

「새정부의 부동산정책 로드맵 진단 및 평가」

< Session 2 >

한국 주택정책의 회고

주택산업연구원장

고 철

2008. 4

목 차

- I . 박정희 정부(1961-1979) : 산업화 추진과 주택생산체계의 정비
- II . 전두환 정부(1980-1987) : 적극적인 주택건설 추진과 시장규제 확대
- III . 노태우 정부(1988-1992) : 공공의 적극적인 주택공급 추진
- IV . 김영삼 정부(1993-1997) : 공공의 간접적인 시장개입 지향
- V . 김대중 정부(1998-2002) : 경기부양을 위한 시장규제의 철폐
- VI . 노무현 정부(2003-2007) : 공공의 시장개입 확대
- VII. 功 과 過

| . 박정희 정부 (1961-1979) : 산업화 추진과 주택생산체계의 정비

1.

1960년대 : 주택생산체계의 정비

- ❖ 건설부 출범 (1963), 대한주택공사법 (1961)
- ❖ 국토건설종합계획법 (1963), 공영주택법 (1963), 주택자금운용법 (1963), 한국주택은행법 (1967)
- ❖ 택지조성사업 착수 (화곡동 지구) (1965), 주택 및 건설자재 규격화
 - ▷ 민간부문 주도의 주택공급체계를 구축
 - ▷ 주택건설이 부동산시장상황에 좌우되는 구조 형성

1. 박정희 정부 (1961-1979) : 산업화 추진과 주택생산체계의 정비

2. 공동주택 위주의 주택대량건설추진 및 부동산 투기억제, 불량주택 정비

- ❖ 택지조성 및 각종 개발법제 정비
- ❖ 마포아파트 (1962), 여의도개발사업 착공 (1968)
- ❖ 부동산투기억제를 위한 특별조치법 (1967), 부동산투기억제세법 (1968)
- ❖ 시민아파트 건설계획 발표

▷ 도시지역의 택지부족 해소와 대규모 주택건설 촉진을 위해
아파트 위주의 건설추진으로 향후 획일화된 아파트건설체계 형성

| . 박정희 정부 (1961-1979) : 산업화 추진과 주택생산체계의 정비

3. 1970년대 : 주택대량생산추진 및 신도시 건설

- ❖ 주택건설촉진법 제정 (1972)

- ❖ 주택건설 10개년 계획 수립 (1972-1981)

- 주택산업 육성, 민간주택건설산업의 양산체제 유도
- 주택건설업체 등록, 지정업자 제도 (1977)
- 주택청약예금제도 도입 (1978)

- ❖ 아파트지구 지정 (1975)

- ❖ 신도시 건설 (과천, 창원, 안산 등) (1979)

- ▷ 70년대 후반 연간 주택건설실적 만호를 상회하는 대량건설체계 형성
- ▷ 주택공급정책은 경기조절대책의 일환으로 추진되어 촉진과 규제 반복의 고리형성

II. 전두환 정부(1980-1987) : 적극적인 주택건설 추진과 시장규제 확대

1.

주택 500만호 건설 계획

- ❖ 주택공급 확대 및 내집마련 기회 확대
- ❖ 택지개발촉진법 제정 (1980)
- ❖ 국민주택기금 확대 및 주택금융 확대 (1981)
- ❖ 소형주택공급 확대 (1981) 및 주택공급제도 개선 (1981)

- ▷ 과도한 건설목표치 설정으로 계획 목표 달성 실패
- ▷ 공영택지개발 및 국민주택기금의 기능 확대

II. 전두환 정부(1980-1987) : 적극적인 주택건설 추진과 시장규제 확대

2.

주택가격의 안정 및 투기 억제

- ❖ 주택건설원가 절감 및 투기적 수요 억제
- ❖ 분양가 상한제 (서울지역) (1981)
- ❖ 재권임찰제 시행 (1983)

▷ 과도한 시장규제의 부작용으로 대도시 주택공급의 감소를 초래하여
가격상승의 원인 제공

III. 노태우 정부 (1988-1992) : 공공의 적극적인 주택공급 추진

1. 주택대량 건설을 통한 주택가격 안정 및 투기억제

- ❖ 주택 200만호 건설
- ❖ 수도권 5개 신도시 건설 (1989)
- ❖ 원가연동제 (1989)
- ❖ 주택규모의 소형화와 공급체계 정비

- ▷ 연간 60만호 건설로 주택산업의 급격한 확대
- ▷ 90년대 대량공급의 토대 구축

III. 노태우 정부 (1988-1992) : 공공의 적극적인 주택공급 추진

2. 토지 공개념 및 불량주택 정비, 저소득층의 주거안정

❖ 토지공개념 3법 제정 (1989)

- 택지소유상한에 관한 법률
- 토지초과이득세법
- 개발이익환수에 관한 법률

❖ 도시저소득층 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법 (1989)

❖ 영구임대주택 25만호 건설계획 (1988) 및 근로자주택 공급 (1988)

III. 노태우 정부 (1988-1992) : 공공의 적극적인 주택공급 추진

3. 연간 50~60만호의 안정적 주택공급과 부동산 실명제

- ❖ 부동산 실명제 실시 (1995)
- ❖ 주택시장의 안정화 : 200만호 이후 대량건설기조 유지 (1978)
- ❖ 택지공급방법의 다양화
 - 준농림지역 제의 도입과 개발 허용 (1994)

1.

주택건설 민간주도로 전환

- ❖ 주택분양보증제 시행 (1993)
- ❖ 주택할부금융제 도입 (1995)
- ❖ 주택(매입)임대사업자 제도 도입 (1994)
- ❖ 분양가 자율화의 단계적 추진
 - 주상복합 아파트 분양가 자율화 (1995)
 - 수도권 이외 지역 아파트 분양가 규제 폐지 (1997)

▷ 주택가격 안정과 미분양 발생으로 인해 장기적으로 안정적인 주택건설 체계 구축에 미온적 접근

V. 김대중 정부 (1998-1987) : 경기부양을 위한 시장규제의 철폐

1.

내수경기 회복을 위한 규제완화 (1999)

- ❖ 분양가 자율화 (1999)
- ❖ 분양권 전매제한 폐지
- ❖ 재당첨 제한기간 및 민영주택 1순위제, 무주택세대 우선분양제도 폐지
- ❖ 채권입찰제 폐지
- ❖ 대한주택보증주식회사 설립, 한국저당채권유동화주식회사 설립

V. 김대중 정부 (1998-1987) : 경기부양을 위한 시장규제의 철폐

2. 중산층 및 저소득층 주거안정 지원, 준농림지 제도 폐지

- ❖ 국민주택기금 지원 확대
- ❖ 국민임대주택 건설 20만호 : 택지확보를 위해 개발제한구역 해제
- ❖ 소형주택 의무비율제도 재도입 (2001)
- ❖ 환경보호 및 난개발 방지를 위해 준농림지 제도 폐지 (2000)

▷ 경기부양을 위한 주택시장 규제의 철폐에도 불구하고, 택지개발규제를 강화함으로써 주택의 대량건설이 곤란해지고, 주택부문의 투기가 발생 할 수 있는 단초를 제공

VI. 노무현 정부 (2003-2007) : 공공의 시장개입 확대 및 수요억제로 가격 안정

1. 주택시장 안정을 위한 규제강화 및 부동산 구조개혁 [8.31 조치]

❖ 주택관련 세제 강화 (2006)

- 보유과세 강화 및 종합부동산세 도입

❖ 재건축관련 규제 강화 (2003)

- 주택거래신고지역 내 공정 80% 후분양 (2003)
- 재건축 임대아파트 도입 (2006)

❖ 과표현실화 및 실거래가 신고 의무화 (2006)

VI. 노무현 정부 (2003-2007) : 공공의 시장개입 확대 및 수요억제로 가격 안정

2.

공공의 시장개입 강화

- ❖ 주택공영개발제 도입 (2005)
- ❖ 주택 및 택지의 원가 공개 (2006)
- ❖ 분양가 상한제 재도입 (2006)
- ❖ 국민임대주택 건설 100만호로 확대(2002)

▷ 공공의 시장개입으로 가격상승은 억제되었으나 거래의 위축과 민간부문 주택공급의 애로로 인해 향후 주택가격 상승 재연 우려

功 과 過

❖ 功

- 40여년간의 경제성장에 부응한 주택의 양적·질적 공급 달성

❖ 過

- 주택가격 상승 기조의 지속으로 주기적인 주택시장 불안과 정부의 부양책으로 시장기능 위축
- 아파트 위주의 주택공급에 따른 주거환경 수준의 획일화
- 정부의 시장개입으로 주택사업의 자생력 미흡