

조 사 자 료

2002 - 009

주택건설 및 공급계획 주요내용
(2002년, 2003~2012년)

2002. 3

한국양회공업협회

주택건설 및 공급계획 주요내용

(2002년, 2003~2012년)

1. 주택공급 실적 및 계획(건설교통부 발표)

- 2001년 실적: 52만 9,854가구 건설(전년대비 22.3%↑)
- 2002년 계획: 55만 가구 건설(전년대비 3.8%↑)

2. 2002년 사업주체별 주택공급계획(파악분) : 493,819가구

1) 대한주택공사 : 47,358가구

○ 수도권: 26,121가구(55.2%) ○광역시: 8,096가구(17.1%) ○지방: 13,141가구(27.7%)

2) 민간건설업체: 446,461가구

○ 수도권: 289,247가구(64.8%) ○광역시: 59,747가구(13.4%) ○지방: 97,467가구(21.8%)

3. 중장기 주택종합계획(2003~2012년)

- 내년부터 향후 10년간의 주택건설 및 서민 주거안정 지원방향을 제시하는 『주택종합계획('03~'12)』 수립에 착수
 - 2012년까지 매년 50만호씩 총 500만호를 건설함으로써 '12년에 선진국 수준의 주택보급률(115%)을 달성하는 한편,
 - 지난해 주택보급률이 89.5%로 주택부족 문제가 상존하고 있는 수도권에 대해서는 금년부터 2006년까지 매년 30만호 이상씩 총 150만호의 주택을 건설하여 수도권 주택보급률 100% 달성을 목표로 함
- 이를 위해 소요되는 택지 3,750만평 중 2,850만평을 공공택지로 공급할 계획으로 매년 30만호 건설이 가능한 570만평의 공공택지를 적기에 공급하기로 하고 금년 상반기중에 『수도권 중장기 택지수급계획』을 수립하기로 함
- 중장기 주택건설계획이 차질없이 추진될 경우 주택시장 안정기반이 강화될 것으로 기대하고 2003년 6월까지 확정할 계획

2002년도 주택건설 및 공급계획 주요내용

I 주택건설종합계획 주요 내용(건교부)

1. 2002년도 주택시장 전망

- 금년에도 작년 중반부터 시작된 주택경기 회복세가 지속되고 월드컵 등 국제대회를 계기로 회복심리가 지속될 전망
 - 경기회복에 따른 실수요가 증가하고 저금리에 따른 투자수요가 가세하면서 아파트를 중심으로 활황세를 보일 전망
 - 다만, 금리인상 및 실물경기 회복여부에 따라 지역별·시기별 주택경기 변동성 또한 심화될 전망
- 금년도 주택가격은 우리 경제가 4% 이상 성장할 것으로 전망됨에 따라 상승세가 지속될 것이나, 작년보다는 상승폭이 둔화될 전망
 - 작년의 상승폭이 높아 시장조정(거품해소) 현상이 진행되고 주택건설물량 증가로 인해 입주물량이 늘어나면서 작년보다는 가격상승폭이 안정될 것으로 전망

주요 연구기관의 주택가격 전망

(단위 : %)

구 분	국토연구원	건설산업연구원	주공 주택도시연구원
매매가상승율	5.8	6.5	5.0
전세가상승율	10.8	10.0	7.8

- 그러나 강남 일부지역의 아파트를 중심으로 저금리·교육수요·재건축 등 복합적 요인에 의한 국지적 불안요인 또한 커질 것으로 전망
- 따라서 주택경기 회복추세를 유지하여 주택공급을 확충함으로써 수급불안을 해소하되, 국지적 불안요인을 완화할 필요가 있음

2. 주택건설 실적 및 계획

(1) 2001년도 주택건설실적

- 주택수요 증가에 따라 주택공급도 늘어나 2000년보다 22.3% 증가한 529,854호를 건설하여 내수경기 진작에 크게 기여
- 부문별로는 공공부문의 침체가 지속되는 가운데 민간부문이 활력세를 보여 주택건설 회복세를 주도

유형별 주택건설 실적

구 분	2000년(천호)	2001년(천호)	증감율(%)
공 공	140	128	- 8.7
· 임대	96	103	7.0
· 분양	44	25	-42.7
민 간	293	402	37.1
전 체	433	530	22.3

- 지역별로는 전지역 모두 주택건설이 증가하였으며, 특히 서울을 중심으로 수도권 실적의 실적이 2000년에 비해 크게 증가

지역별 주택건설 실적

구 분	2000년(천호)	2001년(천호)	증감율(%)
수 도 권	241	304	26.3 ↑
(서 울)	(97)	(117)	(20.6 ↑)
(경 기)	(124)	(133)	(7.3 ↑)
광 역 시	69	99	43.5 ↑
기 타	123	127	3.3 ↑
전 국	433	530	22.3 ↑

(2) 2002년도 주택건설계획

- 주택시장 안정을 위해 금년에 작년보다 2만호 늘어난 총 55만호의 주택을 건설하여 전국 주택보급율 100%를 달성
- 민간부문의 활력세를 감안하여 공공부문 20만호, 민간부문 35만호를 건설

금년도 주택건설계획 개요

구 분	2001년(천호)	2002년(천호)	증감율(%)
공 공	128	200	56.3
- 임대	103	150	45.6
- 분양	25	50	100.0
민 간	402	350	-12.9
전 체	530	550	3.8

주: 민간부문의 건설물량은 경기회복 추세에 따라 상향조정 검토

- 지역별로는 주택수요가 많은 수도권에 33만호, 수도권외 광역시에서 97천호, 기타지역에서 123천호를 건설

지역별 주택건설계획

구 분	2001년(천호)	2002년(천호)	증감율(%)
수 도 권	305천호	330	8.1
- 서울	117천호	111	-5.1
- 인천	55천호	56	1.8
- 경기	133천호	163	22.5
광 역 시	99천호	97	-2.0
기타지역	126천호	123	-2.4
전 국	530천호	550	3.8

- 금년에 55만호 건설이 가능하도록 조기착공을 유도하고 작년에 실적이 저조한 공공부문을 중심으로 지원책을 강구
 - 특히 상반기에 내수경기 활성화를 위해 30만호(계획대비 54.5%)를 건설하고 하반기에 25만호를 건설
 - 주택건설업체에 대해서는 임대주택과 소형주택에 대한 자금지원을 확대하여 상반기중 26만호를 건설

3. 주택자금 지원 및 택지공급 계획

(1) 주택자금 지원계획

- 금년중 재정과 국민주택기금에서 작년보다 11.3% 늘어난 총 11조 6,258억원을 서민 주택 건설 및 구입자금 등으로 지원

1) 정부재정

- 저소득층의 전월세부담을 완화하기 위해 작년보다 92% 늘어난 총 4,531억원을 지원
- 이를 통해 국민임대주택 신규사업 52,500호 및 계속사업 64,000호 건설을 지원 (사업비의 30% 지원)

2) 국민주택기금

- 18조 5,436억원을 조성하여 이중 작년보다 9.4% 늘어난 11조 1,727억원을 공공주택 건설 및 중도금 대출자금 등으로 지원하여 서민 주거안정 도모(나머지 7조 3,709억원은 기금부채상환에 사용)
- 자력으로 주택을 마련할 수 있는 고소득층에 대해서는 민간의 아파트 담보대출 등 민간자금을 활용하여 주택문제를 해결

재정·국민주택기금 지원실적 및 계획

(단위 : 억원, %)

구 분	2001년 실적	2002년 계획	증 감
정 부 재 정	2,364	4,531	2,167(91.7%↑)
국민주택기금	10조 2,092	11조 1,727	9,635(9.4%↑)
합 계	10조 4,456	11조 6,258	1조 1,802(11.3%↑)

(2) 택지공급계획

- 금년도 주택 55만호 건설을 위한 소요택지 1,430만평 중 공공부문에서 1,100만평을 공급하고, 나머지 330만평은 민간택지를 활용하여 조달
 - 수도권 600만평(20만호), 지방 500만평(13만호)
- 토지공사·주택공사 등 공공기관에서 1,100만평의 공공택지를 차질없이 공급

분기별 택지공급계획

구분	1/4	2/4	3/4	4/4	계(만평)
지자체	34 (10)	48 (14)	55 (15)	177 (59)	314 (98)
토지공사	13 (-)	82 (33)	22 (22)	458 (321)	575 (376)
주택공사	37 (18)	15 (8)	45 (19)	64 (41)	161 (86)
수자원공사	1 (-)	- (-)	7 (7)	33 (30)	41 (37)
계(만평)	85 (28)	145 (55)	129 (63)	732 (451)	1,100 (600)

주 : ()안은 수도권

- 향후 2~3년간의 택지수요를 감안, 금년중 700만평의 택지지구를 지정하고, 이중 수도권에 450만평을 지정
 - 주택보급률, 도시현황, 분양성 등을 종합적으로 검토하여 개발가능지를 지속적으로 발굴, 지역별 수요에 맞춰 지정

II 2002년도 사업주체별 주택공급계획(파악분) : 493,819가구

1. 대한주택공사 : 47,358가구(전년대비 11.5% ↑)

- 수도권 : 26,121가구(전년대비 53.2% ↑)
- 광역시 : 8,096가구(전년대비 46.5% ↑)
- 지방 : 13,141가구(전년대비 34.0% ↓)

2002년도 지역별 건설계획

지역별		임대주택	분양주택	계
수도권	서울	74	1,453	1,527
	인천	1,922	2,796	4,718
	경기	12,061	7,815	19,876
	계	14,057	12,064	26,121
광역시	부산	1,715	1,611	3,326
	대전	1,326	723	2,049
	대구	194	-	194
	울산	1,227	-	1,227
	광주	1,300	-	1,300
계	5,762	2,334	8,096	
지방	강원	399	-	399
	충북	1,632	634	2,266
	충남	1,318	800	2,118
	전북	748	-	748
	전남	476	-	476
	경북	1,822	2,851	4,673
	경남	920	1,081	2,001
	제주	460	-	460
	계	7,775	5,366	13,141
합계		27,594	19,764	47,358

※자료: 대한주택공사

2. 민간건설업체 : 446,461가구(전년대비14.0% ↑)

- 수도권 : 289,247가구(전년대비 7.9% ↑)
- 광역시 : 59,747가구(전년대비 25.0% ↑)
- 지방 : 97,467가구(전년대비 28.6% ↑)

1) 지역별 공급계획

지 역	건설주택수(호)	지 역	건설주택수(호)	지 역	건설주택수(호)
전 국	446,461	광 주	4,635	전 북	4,955
서 울	73,007	대 전	6,419	전 남	6,246
경 기	189,989	울 산	3,993	경 북	11,873
인 천	26,251	강 원	7,198	경 남	37,827
부 산	23,417	충 북	5,332	제주 등	8,300
대 구	21,283	충 남	15,736		

※ 주: 1. 대한주택협회(지정업체) 및 주택건설사업협회(등록업체)에서 자체 조사한 아파트 분양계획

2 총 614개 주택건설업체 대상(지정업체 60개사, 등록업체 554개사)

2) 건설업체별 공급계획

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
전 국	446,461	성원산업개발	3,548	삼익건설	1,236
롯데건설	18,577	대아건설	3,173	두산건설	1,081
부영	16,026	화성산업	3,078	삼호	1,057
벽산건설	15,639	영풍산업	2,990	중앙건설	1,042
현대건설	15,407	신성	2,895	동양고속건설	1,000
삼성물산	11,694	동원개발	2,815	계룡건설산업	975
대우건설	11,642	신일건설	2,814	우신종합건설	854
대림산업	10,806	쌍용건설	2,591	흥화공업	834
풍림산업	10,242	고려산업개발	2,571	삼부토건	795
현대산업개발	9,713	한일건설	2,557	태영	765
이수건설	6,375	코오롱건설	2,482	효성	712
한라건설	5,755	대동주택	1,814	삼환기업	600
L G 건설	5,507	대원	1,739	삼익	573
한화건설	5,286	한성	1,636	신안	450
한신공영	4,827	영남건설	1,538	동서개발	447
금호산업	4,814	경향건설	1,431	성일건설	362
S K 건설	4,812	남광토건	1,420	삼정건설	360
동부건설	4,681	경남기업	1,370	진흥기업	351
한진중공업	4,239	삼환까뮤	1,308	청구	275
건영	4,025	신동아건설	1,288	기타	212,745
성원건설	3,585	남양건설	1,237		

※ 주: 대한주택협회, 기타는 동 협회 미가입 중소건설업체(등록업체)

3) 지역별 · 건설업체별 공급계획

· 서울지역 : 73,007가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
현 대 건 설	7,356	경 남 기 업	1,370	성 원 건 설	485
삼 성 물 산	4,057	두 산 건 설	1,081	흥 화 공 업	461
이 수 건 설	3,135	중 앙 건 설	1,042	신 일 건 업	350
대 림 산 업	2,748	신 성	992	남 양 건 설	173
한진 중공업	2,530	L G 건 설	952	삼 호	168
롯데 건설	2,329	건 영	715	삼 환 까 류	142
한 화 건 설	2,232	한 일 건 설	703	삼 익	96
한 신 공 영	1,941	벽 산 건 설	641	효 성	82
현대산업개발	1,834	영 풍 산 업	636	신동아 건설	72
대 우 건 설	1,767	삼 환 기 업	600	대 원	19
동 부 건 설	1,595	풍 림 산 업	600	기 타	26,201
경 향 건 설	1,431	쌍 용 건 설	596		
금 호 산 업	1,372	삼 익 건 설	503		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 경기지역 : 189,989가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
벽 산 건 설	7,026	한 성	1,636	신 성	520
대 림 산 업	6,849	신 일 건 업	1,554	대 원	492
현대산업개발	6,248	금 호 산 업	1,393	삼 익	477
대 우 건 설	5,583	건 영	1,388	신 안	450
풍 림 산 업	4,781	동 원 개 발	1,317	부 영	418
L G 건 설	4,555	대 아 건 설	1,298	한 화 건 설	418
한 라 건 설	3,701	남 양 건 설	1,064	흥 화 공 업	373
현 대 건 설	3,596	삼 호	889	성 일 건 설	362
S K 건 설	3,292	남 광 토 건	808	삼 정 건 설	360
이 수 건 설	3,240	영 풍 산 업	774	한진 중공업	359
동 부 건 설	3,086	태 영	765	진 흥 기 업	351
고려산업개발	2,571	신동아 건설	714	삼 성 물 산	300
성 원 건 설	2,425	효 성	630	한 신 공 영	178
쌍 용 건 설	1,995	계룡건설산업	595	삼 익 건 설	132
롯데 건설	1,988	한 일 건 설	546	기 타	106,224
성원산업개발	1,738	코오롱 건설	530		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 부산지역 : 23,417가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
롯데건설	5,765	삼환까뮤	1,166	영풍산업	572
현대건설	1,829	벽산건설	1,146	한라건설	498
SK건설	1,520	대우건설	878	기타	7,717
한화건설	1,472	우신종합건설	854		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 인천지역 : 26,251가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
벽산건설	3,916	건영	1,172	대림산업	546
풍림산업	3,861	신성	1,156	기타	8,779
한신공영	2,708	한라건설	1,056		
금호산업	2,049	영풍산업	1,008		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 대구지역 : 21,283가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
화성산업	2,158	부영	1,338	동서개발	447
대아건설	1,875	대우건설	1,237	청구	275
삼성물산	1,600	한화건설	1,164	코오롱건설	226
영남건설	1,538	건영	750	기타	6,644
롯데건설	1,368	대림산업	663		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 광주지역 : 4,635가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
롯데건설	1,541	삼익건설	601	기타	2,493

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 대전지역 : 6,419가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
벽 산 건 설	2,199	삼 부 토 건	795
동양고속건설	1,000	기 타	2,425

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 울산지역 : 3,993가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
성원산업개발	1,810	동 원 개 발	240
남 광 토 건	612	기 타	901
대 우 건 설	430		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 강원지역 : 7,198가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
부 영	1,286	기 타	5,912

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 충북지역 : 5,332가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
현 대 건 설	871	부 영	1,509	기 타	2,952

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 충남지역 : 15,736가구

건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)	건 설 업 체	공급량(호)
부 영	1,344	대 동 주 택	920	현 대 건 설	773
대 원	1,228	신 일 건 업	910	계룡건설산업	380
현대산업개발	1,057	대 우 건 설	775	기 타	8,349

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 전북지역 : 4,955가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
부영	800	기타	3,480
성원건설	675		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 전남지역 : 6,246가구

건설업체	공급량(호)
기타	6,246

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 경북지역 : 11,873가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
부영	1,992	롯데건설	486
신동아건설	502	기타	8,893

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 경남지역 : 37,827가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
부영	7,339	동원개발	1,258	벽산건설	711
롯데건설	5,100	현대건설	982	현대산업개발	574
코오롱건설	1,726	대우건설	972	신성	227
한진중공업	1,350	화성산업	920	기타	14,466
한일건설	1,308	대동주택	894		

※ 주: 기타업체는 대한주택협회에 가입되지 않은 중소건설업체(등록업체)

· 기타 : 8,300가구

건설업체	공급량(호)	건설업체	공급량(호)
삼성물산	5,737	한라건설	500
풍림산업	1,000	기타(제주)	1,063

※ 삼성물산, 풍림산업, 한라건설의 물량은 금년 예정이나 건설 시기 및 지역 미정

Ⅲ. 중장기 주택종합계획(2003~2012)

1. 10년간 총 100만호의 장기임대주택 건설

- 내년부터 향후 10년간의 주택건설 및 서민 주거안정 지원방향을 제시하는 『주택종합계획('03~'12)』 수립에 착수
 - 특히 임대료가 시중의 40~50%로 저렴하여 저소득층 주거안정 효과가 높은 국민임대주택 50만호 등 총 100만호의 장기임대주택을 건설하여
 - 현재 전체주택 재고량의 3.4%에 불과한 장기 임대주택 비중을 '12년까지 10%로 상향 조정
- 이를 위해 소요되는 건설비 총 29.3조원중 정부가 재정과 국민주택기금에서 지원할 자금은 현행 지원비율(재정 30%, 기금 40%) 적용시 총 21.1조원(재정 8.8조원·기금 12.3조원)일 것으로 추정
 - 구체적인 지원금액에 대해서는 향후 계획수립 과정에서 관계부처와 협의하여 확정

국민임대주택 건설 및 자금지원계획(재정 30%, 기금 40% 지원시)

(단위 : 만호/억원)

구분	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	합계
호수	8	5.2	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	-	-	-	50
재정	2,816	6,055	8,588	9,609	8,308	8,096	8,096	8,096	8,096	8,096	6,477	4,048	1,619	88,001
기금	17,784	11,558	12,211	11,509	11,361	11,361	11,361	11,361	11,361	11,361	11,361	1,136	1,136	123,500

주 : 평당 건설비 3,088천원('02년기준) 기준으로 재정은 4년차로 구분하여 1년차에 20%, 2~3년차에 각각 30%, 4년차에 20%를 지원
 기금은 1호당 2,470만원을 지원하며, 90%는 사업계획 승인년도에, 나머지 10%는 3년차(준공년도)에 지원

- 총 100만호 중 국민임대주택 50만호를 제외한 나머지 50만호에 대해서는
 - 주공·지자체 등 공공기관이 국민주택기금 지원을 바탕으로 10년이상 장기 임대하는 주택을 건설

- 기존 임대주택 건설업체외에 자금력을 바탕으로 장기임대 할 수 있는 리츠, 임대주택조합, 생명보험사 등 민간부문의 임대 주택시장 진출을 활성화
- 100만호 건설에 소요되는 택지는 약 2,400만평에 달할 것으로 전망되며, 건교부는 개발제한구역 해제지역, 비도시지역의 개발가능지역, 기존 시가지 내의 개발잔여지 등을 활용하여 공공택지를 지속적으로 확보, 매년 240만평씩을 차질 없이 공급하기로 하였음.

2. 2006년 수도권 주택보급률 100% 달성

- 수도권의 주택부족 현상·금리·교육여건 등 시장 내외적인 요인에 의한 국지적인 시장과열 현상이 발생하여 서민 주거부담이 증가하고 있는 점을 감안
 - 내년부터 2012년까지 매년 50만호씩 총 500만호를 건설함으로써 '12년에 선진국 수준의 주택보급률(115%)을 달성하는 한편,
 - 지난해 주택보급률이 89.5%로 주택부족 문제가 상존하고 있는 수도권에 대해서는 금년부터 2006년까지 매년 30만호 이상씩 총 150만호의 주택을 건설하여 수도권 주택보급률 100% 달성을 목표로 함
- 이를 위해 소요되는 택지 3,750만평 중 2,850만평을 공공택지로 공급할 계획으로 매년 30만호 건설이 가능한 570만평의 공공택지를 적기에 공급하기로 하고 금년 상반기중에 『수도권 중장기 택지수급계획』을 수립하기로 함
- 중장기 주택건설계획이 차질없이 추진될 경우 장기임대주택 재고확충과 주택부족 문제 해소로 저소득층의 전월세부담이 대폭 완화되는 등 주택시장 안정기반이 강화될 것으로 기대하고 2003년 6월까지 연구용역, 전문가 의견 수렴, 주택정책심의위원회 심의 등의 절차를 거쳐 확정할 계획