요 약

- ▶ **최근의 부동산 관련 금융, 세제, 공급가격 등 각종 규제의 현황과 이들 규제가 시장에 미치는 영향과 효과를 살펴보고, 부동산시장의 회복 및 정상화를 위한 개선 방안을 모색하고자 함.**
- ▶ **금융규제와 한시적 세제혜택의 종료 도래, 지지부진한 분양가상한제 폐지 등 신규주택과 재고주택에 대해 전방위적 규제가 이루어지고 있음.**
 - 수도권 전역에 대해 LTV(주택담보인정비율), DTI(총부채상환비율)가 강화되어 은행권과 비은행권까지 시행되고 있음.
 - 2010년 2월 11일 양도세 한시 감면 혜택이 종료되고 이와 함께 다주택자 양도세 감면 및 미분양주택 취득등록세 감면도 연내 종료될 예정임.
 - 분양가상한제의 전면 폐지 또는 일부 적용 배제 등을 내용으로 하는 3가지 형태의 「주택법」 개정안이 국회에 상정 및 계류 중에 있으나 입법 과정은 여전히 지지부진
- ▶ **경기가 구조적 회복단계로 진입하지 못했음에도 불구하고 각종 규제에 의한 복합적 파급효과로 인해 거래량 급감, 미분양 증가, 공급감소 등 많은 문제점이 양산**
 - 금융규제 이후 강남3구가 선행적으로 거래량이 급감하였으나, 가격 하락폭은 수도권 외곽이 더 크고 앞으로 거래량도 후행하여 급감할 가능성이 높음.
 - 분양물량 단기쏠림으로 인해 미분양이 8개월 만에 증가세로 돌아섰고 양도세 한시 감면 종료를 앞두고 2010년 1월까지 집중된 분양물량을 고려할 때 미분양 증가세는 앞으로도 계속 이어질 것임.
 - 미분양 물량 중 준공후 미분양 물량 비중이 지속적으로 증가하고 있어 악성 미분양이 적체되고 있는 것으로 판단됨.
 - 분양가상한제 적용, 미분양 증가 등에 따라 공급물량이 급감하였고, 민간부문의 부진은 외환위기 이후 최악 수준임(전체 물량에서 민간부문 비중, 1998년 57.2%, 2002년 81.4%(최고치) 2009년 55.9%).
 - 주택시장의 악재로 분양위험과 재무위험이 확대됨에 따라 PF 사업이 부진하여 민간투자를 활용한 경제 활성화에 오히려 부담으로 작용하고 있음.
- ▶ **현행 주택시장 규제정책은 신규주택시장과 재고주택시장에 대한 이원적 접근 방식을 취하고 있어 시장간 순환과정에 장애물로 작용하고 있음.**
 - 재고주택을 보유한 소유자가 신규분양주택을 구매하기 위해서는 재고주택의 처분이 원활히 이루어져야 함.
 - 현재의 금융, 세제 정책들은 신규주택과 재고주택간 순환과정의 장애물로 작용하고 있으므로 정책간 조율을 통해 시장 내부적 순환성을 확보하는 것이 중요함.
 - 양도세 한시 감면을 연내까지 연장하여 경기 연착륙을 유도하고, 금융규제는 매매가격과 함께 거래량 급감이 우려되는 수도권 지역(서울 제외)에 대해서 완화조치를 통해 경기 활성화를 유도해야 함.
 - 분양가상한제는 전면 폐지가 원칙이나, 시장상황 및 효과를 고려하여 단계별 접근을 통해 공급시장 정상화를 모색할 수 있을 것임.