

# 최근 6개월 주택부동산 정책의 평가와 개선방향 : 규제완화 실적을 중심으로

한국건설산업연구원 건설경제연구실 실장 두 성 규

I. 서론

II. 최근 부동산정책 동향

III. 정부의 부동산 정책에 대한 평가

IV. 보완대책 및 개선방향

V. 결론

## <차 례>

I. 서론 .....	1
II. 정부의 부동산정책 동향 .....	3
1. 정책 추진내용의 흐름 .....	3
2. 인수위원회 당시 제시된 부동산정책 .....	3
3. 부동산규제의 주요 변경 내용(6.11~9.23대책 중심) .....	5
III. 정부의 부동산정책에 대한 평가 .....	10
1. 부동산대책별 평가 .....	10
(1) 6.11.의 평가 .....	10
(2) 8.21.의 평가 .....	10
(3) 9.1대책의 평가 .....	11
(4) 9.19 대책의 평가 .....	12
(5) 9.23대책의 평가 .....	13
2. 추진결과로 본 종합평가 .....	14
IV. 보완대책 및 개선방향 .....	17
1. 최근 시장상황과 정책대응의 필요성 .....	17
2. 정책간의 조율 .....	20
3. 정책 개선방향 .....	21
(1) 기발표 대책의 보완 .....	21
(2) 대출규제의 완화 .....	22
(3) 재건축 부문 등의 실질적 개선 필요 .....	22
(4) 거래세의 완화 추진 .....	23
(5) 중복 규제의 개선 .....	23
V. 결론 .....	24

# I. 서론

- 새 정부의 부동산정책 기조는, 시장경제원리를 바탕으로 참여정부 시절의 과도한 규제를 완화하고 충분한 공급 확보를 통해 가격안정을 도모함으로써 사실상 마비상태에 있는 부동산시장의 기능 회복에 중점을 두고 있음.
- 그러나 출범 당시의 각오나 입장과 달리, 새 정부는 실제 정책을 수립하고 추진하는 과정에서 '부동산시장의 가격안정'을 규제완화의 전제조건으로 내걸면서 규제개혁의 추진의지를 둘러싼 논란을 야기시킨 바 있음.
  - o 규제완화를 추진한다면서 각종 규제로 만들어진 가격수준을 부동산시장의 안정여부의 판단기초라고 하는 것은 자체적으로 논리적 모순
  - o 전제조건 설정은 새 정부 스스로 부동산정책에 대한 준비부족과 자신감 상실을 드러낸 것이며, 정책당국의 행보에 상당한 제약요인으로 작용
- 한편, 국내에서 부동산정책과 관련하여 정치적 책임회피를 위한 명분쌓기와 책임공방 그리고 어정쩡한 입장을 고수하고 있는 동안, 대내·외 경제 환경은 우리의 예상을 뛰어넘어 급변하는 중임.
- 미국내 부동산시장의 거품붕괴 정도로 생각되던 '서브프라임모기지 사태'는 세계 5대 투자은행 가운데 메릴린치, 리먼브라더스, 베어스틴스 등을 파산시키며 전세계에 금융위기를 불러왔고, 아직도 금융위기의 결말을 그 누구도 선불리 언급할 수 없을 정도의 상황이 계속되고 있음.
  - o 지난 9월말 미국정부가 금융위기 타개를 위해 7천억달러 규모의 공적자금 투입을 골자로 한 구제금융 관련법안이 무난한 통과예상과 달리 미 의회 하원에서 부결되어 전 세계 금융시장이 거의 패닉상태 경험
  - o 우여곡절 끝에 미국 상원 및 하원에서 수정법안이 통과되었지만, 궁극적인 문제해결은 미국 주택시장의 회복여부에 달려있다는 분석이 유력
- 이처럼 누구도 예측하기 힘든 대내·외 경제상황의 변화 방향은 앞으로 국내 부동산시장과 금융시장에도 직·간접적 영향을 주면서 새 정부의 경기회복을 가로막는 변수가 될 가능성이 큼.

- 더욱이 국내 경기와 연관성이 큰 부동산시장의 침체는 미분양 급증과 거래량 위축 그리고 주택가격의 급락과 주택건설업계의 위기를 넘어 지역경제 고사(枯死) 및 국내 경기전반에 큰 부담을 안겨주고 있음.
  - o 부동산시장은 주택건설을 위한 PF대출이나 주택담보대출의 부실화에서 보듯 금융시장과 상당부분 생존 코드를 공유한다고 할 수 있음
  
- 그 동안 새 정부는 투기수요와 반대여론을 지나치게 의식한 나머지 당초 언급한 시장경제원리로의 회복과 규제완화 대책마련을 상당히 주저한 측면이 적지 않음.
  - o 이로 인해 부동산정책의 향방에 대한 의구심과 실망감을 초래하였고, 부동산시장의 공급이나 수요 전반의 기능을 왜곡시키는 부작용도 야기
  
- 다소 늦은 감이 없지 않지만, 정책당국도 문제의식을 갖고 최근 8월9일에 종합적인 부동산대책을 발표하는 등 거래심리의 회복과 부동산시장의 제기능 찾기에 전방위적인 정책적 노력을 기울이고 있는 것은 다행스러움.
  - o 다만, 부동산정책은 그 효과를 얻기까지 장시간이 소요되는 경우가 많고, 대책 발표만으로 정부의 정책이 완성되는 것이 아니라 관련 법령의 제개정이나 시장에 적용되어야만 그 실질적 의미의 평가가 가능
  
- 이와 같은 정책의 속성을 감안할 때, 최근의 부동산정책을 가지고 단정적인 평가를 내린다는 것은 대단히 어려운 일임.
  
- 그러나 주택 및 부동산시장에 영향을 주는 대내외 변수들이 더욱 다양하고, 복합적으로 작용할 뿐만 아니라 그 변화의 폭도 충격적으로 큰 경우가 많기 때문에, 국민경제 전반에 미치는 영향을 고려하여 제대로 된 방향으로 나아가고 있는지를 부분적이거나 검증할 필요성은 충분히 있음.
  
- 따라서 부동산시장 또는 국민들의 부동산정책에 대한 불확실성과 불안감을 제거하고 정책의 신뢰도 제고와 실효성 확보를 위하여 정책당국의 노력에 대한 간단한 평가와 바람직한 정책방향을 짚어보기로 함.

## II. 정부의 부동산정책 동향

### 1. 정책 추진내용의 흐름

참여정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투기수요의 억제</li> <li>- 부동산세제 강화</li> </ul>
-----	
MB정부 인수위	<p style="text-align: center;">“규제완화를 넘어 규제개혁”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장경제원리 기초 회복</li> <li>- 부동산시장의 안정(가격안정)</li> </ul> <p style="text-align: center;">“부동산시장 가격안정을 전제”</p>
6.11대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방 미분양해소 및 수요활성화 대책</li> </ul>
8.21대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택공급 및 건설경기 보완대책</li> </ul>
9.1대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일자리 창출을 위한경제재도약 세제개편방안                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o 양도소득세 과세제도 합리화</li> <li>o 종합부동산세 제도개선</li> </ul> </li> </ul>
9.19대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안</li> </ul>
9.23대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 종합부동산세제 개편방안</li> </ul>

### 2. 인수위원회 당시 제시된 부동산정책

- 참여정부시절의 규제강화와 수요억제에 대한 국민과 부동산시장의 반발을 수용하여 부동산가격의 안정을 추구하되 규제 완화를 통한 거래활성화를 주요 수단으로 한다는 것이 기본적인 정책기조의 변화라고 할 수 있음.
  - o ‘가격안정’의 기준이 모호하여 부동산시장의 신뢰구축과 정책추진의 일정에 대한 불확실성 초래

- 공급 활성화 및 공급방식의 다양화를 통하여 공급측면을 강조함.
  - o 연간 50만 가구의 지속적 공급을 통하여 공급부족에 대한 주택시장 내에서의 불안감을 제거하여 시장안정 도모
    - 신혼부부를 위한 주택 12만 가구(별도 공급방식 채택), 지분형 분양방식 등의 새로운 주택 공급방식 채택
- 실수요자의 조세부담 가중을 개선하기 위하여 1가구 1주택자의 양도·종부세 감면을 추진함.
  - o 1가구 1주택자 중 10년 이상 보유자 종부세 면제, 3~10년 50% 감면
  - o 부동산 장기 보유할수록 양도소득세 누진적 인하
- 공급확대와 관련하여 재건축·재개발을 활성화시키는 등 도심지내 공급을 확대하거나 새로운 방식을 모색함.
  - o 기존 도심(역세권 중심) 재정비를 통해 공급 확대
  - o 시장 안정 및 철저한 개발이익 환수 완비 전제로 재개발과 재건축 관련 규제 및 용적률 완화하여 활성화
  - o 기존 신도시(행복, 혁신, 기업) 개발은 큰 틀에서 기존 유지하되 지자체 역할을 강화하고 해당 지역의 산업과 비즈니스 유치와 연계
- 투기과열지구투기지역 해제와 전매제한 완화 [표 II-1 참조]

〈표 II-1〉 투기과열지구투기지역 해제와 전매제한 완화

구분	제도개선
투기과열지구 지정해제	- 주택정책심의위원회를 거쳐 '08.1.30부터 시행 - 분양가상한제 적용아파트에 대한 6개월간의 전매제한을 제외한 모든 전매제한 해제 - LTV 50%⇒60%
투기지역 지정해제	- 부동산가격안정심의위원회를 거쳐 '08.1.30부터 시행 - LTV 40%⇒60% - DTI규제, 신규주택담보대출 제한해제

- 세제 및 주택건설사업과 관련하여 과도한 부담 해소 등을 위해 제도를 개선함.
  - o 장기보유 특별공제혜택 요건(3년 이상 보유시) 완화
    - 연간 공제율 3% ⇒ 4%, 최장 15년간 45% ⇒ 최장 20년 보유시 80% 공제

- 3.28일자로 기반시설부담금법 폐지
  - 대체입법으로 국토의계획및이용에관한법률에서 지자체장이 난개발이 우려되거나 행위제한이 완화되는 지역을 기반시설부담구역으로 지정할 수 있도록 대체되어 올 9월부터 시행중

### 3. 부동산규제의 주요 변경 내용(6.11~9.23대책 중심)

구분		변경내용	발표 일자	
수요	전매	- 전매제한 * 지방 既완화(민간택지 폐지, 공공택지 1년) - 수도권합리적 수준완화, 권역별 차등화 ○ 공공 85㎡ 이하 : 10년→7~5년 공공 85㎡ 초과 : 7년→5~3년 ○ 민간 85㎡ 이하 : 7년→5~3년 민간 85㎡ 초과 : 5년→3~1년	8.21	
공급	택지개발	- 도심지 개발 위주 → 공공택지개발 병행	8.21	
	중장기 주택 공급	수도권	- 향후 10년간 연평균 30만호 지속적 공급 ○ 도심지내 60%, 도시 근교·외곽 40% - 역세권 고밀복합개발(용적률상향, 용도변경) - 일정규모(20~149호)의 단지형 다세대 도입(시설·건축 기준 완화) - 주상복합 복합용도 허용, 분양가가산비 추가 인정 등 - 준공업지역에서 공동주택 건설 확대 - 도시 근교 택지 우선개발	9.19
		지방	- 주택수요·시장여건따라 연평균 20만호공급 - 도시내 주거지역, 도시인근 시가화예정용지, GB조정 가능지 등을 활용한 공공택지 개발	9.19
	보금 자리 주택	중소형·임대	- '18년까지 150만호 공급(공공 직접 건설) ○ 중소형 70만, 지분형 공공임대 20만, 장기전세형 10만, 장기임대 50만	9.19
택지		- 수도권 100만호(도심지 20만호, 도시근교 30만호, 도시외곽 50만호) - 지방 50만호(시가화예정용지, GB조정 활용) - 택지개발~주택건설기간단축(3년→1년6월) - 토지보상 기준시점 조기화(지구지정일→주민공람공고일)	9.19	

공급	분양가	분양가 상한제	- 택지비(감정가+가산비, 실매입가[가산비 불인정]) → 주상복합 가산비 추가인정, 실매입가를 감정가 120% 이내 인정, 연약지반 공사비 등 가산비 인정	8.21
		분양가 인하	- 용적률 상향, 시공과정 합리화, 보상가격 산정시점 조기화 및 감정평가의 객관성 확보, 간선시설부담 최적화	9.19
	후분양제		- 공공 의무, 민간후분양시 공공택지 우선공급 → 공공 후분양원칙(필요시 선분양), 민간 후분양시 인센티브 부여	8.21
	사전예약제		- 공공 보금자리주택의 경우 입주시기, 분양가, 입지 등의 선택과 관련한 사전예약제 도입	9.19
	재건축		- 재건축 규제합리화 o 절차간소화(사업기간 단축 3년→1년6개월, 안전진단 2회→1회, 안전진단시기 정비계획 수립後→수립前) o 후분양 의무폐지 o 조합원 지위양도금지 폐지 o 층수제한 완화(2종 최고15층→평균 18층)	8.21
		- 재건축·재개발 등 민간공급 활성화 o 절차단축, 지구지정 면적 완화 o 소형주택·임대주택 의무건설 규제완화 검토	9.19	
세제	취·등록세		- 지방비투기지역 미분양주택중 '09.6월말까지 취득주택 o 분양가의 2% → 1% - 지자체 조례개정시부터 '09.6월말까지 한시적 적용	6.11
	종부세		- 6.11 현재 지방 미분양 주택 - 매입임대주택(양도세중과 및 종부세 합산배제) 의무임대기간 단축 및 면적 요건 완화 o 임대기간(10년→5년), 면적(전용85㎡이하→149㎡이하) - 6.11 부터 '09.6월말까지 한시적 적용	6.11
			- 종부세 비과세대상 비수도권 매입임대사업 세제지원 요건 완화 o 5호→1호, 10년→7년, 85㎡이하→149㎡ 이하 ※'09년 납세의무 성립분부터 적용	8.21 9.1
			- 주택건설용 토지 비과세(취득후 5년이내) - 미분양 비과세기간 확대(3년→5년)	8.21 9.1

세제  종부세	- 대물변제용 미분양 비과세(5년간) - 과표적용율 '07년수준인 80% 동결 - 보유세상한 하향조정 o 전년대비 300%→150% - 분납대상 확대(1천만원 초과 → 5백만원 초과), 분납 기간 연장(45일 → 2개월) ※금년 12월 신고분부터 적용	9.1																																																	
	- 주택 과세기준금액 인상 o 공시가격 6억원 → 9억원 - 주택분 과세표준 조정 및 세율 인하 <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>과세표준</td> <td>3억이하</td> <td>3~14억</td> <td>14~94억</td> <td>94억초과</td> </tr> <tr> <td>세율</td> <td>1%</td> <td>1.5%</td> <td>2%</td> <td>3%</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>과세표준</td> <td>6억이하</td> <td>6~12억</td> <td>12억초과</td> </tr> <tr> <td>세율</td> <td>0.5%</td> <td>0.75%</td> <td>1%</td> </tr> </table> - 1세대 1주택 고령자에 대한 세액공제 신설 o 60세이상~65세미만 10%, 65세이상~70세미만 20%, 70세이상 30% - 사업용 부동산 과세표준 조정 및 세율인하 <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>과세표준</td> <td>160억이하</td> <td>160~960억</td> <td>960억초과</td> </tr> <tr> <td>세율</td> <td>0.6%</td> <td>1%</td> <td>1.6%</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>과세표준</td> <td>200억이하</td> <td>200~400억</td> <td>400억초과</td> </tr> <tr> <td>세율</td> <td>0.5%</td> <td>0.6%</td> <td>0.7%</td> </tr> </table> o 과세기준금액 인상 : 40억원 → 80억원 o 일부 서비스업용 토지는 2백억원 초과분에 대해 0.8% 과세하던 것은 기본세율에 통합 - 나대지(종합합산토지)분 과세표준 및 세율 조정 <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>과세표준</td> <td>17억이하</td> <td>17~97억</td> <td>97억초과</td> </tr> <tr> <td>세율</td> <td>1%</td> <td>2%</td> <td>4%</td> </tr> </table> <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>과세표준</td> <td>15억이하</td> <td>15~45억</td> <td>45억초과</td> </tr> <tr> <td>세율</td> <td>0.75%</td> <td>1.5%</td> <td>2%</td> </tr> </table> o 과세기준금액 인상 : 3억원 → 5억원 - 종부세 과세표준 산정방식 변경 o 시가(공시가격) → 공정시장가액	과세표준	3억이하	3~14억	14~94억	94억초과	세율	1%	1.5%	2%	3%	과세표준	6억이하	6~12억	12억초과	세율	0.5%	0.75%	1%	과세표준	160억이하	160~960억	960억초과	세율	0.6%	1%	1.6%	과세표준	200억이하	200~400억	400억초과	세율	0.5%	0.6%	0.7%	과세표준	17억이하	17~97억	97억초과	세율	1%	2%	4%	과세표준	15억이하	15~45억	45억초과	세율	0.75%	1.5%	2%
과세표준	3억이하	3~14억	14~94억	94억초과																																															
세율	1%	1.5%	2%	3%																																															
과세표준	6억이하	6~12억	12억초과																																																
세율	0.5%	0.75%	1%																																																
과세표준	160억이하	160~960억	960억초과																																																
세율	0.6%	1%	1.6%																																																
과세표준	200억이하	200~400억	400억초과																																																
세율	0.5%	0.6%	0.7%																																																
과세표준	17억이하	17~97억	97억초과																																																
세율	1%	2%	4%																																																
과세표준	15억이하	15~45억	45억초과																																																
세율	0.75%	1.5%	2%																																																

세제	양도세	- 지방 비투기지역 미분양 주택중 일시적 1세대2주택자 요건 완화 o 일시적 1세대 2주택 허용기간 연장 : 1년 → 2년 - 6.11부터 '09.6월말까지 한시적 적용	6.11
		- 양도세 중과배제대상 임대주택요건 변경 o 양도가액 기준 → 취득당시 공시가격 기준 - 법령개정시부터 지역·미분양 조건없이 전국 모든 임대주택에 지속 적용	6.11
		- 1세대2주택 중과 배제대상(3억이하) 확대 o 지방 道→廣域市	8.21 9.1
		- 실수요 2주택자에 대한 양도세 중과배제 o (현행) 근무상 형편 → (개정) 취학장기 요양 등 추가	9.1
		- 1세대다주택자 중과 합리화 o 지방저가주택: 광역시 1억→3억, 수도권 1억 유지 - 중과제외 임대주택 요건완화:8.21에서 발표 - 양도세율 및 과표구간 종합소득세와 일치 o 9~36%→6~33%	9.1
		- 실수요자 1세대1주택 감면요건 강화 o 3년이상 보유(서울,과천,5대신도시 2년이상 실거주) →3년이상 보유·3년이상 실거주(비수도권 2년 실거주) - 과세범위 6억초과→9억초과(99년이후 주택가격 상승반영) - 장기보유특별공제확대 o 연4%·최대80%(20년보유시)→연8%·최대80%(10년보유)	9.1
		금융	대출
- 전국 비투기지역 소재 모든주택의 LTV를 최대 85%로 5%p 추가 확대 - '08.6.30일부터 지속 적용			
- 30년 장기주택담보대출 활성화 o 이자상환액 소득공제 한도 확대(10백만원 → 15백만원)	8.21		
- 구입자금 지원 확대(30년 장기대출 도입)	9.19		
임대료	- 영구임대 : 시중전세가 30% 수준		9.19

	<b>부담완화</b>	- 국민임대 : 소득수준별 차등임대료제 도입	
건설 경기	<b>미분양 매입</b>	- 지방미분양 환매조건부 매입(최초70~75%) - 공공매입을 준공전미분양까지 확대	8.21
	<b>계약제도</b>	- 최저가 확대 연기 - 단품슬라이딩 적용확대('06.12.29이후→이전 발주 포함)	8.21
	<b>중소업체 수주기회 확대</b>	- 턴키·대안 설계비보상 현실화 - 천억이상 초대형 공동수급체 구성원수 확대	8.21
	<b>재원조달</b>	- 국민주택기금 거치기간 추가연장 - 재정 및 기금 등과 함께 다양한 조달방안 마련	9.19

### III. 정부의 부동산정책에 대한 평가

#### 1. 부동산대책별 평가

##### (1) 6.11.의 평가

- 6.11대책의 발표취지는 지방의 인구감소, 주택공급의 과잉, 지역경제의 침체 가속화 등을 해소하기 위한 것이라고 할 수 있음.
- 그러나 매입임대주택 요건이나 취득등록세 감면, 일시적 1가구 2주택자 요건 완화 등이 주택업계의 요구수준에 못미치고, 주택업계의 수요예측 잘못으로 인한 미분양 물량의 해소를 정부가 직접 지원하는 것에 대한 도덕적 해이 초래에 대한 논란 및 재원 확보 가능여부에 대한 의문이 제기됨.
- 실제 지방의 주택시장 침체가 심각한 수준이어서 6.11 대책 수준 정도로 거래심리를 되돌리고 주택시장의 활기를 찾을 수 있을 지는 의문.
- 상대적으로 소득이 낮아 주택구매력이 취약한 지방에서 향후 집값 상승가능성이 낮음에도 불구하고 LTV를 상향 조정하는 것은 주택담보대출을 부실화시킬 위험도 있다는 비판 제기됨.
  - o LTV확대 위한 분양가 할인은 기본양자들의 차액 환급요구 등의 갈등발생 소지가 있어 현실적으로 이용가능성 제약

##### (2) 8.21.의 평가

- 6.11 대책이 시장의 반응이 크지 않고, 주택시장의 침체가 심화되면서 보다 강도 높은 대책마련의 필요성에 부응하기 위하여 발표함.
  - o 전반적으로 주택경기 하강에 따른 공급량 급감으로 야기될 수 있는 2~3년 이후의 중장기 주택공급의 원활화 기반을 강화하고(신도시 추가건설, 재건축 규제완화, 후분양제 보완), 주택수요의 진작 및 거래활성화를 도모하며, 건설경기 활성화에도 기여하기 위한 취지를 담고 있음

- 그러나 수도권은 거래 활성화와 공급기반 강화, 지방은 미분양 해소 및 위축된 수요 일부 보완이라는 정책목표에도 불구하고, 16만호(실제 30만호) 이상의 미분양 적체와 신규분양시장 침체를 근본적 해소할 수 있는 수요확대, 거래활성화의 구체적 방안 등이 미흡하여 시장반응은 미지수임.
- 특히 주택공급 기반 강화에 주력하고 있지만, 도심지 개발을 위한 구체적 방안이 마련되어 있지 않고, 기존의 재건축관련 규제도 절차적인 부분 완화 외에 임대주택의무비율이나 소형주택의무비율 등은 여전히 존속하고 있어 실효성을 확보하기가 쉽지 않을 전망이다.
- 전매제한의 경우에도 권역별 차등화로 수도권 등에서는 상당한 부담으로 작용할 여지가 높아 분양시장의 회복에 어느 정도 기여할 수 있을 지는 시장의 반응을 지켜보아야 할 것임.
- 건설관련 부동산 세제의 합리화는 바람직하지만 지방 미분양 아파트의 환매조건부 매입제도는 그 실효성이 의문이고, 기존주택이나 신규분양시장의 회복에 필요한 구매능력의 제고와 관련하여 수도권에 적용되는 대출규제는 여전히 주택·부동산시장 회복의 관건이 되고 있음.

### (3) 9.1대책의 평가

- 물가상승률이나 집값상승률 등을 고려할 때, 양도세와 종부세 등 세제개편에 관한 규제완화를 주된 내용으로 하는 9.1대책에서 양도세 비과세 기준을 상향 조정된 것은 바람직하다고 할 수 있음.
- 그러나 현재의 시장상황에 비추어볼 때 실수요자와 투기적 수요를 구분하려는 정책적 시도가 현실을 도외시하는 방향으로 흘러 실제 거주요건을 강화한 것은(3년 실거주, 지방까지 확대 적용), 오히려 거래심리를 위축시켜 신규분양 및 주택거래의 기피요인으로 작용할 가능성이 큼.
  - o 8.21대책의 기본취지라고 할 수 있는 거래활성화에도 배치되며, 입주시기에 따라 이해관계가 달라져 형평성 문제를 야기시킬 우려

#### (4) 9.19 대책의 평가

- 주택정책의 중심을 투기적 수요의 억제에서 지속적인 공급 확대를 통한 부동산시장의 안정으로 선회하면서 중장기적인 공급계획을 언급한 것이 특징임.
  - o '보금자리주택(낮은 분양가, 우수한 도심접근성, 쾌적한 환경)'의 공급계획은 강북과 수도권 외곽 소형아파트가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대
  
- 그러나 이미 새 정부의 출범 초에 공급확대 계획이 그대로 반영된 것도 많아 아쉬움이 적지 않으며, 세부적인 재원조달 방안이 결여되어 있어 현실적인 가능성에 의구심을 갖지 않을 수 없음.
  - o 계획대로라면 서민용 보금자리주택 150만 가구 등을 건설하는데 120조원 내외의 예산이 소요될 것으로 예상되지만, 동원가능 재원은 현재 국민주택기금 6조원과 재정 1조원 등 약 7조원 수준에 불과한 실정이어서 추가적인 재원마련 방안이 모색되어야 함
  - o 영구임대주택의 건설을 위해서는 가구당 약 1억 5천만원 정도로 향후 10년간 10만가구의 공급에 10조 5천억원이 소요될 것으로 예상되는 바, 재원 마련이 어려울 경우 주공 등의 부채증가로 어어질 가능성이 큼
  - o 다만, 이번 대책발표가 중장기 정책방향으로서의 의미가 크다는 점을 감안할 때, 재원마련 부분은 추진과정에서라도 계획물량 대비 소요예산을 사전에 충분히 고려하도록 해야 할 것임
  
- 주택공급방식의 근간이 될 도심역세권 개발이 재정비촉진사업의 한 방식으로 조금씩 구체화되어 가는 것은 다행스럽다고 할 수 있음.
  - o 다만, 이미 주거 및 상가건물이 자리잡고 있는 경우가 많아 사업추진과정에서 기존 소유자에 대한 개발이익의 보장여부 또는 상가소유자의 영업이익에 대한 평가 등을 둘러싼 이해관계의 긴장이 고조될 수 있다는 점을 생각한다면, 향후 투기수요의 개입을 막을 수 있는 합리적 제도장치의 보완 추가 필요
  - o 재건축의 소형·임대주택의무비율처럼 개발이익 환수를 위한 중복적 성격의 규제장치를 해소하고, 용적률의 상향조정 등 사업성과 순증물량의 증대 등이 보완되지 않는다면 도심지의 주택공급은 현실적으로 난관에 봉착할 가능성 큼

- 뉴타운 개발과 관련해서는 추가지정 가능성을 둘러싸고 서울시가 난색을 표시하는 등 국토부와의 충분한 사전 정책협의를 결여된 것에 대한 정책의 신뢰성관련 문제제기도 적지 않음.
  - o '11년까지 15곳의 뉴타운을 추가지정하여 도심지역의 주택공급 확대계획을 밝힘으로서 기존 뉴타운 공급물량 35만 가구를 포함하여 총 60만 가구가 공급될 것으로 예상되지만, 서울시는 기존 뉴타운의 사업진척 상황 및 투기가능성 등을 이유로 제4차 뉴타운 지정에 대해 부정적 입장
  
- 시공과정 합리화를 위한 도급단계 간소화로 제시된 '직할시공제'도 분양가상한제 등 각종 원가절감책을 통한 분양가인하 폭이 기대 이하인 점과 중장기적 가격불안 요인을 사전에 차단하기 위하여 발표된 것이라 할 수 있음.
  - o 그러나 직할시공제는 하자보수보증과 관련한 발주자의 추가 비용, 분리발주로 인한 일반관리비 증가, 발주자의 사업관리비용 증가 등으로 공사비 절감효과가 어느 정도일지는 의문
  - o 직할시공제로 발주자 조직이 비대화할 우려가 있는 바, 이는 민간의 자율적 경쟁을 통한 효율성 증대와 공공의 역할재편과도 배치
  - o 보금자리 주택 건설에서 언급된 발주자-시공사의 2단계 과정이 반드시 발주자가 직접 사업관리를 해야 한다는 직발주 방식이라는 경직된 사고보다는 발주 방식중 하나의 대안으로서 의미를 부여하는 것이 바람직
  - o 직할시공제는 발주자의 사업관리 능력과 경험 등을 고려하여 시행착오를 줄일 필요가 있으므로 시범사업을 통한 검증이 선행되어야 함
  
- 공급대책은 다양하지만, 이에 부응할 수 있는 수요측면의 진작책이라고 할 수 있는 수도권 대출규제의 완화 등은 빠져있어 심각한 상태로 놓여있는 미분양대책으로의 기능을 사실상 기대하기 곤란함.
  - o 기존 미분양의 가격경쟁력을 떨어뜨리고, 입지경쟁력에서 밀리는 2기 신도시의 미분양 적체를 심화시키는 등 부작용을 감안하면 수요진작 대책이 후속적으로 모색되지 않을 경우 현재의 상황을 오히려 악화시킬 우려

(5) 9.23 대책의 평가

- 9.23대책으로 종부세 완화에 따른 조세부담의 경감효과는 과세대상이 38만 7천세대에서 16만 천세대로 줄어들고, 60세 이상 1가구 1주택자인 4만가구 정도가 10~30%의 세액공제를 받을 수 있을 것으로 예상된다.)

〈표 Ⅲ-1〉 종부세 완화에 따른 감세규모

년도	2008	2009	2010	합계
감세금액	3,400억원	12,800억원	8,300	24,500

- 종부세는 보유세도 아니고 부유세로서의 성격도 갖지 아니한 정치적 판단에서 신설되었던 기형적 조세제도인 만큼 중장기적으로 종부세를 재산세에 흡수통합하고, 단일세율이나 낮은 누진세 체계로 전환을 추진해야 함.

〈표 Ⅲ-2〉 종부세 위헌여부 논란의 요지

구분	논리적 근거
위헌론	- 국민의 재산권 침해, 부담상한선은 징벌적 성격, 세대별 합산으로 혼인과 가정 파괴, 1가구1주택자에 대한 예외 없어 형평성 위반, 생존권 및 거주이전 자유 침해, 세금폭탄으로 국민의 신뢰 저해
합헌론	- 주택문제 심각성 감안, 종부세의 실효성 확보위해 세대별 합산과세, 부동산 투기억제 필요성 등 현실고려

## 2. 추진결과로 본 종합평가

항목	정책추진 내용	평가		
		○	△	×
1. 정책기조	- 시장경제원리의 적용		√	
	○ 시장기능회복 ○ 부동산시장 가격안정 전제			
2. 수요진작	- 전매제한 완화		√	
	○ 투기과열지구·투기지역해제로 지방민간택지 제한폐지·공공택지 1년으로 완화(6.11)			
	○ 수도권 전매제한 부분 완화(8.21)			
	- 대출규제 완화		√	
	○ 투기과열지구(LTV 50→60%)·투기지역(LTV 40→60%)해제(인수 위)→전국 비투기지역 소재 주택 LTV 80%→85%(6.11)			
	○ 30년 장기주택담보대출 이자상환액 소득공제 확대(8.21), 주택구입 자금 지원위한 30년 장기대출 도입(9.19)			

1) 공시가격 10억원 주택 현재 260만원 → 20만원 / 공시가격 15억원 주택 현재 735만원 → 120만원 / 공시가격 20억원 주택은 현재 1,210만원 → 290만원으로 줄어듦.

3. 공급확대 (수요규제 보다 공급확대 : 경기선순환 필요) (공급확대 →가격안정 →경기부양 →서민경제 회복)	- 지속적인 공급안정	√		
	- 연간 50만가구의 지속적 공급(인수위)→수도권30만·지방 20만 10 년간 공급(9.19)			
	- 서민주거안정	√		
	o 장기전세주택 보급확대(인수위)→장기전세 10만(9.19) o 다양한 형태 공공임대주택 보급→보급자리주택 공급확대(9.19) o 재건축·재개발 차익 서민주택 공급재원 활용(인수위)			
	- 신혼부부용 주택 공급		√	
	o 신혼부부 내집마련 지원(인수위) o 12만가구 공급(인수위, 재정부'08.3 경제운용방향보고) o 5만호(국토해양부 '08.3 업무보고)			
	- 지분형 분양주택 공급(인수위)		√	
	o 지분형 분양주택(인수위)⇒지분형 공공임대주택(9.19)			
	- 공공 보급자리주택의 사전예약제 도입(9.19)			√
	- 후분양제 실시 연기		√	
o 공공 의무, 민간후분양시 공공택지 우선공급→공공 후분양원칙. 필요시 선분양(8.21)				
- 도심지 공급확대			√	
o 역세권 개발(인수위)→구체적 방안 마련 중(9.19)				
- 재개발·재건축 규제완화		√		
o 중복규제 및 용적률 완화(인수위) o 절차(사업기간, 안전진단, 지위양도, 층수제한) 간소화 치중(8.21)				
- 신도시개발의 역할과 기능 유지		√		
o 기존 신도시개발 계획유지, 지자체와 연계(인수위) o 안정적인 수준의 공공택지확보 병행(8.21)				
- 분양가상한제		√		
o 택지비 산정시 실매입가를 감정가120% 이내 인정, 연약지반 공사 비 등 가산비 인정(8.21)				
4. 세제개선	- 조세를 통한 부동산시장 규제 반대와 근본적세 제개혁			√
	o 종부세와 재산세를 재산보유세(지방세)로 통합(인수위) o 취득세·등록세→취득세(지방세)로 일원화(인수위)			
	- 양도세 완화	√		
o 거주목적 장기보유 1가구1주택 양도세·종부세 경감추진(인수위) ⇒ 실수요자 1세대1주택 감면요건 강화(9.1) o 장기보유 특별공제 확대 : 3년 이상 보유시 연간 공제 3%·최장 15년 45%→4%·최장 20년 80%공제(인수위) → 연8%·최장 10				

	<p>년 80%(9.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방 비투기지역 미분양 주택중 일시적 1세대2주택자 요건 1년→2년 연장(6.11)</li> <li>○ 양도세 중과배제대상 임대주택요건 양도가액 기준→취득당시 공시가격 기준으로 변경(6.11)</li> <li>○ 1세대2주택 중과 배제지역 道→廣域市 확대(8.21/9.1)</li> <li>○ 중과제외 임대주택 요건완화(8.21/9.1)</li> <li>○ 양도세율 및 과표구간 종합소득세와 일치(9.1)</li> </ul>																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;"><b>- 종부세 경감</b></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">√</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방 미분양 주택을 매입한 임대주택사업자의 양도세·종부세 합산배제 요건 완화(6.11) → 종부세 비과세대상 비수도권 매입임대사업 세제지원요건완화(8.21/9.1)</li> <li>○ 주택건설용 토지비과세, 미분양비과세, 대물변제용 미분양 비과세 기간 연장(8.21/9.1)</li> <li>○ 과표적용율 '07년수준 동결, 보유세상한 하향조정, 분납대상 확대 및 분납기간 연장(9.1)</li> <li>○ 실 수요자 조세부담 경감위해 1가구1주택자 10년이상 종부세면제, 3~10년 50%감면(인수위)</li> <li>○ 주택 과세기준금액 6억원→9억원 인상, 주택분 과세 표준 조정 및 세율 인하, 1세대 1주택 고령자에 대한 세액공제 신설, 사업용 부동산 과세표준 조정 및 세율인하, 종부세 과세표준 산정방식 변경(9.23)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td><b>- 거래세(취·등록세) 경감</b></td> <td></td> <td style="text-align: center;">√</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방비투기지역 미분양주택중 '09.6월말까지 취득주택은 분양가의 2%→1%(6.11)</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>- 종부세 경감</b>	√			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방 미분양 주택을 매입한 임대주택사업자의 양도세·종부세 합산배제 요건 완화(6.11) → 종부세 비과세대상 비수도권 매입임대사업 세제지원요건완화(8.21/9.1)</li> <li>○ 주택건설용 토지비과세, 미분양비과세, 대물변제용 미분양 비과세 기간 연장(8.21/9.1)</li> <li>○ 과표적용율 '07년수준 동결, 보유세상한 하향조정, 분납대상 확대 및 분납기간 연장(9.1)</li> <li>○ 실 수요자 조세부담 경감위해 1가구1주택자 10년이상 종부세면제, 3~10년 50%감면(인수위)</li> <li>○ 주택 과세기준금액 6억원→9억원 인상, 주택분 과세 표준 조정 및 세율 인하, 1세대 1주택 고령자에 대한 세액공제 신설, 사업용 부동산 과세표준 조정 및 세율인하, 종부세 과세표준 산정방식 변경(9.23)</li> </ul>				<b>- 거래세(취·등록세) 경감</b>		√		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방비투기지역 미분양주택중 '09.6월말까지 취득주택은 분양가의 2%→1%(6.11)</li> </ul>			
<b>- 종부세 경감</b>	√																
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방 미분양 주택을 매입한 임대주택사업자의 양도세·종부세 합산배제 요건 완화(6.11) → 종부세 비과세대상 비수도권 매입임대사업 세제지원요건완화(8.21/9.1)</li> <li>○ 주택건설용 토지비과세, 미분양비과세, 대물변제용 미분양 비과세 기간 연장(8.21/9.1)</li> <li>○ 과표적용율 '07년수준 동결, 보유세상한 하향조정, 분납대상 확대 및 분납기간 연장(9.1)</li> <li>○ 실 수요자 조세부담 경감위해 1가구1주택자 10년이상 종부세면제, 3~10년 50%감면(인수위)</li> <li>○ 주택 과세기준금액 6억원→9억원 인상, 주택분 과세 표준 조정 및 세율 인하, 1세대 1주택 고령자에 대한 세액공제 신설, 사업용 부동산 과세표준 조정 및 세율인하, 종부세 과세표준 산정방식 변경(9.23)</li> </ul>																	
<b>- 거래세(취·등록세) 경감</b>		√															
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방비투기지역 미분양주택중 '09.6월말까지 취득주택은 분양가의 2%→1%(6.11)</li> </ul>																	

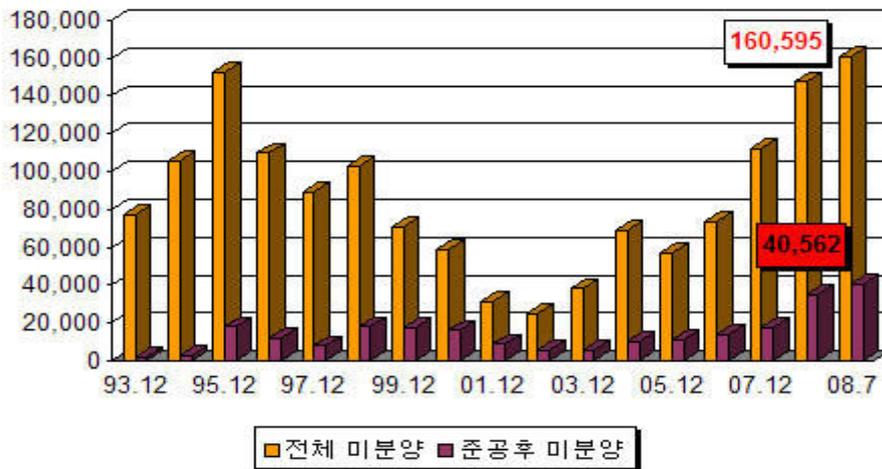
- \* ○ : 상당히 개선, △ : 부분적 개선(보완 필요), × : 진척 미흡 또는 없음
- \* 위의 평가표는 절대적 평가가 아니며, 시장의 기대수준이 높은 경우에는 정부의 현재 대책발표 또는 추진만으로 부족하므로 부분적 개선 △에 표기하였음.
- \* 법률의 제개정이 필요한 사항은 국회입법과정에서 변경될 수 있지만, 발표내용만으로 평가함.

## IV. 보완대책 및 개선방향

### 1. 최근 시장상황과 정책대응의 필요성

- 전국적인 미분양 물량이 16만 가구를 넘어 정부가 미분양 현황을 집계한 이후 최대치를 기록하고 있으며, 금융권의 부동산 PF대출규모도 약 97조원 (은행 48조원, 저축은행 13조원 등)을 넘고 있음.
  - o 연체율은 은행권이 0.68%로 양호한 데 비하여, 저축은행은 16%내외여서 부실화 우려가 제기되고 있기도 함
  - o '08.7말 기준으로 전국의 미분양주택 수는 총 16만 595가구(수도권 2만2977가구, 지방 13만 7718가구), '준공 후 미분양'도 역대 최대인 4만562가구

<그림 IV-1> 전국 미분양 주택 실적



자료 : 국토해양부

- 이로 인해 건설업에 대한 신규 PF대출은 사실상 중단되고 있으며, 은행권은 '부동산 PF 위험관리기준'까지 만들어 체계적인 위험관리를 하고 있다보니 건설사의 PF자금조달은 거의 불가능한 상황임.
  - o 신규 사업은 고사하고 기존 사업의 자금조달 등 부담이 급격하게 증가하고 있는 실정인으로서 '08년 하반기 공급이 급격한 축소세를 보이고 있음
- 대외적 변수로서 미국 서브프라임 모기지사태 등으로 인해 세계 경제의 신용위기가 확산되고 있는 금융환경 변화는 국내 경기침체를 가속화시키고

환율불안이나 유동성위기 등을 초래하여 국내 부동산시장과 금융시장에 부정적 영향을 줄 우려가 큼.

- o 미국의 금융위기 발생원인으로는, i)저금리 기조하의 서브프라임 모기지 대출(신용등급 낮은 저소득층들에게 주택구입가격의 80%까지 장기 저리로 자금대출), ii)복잡한 구조의 파생상품 판매로 거품형성, iii)금융부문의 지속적인 규제완화로 관리감독 취약 등을 들 수 있음2).

〈표 IV-1〉 미국과 일본의 금융위기 비교

미국	비교항목	일본
IT버블 붕괴→금리인하→시중 자금 증가→부동산가격 상승	버블형성 배경	'85플라자 합의후 금리인하→시중자금 증가→부동산가격 상승
비우량 고객으로 확대	금융사의 대출 행태	개인·중소기업 부동산 대출확대
공적 기관과 보험사엔 규제금융 지원, 투자은행은 시장에 맡김	부실금융사 구제	부실처리 미루다 뒤늦게 공적 자금 투입
1,680억 달러 규모의 부양책 실시	경기대책	버블 붕괴 이후 10회에 걸쳐 124조엔 재정 투입해 부양 시도
정점 대비 집값 20% 하락	자산가격 하락정도	정점 대비 땅값 1/4로 폭락
GDP의 약 7%(더 커질 수도)	손실 규모	GDP의 약 20%(약 100조엔)
가계 * 저축률이 낮아 개인 소비의 완충지대 부재	부실자산의 주보유자	기업
증권화 탓에 책임소재 불분명	채권·채무관계	단순
부정적	공적 자금 투입에 대한 여론	긍정적
전세계 금융시장에 충격	위기 파급범위	일본의 국내문제

자료 : 한국은행

- 이처럼 '구조적 수급불균형'과 대내외 경기침체의 영향을 받고 있는 부동산 시장이 현재의 위기를 극복하고 활기를 되찾기 위해서는 정책적 대응만으로는 한계가 있으며, 거래심리 회복이나 부동산시장의 자율적 기능회복 등이 병행되어야 함.

- 부동산시장의 고사와 주택건설업계의 연쇄도산 우려가 가시권 내로 들어오고 있는 점을 감안할 때, 정책당국의 상황인식도 현장밀착형으로 전환할 필요가 있으며, 전방위적인 대책의 수립과 조기 집행을 통해 수급 왜곡이나 실기하지 않도록 주의할 필요성이 있음.

2) 이두원 교수의 조찬발표자료 '미국 금융위기 원인과 전망'(2008.9)에서 발췌.

- 현재 상황이 지속된다면,
  - i) 지역경제의 회생에 상당한 부담으로 작용가능성
    - 지역내 총생산(GRDP)에서의 건설업 비중 8~10% 수준
    - 취업유발효과 : 건설업(18.7명/10억원) > 제조업(12.1명/10억원)
  - ii) 지방 주택공급업체의 어려움 가중과 부도위험 증가
    - PF금융 의존도 높아 대출금리가 상승세인 점을 감안하면 미분양에 따른 금융부담 급증
    - 수도권보다 지방소재 건설업체 가운데 중견이하 업체들의 부도위험이 상대적으로 증가(~8월말 기준 일반 79개사, 전문 172개사 등 모두 251개사[전년 동기대비 48% 증가])
  - iii) 미분양미입주운영비 등 3중고로 건설업체 상당수 유동성 압박 직면
    - 상장된 41개 건설업체의 현금성 자산은 '08.6월말 현재 2조7,810억원으로 '07.12말 3조6,787억원에 비해 24%(8,977억원) 줄어들었으며, 전체 상장사 평균 3.19% 증가와 비교하면 유동성 악화는 더욱 분명
    - 미분양과 미입주에 따른 자금적체 규모도 최소 30조~50조원 이상 예상
    - 최근 원자재가 급상승, 자금회수 지연으로 신규사업 추진 곤란(부동산경기 침체 → 미분양 급증 → 유동성 악화 → 신규 사업 차질 → 건설업체 재무구조 악화 악순환)
  - iv) 부동산시장의 붕괴와 PF대출부실화 등으로 금융부문에도 치명적 타격
    - 부동산경기 침체와 건설업체의 자금상황 악화가 장기화되면서 금융권 전반반에도 부정적 영향이 예상되며, '부동산발 금융위기' 우려(금융권의 부동산 PF대출규모는 약 97조 천억원 규모 ; 은행 47조 9천억원, 저축은행 12조 2천억원, 나머진 유동화)
    - PF대출 연체율 급증(은행 0.64%, 저축은행은 14.28%~16%)과 시행사 부도시 지급보증에 따른 시공사에게까지 부정적 영향
    - 가계대출규모도 90조 가량(가계대출잔액은 500조원 육박;'08년 들어 25조원 증가)<sup>3)</sup>
- 따라서 기존 대책의 보완과 정책당국의 종합적이고 효과적인 대응방안의 마련이 필요함.
  - o 현재까지의 정책발표에 따른 시장반응이 정부의 기대에 못미치고 있는 점을 감안하면, 대출규제의 선별적 완화나 종부세제의 정비, 도심위주

3) 한국은행에 따르면, 7월말 현재 은행 및 비은행 포함 전체 가계대출잔액은 498조8,224억원으로 전년 12월말 대비 24조 7,249억원 증가함. 이중 은행의 경우 231조 8,901억원(전년말 대비 10조 2,501억원 증가), 비은행은 119조4,621억원(전년말 대비 9조455억원 증가).

공급확대를 위한 구체적인 계획수립, 재건축 사업활성화를 위한 소형주택의무·임대주택의무비율 완화 등이 적극적으로 검토되어야 함

## 2. 정책간의 조율

- 대책내용간에 조화가 될 수 있도록 충분한 사전 검토가 필요함.
  - o 예를 들어, 미분양대책을 내놓으면서 세제대책에서 거주요건 강화, 전매 제한을 완화하면서 소급적용은 불가 등에서 보듯 서로 상반된 효과를 내는 내용을 포함하고 있다보니 본래의 정책적 효과 기대 곤란
  - o 따라서 정책내용간의 조화 및 시너지 효과를 낼 수 있도록 조율 필요
- 부동산시장의 특성을 감안할 때 종합적 성격의 복합처방이 필요함.
  - o 규제완화책도 부분적 내용만 가지고 만족할 만한 효과는 기대하기 곤란
  - o 실효성을 극대화하고 부분 대책의 성격으로 인해 또 다시 다음 대책을 기다리는 시장왜곡 현상을 반복하지 않도록 하기 위해서는 연관분야를 망라한 종합적 성격의 복합적 처방 필요
- 관련 부처나 기관간의 충분한 협의로 정책의 실효성을 담보할 수 있어야 함.4)

〈표 IV-2〉 관계 부처간 정책 불협화음 사례

	항목	
종합부동산세 개편방안 추가발표예정(9.4 당시 기획재정부 입장)	세제개편 등 부동산대책	부동산 추가대책 발표가능성 부인(국토부 입장)
재개발·재건축 등 활성화를 통해 일자리 늘리기에 속도 필요(대통령)	재건축 완화 시사	절차완화 외에 검토대상에 포함하고 있지 않다고 부인(국토부)
8.21대책에서 뉴타운 등을 통한 공급확대감안시 15개 추가 지정가능성(국토부)	뉴타운	현재 뉴타운사업 진행을 감안할 때 제4차 뉴타운 지정 등은 곤란(서울시)
양도세 혜택요건으로 3년보유 3년 실거주요건의 시행유보 검토(국토부)	실거주 요건의 완화	완화 검토한 바 없음(기획재정부)
수도권의 역차별, 대외경쟁력 감안 규제완화 필요(경기도, 인천시, 서울시)	수도권 규제완화	지역이기주의 발상(비수도권 지자체), 지역간 양극화심화

4) 예를 들면, 1가구 1주택자 양도세 비과세 거주요건 강화 관련 내년 이후 입주할 분양계약자들의 예상치 못한 불이익을 받는 점과 침체된 부동산경기를 더욱 악화시킬 수도 있다는 점을 감안하여 시행시기를 유예하는 방안을 두고 기획재정부와 국토부가 이견을 보이는 사례, 뉴타운의 추가지정과 관련하여 국토부와 서울시의 협의가 사전에 충분히 이루어지지 못함으로 인해 정책에 실효성에 대한 불신감이 증폭되는 사례 등.

- 국토부, 기획재정부, 서울시 등 지자체, 여당, 국회 등 관계부처가 정책발표나 이행과정에서 국민의 오해나 시행착오 없이 신뢰감을 가질 수 있도록 충분한 사전협의 과정 필요
- 발표된 주택정책이 생명력을 갖기 위해서는 실현가능성이 담보되어야 하는데, 이를 위해서는 정책주체의 의지, 재정여건 및 구체적인 자원조달방법, 각종 지원대책 등이 함께 어우러져야 함.

### 3. 정책 개선방향

#### (1) 기발표 대책의 보완

- 다양한 부동산대책이 발표된 바 있지만, 현재의 부동산시장 상황을 감안할 때 실질적인 부동산경기 회복을 기대할 수 있도록 하기 위해서,
  - i) 소유권 이전등기 이후의 전매를 허용하되, 전매에 따른 차익은 적절하게 환수
  - ii) 일시적 1가구 2주택자 등의 유예기간을 연장하여 과잉 투매로 인한 주택가격의 급락·담보가치의 급손실로 인한 부동산 및 금융시장의 혼란 예방
  - iii) 각종 정책 및 세제의 적용지역을 수도권까지 포함(일부 지역의 문제가 발생하는 경우 지역별로 제약하는 방안 필요).
- 또한, 저렴한 택지의 원활한 공급을 위해서 기존의 해제예정 GB용지 이외의 추가해제를 대비하여 환경단체의 반발이나 국민적 합의의 필요성 등 반대여론에 대한 정책당국의 설득력있는 대처방안을 제대로 준비해야 함.)
  - GB에 대한 투기방지대책 보완, 예상되는 투기소득은 세금으로 환수하도록 제도화하여 특혜논란을 사전에 차단할 필요
  - 수도권의 도심위주 개발에 집중될 경우 수도권 외국의 미분양주택이나 지방부동산시장의 침체가 더욱 심각해지는 등의 부작용을 해소할 수 있는 정책의 합리적 차별화 방안 모색
  - 공급확대에 선행되어야 할 교통대책이나 교육시설 등 인프라스트럭처 세부계획이 누락된 부분의 조속한 보완 마련으로 베드타운화 우려 불식

5) 수도권 GB의 경우 1540.8km<sup>2</sup> 중 124.2km<sup>2</sup> 해제. 이 중 46.55km<sup>2</sup> 에 40개 국민임대주택단지를 건설 중이며, 향후 10년간 GB 100km<sup>2</sup>에 임대주택 등 40만 가구를 공급할 계획임.

- 기타 추진이 지연되고 있는 택지공급관련 민간의 참여 및 경쟁제고방안의 조기추진, 분양시장의 양극화를 초래할 우려가 있는 사전예약제도의 재검토 등 보완책이 뒤따라야 함.

## (2) 대출규제의 완화

- 경기침체의 지속과 전세계적 금융위기 확산, 지속적인 금리상승 추세 등을 감안할 때, 규제완화로 인한 투기재연 가능성이 크지 않다는 점에서 현재와 같은 과도한 대출규제 지속은 개선이 필요함.
  - o 차입자의 속성과 무관하게 가격대, 지역에 무차별적으로 적용하는 것은 대출건전성 확보와의 연관성 결여로 실수요자 구매력만 저하
  - o 따라서 실수요자의 주택구입능력 제고를 위하여 DTI규제에 대한 완화 필요

## (3) 재건축 부문 등의 실질적 개선 필요

- 지금까지의 각종 대책에 재건축에 대한 규제완화 조치가 포함되어 있지만, 절차측면에 국한되어 있어 무늬만 규제완화라는 비판이 적지 않음.
- 따라서 신규택지 공급이 곤란한 도심지내의 민간주택 공급을 위해서 기존 재건축에 대한 중첩규제(소형·임대의무비율, 용적률 등)를 완화하여 수요와 공급계획이 부합될 수 있도록 해야 함.
  - o 다만, 사업추진과정에서도 원주민의 재정착률 제고와 서민과 신혼부부 대상 주택구입자금 지원방안도 함께 보완책 마련 필요
- 도심개발에 대해서도 구체적으로 현실화할 수 있는 청사진을 조속하게 제시하여 신도시개발을 대체한다는 정책당국의 의도가 실천력있는 방안으로 연결될 수 있다는 국민이나 부동산시장의 신뢰감을 형성시켜야 함.
  - o 도심역세권 개발계획은 기존 지정 뉴타운과의 중복 및 추가여부를 분명히 하여 부동산시장에서의 혼선을 방지하고, 투기재연을 방지할 수 있는 선 조치방안 모색 필요

(4) 거래세의 완화 추진

- 부동산가격이 겉으로는 하향안정세인 듯이 보이지만 실제 거래가 수반되지 못하여 부동산시장이 정상적인 기능을 회복했다고 보기는 힘든 실정인 바, 여야 모두가 공감대를 갖고 있는 거래세 부담의 완화를 신속히 추진하여 거래 활성화를 촉진함으로써 부동산경기의 침체 가속화를 방지해야 함.
  - o 당초 취득세와 등록세를 합쳐 현행 2%에서 1%로 낮추려 했으나, 지방재정 결손에 대한 대책 마련 후 추진하기로 한 바, 후속작업 서두를 필요

(5) 중복 규제의 개선

- 규제 가운데 상호 중복되거나 부동산 경기침체가 장기화되면서 그 의미와 기능이 퇴색된 채권입찰제, 투기지역·투기과열지구, 주택거래신고제, 청약가점제 등에 대해서도 합리적으로 재정비할 필요가 있음.
  - o 부동산시장이 활황일 때는 적절한 규제수단이 될 수 있으나, 침체기에는 거래를 더욱 냉각시키는 부작용
- 그 밖에 각종 대책이 공급확대에 초점을 두고 있으나, 단기적으론 미분양 증대로 인한 집값 하락이 몰고 올 금융위기의 가능성에 대비할 필요있음.
  - o 집값의 급속한 하락은 주택담보대출의 부실화로 한계에 몰린 금융회사의 연쇄도산을 발생시킬 우려
  - o 시장의 불안감을 반영하고 있는 각종 위기설을 잠재우고 경기회복의 돌파구를 찾기 위해서는 주택공급 기반 강화 및 거래활성화를 통한 시장 정상화를 과감하게 추진할 필요
  - o 중소건설업체 등에 대한 면밀한 경영 진단 등을 통해 신용도를 평가하되, 일시적 자금경색의 경우에 지나치게 엄격한 기준을 적용하여 대출 회수나 추가대출 중단 등이 빈발하지 않도록 금융사의 신중한 대처 필요(올해 하반기와 내년 초 회사채나 대출 만기가 겹치는 건설업체의 단기 유동성 애로의 해소에도 정부의 적극적인 관여 필요)
  - o 건설업체도 자체적으로 유동성 확보를 위한 자구노력과 함께 수요자 기호에 맞고 국제적인 경쟁력을 갖출 수 있는 건설시장의 자정노력 필요

## V. 결론

- 정부가 시장경제원리를 바탕으로 부동산정책을 이끌어나가겠다는 점을 분명히한 점은 긍정적인 점.
- 향후 장기적인 주택시장의 불안요인으로 작용할 수 있는 공급위축 및 부족 현상을 방지하기 위하여, 중장기 공급계획을 수립하고 서민들을 위한 소형·임대주택의 공급계획과 추진의사를 명확히한 것은 공급부족에 대한 시장의 우려를 불식시킬 수 있는 바람직한 정책방향이라고 보여짐.
  - o 다만, 현실적으로 올해 분양연기나 사업포기(인허가 지연이나 사업계획 변경 등) 등으로 민간아파트 공급은 10만 가구에 못미칠 것으로 보여 사상 최저수준 예상(이전과 비교할 때 절반에도 못 미침)
- 최근의 부동산정책은 장기적이고 큰 방향을 제시하는 정책을 갖고 있어 즉각적인 시장반응을 기대하는 것은 무리이며, 현재 부동산시장도 대책발표 이후 경기침체 및 금리상승 지속으로 큰 변화가 감지되지 않는 상황.
  - o 관련 법령의 개정 등 후속작업, 수요자들의 시장상화 판단 및 결정 등에 다소 시간이 필요하기 때문에 단기적으로 금리나 경기상황 등 외부 변수에 더 큰 영향을 받을 가능성
  - o 정책당국이 발표된 계획을 단계적·체계적으로 이행하고, 그로 인해 시장 및 국민의 신뢰감을 획득하게 된다면 점차 거래심리가 회복될 수 있을 것
- 다만, 일련의 대책 발표가 기존의 미분양 해소에 역행하거나 지방의 부동산시장 회복에 부정적 영향을 줄 수 있는 부분들에 대해서는 정책적 보완이 필요할 것임.
  - o 보완대책을 마련할 경우에는 또 다시 추가대책에 대한 시장의 기대감으로 시장기능의 왜곡현상이 초래되지 않도록 가능한 한 적절한 수단이 망라된 내용으로 구성 필요
  - o 부동산정책은 단기적인 대책과 중장기적 대책으로 구분하여 추진 필요
- 무엇보다 발표된 대책은 정책당국과 국민과의 약속이라는 점을 다시 한번 자각하여 후속적인 입법절차나 시행과정에서도 본래의 정책적 취지가 퇴색되지 않도록 노력하여야 함.

- 이행을 위하여 이해당사자를 설득하고 대안을 제시하면서 당초 약속한 이행시기에 시장에 적용될 수 있도록 하여야 함
- 신뢰가 무너진 시장에는 추가적 보완책을 마련하더라도 이미 정책으로서의 기능과 효과를 기대하기 어렵다는 점을 충분히 고려해야 할 것임.