

## 주요 내용

### ■ 주택청약제도 변경의 의미와 평가 ■

#### 주요 내용

- (규제 완화) 정부는 주택 수요 확대 및 건설 경기 부양을 위해 민영 주택 청약은 기존에 세대당 1주택에서 20세 이상 1인당 1주택으로 완화하고, 국민 주택의 경우는 재당첨 제한을 폐지함

#### 평가

- (단기적 주택 수요 확대) 향후 가구수 증가 둔화, 분양가 자율화 등으로 장기적인 수요 확대 효과는 제한적일 것이나, 현재의 청약 가입자들은 2001년 이전에 청약을 할 가능성이 커 단기적으로 주택 수요를 확대시키는 효과가 있음
- (문제점) 향후 청약 기회 감소로 저소득층 주택난 심화, 단기적인 수요 증가로 분양가가 상승할 우려가 있음

#### 과제

- (분양가격 인하 대책 필요) 분양가 구성중 토지비를 낮추기 위해 민간 기업의 토지 개발이 촉진되도록 세제상의 지원과 인센티브가 필요함
- (청약 제도 축소) 1가구 다주택 청약 가능, 분양가 자율화 등으로 청약 제도 자체의 실효성이 크게 줄어들므로 소형 공공 주택을 제외하고 완전 자율화
- (임대 주택 사업 지원) 장기 임대 아파트 건설이 촉진될 수 있도록 임대 사업에 대한 정부의 지원도 차등화되어야 할 것임

## 주택청약제도 변경의 의미와 평가

김 선 덕

### 배경

- (근본적인 수요 진작책 필요) 금융, 조세 지원에도 불구하고 주택 수요 부진 지속
  - 국내 경기 회복과 올해 6월의 주택 경기 활성화 대책에도 불구하고 올해 8월까지 주택 수요는 정부 목표 50만 호의 34.3%인 17만 1,000가구에 불과함
  - IMF 이후 소득 양극화 현상으로 저소득층을 위한 정부의 금융, 조세 지원 정책으로는 신규 주택 수요 진작은 한계에 봉착
  - 이에 따라 그동안 1가구 1주택으로 제약되어 있던 청약 가능 범위를 확대해 주택 수요 확대를 유도할 필요성 대두
- (민간 주택 금융 활성화 필요) 주택 분양 제도에 민간 금융기관 참여
  - 주택 청약 은행을 민간 금융 기관으로 확대해 청약자의 편의를 증진함
  - 또 민간 금융기관간의 경쟁을 유도해 주택 금융 서비스를 확대시키고, 이를 통해 주택 수요를 확대

### 주요 내용

- 정부는 주택 수요 확대를 위해 민영 및 국민 주택의 청약 제도를 변경함
  - 국민 주택 기금 지원을 받지 않는 민영 주택 청약은 기존에 세대당 1주택에서 20세 이상 1인당 1주택으로 완화해 1가구에서 여러 채 주택을 청약할 수 있도록 함
  - 국민 주택의 경우는 과거 다른 주택에 당첨된 경우에는 재당첨이 5년간 제한되고, 이 기간 후에도 1순위가 될 수 없었으나, 이번 개선 안에서는 재당첨 제한도 폐지하고 청약 저축 가입후 2년 경과후 1순위 자격을 부여함
- 이와 함께 주택 청약 예금 및 부금의 취급 금융기관을 다양화함

- 기존에 주택 청약 자격을 획득할 수 있는 주택 청약 저축, 예금, 부금 등을 주택 은행에서만 취급했으나, 주택 청약 저축을 제외한 주택 청약 예금 및 부금을 다른 금융 기관에서도 취급하도록 함

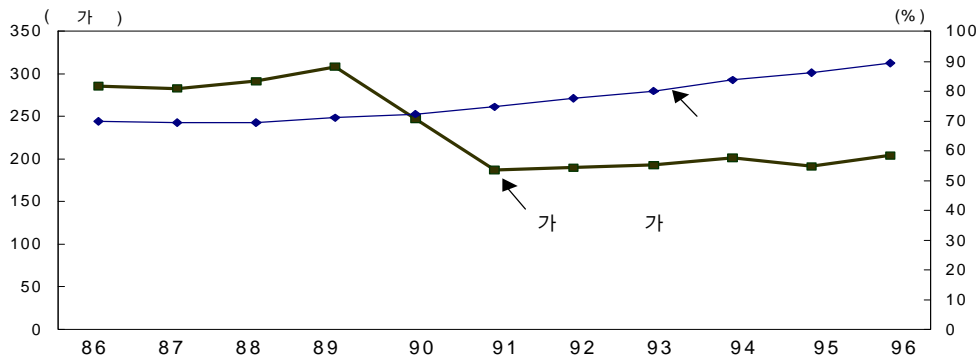
**< 주택 청약 제도 개선의 주요 내용 >**

항목	현행	개정	시행 시기
청약 예금, 부금 가입 자격	가구당 1주택	20세 이상 1인당 1주택	12월 중
국민주택 재당첨 제한 기간	5년	폐지	12월 중
국민 주택 1순위 자격 제한	기존 당첨자 제외	청약 저축 가입 기간 2년 이상	12월 중
청약 예금, 부금 취급 기관	주택은행	다른 은행도 가능	2000년 1월

**평가**

- (긍정적인 효과) 주택 시장 자율성 제고, 단기적 수요 확대 효과가 큼
- (시장 자율성 제고) 이번 청약 제도 개선으로 주택 시장의 자율성이 제고되고, 일반 금융 기관의 주택 청약 상품 취급으로 다양한 청약 연계 상품 개발 가능
- (장기적 효과) 청약 가입자 범위가 확대되고, 국민 주택의 재당첨 금지 조항이 폐지된다고 하더라도 1순위 자격을 얻으려면 2년이 경과해야 하므로 실질적으로는 2001년말 이후에 신규 주택 수요 확대될 것임

**< 가구수 증가 및 주택보급률 추이 >**



- 다만, 향후 가구수 증가가 둔화가 지속되고 주택보급률은 더욱 상승할 것으로 보여 신규 주택 수요 압력은 크지 않은 반면에 분양가는 자율화되어 장기적인 수요 확대 효과는 제한적일 것으로 보임
- (단기적 효과) 현재의 청약 가입자들<sup>1)</sup>은 경쟁이 심화될 2001년 이전에 청약을

---

할 가능성이 높기 때문에 오히려 단기적으로 신규 주택 수요를 확대시키는 효과가 클 것으로 보임

- (문제점) 저소득층 주택난 심화 및 분양가 상승

- (저소득층 주택난) 재당첨 제한 폐지 및 1가구 다주택 청약으로 당첨 기회가 줄어들어 주택 보급률 상승에도 불구하고 자가 주택 소유율은 하락할 가능성이 큼
- (분양가 상승) 단기적으로 신규 아파트 수요가 증가할 것으로 보이고, 이에 따라 아파트 분양 가격도 상승할 것으로 보임
- 다만, 분양 가격의 상승으로 재고 주택 가격과 분양 가격의 격차가 축소되면 신규 주택 수요도 축소될 가능성이 커 재고 주택 가격 이상의 분양가 상승은 어려울 것으로 보이고, 건설업체간 가격 경쟁이 심화될 것으로 보임

## 과제

- (분양가격 인하 대책 필요) 민간 토지 개발 촉진 대책 필요

- 신규 주택 수요 확대를 위해서는 원가 구성중 가장 큰 비용을 차지하는 신규 토지 공급 가격을 낮출 수 있는 대책이 필요함
- 즉, 기존의 정부가 토지를 개발하던 방식에서 벗어나 민간 기업이 토지를 개발할 수 있도록 세제상의 지원과 인센티브가 필요함

- (청약 제도 축소) 공공 주택의 경우를 제외하고는 시장 자율화

- 1가구 다주택 청약 가능, 분양가 지율화로 청약 제도 자체의 실효성이 크게 줄어들 것이기 때문에 소형 평형의 아파트의 경우에만 청약 제도를 적용하고 중대형 평형의 아파트는 장기적으로 청약 제도를 폐지하는 것이 바람직함

- (임대 주택 사업 지원) 장기 임대 주택 확대 필요

- 임대후 분양 아파트보다는 장기 임대 아파트 건설이 촉진될 수 있도록 임대 사업에 대한 정부의 지원도 차등화되어야 할 것임

([sdkim@hri.co.kr](mailto:sdkim@hri.co.kr) ☎ 724-4036)

---

1) 청약 저축, 예금, 부금의 총가입자는 99년 8월 현재 150만 5,000여 명 정도인데, 이중 1순위자는 87만 5,000 명 정도임.