

14. “住宅品質 무엇이 문제인가” 주택세미나

資料提供：住宅産業研究院

주택산업연구원은 지난 10월 5일 교육문화회관에서 “주택품질, 무엇이 문제인가” (부제: 주택분양가 규제완화를 중심으로)라는 주제로 세미나를 개최했다.

권원용 서울시립대 교수의 사회로 열린 이날 세미나에서는 유재현 경실련 사무총장이 주제발표를 하고, 박정희(행정쇄신위원회 위원), 배병휴(매일경제신문 논설주간), 이동성(주택산업연구원 부원장), 임덕호(한양대 교수), 하성규(중앙대 교수), 한규봉(한국감리 협회장) 등이 토론자로 참석했다. 본지에서는 유재현 경실련 사무총장의 주제발표문을 전제한다.

주택품질, 무엇이 문제인가?

—주택분양가격 규제완화를 중심으로—

유 재 현(경실련 사무총장)

I. 주택가격통제의 문제점들과 규제완화의 필요성

1. 서론

한국의 주택시장에는 3가지의 이상기류가 흐르고 있다. 상식적으로 있을 수 없는 상호

모순적인 기현상들이 벌어지고 있다.

첫째 주택부족문제가 심각하다고 하는데 실제로 주택사업체의 가장 큰 고민은 팔리지 않는 집들이 누적되고 있다는 사실이다. 마치 집이 남아 돌아가고 있는 것과 같은 현상이 일어나고 있다. 이미 15만에서 20만정도로 추정되는 미분양 주택수가 줄어들 기미를 보이지 않고 있다. 소규모 지방 주택사업자들로부터 시작하여 건설업체 도산이 급증하고 있다.

둘째 정부가 공식적으로 통제하고 있는 신축주택의 분양가격은 계속 올라가고 있는데 전혀 통제의 대상이 아닌 재고주택가격은 오히려 하락하고 있다. 따라서 일부지역에서는 이미 신축주택 분양가격이 주변의 시세보다 더 높아 분양당첨에 따른 프리미엄이 완전히 사라졌다. 이러한 현상은 미분양을 더욱 가속화시키고 있다.

셋째 새집을 분양만 받으면 일단 거액을 들여 집수리를 하는 일이 상식화 되었다. 새집에 입주할 때부터 이미 불량시공이나 저질시공된 집이라는 점을 모두가 알고 있다는 말이다. 심지어는 생명과 재산의 보호처인 주택이 오히려 생명을 위협하고 있어 국민들이 불안에 떨고 있다.

즉 소비자들은 새집을 살 생각이 전혀 없을 뿐만이 아니라 새 집에 살고 있는 자체에 대해 불안해 하고 있으며 사업자는 집이 팔리지 않아 파산을 하고 있는데 정부는 시가보다 더 높은 분양가격을 책정해 놓고 서민들을 위해 시장가격을 통제하고 있다고 생각하고 있다. 희극인지 비극인지가 잘 구분이 안되는 이상한 현상이 벌어지고 있다.

2. 분양가 통제 제도의 이론적 모순

1982년부터 9년간 실시된 분양가상한선제도는 초기 단계에 토지비와 건축비를 합한 신축주택공급가격이 대부분 분양가상한선 이하였기 때문에 분양가상한선을 정한 실제적인 이익이 없었다. 지역에 따라 달라지는 이러한 상황은 거의 89년까지도 경기도 일원에서 실제분양가격이 상한선 이하였다는 사실만보아도 무엇때문에 통제가격을 정했는지가 의심스럽다.

그러나 토지비가 급상승하여 주택가격중 토지비가 차지하는 비중이 점점 늘어가고 있는 지역에서는 곧 주택원가가 상한선에 도달하는 연도에 가까워지면서 주택건설이 위축되고, 곧 이어 평당 토지원가만으로도 분양가를 초과하는 시점에 와서는 건축활동이 완전

히 중단된다. 87년, 88년경에 서울지역에서 아파트 공급이 실질적으로 중단된 것은 바로 이러한 연유다.

아파트공급이 중단되면 즉시 재고아파트의 회소가치가 발생하면서 가격의 폭등으로 이어진다. 이러한 문제에 대처하기 위해 지방에 아무리 주택을 많이 지어도 서울지역에서 이미 형성된 회소가치와 지역적 매력때문에 재고주택의 가격은 계속 상승하기 마련이다. 분당일산의 신도시물량공세로 강남의 아파트값을 잡겠다고 했지만 거의 공급이 중단된 강남지역의 아파트값은 계속 폭등하여 이제 평당 800만원에서 1천만원대로 올라가 신도시계획발표이후 거의 배에 가까운 상승을 보인 것이 그 단적인 증거라고 볼 수 있다.

처음부터 통제의 필요성이 없었던 지방보다는 서울등 일부대도시에서 가격안정을 위해 신축가격을 통제한 결과 공급이 중단되고 재고주택의 가격폭등을 초래한 것이 분양가상한선제도의 자가당착적 모순이다.

신축주택수는 대개 재고주택의 2~5%에 불과한 것이 전세계적으로 공통된 현상이다. 신축주택가격의 무리한 통제로 주택공급을 위축시켜 전체재고주택의 가격을 앙등시킬 경우 추첨으로 분양받은 몇명의 폭리가 전반적으로 모든 주민의 주거비 부담을 상승시켜 결과적으로 득보다는 피해를 더 크게 했다고 볼 수 있다.

두번째 모순은 주변지가의 폭등을 초래했다는 것이다. 지가의 상승을 억제하지 못하는 상황에서 분양가를 통제할 경우 주택사업체는 자구책으로 지가가 낮은 지역으로 사업장소를 이동하게 되고 그 때문에 주변지역의 싼 땅들을 미리 확보하려는 경쟁에 나서게 된다.

이른바 「개구리뛰기」라고 불리우는 무질서한 교외지역 확산방식에 의해 잠자고 있던 대도시 주변의 땅값을 일시에 폭발적으로 상승시키고 주변지역을 차례차례 개발하는 대신 서로 먼저 먼지역으로 나아가게 된다. 토지구입후 사업시행할 때까지 5년간의 여유가 있기 때문에 가격상승을 기다려 분양하는 수법을 통해 주택사업자는 막대한 지가상승이익을 독점하게 된다. 이 과정에서 예를 들면 경기도지역의 땅값상승이익을 주택사업체가 차지하게 되고 경기도지역에서 주택을 분양받은 수요자들은 필요이상의 상승된 가격을 지불하게 되었다. 이러한 경기도지역의 물량공세는 시가와 분양가의 차이가 거의 없고 분양가상한선 이하로 계속 공급될 수 있을 때까지 지속되었다. 그러나 경기도지역의 땅값이 워낙 높아져 재산성이 맞지 않게되자 주택사업체들은 강력하게 분양가 현실화를 요구하게 되었고 그 결과로 1989년 11월 분당신도시 시범단지 분양시점을 계기로 원가연동제가

타협안으로 등장하게 된 것이다.

분양가상한선제도의 세번째 모순은 대형화를 유도했다는 사실이다. 25.7평 이상의 아파트에 대해 134만원으로 계속 통제함에 따라 그것보다는 낮은 가격으로 통제하는 국민주택규모주택의 건설보다는 전용면적 25.7평(분양면적은 34평 정도) 이상의 아파트를 많이 짓게 했으며 그것도 점점 대형화를 유도했다는 점이다. 수요자의 경우는 일정한 금액을 예치하고 분양을 받을 때 가능하면 큰 평수에 당첨되는 것이 프리미엄이 높아지기 때문에, 그리고 공급자의 경우는 대형일수록 공사원가가 적게들기 때문에 양자의 이해관계가 일치하여 대형위주로 공급이 늘어나게 된 것이다.

분양가상한선제도가 낳은 가장 고질적인 병폐는 아파트분양을 받으면 돈을 번다는 기대감을 널리 만연시켰다는 사실이다. 최근에는 무주택자우선원칙이라든지, 재당첨금지조항의 강화라든지하는 대책들이 속속 발표되었지만 그것은 결코 원인에 대한 처방책일 수가 없다. 가격통제가 없었더라면 프리미엄을 노리는 가수요도 별로 없었을 것이고 이중소유수요나 가수요가 없었더라면 그동안의 공급물량만으로 어느정도 주택난이 해소되었을 것으로 보인다.

원가연동제로 정책이 바뀐 후에는 토지비에 대한 규제를 하지 않았기 때문에 주택가격은 급상승하게 되었는데 전체가격중에서 차지하는 비율이 점차 줄어들고 있는 건축비를 인위적으로 통제하는 동안 실질적으로 국민들의 부담이 늘어난 것은 토지비의 상승때문이었다. 그리고 건축비는 상승하게 마련이고 표준공사비는 계속 재조정될 수 밖에 없기 때문에 주기적으로 가격조정이 불가피하며 그때마다 주택사업체의 압력에 굴복했다느니, 국민을 외면했다느니하는 비난을 받기 마련이고 그러한 악순환은 원가연동제를 전면폐지할 때까지 계속될 수 밖에 없다.

이상의 분석을 통해 얻어지는 결론은 아주 간단하다. 즉 가능한한 빠른 시간내에 가격통제제도를 전면폐지하고 주택신축분양과정에서 정부의 불필요한 개입을 다시는 하지 말아야 한다. 전세계 그 어느나라도 한 적이 없고 어떤 경제이론을 가지고도 합리화할 수 없는 분양가통제제도를 철폐하는 것이 주택시장을 정상화하는 길이다.

분양가자율화의 필요성은 그동안 누차강조되어 왔기 때문에 재론의 여지가 없는 것처럼 보인다. 최근에 와서는 정부 당국자조차 공개적으로 그 필요성에 대해 공감하고 있으며 다만 그 시기가 언제인가가 문제라는 내용의 발언을 하고 있는 것을 보면 점차로 그 시기가 가까워져가고 있는 느낌이 든다. 그리고 서울시는 가격자율화정책을 실시하겠다는

의사를 건설부에 통지해 놓고 있는 상태에 있다.

따라서 분양가 통제제도를 철폐하는데 걸림돌이 되는 여러가지 우려들에 대해 구체적인 대안을 검토하는 것이 필요하다.

Ⅱ. 분양가격 자율화를 둘러싼 7가지 쟁점

1. 가격통제는 결국 주택시장을 투기장화 해 버렸다.

가격통제로 인한 이익을 누가 차지하는가? 그리고 누가 그 손실부분을 부담하는가? 결국 누구의 돈으로 누가 혜택을 보는가? 이러한 문제는 통제제도를 실시하는데 있어서 가장 핵심적인 질문들임에도 불구하고 막연하게 전 국민들이 혜택을 보는 것처럼 인식되어 있기 때문에 깊은 분석을 하지 않고 있는 것 같다.

가장 원론적인 문제이지만 가격이라고 하는 것은 수요 공급 양측의 당사자가 합의하여 정한 상품의 화폐적 가치이기 때문에 정부가 시장에 부당하게 개입하여 가격을 정한다면 이미 그것은 가격이 아니다. 정부의 이른바 “행정지도가격”이라고 하는 인위적인 기준은 결국 시가와의 차액인 프리미엄을 발생시킨다. 정부가 만들어 낸 이 프리미엄을 누가 차지할 것인가를 둘러 싸고 과당경쟁이 일어나는 것은 너무도 당연한 일이다.

특혜를 받을 아무런 이유도 없는 사람들에게 자기의 것도 아닌 거액의 현금이익을 정부가 보장해주는 이런 기이한 제도는 지구상 어디에도 없다. 그렇다면 이 프리미엄은 결국 누구의 부담인가를 밝혀야 한다.

그것을 부담하는 사람은 우선 미래에 그 집을 시가대로 주고 사는 다른 사람이다. 청약 대열에 끼지를 못했던가 아니면 매번 추첨에서 떨어져 기다리지 못하고 이미 당첨된 “복 많은 사람들”로부터 집을 사는 “복없는 사람들”이다. 결국 정부가 한 일이라는 것은 요행을 바라는 사람들을 대량으로 동원하여 그 중에서 행운의 당첨자를 추첨해내는 것과 같은 “뽕뽕이 노름판”을 만든 것이다.

보다 공정한 사회를 만들기 위해 투기장을 없애야 한다. 그러기 위해서는 분양가격을 자율화 해야 한다.

2. 가격통제는 결국 최저질의 주택만을 공급하게 만들었다.

가격통제를 하게 되면 최저가격 최저품질의 자재만을 사용하는 싸구려 주택만이 공급된다. 국가의 정책에 의해 최악의 건물을 지을 수 밖에 없도록 하는 일이 벌어지고 있는 것이다.

원가연동제하에서 건축비를 통제하는 것이 무슨 의미가 있는가? 건축비라는 것은 결국 자재구입비와 인건비인데 그것을 실제로 통제한다는 자체가 불가능한 일이다. 다시 말하자면 자재비와 인건비를 통제한다는 뜻이 아니고 단지 인위적으로 정한 금액을 발표하면 그 범위 안에서 알아서 집을 짓고 그 이상의 가격을 부과하지 말라는 것이다. 이 말은 자재와 시공의 질은 어떻게 해도 좋고 단지 가격만 맞추라는 뜻이고 결국 건설업자들로 하여금 가장싼자재를 사용하고 가장 무자격의 인력을 사용하도록 유도하는 것과 같다.

우수한 자재를 사용한 우수한 품질의 주택을 건설하기 위해서는 자재에 관한 표준화 규격화를 통해 저렴화를 유도하고 우수자재회사의 사업확장을 지원할 필요가 있다. 또한 수출을 촉진시켜 대량생산을 유도한 후 국내물량의 초과수요가 있으면 수출량을 조절하는 형태를 통해 언제나 물량의 확보가 가능하도록 하는 정책도 필요하고, 공급계획에 맞추어 미리 자재를 확보하는 정책도 요청된다. 이처럼 자재물량부족으로 인한 자재파동과 가격폭등 요인을 그대로 둔채 건설공사비만 통제하려는 정책은 실패할 수 밖에 없다. 어떤 의미에서 주택사업의 육성은 안정되고 저렴한 자재공급에 달려 있다고 말할 수 있다.

인건비 폭등과 작업인부 구인난도 결국 노동집약적인 주택사업을 장비집약적인 사업으로 전환하거나 공업화주택생산을 미리부터 지원육성하지 못한데서 생겨난 것이다. 아동의 절대적인 숫자가 줄어들고 있는 우리의 현실을 볼 때 인력난이 앞으로 더욱 심각해질 것은 명약관화하다. 신속하고 저렴하게 대량생산을 할 수 있는 주택의 공업화의 필요성이 더욱 요청된다. 일본의 주택사업상위 10대업체가 연간 평균 2만호를 공급하고 있는데 그 업체가 모두 프리패브업체하는 사실을 깊이 염두에 두어야 한다.

재고주택가격의 안정과 요소투입 비용의 안정을 제쳐두고 신축주택의 가격만을 통제하려는 정책은 결국 당첨된 일부 행운아들에게 엄청난 이익만을 안겨주고 그 결과로 사회적인 위화감을 더욱 증폭시키는 결과를 초래할 것이며 이 때문에 가수요를 촉발시키게 된다. 지방도시에서 미분양사태가 날로 확대되고 있는 가운데 수도권 일부지역에서만 과

열경기를 보이고 있는 현상태가 무엇을 의미하는지 정확하게 이해할 필요가 있다.

자재비의 경우 생산원가에 대한 아무런 규제를 못하니깐 결국 그 가격에 맞는 가장 싸구려 제품만을 선택하도록 하고, 인건비의 경우는 시세 임금을 국가가 낮게 통제할 수단을 가지고 있지 않기 때문에 결국 제일 싸구려 일꾼들을 고용하도록 만드는게 원가연동제다. 이 모든 것이 국가가 저질을 강요하는 것이다.

분양가규제가 부실공사를 초래하는가 하는 문제에 관해서는 규제자체가 저질공사를 초래하는 주된 원인이지만 그렇다고 해서 붕괴사고를 초래할 정도의 엉터리시공의 원인이라고 말할 수는 없다. 자재를 빼먹거나 불량시공을 하는 것은 그 자체가 분양가규제와 관계없는 범죄행위일 뿐이다.

우리 국민들은 이제 질적으로 차이가 나는 다양한 수준의 주택에 대해 다른 값을 지급할 능력과 의사를 갖추고 있다. 무조건 싸구려로만 짓는 집을 원하는 것은 아니기다. 그러기 위해서는 정부가 주택가격에 대한 통제를 더이상 하지 말고 자율적으로 건설을 할 수 있도록 해야 한다.

3. 가격통제가 전체 재고주택가격의 안정에 기여하고 있지 않다.

신축주택의 가격통제가 재고주택의 가격하락을 유도하는가? 즉 전체적으로 가격의 안정을 가져 오는가하는 문제는 가격통제의 존속여부와 사회정당위성을 판단하는데 중요한 판단기준을 제공할 수 있다.

분양가 규제를 철폐하고 가격결정기능을 민간업자에게 맡기면 가격이 폭등하고 지속적인 가격상승이 있을 것이라는 지적이 있고 이 때문에 분양가 통제를 계속해야 한다고 주장하는 근거를 삼고 있다.

이러한 논리는 주택가격이 왜 상승하는지에 대한 전반적인 이해부족에서 나온 것이다. 주택의 가격이란 기본적으로 요소비용인 토지가와 자재비, 그리고 인건비상승에 기인하는 것이지 주택사업자의 폭리때문에 일어나는 현상이 아니다. 물론 공급물량의 부족이 가격상승을 유도하는 것은 사실이지만 더 근본적으로 보면 전반적인 지가의 상승이 가장 큰 몫을 차지하고 있다. 예를 들어 공가율이 10%나 되는 일본의 경우 공급물량이 남아 돌아 가는데도 전반적인 주택가격은 계속 상승하고 있으며 일부지역에서는 폭등세가 계속되고 있다.

어느 특수지역에서의 주택가격 상승은 그 지역이 갖는 특수한 매력때문이다. 따라서 그 매력자체가 없어지지 않는 한 주택가격의 지속적인 상승은 불가피하다. 예를 들어 서울에서의 가격상승이 타도시보다 높고 서울안에서도 강남이라는 특수지역에서 폭등세가 나타나고 있는 것은 지역적 프리미엄의 결과에 불과하다. 지방도시의 적극적인 육성, 교육과 문화기회의 지방분산, 대기업과 공공시설의 지방이전 등의 적극적인 지역균형발전책이 추진되지 않는 한 서울의 주택가격 상을 억제할 수는 없는 것이다.

신축주택을 그것도 20호 이상 집단적으로 건설하는 공동주택에 관해서만 가격을 통제한다고 해서 재고주택의 가격이 낮아지리라고 생각하는 것은 매우 순진한 생각이다. 신축주택의 가격은 통제를 하든지 안하든지 간에 재고주택가격은 다른 논리에 따라 그대로 존재하는 것이고 격차가 있을 경우에는 바로 그 격차인 프리미엄때문에 신축주택에 대한 수요가 촉발되며 그 격차가 크면 클수록 투기꾼들의 대열은 길어지는 것이다.

재고주택과의 가격격차가 존재한다는 말 자체가 가격통제를 한다고 해서 재고주택의 시장가격이 변하는 것이 아니라는 점을 그대로 입증하고 있는 좋은 예다. 시장가격은 독자적으로 형성되고 있는 것이며 인위적으로 낮게 책정된 분양가는 단지 프리미엄을 특정인에게 주는 것에 불과하다. 시가가 분양가 보다 낮아지는 현상을 없다.

최근의 팔목할만한 주요한 변화의 하나는 분양가와 시가의 차이가 전국적으로 거의 없어지고 있으며 일부 지방도시에서는 분양가가 오히려 시가보다 높은 현상이 일어나고 있다.

<자료 1>은 다시 한번 통제된 분양가와 시가가 전혀 다른 논리에 의하여 형성되고 있다는 것을 말해주고 있다.

이미 신축주택의 분양가가 재고주택가격을 넘어서고 있는데 신축주택의 가격을 정부가 왜 아직도 인위적으로 통제를 하고 있는지를 물어 보아야 한다. 형식만 남은 껍데기 같은 제도를 왜 과감하게 털어버리지 않고 있는지를 물어보아야 한다.

4. 가격규제가 청약자의 프리미엄에 대한 권리를 보장해주지 못하고 있다.

이미 껍질밖에 남지 않은 분양가 규제제도를 그나마도 아직까지 존속시키고 있는 거의 유일한 이유가 있다면 그것은 청약자들의 집단적인 반발로 인해 생길 수 있는 정치적인 부담때문이라고 말할 수 있다.

이들은 과거에 많은 사람들이 프리미엄을 챙겨 거의 일확천금을 노리던 시대의 “전설”을 지금도 믿고 자기한테 차례가 오기를 기다려왔던 사람들이다. 이들은 또한 분양가통제가 없어지고 자율화되면 가격이 폭등할 것이라고 우려하는 사람들이기도 하다.

그러나 상황은 이제 극적으로 달라졌다. 분양을 받아도 프리미엄이 없는 시대가 되었다. 대대적으로 번지고 있는 미분양의 물결이 이를 증명하고 있다. 청약자의 프리미엄을 취할 권리를 인정해주어야 하는가 아니면 법적인 권리는 아니니까 보장해줄 필요가 없는 것이냐 하는 논쟁 자체가 이제 무의미해졌다. 그동안 프리미엄은 반사적 이익에 대한 막연한 기대이지 법률적인 권리가 아니고 규제의 철회로 인한 기대수익의 상실에 대해 정부가 책임을 질 이유가 없다는게 규제완화론의 변명아닌 변명이었으나 이미 분양가가 시가를 초과하는 지역이 나타나고 있으며 그 지역에서 미분양이 확대되고 있다. 이미 기대수익자체가 없어지고 있기 때문에 논쟁자체가 무의미해지고 있다. 일부 지역에서 아직도 차액에 대한 기대가 있기는 하지만 그 현상도 이제 사라질 것이다.

그동안의 주택시장은 프리미엄의 보장으로 인해 가수요를 촉발하고 미래수요를 너무 한꺼번에 일시적으로 집중시켜 각종 파동을 유발하게 되었다. 청약가입자가 2~3년 사이에 3백만명을 돌파한 것도 프리미엄이 확실히 보장되었기 때문이다. 따라서 일반적으로 생각하듯이 주택 2백만호계획 그 자체가 투기파동을 일으킨 것이 아니고 주택가격이 폭등하고 있는 사회적 분위기 때문에 수요자들인 광란적인 투기분위기로 휩싸였던 것이다. 가정을 해서 그 당시 주택가격이 오르지 않고 그대로 정체되어 있었다면 2백만호조차 공급이 되지 않았을 것이다. 소비자가 사지 않는다면 업체들이 공급을 계속하는 것이 불가능하기 때문이다.

이러한 상황이 벌어지고 있는데도 가격의 통제를 계속하고 있는 것은 단지 습관이 계속되고 있는 것에 불과하다. 통제를 하나 안하나 별차이가 없는 상황에서 일부러 역풍을 감수하고 제도개혁을 할 필요성을 느끼는 공무원이 없기 때문이다. 철저한 복지부동과 무사안일 풍조때문에 평지풍파를 일으킬 필요가 없기 때문이다.

5. 실제로 규제가 필요한 것은 토지가격이지 건축비가 아니다.

원가연동제의 가장 모순은 나날이 늘어가고 있는 토지비의 증가에 대해서는 아무런 규제를 하지 못하고 있는데 비해 건축비만을 규제함으로써 결국 질을 희생하도록 강요했다

는데 있다. 따라서 주택가격을 형성하는데 있어서 과연 건축비가 차지하는 비중은 어떠한가를 면밀히 검토해야 한다.

〈자료 1〉은 재고주택가격이 폭등하거나 하락하는 것은 결국 택지만이 아닌 토지가격 전체와 전체 부동산 경기에 따른 것임을 보여준다. 토지비의 비중이 나날이 높아지고 있기 때문에 결국 게임은 토지가격에 따른 정책의 변화이지 건축비는 아니다.

한국의 택지문제중에서 가장 문제가 되는 것은 주택사업자들이 자체적으로 택지를 개발할 수 있는 기회를 원천적으로 봉쇄하고 있다는 점이다. 택지개발을 토지개발공사, 산업기지개발공사 또는 지방자치체등이 전담하게 함으로써 본격적인 의미에서의 주택지 개발업자의 출현을 막고 있는데 이점이 민간주택사업의 활성화에 최대의 걸림돌이 되고 있다. 이렇게 계획된 물량만을 공공기관이 제한적으로 공급하는 방식은 결국 택지시장에서 공급을 극도로 제한하여 시장 택지가격의 양등을 초래하게 된다.

주택 공급계획 물량에 맞추어 꼭 필요한 만큼만 택지를 공급하는 방식은 주택사업용지의 극소화를 초래해 주택사업에 지장을 줄 뿐만 아니라 공급이 제약된 기존시가지의 지가상승을 유도하는 부작용을 낳는다. 또한 기존시가지의 고밀도활용 가능성을 배제한 가운데 신규택지만을 공급의 원천으로 삼으려는 정책은 결과적으로 과도한 농지와 임야의 잠식, 교외지역 땅값상승, 기존시가지의 불량화라는 커다란 부작용을 초래한다. 더군다나 서울시 면적의 3~4배를 차지하는 그린벨트를 그냥 둔 상태에서 그린벨트 밖의 지역을 집중개발함에 따라 교통거리의 연장, 출퇴근시간의 장시간화, 도시외각지역으로부터의 극심한 교통체증발생 등의 문제발생이 불가피해진다. 따라서 주택공급의 과제는 우선 공공주도개발방식에서 어떻게 민간주도개발방식으로 전환할 수 있는가와 어떻게 교외신시가지 개발위주에서 도심시가지 고밀도사용 방향으로 전환할 것인가의 두가지로 나눌 수 있다.

주택문제를 해결하는 핵심은 결국 저렴한 토지의 안정적인 공급에 전적으로 달린 것이다. 부동산투기의 열풍을 잠재우고 과도하게 부풀어진 토지가격의 거품을 제거하는게 문제의 핵심이라는 말이다. 이런 상황에서 주택의 품질을 희생하는 결과만 초래하는 건축비 규제를 풀어야 한다.

6. 신축주택 가격규제가 더이상 서민을 보호하지 못하고 있다.

가격규제를 풀면 주택가격이 상승하기 때문에 서민들에게 피해를 주지 않고 서민들을

보호하기 위해 자율화하면 안된다는 주장이 그동안 설득력있게 전개되었으나 이제는 통제가격이 시가와 동일하거나 그 이상으로 올라가고 있기 때문에 더 이상 명분이 없어지고 있다.

그러나 더 원론적인 문제는 전적으로 서민들이 살고 있는 신축다가구 소형연립등은 이미 가격규제의 대상이 된 적이 없었다는 점이다. 즉 20만호 미만의 경우 가격규제가 없이 완전 자율시장이었다는 점이 의외로 부각되지 않았다. 이 시장에서는 완전히 민간자율에 의존했는데도 불구하고 충분한 물량이 공급되었고 가격안정에도 기여했다.

그러나 더 근본적인 문제는 대부분의 주택거래는 재고주택인데 재고주택은 가격은 한번도 통제된 것이 없다는 사실이다. 가격통제를 통해 서민들을 보호하려 했다는 그 이론 자체가 사실은 대단히 허구적이다. 왜냐하면 앞서 지적한 것같이 소규모 신축개발과 전체의 재고주택거래가 서민들에 미치는 영향이 절대적으로 크고 20호 이상 개발된 신축주택으로 인한 공급효과는 사실상 미미했음에도 불구하고 대부분의 서민주택부분은 통제 대상조차 된 적이 없었기 때문이다.

크게 잘못된 관행주의 하나는 주택사업체의 건설규모에 따라 분양가 통제가 결정되어 똑같은 집에 명백한 이중가격이 형성되고 있다는 점이다. 즉 20호 이상 지으면 등록 및 지정업체로서 가격통제를 받는데 20호 미만을 짓는 업체는 분양가 제한을 받지 않는다는 사실은 분명 모순이 있다. 이러한 제도때문에 19호까지만 짓는 초고급형 빌라가 평당 1천만원 이상씩을 호가하기도 하고 빌라라는 이름의 소규모 불량 연립주택의 분양가가 일반 아파트 분양가상한선보다 훨씬 비싸게 팔리고 있는 불합리한 일이 생겨나고 있다.

즉 아주 호화판으로 짓든가 저수준으로 짓든지 간에 더 높은 가격을 요구하고 있어 서민들에게는 오히려 더 큰 부담을 주고 있다. 또한 주문주택에 대해서는 가격통제가 없기 때문에 토지구입등에 유리한 대기업 종사자들이 조합주택이라는 형식으로 주택건설을 시도하여 분양가상한선제도하에서 추첨의 절차를 거치지 않는 주택이 늘어나 일반청약예금 가입자들과의 불공평을 초래하고 있다.

완전자율화할 경우 저소득층용 주택의 공급이 중단되지 않겠는가라는 지적이 있으나 바로 그점 때문에 공공의 역할을 영구임대주택의 확대에 있다고 말하는 것이다. 지난 20여년동안 주택공사나 지방자치단체가 공공임대주택만을 지어 지금 현재 전체재고의 10~15%만이라도 저소득층용 임대주택이 확보되어 있었다면 주거빈곤의 문제와 저소득층의 주거불안정 문제는 어느정도 해소되었을 것이다. 문제는 공공이 그동안 제역할을 못한

데 있었던 것에 불과하다. 그 책임을 민간에게 전가해서는 안된다. 민간에서 분양가규제가 풀리더라도 공공분문은 이와는 별도로 서민들의 대책을 세워주어야 한다.

또 하나의 문제는 규제가 철폐되면 소형보다는 대형위주로 건설이 이루어질 것이라는 주장이다. 그동안 특히 80년대에 들어와서 대형위주로 건설이 이루어진 것은 분양가상한선이 25.7평 이상인 경우 더 높았다는 점, 대형이 소형보다 평당 실제 공사비가 낮아 채산성이 높다는 점, 대형일수록 프리미엄이 높아 재산증식의 기회를 더 많이 보장해 주었다는 점, 그리고 재산세에 대한 부담이 경미하여 대형소유를 두려워하지 않았다는 점, 그리고 여유자금의 확대로 전반적인 사치와 낭비풍조가 성행했다는 점등을 그 이유로 들 수 있다. 다시말해 대형수요가 발생할 수 밖에 없었던 정책상의 모순때문에 생겨난 현상에 불과한 것이지 민간이 공급한다고 해서 대형수요가 늘어나는 것이 아니다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 대형수요자체를 억제해야 한다. 예를 들어 국민주택 규모 상한선인 25.7평 이상의 모든 주택에 대해 재산세를 누진적으로 올리고 50~60평 정도 부터는 시가의 1~5%선까지 연간 재산세를 늘이면 점차로 대형수요는 이사회에서 사라질 것이고 수요가 없는 곳에 대형주택을 공급할 주택사업체는 아무도 없을 것이다. 물론 가격자율화가 되면 프리미엄도 없어질 것이고 가수요도 없어지며 결국 중소형주택들만이 실수요자들에게 공급될 것이다. 바로 이점에서도 수요통제에 실패한 정책이 초래한 잘못을 민간업자에게 책임을 전가하는 논리가 배경에 깔려있다.

투기꾼은 물론이고 더이상 서민들을 보호하고 그들에게 값싼 주택을 공급할 만한 아무런 기능을 못하고 있는 분양가 통제를 왜 계속해야 하는가?

7. 규제완화가 초래할 주택금융자금의 위축문제는 별로 우려할 것이 없다.

분양가 통제가 사라지면 청약예금이나 채권의 수입감소로 인해 오히려 서민주택의 건설자금이 부족해진다는 주장이 마지막 방어벽이라고 볼 수 있는데 여기에 대한 대답은 아주 간단하다. 가격을 통제해서 주택자금을 마련하고 있는 나라가 이 세상에 어느 한군데라도 있는지를 조사해 보면 알 수 있다. 어느 나라든지 규제가 없는 상태에서 주택자금이 만들어지는 것이다. 규제를 통해 자금을 마련한다는 발상자체가 회한한 일이다.

가장 원론적인 주장을 하자면 주택에 대한 자금은 다른 분야에서 주택으로 자금이 이동하도록 해야 하는 것이다. 그러기 위해서 모계지제도 등의 주택금융제도 전반의 개혁이

필요한 것이다.

주택사업은 부동산업으로 분류되기 때문에 건설기간동안의 주택금융지원에 한계가 있고 결과적으로 구입자부담이 늘어난다는 점이다. 이 때문에 주택사업체는 용자를 받아 주택을 짓고 분양시 채무를 입주자에게 대환하도록 하는 방식을 택하는 대신 실수요자인 구입자들에게 선금 및 중도금을 납부케 하여 큰 부담을 주고 있다. 중도금을 낼 때 은행 용자를 받기가 어렵기 때문에 소비자들은 급하면 사채를 쓰게 되고 그에 대한 금리를 전적으로 부담하게 된다. 만약 주택사업체들에게 충분히 건설기간동안의 건설자금융자가 허용된다면 주택구입 희망자들은 모두 금융혜택을 받을 수 있게 되는 셈이다.

이런 방식을 통해 주택구입자들을 보호하는 정책을 세우는 대신 청약예금을 받거나 투기지역에서 채권을 팔거나 하는 소극적인 방식으로는 어차피 주택금융의 문제를 해결할 길이 없다. 더구나 투기가 진정되고 신청분양가가 시가를 앞서게 되면 채권입찰을 아예 할 사람이 없을 것이고 지금처럼 미분양이 계속되면 청약예금을 들지 않더라도 집을 살 수 있게 되는데 결국 이러한 사태는 청약제도자체의 존립근거를 흔들어 놓을 것이다.

〈자료 2〉은 다시말해 이미 청약제도와 채권입찰 방식의 현행제도는 이미 그 기능과 수명을 다한 상태에서 있다는 점을 직시해야 한다.

Ⅲ. 주택공급제도의 개혁을 위한 2대 과제 : 토지와 금융

이상의 논리는 결국 가격통제라는 구시대의 방식이 이제 더이상 존립할 근거를 상실한 채 이름만 유지하고 있음이 명백해 지고 있음을 결론적으로 제시하고 있다.

이제 문제는 규제철폐 이후에 주택시장을 어떻게 운영해 나갈 것인가에 대한 새로운 틀을 만들어야 한다는 것이다. 그 중에 가장 중요한 과제는 토지와 금융문제이다.

1. 택지공급의 활성화 방안

민간의 택지개발사업을 촉진시키려면 일정면적이상의 개발을 원하는 주택사업자에게 형질변경 절차를 용이하게 해주어야 한다. 구미제국과 일본의 대규모 택지개발사업은 대

체로 민간주도형으로 추진되었다. 이들은 앞에서 제시한 정의대로 개발업자(Developer)라고 불러도 좋은 정도로 대규모 사업주체로 토지구입부터 전철이나 도로의 건설, 주택 및 상가건설분양에 이르기까지를 자체자금을 동원하여 진행할 수 있었다.

현재의 대규모 주택사업체들로 하여금 이러한 방식을 통해 신도시를 건설할 수 있게 해주면 민간의 재력과 설계시공능력을 총동원한 이상적인 주거환경을 마련할 수 있고 이곳에 중고소득층을 유치하면 대도시의 인구분산책으로도 효과를 발휘할 수 있다. 이러한 교외 주택지개발 또는 전원도시개발은 지하철망이 잘 개발된 구도심을 중저소득층에게 넘겨줌으로써 서민주거생활의 안정을 기하게 된다.

대기업의 이주, 연구소와 교육시설의 이전 등을 통해 자체에 산업과 직장을 갖춘 이른바 자족형전원도시를 개발하게 되면 지금의 5대신도시가 베드타운 역할이상을 할 수 없는 것에 비해 보다 이상적인 환경개발을 촉진시키게 되고 이 지역을 중심으로 새로운 지방거점도시가 탄생하게 된다.

이러한 과정에서 정부의 역할은 신도시개발법을 제정하여 설계와 시설기준을 명확히 제시하고 개발절차를 용이하게 해주는 것이어야 한다. 이 신도시개발법을 확정하기전에 정부민간합동으로 일종의 「모델전원도시」를 만들고 그 경험을 살려 계획의 세부지침을 만드는 것이 바람직할 것이다.

이러한 사업은 단지 대규모의 기업만이 참가하는 것이 아니고 중소기업들이 연합으로 추진할 수도 있으며, 하나의 도시를 이룰 정도의 규모가 아닌 교외 주택지개발 방식도 가능하다. 그러나 민간업체의 무질서한 개발을 억제하기 위해 최저규모를 제한하고 이상적인 후보지들을 정부에서 다양하게 제시하는 것과 개발부담금제에 의한 개발이익의 일부 환수등 투기억제책도 병행되어야 한다. 이러한 정책의 변화는 실패에 대한 위험부담과 성공에 대한 보상에 대해 일체의 책임을 기업이 지도록함을 통해 기업들이 이상적인 환경개발에 선의의 경쟁을 할 수 있도록 유도하는 효과를 낼 수 있다. 정부의 지시에 의해서 또는 가격통제하에서 이상적인 주거지의 개발을 기대하기는 어렵다. 수억대에 달하는 강남의 아파트라도 획일적이고 경직된 설계, 저질의 재료와 불량시공 등으로 전혀 부유층에 맞지 않는 환경에 처해 있고 이때문에 수천만원씩을 들여 대대적인 내부수리와 실내장식을 하는 낭비가 계속되고 있다.

민간에 의한 자족적 전원도시들은 이러한 문제점들을 해결할 수 있는 유일한 방법이다. 물론 부유층만을 위하는 단지라는 부정적인 여론이 있을 수 있지만 부유층의 교외화가

진행되어야 도시중심지의 인구압력이 해소되고 주택의 가격안정도 기할 수 있게 된다.

이처럼 대규모의 교외화를 촉진시키는 동시에 다른 한편으로는 기성시가지의 폭 넓은 재개발작업이 동시에 진행되어야 한다. 서울의 경우 주거지 면적의 4분의 3정도가 단독주택지로 되어 있고 실제사용 용적률이 50% 정도밖에 안된다. 그러나 아무리 용적률을 300%로 올린다하더라도 절대높이제한, 건폐율제한 등의 지금의 제반규정을 그대로 둔 상태에서는 단독주택지를 고밀도로 개발할 길이 없게 된다. 따라서 단독주택지를 집단적으로 재건축하여 고밀도 지구로 할 수 있도록 예를 들면 100호 이상 또는 1만평 이상 등의 일정한 규모이상의 공동개발을 촉진시키는 단독주택집단 재건축지구를 지정하든가 일부 단독주택지구를 아파트지구로 변경하든가하는 방식을 통해 기존주거지의 효율적이용을 촉진시킬 필요가 있다.

서울시의 경우 단독주택수가 80만호 정도되는데 이들을 단 한층씩만 올린다고 하더라도 별다른 비용의 투자없이 80만호의 신축효과를 낼수 있다. 5대 신도시의 합계물량이 35만호인데 비해 서울시내의 주택건축 잠재력이 어느정도나 큰지를 보여주는 좋은 예다. 이것은 물론 농지나 임야를 하나도 잠식하지 않고서도 서울시의 물량부족을 일시에 해결할 수 있는 방법이 될 수 있다.

다가구주택을 촉진시키기 위해 각종 건축법의 완화, 용자의 지원까지 해주고 있으나 비좁고 복잡한 구시가지의 도로 및 상하수도체계를 그대로 두고 인구밀도만 높일 경우에 주거환경의 악화라는 부작용이 일어날 것이 아주 분명하다. 양적부족문제의 해소와 주거환경개선의 효과를 동시에 보려면 결국 기존의 단독주거지를 집단적으로 재건축하는 방법과 상업과 주거가 동시에 개발되는 상주복합형 도시아파트들이 많이 개발될 필요가 있다.

2. 주택금융의 활성화방안

한국 주택사업체의 자금유통 메카니즘은 건설기간동안의 용자금부족, 구입자의 장기저리주택상환자금(모기지)부족이라는 한계속에서 거의 전적으로 수요자에게 의존하고 있다. 주택사업자들은 분양가상한선제도하에서 청약예금이나 청약저축가입자에게만 신청을 제한하는 방식을 통해 2백여만명이라는 거대한 대기자군단을 확보하고 있는 가운데 분양을 하고 있어 분양에 대한 제도적 보장이 어느정도 되어 있다. 그럼에도 불구하고 청약금,

계약금, 수차에 걸친 중도금, 잔금등의 지불절차를 통해 건설공사에 맞추어 자금지원까지를 받고 있어 세계 어느나라에서도 볼 수 없는 유리한 조건에서 사업을 하고 있는 셈이다.

대부분의 나라에서 주택사업자들은 거의 완성된 단계에서 분양을 할 수 있게 되어 있다. 건설업체는 건설과정에서 용자금을 받아 공사를 진행하며 거기서 발생하는 금리부담분은 공사원가의 하나로 주택가격에 포함되는 방식을 취하고 있다. 건설업체에만 일방적으로 유리한 한국의 중도금제도 때문에 주택구입자들은 과도한 금융비용을 부담하게 된다.

전세금을 뽑아서 지급하거나 기존의 주택을 처분한 자금으로 분양금을 부담하는 것이 대부분인 실수요자들에게는 전체금액의 70~80%를 여러차례에 걸쳐 미리 내기 때문에 결과적으로 사채를 얻어 고리의 이자를 내는 경우가 많다. 분양가상한선제도에 의해 거의 프리미엄이 확실하게 보장되는 상황에서는 높은 금리를 부담하더라도 이익이 생길 것이라는 판단이 서고 그 때문에 무리를 해도 좋다는 생각을 하게 되지만 가격통제가 없어지고 분양가가 시가에 육박하게 되면 가격이 너무 높아 중도금때문에 분양을 포기하는 사태로 연결될 수도 있다.

이러한 상황은 가격자율화이후 주택분양시장에 미치게 될 가장 심각한 후유증을 낳게 될 것이다. 건축허가기준이 아니고 준공기준으로 물량이 실제로 대량공급이 되며, 각종 투기억제책이 효과를 발휘하여 주택가격상승 기대감이 위축되면 가수요는 물론 유효수요까지 시장에서 후퇴할 가능성이 높아지고 미분양이 우려가 더욱 커질 것이다.

목동과 상계동에서의 미분양사태는 청약저축이나 예금자도 충분히 있었고 당시 주택부족상황이 여전했으나 부동산시장이 극도로 침체하여 부동산투자의 매력이 급격히 줄어들었기 때문에 생겨난 것으로 보인다. 이런 의미에서 청약저축 및 예금가입자총수가 2백만이 넘는다 하더라도 미분양의 가능성은 여전히 존재하게 된다.

현실적으로도 공식분양가가 계속 상승하고 있는 추세여서 능력있는 상위계층의 수요가 대체로 충족된 이후에 중간소득계층 이하에서 부담능력의 부족으로 인한 분양포기 사태가 생길 가능성이 높아질 것이다.

주택구입능력이란 자기자금과 차입금에 대한 융자상환금의 합계라고 볼 수 있다. 이 경우 주택구입능력은 연소득과 차입가능력에 비례하며 차입가능액은 이자율에 반비례하고 상환기간에 정비례한다. 이러한 원리에 의하면 융자한도의 증가, 장기저리자금의 공급이 주택구입능력 즉 유효수요의 증대에 가장 중요한 역할을 하게 된다. 이 때문에 장기저리 주택자금융자(모기지)의 필요성은 더욱 높아지며 이러한 자금의 확보가 없으면 주택시장

이 유효수요부족으로 붕괴할 가능성이 높아지게 된다. 따라서 중도금이나 상환사채, 선분양제도 등의 파격적인 우대조건속에서 자금동원 부담없이 안이하게 사업을 해왔던 민간주택사업체는 심각한 경영압박을 받을 가능성이 커진다.

주택사업체들이 것처럼 오랫동안 주장해왔던 가격자율화가 실시되면 주택사업체의 이익이 커질 것이라는 기대감도 있지만, 이에 못지않게 주택의 실제 구매의욕의 저하로 인한 미분양사태로 고통을 받게될 전망도 가능해진다.

자가주택구입의욕이 촉진되는 것은 일반적으로 주택가격상승률이 일반자금의 투자수익률보다 높을 때이며 그 반대의 경우는 여유자금이 있는 수요자들조차도 주택시장에서 철수를 하고 가격상승시기를 기다리게 된다. 이러한 투자행태는 시가와의 차이에 의한 프리미엄의 가능성이 희박해질 때 급속히 현실로 나타나 결국 주택시장을 더욱 침체시키게 된다. 결국 모계지제도의 도입과 주택저당채권의 유동화가 이제 절대적으로 필요하게 되었다. 수요자들의 유효수요제고 즉 주택구입능력제고가 뒷받침이 안되면 주택사업체의 존립자체가 위협을 받게 된다. 이때문에 주택사업체들은 단순히 자율화만을 주장할 것이 아니라 자율화이후 금융시장의 뒷받침을 보다 공고히 하기 위해 금융제도개선 정책을 위해 적극적인 노력을 기울여야 할 것이다.

IV. 결론 및 제안

주택문제해결을 위한 정부와 민간의 역할분담형태는 기본적으로 정부주도형과 민간주도형으로 나눌 수 있다. 민간주도형의 대표적인 예는 미국이고 자유주의국가중에서 가장 대표적인 정부주도형은 싱가포르이다. 그러나 극단적으로 보이는 이들 양국가의 주택정책을 자세히 살펴보면 정부와 민간의 역할 분담이라는 개념자체가 그리 명확하게 분리되는 것은 아님을 알 수 있다.

미국의 경우를 보면 거의 신축주택의 100%를 민간이 짓는 것으로 통계가 나와 있지만 주택구입자금과 융자금상환이자에 대한 소득공제, 주택자금융자에 대한 정부의 보증, 저소득세입자에 대한 주택임대료 보조나 주택수당지급등의 주택정책은 주택시장에 대한 적극개입과 강력한 지원정책으로 볼 수 있다.

싱가포르의 경우는 거의 모든 주택을 정부가 짓는 것으로 되어 있으나 건설은 민간이 전적으로 도맡아 하고 있고 공공의 신축주택의 65%는 일반인에게 분양되고 5년이 지나면

완전자유시장에서 거래가 된다. 특히 싱가포르의 주택가격 자체도 임대인보다도 모기지유자를 구매가격의 110%까지 해주고 있다. 그 이유는 주택구입과 이상에 관련하여 발생하는 각종 세금, 공과금, 수수료 등을 지불할 수 있게 하기 위한 것이다. 이러한 방식을 비교해보면 정부의 정책은 주로 유효수요의 확대, 부담능력제고 등을 통해 구매력을 안정되게 유지시킴으로써 주택건설을 활발하게 하는 것을 목표로 하고 있음을 알 수 있다.

우리나라의 경우도 민간주택사업의 자율적 운영방식을 아무리 추진한다고 하더라도 이와같은 정부의 적극 지원이 없으면 기대효과를 충족시킬 수 없다. 따라서 주택문제를 둘러싼 정부의 역할의 중요성은 아무리 강조해도 지나침이 없다. 정부가 수익사업분야에 직접 경쟁자로 나서거나 불필요한 통제와 규제를 강화할 경우 민간시장을 위축시키고 공급확대를 저해할 수 있다는 점이 문제인 것이지 정부가 법규, 금융, 세제상으로 민간주택건설활동을 지원하는 간접적인 주택정책을 적극적으로 펴나가는 것은 아주 바람직한 일이다.

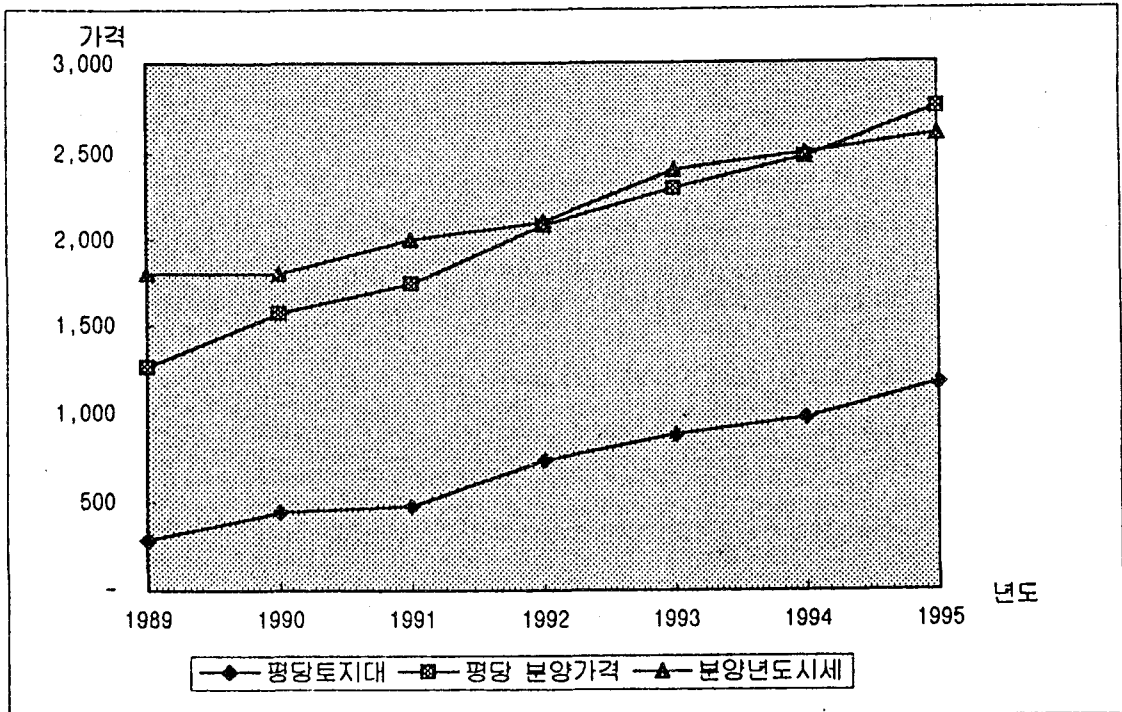
이런 의미에서 민간자율화 추진이란 정부의 직접건설개입과 통제방식을 간접지원방식으로 전환해줄 것을 요청하는 것을 의미하는 것이다. 이에 따라 민간사업자들은 자체의 연구개발능력향상, 투기적사업방식지양, 불량시공근절 등의 자체관리를 더욱 철저히 할 필요가 있다. 자율이란 언제나 더 많은 책임을 요구하기 때문이다.

분양가규제를 철폐하는 과정에서 구체적으로 제안하고자 하는 절차상의 과제들은 다음과 같다.

- 1) 금년중으로 분양가규제 문제를 다루는 전문가 위원회를 구성하여 민간을 포함한 각계의 폭넓은 의견을 수렴한다. 그리고 관계부처간의 의견조정 회의를 개최한다. 그리고 세추위나 행쇄위 차원에서 구체적인 방안을 마련하도록 한다.
- 2) 1단계는 지방의 모든 주택시장자율화, 2단계는 서울의 민간주택 자율화방식으로 진행하고 소형공공주택의 경우는 정부차원에서 낮은 가격의 유지를 위해 최선의 노력을 경주해야 한다.
그러나 충분한 여론의 수렴을 전제로 모든 민간주택의 자율화를 일시에 실시해도 큰 충격이 없을 것이라는 것이 필자의 소신이다.
- 3) 중요한 문제는 이미 형식만 남은 분양가규제를 철폐할 것인가 아닌가가 아니고 주택정책의 근본적인 해결을 위한 폭넓은 제도개혁을 어떻게 해 나갈 것인가이다. 따라서 이에 대한 비전을 먼저 제시할 수 있어야 규제완화에 따른 사회적 불안과 심리적 부담을 줄일 수 있고 규제철폐 이후의 전환과정을 부드럽게 운영해갈 수 있을 것이다.

인 천

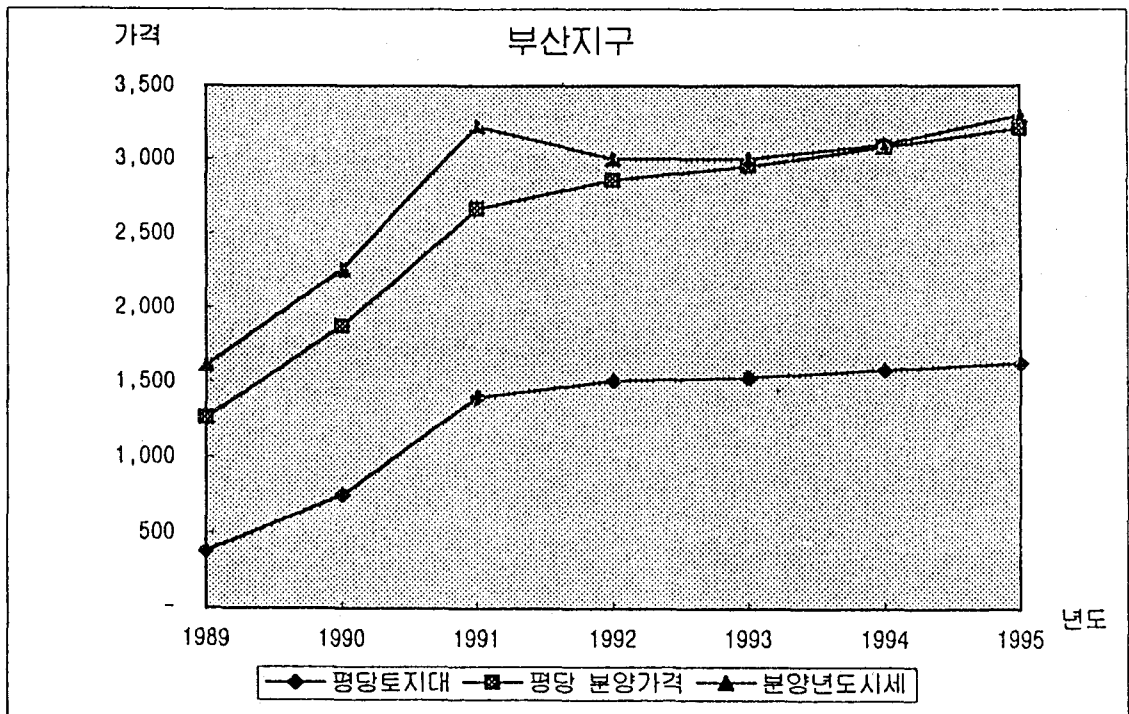
년도	평당 토지대	평당 분양가격	분양년도시세
1989	280	1,260	1,800
1990	439	1,569	1,800
1991	475	1,745	2,000
1992	733	2,083	2,100
1993	877	2,297	2,400
1994	974	2,474	2,500
1995	1,168	2,748	2,600



〈자료 1-2 부산〉

부 산

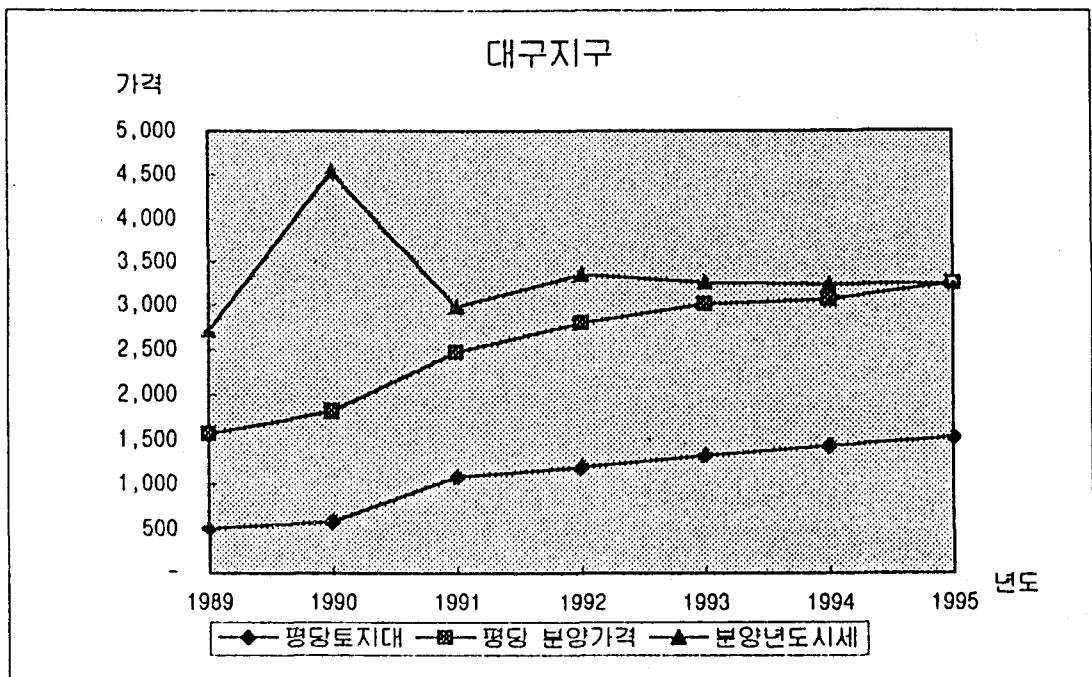
년도	평당 토지대	평당 분양가격	분양년도시세
1989	380	1,260	1,612
1990	745	1,875	2,258
1991	1,393	2,663	3,225
1992	1,508	2,858	3,000
1993	1,531	2,951	3,000
1994	1,585	3,085	3,100
1995	1,632	3,212	3,300



〈자료 1-3 대구〉

대 구

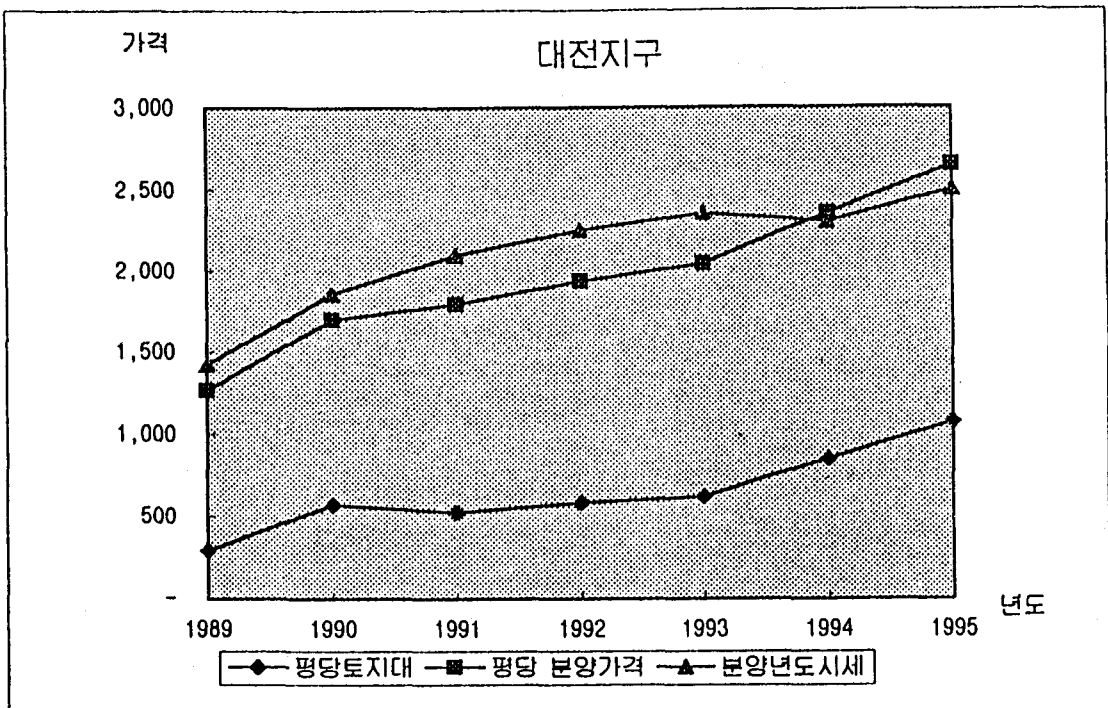
년도	평당 토지대	평당 분양가격	분양년도시세
1989	504	1,572	2,714
1990	580	1,812	2,532
1991	1,085	2,469	2,980
1992	1,192	2,794	3,347
1993	1,321	3,007	3,254
1994	1,430	3,065	3,228
1995	1,523	3,245	3,245



〈자료 1-4 대전〉

대 전

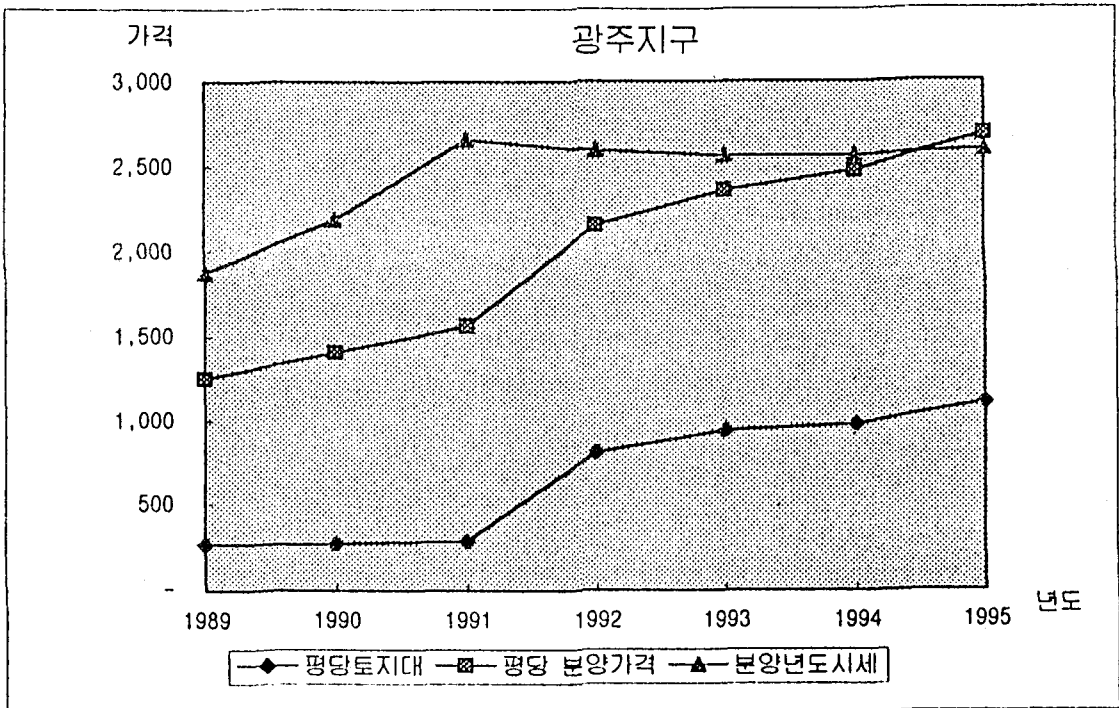
년도	평당 토지대	평당 분양가격	분양년도시세
1989	290	1,270	1,426
1990	570	1,700	1,856
1991	524	1,794	2,094
1992	584	1,934	2,246
1993	620	2,040	2,352
1994	850	2,350	2,300
1995	1,070	2,650	2,500



〈자료 1-5 광주〉

광 주

년도	평당 토지대	평당 분양가격	분양년도시세
1989	269	1,249	1,875
1990	274	1,404	2,188
1991	292	1,562	2,656
1992	807	2,157	2,594
1993	938	2,358	2,563
1994	974	2,474	2,563
1995	1,104	2,684	2,594

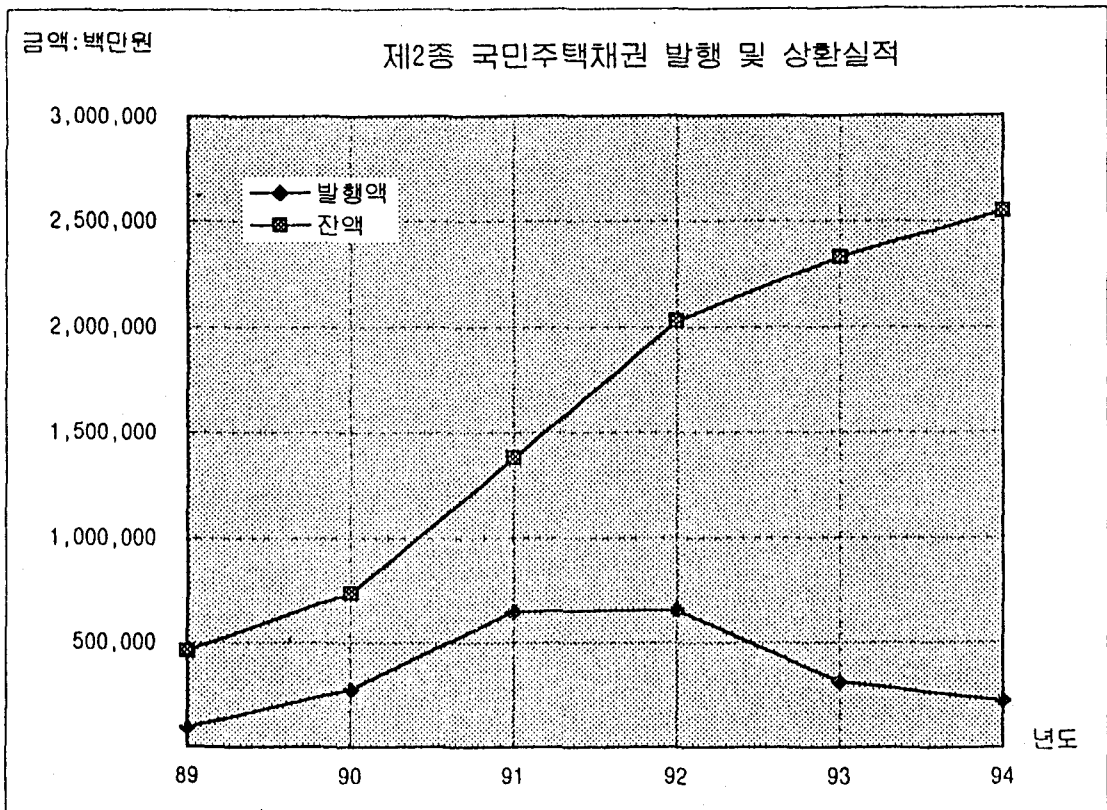


〈자료 2〉

제2종 국민주택채권 발행 및 상환실적

(단위 : 백만원)

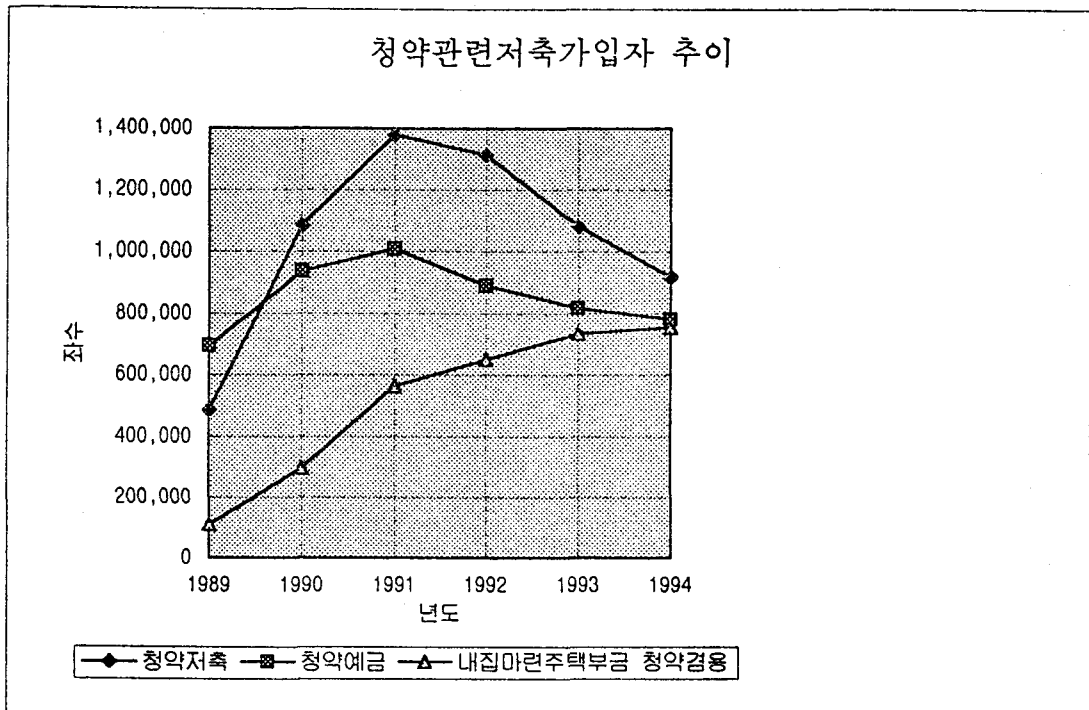
년 도	발 행 액	잔 액
89	91,582	459,706
90	279,005	736,928
91	645,095	1,379,554
92	656,586	2,028,294
93	309,223	2,331,913
94	219,152	2,548,884



청약관련저축가입자 추이

(단위 : 좌수)

년도	청약저축	청약예금	내집마련주택부금 청약검용
1989	483,991	694,943	110,555
1990	1,086,621	939,582	297,036
1991	1,378,351	1,008,862	562,761
1992	1,314,056	893,480	648,821
1993	1,081,695	819,913	733,691
1994	920,565	780,751	754,396



원가연동제하의 표준건축비 조정추이

평형	층수	89. 11	90. 5	91. 5	92. 1	93. 2	94. 6	95. 3
18평 이하	15층 미만	98	113	123	131	138	146	153
	15층 이상	110	127	138	147	155	164	172
18~25.7평	15층 미만	98	113	127	135	142	150	158
	15층 이상	110	127	143	152	160	169	177
25.7평 초과	15층 미만	101	116	131	139	146	154	162
	15층 이상	113	130	147	157	165	174	183

