

문재인 정부의 주택정책 진단 및 주거안정 증시의 주거·주택정책의 방향

이종인 수석연구위원

2020. 10

YDI Report
여연정책연구

문재인 정부의 주택정책 진단 및 주거안정 증시의 주거·주택정책의 방향

이종인 수석연구위원

2020. 10

YDI Report
여연정책연구

발 간 사

주택시장은 혼란스럽고 국민은 불안해하고 있습니다. 지금까지 발표되었던 23번의 부동산 대책은 하나같이 국민의 기대와는 정반대의 결과를 보이고 있습니다. 집값을 안정시키고 국민의 안락한 주거생활을 위한다며 수많은 정책을 내놓았지만, 그때마다 주택시장은 서울과 수도권 집값을 폭등시켜 국민의 부담을 키워왔습니다.

사정이 이렇어도 불구하고 문재인 정부는 정책의 잘못을 인정하지 않고 있습니다. 집 가진 국민을 투기꾼으로 보는 시각으로 시작해서 임대인과 임차인, 부자와 빈자, 서울과 비서울 등 매사에 편을 가르며 국민의 고통은 뒤로하고 정권 기반을 공고히 하는 데만 혈안이 되어 있습니다. 심각한 문제는, 무엇보다 힘없고 어려운 무주택서민과 1주택 실수요자들이 그러한 정책 실패의 최대 희생자가 되고 있다는 점입니다.

이번에 여의도연구원에서는 이러한 문재인 정부의 막무가내식 부동산정책의 문제점을 조목조목 짚어 보고, 이를 바탕으로 국민의 주거안정과 주거생활의 질 향상을 위한 주거·주택정책의 방향을 제시하기 위한 연구를 수행하였습니다. 이 보고서에는 지난 2015년 당시 새누리당에서 주거기본법을 제정하면서 주창했던 국민의 주거(행복추구)권 보장의 취지를 되살려, 국민의 주거안정과 주거복지 향상을 위한 중장기적인 정책 방향을 포함하고 있습니다.

끝으로, 연구와 보고서 작성에 노고를 아끼지 않은 이종인 총괄실장에게 감사드립니다.

2020년 10월

여의도연구원장 지상욱

《 요 약 》

○ 현 정부 부동산·주택정책의 문제점 진단

- 수요(억제)정책의 문제점

- ① 서울·수도권의 집값 급등 및 수도권-지방 간 양극화 심화
- ② 획일적인 주택담보·전세대출 규제 강화로 중저가주택 시장까지 과열되어 무주택 실수요자의 피해와 상실감 증가
- ③ 다주택자를 겨냥한 부동산 세금의 인상·중과 강화로 1주택 실수요자 부담까지 급증
- ④ 사회 갈등 조장하는 부동산 규제와 편 가르기, 부동산정치로 저소득·서민이 우선적으로 희생

- 공급정책의 문제점

- ⑤ 재건축·재개발 정비사업 규제 강화 등 지역특성·수요특성을 고려하지 않은 공급 대책으로 집값 폭등 양상이 지속
- ⑥ 무분별한 신도시 개발 및 성급한 사전청약 계획 발표로 주민·지역 간 갈등 야기 및 전세대란 촉발
- ⑦ 도시재생 뉴딜 사업의 무리한 추진으로 막대한 예산낭비와 부작용 우려

- 기타 정책의 문제점

- ⑧ 임대차3법의 졸속 시행에 따른 임대차시장 혼란 및 서민 부담가중
- ⑨ 토지거래허가제도의 편법적 운용에 따른 사유재산제 침해 등 위험 소지

- ⑩ 정부가 설치를 추진하는 부동산 감시기구는 해외 사례조차 찾아보기 힘든 국민의 사적인 경제생활을 침해하는 사찰기구화 가능성이 농후

○ 진단 결과의 정책적 시사점

- **현 정부 부동산·주택정책은 총체적 실패작이며, 전문가 진단 뿐 아니라 각종 여론조사가 이를 재확인**
- **진단에 근거한 주거·주택정책의 개선방안을 두 트랙으로 제시할 필요**
 - [Track_①] 시장원리에 기반 한 예측·지속 가능 정책을 추진
 - [Track_②] 주거소외계층 우선 배려의 국민의 주거권 실현 및 주거복지 확대
- **규제·과세 강화에 대한 무조건적 반대는 지양하되 전략적 접근 필요**
 - 절대빈곤·저소득자에게는 공공 주거복지정책을, 무주택자에게는 희망을, 유주택자에게는 안심을 주는 주거·주택정책을 지향

○ 주거·주택정책의 추진 방향

- **예측가능한 정책의 추진 및 ‘정책의 정치화’ 지양**
 - ① 정책의 일관성 확보 및 돌발적 대책 지양
 - ② 세제, 금융·부담금규제, 공공지원기준 등의 빈번한 변동 억제
 - ③ 정책의 정치화를 방지하거나 조장해선 안됨

- 지속가능한 수요맞춤형 주택공급 체계 확보

- ④ ‘수요억제’ 정책에서 ‘공급확대+투기수요억제’ 병행정책 지향
- ⑤ 재건축·재개발 활성화, 고밀화, 거래활성화로 도심 주택공급물량의 지속적 확대

- 국민의 주거(행복추구)권 보장

- ⑥ 저소득서민·무주택자·소외계층 우선의 국민 주거(행복추구)권 보장
- ⑦ ‘양적 부동산·주택정책’에서 주거복지 문제를 통합한 ‘질적 주거정책’으로 패러다임을 전환

○ [부록] 부동산정책 국민인식 여론조사 분석 결과

- 문재인 정부의 부동산정책에 대한 국민 인식을 파악하기 위해 전국 성인 1,259명을 표본으로 설문조사를 실시(7.10)

- 주요 분석결과는 다음과 같음

- 국민의 2/3 이상은 문정부의 부동산 정책을 부정적으로 인식
- 현 정부 부동산정책의 최대 문제점은 정책의 일관성 부재
- 집값상승으로 상대적 박탈감 및 가계경제 부담 악화
- 현 정부 잔여임기 중에는 집값 안정을 기대하지 않음
- 국민들은 투기억제와 감세, 규제완화를 우선적으로 기대

《 목 차 》

| | |
|--|----|
| I. 검토 배경 | 1 |
| 1. 연구의 배경 | 3 |
| 2. 연구의 목적 | 6 |
| II. 현 정부 주택정책의 문제점 진단 | 7 |
| 1. 수요(억제)정책의 문제점 | 9 |
| ① 서울·수도권 집값 급등 및 수도권-지방 간 양극화 심화 | |
| ② 획일적 대출규제 강화에 따른 무주택 실수요자 피해·상실감 증가 | |
| ③ 다주택자 겨냥 부동산 세금 인상·중과로 1주택 실수요자 부담 급증 | |
| ④ 사회갈등 조장하는 부동산 규제의 최대 희생자는 저소득·서민 | |
| 2. 공급정책의 문제점 | 17 |
| ① 지역특성·수요특성을 고려하지 않은 공급 대책 | |
| ② 무분별한 신도시 개발 발표 및 추진 | |
| ③ 도시재생 뉴딜 사업의 무리한 추진 | |
| 3. 기타 정책의 문제점 | 22 |
| ① 임대차3법의 졸속 시행에 따른 임대차시장 혼란 및 서민 부담 가중 | |
| ② 토지거래허가제도의 편법 운용에 따른 위헌 소지 | |
| ③ 부동산 감시기구 설치 추진의 문제점 | |

- Ⅲ. 시사점 및 주거·주택정책의 추진 방향 27
 - 1. 정책적 시사점 29
 - ① 진단 결과 현 정부의 부동산 정책은 총체적 실패임을 확인
 - ② 문제점 진단에 따른 주거·주택정책의 개선방향을 제시할 필요
 - ③ 규제·과세 강화 정책에 대한 무조건적 반대 지양
 - 2. 주거·주택정책의 추진 방향 33
 - ① 정책의 예측가능성 제고로 국민의 신뢰 회복 급선무
 - ② 지속가능한 수요맞춤형 주택공급 체계 확보
 - ③ 국민의 주거(행복추구)권 보장 및 질적 주거정책을 지향
- [부록] 부동산정책 국민인식 여론조사 결과 41
 - 1. 조사목적 및 조사개요 43
 - 2. 주요 분석 결과 44
 - 3. 여론분석 결과의 시사점 51
- 참고 문헌 54

I. 검토 배경

1. 연구의 배경

- 문재인 정부의 부동산·주택정책은 시장의 수급기능을 무시한 정부실패(government failure)의 전형으로 볼 수 있음
- 2017년 6월 이후 총 23차례, 수요억제 위주의 부동산 대책이 남발되어 왔음
 - 외형상 수요억제와 공급확대가 각각 12회, 9회로 균형을 이루고 있는 것으로 보이지만, 부동산세 증가, 대출규제강화, 재건축·재개발 규제강화 등 강력한 수요억제 대책이 주류임
 - 2017년의 8.2대책, 2018년의 9.13대책, 2019년의 12.16대책 및 2020년의 6.17대책이 대표적인 수요억제 대책
 - 공급확대 대책의 경우 3기 신도시계획 및 공공재건축·재개발 활성화 등 중장기적인 로드맵 제시 수준
- 기대했던 집값안정 효과도 없이 수많은 문제점이 지속적으로 발생하고 있는 실정임
 - 서울·수도권 집값 급등으로 수도권-지방 간 양극화가 확대일로
 - 획일적인 부동산 대출 규제로 무주택 실수요자 피해 증가
 - 고가주택·다주택자 대출 제한으로 중저가주택 시장이 과열되는 양상이 지속되고 있음
 - 부동산 세금의 급격한 인상·증가에 따른 실수요자 피해가 급증하고 있음

- 부동산세(취득세·소득세·양도세 등) 인상·중과로 1주택자까지 부담이 크게 늘고 있음
 - 급격한 공시가격 인상으로 실수요 1주택자까지 세금폭탄이 현실화되고 있음
- 지역 특성을 고려하지 않은 비현실적 공급 대책으로 서울 아파트 공급절벽 현상 심화 및 이른바 패닉매수의 악순환인 지속되고 있음
- 재개발·재건축 규제는 묶어둔 채 소규모 택지개발에 치중
 - 무분별한 신도시 개발 추진에 따른 주민간 갈등 유발
- 임대차3법의 졸속·강행 시행에 따른 임대차시장의 대혼란이 야기되고 있음
- 임대차 규제의 피해는 1차적으로는 세입자, 궁극적으로는 저소득 빈곤층에게로 귀결됨

□ 국민의 신뢰를 추락시키는 부동산·주택 정책

○ 문재인 정부의 부동산정책에 대한 부정적 여론이 긍정 여론을 압도하고 있는 실정임¹⁾

- 8월 중순 한국갤럽 조사의 경우 ‘잘못하고 있다’ (65%)가 ‘잘하고 있다’ (18%)를 크게 앞지르고 있음²⁾

1) 한국갤럽과 여의도연구원 외에도 데일리리드(미디어리서치) 조사(2020.7.25.)에서도 부정(58.8%)이 긍정(34.2%)을 크게 앞섰으며, MBC 여론조사(2020.8.12~13.)에서도 대통령·민주당 지지율 하락의 가장 큰 요인이 된 부동산 시장의 불안정(집값상승)의 가장 큰 원인으로 “정부의 부동산정책의 잘못” (40.4%)인 것으로 나타남.

- 7월 초 실시한 여의도연구원 자체 정책조사에서도 문재인 정부의 부동산정책에 대한 부정적(63%) 여론이 긍정여론(30.5%)을 압도하였음 (본 보고서 <부록> 참조)³⁾

○ 집권 초 44%이던 ‘긍정’ 여론이 10%후반 대까지 추락한 것으로 나타남(한국갤럽 기준)

- 2019년에는 30%초반을 유지해왔으나, 최근 들어 10%후반대로 추락
- 1년 6개월 이전 대비 부정 여론은 크게 높아진 반면 긍정 여론은 오히려 감소됨
- 2019년 3월 한국갤럽 조사의 경우 ‘잘못하고 있다’ (41%)와 ‘잘하고 있다’ (32%)의 차이가 크지 않았으나, 2020년 8월 현재는 부정 여론이 긍정의 3배 이상 높음

< 표 1 > 현 정부 부동산 정책 평가 추이(한국갤럽)

| | 2017.8 | 2018.1 | 2018.7 | 2019.1 | 2019.6 | 2020.3 | 2020.7 | 2020.8 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 잘함 | 44 | 24 | 24 | 32 | 26 | 19 | 17 | 18 |
| 못함 | 23 | 34 | 31 | 42 | 46 | 54 | 64 | 65 |

자료: 한국갤럽, 부동산 정책 평가와 집값·임대료 전망(각년도)

2) 한국갤럽, 부동산 정책 평가와 집값·임대료 전망(2020.8.13.)

3) 여의도연구원(현안보고서, 2020.7.15.).

2. 연구의 목적

- 국민에게 믿음을 주는 시장 중시의 주거·주택정책의 방향을 제시
 - 문재인 정부 출범이후 지금까지의 부동산·주택정책의 문제점을 수요(억제)정책, 공급정책, 기타정책으로 범주화하여 구체적으로 진단해 본 후,
 - 이를 바탕으로, 정책에 대한 국민의 신뢰를 회복할 수 있는 시장의 수급기능에 바탕을 둔 주거·주택 정책의 방향을 제시함
- 정책의 비전과 구체적인 방향을 제시하는 데 연구의 초점을 두며, 세부적인 추진 과제에 관해서는 다음 기회로 미룸

Ⅱ. 현 정부 주택정책의 문제점 진단

1. 수요(억제)정책의 문제점

① 서울·수도권 집값 급등 및 수도권-지방 간 양극화 심화

- 문재인 정부 출범(2017.5) 이후 2020년 7월말까지 전국의 아파트 가격 상승률은 3.2% 상승에 불과했으나, 서울(15.1%)과 경기(10.1%), 인천(9.2%) 등 수도권은 크게 상승한 것으로 나타남(한국감정원)⁴⁾
 - 반면에 대구(5.5%), 부산(3.7%), 광주(3.7%), 전남(3.7%) 등의 상승률은 상대적으로 미미한 수준임
 - 하지만, 전북, 충남, 충북, 강원, 제주, 울산, 경남, 경북 등은 적게는 4.6%에서 많게는 15.5%까지 집값이 하락한 것으로 나타남

<표 2> 지역별 아파트가격지수 상승률

(단위: %)

| 서울 | 부산 | 인천 | 경기 | 대전 | 세종 | 대구 | 광주 | 전남 |
|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-----|
| 15.1 | 3.7 | 9.2 | 10.1 | 23.9 | 25.6 | 5.5 | 3.7 | 3.7 |
| 전북 | 충남 | 충북 | 강원 | 제주 | 경남 | 경북 | 울산 | 전국 |
| -4.6 | -7.9 | -9.9 | -9.8 | -8.2 | -15.5 | -14.4 | -12.4 | 3.2 |

자료: 한국감정원, 각년도 월별 전국주택가격동향조사 결과 (2017.5~2020.7)

- KB국민은행의 서울 전체 부동산 중위매매가격을 기초자료로 분석한 결과는 문재인 정부 3년(2017.12~2020.3)간 주택가격이 34% 상승한 것으로

4) 한국감정원의 월별 전국주택가격동향조사 결과를 참조함.

로 나타남(경제정의실천시민연합)

- 아파트 52%, 단독 16%, 연립 9% 상승으로, 특히 아파트 상승률이 두드러짐

<표 3> 문재인 정부 3년간 서울 주택유형별 상승액

| | 유형 | 주택수 ¹⁾ | 매매 중위가격 (단위 : 백만원/호) | | | 상승률 |
|----|------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|-----|-----|
| | | | 임기초 (2017.05) | 현재 (2020.05) | 상승액 | |
| 서울 | 아파트 | 1,620,339 | 606 | 920 | 314 | 52% |
| | 단독 | 1,072,958 | 635 | 736 | 101 | 16% |
| | 연립 | 811,764 | 245 | 267 | 23 | 9% |
| | 전체 ²⁾ | 3,505,061 | 531 | 713 | 181 | 34% |

주1) 주택 수는 2018년 기준

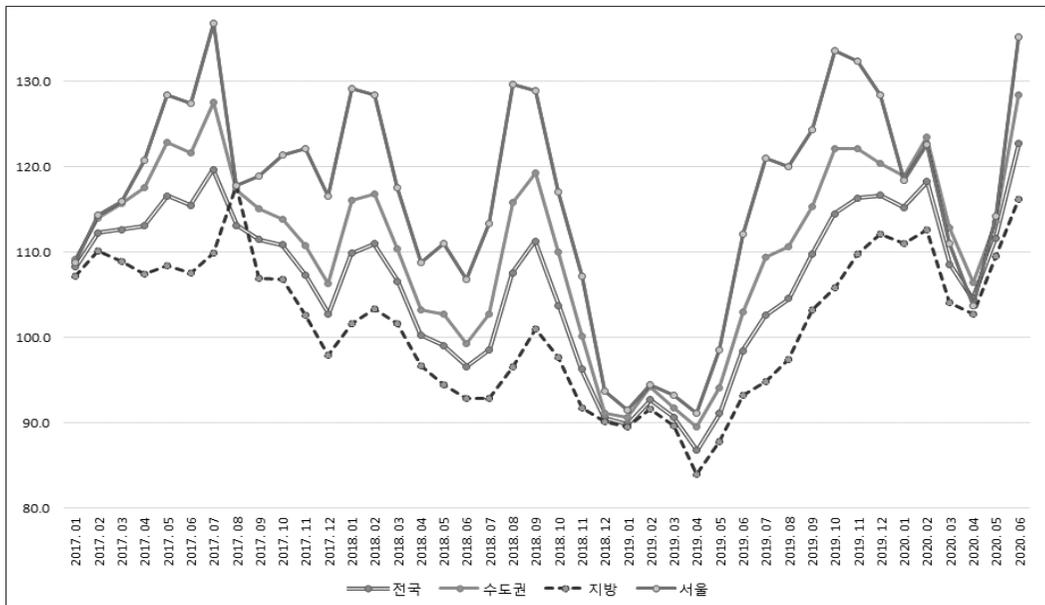
주2) 전체는 주택유형별 중위매매가격에 주택수를 곱하여 산출한 주택총액(2,498조원)을 전체 주택수 (350만채)로 나누어 산출한 가격

자료: 경제정의실천시민연합 보도자료(2020.8.3.)

○ 현 정부에서 두 달에 한번 꼴의 내 놓은 부동산 규제 대책으로 서울·수도권 - 지방 간 아파트 가격차가 더욱 확대됨

- 다주택자에 대한 규제 강화 등으로 인해 상대적 열위의 지방주택의 매도물량이 급증
- 전반적인 경기위축에 따라 주택수요가 침체된 가운데, 다주택자들의 지방 소재 주택의 매도를 늘리면서 수도권 - 지방 간 양극화 현상이 강화되는 추세임

<그림 1> 주택시장 소비심리지수



자료: 한국경제연구원(2020.8.21.) · 통계청

② 획일적 대출규제 강화에 따른 무주택 실수요자 피해 · 상실감 증가

○ 9.13대책(2018), 12.16대책(2019) 등에 따른 주택담보대출 및 전세대출 규제 강화로 증저가주택 시장이 과열화됨

- 무주택 서민들의 내 집 마련에 대한 희망을 사라지게 함

- 무주택 실수요자들의 주택구입 관련 대출이 사실상 차단되었으며, 무엇보다도 청년 · 신혼부부 등의 주택 구입의 꿈이 좌절되는 결과를 초래함

< 표 4 > 부동산 대출 규제 주요 내용

| 발표년도 | 대책(별)명 | 주요 내용 |
|------|---------|--|
| 2018 | 9.13대책 | - 다주택자 담보대출 제한 - 전세대출 보증 제한 |
| 2019 | 10.1대책 | - 부동산사업자 대출규제 강화 |
| | 12.16대책 | - 고가주택(9억이상) 대출규제(LTV 40% →20% 축소) - 초고가주택(15억 이상) 주택담보대출 전면금지 - 전세대출보증규제 강화, 주택구입 자금출처조사 강화 |
| 2020 | 6.17대책 | - 주택취득자금 규제 강화 - 전세자금대출 보증이용 제한 - 주택대출 실행 후 기존주택 처분·실거주요건 강화 - 주택사업자 담보대출 금지 |

③ 다주택자 겨냥 부동산 세금 인상·중과로 1주택 실수요자 부담 급증

○ 현 정부는 주택에 대한 수요 및 다주택자 투기 억제를 위해 징벌적 세금을 인상하거나 중과하고 있음

- 7.10 대책을 통해 종합부동산세 최고세율을 현행 2.0%에서 6.0%로, 양도소득세 현행 최대 40%에서 70%로, 취득세 최고세율을 현행 3%에서 12%로 인상 추진

- 소득세법·법인세법·종부세법 개정안, 이른바 부동산세법 3종세트가 여당의 힘의 우위로 제대로 된 심의절차도 없이 국회를 통과(8.5)

- 선진 외국들에서 시행 중인 부동산 세율에 비해 지나치게 높은 수준

- [종부세] 부유세를 시행하고 있는 국가들의 최고 세율은 대부분 1% 내외 수준임. 75%의 부유세 최고세율을 부과했던 프랑스로 위헌 결정과 미미한 세수확대효과 등의 배경으로 시행 2년 만에 폐지했음

며, 미국은 국세 형태의 보유세 자체가 없음⁵⁾

- [양도소득세] 최고세율이 일본(40%), 영국(40%) 등 한국 대비 매우 낮은 수준임. 미국의 경우 5~15%(비거주용)의 분리과세를 하며, 과세 이연제 등으로 실거주자에게는 세 부담을 경감하고 있음. 뉴질랜드, 호주, 벨기에 등에서는 실효 양도소득세가 부과되지 않음
- [취득세] 대부분의 선진국들은 1% 미만의 낮은 취득세율을 적용하고 있음

< 표 5 > 부동산 세율 인상·증과 규제 주요 내용

| 발표년도 | 대책(별)명 | 주요 내용 |
|------|----------|---|
| 2017 | 8.2 대책 | - 조정지역 다주택자 양도세 증과 |
| 2018 | 9.13 대책 | - 조정지역 다주택자 종부세율 인상·증과 - 세부담 상한 150% →300%로 2배 상향 - 양도세 비과세기준 강화 |
| 2019 | 12.16 대책 | - 보유세 인상 및 양도세 강화 |
| 2020 | 6.17 대책 | - 법인보유 부동산 종부세·양도세 강화 |
| | 7.10 대책 | - 종부세 인상(개인 최고 6.0%, 법인 일괄 6.0%) - 양도소득세 최대 70%, 취득세 최고 12% - 다주택자 보유세 인상 |

○ 징벌적 세금 증과는 조세형평을 저해할 뿐 아니라 그 부담이 장기임대사업자, 1주택 실수요자 및 무주택자 등 일반 국민에게로 전가됨

- 집값 불안정·투기억제실패 등 부동산 失政의 책임을 유주택자 국민

5) 2012년 올랑드 대통령의 선거공약에 따라 당선 후 75%의 달하는 부유세를 도입했지만, 같은 해 말 프랑스 대법원에서 ‘75% 부유세 위법 판결’을 받았음. 이후 과세 대상을 기존의 개인에서 고용주로 전환하여 위헌 소지를 피해 동 제도를 강행했지만 세수효과가 없을 뿐 아니라 고액납세자들의 탈프랑스와 국부 유출 등 많은 문제가 발생되어 2015.131 동 제도를 폐지하게 됨

들에게 고스란히 전가하게 되는 결과가 예상됨

- 정부의 적극적인 권장에 따랐던 장기임대사업자에게 세금 폭탄
- 현 정부에서는 높은 집값 상승률 및 공시지가 인상에 따라 1주택 실 수요자의 세금부담까지 급증하고 있음
- 팔기도, 보유하기도, 사기도 어려운 상황에서 매물 잠김 현상과 임대료 상승으로 무주택 서민들의 내 집 마련 기회 박탈 및 주거 여건 악화되고 있음

○ 급격한 공시가격 인상으로 집을 가진 전 국민의 세금부담이 증가

- 정부 방침과는 달리 저가 부동산의 공시가격도 급격히 인상되어 고가 주택 소유자뿐 아니라 유주택 서민의 부담까지 가중되는 형국임
- 금년도 공시가격은 공동주택 14.7%, 단독주택 6.9% 각각 인상되었으며, 토지에 대한 개별공시지가도 8.3% 상승.
- 서울의 경우 표준단독주택 공시가격 상승률은 지난해 17.75%로 전년도(7.92%) 대비 2배 이상 인상되었으며, 올해도 6.82% 인상
- 종합부동산세와는 달리 공시가격 인상은 ‘보편적 증세’, ‘서민증세’에 해당함
- 정기적인 고정 수입이 없는 은퇴가구와 고령자에겐 특히 심각한 타격이 되고 있는 실정
- 더불어서 재산세뿐 아니라 상속세, 취득세, 소득세, 건강보험료, 기초연금수급대상자 결정 등 수십여개 행정목적으로 활용되고 있는 공시가격의 인상으로 납세자의 재정부담이 더욱 가중되고 있음

< 표 6 > 주택공시가격 인상과 연관된 세제 및 행정 분야

| 재산세 | (공시가격×60%)×누진세율(0.1~0.4%) |
|----------|-------------------------------|
| 증여세, 상속세 | (공시가격-공제액)×누진세율(10~50%) |
| 취득세 | 공시가격×4%(3.16%) |
| 양도소득세 | 취득·양도시 공시가격 반영 |
| 종합부동산세 | (공시가격-공제액)·85%·누진세율(0.5~3.2%) |
| 지역건강보험료 | (공시가격×60%)의 등급별 점수×189.7원 |
| 피부양자 자격 | 공시가격을 일부 반영 |
| 기초연금 자격 | 소득환산액 산정시 공시가격 기준 |

- 부동산유형별로 통일되지 않은 검증체계, 현실과 동떨어진 산정기준과 절차의 불투명성, 일관성 없는 시사반영률 등으로 공시가 정책에 대한 국민의 신뢰 추락
 - 불합리한 표준 부동산 적용, 개별주택의 용도지역 미반영, 공시지가 미산정, 필수검증토지 검증의뢰 누락, 개별 토지 가격산정의 타당성 검증 미비 등 수많은 부실이 지적(감사원)⁶⁾
 - 예를 들어, 같은 지역범위에 소재함에도 압구정동의 지난해 예정공시가격 평균상승률이 108.8%인 반면 인접한 신사동은 59.7%였음

④ 사회갈등 조장하는 부동산 규제의 최대 희생자는 저소득·서민

- 현 정부는 정치적 이해를 바탕으로 부동산정책에도 ‘편 가르기’ 프레임 설정하고 있다는 것이 중론임

6) 감사원의 ‘부동산 가격공시제도 운용실태’ 감사결과(2020.5.19.).

- 다주택자, 고가주택소유자를 투기꾼 내지 사회악으로 단정하는 분위기를 조성할 뿐만 아니라, 임대차3법의 졸속 강행으로 임대인과 임차인 간 갈등을 조장하고 있음

○ 이러한 편 가르기, 포퓰리즘적 ‘부동산정치’의 최대 희생자는 저소득·서민층임

- 예컨대, 다주택자를 겨냥한 세금인상과 중과로 인해 민간주택임대사업자들이 심한 타격을 받고 있는데, 정작 이들의 75%는 다가구·다주택·오피스텔 소유자이며, 이들의 91%는 6억 미만 주택을 소유한 서민층임
- 대출규제, 다주택자 과세 강화, 임대차3법 시행 등으로 수도권외 무주택자의 내 집 마련 기회가 상실되고 있음
- 전셋값 급격상승과 보증부월세 증가 및 임차료 인상으로 임차인의 고통이 가중되고 있음

2. 공급정책의 문제점

□ 현 정부 주택 공급정책의 개요

○ 수요억제-공급확대를 병행했던 과거 정부들과는 달리 문재인 정부는 시장의 수급원리를 무시한 수요억제형 정책에 치중해 왔음

- 현 정부의 22차례 부동산대책인 7.10대책까지 투기억제 등 주택에 대한 수요 억제에 초점이 맞춰짐

• 8.27대책(수도권 공공택지 추가 개발), 9.21대책(3기 신도시 계획) 등 몇몇 공급확대 대책의 경우 최소 5년 이후에나 실현이 가능하여 집값 안정에 미치는 효과가 상대적으로 낮음

- 그동안 애써 외면하던 공급물량 확대를 내용으로 하는 8.4대책을 여론에 등 떠밀려 발표

• 수급불균형이 극심한 수도권 중심의 주택공급 확대로 선회한 점은 늦었지만 바람직한 방향이라고 판단됨

• 하지만, 각 범주별 구체적 조치들을 볼 때, 대책의 실효성 담보가 불투명하여 집값 안정화 및 주거안정 불안감 해소 등 정책의 목표 달성을 기대하기 어려움

• 무엇보다 그간의 오락가락 대책에 따른 정부의 주택정책에 대한 신뢰 저하 및 임기 말에 따른 차기 정부에의 기대감이 금번 8.4대책에도 부정적 효과

① 지역특성·수요특성을 고려하지 않은 공급 대책

○ 서울의 경우 매년 12만호의 준공·공급이 요구되나, 현 정부 및 서울

시의 주택공급정책의 실패로 2023년까지는 공급절벽이 예상됨

- 8.4대책의 경우 서울권에 13만 2천호를 2028년까지 추가 공급하겠다는 것이어서, 당장 내년부터 매년 1만호 이상의 수급 부족 예상
- 신규택지 발굴, 공공참여형 고밀 재건축 등의 사업은 지역주민의 반대, 민간조합의 참여 저조 등으로 사업 추진이 불투명한 실정
- 8.4대책은 현 정부 스스로 기존 수요억제 위주의 규제일변도 정책의 실패와, 공급 확대가 현실적 대안임을 인정한 것임

< 표 7 > 8.4대책에 따른 사업별 주택공급 내용

| 구분 | 주요 내용 | 공급 호수 |
|-------------|---|-------|
| 신규택지 발굴 | - 태릉CC, 용산캠프킴, 과천청사 일대, 서울지방조달청 등 서울·수도권 일대 | 3.3만호 |
| 용적률상향·고밀도화 | - 3기신도시 등 | 2.4만호 |
| 정비사업 공공성 강화 | - 공공참여형 고밀 재건축 - 정비구역 해제지역 공공재개발 | 7.0만호 |
| 도시규제 완화 등 | - 노후 공공임대 재정비 및 공실 등 활용 | 0.5만호 |

- 대책의 핵심인 재개발재건축의 용적률상향·층수제한완화 및 공공재건축은 대상 재건축·재개발 주민에 대한 인센티브 제약으로 추진이 곤란하거나 불가능할 수 있을 것임
- 용적률완화·층수제한 해제는 바람직하지만, 증가용적률의 70% 기부채납, 기대수익의 90% 이상의 공공참여사업에 따른 환수 방침 등 조건부 해제여서 민간주택조합의 참여를 이끌어내기 어려울 것임

○ 재건축·재개발 정비사업에 대한 규제 강화로 집값 폭등 양상이 지속되고 있음

- 재건축·재개발 안전진단기준 등 규제 강화 영향으로 서울 아파트의 ‘공급절벽→집값 급등’이 현실화되고 있음
- (재건축 규제) 안전진단 (구조안전성) 강화, 재건축 초과이익 환수제, 조합원 2년거주 의무, 지위양도 금지 등
- (재개발 규제) 임대주택 건립비율 상향(최대 30%), 정비구역 일몰제 적용으로 구역 해제 위기 등
- 서울의 경우 재개발·재건축 이외에는 대단지 주택 공급부지 확보가 현실적으로 곤란
- 재건축·재개발의 활성화가 외곽 신도시 조성보다 수요 맞춤형 주택 공급의 원활화 측면에서 효과적임

② 무분별한 신도시 개발 발표 및 추진

- 문재인 정부는 9.21대책(2018) 및 추가계획 발표를 통해 3기신도시 계획 및 사전청약 계획(2020.9.8.)을 발표
 - 3기 신도시 지정(2020.12.19, 과천·계양·교산·왕숙) 및 추가지정(2019.1.9., 창릉·대장)을 통해 30만호의 신규 주택을 수도권에 공급하겠다는 계획을 발표(2020.9.21.)
 - 부동산 정책실패에 대한 비난여론이 거세지자 정부에서는 3기 신도시 사전청약 계획을 서둘러 발표(2020.9.8.)
 - 2021년 7월부터 수도권 공공분양 아파트 6만가구 대상

○ 1·2기 신도시를 고려하지 못한 3기 신도시 위치 선정 등으로 주민·지역 간 갈등을 증폭시킴

- 교통망·자족기능이 부족한 1·2기 신도시의 베드타운화 심화 우려
 - 1기신도시(분당·일산·중동)는 업무시설·도시인프라 부족으로 베드타운 비판이 많았으며, 2기신도시(판교·위례·검단) 역시 교통망 부족으로 교통난에 시달려 옴
 - 검단신도시 등 아직 2기 신도시 개발이 완료되지도 않은 시점임
- 집값하락·교통난 심화를 우려한 1·2기 신도시 주민들의 반발 및 토지강제수용에 대한 3기신도시 주민들의 극심한 반발을 불러옴

○ 3기 신도시 사전청약 추진은 극심한 교통문제, 청약 대기수요에 따른 전세대란을 유발할 우려

- 당초 내세웠던 ‘선교통 후개발’ 원칙을 정부 스스로 훼손하고 있음
 - 입주가 시작되는 2025년까지 교통인프라 구축이 현실적으로 불가능
 - GTX, 지하철연장 등 교통 인프라는 2027년 이후에나 가능해질 것임
- 청약대기수요자 급증으로 전세대란 조짐
 - 사전청약 아파트의 실 입주는 2025년부터임에도 청약대기수요자들이 벌써부터 전세수요자로 전환됨으로써 3기 신도시 인근 지역의 전세 가격이 급등하고 있음

③ 도시재생 뉴딜 사업의 무리한 추진

- 대선공약·국정과제였다는 이유만으로 무리하게 추진하여, 막대한 예

산 낭비가 점 취지고 있음

- 노후 주거지 및 쇠퇴한 구도심의 활성화를 위해, 전국의 낙후 지역 중 연간 100곳, 5년간 500곳에 50조원의 사업비 투입
 - 투입 자금의 불투명성, 도시재생 전문가 부족 등으로 예산낭비 가능성 농후

- 주민들의 의견수렴 절차 및 동의를 뒷받침되지 않는 공공부문의 일방적 사업 주도에 따른 부작용이 많아지고 있음
 - 전반적인 정비·재개발이 불가피한 지역마저 도시재생지역으로 지정하고도 사실상 방치하는 경우가 많음

3. 기타 정책의 문제점

① 임대차3법의 졸속 시행에 따른 임대차시장 혼란 및 서민 부담 가중

○ 현 정부는 임차인의 실질적인 주거안정을 위한다는 명분으로 임대차 3법을 강행 도입 및 시행

- (임대차3법) 주택임대차보호법에 따른 전월세상한제와 계약갱신청구권 및 부동산거래신고법에 따른 전월세신고제로 구분됨

- 임대료 증액을 제한하는 전월세상한제 및 장기계약을 보장하는 계약갱신청구권은 7.30부터 시행 중이며, 임차인의 보증금 보호를 위한 전월세신고제는 2021.6.1.부터 시행될 예정임

○ 임대차3법 이후 전월세 시장 대혼란 및 서민주거 불안정·피폐화

- 전월세 매물은 급격히 감소하고 특히 전세가격 폭등으로 최악의 전세난이 진행되고 있음

- 8월 기준 서울 전월세 거래량 8,200건으로 2011년 통계작성 이후 최저수준을 보이고 있으며, 전세매물 잠김 심화로 전세가격이 9.17일 현재 서울은 64주째, 수도권은 58주째 상승세를 보이고 있음(한국감정원)⁷⁾
- 일부 지역에서는 전세가격이 매매가격을 초과하거나 근접한 이른바 깡통전세 대란이 발생할 우려도 있는 실정임

- 반전세·월세비중 증가로 저소득 세입자의 경제적 부담 증가

7) 한국감정원의 “9월 2주 전국 주간 아파트 가격 동향” (2020.9.17.) 자료 외 관련 자료를 참고하였음.

- 서울의 경우 반전세 비중이 7월 9.9%에서 8월 13.9%로 급증했으며, 전월세시장의 켄트리피케이션 현상 등으로 서민의 주거환경이 악화되고 있음

○ 임대차 규제의 피해는 저소득·빈곤층 세입자로 귀결됨이 이론적 뿐만 아니라 실증적으로도 입증되었음

- 임대료상한(price ceiling)제도의 최대 피해자는 저소득 임차인
 - 단기적 억제효과 및 기존 임차인 보호효과는 있을 수 있지만, 중장기적으로는 공급 감소, 임대료 상승, 임대주택의 품질 저하 등으로 임차인, 특히 경제적 여력이 없는 저소득·빈곤층 임차인을 임대시장에서 배제하는 효과⁸⁾
- 역사적으로도 임대차 규제가 성공한 사례를 찾아보기가 어려움
 - (미국) 戰後 1941년부터 임대료 규제를 시행했지만 공급부족과 슬럼화 등 심각한 부작용으로 대부분의 주에서 폐지
 - (영국) 1915년부터 임대료상한제, 계약갱신청구권제를 시행했지만, 관련 부작용으로 대부분 폐지
 - (독일) 비교임대료 제도(3년간 임대료상승률 20%로 제한)를 시행중이나, 관련 부작용 빈발 등 문제점으로 인해 2014년 이후 준공주택은 적용하지 않고 있음
 - (일본) 전후(戰後) 임대료규제제도를 도입했으나 1995~2000년에 모두 폐지됨
- 임대차 규제정책은 사실상 포퓰리즘 정치에 가깝다는 것이 정설임
 - 시차적으로 나타나는 임대차 규제의 부작용을 정치권에서 악용

8) 국내 경제학자 대상 조사에서 87%가 주택 임대료 규제가 주택공급 저하 및 품질 하락을 초래하는 부작용임 심각하다고 응답(조선일보 2020.8.12.).

- 집주인과 임차인간 갈등을 조장하는 부작용도 무시할 수 없으며, 이러한 편가르기가 득표에는 유리하다는 정치적 계산

② 토지거래허가제도의 편법 운용에 따른 위헌 소지

○ 정부에서는 서울의 강남 영동대로 일대(잠실·삼성·대치·청담)의 집값 안정을 위해 토지거래허가제 실시(2020.6.23.)⁹⁾

- 주거지역은 18m² (공동주택은 대지지분), 상업지역은 20m² 초과 토지 취득 시 관한 구청장의 허가를 받아야만 함

- 주택의 매수자는 잔금과 동시에 입주해야만 허가를 얻을 수 있으므로, 전세 깬 매물 거래가 불가하며 실거주 목적으로만 매입이 가능

○ 토지거래허가제 자체는 투기적 거래 억제 등을 위한 합법적인 제도이지만, 주택거래허가제도와 같은 목적으로 활용하는 것은 사유재산제를 저해하는 등 위헌 가능성

- 공급이 한정된 토지를 대상으로 하는 토지거래허가제는 헌법적 타당성 있으며, 토지공개념의 근거가 되기도 했음

- 하지만, 주택은 공급조절이 가능한 시장재로서 개인의 사유재산권의 범주에 속하며, 따라서 주택거래를 제한하기 위한 목적의 변칙적 주택거래허가제 운용은 바람직하지 않으며 위헌 소지도 있음

9) 토지거래허가제는 토지소유의 편중과 무절제한 사용을 시정하고 토지거래의 공적 규제를 강화하기 위한 제도로, 1978년 「국토이용관리법」의 개정으로 도입되었으며 현재는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거를 두고 있음.

③ 부동산 감시기구 설치 추진의 문제점

○ 정부에서는 부동산시장 교란행위 차단을 위한 ‘부동산거래분석원(가칭)’ 설립 계획을 발표한 바 있음(9.2, 제5차 부동산시장 점검 관계장관회의)

- 기존 부동산시장 불법행위 대응반(2020.2.21. 출범)¹⁰⁾을 확대 개편하겠다는 것이며, 9월 중에 법적 근거를 마련하여 늦어도 2021년 초까지는 출범시킨다는 계획임

< 표 8 > 부동산거래분석원(가칭)의 지위 및 역할

| | 정부(안)의 주요 내용 |
|----|------------------------------|
| 지위 | 국토교통부 산하 상시 정부조직 |
| 규모 | 미확정(50명 내외) |
| 역할 | 시장상시 모니터링, 불법행위적발, 단속 및 처벌 |
| 권한 | 금융·과세정보 조회권 (계좌추적권은 부여하지 않음) |

○ 동 기구(조직)의 설치에 지나친 사생활 침해 우려 등 많은 문제점을 내포하고 있음

- 조직의 역할과 권한, 조사대상과 범위 등이 불분명하며, 개인에 대한 사찰 및 사유재산권 침해 가능성이 농후함
- 기존 조직 및 정부의 유관 기능만으로도 부동산 시장 모니터링 및

10) 국토교통부 1차관 직속의 15명 규모이며, 수사를 전담하는 부동산 특별사법경찰(특사경) 위주로 구성

불법행위 단속이 충분히 가능

- 가동 중인 국토교통부 ‘불법행위대응반’ 뿐 아니라 공인중개사법에 따른 ‘부동산거래불법허위신고센터’ 등을 제대로 운용하는 것이 바람직
 - 위법행위 또는 탈세행위의 모니터링, 적발, 처벌에 관해서는 검찰과 경찰, 국세청, 금융위, 한국감정원 등의 정부기관에서 본연의 업무를 수행하면 됨
- 부동산거래의 분석을 위한 조직이라기보다는 국민의 부동산매매, 임대차, 금융거래, 인터넷활동 등을 모니터링하고 감시하는 사찰기구화 가능성이 농후함
- 이와 같은 부동산시장 전담 모니터링·감독 기구는 해외에서도 해당 사례를 찾아볼 수 없음.¹¹⁾ 베네수엘라의 공정가격감독원(SUNDDE, 2011년 설립)이 그나마 유일한 해외 사례로 볼 수 있음¹²⁾

11) 국토교통부에서 영국의 시장경쟁국(CMA), 미국 캘리포니아 주의 부동산국(CalBRE), 미국의 연방주택금융청(FHFA) 등을 해외 사례로 제시했으나, 입법조사처에서는 “외국의 경우 정부 차원의 부동산시장 전담 모니터링·감독기관 사례는 보고되고 있지 않다”고 밝힘(유정화 변호사 발표자료, 국민의힘 부동산 시장정상화특위).

12) 현 정부의 부동산 규제 상당 부분이 베네수엘라 차베스 전 대통령의 정책 실패의 전철을 밟고 있는 형국임. 베네수엘라는 2003년부터 임대료 동결 및 면적에 따른 임대료 지정 등 전월세상한제, 표준임대료제와 유사한 정책을 시행. 또한 2011년에는 우리의 계약갱신청구권제와 유사한 임차인에 대한 임의적퇴거금지법을 시행함. 현재 정부에서 추진하려는 부동산감시기구 역시 베네수엘라에서 2011년에 설립된 공정가격감독원(SUNDDE)과 부분적으로 성격이 유사.

Ⅲ. 시사점 및 주거·주택정책의 추진 방향

1. 정책적 시사점

㉠ 진단 결과 현 정부의 부동산 정책은 총체적 실패임을 확인

- 부동산, 특히 주택의 가격은 부동자금과 금리, 물가, 심리 뿐 아니라 정부의 대출규제와 각종 규제, 공급 예상 등 다양한 변수들에 의해 작동

- 근본적으로는 수요와 공급이라는 시장 원리에 의해 집값이 결정되는 것임

- 하지만, 문재인 정부는 아파트와 같은 시장재(市場財)를 토지와 같은 부증재(不增財)로 오인함으로써, 23차례의 대책 남발에도 불구하고 집값안정 효과를 내지 못했을 뿐 아니라 오히려 수많은 부작용과 문제점을 양산하게 됨

- 수요(억제)정책, 공급정책 및 기타정책으로 범주화하여 각각 고찰해본 결과, 현 정부의 부동산·주택정책은 총체적으로 실패한 이른바 정부실패(government failure)의 전형임을 확인

- 시장원리에 어긋나는 수요억제 중심의 규제일변도, 일관성이 결여된 부동산대책 남발이 정책 실패의 주된 요인으로 판단

- 전문가 진단 뿐 아니라 각종 여론조사가 이를 잘 보여주고 있음

- 국내 경제학자들의 절대 다수가 서울·수도권 집값 폭등이 현 정부의 정책실패 탓으로 진단¹³⁾

- (앞서 살펴보았듯이) 문재인 정부의 부동산정책에 부정적인 한국갤

립 등 각종 여론조사 결과가 이를 증명해 줌

② 문제점 진단에 바탕을 둔 주거·주택정책의 개선 방향이 제시 될 필요

- 시장원리를 바탕으로 국민의 신뢰를 얻을 수 있는 주택정책을 추진 하되, 국민의 주거안정과 주거(행복추구)권을 보장하는 투트랙 접근 이 요망됨¹⁴⁾
 - [Track-One] 시장원리에 기반을 둔 예측가능·지속가능한 정책을 추진
 - 세제, 금융규제, 공공지원 기준의 빈번한 변경을 억제하여 정책의 일관성을 유지할 필요
 - 세제·공시제도의 합리적 개편으로 국민의 세부담 감소
 - 재건축·재개발 등 도심 내 신규주택 공급 확대 등 주택공급 체계의 지속가능성 확보
 - [Track-Two] 저소득서민, 무주택자 및 소외계층을 우선하는 국민의 주거권 실현 및 주거복지의 지속적 확대
 - 저소득 서민층의 주거복지 향상을 위한 세제 및 금융지원 확대 및 서민층 특히 청년층의 주택구입 기회 확대 및 생애 첫 주택구매에 대한 LTV·DTI 기준 유연화
 - 청년층의 주택구입 기회 확대 및 생애 첫 주택구매에 대한 기준 유연화

13) 한국경제학회 설문조사 결과(2020.8.18.~24.

14) 보고서의 <부록>에서 제시한 여론조사결과의 시사점에서는 이 투트랙을 ‘여론을 선도할 정책영역’ 및 ‘여론을 반영할 정책영역’ 으로 구분하였음.

- 주거소외계층에 대한 맞춤형 주택공급 확대
- 장기임대주택 사업 추진 방식의 개선을 통한 임대주택 공급 확대

③ 규제·과세 강화 정책에 대한 무조건적 반대는 지양해야 함

○ 문재인 정부의 부동산 과세 강화 정책에 대한 부정적 여론이 예상보다는 높지 않으며, 세금부담 완화에 대한 절실함도 상대적으로는 낮음수준임¹⁵⁾

- 부동산 세금 강화 정책에 대한 거부감(17.0%)은 예상보다는 높지 않음(주택공급부족(33.0%) 및 오락가락 정책(25.0%) 보다 후순위)
- 향후 추진해야 할 정책의 우선순위에서도, 감세를 통한 거래활성화(20.0%)보다는 투기성 대출규제 강화(49.0%)와 공급확대(46.0%)에 더 절실함이 있는 것으로 해석됨
- 여론조사 결과 거의 모든 연령, 지역, 이념성향, 직업군에서 투기성 대출규제 강화를 주문하고 있는 점은, “주택 문제의 주된 원인은 투기성 요소”라는 정부여당의 프레임 전략이 여론에 투영됨을 의미함
- 현 정부의 부동산 정책에 긍정적인 경우(전체 응답자의 30.5%로 나타남), 투기성대출규제강화와 보유세·종부세 인상 등 규제·과세강화 정책에 상당히 우호적
- 특히, 무주택·1주택자, 20~50대의 경우 긍정 비율이 매우 높음

15) 보고서 <부록>에 수록한 여의도연구원 자체 여론조사(7.10) 결과를 참고할 수 있음.

- 중도 및 진보성향 등 여권 지지층의 정책 선호도를 파악하여 정책에 참고할 필요
- “부동산 세금폭탄 철회!” 등과 같은 증세에 반대하는 입장은 현 시점에서는 여론의 지지를 받기 어려울 수 있음
- 7.10대책 등 현 정부의 대폭적 부동산 세금 인상 대책들에 따른 부담이 국민에 체감되는 시점이 되면 증세 반대 여론이 급증할 것으로 예상
 - 문제인 정부의 약탈적 증세 대책이 시장을 교란할 뿐 아니라 집값 폭등 지속으로 결국 서민·무주택자·주거소외계층의 부담이 (상대적으로도) 급증하게 됨을 조만간 인지하게 될 것임
 - 다만, 높은 세금 부담을 현 정부 부동산정책의 최대 문제점으로 인식하고 있는 20대(19.5%)·학생(20.1%)·다주택자(29.7%) 등에 대해서는 별도의 맞춤형 대응이 바람직함
- 절대빈곤·저소득자에게는 공공주거(복지)정책을, 무주택자에게는 희망을, 유주택자에게는 안심을 주는 주거·주택정책을 지향할 필요가 있음
- 절대빈곤·저소득·무주택자에게는 앞서 제시한 Track-Two (국민의 주거권 실현 및 주거복지 확대 정책)을 지향
 - 유주택자에게는 Track-One (시장원리에 기반한 예측·지속가능 정책)을 지향

2. 주거·주택정책의 추진 방향

① 정책의 예측가능성 제고로 국민의 신뢰 회복 급선무

○ 정책 추진의 일관성과 지속성을 확보해야만 정책에 대한 국민의 신뢰를 회복할 수 있음

- 문재인 정부에서의 잦은 정책의 전환 또는 돌발적 대책 등은 일부 단기적 효과가 있었다고는 하지만, 경제주체들의 정책에 대한 예측의 어려움으로 집값 폭등과 전세매물 절벽 등과 같은 부작용과 문제점을 초래
- 역대 정부 부동산정책의 공과 및 성패를 투영해 교훈으로 삼을 필요가 있음
 - 시급한 문제해결 의지를 반영한 단기적 정책에는 부동산이 갖는 제반 특성으로 심각한 부작용을 초래한 경우가 적지 않았음¹⁶⁾
 - 노무현 정부에서의 ‘규제→효과상반→강한규제→효과미미→초강력규제’의 경우 및 이명박 정부 초기 노무현 정부 정책효과에 대한 불명확한 판단과 정책 남발이 대표적인 부동산정책 실패의 사례임
 - 현 정부의 관련 정책 추진과정 및 내용을 보면, 이러한 역대 정부에서의 정책 실패 사례를 답습하고 있는 경우가 많음

16) 부동산시장은 일반상품과는 상이한 자연적 특성을 갖고 있음. 첫째, 부동산의 부동성 특성에 따른 특정 지역에 국한되는 지역성, 둘째, 개별성의 특성에 따른 거래 정보의 비대칭성, 셋째, 상품의 비표준화성, 넷째, 시장의 비조적성, 다섯째, 영속성, 내구성, 개별성, 시장의 지역성, 고가성 등의 요인으로 인한 수급조절의 곤란성, 마지막으로 부동산의 개별성과 법적 권리로 인한 공매의 곤란성 등이 부동산시장의 주요 특성임.

- 정책의 일관성과 지속성을 통해 부동산시장에 대한 기대와 신뢰가 담보되어야 함

○ 예측가능성을 높이기 위해서는 무엇보다도 부동산 관련 세제, 금융 규제, 부담금 규제, 공시가격제도 운영, 공공지원기준 등의 빈번하거나 지나치게 급격한 변동이 지양되고 억제되어야 함

- 현 정부에서의 23차례에 걸친 부동산대책에서는 그러한 규제 및 기준 등이 지나치게 빈번하게 변동됨
 - 실수요 1주택자에 대한 양도세 강화, 주택임대사업자 규제강화가 대표적 사례
- 과도한 공시가격 상승에 따른 집을 가진 전 국민의 세금부담 및 이에 연동된 행정비용 급증 문제는 또 하나의 정책실패(공포증) 사례가 되고 있으며, 이에 대한 적절한 제도적 개선이 필요함
 - 부동산 기준가격 현실화는 조세형평성 차원에서 바람직하며, 단독주택과 아파트 간 현실화를 격차도 줄여나갈 필요성은 있음. 하지만 급격한 밀어붙이기식 공시가격 인상이 초래하는 부작용과 국민들이 받는 고통이 매우 큼. 따라서 주택공시가격의 연간 상승률 상한제도 도입을 고려할 필요가 있음

○ 부동산정책에 대한 국민의 신뢰가 무너지지 않도록 ‘정책의 정치화’ 를 더 이상 방치하거나 조장하지 않아야 함

- 공론화와 절차를 무시한 국회 다수당의 입법·제도변경 횡포는 바람직하지 않은 ‘정책’ 이 설 자리를 강탈하는 것이며, 이른바 ‘부동산 정치’ 로 인한 정책 실패의 최대 희생자는 저소득·서민층임을 직시해야 할 것임

- 시장을 선도하겠다는 오만함 대신 시장의 순기능과 조화된 일관성 있는 주택정책을 추진해야 함
- 총체적인 부동산정책의 실패를 인정하고 여론조사 결과에서 읽을 수 있는 민의를 반영한 정책을 추진해야 할 것임

② 지속가능한 수요맞춤형 주택공급 체계 확보

○ 서울지역의 아파트 품귀현상 등 만성적 공급부족 문제를 해소하기 위해서는 현재의 ‘수요억제’에서 ‘공급확대’와 ‘투기수요억제’를 병행하는 방향으로 정책의 방향을 전환해야 함

- 김영삼 정부 이후 역대 정부는 대부분 수요억제와 공급확대를 병행하는 주택정책을 표방해 옴
- 수요 억제에 초점을 둔 노무현 정부(2003~2008)는 예외임. 총 10회 이상의 부동산정책을 발표하고 추진한 노무현 정부 부동산정책에 대한 다양한 평가가 있지만, 대체적인 시각은 의도했던 부동산투기·가격급등 억제에 실패한 정책으로 평가됨.¹⁷⁾
- 문재인 정부는 이러한 일반적인 역대 정부의 주택정책 대신 노무현 정부의 예외적인 수요 억제 대책들에 집착적으로 답습함으로써 집권 초기부터 정책의 실패가 예상되었음

17) 이른바 버블세븐지역을 주된 대상으로 한 투기(과열)지역에 대한 조세강화 및 금융 억제정책, 실거래가 적용의 과세표준 도입, 종합부동산세 도입, 양도소득세 등 다주택자 증과, DTI(Debt to Income; 총부채상환비율) 적용 및 LTV 규제 강화, 공급물량 확대 및 분양가 상한제 시행 등 초강력 규제책들을 시행하였으나 부동산 시장안정화에 실패함.

○ 도심재정비 사업의 활성화, 고밀화, 거래활성화 등을 통해 지속가능한 주택공급 체계를 확보해야 함

- 도심재정비 사업의 활성화 및 고밀화로 도심 내 신규공급을 확대해 가는 것이 바람직함
 - 이를 위해서는 재건축·재개발에 대한 각종 규제를 완화하는 것이 급선무임. 서울 도심재건축 억제에서 정상적 추진으로 전환하여 수요 맞춤형 주택공급을 확대하고 주거환경을 개선해 가야 함
 - 용적률의 기준을 상향 조정하고, 층수 제한을 완화하여 기존 도심의 고밀화 재생을 추진함¹⁸⁾
- 정부의 규제 및 서울시의 관련 규제로 지난 10년 동안 수백 곳의 정비 사업이 해제 조치된 바 있음. 이러한 재개발 해제구역 정비 사업을 재추진함으로써 도심의 주택공급 물량을 지속적으로 확보해 갈 필요가 있음
 - 주택 수요가 높은 역세권과 가까운 도심지역 중심으로 해제되었던 수백 곳의 정비 사업들이 재추진될 수 있도록 정책적으로 지원할 필요¹⁹⁾
 - 5.6대책 및 8.4대책에서의 공공(참여형)재건축·재개발은 사업성 악화에 따른 조합 참여 미진 등으로 원활한 사업 추진이 어려울 것임
- 기존 주택물량의 거래활성화를 촉진하여 공급확대 효과를 배가할 필요
 - 거래세 감세로 보유세강화의 세부담을 낮추어 거래활성화를 유도

18) 국민의힘 정책위에서는 ‘「국토계획법」상 용적률 기준 상향’ 피력(〈중점입법 5대분야 30대 과제〉, 2020.9.10.).

19) 서울의 경우 2012~2018동안 393곳의 정비사업이 해제조치됨. 이 중 역세권(250m이내)이 175곳으로 파악됨(서울시의회 보고서).

- 양도세의 일시적 감면을 통해 기존 주택자 매물의 시장 출회 유도
- 임대차3법의 합리적 개정·보완으로 전월세 물량의 공급을 확대

③ 국민의 주거(행복추구)권 보장 및 질적 주거정책을 지향

○ 서민층의 주거불안과 열악한 주거환경 해소 등 국민의 기본적인 인권의 주거(행복추구)권을 보장해야 함

- 주거안정과 주거수준 향상을 통한 주거복지 확립, 이른바 국민의 주거(행복추구)권의 실현은 시대적 사명이 되고 있음
- 국내·외 경기침체와 저성장기조 지속으로 주거소비자의 실질소득이 감소되고 있으며, 고령화와 1인가구 비중의 지속적 증가 및 소형주택에 대한 선호 확대로 임대주택, 소형주택의 수요가 급증
- 지금까지는 주택이 재산형성의 주된 통로의 하나였으나, 앞으로는 안락한 주거생활의 수단이 되어야 함
- 주거생활이 인간의 기본적인 인권의 하나라는 인식의 확산을 배경으로 2015년에 「주거기본법」이 제정됨(6.22 제정, 12.23 시행)
- 당시 여당(새누리당) 주도로 주거기본법 제정을 위한 여-야 합의를 이끌어 냄²⁰⁾
- 동 법이 제정됨으로써 주거권이 실정법적 인권의 하나로 자리매김

20) 주거기본법 제정의 배경을 보면, 새누리당 소속 김성태 국회의원이 기존의 주택공급확대에서 주거복지 향상으로 주택정책의 방향을 전환하는 내용을 담은 ‘주택법 전부개정안’을 대표발의(2015.1.29). 당시 야당(민주당)에서는 주택법과는 별도로 소형주택 우선공급, 임대주택공급신청권 부여, 최저주거기준 설정 등의 내용을 담은 (가칭)주거복지기본법 제정을 추진해 왔음. 당시 국회 서민주거복지특위에서 이러한 여야의 법률제(개)정안을 절충한 주거기본법 제정안 의견서를 합의로 채택하게 되었음.

되었으며, 주거종합계획, 주거정책심의위원회, 최저주거기준, 유도주거기준 등 주거약자를 위한 기본정책 사항들이 입법화 됨

- 「주거기본법」상 주거권(법 제2조): 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리

※ 일본의 경우 지난 2006년 「주생활기본법」 제정을 계기로 주택공급 물량 조절정책에서 주거복지와 주거안정 등 주거의 질을 중시하는 방향으로 주택정책의 방향이 크게 전환됨. 대표적인 것이 주택건설계획법의 폐지 및 동법에 근거해 1966년부터 추진되어 왔던 주택건설5개년계획을 전부 폐지하고, 이를 대신하여 주생활기본법에 근거한 ‘주생활기본계획’을 10년 단위로 수립해 오고 있는 것임

- 향후 동 법 제정의 취지를 살려 저소득서민·무주택자 및 주거소의 계층을 우선하는 국민 주거안정 및 주거복지 향상을 위한 제반 정책을 추진할 필요

- 단기적으로는 전월세난 등 특히 서민층의 주거불안 요인들을 해소하는 것이 급선무지만, 장기적으로는 「주거기본법」상 주거권 확립에 초점을 둔 질적 주거정책을 추진함

○ 경제적 관점에서의 주택문제와 사회적 관점에서의 주거복지 문제를 통합한 정책 추진이 바람직함(앞서 제시한 ‘정책적 시사점’에서의 [Track-Two] 에 해당)

- 저소득 서민층의 주거복지 향상을 위한 세제 및 금융 지원 확대

- 청년층의 주택구입 기회 확대 및 생애 첫 주택구매에 대한 세제 및 금융규제(LTV·DTI 기준 등)를 유연화²¹⁾

21) 국민의힘 정책위에서는 「지방세특례제한법」상 생애최초 주택구입 신흥부부의 주택 취득세 경감제도 일몰기한 삭제 등을 추진하고 있음<중점입법 5대

- 신혼부부, 유자녀, 청년, 장기무주택자 등 주거소외계층 맞춤형 주택공급을 확대
- 주택연금 활성화, 고령자 주택에 대한 보유세 이연, 분양형 노인복지주택 확대 등 노인주거문제 해소
- 장기임대주택 사업 추진 방식의 개선 및 확대

○ 중장기적으로는 기존의 양적 부동산(주택)정책을 ‘질적 주거정책’으로 패러다임을 전환해 가야 함

- 기존의 물량 중심의 주택종합계획이 주거종합계획으로 대체되는 등의 제도변화를 충실히 반영할 후속 조치 필요
- 「주거기본법」에 근거한 유도주거기준 등 제반 주거정책이 제자리를 잡을 수 있도록 제반 시책을 마련하여 추진함
 - 법상 최저주거기준(주택법 제5조의 2~3, 주거기본법 제17조) 및 유도주거기준(주거기본법 제19조)을 명확히 설정하여 제시하고 이를 주거안정 및 주거복지정책의 실현 수단으로 활용할 필요
 - ※ 미국, 영국 등의 국가에서는 최저주거기준에 미달하는 주거지에 대해서는 적극적으로 행정조치 하는 등 주거기준을 규제수단의 일환으로 활용하고 있음.²²⁾
- 절대적으로 부족한 임대주택 공급 문제에 대해서는 공공부문과 민

분야 30대 과제>, 2020.9.10.

22) 미국의 경우 최저주거기준에 미달하는 주택의 경우 정부의 주거 바우처 보조금 수령자격을 제한하고 있으며, 영국은 최저주거기준을 위반하는 경우 강제 퇴거나 철거명령을 내릴 수 있도록 하고 있음

간영역을 조화롭게 활용할 필요

- 공공임대주택 공급과 더불어, 시장 중심의 민간(기업임대, 개인임대, 사회적임대)의 참여를 획기적으로 확대해가야 함
- 기 시행중인 주거급여(주택바우처)제도 등 주거소비자의 구매력 제고를 위한 수단을 적극적으로 개발할 필요

[부 록]

부동산정책 국민인식 여론조사 분석 결과

1. 조사목적 및 조사개요

□ 조사 목적

- 여의도연구원과 党정책위가 공동으로 개최한 긴급 「부동산정책 진단」 간담회(7.7)를 통해 정부의 부동산 실정을 진단한 바 있으며, 그 후속 조치로 문재인 정부의 부동산정책에 대한 국민 인식을 파악하기 위함
 - 현 정부 부동산정책에 대한 인식, 6.17대책의 효과, 7.10대책에 대한 찬반, 집값 상승의 가계부담 정도, 우선적인 정책 순위 등 문재인정부 부동산정책 평가
- 연령·지역·정치이념성향·직업 등에 따른 국민 인식 차이를 구체적으로 분석해 봄으로써 국민 맞춤형 정책 개발을 위한 기초자료로 활용

□ 조사 개요

- 조사일시 : 2020년 7월 10일(금) 16:00~18:00
- 모집단 및 표본 크기
 - 모집단 : 전국의 만 19세 이상 성인 남녀, 표본크기 : 1,259명
- 조사방법 : ARS 전화조사
 - 휴대전화 RDD 1,008명 (80%), 유선전화 RDD 255명 (20%)
- 표본오차
 - 95% 신뢰수준에서 $\pm 2.76\%P$ (최대허용 표집오차)

2. 주요 분석 결과

① 문재인 정부 부동산정책 평가

○ 국민의 2/3 이상은 문재인 정부의 부동산정책에 대해 부정적으로 인식

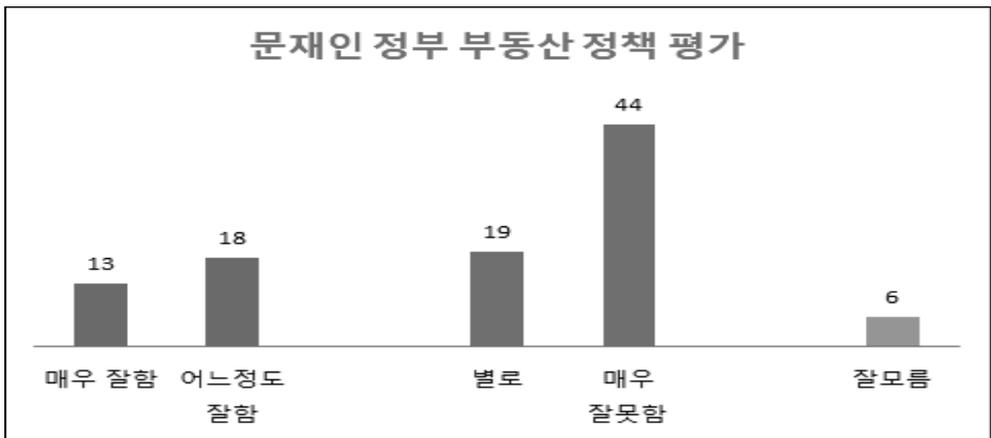
- 긍정적 인식은 부정적 인식의 1/3에도 미치지 못함(30.5%)

※ 최근 시행된 한국 갤럽 등 타 여론조사에서와 비슷한 경향을 보임

- 20·60대, 영남·충청지역, 보수·중도, 자영업·판매영업·생산기
능노무직군·학생군의 부정평가 비율이 매우 높게 나타남

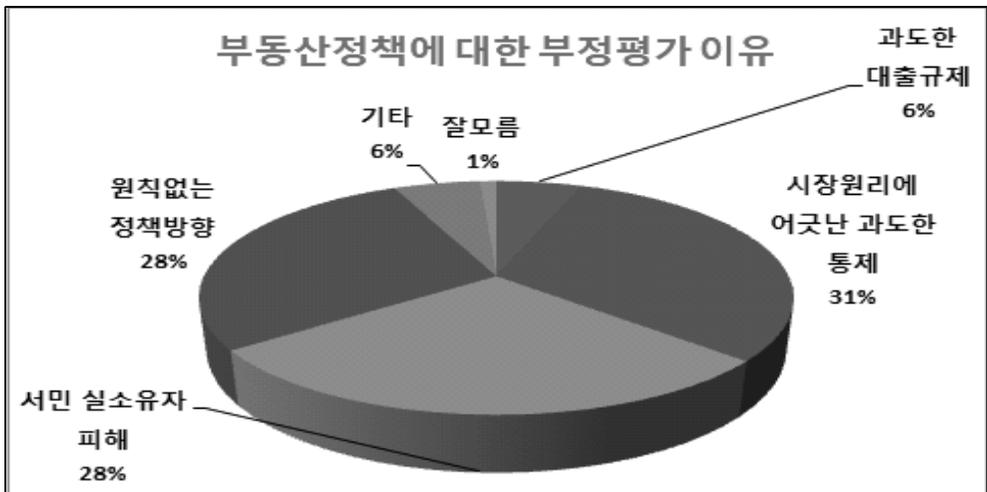
• 문재인 정부의 정치적 지지기반인 호남권에서조차 부정(47.4%)이 긍정(41.5%)을 5.9%p차로 앞섬

※ 부정적 인식은 열흘 전(7.1) 여의도연구원 자체조사 대비 5.2%p 상승하여, 6.17대책 이후 현 정부의 부동산정책에 대한 국민의 부정적 인식 비율이 높아지고 있는 것으로 해석



○ 시장원리에 반하는 정책(30.9%)이 부정적 인식의 주된 배경

- 서민·실소유자 피해(28.5%), 원칙 없는 정책 방향(28.3%)을 그 다음의 문제점으로 인식
- 다만, 연령, 정치성향, 주택소유여부 등 응답자 특성에 따라 정책의 문제점을 바라보는 시각에서 유의미한 차이를 보임
 - 20대는 시장원리에 어긋남(43.5%)을 상대적으로 높게 지적한 반면, 50대 이상은 원칙없는 정책 방향(33.3~37.7%)을 가장 큰 문제점으로 인식
 - 무주택자는 서민·실소유자 피해(30.5%)를, 1주택자는 원칙없는 정책방향(33.3%)을, 다주택자는 시장에 반하는 정책(42.7%)을 최우선적 문제점으로 인식

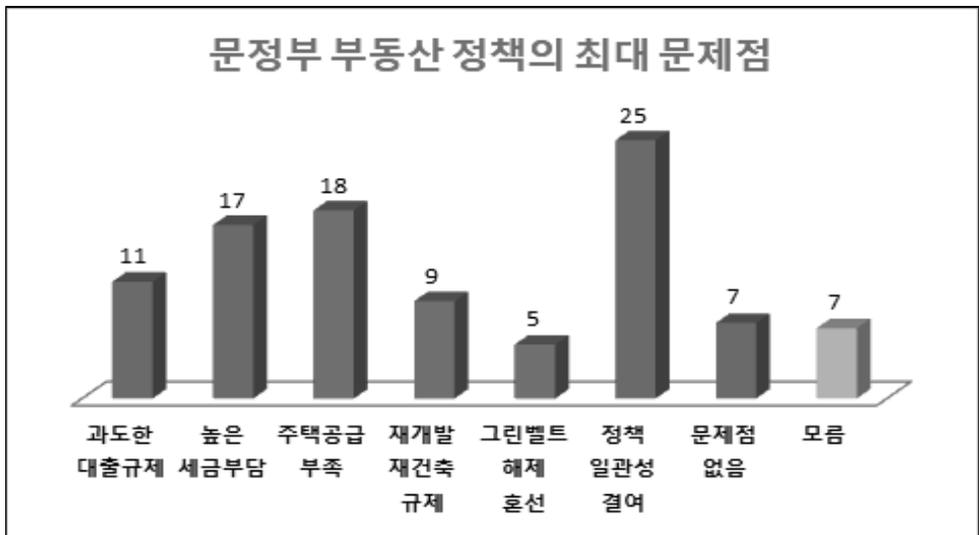


○ 긍정평가(비율이 비록 낮지만 그) 이유도 눈여겨봐야 함. 서민·실소유자 위주 정책(43.8%) 및 보유세·종부세 인상(38.1%)이 문제인 정부의 부동산정책에 찬성하는 주된 이유로 나타남

- 특히, 20대 및 50대에서 서민·실소유자 위주 정책이어서 문재인 정부의 정책을 지지한다는 비율이 높았음

○ 문재인 정부 부동산정책의 최대 문제점은 정책의 일관성 부재

- 현 정부의 부동산 정책의 가장 큰 문제점으로는 일관성이 결여된 정책방향(25.0%)인 것으로 나타남
- 이어 주택공급의 부족(18.2%), 세금부담(16.8%), 대출 규제(11.3%)의 순으로 관련 문제점들이 지적됨
- 주목할 점 중의 하나는, 부동산 세금 강화 정책에 대한 거부감(17.0%)은 예상보다 높지 않음. 다만, 20대(19.5%)·학생(20.1%)·다주택자(29.7%) 등의 경우 높은 세금 부담을 현 정부 부동산정책의 최대 문제점으로 인식



- 문재인 정부에서의 부동산정책 논란의 책임 소재에 관해서는 대통령에 (정책실패의 책임)이 있다(36.5%)는 인식이 다수로 나타남

- 이어, 야당(23.8%), 국토부장관(16.3%), 여당(12.5%)의 순임
- 야당의 책임을 1순위로 한 경우는 진보(39.6%) 및 중도진보(36.7%), 판매영업서비스직(33.7%)에 불과하며, 호남권의 경우도 대통령책임(29.3%)을 1순위로 꼽음

② 6.17대책 및 (7.10대책 등) 후속·보완조치의 효과

○ 국민들은 6.17부동산대책의 효과에 대해 매우 부정적으로 인식

- 대책 발표 후 3주 경과 시점에서 대책의 효과에 대해 부정적 인식(55.6%)이 긍정(29.7%)의 2배에 달함
- 모든 연령, 지역, 직업군에서 부정적 평가가 높게 나타남(51.8%~). 다만, 이념성향별로는 진보(45.0%) 및 중도진보(45.2%)군에서 긍정평가가 미미하게 높게 나타남

- 6.17(보완)대책의 효과

- 효과가 있을 것(29.7%), 효과가 없을 것(55.6%), 잘모름(14.6%)

- 현 정부의 부동산대책이 내 집 마련에 실질적 도움이 되지 않는다고 보는 인식이 매우 높음(66.2%)
- 정부·여당의 지지층 비율이 높은 30~50대, 호남권, 진보층 등의 경우도 부정적 인식 비율이 긍정보다 20%p 이상 높게 나타남

○ 7.10부동산(보완)대책에 대한 평가는 아직은 미지수

- 6.17대책의 보완대책으로 발표한 다주택자 종부세 강화, 양도세의

대폭적 인상 등을 담은 7.10대책에 대해서는 찬성(56.0%)이 반대(32.2%)보다 높게 나옴

※ 다만, 설문 문항이 ‘다주택자’ 규제 강화에 맞춰져 있어, 증세에 따른 조세부담 등에 관한 인식은 상대적으로 낮았을 것으로 추론

- 7.10대책에 대한 객관적 평가는 일정 시일이 경과된 후에 가능할 것임

- 7.10대책에 대한 찬반

- 찬성(56.0%), 반대(32.2%), 잘모름(11.8%)

③ 집값상승의 가계부담 정도 및 향후 예상

○ 집값 상승으로 가계 경제의 부담이 높아짐

- 문재인 정부에서의 전반적인 집값 상승은 가계 경제에 커다란 부담으로 작용하고 있음을 확인

- 응답자의 70%가 집값 상승으로 상당한 부담을 느끼고 있음
- 이는 연령, 지역, 이념성향, 직업에 관계없이 공통된 사항임(다만, 다주택자의 경우 부담을 느끼지 않는 비율과 비슷하게 나타남)

- 집값 상승의 가계부담 정도

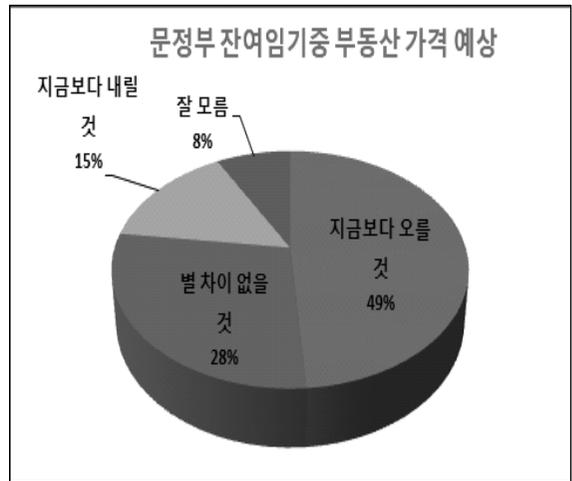
- 매우 부담(36.4%), 어느정도 부담(33.0%), 별로 부담안됨(19.1%), 전혀 부담안됨(8.0%), 잘모름(3.5%)

○ 집값 상승에 따른 국민의 상대적 박탈감 심화

- 지인의 부동산 가격 상승에 대해 부럽거나 상대적 박탈감을 느낀다고 응답한 경우(52.8%)가 큰 의미를 두고 있지 않다(36.9%)에 비해 높게 나타남
- 특히 30대(34.1%)·40대(37.7%), 지방거주자(26.0~37.6%), 무주택자(35.3%), 자영업(39.1%)의 경우가 상대적 박탈감을 더욱 심하게 느낀다고 응답

○ 현 정부 잔여임기 중에는 집값 안정을 기대할 수 없을 것으로 전망

- 집값 상승을 전망하는 비율(48.8%)이 하락((15.0%)보다 2배 이상 높게 나타남
- (22차례의 고강도 부동산 대책에도 불구하고) 문재인 정부(의 부동산정책 아래)에서는 집값이 잡히지 않을 것으로 예상하는 국민이 다수

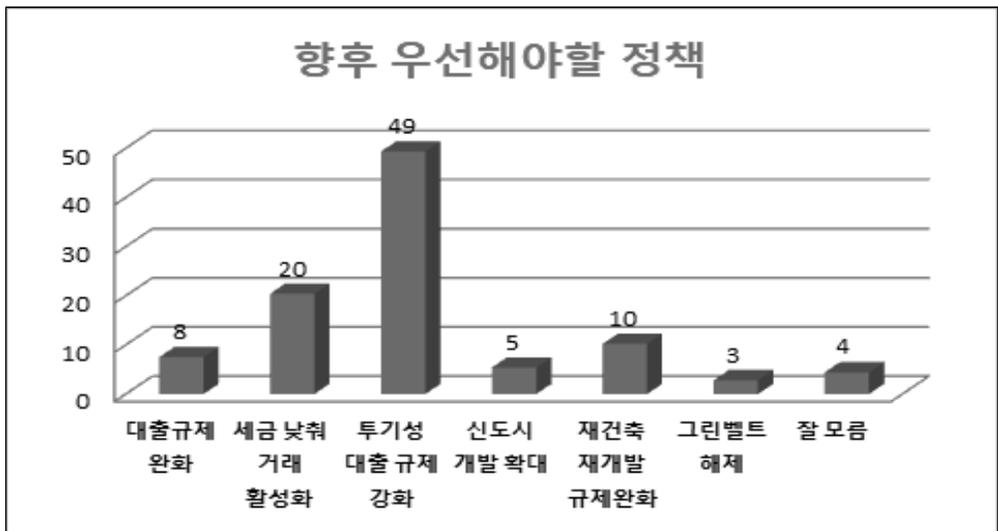


④ 부동산정책의 우선순위

○ 향후 정부에서 추진해야 할 부동산 정책의 우선순위는 투기억제?!

- 작금의 부동산 문제를 해결하기 위해 가장 우선해야 할 대책으로 투기성 대출 규제 강화(49.3%)가 압도적으로 높게 나옴

- 연령, 지역, 이념성향, 직업군에 무관하게 최 우선순위로 나타남
- 감세를 통한 거래활성화(20.4%), 재건축재개발 규제완화(10.2), 대출 규제 완화(7.5%)도 상대적으로 높게 나타남
- 반면, 신도시개발 확대(5.4%), 그린벨트 해제(2.8%)에 관해서는 선호도가 매우 낮음



3. 여론분석 결과의 시사점

□ 문재인 정부 부동산정책에 대한 매우 높은 수준의 부정적 여론을 확인할 수 있었음

○ 부동산정책에 관해서는 거의 모든 연령, 지역, 이념성향, 직업군에서 부정 평가가 긍정평가를 큰 차이로 앞섬

- 이는 정책·전략적으로 주목해야 할 매우 특이한 사안임

- 부동산 이외의 이슈들 예컨대, 정치 연관 이슈는 물론이고, 문재인 정부의 실정(失政)을 대표하는 소주성, 최저임금, 탈원전 등 경제·사회 관련 정책 이슈에 대해서는 응답자의 정치이념성향과 궤를 같이하고 있는 현상이 일반적임(이들 정책용어가 정치적 이념화되어 인식되고 있는 것으로 해석)

- 예컨대 최저임금이나 탈원전 이슈의 경우 30·40대, 호남권, 판매영업서비스·사무관리전문직군의 경우는 자신의 이념성향에서 크게 이탈하지 않는 경향

- 하지만 부동산(주택·주거)문제에 관해서는 이러한 경향과 상당한 차이가 있음을 금번 여론조사 분석을 통해서 확인할 수 있음

- 이는 (특히 중도진보 및 중도 성향의) 유권자의 관심을 얻는데 부동산 이슈가 매우 중요한 전략 요소임을 보여줌

□ 향후, 여론을 반영할 정책영역과 선도할 정책영역을 구분하여 인식할 필요가 있음

○ 조사 결과, 시장원리에 어긋나는 규제일변도, 일관성이 결여된 부동산정책에는 국민의 부정적 인식이 높지만, 다주택(·고가주택)자의 투기억제를 위한 각종 조세강화, 금융규제 강화에는 긍정적인 여론을 읽을 수 있음

- 덧붙여, 현 정부의 부동산정책을 서민이나 (중·저가)실소유자를 우선하는 정책으로 인식하여 이에 찬성하는 (상당수 중도 및 진보성향 국민의) 여론에도 주목해야 할 것임

○ 시장원리를 바탕으로 국민의 신뢰를 얻을 수 있는 정책을 추진하되, 투트랙 관점에서의 정책적 접근이 요망됨

- 여론을 반영할 정책영역으로는, 저소득서민·무주택자 및 소외계층을 위한 국민의 주거권 실현 및 주거복지의 지속적 확대 등이 있으며, 여론을 선도할 영역으로는 시장원리에 기반 한 예측 가능한 다양한 정책을 추진하는 것임

○ 현 정부의 규제강화, 증세정책에 무조건적인 반대는 금물이며, 전략적으로 접근해 갈 필요

- 유주택자에게는 안심, 무주택자에게는 희망을, 절대빈곤·저소득자에게는 공공주거(복지)정책으로 접근

□ (중도)진보성향 등 여권 지지층의 정책 선호도 파악, 정책에 반영할 필요

○ 이들은 시민·실소유자 위주 정책과 보유세·종부세 등 증세정책에 매우 긍정적 입장

- 특히, 20대 및 50대의 경우 이러한 경향이 두드러짐을 금번 조사를 통해 확인되었으며, 향후 관련 정책 수립시 감안할 필요

□ (예상의 결과인 측면이 있지만) 국민들은 무엇보다 투기억제에 정책의 방점을 찍어줄 것을 주문하고 있으며, 관련 정책 입안시 유념해야 할 것임

○ (ARS설문조사 방식의 제약으로 인해 시장상황에 관한 사전 설명이 곤란했겠지만) 국민들은 현 부동산 문제의 주된 원인을 (정책실패에 기인한) 투기성 요소로 인식하고 있는 것으로 해석됨

- 감세를 통한 거래활성화, 재개발재건축 규제완화를 통한 도심공급 확대에도 관심을 가지지만, 특히 거의 모든 연령, 지역, 이념성향, 직업군에서 투기성 대출규제 강화를 주문한 점은 이러한 인식을 뒷받침하고 있음

○ 일각에서 거론되는 신도시개발 확대 및 그린벨트 완화를 통한 주택 공급 확대에 관해서는 여론이 높지 않은 점에도 주목할 필요

참고문헌

경제정의실천시민연합 보도자료(2020.8.3.), 문재인 정부 3년 서울 집값 635조 상승 아파트값만 509조, 52% 상승.

국토교통부 보도자료(2018.6.28.), ‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거 생활’ 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022)수정계획 수립

국토교통부 보도참고자료(2015.5.29). “주거기본법 제정안 국회 통과”.

여의도연구원(2020, 이종인), 부동산정책 국민인식 조사 분석(현안보고, 2020.7.15.)

이종인(2014), 정부의 주택정책진단 및 향후 과제, 여의도연구원

이종인(2015), 주거기본법 제정에 따른 새로운 주거정책 추진의 의의와 과제, 여연브리프, 여의도연구원

하세가와 히로시 (2015). “버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개”. 『서울연구원·토지주택연구원 한·일국제워크숍 자료집: 버블붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈』 (pp.9-35), 6월 24일. 서울: 페럼타워 페럼홀

한국감정원, 전국주택가격동향조사 결과(각년도 월별 자료)

한국갤럽(2020), 부동산 정책 평가와 집값·임대료 전망(2020.8.13.)

한국경제연구원 보도자료(2020.8.21.), “하반기 주택가격, 수도권 2.5%, 강남 4구 등 7% 이상 상승 전망” .

여연정책연구 YDI Report (YR2020-02)

문재인 정부의 주택정책 진단 및 주거안정 중시의 주거·주택정책의 방향

| | |
|-----|-----------------------------|
| 인 쇄 | 2020년 9월 28일 |
| 발 행 | 2020년 10월 1일 |
| 발행인 | 지상욱 |
| 발행처 | 재단법인 여의도연구원 |
| 주 소 | 서울특별시 영등포구 버드나루로 73 우성빌딩 3층 |
| 전 화 | 02) 6288-0502 |
| 팩 스 | 02) 6288-0536 |
| 인쇄처 | 원기획 / 02) 780-8836 |

여의도연구원은 국가의 발전과 국민의 행복을 위한 정책을 개발하고, 정책정당의 발전을 통한 새로운 정치문화 구현에 기여하기 위하여 「여연정책연구」를 발간하고 있습니다.

「여연정책연구」의 전문은 www.ydi.or.kr에서도 보실 수 있습니다.

보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며, **국민의힘**과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.



서울특별시 영등포구 버드나루로 73 우성빌딩 3층
전화: (02) 6288-0502 / 홈페이지: <http://www.ydi.or.kr/>

여의도연구원은 국가의 발전과 국민의 행복을 위한 정책을 개발하고, 정책정당의 발전을 통한 새로운 정치문화 구현에 기여하기 위하여 「여연정책연구」를 발간하고 있습니다.

「여연정책연구」의 전문은 www.ydi.or.kr에서도 보실 수 있습니다.

보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며, **국민의힘**과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.



서울특별시 영등포구 버드나루로 73 우성빌딩 3층
전화: (02) 6288-0502 / 홈페이지: <http://www.ydi.or.kr/>