

기획 조사



부동산 경제에 대한 국민인식 조사:
부동산 시장의 과열현상 진단과 제언

2006. 11

1. 문제 제기

- 최근 수도권 지역의 부동산 가격상승 여파로 '내집 마련'에 대한 서민들의 불안심리가 높아지고 부동산 시장이 과열되고 있음
 - 시장 안정화를 위해 정부는 아파트 분양권 전매금지(2003. 10.29), 보유세 및 양도세 강화(2005. 8.31), 재건축 초과이익 환수제(2005. 2.17) 등 강력한 가수요 규제정책을 추진했지만 실효성이 약한 것으로 판단됨
- 향후, 부동산 시장의 과열현상이 지속된다면 일본의 부동산 버블 붕괴와 같은 국가차원의 위기에 직면할 수도 있음
 - 본고는 부동산 경제의 국민들의 인식에 대한 설문 조사 결과를 바탕으로 정부의 부동산 정책 방향에 대해 제언하고자 함

2. 부동산 경제의 국민인식 조사결과와 원인 진단

- (주택 인식) 주택을 재테크 수단으로 보는 경향이 강해지면서, 집 구매에 대한 공격적 투자로 전환되고 있음
 - 주택을 투자대상으로 보는 경우가 32.6%로 상당히 높았으며,
 - 집 금액의 60~70%가 있으면 집을 마련한다는 의견이 60.3%로 높게 나타나 집 구매성향이 공격적 투자로 전환되고 있다고 판단됨
- (수요 변화) 생활수준 향상에 따라 소형에서 중대형으로 대체수요가 증가한 것으로 보이며, 교통·교육 등 지역여건을 중요 요소로 고려함
 - 새집 장만 이유는 집이 좁아서가 43.6%였고, 교육문제가 29.1%였음
 - 새집 고려요소로는 교통(40.9%)과 교육(19.6%) 등 지역적 문제가 크고, 이사 희망지역으로는 강남(30%)보다 서울근교 전원도시(52%)가 높았음
- (정책 평가) 잦은 정책변화에 대한 신뢰성이 많이 감소된 반면에 국민들의 '부동산 불패'의식은 상승
 - 최근 집값상승의 원인이 잦은 정부정책 때문이라는 의견이 51.5%이며 이유로는 현실과 맞지 않거나 아주 잘못했다는 의견이 94.4%에 달함

EXECUTIVE SUMMARY

· 후분양제도, 분양가 원가공개, 정권교체 등 시장 영향요인에 대해 불감증 현상을 보이고 있어, '부동산 불패' 인식이 만연된 것으로 보임

- (원인 진단) 서민주거 안정, 투기세력 근절, 공급증대가 정부의 기본방향임에도 불구하고 실행 방법론이 조화되지 못한 것으로 판단됨

· (주택인식) 경기 상승기의 금리조정을 놓쳐, 주택담보대출로 인한 유동자금의 완급조절에 적절히 대응하지 못함

· (수요변화) 강남 등 수요권 중심의 정확한 수요를 판교 등 신도시 개발공급으로 분산하여 공급한 것이 부합하지 못한 것으로 판단됨

· (정책방향) 투기세력에 대해 양도세 및 보유세, 재건축 초과이익 환수제 등 세금부가로 대응했으나 공급물량 감소와 세금증가 효과로 가격상승

3. 정책적 대응

- (접근) 근본적으로 공급지향 지속과 규제완화 전환을 통해 국민들의 신뢰를 복구하는데 주력해야함

· 재테크 수단으로서 집을 보는 국민들의 확산은 수요억제보다 공급증대에 따른 적정가격 형성(시장논리)을 통해 접근하는 것이 바람직함

· 특히, 정부는 서민 주거 안정을 위해 임대주택공급을 확대하는 한편, 억제보다는 시장원리에 부합하는 정책으로 접근하는 것이 필요함

- (방향) 주택시장의 주요변수인 금융, 공급, 투기, 홍보 측면 각각에 대한 대응방안의 근본적인 검토가 필요

· (금융) 단기적으로는 금융권의 과다경쟁 방지를 통한 시장 유동성 축소를, 장기적으로는 금리조정을 통한 부동산 시장 조정을 추진

· (공급) 신규수요와 더불어 대체수요를 충족시킬 수 있는 중대형 평형공급 확대와 특정지역의 수요 해소를 위한 규제완화가 필요

· (투기) 양도세 완화를 통해 주택 공급 물량의 경로를 확보해 준 후, 다양한 투기예방 프로그램 개발과 활용으로 대응

· (홍보) 불안심리 해소와 정책의 신뢰회복을 위해서는 각계의 의견 검토를 통한 정책조율을 바탕으로 정책실효성에 대한 대국민 홍보가 필요함

1. 문제제기

- 최근 수도권 지역의 부동산 가격상승 여파로 '내집 마련'에 대한 서민들의 불안심리가 높아지고 부동산 주택시장이 과열되고 있음
 - 잠재되어 있던 수도권 지역의 주택 공급부족에 대한 우려가 2006년 10월 말, 갑작스런 검단 신도시 개발 발표로 표면화되었기 때문임
 - '내 집 마련'을 우려한 서민들의 불안심리가 확산되면서 수도권 전 지역에서 주택가격 상승이 확산되고 있음

- 2003년 이후 부동산 시장 안정화를 위해 강력하게 추진되어 오던 부동산 정책들의 실효성이 낮은 것으로 판단되기 때문
 - 2001년, 저금리기조에 따른 은행들의 서민주택담보대출의 경쟁심화가 공급량이 부족했던 주택시장으로 유입되면서 부동산 가격을 상승
 - 이에 정부는 강남의 부동산시장 안정화를 위해 직접 공급보다는 판교 등 대체도시 개발에 집중해 왔음
 - 또한 투기세력 근절을 목표로 주택 거래 및 보유에 대한 가수요 규제정책을 시행해 오고 있음

- 향후, 부동산 시장의 과열현상이 지속된다면 일본의 부동산 버블 붕괴와 같은 국가차원의 위기에 직면할 수도 있음
 - GDP의 5.5배 까지 형성되었던 일본의 부동산 버블은 정부의 긴축정책으로 붕괴되면서 일본의 10년 장기 불황의 시초가 됨
 - 이와 관련하여 현재 수도권에 불어 닥친 부동산 투기현상의 지속은 향후 일본과 같은 부동산 버블 붕괴를 예상할 수 있음
 - 따라서, 향후 부동산 안정화를 위한 근본적이면서도 효과적인 대책이 필요한 상태임

- 본고는 부동산 경제에 대한 국민인식 전화조사 결과를 바탕으로 정부의 부동산 정책 방향에 대해 제언하고자 함
 - 서울에 거주하는 20~50대 일반인 남녀 450명에 대해 전화조사를 실시함
 - 조사내용으로는 주택에 대한 일반 인식 및 수요 변화, 그리고 정부의 정책평가와 향후 부동산 동향이 포함되었음

2. 부동산 경제에 대한 국민의식 조사 결과

- (개요) 서울 거주 전국 20~50대의 일반시민 450명을 대상으로 '부동산 경제에 관한 전반적인 인식'을 조사함
 - 통계청의 지역, 성별, 연령에 따른 모집단을 기반으로 Probabilistic Sampling을 이용, 2006년 10월 18일부터 25일까지, 7일 간 조사함
 - Sampling에 대한 표본 오차는 95% 신뢰수준에서 ± 4.6 이었음

< 전화 설문 조사 Sampling >

(단위: 명, %)

구분	성별	20대		30대		40대		50대		총계	
		목표	실적								
응답 자수	남성	63	63	64	62	56	55	40	40	223	220
	여성	65	58	61	60	59	55	42	40	227	213
달성도(%)		94.5		97.6		95.6		97.6		96.2	

- (응답자 특성) 남성은 직장인(48.6%)과 자영업자(25%)가, 여성은 주부(49.8%)와 직장인(27.7%)이 가장 많았음
 - 가구 소득에서는 2천~4천만 원(38.8%) > 4천~6천만 원(27.9%) > 6천만 원 이상(14.8%)의 순서였음

< 응답자 특성 >

(단위: 명, %)

구분	전체	성별		나이				
		남성	여성	20대	30대	40대	50대	
전체	433	220	213	121	122	110	80	
직업	직장인	38.3	48.6	27.7	43.8	49.2	40.9	10.0
	주부	24.5		49.8	2.5	29.5	31.8	40.0
	자영업자	16.4	25.0	7.5	1.7	13.9	25.5	30.0
	학생	13.6	13.2	14.1	47.1	1.6	-	-
	무직	4.2	7.7	.5	4.1	.8	-	15.0
	전문직	2.5	4.5	.5	-	4.9	-	5.0
	공무원	.5	.9	-	.8	-	.9	-
연소득	2천만 원 미만	10.6	11.4	9.9	8.3	8.2	8.2	21.3
	2천~4천만 원이하	38.8	40.5	37.1	38.0	48.4	30.9	36.3
	4천~6천만 원이하	27.9	27.7	28.2	22.3	29.5	33.6	26.3
	6천만 원 이상	14.8	13.6	16.0	12.4	9.8	21.8	16.3
	무응답	7.9	6.8	8.9	19.0	4.1	5.5	-

○ 주택에 대한 일반적 인식

- (용도) 일반시민들은 주택을 거주 공간(67.4%) > 재테크 수단(27.3%) > 사회적 지위수단(5.3%)의 순으로 보고 있었음
 - 주목할 점은 재테크나 사회지위와 같이 가치대상으로 주택을 보는 경우가 높다(32.6%)는 것으로 국민들의 주택에 대한 인식이 단순한 거주공간에서 가치 투자수단으로 전환되고 있다는 점임

<집에 대한 인식 대비 소유욕구> (단위: 명, %)

구분	전체	거주 공간	재테크 수단	사회지위 수단
응답자수(명)	433	292	118	23
꼭 필요하다	51.7	53.1	43.2	78.3
투자가치가 높은 곳에 투자하는 것이 좋다	18.9	12.0	39.0	4.3
임대제도가 좋으면 필요 없음	29.3	34.9	17.8	17.4

- (자금마련) 집값의 70~80%가 확보되면 집을 구매한다는 의견이 60.8%였고, 재테크 수단의 경우 50%미만이라도 구매한다는 의견이 15.3%였음
 - 반면에 90~100%정도에 집을 구매한다는 사람들은 15.9%에 불과해 집 구매 성향이 매우 공격적으로 변화하고 있음을 시사함
 - 이러한 경향은 현재 집값 상승에 따른 수익 상승부분이 저금리로 인한 금융비용을 상쇄하고도 남기 때문이라고 판단됨

< 이사 시, 자금마련 정도 > (단위: 명, %)

구분	전체	거주 공간	재테크 수단	사회지위 수단
응답자수(명)	433	292	118	23
집 가격의 90~100%	15.9	18.8	10.2	8.7
집 가격의 80%	36.3	35.6	37.3	39.1
집 가격의 70%	24.0	22.6	25.4	34.8
집 가격의 60%	9.0	9.2	10.2	-
집 가격의 50%	9.5	7.2	15.3	8.7
집 가격의 40%	3.9	4.8	1.7	4.3
무응답	1.4	1.7	-	4.3

- (집장만 방법) 전반적으로 청약제도(51.7%)가 가장 많았고, 기존 주택구매가 23.2%로 다음이었음

부동산 시장의 과열현상 진단과 제언

- 연령대에서는 50대가, 집에 대한 인식측면에서는 재테크로 집을 보는 사람들이 재건축지분 매입에 대한 비중이 타 집단보다 높은 것으로 나타남

< 집 마련 방법 >

(단위: 명, %)

구분	전체	연령				집에 대한 인식		
		20대	30대	40대	50대	거주처	재테크	사회지위
응답자수(명)	112	29	43	26	14	73	31	8
청약제도 활용	51.8	55.2	55.8	50.0	35.7	53.4	45.2	62.5
기존주택 구매	23.2	6.9	30.2	23.1	35.7	26.0	19.4	12.5
일반분양	13.4	27.6	7.0	11.5	7.1	15.1	9.7	12.5
재건축지분 구매	7.1	3.4	4.7	7.7	21.4	1.4	19.4	12.5
무응답	4.5	6.9	2.3	7.7	-	4.1	6.5	-

- (집장만 기간) 결혼 후 5년 이하(18.4%) > 10년 이하(15.6%) > 결혼 동시 장만(14.3%)의 순이었음

- 연령별로 30대는 결혼~5년 이내(50%), 40대는 5~10년 이내(65%), 50대는 10년 이내(52.8%)가 높아 유주택자인 경우, 집 장만기간이 단축되는 것으로 추정됨

< 집 장만기간 >

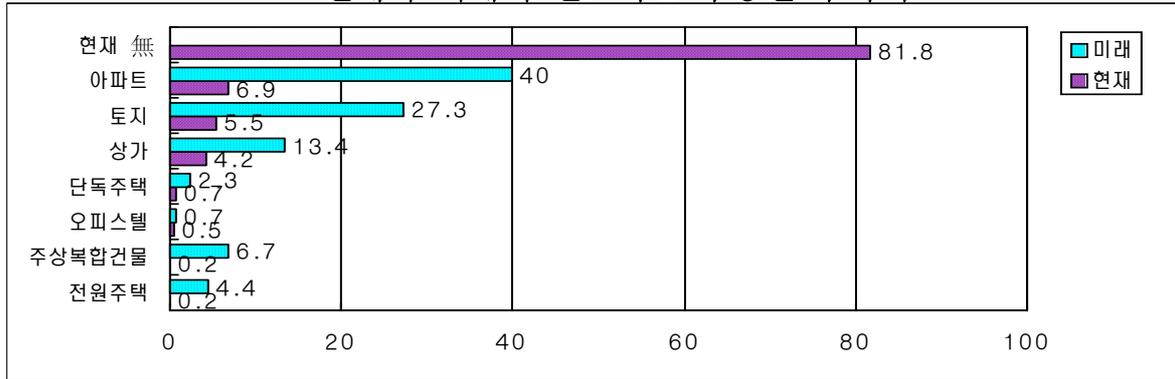
(단위: 명, %)

구분	전체	20대	30대	40대	50대
응답자수(명)	321	92	79	84	66
부모와 거주	36.4	94.6	29.1	8.3	-
결혼 후 5년 이하	18.4	-	29.1	26.2	21.2
결혼 후 10년 이하	15.6	-	12.7	29.8	22.7
결혼과 동시	14.3	4.3	21.5	17.9	15.2
결혼 후 7년 이하	5.9	-	6.3	9.5	9.1
결혼 후 15년 이하	5.6	1.1	1.3	7.1	15.2
결혼 후 30년 이하	3.1	-	-	-	15.2
결혼 후 20년 이하	.3	-	-	-	1.5
무응답	.3	-	-	1.2	-

- (선호 부동산) 현재 선호하는 부동산 투자처로는 아파트 > 토지 > 상가의 순이었으며, 선호 경향은 미래에도 이어질 것으로 응답함

- 미래의 경우, 현재에 비해 주상복합건물에 대한 선호도가 높게 나타남

< 현재와 미래의 선호하는 부동산 투자처 >



- (전월세 인식) 無주택자의 경우 전/월세에 대해 '상관없다(54.5%)'는 의견이 가장 높았음

- 20대는 미혼이 많아 집 소유 의식이 부족하고, 미래보다는 현재에 안주하는 라이프스타일 때문에 '상관없다'라는 의견이 높게 나타난 것으로 보임
- 타 연령대에서는 20대 보다 낮게 나타났지만 40%대의 높은 응답률은 자녀교육 등으로 인한 자발적 전세자와 재산부족으로 인한 비자발적 전세자로 인해 전세수요가 여전히 높은 것으로 나타남
- 또한 투자가치 이외에 나머지 사람들은 집 주인, 이사, 남의 이목 등 이해관계자들 때문에 싫다는 의견이 32.2%였음

< 전/월세에 대한 인식 >

(단위: 명, %)

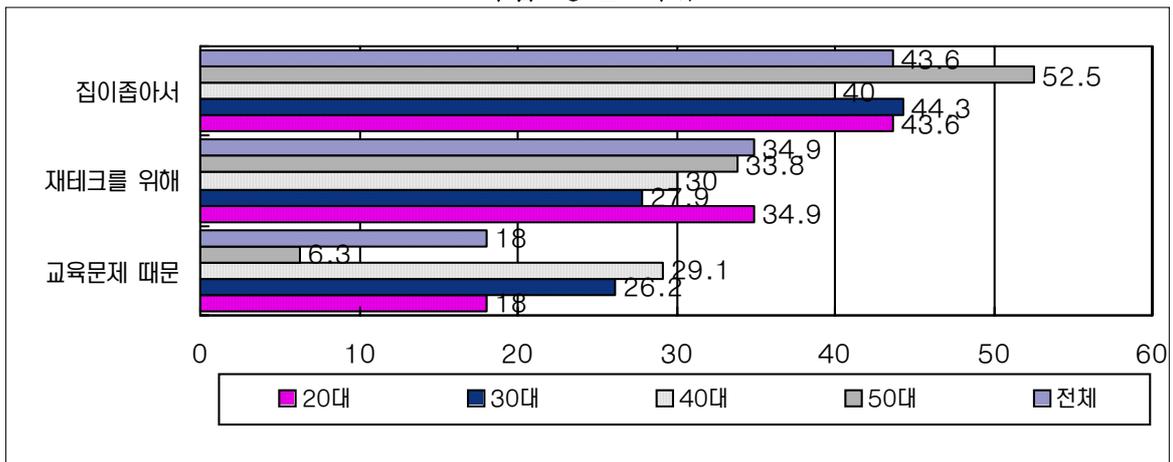
구분	전체	20대	30대	40대	50대
응답자수(명)	112	29	43	26	14
상관없다	54.5	75.9	44.2	46.2	57.1
잡은 이사 때문에 싫다	25.0	13.8	27.9	38.5	14.3
투자가치가 없어 싫다	13.4	6.9	20.9	11.5	7.1
집주인 횡포 때문에 싫다	5.4	3.4	2.3	3.8	21.4
남의 이목 때문에 싫다	1.8	-	4.7	-	-

○ 주택의 수요-공급 인식

- (새집 장만 이유) '집이 좁아서'(43.6%) > 재테크를 위해(34.9%) > 교육문제(18%)의 순서였으며 20대에서 재테크에 대한 응답률이 높았음
- 넓은 평수로의 이사 희망은 현 수도권 지역의 주택보급률이 100%에 근접한다고 볼 때 신규수요 보다는 대체수요가 많다는 것을 의미함

- 경제력이 부족한 20대가 재테크 수단으로서 집장만을 고려한다는 것은 자금조달이 가능하다는 것으로, 금융권에서는 최초생애주택담보대출이나 모기지론 등 저금리의 담보대출방법이 많다는 것을 의미함

< 새집 장만 이유 >



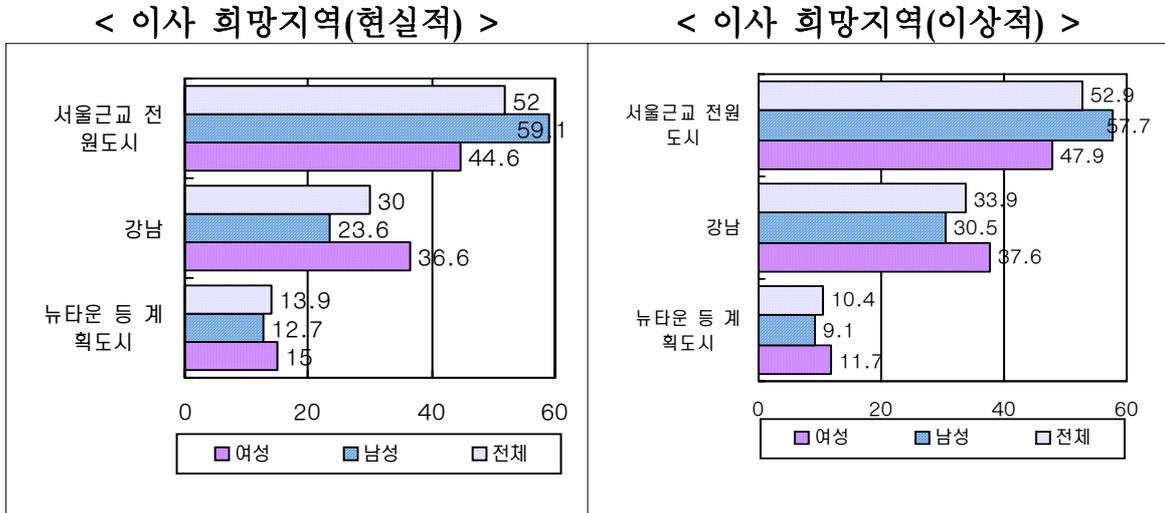
- (구매 고려요소) **교통여건(40.9%) > 교육여건(19.6%) > 단지규모(12.5) 순**으로, 평수나 시공사보다 **지리적 여건을 중시** 여기는 것으로 나타남
- 재테크 수단으로 집을 보는 사람들은 주변 교육여건, 단지규모, 주변상권, 재테크 정도에 대한 중요도가 타 집단보다 높았음

< 집 구매 시, 고려요소 > (단위: 명, %)

구분	전체	거주 공간	재테크 수단	사회지위 수단
응답자수(명)	433	292	118	23
교통여건	40.9	44.9	24.6	73.9
교육여건	19.6	19.5	22.9	4.3
단지 규모	12.5	12.3	14.4	4.3
재테크 정도	9.9	6.2	20.3	4.3
주변상권	8.8	8.6	10.2	4.3
평수	4.6	4.8	4.2	4.3
시공사	3.7	3.8	3.4	4.3

- (이사 지역) 자금 고려 시, **서울근교 전원도시(52%) > 강남(30%) > 뉴타운(13.9%)**의 순이었고, 자금제약을 고려안할 때 강남 선호도는 4%정도 상승
- 강남 선호도의 증가가 미비한 점과 이사회망 지역에서의 강남 순위가 낮게 나타난 것은 과도하게 형성된 주택가격이 부담되기 때문으로 판단

- 반면에 일산·분당 등 서울근교 전원도시의 선호경향은 교육·교통 등 기반시설들이 이미 완성되었기 때문에 판단됨



- (새집 유형) 아파트(54.7%) > 전원주택(20.8%) > 단독주택(16.9%) 순이었음
- 재테크 수단으로 집을 보는 사람들은 거주공간이나 사회적 지위수단으로 집을 보는 사람들 보다 아파트에 대한 선호도가 최소 12%이상 높았음

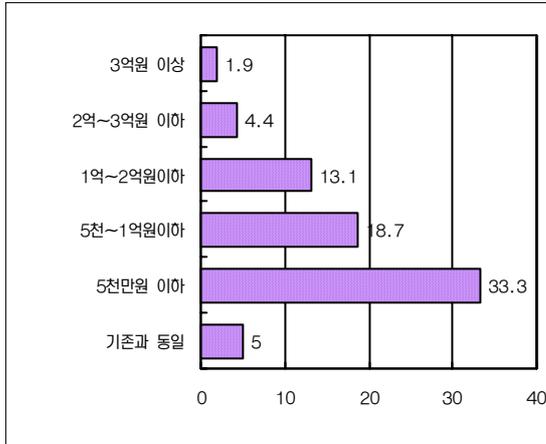
< 고려하는 새집 유형 > (단위: 명, %)

구분	전체	거주 공간	재테크 수단	사회지위 수단
응답자수(명)	433	292	118	23
아파트	54.7	49.0	68.6	56.5
전원주택	20.8	23.6	13.6	21.7
단독주택	16.9	19.9	9.3	17.4
주상복합건물	3.9	3.1	5.9	4.3
빌라	3.7	4.5	2.5	-

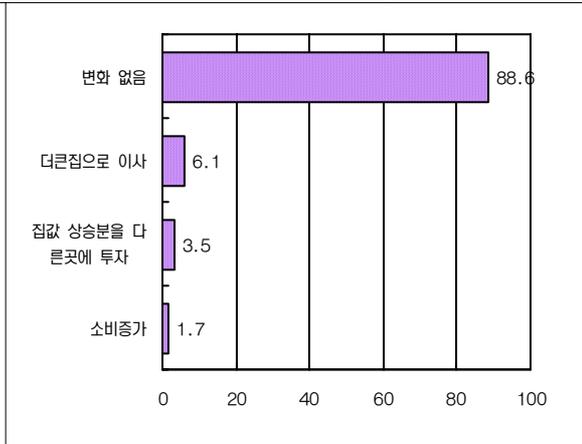
○ 정부 정책 인식과 향후 부동산 전망

- (집값 상승액) 기존과 동일하다는 의견이 5%에 불과해 서울 전 지역에서 집값이 상승한 것으로 보임
- 그러나 집값 상승에 따라 더 큰집으로 이사(6.1%), 집값 상승분을 다른 곳에 투자(3.5%), 소비증가(1.7%)는 미비한 것으로 나타남
- 결국, 집값 상승이 경제에 부가적인 창출효과를 내지 못하고 가격상승에 따른 인플레이션(1)의 역할을 담당하고 있는 것으로 판단됨

< 최근 집값 상승액 >



< 집값 상승 뒤 변화내용 >



- (상승 원인) 정부정책(51.5%) > 투기세력(28.6%) > 매스컴의 부추김(8.1%)의 순으로 나타남

- 연령대가 높고 주택 소유자일수록 정부정책을, 연령대가 낮고 무주택자일수록 투기세력에 대한 비중이 높았음

< 부동산 급등 이유 >

구분	전체	연령				주택소유여부	
		20대	30대	40대	50대	유	무
응답자수(명)	433	121	122	110	80	321	112
정부정책 때문에	51.5	37.2	52.5	54.5	67.5	52.6	48.2
투기세력 때문에	28.6	39.7	27.9	25.5	17.5	26.8	33.9
매스컴의 부추김	8.1	13.2	3.3	9.1	6.3	8.1	8.0
시행사의 분양가	7.6	5.0	13.1	5.5	6.3	7.8	7.1
아줌마들의 담합	3.0	3.3	2.5	4.5	1.3	3.1	2.7
무응답	1.2	1.7	.8	.9	1.3	1.6	-

- (정책 인식) '현실과 맞지 않다'라는 의견이 53.3%, '아주 잘못했다'라는 의견이 41.1%로 전체 94.4%가 부정적이었음

- 연령대가 높을수록, 주택 소유자일수록 '아주 잘못했다'라는 의견이 강하고, 연령대가 낮을수록, 무주택자일수록 현실과 맞지 않다고 응답함

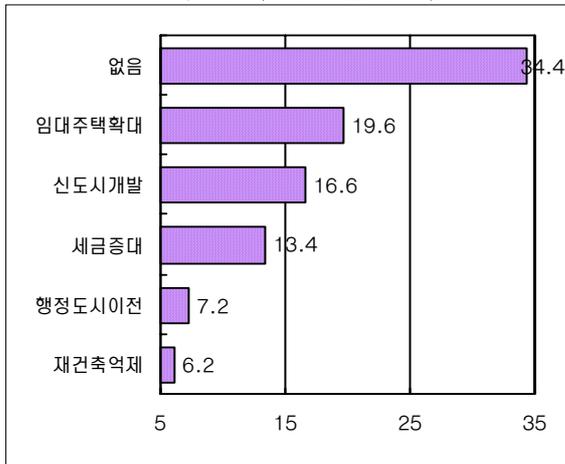
1) 인플레이션에 의한 화폐가치 하락으로 현금, 예금, 공사채 등 보유자산의 가치가 실질적으로 감소하는 것을 방지하기 위하여 귀금속, 토지, 가옥, 주식 등에 투자하는 것을 말함

< 정부의 부동산 정책 평가 >

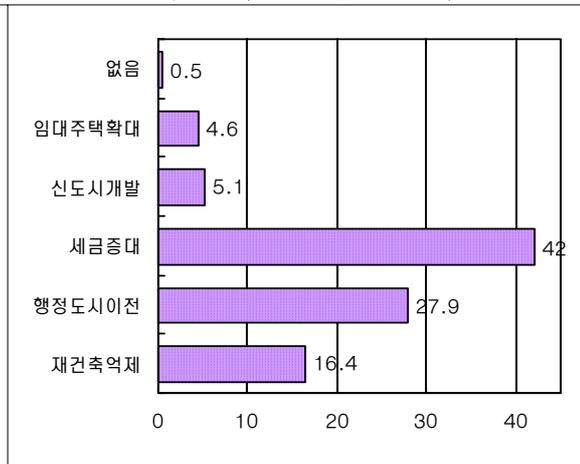
구분	전체	연령				주택소유여부	
		20대	30대	40대	50대	유	무
응답자 수(명)	433	121	122	110	80	321	112
현실과 맞지 않다	53.3	68.6	50.8	55.5	31.3	51.4	58.9
아주 잘못했다	41.1	23.1	45.9	40.0	62.5	44.2	32.1
잘하고 있다	3.7	4.1	2.5	2.7	6.3	2.8	6.3
모르겠다	1.8	4.1	.8	1.8	-	1.6	2.7

- (잘한 점과 잘못된 점) 잘못된 점에서는 세금증대(42%) > 행정도시 이전 (27.9%) > 재건축 억제(16.4%)의 순이었음
 - 반면에 잘한 점으로는 없음(34.4%) > 임대주택 확대(19.6%) > 신도시 개발(16.6%)의 순이었음
 - 잘한 점은 공급 증대로 해석할 수 있고, 잘못된 점은 세금증대로 인한 집값 상승과 행정도시 이전으로 인한 전국의 부동산 파동으로 해석이 가능

< 정부정책 중 잘한 점 >

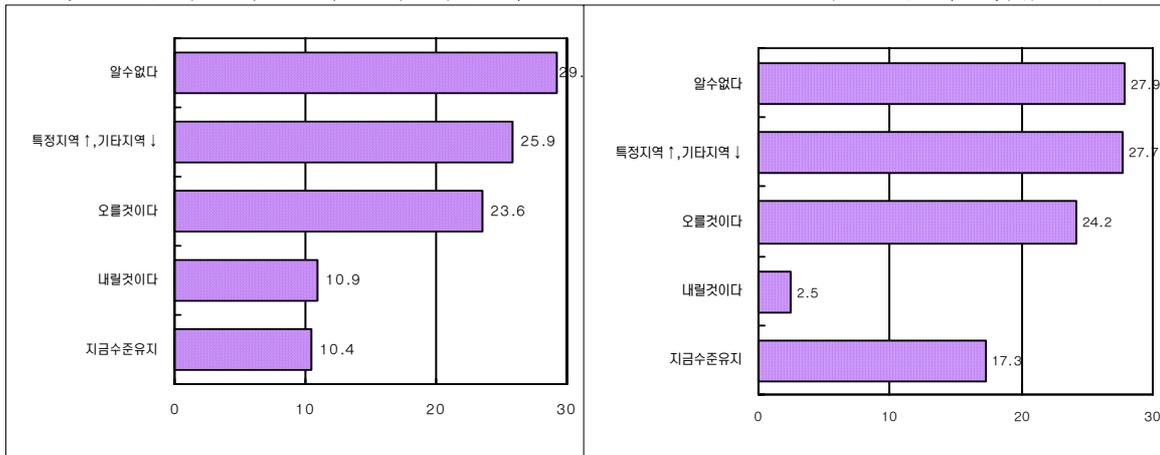


< 정부정책 중 잘못된 점 >



- (향후 전망) 정부의 정책에 대한 신뢰도가 많이 떨어져 있어 향후 정책들이 실행되어도 부동산 가격은 상승할 것으로 응답함
 - 후분양제도, 분양가 원가공개 등 시장 안정화를 위한 정책대안이 실행되어도 집값은 상승하거나(23.6%), 특정지역만 오를 것(25.9%)이라고 응답함
 - 또한 현재 발표된 신도시들이 완성된다 하더라도 집값은 상승할 것이라는 의견이 24.2%, 특정지역만 오를 것이라는 의견이 27.7%였음

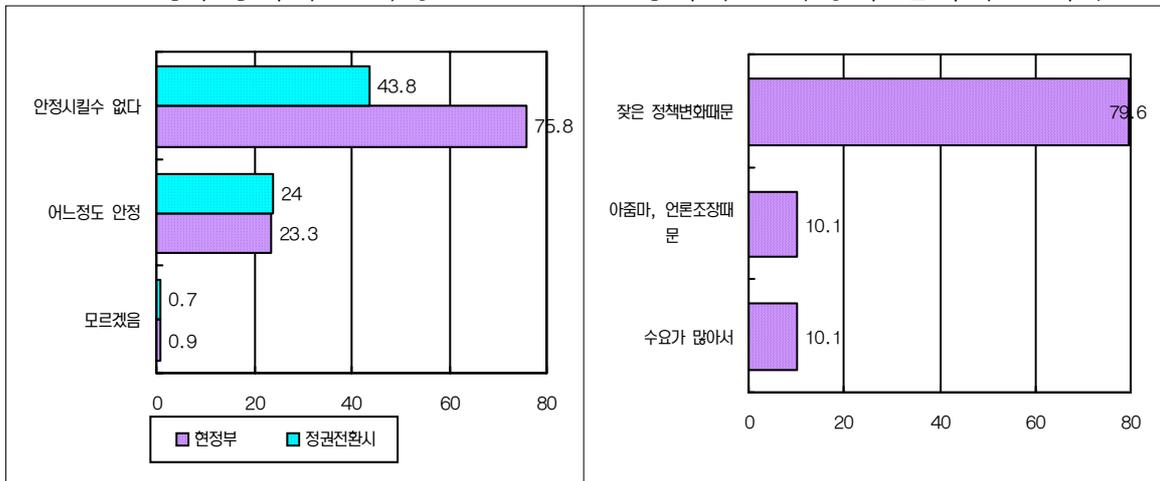
< 후 분양제도와 원가공개 시행 후 > < 발표된 신도시 완성 후 집값전망 >



- (정책 불신) 잦은 정책변화 때문(75.8%)에 집값을 안정시킬 수 없다는 정책불신이 가장 큰 문제점으로 지적됨
 - 집값이 안정되지 않을 것이라는 응답자들 중 정권이 바뀌어도 집값은 안정될 수 없다는 의견이 43.8%였음
 - 이 부분은 국민의 '부동산 불패'의식을 보여주는 예라고도 할 수 있음

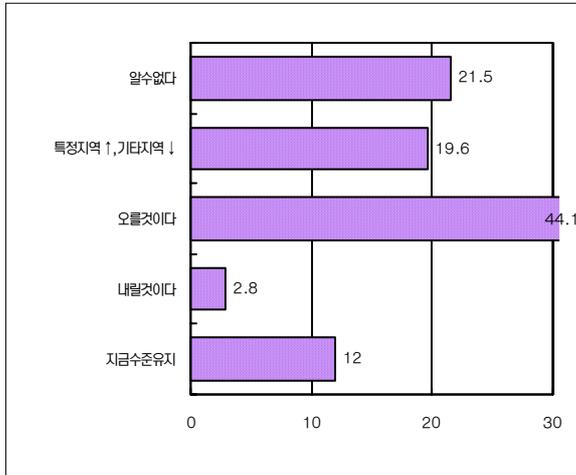
< 정부정책의 효과성 >

< 정책의 효과성이 떨어지는 이유 >

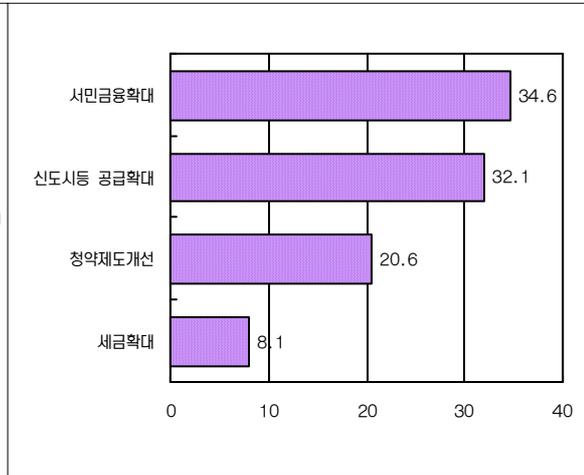


- (시급한 정책) 응답자들 중 44.1%가 내년에도 집값이 상승할 것이라고 응답하면서 서민금융(34.6%), 공급확대(32.1%) 정책이 시급하다고 응답함
 - 서민금융확대는 집값만 시기지연에 대한 우려에서 대출 규모와 금리, 대출기준 등의 완화를 요구한 것으로 보임

< 내년도 부동산 전망 >



< 집값안정을 위해 시급한 정책 >



3. 조사결과 요약과 부동산 정책의 문제점 진단

○ 조사결과 요약

- (주택 인식) 주택을 재테크 수단으로 보고, 공격적 투자로 전환하고 있음
 - 일반주택을 거주공간으로 보는 경우는 67.4%이었지만 재테크와 사회적 지위수단 등 가치투자 대상으로 보는 경우가 32.6%로 상당히 높았음
 - 또한 집 금액의 60~70%가 있으면 집을 마련한다는 의견이 60.3%로 높게 나타난 것도 구매성향이 매우 공격적으로 전환되고 있음을 의미함
 - 특히, 경제력이 부족한 20대가 주택을 재테크 수단으로 보게 된 이유를 추정해 보면 저금리로 인한 은행담보 대출 때문으로 해석됨
 - 현재 대비 미래에 선호되는 투자처로서 아파트 선호도가 여전히 높음
- (수요 변화) 생활수준 향상에 따라 소형아파트에서 중대형 아파트로의 대체수요가 많고 교통·교육 등 지역 여건을 중요하게 고려함
 - 새집 장만 이유는 집이 좁아서가 43.6%였고, 교육문제 때문이 29.1%였음
 - 새집 고려요소로는 교통(40.9%)과 교육(19.6%) 등 지역적 문제가 큼
 - 이사 희망지역으로는 가격이 매우 높은 강남(30%)보다 분당·일산 등 교통·교육의 기반시설이 확보된 서울근교 전원도시 수요(52%)가 높았음

- (정책 평가) 잦은 정책변화로 정부에 대한 신뢰성이 감소된 반면에 국민들의 '부동산 불패'의식은 상승한 것으로 판단됨
 - 최근 집값상승의 원인이 잦은 정부정책 때문이라는 의견이 51.5%이며 그 이유로는 현실과 맞지 않거나 아주 잘못했다는 의견이 94.4%에 달함
 - 특히, 정부의 부동산 정책 중 세금증대, 행정도시가 크게 잘못되었다고 인식하고 있어 정부정책의 효과성에 의문을 가짐(75.8%)
 - 후분양제도, 분양가 원가공개, 정권교체 등 시장 영향요인에 대해 불감증 현상을 보이고 있어, '부동산 불패' 인식이 증가한 것으로 보임

○ 정책의 문제점 진단

- (종합평가) 서민주거 안정, 투기세력 근절, 공급 증대가 정부의 기본방향임에도 불구하고 실행 방법론이 조화되지 못한 것으로 판단됨
- (주택 인식) 주택담보대출을 통한 주택자금의 유동성에 대해 정부가 금리조정시기를 놓쳐, 시장안정화를 위한 완급조절에 미흡함
 - (원인) 외환위기 이후 진행된 저금리 기조로 인한 전세금 운용수익률 하락 → 집주인들의 전세를 월세로 전환 → 전세물량 축소 → 전세가격 급등 → 전세/매매비율 상승 → 주택가격 상승으로 이어짐
 - (정부 대응) 향후 경기침체를 우려해, 전면적인 금리조정보다는 은행권의 자발적인 주택담보대출의 금리조정으로 방향을 잡음
- (수요 변화) 강남 등 수요권 중심의 주택 수요를 판교 등 신도시 개발 공급으로 분산하여 공급한 것이 적절하지 못한 것으로 판단됨
 - (원인) 교육여건, 교통여건 등에서 우수한 강남 수요를 신도시 등으로 분산하려 하였으나 수용토지 가격 상승과 용적률 감소로 인한 고분양가, 판교 등 사업시기 지연 등으로 주변 지역 집값이 상승
 - (정부 대응) 신도시 개발을 통한 물량 공급과 용적률 상향조정, 분양가 상한제 등을 고려중이나 수요처인 강남에 대한 공급계획은 유보
- (정책 평가) 투기세력에 대해 양도세 및 보유세, 재건축 초과이익 환수제 등 세금정책으로 대응했으나 공급물량 감소와 가격상승을 유발함

- (원인) 외환위기 이후 건설경기 부양을 위해 실시된 분양권 전매가 '뺏다방' 등 투기세력에 의해 이용되면서 집값이 급상승함
- (정부 대응) 정책의 일관성을 유지하기 위해 세금정책은 지속적으로 운영하되, 후분양제도와 분양가 원가공개를 고려

< 정부의 주요 부동산 대책 >

연도	정부 대응	주요 내용
2003	5.23 대책	- 분양권 전매금지 수도권 전역확대 - 수도권 투기과열지구 지정
	9.5 대책	- 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화 - 재건축시 중소평형건설 60% 의무화
	10.29 대책	- 종합부동산세 도입 - 1가구 3주택 양도세 중과, 투기지역 주택담보인정비율 강화
2005	2.17 대책	- 재건축 개발이익 환수제 도입 - 판교신도시와 재건축 단지에 대한 투기 방지 대책
	5.4 대책	- 부동산 보유택세 단계적 강화 - 1가구 2주택 양도소득세 실거래가 과세
	8.31 대책	- 종합 부동산세 과세대상 9억 원에서 6억 원으로 강화 - 1가구 2주택 양도세 중과
2006	3.30 대책	- 재건축 부담금제 도입 - 투기지역 총부채 상환율 40%로 규제
	11.15 대책	- 주택공급 확대(신도시 용적률 상승 주택 추가공급) - 분양가 인하(신도시 분양가 25%인하, 민간APT 분양가 상한제) - 금융 규제 강화(신규 주택담보대출 DTI 투기과열지대로 확대)

자료: 국민은행, 중앙일보, 2006.11.15.

4. 정책적 대응에 대한 제언

- (접근) 근본적으로 규제완화와 공급지향 정책전환을 통해 국민들의 신뢰를 복구하는데 주력해야함
 - 재테크 수단으로서 집을 보는 국민들의 확산은 수요억제보다 공급증대에 따른 적정가격 형성(시장논리)을 통해 접근하는 것이 바람직함
 - 특히, 정책에 대한 신뢰감이 많이 떨어진 상태에서 수요억제 정책의 지속은 국민들의 '부동산 불패' 의식을 강하게 만드는 결과를 초래할 수 있음
 - 따라서 정부는 서민 주거 안정을 위해 임대주택에 집중하는 한편, 억제보다는 시장원리에 부합하는 정책으로 접근하는 것이 필요함

- (금융) 단기적으로는 금융권의 과다경쟁 방지를 통한 시장 유동성 축소를, 장기적으로는 금리조정을 통한 부동산 시장 조정을 추진
 - 유가 상승세 지속, 중국의 원자재 독식 등으로 인한 기업의 비용 상승이 내년도에 예상되어 과도한 금리상승은 경기불안을 가중시킬 것으로 보임
 - 단기적으로 은행권의 주택담보대출 경쟁을 방지하여 금리 상승효과를 추구하고, 장기적으로는 금리조정을 통한 주택가격 안정화를 추구해야할 것으로 판단됨
 - 또한 대출규모 상한제 확대·적용은 단기적으로 효과적이겠지만, 규제가 지속된다면 향후 공급되는 주택물량이 투기세력에 매집될 가능성이 있음
 - 따라서 장기적으로는 은행에서 대출자의 연간소득 등 대출조건을 재정립하는 검증 시스템 강화가 필요하다고 판단됨

- (공급) 신규수요와 더불어 대체수요를 충족시킬 수 있는 중대형 평형공급 확대와 특정지역의 수요 해소를 위한 규제완화가 필요
 - 신도시 용적률 상승으로 인한 분양가 하락은 단기적으로 주택 수요를 안정시킬 것으로 판단되나, 용적률이 낮은 기존 아파트의 가치는 주거환경 등으로 인해 유지될 것으로 보임
 - 특히 신도시 주택공급량이 증가되어도, 중형 평수와 교통·교육 여건에 대한 실수요자들의 욕구에 부합하지 못한다면 수요 부족은 지속될 것임
 - 이는 수도권 주택 보급률이 100%를 넘어도, 아이들 교육과 넓은 평수에 대한 공급부족으로 인해 부동산 가격이 상승하는 것과 같은 이유임
 - 따라서 강남권과 기반시설 검증이 끝난 서울근교 전원도시의 재건축에 대한 완화를 통해 중형평수 공급을 적극적으로 고려할 필요가 있음

- (투기) 양도세 완화로 주택 공급 물량의 경로를 확보한 후, '후분양제도', '원가공개' 등 다양한 투기예방 프로그램을 조속히 실시
 - 보유세는 집 보유비용을 늘려 보유수요를 줄이는 데 유용하나, 양도세는 과도한 세금으로 주택공급을 감소시키는 단점을 가지고 있음
 - 증가된 세금을 보상받을 수 있는 가격이 형성되어야만 주택양도가 가능하기 때문에 결국 원활한 공급을 위해선 완화조치가 필요하다고 판단됨

- 물론 투기세력은 시장의 흐름을 왜곡시킨다는 점에서 강력한 제재와 처벌이 필요하지만 시장에 접근이 불가능한 예방프로그램이 더욱 중요함
- 현재 고려하고 있는 후분양제도나 분양가 원가공개와 같은 투기 예방프로그램의 조속 실현 이외에 다양한 예방 프로그램을 개발할 필요가 있음

< 국민의식-정부정책-제언 >

구분	국민 의식	원인 : 정부 정책	제언
주택 인식	- 재테크로 주택 인식↑ - 집장만 성향 공격적	- 금융권의 담보대출경쟁↑ - 정부 금리조정 미흡	- 감독강화로 금리↑ 추구 - 대출 검증시스템 강화
수요 변화	- 소형→중대형으로 대체 - 교통·교육여건 중시	- 강남 재건축 억제 - 신도시 개발로 분산	- 강남 재건축 억제 완화 - 중대형 평수 공급 증대
정책 평가	- 정책 신뢰도 ↓ - '부동산 불패' 의식↑	- 보유세 및 양도세 강화 - 재건축 환수제도 도입	- 양도세 완화로 공급확대 - 투기예방 프로그램 실행

- (홍보) 불안심리 해소와 정책의 신뢰회복을 위해서는 각계의 의견 검토를 통한 정책조율을 바탕으로 정책실효성에 대한 대국민 홍보가 필요함
 - 집값 상승에 대한 국민들의 불안심리가 감소하지 않는 이유에는, 예를 들어 후분양제도나 원가공개와 같은 정책 효과에 대한 홍보 부족도 있음
 - 또한 정부정책 중 공급정책이 세금억제 정책에 비해 덜 강조되어 실수요자들의 불안 심리가 더 자극된 것으로 보임
 - 이외에 부동산 가격 상승으로 인한 버블생성과 이로 인한 실물경제의 부정적 영향에 대한 홍보가 이루어지지 못하고 있음
 - 국민, 학계, 관련업종 종사자들로부터 다양한 의견과 검토를 바탕으로 정책의 완성도를 높이고 실효성에 대한 대국민 홍보를 지속할 필요가 있음

연구위원 이철선 (cslee@hri.co.kr, 02-3669-4128)

※ 본고는 MBC 경제매거진 M과 공동으로 2006년 10월 18일부터 25일까지 실시된 전화설문 조사 결과를 바탕으로 작성되었음