

CONTENTS

2013. 02. HAUD REPORT no.32

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

2013 real estate policy's changes and outlook

2013년 부동산정책의 변화와 전망 - 부동산 관련 공약을 중심으로

■ 서론 / 03

- 박근혜정부의 출범
- 이명박정부의 부동산정책
- 내수시장의 변화
- 세계 경제 현황

■ 새정부의 부동산정책(공약) / 17

- 지역 시도 공약 및 핵심 정책
- 서민주거 안정 대책
- 기타 부동산거래 활성화 대책

■ 2013년 주요 건축분야의 전망 / 39

- 관광호텔
- 소형주거시설
- 뉴타운
- 공동주택 리모델링

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

■ 당선 PJ / 65

- 하남 미사2초등학교

■ 수주 PJ / 66

- 천안 성성동 도시개발구역 공동주택



Main Theme :
Introduction

서론

- 박근혜정부의 출범
- 이명박정부의 부동산정책
- 내수시장의 변화
- 세계 경제 현황

Main Theme :

서론

박근혜정부의 출범

박근혜정부가 출범할 예정이다. 국가는 국가 리더가 어떤 철학을 갖고 국정을 펼치느냐에 따라 엄청난 변화가 일어날 수 있다. 특히 우리나라처럼 대통령이 모든 국정의 중심이고 대통령에게 많은 권한이 집중되어 있는 국가는 더 영향력이 클 것이다. 따라서 새로운 정부의 출범에 기대를 갖게 하는 것이 사실이다. 어떤 부동산 관련 정책으로 부동산경기를 활성화 시키고 서민주거안정을 가져올 것인지가 관심의 대상인 것이다.

본 리포트는 새정부의 부동산정책의 바탕이 될 박근혜 당선인의 부동산 관련 공약을 살펴보고 그에 따른 부동산정책과 건축분야에 대해 전망하고자 한다.

하지만 2008년 글로벌 금융위기 이후 국내 주택시장의 장기침체가 지속되고, 전세대란, 하우스푸어, 렌트푸어 양산 등으로 부동산시장 활성화를 기대하기에는 여건이 좋지 않음을 알 수 있다.

이명박정부 들어 2008년 글로벌 경제위기가 대두되고 국내경기가 침체되면서 약 18개의 부동산대책이나 정책이 발표되었다. 동시에 이명박정부 5년간 국내외적으로 국내경제에 영향을 미치는 사건들이 발생하였는데 국제적으로는 미국의 서브프라임 모기지 사태 이후 글로벌 금융위기, 유럽의 재정위기, 중국의 경착륙 문제, 미국의 재정절벽 문제 등이 불거졌고 국내에서는 저축은행의 부실대출, 한미FTA 통과 등 복합적인 상황이 발생하였다. 이런 국내외 사건이나 상황으로 국내시장이 위축되었다고 볼 수 있지만 5년간 발표된 정책들은 국내 부동산시장의 경기를 회복하는데는 역부족이었다.

따라서 서론으로 거시경제적 변수들에 대해 간략히 알아보려고 한다. 이 거시경제적 변수들을 감안하고 정부의 부동산정책을 들여다본다면 향후 건축분야의 전망 예측에 더 도움이 되고, 보는 이에 따라 그 관점이 더 확대될 수 있을 것이라 생각된다.

이명박정부의 부동산정책

2008년부터 18개 부동산대책 발표

> 이명박정부의 부동산대책

발표일	정책명	비고
'08.6.11	지방 미분양 대응방안	
'08.8.21	주택공급 기반강화 및 건설경기 보완방안	
'08.9.19	도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안	
'08.10.21	가계 주거부담 완화 및 건설부문 유동성 지원구조조정 방안	
'08.11.3	경제난국 극복 종합대책	
'09.8.20	전월세 지원방안	
'09.8.27	서민 주거안정을 위한 보금자리주택 공급확대 및 공급체계 개편방안	
'10.4.16	도시 소형주택 공급 활성화 대책	
'10.4.23	주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안	
'10.8.29	실수요 주택거래 정상화와 서민중산층 주거안정 지원방안	
'11.1.13	전월세시장 안정방안	
'11.2.11	전월세시장 동향 및 안정방안	
'11.3.22	주택거래 활성화 방안	
'11.5.1	건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안	
'11.8.18	전월세시장 동향 및 안정방안	
'11.12.7	주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안	
'12.5.10	주택거래 정상화 및 서민중산층 주거안정 지원방안	
'12.9.10	9.10 부동산대책(취득세, 양도소득세 감면 등)	

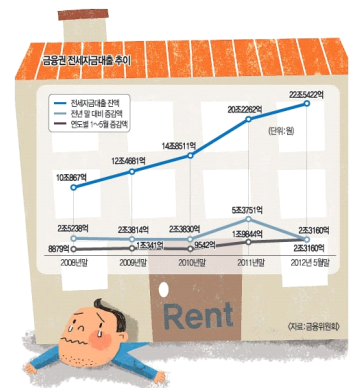
이명박정부는 2008년 첫 부동산 정책을 내놓은 이후 지금까지 18개의 부동산 정책을 내왔다. 출범과 동시에 세계적인 경기 불황과 내수 경기침체와 맞물려 대부분의 정책이 부동산 활성화 방안 위주였다. 그러나 부동산전문가들은 그 효과가 미미하였다고 진단하고 있다.

부동산 활성화 정책에도 시장이 묵묵부답인 이유는 글로벌 경기 침체의 영향이 컸다고 볼 수 있겠지만 경제가 활력을 얻지 못하는 가운데 수요 진작과 규제 완화로는 시장을 일으키는데는 한계가 있었다고 볼 수 있다.

9.10 부동산대책 중 취득세, 양도소득세 감면 방안은 별다른 효과를 보지 못한채 지난해 12월말 종료되고 말았다. 앞선 대부분의 정책과 각종 세법 개정안들도 시장에서 효과를 보지 못하고 오히려 시장의 내성을 키워 놓아 그 부작용이 더 크다고 보고 있다.

특히 보금자리주택은 2008년 9월19일 처음 발표되어 시행되면서 서울, 수도권 집값 하락세에 큰 영향을 미치면서 실패한 정책으로 보는 시각이 많다.

또 하우스푸어, 렌트푸어, 전세난민 등 신조어가 만들어질 정도로 서민주거가 불안해지고 있다.



[금융권 전세자금대출추이]

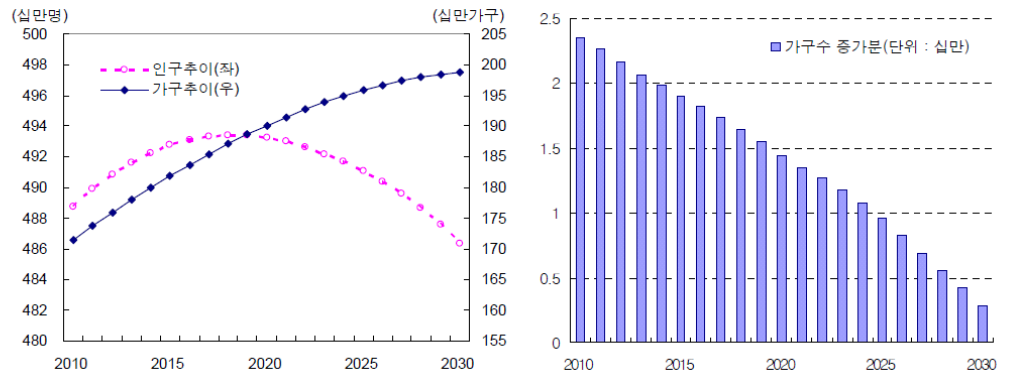
내수시장의 변화

정부의 정책도 부동산시장에 큰 영향을 미치지 않지만 내수시장의 변화도 간과할 수 없다. 내수시장은 점진적으로 양적 공급에서 질적 공급으로 신규 주택시장의 구조가 변화하고 있기 때문이다. 저출산, 고령화, 저성장 시대에 적합하게 재편되고 있는 것이다. 실제 어떤 변화들이 나타나고 있는지 지표들을 살펴보면 미래의 부동산 시장을 가늠하는데 도움이 될 것이다.

사회적 변화

> 인구 및 가구 수 변화

[장래 인구·가구 수 추이 및 장래 가구 수 증가분]

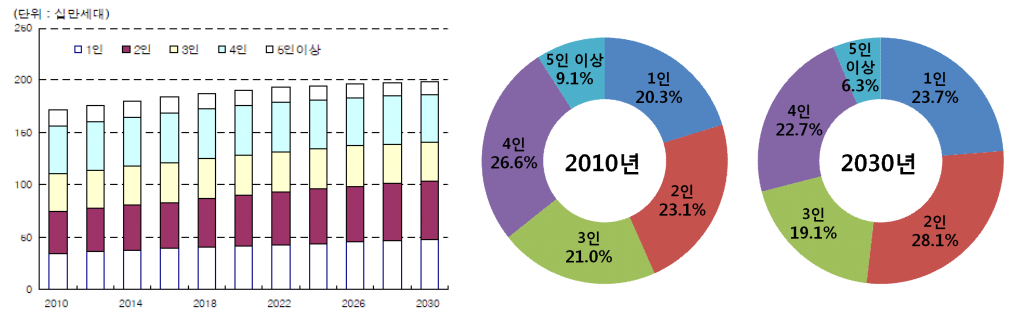


※ 자료 : 중장기 국내 주택시장 전망 (건설이슈포커스, 통계청 투계 자료)

국내 총 인구는 2018년에 4,934만명까지 증가한 이후 저출산의 영향으로 2019년부터 감소하고 가구 수는 2030년까지 지속적으로 증가한다. 그러나 신규 주택수요는 가구 수 자체가 아니라 가구 수 증가분에 의해 영향을 받기 때문에 가구 수 증가분이 점진적으로 감소함에 따라 주택 수요는 점진적으로 감소할 것으로 보인다.

> 가구원 수별 가구 수 변화

[가구원 수별 가구 수 변화]



※ 자료 : 중장기 국내 주택시장 전망 (건설이슈포커스, 통계청 자료)

2030년까지 가구 수가 지속적으로 증가하는 것은 1, 2인 가구 수가 증가하기 때문이다. 2016년 이후 1인 가구가 3인 가구 수를 추월하고, 2020년 이후에는 1, 2인 가구가 주류를 형성할 전망이다.

1, 2인 가구가 증가하는 것은 독신 및 무자녀 가구의 증가보다 베이비부머 세대의 자녀 출가로 인한 베이비부머 세대의 1, 2인 가구화도 중요한 원인이다.

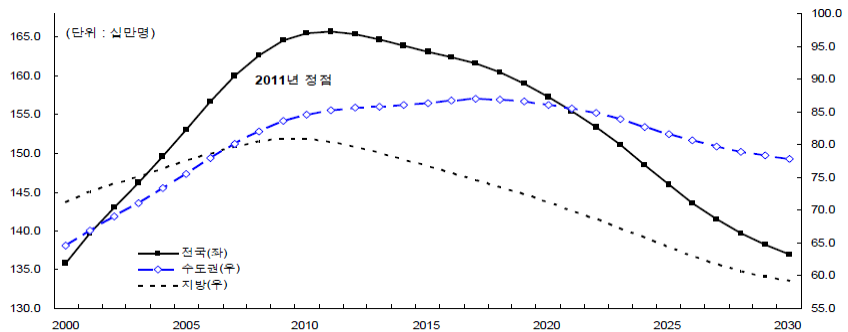
따라서 향후 1,2인 가구의 증가로 인한 신규 주택 수요는 젊은 독신가구를 주 대상으로 한 소규모 주택에 있겠지만 베이비부머 은퇴자를 대상으로 한 중소형주택 수요도 무시할 수 없을 것이다.

> 35~54세 인구 변화

35~54세 인구는 여러 연구에서 주택시장 변화를 전망하는데 기초로 활용하고 있다. 수도권(주)의 35~54세 인구는 2017년까지 완만한 증가세를 유지하고, 2018년 이후 감소하다가 2020년 이후 감소세가 뚜렷해진다. 35~54세 인구의 감소 원인은 35~54세 연령층에 진입하는 젊은 세대보다 베이비부머의 고령화에 따라 54세를 초과하는 인구수가 더 많기 때문이다.

결국 베이비부머의 고령화에 따라 35~54세 인구가 전국적으로 2012년 이후 감소하고, 수도권은 2018년 이후 감소하면서 **주택의 수요 감소가 본격화될** 것으로 전망된다.

[35~54세 연령층 인구 변화]



※ 자료 : 중장기 국내 주택시장 전망 (건설이슈포커스, 통계청 자료)

또한 은퇴 및 자녀출가 이후 노후 자금 마련을 위한 **보유주택 규모 축소**, 보유주택 임대 후 소규모 또는 **지방으로 임차 거주 현상이 증가할** 것으로 전망된다.

주택 인허가 변화

주택 인허가 실적은 2010년까지 부진하였으나 2011년 증가세로 돌아서 2007년 이후로 4년만에 최대실적을 기록했으며, 2012년 들어서도 지방 인허가 실적의 호조로 회복세를 지속하고 있다. 다만 이 시기 수도권의 주택 인허가실적 회복에는 도시형생활주택 등 아파트 외 주택의 인허가 영향에 의한 상승으로 아파트의 실적 영향은 크지 않은 것으로 나타나고 있으며, 지방의 경우에 전년 동기 대비 아파트 인허가 실적은 54.8% 급증하며 도시형생활주택 등 아파트 외 주택과 함께 소형 위주의 아파트가 증가했음을 알 수 있다.

[주택 인허가 추이]

[단위 : 호수, 전년 동기비 %]

> 주택인허가 추이

구분	합계	시행 주체 구분		지역 구분	
		공공	민간	수도권	지방
2007년	555,792 (18.4)	143,694 (9.3)	325,809 (22.4)	302,551 (75.8)	253,241 (-14.9)
2008년	371,285 (-33.2)	156,989 (-10.1)	398,803 (-42.3)	197,580 (-34.7)	173,705 (-31.4)
2009년	381,787 (2.8)	141,160 (19.2)	230,125 (-7.2)	255,158 (29.1)	126,629 (-27.1)
2010년	386,542 (1.2)	168,300 (-17.8)	213,487 (16.3)	250,218 (-1.9)	136,324 (7.7)
2011년	549,594 (42.2)	115,349 (-16.6)	434,245 (74.9)	272,156 (8.8)	277,438 (103.5)
2012년(1~8월)	321,177 (26.0)	17,452 (197.8)	303,727 (21.9)	137,645 (11.0)	183,532 (40.1)

주 : 괄호 안의 수치는 전년 동기 대비 증감률임.

※ 자료 : 2013년 건설경기전망보고서 (한국건설산업연구원, 국토해양부)

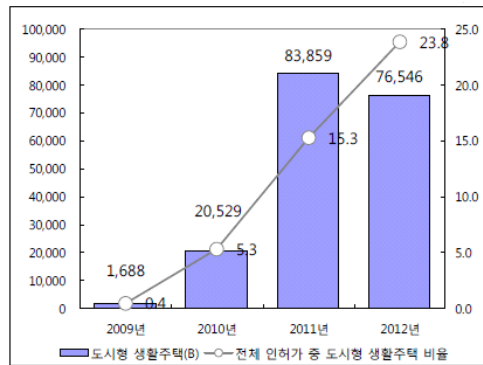
> 도시형 생활주택 **전체 인허가 중 23.8% 도시형 생활주택**

2012년 1~8월까지 도시형 생활주택의 인허가는 7만 6,546호이며 전체 인허가 물량의 23.8%, 수도권에서는 30%를 상회하고 있다.

2010년부터 도시형 생활주택 인허가가 급증하기 시작하였고 2009년 1,688호에 불과하던 도시형 생활주택 연간 물량은 2010년 2만 529호, 2011년 8만 3,859호까지 급증하였다.

도시형 생활주택의 공급이 전국적으로 이루어지고 있어 임대차 시장 안정에는 기여할 수 있을 것으로 보인다. 전반적인 시장 침체에도 불구하고 공급은 지속되는 역효과가 나타나고 있다.

[연도별 도시형 생활주택 인허가 실적]



[지역별 도시형 생활주택 인허가 실적]

구분	2011년		2012년 ¹ (1월~8월)	
	도시형 생활주택 인허가	전체 주택 인허가 중 도시형 생활주택 비율	도시형 생활주택 인허가	전체 주택 인허가 중 도시형 생활주택 비율
수도권	49,066	18.0	45,786	33.3
5대 광역시	22,930	23.2	18,104	30.3
기타지방	11,863	6.6	12,656	10.2
전국	83,859	15.3	76,546	23.8

※ 자료 : 2013년 건설경기전망 보고서 (한국건설산업연구원, 국토해양부)

> 보금자리주택 **보금자리주택 사업승인 현황**

[보금자리주택 사업승인 현황]

[단위 : 만호]

구분		2009	2010	2011	2012	2013
계		14.6	16.5(18)	12.6(21)	15(22)	15미만
유형별	임대	7.5	8.3	7.4	8	9.5
	분양	7.1	8.2	5.2	7	5.5
지역별	수도권	10.3	12.9(14)	6.9(18)	10.8(18)	
	지방	4.3	3.6(4)	5.7(3)	4.2(5)	

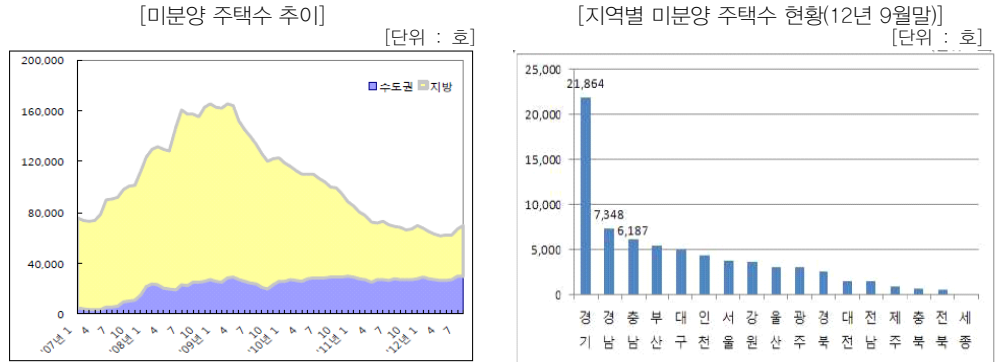
주 : 2010~2012년의 ()안 수치는 당초 계획된 공급 물량

※ 자료 : 2013년 건설경기전망보고서 (한국건설산업연구원, 국토해양부)

2011년에 보금자리주택은 내공사 재정난, 주택경기 침체 등의 영향으로 당초 계획인 21만호에 훨씬 못 미친 12.6만호만을 공급하였고 2012년에는 당초 계획인 22만호에는 훨씬 못 미치나, 전년도 보다는 소폭 늘어난 15만호를 공급할 방침인데, 실제 공급실적은 현재 공급실적을 감안할 때 15만호를 하회할 것으로 추정된다. 정부는 2013년 예산(안)을 발표하면서 2013년 보금자리주택 건설 규모를 올해 계획치와 동일한 15만호로 유지하기로 하였다.

2010~12년 동안 보금자리주택 공급이 당초 의욕적인 계획과 달리 매우 축소되었지만, 내공사 재정난이 일시에 개선되기 어렵다는 점과 민간 건설사의 수도권 미착공 PF사업이 과다한 점 등을 감안하면 계획대로 공급되지 않았던 물량이 2013년 이후로 이월되지는 않을 것으로 예상되고, 정부가 2018년까지 150만호를 공급하기 위해서는 2013~2018년 동안 매년 15만호 이상을 공급해야 하는데, 승인물량 착공 지연 및 차기정부의 주택정책 변화, 내공사 자원부족 등 여러 가지 문제로 인해 2013년에는 15만호 이상을 공급하기는 어려울 것으로 보여진다.

> 미분양 **미분양 - 전국 미분양 주택 7만 1,552호, 신규 분양 중심 3개월 연속 증가**



※ 자료 : 2013년 주택부동산 전망보고서 (한국건설산업연구원)

미분양주택은 최근 3개월 연속 증가하며, 2012년 9월 현재 7만 1,552호로 2011년 말 수준을 넘어서고 있다. 건설업체들의 적극적인 마케팅 전략과 분양가 인하 등에도 불구하고 지속적인 경기 침체로 3개월 연속 미분양물량이 증가하였다.

신규 분양물량이 많은 소형(60㎡ 이하)과 중형(60~85㎡)의 미분양 물량이 증가하였고 특히, 수도권 미분양물량은 외환위기(1998년 9월) 이후 처음으로 3만호를 넘어서었다.

준공 후 미분양 주택은 최근 소폭 증가하여 전체 미분양의 37.8%에 이르며, 수도권 39.8%, 지방 37.3% 수준이다. 9월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(2만 1,864호) 지역이고 다음으로 경남(7,348호), 충남(6,187호), 부산(5,393호), 대구(4,993호) 순으로 나타났다. 대구는 최근의 분양 호조로 미분양 재고가 상당히 감소하였다.

건설수주 동향

[국내 건설수주 동향]

[단위 : 전년 동월비 %]

> 국내 건설수주 동향

구분	중계	공공					민간				
		토목	건축	주택	비주택	토목	건축	주택	비주택		
2009년	-1.1	39.8	83.2	-15.1	-21.1	-9.0	-23.0	-36.5	-19.0	-10.2	-31.4
2010년	-13.0	-34.6	-39.8	-20.5	-35.8	-64.9	7.9	37.5	1.0	-15.2	31.0
2011년	7.2	-4.2	-15.0	18.1	47.0	0.4	14.0	8.3	15.8	18.1	13.0
2012년(1월~8월)	5.5	6.6	5.4	8.9	65.0	-11.1	5.0	16.2	1.5	7.9	-5.3

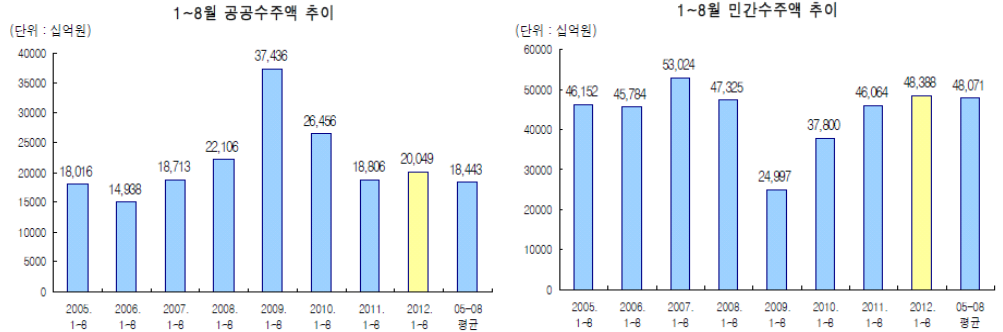
※ 자료 : 2013년 건설경기전망보고서 (한국건설산업연구원, 대한건설협회)

2012년 1~8월까지 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 소폭 증가하여, 전년 동기 대비 5.5% 증가한 68조 4,376억원을 기록하였지만, 최근 들어 증가세가 둔화되는 양상을 보이고 있다. 1~8월 국내 건설수주는 공공부문이 전년 동기 대비 6.6% 증가하였으며, 민간부문 또한 5.0% 증가하였다. 1/4분기 건설수주는 공공과 민간 모두 양호한 모습으로 전년 동기 대비 28.1% 증가하며 수주가 크게 회복되는 양상을 보이고 있다.

그러나 2/4분기에 그리스를 비롯한 남유럽 재정위기의 영향으로 국내 경제 성장이 둔화되었고 동시에 업체들의 투자심리가 위축되어 결국 건설수주는 전년 동기 대비 2.5% 감소해 지난 2011년 1/4분기 이후 1년 3개월 만에 다시 마이너스(-)성장을 기록하고 있다. 3/4분기에도 마이너스(-) 또는 낮은 성장률을 기록할 것으로 예상된다.

> 공공, 민간부문 수주 동향 **공공, 민간부문 수주 동향**

[국내 건설수주 연도별 1~8월 누적액 추이]



※ 자료 : 2013년 건설경기전망보고서 (한국건설산업연구원, 대한건설협회)

공공부문과 민간부문 모두 글로벌 금융위기가 발생하기 이전인 2005~2008년 1~8월 평균 실적과 비슷하거나 소폭 넘어서 예년보다는 실적이 다소 양호했던 것으로 분석되고 공공부문의 올 1~8월 수주액은 전년 동기 대비 6.6% 증가한 2조 493억원을 기록, 2005~08년 1~8월 누적 수주 18조 4,430억원을 넘어서었다. 민간부문의 올 1~8월 수주액 또한 2005~08년 1~8월 평균 수주 실적 48조 7,100억원을 소폭 넘어서 48조 3,832억원을 기록하였다.

> 주택 수주 추이 **주택 수주 추이**

2011년 주택수주는 지방 아파트를 중심으로 한 민간 주택수주의 회복세 시현, 4/4분기 내공사의 밀어내기 발주 등의 영향으로 전년비 22.4% 증가해 회복세를 보이고 있다. 공공 주택수주는 내공사의 재정난 영향으로 상반기에는 급감했으나, 이후에 내공사가 그동안 연기했던 공사를 집중적으로 발주함에 따라 하반기에는 급등하였고 결국, 연간 전체적으로 전년비 47.0% 증가하였다.

민간 주택수주는 지방의 아파트 인허가 및 분양이 연초부터 회복세를 보이며 수주로 인식된 영향으로 상반기에 증가세를 보이다가 3/4분기에 다소 회복세가 주춤하였으나, 4/4분기에 급등하여 결국, 연간 전체적으로 전년비 18.1% 증가하였다.

[주택 수주 추이]

[단위 : 십억원, %]

구분	수주액 (십억원)			전년 동기 대비 증감률 (%)		
	합계	공공주택	민간주택	합계	공공주택	민간주택
2010년	31,613.9	4,738.1	26,875.8	-19.1	-35.8	-15.2
2011년	38,705.5	6,963.0	31,742.5	22.4	47.0	18.1
2012년 (1월~8월)	22,329.3	2,840.3	19,489.0	12.9	65.0	7.9

※ 자료 : 2013년 건설경기전망보고서 (한국건설산업연구원, 대한건설협회)

2012년 들어 주택수주는 1~8월 동안 전년 동기 대비 12.9% 증가하여 회복세를 이어갔으나, 최근들어 민간 주택수주가 부진한 모습을 보여 증가폭이 점차 위축되는 양상이다. 공공 주택수주는 세종시와 혁신도시 내 주택공급과 강남 보금자리주택 등의 공급으로 내발주 물량이 확대되어 1~8월 누적수주가 전년 동기 대비 65.0% 증가한 2조 8,403억원을 기록하였다. 민간 주택수주는 지난 1/4분기 전년 동기 대비 높은 증가로 회

복세를 시현하였으나, 2/4분기에 감소세로 부진한 모습을 보여, 결과적으로 민간 주택수주는 전년 동기 대비 7.9% 증가한 19조 4,890억원을 기록하고 2008년 글로벌 금융위기 이후 5년 간 가장 높은 실적이지만, 최근 경기둔화와 더불어 회복세가 점차 둔화되는 양상이다.

재건축, 재개발 수주 추이

> 재건축, 재개발 수주 추이

서울시 공공관리자제 시행의 영향으로 2011년에 전년비 16.4% 감소했던 재개발/재건축 수주는 2012년에도 주택경기 침체 영향으로 부진이 지속되었다. 서울시 재개발/재건축 조합 및 시공사는 제도 적용 이전에 조속히 시공사 선정을 추진해 2010년 2/4~3/4분기 동안 재개발/재건축 수주는 급증세를 보였으나 이후 서울시의 수주가 급감하면서 2011년 재개발/재건축 수주는 전년 동기 대비 16.4% 감소하였다.

2012년에는 서울시 공공관리자제 적용 사업장의 시공사 선정이 시작되었음에도 불구하고, 주택경기 침체 영향으로 재개발/재건축 수주는 1~8월 동안 전년 동기비 1.5% 증가에 그쳐 부진이 지속되었다.

또한, 2012년 초까지 서울시 재개발/재건축 사업 위축에 따른 풍선효과로 증가세를 보였던 경기도 재개발/재건축 사업도 주택경기 침체로 다시 위축되는 모습을 보이고 있다.

[재개발·재건축 수주 추이]

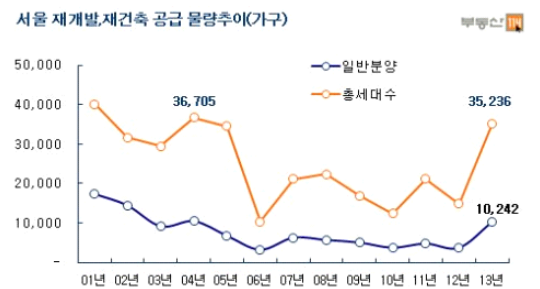
[단위 : 십억원, 전년 동기비 %]

구분	수주액			증감률		
	재개발	재건축	합계	재개발	재건축	합계
2010년	11,603.5	6,179.9	17,783.3	-14.8	51.2	0.5
2011년	8,968.4	5,902.3	14,870.6	-22.7	-4.5	-16.4
2012년 (1월~8월)	4,814.4	3,169.4	7,983.9	-3.5	10.0	1.5

※ 자료 : 2013년 건설경기전망보고서 (한국건설산업연구원, 대한건설협회)

2013년에는 전년도 기저효과와 서울시 공공관리자제 적용 시공사 선정 대상 사업장 증가 등의 영향으로 2012년에 비해서는 재개발/재건축 수주가 소폭 증가할 것으로 한국건설산업연구원에서는 전망하고 있다.

또한 부동산정보업체 부동산114에서도 올해 서울에서 공급되는 재개발·재건축 아파트는 총 3만5,236가구로 예상하고 있고, 이 중 1만242가구가 일반분양으로 공급될 예정이다. 이는 2008년 이후 한해 공급하는 신규 아파트로서는 9년만에 최대치이다.



※ 자료 : 2013.01.09 기사자료 (뉴스핌)

세계 경제 현황

세계 경제 현황은 불가항력적으로 국내의 경제와 경기에 직접적인 영향을 미친다. 어떤 부동산대책도 세계 경제의 급격한 변동에서는 그 효과를 발휘하지 못할 것이다. 따라서 2013년에 영향을 줄 여지가 있는 현황에 대해 간단히 알아보고 넘어가도록 하겠다.

유럽의 재정위기

> 유럽의 재정위기와 발생

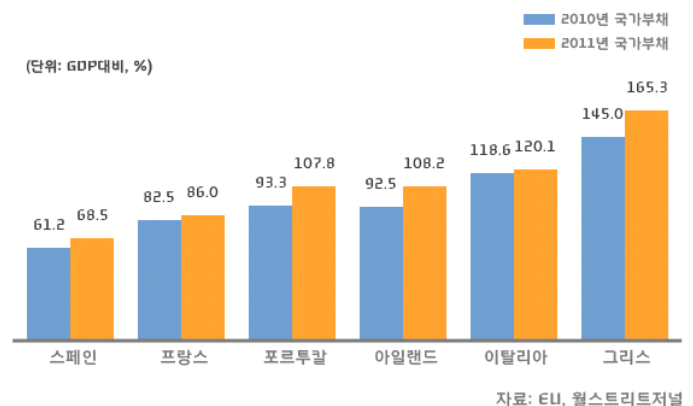
지난 2011년 5월 그리스에 대한 구제금융을 시작으로 촉발된 유럽 재정위기는 아일랜드와 포르투갈을 거쳐 현재에도 계속 진행되고 있으며, 향후 확산될 가능성이 있다. 우선 그리스는 2008년 글로벌 금융위기 이후 국가신용등급 하락으로 국제상환부담이 가중됨에 따라 2010년 5월 EU와 IMF로부터 1,100억 유로의 구제금융을 받게 되었다. 이어 아일랜드도 2010년 11월 18일 850억 유로의 구제금융을 지원받게 되었고 포르투갈도 2011년 4월 6일 EU에 800억 유로의 구제금융을 신청하였다. 특히 그리스의 경우 구제금융에도 불구하고 계속 재정위기가 악화되면서 2011년 7월 일부 채무재조정을 포함해 2차 구제금융안이 시행되었다. 그럼에도 불구하고 유럽 재정위기가 진정되지 않고 그 불똥이 확산되고 있다. 이러한 상황이 초래된다면 유로존 전체가 붕괴될 수 있고 이는 유럽을 넘어 다시 전세계적인 금융위기로 발전될 수 있다. 이렇게 된다면 세계경제는 1930년대 겪었던 대공황 이상의 암울한 경제 상황을 맞이할 것이고 글로벌 금융위기로부터 회복세를 보이던 우리 경제도 큰 타격을 입을 것이다.

> 유럽의 재정위기의 근본 원인

유럽의 재정위기와 관련해 국내외의 많은 전문가들이 재정위기의 원인으로 남유럽 국가들의 방만한 재정운영을 지적하고 있다. 그러나 유럽의 재정위기는 무엇보다도 국제 경쟁력 저하라는 구조적인 문제로부터 발생했다고 할 수 있다. 단일통화인 유로화가 도입된 이후 그리스나 포르투갈, 스페인 등 남유럽 국가들은 독일과 같은 북유럽 국가들에 비해 상대적으로 임금이나 물가상승률이 높아 가격 경쟁력을 상실하고 유로지역에서 만성적인 국제 수지 적자를 기록하고 있으며, 이것이 위기의 근본원인이라 할 수 있다.

유로화 출범 이후 독일이나 네덜란드와 같은 국가가 가장 큰 이익을 본 유로존 국가이다. 이에 반해 그리스나 스페인과 같은 남유럽 국가들은 계속된 국제수지 불균형과 경쟁력 하락으로 많은 어려움을 겪고 있는 것으로 나타난다. 이들 남유럽 국가들은 그럼에도 불구하고 환율을 절하할 수 없기 때문에 경쟁력을 제고하기 위해서는 장기간에 걸쳐 고통스러운 구조조정을 해야만 할 것으로 보인다. 재정지출의 축소도 문제일 수 있지만 임금삭감을 하고 가격을 낮출 수 있는가 하는 문제가 더 중요하고 이점에서 이들 국가의 위기극복이 빠른 시일 내에 쉽게 이뤄지지 않을 것으로 전망된다.

[유럽 주요국 국가부채]



미국의 재정절벽 문제

> 미국의 재정절벽이란

재정절벽이란 정부가 재정 지출을 갑작스럽게 축소해 유동성이 위축되면서 경제 전반에 충격을 주는 현상을 의미한다. 최근 미국의 예로 들면 2013년 1월부터 금융위기때 실시했던 경기부양책의 종료와 일부 재정 지출 항목이 2012년말로 자동 종료되면서 미국내 올수 있는 경제 충격의 의미에 사용되고 있다

2012년 민주당과 공화당 양당이 재정 감축안 합의에 실패한 이후 예산관리법에 따라 미국은 향후 10년 동안 1조 2,000억달러를 감축해야 한다. 이와 더불어 경기부양을 위한 실행했던 각종 세제 혜택이 종료되면서 2013년 상반기에 대략 6,000억달러의 지출 삭감과 가처분 소득 감소가 발생하게 된다. 이로 인해 미국경제가 다시 침체에 빠진다는 것이 재정절벽 위기론의 내용이다.

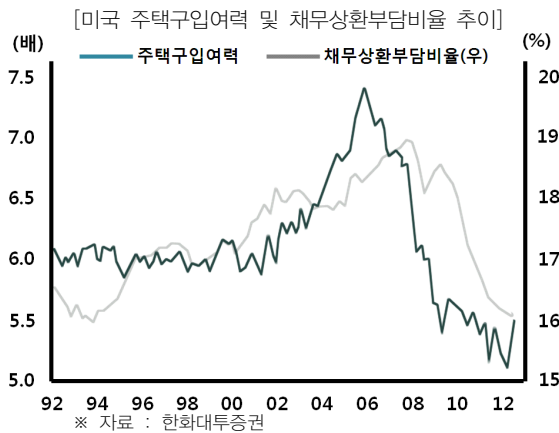
2012년까지 미국 재정절벽 문제가 세계 경제에 어떤 악영향을 미칠지 초미의 관심사였지만 2013년 1월 극적으로 고소득층 가구의 소득세율 인상, 부유층 재산소득 및 배당세율 인상, 일정 액수 이상의 상속재산 세율 인상안을 합의하면서 급한 불은 꺾었다고 할 수 있지만 지출예산삭감조항에 대해서는 합의를 2개월 늦추기로 했기 때문에 그 불씨는 아직 남아 있다고 볼수 있다.

[미국 재정감축 세부 항목]

항목	삭감규모	내 용
사회보장세 감면 종료	1,200억 달러	사회보장세 원상회복(4.2%→6.2%)
부시감세 중단	2,800억 달러	소득세 감면혜택 재연장
예산관리법에 따른 자동삭감	900억 달러	2013~2022 규모년간 1.2조 달러 자동 감축 중 2013년 규모
비상실업수당 지급 종료	300억 달러	실업수당 지급기간 26주 초과한 구직자 추가지급 정지
기 타	500억 달러	의료보험개혁법에 따라 의료복지 관련 지출감소 및 과세대상 증가
총 액	5,700억 달러	미국 GDP의 약 4%규모로 성장을 0.5%~1%p 감소요인

> 미국의 부동산시장

그러나 미국발 경제현황은 그렇게 비관적이지만은 않다. 재정절벽의 위기가 2013년 1월 극적으로 타협되었듯이 남은 문제들도 합의점을 찾아갈 것으로 보는 시각도 많기 때문이다. 또 미국의 부동산경기가 회복되고 있다는 점이다. 지난 2008년 미국 경제를 침체기로 밀어 넣고 글로벌 금융위기 사태의 원인을 제공했던 부동산시장이 대도시 주택가격이 큰 폭으로 상승하면서 부동산시장이 미국의 경제 회복을 주도할 것이라는 전망들이 나오고 있다. 미국 정부가 내놓은 대규모 주택저당증권(MBS, 모기지) 지원 정책과 더불어 적극적인 부양책 덕분이기도 하다.



따라서 미국의 부동산시장의 기본적인 수요와 공급뿐만 아니라 그간 구조적 결함을 보이던 금융부문 개선이 동시에 나타나고 있어 다소 비관적인 미국 경제에 방어적 역할을 할 것으로 보여 국내시장의 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

중국의 경착륙 문제

- > **중국의 경착륙이란** 중국 경제의 전개방향이 연착륙이나 경착륙이냐를 놓고 말이 많다. 비행용어인 경착륙은 항공기가 급격히 고도를 낮추면서 착륙하는 것을 말하고, 연착륙은 기체에 무리없이 서서히 착륙하는 것을 일컫는다. 따라서 경제에서 말하는 경착륙은 경기의 급속한 냉각을, 연착륙은 서서히 안정기에 접어드는 현상을 뜻한다.

중국인 30여년간 연 10% 이상 경제성장률을 보였으나 2012년 2분기 7.6%, 3분기는 7.4%다. 4분기는 7.7%를 약간 상향하였다. 원인은 중국의 대 유럽경제 비중이 24%로 전체의 1/4수준이었는데 유럽금융위기로 인하여 그 만큼 하락한 것이다.

- > **중국의 경착륙 여부** 중국 정부는 현재 위기감을 느끼고 기존의 수출에서 내수 위주로, 정부 주도에서 민간 중심으로 경제 패러다임의 이동을 시도하고 있다. 최근 1조위안에 달하는 인프라 건설 프로젝트를 일괄 승인하는 등 급격한 경기 하락 속도를 막기 위해 안간힘을 쓰고 있다.

중국이 이 위기를 극복하여 경착륙의 수렁에 빠지지 않고 경제협력개발기구가 전망한 것처럼 2016년 중국이 미국을 넘어 세계 1위 경제대국으로 도약할지 지켜봐야 할 것이다.





Main Theme :
New government's real estate policy

새정부의 부동산정책(공약)

- 지역 시도 공약 및 핵심 정책
- 서민주거 안정 대책
 - 하우스푸어 대책
 - 렌트푸어 대책
- 기타 부동산거래 활성화 대책

Main Theme :

새정부의 부동산정책(공약)

박근혜정부의 부동산 관련 공약은 보편적 주거복지를 표방하고 있고 서민주거안정에 초점이 맞춰져 있다. 뉴타운 출구전략이 이슈화 되어도 직접적인 언급이 없듯이 구체적인 개발사업 모델의 언급이 없어 공약을 바탕으로 직접적인 개발사업의 변화를 예측하기는 쉬운 일이 아니지만 부동산 관련 공약을 이해한다면 향후 부동산정책의 방향과 개발사업의 변화를 예측하는데 도움이 되리라 생각된다.

먼저 부동산 관련 공약 중에 지역 시도마다 내놓은 공약은 내용에 따라 지방 부동산시장의 활성화에 기여할 개발사업과 관련한 것들이 있어 지역 시도의 공약과 그와 연관된 개발사업들을 알아보고 서민주거 안정의 핵심공약인 하우스푸어 대책, 렌트푸어 대책과 기타 부동산활성화 대책에 대해 알아보도록 하겠다.

지역 시도 공약 및 핵심 정책

박근혜 당선인의 공약 중 지역 시도와 관련된 내용을 보면 '지역 균형발전과 지방 분권정책의 패러다임을 과거의 중앙 정부 주도에서 지방이 주도하고 중앙이 지원하는 방식으로 전환'할 때라고 말하고 있다.

각 지방이 각자 특성에 맞게 발전하면서 그 발전의 총합이 국가발전으로 이어지게 하기 위해 지방자치단체 스스로가 자율성을 가지고 지역사업을 추진할 수 있도록 권한을 부여한다는 것이다.

이에 각 시도별 공약과 관련하여 추진되는 개발사업에는 어떤 것들이 있는지 알아본다.

서울, 경기 - 서울과 경기도, 삶의 질이 한층 업그레이드

한류지원을 위한 기반조성

GTX(수도권 광역급행철도) 추진

유니버설 스튜디오 코리아 리조트(USKR)의 차질없는 조성

수서발 KTX노선 인정부까지 연장

수도권 교통대책 추진

DMZ 한반도 생태평화벨트 조성

경기북부 특정지역 지정(강원도 연계)

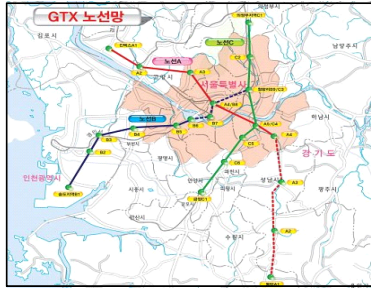
경기만 해양레저·관광기반 조성

> 한류지원을 위한 기반조성



K-Culture MICE(Meeting, Incentives, Convention, Exhibition) 복합단지 조성을 말하는 것으로서 박근혜 당선인의 첫 번째 경기도 공약 의제인 만큼 사업이 진행될 것으로 보인다. K-Culture MICE 복합단지사업은 경기도를 한류의 메카로 육성하고 세계적인 확산에 기여하도록 하기 위한 '한류관광 복합단지'이며, 한류월드, 컨텍스 등 문화, 컨벤션 기반시설 등을 연계하여 복합지구로 조성된다. 일산 한류월드 부지 인근에 K-Pop 공연장을 비롯해 한류와 관련된 다양한 시설이 들어설 예정이다.

> GTX(수도권 광역급행철도) 추진



GTX는 경기도 어느 곳에서나 서울 도심까지 30분대에 접근이 가능한 철도이다. 경기도의 가장 큰 핵심사업이었지만 지금까지 답보 상태에 머물고 있다. 이번 박근혜 당선인의 경기도 공약에 포함되면서 청신호가 켜진 셈이다.

> 유니버설 스튜디오 코리아 리조트(USKR)의 차질없는 조성

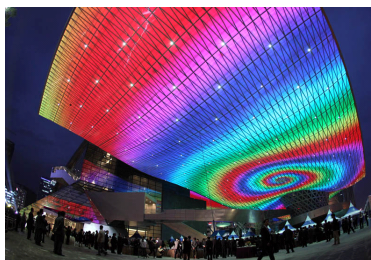


아시아 최대 규모의 테마파크 화성 유니버설 스튜디오 코리아 리조트(USKR)사업 역시 경기도가 공을 많이 들인 역점사업이다. 화성시 신외동 송산그린시티 동쪽 435㎡ 부지에 조성할 예정인 이 사업은 미국의 유니버설 스튜디오를 본뜬 글로벌 테마파크이다. 큰 기대와 관심을 모았지만 사업진행이 부진하였다. 이번 공약에 포함됨으로써 도로 및 상,하수도 등 기반시설과 각종 인허가 문제, 교통인프라 구축사업 등을 지원할 계획이다.

부산 - 세계 5대 해양도시로 도약

- 해양수산부 부활 및 동북아 해양수도 건설
- 국제영상콘텐츠밸리 조성
- 부산 금융중심지 육성(선박금융공사 설립)
- 남해안 철도고속화사업 단계적 추진
- 방사선 의·과학 산업벨트 구축 추진
- 부산 신발산업의 세계적 명품화
- 도시재생사업 시행 및 시상 스마트밸리 조성

> 국제영상콘텐츠밸리 조성



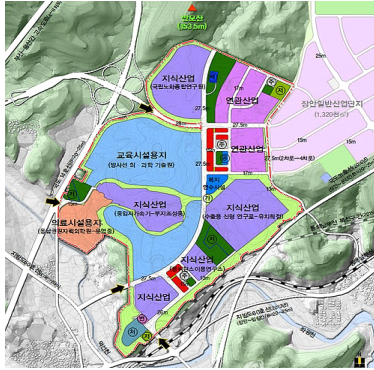
부산을 영상문화의 메카로 만들겠다는 공약의 실천방안으로 국제 영상 콘텐츠 밸리 조성, 아시아 종합촬영소 구축, 아시아·영상 콘텐츠 펀드 조성 등을 제시하였으며, 센터 영화·영상 콘텐츠 밸리 구축 (2013~2017년), 아시아 종합촬영소 조성(2013~2020년), 아시아·영상 콘텐츠 펀드(진흥기금) 조성(2014~2018년) 등을 핵심사업으로 한다. 특히 아시아 종합촬영소는 현재 부산 기장군 일원 77만6천863㎡에 조성되고 있고 아시아·영상 콘텐츠 펀드도 500억원 규모로 조성할 계획으로 실현이 유력시 되고 있다.

> 부산 금융중심지 육성 (선박금융공사 설립)



조선사들의 안정적 수주를 위한 선박금융공사 설치를 공약하였으며, 우선 해양수산부 설치를 전제로 선박금융공사를 설립하고 본사는 부산에 둔다는 방침이며 이밖에 선박금융과 파생상품 분야 특수금융대학원 및 부산국제해운거래소 설립 등 선박금융 관련 인프라를 적극 확충하겠다는 계획이다.

> 방사선 의·과학 산업벨트 구축 추진



전세계 시장규모의 확대전망 및 원자력 비발전분야(방사선) 산업의 신성장 동력산업으로의 육성계획의 일환으로 부산에 방사선 의·과학 산업벨트를 구축하겠다는 공약에 따라, 현재 부산 기장군에 1조원대의 대형 방사선 연구 인프라를 집적화한 첨단 방사선 의·과학 복합단지 조성하기로 하고, 관련 계획을 수립하는 한편 특별법 제정 등 사업을 추진 중이다.

사업계획에 따르면 330만㎡(100만평) 규모로 조성될 단지 내에 방사선 연구 집적단지 조성과 한국방사선의과학기술원 설립이 예정되어 있으며, 이를 위해 기장군은 별도의 예산 126억원을 확보해 기존 핵의 과학 단지 부지 200만㎡ 외에 추가로 130만㎡를 확보하기로 했다.

> 도시재생사업 시행 및 사상 스마트밸리 조성



박근혜 당선인 및 새정부의 공약사항으로 사상 스마트밸리가 추진될 예정이며, 이는 사상구청 인근에서 주례 오거리까지 총 123.95㎢ 규모에 첨단 산업센터, 백화점, 컨벤션센터, 아파트 단지를 조성하는 계획으로, 기존에 3개의 민간 사업자가 공동으로 사업을 추진 중이었지만, 기존에 투자자를 찾기 힘들어 난항을 겪었으나 새정부 정책으로 올 상반기 계획수립에 착수하는 등의 전환점을 맞았다.

대구 - 미래 대한민국 첨단산업의 중추도시로 성장

- 국가 첨단의료허브 구축
- 대구권 광역교통망 구축 추진
- 경북도청 이전터 개발
- 88올림픽 고속도로 확장 공사 치질없는 완공
- K2 공항 이전 추진
- 로봇·차세대 SW융합산업 클러스터 조성
- 돌산업 클러스터 추진

> 국가 첨단의료허브 구축



박근혜 당선인의 공약에 따라 국가첨단의료허브 구축도 본격화할 것으로 보인다. 이는 첨단의료복합단지과 대구연구개발(R&D)특구에 한국 유전체연구원·한국뇌질환임상센터·국립암센터 분원 등을 건립하는 사업이다. 대구경북첨단의료복합단지는 대구시 동구 혁신도시지구 내 103만㎡의 규모로 조성된다. 복합단지의 핵심 인프라인 신약개발지원센터, 첨단의료기기지원센터, 실험동물센터, 임상시험신약생산센터 등은 부지 7만100㎡, 연면적 5만1507㎡, 소요예산 3065억원 규모이다.

> 경북도청 이전터 개발



박근혜 당선인의 2014년 안동·예천으로 옮기는 경북도청 터(14만2천904㎡)를 개발해 주변지역 공동화를 막고 새로운 활력공간으로 만들겠다는 공약의 후속조치로 특별법 개정을 비롯해 대선 기간 동안 도청 후적지 활용안으로 산업기술 테마파크, 세계사 테마파크 등을 제시했다.

> 로봇 · 차세대 SW융합산업 클러스터 조성



신정부 대선공약사업으로 채택되어 한국로봇산업진흥원을 2014년까지 로봇산업클러스터 내 준공하고 지능형자동차부품, 지능형기계산업, 전자정보기기산업 등 지역연관 전후방산업의 연계발전을 위한 상용화 기술개발과 기반조성사업을 본격 추진한다는 계획이다. 지난해 정부예비타당성조사를 통과한 SW융합기술 고도화사업추진과 병행해 비즈니스센터 건립 및 SW기업 집적단지 조성 등과 연계될 것으로 보여진다.

> 물산업 클러스터 추진



세계 물시장을 선점하고, 물산업을 대구의 신성장 동력산업으로 키우자는 공약에 따라, 대구 달성군 구지면 국가과학산업단지내 국비 5200억원, 시비 200억원을 들여 2017년까지 한국물산업진흥원을 설립하고 종합물산업 실증단지를 조성할 계획이다. 이에 따라 진흥원에는 코리아 워터파트너십본부, 물산업연구소, 비즈니스센터 등이 갖춰진다. 물산업 실증화(테스트 베드)단지에는 저 에너지 하·폐수 재이용 테스트 베드와 맞춤형 폐수처리·재이용 시스템 사업, IT 융복합 저탄소 수처리 부품과 장치 기술 고도화 사업, 스마트 워터 그리드 테스트베드 등의 사업이 이뤄진다.

인천 - 세계로 진출하는 대한민국의 활주로

- 아시안게임 성공 개최 지원
- 경인고속도로 통행료 폐지 및 지하화
- 인천경제자유구역 활성화 및 접근성 제고
- 아라뱃길 활성화 및 주변개발을 통한 물류거점 조성
- 인천 장애인 평생교육관 건립
- 인천 도시철도 2호선 조기 개통
- 인천항 경쟁력 제고

> 아시안게임 성공 개최 지원



인천아시안게임 성공 개최 지원과 경인고속도로 통행료 폐지, 인천도 도시철도 2호선 조기개통 등 실현가능한 공약으로, 박근혜 당선인은 2014 인천아시안게임의 경기장 건설과 신축 등 인프라에 소요되는 비용의 70~75%를 국가가 지원하는 내용의 관련법 개정안을 조속히 처리한다는 점을 분명히 했다. 또한 내년도 예산에 주경기장 신축비로 국비 880억원 지원을 반드시 실천하고 기획재정부와 문화체육관광부·행정안전부·국토해양부 등 인천아시안게임 성공을 지원하기 위한 각 부처별 지원체계를 구축한다는 점도 공약으로 내걸었다.

> 인천경제자유구역 활성화 및 접근성 제고



박근혜 당선인은 공약집에서 녹색기후기금(GCF) 사무국 유치에 계기로 인천 경제자유구역을 글로벌 IT 융합 저탄소 녹색도시로 발전시키겠다고 강조함과 더불어, 새정부는 인천경제자유구역 활성화 및 접근성 제고를 위해 GCF 관련 산업집적화를 통한 글로벌 녹색산업 허브 육성, 최고 수준의 쾌적한 외국인 정주여건 조성, 서울 지하철 7호선 청라국제도시 연장 추진 등을 강조함에 따라 실현성이 높을 것으로 예상된다.

> **아라뱃길 활성화 및 주변개발을 통한 물류거점 조성**



서해와 한강 하류를 물길로 연결하는 경인 아라뱃길은 '물류'와 '관광·레저'라는 두가지 동시충족을 목표로 지난해 5월 정식 개통함에 따라, 수도권 물류비 절감 및 친환경물류 촉진과 함께 아라뱃길 활성화 및 주변개발을 통한 물류거점 조성을 계획하고 있으며, 아라뱃길의 활성화를 위해 새정부는 현재 중국, 일본을 오가는 항로 개설과 선박 추가 투입 계획 등을 검토하고 있다

광주 - 지속가능한 발전의 시작

- 자동차 100만대 생산기지 및 친환경 그린카 클러스터 지원
- 세계적인 민주·인권·평화도시 구축사업 지원
- 남해안 철도고속화사업 단계적 추진
- 광주 도심하천 생태복원사업 추진
- 광주 외곽순환고속도로 건설 추진
- 아시아문화중심도시에 부합한 문화예술산업 지원
- 탄소중립 친환경도시 조성 추진

> **세계적인 민주·인권·평화도시 구축사업 지원**



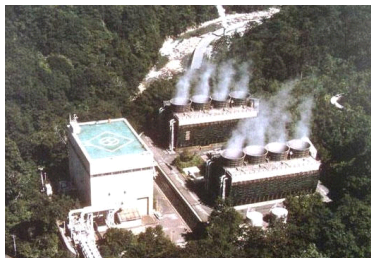
박근혜 당선인의 공약이면서, 광주시의 민선 5기 대표 공약 중 하나가 세계적인 민주·인권·평화도시 구축사업이다. 5·18기록물을 세계기록유산에 등재하는 등 다양한 민주·인권 관련 도시마케팅과 연계하여 인프라 확충을 위해 민주·인권·평화센터와 민주평화광장조성 등 대규모 사업을 계획 중이다. 우선 오는 2014년 광주교도소가 이전함에 따라 당해 복구 문흥동 10만8423㎡부지에 민주·인권·평화센터를 총 사업비 880억원을 들여 건립할 예정이며, 이곳에 인권평화 기념공원, 민주인권센터, 인권연구소, 인권평화박물관 등을 건립해 아시아를 대표하는 민주·인권·평화의 랜드마크로 조성한다는 방침이다.

> **광주 외곽순환고속도로 건설 추진**



광주권 광역 교통망 구축을 위한 고속도로 건설이 급물살을 타고 있다. 그동안 경제성 부족 등으로 사업추진이 지연돼 왔던 광주~원도간 고속도로와 광주 제3순환고속도로 건설사업도 대선 공약사업으로 선정돼 앞으로 국가예산 확보 등 사업추진에 탄력을 받을 것으로 전망되고 있다. 하지만 수 조원에서 약 20조원의 천문학적 예산이 투자되지만 오히려 국가재정 낭비를 초래하고 환경과 생태계를 파괴하며 농촌과 농민들을 더욱 피해화 시킬 우려가 있다.

> **탄소중립 친환경도시 조성 추진**

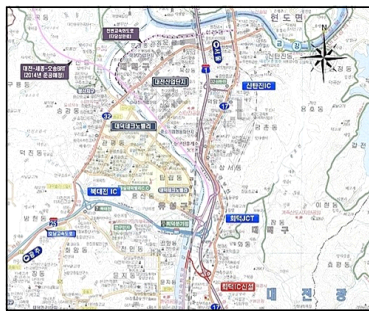


광주 제1하수처리장 부지에 태양광발전과 지열발전 등 신재생에너지 관련 대단위 복합시설이 들어서는 '(가칭)메트로 에코에너지타운' 조성이 추진된다. 박근혜 당선인의 공약 대로 에코에너지타운을 조성하면 신재생에너지 선도도시, 탄소중립도시로서의 상징적 랜드마크가 될 것이다. 하지만 탄소 중립도시 조성을 위해서는 지금의 지원 및 조세 감면 등 관련법의 제약을 벗어나는 특별법이 마련돼야 한다.

대전 - 첨단과학기술과 함께 성장하는 대한민국 신중심도시

- 국제과학비즈니스벨트 조성 지원
- 충남도청 이전부지 개발 지원
- 충청권 광역철도망 대전구간 전철화 사업 조기 착공 추진
- 원도심 주거환경개선사업 조기 착공 지원
- 도시철도 2호선 조기 착공 및 연장선 타당성 검토 추진
- 철도문화메카육성사업 지원
- 회덕 IC 건설 지원

> 회덕 IC 건설 지원



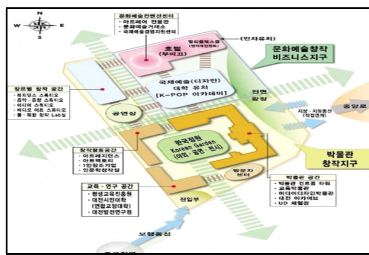
최근 국토해양부는 경부고속국도의 대전시 도로 연결을 내용으로 하는 '회덕 IC 건설사업'을 최종 승인했다. 회덕 IC 건설은 신탄진 지역의 만성적 교통 혼잡 해소와 세종시 및 국제과학비즈니스벨트교통의 주요 현안으로, 회덕분기점 남쪽 연축육교 지점에서 신대동 천변고속화도로까지 840m(게이트 6개소) 구간에 건설될 예정이다. 관건은 698억 원에 달하는 막대한 자원 마련. 회덕 IC 건설은 시 자체 재정사업으로 하기엔 부담이 상당하기 때문이다. 박근혜 당선인이 대전 지역 공약에 '회덕 IC 건설 지원'을 약속, 국비 확보에 대한 기대감이 커지고 있다.

> 철도문화메카육성사업 지원



장래 시베리아횡단철도(TSR) 및 중국횡단철도(TCR)와 연결하는 철도시대를 대비해 명품 역사의 신·증축과 복합환승센터 건설을 통해 철도문화의 메카로 육성하는 것을 목표로 하며, 실제 충청권 4개 시도별 공약 중 철도 관련 공약은 도시철도 2호선 조기 착공 및 연장선 타당성 검토 추진·충청권 광역철도망 대전 구간 전철화 사업 조기 착공 추진(이상 대전), 충청권 광역철도 건설(충남·세종), 중부내륙선 철도의 복선 고속화 추진(충북) 등에 달한다.

> 충남도청 이전부지 개발 지원



충남도청 이전 부지 활용과 관련 박 당선자는 '충남도청사 역사문화 예술복합단지 조성 지원' '충남도청 이전부지 매입 국고 지원' 및 공사비 일부 지원을 약속, 조만간 본격적인 예산 투입이 예상된다.

울산 - 대한민국 미래 경제를 이끌어갈 역동적인 산업도시

- 동북아일일허브 구축 및 석유화학 신르네상스 사업으로 재도약
- 공공병원 건립 - 국립 울산 산재재활병원 건립
- 국립산업기술박물관 유치 추진
- 그린 전기자동차 핵심기술개발 및 실용화 추진 지원
- 신재생에너지 융합기술 촉진지구 조성
- 벤처기업육성 촉진지구 확대
- 반구대 암각화 세계문화유산 등재 추진

> 공공병원 건립(국립 울산
산재재활병원 건립)



박근혜 당선인은 지역경제 강화를 위해 울산에 공공병원(국립울산 산재재활병원) 건립에 대한 공약을 내세웠다. 아직 부지 및 세부계획은 수립되지 않은 상황이나 수요조사 및 기본계획 수립이 완료된 후 병원 설립이 본격화 되면 전공의 등 의료 전문인력 유입과 병원시설 지역을 중심으로 한 주택가격의 변화가 예상된다.

> 국립산업기술박물관 유치 추진



박 당선인의 울산 지역 대표 공약은 국립산업기술박물관 유치다. 이 박물관의 울산 유치는 10여 년 전부터 추진된 지역 숙원사업으로, 박물관은 전시시설을 비롯해 교육·연구, 교류·문화, 수장·보존, 산업기술체험 공간 등으로 꾸며지며, 기업 참여를 유도하기 위해 신제품발표회장 같은 공간도 마련된다. 박물관 건립에 필요한 부지는 10만㎡ 정도이며, 건축비 4천500억원 외에 부지매입비 및 산업기술 유물 수집 등에 5천억원이 소요될 전망이다.

> 신재생에너지 융합기술 축인지구
조성



울산을 신재생에너지 융합기술 축인지구로 조성할 계획으로 신재생에너지 연구개발, 생산 및 교육기능이 집약된 미래형에너지 생산기지를 조성하여 에너지 최대소비지역인 울산을 청정에너지 보급의 중추지로 육성하고 에너지·화학분야 전문인력을 집중 양성한다는 복안으로, 이에 스마트그리드와 에너지저장시스템(ESS) 확산을 계획하고 있다.

강원 - 세계가 주목하는 강원도

춘천~속초 동서고속화철도 조기 착공 추진

동계올림픽지역의 복합관광중심지대 육성

살기 좋은 접경지역 만들기(경기도 연계)

춘천 캠프페이지 부지를 시민의 품으로

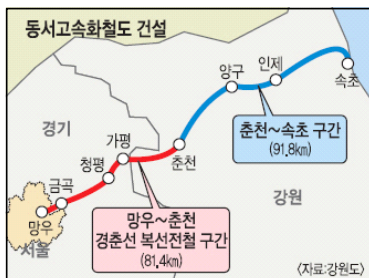
여주~원주간, 원주~강릉간 복선전철 추진

첨단의료기기 생산단지 구축

동해안권 경제자유구역 지정

설악권 일대를 복합관광중심지대로 육성

> 춘천~속초 동서고속화철도 조기
착공 추진



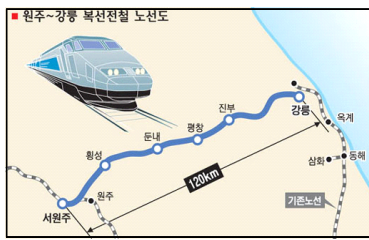
동서고속화철도를 통해 환동해권 물류 선점 및 시베리아 횡단철도 등과의 최단거리를 확보하겠다는 것으로, 정부 부처의 반대로 미집행되고 있던 동서고속화철도 사업의 조기착공이 대통령 취임 이후부터 본격 추진될 것으로 기대하고 있다. 특히 속초시는 내년이 시승격 50주년을 맞는 해여서 새로운 50년을 위한 재도약 프로젝트를 준비 중인 가운데 동서고속화철도 조기착공이 가시화될 경우 지역 발전을 앞당기는 전환점을 맞게 될 것으로 전망하고 있다.

> 동계올림픽지역의
복합관광중심지대 육성



동계올림픽 지역의 복합관광중심지대 육성 이행을 위해 태백~강릉 간 트레킹코스 개발과 함께 명상치유센터 등과 연계해 메디케어산업 연구 기반 조성을 위해 평창 동계올림픽 복합관광 중심지대 육성(6600억원) 과 올림픽 급수체계 구축사업(830억원) 등의 예산은 2014년 예산으로 조율 중에 있으며, 현재 도와 정부간 국비지원 비율에 대해 협의 중에 있다.

> 여주~원주간, 원주~강릉간
복선전철 추진



2018 평창동계올림픽의 핵심 교통망이 될 원주~강릉 간 복선전철 건설 사업은 지난 6월 착공됐다. 총 사업비 3조9411억 원이 투입되는 원주~강릉 복선전철은 태백을 거쳐 오던 영동선(255km)에 비해 142 km나 줄어든 113km로 단축되고 소요시간도 원주~평창 27분, 원주~강릉 37분으로 크게 단축된다. 현재 관계 정부부처가 재원 조달방안을 조율 중이며 동계올림픽 개최 전 준공을 위해 절대 공기를 맞춰야 하는 만큼 내년 초에는 발주가 될 계획이다.

충북 - 첨단산업 육성을 통한 충북의 가치 더욱 극대화

- 청주·청원 통합 적극 지원
- 국제과학비즈니스벨트 기능지구 활성화 추진
- 중부내륙선 철도의 복선·고속화 추진
- 충북내륙 교통인프라 확충
- 청주국제공항 경쟁력 강화 지원
- 동서 5축(보령~울진) 고속도로 건설 추진
- 충북 남부권 명품바이오(Bio) 신림 휴양밸리 조성

> 중부내륙선 철도의 복선·고속화
추진



충주는 중부내륙선이 관통하는 지역으로 성남~여주~충주~문경에 이르는 노선인 중부내륙선을 복선·고속화 함으로써 충청권을 내륙 교통의 중심지로의 발전을 꾀하는 전략과 청주국제공항의 활성화 및 지난 6월 통합이 확정된 청주시, 청원군(통합명칭 청주시)과 시너지효과를 기대할수 있다. 전국 6개 기업도시 가운데 유일하게 기반조성공사를 마치고 지난 7월 준공식을 거행함에 따라 충주기업도시가 주목 받을 전망이다.

> 동서5축(보령~울진) 고속도로
건설 추진



보령신항과 동서 5축 고속도로건설이 탄력을 받을 것으로 보인다. 동서5축 고속도로는 국가 기간교통망계획의 7×9(남북 7개 축, 동서 9개 축) 고속도로망 중 당진~천안~오창~괴산~문경~울진을 경유하는 노선이다. 국토의 중심이며 충북의 중심부를 지나는 동서5축 고속도로는 국토종합계획을 실현하기 위한 국토부의 도로정비기본계획에 반영되어 왔으나 사실상 개통된 구간이 전혀 없어 충북도 입장에서는 조기건설이 절실히 필요한 상황이다.

> **충북 남부권 명품바이오(BIO) 산림 휴양밸리 조성**

박근혜 당선인은 어머니의 생가가 있는 충북 옥천군과 보은·영동군 등 충북 남부권에 대단위 복합휴양단지를 조성해 지역 개발과 국가 생명과학발전, 휴양 및 힐링시설에 대한 수요 충족을 동시에 추구하겠다고 밝혔으며, 이에 약속한 남부3군 '힐링 1번지, 명품 바이오 산림휴양밸리'사업이 당선인 공약사업으로 선정돼 충청북도와 남부3군(보은·옥천·영동)지자체와 사업계획을 협의하는 등 세부적인 사업안이 수립됐다. 주요 사업 계획으로 보은 속리산권역(말티재 지구)은 바이오 산림휴양밸리를 확대 조성하고 옥천 금강권역(장령산 등 3 권역)은 백두-금강 스토리텔링 운해 로드가 추진된다. 영동 민주지산권역(양강 산마리 일원)은 산림복지 웰니스 단지가 조성된다. 2017년까지 총사업비 3800억원을 투입해 2538ha의 산림휴양밸리를 조성한다는 방침 아래 2014년부터 관련 예산을 투입할 계획이다.

충남 - 충남, 서해안 발전의 시작점

- 충남도청 이전소재지 지원
- 충청내륙고속도로(제2서해안선) 건설 추진
- 공주·부여 백제역사문화도시 조성
- 동서 5축(보령~울진) 고속도로 건설 추진
- 국제과학비즈니스벨트 구축 및 지역 연계 개발
- 명품 세종시 건설 적극 지원
- 충청권 광역철도(논산~대전~세종~청주) 건설

> **충청내륙고속도로(제2서해안선) 건설 추진**



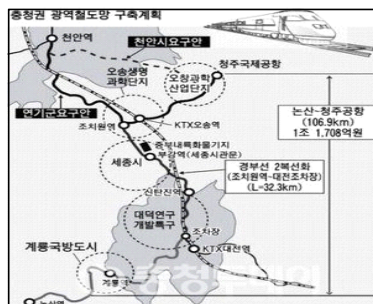
서해안의 항만과 내륙의 연결 교통망을 구축해 충청을 대중국 수출 전진기지로 육성할 계획이다. 충북은 청주국제공항 활성화와 내륙의 교통 인프라를 확충해 교통중심지로서 위상을 갖게 한다는 방침이다. 서해안 고속도로의 병목 현상 해소를 위해 추진하는 제2서해안고속도로 건설 사업도 박근혜 당선인의 공약이다. 도는 충청내륙고속도로를 통해 국토간선도로망계획(7X9)을 근간으로 국토 어디서나 30분 이내 고속도로 접근이 가능한 반일 생활권을 조성한다는 목표다.

> **공주·부여 백제역사문화도시 조성**



공주·부여에 산재한 백제 문화유산을 체계적으로 보존·개발해 백제의 특성을 살린 도시 조성을 목표로, 공주·부여의 백제역사문화도시 사업을 계획대로 추진해 백제문화의 우수성을 알리고 관광인프라를 구축해 지역경제 활성화하겠다고 약속했다. 역사문화도시 조성사업은 지난 2009년부터 2030년까지 22년 간 추진되는 대사업으로 7개 분야 57개 사업에 1조 2577억 원이 투입된다.

> **충청권 광역철도(논산~대전~세종~청주) 건설**



충청권 광역철도망 사업은 충남 논산에서 대전을 거쳐 청주공항(106.9 km)까지 연결하는 것으로 사실상 대전 도시철도 3호선의 기능을 담당하게 될 계획이다. 국토해양부는 '제2차 국가철도망 구축계획'을 발표하면서 충청권광역철도망 건설을 2016년부터 2020년까지 추진하기로 했다. 이번 박근혜 당선인의 대전 공약에 '충청권 광역철도 대전시 통과구간(신탄진~계룡시) 전철화 사업 조기 시행'이 포함돼 있어 착공 시기가 앞당겨질 것이라는 전망이 나오고 있다.

전북 - 새만금의 가치와 함께 새롭게 도약하는 전북

- '새만금사업' 의 지속적 · 안정적 추진 적극 지원
- 미생물 융복합 과학기술단지 건립
- 국도 77호선 연결 부창대교(부안~고창간)건설 추진
- 지리산 · 덕유산권 힐링거점 조성사업 지원 추진
- '고도 익산 르네상스' 를 위한 관련 사업 지원
- 동부내륙권(새만금~정읍~남원) 국도건설
- 전북 국가식품 클러스터 조성

> 미생물 융복합 과학기술단지 건립



박근혜 당선인의 바이오 융복합 산업지원약속과 새누리당 공약집의 미생물 융복합 과학기술단지 건립 계획안으로, 전라북도의 과학기술원 건립 요구에, 새누리당은 과학기술단지 건립을 공약한 것이다. 전북도는 새누리당이 당초 요구한 것보다 사업 규모를 더 키운 것으로 보고 있다. 전라북도가 요구한 과학기술원 건립사업은 국비 3600억원과 지방비 400억원 등 총 4000억원을 투입해 연구동과 강의동, 연구센터 등을 짓는 내용으로 돼 있다. 위치는 미정이다.

> 전북 국가식품 클러스터 조성



익산 왕궁면 일원 232만 3,000㎡(70만평)에 조성되는 국가식품클러스터는 약 2,600억원이 투자되는 국책사업이다. 국가식품클러스터 산업 단지는 글로벌 식품시장에 대응하기 위해 식품기업, 연구소, 연관산업체 등 클러스터를 조성함으로써 동북아 식품시장 허브로 육성하기 위한 국책사업이다. 전체 70만평 중 산업용지 139만 9,000㎡, 연구용지 7만 1,000㎡, R&D센터 등 공공지원용지 9만㎡ 등으로 산업 · 연구 · 지원시설이 한 곳에 모여 시너지 창출이 가능하다. 특히 단지 내 여러 정부 지원시설이 입주해 기업의 생산 활동을 지원하며, 주거, 편의, 후생 복지 및 기반시설도 갖추게 될 예정으로, 2013년 감정평가 및 보상, 공사착공을 통해 2016년 준공 예정이다.

전남 - 친환경 에너지와 미래산업의 중심지로 발돋움

- 호남 KTX(송정~목포) 건설사업 추진
- 남해안 철도고속화사업 단계적 추진
- 전남~경남간 한려대교 건설 적극 검토
- 광양만권 미래형 소재산업 육성
- 우주항공 체험 관광명소 구축 추진
- 광주~완도간 고속도로 건설 추진
- 동북아 해양관광특구 조성 지원 및 서남해안관광레저도시 건설사업 지원 방안 강구

> 호남 KTX(송정~목포)건설사업 추진



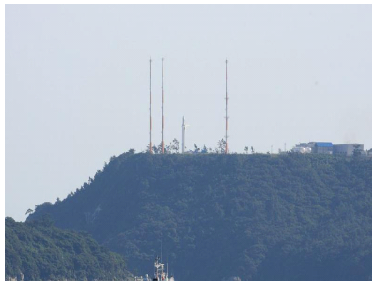
전남지역에 대한 공약은 열악한 사회간접자본시설 확충 사업 등이 주로 포함됐다. 철도, 도로, 교량 건설 등이 비중있게 제시됐다. 우선 호남 고속철도(KTX)의 광주-목포 건설사업 추진이다. 무안공항 경유를 제시, 공항 활성화도 기대된다.

> 남해안 철도고속화사업 단계적 추진



전남발전 공약 중 목포~부산 간 남해안 철도고속화사업은 호남 소외의 상징이었던 경전선 전남 구간을 조정하는 것으로, 남해안 철도고속화 사업의 단계적 추진과 광주 외곽순환도로 건설은 그동안 지역에서 꾸준히 건의해왔고 타당성 또한 상당부분 검증받았다는 점에서 추진 여부에 대한 검토 없이 가속도를 붙일 수 있는 사업들이다. 박 당선인의 남해안 철도고속화사업은 부산과 순천을 연결하는 경전선을 복선 고속화하고, 송정~순천간 철도 선형개량을 병행 추진한다는 것이다.

> 우주항공 체험 관광명소 구축 추진



미래성장 동력산업으로 육성 중인 우주항공클러스터 구축, 특히 우주·항공센터, 청소년우주체험센터, 우주천문과학관, 발사전망대 등 국비 4천억원이 넘는 우주항공 시설이 집적화 돼 우주항공 전초기지로 조성될 방침이다. 이 같은 우주항공시설을 지역발전과 연계하기 위해 지난 2009년 산업연구원에 용역을 의뢰한 뒤 2010년부터 2021년까지 총 1조6천115억원이 투입되는 3개 분야 14개 사업을 발굴해 연차적으로 추진한다는 복안이다. 국제 청소년 우주항공 캠퍼스와 카니발랜드 등의 우주랜드 조성사업을 비롯해 우주센터 확장사업, 국가비행 시험센터 등 6개 사업을 진행키로 했다.

경북 - 전통과 첨단과의 조화를 통한 새로운 발전

IT 융복합 신산업벨트 조성 추진

동해안 첨단과학·그린에너지 비즈니스 거점 조성 추진

도청신도시 명품화 조성사업 지원

동해안 고속도로망(삼척~포항), 동서5축(보령~울진) 고속도로 건설 추진

김천~거제간 남부내륙철도 사업 조기 추진

한반도 역사문화산업 네트워크 구축 - 3대 문화권 관광문화사업

중부내륙 철도 고속·복선 철도화 추진

> IT융복합 신산업벨트 조성 추진

경북 공약사항과 관련된 사항 중, 먼저, IT 융복합 신산업벨트 조성사업에는 4조5천억원이 투입된다. 핵심거점에 창조 IT 융복합 콤플렉스와 산재 의료병원 허브를 구축하고 항공전자 부품단지, 2차전지, 하이퍼텍스 기계단지 등의 사업을 추진해 한국형 실리콘 밸리를 조성한다는 것이다. 하이퍼텍스 기계산업단지 조성사업(총사업비 5000억원)은 산업용 섬유기계 산업 기반조성 및 연구개발 지원사업으로 차별화된 산업용 섬유기계 거점을 칠곡군 일대로 지정함으로써 지역특화 섬유산업의 구조고도화와 경상북도의 산업용 섬유기계 산업의 핵심기반기술과 제품 확보로 신규시장 창출이 가능할 것으로 예상된다.

> 동해안 첨단과학·그린에너지 비즈니스 거점 조성 추진



동해안 첨단과학·그린에너지비즈니스 조성사업은 고출력 레이저산업, 가속기 클러스터 구축, 재난방재 로봇산업, 낙동강 태양광 벨트 조성 등 글로벌 선도 원천기술 확보를 위한 사업으로, 이 사업은 대구경북 경제자유구역인 경산지식산업지구내 111만1000㎡ 규모에 총사업비 8851억원을 투입, 자동차 부품 및 IT 산업을 기반으로 글로벌 건설기계 부품산업을 육성할 예정이다.

경남 - 자연과 기술이 어우러져 새롭게 거듭나는 경남

- 우주항공산업(R&D) 클러스터 조성
- 한려해상권과 섬진강권, 지리산권 新문화관광 실크로드 구축
- 해양플랜트 생산단지 조성 지원
- 경제자유구역 활성화와 마산 자유무역지대 확대 및 창원 첨단복합국가산업단지 조성 추진
- 미래 신성장산업의 추진동력 확보
- 남해안 철도고속화사업 단계적 추진
- 동남권 로봇비즈니스벨트 구축

> 우주항공산업(R&D) 클러스터 조성



우주항공산업 클러스터 조성이 인수위에 보고되어 조율 중으로, 항공 산업단지 조속지정을 통해 관련기관 등이 설치되도록 하고, 우주항공 산업 R&D 센터 핵심부품 생산거점 조성 등이 추진되며, 우주항공산업 지원을 위해 종합지원센터를 진주 등에 설립해 인프라가 구축될 수 있게 법률적, 행·재정적 지원이 지속적으로 이뤄질 예정이다. 진주·사천은 지경부 항공산업 지역별·기능별 발전계획에서 항공기 제조분야 핵심거점으로 선정 되어있으며 새 정부 출범과 함께 진주·사천이 우리나라 항공산업을 이끌어 갈 중심지로 육성될 전망이다.

> 경제자유구역 활성화와 마산자유무역지대 확대 및 창원 첨단복합국가산업단지 조성 추진



광양만권경제자유구역 하동지구 내 조선·해양플랜트산업단지 조성 현 장에는 현재 국도 19호선 및 59호선과 산업단지를 연결하는 진입도로 1·3호선 개설공사 및 2014년 6월 완공 예정인 해양플랜트 종합시험 연구원 건립 작업이 진행 중이다. 또한 대우조선해양(주)이 입주할 해 면부 매립 공사도 진행 중이다. 해양플랜트산업의 전진기지인 갈사만 조선산업단지 조성에 박차를 가하고 있다. 이 사업은 2014년까지 해 양플랜트 종합시험연구원 건립을 완료하고, 대우조선해양(주)에 산업단 지 부지 66만㎡를 제공하며, 2015년까지 산업단지 조성을 마무리하게 된다. 광양만권 경제자유구역 하동지구는 갈사만조선산업단지, 대송산 업단지, 두우배후단지, 덕천배후단지의 4개 단지로 지정됐다.

제주 - 생애 한번쯤 가고 싶은 세계 속의 명품관광도시

- 제주공항 인프라 확충
- 관광어번 육성 민군복합 관광미항 건설사업 지원 확대
- 말 산업 특화단지 조성
- 역화천연가스 공급망 구축
- 제주감귤산업을 세계적인 명품산업으로 육성
- 제주 4.3문제 해결 적극 지원

> 제주공항 인프라 확충



제주공항 이용객의 수가 제주공항의 연간 여객 처리능력에 근접함 에 따라 박근혜 당선인과 제주선대위는 제주공항의 인프라 확충을 위해 '기존 제주공항을 확장하거나 신규건설을 추진하고 최종방안 은 도민과 전문가의 의견을 바탕으로 결정하도록 하겠다'고 발표 하였다. 또한 정부는 신공항 건설 등 공항개발 조사용역비를 올해 예산에 최종 반영함에 따라 제주특별자치도가 도내 공항인프라 확 충을 조기에 추진하기 위한 체계를 확대 정비하기로 하였다.

> 액화천연가스 공급망 구축



애월항 LNG인수기지를 비롯한 액화천연가스(LNG) 공급망 구축 공약으로, LNG발전소 건설계획은 지난 2006년 4월 제주도 광역정전을 계기로 당시 노무현 정부가 제2해저송전선로 증설과 함께 확정했으나 2008년 이명박 정부때 LNG발전소 계획을 백지화하고 해저송전선로만 증설하는 것으로 변경됐다. 제주환경운동연합도 최근 논평을 통해 제주도 에너지 자립 차원에서 LNG발전소 건설을 재추진할 것을 촉구한 바 있다.

> 말 산업 특화단지 조성



말을 이용하는 다양한 산업과 이에 공급되는 말의 생산, 사육, 조련, 유통, 이용 등과 연관되어 있는 모든 경제적 활동을 포함하여 말산업을 특화단지로 조성하여 우수 종마를 육성하겠다는 것으로, 말산업을 축산업부터 화장품 등 가공산업, 그리고 승마 등 관광산업까지 1·2·3차 산업을 연계 융합해 발전시킬 수 있는 산업이다. 제주특별자치도와 한국마사회는 제주 말 산업 육성·발전을 위한 업무협약을 맺었다.

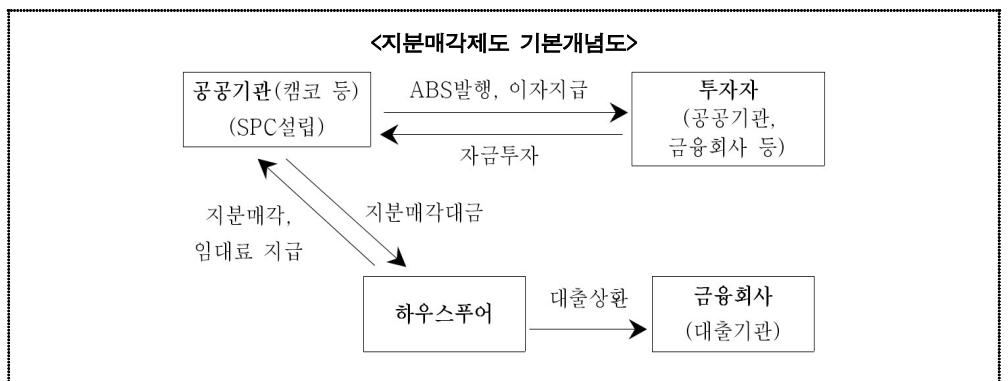
서민주거 안정 대책

하우스푸어 대책

보유주택 지분매각제도 도입

> 보유주택 지분매각제도란?

하우스푸어는 자신의 소득으로 상환이 어려운 대출금액으로 고통을 받고 있기 때문에 이를 해결하기 위해 자신이 소유한 주택의 일부지분을 매각하고 매각대금으로 금융회사 대출금 일부를 상환할 수 있도록 하는 제도



하우스 푸어로부터 지분을 매입한 공공기관(캠코 등)은 지분을 담보로 하여 유동화증권(ABS)을 발행하고, 투자자(금융기관, 공공기관, 연기금, 국민주택기금 등)로부터 자금을 마련함.

또한 공공기관은 하우스 푸어로부터 매입한 지분에 해당하는 임대료를 받아 이를 투자자에게 이자로 지급하고 운영비를 충당하게 하는 시스템

하우스 푸어의 지분 재매입이 가능하여 일시적 자금압박으로 인해 살던 집을 처분하지 않아도 되며, 주택이 매매될 때는 새로운 주택구입자가 지분공유 승계가 가능하도록 함.

- > 대상 및 자격기준 1가구 1주택 보유자, 주택가격 수도권 6억원 이하(그 외 지역 3억원 이하), LTV 상한 80% 이하 주택의 매각지분율 : 시세의 50%와 주택담보대출금액 중 작은 금액
 - * 지분사용료 (이자 + 수수료) 6%

[매각지분 계산 사례]

구분	4억원 주택 소유자, 주택담보대출 3억원의 경우	4억원 주택 소유자, 주택담보대출 1억원의 경우
산식	2억원(주택시세의 50%) < 3억원(주택담보대출)	2억원(주택시세의 50%) > 1억원(주택담보대출)
지분매입금액	2억원	1억원
지분율	50%	25%

[하우스푸어의 주택지분매각 전후 월부담액 예시 (단위 : 만원)]

당초 주택가격	현재 주택가격	LTV		원리금 부담액		가처분소득 증가	
		비율	금액	매각전	매각후	금액	비율
3억원	2.7억원	80%	24,000	460	269	191	42%
		50%	15,000	283	96	187	66%
		30%	9,000	170	45	125	74%
4억원	3.6억원	80%	32,000	615	358	257	42%
		50%	20,000	377	127	250	66%
		30%	12,000	226	60	166	73%
5억원	4.5억원	80%	40,000	768	448	320	42%
		50%	25,000	471	160	311	66%
		30%	15,000	283	75	208	73%
6억원	5.4억원	80%	48,000	923	538	385	42%
		50%	30,000	566	191	375	66%
		30%	18,000	340	90	250	74%

* 주택 지분매입률 50%, LTV 60%이하 금리 5%, 60%초과 금리 8%, 지분사용료 6% 기준

하우스 푸어의 원리금 상환부담은 덜어주면서 주택소유권은 유지할 수 있어 주택을 잃을지도 모르는 불안감 해소 - 하우스 푸어의 원리금 상환부담금이 평균 60% 절감

- > 기대 효과 주택금융제도의 발전 계기 마련 및 주택소유 형태의 다양화 등에 기여
 - 부실화 가능성이 높은 가계대출의 해소로 금융시장 안정성과 금융회사의 건전성 제고
 - 하우스 푸어의 채무 부담 경감으로 가처분 소득이 증가하여 내수 진작 등에 기여
 - 정부는 최소한의 시장개입으로 부동산 가격 안정화 및 연착륙 도모

주택연금 사전가입제도 도입

- > 주택연금 사전가입제도란? 주택연금제도의 가입조건을 현행 60세 이상에서 50세 이상으로 확대하여 베이비부머 세대의 부채상환부담을 완화시켜 주는 제도

사전가입자는 60세에 활용할 수 있는 주택연금 중 일시금 인출제도를 이용하여 현재 부채상환에 필요한 자금을 조달하고, 이렇게 조달한 자금을 이용하여 현재의 부채 상환

> 대상자외 한도

1가구 1주택자

주택가격 수도권 6억원 이하(그 외 지역 3억원 이하)의 주택

※ 참고 : 하우스푸어 대상자 규모 추계

[소득-자산을 고려한 금융부채 상환능력 위험군]

위험구분	가구수	부채금액	주요 내용
고위험군	3.2만	7.4조원	●순부채 상태이며 소득으로 일부 원리금 상환은 가능하나, 거주주택을 처분하더라도 전체 부채의 완제가 어려움
중위험군	7.0만	16.3조원	●소득기준으로 현상유지 불가하며, 순자산 상태임에도 거주주택을 처분해야 부채상환 가능
잠재적 위험군	18.2만	34.3조원	●순자산 상태이고 소득으로 일부 원리금 상환 가능하나, 실물자산 중 거주주택을 처분해야 부채상환 가능
계	28.4만	58조원	

※ 자료 : 가계부채고위험군 분석(2012.4), KB금융지주경영연구소

정책대상가구는 고·중 잠재 위험군 28.4만 가구, 58조원 정도가 될 것으로 예상. 이 중에서 주택가격제한, 주택소유제한 등에 의해 원천적으로 제외되는 경우를 고려하여 10%가 실제 신청한다고 하면 총규모는 약3만가구, 약3조원 규모가 될 것으로 예상

※ 그러나 신청규모는 은행권의 만기연장정책과 밀접하게 연관되어 있어서 매우 가변적인 측면이 있음. 만약 원리금 상환이 도래한 가구에 대하여 은행권이 적극적으로 만기를 연장한다면 동 제도의 지원규모는 상대적으로 감소할 요인이 있음

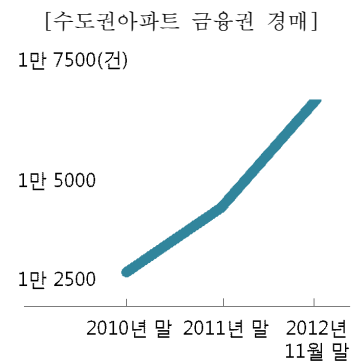
하우스푸어 대책 전망

> 하우스푸어 대책 전망

지난 한해 부동산시장의 가장 큰 이슈는 하우스푸어였다. 대출을 끌어다 집을 샀는데 집값이 떨어져서 이자상환도 부담스럽고 팔아도 제값을 받지 못하며, 이자를 내다보면 생활마저 힘들어지는 악순환의 연속이 반복되는 것이다. 현시점의 국내 부동산 대부분이 이런 구조다. 그러다보니 소비, 투자를 하지 않고 있다. 이런 악순환이 반복되면 부동산 경기가 얼어버려 나라의 경제가 뒤흔들리게 된다. 이런 악순환의 고리를 끊는 것이 하우스푸어 대책이고 박근혜 당선인의 하우스푸어 대책의 핵심은 보유주택 지분 매각제도이다

보유주택 지분매각제도는 공공기관으로부터 시세의 50%(이자 6% 지분)를 받아서 대출금을 상환하여 당장 대출에 대한 부담을 줄이면서 경매로 넘어가는 최악의 상황을 면할 수 있게 하는 것이다.

그러나 우리나라 사람들의 집에 대한 소유욕, 매각 한도가 지분의 10% 내외 등을 들어 회의적으로 보는 시각들이 많다. 하지만 정착 되었을 때의 긍정적인 측면은 금매물을 줄여 주택가격 하락 방지, 집이 팔리지 않는데 대출이자로 허덕이는 사람에게 유용, 집을 팔면 갈 곳이 없던 사람들에게 살 집 유지 등이 있다. 하우스푸어 문제는 심각한 것이고 구체적인 대안이 제시된 만큼 회의적인 시각에도 불구하고 지속적으로 보완하여 부동산시장 안정화와 서민주거안정에 기여하길 기대한다.



렌트푸어 대책

행복주택 프로젝트

> 행복주택 프로젝트란?

철도부지 상부에 인공대지를 조성하고, 그 곳에 아파트, 기숙사, 교통(역), 상업시설을 건설하는 신개념 복합 주거타운 정책

* 공공임대주택처럼 5년, 10년 후에 분양하지 않고, 40년간 장기임대 후에 리모델링하여 재임대

> 기대효과

사유토지를 매입하지 않고 국유지에 대해 낮은 토지사용료를 납부함으로써 기존 시세에 비해 1/2~1/3 수준의 저렴한 보증금 및 임대료로 주택 공급 가능

* 서울시의 경우 임대주택은 주변 임대료의 33%, 기숙사는 사립대 기숙사비의 32%

* 수도권 지역의 경우 임대주택은 주변 임대료의 50%, 기숙사는 사립대 기숙사비의 34%

[주변시세와 임대료 비교]

지역	행복아파트					행복기숙사			
	평형	임대료		주변시세		평형	임대료		사립대
		보증금	월임대료	월임대료	전세		보증금	원임대료	
서울	13	1,500	26.8	77.7	14,557	6	100	18.8	65
	18	2,100	37.2	107.7	20,184	9	100	14.3	40
수도권	13	1,500	25.2	49.4	9,257	6	100	18.2	59
	18	2,100	34.9	68.4	12,818	9	100	13.8	36

공사비 모두를 40년간의 국민주택기금 용자(3년 거치 37년 상환)로 총당해 국가재정지출 및 국민부담을 최소화

* 행복주택을 건설하는 비용은 매년 2.46조원, 총 건설공사비 14.7조원(6년간)이 소요될 것으로 예상되며, 국민주택기금으로 총당

침체된 건설경기를 활성화하고 고용 창출에 크게 기여

> 향후 추진 일정

내년 하반기부터 시범적으로 5개소, 1만 가구 착공

이 사업의 성과를 바탕으로 서울 및 수도권 지역의 기타지역 50개소에 약 19만 가구 건설

전세주택난이 심화된 전국 6대광역시와 대도시지역으로 확대시행

임대주택 및 기숙사 총 공급 규모는 총 20만호

※ '행복주택프로젝트'와 관련, 한국교통연구원(2011.9)과 SH공사도시연구소(2011.12)의 철도부지 복합개발에 대한 선행 연구 사례가 있었음.

하지만, 행복주택프로젝트는 기존연구와 달리 실행가능한 구체적인 방안을 제시했음.

임대료가 주변시세의 1/3~1/2인 임대주택을 제안하고, 사업부지를 특정장소가 아니라 서울과 수도권 전역으로 삼았다는 점에서 다름.

> 행복주택 프로젝트 전망

행복주택이 향후 5년간 총 20만 가구를 꾸준히 공급하기 위해서는 입지여건이 좋은 철도부지를 얼마나 저렴하게 확보하느냐가 관건이 될 것으로 보인다. 코레일이나 철도시설공단 등이 보유한 철도 부지만으로는 행복주택 프로젝트 계획에 포함된 20만 가구를 지을 수 있는 부지 물량 확보가 어렵기 때문에 국공유지나 사유지 등도 적극 활용할 수 있도록 지자체와의 협조가 필수일 것이다. 또 사업 자체가 공공성이 강해 큰 수익을 낼 수 없는 구조적인 한계가 있는 만큼 성공적인 시행을 위해서는 LHA나 코레일, 캠코가 가진 장점을 적절히 활용하면서 사업자의 수익성을 높이는 보완대책도 뒤따라야 할 것이다.

그렇지만 2011년 서울시 내공사 도시연구소 연구 결과, 용지조성에만 3.3㎡당 600만원이 들어 실현 가능

성이 없다고 결론을 내린바 있고, LH공사는 3년전에 사업성 부족 때문에 폐기한 정책이라는 점이 주요 쟁점이 될 것이다.

현시점에서는 대통령인수위원회가 각 부처와 발 빠르게 대응하고 있다. 따라서 철도부지 상부에 인공대지를 조성하고 그 곳에 아파트, 기숙사, 교통(역), 상업시설을 건설하는 신개념 복합주거타운 건립의 공약이 시범적이든 공약 실천이든 이루어질 것으로 보인다.



총 공급 규모가 20만호라서 시세에 영향을 줄 정도는 아니라고 보여지며, 2013년 하반기부터 시범적으로 5개소, 1만가구를 착공할 것이라고 공약하고 있고, 성과에 따라 확대할 방침이므로 철도부지가 많은 역세권이 활성화될 가능성이 있다. 따라서 행복주택이나 행복기숙사가 들어설 가능성이 높은 철도부지 주변이 개발 가능성이 커진다고 볼 수 있다. 행복주택 프로젝트의 일환으로 철도 부지 위에 기숙사를 건립하는 행복기숙사업도 포함되어 기존 사립대학 기숙사의 1/3가격으로 기숙사도 제공한다. 국립대학의 임대형 민자사업(BTL), 사립대학의 용자지원, 국토부(LH), 서울시의 임대주택 지원방식 등을 통해 기숙사 수용률을 현재 18.3%에서 30%로 확대한다. 또한 신규설립 기숙사의 경우 건설비 일부 지원 및 저리 용자 지원도 언급되어 있다.

이 경우 대학가 원룸, 오피스텔의 수요가 감소될 우려는 있으나 기숙사 수용률을 높이고 신규 설립 기숙사에 건설비 일부 지원 등 금융 혜택이 주어짐에 따라 기숙사 건설사업이 늘어날 것으로 보인다.

목돈 안드는 전세제도

> 목돈 안 드는 전세제도란?

집주인(임대인)이 전세보증금 해당액을 본인의 주택담보대출로 조달하고, 동 대출금 이자는 세입자(임차인)가 납부·부담토록하는 제도

> 기대효과

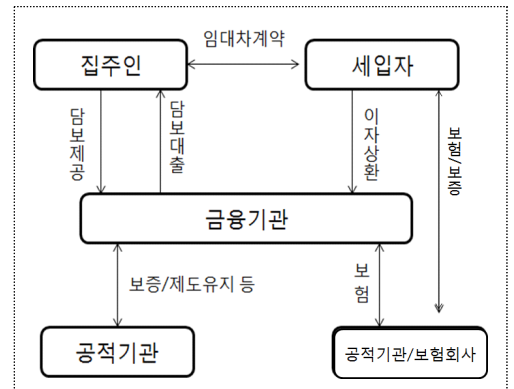
연간 5만 가구에 5조원 대출지원(전세보증금 1억원 기준)함으로써 목돈 없이 월 은행이자 부담만으로 전세주택 마련 가능

> 대출 부담하는 집주인을 위한 세제지원

집주인의 전세보증금의 이자상당액(4%)에 대해 과세하는 것을 면제함.

집주인에 대해 전세보증금 대출이자납입 소득공제 40% 인정

[목돈 안드는 전세제도 개념도]



기대효과 : 집주인의 세금부담을 낮추고, 소득공제 등 세제 인센티브를 부여함으로써 제도의 활성화를 도모함.

> 목돈 안드는 전세제도 전망

목돈 안드는 전세제도는 박근혜 당선인의 공약 중 보유주택 지분매각제도와 함께 핵심 공약이며, 전세보증금을 세입자에게 받지 않고 집주인이 대출 받아 전세금을 충당하고 대출이자를 세입자가 내는 방식이다. 기존 월세는 약 10%인데 이 제도에서는 4%정도의 이자를 월세처럼 내면 된다. 그러나 현실에서는 실현 불가능하다고 보는 전문가가 대부분이다. 세입자를 위해 집을 담보로 대출을 받을 집주인이 과연 있을까부터 비판론은 시작된다.

일단 정부는 이 제도를 위해 930억원을 올해 예산에 반영하기로 했다. 3월 새정부가 개정안을 마련하면 국회를 거쳐 늦어도 9월 중에 시행될 것으로 보고 있다. 역시 관건은 각종 세제혜택이 집주인들의 참여를 유도할 수 있느냐에 있다.

보편적 주거복지, 영구임대주택 관리의 공공성 강화

박근혜 당선인의 대선 공약집에는 렌트푸어의 세 번째, 네 번째 대책이 보편적 주거복지와 공공임대주택 관리 강화이다. 기존 주거복지 재원을 효율적으로 통합해 활용하고 영구임대주택 관리의 공적 역할 강화 및 영세민 주거안정을 도모하는 개념을 제시한 것으로 행복주택 프로젝트, 목돈 안드는 전세제도 등의 궁극적 목적이기도 하다.

주택정책의 패러다임을 장기적으로 무주택자 모두를 대상으로 하는 보편적 주거복지 정책으로 전환하고 신규 임대주택의 공급, 매입 임대주택의 공급 등 공급정책과 전월세자금 융자, 주택바우처 제도¹⁾ 등 수요지원 정책을 효율적으로 결합하여 정책 유효성을 제고 하고자 매년 45만 가구의 주거 지원, 2022년까지 무주택자 550만 가구 전부를 지원한다고 밝혔다. 또한 공공이 임대주택관리를 효율적으로 하기 위한 메커니즘을 구축하여 난방용 유류 부가세 면제, 사회복지사 및 공익근무요원 배치 등으로 영구임대주택 입주민의 주거안정을 도모한다고 하였다.

기타 부동산거래 활성화 대책

취득세 감면 연장

> 지방세특례제한법 개정안

[지방세특례제한법 개정안(주택취득세 관련)]

구 분		세 율(%)	개정세율(%)
1주택자	9억원 이하 주택자	2%	1%
	9억원 초과 120억원 이하	4%	2%
	12억원 초과	4%	3%
다주택자	12억원 이하	4%	2%
	12억원 초과	4%	3%

한시적 2주택자의 경우 2013년부터 3년 이내 처분 조건으로 1주택자 적용이 가능

2012년 정부가 9·10대책으로 연말까지 한시적으로 취득세와 미분양 양도세를 감면하면서 부동산시장은 잠시 숨통이 트였지만 감면 기간이 너무 짧았다. 잠깐의 공백이 있긴 하지만 지난 2012년 12월 31일로 종료된 취득세 감면이 다시 부활할 것으로 보인다. 1월 들어 새누리당이 취득세 감면안을 발의하였기 때문이다.

이 취득세 감면 연장안은 박근혜 당선인의 공약 중 하나였고 민주당에서도 긍정적으로 검토하고 있어서 연장될 것으로 보인다. 지자체의 세수 감소에 따른 문제점도 야기되긴 하지만 현 시기에 취득세라도 감면이 안된다면 부동산 경기가 더 악화될 것으로 보여 취득세 감면 연장은 불가피할 수 밖에 없을 것이다.

1) 저소득 월세입자에게 월임대료의 일부를 정부가 직접 보조해주는 제도

양도세 중과 유예 or 폐지

지난해 말 종료된 다주택자 양도소득세 중과 유예기간이 2013년 말까지 1년 연장되었다. 2004년 도입된 다주택자 양도소득세 중과는 2주택자의 경우 주택 매매시 발생한 양도차익의 50%, 3주택자는 60%의 세율을 부과하는 내용을 골자로 하고 있었지만 2009년 이후 부동산 경기가 침체에 빠지면서 거래 활성화를 위해 계속 유예되어 왔다.

정부는 양도소득세 중과가 부동산 시장을 왜곡시키고 있으며 과거와 같은 집값 상승 우려가 없어진 만큼 폐기해야 한다는 입장이다. 반면 시민단체는 부자감세라는 입장이어서 유예기간이 1년 연장에 그쳤다.

박근혜 당선인은 대선때 '양도세 중과 폐지가 바람직' 하다고 밝힌바 있다. 따라서 새 정부 출범 후 부동산시장 활성화 대책 논의시 포함될 것으로 보인다. 2주택자 중에서도 거래가 안되 어려움을 겪고 있는 하우스푸어가 많기 때문에 실수요자들을 위해서라도 폐지로 가닥을 잡아야 할 것으로 보인다.

> 양도소득세율

[양도소득세율]

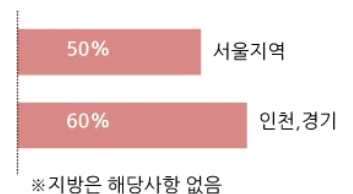
등기유무	보유기간	과세표준	구간세율	누진공제
등기된 토지 건물 부동산에 관한 권리	2년 이상 보유한 경우	1,200만원 이하	6%	1%
		4,500만원 이하	15%	2%
		8,800만원 이하	24%	
		8,800만원 초과	35%	
		3억원 초과	38%	3%
	비사업용 토지	위 내용과 동일하게 구간세율 적용 (2013년12월 31일까지)		
	1년 미만 보유	50%		
1~2년 미만 보유	40%			
미등기 자산		70%		

DTI 규제 유지

지난 2007년 총부채상환비율(DTI) 규제가 도입되면서 주택시장 과열은 가라앉았다. 그 이후 DTI 규제를 완화했다가 다시 강화하면서 부동산시장은 일어나지 못하고 있다. 박근혜 당선인은 DTI 규제 완화나 폐지에 대해 '신중해야한다. 찬성하지 않는다' 라고 밝힌바 있다. DTI 규제 완화나 폐지는 부동산시장 활성화에 효과가 크다. 그러나 가계부채 증가에 따른 하우스푸어 문제가 더 불거질 우려가 함께 공존한다.

따라서 금융권과 시민단체는 완화에 반대 입장이고 건설업계나 중개업계는 찬성입장이다. DTI 규제 완화나 폐지는 국가 전반의 실익을 따져서 꺼내는 마지막 카드일 수도 있다.

■ 현 DTI규제 현황



분양가 상한제 폐지

> 분양가 상한제 폐지 찬반 의견

[분양가 상한제 폐지 찬반 의견]

구분	찬성	반대
제도 인식	시장 과열기 안정 수단	업계 폭리 차단 수단
	정책상 보조 수단	소비자 권익 보호
	반시장적 제도	적정 이윤 보장
현실 인식	주택경기 침체기	주택가격 안정기
	폐지해도 가격 급등 없음	언제든 폭등여지 있음
	서민경제 피해 초래	서민경제 피해 초래
긍정 요소	주택가격 안정	주택가격 안정
부정 요소	주택공급 위축	
	주택품질 저하 우려	

※ 자료 : HousingAll

분양가 상한제 폐지 문제는 사실상 2~3년 정도 계속 논의되고 있는 부동산 이슈이다. 2007년 도입 당시에는 과도한 분양가 책정을 막는 데는 일조했지만 최근에는 분양시장 침체로 분양가격이 상한제 가격보다 낮게 책정되고 있어 경우도 있어 사실상 유명무실해졌다는 지적이 많다. 또한 정부가 주택 건설업체의 분양 가격을 일정한 가격 이하로 가격을 받도록 강제한다면 사업 리스크를 건설회사가 혼자 떠안게 되고 리스크를 분산할 수 없어 신규 투자를 꺼리게 되는 것이다.

박근혜 당선인은 대선 후보 시절 분양가 상한제 폐지에 찬성의 입장이었다. 지난 정부도 꾸준히 분양가 상한제 폐지를 추진해 왔고 새 정부도 폐지 법안을 추진할 것으로 보인다. 그러나 야당과 시민단체들이 여러 이유를 들어 반대하고 있어 순탄하게 추진될지는 미지수다.

건설사나 재건축, 재개발 조합은 폐지에 큰 기대를 걸고 있다. 매물비용에 대한 지원 부단이 줄고 분양가를 조정하여 수익성이 개선될 수 있다고 보기 때문이다.

현 시장상황에서는 분양가 상한제가 폐지되더라도 시장에 큰 영향이 직접적으로 나타나지는 않을 것이다. 분양가를 더 올릴 수도 없고 올린 분양가가 미분양이 될 수도 있기 때문이다. 하지만 정부 규제 폐지라는 선언적인 의미에서는 큰 의미가 있을 것으로 보인다.



Main Theme :
Outlook of 2013 architectural field

2013년 주요 건축분야의 전망

- 관광호텔
- 소형주거시설
- 뉴타운
- 공동주택 리모델링

Main Theme :

2013년 주요 건축분야의 전망

지금까지 박근혜 당선인의 부동산 관련 공약을 중심으로 내수시장의 변화와 세계경제의 흐름 등을 알아보았다. 이것은 우리가 종사하고 있는 분야에 지대한 영향을 미치기 때문이다.

이장에서는 우리가 관심을 가지고 있는 건축분야를 개발사업 모델별로 전망해 보고자 한다. 이 전망을 새정부의 부동산정책, 내외 시장의 변화 등과 함께 고려한다면 무엇을 하여야 하는지에 대한 고민에 도움이 되리라 생각된다.

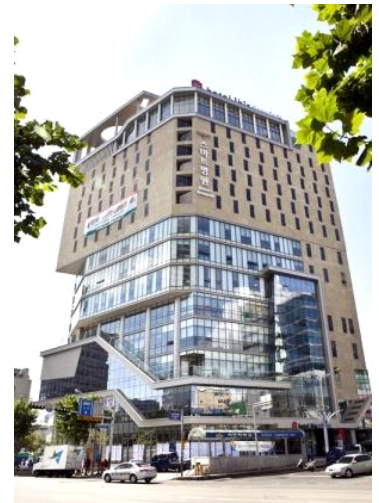
관광호텔

관광숙박산업 활성화 방안 발표

2015년까지 수도권에 호텔 3만8천실 공급

대체숙박시설 확충

> 현황 외래관광객이 매년 10% 이상 증가함에 따라 관광 숙박시설 부족난이 커지고 있다. 외래관광객의 80%가 수도권에 방문하는 가운데, 2011년 말을 기준으로 수도권 호텔 수요는 36,378실이나 공급은 28,046실(객실 가동률 80% 기준)이어서, 외래관광객을 모두 수용하기에는 8,333실이 부족한 실정이다. 문화체육관광부는 수도권에서 외래관광객이 선호하는 중저가 관광호텔의 부족 문제가 지속적으로 대두하고 있는 시점에서, '관광숙박산업 활성화 방안'을 통해 2015년까지 호텔객실 3만 8천 실, 대체 숙박시설 8천 실을 확충하여 호텔 부족 문제를 해소할 계획이다.



부산 도심에 병원과 연계한 비즈니스 호텔

용적률 완화 및 소형호텔업 허용

> 용적률 완화 및 소형호텔업 허용

특별법 시행으로 호텔시설에 대한 용도지역별 용적률 범위가 대폭 확대된다. 서울시를 기준으로 일반주거지역에서는 최대 150%, 상업지역에서는 최대 500%까지 범위가 확대된다. 다만, 각종 개발 계획상 층수 또는 높이 제한이 있는 경우와 제2종, 제3종 일반주거지역에 대해선 도시계획위원회 심의를 반드시 거쳐 완화할 수 있다.(특별법 시행령 제12조) 다만, 건축법, 관광진흥법 등 관계 법령상 주거환경 보호, 용도지구별 각종 규제사항 등 다른 법령상 제한 규정은 특별법 시행에도 불구하고 계속 적용된다.

호텔시설 용도로 공유지를 대부하는 경우 최대 30년까지 장기 대부를 허용하고 대부분의 50%까지 감액할 수 있다. 이는 초기 대규모 자본이 소요되고, 자금회수 기간이 20년 이상 소요되는 점을 감안한 조치이다.(특별법 시행령 제13조 및 제14조)

주차장 설치기준도 완화된다. 호텔 건립 시 주차장은 300㎡당 1대를 기준으로 설치할 수 있다. 현재 서울시 조례는 134㎡당 1대를 기준으로 하고 있다.(특별법 시행령 제15조)

문화체육관광부는 금년 하반기에 관광진흥법 시행령을 개정하여 소형호텔업을 허용할 계획이다. 현재 관광호

텔은 30실 이상의 객실을 갖춰야 하지만, 30실 미만의 호텔도 20실 이상의 객실과 두 종류 이상의 부대시설을 갖춘 경우 호텔업을 운영할 수 있게 된다. 부대시설로 단란주점, 유흥주점 및 사행행위 관련 시설은 갖출 수 없다. 소형호텔업은 중저가/부티크/메디텔 등 호텔의 다양성 확대와 양적 부족 문제 해소에 기여할 것으로 기대하고 있다. 또한, 정부는 지난해 국회통과가 무산된 학교보건법 특례(유해한 부대시설이 없는 호텔에 대해 '학교환경위생정화구역' 내 설치 허용)를 담은 관광진흥법 개정(안)을 임기 내 처리할 계획이다. 2012년 7월 27일부터 시행된 '관광 숙박시설 확충을 위한 특별법'(이하 '특별법')은 호텔 시설 건립 시, 건축허가 등 인허가 일괄처리, 용적률 적용범위 확대, 주차장 설치기준 완화, 공유지 대부기간 확대 및 대부료 감면 등의 상세 적용기준을 명시하고 있다.

기금용자 확대 및 인허가 일괄 처리

> 행정, 재정적 정책 지원

관광호텔 등 관광숙박 분야에 신축, 증개축 등 시설자금과 운영자금(1.2조 원)을 향후 5년간 저리융자로 지원할 계획이다. 공공자금관리기금 변동금리 기준으로 최대 -1.25% 적용 ('12.2/4분기 기준 3% 내외)

인허가 절차도 간소화된다. 특별법 시행에 따라 건축허가, 도로점용허가 등 호텔건립과 관련된 각종 인허가 사항이 일선 시, 군, 구의 인허가 일괄처리위원회를 통해 간소화되어 처리된다.

관광숙박특별위원회도 구성·운영된다. 중앙정부와 지자체 내 관계기관 공무원 및 민간전문가 10~20명으로 구성된 숙박특별위원회는 관광객 증가추이, 수급동향 등에 따른 대책과 서비스 질 향상과 관광객 편의 제공 등에 대한 종합대책에 대해 수시로 논의하게 된다.

호텔산업에 대한 투자 상담을 위한 컨설팅단도 운영된다. 컨설팅단은 외래관광객의 월별, 일별 입국추이, 숙박시설 이용행태 등 기초적 정보를 제공하고 행정적/재정적 투자절차와 과정, 체인호텔 가맹 등과 관련된 컨설팅 업무를 수행한다.

등급제 개선, 인력양성 및 지방호텔 지원

> 서비스의 질적 수준 제고

관광 숙박시설의 양적 확충에 따른 서비스의 질적 수준을 제고하기 위한 정책도 추진된다. 관광호텔에 대해 서만 시행하고 있는 현행 등급제는 '외국인관광 도시민박업', '한옥체험업', '캠핑장' 등에 확대, 시행할 계획이다. 서비스 역량을 중심으로 평가기준을 재편하고 3년 단위로 등급심사를 받도록 의무화하여 관광 숙박시설의 질적 수준을 유지, 관리하고 소비자 선택의 편의를 높여나간다는 계획이다. 앞으로 3~4년간 연평균 6.7% 이상의 인력수요 증가가 전망됨에 따라 그에 따른 인력공급체계 마련에도 나선다. 실무적 서비스 교육과 분야별 맞춤형 호텔교육을 통해 현장적응력을 높이고 호텔산업 채용박람회 개최를 통해 일자리 창출과 연계해 나갈 계획이다.

지방호텔 지원에도 나선다. 지방호텔이 지역사회에서 공공 기반시설 기능을 수행하며 국제행사를 치르는 데 필수적인 역할을 하고 있지만 낮은 객실 점유율과 시설투자 미흡, 잦은 인력 이동으로 애로를 겪고 있다. 지방호텔의 정책지원 수요가 가장 높은 종사자 교육과 경영 컨설팅 지원을 무상으로 추진하고, 개보수 및 경영 자금을 대해서도 융자금을 우선 배정, 지원한다는 방침이다.

관광형 모텔(우수 숙박시설), 외국인관광 도시민박업, 캠핑장 활성화 지원

> 대체숙박시설 확충

최근 외래관광객의 이용증가 추세에 있으며 만족도가 높은 대체 숙박시설의 확충도 추진된다. 일반 숙박시설(모텔, 여관 등) 중 일정 요건을 갖춘 곳에 대해 '굿스테이 브랜드'를 부여하고 홍보, 마케팅 및 물품 지원을

실시하여 2015년까지 서울에서 3,000실을 확보할 계획이다.

작년 12월 30일 법제화된 ‘외국인관광 도시민박업’은 2015년까지 서울에 약 2,000실까지 확대하고 영어권, 일본어권, 중국어권으로 구분하여 한국가정문화를 직접 체험하는 관광 상품으로 전략 육성을 한다. 한국의 전통적 맛과 멋을 느낄 수 있는 고택, 종택 등 한옥을 체험형 숙박시설로 활용하여 전통문화를 체험하는 숙박+체험 상품도 활성화한다. 전통한옥의 개보수, 편의시설 설치를 지원하고 종합관리지원시스템을 운영한다. 아직 내국인 중심으로 이용되고 있는 캠핑장 중 외국인관광객을 맞이하기 위한 시스템과 시설을 갖춘 곳을 육성한다. 한국적 자연환경이 우수한 곳에 대한 체험 프로그램을 연계하여 호텔식 서비스를 제공하는 캠핑장, 야영 중심의 캠핑장 등을 다양하게 확대해 나갈 계획이다. 한편, 최근 캠핑장비 가격 상승으로 구입에 부담이 높은 점을 감안하여 캠핑 관련 장비일체를 저가에 대여하는 풀옵션형 캠핑장을 조성하여 누구나 저렴한 가격에 캠핑을 즐길 수 있는 곳도 2012~2013년에 시범적으로 조성·운영한다.

활성화 방안

구분	2011년	2013년	2015년	순증
호텔객실 (수도권)	3.5만실	5.2만실	7.3만실	3.8만실
대체숙박시설 객실(수도권)	1.1만실	1.5만실	1.9만실	0.8만실
호텔종사자 (전 국)	5.5만명	6.7만명	8.5만명	3.0만명

제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 호텔시설 용적률, 주차장 설치기준 완화 ▣ 호텔시설 부대시설 허용범위 확대(외국인환자유치의료기관등) ▣ 공유지 임대기간 및 대부료율 인하 등 ▣ 학교보건법 특례 추진 ▣ “소형호텔업” 허용 및 “도로연접규제” 완화
정책 지원 (행·재정)	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 관광숙박산업 저리용자 5년간(2011~2016) 1.2조원 지원 ▣ 관광숙박특별위원회 및 인허가일괄처리위원회 구성·운영 ▣ 호텔투자 건설당단 운영 ▣ 베니키아의 국내 브랜드(비즈니스체인호텔)인지도 Top3로 육성
질적 수준 제고	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 관광숙박업 등급제 의무화 및 확대 적용 ▣ 관광숙박업 인력양성 및 일자리 창출 확대 ▣ 대학 내 호텔(교육, 실습용)건립 허용 ▣ 지방호텔 종사자 교육,경영컨설팅 및 금융투자 우선지원
다양성 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▣ 관광형 모텔(우수숙박시설) 전환 확대 ▣ 외국인관광 도시민박업(홈스테이,게스트하우스) 활성화 지원 ▣ 한국적 미를 갖춘 한옥 체험업, 고택/종택 활성화 ▣ 캠핑장의 법적 정비·외래관광객 유치·풀옵션 캠핑장 조성

▣ 호텔시설 용적률 및 주차장 설치기준 완화 - 관광숙박특별법

- > **용적률 완화** 호텔에 대한 용적률 적용범위를 일반주거지역에서 최대 150%, 상업지역에서 최대 500% 완화 (서울시 기준)
- 각종 개발 계획 상 건축물의 층수 또는 높이 제한이 있는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 용적률 완화 적용

[서울시 기준 용도지역별 용적률 범위 완화내용]

(단위: %)

용도지역	서울시(조례)	특별법	용도지역	서울시(조례)	특별법
제1종 일반주거	150	200	준주거 지역	400	500
제2종 일반주거	200	300	준공업지역	400	400
제3종 일반주거	250	400	자연녹지지역	50	100
중심상업지역	1,000(800)	1,500	근린상업지역	600(500)	900
일반상업지역	800(600)	1,300	유통상업지역	600(500)	1,100

> 주차장 설치기준 완화

호텔시설 건립 시 134㎡당 1대(서울시 기준)를 300㎡당 1대로 완화

[서울시 기준 부설주차장 설치기준 완화내용]

(단위: ㎡/1대)

구분	주차장법 시행령	서울시(조례)	특별법
부설주차장 설치기준	200	134	300

▣ 호텔시설 부대시설의 허용범위 확대 - 관광숙박특별법

> 외국인 환자 유치의료기관 등

세계 호텔산업의 복합화, 의료관광시장 확대 추세를 감안 의료법에 의한 외국인환자 유치의료기관, 면세점(외국인전용 시내 면세점 등) 등 부대시설 허용

- 병원, 쇼핑 등 관광객 이용비율이 높은 시설과 숙박시설 복합운영 가능

▣ 공유지 임대기간 및 대부료율 인하 등 - 관광숙박특별법

> 대부 특례

호텔시설 용도로 공유지를 대부하는 경우, 최대 30년까지 대부를 허용하고, 대부료의 50%까지 감액 허용

- 공유재산 및 물품관리법상 원칙적 대부기간은 5년 단위로 갱신허용

> 조건부 사업계획 승인

호텔업의 사업 계획 승인 시, 부지를 확보하여야 하나 국·공유지가 포함 된 경우에는 이를 확보할 것을 조건으로 사업계획 승인 허용

- 조건부 사업계획 승인을 받은 자에 대해 수의계약으로 우선매각 허용

▣ 학교보건법 특례 규정 추진 - 관광진흥법 개정

> 특례 내용

유흥시설, 사행행위장 또는 미풍양속을 해치는 부대시설이 없는 관광숙박시설에 한해 '학교환경위생정화구역' 내에 설치를 허용 (사업계획승인 시 인허가 의제사항)

- 입법 예고('12.6.8~7.18)를 거쳐 8~9월 중 국회 제출하여 금년 내 법제화 추진

▣ 소형호텔업 허용 및 도로연접규제 완화 - 관광진흥법 시행령 개정

> 추진 배경

양적 객실 부족 문제와 질적 다양성 부족 문제 해소 ⇒ 중저가/부띠끄/메디텔 등 다양한 유형의 호텔 확충 기반 마련

- 현행 관광진흥법상 관광호텔업, 휴양콘도미니엄업 등 최소객실 규정 30실

> 내용

20실 이상 30실 미만 객실로 두 종류 이상의 부대시설을 갖춘 호텔업 (다만, 단란주점, 유흥주점, 사행행위장을 둘 수 없음.)

> 규제 완화

일반주거지역에서 호텔은 폭 12미터 이상 도로에 4미터 이상 연접하도록 하고 있으나, 소형호텔업과 호텔업에 대해 폭 8미터 이상 도로에 4미터 이상 연접도록 완화 적용

▣ 관광숙박산업 저리용자 지원 - 2012~2016 5년간 1.2조원 지원

> 지원 대상

신축, 증·개축, 운영자금에 대해 호텔업을 중심으로 휴양콘도미니엄업, 우수숙박시설(모텔), 관광팬션업 등 관광숙박분야에 향후 5년간 1.2조원 지원

> 적용 금리

기재부 공공자금관리기금 변동금리('12.2/4분기 기준 3.55%) 기준으로 최대 -1.25% 이상 우대금리 적용

- > **상환 조건** 시설자금: 신축 4년 거치 5년 상환, 개보수 3년 거치 4년 상환 / 운영자금: 2년 거치 2년 상환
- > **지원 범위** 신축: 반기별 최대 150억원 이내(대기업, 특급호텔 100억원) / 개보수: 반기별 최대 80억원 이내(대기업 특급호텔 100억원) / 운영자금: 전년도 영업비용의 30% 이내 등
 - 상기 적용금리, 상환조건, 지원범위 등은 반기별 용자지침에 의해 변동 가능
 - ▣ **관광숙박특별위원회 및 인허가일괄처리위원회 구성·운영**
- > **숙박정책 콘트를 타워** 중앙정부(문화체육관광부) 및 지방자치단체 내에 관계기관 공무원, 민간전문가 등 10~20인으로 구성된 숙박대책위원회 구성·운영
관광객 증가추이, 숙박수급 동향에 따른 대책 마련, 숙박분야 서비스 질 향상, 관광객 숙박이용편의 제공 등 종합대책 논의
- > **인허가 행정절차 간소화** 호텔 건립과 관련된 각종 법령상 인허가 사항을 의제처리하기 위해 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장 소속의 인·허가일괄처리위원회 구성·운영
건축 허가, 도로점용 허가 등 11개 인허가 사항에 대해 일괄 처리를 통한 호텔 신증축 상 행정절차 신속, 간소화
 - ▣ **호텔투자 건설팀단 운영**
- > **투자자 지원** 호텔투자자와 관련 시장상황, 자금마련, 행정절차, 체인호텔 가맹 등 관련한 상담, 컨설팅 업무 지원 (한국관광공사)
호텔업 등록 후에는 노무/법률 문제에 대해 상담업무 수행으로 원활한 경영 관리 지원 (한국관광호텔업협회)
 - ⇒ 추후 투자단계-운영단계 컨설팅 지원을 통합하고, 호텔 외의 숙박업종에 대한 지원업무를 수행하는 '관광숙박투자지원센터' 운영 추진
 - ▣ **베니키아, 국내(비즈니스체인호텔) 인지도 Top 3 브랜드로 육성**
- > **추진 배경** 글로벌 중저가 호텔브랜드 확산에 맞춰 국내 토종 중저가 호텔 브랜드 육성을 통해 국내 호텔산업의 시설 및 서비스 수준을 높이고 가격경쟁력 확보
 - '06년부터 문화부, 관광공사는 국내토종브랜드 육성을 위해 베니키아(Best Night In Korea)사업 진행 (현재 51개 3,936실 가맹·운영 중)
- > **정책 목표** 국내 호텔 이용객 조사, 체인브랜드(비즈니스 호텔급) 인지도를 2015년까지 TOP 3 진입 목표, 추진
 - 브랜드 인지도(비즈니스급) : 라마다 > 노보텔 > 토요코인 > 베스트웨스턴 > 베니키아
- > **추진 방안** 컨설팅+표준화 관리+홍보·마케팅지원+교육지원

< 1단계 : 2012년 >	< 2단계 : 2013~2014년 >	< 3단계 : 2015년 >
양적확대, 표준화 확대 표준화관리 지원 (무상) 서비스교육, 컨설팅 지원 대외홍보(브랜드인지도 제고) 체인호텔 확대	표준화 완료 시설·운영표준화 통합완료 (시설요건 미충족 호텔 배제) 브랜드세분화 (프리미어, 비즈니스, 부띠끄)	자체 수익사업화 표준화관리(유상전환)⇒수익모델 확(민간이양 준비) - 가맹료, 가입비 등

> 추진 일정

실천 과제	일정	비고
1. 제도개선을 통한 관광숙박시설 확충		
① 호텔시설 용적률 및 주차장 설치기준 완화	12.7.27	특별법
② 호텔시설 부대시설의 허용범위 확대	12.7.27	특별법
③ 공유지 임대기간 및 대부료율 인하	12.7.27	특별법
④ 학교보건법 특례규정 추진	12.하반기	관광진흥법 개정
⑤ 소형호텔업 허용 및 도로연접규정 완화	12.하반기	관광진흥법 시행령 개정
2. 행·재정적 정책지원		
① 관광숙박업 저리용자 지원	12.~	16년까지 1.2조
② 숙박특별위 및 인허가일괄처리위 운영	12.7.27	특별법
③ 호텔투자 건설팀단 운영	12.9.~	관광공사,호텔협회
④ 베니키아, 호텔브랜드 Top 3로 육성	12.~	관광공사
3. 서비스의 질적 수준 제고		
① 관광숙박업 등급제 의무화 및 확대적용	12.하반기	관광진흥법 개정
② 관광숙박업 인력양성 및 일자리 창출	12.하반기	문화부, 호텔업계
③ 대학 내 호텔(교육, 실습용) 건립 허용	12. 하반기	교과부
④ 지방호텔 종사자교육, 경영컨설팅 지원 등	12.하반기	특급호텔 사회기부
4. 관광숙박시설의 다양성 확대		
① 관광형 모텔 전환(굿스테이) 확대	12.~	관광공사
② 외국인관광 도시민박업 활성화 지원	12.~	12년 신규추진
③ 한국적 미를 갖춘 한옥, 고택, 종택 활성화	12.~	관광공사
④ 캠핑장 제도정비, 외래관광객 유치 등	12. 하반기	관광진흥법 개정

> 전 망

2012년말 서울시에 호텔을 짓겠다고 사업계획 승인을 신청했거나, 앞으로 신청 예정인 호텔은 32곳에 달한다. 대부분 2014~2017년까지 집중적으로 완공될 예정으로 추가로 객실 1만2535실이 늘어난다.

이에 따라 2017년까지 증가하는 예상 객실수만 2만1241실. 현재 서울지역 호텔 객실수의 84% 규모 신규 객실이 추가로 생겨나는 것이다. 지난 40여 년간 지어진 서울지역 전체 호텔 객실수에 육박하는 객실이 불과 5년만에 새롭게 탄생한다.

호텔신라는 객실가동률이 85%를 넘으며 호텔사업 부문에서 이례적으로 영업이익률 6%를 넘은 것으로 알려졌다. 특1급 호텔이 이처럼 좋은 수익성을 보인 것은 드물다. 글로벌 호텔체인이 명동에서 운영하는 한 비즈니스호텔은 영업이익률이 20%를 넘은 것으로 알려졌다.

경기침체 영향으로 오피스나 상가의 공실률이 급증하고 있는 것도 호텔 신축을 부추기는 요인이다. 앞선 밀리오레나 엠프라자 외에 강남구 논현동 디오리지날이나 서초구 서초동 시선관광호텔 등 11개 건물은 오피스에서 증저가형 비즈니스호텔로 속속 변신하고 있다.

서울 도심 건축물이 지난 3~4년간 매년 약 100만명씩 급증한 외국인 관광객 수요를 노린 변신이다. 최근에는 신규 호텔이 들어설 만한 공간을 도심에서 찾기 어려워지자 오래된 쇼핑몰과 극장, 심지어 주차장에 이르기까지 기존 빌딩과 시설물을 리모델링하거나 허물고 숙박 시설로 짓는 일도 적지 않다.

현재 리모델링을 진행하는 서울 명동의 패션·의류 쇼핑몰 '밀리오레'는 지하철 4호선 명동역 바로 앞에 있는 서울 도심의 대표 쇼핑센터라는 명성을 지켜왔다. 영업을 한창인 1~2층과 달리 3층부터 17층 사이에는 리모델링 공사를 거쳐 700여실 규모 대형 호텔로 탈바꿈하는 '대변신'이 진행 중이다.

소형주거시설(도시형생활주택, 오피스텔)

공급과잉(3년 20만 가구)과 공실률 증가

주거환경 개선(1~2인가구)

이웃과 교류하는 커뮤니티 형성 부족

도시형생활주택

> 현황

지난 2009년 급증하는 1~2인 가구의 주거 안정을 위해 첫 도입된 도시형생활주택이 3년 만에 20만 가구 시대를 열었다. 우선 사회적 수요에서 직접적인 원인을 찾을 수 있는데 1~2인 가구가 크게 늘면서 소형 주택의 수요가 크게 늘어났기 때문이다. 정부의 제도적 지원도 한몫 했는데, 공급자에게는 국민주택기금을 지원하고 부가세를 면제해 주는 등 재정적인 혜택과 함께 부대복리시설의 설치의무를 면제해 주고 주차장 설치와 인동간격 기준 등 건축규제를 완화해 주어 공급을 부채질했다. 반면 소비자에게는 취득세와 재산세 등을 면제해 주거나 감면해 주는 것으로 수요를 부추긴 꼴이 됐다. 주택사업자들이 경쟁적으로 이 사업에 뛰어들었는데도 영향을 받은 바가 크다. 부동산시장이 침체되면서 신규 주택사업이 사실상 중단되다 보니 사업자들에게는 유일한 일거리로 인식되었기 때문이다. 도시형생활주택은 그동안 국내 주택시장에서는 찾아볼 수 없었던 새로운 주거 형태로 전·월세난에 시달리고 있는 1~2인 가구의 양적·질적 주거 향상에 큰 도움이 될 것으로 기대됐다. 그러나 원룸 위주로 공급이 편중된 데다 주차장 부족 등으로 적지 않은 시행착오를 겪고 있다.

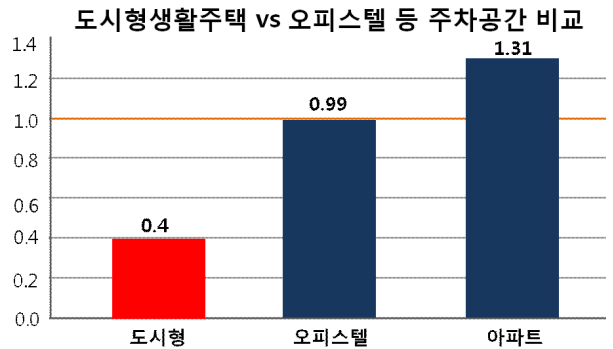


> 드러나는 문제점

도시형생활주택과 관련해서 지적할 수 있는 것 중 하나가 바로 공급과잉으로 인한 공실률 문제다. 약 30% 정도가 공실로 남아 있고 1~2인 가구의 특성상 새로 지어진 깔끔한 건물을 선호하다 보니 입주자의 잦은 이동으로 기존 건물은 입주자를 찾지 못하는 경우가 많다. 중대형 아파트의 미분양 문제가 아직도 먹구름처럼 시장을 짓누르는 상황에서 소형 주택마저 침체된다면 부동산시장은 더욱 어려운 상황을 겪게 될 것이므로 적절한 공급관리체계가 마련돼야 할 것이다. 천편일률적인 공급 형태에도 문제가 있다. 도시형생활주택은 그 규모와 형태, 그리고 설치기준에 따라 원룸형, 기숙사형, 단지형 다세대 등의 유형이 있지만 거의 85% 정도가 원룸형으로 공급되었기 때문에 원룸사업이라고 해도 과언은 아니다. 12~50㎡ 정도의 초미니 방 하나에 침대, 부엌, 욕실은 물론이고 소파, 세탁기, 냉장고, TV 등을 세트로 갖추다 보니 독립된 사생활이 보장된다는 장점이 있는 반면 작은 공간을 집기와 가전으로 가득 채우다 보니 공간 낭비적인 요소가 생길 수밖에 없다. 그래서 폐쇄된 원룸 생활은 사회적 교류가 가능한 커뮤니티를 제공하지 못해 더욱 단절된 생활을 조장한다는 비판을 받기도 한다. 주거환경이 열악한 것도 해결해야 할 문제다. 역세권과 같이 접근성이 좋거나 상업업무지구와 인접한 곳에 입지하다 보니 쾌적성과 안정성이 크게 떨어지는 것이 사실이다. 또한 경계벽, 층간소음 기준과 주차장 설치 기준을 완화시켜 준 결과 채광과 일조, 프라이버시 등이 침해받고, 주차공간의 부족으로 골목길의 혼잡을 가중시키는 문제를 가져오기도 한다.

수익형부동산의 인기를 타고 틈새상품으로 주목받던 도시형생활주택에 부동산시장 침체 한파가 거세게 몰아치고 있다. 단기간 공급물량 증가와 시장불안으로 수요가 말라붙으면서 수도권 주택가 곳곳에 도시형생활주택 분양가 할인이나 통매각을 홍보하는 판촉 전단지들이 나붙고 있다. 특히 2011년도 하반기부터 2012년도 상반기까지 땅값이 한창 비쌀 때 부지를 확보한 사업장은 높은 원가부담으로 완공 전부터 통매각에 나서고 있다. 초기에는 마진율 20~30%를 내다보고 뛰어들었으나 이제는 남는 게 없는 원가시장으로 돌아섰다는 게 전문가들의 분석이다. 올해 브랜드 론칭 등으로 도시형생활주택 시장에 진출한 대형 건설사들도 내년 공급계획에 대해서는 회의적인 반응을 보이는 등 도시형생활주택 시장이 싸늘하게 식어가고 있다.

전국 도시형생활주택 인허가물량은 올해 10월까지 총 9만6300가구로 지난해 같은 기간 5만9674가구에 비해 61.4% 급증했다. 올해 수도권 인허가물량은 5만7904가구로 전체에서 3분의 2가량을 차지한다. 올해 야심차게 도시형생활주택 공급에 나선 대형 건설사들은 내년에 공급계획 물량이 잡혀 있지 않다. 아직 2013년 분양계획이 확정되지 않았다. 한 건설사 관계자는 "도시형생활주택 모델 자체가 일본 도심 주택에서 가져온 것인데 일본은 대중교통, 자전거 등의 이용자가 많은 반면 우리나라는 웬만하면 자동차를 한 대씩 보유하고 있어 국내 실정과 거리가 있다"며 "주차난 등으로 일부 수요자들이 거부감을 갖고 있는 것도 분양에 걸림돌"이라고 지적했다.



> **편중된 공급**

도시형생활주택은 1~2인 가구가 급증하는 시대적인 흐름에 반드시 필요한 주거유형이다. 인구구조가 우리나라보다 20년 정도 빠르게 돌아가는 일본의 경우 이미 도시형생활주택은 보편화돼 있다. 최근 우리나라도 1~2인 가구가 급격히 늘어나면서 소형 주택 공급은 선택이 아닌 필수가 된 만큼 시기적절한 도입이었다. 그러나 공급의 다양화가 이뤄지지 못한 게 아쉬운 점으로 남는다. 2010년 인구주택 총조사를 보면 거주인 수별 주택거주 특성과 연면적별 주택거주 특성을 알 수 있다. 거주인 1명은 연면적 40~60㎡ 주택에 36%로 가장 많이 살고 있고 연면적 40㎡와 연면적 60~85㎡에는 각각 27%, 25%가 거주하고 있다. 거주인 2명은 연면적 60~85㎡에 35%, 연면적 40㎡ 이하에는 11%로 낮은 거주율을 보이는 특징이 있다. 많은 거주인이 40~60㎡ 주택을 선호한다는 얘기다. 하지만 소형 주택 대부분은 원룸형인 30㎡ 이하로 공급돼 원룸형에 공급 비중이 편중됐다. 기본적으로 1~2인 가구는 '소형 주택'이라는 고정관념이 가장 큰 영향을 미쳤다. 기존에는 도시형생활주택이라는 개념이 없었기 때문에 고시원 수준의 소형을 생각했던 것 같다. 새로운 주거유형인 만큼 수요에 따라 공급이 이뤄졌어야 하는데 그렇지 못했다. 이로 인해 원룸형 도시형생활주택의 단기적인 공급 과잉 현상이 발생하고 있다.

> **개선방향**

최근 40㎡ 이하 주택공급 비중이 더욱 높아지고 있다. 이에 따라 중소형과 중형주택 뿐만 아니라 대형까지도 주택공급 비중이 부족한 것으로 분석된다. 향후 40㎡ 초과 주택 부족현상이 발생할 가능성이 있다. 원룸형 도시형생활주택에 대한 공급 속도 조절이 필요하다. 도시형생활주택에 대한 수요는 지속적으로 증가할 것으로 예상되지만 최근 일부지역에서 2~3년 간 수요보다 공급이 많은 단기적 공급 과잉이 나타났다. 소형주택은 거주 특성을 고려해 다양한 거주인 수의 가구가 거주할 수 있는 원룸 구조보다는 투룸 구조의 주택 공급이 시급하다. 주택시장은 수요와 공급이 만나는 곳이다 수요가 많이 있는 곳으로 자연스럽게 흘러갈 것으로 보고 있다. 인위적인 왜곡보다는 자연스럽게 흘러가도록 두는 게 바람직하다.

> 제도의 변화

도시형 생활주택을 짓는 사업자들이 활용했던 사업자대출 제도도 달라져, 원룸형에 대한 국민주택기금 저리(연 2%) 지원이 올해로 종료된다. ‘원룸형’ 주택의 공급과잉 우려가 나오는 데 따른 것이다. 도시형주택은 정부의 저리 지원이라는 혜택을 받고 있으면서도 정작 분양가가 비싸 서민주거 안정 측면에서 실효성이 떨어진다는 지적이 끊이지 않았다. 다만 2~4인 가구 거주가 가능한 ‘단지형’ 도시형 생활주택은 내년 말까지 저리 건설자금 지원이 연장된다.

도시형 생활주택의 등장으로 가장 심각한 부작용은 주차난이다. 정부는 1~2인 가구를 위한 소형주택 공급확대를 위해 주차장 설치기준을 크게 완화했는데, 그 부작용으로 3가구당 1대만 주차할 수 있는 원룸형 도시형 생활주택만 잔뜩 지어져 도심 주차난을 가중시킨다는 지적을 받아왔다. 이에 민원이 제기되고 주차난이 현실로 나타나자



[도시형생활주택 과잉공급으로 심각한 주차난을 겪고 있다]

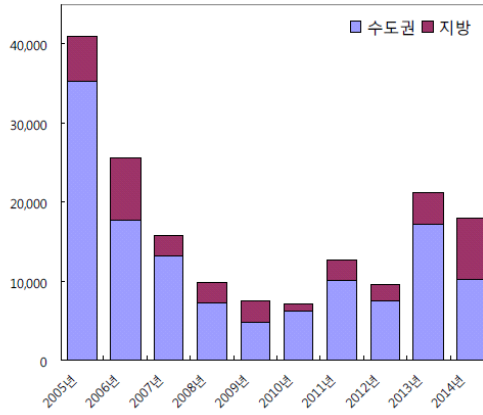
지자체에서도 주차장 기준 요건을 강화하고 있다. 서울시의 경우도 도시형 생활주택의 주차장 설치기준이 이르면 내년 2월부터 대폭 강화될 예정이다. 시는 주차문제의 원인으로 지적된 전용면적 12㎡(내년부터는 14㎡) 초과 50㎡이하 규모의 원룸형 도시형 생활주택에 대해 최대 30~40㎡당 1대 수준의 주차장을 확보하는 방안을 검토 중이다. 현재는 전용 60㎡당 1대의 주차공간을 확보하도록 돼 있다. 지난 4월 개정된 주택건설규정에 따르면 지자체는 자체적으로 판단해 도시형 생활주택의 주차장 설치 기준을 30~90㎡당 1대까지 조정할 수 있다. 경기도에 있는 지자체에도 주차장 기준 요건을 잇따라 강화하고 있다. 의왕시는 주택가 주차난 해소를 위해 주차장 설치기준을 강화했다. 도시형 생활주택(원룸형)은 현재 가구당 0.33대에서 0.5대, 전용면적은 60㎡당 1대에서 40㎡당 1대로 조정된다. 수원시도 고시텔과 원룸형 난립에 따른 주차장 부족문제를 해결하기 위해 주차장설치기준을 대폭 강화하기로 했다. 도시형생활주택 중 원룸형은 40㎡당 1대(준주거 및 상업지 8㎡당 1대), 업무시설 중 오피스텔은 1실당 1대를 갖춰야 한다. 그 외 시흥·성남·과천시 등도 이미 기준을 강화했거나 관련 절차를 밟고 있다. 지자체의 주차요건 등 건축 기준 강화로 입주민의 주거수준은 높아지지만 공급업체의 수익성은 악화될 전망이다. 늘어나는 주차장과 커뮤니티 시설 면적만큼 주택 수가 줄어들고 분양 가격은 오를 수밖에 없기 때문이다. 따라서 지하철 등 대중교통 이용이 손쉬운 도시형생활주택에 수요자의 관심이 쏠리고 있다. 따라서 향후 도시형 생활주택 개발사업을 고려할 경우 주차장 기준 강화 등으로 해당 사업장의 교통편, 편의시설 등을 꼼꼼히 살펴야 하며, 해당지역의 공실률과 입지, 수익률 등도 면밀히 살펴야 한다고 업계는 지적하고 있다.

주거용 오피스텔

> 현황

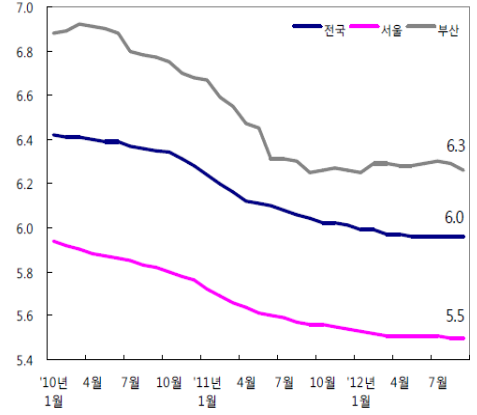
오피스텔 공급은 금융위기의 여파로 사무실 수요가 줄어들면서 2009년까지는 크게 위축되어 있었다. 그러다가 2011년 준주택제도 도입을 추진한다는 정부발표가 따라르고, 오피스텔이 주거용으로 이용이 가능하도록 주거기능을 강화할 수 있게 허용토록 면적의 70% 이상을 업무 부분으로 설치토록 한 규정이 폐지되면서 갑자기 건설이 활기를 띠게 되었다. 이어 연면적 3,000㎡ 이하 오피스텔은 다른 용도와 복합으로 건축할 경우 오피스텔 전용 출입구 설치기준을 적용하지 않도록 건설기준을 완화하고 오피스텔의 주차장 설치기준이 세대당 0.8대(세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.5대 이상)로 줄어들면서 오피스텔과 도시형생활주택을 한

[오피스텔 입주물량 추이]



※자료 : 2013년 주택부동산 전망보고서, 부동산114

[오피스텔 연간 임대수익률 추이]



※자료 : 2013년 주택부동산 전망보고서, 부동산114

개 건물에 복합하여 건설하는 사례가 크게 늘어났다. 이러한 추이를 반영하여 2011년에는 서울과 경기에서 2만 실이 넘는 오피스텔이 분양되었고, 2012년에는 2만 6천여 실이 분양되는 과열현상이 나타났다

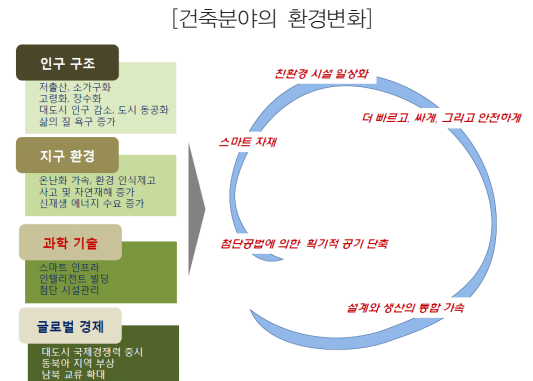
베이비붐세대의 은퇴자들을 중심으로 은행 이자보다 높은 수익이 보장된다는 인식이 확산되면서 최근 2년간 뜨겁게 달아올랐던 오피스텔·도시형생활주택 등 이른바 ‘수익형 부동산시장’이 서서히 위축되고 있다. 서울지하철 2호선과 신분당선 환승역인 강남역을 중심으로 오피스텔·공급 과잉의 징후를 보이고 있으며, 수도권 도처에서 세입자를 구하지 못한 수도권 신규 오피스텔이 빠르게 늘고 있고, 공실이 증가하면서 월세도 하락하고 있다.

강남과 함께 오피스텔 바람의 진원지인 경기 분당·판교신도시도 위축되고 있다. 보증금 1000만 원에 월세 60만 원을 받던 분당선 미금역 인근 복층 오피스텔(30㎡)은 요즘 월세 세입자를 찾지 못한 집주인들이 전세로도 물건을 내놓았지만, 세입자 찾기가 여전히 쉽지 않다. 설상가상으로 소형 아파트값마저 떨어지면서 오피스텔 시장을 위협하고 있다.

> **전망**

그렇다면 지속가능한 도시형생활주택 등 소형주거의 발전 방안은 없겠는가? 현재 1~2인 가구가 전체 가구에서 차지하는 비율은 거의 50%에 달한다. 그 비중은 앞으로 점점 높아질 것이며 이에 따른 소형 주택의 수요는 지속될 전망이다. 소형 주택시장의 활성화가 예견되는 상황에서 앞서 지적한 문제들을 보완하고 개선하는 노력이 필요한 것은 당연한 일이다.

1~2인 가구가 크게 늘고 있는 가운데 앞으로는 이들 1~2인 가구는 연령, 소득수준, 거주상태 등에 따라 뚜렷하게 세분화되고 이로 인해 현재 원룸 위주의 획일적 주거형태를 공급하는 패턴의 변화가 이루어지지 않으면 안 될 것이다. 이 밖에도 1인 가구의 수요도 직장, 교육, 취미 등에 따라 더욱 분화될 것이므로 다양한 주거공간에 대한 선호도는 크게 높아질 것으로 예상된다. 따라서 향후 1인 가구가 증가한다는 양적인 측면에만 초점을 맞추어 그저 그런 형태의 원룸을 공급하는 투자패턴은 상당히 위험하다. 1인 가구의 주택수요는 연령, 소득수준, 거주상태, 입지여건 등에 따라 뚜렷하게 세분화될 것으로 예상되며, 대체로 대학생, 사회초년생, 골드싱글, 국내외 기러기가족, 노인 독거세대 등으로 세분화되기 때문에 양적



※자료 : 한국건설산업연구원, 건설산업의 새로운 미션

으로 증가하는 수요에 더하여 각각의 수요층의 요구에 대응하는 전략에 따라 맞춤형 주거공간을 제공한다는 원칙이 필요할 것이다.

대안을 생각해 본다면 유럽에서 유행하는 코하우징(Co-Housing)을 참고할 만하다. 침실을 제외하고 다양한 공유이용시설을 활용할 수 있도록 하는 개념이다. 공유이용시설을 설치하면 개인생활 공간의 효율성을 높여 주거비용을 낮추고 개방적인 커뮤니티를 형성시켜 주는 효과가 있다. 폐쇄적인 방 안에 갇혀 사는 것이 아니라 이웃과 어울리면서 교류할 수 있는 생활공간으로 발전시키는 방안도 될 수 있다. 일본에서 시도한 바 있는 셰어하우스(Share House)도 마찬가지다. 커뮤니티가 있는 생활을 기본개념으로 삼고 개인공간을 확보하면서 타인과 공존을 지향하는 것으로 침실 이외의 모든 공간은 공동으로 이용한다. 이제 도시형생활주택 등은 폐쇄적이고 천편일률적인 방 하나짜리 원룸을 공급하는데서 벗어나 입주자들의 니즈에 부응할 수 있고 입주자들 간에 자연스러운 커뮤니티 형성이 가능하도록 좀 더 다양하고 차별화된 형태로 발전시켜 나가야 한다.

[코하우징 단지]



뉴타운

박근혜 당선인의 공약집에는 재개발·재건축 정책에 대한 언급이 없다. 하지만 “낙후된 구도심을 재생하는 일이 무엇보다 시급하다. 대통령이 된다면 5년 동안 도시재생사업에 집중 투자하겠다.”고 일관되게 도시재생사업에 투자하겠다고 밝히고 있다.

박근혜 당선인의 주택정책이 보편적 주거복지를 표방하고 있고 시기적으로 뉴타운 출구전략이 논의되고 있는 점 등을 감안해 재개발·재건축 공약을 담지 않은 것으로 보고 있다. 그 대신 도시재생 활성화로 언론에 밝히고 있는 것이다.

박근혜 당선인은 도시재생선진화포럼을 창립한 장본인이다. 재개발·재건축 정책에 대해 대선캠프에서 논의되었을 것이고 구체적인 실천방안은 새정부의 공식 출범 이후 그 윤곽이 드러날 것이다.

경기 침체 지속으로 대부분 사업 중단

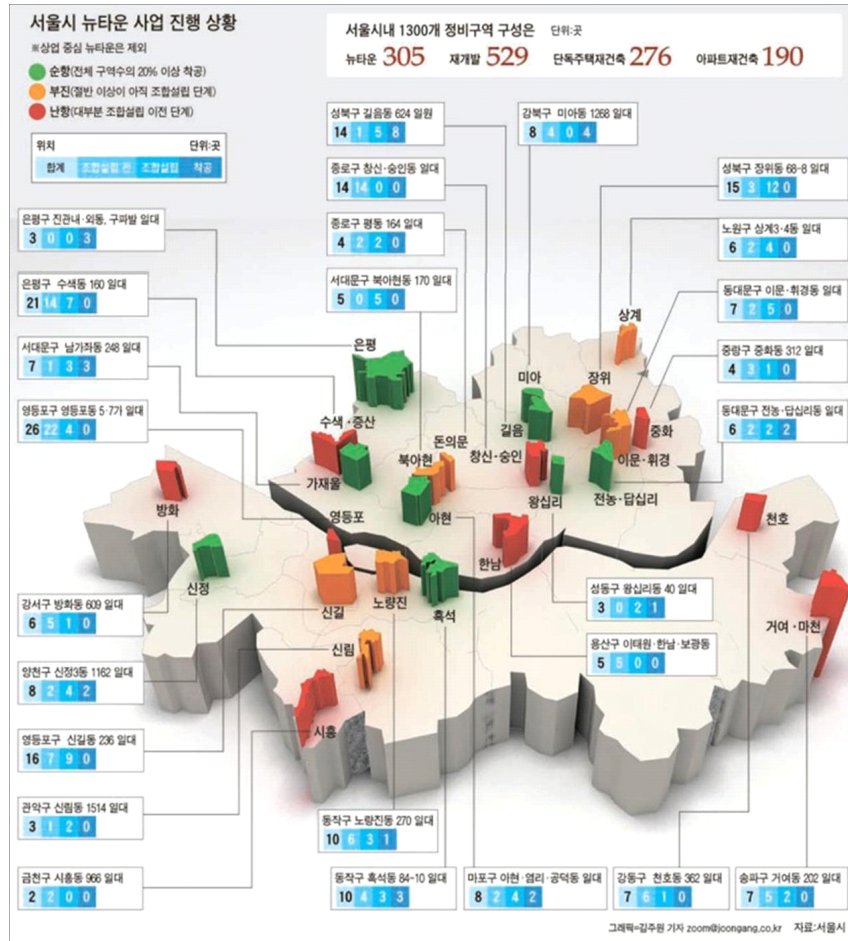
주민간 갈등 및 분쟁 심화로 각종 민원 쏟아져

> 현황 뉴타운 사업의 추진 현황

뉴타운의 개념은 19세기 말 E.하워드의 전원도시론(田園都市論)에서 비롯하며, 영국이 뉴타운법에 의한 뉴타운 정책을 국가정책으로 채택함으로써 세계적인 도시 정책이 되었다. ‘뉴타운(New Town)’ 정책은 국내의 경우 서울시를 중심으로 2002년 길음, 은평, 왕십리 3곳이 시범지구로 지정되면서 사업 추진의 발걸음을 내딛게 된다.

당초 도입 취지는 서울의 강남 지역에 비해 상대적으로 낙후된 강북의 주거환경을 개선한다는데 있었지만, 그 후 부동산시장의 활황과 함께 자산 가치 증가의 메리트를 바탕으로 도시정비사업의 주요 사업방식 중 하나가 되어 지방까지 확대 시행되고 있고 뉴타운 사업은 현재 「도시재정비촉진특별법」 과 지자체 조례 등으로 법제화되어 있다.

현재 전국의 뉴타운은 77개 지구(719개 구역)에 면적은 7,940만㎡에 달한다. 지구가 가장 많은 서울특별시의 경우 시범지구 3곳, 2차 12곳, 3차 11곳 등 총 26개 지구(241개 촉진구역)가 지정되어 있고 제도 도입 후 약 10년이 지난 현재, 서울시내 뉴타운 사업 진행 상황은 추진위설립 171개 구역(71%), 조합설립인가 121개 구역(50.2%), 사업시행인가 63개 구역(26.1%), 준공 19개 구역(7.9%) 등에 불과하다.



재정비촉진사업으로 활황세를 구가하던 뉴타운 사업도 부동산시장의 트렌드 변화와 2008년 말 글로벌 금융위기 이후 경기침체 지속으로 사업이 중단되거나 주민(조합원)간 갈등 및 분쟁이 심화되어 각종 민원으로 쏟아져 나오는 등 사회문제화하고 있다.

부동산시장의 트렌드 변화는, 2010년 기준 101.9%를 넘는 주택보급률로 이미 절대적인 양적 부족 상태에서 벗어나 주거의 질적 측면이 강조되는 방향으로 진행되고 있으며, 인구증가율 감소, 1~2인 가구 증가, 가구주의 고령화와 여성화, '베이비부머' 세대의 본격적 은퇴 등 주택 수요층도 구조적 변화로 분양 전략의 수정이 불가피할 전망이다.

2010년 말 현재 재개발·재건축 사업(1,508개) 중 약 38%가 지연·중단되면서 사업 추진을 둘러싼 분쟁이 행정 소송 330여 건, 민사소송 2,200여 건에 이를 정도로 주민(조합원) 등 이해당사자간 갈등과 분쟁은 더욱 심화되고 있다.

도시정비시장의 변화와 뉴타운 사업의 추진 과정에서 나타난 문제점들을 개선하기 위하여 전면적인 재정비와 연착륙 방안이 모색되고 있으며, 구체적인 방법론들은 서울시를 포함하여 경기도 등에서 시책과 관련 법령의 개정 등으로 발표되고 있다.

뉴타운 사업의 출발점이면서 가장 많은 사업 현장이 있는 서울시의 경우 2011년 4월에 뉴타운 사업을 안정적으로 추진하되 전면 철거가 아닌 역세권을 중심으로 고밀복합형 역세권 뉴타운 도입을 내용으로 하는 '신주거정비 5대 추진 방향'을 발표하였다.

[서울시 '신주거정비 5대 추진 방향' 주요 내용]

> 서울시 신주거정비 5대 추진 방향

주요내용	세부 추진 계획
전면 철거 후 획일적 아파트 건설 방식을 중단하고, 개발과 보전의 조화로운 양립을 추구	획일적 도시경관을 극복하고 원주민 재정착률을 높이는 등 현행 제도상 문제점 보완 2012년까지 서남권역 사범계획 수립, 향후 2~3년 내 나머지 권역 계획 수립
'도시주거환경정비기본계획'을 '5대 권역별 주거지종합관리계획' 체제로 전환	정비예정구역, 뉴타운 존치지역 중 주민의견에 따라 건축 제한을 해제하되, 휴먼타운의 우선 적용을 검토
뉴타운 사업은 기 지정 사업이 일정 궤도에 오를 때까지 안정적 추진에 주력	
재개발·재건축 정비예정구역제는 장기적으로 폐지를 추진하되, 신규 지정은 올해 2011년 종결토록 함	주민 요청지역, 장기간 건축 제한 중인 예정구역 해제를 추진하되, 휴먼타운의 우선 적용을 검토
기존 세대 수를 담아내는 수요자 중심의 소규모 정비 모델을 개발하여 도입	

※ 자료 : 차기정부주택정책과제 (한국건설산업연구원)

그러나 '신주거정비 5대 추진 방향'이 발표된 지 1년도 지나지 않아 시장 교체라는 정치적 상황의 급변으로 서울시는 2012년 1월 30일에 '뉴타운·정비사업 新정책구상'을 새로이 들고 나온다.

[뉴타운·정비사업 新정책구상 주요내용]

> 뉴타운정비사업 新정책구상

서울시, 뉴타운재개발 '시원적 약자 보호형' 전환
소유자 → 거주자, 사업성과 전면철거 → 공동체마을 만들기 중심축 전환 세입자 재정착 가능 시스템 구축 등 사회적 약자 권리 및 주거권 보장 강화 특징 기초생활수급자는 자격 관계없이 임대주택 공급, 동절기 등엔 철거 금지 과다 지정된 610개 사업구역 실태조사주민의견 수렴 후 추진 및 해제 시행 → 해제 : 마을만들기 등 주거재생사업으로 전환, 추진위 해산 시 법정 사용비 일부 보조 → 추진 : 소형평형 전환 절차 간소화, 공공관리 등 행정지원 통해 원활한 사업 추진 뉴타운 현장 갈등 조정과 대안 제시 전담할 '주거재생지원센터(가칭)' 운영 정치권과 정부 책임 공유하여 대안 모델 개발, 자원분담, 법개정 등 적극 참여 요청 중장기적으로 '주거권을 '인권 차원에서 다루도록 사회시스템 구축 추진

정부도 문제의 심각성을 인식하고 국토해양부를 중심으로 지자체 및 관련 전문가 의견을 반영하여 2011년 8월 8일 '도시재정비 및 주거환경정비 제도 개선(안)'을 확정·발표한다.

[도시재정비 및 주거환경정비 제도 개선안 주요내용]

> 도시재정비 및 주거환경정비 제도 개선안

전환도시환경 개선과 시민 주거수준 향상	
원활한 사업추진 지원	규제완화 및 절차 간소화 등을 통해 주민의 부담을 경감하고, 기반시설 설치 지원을 확대하는 한편 공공관리제 업무범위를 확대하는 등 정비사업에 대한 공공의 역할 강화
뉴타운 등 정비구역 사업조정	사업추진이 어려운 지역은 주민 의사 등을 반영하여 조합 해산과 아울러 구역 해제 해제된 구역은 필요에 따라 개별정비 또는 다른 정비사업 방식으로 전환하여 단계적점진적 개발을 유도
정비사업 다양화 및 체계화	아파트 중심의 전면철거형 정비방식에서 벗어나 보전정비개량을 병행할 수 있는 새로운 정비방식 도입 도시재정비 및 주거환경 정비에 대한 국가전략을 수립하고, 정비계획간 위계를 체계적으로 재정립

정치권에서 국민의 관심을 끌기 위하여 각 당이 경쟁적으로 30여 개가 넘는 개정 법안을 제출한 결과, 국회 국토해양위원회에서 통합된 대안으로 2011년 12월 30일 국회 본회의를 통과했다.

[정비사업 관련 개정법률에서의 출구전략 주요내용]

> 정비사업 관련 개정법률의 출구전략

구분	「도시 및 주거환경 정비법」 [일부 개정 2012.2.1 법률 제11293호 시행일 2012.8.2]	「도시재정비촉진특별법」 [일부 개정 2012.2.1 법률 제11294호 시행일 2012.8.2]
주요 내용	1. 주거환경관리사업과 가로주택정비사업 방식을 새로이 도입 2. 정비구역 등의 해제(일몰제) - 시·도지사 또는 대도시 시장이 정비구역 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우와 토지 등 소유자의 30/100 이상의 해제 요청시 3. 조합 설립인가 취소 요건 명시 - 추진위 구성 및 조합설립에 동의한 토지 등 소유자·조합원의 1/2~2/3 이하 범위에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지 등 소유자·조합원 과반수의 동의로 추진위·조합해산을 신청하는 경우와 정비구역지정이 해제된 경우 추진위 승인 또는 조합 설립인가 취소 4. 매몰비용 일부 보전 가능 - 추진위 승인이 취소된 경우 5. 주택 재개발사업의 용적률을 법적 상한까지 완화 가능	1. 재정비촉진지구 지정(변경) 신청시 주민설명회 개최 2. 재정비촉진지구의 지정 해제 - 추진위 또는 조합 구성에 동의한 토지 등 소유자 1/2 이상 2/3 이하 범위에서 조례로 정하는 비율 이상 또는 토지 등 소유자의 과반수가 원하는 경우 - 원하는 경우 개별 정비사업 전환 가능 3. 시·도지사 또는 대도시 시장은 재정비촉진계획 결정의 효력이 상실된 구역을 존치지역으로 전환 가능 4. 국가는 재정비촉진지구를 관할하는 기초 지자체 재정 자립도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우 기반시설 설치 비용의 10/100 이상~50/100 이하 범위에서 지원

※ 자료 : 차기정부주택정책과제 (한국건설산업연구원)

뉴타운 사업의 문제점

> 문제점

뉴타운 사업이 난관에 봉착한 주된 원인은, 글로벌 금융위기 이후 부동산경기 침체가 장기화됨에 따라 사업성 추락과 주민(조합원)의 비용부담 증가, 부풀려진 사업성으로 주민(조합원)의 현실 대비 기대감만 높인 점 등을 들 수 있다.

뉴타운 사업의 출발점에서부터 장기적인 도시 발전 지향이라는 바탕 위의 종합계획(master plan)은 사라지고 주민(조합원)의 개발 이익 기대 심리를 정치적인 목적을 위해 이용해 온 정치권의 포퓰리즘(populism)이 난무한 데 따른 피해가 오늘의 현실이다.

기존의 전면 철거방식을 배제하고 보존 중심의 주거지 재생사업 위주로 갈 경우 뉴타운 사업의 규모 축소는 불가피할 것인바, 보금자리지구를 제외하고는 일정 규모 이상 신규 택지 공급이 사실상 불가능한 서울시의 현실을 감안할 때 가까운 미래에 주택 공급 부족 사태가 재연되어 주택가격 및 전월세 시장의 불안요인으로 작용할 우려가 있다.



서울시에서 추진위 승인이 취소된 경우 기 사용한
 법정비용 중 일부(매몰비용)를 국가와 지자체 등
 공공이 보조할 수 있게 한다고는 하지만, 발표 후
 난색을 표명한 국토부 등 중앙정부와 충분한 사전
 협의 없이 발표만을 앞세우고 있어 실효성 부재에
 따른 부동산시장의 실망감만 확산시키는 부작용
 이 우려된다.



- 매몰비용은 뉴타운 사업의 추진과정에서 추진
 위 또는 조합의 설립과 사무실 운영, 그리고 각
 종 용역 등에 소요된 비용을 말하며, 시공사의 대여에 의한 경우가 적지 않아 뉴타운 출구전략으로 인한 추진
 위 또는 조합과 시공사 간의 갈등과 분쟁의 원인으로 주목을 받고 있음.
- 전국에서 추진되었다가 중단된 뉴타운 사업 현장은 2012년 6월 현재 전국에서 총 573곳이며, 그에 따른 매몰
 비용은 약 2,200억원 규모에 달하는 것으로 추산 되고 있음.

개선 방안 및 전망

> 개선 방안 경기 침체 등 시장 상황과 트렌드 변화, 그리고 기존 뉴타운 사업의 문제점들을 감안할 때 연착륙을 위한 일부의
 출구전략은 불가피할 것으로 보이지만, 어떤 수단을 활용할 것인지는 주민(조합원)의 의견을 충분히 수렴하고 설
 득하는 절차적 정당성 확보가 전제되어야 하며 동시에 시간을 갖고 장기적 플랜을 마련한 뒤 새롭게 출발해야 한
 다. 또 뉴타운-정비사업 현장의 상당수가 구역 해제 또는 사업 지연이 될 경우 주택공급의 차질은 불가피할 것이
 므로 주택시장의 불안감이 확산되지 않도록 중장기적인 주택 수급 대책 수립 등 선제적인 대응책 마련이 필요하
 다.(매매 및 임대 시장의 동향에 대한 지속적인 모니터링 강화)

뉴타운 사업의 진퇴는 과거의 정비 방식(광역적 개발 + 전면 철거 방식 포함)을 무조건 전면 부정하는 것에서 출
 발할 것이 아니라, 기존방식이 가진 공과를 분석하고 그 결과를 바탕으로 주민(조합원)들의 충분한 공감대를 확인
 한 후 결정해야 하며, 매몰비용에 대해서는 뉴타운 사업이 어느 정도 공익성을 포함하고 있는지에 대하여 국민
 혹은 시민들의 공감과 동의를 이끌어낸 후 그 결과를 바탕으로 합리적이고 적절한 부담을 논의해야 바람직한 제
 도화가 가능할 것이다.

> 전망 박근혜 당선인은 지역 유세에서 ‘뉴타운 중단지역에 내년 예산 3,000억원 편성’, 뉴타운 매몰비용 제도 개선, ‘도
 시재생활성화 및 지원 특별법안’ 지원 등을 언급하였다. 이는 재개발, 재건축사업의 활성화 방안 보다는 도시재생
 및 뉴타운 출구전략에 초점이 맞춰져 있다.

따라서 2013년 재개발, 재건축사업은 출구전략이 본격화되면서 사업추진이 가능한 지역과 사업이 취소되는 구역
 이 엇갈리는 혼란이 불가피해 보인다. 또한 뉴타운 사업이 추구했던 광역 개발과 충분한 기반시설 확보의 원칙이
 크게 흔들릴 것으로 보인다.

2013년 재개발, 재건축, 뉴타운 시장은 기존 방식의 사업이 혼란스러워질 것은 분명하지만 새로운 방식의 사업이
 도입될 가능성도 있다. 주거환경 관리사업이 본격화되어 정비 기반시설이 양호한 지역을 보존, 관리하는 사업이
 나 역세권 주변지역이나 대로변의 소규모 구역을 개발할 수 있는 가로주택 정비사업 등이 그것이다.

2013년 재개발, 뉴타운 시장은 기존 사업방식이 퇴조하고 새로운 개발 방식이 교차하는 원년이 될 것이다.

공동주택 리모델링

공동주택 리모델링은 사회적 변화, 미래의 부동산 트렌드를 조사하면 할수록 미래 부동산 개발사업 모델의 주요 아이টে일 수밖에 없는 이유가 나타난다. 재고주택의 거주 효용성 증대, 질적 다양성 확보, 사회의 노후화, 친환경 녹색 성장사업 등과 맞물려 공동주택 리모델링이 지속적으로 언급되고 있는 것이다. 그러나 아직은 정부의 정책과 관련 법규, 규정 등에 의해 제한적인 것이 사실이다. 이 장에서는 공동주택 리모델링의 활성화 방안에 대해 살펴보고 이 활성화 방안이 새정부가 부동산관련 정책 발표시 어떤 내용에 포함되는지 관심을 갖고 지켜볼 필요가 있다.

노후 공동주택 급증

리모델링에 대한 새로운 시각 필요

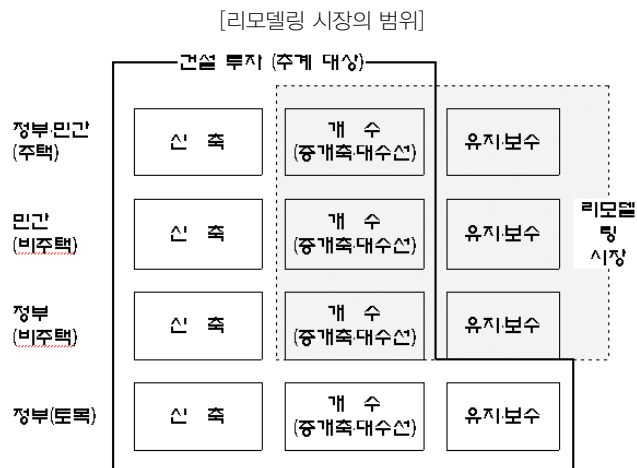
> 노후 공동주택의 문제점

노후 공동주택의 문제점

15년 이상 경과주택이 2011년 310만호, 2016년 500만호 이상으로 추정되는 등 향후 노후 공동주택이 급증할 것으로 예상되며 노후 공동주택 문제는 물리적인 문제임과 동시에 사회적인 문제이다.

- 노후 공동주택은 수도배관의 노후화 등 물리적 노후화 현상과 더불어 소득 및 주거수준의 향상, 인구 구조의 변화, 기술 발달 및 사회 트렌드 변화 등에 따른 사회적 노후 문제에도 직면하고 있음.
- 소득 및 주거수준 향상에 따른 1인당 주거면적 증가 및 아파트의 질적 수준 변화 등에 기존 공동주택이 효과적으로 부응하고 있지 못함.
- 1~2인 가구의 증가 및 고령화 등에 따른 주택 평형에 대한 다양한 요구 변화에 기존 공동주택이 효과적으로 부응하고 있지 못함.
- 첨단 기술 및 사회 트렌드와 관련 기존 공동주택은 정보화,자동화와 에너지 성능 측면 등에서 상대적으로 노후화 심화

준공 후 15년 정도가 경과됨에도 불구하고 거주민들의 상대적 주거의 질 저하현상이 심각하게 발생하고 자산 가치 하락 우려도 증가하고 있다.



※ 자료 : 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망 (건설이슈포커스)

> 노후 공동주택 리모델링 활성화 필요성

노후 공동주택 리모델링 활성화의 필요성

현실적으로 1990년대 이후 대량으로 공급된 신도시 및 택지개발지구의 아파트를 일시에 재건축하는 것은 사회적으로 부담이 크고, 사실상 불가능하다.

- 향후 이들 아파트를 모두 재건축 추진하는 경우 사업성 제고를 위한 도시적 부담이 크게 증가함은 물론 주택 수급 등 부동산 측면의 파급도 크게 우려됨.
- 최대한 리모델링을 통하여 재건축 수요를 지연 또는 분산시키는 정책 요구

한편, 서구 선진국의 경우 1인당 소득 2만 달러 이상 국가에서 리모델링이 활성화되었는데, 우리나라가 현재 이 시점에 해당되고 국가 아젠다라고 할 수 있는 녹색성장과 관련 공동주택의 에너지 효율성 제고 및 친환경성 유도를 위한 리모델링 활성화 필요성이 대두되고 있는 것이다.

- 1990년대 이전 준공 아파트의 경우 내진 성능 보강 차원에서 증축 리모델링 유도 필요

성장의 한계에 직면한 건설 산업의 미래 신건설시장 육성 방안으로서 리모델링 활성화 필요성도 있는 것이다.

- 리모델링은 사업 성격상 고용창출과 중소 건설업 및 지역경제 활성화에 기여

리모델링 관련 개정 「주택법」 내용과 활성화 효과

개선 제도의 핵심 내용과 의미

> 주택법 개정 내용

2011년 말 추진되었던 공동주택 리모델링 관련 「주택법」 개정안은 국회를 통과함으로써 2012년 7월 27일부터 이미 시행되고 있다. 이번 공동주택 리모델링 제도 개선의 핵심내용은 '일반분양 허용, 수직 증축 불허'로 요약할 수 있다.

- 당초 수직증축과 일반분양 허용을 주된 내용으로 하는 의원 발의의 「주택법」 개정안이 국회에 상정되었으나 정부 측의 반대 입장으로 오랫동안 갈등을 빚으면서 해결될 기미를 보이지 않았음.
- 그러나 최종 조율 단계에서 일반분양은 허용하되, 수직증축은 불허하는 방향으로 법률 대안을 마련하여 개정하게 되었음.

개정된 리모델링 관련 「주택법」의 핵심 내용은 다음 세 가지이다.

주거전용 면적 비율	세대수 증가	증축 방법
<ul style="list-style-type: none"> · 주거전용면적 85㎡ 미만 세대 : 40% · 주거전용면적 85㎡ 이상 세대 : 30% 	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 아파트 세대수의 1/10 범위 내 (일반분양 허용) 	<ul style="list-style-type: none"> · 수평 또는 별도의 동 증축 · 세대 분할 가능 · 수직적 증축은 불허

이번 「주택법」의 개정으로 향후 실현 가능한 공동주택 리모델링 방식이 한 가지 더 늘어났다고 볼 수 있다.

- 지금까지 추진 가능한 리모델링 방식은 '대수선형'과 '증축형'의 두 가지였으나 '일반분양형'이라는 한 가지 타입이 더 추가됨.
- 일반분양형은 세대별 증축과 더불어 일정범위 내에서의 일반분양을 전제로 한 세대수 증가를 동반하는 방식으로 볼 수 있음.
- 단 세대수 증가를 위한 일반분양은 수평 또는 별도 증축과 세대분할을 통한 방식으로만 허용하며 수직 증축을 통한 방식은 불허

일반분양형 리모델링의 구체적인 적용은 소위 '면적 총량제'라고 불리는 방식을 활용

- 면적 총량제한 법으로 허용한 전체 증축 가능면적의 범위 내에서 세대별 증축과 세대수 증가를 선택하여 사용하는 접근임.

- 예를 들면, 85㎡ 미만 세대의 경우에는 40% 비율을 적용한 전체 증축 가능면적 중 세대 내부 증축을 위하여 사용한 부분을 제외한 나머지 면적을 세대수 증가를 위하여 사용할 수 있음.
- 물론 세대수 증가는 기존 세대수의 1/10 범위 내에서만 가능하며, 세대분할을 통한 일반분양 역시 같은 방식으로 적용 가능

개정안의 리모델링시장 활성화 효과

> 개정안의 리모델링 활성화 효과

일반분양형 리모델링의 허용은 리모델링의 경우에도 재건축과 같이 일반분양을 통한 사업비 부담의 경감을 가능하게 한 획기적인 조치라고 말할 수 있다.

그러나 수평 또는 별동 증축과 세대 분할을 통해서만 세대수 증가와 일반분양이 가능하도록 한 제약 조건을 활용할 수 있는 단지가 얼마나 많을지가 의문이다. 수도권 지역 가운데서 이번 조치의 혜택을 누릴 수 있는 지역과 그렇지 못한 지역이 갈릴 것으로 예상된다.

한편, 이번 제도 개선으로 중대형 평형 아파트의 세대분할을 통한 리모델링 활성화가 기대되고 있으나 이 역시 현실적으로 쉽지 않은 상황이다. 근본적으로 수직증축이 불허됨으로써 세대분할 리모델링 역시 제약을 받을 수밖에 없기 때문이다.

이번 일반분양 허용 조치로 그동안 리모델링 추진을 보류하여 왔던 단지 중 일부가 본격적으로 리모델링을 추진할 것으로 예상되나 수평 또는 별동증축의 여지가 없는 단지가 대다수인 만큼 리모델링 활성화를 크게 기대하기는 어려울 것으로 판단된다.

리모델링 활성화를 위한 개선 방안

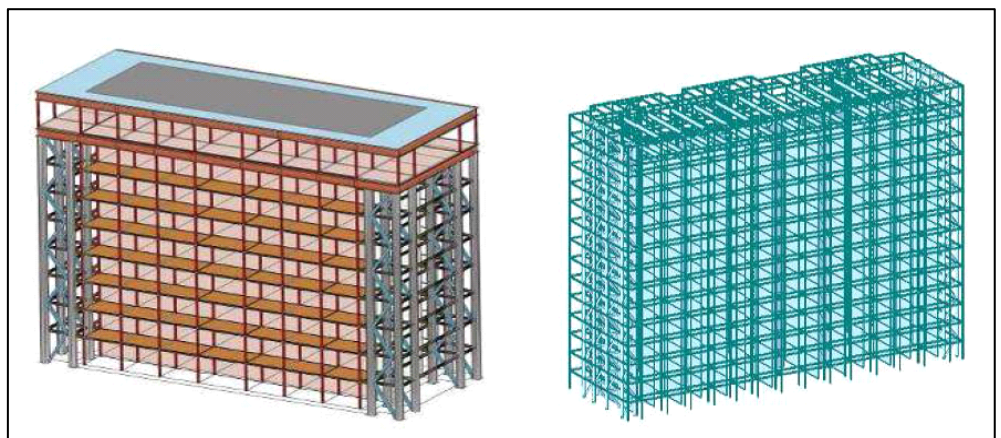
수직 증축의 부분적 허용

> 수직 증축 허용

보다 많은 리모델링 추진 의향 단지가 일반분양의 혜택을 입으려면 제한된 범위에서나마 수직증축을 허용할 필요가 있다. 수평 또는 별동증축의 여지가 없는 아파트 단지는 수직증축을 통한 방법 외에는 다른 대안이 없으며, 수직증축과 관련해서는 여전히 정부와 민간 전문가의 시각이 대립하고 있어 해법 찾기가 쉽지 않은 상황이다.

정부는 구조물의 안전성을 담보할 수 없는 수직증축 방식을 통한 세대수 증가와 일반분양을 허용할 수 없다는 입장이고 이에 반하여 다수의 민간 구조 및 시공분야 전문가들은 일정한 제도적 장치를 마련한다면 기술적으로 수직증축의 안전성을 충분히 확보할 수 있다는 상반된 입장을 보이고 있다.

[기존 구조체에 하중을 전가시키지 않는 SUPER STRUCTURE 공법]



※ 자료 : 리모델링이 활성화 되기 위해 우선되어야 할 일들 (차광찬)

수직증축 허용 문제는 앞으로도 계속 쟁점이 될 전망이다. 허가권자인 기초자치단체장이 구조물의 안전성을 점검하고 심의할 수 있도록 하는 제도적 장치를 강구하는 방식으로 수직증축을 허용하는 방안, 수직증축의 범위를 전체 건물의 층수와 안전성을 고려하여 총 3개 층을 넘지 않는 범위 내에서 허용하는 방안 등 정부차원의 지속적이고 공격적인 검토가 필요하다.

멀티홈 리모델링 방식의 활성화 유도

> **멀티홈 리모델링 방식**

2012년 5월 11일 국토해양부가 발표한 멀티-홈(세대구분형 아파트) 건설기준에 따르면 멀티-홈 방식을 리모델링에도 적용하는 것이 가능하다.

세대분할 또는 멀티-홈 방식의 리모델링은 소형가구의 증가 추세에 부응하여 중대형 평형 아파트를 중심으로 수요가 있을 것으로 예상되나 「주택법」에서 허용하고 있는 세대분할 방식보다는 멀티-홈을 통한 방식이 보다 추진이 용이하여 활용도가 높을 것으로 예상된다. 세대분할 방식과 멀티-홈 방식의 가장 큰 차이는 전자는 분양을 전제로 하는 것이므로 현실적으로 추진이 용이치 않으나 후자는 임대 방식으로서 상대적으로 추진이 용이할 수 있다.



그러나 멀티-홈 방식의 리모델링 활성화를 유도하기 위해서는 전체 세대의 수 및 전용면적의 1/3을 초과하지 않도록 하는 제한 조치를 완화시킬 필요가 있다.

[멀티홈(세대구분형) 아파트 건설 기준]

주요내용	세부 추진 계획
세대별 규모제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 면적에 관계없이 허용 • 14㎡ 이상으로 구획
독립적인 생활을 위한 설계기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 임차가구가 독립적인 생활이 가능하도록 다음과 같은 기준을 마련함 <ul style="list-style-type: none"> - 독립된 현관, 1개 이상의 침실, 개별 부엌 및 샤워시설이 구비된 개별욕실을 설치 - 세대간 통합가능한 연결문을 설치, 가스, 전기, 수도 등에 대한 별도의 계량기를 구비
부대·복리시설 설치 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 세대구분형 아파트는 실제 거주가구 증가에도 불구하고 1세대로 간주하여 추가적인 부대복리시설 및 주차장 설치의무를 면제 • 임차가구의 수 및 임차가구의 전용면적이 각각 전체세대의 수 및 전용면적의 1/3을 초과할 수 없음 • 시군구청장이 판단해서 주차난 등이 우려되는 경우에는 60㎡이하 세대구분형 아파트는 임차가구당 0.2대 이내에서 주차장 설치 의무 부과가능
적용 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 신축하는 아파트 뿐만 아니라 리모델링을 통해서도 세대구분형 아파트로 적용 가능, 다만, 리모델링 이외의 행위허가 등을 통한 기존 주택의 구조변경은 불가

국토해양부 2012.5.11 보도자료 요약

전망

> **전망** 박근혜 당선인의 부동산 관련 공약에는 리모델링에 관한 언급은 없다. 하지만 리모델링은 앞서도 말했듯이 시대적, 사회적 변화의 요구 조건과 잘 맞아떨어지고 있다. 새정부와 각계의 전문가들이 상기의 활성화 방안을 바탕으로 실제 활용가능하고 지속가능한 정책과 대안을 마련해주길 기대한다.

그 대안에는 장기적으로 공동주택의 장수명화와 에너지 절감 및 친환경성 강화 차원에서 공공성이 강한 방향으로 리모델링 활성화를 유도하기 위한 정책이 들어있어야 할 것이다.

그와 더불어 적절한 범위의 리모델링 활성화를 유도하기 위한 정부의 지원도 필요할 것이다.

1. 현행 공동주택의 장기수선충당금제도와 연계하여 적절한 방식으로 공적금융을 지원하는 방안 강구
2. 녹색성장 인증제도와 연계하여 리모델링 설계 및 시공비용에 대한 지원 및 세제 감면 조치 강구
3. 노후 공동주택의 내진보강을 유도하기 위하여 재산세 감면 등 지원제도필요
4. 공동주택 리모델링에 대한 효율적인 정책개발과 지원을 위하여 중앙정부 차원의 전담조직 검토 요망

참고자료

- 제18대 대통령선거 새누리당 정책 공약집 (2012)-새누리당
- 2013년 건설경기 전망보고서 (2012)-한국건설산업연구원
- 2013년 주택보통산 전망보고서 (2012)-한국건설산업연구원
- 차기정부의 주택정책과제 (2012)-한국건설산업연구원
- 국내 주택시장의 특징과 변화 방향 진단 (2012)-KB금융지주 경영연구소
- 2013 부동산 대해부 (2012)-중앙일보조인스랜드 출판팀
- 중장기 국내 주택시장 전망 (2011)-건설이슈포커스
- 미래주택시장 5대 트렌드 (2012)-현대경제 연구원
- 2020 한국 건설산업의 주요 이슈 및 트렌드 (2011)-한국건설산업연구원
- 최근 오피스텔 시장 동향 및 수요분석 (2012)-KB금융지주 경영연구소
- 2012 뉴타운 수습방안 (2012)-서울시 보도자료
- 도시재정비 및 주거환경정비 제도개선 (2011)-국토해양부
- 뉴타운, 재개발·재건축 등 제도개선 방안 마련 (2011)-국토해양부 보도자료
- 공동주택 리모델링 정책방향 (2011)-국토해양부 보도자료
- 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책방안 (2012)-건설이슈포커스
- 공동주택 리모델링 증축에 따른 구조설계 (2011)-대한건축학회
- 늘어나는 1~2가구, 멀티홈으로 해결 (2012)-국토해양부 보도자료
- 이명박정부 부동산정책 평가 (<http://blog.naver.com/cool sani>, 돈되는 토지투자)
- 2013년 한국부동산 미래와 시장전망 (<http://cafe.naver.com/lbabc>, LBA부산총동문회)
- 박근혜 당선인 부동산공약에 대한 단상 (<http://cafe.naver.com/ehdxks2>, 동탄2신도시)
- 박근혜정부 부동산정책 방향 보고서 (<http://cafe.naver.com/housingall>, 부동산 시장조사 보고서)
- 국토해양부 홈페이지 (<http://www.mltm.go.kr/portal.do>)
- 서울특별시 홈페이지 (<http://www.seoul.go.kr>)
- 주택법
- 각 시도 언론사 뉴스 및 인터넷 자료 등



Focus-On :
HAUD Works

HAUD Works

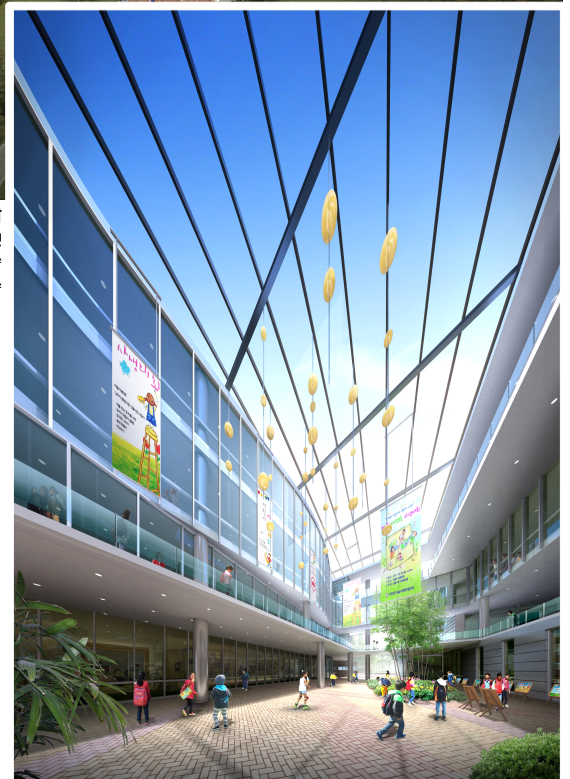
- 당선 PJ
 - 하남 미사2초등학교
- 수주 PJ
 - 천안 성성동 도시개발구역 공동주택

당선 PJ

하남 미사2초등학교



발주처 : 한국토지주택공사
하남시 선동 16-1 일원
대지면적 : 11,801.00㎡
연면적 : 11,181.99㎡



수주 PJ

천안 성성동 도시개발구역 공동주택



4블럭
발주처 : (주)그리심
천안시 서북구 성성동 145-1번지 일원
대지면적 : 37,213.00㎡
연면적 : 150,976.64㎡

5블럭
발주처 : (주)그리심
천안시 서북구 성성동 145-1번지 일원
대지면적 : 66,799.00㎡
연면적 : 270,089.52㎡

H A U D R E P O R T no. 32

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 회담(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망

내용 및 배포문의 : Tel. 02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 오금동 50-7 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr.

등록사항
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 중합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)

Team Organization 조직구성

■ 연구소장

- 운영위원회
- 내부 전문가자문단
- 행정지원팀

■ 정책·제도 부문

국토도시계획 제도 연구
부동산 정책 연구
학술용역 수행

■ 계획 및 디자인 부문

타당성검토 용역 수행
Masterplan 작성
디자인라이브러리 구축

■ 기획 및 사업부문

연구 및 사업기획
사외 연계사업
특화사업 지원 및 수행