

최근 주택·부동산 시장 동향과 주택정책의 과제

한국건설산업연구원 부연구위원 백 성 준

I. 서론

II. 8.31 부동산 대책의 추진 현황과 주택시장 동향

III. 8.31 부동산 대책의 평가

IV. 올바른 주택정책 방향

< 차 례 >

I. 서 론	1
II. 8.31 부동산 대책의 추진현황과 주택시장 동향	2
1. 8.31 부동산 대책의 추진현황	2
(1) 주요 내용	2
(2) 추진 현황 및 향후 일정	2
2. 후속 대책 논의	4
3. 최근 주택시장 동향	5
III. 8.31 부동산 대책의 평가	6
1. 보유세 강화 및 양도세 중과 효과	6
(1) 종합부동산세 확대에 따른 주택 보유세 증가	6
(2) 다주택 보유자 양도세 부담	7
2. 가격 파급 효과	8
(1) 세제강화 효과 미실현으로 주택가격 일시적 상승세	8
(2) 주택가격 양극화 심화	9
3. 주택 공급 효과	11
IV. 올바른 주택정책 방향	12
1. 정부의 주택시장 개입 최소화	12
2. 수요에 부합되는 공급 대책 마련	13
3. 서민층 주거안정 대책	14

I. 서론

8.31 부동산 종합대책에 대한 성급한 판단은 위험, 추가대책 논의도 주의 필요

- 8.31 부동산 종합대책 이후에도 특정지역의 주택가격 상승세가 지속되고 있는 것을 인
해 추가 대책이 언급되는 등 8.31 대책에 대한 부정적 인식이 강함.
 - 그러나 8.31대책의 효과를 성급하게 판단·평가절하하여 정치적으로 공격하거나 또
는 공격받는 것에 대한 부담에서 추가대책을 논의하는 입장 모두는 주택정책의 올
바른 방향 설정이라는 관점에서 보면 매우 위험스런 발상
- 8.31 대책의 핵심요인은 부동산 세제강화이므로 2006년 상반기를 지난 이후에 본격적으
로 시장에서 체감될 수 있는 부분임.
 - 종합부동산세 확대와 양도세 중과를 기초로 부동산 정책의 새로운 틀 형성
- 또한 8.31 대책의 근본취지도 사회적 공감대를 얻어 가고 있음.
 - 강남권과 비강남권 간의 급격한 가격상승 격차로 인한 상대적인 소외감(배아픈 문
제)을 줄이고 강남권 가격 상승이 여타 지역으로 파급되는 것을 막고자 하는 것이
8.31 대책의 근본취지였음.
 - 우선, 세제효과 분석을 통해 보면 종합부동산세와 양도세 중과는 고가주택 소유에
따른 보유세 증가 및 시세차익의 환수가 상당부분 해소될 가능성이 보이며 따라서
「배아픈 문제」도 점차 완화될 것으로 예상됨.
 - 가격 파급효과에 있어서도 서울 강남지역과 여타 지역간의 차별화 양상이 나타나고
있고 그 격차도 더욱 커질 것으로 예상됨.
- 따라서 후속대책 논의는 8.31 대책의 효과를 지켜보면서 부정적 양상이 확대될 위험을
완화시키고 미흡한 공급부문을 보완하는 차원에서 제한적으로 이루어질 필요가 있음.
 - 1가구 2주택에 대한 양도세 중과예고로 수도권과 지방, 고가주택과 저가주택 간의
양극화 현상이 심화되어 주택산업이 과도히 위축될 것에 대한 대응책이 필요함.
 - 공급대책은 당장 효과를 기대하거나 평가하기는 어렵지만, 수요에 부합되지 않는
무분별한 공급은 중장기적으로도 시장 안정에 기여하지 못할 뿐만 아니라 국가적
자원낭비를 초래하므로 수요를 고려한 공급대책이 신중하게 수립되어야 함.
 - 그리고 주택정책은 정부 본연의 영역인 저소득층 세입자를 위한 임대주택공급 및
주거비보조 등 주거복지 안정을 위한 부문에 집중하고 실질적인 개선이 있어야 함.
- 중장기적인 시야에서 주택정책의 방향에 대한 논의가 필요함.

Ⅱ. 8.31 대책의 추진현황과 주택시장 동향

1. 8.31 부동산 대책의 추진현황

8.31 부동산 종합대책, 대부분 원안대로 입법화 추진 중

(1) 주요 내용

- 참여 정부 출범 이후 강력한 부동산 정책이 계속 발표·시행되고 있음에도 불구하고 주택 시장은 여전히 불안한 양상을 나타내고 있음.
- 8.31 대책의 핵심은 재정경제부 소관의 종합부동산세 확대 및 양도소득세 중과를 통해 주택투기를 근절하고 부동산 시장의 투명성을 제고하는 것임.
 - 대책 발표이후 국회 입법과정의 불확실성, 특정지역의 공급부족 문제 부각 등으로 주택가격 상승세가 지속되고 있어 여론과 정치권 일각에서는 보다 강력한 대책을 요구하기에 이르렀음.
- 이에 정부는 8.31 대책에 이어 2단계 대책을 준비하고 있음
 - 2단계 대책의 주요 내용은 ① 주택시장에서의 공공부문의 기능 확대 ② 아파트 분양가 인하 방안 ③ 재건축 시장 안정대책 ④ 서민주거 안정대책 등이 될 것으로 전해지고 있음.
 - 그런데 정부가 준비 중인 대책은 시장의 근본적인 문제해결 보다는 여전히 단기적인 가격 안정에 초점이 맞추어져 있음.
- 정부 정책에 대한 강한 불신과 내성으로 비정상적인 양상을 보이고 있는 현재의 주택 시장에는 이러한 단기적인 대책보다는 좀 더 근본적인 대책이 필요하며, 이러한 대책마련을 위해서는 주택 정책의 틀을 전환하는 노력이 필요함.

(2) 추진 현황 및 향후 일정

- 2005년 연말 임시국회에서 모든 8.31 대책 관련 법안이 통과되었으며 2006년 상반기 중으로 시행에 들어감.
 - 도입논란의 소지가 큰 기반시설부담금은 시행령을 마련하는 중이며 도심지내 사업에 지대한 영향을 미칠 전망

<표 1> 8.31 부동산 대책의 주요 내용과 시행시기

소관부처	제·개정법률	주요내용	시행시기
재정경제부	종합부동산세법	<ul style="list-style-type: none"> * 과세방법 <ul style="list-style-type: none"> - 인별합산 → 세대별 합산 * 과세기준금액 하향조정 <ul style="list-style-type: none"> - 주택 : 기준시가 9억원 → 6억원 - 비사업용토지 : 6억원 → 3억원 * 과표적용률 2009년까지 100% 인상 	2006년 1월 (6월 1일 기준 12월 과세)
	소득세법	<ul style="list-style-type: none"> * 2007년부터 양도세 실거래가 과세전환 * 1가구 2주택 및 비사업용 토지 양도세 중과 (1세대 1주택자에 대한 장기보유특별공제율 상향조정) * 양도세 과세시 입주권을 주택수에 포함 	2006년 1월
	법인세법	* 법인이 비사업용 토지 양도시 법인세에 추가하여 30% 과세	2007년
	조세특례제한법	* 농지대토시 비과세제도를 감면제도로 전환 감면요건 강화	2006년 1월
건설교통부	주택법	<ul style="list-style-type: none"> * 분양가상한제 적용대상 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡이하 주택 → 모든 평형 * 전매제한기간 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 분양가상한제 주택 5년 → 10년 (85㎡이하 : 수도권 10년, 지방 5년, 85㎡초과 : 수도권 5년, 지방 3년) 	2006년 2월
	국민임대주택 특별조치법	<ul style="list-style-type: none"> * 국민임대주택단지규모 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 30만평 → 최대 50만평 * 국민임대주택 비율축소 <ul style="list-style-type: none"> - 30만평 초과분에 대해서는 국민임대주택 비율을 50% → 40% 축소, 10%p 물량 중형임대 	2005년 12월
	국토의계획 및 이용에관한법률	* 허가받은 토지의 의무이용기간 강화 - 6개월 ~ 1년 → 2년 ~ 5년	시행중
		* 농지·임야취득 사전거주 요건 - 6개월 → 1년	2006년 초
		* 이용의무 위반 과태료 - 500만원 → 취득가액의 10% 이내로 상향조정	2006년 3월
	토지보상법	* 이용의무위반 적발을 위해 신고포상제도입	2006년 3월
	개발이익환수에 관한법률	* 2006. 1. 1이후 사업인가를 받는 토지개발사업부터 개발부담금을 부과 (개발이익의 25%)	2006년 1월
	도시재정비촉진을 위한특별법(제정)	* 도시재정비촉진지구의 지정과 재정비지구의 효율적 광역개발	2006년 7월
	기반시설 부담금법(제정)	* 건물신·증축, 재개발, 재건축시 기반시설 설치비용 건축주가 일부부담	2006년 7월
	지방세법	* 재산세 과세표준액 적용비율 - 2008년부터 매년 5%씩 상향조정	2006년 1월
	지방교부세법	* 종합부동산세의 세수를 재원으로 하는 부동산지방교부세 신설	2006년 1월
법무부	부동산등기법	* 실거래가 등기부등본 기재	2006년 6월

자료 : 재정경제부, 건설교통부, 법무부, 행정자치부

2. 후속대책 논의

재건축 규제 강화 및 서민층 주거안정을 위한 후속대책 논의 중

- － 8.31 후속대책은 상승세를 지속하고 있는 강남아파트가격을 인하시키기 위해 재건축 관련 규제를 대폭 강화하는 것을 골자로 마련 중이며 3월말경 발표예정
- － 현재 논의 중인 후속대책은 크게 4부문으로 나눌 수 있음.¹⁾
 - 재건축 관련 규제 강화 : 재건축 연한 연장, 안전진단 권한 중앙정부로 이양, 재건축개발부담금 신설 검토, 조합원 및 일반분양가 단일화 등
 - 청약제도 개선 : 무주택자 우선
 - 서민주거 안정 : 임대주택 확대, 주택금융 확대
 - 분양가 인하 : 택지공급가격 인하, 택지공급방안(토지임대부 주택분양 등)
- － 재건축 관련 규제강화 방안으로 대두되는 개발부담금 부과, 안전진단 강화는 실현가능성이 큼.
 - 여당을 중심으로 국회에서 개발부담금 부과방안을 마련 중임.
- － 청약제도의 개선을 통해 무주택자에게 우선적으로 주택공급하기 위한 가점제 방식이 도입될 것으로 예상됨.
 - 국민주택규모이하의 소형주택을 보유하고 있는 청약가입자와 가구원수가 적은 가구 및 저연령층 가입자에게는 불리하게 될 것으로 전망됨.
- － 생애첫주택대출은 재원부족으로 인해 자격요건강화, 금리인상 등을 단행함.
 - 대상 : 가구주 소득 5000만 원 이하 → 부부합산 연간소득이 3000만 원 이하(기본급 기준)
 - 대출 금리 : 연 5.2%(연간소득 2000만 원 이하는 1억 원까지 4.7%)→연 5.7%(2000만 원 이하 5.2%)

1) 매일경제('06.1.26일자), 한겨레('06.2.6일자)의 기사를 참조함.

3. 최근 주택시장 동향

서울 강남권 등 특정지역 가격상승세 지속, 지방 주택산업은 위축

- 다주택 보유자의 주택 보유 부담 증가로 양도 및 증여 움직임이 서서히 나타나고 있음.
 - 비강남권, 비아파트를 처분하여 세금을 줄이려는 양상이 나타나면서 기존에 임대로 주던 비강남권 주택을 증여하거나 매물로 내놓는 경향이 두드러짐.
 - 한편, 임대주택 매물은 감소하면서 전세 및 월세가격의 상승세는 가속되고 있음.
- 강남권 주택을 소유하려는 수요희망계층은 전국적으로 분포하며 향후에도 꾸준히 수요가 증가할 것으로 예상됨.
 - 건설산업전략연구소의 분석에 따르면 강남 4개구(강남구, 서초구, 송파구, 강동구)로 전입한 인구는 전국적으로 고른 분포를 갖는 것으로 나타남.
 - 강남권 이주자 중에서 강남권역 내에서 이주한 경우가 평균 49.7% 정도임.
 - 강남 이외의 지역에서 이주해 온 경우는 강북이 연평균 20.9%를 보이고, 지방이 23.7%, 광역시에서 5.7%가 이주하고, 경기도에서 15.4%를 보임.

<표 2> 강남권 전입자 前거주 지역별 인구분포 비중

	합계	서울전체	강북→강남		광역시→강남	지방→강남	경기도→강남
			강북→강남	강남내			
2001년	473,743	332,443	100,878	231,565	27,652	113,648	73,973
2002년	483,528	341,386	101,828	239,558	28,095	114,047	73,509
2003년	479,993	343,382	97,233	246,149	25,834	110,777	73,193
2004년	409,866	287,177	86,729	200,448	23,398	99,291	63,883
2005년 11월	391,947	272,382	86,821	185,561	22,546	97,019	66,065
비 중 (%)							
2001년	100	70.17	21.29	48.88	5.84	23.99	15.61
2002년	100	70.60	21.06	49.54	5.81	23.59	15.20
2003년	100	71.54	20.26	51.28	5.38	23.08	15.25
2004년	100	70.07	21.16	48.91	5.71	24.23	15.59
2005년 11월	100	69.49	22.15	47.34	5.75	24.75	16.86

자료 : 건설산업전략연구소

- 상품성이 높은 한 채의 주택만을 보유하려는 움직임이 강해지면서 강남권을 중심으로 하는 고가 주택의 실수요화가 진전되고 있음.
 - 강남권에서 높은 보유세 부담을 감당하기 어려운 한계계층을 중심으로 이탈양상도 예측됨.

Ⅲ. 8.31 부동산 대책의 평가

1. 보유세 강화 및 양도세 중과 효과

보유세 및 다주택자 양도세 강화를 통한 투기적 수요 차단 기대

(1) 종합부동산세 확대에 따른 주택 보유세 증가

- 2006년부터 종합부동산세 부과대상이 9억원 이상 주택에서 6억원 이상 주택으로 확대되면서 보유세 부담이 크게 증가할 전망
 - 2005년 실거래가격이 10억원인 주택을 사례로 분석해 보면 보유세 증감효과를 실감할 수 있음.
- 2005년에는 종합부동산세가 공시가격 9억원 이상 주택에 부과됨으로 종합부동산세 미적용
 - 실거래가(시가)는 10억원이지만 공시가격 적용률이 80%로 공시가격은 8억원
 - 재산세 174만원, 부가세 95만원으로 부가세 포함 보유세는 269만원
 - 실효세율은 실거래가(10억원)의 0.27%
- 2006년부터 종합부동산세가 공시가격 6억원 이상으로 확대됨에 따라 종합부동산세 부과대상이 되어 부가세를 포함한 전체 보유세는 446만원으로 2005년 269만원에 비해 65.9% 인상
 - 실효세율은 0.27%에서 0.43%로 0.16%p 높아짐.

<표 3> 주택 보유세 및 실효세율 추이(사례)

(단위 : 만원, %)

구 분		2005	2006	2007	2008	2009	2010
부가세 제외	재산세	174	193	213	259	312	351
	종합부동산세	0	124	217	336	481	507
	소계	174	317	430	595	792	858
	증감률(%)		82.1	35.6	38.5	33.1	8.3
	실효세율(%)	0.17%	0.31%	0.41%	0.54%	0.70%	0.74%
부가세 포함	부가세	95	129	158	205	260	285
	소계	269	446	587	800	1052	1,143
	증감률(%)		65.9	31.7	36.2	31.5	8.6
	실효세율(%)	0.27%	0.43%	0.55%	0.73%	0.93%	0.99%

- 2010년에는 부가세를 포함한 주택 보유세는 1,143만원이 되며 실효세율은 0.99%로 실거래가의 1% 수준에 거의 도달하게 됨.
 - 종합부동산세의 도입에 따른 과표 현실화로 과표 적용률이 공시가격에 근접하면서 종합부동산세 부과대상 주택의 보유세 실효세율이 가파르게 높아짐.
- 재산세 부과대상 과표적용률이 100%가 되는 2017년에는 부가세를 포함한 보유세는 1,849만원이 되며 실효세율은 1.30%에 도달함.

(2) 다주택 보유자 양도세 부담

- 8.31부동산대책에서 양도세 관련 주요 변화는 양도차익 산정기준, 장기보유특별공제제도, 1세대 2주택자의 양도차익에 대한 양도세율의 인상 등임.
 - 1세대 2주택의 경우 2006년부터 장기보유특별공제가 적용되지 않고 2007년부터는 양도세율 50%로 높아지므로 가장 큰 영향을 받게 됨.
 - 투기지역, 고가주택, 1세대 3주택이상에 대해서는 실거래가로 양도차익을 산정하고 있으나 2006년에는 1세대 2주택, 2007년부터는 1세대 1주택에 대해서도 실거래가 과세로 전환됨.
- 2000년에 3억원을 주고 매입한 주택을 2005년부터 2007년 사이에 양도하는 경우를 사례로 양도세 변경 효과를 분석함.
 - 1세대 1주택인 경우에는 6억원 초과분에 대해서만 양도세를 부과하고 장기보유특별공제가 적용되어 양도차익의 12~14%에 해당하는 양도세를 부담함.

<표 4> 양도세 및 실거래가 대비 비율(사례)

(단위 : 만원, %)

구 분		2005년	2006년	2007년
1세대 1주택	양도세	7,670	8,903	9,787
	양도차익대비 비율	12	13	14
1세대 2주택	양도세	20,893	25,978	39,518
	양도차익대비 비율	32	38	55
1세대 3주택	양도세	43,519	45,441	47,421
	양도차익대비 비율	66	66	66

주 : 고가주택이므로 실거래가로 양도차익을 계산함.

- 동일한 주택이라도 양도자의 다주택보유 유무에 의해 양도세액 부담의 차이가 현저함.
 - 그러나 1세대 2주택부터는 전체 양도차익에 대해 양도세를 부과하고 2006년부터 장기보유특별공제가 적용되지 않으며 2007년부터는 양도세율이 50%로 상향조정되어

양도차익의 55%의 양도세를 납부하게 됨.

- 1세대 3주택의 경우, 2005년부터 이미 양도세율 60%가 적용되고 장기보유특별공제 대상이 아니므로 양도차익의 66%를 양도세로 부담함.

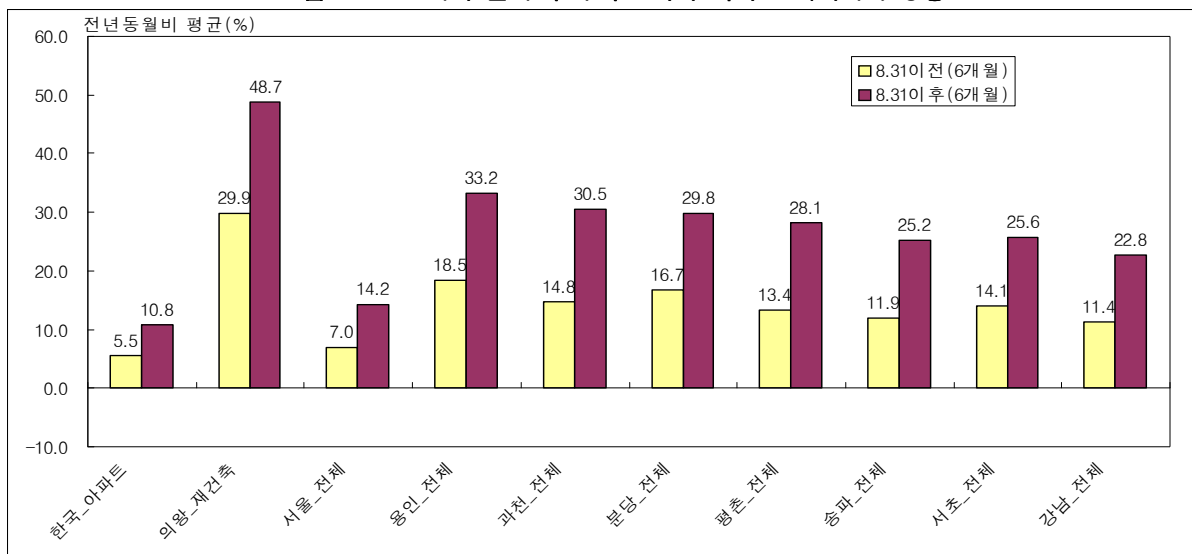
2. 가격 파급 효과

주택 매매가격 지역간 양극화 현상 심화, 전세가격 전국적 상승세

(1) 세제강화 효과 미실현으로 주택가격 일시적 상승세

- 2005년 아파트 매매가격은 평균 11.0% 상승하였으며 가장 높은 상승률을 기록한 것은 의왕시의 재건축 대상 아파트로 48.8% 상승함.
- 서울시는 14.6% 상승하였으며 송파구(26.2%), 서초구(26.0%), 강남구(23.5%) 상승함.
- 경기도는 13.6% 상승하였으며 용인시(33.3%), 과천시(29.9%), 성남시 분당구(29.7%), 평촌시(27.9%) 순으로 높은 상승률을 기록함.

<그림 1> 8.31대책 전과 후의 주요지역 아파트 매매가격 양상



주 : 전년동월대비 증감률 기준

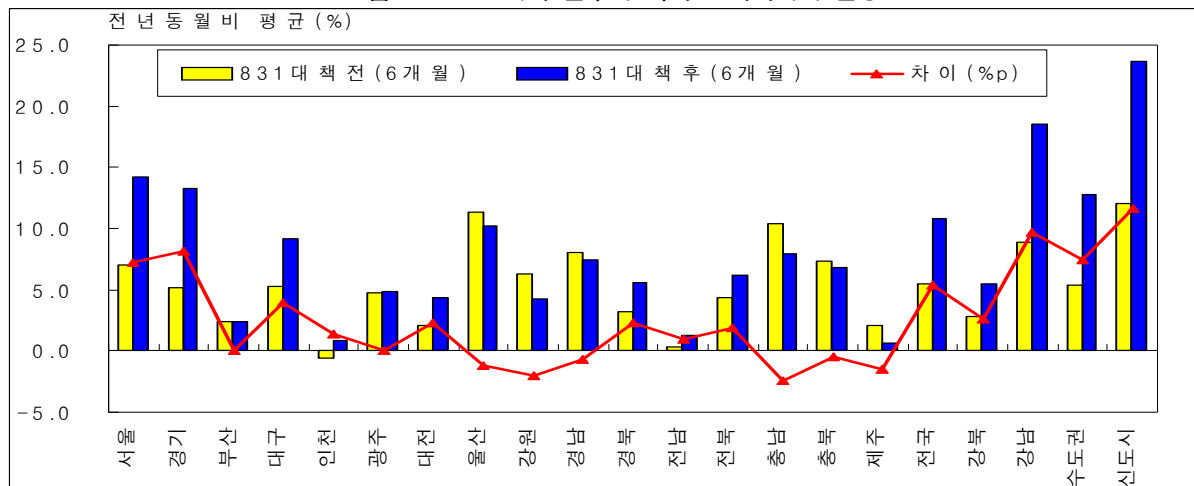
자료 : 한국건설산업연구원, 부동산 114

- 8.31 대책이 발표되기 이전 6개월간의 전년동월비 평균과 대책이후 2006년 2월까지의 6개월간의 전년동월비 평균을 비교한 결과, 대부분 지역에서 매매가격이 상승함.
- 세제효과가 본격적으로 실현되지 않음으로써 국지적·일시적 가격 상승세가 지속되고 있음.

(2) 주택가격 양극화 심화

- 매매가격에서는 지역 간의 신규 분양경기의 양극화가 대두되면서 지방을 중심으로 가격이 진정세 내지는 하락세를 보이기 시작함.
- 신도시, 강남권의 가격상승으로 서울과 경기도의 가격이 급등함.
- 반면, 부산, 광주, 인천, 울산 등의 광역시와 충남, 충북, 제주 등 광역지자체를 중심으로 상승률이 크게 둔화됨.

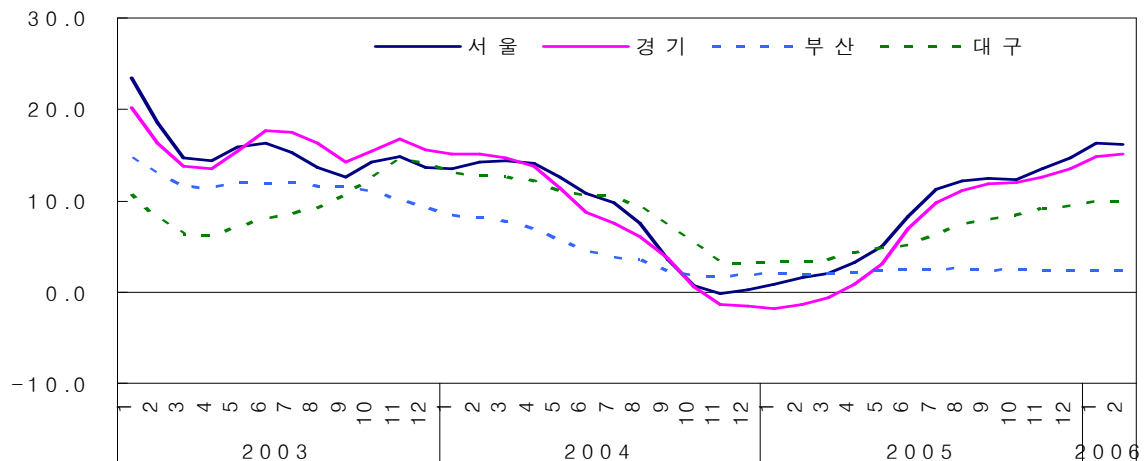
<그림 2> 8.31 대책 전후의 아파트 매매가격 변동



자료 : 한국건설산업연구원, 부동산114

- 아파트 매매가격은 지역간 양극화현상을 나타내기 시작함.
- 서울과 경기도는 15~16%의 높은 상승세를 유지하고 있으나 부산, 인천 등은 상승폭이 크게 둔화되었고 대구도 8~9%의 상승세에 그치고 있음.

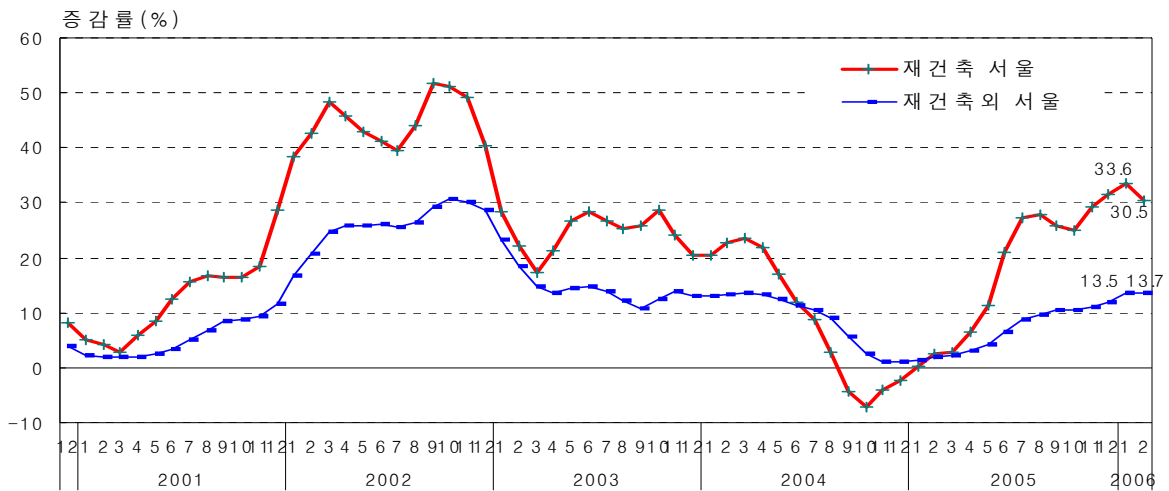
<그림 3> 아파트 매매가격 상승률 추이_ 전체 아파트



자료 : 한국건설산업연구원, 부동산 114

- 8.31대책을 포함한 각종 규제에도 불구하고 서울과 경기 등 수도권의 주택가격이 상승하고 있는 주된 이유는 강남 재건축사업 규제로 인한 반사이익현상에서 비롯됨.
- 특히 서울 강남권 재건축사업을 중심으로 사업가능성이 높은 단지와 그렇지 못한 단지간의 차별화 현상이 벌어지고 있음.
- 도심지내 유일한 주택공급 수단인 재건축 사업이 지연되면서 오히려 신규 입주단지 및 재건축 사업추진단지에서 반사이익을 보고 있음.
- 공급대책이 미흡한 일방적 수요억제 대책의 한계를 노정하고 있음.

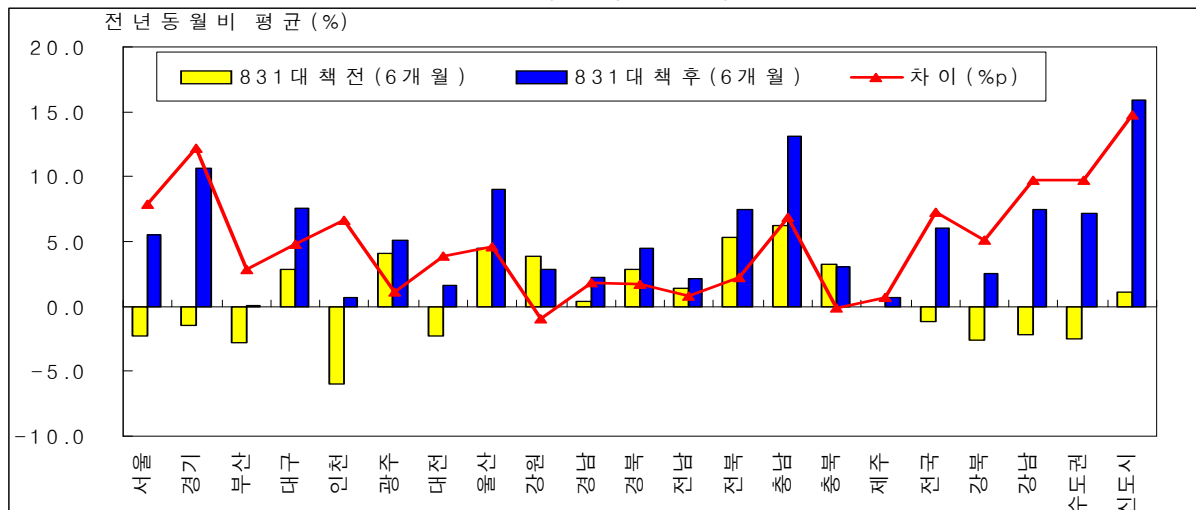
<그림 4> 서울 재건축 대상 아파트와 비대상 아파트의 매매가격 상승률 비교



자료 : 한국건설산업연구원, 부동산 114

- 한편, 전세가격도 강원도를 제외하고는 전국적으로 상승세를 보이고 있음.
- 신도시의 전세가격 급등으로 경기도의 전세가격 인상이 압도적임.
- 전세가격은 구매를 유보하고 임대를 선택하는 수요 증가와 높은 세금을 피하기 위해 기존 임대주택을 매물로 돌리면서 발생한 공급 감소에 의해 이상 급등함.

<그림 5> 8.31 대책 전후의 아파트 전세가격 변동



3. 주택 공급 효과

수요가 집중되는 지역에 대한 공급 방안 미흡

- 8.31 대책 중 공급부문은 국민임대특별조치법에 의한 국민임대단지 규모를 기존 30만평에서 60만평으로 확대하는 조치가 핵심임.
 - 한편, 국민임대주택 비율을 기존 50%에서 40%로 축소함.
- 그리고 송파 신도시와 양주·옥정 등의 신도시 건설을 구체화하는 계획을 담고 있으며 주택공영개발을 통한 공급을 확대하는 내용을 담고 있음.
 - 판교 신도시 건설부터 대형업체의 참여를 유도하기 위한 턴키방식을 도입한 공영개발 방식이 추진되고 있음.
- 그러나 도심지내에서의 주택공급 방안은 재건축 규제 일변도로 진행되면서 공급문제가 쉽게 해결될 기미를 보이지 않고 있음.
 - 서울 강남권은 신규 주택 공급 가능성이 더욱 희박해지면서 기존 주택지와 사업 추진가능성이 높은 재건축 단지를 중심으로 가격 급등세를 지속하고 있음.
 - 수도권 남부지역에서는 행정복합도시 이전, 지하철 개통 등으로 수요가 급증하고 있으나 준농림지 규제이후 공급여건이 위축되어 계속 가격 상승세를 보이고 있음.
- 향후 주택수요가 크게 늘기 어려운 지역에 대규모 택지를 조성하는 것은 공급 과잉 및 입주율 저조로 사회적인 낭비를 초래할 가능성이 큼.
 - 행정복합도시이전, 기업도시, 혁신도시 등의 프로그램에 맞추어 주택수급을 엄밀히 예측하여 공급계획을 재수립할 필요가 있음.
- 또한 소득수준의 향상에 따른 주택질 향상에 대한 사회적 요구를 수용할 수 있도록 주택품질의 향상, 자재의 고급화 및 대규모 단독 주택 건설 후보지 확보 등에 대한 대비가 부족함.
 - 주택단지조성만이 아니라 상하수도 및 도로, 학교 등 제반 기반시설의 확충도 미리 구상하고 추진해야 할 필요가 있음.

IV. 올바른 주택정책 방향

1. 정부의 주택시장 개입 최소화

지방 주택시장 및 임대시장 정상화를 위해 1가구 2주택을 제한하는 양도세 중과 및 주택대출 억제 조치는 완화되어야 함

- 주택에 대한 공공재적 인식 및 배분방식은 우리나라 주택시장에 맞지 않는 정책 방향
 - 민간에 의해 공급되는 비중이 압도적으로 높은 우리나라 주택은 일반 재화 및 서비스와 마찬가지로의 상품(가치제)임(최막중(2005년)).
 - 더 이상 공공재적 인식에 기초한 정책 및 공급은 현실과 부합하지 않으며 청약제도에 의한 주택공급방식, 1가구 2주택에 대한 제한 등은 시장경제 원리와의 거리가 있음.
- 특정지역 매매가격 인하에 초점을 둔 부동산가격 안정대책과 지나친 시장개입은 지방 주택시장과 임대주택시장에서 부작용을 양산하고 있음.
 - 1가구 2주택에 대한 제한 및 종합부동산세를 회피하기 위해 기존 주택을 임대하지 않고 처분하려는 움직임으로 인해 매매물량은 증가하고 있으나 전세물량은 오히려 감소하는 양상이 대두되면서 전세가격이 급등하는 양상이 초래되고 있음.
 - 전·월세가격 상승 및 주거불안을 초래하는 주택정책은 명분을 얻기 어려움.
 - 지방 주택시장 입주율 급락, 저가주택의 가격 하락은 시장 양극화를 확대시킴.
- 주택보유에 대한 민간의 자유로운 의사결정 및 시장질서 형성을 통해 주택시장을 정상화시켜야 하며 정부개입은 서민층의 주거안정을 위한 임대시장 정책에 국한되어야 함.
 - 1가구 2주택에 대한 양도세 중과 및 주택대출 제한은 2주택 이상의 보유를 원천적으로 제한하는 조치로 여유 주택 보유를 통한 임대소득 획득 및 자산형성을 막음.
 - 주택보유를 통한 부의 축적을 터부시하는 인식은 시장경제를 표방하는 나라에 맞지 않음. 주택을 통한 소득 및 부의 증가분을 세금으로 환수하는 조치가 적절함.
 - 또한 우리나라 주택보유율을 최대 65%로 예측할 경우²⁾, 최소한 35% 정도는 임대주택 형태의 주거서비스를 이용하게 되며 공공 임대주택 공급이 절대적으로 부족한 현실을 감안할 때, 1가구 2주택이상 보유자에 의한 민간 임대시장 유지가 뒷받침되어야 함.
 - 정부 주택정책은 임대주택 확보 및 운영에 초점을 두어 서민층 주거안정을 도모해야 함.

2) 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)에서 2020년 자가점유(보유)율을 65%로 설정하고 있음.

2. 수요에 부합되는 공급 대책 마련

도심지내 주택공급 방안 마련 및 원활한 택지 확보 방안 구축

- － 공급이 제한되는 생산요소에는 반드시 경제적 지대(rent)가 수반됨.
 - 강남지역의 주택가격 상승은 택지공급 제도의 잦은 변경과 이에 따른 주택공급 부족에서 비롯된 경제적 지대(rent)형성으로 볼 수 있으며 현재도 지대 추구형 투자로 인해 계속 상승하고 있음.
 - 수도권 주택가격 상승도 근원(近原)은 행정복합도시 이전 등 수도권 남부의 개발호재에서 찾을 수 있으나 원인(遠因)은 준농림지 난개발과 이에 대한 개발억제에서 비롯된 택지공급 부족에 있음.
 - 일시적인 수요억제대책만으로는 해결될 수 없으며 현재와 같이 계속 공급을 지연시킬 경우 더 큰 문제를 양산하게 됨.
 - 택지 및 주택이 원활히 공급되는 방향으로 근본적이고 장기적인 주택공급 대책이 수립되어야 장기적으로 주택가격을 안정시킬 수 있음.
- － 도심지내 주택공급의 주요 축인 재건축사업이 막혀있어서는 공급확대를 기대하기 어려우므로 원활한 재건축 사업 추진을 위한 다각적인 방안을 강구해야 함.
 - 중복적인 조치로 인해 수익성이 급락한 재건축 사업 추진단지에서는 사업지연으로 인해 시행주체와 조합원들 간의 갈등이 증폭되고 있고 해결의 실마리를 찾지 못한 채 난맥상을 보이고 있음.
 - 개발이익을 적절히 환수하면서 사업추진을 원활히 하는 새로운 방식을 도입할 필요가 있음.
- － 8.31 대책에 포함된 대규모 수도권 택지 조성은 수요에 부합하지 않는 공급대책으로 중장기적으로 수도권 주택문제 해결에 도움이 되지 못할 우려가 큼.
 - 행정복합도시 이전 등으로 수도권 남부와 충청권에 수요가 집중되는 가운데 수요와 무관한 대규모 택지 공급은 무의미하게 될 수 있음.
- － 소득 3만불 이상 시대를 내다보면서 가용택지를 미리 확보·조성하고 주택의 질적 향상을 고려한 공급이 이루어지도록 평면적·입체적 택지공급 확대 방안을 마련해야 함.
 - 고급 단독주택단지 조성 및 고품질 주택수요에 부응하는 주택공급 대책 필요
 - 전원주택 및 휴양지 주택 등의 확보를 위한 가용택지 조성

3. 서민층 주거안정 대책

주거복지 및 주거안정은 정부 고유영역, 계층별 차별화된 주거복지정책 필요

- 정부 주택정책은 현재 수준의 정부 지원으로는 스스로 주택을 소유하기 어려운 시장소외가구에 집중할 필요가 있음.
 - 현재 정부가 확보하고 있는 임대주택은 전체 주택재고의 2.6%에 불과하여 정부 지원이 필요한 계층의 주거불안정이 심각한 수준
 - 최저 주거수준에 미치지 못하는 열악한 주거환경을 개선하여 주거복지의 질적 향상을 도모하는 것도 정부의 중요한 역할
- 정부 주택정책의 타격을 특정지역 주택가격 하락에 맞추어서는 오히려 정부실패 초래
 - 주택가격을 원하는 수준으로 낮출 수도 없으며 그 과정에서 무리하게 도입하는 정책으로 인해 여타 지역에서의 문제가 커지고 서민층의 주거불안만 가중됨.
 - 특정 고가주택지역은 정부 개입을 최소화하고 시장 수급원리를 존중하며 보유세를 강화하여 해결하고 대신 정책의 초점을 시장소외계층의 주거문제에 두어야 함.
- 정부의 주택정책은 실질적인 주거복지 향상에 목표를 두고 계층별 차별화된 주거복지정책을 도입하며 주택지원 및 가구지원을 병행해야 함.³⁾
 - 정책대상 계층은 소득과 주거비 부담수준에 따라 절대지원계층(소득하위 40%), 부분지원계층(소득하위 40~60%), 자립계층(소득 상위 40%)으로 구분함.
 - 절대지원계층에는 최저주거수준 유지를 위해 주거비 보조 또는 국민임대주택 입주 우선권 등을 지원하며 도심지내 매입임대주택 프로그램도 확대해 감.
 - 부분지원계층에는 주택마련 공공지원 프로그램을 통해 장기임대주택 입주권 부여, 공공분양주택 청약권, 최초주택구입자금 및 전세자금 등을 지원
 - 자립계층에는 일반분양주택과 기존주택의 공급확대 및 주거향상이동 원활화를 위해 택지, 금융 및 조세 등을 지원
- 주거 복지정책의 구현을 위해서는 임대주택 건설 및 주거비 보조금 확보를 위한 금융지원, 조세감면 및 택지공급 등의 정책수단을 적극 활용해야 함.
 - 재건축 임대주택의무건설 등은 정부의 임대주택 건설 책임을 민간에 떠넘기는 소극적 조치로 실현성이 낮고 주거복지 목표 달성에도 미흡
 - 국민주택기금 및 재정을 통한 공공 자금지원 뿐만 아니라 민간금융의 참여를 적극 유도하며 조세 및 택지지원은 대폭 확대해야 함.

3) 국민경제자문회의, 「동반성장을 위한 새로운 비전과 전략」 참조