

요 약

- ▶ 최근 서울 강남권과 판교 개발 주변 지역의 주택가격이 이상급등 현상을 보이면서 부동산 시장에 대한 논란이 다시 확대되고 있으며 새로운 정책대안에 대한 요구가 높아지고 있음.
 - 그 동안 집중적인 정부 정책에도 불구하고 가격 상승세가 진정되지 않자, 정부의 부동산 정책에 대한 실효성 논란이 제기되고 있음. 또한 가격 상승의 원인에 대한 진단이 새롭게 이루어져야 한다는 비판과 경제전반으로 확산되고 있는 양극화의 문제를 해결하기 위한 정책대안의 제시가 시급한 실정임.
- ▶ 10.29 대책 이후 부동산 시장은 잠시 하향 안정세를 보였으나, 시장의 양극화, 고소득가구의 부동산 수요 증대, 정책에 대한 불신과 내성 확대, 거래 적체에 따른 시장왜곡 등의 부작용이 나타나고 있음.
 - 10.29 대책의 주요 내용들이 대부분 시행되고 있으며 그 후에도 추가적인 대책이 발표되었지만, 정책의 효과가 아직 시장에 충분히 반영되고 있다고 보기는 어려움.
 - 장기적인 대책의 효과가 아직 가시화되지 않은 상황에서 단기정책의 부작용이 점차 확대되고 있으며, 이러한 현상이 결국 최근 국지적인 가격 상승의 원인이 되고 있음.
- ▶ 2005년 들어 가격 상승의 원인은 크게 매도자 우위의 호가 상승, 경기적·정책적 요인에 의한 매수세 자극, 저금리·대체 투자처 부재에 따른 시중 유동자금에 의한 것으로 판단됨.
 - 그 동안 정부 정책으로 강화된 양도세 부담 증가, 재건축 조합원 명의변경 금지 등으로 매도 가능한 물량이 절대적으로 부족한 상황에서 경기회복 및 규제 완화에 대한 기대감, 향후 공급부족에 대한 불안감이 매수 심리를 강하게 자극하고 있음.
 - 여전히 낮은 주택담보대출 금리와 금융기관들의 경쟁적인 대출세일로 자본조달비용이 높지 않은데다가 부동산 이외의 적정 투자처가 부재함으로써 유동자금이 계속 부동산 투자에 집중되고 있음. 정부의 각종 지역개발호재까지 겹쳐 개발주변 지역에 대한 투자수요가 높아지고 있음. 특히 각종 개발의 토지보상자금이 시중에 풀리면서 대체 부동산 수요(대토)도 가세하고 있는 상황임.
- ▶ 향후 정부 정책은 규제 중심에서 벗어나 시장기능 회복으로 정책전환이 필요하며, 시중 유동자금을 흡수할 수 있는 거시 경제적 차원의 대안마련이 병행되어야 할 것임.
 - 실거래가 신고를 추진하되 양도세 등 거래세 부담을 완화하여 원활한 부동산 거래를 유도하여야 할 것임.
 - 중·저소득층을 위한 공공주택정책을 강화하되, 중상층 이상의 주택에 대해서는 수요자 중심의 다양한 공급이 가능하도록 시장기능을 회복시켜야 할 것임.
 - 개인 단위의 부동산 투자를 기관을 통한 간접투자로 전환시키는 등 투명한 부동산 투자로 정착시킬 필요가 있으며, 시중 유동자금을 흡수할 수 있는 대체 투자처 마련방안이 병행되어야 할 것임.