

# 부동산 정책의 올바른 방향과 대책

2021. 9. 8(수) 오후 2시

📍 산림비전센터 7층 열림홀

\* 📺 YouTube 윤창현튜브 생중계 예정

## 좌장

**전삼현** 송실대 법학과 교수  
바른사회시민회의 사무총장

## 발제

**부동산 정책의 과제와 방향**

**김경환** 서강대 경제학과 교수

## 토론

**오문성** 한양여대 세무회계과 교수

**고성수** 건국대 부동산학과 교수

**원영섭** 변호사

**주최** 국회의원 윤창현·국민노조·바른사회시민회의·자유기업원  
한국대학생포럼·한반도선진화재단

## ■  작  장  ■

---

전삼현 교수(숭실대 법학과/ 바른사회시민회의 사무총장)

## ■  발  제  ■

---

**부동산 정책의 과제와 방향** ..... 5

김경환 교수(서강대 경제학과)

## ■  토  론  ■

---

**부동산 정책의 개편방향과 제약요인** ..... 25

오문성 교수(한양여대 세무회계과)

**부동산 정책 개편방안 - 부동산 금융부문** ..... 37

고성수 교수(건국대 부동산학과)

**32평 아파트 무한공급을 통한 부동산 가격하락** ..... 44

원영섭 변호사(건설부동산전문변호사)

**부동산 정책의  
올바른 방향과 대책**

# 발 제

**부동산 정책의 과제와 방향**

김경환 교수 (서강대 경제학과)



# 부동산정책의 개편방향과 제약요인

2021. 9.8  
부동산정책 토론회 발제

김경환  
서강대학교 경제학부

발표내용은 전적으로 발표자의 개인 의견입니다.

## 개요

- 부동산 정책 전환의 과거 경험과 필요성
  - 참여정부 => MB, 박근혜정부
  - 현 정부 정책에 대한 평가와 정책 전환의 필요성
- 정책전환의 방향, 추진과제와 제약요인
  - 정책 목표 재설정
    - ◆ 수요억제를 통한 가격 안정=> 전 국민의 주거수준 향상
  - 추진 과제
    - ◆ 규제, 세제, 금융의 정상화로 시장의 원활한 작동 보장
    - ◆ 취약계층 주거복지 강화, 미래세대의 주거안정 지원
  - 제약 요인
    - ◆ 현정부 지지 여부에 따라 양분된 여론
    - ◆ 법 개정 필요한 사안들과 국회 의석 분포

# 참여정부가 도입한 규제의 완화 추이

|      | 분야        | 도입 시기                            | 완화조치   |
|------|-----------|----------------------------------|--|
| 재건축  | 초과이익 환수   | '06.9월 도입                        | '17년말까지 인가 신청한 사업은 일시 면제   |
|      | 임대주택의무비율  | '05.3월 도입                        | 폐지('09.4)  |
|      | 후분양 의무화   | '03.7월 도입                        | 폐지('08.11)   |
| 시장관리 | 투기지역      | '03.1월 도입                        | 해제('12.5)  |
|      | 투기과열지구    | '02.4월 재도입                       | 강남·서초·송파 해제('11.12) *이후 미지정  |
|      | 주택거래신고지역  | '04.3월 도입                        | 강남·서초·송파 해제('12.5) *이후 미지정   |
| 건설   | 분양가상한제    | '05.3월(공공택지), '07.9월(전면 확대)      | 민간택지 내 탄력적용('14.12)  |
|      | 개발부담금     | '04년 부과중지, '06년 부과재개             | 계획입지사업에 대해 '18.6월까지 감면 *수도권 50% 감면, 비수도권 면제  |
| 분양   | 전매제한      | '02.9월 도입                        | 전매제한기간 축소 *공공택지: 1년 *민간택지: 6개월(수도권)  |
|      | 재당첨 제한    | '00.3월 폐지 '05.3월 재도입             | 투기과열지구 외 폐지  |
|      | 채권 입찰제    | '05.8월 도입                        | 2중('13.5월), 3중('06.2월) 폐지, 1중 존치 *1중: 인허가 면허 시 시행사 매입 *2중: 투기과열지구 분양 시 수분양자 매입 *3중: 공공택지 내 85㎡이상 택지공급 시 시행사 매입 |
| 금융   | LTV / DTI | LTV: '02.9월 도입<br>DTI: '05.8월 도입 | '17년말까지 완화 *LTV: 50~65% → 60% / *DTI: 50~85% → 70%   |

3

# 문재인 정부 부동산 대책 발표 내용

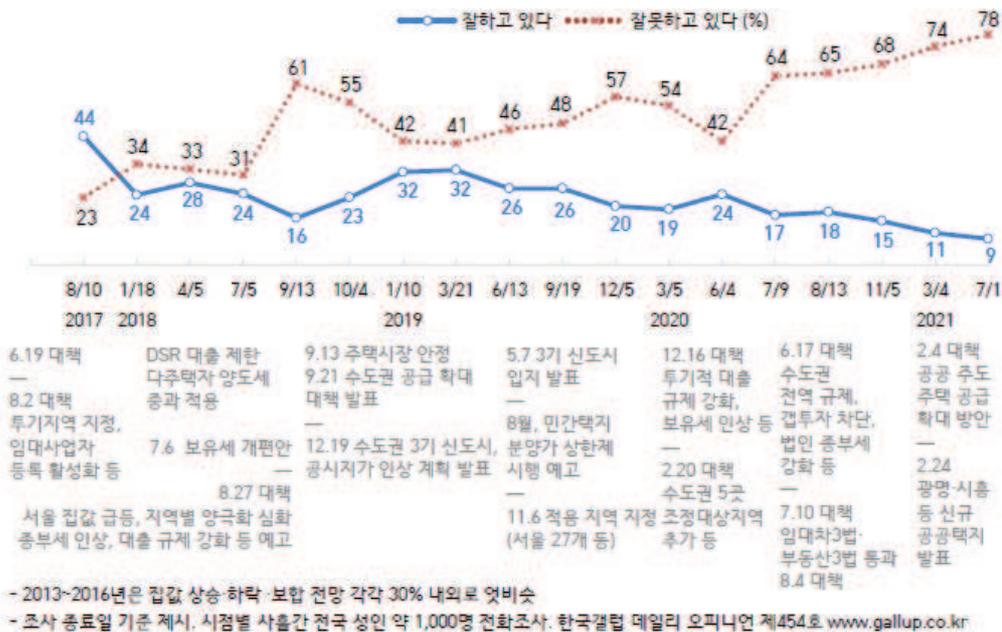
| 발표일        | 부동산정책 명칭                                  | 주요 내용  |
|------------|---|--|
| 2017.06.19 | 주택시장의 안정적 관리를 위한 선행적·맞춤형 대응방안             | 인간택지 전면제한 강화, 재건축 조합원 공공주택 축소, LTV·DTI 10%p 강화                     |
| 2017.08.02 | 실수요 보호와 단기 투기수요 억제용 통한 주택시장 안정화 방안        | 서울 25개구, 과천·세종 투기과열지구 및 투기지역 지정, 정비사업 분양권 한도 및 재당첨 제한              |
| 2017.09.05 | 8·2 대책 후속조치                               | 성남 분당구·대구 수성구 투기과열지구 지정, 인간택지 분양가상한제 적용기준 완화                       |
| 2017.10.24 | 가계부채 총합대책                                 | 규제지역 新DTI·DSR 도입, 소득신장기간 확대 및 산정방식 변경                              |
| 2017.11.29 | 주거복지로드맵                                   | 2023년까지 연평균 20만호씩 5년간 공적주택 주택 100만호 공급                             |
| 2017.12.13 | 임대주택정책 활성화                                | 임대사업자 지원세·임도소득세 종합부동산세 등 세제감면 혜택 확대                                |
| 2018.06.28 | 2018년 주거종합계획                              | 재건축 초과이익환수제 상향 예고, 소규모 정비사업 행정지원 실시                                |
| 2018.07.05 | 신혼부부·청년 주거지원 방안                           | 신혼부부·6세이하 자녀 둔 한부모가족·청년 등 주거지원 확대                                  |
| 2018.08.27 | 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정 등을 통한 시장안정 기조 강화 | 서울 4개구 투기지역, 광명·8남 투기과열지구, 구리·안양 동안구 조정대상 등 지정                     |
| 2018.09.13 | 주택시장 안정대책                                 | 규제지역 내 다주택자 및 비거주 목적의 고가주택 매입시 대출 제한                               |
| 2018.09.21 | 수도권 주택공급 확대방안                             | 수도권 지역에 5년간 주택 30만호 공급, 3기 신도시 계획 발표                               |
| 2018.12.19 | 2차 수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역교통망 개선방안           | 남양주·하남·인천계양·과천 3기 신도시 지정, 광역교통망 계획 발표                              |
| 2019.01.09 | 동북 임대주택 관리 강화방안                           | 임대관리 구축, 임대인 세제감면 혜택 의무조건 제시                                       |
| 2019.04.23 | 2019년 주거종합계획                              | 공적임대·주거급여·전월세자금 등 부동산 금융지원 확대, 재개발 임대주택 비율 상향 및 공사비 검증 도입          |
| 2019.05.07 | 제3차 신규택지 추진계획                             | 고양 청흥·무현 대량 등 3기 신도시 지정  |
| 2019.08.12 | 인간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진                    | 인간택지 분양가상한제 적용기준 확대 및 전면제한 기간 연장                                   |
| 2019.10.01 | 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안                       | 투기지역·투기과열지구내 개인사업자·법인 LTV규제 강화 및 신성, 분양가상한제 적용 검토 기준 확대            |
| 2019.11.06 | 인간택지 분양가상한제 지정                            | 강남4구 22개동·마포구 9개동·용산구 2개동·성동구 9개동·영등포구 9개동 등 분양가상한제 적용 지역 지정       |
| 2019.12.16 | 주택시장 안정화 방안                               | LTV 규제 강화, 초고가 주택 주담대 금지, 규제지역 주택세면 및 전입 기한 단축                     |
| 2020.02.20 | 투기 수요 차단을 통한 주택시장 안정적 관리 기조 강화            | 조정지역 내 LTV규제 강화, 1주택자 신규주택 전입허유 조건 추가                              |
| 2020.05.06 | 수도권 주택공급 기반 강화 방안                         | 공공 정비사업 통한 공급 확대 계획 발표   |
| 2020.05.20 | 2020년 주거종합계획                              | 2023년부터 연평균 25만호 이상 공급, 3기 신도시 조기 추진, 공공 참여형 재개발 도입                |
| 2020.06.17 | 주택시장 안정을 위한 관리방안                          | 수도권·대전·청주 조정대상지역 및 투기과열지구 지정, 재건축 실거주 2년 의무, 안전컨디션 강화, 재건축 부담금 현실화 |
| 2020.07.10 | 주택시장 안정 보완대책                              | 주택공급확대 TF 운영, 청약제도 개선, 전월세 자금지원 확대 및 이자 인하                         |
| 2020.08.04 | 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안                      | 공공참여형 고밀·재건축 도입, 공공재개발에 해체구역 등 사업참여대상 확대                           |
| 2021.02.04 | 공공주택도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안           | 공공 직접시장 정비사업3080+ 재개발·재건축 도입                                       |

# 문재인정부 부동산 규제 현황

| 부문                 | 세부 규제내용  | 투기지역   | 투기과열지구 | 조정대상지역     |
|--------------------|--|--------|--------|------------|
| 대출<br>(12)         | LTV·DTI규제  | ○(40%) | ○(40%) | ○(60%·50%) |
|                    | 중도금대출 발급요건 강화(세대당 보증건수 1건 제한)                    | ○      | ○      | ○          |
|                    | 주담대 만기연장 제한(2건 이상 아파트담보대출 있는 경우)                 | ○      | ○      | ○          |
|                    | 주담대 건수 제한(세대당 1건)                                | ○      | ○      | ○          |
|                    | 기업자금대출 제한(임대사업자 임대용 주택 취득 외 주택취득 목적 불가)          | ○      | ○      | ○          |
|                    | 개인사업자(주택임대업자, 주택매매업자) 주택담보대출 LTV(40%) 규제         | ○      | ○      | ○          |
|                    | 법인사업자(주택임대업자, 주택매매업자) 주택담보대출 LTV(40%) 규제         | ○      | ○      | ○          |
|                    | 부동산담보신탁을 활용한 수익권중서 담보대출 LTV규제                    | ○(40%) | ○(40%) | ○(60%)     |
|                    | 2주택이상 보유세대 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV=0)              | ○      | ○      | ○          |
|                    | 1주택제한은 주담대 원칙적 금지                                | ○      | ○      | ○          |
|                    | 고가주택 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지                         | ○      | ○      | ○          |
|                    | HUG주택금융공사의 전세대출 공적보증 제한(2주택이상 고가주택 부부합산소득 1억원이상) | ○      | ○      | ○          |
| 세제<br>(8)          | 양도세 주택수 산정시 농어촌주택 포함                             | ○      | ○      | ○          |
|                    | 취등록세 증가대상 특별 배제                                  | ○      | ○      | ○          |
|                    | 다주택자 양도세 증가장려금 배제                                | ○      | ○      | ○          |
|                    | 1세대1주택 양도세 비과세 요건 강화(2년 이상 보유+거주9억 이하)           | ○      | ○      | ○          |
|                    | 보양권 전매시 양도세율 50%                                 | ○      | ○      | ○          |
|                    | 2주택이상 보유자 중부세 추가과세(+0.1~0.5%p 추가과세)              | ○      | ○      | ○          |
|                    | 일시적 2주택자 중장주택 양도시간 3년~2년 이내로 강화                  | ○      | ○      | ○          |
|                    | 1주택이상자 신규 취득분 "임대주택" 세제혜택 축소                     | ○      | ○      | ○          |
| 전매제한<br>(2)        | 주택 분양권 전매제한                                      | ○      | ○      | ○          |
|                    | 오피스텔 분양권 전매제한                                    | ○      | ○      | ○          |
| 청약<br>(6)          | 1순위 자격요건 강화                                      | ○      | ○      | ○          |
|                    | 1순위 청약일정 분리(해당지역, 기타)                            | ○      | ○      | ○          |
|                    | 민영주택 일반 공급 가 점 제 적용 확대                           | ○      | ○      | ○          |
|                    | 민영주택 해당점제한                                       | ○      | ○      | ○          |
|                    | 오피스텔 거주자 우선분양                                    | ○      | ○      | ○          |
|                    | 9억 초과 주택 특별공급 제외                                 | ○      | ○      | ○          |
| 정비사업<br>(5)        | 재건축 조합원 주택공급 수 제한(1주택)                           | ○      | ○      | ○          |
|                    | 재건축조합원 지위양도 제한                                   | ○      | ○      | ○          |
|                    | 재개발 등 조합원 분양권 전매제한                               | ○      | ○      | ○          |
|                    | 정비사업 분양 해당점 제한                                   | ○      | ○      | ○          |
|                    | 재건축사업 "특별양" 인정티브 배제                              | ○      | ○      | ○          |
| 기타<br>(5)          | 지역직장주택조합 조합원 지위양도 제한                             | ○      | ○      | ○          |
|                    | 지역직장주택 조합원 자격요건 강화                               | ○      | ○      | ○          |
|                    | 자금조달계획서 신고의무화(8억이상)                              | ○      | ○      | ○          |
|                    | 민간 분양가상한제 적용 주택 분양가 공시                           | ○      | ○      | ○          |
| 공급필서 교환자에 대한 자격 제한 | ○  | ○      | ○      |            |
| 규제수(총 38개)         |  | 11개    | 24개    | 21개        |

자료: 주택산업연구원

# 부동산정책에 대한 여론 추이



자료: 한국갤럽 데일리 오피니언 제 454호, 2021.7.2

# 응답자 집단별 부동산정책에 대한 평가

질문) 귀하는 현 정부가 부동산 정책을 잘하고 있다고 보십니까, 잘못하고 있다고 보십니까?

| 2021년 7월 1주<br>(6/29~7/1) | 조사완료<br>사례수<br>(명) | 가중적용<br>사례수<br>(명) | 현 정부 부동산 정책 평가 |            |              |             |
|---------------------------|--------------------|--------------------|----------------|------------|--------------|-------------|
|                           |                    |                    | 잘하고<br>있다      | 잘못하고<br>있다 | 어느 쪽도<br>아니다 | 모름/<br>응답거절 |
| 전체                        | 1,000              | 1,000              | 9%             | 78%        | 4%           | 9%          |
| 지역별                       |                    |                    |                |            |              |             |
| 서울                        | 191                | 191                | 7%             | 86%        | 4%           | 4%          |
| 인천/경기                     | 314                | 312                | 9%             | 78%        | 4%           | 9%          |
| 강원                        | 31                 | 30                 | -              | -          | -            | -           |
| 대전/세종/충청                  | 100                | 106                | 9%             | 74%        | 6%           | 11%         |
| 광주/전라                     | 98                 | 98                 | 14%            | 64%        | 9%           | 13%         |
| 대구/경북                     | 99                 | 98                 | 4%             | 83%        | 3%           | 10%         |
| 부산/울산/경남                  | 154                | 152                | 9%             | 79%        | 4%           | 9%          |
| 제주                        | 13                 | 13                 | -              | -          | -            | -           |
| 성별                        |                    |                    |                |            |              |             |
| 남성                        | 510                | 496                | 10%            | 78%        | 5%           | 7%          |
| 여성                        | 490                | 504                | 8%             | 77%        | 4%           | 11%         |
| 연령별                       |                    |                    |                |            |              |             |
| 18~29세                    | 141                | 177                | 5%             | 72%        | 4%           | 18%         |
| 30대                       | 143                | 155                | 11%            | 85%        | 1%           | 4%          |
| 40대                       | 169                | 188                | 15%            | 71%        | 9%           | 5%          |
| 50대                       | 222                | 196                | 11%            | 80%        | 3%           | 6%          |
| 60대 이상                    | 325                | 285                | 6%             | 79%        | 5%           | 11%         |
| 주요<br>지지<br>정당별           |                    |                    |                |            |              |             |
| 국민의힘                      | 333                | 321                | 1%             | 94%        | 0%           | 4%          |
| 더불어민주당                    | 314                | 316                | 22%            | 64%        | 8%           | 6%          |
| 정의당                       | 43                 | 45                 | -              | -          | -            | -           |
| 무당(無黨)층                   | 238                | 250                | 3%             | 72%        | 4%           | 21%         |

자료: 한국갤럽 데일리 오피니언 제 454호, 2021.7.2

7

# 부동산정책에 관한 평가 이유

질문) 어떤 점에서 (현 정부가 부동산 정책을 잘하고 있다/잘못하고 있다)고 생각하시는지 한 가지만 구체적으로 말씀해 주십시오.(자유응답)

| 현 정부 부동산 정책 긍정 평가 이유<br>2021년 6월 29일~7월 1일 (긍정 평가자 91명) | 부동산 정책 부정 평가 이유<br>6월 29일~7월 1일 (부정 평가자 776명) |                       |     |
|---|---|-----------------------|-----|
| 최선을 다함/노력함  | 10%   | 집값 상승/집값이 비쌌          | 39% |
| 투기 근절/부동산 투자 억제 (+7)                                    | 9%  | 일관성 없음/오락가락함 (+3)     | 7%  |
| 보유세/종합부동산세 인상 (+4)                                      | 8%  | 서민 피해/서민 살기 어려움       | 5%  |
| 주택 공급 확대/신도시 개발 (-8)                                    | 8%  | 보유세/종합부동산세 인상         | 5%  |
| 집값 안정 또는 하락 기대  | 6%  | 규제 부작용/통선 효과          | 4%  |
| 서민 위한 정책/집 마련 기대 (+3)                                   | 6%  | 효과 없음/근본적 대책 아님 (+3)  | 4%  |
| 규제 강화/강력한 규제  | 5%  | 공직자 비리/술선수범하지 않음 (+3) | 4%  |
| 대출 억제   | 4%  | 공급을 늘려야 함/공급 부족       | 3%  |
| 집값 상승 (+3)  | 3%  | 전월세 상승 불안             | 3%  |
| 전 정부 책임 (+3)  | 3%  | 규제 심함                 | 3%  |
| 임대차 3법 관련   | 2%  | 투기 억제 못함              | 2%  |
| 정책 공감/현재 정책 지속 희망 (-3)                                  | 2%  | 대출 억제 과도함             | 2%  |
| 다주택자 세금 인상 (-3)   | 2%  | 임대차 3법 관련             | 2%  |
| 고위공직자 다주택 처분  | 2%  | 무주택/실수요자 집 사기 어려움     | 1%  |
| 기타  | 2%  | 인사(人事) 문제             | 1%  |
| 모름/응답거절   | 30%   | 지역 간 양극화 심화           | 1%  |
|   |   | 다주택자 양도세 과함           | 1%  |
|   |   | 규제 미흡/더 강력한 규제 필요     | 1%  |
|   |   | 독선적/일어붙이기             | 1%  |
|   |   | 공급 과다/신도시 개발          | 1%  |
|   |   | 기타                    | 1%  |
|   |   | 모름/응답거절               | 9%  |

\* (+/-) 표시는 직전 조사(2021년 3월 2~4일)  
대비 증감폭이 ±3%포인트 이상인 항목  
- 한국갤럽 데일리 제454호 www.gallup.co.kr

자료: 한국갤럽 데일리 오피니언 제454호, 2021.7.2

8

## 정책 전환의 방향과 실천 과제

---

### ■ 주택정책의 목표와 정책 방향

- 전 국민의 주거수준 향상이 최종 목표
- 수요에 부응하는 주택의 안정적 공급, 원활한 주거 이동 보장, 취약계층 주거복지 증진이 필요
- 현 정부가 도입한 세제, 규제, 정상화

### ■ 정책 전환, 어떻게 해야 하나 (Making reform happen)

- 대안의 실현 가능성 담보
  - ◆ 예: 공급확대를 위한 택지 확보 가능성 및 비용, 자원조달 방안
- 정책지원의 우선 순위에 대한 사회적 합의 도출
  - ◆ 예: 신혼부부 우대 v 미혼 성인, 40대 유자녀 부부
- 기득권층 설득, 이행기간 동안의 혼선 극복
  - ◆ 예: 임대차보호법 재개정/보완

9

## 집값 상승과 전망,

---

### ■ 집값 상승 추이와 전망

- 지수, 절대 수준
- 전망

### ■ 주택가격의 결정 요인

- 시장 수요-공급, 기대심리, 거시경제-금융 환경

### ■ 집값 안정의 필요조건

- 기존 주택의 매물 증가 유도?
  - ◆ 양도소득세 종과세 완화, 등록임대 말소 사례
- 안정적, 지속적 신규 공급
- 기대심리의 진정

10

## 현 정부 기간 주택가격지수 상승률 (2017.5~2021.7)

|     | 매매가격 지수 |       | 전세가격 지수 |       |
|-----|---------|-------|---------|-------|
|     | 종합      | 아파트   | 종합      | 아파트   |
| 전국  | 23.09   | 27.21 | 12.18   | 13.24 |
| 서울  | 38.78   | 51.96 | 22.05   | 24.83 |
| 강북  | 37.79   | 52.35 | 20.92   | 24.22 |
| 강남  | 39.74   | 51.51 | 23.16   | 25.37 |
| 광역시 | 19.00   | 21.98 | 10.84   | 12.14 |
| 수도권 | 34.33   | 42.99 | 17.45   | 19.81 |
| 경기  | 33.50   | 40.17 | 14.49   | 17.36 |
| 세종  | 49.37   | 62.22 | 30.42   | 36.44 |

자료: 월간 KB 주택가격 시계열

11

## 현 정부 기간 주택가격 추이 (2017.5~2021.7)

| 지역 | 시기     | 주택매매   |        | 아파트매매   |         | 주택전세   |        | 아파트전세  |        |
|----|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
|    |        | 평균     | 중위값    | 평균      | 중위값     | 평균     | 중위값    | 평균     | 중위값    |
| 전국 | 2017.5 | 31,126 | 28,901 | 32,125  | 30,624  | 21,084 | 19,845 | 23,856 | 22,936 |
|    | 2018.4 | 33,325 | 31,264 | 61,172  | 33,444  | 21,516 | 20,133 | 24,290 | 23,159 |
|    | 2019.4 | 34,291 | 31,632 | 36,580  | 34,765  | 21,369 | 19,637 | 24,191 | 22,700 |
|    | 2020.4 | 36,586 | 34,131 | 39,597  | 36,727  | 21,949 | 20,147 | 24,961 | 23,409 |
|    | 2021.7 | 45,258 | 42,810 | 51,257  | 50,076  | 27,012 | 25,240 | 31,834 | 30,554 |
| 서울 | 2017.5 | 53,587 | 51,588 | 60,708  | 60,635  | 34,498 | 32,722 | 42,619 | 40,807 |
|    | 2018.4 | 61,172 | 60,628 | 72,166  | 74,418  | 36,133 | 34,269 | 44,850 | 42,776 |
|    | 2019.4 | 63,724 | 62,424 | 81,131  | 82,574  | 35,880 | 33,327 | 46,210 | 42,957 |
|    | 2020.4 | 70,081 | 70,223 | 91,458  | 91,998  | 37,363 | 34,781 | 48,511 | 45,270 |
|    | 2021.7 | 85,686 | 86,479 | 115,751 | 102,500 | 46,851 | 45,139 | 63,483 | 62,440 |
| 전국 | 상승률    | 45.40  | 48.13  | 59.55   | 63.52   | 28.12  | 27.19  | 33.44  | 33.21  |
| 서울 | 상승률    | 59.90  | 67.63  | 90.67   | 69.04   | 35.81  | 37.95  | 48.95  | 53.01  |

자료: 월간 KB 주택가격 시계열

12

# 2021년 하반기 부동산시장 전망

## 주택 인허가 및 분양 물량

| 구분   | 2016년   | 2017년   | 2018년   | 2019년   | 2020년   | 2021년 <sup>예</sup> |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| 합계   | 726,048 | 653,441 | 554,136 | 487,975 | 457,514 | <b>485,000</b>     |
| 공공부문 | 75,802  | 76,229  | 81,082  | 93,626  | 81,801  | <b>85,000</b>      |
| 민간부문 | 650,246 | 576,812 | 473,054 | 394,349 | 375,713 | <b>400,000</b>     |

| 구분 | 2016년   | 2017년   | 2018년   | 2019년   | 2020년   | 2021년 <sup>예</sup> |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| 전국 | 469,058 | 311,913 | 282,964 | 314,308 | 349,029 | <b>400,000</b>     |

## 주택 매매 및 전세가격

| 구분 | 2018년 | 2019년 | 2020년 |     |     | 2021년 <sup>예</sup> |                  |                 |            |
|----|-------|-------|-------|-----|-----|--------------------|------------------|-----------------|------------|
|    |       |       | 상반기   | 하반기 | 연간  | 1~5월               | 하반기 <sup>예</sup> | 연간 <sup>예</sup> |            |
| 매매 | 전국    | 1.1   | -0.4  | 2.0 | 3.3 | 5.4                | 3.9              | <b>1.5</b>      | <b>5.5</b> |
|    | 수도권   | 3.3   | 0.5   | 3.1 | 3.3 | 6.5                | 4.8              | <b>1.6</b>      | <b>6.5</b> |
|    | 지방    | -0.9  | -1.1  | 1.0 | 3.4 | 4.3                | 3.1              | <b>1.3</b>      | <b>4.4</b> |
| 전세 | 전국    | -1.8  | -1.3  | 1.1 | 3.4 | 4.6                | 2.6              | <b>2.3</b>      | <b>5.0</b> |

자료: 건설산업연구원, 2021.6

13

# 향후 1년 간 집값 등락 전망 여론



| 2021년 7월 1주<br>(6/29~7/1) | 조사완료<br>사례수<br>(명) | 가응적용<br>사례수<br>(명) | 향후 1년간 집값 전망 |             |            |             | Net<br>Score<br>(1)-(2) |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------|-------------|------------|-------------|-------------------------|
|                           |                    |                    | 오를 것<br>(1)  | 내릴 것<br>(2) | 변화<br>없을 것 | 모름/<br>응답거절 |                         |
| 전체                        | 1,000              | 1,000              | 60%          | 11%         | 20%        | 9%          | 49                      |
| 지역별                       |                    |                    |              |             |            |             |                         |
| 서울                        | 191                | 191                | 59%          | 12%         | 21%        | 9%          | 47                      |
| 인천/경기                     | 314                | 312                | 61%          | 12%         | 19%        | 8%          | 49                      |
| 강원                        | 31                 | 30                 | -            | -           | -          | -           | -                       |
| 대전/세종/충청                  | 100                | 106                | 60%          | 12%         | 20%        | 8%          | 48                      |
| 광주/전라                     | 98                 | 98                 | 54%          | 9%          | 22%        | 15%         | 45                      |
| 대구/경북                     | 99                 | 98                 | 60%          | 13%         | 16%        | 11%         | 47                      |
| 부산/울산/경남                  | 154                | 152                | 61%          | 10%         | 18%        | 11%         | 51                      |
| 제주                        | 13                 | 13                 | -            | -           | -          | -           | -                       |
| 성별                        |                    |                    |              |             |            |             |                         |
| 남성                        | 510                | 496                | 61%          | 11%         | 20%        | 8%          | 50                      |
| 여성                        | 490                | 504                | 58%          | 12%         | 19%        | 11%         | 46                      |
| 연령별                       |                    |                    |              |             |            |             |                         |
| 18~29세                    | 141                | 177                | 77%          | 9%          | 9%         | 5%          | 68                      |
| 30대                       | 143                | 155                | 65%          | 7%          | 26%        | 2%          | 58                      |
| 40대                       | 169                | 188                | 51%          | 13%         | 30%        | 5%          | 38                      |
| 50대                       | 222                | 196                | 64%          | 15%         | 16%        | 5%          | 49                      |
| 60대 이상                    | 325                | 285                | 48%          | 12%         | 18%        | 22%         | 36                      |

자료: 한국갤럽 데일리 오피니언 제454호, 2021.7.2.14

# 향후 1년 간 전월세 등락 전망 여론

질문) 향후 1년간 전월세 등 주택 임대료가 현재에 비해 다음 중 어떠한 것으로 보십니까?  
- 오를 것/ 내릴 것/ 변화 없을 것 (순서 로테이션 제시)

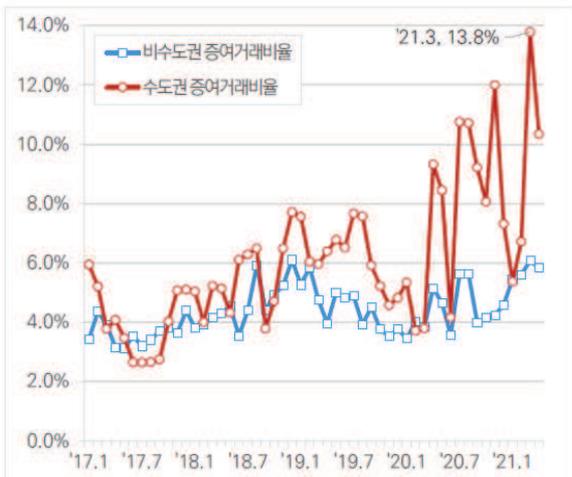
|                        | 조사완료<br>사례수<br>(명) | 가중적용<br>사례수<br>(명) | 향후 1년간 주택 임대료 전망 |             |            |             | Net<br>Score<br>(1)-(2) |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------|------------|-------------|-------------------------|
|                        |                    |                    | 오를 것<br>(1)      | 내릴 것<br>(2) | 변화<br>없을 것 | 모름/<br>응답거절 |                         |
| 2019년 6월 2주(11~13일)    | 1,002              | 1,000              | 35%              | 24%         | 31%        | 10%         | 11                      |
| 9월 3주(17~19일)          | 1,000              | 1,000              | 40%              | 15%         | 32%        | 14%         | 25                      |
| 2020년 8월 2주(11~13일)    | 1,001              | 1,000              | 66%              | 8%          | 16%        | 10%         | 58                      |
| 11월 1주(3~5일)           | 1,002              | 1,000              | 66%              | 7%          | 17%        | 10%         | 59                      |
| 2021년 3월 1주(2~4일)      | 1,002              | 1,000              | 62%              | 8%          | 20%        | 10%         | 54                      |
| <b>7월 1주(6/19~7/1)</b> | <b>1,000</b>       | <b>1,000</b>       | <b>62%</b>       | <b>8%</b>   | <b>22%</b> | <b>8%</b>   | <b>54</b>               |
| 지역별                    |                    |                    |                  |             |            |             |                         |
| 서울                     | 191                | 191                | 64%              | 8%          | 23%        | 5%          | 56                      |
| 인천/경기                  | 314                | 312                | 61%              | 6%          | 24%        | 9%          | 55                      |
| 강원                     | 31                 | 30                 | -                | -           | -          | -           | -                       |
| 대전/세종/충청               | 100                | 106                | 56%              | 10%         | 26%        | 8%          | 46                      |
| 광주/전라                  | 98                 | 98                 | 59%              | 9%          | 15%        | 16%         | 50                      |
| 대구/경북                  | 99                 | 98                 | 65%              | 10%         | 18%        | 6%          | 55                      |
| 부산/울산/경남               | 154                | 152                | 63%              | 8%          | 21%        | 8%          | 55                      |
| 제주                     | 13                 | 13                 | -                | -           | -          | -           | -                       |
| 성별                     |                    |                    |                  |             |            |             |                         |
| 남성                     | 510                | 496                | 63%              | 8%          | 22%        | 7%          | 55                      |
| 여성                     | 490                | 504                | 60%              | 8%          | 22%        | 10%         | 52                      |
| 연령별                    |                    |                    |                  |             |            |             |                         |
| 18~29세                 | 141                | 177                | 74%              | 5%          | 15%        | 5%          | 69                      |
| 30대                    | 143                | 155                | 65%              | 8%          | 25%        | 2%          | 57                      |
| 40대                    | 169                | 188                | 63%              | 8%          | 23%        | 6%          | 55                      |
| 50대                    | 222                | 196                | 60%              | 7%          | 26%        | 7%          | 53                      |
| 60대 이상                 | 325                | 285                | 52%              | 10%         | 22%        | 16%         | 42                      |

자료: 한국갤럽 데일리 오피니언 제454호, 2021.7.2

15

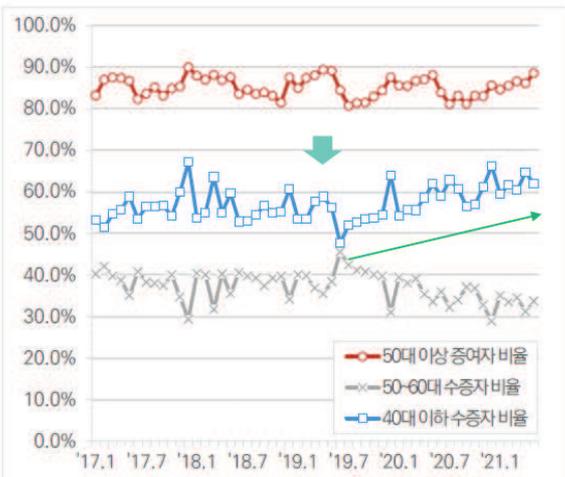
# 수도권 아파트 증여 거래 추이

수도권 아파트 증여 거래 비율 추이(%)



\*자료: 한국부동산원(2021)

나이대별 증여 비율 추이(%)



\*주: 데이터 상 '기타'로 표기된 거래는 총 거래 합산에서 제외하였음.  
\*자료: 법원(2021)

자료: 건설산업연구원, 2021년 하반기 부동산시장 전망, 2021.6

16

# 신규공급 확대의 필요성과 방법, 제약요인

## ■ 공급확대의 필요성

- 수요억제는 축소균형, 공급확대는 주택의 양적, 질적 확충으로 주거수준 향상
- 공급확대 없는 금융완화, 세제지원은 가격 불안요인

## ■ 양적 공급과 질적 공급

- 양적공급: 주택보급률 등 총량 지표; 서울 96%
- 질적공급: 소비자들이 선호하는 유형, 입지, 규모, 부대시설 등을 갖춘 주택 재고
  - ◆ 준공 후 5년 이내 신축주택 재고 감소 추세

## ■ 공급확대의 방법

- 기존 주거지의 고밀도 재개발, 재건축 (서울시 아파트 신규 공급에서 절대적 비중)
- 도시 내 개발 가능 토지 활용?
- 도시 외곽의 신도시, 광역 교통망 연계 신규 택지 개발
- 개발제한구역의 일부 활용

## ■ 제약 요인

- 규제 : 재건축초과이익환수제, 분양가상한제, 공공임대주택 의무 공급
- 주택공급까지 시간 소요
- 단기 가격 상승

17

# 민간임대주택 공급 확대

## ■ 기업형 민간임대

- ‘뉴스테이’ 정책 효과와 시사점
- 공공지원 민간임대의 개선 방안

## ■ 개인에 의한 민간임대

- 1가구 다주택 보유에 대한 규제, 세제

## ■ 등록 임대사업자 제도

- 여당, 부동산특위에서 제도 폐지 검토 후 유지 결정?
- 비아파트에 대해서만 허용하나?

18

# 임대차보호법 개정과 민간임대시장 안정화

- 임대차보호법을 재개정해야 하나?
  - 더 큰 혼란이 일기 전에 재개정 vs 현 제도 보완
  - 계약갱신청구권과 전월세 인상률 상한, 어느 것이 더 문제인가?
- 재개정 한다면 대안은 ?
  - 개정 전으로 환원
  - 갱신청구권을 인정하고 계약기간 중 임대료 인상률을 높이면?
  - 갱신에 동의하는 임대인에 대한 인센티브 부여?
- 법 개정이후 과도기에 어떤 일이 벌어질까?
  - 법률 시행일 현재 계약갱신권 청구한 임차인의 권리 인정
  - 현 제도에서 혜택을 보고 있는 사람들의 불만에 어떻게 대응할까?
  - 여론 동향은?

19

# 임대차보호 2법 시행 이전/이후 전세가격 동향

|     | 2017.5~2020.7 |      | 2020.7~2021.7 |       |
|-----|---------------|------|---------------|-------|
|     | 종합            | 아파트  | 종합            | 아파트   |
| 전국  | 1.32          | 0.36 | 10.72         | 12.84 |
| 서울  | 6.50          | 5.82 | 14.60         | 17.97 |
| 강북  | 5.92          | 4.82 | 14.16         | 18.52 |
| 강남  | 7.07          | 6.70 | 15.03         | 17.49 |
| 광역시 | 1.51          | 0.99 | 9.19          | 11.05 |
| 수도권 | 3.17          | 2.52 | 13.84         | 16.87 |
| 경기  | 0.77          | 0.76 | 13.61         | 16.47 |
| 세종  | 5.87          | 7.33 | 23.20         | 27.13 |

자료: 월간 KB 주택가격 시계열

20



# 보유세 부담 완화

## ■ 보유세 부담 증가 요인

- 공시가격 인상: 재산세, 종부세
- 공정가액 비율 인상: 종부세
- 세율 인상 : 종부세

## ■ 보유세 부담에 관한 인식

- 주택가격 대비 실효세율 : 당위? 얼마나, 왜 높여야 하나?
- 소득대비 보유세 부담: 현실적 담세 능력, 세금은 소득으로 내는 것

## ■ 보유세 부담 완화

- 공시가격 인상 속도 조절
- 1주택자 재산세 감면
- 납세 이연제도 도입 (종부세, 재산세)

# 공시가격 현실화 계획에 관한 여론

|                          | 매우 동의함 | 동의하는 편 | 별로 동의하지 않음 | 전혀 동의하지 않음 | 동의함  | 동의하지 않음 | 잘 모름 | 계     |
|--------------------------|--------|--------|------------|------------|------|---------|------|-------|
|                          | %      | %      | %          | %          | %    | %       | %    | %     |
| <b>■ 전 계 ■</b>           | 20.7   | 20.1   | 19.5       | 31.7       | 40.7 | 51.2    | 8.0  | 100.0 |
| <b>■ 지주 민의 주택의 소유자 ■</b> | 30.8   | 32.5   | 21.0       | 9.4        | 63.3 | 30.5    | 6.3  | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 6.0    | 13.2   | 17.3       | 57.5       | 19.2 | 74.7    | 6.1  | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 60.4   | 15.8   | 10.2       | 23.7       | 66.2 | 33.8    | 0    | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 3.2    | 8.7    | 24.2       | 53.1       | 11.9 | 77.3    | 10.8 | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 53.0   | 11.0   | 14.0       | 14.6       | 64.0 | 28.6    | 7.6  | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 13.4   | 15.3   | 17.0       | 54.3       | 28.7 | 71.3    | 0    | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 2.3    | 21.4   | 27.9       | 33.9       | 23.7 | 61.8    | 14.5 | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 7.5    | 7.7    | 21.3       | 23.6       | 15.1 | 44.9    | 39.9 | 100.0 |
| 지주 민의 주택의 소유자            | 3.4    | 18.4   | 26.5       | 31.6       | 21.8 | 58.1    | 20.1 | 100.0 |
| <b>■ 임대주택 소유자 ■</b>      | 49.9   | 31.0   | 10.0       | 6.1        | 80.9 | 16.0    | 3.1  | 100.0 |
| 임대주택 소유자                 | 26.3   | 28.9   | 26.9       | 7.6        | 55.2 | 34.5    | 10.3 | 100.0 |
| 임대주택 소유자                 | 7.7    | 11.9   | 42.0       | 20.2       | 19.6 | 62.2    | 18.2 | 100.0 |
| 임대주택 소유자                 | 3.2    | 13.3   | 12.6       | 67.6       | 16.4 | 80.2    | 3.3  | 100.0 |
| 임대주택 소유자                 | 39.7   | 30.1   | 17.3       | 6.7        | 69.8 | 24.0    | 6.2  | 100.0 |
| 임대주택 소유자                 | 4.5    | 12.9   | 21.2       | 53.8       | 17.4 | 75.0    | 7.7  | 100.0 |
| 임대주택 소유자                 | 22.0   | 8.5    | 20.7       | 23.3       | 30.5 | 44.1    | 25.4 | 100.0 |
| <b>주택소유형태</b>            |        |        |            |            |      |         |      |       |
| 자가                       | 19.8   | 19.7   | 19.2       | 35.1       | 39.5 | 54.2    | 6.3  | 100.0 |
| 전세                       | 24.8   | 17.0   | 23.6       | 26.5       | 41.8 | 50.0    | 8.1  | 100.0 |
| 월세                       | 24.8   | 16.5   | 18.4       | 26.5       | 41.3 | 44.9    | 13.8 | 100.0 |
| 기타                       | 12.3   | 33.0   | 15.3       | 29.7       | 45.4 | 45.0    | 9.6  | 100.0 |

# 종부세 개편/ 부담 완화

## ■ 종부세의 성격과 근본적인 개편

- 불완전한 부유세: 정상적인 보유세가 아니고 이상적인 순부유세도 아님
- MB정부: 지방세인 재산세와 통합 추진 계획, 포기
- 추가적인 국토보유세 도입 주장

## ■ 개선 방안

- 보유 주택 수가 아닌 주택 가치를 기준으로 과세 (부유세 성격에 부합)
- 전반적인 세율 인하 v 1주택자 세금 부담 감면
- 납부이연제도 도입

## ■ 제약요건

- 세수 전액 부동산교부세로 지방에 배분
  - ◆ 2016년 1.3조, 2017년 1.7조, 2018년 1.9조, 2019년 2.7조, 2020년 3.6조
- 여론: 대체로 부정적 (부자감세)

# 임대사업자와 종부세

부동산 보유가액이 비슷해도 보유 건수가 많으면 세부담 급증

## 종부세 폭탄 맞는 다세대주택

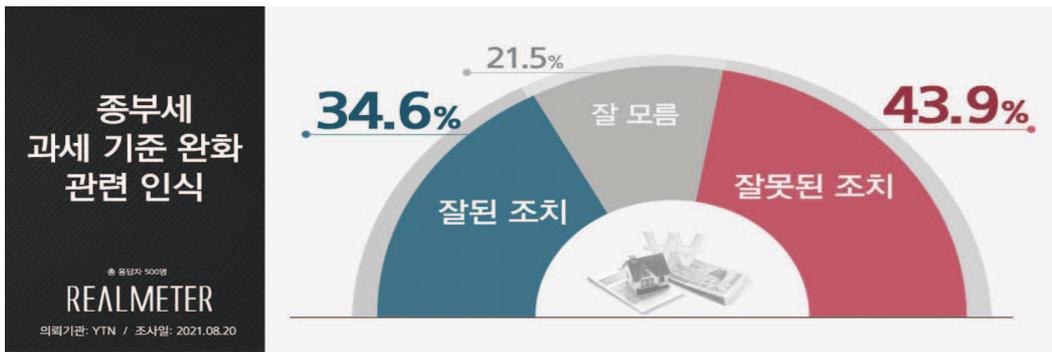
단위: 원, 세부담상한 반영

|              |                                 |           |
|--------------|---------------------------------|-----------|
| 올해<br>공시가격   | 박계자씨 소유 송파동 다세대 주택<br>(12가구 총합) | 23억5000만  |
|              | 강남구 대치동 래미안대치팰리스<br>(전용84㎡)     | 23억7000만  |
| 재산세          | 181만4130                        | 483만5949  |
| 재산세<br>도시지역분 | 181만8541                        | 199만800   |
| 지방교육세        | 36만2826                         | 96만7190   |
| 종부세          | 3680만9544                       | 445만1916  |
| 농어촌<br>특별세   | 736만1909                        | 89만383    |
| 보유세<br>합계    | 4816만6952만                      | 1313만6238 |

자료: 우병탁 신한은행 부동산투자자문센터 팀장

The JoongAng

## 종부세 과세기준 완화 여론 (리얼미터 2021.8)



지지 정당별: 민주당 지지층('잘된 조치' 42.5% vs. '잘못된 조치' 39.2%), 국민의힘 지지층 ('잘된 조치' 33.7% vs. '잘못된 조치' 46.7%), 무당층 ('잘된 조치' 26.1% vs. '잘못된 조치' 51.7%).

연령대별: 30대(잘된 조치 42.6% vs. 잘못된 조치 45.9%), 50대(36.5% vs. 42.5%), 60대(35.6% vs. 36.4%), 70세 이상(39.8% vs. 36.2%), 40대(56.1%는 '부자 감세로 집값 안정에 역행하는 잘못된 조치'라고 응답. 20대('잘된 조치' 25.0% vs. '잘못된 조치' 42.8%, '잘 모르겠다' 32.3%)

27

## 주택금융의 정상화

### ■ 현행 대출규제

- 고가 주택에 대한 대출 금지
- LTV 수준이 지나치게 낮음
- 지역별 차등화의 문제 (풍선효과 등)

### ■ 정상화

- LTV 상향 조정; 특히 신혼부부, 청년층
- 지역별 차등 규제 폐지, 일원화

### ■ 제약 요인

- 가계부채 증가에 대한 우려와 가계부채 관리
- 빚내서 집사라? '영끌'

28

# 주택담보대출 LTV DTI 상한

## 9억원 이하 주택

| 구분       | 투기과열 지구 및 투기지역 |     | 조정대상지역 |     | 조정대상지역 외 수도권 |     | 기타  |     |
|----------|----------------|-----|--------|-----|--------------|-----|-----|-----|
|          | LTV            | DTI | LTV    | DTI | LTV          | DTI | LTV | DTI |
| 서민 실수요자  | 50%            | 50% | 60%    | 60% | 70%          | 60% | 70% | 없음  |
| 무주택자     | 40%            | 40% | 50%    | 50% | 70%          | 60% | 70% | 없음  |
| 1주택 (원칙) | 0%             | -   | 0%     | -   | 60%          | 50% | 60% | 없음  |
| 1주택 (예외) | 40%            | 40% | 50%    | 50% | 60%          | 50% | 60% | 없음  |
| 2주택      | 0%             | -   | 0%     | -   | 60%          | 50% | 60% | 없음  |

## 9억원 초과 고가 주택

|    | 투기과열 지구 및 투기지역 |     | 조정대상지역 |     | 조정대상지역 외 수도권            |     | 기타  |     |
|----|----------------|-----|--------|-----|-------------------------|-----|-----|-----|
|    | LTV            | DTI | LTV    | DTI | LTV                     | DTI | LTV | DTI |
| 원칙 | 0%             | -   | 0%     | -   | 고가주택 기준 이하 주택구입시 기준과 동일 |     |     |     |
| 예외 | 20             | 40  | 30     | 50  |                         |     |     |     |

29

# 취약계층 주거복지와 미래세대 주거안정 강화

## ■ 취약계층 주거복지 강화

- 공공임대주택의 양적, 질적 확대
- 주거급여 확충

## ■ 미래세대 주거안정 강화

- 청년, 신혼부부들의 주거 대안 확대
- 수요의 다양성 (임대/내집 마련, 공공/민간 주택...) 고려한 주거사다리 설계

30

**부동산 정책의  
올바른 방향과 대책**

**토 론 01**

**부동산 정책의 개편방향과 제약요인**

오문성 교수 (한양여대 세무회계과)

# 부동산 정책의 개편방향과 제약요인

## -주택을 중심으로-

오문성 교수 (한양여대 세무회계과/ 한국조세정책학회 회장)

I. 주택 가격 안정은 국민들의 주거생활을 안정시키는 것이므로 반드시 지향해야할 목표라고 생각함.

주택은 실물자산이므로 인플레이션 헤지자산의 성격을 띠고 있고 그러므로 시계열상 상승추세에 있는 것은 당연한 상황임. 주택 가격안정목표는 주택 가격이 소비자물가상승율에 따라 완만하게 상승하게 하는 것을 목표로 해야 함.

## II. 주택가격의 결정요인

수요와 공급요인

이자율, 대출여건 등 금융환경

기타요인(교육환경 등 지역인프라)

부수적으로 세제(보유세, 양도소득세)요인과 기타 규제(임대차3법 등)

## III. 주택가격안정화 대책(조세이외)

- 공급요인: 주택공급을 늘리는 문제를 말하는데 주택건축 가능한 토지가 제한적이라 한계가 있고 국민들이 선호하는 지역의 주택공급은 더욱 제한적임(용적을 완화의 문제는 필연적임)

- 이자율, 대출여건 등 금융환경: 이자율의 문제는 경기 상황을 종합적으로 보고 판단할 문제 이지 부동산 등의 문제만으로 판단할 수는 없고, LTV 나 DTI의 문제도 큰 방향을 보고 온 영해갈 문제이지 짧은 시간의 상황에 대응하기 위하여 자주 변경하는 것은 공적인 기능을 수행하기는 하지만 원칙적으로 사기업인 금융기관의 경영이나 종국적인 책임소재측면으로 볼 때 바람직하지 않음.

- 기타요인(교육환경 등 지역인프라): 서울 강남지역의 주택선호현상은 우리 국민의 교육환경과 긴밀한 관계가 있음. 예를 들면 각 지역에 분포되어 있는 특목고 등의 폐지문제는 소위 말하는 강남 8학군의 지역선호도를 높여 8학군 소재 주택가격의 상승을 부추킨다고 할수 있는 것 등임. 특목고 등의 폐지에 대하여 생각해 보면 교육적인 측면에서도 문제가 있는 결정이지만 주택가격을 선도하고 있는 서울 강남의 주택가격을 인상한다는 측면에서 주택가격의 안정측면에서도 문제가 있는 정책이라고 생각함. 장기적으로 주택가격안정에는 각 지역의 부동산가격에 영향을 주는 지역 인프라를 골고루 분산시키고 그중 가장 중요한 인프라인 교육인프라의 분산을 역점을 두고 추진해야 할것임.

- 임대차3법의 개정 및 궁극적 폐지

전월세신고제(부동산거래신고 등에 관한 법률)/ 전월세상한제(주택임대차보호법)/ 계약갱신청구권제(주택임대차보호법)

주택가격과 전세금의 가파른 상승으로 인하여 정부가 고육지책으로 내놓은 정책이라고 생각하지만 이는 주택임대차시장가격에 안정을 가져왔다기보다는 부정적 방향으로 영향을 끼쳤다는 생각임.

현행법상 계약갱신청구권의 경우 주택에 임대인이나 임대인의 직계 존속·비속이 실거주할 경우가 아니라면 임차인의 계약갱신요구권을 보장해 주어야 하는데 이런 상황에서는 4년이라는 기간이 임대차기간이 되므로 공급자가 주도권을 잡고 있는 시장환경하에서는 전세보증금의 선인상이 전세보증금인상의 기폭제가 될수 있는 단점이 있음. 전월세상한제의 경우 갱신계약과 신규계약의 차이가 점점커지면서 신규계약의 경우 인상폭을 더욱 크게 만드는 기이현상이 벌어지고 있음.

임대차3법은 세입자의 상황을 좋게 만들려는 의도에서 입안된 것이지만 실제 상황은 더 나빠지는 현상을 만들어 민사관계에 있어서 정책의 과도한 개입이 의도하지 않은 극한상황을 부추기고 있다는 것을 알수 있어 이에 대한 조정내지 폐지가 필요함

#### Ⅳ. 주택가격안정화 대책(조세)

##### - 문재인 정부의 부동산 관련 조세정책의 근본적 문제점

1. 부동산 가격 안정의 문제는 부동산 공급, 지역의 인프라조성, 교육 환경, 금리, 조세 등 복합적인 문제임에도 불구하고 부동산 가격 안정의 문제를 조세정책에 너무 의존한 것이 패착임. 조세정책에 의존하기 보다는 공급문제(서울 강남권의 용적율을 대폭 올리는 것 포함)에 집중하는 것이 더욱 효율적인데 정권 말기가 되어서야 주택공급정책에 관심을 가지기 시작함.

2. 문재인 정부 들어와서 20여차례 이상의 부동산 관련 정책이 나왔음에도 불구하고 부동산가격의 안정은 이루어지지 못함. 취득세, 보유세(재산세, 종합부동산세), 양도소득세를 모두 인상하여 사지도 팔지도 보유하는 것도 힘든 상황을 만듦: 일반적으로 취득세는 부동산 가격안정의 목적으로 사용하는 조세가 아니며, 보유세는 적절하게, 양도소득세는 낮추어서 퇴로를 열어주어야 함에도 불구하고 취득세, 보유세(재산세, 종합부동산세), 양도소득세를 모두 인상은 최악의 부동산 조세정책을 구사한 것으로 비판받고 있음.

##### - 부동산 관련 조세

보유세

: 재산세(지방세)/ 종합부동산세(이하 종부세라고 함, 국세)

양도소득세(국세)

취득세(지방세)

문제점:

1. 종합부동산세 세부담이 너무 무거움(1세대 1주택이고 은퇴하여 연금소득뿐인 경우, 오래전에 취득한 주택이 시장상황에 따라 주택가격이 상승하였음에도 불구하고 가중한 세금을 부과하는 것은 징벌적 과세라고 밖에 볼수 없음)
2. 1세대 1주택과 1세대 다주택자에 대한 세제상 차별을 확실히 하지 않아 시장에 명확한 시그널을 보내지 못함: 종부세 세율 인상시 1세대 다주택자 뿐만 아니라 1세대 1주택자도 인상함.
3. 종부세의 세액계산시 공시가액, 공정시장가액비율, 세율을 곱하여 세액을 계산하는데 공시가액, 공정시장가액비율, 세율을 한꺼번에 인상하여 결과로 산출된 세액이 납세자에게 무거운 부담이 됨.: 세액부담의 증가는 궁극적으로 세율을 인상하여 조정하는 것이 효율적임

공시가액은 국토교통부가 결정하는 데 부동산 가격의 특성상 시가에 근접하다보면 시가를 초과할수 있다는 점에서 전통적으로 시가의 60%~70%로 형성되어 오던 것을 현실화라는 명목으로 인상하고 공정시장가액비율은 노무현정부때 종부세 부담이 너무 무거워 줄여주려는 목적으로 도입된 것인데 이마저도 인상하였고 동시에 세율도 인상한 것이 문제가 된 것임

#### - 개선방안

1. 1세대 1주택과 1세대 다주택자에 대한 세제의 차별을 확실하게 하는 것이 중요한 포인트임. 1세대 1주택자에 대한 종부세는 기존의 상태로 환원하여 대폭 줄여주어야 하고 양도소득세의 경우 1세대 1주택이더라도 과세되는 고가주택의 경우 실지거래가액 9억원을 12억 원정도로 그 기준을 인상하여 현실화하여야 함.(2021년 8월 현재 서울 소재 아파트의 중위가격이 10억원을 넘었음)

2. 1세대 다주택자의 경우도 한시적(약 3년)으로 양도소득세를 줄여주는 정책을 구사하여 퇴로를 열어주어야 하고 이후에는 1세대 1주택을 제외한 다주택자에 대한 양도소득세는 무겁게 하더라도 무방하다고 생각함.

3. 종부세 계산에 있어서 공시가액은 시가에 근접하는 것보다는 기존의 시가의 60%~70% 수준으로 유지하고 공정시장가액비율도 그 본래의 취지에 부합되게 낮추어야 하고 종부세 부담은 세율의 조정으로 세액을 증가시키거나 감소시키는 것이 효율적임.

## ■ 주요 내용 요약

1. 부동산 가격의 안정을 위하여는 용적을 인상을 포함한 부동산 공급을 늘리는 것이 가장 근본적인 방법임.

2. 1세대 1주택의 요건과 관련하여 현재 조정지역에 적용하는 2년소유와 2년거주 요건은 그대로 유지하고 1세대 다주택에 대한 차별적인 세제를 운용하는 것이 중요함(1세대 1주택에 대하여는 현행 비과세제도를 유지하는 것과 일정금액 5억원이나 10억원을 공제해주는 방법을 생각해 볼수 있음) 1세대 1주택(고가주택)에 적용되는 장기보유특별공제의 경우 토지 및 건물로서 3년이상인 경우에 적용하는 본래의 도입취지에 맞게 거주기간에 불문하고 보유기간에 해당하는 공제율을 적용하는 방법을 사용하는 것이 합리적이다. 고가주택의 경우 1세대1주택이라 하더라도 비과세되지 않고 과세되는 상황에서 현재의 조정지역에 위치한 1세대 1주택에 2년이라는 거주기간을 두고 있기 때문에 굳이 장기보유특별공제의 해당요건에도 또 거주 요건을 두어 불이익을 주는 것은 합리적이지 않다고 생각함.

3. 보유세인 재산세나 종부세는 적정하게, 양도소득세는 낮게 유지하여야 시장에 부동산 공급물량이 나올 것임(장기적으로는 종부세는 재산세에 편입시켜야 하고 종부세가 재산세에 편입되기전이라면 1세대 1주택의 경우에는 재산세는 부과하지만 종부세는 과세하지 않는 것도 1세대 1주택과 1세대 다주택의 차별화 정책으로 생각해 볼 수 있음)

**부동산 정책의  
올바른 방향과 대책**

**토 론 02**

**부동산 정책 개편 방안 – 부동산 금융부문**

고성수 교수 (건국대 부동산학과)

## 부동산정책 개편방안 - 부동산 금융부문

고성수 교수 (건국대 부동산학과)

- 주택금융 관련 규제의 강화는 코로나 이후 격화되고 있는 자산 양극화, 금융 양극화를 심화시키고 있음.

- 현 정부 출범 이후 지속된 주택가격의 상승은 내집마련을 꿈으로 살아온 국민들에게 더욱 어려운 상황으로 전개되고 있음.
- 지난 9월 3일 KB 국민은행 자료에 따르면 서울 3분위 가구의 3분위 주택 구입을 위한 소득대비 집값비율(PIR)이 18.5로 나타나 서울에 사는 중산층이 중위권 주택을 구입하기 위해서는 연소득을 18년 반 동안 꼬박 모아야 가능한 것으로 나타나고 있음.
- 이는 현 정부 출범시 (2017년 5월) 10.9에 비해 7년 반 정도 연장된 결과임.

- 주택가격 안정을 목적으로 현 정부는 주택금융관련 규제를 강화하여옴.

- 주택수요의 억제를 위하여 지속적으로 추진되어온 주택금융관련 규제의 강화는 유례없는 주택가격 상승으로 실효성이 적은 것으로 판단됨.

- 정부의 지속적인 금융규제로 지난 연말에 비해 지난 8월말까지 주택담보대출의 증가세는 높은 가격상승기 임에도 불구하고 4.14% 증가하여 다소 축소된 상황임.

○ 주택담보대출의 증가세와는 달리 전세자금대출은 기간 중 14.02%의 높은 증가세를 보여 가계대출 증가액의 51.5%로 절반을 넘는 수준을 보여 임차인들의 어려운 상황을 알 수 있음.

#### 〈5대 시중은행 가계대출 현황〉

|          | 2020.12말 | 2021.08말(증가율) |
|----------|----------|---------------|
| 가계대출     | 670조원    | 698조원(4.28%)  |
| 주택담보대출   | 474조원    | 495조원(4.14%)  |
| (전세자금대출) | 105조원    | 120조원(14.02%) |
| 신용대출     | 134조원    | 141조원(5.42%)  |

출처: 동아일보 2021.09.06.

- 투기적 투자자를 억제하기 위한 목표로 도입된 주택금융에 대한 규제 강화는 실제로 내집마련을 실현하고자 하는 실수요자의 주택마련을 어렵게 하고 있으며 이러한 가운데 집값의 높은 상승은 국민들로 하여금 ‘영끌’이라는 새로운 유행을 만들고 있음.

○ 주택금융의 억제수단으로 활용하고 있는 수단은 LTV(주택담보인정비율), DSR(총부채원리금상환비율) 및 금리 등이 있으나 최근 정부는 이외에 총액한도 등을 추가하여 대출을 극단적으로 억제하고 있음.

○ LTV의 경우 대출한도를 제한하는 것으로 저자산가에게 효과적인 규제이며 DSR은 소득대비 대출의 비율을 의미하는 것으로 저소득자에게 불리한 규제임.

○ 최근 한은의 기준금리 인상과 함께 관련 주택담보대출 금리의 인상 또한 추가적인 주택가격 억제 수단으로 인식되고 있으나 금리의 인상은 소상공인 등 취약계층에 대한 영향 등을 감안할 때 적극적으로 활용되기는 어려움.

○ 이와 같은 금융규제는 저소득, 저자산의 서민·중산층에는 넘기 힘든 규제이나 고소득·고자산가 들에게는 오히려 기회로 작용하여 자산의 양극화를 확대하게 됨.

\* 최근 서울지역 15억원 이상의 고가주택 거래의 55%가 현금으로 진행된 것으로 알려짐.

- 따라서 주택시장의 양극화 현상을 완화하기 위해 실수요자를 중심으로 금융관련 규제를 적극적으로 완화할 필요가 있음.

○ 이와 함께 임차가구의 어려움을 해소하기 위해 임대주택의 주요 공급자인 다주택 보유자에 대한 규제를 다소 완화하여 시장의 연착륙을 도모할 필요가 있음.

**부동산 정책의  
올바른 방향과 대책**

**토 론 03**

**32평 아파트 무한공급을 통한 부동산 가격하락**

**원영섭 변호사 (건설부동산전문변호사)**

# 32평 아파트 무한공급을 통한 부동산 가격하락 -제대로 된 부동산 공급정책-

원영섭 변호사 (건설부동산전문변호사)

## 1. 부동산가격의 지향점

정부나 정치권 누구도 현재 부동산 가격이 유지되어야 하는지 내려가야 하는 지에 대한 방향성을 제시하지 않고 있다. 그 이유는 유주택자와 무주택자 사이에 여론의 갈등사항을 마주하고 싶지 않은 부분이 가장 크다. 방향성 있는 메시지를 내지 않거나 모호한 메시지를 내는 것은 매세지 그 자체가 가지는 정책효과를 포기하는 것이다. 예를 들어, 현재 부동산 시세를 유지한다고 하면, 패닉바잉 즉 여기서 부동산을 적극 매수해야 한다는 신호를 시장에 주어 수요를 자극한다. 반대로, 현재 부동산 시세를 내리겠다고 하면, 수요를 진정시키고 대기시키게 된다. 문재인 정부는 가격 하락의 메시지를 주면서 가격 상승의 정책을 구현했다. 이는 매수를 보류하고 있던 수요층에게 완전한 허탈감을 안겼고, 매세지의 정책능력은 마비되었으며, 미래에 대한 전망으로서 가지는 정책이 가지는 비전은 완전히 용도폐기되었다. 각자 도생, 아비규환만 남은 문재인 정부의 부동산 시장이다. 이대로는 국민이 버틸 수 없는 수준으로 부동산 시장이 전개되고 있고, 부동산 가격 하락이 새로운 정부가 지향할 어젠더로 채택되어야 할 때다.

## 2. 공급확대론의 함정

부동산을 시장원리에 맡긴다고 하면서, 상품의 특성을 이해하지 못하는 진부한 공급정책에서 벗어나야 한다. 부동산을 많이 공급하겠다는 것의 방법론이 표상의 숫자 늘리기가 되어서는 안 된다. 공급확대를 위해서는 땅이 있어야 한다. 수용과정에서 풀리는 돈이 유동성을 높여서 다시 부동산시장을 자극하는 것이 노무현 정부다. 공급확대가 부동산상승으로 부메랑이 되어 돌아온 사례다. 공공임대주택 역시 현재 공급초과로 공실이 늘어나고 있는 상황에서, 무분별한 공급확대론은 부동산 가격 상승만 부채질 할 뿐이다. 결국 무엇을 어떻게 공급해야 하느냐는 가장 중요한 정책의사결정의 영역이 될 것이다.

## 3. 32평 아파트 무한공급, 수요자 중심의 공급확대

32평 아파트는 부동산 시장을 이끄는 기함이다. 그러나 현재 정부정책은 중소형주택에 맞춰져 있다. 흔히 청년주택, 신혼부부주택 공급도 결국 중소형 주택을 공급하겠다는 내용과 결을 같이 한다. 주택공급의 패러다임을 전환해야 한다. 32평 아파트를 집중공급해야 32평 아파트의 가격이 하락하고, 그에 따라 중소형 평수의 주택이 같이 하락한다. 따라서 32평 아파트를 무한공급함으로써, 전체 부동산 시장을 진정한 수요자 중심의 공급확대정책의 방향으로 전환해야 한다.

#### 4. 부동산 시장 연구에 대한 아쉬움

부동산 시장의 조절은 고대의 치수사업에 비견될 만 한다. 국민생활에 직접적으로 연결되기에 부동산시장관리는 무엇보다 중요하고, 훌륭한 인재들이 필요하다. 그러나 부동산에 대한 전문영역을 갖춘 사람이 태부족하고, 다른 영역의 연구자들이 한 분야로서 접근하고 있다. 훌륭한 인재들을 통한 더 깊은 연구가 필요하다.