

노무현정부 부동산정책의 교훈과 문재인정부의 부동산정책 방향*

- 주택정책을 중심으로 -

Lessons of Roh Moo-Hyun Government's Real Estate Policy and Policy Direction of
Moon Jae-In Government's Real Estate
- Focused on the Housing Policy -

김 경 민** · 이 창 석***

Kim, Kyeong Min · Lee, Chang Suck

目次

- I. 서론
 - 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구 검토
 - II. 이론적 고찰
 - 1. 부동산정책의 의의와 정책의 목표
 - 2. 부동산정책의 종류와 기능
 - 3. 부동산정책과 주택정책의 유형
 - III. 노무현정부의 부동산정책과 문재인정부의 부동산정책 개관
 - 1. 역대 정부의 부동산정책 개관 및 평가
 - 2. 노무현정부 및 문재인정부 부동산정책 비교
 - 3. 문재인정부 부동산정책 과제
 - IV. 결 론
 - 1. 연구결과의 요약
 - 2. 연구의 시사점 및 한계
- <abstract>
<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to suggest policy alternatives for normalization of desirable market by comparing the real estate related policies of existing governments and 6 times of real estate related policies since the inauguration of the government.

* 본 논문은 한국부동산학회 2017년 하반기 전국부동산학술대회에서 발표, 집중토론을 거쳐 완성도를 높였습니다.

** 주 저 자 : 강남대학교 부동산건설학부 외래교수, ㈜폴드앤코리얼리티 대표, 부동산학박사, kkmin0390@naver.com

*** 교신저자 : 국제사이버대학교 석좌교수, 학술박사, cslee@kangnam.ac.kr

▷ 접수일(2017년 11월 30일), 수정일(1차: 2017년 12월 18일), 게재확정일(2017년 12월 20일)

(2) RESEARCH METHOD

This study has been mainly studied in the literature study. However, in order to confirm the relation between real estate policy and real estate market, SPSS 22.0 was used to analyze the real estate market reaction according to real estate policy.

(3) RESEARCH FINDINGS

The fact that the government 's radical and excessive real estate regulations have adverse effects on the market has been confirmed through general macroeconomic indicators and past government policies and results.

2. RESULTS

The real estate policy of Moon Jae-in is enough to pour out the real estate market related policies (6.19 measures, 8.2 measures, 9.5 measures, 10.24 measures, 11.26 measures, 11.29 measures, 12.13 measures) seven times in a short period after radical regime creation. This rapid change and regulation suggests policy alternatives to solve this problem that is not negligible.

3. KEY WORDS

- Real Estate Policy, Strengthening Regulation, Speculation Area, Speculation Overheating District, DTI, LTV

국문초록

본 연구는 역대 정부의 부동산 관련 정책을 비교하고 문재인정부의 합리적인 부동산정책의 방향을 제시함으로써 정책 기초를 꾸준히 유지하였다. 노무현정부와 문재인정부 부동산정책을 비교하고 부동산시장의 안정성을 제고하는 합리적 정책방향을 제시하고자 하는데 본 연구의 주안점을 두었다. 부동산시장의 반응은 투기과열지구 확대지정 및 DTI·LTV강화 등을 통한 인위적인 규제정책을 통하여서는 하우스푸어만을 양산한다는 사실에 주목하였다. 문재인정부의 부동산정책은 정권창출 이후 줄곧 규제 일변도로 정권 창출 이후 단기간에 6차례나 되는 부동산시장 관련 정책을 쏟아낼 정도로 가속도를 내고 있다. 이러한 급격한 변화 및 규제는 역기능 또한 적지 않다는 점에서 이를 해쳐나갈 정책대안을 제시한다. 본 연구를 통하여 부동산시장에 있어 규제정책이 시장에 있어서 단기적으로는 가격을 조절하는 기능으로 작용 할 수 있을 것이나 풍선효과 등 정책 실패를 결국은 규제보다는 시장 자율을 통한 정책방향으로 선회하는 것이 합리적인 정책방향이라 할 것이다.

핵심어 : 부동산정책, 규제강화, 투기지역, 투기과열지구, 총부채상환비율, 주택담보대출비율

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

인간의 삶의 보금자리인 부동산정책은 매우 신중하여야 한다. 그동안 많은 국민이 부동산문제에 오랫동안 고통과 불편을 겪어왔다. 그 중 국민에게 가장 큰 고통을 안겨 준 것이 주택가격의 불안정 변동과 부동산거래의 실종이다. 거래 실종의 현상은 부동산시장에 있어 정상적인 기능이 발휘하지 못하고 부동산가격의 불균형과 함께 많은 부작용을 낳고 있다.

하늘이 무너져도 집값만은 잡겠다면 노무현 정부 때의 수많은 부동산가격 억제정책에도 불구하고 주택매매가격은 큰 폭으로 상승하였음에도 전세 값은 하락 또는 소폭 상승만 하였다.

부동산가격 대책들의 추이를 보면 임기응변식 대책들로 일관해 오고 있다. 가격이 오르면 무조건 재산권 규제조치들을 강구하는가 하면, 가격이 내릴 경우에는 규제조치를 푸는 것만으로 급격한 재산가치 하락을 방어할 수 있다고 하는 잘못된 생각에서 대책을 강구하였다. 분양가 상한제 도입, 반값아파트, 분양 위주의 보금자리 주택의 공급, 다주택소유자에 대한 징벌적 요소의 과세, DTI(Debt To Income)규제를 신설하고 그 요건을 강화하고 있다.

과거 부동산시장에 대한 정부의 개입은 근본적인 처방이 아니라 임시방편적인 잘못된 정책으로 오히려 문제를 야기하고 있다. ‘하우스푸어’나 ‘부동산시장 거래실종’이라는 것은 중산층 대책 부재에서 찾을 수 있다. 일관성이 결여된 부동산대책은 오히려 시장에 나쁜 내성만 키워주는 형국이다. 이러한 현상은 부동산거래 실종과 ‘하우스푸어’를 양산하게 되는 원인이 되고 있다.¹⁾

지금껏 부동산정책이 일관성 없는 정책의 연속이라는 비난을 받고 있는 것이 현실이다. 수

많은 정책이 시행될 때 마다 그 정책목표 달성을 위하여 부동산 조세정책이 함께 발표되고 시행되어 왔다.²⁾

노무현정부의 부동산정책을 계승했다고 볼 수 있는 문재인정부의 주택정책은 경기조절수단이 아니라 서민 주거안정과 실수요자 보호를 최우선 가치로 하고 있다. 집은 투자가 아닌 거주 대상으로 투기 수요는 철저히 차단한다는 것이다.

문재인정부 출범 이후 ‘6.19.대책’·‘8.2대책’·‘9.5대책’·‘10.24대책’·‘11.26대책’·‘11.29대책’·‘12.13대책’은 정권 초반의 부동산 관련 주요 정책들이다. 8.2대책 이후 부동산시장은 단기적으로 반응하였다. 거래량은 줄어들고 주택가격은 보합세를 유지하였으나 서울을 비롯한 일부 지역은 다시 상승세를 보이고 있다.

본 연구는 문재인정부를 포함한 역대 정부의 부동산 정책을 개관하였다. 또한 노무현 정부의 부동산 정책과 문재인정부의 부동산 정책을 비교 평가하였다. 이를 통해 부동산 정책의 바람직한 정책대안을 제시하여 주택시장 안정에 기여하고 나아가 바람직한 부동산시장 형성을 도모하고자 하는데 연구의 목적을 두었다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 문헌연구를 중심으로 연구되었다. 다만 부동산정책과 부동산시장과의 연관성을 확인하기 위하여 부동산정책에 따른 부동산시장의 반응을 현황분석 하였다. 역대정부의 부동산정책을 개관하고 특히 문재인정부의 부동산정책이 노무현정부의 부동산정책을 답습한 부분에 대하여 비교 분석한다. 이를 통해 문재인정부의 부동산정책의 순기능과 역기능을 살펴본 후 부문별 정책과제를 통해 대안을 제시한다. 마지막으로 문재인정부의 부동산정책 단상과 관련 결론과 시사성을 도출하기로 한다.

1) 이창석, 부동산학 산책, 서울:청람총서, 2016, pp.84~89.

2) 국정브리핑 특별기획팀, “대한민국 부동산 40년”, 한스미디어, 2017, p.12.

3. 선행연구 검토

1) 선행연구의 검토

부동산정책에 대한 선행연구들을 살펴보면 역대 정권을 중심으로 정권별 정책에 관하여 비교하였거나 각종 거시경제지표와 주택가격 관련 결정요인을 중심으로 한 연구들이 대부분 이었다.

이상욱(2002)³⁾은 부동산시장의 자율적 기능을 강화하여 시장의 경쟁성을 제고하며, 통일에 대비한 국토의 통합적 관리방안의 마련이 필요하다고 주장하였다.

김경환·이한식(2005)⁴⁾은 연립방정식 모형을 사용하여 주택정책이 부동산시장에 미친 영향에 대해 분석하였다. 1980년대 이후의 주택시장을 중심으로 역대정권의 부동산관련 정책이 시장경제에 어떤 영향을 주는지 분석하였다.

오정석(2005)⁵⁾은 IMF(International Monetary Fund)이후 부동산 정책들이 전국, 강북, 강남의 주택매매가격과 아파트 매매가격에 어떤 영향을 미치는지 효과를 검증하였다.

배효동(2007)⁶⁾은 주택시장을 안정화 하기 위한 대책의 도입, 신도시를 확대 개발하고 부동산관련 각종 세제의 개편이 요구된다고 하였고, 개발일정의 통합적인 관리 및 건설업의 경쟁력제고를 위한 정책적 제언을 했다.

임인순(2008)은 참여정부 기간 동안 시행되었던 부동산관련 정책들을 위주로 정책별로 주택가격에 어떤 영향을 미치는지 파악하였으며, 분석된 결과로 정부가 의도한 결과가 지속적으로 나타나지 않은 것으로 판단하였다.⁷⁾

장성수(2010)⁸⁾는 효율적이지 못한 정부의 부동산 정책을 맹신한 것과 부동산시장의 특성을 무시한 채 단기적 정책의 목표달성을 치중하면서 부동산시장에 개입을 주저하지 않는 정책이 실패임을 부인할 수 없다고 분석하였다.

이상의 내용은 기존 연구의 패턴을 설명하고 있다.

2) 본 연구와의 차별성

본 연구와 기존 연구와의 차별 점은 크게 두 가지로 볼 수 있다. 첫 번째, 기존 연구가 시기적으로 박근혜정부 까지의 정책에 대한 문헌분석 및 실증분석이었다면 본 연구는 문재인 정부의 정책을 포함한 역대 정부의 정책 비교 분석한 최초의 논문이라는 것이다. 둘째, 노무현정부의 부동산정책을 답습하고 있다고 보여 지는 문재인 정부의 부동산 관련 주요 정책을 비교하고 정책의 순기능과 역기능을 통하여 정책적 시사점을 도출하였다는 점이다.

II. 이론적 고찰

1. 부동산정책의 의의와 정책의 목표

부동산정책이란 여러 가지 부동산문제를 해결 또는 개선함으로써 부동산과 인간의 관계를 개선시키기 위해 정부기관이나 정부 관료가 개발·집행하는 목적 지향의 행위과정을 말한다. 주택정책은 주택가격 안정, 주택가격 조사, 주택공급, 주택금융, 주택관리, 주거환경, 주거복지

3) 이상욱, "부동산 경기변동 및 시장변화에 따른 부동산정책의 효율성에 관한연구", 건국대학교부동산대학원 석사학위논문, 2002, pp.1~98.

4) 권주환·김윤중·김경환·이한식, "주택경기 예측모형 연구Ⅱ", 주택산업연구원, 2005, pp.1~130.

5) 오정석, "부동산정책의 효과성 평가에 관한연구: 부동산가격에 미치는 영향을 중심으로", 경희대 대학원 박사학위논문, 2006, pp.1~228.

6) 배효동, "아파트분양가 자율화정책의 효과성에 관한 연구", 경원대학교대학원 박사학위논문, 2007, pp.1~127.

7) 임인순, "참여정부 부동산정책에 따른 주택가격 변화 분석: 인천광역시 서구를 중심으로", 인하대학교 행정대학원 석사학위논문, 2008, pp.1~79.

8) 장성수·노희진, "주택정책 동향과 평가", 주택산업연구원, 2010, 주산연 2010-2, pp.1~25.

내용에 포함한다. 더불어 간접적으로 관련이 있는 보유관련 과세, 거래관련 과세, 양도관련 과세를 내용으로 하는 부동산조세정책이 포함된다.⁹⁾ 또한 정부기관이 부동산 문제를 해결 또는 개선하고 부동산과 인간과의 관계를 개선하기 위하여 만든 지침(guide lines) 또는 행동방안(course of action)을 의미하기도 한다.¹⁰⁾ 국민 전체의 공통되는 생활기반이 되는 부동산을 둘러싼 제반문제를 해결하고, 개선함으로써 부동산과 인간과의 관계를 합리적으로 개선하려는 공적인 계획이라고 할 수 있다. 최근에 토지의 공개념이 부각되면서 부동산 정책은 그 중요성이 더욱 강조되는 것이 사실이다.

2. 부동산정책의 종류와 기능

우리나라의 부동산관련 정책은 분류할 수 있는 기준이 다양하지만, 크게 토지·주택·기타 조세정책으로 구분된다.

토지정책에는 토지 소유에 관한 정책 그리고 이용정책, 토지 개발 또는 공급에 관한 정책, 토지 거래에 있어서 규제와 시장관리정책, 개발이익에 대한 환수와 개발 손실에 관한 정책, 토지 정보관리에 대한 정책 등으로 구분하여 관리된다.

주택정책의 수단으로서 정치적, 경제적, 시대적 상황에 맞게 성격을 달리하고 정책적 수단에는 건축, 주택, 금융, 세제, 중개, 평가 등 다양하고 포괄적 분야에서의 종합적 정책의 성격을 가진다. 하지만 정부가 정책적으로 개입하는 지역에 어떤 주택을 어떻게 얼마나 공급할 것인가는 더없이 중요한 사안으로 인식된다. 그러한 정책에 따라 전국의 주택가격에 엄청난 파장을 일으키기 때문이다.

부동산 조세의 경우 재정수입의 확보와 부동산 정책의 수단으로서의 기능을 한다. 최근

부동산 조세관련 정책의 기능이 강조되고 있는 바 경기 조절에 관한 부분이나 분배문제의 개선, 규제적인 작용에 대한 강약의 조절 등에 부동산 조세관련 정책 활용되고 있다.

부동산 시장에서의 정부나 지자체가 행하는 부동산 정책들을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 정부는 각종 부동산활동을 규제하는 기능을 한다. 정부는 토지이용규제, 건축규제, 지역지구제, 환경규제 등과 같이 여러 법적인 장치를 통해 부동산 활동을 자체적으로 규제하고 있다.

둘째, 정부는 부동산 활동에 관해 규제 하는 것만이 아니라 지원하는 기능을 수행한다. 공공주택 제공, 주택구입시 소요자금 보조 등 여러 방법의 주택 보조관련 정책이 존재한다.

셋째, 정부는 과세에 관련된 기능을 수행한다. 과세기능을 수행함으로써 인해 부동산활동을 직간접적으로 규제 또는 조장한다.

넷째, 정부는 부동산 관리자로서의 기능을 수행한다. 중앙정부나 지자체가 소유한 국공유하천, 국공유림, 여러 가지 문화재 또는 유적지, 공업단지, 국공립공원, 국공유지 등을 관리하고 보호하는 것이다.

다섯째, 정부는 부동산 시장의 흐름을 통해 시장에 개입하기도 한다. 부동산 정책의 필요성에 대해 많이 지적되는 것으로서 시장의 실패를 공적인 방법의 개입을 통하여 개선해야 한다는 점이다. 토지나 주택 등을 거래하는 부동산 시장은 불완전시장의 형태를 지닌다는 것이 일반적인 관점이다. 시장실패를 개선하려면 공적 간섭이 행해져야 할 상황에 직면하는 것이다.¹¹⁾

이러한 시장에서의 정부의 부동산정책의 다양한 기능은 시장 상황에 따라 규제와 완화라는 측면에서 규제강도의 완급을 조절하며 부동산시장에 영향을 미치고 있다.

9) 김경민 외, 부동산학연구, 서울:청람총서, 2015, p.417.

10) 이창석, 부동산학개론, 서울:형설출판사, 2013, p.697.

11) 이창석, 부동산학산책, pp.73~75.; 유동조, "부동산 정책이 부동산 경기변동에 미친 효과에 관한 연구", 한성대학교 석사학위논문, 2002, pp.70~71.

3. 부동산정책과 주택정책의 유형

보유세 논란과 관련하여 토지공유관련 발언이 문제가 되고 있는바 이에 이론적 토대가 된 이론가인 미국의 사회개혁론자이며 정치경제학자 헨리조지(Henry George, 1839~1897)¹²⁾는 사회의 진보에도 불구하고 극심한 빈곤과 주기적 경제불황이 존재하는 원인이 토지의 사유에 있다고 보았다. 사회는 고도로 진보하고 있는데도 극심한 빈곤이 사라지지 않는 원인은 토지 사유제에 있다. 토지는 모든 인류에게 천부된 공동 재산으로 어느 특성시점의 특정개인이 소유할 성질의 재산이 아니다. 그러나 위와 같은 문제를 해결하기 위해서는 토지를 몰수 할 필요까지는 없고 지대를 세제에 따라 징수하기만 하면 된다.¹³⁾

시대와 장소에 따라 펼쳐져야 할 주택정책은 다양한 모습으로 나타난다. 주택시장에 대한 공적인 개입의 정도가 강한 나라가 있는가 하면, 아주 미약한 나라들도 있다. 크게 보면 자유방임주의와 강한 통제주의로 나눌 수 있다. 대표적인 논의는 자유시장주의와 적극적인 개입주의로 다음과 같다. 자유시장주의는 자유경쟁시장의 원리가 주택시장에 있어서도 존중되어야 한다는 입장이다. 주로 신고전학파의 후생경제학자들 중심으로 강조되는 주장이다. 적극적 개입주의는 주택시장이 완전경쟁시장형태를 지니기가 어려우므로 시장기구에만 맡겨 문제해결을 기대하기가 곤란하다는 입장이다. 자유방임적인 시장경제 아래 최소한의 정부개입만을 하는 나라로서 미국, 캐나다, 호주 등을 들 수 있다. 사회민주주의적인 주택정책은 스웨덴 등을 꼽을 수 있고 사회주의적인 곳은 중국, 북한을 들 수 있다.¹⁴⁾ 우리나라는 개발독재시대인 1970년 대 이후 현 정부까지 적극적 개입주의를 유지하고 있다.

Ⅲ. 노무현정부의 부동산정책과 문재인정부의 부동산정책 개관

1. 역대 정부의 부동산정책 개관 및 평가

독일, 프랑스, 덴마크 등의 나라들은 이미 주택보급률이 서민주거 취약계층을 보호 할 수 없다는 뼈저린 경험을 통해 값싼 공공임대 주택을 필요한 곳에 대량으로 공급함으로써 서민주거문제를 해결하려 하였다. 최근 들어 공공임대 주택비율을 대폭 줄이니까 월세값의 폭등을 경험하였다.¹⁵⁾ 서민 주거복지를 위해 문재인정부는 '주거복지로드맵'에서 이러한 취약계층 주거 복지 차원의 정책을 담을 것으로 보인다.

1) 부동산정책 비교

(1) 역대 정부의 부동산정책 개관

각 정부별 부동산정책을 제도 측면에서 살펴 보면 다음과 같다.

박정희정부의 정책은 경제 재건에 최우선을 두었다. 대한주택공사를 통한 농촌주택 개량 등의 업적은 있었지만 주택부문에 있어서의 정책적 업적은 미흡했다.

전두환정부의 정책은 택지개발촉진법에 의한 공영택지개발방식을 도입하여 부족한 공동주택용의 저렴한 택지공급에 기여하기는 했지만 재임기간 중 주택보급률이 하락할 정도로 주택공급에는 큰 힘을 쏟지 않았다.

노태우정부의 정책은 주택200만 호 건설계획('88~'92)과 수도권 신도시개발을 발표하는 등 주택건설 확대를 제일의 국정목표로 채택하고 주택건설을 독려하였다. 토지공개념3법(택지소유상한에관한법률, 토지초과이득세법, 개발

12) 헨리 조지는 1879년 <진보와 빈곤 (Progress and Poverty)>이라는 책에서 지주가 받은 지대를 전액(全額) 세금으로 환수하고 다른 모든 세금은 없애자는 '단일 토지세'를 주장했던 급진적 경제학자이다.

13) 이창석, 상계서, p.263.

14) 이창석, 부동산학개론, pp.805~806.

15) 이창석, 부동산학산책, p.90.

이익환수에 관한 법률)을 통해 토지 투기거래를 제한하였다.

김영삼정부의 정책은 금융실명제 등 경제투명화를 추진하는 등의 업적은 이루었지만, 주택 부문에 있어서는 정부의 개입보다는 민간 및 시장기능에 맡기는 것을 주택정책 기조로 삼았다.

김대중정부의 정책은 공공임대주택을 공급하는 기틀을 마련하고 상당한 호수의 국민임대주택건설을 추진하였다. 서민주거복지차원에서 매우 중요한 역할을 하고 있다.

노무현정부시 주택가격 상승세는 정부의 규제와 리먼브러더스 사태로 촉발된 금융위기로 인해 상승세가 한풀 꺾이게 되었다. 부동산시장 규제로 국토균형발전 3대 특별법(국가균형발전특별법, 신행정수도건설특별법, 지방분권특별법)을 통해 지방분권화를 위한 기반을 마련하였다.

이명박정부의 정책은 주거복지차원에서 개발제한구역 중 녹지로서의 보존가치가 낮은 지역에 공공임대주택, 소형분양주택을 공급하는 보금자리지구를 개발하도록 하였다.

박근혜정부의 정책은 금융규제 완화를 비롯한 대폭적인 규제완화 정책을 통하여 주택의 대량공급을 달성하였다. 저금리로 인해 전세가 월세로 전환함에 따라 전세금의 폭등과 전세의 월세 전환 경향도 가속화 되었다. 이에 정부는 뉴스테이라는 기업형 임대주택을 도입하여 임대주택산업의 발전기반을 마련하였다. 심화된 가계부채 증가와 주거양극화, 과잉공급의 후유증 문제가 나타났다.¹⁶⁾ 주택정책에 있어서도 청년계층, 신혼부부 등을 위한 행복주택을 도입하였다.

(2) 역대 부동산 정책들의 문제점

공급의 문제점으로는 첫 번째로 주택의 수급 불균형이다. 주택의 양적 부족문제는 주택 개발의 문제점을 불러오고 있다. 지역적 주택수요

및 선호도와 무관한 총량적 주택공급으로 인한 계층별 주택 수급에 대한 불균형이 산재하고 있다. 두 번째는 주택의 재건축·재개발, 유지, 보수 등에 관한 문제이다. 주택은 내구재이고 장기간에 걸쳐 사용되고 생산과정 자체도 장기적이기 때문에 복잡한 과정을 거치게 된다.

수요의 문제점으로는 첫 번째 주택의 질적 수준의 문제가 발생하고 있다. 주택은 물리적인 시설물로 보금자리로서의 역할 및 기능을 하기 위해 알맞은 주거면적, 전기공급 시설, 내부구조 상하수도, 구조적인 견고함을 필요로 한다.¹⁷⁾ 소득 계층 간 주거환경의 격차가 크다는 것을 보여 준다. 주거 수준의 향상이 모든 계층에 적용되었다고 볼 수는 없다. 두 번째는 주택가격 및 임대료 상승과 주택구입에 대한 금융지원의 문제이다. 일반적으로 한 가구가 주택을 마련하기 위해 장기간에 걸친 주택자금을 모으거나 주택 구입에 대한 금융지원이 필수적이다.¹⁸⁾ 그 밖의 문제점으로 역대 부동산 정책은 부동산관련 문제가 발생하고 나서야 그 문제를 일시적으로 해소하기 위한 성격으로 추진되어 왔다.

우리나라 부동산정책은 다른 정책보다 상위 정책으로 자리매김하고 있으며 경기에 민감하게 작용한다. 그런 이유로 부동산 관련 정책들은 경제정책의 포괄적인 부분으로 활용되어 왔다.¹⁹⁾ 새 정부 출범 첫해 부동산정책의 방향성은 대내외 경제여건과 집값 흐름에 따라 달랐다.

1998년 출범한 김대중정부는 외환위기 이후 소득감소와 구조조정 등 서민들의 주거환경이 악화되면서 출범 첫해 부동산 규제 완화에 방점을 두었다.

이명박정부 들어서는 차츰 부동산 가격이 안정화되는 가운데 2008년 리먼사태로 수도권 집값이 크게 떨어지면서 부동산 규제 완화정책으로 선회하였다.

16) 조주현, "2017년 전환기 부동산 시장의 정책과제", 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.107, pp.2~3.

17) 이창석, 부동산학산책, pp.86~88.; 이계석, "우리나라 정부 부동산정책의 고찰", 가천대학교 석사학위논문, 2013, p.88.

18) 이창석, 부동산학산책, p.89.

19) 최병선, "21세기 토지 정책의 새로운 패러다임", 주택회보, 한국주택학회, 1999, 115권, pp.28~29.

박근혜정부는 공공분양 공급 축소, 취득세 한시 면제, 9억원 이하 신규·미분양주택 구입 시 양도세 한시 면제 등 주택시장 정상화를 위한 대책들이 쏟아졌다.

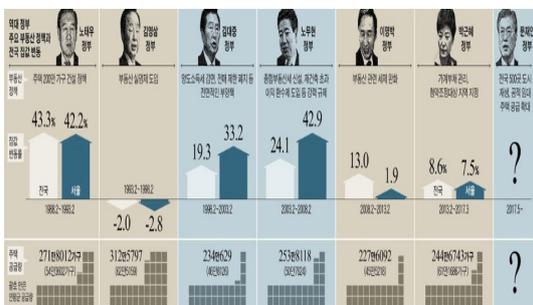
정권 첫째 김대중정부, 이명박정부, 박근혜 정부시기 주택시장이 침체함으로 인하여 규제완화정책을 실시하여 주택시장 정상화를 꾀하고자 하였으나 실패하였다.

2) 역대 정부의 부동산정책에 대한 평가 및 시사점

정부는 다양한 정책 수단을 활용하여 주택 시장을 안정시킨다. 주택시장 변동에 정부가 대응함에 있어 급격한 변화를 유도하기 위해 시장에 과도한 충격을 가할 경우 심각한 부작용이 발생하게 된다. 그 부작용은 차기 정부 집권기간에 더 크게 나타날 수 있다.²⁰⁾

역대 정부의 부동산정책은 시장 상황에 따라 규제 강화와 완화 정책을 병행하여 사용하였다. 이러한 부동산정책의 효과는 단기적이었고 과도한 규제는 부작용을 낳았다. 이런 정책실패를 부른 가장 큰 원인은 장기적으로 주택 수요와 공급 및 소비자 선호를 살피기보다 집값 변동에 따른 정치적 이해관계를 앞세웠기 때문이다. 김대중정부와 박근혜정부의 집권 첫째 부동산정책 방향은 대내외 경제여건과 집값 흐름에 따라 달

〈그림 1〉 잡으려면 댄다. 초강력규제 노정부 때 서울집값42.9% 폭등



출처 : 조선일보, 2017.07.19., A28. (재인용)

랐다. 부동산 규제 완화를 통해 주택시장 정상화를 꾀했던 김대중·이명박·박근혜정부에서는 집값이 첫째 각각 4.0%, 1.5%, 0.3% 떨어졌다.

2. 노무현정부 및 문재인정부 부동산 정책의 비교

1) 부동산정책 비교

〈표 1〉 부동산정책 및 경제상황 비교

구분	노무현 정부	문재인 정부
부동산 정책	방향성 주택 공급 *단기적 수시 규제를 통한 투기억제 정책 *주택 공급 축소 정책 (수요억제)	*일괄적 종합적 규제를 통한 투기억제 정책 *주택 공급 확대정책(주택 공급 대안 존재)
경제 상황	경제 회복 속도 가계 소득 일주 불량	빠름 증가 감소 느림 둔화 급증

출처 : 김형근, “新정부, 新부동산정책과 시장전망”, NH투자증권 리서치본부, NH 부동산 집피지기, 2017, NO.5, p.3.

〈표 2〉 노무현정부와 문재인정부 부동산정책 비교

구분	노무현 정부	문재인 정부	
부동산 정책방향	지속적인 투기억제 정책 남발	투기억제 정책	
주택공급	주택공급 축소 (2002년 주택보급률 100% 달성)	전체 주택공급 확대 (서울 충분한 공급 미비)	
부동산 시장	주택 가격	주택가격 하락 /미분양 일부 해소	전체 주택공급 확대(서울 충분한 공급 미비)
	전세 가격	전세 및 월세 지속적 상승	광망
현상	강남 재건축 아파트 사상최대 폭등	일시적으로 강남 재건축 아파트 급매물 등장	
부동산 및 금융정책	주택거래신고제, 분양가 상한제 투기과열/투기지역 지정제도	주택거래신고제, 대출규제, 투기과열/투기지역 지정	
세계강화/혜택	재건축개발 환수금	재건축환수금 부활	
차이점	LTV·DTI 규제 적용 시점	단계적	일괄적
	종부세(2003. 10.29.)	종합부동산세 도입	일괄적
	보유세(2005. 8.31.)	보유세 취득등록세 강화 (공시가 6억원 이상 부동산 보유자 종부세 부과)	강화 검토 (추가 가능성 존재)

출처 : 김형근, “新정부, 新부동산정책과 시장전망”, NH투자증권 리서치본부, NH 부동산 집피지기, 2017, NO.5, p.4.

20) 배순석, “국민 주거복지 구현을 위한 새 정부의 정책과제”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.108, pp.7~12.

〈표 3〉 문재인정부의 고강도 부동산정책

구분	대책	노무현정부	문재인정부	시행 여부
세금	2003.1 0.29	다주택자 양도세 강화(3주택 이상자 세율 60%, 기본 세율 9~36%)	다주택자 양도세 강화 (2주택자 세율 50%, 3주택자 이상 60%, 기본세율 6~40%)	2018년 4월
	2005. 8.31	양도소득세 강화(2주택자 양도세 50% 증파)	추가) 조정대상지역 분양권 전매시 보유기간 관계없이 양도소득세율 50% 적용	2018년 1월
대출	2003. 5.23	투기과열지구 확대 (반기 3년 이하 대출 은행 LTV 상한율 50%로 축소)	투기지역 및 투기과열지구 지정 (투기지역 및 투기과열지구 LTV, DTI 40% 적용)	2017년 8월 3일 (시행중)
	2003.1 0.29	LTV 규제강화 (반기 10년 이하 은행, 보험사 LTV 상한 40%로 축소)		
	2006.3 30	DTI 도입(30세 미만 미혼자에게 DTI 40% 적용)		
	2006.1 1.15	LTV 규제강화		
분양	2003.5. 23	수도권 전역, 충청권 일부 분양권 전매금지	서울 전역, 경기 과천 분양권 '소유권 이전등기시' 전매금지	관련 법규 개정
			추가) 투기과열지구 내 조합원 지위 양도 제한(전매제한) (관리처분계획인가-소유권 이전등기시)	
			추가) 투기과열지구 내 정비사업 일반분양 및 조합원 분양의 해당점 제한(당첨된 세대는 5년 간 해당점 제한)	
	2005.3	분양가 상한제 부활 (2007년 민간택지로도 확대적용)	분양가상한제 규제와 개선 (2017년 민간 택지로도 확대 적용)	
	2007.1. 11	청약가점제 실시	청약가점제 확대 실시	
거래등	2003.1 0.29	채권추조과이익 환수제	채권추조과이익환수제 부활	2018년 1월
	2004.3	주택거래신고제도 도입	주택거래신고제도 제도입	2018년 9월
	2006.5. 15	비발 7지역 지정	추가) 자금조달계획 및 입주 계획 등 신고의무화	2017년 8월 3일 (시행중)
			추가) 투기지역 및 투기과열지구 범위 확대	
주거안정	2006.1 1.15	장기주택 50만호 공급	공적임대주택 총 100만호(연간 17만호)	
		서민 주택금융 지원 강화	서민, 실수요자 LTV 및 DTI 10%p 완화	

출처 : 김형근, "新정부, 新부동산정책과 시장전망", NH투자증권 리서치본부, NH 부동산 집필지기, 2017, NO.5, p.5.

부동산정책 방향의 차이점으로 노무현정부는 강남지역 상승을 투기적 수요로 판단하여 적극적으로 규제하였으나 부동산시장이 지역시장이라는 사실을 모르고 한 정책이었다. 반면 문재인 정부는 부동산시장을 고려하여 차별적 규제(핀셋 규제)를 한 것은 바람직 하였으나 규제가 너무 많고 강도가 높아 시장이 왜곡되었다.

2) 문재인정부 부동산 관련 정책

(1) 부동산 관련 정책

문재인정부 100대 국정과제로는 소득 주도 성장을 위한 가계부채 위험 해소(금융위), 서민 재산 형성 및 금융지원 강화(금융위), 전 지역이 고르게 잘사는 국가균형발전(산업부, 국토부, 행자부), 도시경쟁력강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진(국토부) 과제가 있다.

문재인정부의 부동산정책 개요는 아래 〈표 4〉와 같다.

정권이 바뀌면 무조건 정책의 급격한 변경으로 인한 일관성 결여로 부동산정책 실패하였다. 문재인 정부의 부동산정책이 성공하려면 주택정책의 궁극적 목표인 "공급의 효율성과 분배의 형평성"을 지켜야 한다. 부동산 시장이 정상화되어 연착륙 될 수 있도록, 실수요자의 원활한 자금 대출이 가능할 수 있도록 세부적인 보완 대책이 필요하다.²¹⁾ 시장실패는 언제나 수급조절 실패로부터 기인한다는 점을 간과할 때 발생한다.

(2) 문재인정부의 노무현정부 부동산정책 계승

문재인 정부에서 보유세 도입 등 세제 개편이 언급되고 있다. 노무현정부의 DTI, LTV 등 금융규제는 이미 시행되고 있다. 주거복지 강화하고 있는 정부 정책기조는 세제 등의 규제 수준을 더욱 강화할 수밖에 없을 것이다. 그러나 부동산 시장의 분위기는 노무현 정부 때와는 달리 위축된 모습을 보이고 있다.

21) 송현부, "시장의 실패와 정부(정권)의 성공", 감정평가, 한국감정평가협회, 2017, VOL.125, pp.50~51.

〈표 4〉 문재인 정부의 부동산 정책

정책발표일자	제목	정책 대응방향
대선전주	문재인정부 대선 공약사항	*재중시 완전한 행정수도 *공공주택 100만호 공급 *공공임대주택 매년 17만호씩 공급 *공공임대주택의 30%는 신혼부부에게 우선공급 *신혼부부대상 생애최초전월세보증금 융자 프로그램 강화 *저소득 신혼부부 대상 '신혼부부 거안정지원금' 지원 *청년임대주택 30만실 공급 *저소득 노인과 장애인 가구 등 사회취약계층에게 영구임대주택 및 매입임대주택 우선공급 *현재 81만 가구에 제공되는 주거급여를 확대하고 지원액수도 단계적으로 현실화 *홀몸 어르신 맞춤형 공동홈' 등 지원주택 매년 1만실 확대 *전월세 상한제 및 임대차계약 갱신청구권제를 단계적으로 제도화 *부동산보유세 인상(→유보입장)
2017.6.19	주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안	*조정대상지역 추가 선정(경기 광명, 부산 기장 및 부산진구 추가 선정) *조정대상지역 필요성 재고(전매제한기간 강화(강남 4개구 외 21개구 민간택지 전매제한기간을 소유권이전등기시까지로 강화, 전매제한기간 : 소유권이전등기시까지), 맞춤형 LTV, DTI 강화(LTV : 70% → 60%, DTI : 60% → 50%, 전금대출 DTI 신규 적용), 재건축규제강화(재건축조합원 주택공급수 제한: 최대 3주택 → 2주택), 주택시장 질서 확립
8.2	실수요 보호와 단기 투기수요 억제 등을 통한 주택시장 안정화 방안	*투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장 유도 *과열지역에 투기수요 유입차단(투기과열지구 확대 지정, 투기지역지정, 분양가상한제 적용요건 개선, 재건축, 재개발 규제 정비), 실수요 중심 수요관리 및 투기수요 조사 강화(양도소득세 강화), 다주택자 금융규제 강화, 다주택자 임대등록 유도 *실수요 서민을 위한 공급 확대 *서민을 위한 주택공급 확대(공공택지 확보, 공적임대주택 연간 17만호 공급 등), 실수요자를 위한 청약제도 정비(청약제도 개편, 지방 전매제한 도입 등)
9.5	8.2대책 후속조치 시행	*성남시 분당구, 대구시 수성구 투기과열지구 추가 지정 *민간택지 분양가상한제 적용요건 개선 추진
10.24	가계부채 종합대책	*신DTI(총부채상환비율, Debt to Income) 도입·DTI 既 적용지역 시행(18.1월~) *DSR(총체적상환능력심사제, Debt Service Ratio) 단계적 정착: 도입 로드맵 및 DSR 표준산정방식 마련 (~12월) 금융권 시범운용(18.1월~) 금융권 여신관리지표로 활용(18.下~)
11.26	금융회사 여신심사 선진화 방안	*신DTI(총부채상환비율, Debt to Income) 시행 *DSR(총체적상환능력심사제, Debt Service Ratio) *개인사업자대출 여신심사가이드라인 도입
11.29	주거복지 로드맵	*생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원 *무주택 서민·실수요자를 위한 공적 주택 100만호 공급 *임대차시장의 투명성·안정성 강화 *협력적 주거복지 거버넌스 구축 및 지원 역량 강화

출처 : 국토교통부, 금융위원회, 기획재정부, 관계기관합동, 보도자료, 2017.06~2017.11.

재건축초과이익환수제 시행이 예정된 데다 보유세 도입, (新)DTI·LTV 등 대출규제가 시행되고 있다.

조정대상지역, 투기지역, 투기과열지구에 대한 확대 지정을 통한 분양권전매 제한, 양도세 증가를 예고하고 있다.

후분양 제도는 아파트 착공 전에 분양하는 선분양제와 달리 아파트를 일정 단계 이상 짓고 분양하는 방식이다. 후분양제 도입은 수분양자에게 분양가 인상에 따른 목돈마련도 부담을 가중시킬 것이다. 시장측면에서는 공급 감소 우려가 있으며 주택정책의 궁극적 목표를 무시한 정책이다.

위에 언급한 정책들이 대표적인 노무현정부 시 시행된 부동산정책으로 현 문재인 정부에서 시행되었거나 시행될 부동산시장 관련 주요 부동산규제 정책이다. 이에 더하여 문재인 정부는 공공임대주택 100만호 건설계획과 주택임대사업자 세제상지원책이 확정되었다. 전월세상한제·계약갱신청구권 등 또한 예고되고 있어 규제 강도는 강할 수 밖에 없다.

재건축초과이익환수제는 2006년 참여 정부 당시 부동산시장의 과열을 막는다는 취지로 도입되었다. 문재인정부에서는 2018년 초 시행을 예고하고 있다. 지금까지 주택시장이 위축된 상황에서 재건축시장에 타격을 주는 재건축초과이익환수제 부활이 경기 전반의 위축과 과도한 규제에 의한 시장왜곡 현상을 초래할 수 있다.

3) 노무현정부의 부동산정책의 한계와 시사점

노무현정부 당시 다양한 투기억제 대책에도 불구하고 부동산가격 불안이 이어졌다. 그 원인으로서는 첫째, 수급예측의 실패로 공급 대비 수요 과잉이 상당기간 지속되었다. 둘째, 시중의 자본 유동성이 풍부하였고 대체투자 수단이 부족하여 투기억제 대책에도 불구하고 자금이 부동산 시장으로 지속적으로 유입되었다. 셋째, 지역 균형발전과 부동산가격 안정화 정책 등 상충되는 목표가 추진되었다. 넷째, 부동산 경기의 예측 실패로 지속적이고 일관성 있는 정책이 추진되지 못하였다. 이는 모두 부동산정책을 정치적 논리

로 접근하면 실패한다는 사례를 보여준다.

부동산 가격이 치솟았던 노무현정부 때와 지금의 시장 분위기가 다르기 때문에 시장 상황에 맞는 부동산 정책이 나와야 한다. 노무현정부 들어서 2003년부터 2006년까지 부동산 가격이 급등했기 때문에 규제들이 나왔다. 정부가 투기 억제책과 적절한 대출규제 등을 쓰면 노무현정부 때도 부동산가격이 안정화됐다.²²⁾ 금융규제 강화 보다는 원리금 균등분할 상환, 고정금리 적용 등으로 다중채무자들의 출구전략을 내주는 방향이 필요하다.

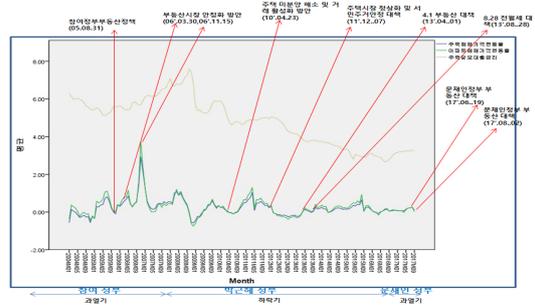
수급 안정에 바탕을 둔 부동산정책기조 유지, 시중 유동성을 생산적인 부문으로 유도하고 부동산정책의 일관성 유지와 신뢰성 확보 등이 필요하다. 첫째, 기본적으로 수요·공급 안정에 바탕을 두어 정권이 바뀌어도 이에 일관성 있는 부동산정책기조를 유지해야 한다. 반복되는 부동산가격 불안정을 완화하기 위해서 판교개발 등 서울 강남권에 버금가는 인프라를 갖춘 지역을 개발하여야 한다. 또한 재건축 규제를 완전히 풀어 초과수요를 충족시키는 방안도 고려되어야 한다. 둘째, 정부 내 부동산 시장의 호·불황 판단과 대응 정책 수립 시 일관성과 세심한 주의가 필요하다. 셋째, 정부 정책의 실현가능성 확보 및 정책의 시장 선도 기능 강화 등을 통해 시장 내 신뢰성을 확보해야 한다.²³⁾

주택정책을 수립할 때는 정치적 논리로 접근하지 말고 법률적·경제적·기술적 지식이 풍부한 전문가를 참여시키고 주택정책의 궁극적 목표를 정확히 인식하고 이를 실천해야 한다. 이러한 시사점은 부동산정책 차원에서 검토할 필요가 있다.

4) 정부의 부동산정책에 따른 주택 매매가격 현황

〈그림 3〉을 통해 보건데 노무현정부에 있어 부동산 과열기에 금리정책을 통한 담보대출금리

〈그림 3〉 정부의 부동산정책과 서울지역아파트가격 증가율 추이



출처 : 한국감정원, 부동산통계정보시스템, 2004.01 ~ 2017.09.

의 영향력은 일부 시장에 영향을 미쳐 서울지역 아파트 매매가격 증가율은 감소한 것을 확인할 수 있다. 박근혜정부 부동산정책으로서 금리정책은 담보대출금리의 견고한 인하정책에도 부동산시장 반응이 미온적이었다. 서울지역아파트가 격증가율은 완만한 하락세가 지속되었다. 지역적으로 부동산시장 과열을 우려한 문재인정부의 2017년 8.2 부동산대책 발표 이후 주택담보대출금리 인상여파가 주택시장에 어느 정도 영향을 미치고 있다.

3. 문재인정부의 부동산정책 과제

노무현정부 때 주택가격이 급등하면서 언론이 비판적인 입장을 견지하면서 지지층이 돌아섰다. 문재인정부는 이에 대한 잔상이 남아 있을 것이다. 규제정책이 효과가 없다는 것이 증명되자 이후 대책이 나오면 이를 기점으로 오히려 부동산가격이 더 올라갔다. 아주 강력했던 8.31대책에서도 부동산 가격은 당분간 보합을 유지하며 잠시 소강상태에 있다가 결국 다시 가격이 올라갔고, 이후 부동산가격은 폭등하였다.

주택시장이 과열되거나 과도하게 침체되면, 가장 큰 어려움을 겪게 되는 사람들은 서민들이다. 주택시장의 변동에 정부가 대응함에 있어 급격한 변화를 유도하기 위해 시장에 과도한 충

22) 이창석, 부동산학 산책, pp.76~80.; 선대인경제연구소 검색: <http://www.sdinomics.com>.

23) 김천구, “참여정부 부동산정책이 현재에 주는 시사점”, 현대주평, 현대경제연구원, 2017, 통권 752호, pp.7~12.

〈표 7〉 새로운 국가발전 패러다임과 국토정책의 몇 가지 키워드

국가발전 패러다임	몇 가지 키워드	주요 내용
'환무형 국가발전'	포용적 국토발전	'사회적 포용'과 '공간적 포용'
	중층적 혁신 네트워크	'사회적 혁신 네트워크'와 '공간적 혁신 네트워크'
	개방적 국토발전	'새로운 국토발전축'의 형성과 제도적, 물리적 기반 구축

출처 : 이상준, "새 정부의 국토정책 과제", 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.108, p.67.

격을 가할 경우 심각한 부작용이 발생하게 된다. 그 부작용은 차기 정부 집권기간에 더 크게 나타날 수 있다는 점을 유념해야 한다.²⁴⁾ 전환기에 정부의 국토정책은 지금까지의 '사다리형 국가발전' 패러다임(상세는 〈표 7〉 참조)에서 이제 속도는 느리나 함께 균형발전하는 '환무형 국가발전'의 패러다임으로의 전환이 필요하다.²⁵⁾

문재인정부의 부동산정책을 대선공약과 연계하여 살펴보면 〈표 8〉로 요약해 볼 수 있다.

〈표 8〉 새 정부 국토정책 키워드와 추진과제

키워드	추진과제	대선 공약 관련
포용적 국토 발전	포용적 도시재생의 추진 지방 중소도시의 공공서비스 관문 기능 강화	*도시재생뉴딜 *공적임대주택 건설
중층적 혁신 네트워크	혁신도시를 중심으로 한 지역혁신 네트워크 구축 지역혁신의 거점으로서 새로운 산업단지 추진	*혁신도시 시즌2 *노후산단의 혁신산단 전환
개방적 국토	'(가칭)한반도-동북아 경제회랑' 보다 개방적인 물리적, 제도적 기반 구축	*한반도 신경제지도 *스마트코리아

출처 : 이상준, "새 정부의 국토정책 과제", 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.108, p.71.

우리나라 서민대상 정책모기지 상품은 주로 가격요인인 대출금리를 하락하는 방식의 상품개발이 이루어져 왔다. 그러나 앞으로는 비가격요인인 LTV(Loan To Value) · DSR(Debt

Service Ratio) · 소비자신용등급을 조정하여 금융서비스를 확대하는 방안을 강구할 필요가 있다.²⁶⁾

2차 시장 측면에서 고령시대에 대비하여 주택연금(역모기지) 보급의 확대와 이를 위한 자금조달 및 리스크 관리 방안의 마련이 중요한 정책과제인 것으로 생각된다.²⁷⁾

문재인 정부 들어 부동산 증세 논의가 본격화하고 있다. 한국은 양도세와 취득세 등 거래세 비중이 OECD 최상위권이다. 한국 개인에게 부과된 양도세는 2015년 전체 세수의 3%였다. 이는 미국(3.7%)에 이은 2위에 해당한다. OECD 평균은 0.4%였다.²⁸⁾ 보유세도 다른 국가와 비교하여 낮은 수준이 아니며 국제기준보다 낮다고 판단하기는 어렵다.

IV. 결 론

1. 연구결과의 요약

新DTI는 6·19대책이나 8·2대책의 연장선 상에서 투기수요 억제를 위해 다주택자를 겨냥한 판셋규제로 무주택자나 DTI 적용제외 지역에는 전혀 영향이 없다. 다주택자는 사실상 추가 대출이 어려워져 투자목적 주택구매 유인이 크게 격감 될 것이다.

이제 주택시장도 1가구 1주택정책에서 1가구 다주택시대로 정책 전환을 모색하여야 하여 민간부문이 적극적으로 참여토록 할 필요가 있다. 다주택자에 대한 징벌적 중과세제도도 폐지 또는 경감하는 것이 바람직하다고 본다. 2003년 이후 주택공급은 점진적 축소단계에 진입하였다. 이에 따라 실수요 위주의 주택시장으로 재편

24) 배순석, "국민 주거복지 구현을 위한 새 정부의 정책과제", 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.108, pp.11~12.

25) 이상준, "전환기의 한반도 국토비전과 발전전략", 월간국토, 국토연구원, 2017, 통권423호, pp.6~13.

26) 임진, "가계부채 문제의 해결방안 진단과 정책 제언", 부동산포커스, 한국감정원, 2017, Vol.108, p.79.

27) 조만, "부동산, 금융 그리고 부동산정책", 부동산포커스, 한국감정원, 2017, Vol.108, pp.44~45.

28) 조선비즈, 2017.10.16. 검색: <http://biz.chosun.com/site/data>

되면서 임대수요가 증가하고 있다.

더욱 큰 문제로 부동산시장 관련 정책취지는 우수하나 급변하는 정부 정책으로 인해 혼란이 야기된다는 것이다. 또한 계층 간 양극화가 심화된다는 점이다.

주거문제는 복지사회건설의 초석을 다짐과 동시에 인간의 행복을 실현할 수 있는 바탕을 마련하는 것이다. 그 대표적 실현 방안으로 시장경제의 원리에 의해 바람직한 주거복지와 부동산시장의 정상화이다. 과거 정부에서 무자비하게 도입된 징벌적 요소의 대못들은 과감하게 뿌리채 뽑아야 한다.

부동산시장의 정상화를 위해 제도개선 등 정책적 뒷받침이 이루어져야 한다. 아울러 주거복지차원에서 ‘하우스푸어’와 ‘렌트푸어’문제를 해결하여야 한다. 정부의 규제로 인한 부동산시장의 침체와 거래실종 그리고 하우스푸어 양산은 우리사회에 결코 바람직하지 못한 일이다.²⁹⁾ 참여정부의 다주택자 규제가 결과적으로 양극화만 심화시켰다.

부동산투기 정책을 경기활성화를 위한 불쏘시개로 쓰는 것은 부동산 가격 폭등, 서민들의 위화감 조성, 불평등 확대, 민심 이반이라는 결과를 가져온다. 부동산을 둘러싼 온탕-냉탕 정책의 반복이다. 이는 무한정 계속할 수 없는 바로잡아야 할 잘못된 관행이다.³⁰⁾ 부동산시장에 적합한 유동적이며 장기적인 부동산정책과 소비자의 합리적 판단이 결합된다면 부동산시장의 정상화를 기대해 볼 수 있을 것이다.

향후 부동산시장의 불확실성을 낮추고 가격안정을 유도할 필요가 있다. 정부 정책이 실현가능성 확보와 정책의 시장 선도 기능 강화 등을 통해 시장 내 신뢰성을 확보하여야 한다.

주택정책 수립 시 주택정책의 궁극적 목표인 공급의 효율성과 분배의 형평성 조화를 이루도록 하고 시장개입을 최소화해야 한다.

2. 연구의 시사점과 한계

본 연구는 기존 정부들의 부동산 관련 정책을 조망하고 특히 규제 일변도의 노무현정부의 부동산정책을 답습하고 있다고 판단되는 문재인 정부 출범 이후 6차례의 부동산 관련 정책을 비교함으로써 바람직한 시장의 정상화를 위한 정책대안을 제시하였다는 점에 의미를 두었다. 또한 규제로 인한 부동산시장의 침체와 거래실종이 하우스푸어를 양산하며 자율시장 경제하의 시장 조절 메커니즘을 무너뜨림으로써 우리사회에 결코 바람직하지 못한 경제 현상들을 창출할 것이라는 점을 부각시켰다.

현 정부의 부동산관련 정책을 최초로 비교 분석함으로써 정책의 역기능을 통해 바람직한 정책방향을 다양한 관점에서 제시하였다. 다만 이러한 정책방향 내지 대안을 제시하는데 주안점을 둔 관계로 실증적인 분석을 심도 있게 하여 정책과 시장의 반응관계를 규명하지는 못하였다는 점을 연구의 한계로 지적하고자 한다.

차재의 연구에서는 실증분석 위주로 부동산정책의 영향을 도출하기로 한다.

參考文獻

- 이창석, 부동산학 산책, 청람총서, 2016.
 경록부동산연구소, 부동산학개론, 경록, 2017.
 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2013.
 김경민 외, 부동산학 연구, 청람총서, 2015.

29) 이창석, 전게서, p.100.

30) 이정우, “금리,가계부채,그리고 부동산정책”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.106, p.3.

- 이창석 외, 부동산 정책론, 형설출판사, 2007.
- 변재연, 공공기관 지방이전사업 평가, 국회예산정책처, 2016.
- 유동조, “부동산 정책이 부동산 경기변동에 미친 효과에 관한 연구”, 한성대학교 석사학위논문, 2002.
- 권주환·김윤중·김경환·이한식, “주택경기 예측모형 연구Ⅱ”, 주택산업연구원, 2005.
- 배효동, “아파트분양가 자율화정책의 효과성에 관한 연구”, 경원대학교대학원 박사학위논문, 2007.
- 임인순, “참여정부 부동산정책에 따른 주택가격 변화 분석: 인천광역시 서구를 중심으로”, 인하대학교 석사학위논문, 2008.
- 한정희, “인구구조와 주택가격”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, VOL.64.
- 윤정란·이상훈·장인석, “장래 공공택지의 수급여건 및 공급역량 진단”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, VOL.66.
- 노정휘·성주한, “주택시장의 경비변동과 인과관계에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, VOL.61.
- 박종영·서충원, “TF.IDF 가치치 모델을 이용한 주택시장의 변화특성분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, VOL.63.
- 최차순, “행복주택사업이 타산업에 미치는 효과에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, VOL.62.
- 장성수·노희진, “주택정책 동향과 평가”, 주택산업연구원, 2010, 2010-2.
- 국정브리핑 특별기획팀, “대한민국 부동산 40년”, 한스미디어, 2017.
- 이정우, “금리,가계부채,그리고 부동산정책”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.106.
- 이재석, “우리나라 정부 부동산 정책의 고찰”, 가천대학교 석사학위논문, 2013.
- 조주현, “2017년 전반기 부동산 시장의 정책과제”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.107.
- 임진, “가계부채 문제의 해결방안 진단과 정책 제언”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, Vol.108.
- 조만, “부동산, 금융 그리고 부동산정책”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, Vol.108.
- 이상준, “새 정부의 국토정책 과제”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.108.
- 최병선, “21세기 토지 정책의 새로운 패러다임”, 주택회보, 한국주택학회, 1999, 115권.
- 김천구, “참여정부 부동산정책이 현재에 주는 시사점”, 현대주평, 현대경제연구원, 2017, 통권 752호.
- 배순석, “국민 주거복지 구현을 위한 새 정부의 정책과제”, 부동산포커스, 한국감정원, 2017, VOL.108.
- 박진백, “전매제한 규제강화가 아파트 가격에 미치는 영향”, 부동산분석, 한국감정원, 2017, 제3권 제1호.
- 이상준, “전환기의 한반도 국토비전과 발전전략”, 월간국토, 국토연구원, 2017, 통권 423호.
- 금융위원회, “(11.26)금융회사 여신심사 선진화 방안” 보도자료, 2017.
- 조선비즈, 2017.10.16. <http://biz.chosun.com>.
- 연합뉴스, 2017.10.17. <http://www.yonhapnews.co.kr>.