

<차 례>

| | |
|--------------------------------|----|
| I. 서론 | 1 |
| 1. 연구의 배경과 목적 | 1 |
| 2. 연구의 범위와 방법 | 3 |
| II. 우리나라 주택공급방식의 특징과 문제점 | 5 |
| 1. 주택시장의 여건과 주택정책의 기초 | 5 |
| (1) 주택공급제도의 내용과 변천 | 5 |
| (2) 주택시장의 여건변화 | 8 |
| 2. 주택공급 관련제도 | 10 |
| (1) 주택 청약 및 입주자 저축제도 | 10 |
| (2) 주택분양제도 | 18 |
| (3) 재당첨 제한제도 | 21 |
| (4) 공급 규모의 제한 | 24 |
| (5) 가격 규제 | 25 |
| (6) 투기억제대책 | 27 |
| 3. 주택금융시장 | 30 |
| (1) 주택금융 체계 | 30 |
| (2) 주택금융기관 | 32 |
| (3) 선분양제도와 중도금 대출 시장 | 35 |
| (4) 주택금융시장의 여건 변화 | 38 |
| 4. 우리나라 주택공급제도의 평가 | 44 |
| (1) 긍정적인 측면 | 44 |
| (2) 부정적인 측면 | 45 |
| (3) 종합평가 | 47 |
| III. 외국의 주택공급방식 | 49 |
| 1. 일본 | 49 |
| (1) 주택시장 현황 | 49 |
| (2) 주택정책 기초 | 54 |

| | |
|---|------------|
| (3) 주택공급 방식 | 5 |
| (4) 수요자 주택금융제도 | 4 |
| (5) 민간 주택건설업체(디벨로퍼)의 주택건설 프로세스 및 자금조달구조 | 6 |
| 2. 미국 | 84 |
| (1) 주택시장 여건 | 84 |
| (2) 주택정책 기조 | 8 |
| (3) 주택공급 방식 | 3 |
| (4) 주택금융여건 | 4 |
| (5) 미국 주택저당채권 유통화의 시사점 | 100 |
| (6) 미국에서 주택구입 방법 | 101 |
| 3. 싱가포르 | 103 |
| (1) 주택시장 현황 | 103 |
| (2) 주택정책 기조 | 107 |
| (3) 주택공급 방식 및 주택금융 | 110 |
| 4. 시사점 | 112 |
| IV. 우리나라 주택공급제도의 개선방안 및 정책 제언 | 115 |
| 1. 공급제도의 개선방안 | 115 |
| (1) 정책대상의 범위 축소를 통한 주택시장의 분리 | 115 |
| (2) 수요자 관리제도의 개선방안 | 116 |
| (3) 공급자 관리제도의 개선방안 | 117 |
| 2. 정책제언 | 118 |
| 부록 | 121 |
| 참고문헌 | 133 |
| Abstract | 135 |