

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.