

건설산업동향

2005년 주택·부동산 관련 법령의 동향과 전망

두성규

2005. 3. 11

- 서론 3
- 주택·부동산 관련 규제의 강화 5
- 과도한 규제의 일부 완화 16
- 규제 위주인 주택·부동산 정책의 문제점 20
- 향후 정책 전망 22

요 약

- ▶ 국내 건설 경기와 관련성이 큰 주택·부동산 시장은 복합적 성격을 갖고 있어 정책의 선택이 쉽지 않으며, '05에 들어와서도 규제 강화의 기초가 이어지고 있음.
 - 국내 주택·부동산 시장은 경기 회복을 위하여 활성화시킬 필요성이 있음에도 불구하고 과열에 대한 우려를 도외시할 수 없는 복합적 성격을 가지고 있음.
 - 이로 인해 관련 법령의 제·개정 어려움과 정책의 시행착오 가능성이 높음에도 불구하고 현실과 제도와의 괴리를 최대한 줄이기 위한 빈번한 제·개정이 요구되는 양면성의 극복이 불가피함.
- ▶ 주택·부동산 관련 규제 강화
 - 정책 당국의 주택·부동산 정책의 골격은 주택 시장의 안정을 도모하기 위한 규제 강화 및 지속이라고 할 수 있으며, 주택 가격의 제한과 관련하여 분양 원가의 공개제도, 분양가상한제, 택지 공급에 적용되는 채권입찰제, 주택가격공시제 등의 도입으로 구성되어 있으며, 재건축사업에 있어서 개발이익환수제의 도입도 임대주택의 건축 의무, 오피스텔이나 대형 상가 건축물에 대한 분양 규제의 신설 등도 시장에 상당한 영향을 줄 수 있는 규제 강화 제도라 할 수 있음.
- ▶ 과도한 규제의 일부 완화
 - '03년 '10.29 조치' 이후 주택·부동산 시장의 침체 장기화 개선과 부동산거래심리의 회복 등을 위하여 '04년 12월부터 주택거래신고지역의 일부 해제, 투기과열지구(지방)에서의 전매제한기간 단축, 재건축 후분양제 적용대상지역 축소, 서울시의 안전진단절차 탄력적 운용 등이 발표되면서 주택·부동산 시장의 성급한 기대를 불러 왔음.
- ▶ 규제 위주 정책의 문제점과 향후 정책 전망
 - 규제 위주의 정책은 주택·부동산 시장의 모순과 부작용을 개선해나가는 과정에서 시장의 가격조절기능은 철저히 무시함으로써 단기적으로는 외관상 주택·부동산 시장의 안정이라는 효과를 거둘 수 있겠지만, 중장기적으로는 수급불균형에 따른 시장의 혼란이 초래될 가능성이 높다고 할 것임.
 - 따라서 주택·부동산 시장의 가격조절기능을 보완하는 정책을 통하여 시장의 자생력을 확보하고, 발표된 정책의 시행에 대한 철저한 사후 관리의 확인이 필요함.
 - 향후 정책 방향은 개발이익환수제의 도입 등 주택·부동산 시장의 개혁입법이 대부분 마무리되고 '05년 2월의 '수도권 주택시장 안정대책'을 통해 단기간 내 규제 완화로 전환되기는 어려울 것으로 전망되나, 과도한 규제에 따른 주택 경기의 침체 장기화 등 부작용이 적지 않을 것으로 예상되므로 이를 개선하기 위한 조치들이 일부 검토될 수 있을 것으로 예상됨.

■ 서론

- 최근 종합주가지수가 '05년 2월 말로 1,000P를 돌파하면서 국내 경기 회복에 대한 기대감이 고조되고 있지만, 원-달러 환율 하락과 원유 및 원자재 시장의 가격 급등 등으로 경제 전반의 불확실성이 완전히 제거되고 있지 않으며 건설 투자도 감소세에서 벗어나지 못하고 있어 국내 건설 경기의 조기 회복은 쉽지 않을 전망이다.
- 민간건설 부문의 중요 구성인자라고 할 수 있는 주택·부동산 시장은 '03년의 '부동산시장 안정대책(10.29조치)' 이후 주택거래신고제, 종합부동산세의 신설 등 강도 높은 규제 조치가 계속됨으로 인해 거래심리의 위축 상태에서 벗어나지 못하고 있음.
- 정책 당국은 경기 회복을 위한 가시적 조치의 필요성에 대한 인식을 바탕으로 '04년에 이미 '건설경기 연착륙방안'과 '한국형 뉴딜정책'이라 불리는 '종합투자계획' 등을 연이어 발표한 바 있음.
 - 주택·부동산 시장이 침체 장기화 조짐을 보이고 그 우려할 만한 징후들이 나타나면서 그 동안의 각종 규제 강화 조치가 과도하다는 여론이 비등하자 정책 당국에 의한 일부 완화 조치가 동년 12월 말부터 시행되고 있음.
 - 서울시에서도 정부의 규제 완화 움직임과 보조를 맞추어 재건축사업에 대한 규제 조치의 완화를 주요 내용으로 하는 발표를 하기도 함.
- 한때 정책 당국의 종합투자계획 등의 발표와 주택거래신고지역의 일부 지역 해제, 그리고 서울시의 재건축 관련 규제의 탄력적 적용 추진 등이 연이어 발표되면서 주택·부동산 시장에서는 정책 기조가 규제 완화로 전환되는 신호로 받아들이는 기대감의 표현도 적지 않았음.
 - 일부 규제 완화 조치 외에 '주택실거래가신고제'나 재건축사업의 '개발이익환수제' 도입 등에 대한 입법 추진이 일시적으로 주춤하는 듯한 모습을 보인 점도 이러한 기대를 증폭시키는 역할을 한 것으로 추정됨.

- 그러나 정책 당국은 서울 시내의 재건축단지나 판교 등의 호재가 있는 지역에서 국지적으로 나타나고 있는 주택·부동산 시장의 회복 움직임이 전체 부동산시장의 투기 재연 및 안정 기조의 저해로 이어질 수 있다는 우려가 있다는 판단하에 '05년 2월 17일 '수도권 주택시장 안정대책(2.17대책)'을 발표함.
- 2.17대책은 정부가 주택·부동산 시장의 회복 및 활성화보다는 주택 가격의 안정 기조 유지에 더 큰 비중을 두겠다는 정책적 의지를 확고하게 밝힌 것으로 향후 단기간 내에 주택·부동산 경기의 회복을 기대하기는 어려울 것으로 보임.
- 이처럼 주택·부동산 시장은 건설 및 내수 경기의 회복과 직접적인 관련성을 가지기 때문에 활성화시킬 필요성이 있지만 동시에 과열로 치닫게 될 경우 부동산 시장의 혼란을 초래할 가능성이 높다는 복합적 성격을 갖고 있어 정책적 선택이 쉽지 않은 분야임.
- 복합적 성격을 지니고 있다는 것은 관련 법령의 제·개정 어려움과 정책의 시행착오 가능성이 높음에도 불구하고 현실과 제도와의 괴리를 최대한 줄이기 위한 빈번한 제·개정이 요구되는 양면성을 갖고 있다는 것을 의미하기도 함.
- '05년에 들어와서도 「주택법」 개정에 의한 분양가상한제 및 채권입찰제의 도입, 「종합부동산세법」의 제정, 대형 건축물에 대한 분양 규제를 내용으로 하는 「건축물분양에관한법률」의 제정, 기업도시 건설을 뒷받침한 「기업도시특별법」의 제정 등과 재건축시장의 개발이익환수제, 주택실거래가신고제가 도입되는 등 주택·부동산 시장의 새로운 규제 강화 조치는 실정법적으로도 이어지고 있음.
- 그러므로 급속도로 빠르게 변화하고 있는 주택·부동산 시장의 환경 변화에 건설업계가 능동적으로 대응할 수 있도록 '05년을 중심으로 한 새로운 주택·부동산 시장의 제도 변화와 관련 법령의 제·개정 내용, 그리고 향후 주택·부동산 시장의 전망과 바람직한 주택·부동산 정책의 방향을 제시하여 보았음.

■ 주택·부동산 관련 규제의 강화

주택 가격의 제한

- '05년 들어 주택시장의 가장 큰 변화라고 한다면 분양주택에 대한 분양원가의 공개제도, 분양가 상한제, 채권입찰제의 도입 등 주택 가격에 대한 정부의 간섭이 신설되었다는 점을 들 수 있음.
- 주택 분양가격은 '63년의 「공영주택법」과 '72년의 「주택건설촉진법」에서 규제되었으나 '95년 이후 단계적 철폐를 거쳐 이번에 새롭게 규제가 신설된 것이며, 개정 「주택법」(법률 제7334호)은 '05년 1월 8일에 공포되어 3월 8일부터 시행될 예정에 있음.
- 이번 개정 「주택법」에는 주택 가격의 제한 이외에도 주택 건설을 고의적으로 방해하는 이른바 '알박기' 금지나 도배·조경 및 도장공사에 대한 감리 대상 확대 등이 포함되어 있으며, '06년 1월 8일부터 시행될 예정인 '주택성능등급표시제'¹⁾ 및 환기시설 설치 의무화도 주요 내용으로 담겨져 있음.

○ 분양원가의 공개제도

- 분양원가의 공개제도는 신규 분양주택의 분양가격 산정과 관련하여 가격 거품이 포함되어 있다는 시민단체 등 NGO의 문제 제기를 수용하면서도, 분양가격의 산정은 건축비나 택지비 등 생산원가에 기업의 적정한 이윤을 포함한 가격이며 분양원가의 산정이 사실상 용이하지 않고 기업의 영업기밀에 해당하기 때문에 공개는 부적절하다는 주택업계의 반대를 감안하여 마련한 제도라고 할 수 있음.
- 분양원가의 공개 문제는 매우 첨예한 대립이 오랫동안 지속되어온 사안으로 공개대상 여부에 대해서도 논란이 적지 않았으나, 최종적으로는 i)분양가상한제 적용주택, ii)공공택지 내에서 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 공동주택으로 국가·자치·주공·지방공사가 건설·공급하는 주택만을 공개 대상으로 하였음.

1) 사업 주체가 시행령(대통령령)이 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에 건설교통부 장관이 지정하는 기관으로부터 주택 성능에 대한 등급을 인정받아 입주자 모집공고 안에 표시하여야 하는 제도를 말함.

- 분양원가는 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비, 기타 시행규칙(건설교통부령)이 정하는 비용 등으로 구성되며, 분양공고 당시를 기준으로 건축비 상한가격(공사비지수 변동률을 감안한 기본형건축비에 가산비용을 합한 가격)에 택지비를 합한 가격으로 정함.

○ 분양가 상한제

- 주택 분양가격을 책정함에 있어서 분양원가 이하로 정하여 공급을 하도록 하는 내용의 ‘분양가상한제’는 공공택지 내에서 건설·공급하는 주거전용 85㎡ 이하의 공동주택에 대해서 서민의 주택 마련 및 주거 안정을 위한 취지로 도입되었음.
- 분양가상한제가 적용되는 공동주택은 인근의 기존 주택보다 일반적으로 분양가격이 낮게 책정되어 분양을 받아 양도할 경우 차익 발생을 충분히 예상해볼 수 있기 때문에 투기의 대상이 될 가능성이 높으므로 이를 방지하기 위하여 분양받은 후 5년간 전매를 하거나 알선을 하지 못하도록 제한함.
- 사용검사가 완료된 후 입주자를 모집하는 ‘후분양 공동주택’에 대해서는 적용하지 않음.

○ 채권입찰제

- 채권입찰제는 주거전용 85㎡ 이상의 공동주택을 건설하기 위한 택지를 분양받고자 하는 경우 국민주택채권을 가장 많이 매입하는 자에게 택지를 공급하는 제도를 말하며, 최초 적용 대상이 될 것으로 보이는 판교 택지개발지구에는 분양가와 연계한 병행입찰제의 형태로 적용될 전망이다.

주택가격공시제의 도입

- ‘주택가격공시제’는 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하기 위한 제도로, 조세 부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 현행 공시지가제도 외에 별도로 단독주택 및 공동주택의 적정가격을 공시하는 것을 주된 내용으로 함.

- 아파트 외에도 단독·다가구·다세대·연립 주택의 가격도 모두 공시하게 되며, 기존의 「지가공시및토지등의평가에관한법률」이 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」(법률 제7335호)의 명칭으로 새롭게 변모되어 2005년 1월 14일부터 시행되고 있음.
- 다만, 공동주택 중 아파트 및 165㎡ 이상의 연립주택에 대하여는 2006년 1월 1일부터 적용함.
- 주택 가격 공시의 효력
 - 공시된 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격 정보로 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용할 수 있도록 함.
- 기존의 아파트뿐만 아니라 단독주택 등 거의 대부분 유형의 주택 실거래가가 공개되고, 주택도 토지처럼 유형·지번별로 집값이 표준화·통계화되는 효과가 있을 것으로 보임.
- 주택의 시가를 상세히 파악할 수 있게 되고, 이중계약서나 허위 신고가 어려워지게 돼 취득·등록세 등 각종 세금 부담은 부동산거래자에게 가중되는 부담 증가로 나타날 것임.

재건축사업의 개발이익환수제 도입 등

- ‘개발이익환수제’는 지금까지 주택재건축사업이 대형 분양주택 공급 위주로 시행됨에 따라 재건축사업구역 내에 거주하던 무주택 세입자의 주거 불안이 가중되고, 주택 가격이 상승하는 등 문제점이 발생하고 있어 이를 해소하려는 데 입법 취지를 두고 있음.
- 주택재건축구역 내 거주하는 무주택 세입자들의 주거 안정을 도모하고, 임대주택 수요가 높은 도심지에서의 임대주택 공급을 확대한다는 것이 구체적인 정책 목적이라고 할 수 있음.

- 개발이익환수제의 실시 지역은 입법 추진 취지를 감안하여 수도권 외 과밀억제지역으로 한정함.
 - 현재 수도권 과밀억제지역으로는 서울과 인천(강화옹진 제외), 의정부, 구리, 남양주(일부 제외), 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥(안산 제외) 등임.
- 적용 대상은 「수도권정비계획법」에 의하여 과밀억제권역으로 지정된 곳에서 주택재건축사업을 시행하는 경우에 재건축사업의 승인 이전 단계에 있는 단지임.
- 재건축의 개발이익 환수 방법은 세입자의 주거 안정과 개발이익 조정 등을 위하여 당해 주택재건축사업으로 증가된 용적률의 25% 이하의 범위 안에서 시행령에서 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대아파트(재건축임대주택)로 의무적으로 짓도록 하는 것임.
 - 이미 사업 시행 인가를 받았거나 또는 분양 승인을 신청 이전 단계에 있는 재건축 단지에 대해서는 증가된 용적률의 10%를 임대아파트로 짓도록 하되 공시지가로 대지비를 보상해 주도록 함.
- 개발이익환수제 적용 대상 단지에 대한 용적률 완화
 - 사업시행자는 임대주택을 공급하는 경우 공급비율만큼 용적률을 완화받을 수 있으며, 이 때에는 용적률과 세대 수 기준이 완화 적용됨²⁾.
 - 건축관계 법률에 의한 건축물 층수 제한 등 건축제한으로 용적률의 완화가 사실상 불가능한 경우에는 시행령으로 임대주택 공급비율을 따로 정할 수 있으며, 용적률의 상승 폭, 기존 주택의 세대 수, 그 밖의 사업 내용이 시행령이 정하는 기준 이하인 경우에는 임대주택을 공급하지 않을 수 있는 예외를 인정함.
- 건축된 재건축 임대주택의 처리
 - 사업시행자는 재건축 임대주택을 건설교통부 장관, 시·도지사 또는 주택공사 등에게 공급하여야 함.

2) i) 재건축 임대주택의 바닥면적을 연면적에서 제외하고, 재건축임대주택 부속대지의 면적을 대지면적에 포함할 것, ii) 재건축 임대주택의 세대 수는 허용 세대 수 산정에서 제외할 것

- 재건축 임대주택의 공급 가격은 재건축 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 건설교통부 장관이 고시하는 금액에 재건축 임대주택 부속토지의 가격³⁾을 합한 가격으로 함.
- 다만, 사업시행자가 재건축 임대주택에 해당하는 만큼의 용적률을 완화받기로 선택한 경우에는 인수자에게 그 부속토지를 기부채납한 것으로 간주함.

[재건축사업의 임대주택 공급의무화제도 개요]

구분		사업시행인가 전	사업시행인가~분양승인신청 전
임대주택 면적		증가된 용적률의 25%	증가된 용적률의 10%
보 상	건축비	표준건축비 보상	표준건축비 보상
	대지비	임대면적만큼 용적률 완화	공시지가 보상

- 시행 시기는 당초 '05년 3월 시행을 목표로 추진되었으나 입법 절차 등에 소요되는 기간을 감안할 때 '05년 5월 10일 전후가 될 것으로 예상됨.

주택·부동산 관련 세제의 변화

○ 주택거래세의 인하 및 보유세 강화

- 주택거래세의 인하 및 보유세 강화는 주택 관련 세제의 큰 변화라고 할 수 있음.
- 다만, 과표의 현실화(상승)로 인해 실제 납세자의 조세부담은 상당히 증가하는 결과를 초래하고 있음.
- 거래세 인하의 구체적 내용은 취득세를 현행처럼 유지하되 지방세법을 개정하여 부동산 등록세율은 '05. 1. 1.부터 인하한 바 있음(등록세율 인하 적용일은 등기일 기준임).
- 모든 부동산 거래에 적용되며 세율 인하폭은 3%에서 2%로 1/3 경감함.

3) 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」 제11조의 규정에 의한 개별공시지가 및 지가상승률 등을 고려하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 산정한 가격을 말함.

·주택·건물에 대한 개인간의 거래는 0.5% 추가 인하하여 기존의 3%에서 1.5%로 1/2 경감함.

[주택 관련 거래세의 인하 변화]

현 행	개 편 안
취득세 2%(농특세 포함 2.2%)	취득세 현행대로
등록세 3%(교육세 포함 3.6%)	등록세 2%(2.4%) → 개인간 거래 1.5%(1.8%)
합계 5%(5.8%)	합계 4%(4.6%) → 개인간 거래 3.5%(4.0%)

- 이 외에도 현행 지방세법상 지방자치단체는 행정자치부 장관의 허가를 얻어 감면조례로써 지방세를 감면해 줄 수 있으므로 각 시·도가 자체 여건에 맞춰 거래세를 추가로 인하할 수 있도록 함.

○ 종합부동산세의 신설

- 주택·토지 과다 보유자에 대한 보유세를 이원화하여 1차적으로는 시·군·구에서 낮은 세율로 재산세를 과세하고, 이어 2차적으로 국가가 전국의 소유 부동산을 인별로 합산하여 일정 기준가액 초과분에 대해 높은 세율로 종합부동산세를 과세하는 내용으로 세제가 개편되었음.

·국세로 징수한 종합부동산세는 재정이 어려운 시·군·구에 우선 지원하며, 이중 과세를 방지하기 위해 종합부동산세 세액 중 지방세로 과세된 부분은 전액 공제함.

- 과세 대상을 주택, 나대지, 빌딩·상가·사무실 등 부속토지로 구분하여 해당 여부 판정

· 주택 : 인별로 소유 주택가액을 합산하여 국세청 기준시가 9억원 초과

· 나대지 : 인별로 소유 토지가액을 합산하여 공시지가 6억원 초과

· 빌딩·상가·사무실 등 부속토지 : 인별로 소유 토지가액을 합산하여 공시지가 40억원 초과

- 정부는 종합부동산세의 과세 대상자 수를 중복 인원을 감안할 때 약 6만 명 내외로 추정하고 있으며, 2005년의 세수 규모는 약 6천~7천억원 수준으로 예상하고 있음.
- 종합부동산세의 배분 기준은 전액을 지방자치단체 가운데 i)'04년보다 세수가 감소한 시·군·구, ii)재정자립도가 낮은 시·군·구, iii)기타의 순서로 배분하는 것을 원칙으로 함.

[「종합부동산세법」 관련 부동산별 과세 방법 및 세율]

	기 존	개 편	
		1차(시·군·구) 재산세	2차(국가) 종합부동산세
주 택	o 토지/건물 구분평가구분 과세 · 토지:종토세(0.2~5%) · 건물:재산세(0.3~7%)	o 통합평가통합과세 o 낮은 세율(0.15~0.5%, 3단계)로 재산세 과세	o 주택가액 9억원 초과분은 높은 세율(1.0~3.0%, 3단계)로 과세
나대지	o 종토세 0.2~5%	o 낮은 세율(0.2~0.5%, 3단계)로 과세	o 대지가액 6억원 초과분은 높은 세율(1.0~4.0%, 3단계)로 과세
빌딩·상가·사무실 등 부속토지	o 종토세 0.3~2%	o 낮은 세율(0.2~0.4%, 3단계)로 과세	o 토지가액 40억원 초과분은 높은세율(0.6~1.6%, 3단계)로 과세
사업용 건물	o 재산세 0.3%	o 세율 인하(0.25%)	(과세 안함)

주 : 재정경제부 보도자료

상가 등 대형 건축물의 분양신고제 실시

○ 입법 취지 및 경과

- '03년 6월의 이른바 '굿모닝시티' 분양 사건으로 인해 다수의 피해를 입은 분양계약자가 생겨나면서 사회 문제화되자 이를 개선하기 위한 방안으로 제정된 것임.
- 분양사업자에게 사업부지의 소유권을 사전에 확보하게 하고, 착공 후 분양을 위해서는 분양보증 또는 신탁계약 등을 요건으로 함으로써 분양 과정에서의 기만적 행태나 불공정 계약을 방지하는 제도적 장치가 마련되었다고 할 수 있음.

[「건축물분양에관한법률」 입법 추진 경과]

일자별	구체적 추진 내용
'03.7.29	○ 국무회의에서 상가주상복합오피스텔 등 건축물의 사전 분양에 따른 피분양자 보호방안 논의
8.12	○ 건교부 전문가 회의
8.26-9.6	○ 피분양자 보호를 위한 방안 마련 실무작업반 구성
8.28	○ 건축물 피분양자 보호 대책을 한 관계부처 회의 개최
9.23	○ 공청회 개최(국토연, 건산연, 주산연 공동)
10.22	○ 『건축물의분양에관한법률제정(안)』 입법 예고
12.19	○ 규제위 본회의 통과
'04. 1.	○ 법제처 심사 및 건교부 검토를 거쳐 국무회의 통과, 국회 건교위 법안 상정
5.20	○ 제17대 국회 상정을 위한 정부안 확정(차관회의)
6.3	○ 제17대 국회 정부안으로 제출
9.15	○ 국회 건교위 의결
9.23	○ 국회 본회의에서 의결
10.22	○ 법률 제정 공포
○ 시행은 '05.4.23[시행령 및 시행규칙은 현재 입법 예고중]	

○ 적용 대상 건축물

- 적용 대상은 분양하는 바닥면적 3,000㎡ 이상 건축물을 원칙으로 하되, 시행령에서 별도로 추가할 수 있도록 규정하고 있음.
- 현재 입법 예고중인 동법 시행령안에 따르면 추가 대상은 다음과 같음.
 - i) 업무시설 중 오피스텔로서 20실 이상인 경우
 - ii) 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물 중 주택 외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 경우
 - iii) 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상으로서 임대 후 분양 전환을 조건으로 임대로 분양하는 것(분양 전환시 임대자에게 우선 순위를 부여하는 것을 포함)
- 주택 및 복리시설, apt형 공장, 관광숙박시설, 노인복지시설 등과 같이 개별법에서 분양 방법을 별도로 규정하고 있는 경우는 적용 대상에서 제외함.

○ 공정 단계별 분양 요건

- 분양을 하기 위해서는 건축허가권자에게 분양 신고가 전제되어야 하는데, 분양 신고를 위한 공정 단계별 분양 요건은 다음과 같음.
 - 착공 신고 후 분양을 하기 위해서는 신탁계약⁴⁾ 및 대리사무계약 또는 금융기관⁵⁾의 분양보증계약을 체결해야 함.
 - 위의 요건을 갖추지 못한 경우에는 골조공사 2/3 이상 완료 후 2 이상의 건설업자 연대보증 및 공증⁶⁾을 받아서 분양할 수 있으며, 분양 신고를 할 때 분양 신고서에 공사감리자의 공정확인서를 첨부하여 제출하여야 함.
 - 그 외는 사용 승인(준공) 후에만 분양이 가능함.
- 분양사업자가 건축허가권자에게 분양 신고를 할 경우 사업부지에 대한 건축할 대지의 소유권을 확보해야만 하며, 만일 해당 대지 위에 제한물권이 설정된 경우는 전부 말소시켜야 함.
 - 다만 동법 시행령에서는 분양에 따른 위험이 없는 경우를 예외로 하고 있음⁷⁾.

○ 분양 방법 및 분양 대금의 납부

- 분양 방법은 분양 신고 수리통보 후 공개 모집과 공개 추첨을 원칙으로 하며, 허위·과장·법정사항 누락된 분양 광고는 금지됨.

4) 신탁계약은 신탁을 정산하는 때에 피분양자가 납부한 분양대금을 다른 채권보다 우선하여 정산한다는 내용을 포함하여 분양사업자의 부도·파산 등으로 사업추진이 불가능한 경우 신탁재산의 처분대금이 다른 채권자에 우선하여 피분양자에게 지급되도록 해야 함.

5) 보험업법 제2조 제5호의 규정에 의한 보험회사, 은행법 제2조 제2호의 규정에 의한 금융기관, 기타 건설교통부령에서 정하는 기관.

6) 연대보증을 할 수 있는 건설업자는 건설산업기본법 제12조 제1항의 규정에 의한 일반건설업자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말함(다만, 「독점규제및공정거래에관한법률」 제2조의 규정에 의한 계열회사를 제외함).

1. 자본금이 연대보증 대상 건설공사의 계약금액 이상인 자
2. 최근 5년간 수주한 금액이 연대보증 대상 건설공사의 계약금액의 2배 이상이고 연대보증 대상 건설공사에 해당되는 용도의 건축물을 시공한 실적이 있는 자

7) 1. 분양사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공기업법에 의하여 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사인 경우.

2. 분양사업자가 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업조합인 경우.

3. 제4조 제1항 제1호의 규정에 의하여 분양보증받은 경우로서 분양보증기관이 담보를 설정한 경우.

4. 법 제4조 제6항에서 정한 제한권리 설정금액에 해당하는 금액을 보증회사가 변제한다는 보증보험에 가입한 경우.

- 분양 대금의 납입 방법은 계약금과 중도금, 그리고 잔금으로 나누어 계약체결시 분양 대금의 20% 내에서 계약금을 받을 수 있고, 중도금은 분양 대금의 70% 이하의 범위 안에서 받을 수 있도록 함.
- 중도금은 건축공사비(대지매입비 제외)가 40% 이상 투입된 때를 기준으로 2회 이상 구분하여 받을 수 있으며(공정률은 공사감리자의 공정확인서로 정함), 최초로 납부하는 중도금은 계약일로부터 1월이 경과한 날부터 받을 수 있음.
- 잔금은 사용승인일 이후에 받을 수 있지만, 임시사용승인을 얻어 입주하는 경우 잔금 중 50%는 입주일에, 나머지 50%는 사용승인일 이후에 받을 수 있음.

[주택과 상가의 분양 요건 비교]

구 분	주택공급에관한규칙(주택)	「건축물분양에관한법률」(상가 등 건축물)
분양규제 대상 건축물	- 사업계획 승인 대상인 주택이나 주상복합건물	- 3,000㎡ 이상 건축물 등 (공동주택, 아파트형 공장 등 제외)
분양 시기	- 분양보증 : 착공신고 후 - 이상의 시공업체의 연대보증 : 전 층수의 2/3 이상 골조공사 완료 후 - 기타 : 사용승인 후	- 신탁계약체결 또는 분양보증 : 착공신고 후 - 2이상의 건설업자 연대보증 : 골조 공사 2/3 완료 후 - 기타 : 사용승인 후
분양 신고	- 입주자모집공고안 승인	- 분양신고 수리통보 후 분양
분양 방법 및 절차 등	- 입주자모집 게시공고(100호 이상은 일간지 공고) 게시공고 내용 규정 순위 및 순차에 따라 추천	- 분양광고 후 공개모집, 공개추첨 - 분양광고 사항 규정 (대통령령) - 분양 후 일정한 사항의 설계변경시 피분양자 전원의 동의 필요
분양계약서 내용	- 미규정 (입주자모집 게시공고 내용)	- 대지의 소재지, 준공예정일, 분양 면적, 분양 대금, 납부 방법 등 포함
분양 대금의 납부 방법	- 청약금·계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 비율, 시기 등을 규정	- 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하고 비율, 시기 등 대통령령으로 정함
시정명령	- 없음	- 허위 분양광고에 대한 시정명령

수도권 주택시장 안정대책('2.17조치') 발표와 규제 강화 지속

- 주택시장이 수급 여건과 부동산 순환 주기상 대세안정기에 접어들고 있으나, 정책 당국은 재건축과 판교 요인에 의해 일시적이고 국지적인 불안이 야기되고 있다는 판단하에 '03년의 '10.29대책'을 차질없이 추진하여 주택·부동산 시장의 안정을 도모하겠다는 정책적 의지를 '05년 2월 17일의 '수도권 주택시장 안정대책'의 발표를 통해서 분명히 밝히고 있음.

- 수도권 주택시장 안정대책은 판교의 택지 및 아파트 공급 관리대책과 재건축시장의 안정대책, 그리고 근본적 시장 안정대책의 3부분으로 구성되어 있음.
- 판교의 택지 및 아파트 공급 관리대책은 i) 소량의 회차별 분양 물량, 극심한 청약경쟁 가능성, 청약 과열의 장기화 우려, '05년 상반기 중 수도권 분산시책의 확정으로 하반기 중 수도권 부동산시장의 진정 상태가 예상된다는 점 등을 고려하여 '05년 11월에 일괄하여 조기 공급(택지는 6~7월경)하기로 변경, ii) 25.7평을 초과하는 주택의 공공택지 공급 방식을 당초 무제한 경쟁입찰 방식의 채권입찰제에서 채권은 높게 쓰고 분양 예정가는 낮게 쓴 업체에게 택지를 공급하는 병행입찰제로 변경한 점이 중심 내용이라고 할 수 있음.
- 재건축시장 안정대책은 이번 제252회 임시국회에서 통과된 '개발이익환수제'의 도입과 '2중 주거지역의 층고 제한' 완화 여부는 신규 임대주택 단지에만 한정하고 일반 단지와 재건축 등 나머지의 경우에는 완화하지 않도록 하는 내용이 중심을 이루고 있음.
 - '주거지역 내 초고층 재건축 추진'에 대해서는, i) 주택 가격 불안 촉발, ii) 주변 지역 일조권 침해 등 주거 환경의 악화, iii) 스카이라인 문제 등 도시 경관 훼손과 배타적인 주거 커뮤니티 형성 등의 부작용 등에 대한 우려가 적지 않으므로 기존 단지와 비교하여 층고를 크게 높이지 않도록 서울시와 조정하기로 함.
 - 초고층 재건축 추진의 전제가 되는 소형주택 의무비율 완화·용적률 증가 등의 조치를 위한 제도 변경은 고려하지 않고 있으며, 무리한 초고층 재건축 추진에 대해서는 법령 개정을 통해 봉쇄할 예정이라고 밝힘.
- 그 밖의 근본적 시장 안정대책으로는 수요에 비해 공급이 부족하여 집값 불안이 잠재돼 있는 수도권 과밀억제권역에서 주택을 지속적으로 공급하기 위하여 판교 외에 동탄, 파주 등 주거 여건이 양호한 신도시에서의 차질 없는 아파트 공급과 택지의 지속적 공급을 확대하는 것을 주요 내용으로 하고 있음.
 - 양주 옥정(184만평)·남양주 별내(154만평)·고양 삼송(148만평) 등 최근 지정된 3개 대규모 택지지구는 판교 신도시 수준으로 개발하기로 함.

■ 과도한 규제의 일부 완화

- '03년의 이른바 '10.29 조치' 이후로 주택·부동산에 대한 정책은 규제의 신설 또는 강화 중심으로 시행되어 왔지만, 주택·부동산 시장의 침체가 장기화되자 부동산 거래 심리의 회복이 필요하다고 판단하여 정책 당국은 '04년 10월 이후 부동산시장의 규제 가운데 과도한 부분을 일부 완화함.

‘주택거래 신고지역 지정’의 해제

○ 주택거래 신고지역의 지정 요건과 법적 효력

- 주택거래신고제는 '04년 3월 30일부터 시행되었으며⁸⁾, 주택거래 신고지역의 지정요건 및 법적 효과는 다음과 같음.
 - 지정 요건은 투기지역 중 주택 가격 상승률이 한 달간 1.5% 이상 상승하거나 3개월간 주택 가격 상승률이 3%를 상회하는 지역, 지자체장이 지정을 요구하는 지역을 대상으로 심사하여 지정함.
 - 신고 대상은 전용면적 18평 이상 아파트와 전용면적 45평 이상 연립주택(재건축·재개발 지역은 규모에 관계없이 아파트와 연립 전체)임.
 - 신고지역으로 지정되면 주택의 매매계약 체결 후 15일 내에 거래내용을 관할 구청에 신고할 의무가 부여됨⁹⁾.
- 주택거래신고제의 실시는 계약당사자의 거래 가격과 계약 내용을 노출시키기 때문에 양도소득세, 취득세, 등록세 등의 조세 부담을 증가시키는 결과를 가져와 주택 거래를 크게 위축시킨 바 있음.
 - 주택 가격을 주도해 나가던 강남권을 비롯한 수도권 전반적인 거래시장의 거래 심리를 상당히 냉각시켰으며, 지방 부동산시장까지 영향을 주었음.

8) 제도 시행 후 심사를 통한 주택거래 신고지역에 구체적으로 지정된 시기는 다음과 같음.

· 4월 26일 : 서울의 강남구·송파구, 성남시 분당구 지정
· 5월 28일 : 용산구, 과천시 전역 추가 지정

9) 허위신고나 거래 후 1년 이상 미신고시 주택 가격의 10%(취득세의 5배)에 해당하는 과태료를 부과함.

○ 일부 지역에 대한 주택거래 신고지역 지정의 해제

- '04년 3월 이후 주택거래 신고지역으로 지정된 곳 가운데 서울시 송파구의 풍납동·거여동·마천동, 강동구의 하일동·길동·암사동(강동시영 재건축아파트 1.2단지 제외) 및 강남구의 세곡동 등 7개 동에 대해서 이미 문화재보호구역이나 개발제한구역 등으로 지정되어 있어 집값 상승의 우려가 거의 없다고 판단하여 '04년 4월 26일 최초 지정 이후 7개월 만에 처음으로 '04년 11월 10일 일부지역의 지정을 해제함¹⁰⁾.
- 다만 서울시 강동구의 암사동 강동시영 1,2단지는 재건축 진행으로 가격 상승 우려가 높아 해제 대상에서 제외함.
- 이번에 해제된 지역은 문화재보호구역이나 개발제한구역(Green-Belt), 녹지지역으로 묶여 있어 건축 행위가 제한되는 등 중복 규제를 받고 있던 터라 투기 발생 가능성이 높지 않다고 판단되었기 때문임¹¹⁾.

투기과열지구에서의 '전매 제한' 완화와 재건축 '후분양제 적용대상 지역' 축소

○ 전매 제한기간 규제의 완화

- 서민 불편의 해소를 위하여 투기과열지구로 지정된 지방도시(부산·대구·광주·울산·창원·양산)에 대해서는 분양권 전매금지 기간을 기존의 '분양 계약

10) [주택거래 신고지역 해제요건]

- 원칙 : 기본요건을 충족한 지역 중 추가요건을 1개 이상 충족한 경우
- 기본요건 : 지정 후 3개월 이상 경과한 지역 중 가격이 지정월보다 하락한 경우
- 추가요건 :

- ① 3개월 이상 아파트가격이 연속 하락하고 지정기간 중 가격하락률이 전국 평균의 2배 이상이거나 3개월간 3% 이상 하락
- ② Green Belt, 문화재보호구역 등으로 지정되어 주택건축 행위 등이 제한되는 지역
- ③ 당초의 개발계획 등이 취소된 지역
- ④ 재건축·재개발 및 신규 택지개발사업 등이 추진되지 않아 향후 주택 가격 상승 우려가 없다고 판단되는 지역

- 11) 정책 당국은 이 같은 해제 조치가 '03년의 10.29조치 등에 따른 기존의 주택 정책 기조를 주택 경기 부양으로 전환시킨다는 의미는 아니라면서, 해제지역은 부동산정책의 기본적 틀은 유지하되 주택거래 신고지역의 지정 당시 주택·부동산 시장의 풍선 효과를 방지하기 위하여 시·군·구 단위의 일괄 지정에 따라 포함되었던 까닭에 선별 해제한 것이라고 밝히고 있음. 또한 일부 주택거래신고지역의 해제 조치 이후에도 국지적인 집값 불안 등 부작용이 전혀 나타나지 않고 집값의 하향 안정세가 계속된다면 시장동향 및 거래 상황(거래세 인하에 따른 시장 영향, 실수요자의 불편) 등을 종합적으로 검토하여 추가적인 선별해제의 검토 가능성도 있다고 함으로써 부동산시장의 거래 심리에 긍정적 영향을 주었으나 그 후 '수도권 부동산시장 안정대책'이 나오면서 일시적 조치로 그침.

후 소유권이전등기시까지'에서 '분양계약 후 1년 경과시까지'로 규제를 완화함¹²⁾.

- 이러한 완화 조치에 따라 투기과열지구로 지정돼 있는 지방도시는 '04년 말부터 '분양계약 후 1년'이 경과하면 분양권을 횡수에 관계없이 전매할 수 있게 됨.
- 다만, 분양권 전매 요건이 완화되는 지역이라도 재건축 조합원 지분이나 조합 주택(지역조합)의 분양권(지분)에 대해서는 현행과 마찬가지로 소유권 이전 때까지 전매(양도)가 금지됨.

○ 재건축 후분양제 적용대상 지역을 수도권 과밀억제권역으로 한정

- 현재 모든 투기과열지구에 일률적으로 시행하고 있는 재건축 후분양(80%공정 후 일반분양) 규제는 지방도시에서는 재건축에 따른 집값 상승 우려가 크지 않은 상황에서 오히려 재건축 후분양제로 사업 추진을 포기하거나 지연돼 민원 발생으로 이어지거나 주택 공급의 위축 요인으로 작용하고 있었음.
- 이를 개선하기 위해 투기과열지구에서의 재건축 후분양제 실시는 적용대상 지역을 수도권 과밀억제권역으로 한정함.
- 다만, 투기과열지구 지정이 현행과 같이 유지되기 때문에 전용면적 85㎡ 이하 민영주택의 75%를 무주택 세대에게 우선 공급, 주택청약 1순위 제한 등의 규제는 계속 시행함.
- 이에 따라 부산·대구·대전·광주·울산 등 지방의 광역시와 수도권의 성장관리권역 및 자연보전권역에서는 재건축 아파트라 하더라도 착공과 동시에 일반분양이 가능하게 되었음.

12) 완화 이유는 저금리·시중 부동자금 등 주택시장 불안 요인이 상존하고 있는 현실을 감안하여 전국 주요 도시에 지정되어 있는 투기과열지구 지정은 해제하지 않고 계속 유지하되, 지방 건설 경기의 급격한 위축을 방지하고 실수요자 불편 해소 등을 위한 것임. 분양권 전매자는 거래계약서 사본을 건설사에 제출하여 동의를 얻어야 하며 건설사에게는 분양권 전매계약의 내용을 국세청에 통보토록 하여 분양권 전매차익에 대한 과세 기반을 강화함.

서울시의 '주택 재건축·재개발사업' 규제 완화 발표

- 서울시의 발표 자료에 따르면, '04년도의 주거용 주택 건설은 지난 3년간의 평균치보다 무려 56%나 감소하고, 비주거용 일반 건축물은 21%나 감소한 것으로 나타나고 있음
- 2003년 대비 재건축사업은 60% 감소, 재개발사업은 32% 감소함.
- 이에 따라 '05년 2월 국내 경제 전반의 불황과 소비심리의 위축, 그리고 주택부동산 시장의 침체 장기화 가능성 등을 타개하기 위하여 부동산시장의 안정을 해치지 않는 범위 안에서 서울 지역의 주택 재건축·재개발사업 등에 대한 규제 완화를 발표함.
- 주택건설 경기 활성화 대책의 주요 핵심은 주택 재건축사업에 대한 규제 완화, 주택 재개발사업의 활성화, 도심부 재개발의 활성화 등으로 구성되어 있음.
- 주택 재건축사업의 규제 완화 방안으로는, i) 재건축 안전 진단 절차를 개선하여 예비평가제도 폐지¹³⁾와 사전 평가를 통한 안전 진단 실시 시기 조정제도 중단¹⁴⁾, ii) 재건축 안전 진단 업무 처리 지침 개정을 통한 사업 기간의 단축 도모, iii) 공동주택과 단독주택의 혼재지역에 대한 정비구역 지정요건의 완화와 정비구역의 경미한 변경 사항 결정권을 구청장에게 위임 등임.
- 주택 재개발사업 활성화 방안은 서울시와 자치구 공동의 주민설명회(연 4회) 개최, 민·관 워크숍(연 1회)과 정비사업 전문관리업자 교육 실시 등임.
- 도심부의 재개발사업의 활성화 방안으로는 정비구역 내 공공시설의 우선 시행, 도심형 뉴타운 및 균형 발전 촉진지구에 도시환경 정비사업 개발 방식의 적용을 위한 제도 개선 추진 등임.

13) 지금까지의 예비평가는 구청장이 현지조사 및 전문가의 의견 청취 등을 거쳐 안전 진단 실시 여부를 결정하는 것을 기본으로 하고, 투기지역 300세대 이상, 기타지역 500세대 이상의 노후·불량 공동주택은 서울시 예비평가위원회에서 안전 진단 실시 여부를 결정하여 왔음.

14) 재건축사업의 시행으로 주택시장 불안, 재건축 투기 방지를 위하여 투기지역 100세대 이상, 기타지역 300세대 이상에 대해서는 사전 평가를 통한 안전 진단 실시 시기를 조정하여 왔음.

[규제 완화를 내용으로 한 정책의 개요]

주무부처	규제 완화 정책	세부 내용
건교부 '04.11.10	- 주택거래 신고지역 지정 완화	- 풍납동·거여동·마천동(송파구), 하일동·길동·암사동(강동구), 세곡동(강남구) - 강동시영 재건축아파트 1,2단지 제외
	- 투기과열지구 지정 탄력적 운용	- 지방도시(부산대구·광주·울산·창원·양산) - 분양권 전매금지 : '분양계약 후 소유권이전등기 까지' ⇒ '분양계약 후 1년 경과까지'
	- 재건축 후분양제 실시지역의 축소	- 투기과열지구 전역 ⇒ 수도권 과밀억제권역
서울시 '05.2	- 주택 재건축사업의 규제 완화	- 안전진단 예비평가제도 폐지, 안전진단 실시시기 조정제도 중단 - 사업기간의 단축 도모 - 공동주택과 단독주택 혼재지역의 정비구역 지정요건 완화
	- 주택 재개발사업의 활성화	- 주민설명회(연 4회), 민·관 워크숍(연 1회), 정비사업 전문관리업자 교육 실시 등
	- 도심부 재개발사업의 활성화	- 정비구역 내 공공시설의 우선 시행, 도심형 뉴타운 및 균형 발전 촉진지구에 도시환경 정비사업 개발 방식의 적용

■ 규제 위주인 주택·부동산 정책의 문제점

- 주택·부동산 정책의 절대적 타당성을 지닌 방향을 설정하기는 국내 주택·부동산 시장의 경과를 감안할 때 매우 어려운 선택이거나 불가능할 수밖에 없을 것임.
- 그 동안 주택·부동산 시장은 자산 증식의 가장 우수한 수단으로 간주되는 경우가 적지 않았으며 이로 인해 부동산시장의 과열이나 투기 등 부작용이 상당하였고 아직도 많은 규제에 의하여 제한되고 있기는 하지만 정책 당국은 긴장의 끈을 늦추지 않고 있음.
- 그러나 문제는 이러한 주택·부동산 시장의 모순과 부작용을 개선해나가는 과정에서 시장의 가격조절 기능은 철저히 무시되고 있으며, 반복되는 정책의 변화는 시장의 혼란을 가중시킨다는 점에 있다고 할 것임.

- 이번 2.17조치에 따라 판교지역의 분양 가격에 대한 가이드라인을 사실상 제시하고 있는 경우라든지 재건축사업에 있어서 일정 비율의 임대주택을 개발이 익환수제라는 명분으로 건축하게 하는 것 등의 경우에서도 주택·부동산 시장의 가격에 의한 자율적 조정 기능을 배제해버린 과도한 시장 개입이 잘 나타나고 있음.
- 규제 위주의 정책 집행은 단기적으로 외관상 주택·부동산 시장의 안정이라는 효과를 거둘 수 있겠지만, 중장기적으로는 수급 불균형에 따른 시장의 혼란이 초래될 가능성이 높다고 할 것임.
- 2.17조치의 경우에도, i) 대책 마련의 근거가 되고 있는 최근의 주택·부동산 시장 과열 징후를 일반적 현상으로 볼 수 있는지, ii) '05.11에 판교지역의 일괄 분양 발표로 장기간의 주택분양시장 공동화 우려에 대한 대책은 있는지, iii) 미분양의 증가로 건설업체의 분양 기피 현상이 심화되고 나아가 전반적 건설 경기 침체 장기화 가능성에 대한 충분한 고려가 있었는지, iv) 주택·부동산 시장의 거래심리 위축이 지속될 것에 대한 대안은 무엇인지, v) 신규 분양의 기피로 인한 2~3년 내 수급 불균형 재발 가능성 등에 대한 우려를 해소할 만한 방안은 있는지, vi) 판교지역과 유사한 신도시의 3곳 이상 건설 계획은 해당 지역의 입지적 요건에 대한 충분한 검토가 있었는지 등이 의문이라고 하지 않을 수 없음.
- 따라서 규제 일변도의 주택·부동산 정책은 한계점을 가질 수밖에 없으므로 장기적인 주택 가격의 안정을 위해서는 정책 당국이 공동주택의 분양가 책정에까지 인위적으로 개입할 것이 아니라, 신규 공급의 확대를 유지하면서 부동산 거래를 통한 과도한 차익 실현에 대해서는 합리적 범위 내의 환수, 임대주택의 질적 향상과 체계화된 관리 시스템의 도입 등을 통해 소유의 개념에서 이용의 개념으로 전환시킬 수 있도록 시장 환경의 조성 등에 정책의 중점을 두어야 할 것임.
- 서울 등 수도권에서는 부족한 주택 공급을 지속적으로 확대할 수 있도록 체계적인 신규 대규모 택지 개발, 임대주택사업의 조기 추진, 재건축 및 재개발사업의 활성화(절차의 간소화 등)를 추진하여야 함.

- 동시에 주택보유세의 강화 및 거래세의 획기적 인하를 통해 주택 과다 보유의 부담을 시장을 통해 해소할 수 있도록 하여 장기적으로는 주택·부동산 시장의 가격 기능을 되살릴 수 있도록 고려해야 할 것임.
 - 현재 추진 중인 개발이익환수제에 대해서는 개발이익의 환수 방법을 획일적으로 일정 비율 임대주택의 건설만을 허용할 것이 아니라 대체 수단의 마련도 검토되어야 할 것이며, 객관적이고 공정한 개발이익의 산정 기준(예를 들면 조합원의 부담 부분과 일반분양분 가격과의 차이, 감정평가 가격, 매도 시점에서 입주자와의 시장가격 차이 등)도 함께 제시될 필요가 있음.
 - 또한 판교 등 특별 관리가 필요한 지역에 대해서는 분양 자체의 억제보다는 분양을 받은 자에 대해 분양권 및 입주 후 해당 주택의 양도 제한 기간을 장기화하고, 당첨 후 청약 1순위 자격을 배제함으로써 분양이 실수요자 중심으로 신청될 수 있도록 제도적 환경을 조성해야 함.
- 이러한 노력에도 불구하고 주택·부동산 시장의 거래 질서를 어지럽히고 투기를 조장하는 세력의 개입을 완전히 봉쇄하기는 어려울 것이므로 제도의 시행 과정에서의 합리적 관리의 문제도 새로운 규제의 설정이나 강화 못지않게 중요하다고 할 것임.
- 즉, 관련 법률의 규정 신설 못지않게 해당 규정의 엄격한 적용과 일관성, 사후 점검 및 확인 등 관리의 투명성과 공정성 확보를 통해 정책의 신뢰를 회복하는 것이 중요하다고 판단됨.

■ 향후 정책 전망

- 지금까지 주택·부동산 시장에 시행되고 있거나 시행 예정인 주요 규제 관련 정책 및 관련 법령의 변화에서도 알 수 있듯이 주택실거래가신고제의 도입이 다소 미뤄지기는 했지만 주택·부동산 분야의 개혁입법 일정은 어느 정도 마무리된 것으로 보임.

- 이러한 과정 속에서 정부 정책의 기초는 주택·부동산 시장의 안정을 바탕으로 과도한 거래 심리의 위축을 개선하겠다는 데 두고 있음은 분명하다고 할 것임.
- 최근의 ‘2.17 수도권 주택시장 안정대책’에서도 거둬 나타나고 있기 때문에 당분간 주택·부동산 시장의 과열 우려가 없다는 정부의 확신이 설 때까지 위축 상태를 벗어나기는 힘들 것으로 전망됨.
- 따라서 단기간 내에 부동산시장의 근본적이고 구조적 변화를 기대하기는 어려우며, 단지 과도한 규제로 인하여 주택 경기의 침체가 장기화되면서 건설 경기나 국내 경제 전반에 미치는 부정적 영향을 최소화하기 위한 조치들이 일부 검토될 수 있을 것으로 예상됨.
- 주택·부동산 경기는 지나치지만 앓는다면 내수시장의 활성화에 추진 동력이 될 수 있고 동시에 과도한 규제 강화는 심리적 위축 등으로 실수요자의 거래에도 부정적인 영향을 미치는 경우가 적지 않은 만큼 조세제도의 개선 등을 통해서 일정 부분 시장의 활기를 되찾을 수 있는 보완책이 나올 수도 있을 것임.
- 강화된 규제 조치 가운데 시장의 반발이 큰 개발이익환수제 등과 같은 제도에 대해서는 구체적인 시행 과정에서 보완이 필요할 것이며, 전반적인 규제 조치의 적절성 여부는 '05년 11월 판교 택지개발지구에서의 분양과 주변 주택·부동산 시장의 영향을 검토한 결과에 따라 규제의 지속이나 완화 등이 정해지게 될 것임.

두성규 (부연구위원·skdoo@cerik.re.kr)