

2011년 부동산 대책의 평가 및 향후 정책 제언

2012. 3

■ 문제 제기	4
■ 2011년 부동산 대책의 성과와 문제점	5
■ 시장 환경 변화와 규제 현황	16
■ 정책 제언	18

요 약

▶ 최근의 부동산 및 주택 시장의 불안 요인을 감안할 때 향후 정책 방향은 시행착오를 최소화할 수 있도록 2011년 정책의 성과와 문제점을 심도 있게 짚어보는 것이 우선 시되어야 할 것임.

- 2011년 들어 총 6회(1·13, 2·11, 3·22, 5·2, 8·18, 12·7)의 부동산 대책이 발표되었는데 상반기에 임차자의 자금 지원과 공급 확대 중심으로 대책이 마련되었다면 하반기에는 전반적인 주택시장 정상화로 정책 내용의 범위가 확대됨.
- 6번의 대책에도 불구하고 매매가격은 정체되고 전세가격은 급등함. 거래량은 예년 수준에 미치지 못하고 미분양은 지속적으로 적체됨.

▶ 소형 주택 공급 확대와 민간 매입 임대주택 사업자 증가라는 성과가 존재하였으나 잦은 소폭의 변화로 시장의 내성을 키웠고 후속 조치 미흡에 따른 시장 신뢰 상실이라는 문제점도 내포함.

- 주택기금에서 소형주택 사업자에 대해 2%의 자금 지원을 실시함에 따라 85㎡ 이하 주택의 실적은 전년 대비 100%를 상회하는 급등세를 보이며 단기간 소형주택 공급을 확대시킴.
- 매입 임대 사업자의 세제 혜택이 포함된 2·11, 8·18대책 이후 매입 임대 사업자 수가 급증하여 정책 효과를 발휘함.
- 그러나, 매입 임대 사업자 요건은 2·11대책과 이후 6개월 만에 다시 완화됐고 서민 전세자금 대출도 3차례 대책에서 지속적으로 조정함. 저소득층과 대학생 임차 지원도 소폭의 잦은 조정이 이루어짐. 이에 따라 정책 효과를 확인하기 어려웠고 일관성 우려와 시장 혼선을 초래함.
- 2011년의 대책에서 분양가상한제 폐지를 지속적으로 포함하였으나 법 개정이 이루어지지 않아 시장 신뢰를 떨어뜨리는 결과로 이어지고 있음.

▶ 최근의 시장의 변화는 단기적 시장 불안과 장기적 시장의 변화가 동시에 발생하고 있음에도 주택시장에서는 과거 도입된 중복적 규제들이 여전히 존재하고 있음.

- 신규 주택시장이나 재고 주택시장이나 상품을 기준으로 큰 틀에서 가격 규제, 금융 규제, 지역 규제, 규모 규제 등 3가지 이상의 규제가 중복적으로 이루어지고 있음.

▶ 향후 정책은 단기적 효과나 부작용보다는 장기적 효과라는 관점에서 접근해야 하며, 정책의 시장 개입 효과가 불명확하고 부작용이 큰 중복 규제들에 대해서는 시장에 맞는 개혁이 필요함.

- 앞으로의 정책 의사결정은 장기적 시장 효과라는 관점에서 접근해야 하며, 시장에서 임차시장과 매매시장이 상호 관련성이 높다는 점을 염두에 두어야 할 것임. 이러한 관점에서 분양가상한제 폐지, 대출 규제 완화, 규모 규제 폐지가 조속히 이루어져야 할 것임.
- 공급 측면의 중장기 이슈는 노후주택 관리, 금융, 임대주택 공급이 될 것으로 예상됨에 따라 노후주택 관리에 대한 로드맵, 수요자 및 공급자 금융 개선을 위한 근본적인 구조 개편과 대안 금융 상품 개발이 시급히 요구됨. 또한, 임대주택 공급을 위한 효과적인 방안 모색도 필요함.

I. 문제 제기

- 2011년 한 해 동안 6번¹⁾의 부동산 대책을 발표하였으나 수도권 주택시장은 침체를 거듭하고 있고, 지방에서도 상승세가 둔화되는 양상을 보이고 있음.
- 수도권 주택가격은 11개월 연속 하락하고 있으며, 거래도 2007년 이후 침체를 벗어나지 못하고 있음.
- 반면, 전세가격의 상승세 둔화에도 불구하고, 이사철 전세 급등 및 월세 전환에 따른 임대료 부담 증가 등 임대차 시장의 불안 요인은 여전히 잠재되어 있는 상황임.
- 2011년 호황을 보였던 지방 시장은 단기간에 공급 증가가 뒤따르면서 빠르게 둔화되는 양상을 보이고 있음. 세종시 및 혁신도시 등에서 신규 공급이 지속적으로 예정되어 있는 점까지 감안하면 향후 미분양 문제가 다시 불거질 개연성도 있음.
- 부동산 및 주택 시장의 불안 요인이 남아 있음을 감안할 때, 향후 정책 방향은 시행착오를 최소화할 수 있도록 2011년 정책의 성과와 문제점을 심도 있게 짚어보는 것이 우선시되어야 할 것임.
- 6차례에 걸쳐 주택 전 분야를 포괄하는 방대한 정책이 단기간에 발표되었다는 점에서 정책 내용을 체계적으로 정리할 필요성이 높음.
- 또한, 다수의 정책이 짧은 기간에 발표되어 정책의 시장 반응 및 효과에 대한 체계적인 평가가 이루어지지 않음.
- 2011년 정책의 성과는 지속하고 문제점을 고쳐 나가야 한다는 점에서 성과와 문제점에 대한 구체적인 평가는 필수적임.
- 이를 바탕으로 본 연구는 향후 주택 정책을 위한 기본 방향 및 정책 대안을 제시하는 것을 목적으로 함.
- 주택시장 상황은 단기적 변화와 장기적 변화가 동시에 목격되는 중요한 시점임.
- 이러한 시장 변화에도 불구하고 지금까지도 주택시장에서는 여러 가지 규제들이 중복적으로 존재하고 있는 상황임.
- 이를 개선하기 위한 단기적인 전략 및 대안과 장기적인 접근 방식을 구분하여 제시하고자 함.

1) 2009년 2회, 2010년에는 3회의 부동산 대책이 발표됨.

II. 2011년 부동산 대책의 성과와 문제점

1. 대책의 주요 내용

□ 2011년에 부동산 대책 6회 발표

- 2011년 들어 총 6회(1·13, 2·11, 3·22, 5·2, 8·18, 12·7)의 부동산 대책이 발표됨.
- 전·월세 시장 안정을 주요 목표로 한 대책은 총 3회(1·13, 2·11, 8·18)임.
- 건설경기 연착륙과 서민 주거안정을 동시에 추구한 종합 대책은 2회(5·2, 12·7)임.
- 이 가운데 3·22대책은 DTI 자율 적용 종료에 따른 거래시장 침체 가능성을 염두에 두고 취득세 인하로 상쇄하고자 했던 목적이 강하다고 할 수 있음.

<표 1> 부동산 대책의 목표별 분류

구분			정책 수단	
			토지	주택
투기 억제 대책	수요 억제	거래 규제	- 검인계약서제 - 토지거래허가제 및 토지거래신고제 - 농지취득자격증명제, 임야매매증명제	- 주택거래신고제 / 투기과열지구 / 투기지역 - 청약저축제도 / 청약자격 제한 및 우선 공급 대상 지정 / 분양권 전매 제한
		조세 강화	- 양도소득세 - 종합소득세	- 부동산 관련 조세의 과표 현실화 - 종합부동산세
		금융 규제		- LTV, DTI 규제
		공개념 제도	- 택지소유상한제 - 토지초과이득세	- 개발이익환수제 - 채권입찰제 및 가격 제한
	등기 관리		- 부동산실명제 - 부동산등기의무제	- 실거래가신고의무제
	기타			- 부동산중개업 - 투기 단속, 투기 관련자 제재 - 세무조사 및 자금 출처 조사
경기 활성화 대책	수요 진작	거래 활성화		- 청약자격 완화 - 분양권 전매 제한 완화
		자금 지원		- 구입자금 및 전세자금 지원 및 금리 인하 - LTV, DTI 자율 적용
		조세 감면		- 취·등록세 감면 및 면제
	공급 확대	규제 완화	- 토지 이용 규제의 완화	- 주택 공급 규제 완화
		공급 계획	- 개발 계획 발표	- 신도시 개발 계획 - 보금자리주택 공급
서민 주거 안정 대책	주택자금 지원			- 전세자금 지원 확대 및 금리 인하
	임대주택 활성화			- 임대주택 건설용지 확대 - 임대주택 건설 지원

자료 : 김현아·이승우, 2005, 「부동산 대책이 건설산업에 미치는 영향에 관한 연구」, 한국건설산업연구원의 내용을 수정 보완함.

□ 2011년 대책, 서민 주거안정에서 경기 활성화로 확대

- 지금까지의 부동산 대책은 정책 목표를 기준으로 할 때 투기 억제용, 경기 활성화용, 서민 주거안정용 등으로 분류할 수 있을 것임.
- 주택가격 급등기에 주로 사용되어 온 투기 억제 대책은 거래 규제와 조세 강화 등을 통한 수요 억제가 중심 내용이 되고 있음.
- 경기 활성화 대책은 공급 확대를 주요한 정책 수단으로 하여 조세 감면, 자금 지원 등을 통한 시장 정상화에 역점을 두고 있음.
- 서민 주거안정 대책은 임대주택 공급 확대와 임차자금 지원을 주요 수단으로 무주택·저소득층의 서민 위주로 마련됨.
- 또한, 부동산 대책은 정책 대상과 정책 수단을 기준으로 분류할 수도 있을 것임.
- 정책 대상인 수요자(매매, 임대차)와 공급자를 기준으로 하여 규제 강화 및 완화, 자금 지원 확대 및 축소, 세제 강화 및 지원 확대 등으로 나눌 수 있음.
- 2011년 상반기에 발표된 정책들이 임차자의 자금 지원과 공급 확대에 무게중심을 두었다면 하반기에는 전반적인 주택시장 정상화로 정책 내용의 범위가 확대됨.
- 2011년 부동산 대책은 경기 활성화와 서민 주거안정을 주된 정책 목표로 함.
- 장기화 조짐을 보이던 전월세 시장 불안 때문에 대책이 마련되었기에 상반기 임차인 및 임대 사업자에 대한 자금 및 세제 지원에 초점을 맞추고 있는 점이 특징임.
- 1·12대책에서는 임차 수요자의 자금 지원(전세자금 대출 조건 완화, 총 지원 규모 확대)에 중점을 두었고 2·11대책에서는 임대주택 사업자의 세제 지원 요건을 완화함.
- 하반기에는 임차시장 안정이라는 목표를 달성하기 위해서 임차 수요의 분산이 필요하다는 점에 착안하여 전반적인 주택시장의 규제 완화로 정책 관심 대상을 확대함.
- 5·2대책에서는 임대차 시장의 안정을 위해 주택 구매를 지원하는 대책들이 포함되었고 8·18, 12·7 대책에서는 임차 수요자, 구매 수요자에 대한 자금 지원 및 세제 지원, 공급자인 건설회사 유동성 지원 등 부동산시장을 아우르는 포괄적 성격을 담음.

<표 2> 2011년 부동산 대책의 분류와 내용

구분	주요 정책 분류	주요 정책 내용	세부 정책 내용
1·12 대책	전·월세 자금 지원 임차 공급자 자금 지원	- 전세 지원 규모 확대 - 소형주택 공급 위한 자금 지원 - 공공주택 저리(2%) 자금 지원	- 주택기금의 전세자금 지원 확대(6개월 이상 무주택 조건 폐지, 5.7조원→6.8조원) - 도시 내 소형주택 건설자금 지원 금리(4~5→2%), 대출 가능액(㎡당 47만→80만원) - 도시형 생활주택 세대수 완화(150→300세대) - 도시정비사업 시·도지사 1년 범위 안에서 사업시행인가 또는 관리처분인가 시기 조정
2·11 대책	전·월세 자금 지원 임차 공급자 세제 지원	- 전월세 지원 한도 확대 - 임대사업자 세제 지원 요건 완화	- 주택기금의 전세자금 지원 한도 확대 (6천만→8천만원) 및 금리 인하(4.5→4.0%) - 5년 임대주택 건설자금 지원 확대(호당 5.5천만 ~7.5천만원→7천만~9천만원, 금리 3~4→2%) - 월류형 도시형 생활주택 주택기금 지원 대상 확대(30→50㎡ 이하) - 매입 임대사업자 세제지원 요건 개선(수도권 3호 이상, 5년 이상, 149㎡ 이하, 6억원 이하) - 공모형 리츠 등이 임대주택 투자시 세제 지원 확대(배당소득 한시적 과세특례, 취득세 감면 확대 30→50%) - 민간 미분양 주택을 전·월세용으로 활용(5년 이상 임대시 취득세, 양도세 50% 감면) - 민간 건설 공공 임대주택 임대 보증금 비중 확대 (80~90%→100%) - 재개발 사업시 임대주택 건설비율 상향 조정 (17%→20%)
3·22 대책	수요자 금융 규제 구매자 세제 지원	- DTI 자율 적용 - 취득세 감면	- 취득세를 '11년 말까지 현재보다 50% 감면한 (9억원 이하 1인 1주택의 경우 현행 취득가액의 2%에서 1%로, 9억원 초과 1인 1주택 또는 다주택의 경우에는 4%에서 2%로 인하)
5·2 대책	공급자 자금 지원 구매자 세제 지원	- 1세대 1주택 양도세 비과세 완화 - PF 배드뱅크 설립	- '3년 보유·2년 거주 요건' 중 '거주 요건' 폐지 - 자기관리리츠(부동산투자회사)가 '12.12.31일 이전 149㎡ 이하 주택 산출 또는 매입하여 임대시 해당 임대소득(사업소득) 5년 간 50% 소득 공제 - 부분 임대형 아파트에 대해서는 임대 면적이 일정 규모 이하시 주차장 등 설치 기준 완화
8·18 대책	임대주택 공급자 자금 지원 구매자 자금 지원	- 주택 구입 자금 지원 - 임대사업자 세제 지원 요건 완화	- 생애 최초 주택 구입자금 금리(5.2%→4.7%) - 지방 저소득 가구 전세자금 지원 확대(대출 보증 금 한도 5천만→6천만원, 상환 기간 6→8년) - 주택기금으로 대학부지 보금자리 기숙사, 공공 주원, 노후하숙 개량 지원(저리 자금 지원) - 주거용 오피스텔 자금 지원 확대, 대상은 세대당 12~30→12~50㎡, 한도는 40만→80만원/㎡ - 전·월세 소득공제 대상 확대(연소득 3천만→ 5천만원) - 수도권 매입 임대사업자 세제 지원 요건 완화 (3호→1호) - 주거용 오피스텔 임대사업자 등록 허용 및 세제 지원(종부세 합산 매제, 양도세 종과 폐제, 법인세 추가 과제 배제, 취득세·재산세 감면)
12·7 대책	구매자 세제 지원 구매자 규제 완화 구매 및 임차자 자금 지원 공급자 자금 지원	- 다주택자 양도소득세 종과 폐지 - 투기과열지구 해제 - 구입자금 및 임차자금 지원 - 공급자 유동성 지원 - 소형주택 공급자 저리(2%) 자금 지원 연장	- 분양가상한제 폐지, 투기과열지구 해제 - 다주택자 양도세 종과 폐지 - 재건축 초과이익부담금, 뉴타운 기반시설비 지원 - 생애최초 주택 구입자금 및 근로자·서민 구입 자금 지원 확대 - 대학생 전세임대 공급 확대 - 대학 기숙사 건설자금 지원 - 대학가 노후 하숙 등 개량 지원 - 보금자리지구 내 분양주택 용지를 10년 임대 등으로 전환 - 도시 중소형 주택 저리(2%) 건설자금 지원 연장 - 5년 임대주택 저리(2%) 건설자금 지원 연장

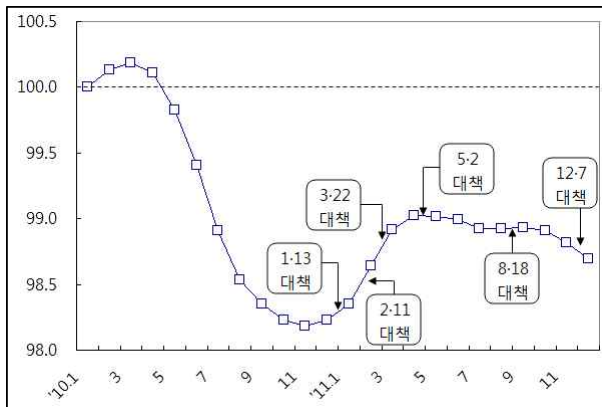
2. 시장의 반응

□ 매매가격은 정체 지속, 전세가격은 급등세 둔화

- 6번의 대책에도 불구하고 수도권 매매가격은 정체되어 2011년 동안 0.5% 상승함.
- 매매가격은 $\pm 0.1\%$ 미만 내외의 변동성을 보이며 등락을 반복하였으나, 2011년 연감으로는 0.5% 상승하여 실질적으로는 침체 상태가 지속되었다고 할 수 있음.
- 5·2대책 이후 7월까지 오하려 하락세를 보인 후 잠깐 상승세로 돌아섰으나, 10월 이후 다시 하락세로 반전함.
- 수도권 전세가격은 높은 가격 상승세를 시현하며 2011년 연간 11%의 상승률을 보임.
- 1월에서 10월까지 매월 1% 내외의 높은 가격 상승세를 지속함.
- 5차례의 대책이 나온 8·18대책 이후에도 비교적 높은 가격 상승세가 이어짐.

<그림 1> 수도권 주택 매매가격지수 추이

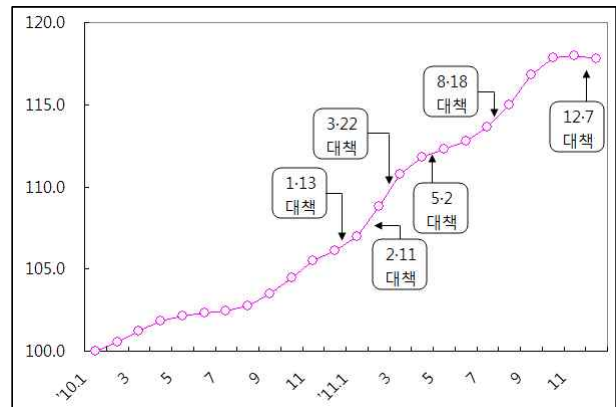
(2010. 1 = 100)



자료 : 국민은행.

<그림 2> 수도권 주택 전세가격지수 추이

(2010. 1 = 100)



자료 : 국민은행.

- 최근 들어 전세가격은 진정세로 돌아서고 있으나, 매매가격은 여전히 침체 상태 지속
- 2011년 11월 들어서는 전세가격 상승폭이 0.14%로 안정세로 접어들었으며, 12·7대책 발표 등으로 12월에는 0.19%의 하락세로 반전됨.

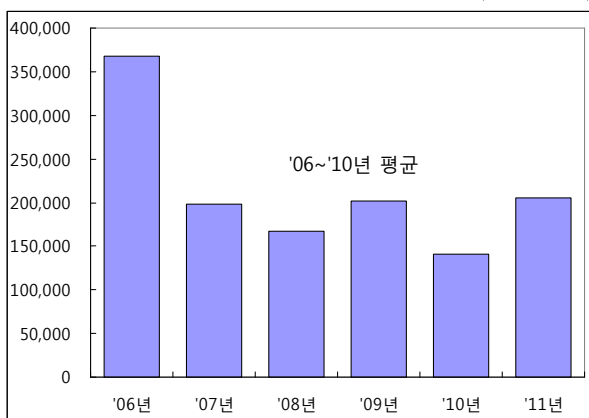
□ 거래량, 전년 대비 늘었으나 예년 수준 못 미쳐

- 아파트 실거래가 거래량은 2010년 대비 증가하였으나, 여전히 예년 평균 수준에는 미치지 못하는 모습을 보임.

- 2006년 35만호를 상회했던 수도권 거래량은 2007년 이후 2011년까지 20만호를 하회함.
- 2011년 수도권 거래량은 2007년과 2009년 수준인 약 20만호에 머무르고 있음.
- 2011년 거래량은 전년 대비 46.0% 증가하였으나 2010년이 실거래신고제도가 도입된 이후 가장 거래량이 적은 해였다는 점을 고려하면 기저효과로 판단됨.
- 또한, 매년 입주 아파트가 증가한다는 점을 고려하면, 전체 아파트 재고 대비 거래량 비율은 지속적으로 감소하고 있는 것으로 해석됨.

<그림 3> 수도권 연간 아파트 거래량 추이

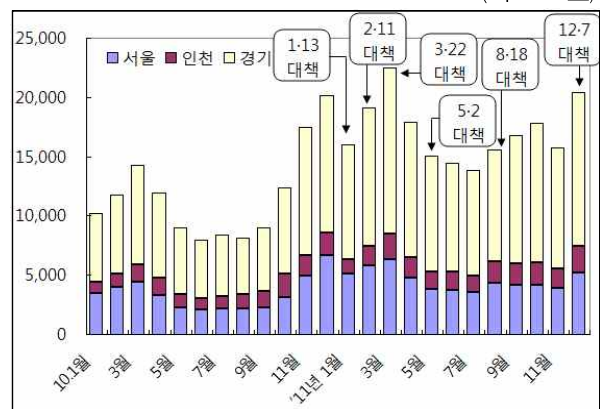
(자료 : 호)



자료 : 국토해양부.

<그림 4> 수도권 월간 아파트 거래량 추이

(자료 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 임대 사업자 요건을 개선하는 내용을 주요한 정책으로 삼은 2·11대책과 8·18대책 이후 소폭 거래량이 증가하는 양상을 보였으나 통계적 한계 및 계절적 요인을 고려하면 정책의 직접적인 효과로 판단하기는 무리가 있음.
- 월간 거래량을 확인하면 2·11대책 이후 3월 거래량이 가장 많았고, 8·18대책 이후 10월까지 거래량은 계속 증가함.
- 그러나, 거래량이 신고일 기준으로 집계된다는 점을 감안하면 특정 시기의 정책 효과를 정확하게 파악하기는 어려움이 있으며, 이사철이라는 계절적 요인까지 고려하면 정책적 효과는 다소 제한적일 것으로 보임.

□ 경기 지역 거래량은 예년 수준 회복, 서울·인천은 여전히 미흡

- 2011년 경기 지역의 거래량은 2006~10년 평균 대비 6.2% 증가하여 예년 수준을 회복하였으나, 서울과 인천 지역은 각각 16.4%, 23.9% 감소세를 보이고 있어 대조적임.

- 전년 대비 2011년 각 지역별 거래량은 서울 35.3%, 인천 23.5%, 경기 55.7% 증가하고 있어 큰 폭의 증가세를 보임.
- 그러나, 2006~10년 평균과 비교하면 경기만 6.2% 증가하였을 뿐 서울 16.4%, 인천 23.9% 감소로 나타나 여전히 예년 수준을 크게 밑돌고 있음.

<표 3> 지역별 전년 동월 대비 거래량 증감률

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울	48.6	47.6	44.4	47.5	68.1	81.6	60.6	103.4	86.2	33.5	-20.7	-21.1
인천	26.0	37.3	44.0	11.3	29.1	57.8	44.4	41.3	28.4	-4.2	-4.3	14.7
경기	68.2	75.6	66.6	60.5	74.2	86.7	70.6	102.0	101.3	61.6	-6.1	11.9

자료 : 국토해양부.

- 특히, 2011년 말의 취득세 인하 종료를 앞두고 동년 11월, 12월의 서울 지역 거래량은 오히려 전년 대비 감소하는 양상을 보이고 있음.
- 서울이 11월에 이어 12월에도 21.1% 감소하여 2012년 거래량 회복에 대한 우려가 확대되고 있는 것과 달리, 경기 지역은 취득세 세율 인상을 앞두고 12월 거래량이 전년 동월 대비 11.9% 증가하고 있는 것으로 나타나 대조적인 점이 주목을 끄.

□ 미분양 적체, 준공 후 미분양은 증가

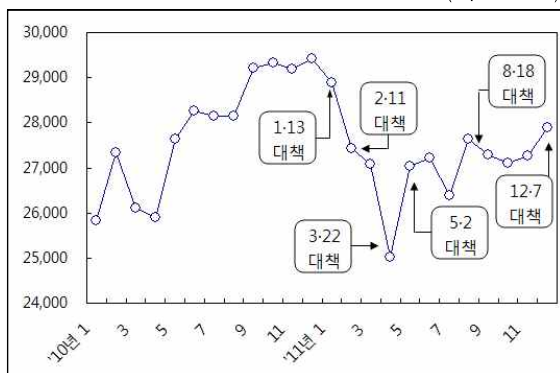
- 2000년대(2000~2010년) 월 평균 거래량은 1만 4,000호 수준인데, 2011년 6번의 대책에도 수도권 미분양은 2만 7,000호 수준에서 정체되고 있음.
- 수도권의 미분양은 2월 이후 4월까지 감소하는 모습을 보였으나, 5월부터 다시 증가하여 전체 규모로는 정체 상태를 보이고 있음.
- 외환위기 이후 감소하였던 수도권 미분양 주택의 규모는 2008년 1월 2만호를 넘어선 이후 주목할 만한 감소가 나타나지 않은 상태에서 2만 7,000호 수준을 유지 중
- 2000년대(2000~2010년) 월 평균 거래량은 1만 4,000호 수준임을 고려하면 2배 수준의 미분양 주택이 존재하는 상황임.
- 수도권의 전체 미분양 규모의 등락과 대조적으로 준공 후 미분양은 지속적인 증가세를 보이고 있는 양상임.
- 2011년 11월 수도권 준공 후 미분양은 2011년 12월 대비 1,500호 증가하여 1만 213호

수준에 정체되어 있음.

- 2010년 한 해 동안 5,000호 수준의 증가가 있었으나 2011년은 증가폭이 다소 축소됨.
- 그러나, 2010년 상반기에는 준공 후 미분양이 차지하는 비중이 15%대에 그쳤으나 2011년 들어서는 35%를 상회하는 수준까지 상승함.

<그림 5> 수도권 미분양 추이

(자료 : 호)

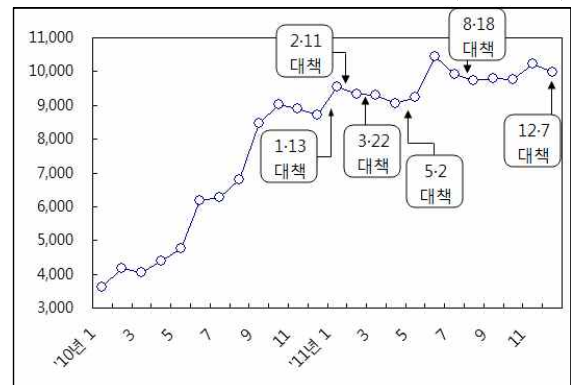


주 : 2011년 12월 미분양은 2012년 1월 13일 현재 발표되지 않음.

자료 : 국토해양부.

<그림 6> 수도권 준공 후 미분양 추이

(자료 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 2011년 2·11대책에서 민간 준공 후 미분양이 전월세 주택으로 활용될 수 있도록 양도세와 취득세를 감면하였으나 미분양 물량은 지속적으로 상승함.
- 2·11대책에서는 민간부문의 준공 후 미분양에 대해 건설사가 2년 이상 임대한 준공 후 미분양 주택을 취득하거나 준공 후 미분양 주택을 취득하여 5년 이상 임대하는 경우에 최대 50%의 취득세 감면과 취득 후 5년 간 발생한 양도소득에 대해 양도세를 50% 감면하는 내용을 포함하고 있음.
- 2011년 5·2대책에서는 수도권 미분양 주택 투자에 대해서도 지방과 동일하게 세제 지원을 발표하였음에도 불구하고, 미분양 규모는 7월부터 다시 증가하기 시작함.
- 미분양 주택에 투자하는 리츠·펀드·신탁회사에 대한 중부세 비과세, 법인세 추가 과세 배제 요건을 완화하고 적용 기한을 연장함.
- 지방 미분양 주택 50% 이상 포함시만 혜택을 부여하였으나, 5·2대책 이후 수도권·지방 미분양 주택에 구분 없이 대상을 확대함.
- 혜택 기한도 2011년 4월 말에서 2012년 말 종료로 연장함.

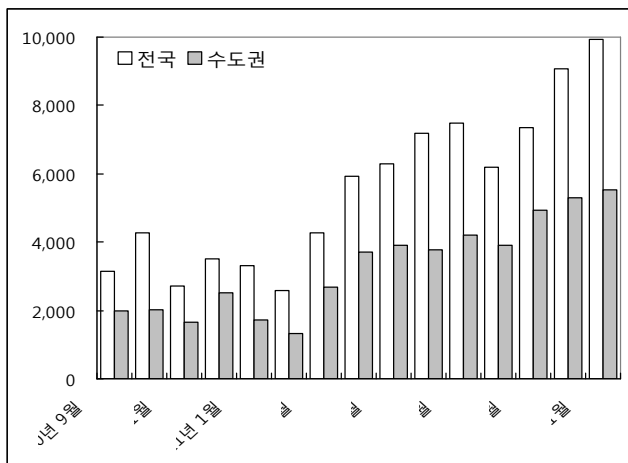
3. 성과와 문제점

□ 성과 : 단기간 소형주택 공급 확대

- 소형주택 자금 지원 정책으로 도시형 생활주택 등 소형주택 공급이 빠르게 확대됨.
- 1·13대책에서 도시형 생활주택, 다세대, 다가구, 소형 오피스텔 등 도시 내 소규모 주택 건설을 촉진하기 위해 주택기금에서 사업자에 대해 2%의 자금을 2011년 연말까지 한시적으로 특별 지원 실시함(12·7대책에서는 이를 2012년 연말까지로 연장).
- 2011년 1~11월까지 도시형 생활주택 인허가 실적은 전국 6만 9,605세대(수도권 4만 986세대)로, 2010년의 2만 529세대에 비해 크게 증가함.
- 2011년 1~11월까지 85㎡ 이하 주택의 실적은 30만 7,553호에 달하고 있어, 전년 동기 대비 104.9%의 급등세를 보임.

<그림 7> 도시형 생활주택 인허가 추이

(자료 : 호)



자료 : 국토해양부.

<표 4> 매입 임대 사업자 등록 현황

(자료 : 명, 가구)

구분	2010년		2011년	
	사업자 수	가구 수	사업자 수	가구 수
합계	1,584	9,194	4,007	19,506
1월	179	1,146	266	1,348
2월	157	866	243	1,110
3월	182	1,320	505	2,464
4월	180	902	487	2,310
5월	205	810	363	1,951
6월	163	851	392	2,330
7월	203	1,115	456	3,000
8월	135	1,005	559	2,433
9월	180	1,179	736	2,560

자료 : 국토해양부.

- 소형주택 공급 확대로 공급 시기 단축의 효과를 발휘하였으나 장기적으로는 도시 관리의 부담으로도 작용할 가능성이 있음.
- 도시형 생활주택, 다세대, 다가구 등 소규모 주택의 공급은 인허가 이후 6개월 또는 1년 이후에는 입주가 가능하다는 점에서 공급 시기를 단축시키는 효과를 갖고 있음.
- 다만, 소규모 주택의 공급이 지속적으로 이루어지게 되면 장기적으로 과거 다세대 난 개발에 따른 부작용이 적지 않았듯이 도시 계획·도시 관리상의 어려움이 제기될 수 있으므로 향후에도 지속적·체계적인 관리가 필요함.

□ 성과 : 민간 매입 임대 사업자 증가

- 2011년 2·11, 8·18대책 이후 매입 임대 사업자가 급증하며 2011년 1~11월까지 전년 동기 대비 사업자 수는 153.0%, 등록 가구 수는 112.2% 증가함.
- 2010년 월평균 200명 미만에 머물렀던 매입 임대 사업자 수는 2011년 2·11대책 이후 3월에는 505호명까지 확대되었고, 8·18대책 이후 8월에는 700명 이상으로 크게 증가하는 양상을 보임.
- 등록 가구 수 또한 3월 이후에는 월간 2,000가구를 상회하고 있음.
- 수차례의 대책 발표는 민간의 공식적인 임대 사업자를 확대시키는 역할을 통해 일부 전세가격 안정에 기여한 것으로 판단됨.
- 우리나라의 낮은 공공 임대주택 비율을 고려하면 민간 임대사업 활성화는 필수적임.
- 또한, 향후 중요한 인프라라고 할 수 있는 임대소득세 과세를 위한 임대 사업자를 양성화했다는 점에서도 순기능으로 작동할 것임.

□ 문제점 : 단기간 잦은 소폭 변화로 시장의 내성 키워

- 2·11대책에서 세제 혜택을 받을 수 있는 매입 임대 사업자 요건을 완화하였으나, 6개월도 경과하지 않은 시점인 8·18대책에서 다시 추가적으로 완화함.²⁾
- 2·11대책에서 수도권외 보유 호수를 최대 5호에서 3호로 완화하고, 보유 기간도 최대 10년에서 5년으로 단축함.
- 규모는 국민주택규모에서 149m²까지, 주택가격도 3억원 이하에서 6억원까지로 확대함.
- 6개월 만인 8·18대책에서 보유 주택 수를 수도권·지방 구분 없이 1호 이상으로 완화
- 서민(연소득 3,000만원 이하)에게 지원하는 전세자금 대출도 2011년 3차례 조정함.
- 1·12대책에서 “6개월 이상 무주택 조건”을 폐지하고 지원 규모를 5.7조원에서 6.8조원으로 확대함.
- 1개월 만인 2·11대책에서 호당 지원 한도를 6,000만원에서 8,000만원으로 상향 조정하고 금리도 4.0%로 인하함.

2) 2005년 종합부동산세를 도입하면서 양도소득세와 종합부동산세의 세제 혜택을 받을 수 있는 매입 임대 사업자 요건이 신설됨. 2005년 종합부동산세가 도입되면서 양도소득세 중과 배제 대상 및 종합부동산세 합산 배제 요건을 신설하였고, 초기에는 임대 기간 10년, 임대 호수 5호, 85m² 이하의 주택 규모, 취득가격 3억원 이하의 상당히 제한적인 요건으로 중과 배제를 실시함.

- 6개월 만인 8·18대책에서는 상환 기간을 6년에서 8년으로 연장함.
- 12·7대책에서는 주거용 오피스텔 세입자도 국민주택기금의 전세자금 지원 가능토록 함.

<표 5> 매입 임대주택 세제 지원 대상

구분	호수			기간		면적		취득 가액		지역	
	2·11 이전	2·11	8·18	2·11 이전	2·11	2·11 이전	2·11	2·11 이전	2·11	2·11 이전	2·11
서울	5호	3호	1호	10년	5년	85㎡ 이하	149㎡ 이하	3억원 이하	6억원 이하	(양도세) 동일	수도권
경기, 인천	3호			7년		85㎡ 이하		6억원 이하		(종부세) 동일	
지방	1호	동일		7년		149㎡ 이하		3억원 이하	동일	지역 제한 없음	동일

<표 6> 2011년 주택기금의 서민 전세자금 관련 정책 변화

1·12대책		2·11대책		8·18대책		12·7대책	
대출 조건 완화	“6개월 이상 거주” 폐지	호당 지원 한도 확대	6천만→ 8천만원	상환 기간 연장	최장 6→8년	주택 대상 확대	오피스텔 지원 가능
지원 규모 확대	5.7 조→ 6.8조원	금리 인하	4.5→4.0%				

주 : 서민은 연소득 3,000만원 이하, 저소득 가구는 최저 생계비의 2배 이내 소득이어야 함.

- 저소득 가구(최저 생계비의 2배 이내 소득)의 전세금 지원도 2·11대책, 8·18대책 두 차례를 통해 각각 수도권과 이외 지역을 조정함.
- 2·11대책에서 수도권 과밀억제권역 내 전세 보증금을 1억원 이하로 확대함.
- 8·18대책에서는 광역시 등의 저소득 가구 전세 보증금 한도를 5,000만원 이하에서 6,000만원 이하로 조정함.
- 대학생 전세임대 공급도 초기에 발표된 8·18대책에서는 1,000호 수준이었으나 12·7대책에서 1만호로 크게 확대됨.
- 8·18대책에서는 2011년 동안 저소득 대학생을 위한 전세 임대*(1,000호)를 신규 공급하는 것으로 발표함.
 - ※ 기초수급자 가정의 대학생 등을 대상으로 최장 2년 간 임대하며 국민임대주택 입주 자격에 해당하는 저소득 가구 대학생 등을 대상으로 공급
- 12·7대책에서는 대학생용 전세 임대주택을 2012년 동안 1만호 공급할 계획으로 발표함. LH 등이 대학가 주변의 원룸, 오피스텔, 다세대 등을 전세·보증부 월세 등으로

로 임차하여 대학 기숙사 수준의 임대료로 재임대함.

- 이상에서 보듯, 주택·부동산 시장이 정책에 대한 반응을 나타낼 충분한 시간적 여유도 갖지 못한 상태에서 또 다시 정책이 발표되는 경우가 잦아지게 되자 오히려 시장의 내성을 키우게 되는 부작용이 적지 않음.
- 동일한 정책에 대한 반복적인 변화는 향후 정책 변화에 대한 기대를 확대시켜 시장의 내성을 키움.
- 또한, 단기간에 나타난 잦은 정책 변화는 정책 일관성에 대한 의문을 들게 하였고 시장에 혼선을 초래함.

□ 문제점 : 대책 발표에도 후속 조치 없어 시장 신뢰 상실

- 2009년 초부터 분양가상한제의 전면 폐지 또는 일부 적용 배제 등을 주요 내용으로 하는 다양한 내용의 「주택법」 개정안이 국회에 상정되었으나, 2012년 현재까지 법안은 계류 상태에서 표류하고 있음.
- 분양가상한제는 2005~2006년 수도권 일부 지역을 중심으로 아파트 가격이 급등함에 따라 이를 제어하기 위한 목적으로 2007년 재도입됨.
- 그러나 금융위기 이후 주택시장이 침체를 겪으면서 2009년 초부터 폐지 논의 시작
- 분양가상한제의 폐지 관련 계류 법안은 택지 조성 방식과 주택 규모 기준별 논의가 복합적으로 이루어졌으나 국회를 통과하지 못하고 2012년 현재까지 계류 중임.
- 결국, 주택법 하위 법령인 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」의 분양가상한제 관련 일부 개정안을 마련하여 1월 16일자로 입법 예고함.
- 금융비용 및 건축비 가산비 인정 범위 확대, 분양가 공시 항목 축소 등을 통해 실제 분양가를 반영할 수 있도록 제도를 정비함.
- 정부는 2011년 동안 대책에서 분양가상한제 폐지를 지속적으로 포함하였으나 법 개정이 이루어지지 않아 시장 신뢰를 떨어뜨리는 결과로 이어지고 있음.
- 1·13대책, 2·11대책에서 분양가상한제 폐지를 언급하였으나, 실질적으로 국회의 입법 과정을 통과하지 못함.
- 결국, 12·7대책에서 주택법 하위 법령 정비라는 우회적 방법을 채택하게 됨.

III. 시장 환경 변화와 규제 현황

1. 2012년 시장 환경 변화

□ 2012년 시장, 매매 회복세 더디고 전세 불안 요인 상존

- 2012년 수도권 주택시장은 거시경제의 어려움 및 여전히 진행 중인 공급 물량의 재고 조정, 주택담보 대출의 규제 등에 따른 실수요자의 유동성 확보 어려움 등으로 1% 내외의 상승세로 회복이 더딜 것으로 예상됨.
- 글로벌 경제 위기 우려, 높은 물가 상승세, 둔화되고 있는 국내 경제 여건은 2012년 주택시장의 회복을 지연시키는 효과로 작용할 것임.
- 기존의 주택 보유자 중 일부는 적정 수익률 확보의 어려움으로 주택시장에서 벗어나려는 경우도 있을 것임(즉, 신규 주택 공급뿐만 아니라 재고 주택시장의 잠재적 공급 물량이 존재하는 상황임).
- 실거주 목적의 수요자를 중심으로 시장의 회복세가 감지되고 있으나, 금융당국의 가계대출 강화에 따라 유동성 확보가 어려워 수요 회복세도 더딜 것으로 판단됨.

<표 7> 수도권 규모별 아파트 입주 물량 추이

항목	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	예년(2001~11년) 평균	2012년	전년 대비	예년 대비
전체	152,901	142,782	156,474	157,747	169,887	123,995	165,505	100,989	-18.6	-39.0
소형 (60㎡ 이하)	40,130	29,566	49,033	46,366	49,484	48,878	45,240	22,177	-54.6	-51.0
중형 (60~85㎡ 이하)	84,180	79,642	73,579	67,038	56,715	43,240	79,823	42,849	-0.9	-46.3
대형 (85㎡ 초과)	28,230	33,337	33,725	44,314	63,668	31,747	40,078	35,750	12.6	-10.8

자료 : 부동산114(주).

- 전세시장은 아파트 외 입주 물량 급증, 급등세 장기화에 따른 피로감 등으로 상승세가 크게 둔화되고 있지만, 아파트 입주 물량이 감소하여 불안 요인은 여전히 존재함.
- 아파트 입주 물량 감소세가 지속되나 아파트 외를 중심으로 입주 물량이 크게 증가하여 이를 완충할 것으로 예상됨.
- 반면, 아파트 입주 물량은 전년 대비 18.6%, 예년 대비 39.0% 감소함. 특히 소형의 입주 물량이 부족하여 소형 아파트의 전세가격 상승세는 다른 상품에 비해 높은 수

준을 유지할 것으로 판단됨.

- 또한, 상승폭은 둔화되더라도 전세의 월세 전환과 같은 임대차 시장의 구조적 변화는 지속적으로 나타날 것임.

□ 장기적 패러다임 변화의 징후 존재

- 인구 증가폭의 둔화, 노령화 등 수요의 변화에 맞춰 주택 공급 물량이 감소하는 양상을 보이고 있음.
- 수정된 인구 추계에 따르면 2030년까지 인구 증가가 지속되나 1~2인 가구 위주의 증가라는 점은 유효하며, 인구의 노령화도 지속되고 있음.
- 주택 공급 물량(인허가)은, 3년 이동평균으로 그래프를 그려볼 때 2007년을 제외하고 2003년에서 2010년까지 지속적으로 인허가 물량이 감소하는 추이를 보이고 있음.
- 인구 구조 변화뿐만 아니라 매매시장의 내부적 변화와 매매시장과 임대차시장의 관계 변화 등 우리나라 주택시장이 구조적으로 변화하는 징후가 다수 발견되고 있음.
- 전국 주택 매매가격의 변동성은 점진적으로 축소되는 양상을 보이고 있으며, 상승폭은 줄고, 상승 기간 역시 짧아지는 특징을 보이고 있음.
- 전세는 감소하고 보증부 월세는 증가하고 있어, 전세 중심의 우리나라 임대차시장에도 구조적 변화의 움직임이 나타나고 있음.
- 주택시장의 움직임도 수도권과 지방 사이에 주택경기 흐름에서 차별화 현상 강화됨.

2. 규제 현황

- 최근의 시장의 변화는 단기적 시장 불안과 장기적 시장의 변화가 동시에 발생하고 있음에도 주택시장에서는 과거 도입된 중복적 규제들이 여전히 존재하고 있음.
- 신규 주택시장이나 재고 주택시장이나 상품을 기준으로 큰 틀에서 3가지 이상의 규제가 중복적으로 이루어지고 있음.
- 신규 주택시장은 가격 규제인 분양가상한제가 존재하고 지역에 따른 규제가 이루어지는 투지과열지구제도가 존재함.
- 또한, 신규 공급되는 주택의 규모 비중에 규제를 두는 소형주택의무비율제도도 존재함.
- 이 외에도 신규 공급과 개발에 따른 다수의 규제들이 존재하는 상황임.

<그림 8> 신규 주택시장 및 재고 주택시장의 규제 여부



- 재고 주택시장에서는 종합부동산세가 일종의 가격 규제의 역할을 하고 있으며 LTV, DTI로 대변되는 금융 규제가 존재함.
- 현행 취득세의 경우 9억원 이상, 85m² 초과 주택의 경우 4%를 적용받아 이외 주택의 2%보다 높은 세율을 적용받고 있음. 이는 시장에서 가격과 규모가 결합된 형태의 규제로 체감할 가능성이 높음.³⁾
- 신규 주택시장과 유사한 형태의 지역 규제인 주택투기지역제, 주택거래신고지역제가 유지되고 있음.
- 대상에 대한 규제뿐만 아니라 공급 방식, 조세, 금융, 거래 제한 등을 통해 시장에서 광범위한 규제 수단으로 활용되고 있음.
- 신규 주택시장 및 재고 주택시장 모두에서 다주택자에 대한 중과제도가 존재

IV. 정책 제언

1. 기본 원칙

- 향후 정책은 신속한 후속 조치를 전제하여야 하며 소폭의 잦은 변화보다는 강력한 임팩트를 가진 종합 대책의 방식으로 접근하는 것이 효과적일 것으로 판단됨.
- 후속 조치가 결여된 정책은 시장의 불확실성을 키워 오히려 리스크를 확대해 왔다는 측면에서 신속한 후속 조치를 전제하지 않을 때는 정책 발표에 신중을 기해야 할 것임.

3) 원칙적인 세율이 4%이므로 소형·저가 주택에 대한 지원의 관점으로 해석할 수 있으나, 2011년 동일한 세율에서 고가·대형 주택에 대한 세율만 상승되었다는 점에서 시장에서는 규제로 인식할 개연성이 더 높음.

- 현재의 시장 상황은 장기적인 침체기로 짧은 기간에 소폭의 잦은 변화를 주기보다는 단번의 효과적인 정책으로 시장의 변화를 꾀해야 할 것임.
- 정책의 지속 가능성 여부를 고려하여 소형주택 공급 및 민간 임대주택 사업자 양성화 성과를 지속시켜야 할 것임.
- 임대차시장 불안기에 소형 주택의 조기 확대는 정책적 지원 효과가 분명하지만, 향후 도시 관리의 어려움 등을 고려하여 소형주택 공급 확대 정책의 지속 여부 및 정책적 보완 사항은 신중히 검토되어야 할 것임.
- 민간 임대주택 사업자와 다주택자 관련 정책의 시장 효과는 중복적이기 때문에 장기적인 의미에서 민간 임대주택 사업자의 양성화를 통한 임대 소득의 투명화를 위한 검토 등 다각적인 시각에서의 접근이 필요함.
- 단기적 효과나 부작용보다는 장기적 효과라는 관점에서 접근해야 하며, 시장에서 임대차시장과 매매시장이 상호 관련성이 높다는 점을 염두에 두어야 할 것임.
- 2011년 시장의 교훈은 임대차시장과 매매시장이 구분된 시장이 아니라는 점이며, 매매가격이 정체되면서 임대료 상승이 촉발되고 월세 이동이 가속화되었다는 점임.
- 현 시장은 구조적 변화의 시기로 단기적 효과나 부작용을 판단하기보다는 장기적 변화에 맞춘 고민을 해야 할 것임.
- 정책의 시장 개입 효과가 불명확하고 부작용이 큰 중복 규제들은 변화하고 있는 시장에 맞추어 개혁하는 것이 필요함.
- 중복 규제는 시장의 자율성을 저해하여 장기적 효율성을 떨어뜨리는 역할을 함.
- 가격·지역·규모 규제는 시장 안정 도모 등 나름대로의 성과도 존재하지만, 현재 시장 상황에서는 부작용이 더욱 큰 것으로 판단됨.
- 또한, 시장 상황이 지역별로 차별화되어 나타나는 상황에서 중앙정부 주도의 가격, 지역, 규모 규제는 부작용을 양산할 가능성이 더욱 높음.

2. 단기 제언

□ 분양가상한제 폐지

- 분양가상한제는 하위 법령 개정을 통해 우회적 방식으로 완화하였으나 장기적인 시

- 장 정상화를 위해서는 분양가상한제와 같은 정책은 폐지되어야 함.
 - 수요와 공급에 따라 가격이 형성되듯, 공급량은 가격에 영향을 받게 됨(공급 탄력성).
 - 공급의 탄력성이 크면 가격 안정 효과가 크고 반대로 탄력성이 적으면 가격 안정 효과가 떨어지는데, 주택시장은 근본적으로 다른 재화에 비해 탄력성이 떨어짐.
 - 그런데 공급자는 수요 변화만이 아니라 적정 수익률을 확보하기 위하여 규제 정책 변화까지 고려하여야 함.
 - 공급자가 정책 폐지에 대한 기대감에 공급 시기를 미루게 되면 공급탄력성은 더욱 떨어질 수밖에 없음.
- 주택시장의 신규 상품 개발 필요성 확대 등 변화된 장기적 주택시장 환경을 고려할 때 조속한 폐지가 필요함.
 - 분양가상한제가 주택경기 조절 수단이 되어서는 안 되며, 전반적인 주택시장의 환경과 주택 정책적 맥락을 고려할 때 조속히 폐지되어야 함.
 - 규제 완화에 대한 기대감이 반영된 상황에서 법적 조치가 지연될 경우 주택 사업이 지연되는 '적체 효과'가 나타나 정상적인 주택 공급 시스템의 차질이 불가피
 - 일부 도심 지역의 재개발·재건축 일반 분양분의 분양가 상승이 예상되나, 이에 따른 부작용은 추후 「도정법」 등 관련법에서 보완할 수 있음.

□ 대출 규제 완화

- 현재 가계부채가 향후 경제·금융시장의 불안 요인으로 작용하지 않도록 재고 주택시장에 대한 주택금융 수요 억제 정책이 시행 중임.
 - 3월 말까지 한시적으로 추진되었던 DTI 적용 배제를 원상 회복함(3·22).
 - 고정금리·비거치식 분할 상환 주택담보대출 유도 등 가계대출 연착륙 대책(6·29)
- 주택금융 수요 억제로 임차 수요 확대 및 임대인 유동성 제약이 임대인에게 전가되어 임대료를 상승시키는 요인으로 작용하고 있음.
 - 침체를 지속하고 있는 수도권 시장에서 가계대출 억제 정책은 매매 수요를 더욱 위축시켜 전세 수요 증가로 이어지고 있음.
 - 대출 구조 개선을 위한 분할 상환 유도 등은 임대인의 유동성 제약을 초래하고, 이러한 임대인 부담 요인은 임대 물량 공급이 부족한 임대인 우위 시장에

서 다시 임차인에게 전가되어 전세가를 상승시키는 부작용으로 나타나고 있음.

- 거시경제 측면에서 가계대출 부실 관리가 중요하나, 민간이 주도하고 있는 우리나라 주택시장에서 자가 주택 공급을 통한 사회 안전망 제공 역시 중요한 사회적 목표임.
- 우리나라는 민간 주도의 주택시장을 형성하고 있고 현재 공공의 여력을 고려할 때 민간에서 자율적으로 작동하는 자가 보유 촉진책은 중요한 주택 정책 수단임.
- 기존 대출의 유동성 축소는 전세가에 직접적으로 전가되는 역작용과 충격과가 적지 않으므로 고정금리·비거치식 분할 상환 대출 비중 확대를 장기에 걸쳐 늘리는 연착륙 유도가 필요함(현재 고정금리·비거치식 분할 상환 대출 비중을 2016년 말까지 전체 주택담보 대출의 30% 수준으로 하는 정책 목표가 설정됨).

□ 규모 규제 폐지

- 소형주택의무비율제도 등 주택 규모의 규제 지속은 시장의 탄력성을 저하시킴.
- 서울처럼 수급 사정이 원활하지 못한 시장(tight market)에서는 소형주택 의무 비율이 주택 공급 자율성을 저해해 특정 규모의 주택가격을 상승시키는 부작용을 초래함.
- 지역에 따라서는 소형주택 의무 비율 자체가 실제 정책 대상이 되는 저소득층의 자가 마련과 별다른 관련이 없을 수 있음.⁴⁾
- 주택의 절대량이 부족하던 시기에 대형 주택보다 소형 주택을 많이 건설하는 것이 주택의 절대 부족분을 해결하는 효과적인 방법이었으나 시장 상황은 변하고 있음.
- 소형 주택이 대형 주택에 비해 가격이 저렴할 것이므로 보다 저렴한 주택을 많이 공급할 수 있다는 논리이나, 서울의 소형 주택이 지방 도시의 대형 주택에 비해 절대적으로 비싼 경우도 증가하고 있으므로 타당성과 설득력을 갖지 못하고 있음.
- 단기적으로는 재건축·재개발 추진시 소형평형 비율을 폐지하여 부작용을 최소화하고, 장기적으로 ‘저렴 주택’ 공급을 확대해야 함.
- 주택 평형 배분을 일률적이고 획일화된 기준으로 강제하는 것은 오히려 정책 효과성이 낮으며 주택시장에서 입지 여건과 수급 상황에 따라 결정되는 것이 바람직함.
- 단기적으로는 재개발·재건축 사업의 소형주택 의무 비율을 폐지하여 시장의 부작용

4) 최막중·김준형(2004). “소형의무비율에 의한 주거복지 정책의 실효성 분석”, 『국토계획』 39(3):69~79.

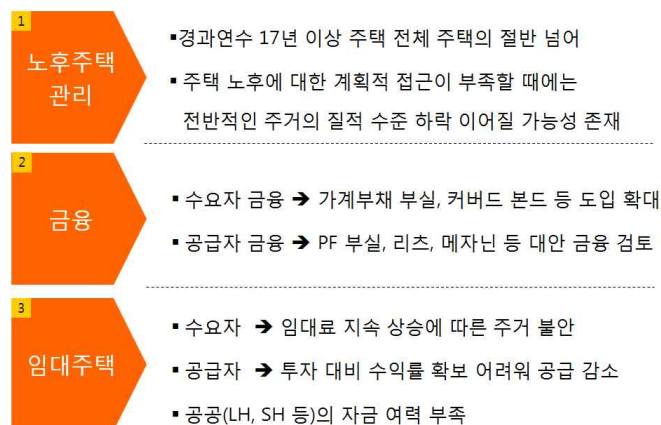
을 최소화하고, 사업 추진이 가능하도록 해야 할 것임.

- 장기적으로는 저소득층을 위한 주택 정책은 그 목표를 단순히 ‘주택 규모에 대한 규제’를 통해 소형 주택을 공급하는 데 두기보다는 저소득층의 요구에 부합하는 ‘저렴 주택(affordable housing)의 공급’을 확대하는 방향으로 추진하는 것이 바람직함.

3. 장기 제언

- 향후 주택시장에서 공급 측면의 중장기 이슈는 노후주택 관리, 금융, 임대주택 공급이 될 것으로 예상됨.
- 과거 대량 공급기에 공급된 주택이 증가하면서 경과 연수 15년 이상의 주택이 전체 주택의 45.6%에 이르고 있어 주택 노후도 관리에 대한 계획적 접근이 부족할 때에는 전반적인 주거의 질적 수준 하락으로 이어질 개연성이 높음.
- 주택시장 침체에는 금융 부실이 큰 영향을 미치는데, 가계부채로 나타난 수요자 금융의 어려움과 PF 부실로 대변되는 공급자 금융의 어려움이 동시에 나타나고 있음.
- 수요자 및 공급자 금융 개선을 위한 근본적인 구조 개편과 대안 금융 상품 개발이 시급히 요구됨.
- 마지막으로, 사회적 요구인 복지와 맞물려 주거 복지 차원의 요구가 커질 것으로 예상됨. 현재까지 낮은 우리나라의 임대주택 재고 수준 및 공공의 재정적 어려움을 고려할 때 임대주택 공급을 위한 효과적인 방안 모색이 절실함.

<그림 9> 주택시장의 중장기 이슈



두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)