

최근 한국의 주택부동산시장의 동향과 안정화 대책

한국건설산업연구원 연구위원 박 용 석

< 차례 >

I. 들어가는 말	1
II. 주택·부동산시장 동향	2
III. 주택·부동산정책 현황	4
1. 주택·부동산정책의 변화	4
2. 참여정부 주택·부동산정책의 유형	7
IV. 주택·부동산정책의 효과와 향후 정책과제	11

I. 들어가는 말

II. 주택·부동산시장 동향

III. 주택·부동산정책 현황

1. 주택·부동산정책의 변화

2. 참여정부 주택·부동산정책의 유형

IV. 주택·부동산정책의 효과와 향후 정책과제

I. 들어가는 말

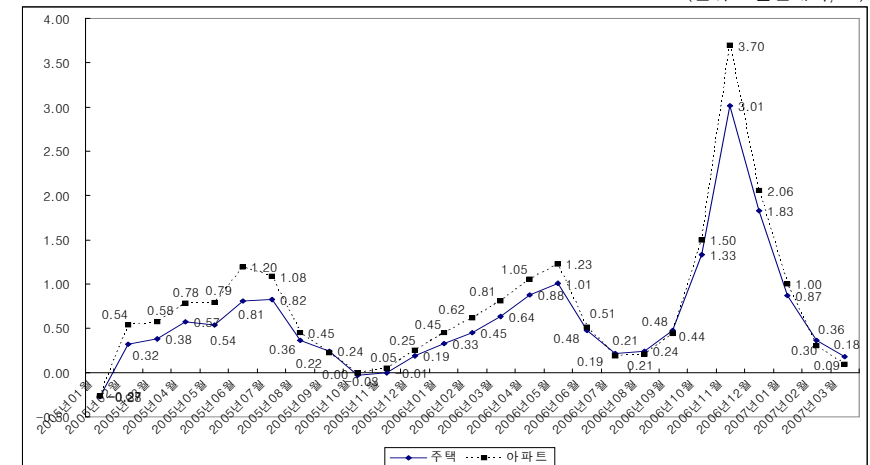
- 현 정부(이하 참여정부)는 부동산투기가 불로소득을 발생시키고, 계층간 갈등을 심화시켜 경제성장을 방해하는 것으로 인식
 - 부동산 투기자들의 소위 “투기적 가수요”가 부동산시장의 불안을 초래하는 근본 원인으로 인식
- 이에 따라 부동산시장 안정을 위한 다양한 정책을 추진
 - 참여정부의 출범('03.2) 직전('02년)과 같은해('03년)에 부동산 시장의 불안정성이 높았으나, 부동산시장 안정화는 현 정부 출범시 시급한 현안과제였음
 - 이에 따라 '03년 10.29대책, '05년 8.31대책, '06년 11.15대책, '07년 1.11대책 등 추진 가능한 다양한 부동산정책을 발표·시행
 - 참여정부는 주택공급 확대와 주택수요 억제정책 모두를 추진, 그런데 주택수요 억제에 정책의 주안점을 두고 있는 경향
- 주택수요 억제정책은 주택담보대출 및 주택전매 등에 대한 규제를 강화, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등 주택세제 강화를 추진
 - 수요억제정책은 주택시장에 즉각 영향을 미쳐 주택시장 안정화에 직접적으로 기여한 것으로 생각됨.
- 주택공급 확대정책은 주로 임대주택 및 공공택지 공급확대가 주된 내용, 주택공급 과정에서의 개발이익 환수 등을 추진
 - 주택공급 확대정책은 단기간에 정책효과가 나타내기 보다는 중장기적으로 주택 소비자들의 투기심리를 안정화시키는 것이 목표
- 현재, 주택·부동산시장은 '06년 11월을 기점으로 주택매매가격 및 지가상승률이 점차 둔화되고 있음.
 - 주택공급에 관한 규제강화로 민간에 의한 주택공급의 위축될 우려가 있어 중장기적으로 주택시장의 불안정성 요인이 잠재되어 있는 상태
- 본 고에서는 주택·부동산시장의 동향과 그동안 한국정부에서 추진하였던 주택·부동산 정책을 살펴보고, 향후 정책과제를 모색해 보고자 함.

II. 주택·부동산시장 동향

- 최근 주택·부동산시장은 '06년 11월을 기점으로 주택 및 토지가격이 지속적으로 하락하고 있는 추세, 거래량도 감소하는 등 대체적으로 안정적인 상태
 - '06년 11월 주택가격이 3% 증가를 정점으로 점차 하락하여 '07년 3월 현재 주택가격은 0.18%로 주택가격 상승률이 둔화되었고, 실거래가격도 대체적으로 하락
 - 이와 같은 가격하락의 원인으로 8.31대책(주택세제 강화 등), 11.15대책(주택대출규제 강화 등), 1.11대책(분양가상한제 및 원가공개 등)의 영향을 컸던 것으로 지적되고 있음

주택 및 아파트 가격지수 변동율

(단위 : 전월대비, %)



자료 : 국민은행

주요 아파트 실거래가격 변화 추이

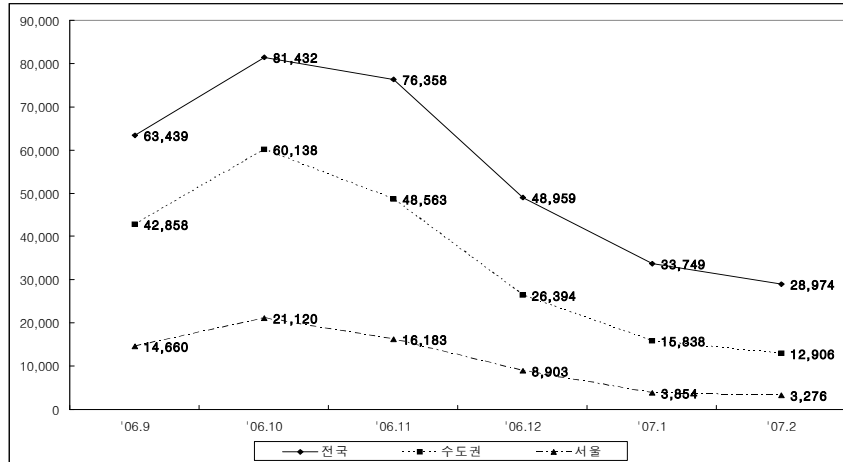
아파트 단지	평형	2006년 12월	2007년 3월	증감율
서울시 강남구 개포주공 1단지	13	7억 5,000만원	7억 4,300만원	△0.9
서울시 강남구 은마아파트	31	11억 2,700만원	10억 4,000만원	△7.7
서울시 송파구 잠실주공 5단지	34	12억 7,500만원	11억 9,000만원	△6.7
경기도 성남시 분당구 한솔마을(주공4차)	15	1억 5,500만원	1억 6,000만원	3.2
경기도 고양시 일산구 후곡마을(주공)	27	2억 4,500만원	2억 4,400만원	△0.4
경기도 과천시 원문동 주공2단지	8	4억 6,000만원	4억 4,000만원	△4.3

자료 : 건설교통부, 서울신문, 2007.5.4일자 재인용

－ 주택중 거래가 가장 빈번한 아파트는 '06년 10월을 정점으로 거래량이 지속 감소

월별 아파트거래량 추이

(단위 : 건)

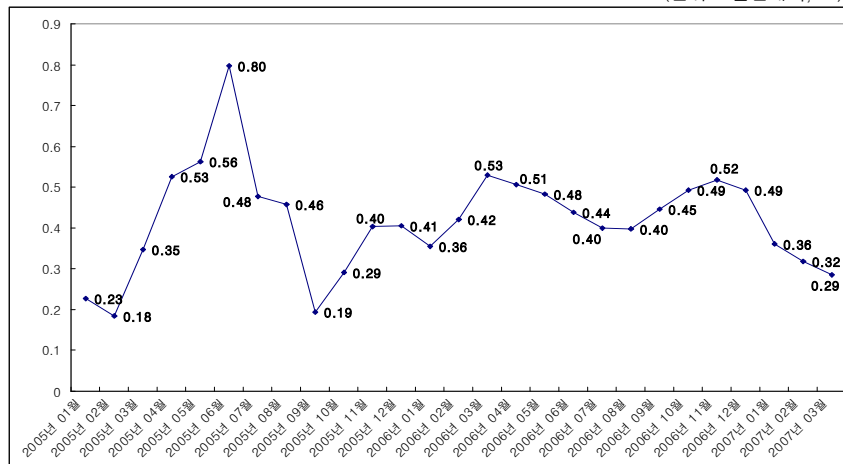


자료 : 건설교통부

－ 토지가격도 전월대비로 '06년 11월 0.52% 증가를 정점으로 지속적으로 하락하여 '07년 3월 현재 0.29% 증가에 그침

지가지수 변동율

(단위 : 전월대비, %)



자료 : 한국토지공사

Ⅲ. 주택·부동산정책 현황

1. 주택·부동산정책의 변화

- － 1980년대 중반이후 3저(저유가, 저금리, 저달러) 호황에 따른 시중 유동성 증가와 주택공급 부족으로 주택가격이 급등
 - 이 시기에 정부는 양도소득세 면제기간 단축 등의 다양한 부동산 안정대책을 발표하였는데, '90년 3월에는 택지소유상한제, 토지초과이득세, 개발부담금제를 골자로 한 토지공개념이 도입
 - '89년에는 매년 50만호씩 총 200만호의 주택을 건설하는 주택 200만호 건설 계획과 분당·일산 등 5개 신도시 건설계획을 발표
 - 이러한 적극적인 공급확대정책 등으로 '92년 이후 주택가격은 어느 정도 안정되었고, 이후에도 정부는 지속적인 주택공급 확대를 추진
- － '97년 외환위기가 발생하면서 주택가격이 폭락하는 등 주택시장이 매우 불안정한 국면으로 전환, '98년의 경우 전국 주택가격이 12.4% 폭락
 - 이에 따라 정부는 '98년에 아파트 분양가격 완전 자율화, 토지거래 신고지역 완전해제 및 허가구역 대폭 해제, 외국인 토지취득 전면 해제, 분양아파트 중도 전매 금지 해제, 토지공개념제도 및 양도소득세제 완화 등의 대책을 발표
 - 이러한 정부의 노력과 경기회복으로 '99년초까지 부동산 경기는 어느정도 안정화되기 시작함.
- － '98년 하반기 이후 경기회복에 따라 주택수요가 회복되고 각종 부동산 규제가 완화됨에 따라 주택수요가 급격히 증가하여 2000년이후 부동산시장이 과열되기 시작
 - 특히, 주택공급량이 '98년에 30만호가 건설되었는데, 이는 '97년의 약 절반수준에 불과, 주택공급량이 '00년까지 크게 확대되지 못함, 더욱이 '99년 이후 저금리 기조와 맞물려 주택시장이 더욱 과열됨.
- － 정부는 '01년에 임대주택 활성화 대책을 발표하였고, '02년에는 주택공급확대 등의 내용을 담은 주택시장 안정대책과 국민임대주택 100만호 건설계획을 발표
 - 이와 함께 '02년 9월에는 양도소득세, 주택보유세 등의 세제강화, 세무조사 실시, 기준시가 조정, 청약요건 강화, 재건축 요건 강화 등의 대책을 발표

- 참여정부가 출범한 '03년에도 수도권 주택공급 부족과 저금리에 따른 부동산자금의 주택시장 유입 등으로 부동산시장의 불안정성이 지속됨.
- 이에 따라 정부는 중장기적인 주택공급 확대와 투기 가수요 억제를 목표로 강력한 부동산 안정정책을 추진¹⁾.

주택 및 아파트 가격상승률('01~'06년)

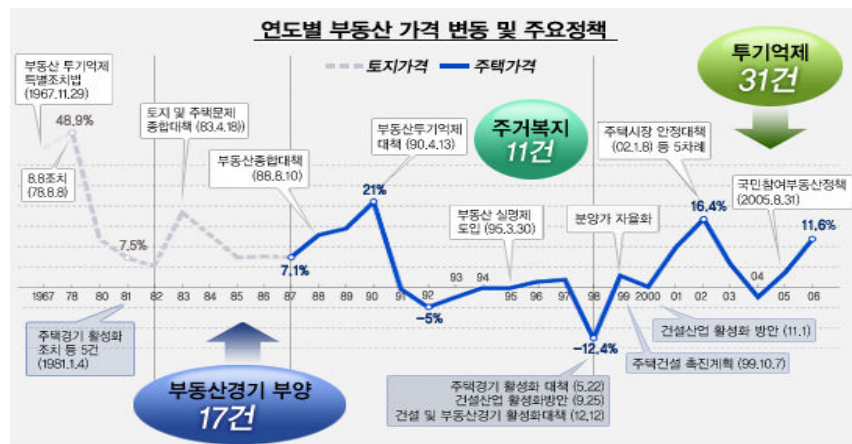
년 도	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
주택가격상승률	9.9%	16.4%	5.7%	-2.1%	4.0%	11.6%
아파트가격상승률	14.5%	22.8%	9.6%	-0.6%	5.9%	13.8%

자료 : 국민은행

시기별 부동산 정책 기초

구 분	시기	부동산 정책 기초
노태우 정부	1988 ~ 1993	토지공개념 도입 및 주택공급 확대(주택 200만호 계획)
김영삼 정부	1993 ~ 1998	준농림지 완화를 통한 주택공급 확대 등 부동산규제 완화 노력
김대중 정부	1998 ~ 2003	부동산시장 자유화(분양가 규제 폐지, 그린벨트 완화)
노무현 정부	2003 ~ 2007	부동산시장 관련 규제(투기억제) 강화, 임대주택 강조

- 한국정부는 1967년부터 2007년 1월11일까지 발표한 부동산 및 주거복지 관련 정책은 총 59건
- 부동산 투기억제 및 가격안정을 위한 정책은 31건, 규제완화를 통한 경기활성화 대책이 17건, 임대주택 확대 등 주거복지 정책은 11건이었음.

자료 : 국정홍보처, 『국정브리핑』, 2007.1.29 (<http://korea.kr/newsWeb/appmanager/portal/news>)

- 참여정부는 부동산시장의 안정을 위해 새정부 출범시점인 2003년 2월부터 2007년 4월 현재까지 10여차례의 부동산대책을 발표·시행함.

참여정부의 주요 주택·부동산 정책

발표시기	정 책	주 요 내 용
2003. 5.23	주택가격 안정대책	·투기과열지구 확대지정 ·투기지역내 주상복합, 조합아파트 분양권 전매 금지
2003. 9. 5	재건축시장 안정대책	·재건축시 중소형 평형주택 60% 건설 의무화 ·1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화
2003. 10.29	부동산종합대책	·장기공공임대주택 150만호 건설 추진 ·판교, 화성, 김포, 파주 등 4개 신도시 건설 추진 ·투기과열지구 확대, 분양권 전매 금지 ·개발부담금 수도권에 지속 부과 ·300세대 미만 주상복합 청약자격 제한 ·재건축아파트 개발이익 환수 및 주택거려하가제 도입, 토지거래허가면적 확대 등 부동산 공개념제도 도입 검토
2004. 3.30	주택거래신고제 도입 등	·공시지가가 아닌 실거래가격으로 과세 ·주상복합아파트도 일반아파트와 같이 청약통장 가입자만 청약하고, 분양권 전매도 금지
2005. 2.17	주택시장 안정대책	·판교대책 - 분양시기조정('05.11월 일괄분양), 택지채권입찰제보완 (응찰자격강화 : 300가구 이상 시행실적 +시공능력) - 청약통장 불법거래 단속 강화 ·재건축대책 - 안전진단절차 구형 위임, 층고제한 완화 등
2005. 5. 4	부동산 5.4 대책	·부동산 보유세율 단계적 강화 ·1가구 2주택자 양도소득세 실거래가 과세
2005. 8.31	부동산제도 개혁방안	·양도소득세 및 보유세 강화, 취득세 및 등록세 세율인하, 기반시설부담금 및 개발부담금 도입 ·수도권 신규주택 및 택지공급 확대, 토지비축, 중대형 주택공급 확대 ·분양권 전매제한 강화, 주택담보대출 제한 ·투기조사전담기관 신설, 토지거래허가제 강화, 실거래가 신고의무화 및 실거래가 등기부 기재 등
2006. 3.30	서민주거복지 증진과 주택시장 합리화방안	·소형 임대주택 비축 확대, 영세민 전세자금 지원 등 저 소득층, 취약계층의 주거안정 지원 강화 ·재건축추진위원회 및 재건축 사업과정에 대한 감독 강화, 재건축 안전진단의 결과 검증 강화 등
2006. 11.15	부동산시장 안정화 방안	·공공택지 주택공급 확대 및 주택분양가 인하 ·신도시 택지개발 1~2.5년 단속 ·총부채상환비율(DTI) 적용 대상 수도권 투기과열지구로 확대 ·투기지역 아파트담보대출에 대한 주택담보비율(LTV) 규제 강화
2007. 1.11	부동산시장 안정을 위한 제도개편 방안	·분양가 상한제 및 원가공개로 민간택지로 확대 ·분양권 전매제한 민간택지로 확대 및 강화 ·주택담보대출을 1건으로 제한
2007. 1.31	공공부문 역할강화 방안	·비축용 장기임대주택 공급 확대 ·임대주택펀드 설립 ·주택공사 등 공공부문의 분양주택 공급 확대

1) 박승준·이주석, 「부동산정책이 주택가격의 변동성 변화에 미치는 영향」, 『주택연구』, 제14권제2호, 2006.6, pp.185~187

2. 참여정부 주택·부동산정책의 유형

- 한국의 주택·부동산정책은 크게 수요정책과 공급정책으로 구분, 이들 정책을 통해 주택수급을 조절해 부동산시장의 안정화 추진
 - 부동산시장이 안정되어 있는 상황에서 주택수요가 증가하거나 주택공급이 감소하면 주택가격은 상승
 - 주택시장이 과열되었을 때에는 주택수요를 억제하거나 주택공급을 확대하면 주택가격의 상승을 지연(또는 하락)시킬 수 있고, 반면에 주택시장이 침체되었을 때에는 주택수요 확대 정책을 추진
- 부동산시장이 과열되었을 경우 수요억제 정책은 부동산시장에서 그 효과가 극각 나타나기 때문에 정책당국자에게는 매력적인 대안이 될 수 있음.
 - 주택공급 확대정책은 그 효과가 주택건설의 비탄력적(토지매입, 주택건설 인허가, 공사기간 등)인 특성으로 의해 중장기적(2~3년후)으로 나타남.
 - 그런데 자연스러운 주택수요 증가를 인위적으로 억제하거나, 수요를 고려하지 않은 주택공급 확대는 시장원리에 부합하지 않는바, 주택시장의 불안정성을 내포하고 있음.
 - 참여정부는 부동산시장의 불안정성(과열)을 해소하기 위해 수요억제정책 및 공급확대정책 모두를 적극 활용함.
- 참여정부는 주택금융, 주택세제, 주택개발관련 부담금, 부동산 투기단속, 주택거래, 재건축 등의 모든 규제를 강화하는 주택수요 억제정책을 추진
 - 금융규제를 통해 주택구입에 필요한 자금원을 제한하였고, 주택세제를 개편하여 고가주택 및 1가구의 2주택 소유 등에 대한 부담을 증대시켜 투기에 의한 주택 매입을 어렵게 함.
 - 개발부담금 및 기반시설부담금 부과를 통해 주택건설에 따른 주택사업자 및 재건축조합 등의 개발이윤을 제거
 - 실거래가 과세 기반을 마련하고, 투기혐의자에 대한 세무조사 등을 강화
 - 그리고 분양주택의 전매를 제한하여 실수요자 중심의 주택시장으로 재편하고 투기적 매력을 저하시킴
 - 재건축규제를 지속적으로 강화시켜 재건축단지의 주택가격 상승을 억제

참여정부의 주요 주택·부동산 수요정책

정책과제	발표시기	주요내용
주택금융	'03. 10. 29	·투기지역내 아파트(주상복합아파트 포함)를 담보로 하는 신규 대출시 담보인정비율(LTV)을 50%→40% 하향 ·주택담보대출 등 가계대출에 대한 개인신용평가 강화
	'06. 11. 15	·투기지역 아파트담보대출에 대한 주택담보비율(LTV)규제강화 - 은행·보험권 : LTV 규제 예외적용 대상 폐지 - 비은행권 : LTV 규제 강화 60~70%→50% ·총부채상환비율(DTI) 규제를 수도권 전역에 확대 적용
세제 및 부담금	'03. 10. 29	·1세대 다주택자에 대한 양도세 종과 추진 〈주택 세제 부문〉 ·주택에 대한 종합부동산세 과세 강화 - 과표 적용율(50%수준)을 '06년 20%p, '07년부터 매년 10%p씩 상향조정하여 '09년에 100% 달성 - 종합부동산세 과세 기준 : 공시가격 9억원→6억원 초과 - 종합부동산세 대상자에 대한 평균 실효세부담율이 '09년까지 1% 수준 달성 예상 ·주택분 재산세 과표적용율은 '08년부터 5%p씩 상향 조정 ·양도세 과세를 공시가격에서 실거래가 기준으로 전환 - '06년부터 1세대 2주택, '07년부터 모든 주택에 적용 ·1가구 2주택에 대한 양도세 과세 강화(세율 9~36%→50%) 〈토지세제 부문〉 ·비사업용 토지에 대한 종합부동산세 과세 강화 - 과표 적용율을 '06년 20%p, '07년부터 매년 10%p씩 상향조정 - 종합부동산세 과세 기준 : 공시지가 6억원→3억원 초과 ·양도세 과세를 '07년부터 실거래가 기준으로 전환 ·부채지주 소유 농지 등의 양도소득에 대해 양도세율 60% 적용 〈부담금 부문〉 ·개발부담금 재부과 : 30개 토지개발사업에 대해 부과 ·기반시설부담금제 도입 : 일정기준 이상 건축행위시 부과
	'06. 3. 30	·재건축개발이익 환수방안 강구
	'03. 10. 29	·투기혐의자에 대한 자금출처 등 강도 높은 세무조사 추진
부동산시장의 투명화 및 단속	'05. 8. 31	·부동산거래시 실제 거래가격을 시·군·구에 신고 의무화 ·부동산 등기부에 시·군·구에 신고된 실거래가 기재
	'06. 3. 30	·주택거래신고지역내에서 거래시 실거래가 외에 자금조달계획, 당해 주택에의 입주여부 등 신고항목 추가
거래 규제	'03. 10. 29	·분양주택 전매제한을 투기과열지구로 확대 - 수도권(과밀·성장) : 분양계약일로부터 5년, 그 외 지역 3년 ·토지거래허가구역 확대 ·20세대 이상 주상복합아파트에 대한 분양권 전매 금지
	'05. 8. 31	·25.7평이하 분양주택의 전매제한 강화 - 수도권(과밀·성장) : 분양계약일로부터 10년, 그 외 지역 5년 - 수도권 공공택지내 25.7평 초과 5년 ·농지 및 임야에 대한 토지거래 허가요건 강화 ·토지거래 허가 신청시 자금조달내역 제출 의무화 등
	'07. 1. 11	·분양주택 전매제한 강화 - 수도권 공공택지 : 25.7평 이하 10년, 25.7평 초과 7년 - 수도권 민간택지 : 25.7평 이하 7년, 25.7평 초과 5년 ·청약제도 개편시 2주택이상 보유자에 대한 '감점제' 도입
재건축 규제	'06. 3. 30	·재건축추진위원회에 대한 감독강화, 재건축 사업과정에 대한 조사·감독 강화 ·안전진단 결과 검증 강화, 안전진단시 재건축 판정요건 강화

- 참여정부는 분양주택·임대주택·택지 등의 공급을 확대하는 정책을 추진하고, 한편으로는 분양주택의 분양가 규제를 통해 주택가격 상승을 억제
 - 분양주택 공급 확대를 위해 택지공급을 대폭 확충하고, 신도시 개발을 순차적으로 추진, 또한 개발밀도의 상향 조정을 추진
 - 또한 주택공급 가격을 획기적으로 낮추기 위해 토지임대부 및 환매임대부 주택 공급을 추진키로 함.
 - 서민들의 주거지원을 위해 임대주택 공급을 대폭 확대, 2017년 임대주택 비율을 전체 재고 주택의 20% 수준을 목표
 - 택지공급을 확대하되, 주택수요가 많은 수도권지역의 택지를 확충하고, 저렴하게 택지를 공급하여 주택의 공급가격 하락을 유도
 - 주택공급가격을 낮추기 위해 분양가 상한제 도입, 분양원가 공개 등의 분양 가격에 대한 직접적인 규제를 대폭 강화
- 참여정부의 계층별 주거정책은 주거수준이 미흡하고, 자가주택구입 능력이 취약한 계층(소득 1~4분위2)에 대해서는 장기 임대주택을 통해 주택을 공급
 - 또한 정부의 지원이 있을 경우 주택을 취득할 수 있는 계층(소득 5~6분위)에 대해서는 중대형 임대주택 공급 및 주택구입자금에 대한 지원을 추진
 - 정부의 지원 없이도 스스로 주택의 취득이 가능한 계층(소득 7분위 이상)은 시장기능에 일임하고 있음.

계층별 주거복지 계획

주요 지원 내용	시장 기능에 일임						
	모자란 등 금융지원						
	주택구입자금지원						
	중대형 임대주택 공급						
	중소형 임대주택 공급						
특징	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처 전세자금대출 지원						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약계층						
계층	정부지원시 자가가능계층						
	자가주택 구입가능계층						
계층	장기공공임대주택 공급 (국민임대, 매입전세임대 등)						
	주택바우처·전세자금대출 지원						
계층	중소형 임대주택 공급						
	중대형 임대주택 공급						
계층	주거수준 미흡/주거비 부담능력 취약계층						
	자가주택 구입 능력취약						

IV. 주택·부동산정책의 효과와 향후 정책과제

- 참여정부의 주택·부동산 정책이 소득계층별로 어떻게 적용되는지를 유추할 때 저소득층(소득 1~4분위)에게는 주거안정, 고소득층(소득 7분위 이상)에게는 주거소비의 합리화를 유도 할 것으로 판단됨.
- 장기 임대주택 공급확대와 각종 주거비 보조 확대 등의 정책은 소득 1~4분위 계층의 주거안정에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
 - 소득 5~6분위 계층의 경우 주택공급 대책의 혜택을 받겠지만, 수요억제정책으로 인해 소위 “갈아타기”(소형에서 중형주택으로 이동)에는 불리
 - 중형임대주택 공급 확대로 이들 계층의 주거수준을 어느정도 만족시킬 수 있으나, 금융규제(주택담보비율(LTV), 총부채상환비율(DTI))의 강화로 더 좋은 여건의 주택으로의 이동에 제약이 있을 것으로 보임.
- 소득 7분위 이상 계층은 주로 수요억제정책의 영향을 타계층에 비해 많이 받을 것으로 보임.
 - 금융규제 및 청약규제의 강화로 대형평형으로의 “갈아타기”에 제약
 - 6억원 이상 고가주택의 경우 종합부동산세, 재산세 등의 부담이 가중되고 양도소득세 부담이 증가³⁾
- 참여정부가 출범한 '02년을 정점으로 주택공급(사업승인 기준)량이 연간 47만호 수준을 유지
 - 하지만 주택의 최대 수요처⁴⁾인 서울은 '02년 약 16만호가 공급되었지만, '06년에는 4만호로 급감, '06년의 1/4수준으로 감소
 - 결과적으로 주택의 공급량('02년 66만호→'06년 47만호)이 줄었고, 내용적으로 서울('02년 24.0%→'06년 8.5%)과 수도권('02년 56.5%→'06년 36.6%)의 공급 비중도 감소

3) http://www.hankyung.com/board/view.php?id=land_specialist&no=53&ch=land&category=4 참조

4) 서울의 1천명당 주택수는 237.8인 주택보급율은 91.3%)로 전국 평균인 1천명당 주택수 281.1인과 주택보급률 107.1% 보다 훨씬 낮은 실정

(단위: 호/천명, %)

전국	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
281.1 (107.1)	255.6 (96.9)	237.8 (91.3)	275.3 (104.3)	247.9 (93.6)	287.4 (108.0)	268.3 (106.1)	264.1 (104.0)	264.7 (99.9)	264.6 (99.4)
		강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
		338.1 (130.9)	313.8 (122.3)	337.8 (133.8)	336.3 (129.1)	369.8 (138.9)	338.3 (127.9)	310.2 (117.2)	289.1 (112.7)

주 : () '06년 추계 주택보급률
자료 : 건설교통부

주택공급 실적 : 사업승인 기준

(단위 : 호, %)

년 도	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
계 획	500,000	500,000	550,000	500,000	520,000	520,000	520,000
전 국	433,488 (100)	529,854 (100)	666,541 (100)	585,382 (100)	463,800 (100)	463,641 (100)	469,503 (100)
서 울	96,936 (22.4)	116,590 (22.0)	159,767 (24.0)	115,755 (19.8)	58,122 (12.5)	51,797 (11.2)	39,694 (8.5)
수도권	240,985 (55.6)	304,396 (57.4)	376,248 (56.5)	297,289 (50.8)	205,719 (44.4)	197,901 (42.7)	172,058 (36.6)

자료 : 건설교통부

- 참여정부가 지속적으로 주택공급 확대대책을 발표하였지만, 결과적으로는 주택공급이 감소, 특히, 주택의 최대수요처인 서울과 수도권의 주택공급 감소를 유발
 - 특히, 1.11 대책에서 주택분양가 상한제 및 원가공개 추진이 예정되어 있어 향후 민간을 중심으로한 주택공급량의 감소⁵⁾가 우려되고 있는 실정
- 향후 주택정책의 과제는 실질적인 주택공급 확대와 실수요자들의 거래활성화에 집중해야 할 것으로 생각됨.
- 우선 수요가 있는 곳에 공급이 있어야 하므로, 주택의 최대수요처인 서울근접 지역에 신도시를 건설해야만 주택시장의 불안정성 해소 가능
 - 향후 주택수요가 크게 늘기 어려운 지역에 대규모 택지를 조성하는 것은 공급 과잉 및 입주를 저조로 사회적 낭비를 초래할 가능성이 큼.
 - 서울 접경지역에 신도시를 건설함으로써 서울시민의 신도시 이전을 유도⁶⁾
 - 그런데 서울 접경의 상당지역은 개발제한구역, 상수원보호구역, 수질보전지역 등 개발이 매우 어려움, 환경친화적 신도시 건설을 전제로 규제완화 필요
- '05년 8.31 대책의 보유세 강화는 실질적인 주거비용을 상승시켜 실수요자 중심의 주택수요를 유도할 것으로 판단되지만, 추가적인 보완장치 마련이 필요
 - 주택을 매각하기 위해 부담해야 할 양도소득세가 과중하면, 주택거래 활성화 저해할 수 있는바, 양도소득세와 같은 거래세 인화가 필요
 - 부동산투기와 무관한 중산층 실수요자, 노령층(장기연금생활자) 등이 자신의 주택수요 니즈에 적합한 주택소비를 가능토록 고가주택(현행 6억원)의 기준상향과 장기보유에 따른 공제율 상향 등의 검토가 필요

5) 한국건설산업연구원 조사결과('07.2)에 따르면 분양가상한제 및 분양원가 공개시 총 133개 응답업체중 7%는 주택사업 포기, 58.1%는 점차 주택사업을 축소할 것으로 응답. 또한 '07년 들어 4월까지 수도권에서 분양한 민간 아파트는 서울 1,552가구 등 총 7,213가구로 전년 동기(12,006가구) 보다 약 40% 감소(한국경제신문 2007.5.3자)

6) 기존 신도시 지역인 분당, 일산 등은 서울 강남권과 도심권과 1시간내 접근이 가능한 지역