

주요 내용

■ 주택정책 패러다임의 전환 ■

기존 주택정책 특징

- 그동안 주택 정책은 주택 공급 확대와 투기 억제에 중점을 두었음

새로운 주택 정책

- (내용) 실수요자 우선 정책에서 수요자 확대 정책으로 전환
- (배경) 자산디플레이션 방지, 경기 부양 대책의 일환으로 추진

새 정책 평가

- (단기) 새로운 주택정책으로 인해 단기간 내에는 재고아파트의 가격이 상승할 것같지 않음
- (장기) 하반기 경기 회복과 맞물려 부동산 가격 회복의 전기가 될 수 있음

주택정책 패러다임의 전환

- 향후 주택정책은 주택 수요 변화에 대응하고 실수요자 주택 마련에 대한 방안을 마련하는 방향으로 나아가야 함
- 또한 과거와 같은 직접 규제 방식에서 탈피, 시장 원리에 가깝도록 조세 및 금융적 수단을 동원한 정책으로 전환될 필요가 있음(예: 주택 실수요자에 한정, 소형 주택이나 임대 주택에 대해 대출 금리의 차별적 적용 유도 등)

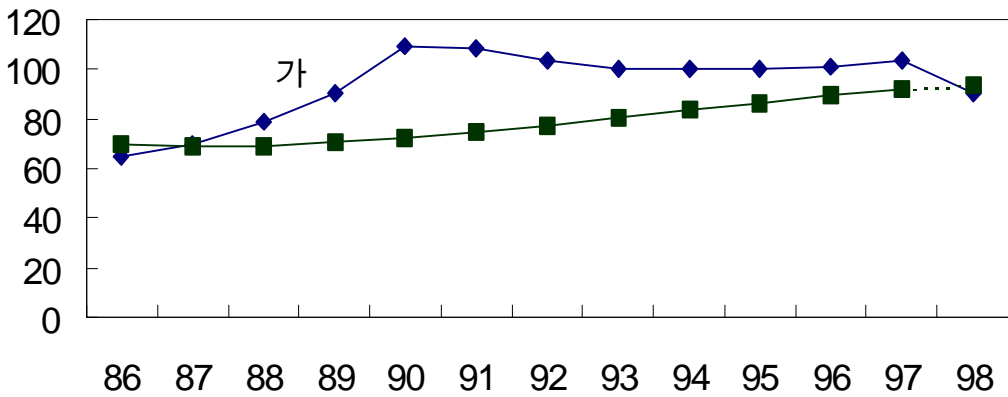
주택정책 패러다임의 전환

김 선 덕 sdkim@hri.co.kr ☎ 724-4036

【기존 주택정책의 특징】

- 그동안 주택정책은 주택 공급 확대와 투기 억제에 중점을 두었음
 - 정부는 신규 주택의 가격, 수요, 공급 등 다양한 측면에서 직간접적인 규제를 함
 - 수요 측면에서는 청약 순위, 청약 자격 규정, 지역 및 무주택 우선권 등 복잡한 분양 제도 및 전매 제한이 있었고, 공급 측면에서는 공급 평형 제한이 있었음
- 이러한 주택 규제는 실수요자 우선 공급 원칙에 따라 더욱 강화되었음
 - 실수요자를 위한 제한 규정들은 주택 보급률이 낮고 주택 가격이 폭등했던 80년대 말에서 90년대 초에 확대되었음

<그림 1> 주택 가격과 주택 보급률 추이



주: 주택 가격 지수(95=100), 주택 보급률(%)

【규제 완화의 현황】

- (배경) 자산디플레이션 방지, 경기 부양 대책의 일환으로 추진
 - 98년에 주택 가격은 12.4%, 토지 가격은 13.6% 하락했고, 주택 공급은 97년에 비해 절반 수준으로 축소되었음
 - 규제 완화를 통한 건설 경기 활성화로 실업률을 축소하고 소비 확대를 유도함
- (최근 동향) 주택 관련 규제 중 수요와 거래 부문을 집중 완화
 - 분양가는 작년 초에 자율화, 최근 수요 부문의 규제를 집중적으로 완화하고 있음
 - 청약 범위 확대, 무주택 우선 순위 폐지, 청약 자격 완화, 주택조합의 조합원 자격 확대, 채권입찰제 폐지, 재당첨 금지 완화 등으로 그동안 수요자를 제한했던 규정을 철폐함
 - 특히, 분양후 일정 기간동안 거래를 금지시켰던 규제를 철폐해 분양권 전매가 가능하도록 했음

【평가】

- (단기) 부동산 가격 상승으로 연결되기는 어려울 것임
 - 최근의 주택 규제 완화와 세금 감면, 중도금 지원 등으로 형성된 신규 주택 시장 열기가 재고 주택 가격 상승으로까지 곧바로 연결되지는 않을 것으로 보임¹⁾
 - 전매 제한의 철폐와 6월 이후 무주택 우선 공급 폐지, 청약 범위 확대 등으로 인하여 일시적으로 신규 분양 시장에 수요자들이 몰리고 있음
- (장기) 수요자 확대 정책은 부동산 가격 회복의 전기가 될 것임
 - IMF 이후 주택 수요 위축으로 기존의 주택 규제는 정책 효과를 상실했을 뿐만 아니라 오히려 신규 주택 수요 창출에 장애 요인으로 작용하였음
 - 최근 주택 보급률도 94% 정도에 도달한 것으로 추정되고,²⁾ IMF 이후 극심한 수

1) 신규 분양 시장은 청약률이 높지만 재고 주택 가격은 오히려 상승률이 둔화되고 있음

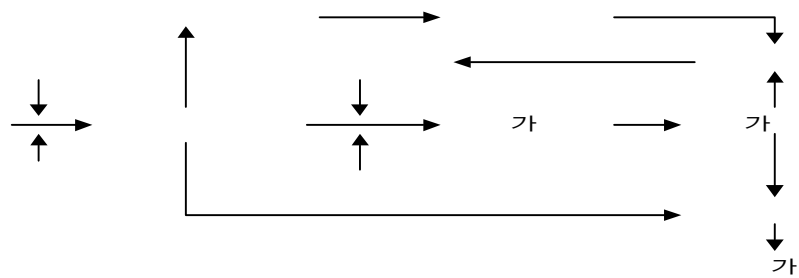
2) 최근 국토연구원 자료에 따르면, 다가구 주택을 실제 거주 단위로 계산하고 가구수에 1인 가구를 포함

- 요 부진 상태에서의 주택 수요 확대 정책은 시의적절한 정책 전환임
- 하반기 이후에는 경기 회복과 주택 금융 확대 등으로 신규 아파트 수요 확대 → 분양가 상승 → 재고 주택 가격 회복으로 이어질 가능성도 있음

- (과제) 실수요자 또는 자가 보유 확대를 위한 정책 대안 및 비전 필요

- 실수요자 위주 정책에서 수요 확대 정책으로 전환했지만, 향후 실수요자 또는 자가 보유 확대를 위한 정책적인 대안은 제시되지 않은 상태임
- 실수요자 위주 정책에서 수요자 확대 정책으로의 전환으로 인해 주택 소유율은 오히려 낮아질 가능성이 큼
- 장기적으로 주택 소유율 하락은 전세 수요 증대를 초래해 전세 가격을 상승시킬 가능성도 있음

<그림 2> 주택 규제 완화의 장·단기 효과



【주택정책의 재구축】

- 향후 주택 정책은 주택 수요 변화에 대응하고 실수요자 주택 마련에 대한 대안을 마련하는 방향, 특히 간접적이고 質的인 정책으로 전환이 필요함
- (예상 주택 수요 변화) 수요량 축소, 노인주택, 임대주택, 개보수 수요 증가 등
 - 주택 보급률의 확대로 과거와 같은 대규모 수요³⁾는 발생하기 어려울 것으로 보이고, 주택 신축 수요보다는 개보수 수요가 크게 증가할 것으로 보임

했을 경우에 주택 보급률은 이미 100%가 넘었음

3) 80년대 말 주택 가격의 폭등은 전후 베이비붐 세대의 주택 수요와 맞물려 일어났음

- 이와 함께 고령화 사회 진입에 따른 노인 주택 수요, 기업의 구조 조정 지속과 多직장 경력 우대 풍토 정착 등으로 주거의 지역 고정성보다는 이동성이 강해져 임대 수요가 증대할 것으로 보임
- 첫째, 양적 확대 정책에서 다양한 수요에 부응하는 질적인 정책으로 전환
 - 노인 주택, 임대 주택, 주택 개보수 등에 새롭게 형성되는 주택 수요에 맞추어 공급이 원활히 이루어질 수 있도록 제도적인 지원이 확대되어야 함
- 둘째, 직접적인 규제 정책에서 간접적인 규제 정책으로 전환되어야 함
 - 기존의 수요, 공급, 가격에 대한 직접적인 규제 위주의 정책에서 세제 및 금융 위주의 정책으로 전환되어야 함
 - 주택 실수요자에 한정, 일정 금액 이하의 양도 소득에 대해서는 세금을 면제, 소형 주택이나 임대 주택에 대해서 대출 금리의 차별적인 적용을 유도해야 함
- 셋째, 저소득층 주택 정책에 중점을 두어야 함
 - 저소득층의 주택 지원을 위해 민간의 임대 주택 건설 지원과 정부의 영구 임대 주택 건설을 확대해야 함
 - 중대형 민간 아파트는 기존의 분양 제도에서 제외하고 분양 제도는 일정 평수 이하의 소형 아파트에 한정, 분양 제도의 적용 범위를 축소할 필요가 있음

<그림 3> 주택 정책 재구축 방향

