

8.28 부동산대책의 부동산시장 시스템적 분석과 개선방안

박 인 (숭실사이버대학교)

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

역대 정부에서 부동산대책의 발표이후 반복적인 정책 실패를 목격하면서 정책 부작용이 초래하는 엄청난 비용을 줄이기 위한 사전 예방노력이 필요하다는 공감대를 가지지만 어떻게 사전 영향에 대한 평가를 하여 실패를 줄일 것인가에 대한 노력이 전무한 실정이다. 대부분의 부동산정책의 평가가 사후 평가에 맞추어져왔으며, 사후평가에 대한 연구도 미비한 실정이다. 또한 부동산정책의 사전적 혹은 사후적 평가를 함에 있어 평가의 근거나 기준을 마련하기도 어려운 것이 현실이다. 부동산정책을 수립하는 과정에서 시장현실에 대한 인식의 한계와 오류가 내재하거나, 부동산시장의 구조적 변화로 인해 이의 해결책을 찾기가 점점 어려워지고 있어 선진국에서는 사전적으로 정책을 조정하는 것을 선호하는 쪽으로 변화하고 있다.

MB정부의 부동산대책에 이어 박근혜정부의 4.1, 7.28, 8.24 부동산대책이 계속 발표되었지만 부동산시장의 반응은 전월세가격의 상승현상이 지속적으로 나타나고 있다. 이러한 현상은 부동산시장 환경의 변화에 대한 단선적인 접근방법의 한계로 설명할 수 있는데 정책의 결과가 예상했던 것과는 다른 결과를 초래하는 것으로 전월세 대책이나 부동산조세정책으로 전월세가격상승의 문제를 해결할 수 있는지에 대한 종합적 접근과 접근방법을 달리 모색하는 것이 필요한 시점이다.

특히 최근의 공간시장에서 전월세가격의 지속적 상승의 원인이 공간시장의 문제에서 발생하는지 혹은 자산, 자본, 건설시장과의 연계성의 단절현상에서 기인한 것인지 혹은 심리적시장의 붕괴에 의한 것인지에 대한 종합적 분석이 필요하며 이의 분석에 따른 부동산대책이 마련되어야 정책실패에 대한 비용을 줄일 수 있을 것이다. 즉 구조적으로 변화하는 부동산시장의 환경을 분석할 필요가 있으며 이의 대처방안에 대해 단선적인 접근방법을 탈피하여 시스템적인 접근에 대한 방법론이 필요한 시점 이어서 부동산시장시스템적인 시장분석과 정책

적 대안을 마련하여 정책실패에 대한 예방노력이 필요함을 강조해보고자 한다.

이러한 접근을 위해서는 시스템적 사고를 활용하여 분석하고 평가할 필요가 있지만 부동산시장분석과 정책수립을 위해 시스템적 접근방법은 연구가 미진하여 본 논문에서는 구조적으로 변화하는 부동산시장의 환경을 분석해보고 특히 부동산시장시스템을 근거로 8.28 부동산대책의 평가와 개선방안을 모색하여 부동산정책의 도입과 평가를 위한 시스템적인 접근방법을 모색해보고자 한다.

II. 부동산정책의 부작용과 대응책 미비

1. 부동산정책목표의 통섭화 필요

정책이란 바람직한 사회상태를 이룩하려는 정책목표와 이를 달성하기 위해 필요한 정책수단에 대하여 권위 있는 정부기관이 공식적으로 결정한 기본방침을 말하는 것으로 부동산정책은 바람직한 부동산 활동을 전개시키도록 유도하기 위해 목표를 세우고, 이를 달성하기 위한 각종 부동산 대책들의 결정 및 운용에 관한 정부의 공적인 계획이나 실행행위를 의미한다.

주택정책의 기본목표는 모든 국민에게 최소한의 주택복지를 보장하는 것으로 주택법 제1조에 “쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.”고 정의하고 있다.

그동안 주택정책의 목표를 유형화해보면 경기활성화정책, 투기억제정책, 주택시장안정종합대책, 공급확대정책, 수요억제정책, 주택가격 및 전월세가격 안정화 등으로 구분할 수 있다. 주택정책수단으로는 시장안정, 투기억제 및 가격안정, 공급확대정책, 경기활성화 수단 등으로 구분할 수 있다. 미국의 주택정책¹⁾의 목표를 살펴보면 주택공급의 보존과 확장, 저량주택의 가격을 알맞게 하며 더욱 이용 가능하게 함, 주거근린에서 인종과 경제적 다양성을 촉진,

1) Shlomo Angel, Housing Policy Matters, Oxford, 2000.

가구의 부를 형성하는데 도와줌, 가족의 연대 강화, 주택과 필요한 지원서비스와의 연계, 균형 있는 수도권지역의 성장을 촉진하는 것으로 설명하고 있어 정책목표의 내용이 좀 더 포괄적이고 산업과의 연계성이 강조되고 있다.

부동산정책목표를 설정함에 있어 부동산시장 구조와 국내외 경제 및 시장 환경변화에 따른 정책목표를 설정할 필요가 있는데 목표가 부분적인 경우 전체를 수용하지 못함으로 정책의 오류가 발생할 수 있으므로 정책목표설정 시 통섭화가 필요한 시점이다.

2. 참여정부와 MB부동산정책의 부작용

역대 정부의 부동산정책의 철학적 배경을 논하는 연구는 없었지만 참여정부의 부동산정책이 정치경제학적인 접근방법의 철학을 가지고 있었지만 결과적으로 정책수단이 잘못 적용되었거나 강남이라는 국지적인 지역에 초점을 맞추는 부동산정책으로 인해 부동산가격을 지나치게 상승시켰고 부동산산업을 위축시키는 부동산정책의 실패로 해석할 수 있다. 하지만 정치경제학적인 접근방법으로 부동산정책의 방향을 설정하고자 한 노력은 부동산정책의 새로운 평가라 할 수 있다.

참여정부는 부동산정책의 기초를 정치경제학적 접근방법에 기반을 둔 지역격차와 갈등의 이론에서 부동산문제를 해결하려 하였는데 이러한 부동산갈등론²⁾의 배경은 사회적 불평등이 기본적으로 부동산으로부터 발생한다는 헨리조지의 사상에 배경을 두고 있다. 이는 부동산으로부터 발생하는 수익은 전부가 불로소득이며 비도덕적이고 사회통합을 저해하는 주요인이므로 이를 환수하여 사회정의 실현하고자 하며 이는 다른 어떤 정책목표보다 우선하고 있다. 이러한 정책수단으로는 분양가규제의 부활, 주택공영개발의 도입, 양도세 증과, 종합부동산세의 도입, 비사업용토지 규제의 강화, 개발이익환수제의 부활 등이 이에 해당한다.

참여정부에서 부동산정책실패의 배경을 살펴보면 부동산시장의 구조나 지역적 구조를 달리 하는 부동산시장의 국지성에 대한 이해부족과 부동산상품의 다양성, 즉 현재의 소득수준과 소득향상에 따른 주택수요에 변화 등, 고려하여야 할 다양한 요인이 있음에도 불구하고 참여정부의 획일적 접근방법에서 자초한 결과라 볼 수 있다. 이외에도 부동산의 기본적 특성은 일반상품과는 달리 부동산성, 부증성, 국지성 등 여러 가지 특성을 내재하고 있고 부동산가격의

결정은 너무나 많은 요인들에 형성됨에도 불구하고 이러한 특성을 고려하기보다는 정치적 접근으로 해결하려 하였다. 즉 부동산의 기본적 특성을 이해한다면 부동산정책의 접근방법을 달리하거나 정책수단이 달라져야 할 것인데 때때로 정책수립자들도 이러한 특성을 간과하는 경우가 많은데 강남의 주택가격상승이 학군에 의해 상승한다는 과거 건교부의 발표를 보면 부동산시장의 구조와 가격상승요인의 근본적 특성을 이해하지 못하는 해석이라 할 수 있다. 선진국의 경우 주택보급율이 높아지는 경우 대부분의 주택정책을 지자체에 이관시키는데 이는 지역의 사정을 지자체가 가장 잘 이해하기 때문인데 이는 부동산시장이 지역적으로 형성되는 원리에 의한 것이라 할 수 있다.

부동산정책의 정부실패는 DJ정부에서 단기간 지나친 부동산가격상승이었으며, 참여정부에서는 지나친 강남지역의 규제로 상대적으로 높은 부동산가격상승을 유발하였던 것이다. MB정부는 이전에 경험하지 못한 부동산가격 하락에 대한 미래 부동산시장의 불안감을 조성하면서 일본의 장기간 부동산가격하락의 경험을 답습하지 않을까 하는 우려와 함께 심리적 시장에 크게 영향을 미쳤다.

이후 MB정부는 시장친화적이라는 정책슬로건에 입각하여 각종 규제를 완화하였지만 이마저도 필요한 부분에 대한 완화는 이루어지지 않았고 지나친 보금자리주택의 공급으로 인해 민간건설시장을 위축시켰으며 단기적으로 과도한 저소득층을 위한 전세자금을 방출하여 전월세가격상승의 주요한 원인으로 작용하고 있다.

박근혜정부에서도 MB정부에 이어 전월세가격상승에 대한 안정화방안이 4.1대책, 7.24대책, 8.28대책에서 계속적으로 발표되고 있다. 이러한 시점에서 지속적인 전월세가격상승에 대한 배경과 원인을 파악하고 향후 지속적으로 발생할 수 있는 가능성을 검토할 필요가 있고 이는 정책수립의 접근방법의 개선으로 정책실패를 줄이는 방안을 마련하여야 하는 시점이다.

3. 부동산정책의 부작용의 예방

기존의 정책 부작용의 원인으로 크게 3가지 측면에서 설명할 수 있는데 한계를 지니는데 정책 집행 이전 단계보다 정책 집행 이후 단계에 관심의 집중, 정책 실패 원인을 규명하는 것으로 도덕성이나 책임감 등 윤리적인 문제를 제기, 개별 사안의 특수한 사정에 초점을 맞추어 일반적인 시각의 제시가 부족하다. 정책 부작용을 어떻게 줄일 것인가에 대한 방안으로 일반적이고 통섭적인 시스템 사고에 입각한 정

2) 서승환, 부동산과 시장경제, 삼성경제연구소, 2006. P.70-72

책 부작용 예방 시스템 구축, 정책 형성과 입안 과정에 대한 평가가 중요, 정책이 기반하고 있는 현실 인식의 한계와 오류를 시스템 사고에 입각하여 평가하고 정책 부작용 발생의 일반적인 구조에 입각하여 정책설계 방안을 체계화할 필요가 있다.

참여정부에서 부동산정책을 강남에 초점을 맞추는 현실에 대한 사고 모형의 협소함 때문에 결과적으로 의도하지 않은 부동산가격의 상승의 결과가 발생하였는데 이는 환경의 변화나 반대세력의 저항 등이 원인이 아니라 그것을 고려하지 못한 불충분한 현실 인식이 문제였다. 또한 MB정부에서도 지나친 보금자리주택 공급에 집착하여 민간건설시장의 위축과 미분양아파트의 증가와 서민을 지원하다는 명분하에 단기간에 지나친 전세자금의 지원은 주택의 filtering-up의 설명으로 저소득층이 소득증대에 의한 요인은 아니지만 저리의 용자에 의해 공간시장에서 주택수요의 요인으로 작용하여 차상위계층에 공급감소 효과의 영향을 미쳐 연쇄적으로 전세가격상승의 요인으로 작용하였다. 이러한 정책의 부작용도 정책이 기반하고 있는 사고 모형이 협소하여 발생한 것으로 문제의 배후에 존재하는 부동산시장시스템의 구조를 파악하는 것이 필요하다. 사건 중심의 단선적 사고 즉 문제의 직접적인 원인에만 집착하지 않도록 유도하여 현재 집행하고 있는 정책들에 대해 현실을 인식하는 방법론으로서, 사고 모형에 내포된 한계와 오류를 발견하고 시정하는 역할을 모색하여야 할 것이다. 즉 의도한 정책들이 의도하지 않은 정책 자체의 부수 효과와 다른 주체의 반작용에 의한 정책 부작용을 초래한 것이다. 시스템 사고를 통해 정책의 부작용을 최소화하거나 사전적인 예방을 하기 위하여 기존의 단선적인 접근에서 벗어나 부동산시장구조의 변화에 대한 분석을 바탕으로 부동산시스템적인 접근을 모색하여 정책을 수립하는 것이 정책부작용을 줄일 수 있는 방안일 것이다.

정책 부작용을 어떻게 줄일 것인가를 위해서는 사후적 평가에 치중하는 기존 논의에서 벗어나며 정책 실패의 원인에 대해 의제 설정, 정책 결정, 정책 집행 단계 등 정책 과정의 각 단계에서 나타나는 문제점을 종합적 관점에서 보도록 하며 부동산시장시스템 사고에 입각한 정책 부작용을 분석하여 정책 부작용을 예방하는 시스템 구축이 필요하다. 선진국들의 정책 평가의 초점은 사후 평가에서 예방적 평가로 변화하고 있으며 정책 형성과 입안 과정에 대한 평가의 중요성을 강조하고 있다.³⁾

3) 삼성경제연구소, 시스템사고에 입각한 정책설계방안,

III. 부동산시장 환경의 변화와 정책 부작용의 예방

1. 부동산시장 환경의 변화와 시장분석방법의 다양화

박인(2011)⁴⁾은 부동산시장분석의 유형을 시장중심과 개별부동산에 대한 의사결정중심의 분석, 부동산시장시스템에 의한 분석, 하향식 및 상향식 부동산시장분석⁵⁾, 부동산시장수익의 원동력기반 분석, 부동산시장의 제도적, 문화적 계층에 따른 분석⁶⁾, 시장의 성숙 정도와 투명성에 기반을 둔 분석⁷⁾방법으로 설명하고 있다.

국내의 부동산시장 환경변화와 관련된 연구는 많지 않지만 김갑성(1999)의 연구에서 IMF 이후의 부동산시장에서 5가지의 패러다임의 변화가 예상되는데 첫째, 정부의 직접규제가 퇴조하고 간접규제로 바뀌어 시장기능의 회복, 둘째, 공급자주도 시장에서 수요자주도의 시장으로 전환, 셋째, 수요패턴이 투기성 투자에서 실수요자 중심으로 전환, 넷째, 부동산상품의 기능화와 다양화, 개발이익 추구, 가격안정방식에 선진기법의 도입, 다섯째, 전세시장이 위축되고 자가 형태와 보증부 월세형태로 임대방식이 전환될 것으로 예상하였다.⁸⁾

일본, 미국, EU, 한국이 겪는 과거, 현재, 미래위기의 8가지 동일한 원인을 기존산업의 성장한계, 종신고용의 붕괴, 저 출산, 고령화, 재정적자위기, 경제성장률 저하, 부동산거품붕괴, 정부의 늦은 정책으로 설명하고 있다. 특히 한국의 특수상황의 추가 원인으로 분열과 갈등으로 인한 사회적 자본의 취약성, 준비되지 않은 통일문제 등 모두 부동산시장에 직접적으로 영향을 주는 요인들이 있으며 특히 고령화, 저출산, 종신고용의 붕괴, 부동산거품붕괴는 향후 부동산시장변화에 커다란 영향을 미치는 요인으로 설명하고 있다.⁹⁾2010-2020년 사이 미국의

연구보고서, 2008.7.

- 4) 박인, 『해외부동산투자를 위한 부동산시장분석모형의 연구』, 대한부동산학회, 2011.
- 5) David J. Lynn & Tim Wang, Emerging Market Real Estate Investment, John Wiley & Sons, 2010. p.viii.
- 6) D'arcy, E., Keogh, G. and Roulac, S., Business culture and the development of real estate service provision in the UK and US, Aberdeen Papers in Land Economy, 2000-2003.
- 7) Keogh and D'Arcy (1994) and Jones Lang Lasalle Real Estate Transparency Index (2006)
- 8) 김갑성의 2인, IMF이후 부동산시장의 패러다임의 변화, 삼성경제연구소, 1999, pp. 54-69.
- 9) 최윤식의 1인, 2020 부의 전쟁 in Asia, 아시아미래인재연구소, 2010.11.

<표 1> 부동산시장의 거시적 환경변화

	IMF이후	서브프라임사태 이후
부동산시장 변화의 요소	부동산시장의 개방 부동산금융의 도입 부동산안정화를 위한 부동산정책 금리	베이비부머 은퇴 청년실업 중산층감소 경제성장을 둔화
부동산시장의 변화	정부의 직접규제에서 간접규제로 시장기능 회복 공급자주도 시장에서 수요자주도 시장으로 전환 수요패턴이 투기성 투자에서 실수요자 중심으로 전환 부동산 상품이 기능화, 다양화, 개발이익 추구, 가격산정방식에 선진기법 도입 전세시장위축과 자가 형태와 보증부 월세형태로 전환	부동산가격상승기대감의 축소 고령화 사회와 독신의 증가로 소형평형의 선호 실업과 조기정년에 따른 소득감소로 임대주택의 선호 전세시장에서 반 전세시장으로의 빠른 전환 대형평형의 신규 미분양 아파트와 기존 아파트의 수요 감소 보증자리주택공급의 지속으로 민간주택공급의 위축 과도한 전 월세자금의 지원으로 저소득층용 주택의 전세가격 상승

부동산시장에 영향을 미칠 중요한 이슈로 예상되는 단어는 부족, 부채, 전문화, 지속성, 인구문제, 불확실성으로 설명하고 있다.¹⁰⁾

부동산시장구조의 변화를 부동산시장분석의 하향식 접근방법으로 살펴보면 IMF이후는 부동산정책에 의해 부동산경기위축의 정상화, 물가와 환율의 안정화를 이루는 것이다. 부동산시장환경의 특징을 보면 수요자중심의 부동산시장을 형성하고 보증부월세 형태로의 전환이 이루어지는 초기단계이지만 미국의 서브프라임사태 이후는 외부경제의 충격, 인구구조의 변화, 경제성장의 둔화로 임대소득을 선호하는 시장으로 빠르게 변화하는 시장으로 전환하고 있다. 즉 임대소득을 극대화하는 부동산자산관리 전문가 양성이 시급한 상황으로 변화해가고 있다.

2. 8.28 부동산대책의 주요내용과 문제점

2.1 8.28 부동산대책의 배경

전월세시장에서 월세는 안정적인 반면, 거주 선호도가 높은 아파트 전세가격 중심으로 상승세가 지속되며 '09년 이후 누적된 상승으로 인해 전세보증금의 절대수준이 높아져 재계약시 체감 상승률이 더욱 높은 상황이 나타나고 있다.¹¹⁾

전세 수급 불균형에 따른 전세가격 상승은 구조적인 현상으로 당분간 지속될 전망으로 임대차시장의 구조적 변화의 폭과 속도는 매매시장 회복에 좌우될 것이며 하반기 이후 매매시장 부진이 장기화될 경우 전세수요 증가현상은 가속화될 가능성이 높다. 다만, 임대인의 전세보증금 일시반환의 어려움, 전세제도의 관성 등을 감안시 급격한 월세화보다는 보증부 월세의

승세이나, 6월말 이후 예년보다 높은 상승세를 나타내고 있으며 지방도 예년보다 낮으나, 대구·대전 등을 중심으로 상승세가 지속적으로 이루어지고 있다. 아파트 전세가격 상승률이 단독·연립 등 다른 주택유형에 비해 높은 편이며 수도권도 아파트 전세값 상승률이 다른 유형에 비해 높게 나타나고 있다. 월세시장을 살펴보면 수도권은 '12년 이후 하락세를 지속하고 있고, 지방광역시는 '13년 4월 이후 보합세를 유지하는 등 전반적으로 하향 안정세를 유지하고 있으며 유형별로 보면 모든 유형이 하락세이나, 단독('13.1~7월 Δ0.5)·아파트(Δ0.2)에 비해 오피스텔(Δ2.0%), 연립·다세대(Δ1.1)의 하락폭이 큰 편이다. 매매시장이 부진한 가운데, “전세 → 월세”로의 임차시장의 구조변화가 진행되고 있어 임차시장의 수급 불균형 심화가 나타나며 전월세거래 중 보증부월세 비율(%), 국토부): ('11.1) 22.0%에서 ('13.7) 39.6%로 증가하였고 낮은 집값 상승 기대 등으로 매매를 늦추면서 전세수요가 증가하였다. 과거 집값 상승기에 간과되었던 주택 구입·소유에 따른 비용 부담이 부각되면서 전세 선호 유인으로 작용하였으며 최근 전세-매매기간 격차가 좁혀졌으나, 향후 가격상승에 대한 불확실성으로 주택구입시 추가 대출 부담 등으로 주택구입을 미루는 상황이다. 수도권 아파트 매매와 전세가 비율은 (%, 한국감정원) ('12.1) 56.6%에서 ('13.7) 61.9%로 높아 졌으며 월세전환이율(6~10%)이 시중금리보다 높아 집주인의 월세 선호(임차인의 월세 기피) 현상이 심화되어 전세공급 물량이 감소하고 있다

10) CEL & Associates, Inc., “2010 - 2020 An Unconventional Real Estate Outlook - Part I”, 2010.

11) 전세시장에서 '13.1~7월간 전국 주택 전세가격은 2.1% 상승하여 예년수준(5년평균 3.1%)보다 높지 않으나, 6월 이후 상승폭이 확대되고 수도권은 '13.1~7월간 2.2% 상승하여 예년(5년평균 2.8%)보다 낮은 상

증가가 예상되며 구조적 요인에 가을 이사철의 계절적 요인이 작용할 가능성도 있다.¹²⁾

2013년 하반기 주택정책의 주안점은 전월세 시장 안정에 두고, 매매시장과 전세시장의 동반안정을 위한 패키지 정책을 마련하여 본격적 이사철 도래 전 선제적으로 대응하고자 하였다. 전세 수급불균형 등 임차시장의 구조 변화에 대응하기 위한 제도개선 방안을 마련하고, 서민주거비 급등의 부담 완화도 병행추진하기 위해 전세의 매매수요 전환을 위한 주택시장 정상화 대책을 지속적으로 추진하며 주택소유에 따른 구입·소유비용(취득세 등 세금 부담 완화, 금융 지원)을 경감하고 전세수급 불안 해소를 위해 임대주택 공급을 확대하며 급격한 월세 전환으로 서민·중산층 주거비 부담이 급증하지 않도록 월세 세입자를 지원하고 아울러, 가을 이사철에 임차인의 애로 해소를 집중적으로 지원하는 방안을 마련하는 것이다.

2.2 주택시장 정상화

4.1대책 후속조치의 조속한 마무리를 위해 다주택자 등 양도세 증가를 폐지, 분양가상한제 신속운영, 수직증축 리모델링 허용 등 핵심법안을 신속히 처리하여 위축된 시장심리를 회복하고자 하는 것이다

주택취득세 세부담을 경감하기 위하여 취득세율을 인하하고 장기 주택모기지의 공급을 확대하기 위하여 주택금융공사의 모기지 공급을 확대하고 장기 주택모기지에 대한 소득공제를 확대하는 것이며 국민주택기금으로 근로자·서민의 주택구입자금 지원을 확대하는 것이다. 또한 국민주택기금의 생애최초구입자금 지원 방식을 다양화하기 위해 수익공유형 모기지와 손익공유형 모기지(Equity Loan)를 도입하는 내용이다.¹³⁾

2.3 임대주택 공급 확대

공공임대주택 공급을 확대하기 위하여 하반기 공공임대주택 공급 확대 및 조기 입주를 추진하고 매입·전세임대를 하반기에 집중 공급¹⁴⁾

하며, LH 보유 준공후 미분양주택을 9월부터 임대주택으로 활용하고 가을철 이사시기에 맞춰 하반기 공공주택 입주시기를 1~2개월 조기화¹⁵⁾하는 방안이다.

중장기적으로 공공임대주택의 재고 확충을 지속하기 위하여 연 11만호를 공급¹⁶⁾하며 공공분양주택 용지 일부를 공공임대주택 용지로 전환하는 것이다. 민간 임대주택 공급을 활성화하기 위하여 민간 임대사업자의 지원확대를 통한 임대주택 공급을 유도하는데 금리인하, 대출한도 및 매입대상 주택을 확대한다. 또한 양도소득세·소득세·법인세 감면을 확대·신설하는 것이다.

민간 임대사업의 활성화를 유도하기 위한 기반 조성을 위해 준공공임대주택, 토지임대부임대주택 등 새로운 유형의 임대주택을 도입하여 민간 참여를 확대¹⁷⁾하고 리츠·펀드 등 기업형 임대사업자 육성을 위한 지원강화이다. 또한 임대관리를 전문으로 하는 “주택임대관리업” 활성화를 통해 연체, 공실위험 등 월세 리스크를 경감시켜 월세이율의 하락을 유도하는 것이다.

2.4 서민·중산층 전월세부담 완화

월세 부담 완화를 위한 월세 소득공제를 확대하는데 현재 월세지급액의 50%, 연 300만원 한도내에서 공제하는데 향후 월세 세입자의 주거비부담 완화를 위해 공제율을 60%, 소득공제한도를 500만원으로 상향 조정하는 것이다.

저소득층의 월세부담 완화를 위해 「주택바우처」 도입하는데 현행 주거급여 제도를 선진국형 주거복지 제도인 「주택바우처」로 확대·발전하고 2013년말까지 사업모델을 구축하고, '14년중 시범사업을 거쳐 '14.10월부터 본격 시행한다.

저소득가구(최저생계비의 2배 이내)의 전세자금 지원요건을 완화하는 것으로 지원대상 전세 보증금 한도를 지역별 평균 전세보증금¹⁸⁾의 80% 수준¹⁹⁾으로 상향 조정하고 지역별 전세보증금 한도를 70%까지 대출해준다

소액임차보증금 우선변제권을 강화하기 위하여 현재 주택임대차보호법상 소액보증금 4.0~7.5천만원에 대하여 우선변제권 1.4~2.5천만원²⁰⁾을

12) 월별 전세가격 상승률(5년 평균)은 (7월) 0.35, (8월) 0.44, (9월) 0.83, (10월) 0.62, (11월) 0.43로 나타나고 있다.

13) 현행 생애최초 주택구입자금의 지원금리(2.6~3.4%)는 향후 대출추이를 보아가며 추가 완화하는 것을 검토하고 있다. 모기지보험(MI: Mortgage Insurance) 가입대상을 확대하는데 현재 무주택자·1가구 1주택자를 대상으로 보험을 적용하고 있지만 가입대상을 다주택자까지 한시(1년)적으로 확대하는 내용이다.

14) 9~12월중 총 2.3만호, 수도권 1.3만호 목표

15) 조기입주 물량 1.6만호

16) 건설 7만, 매입·전세 4만

17) '13.12월 시행

18) 평균 전세보증금(수도권과밀) 1.5억원, (광역시) 1.1억원, (기타) 9천만원

19) 현행 평균 44~67% 수준

부여하고 있으나, 최근 높아진 전세보증금 대비 우선변제 대상금액이 낮아 세입자 보호에 한계²¹⁾가 있어 우선변제권 적용 대상 보증금 가액기준과 우선변제액을 보증금 인상률 등 현실을 반영하여 상향 추진²²⁾하는 것이다.

임차보증금 미반환 불안 해소를 위한 보증 프로그램 강화는 계약 종료 후 임차보증금 미반환시, 임대인을 대신해 보증금을 상환하는 공적 보증²³⁾ 프로그램을 지원하는 것이다.

2.5 가을 이사철 임차인 애로 해소 등

주택임대차 표준계약서의 활용도를 제고하기 위하여 임대차 관계의 예측가능성을 높이고, 임차인 보호와 분쟁방지 예방 제고를 위해 법무부가 마련한 “표준임대차 계약서”²⁴⁾사용을 위한 홍보를 강화한다.

전월세 지원센터(LH)의 운영을 강화하여 가을 이사철 기간 중 임차인 편의 제고를 위해 주말 상담실, 지자체와 연계한 이동 상담실 운영 등을 통한 집중 서비스²⁵⁾를 제공한다.

불공정 중개행위 등 단속 강화를 위하여 가을 이사철 허위매물 정보제공, 불법계약 등 불공정 중개 행위에 대한 집중 단속하여 세입자의 피해를 사전에 예방한다.

3. 부동산시장구조의 변화에 따른 부동산대책

8.28대책은 주택시장 정상화, 임대주택 공급 확대, 서민·중산층 전월세부담 완화가 주요한 내용인데 이러한 대책에 대해 향후 부동산시장의 반응을 예측할 수 있다면 상당한 의미가 있을 수 있을 것이다. 역대 정부에서 정책실패의 정책입안과정과 마찬가지로 8.28대책도 다수의 전문가들에 의해 만들어졌지만 결과에 대한 예측은 추정하기 어려운 현실이다. 향후 시장변화에 따라 또 다른 대책을 마련할 수도 있겠지만 부동산시장의 방향성을 설정하고 이에 적합한 정책수단을 집행하는 것이 정책실패를 줄일 수 있는 방안일 것이다. 부동산시장의 방향성

을 설정하기 위하여 현실에 대한 인식을 좀 더 종합적이고 장기적인 측면에서 분석할 필요가 있으며, 이때 부동산시장의 다양한 참여자로부터 의견을 반영한다면 정책실패에 대한 가능성을 줄일 수 있을 것이다.

현재의 부동산시장구조는 과거 경제성장기의 부동산정책으로 한계가 있으며 변화하는 시장구조에 대한 재해석과 이에 적절한 부동산정책의 목표설정과 정책수단이 집행되어야 할 시점이며 이러한 대안으로 부동산시장시스템적 접근방법을 모색해보고 8.28대책을 시스템적으로 분석해본다. 하지만 이러한 분석에 있어 좀 더 다양한 시장참여자에 의해 이루어진다면 세밀하게 예상치 못한 결과를 예측해 볼 수 있어 정책조정으로 부동산시장의 방향성을 정립해 나갈 수 있을 것이다.

IV. 부동산시장 시스템적 분석과 정책수립에 도입

1. 시스템적 접근의 이해

현실인식에 대한 객관화를 위하여 시스템 사고를 활용하여 정책 입안단계에서 가능한 모든 정책수단이 시스템에 미치는 영향을 파악하는 것이 필요하다. 부동산시장의 하위시스템을 이해하기 위하여 다양한 부동산시장참여자들의 의견에 의한 분석이 이루어져야 하는데 공간사용자, 투자자, 관련 공무원, 개발업자, 부동산서비스 공급업자, 재무적 서비스공급업자, 부동산협회와 같은 전문적 단체, 정부 및 비정부 기구들의 다양한 입장을 가진 사람들의 생각을 통합하는 것이 필요하다.

다양한 입장을 통합하기 위하여 대화의 수단을 활용하고 다양한 시장참여자의 다른 접근에 대한 폭넓은 조사를 수행하여 관련 당사자에게 정책에 어떻게 반응할지를 직접 질문하는 사전 조사를 수행하며 정책 입안 과정에 이해 관계자들이 함께 협의하고 조정할 수 있는 과정을 포함한다.

부동산시장은 하위시장인 공간시장, 자산시장, 자본시장, 건설시장으로 구성되어 있으며 한국적인 상황에 의해 부동산시장에 직접적으로 영향을 미치는 심리적 시장의 영향이 크게 작용하고 있다. 부동산정책수단에 따라 하위시장에 영향을 미치는 정도를 연구하여 시장의 안정화를 꾀하는 연구가 필요한데 부동산경제를 4사분면으로 구분하여 부동산자산시장과 공간시장과의 관계를 설명하는데 부동산 4사분면 모형은 여러 변수의 영향에 따

20) 우선변제대상 보증금 확대 연혁(서울지역): ('01) 4천만원 → ('08) 6 → ('10) 7.5

21) 수도권 평균 전세보증금 1.5억원

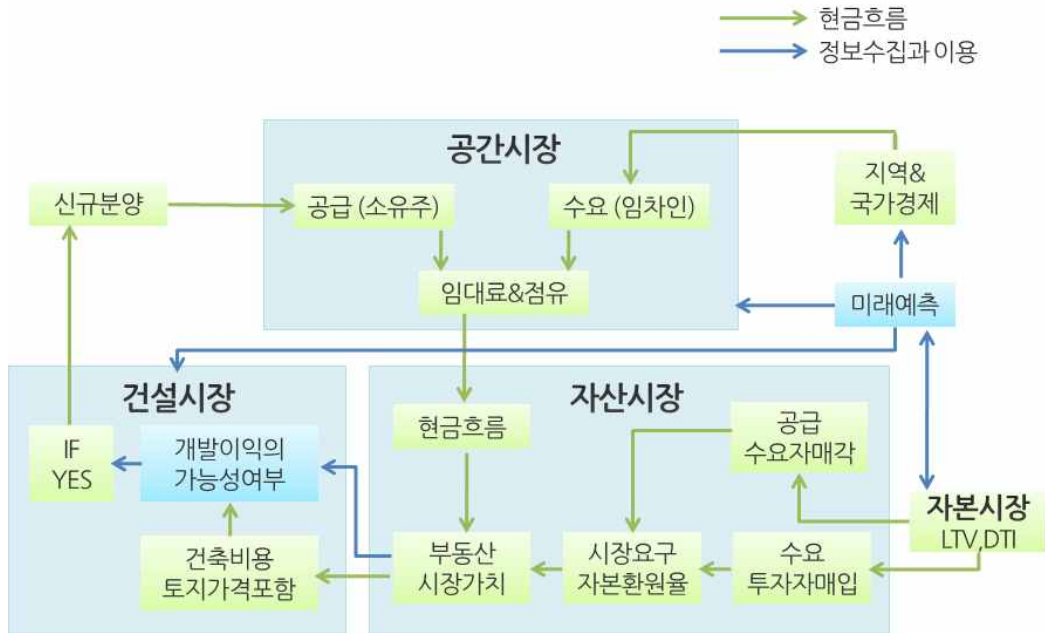
22) 예시: 서울지역 7.5천만원(2.5천만원)→9천만원~1억원(3천~3.4천만원)

23) 적용대상 보증금: 3억원(지방 2억원) 이하

24) 주요내용 : ‘선순위권리관계 확인’, ‘대항력과 우선변제권 확보방법’ 등 계약 체결시부터 종료시까지 반드시 확인해야 할 사항과 수선 등 비용부담 원칙명시

* 공인중개사협회, 지자체 등을 통해 홍보 강화

25) 전화·온라인 상담 등을 통해 임차인에게 전월세 정보, 대출 및 법률상담 등 서비스 제공 중



<그림 1> 부동산시장의 하위시스템

른 부동산 시장변화를 보여준다.

1.1 공간시장에 미치는 요인의 변화와 인식의 부족

공간시장은 임차인과 임대인에 의해 형성되는 시장으로 빌딩이나 주택의 유형과 질에 따라 임대료가 결정되는 시장으로 공간시장에 영향을 미치는 외부적 요소는 지역 및 국가경제에 의해 수요자인 임차인에게 소득을 증가시켜 임차인의 현금흐름에 영향을 미치게 된다. 이때 임차인 적은 임차비용으로 넓은 면적을 사용하기를 원한다.

공간시장 수요자들의 행태의 변화를 보면 1인가구의 증가와 최근의 저 성장률과 청년의 실업의 문제로 인해 소득의 감소는 주택수요를 감소시키고 있다. 또한 베이비부머세대의 조기 정년으로 인해 기존의 자가소유자는 주거면적의 축소로 전환하거나 일부 전월세 수요자로 전환하고 있다. 이러한 공간수요자의 행태변화의 원인을 분석하여 정책에 반영할 필요가 있다.

1.2 공간시장과 자산시장의 연계한 정책 필요

자산시장은 소유자의 매각에 따라 부동산공급이 이루어지는데 부동산의 수요자인 자가소유자나 투자자에 의해 부동산 매입과정이 나타나며 시장에서 요구하는 자본환원율과 향후 발생하는 현금흐름에 의해 부동산의 시장가치가

형성되면서 거래가 이루어지는데 투자자들 간의 건물매매와 교환으로 자산가격이 결정된다.

8.28대책에서는 주택소유를 촉진하기 위한 정책들이 마련되었는데 이는 공간시장에서의 수요를 자산시장의 수요자로 전환하기 위한 노력이므로 이러한 공간시장과 자산시장과를 연계한 정책이 마련될 필요가 있다.

1.3 건설시장의 자금조달의 다양화

건설시장은 토지가격, 건축비, 수익을 고려해 신규개발의 결정이 이루어지는데 미분양의 증가와 지가상승으로 인한 조달원가가 상승하면 개발업자입장에서는 신규공급의 어려움을 겪게 된다. 최근 건설시장에서 부동산개발을 위해 조달된 PF의 회수가 어려워 ABCP(Asset-Backed Commercial Paper)로 PF상환을 위한 단기적 자본조달을 피하고 있으며 REF(Real Estate Fund)나 REITs(Real Estate Investment Trusts)등 자산유동화를 통한 자본조달방법에 대한 관심이 높아지고 있다.

부동산경기를 살리기 위해서는 건설금융의 확대와 다양화가 절실함으로 건설금융과 관련한 대책들이 마련될 필요가 있다.

1.4 자본시장의 자원확대 필요

자본시장은 주택금융과 건설금융의 재원이 조달되는 시장으로 주택금융과 관련 LTV와

DTI로 공간시장과 자본시장으로의 자본유입을 조절하고 건설금융은 PF 및 부동산유동화를 통하여 건설시장으로의 자본유입을 조절하고 있다. 또한 투자은행과 같은 투자를 촉진할 수 있는 투자금융의 활성화를 모색하는 것이 부동산시장시스템을 안정화할 수 있을 것이다.

1.5 부동산시장에서 심리적 요소의 강화

부동산시장의 시스템전체에 영향을 미칠 수 있는 심리적 시장이 특히 크게 작용하고 있는 것이 한국의 실정이다. 특히 부동산가격변동에 대한 투자자들의 심리적 시장에 대한 연구와 더불어 심리적 시장을 활성화할 수 있는 정책이 마련되지 않고서는 전통적인 부동산하위시장에 대한 대책만으로는 시장의 안정화가 어려울 것으로 예상된다. 최근 미국의 부동산시장에서도 부동산과 인간의 행태와 관련한 밀접성이 높아진다는 보고서가 발간되고 있으므로 향후 부동산시장참여자들의 행태와 관련한 심리적 자극이 필요한 정책이 필요할 것이다.

2. 부동산정책의 시스템적 분석의 사례

부동산 정책의 선행연구에서는 아파트 가격 안정에 초점이 맞추어진 8·31대책을 중심으로 논의해보면 참여정부가 위기의식을 느끼며 억제하고자 하는 대상은 전반적인 부동산 가격이 아니라 바로 아파트 가격, 특히 서울 강남을 중심으로 한 아파트가격이었기 때문에 부동산 정책에 반영되는 피드백으로 투기적 수요의 악순환과 정책 저항과 보유세와 양도세를 통한 조절이 있었다. 부동산 정책에 반영되지 못한 피드백으로 부동산 정책에 대한 불신을 심화시키는 악순환, 비규제 지역에 대한 풍선 효과, 세금 증가의 전이 효과, 매물 감소로 인한 회소성 효과에 대한 정책의 강화와 조절의 관계로 설명하면서 강화 피드백 작용으로 인해 조절을 추구하는 부동산 정책의 효과가 감소되고 중국에는 오히려 의도와는 반대로 아파트 가격이 지속적으로 상승하는 결과가 초래되었던 것이다.²⁶⁾

3. 8.28 부동산대책의 부동산시장 시스템적 분석

3.1 주택시장의 정상화

주택시장 정상화방안에서 고려되어야 할 사항은 4.1대책이 국회에서 처리되지 않음으로 시장의 불확성이 지속되어 법안처리시까지 심리적 시장의 불안정성을 가져오며, 건설시장에서는 소형평형의 주택수요증가가 있지만 중대형평형에 대한 수요증가요인이 강하지 않아 기존의 중대형 미분양주택의 분양전환의 효과는 크지 않은 것으로 예상된다. 모기지제도의 활용에서는 수혜자가 주로 소형평형 자가소유로 한정되어 있어 평형성의 논란과 재원확보의 어려움으로 지속성의 논란이 야기될 수 있다. 또한 현재 건설시장에 필요한 건설금융의 확대방안이 없어 자가수요나 투자수요가 증가하더라도 실제 건설시장의 활성화에는 어려움이 예상된다. 특히 기존 PF회수방안이 해결되지 않고 있는 건설시장의 회복에는 어려움이 예상된다. 주택시장정상화 방안이 주로 유량시장에 영향을 미칠 것으로 보이지만 저량시장에 미치는 영향을 분석하는 세분화된 분석이 요구된다.

한편 부동산시장시스템적 분석에서는 포함되지 않았지만 부동산관련세금의 혜택으로 지자체의 세수부족의 문제가 논의 되고 있지만 세수부족으로 인해 지자체의 공공서비스 질의 하락은 삶의 질을 하락시켜 부동산시장에는 부정적으로 영향을 미칠 수 있는 부분도 지역경제 시스템에서 논의 되어야 할 것이다.

3.2 임대주택의 공급 확대

임대주택공급방안에서는 임대주택공급지역의 지자체와 주민의 반대로 공급이 지연되거나 행복주택의 경우에는 철도부지에 건축하는 건축비상승에 대한 사전조사의 미비로 공급방안을 전면 재검토하는 정책적 오류가 발생하였다. 이러한 정책수립과정에서 시스템적 모델을 활용하고 다수의 시장참여자의 의견을 반영한다면 정책오류에 대한 사전적 예방을 할 수 있을 것이며 정책오류로 인한 기회적 비용의 손실을 줄일 수 있을 것이다. 특히 부동산시장의 구조가 과거와는 달리 변화하므로 변화하는 시장구조에 적응하기 위해서는 사후평가보다 사전적 예방이 중요시되는 정책수립이 필요하다.

3.3 서민·중산층의 전월세부담 완화

전월세 지원방안은 MB정부이후 박근혜정부에서도 공간시장의 저소득층의 수요자를 단기적으로 많은 지원을 함으로 소형평형의 수요를 증가시키면서 전월세가격을 상승시켰고 이는 filtering-up의 효과로 저량시장에서 차상위계층의 임차주택공급감소의 효과로 전월세가격상

26) 삼성경제연구소, 시스템사고에 입각한 정책설계방안, 연구보고서, 2008.7.

<표 2> 주택시장 정상화의 시스템적 분석

	공간시장	자산시장	자본시장	건설시장	심리적 시장
4.1대책27) 핵심법안 처리	단기적 수요와 공급영향 미비	조세감면으로 매수수요의 증가	LTV, DTI연계성과 조정필요	미분양개선 및 민간건설 회복	부동산투자기대감 상승 하지만 실제 매수 전환 가능성 미지수, 기존다주택자 저량시장에서 매물공급증가
취득세율 인하	경계선상의 임차인이 소유주로 전환	세율 인하로 매수수요의 증가	매수수요 확대에 따른 자본수요 확대	매수수요증가로 건설시장개선	자가소유자의 연적증가 이전가능성 및 신규매입수요 증가기대감
주택금융공사 모기지공급 확대	단기 임차수요 감소	임차인의 자가소유로 전환	제한된 수혜자로 형평성 및 지속성의 문제야기	매수수요증가로 건설시장개선	수혜대상자에 한한 자가소유 기대감
장기모기지 이자소득공제 확대	임차수요 감소	소득공제로 소득세감면효과	장기 주택모기지 재원확대필요	자가소유증가로 건설시장 개선	자가소유비용감소로 주택구매심리증가
서민·근로자 구입자금 개선	단기임차수요 감소	소형평형의 자가소유증가	재원확보방안 필요	소형평형의 건설시장개선	소형평형에 대한 자가소유수요 증가
수익·손익공유형 모기지 도입	단기임차수요 감소	생애최초구입자의 수혜대상자 한정으로 소형평형의 자가소유수요	지속성위해 재원확보방안 필요	자가소유증가로 건설시장 개선	저금리수혜자의 자가소유기대감 상승, 수혜제외자의 자가소유기대감 상실
모기지보험 가입대상 확대	임차수요감소	자가소유수요 증가	LTV, DTI의 탄력적용 필요	자가소유증가로 건설시장 개선	가격상승기대감이 따르지 않는한 모기지보험의 이용은 제한적

<표 3> 임대주택 공급확대의 시스템적 분석

	공간시장	자산시장	자본시장	건설시장	심리적 시장
공공분양 용지를 공공임대 용지로 전환	임대주택 공급확대로 전월세 가격안정화 효과	유량시장에서 자가소유주택 공급부족	임대주택건설자금이용 제한적	분양시장의 위축	임대주택청약의 기대감, 분양수요 감소
매입임대사업자 세제지원 확대	임대주택의 공급확대로 전월세가격 안정화	투자수요의 증가	LTV, DTI의 탄력적 운용 필요	투자수요의 증가로 유량시장의 활성화	임대수익을 추구하는 투자자의 기대감 상승
준공후 미분양 임대주택 활용	임대주택의 공급확대로 전월세가격 안정화	투자수요의 증가	LTV, DTI의 탄력적 운용 필요	미분양주택의 분양전환효과로 건설시장 개선	임대수익을 추구하는 투자자의 기대감 상승

승의 요인으로 작용하였다. 이는 자산시장, 자본시장, 건설시장, 심리적 시장의 연계성을 고려하지 않은 국지적인 접근에서 발생하는 정책적 오류로 해석되어지므로 시스템적 접근방법으로의 전환이 필요한 시점이다. 역대 정부에서 시도하였지만 정착하지 못했던 주택바우처제도를 박근혜정부에서 다시 도입함으로 저리용자에 의한 주택수요를 증가시키기보다는 주거안정을 지원함으로 시장의 안정을 도모할 수 있는 방안이 될 것이다.

27) 다주택자등 양도세 중과 폐지, 법인의 부동산 양도시 법인세 30%추가 과세 폐지, 준공공임대주택 장기보유 특별공제 60%, 분양가상한제 신축운영, 개발부담금 한시 감면, 정비사업 2주택 허용 및 현금청산시기 연장, 수직증축 리모델링 허용

4. 시스템접근방법의 한계

부동산시장의 시스템적 접근방법은 경제적 측면의 효율적 자원배분에 의해 정의하는 완전경쟁시장과 독점 또는 과점 등에 의한 불완전한 경쟁시장으로 구분하는 시장과 달리, 시장의 국지성, 수급조절의 곤란성, 비조직화 되고 거래가 은밀한 특성을 나타내는 부동산시장을 부동산시장의 하위시스템의 수요와 공급에 따라 정부의 정책을 결정하는 형태이다. 부동산 정책을 수립함에 있어 어떤 접근방식을 기반하는가에 따라 정책결과는 상당히 다르게 나타날 수 있다.

부동산 가격변동을 조절하기 위해 수요와 공

<표 4> 서민·중산층 전월세부담 완화의 시스템적 분석

	공간시장	자산시장	자본시장	건설시장	심리적 시장
월세소득공제 확대	임차인의 소득공제로 인하여 소득세감면효과	임대사업자의 등 록을 요함으로 세 금증가로 제반비용을 임차인에게 전가	영향미비 추정	임대주택 수요의 증가	임차수요증가하지 만 소유자의 세부담으로 투자심리 위축
소액임차보증금 우선변제권 개선	임차인의 보호확대로 임차수요증가	임대인의 담보대출금액의 감소	담보대출액의 감소로 자본운용의 어려움, LTV와 DTI의 조정 필요	임대주택 수요의 증가	투자자의 대출액 감소는 투자심리 감소
저소득가구 전세자금지원 확대	저소득층의 수요 증가로 상위계층으로 전세수요 증가. 소득증가 아닌 자금지원형태로 시장불안요소 가짐	임차수요증가는 전월세가격상승요인으로 작용해 자가소유수요 증가	자가소유수요의 증가로 자본수요 증가	자가소유증가는 미분양시장과 건설시장여건 개선	임차수요증가로 가격상승기대감이 나 매매/전세가격 비율감소는 자가 또는 투자수요 유발

급을 제한하는 것이 아니라 하위 부동산시장 시스템 상에서 각 구성원들이 어떻게 반응할 것인지를 명확히 분석하여 추진할 필요가 있다는 것이다. 참여정부의 정치경제학적 접근방식이 엄연한 시장위에 존재하는 부동산을 확립적으로 조정하려는 정책이었다면 부동산시장 시스템 전반에 대해 정부의 부동산정책을 마련하고 그 안에서 부동산에 대한 수요와 공급이 이루어지도록 해야 한다는 것이다.

부동산시장에서의 수요와 공급은 단기적인 처방에 의해 시장을 억제하는 것이 아니라 투명한 거래관계를 제공함으로써 합리적이고 균등한 기회를 시장참여자들에게 제공한다는 점에서 의미가 있는 것이다. 그러므로 부동산정책을 부동산시장 시스템적 접근방법으로 적용함에 있어 부동산 시장에 대한 정부의 정책이 명확히 확립되어 있고 이의 영향이 부동산시장시스템의 역학관계에 어떻게 미치는 어떠한 결과를 초래했는지를 정책에 피드백시켜 정책의 조정을 요구하는 것이다. 하지만 정부의 직접적인 개입이 어렵고, 강제적인 수급조절이 용이치 않음으로 인하여 수급조절관련한 부동산정책의 수행에 어려움이 있을 수 있다.

5. 부동산시장 시스템적 정책수립방안

5.1 부동산 정책수립의 시스템적 사고의 도입

부동산정책의 지속적인 평가와 개선을 통해 정책실패를 최소화하기 위하여 부동산정책의 입안과 실행은 분리된 것이 아니라 지속성을 가지는 일련의 과정이므로 정책실패를 낳은 사고 모형에 대한 평가가 필요하다. 정책의 결과에만 초점을 두면 부작용과 오류의 근본 원인에 대한 파악이 불가능하므로 정책실패의 원인

을 종합적으로 분석할 수 있는 사고체계를 도입할 필요가 있다.

5.2 부동산시장 참여자의 역할강화

경제규모가 비대해지게 되면 부동산시장의 참여자는 정부뿐만 아니라 다양한 참여자로 이루어지면 서로 유기적으로 연계되게 된다. 공간시장의 실수요자의 관점에서는 가장 경제적인 비용으로 원하는 공간 확보가 중요한데 이는 분양을 받거나 혹은 기존건물의 구입, 임차 여부를 결정하고자 하는데 특히 주택가격상승의 여부, 보유세 등을 고려하여 결정하게 되는데 공간수요자의 행태적 변화과정을 파악하여 정책에 반영하여야 한다. 부동산과 금융이 결합되면서 재무분석가의 역할이 점차 증대되며 시장의 위험요소를 예측하고 위험도에 따라 요구수익률을 달리 적용할 수 있는 전문가들의 의견을 반영하며 개발업자의 관점도 경기변동과 수급상황에 따라 개발착수 시점뿐 아니라 준공입주시점에서 전부 입주시킬 만한 수요가 있는지를 파악하기 때문에 시장의 수요공급의 변화과정을 정책에 반영한다. 또한 중개업자의 관점에서는 시장에서 부동산거래가 얼마나 이루어지는지에 대한 관심이 높기 때문에 유량시장과 저량시장에서 원활한 유통이 이루어질 수 있는 의견을 반영할 필요가 있다.

V. 결론

시스템적 접근방법은 부동산시장을 형성하고 있는 다양한 요인들의 시뮬레이션을 통하여 부동산시장이 어떻게 역학적으로 움직이는지에 대한 연구를 통하여 개별요인의 변화에 따라

시장변화를 감지하고 이의 대응책을 마련하는 것이다. 따라서 거시적으로 부동산문제에 접근하여 정부의 직·간접적 개입과 다양한 정책수단의 활용을 도입함으로써 전체적인 부동산시장의 안정화와 활성화를 꾀하고자 하는 것이다.

시스템적 접근방법을 도입하기 위하여 현실 인식에 대한 객관화를 위해 시스템 사고를 활용하여 정책 입안단계에서 가능한 모든 정책수단이 시스템에 미치는 영향을 파악하는 것이 필요하다. 부동산정책을 수립하기 위하여 다양한 부동산시장참여자들의 부동산시장에 대한 인식과 분석이 반영되어야 하는데 공간사용자, 투자자, 관련 공무원, 개발업자, 부동산서비스 공급업자, 재무적 서비스공급업자, 부동산협회와 같은 전문적 단체, 정부 및 비정부 기구들의 다양한 입장을 가진 사람들의 생각을 통합하는 것이 필요하다. 즉 다양한 입장을 통합하기 위하여 대화의 수단을 활용하고 다양한 시장참여자의 다른 접근에 대한 폭넓은 조사를 수행하여 관련 당사자에게 정책에 어떻게 반응할지를 직접 질문하는 사전 조사를 하거나 델파이기법의 수행, 혹은 토론회 등을 통하여 정책 입안 과정에 이해 관계자들이 함께 협의하고 조정할 수 있는 과정을 포함한다.

또한 부동산시장의 현황과 시장구조를 이해하기 위하여 8.28대책을 부동산시장시스템적으로 분석해 보았을 때 공간시장의 문제뿐만 아니라 자산시장, 자본시장, 건설시장, 심리적 시장에 미치는 영향이 각기 달리 나타나며 또한 각각의 하위시장에서 해결되어야 하는 문제들이 나타나고 있는데 이러한 문제들이 개별적인 것이 아니라 상호연관성이 있음을 알 수 있었다. 이는 현재 공간시장의 문제를 해결하는 것이 공간시장관점에서의 접근만으로는 해결하기 어려운 문제일 수 있으므로 본 연구를 기점으로 좀 더 세밀하고 종합적인 분석과 연구가 필요하다.

본 연구는 부동산정책실패와 이로 인한 비용을 최소화하기 위하여 부동산정책수립을 하는데 있어 부동산정책오류의 원인을 시스템적으로 찾아서 대안을 제시할 수 있는 접근방법을 제시하고자 하였다. 기존의 부동산정책평가모형이 사후적 평가였다면 사전적 평가를 통하여 정책이 수립되기 전에 사전평가를 통하여 정책의 조정을 모색하는 방안이다. 부동산시장시스템의 정책수립모형을 제시하는 것에 대한 시사점을 제기하고 있어 향후 부동산정책수립의 기본적인 틀을 제공하는데 커다란 의의가 있다.

하지만 부동산시장시스템간의 유기적 연관성과 연관성의 정도에 대한 시스템적인 연구가 부족하고 제안하는 정책이 하위시스템에 어느

정도의 영향을 미칠 것인지에 대한 측정이나 측정방법에 대한 연구가 한계이므로 이의 추가적인 연구를 필요로 한다.

참고문헌

- 김갑성의 2인, 『IMF이후 부동산시장의 패러다임의 변화』, 삼성경제연구소, 1999.
- 삼성경제연구소, 시스템사고에 입각한 정책 설계방안, 연구보고서, 2008.7.
- 서승환, 부동산과 시장경제, 삼성경제연구소, 2006.
- 소병희, 정부실패, 삼성경제연구소, 2007.
- 오인철, 『부동산 자산시장에 대한 이론적 고찰』, 한국부동산학보 제 36집, 2009년 2월.
- 이용문, 정재호, 『미국 서브프라임 모기지 사태의 국내 주택시장 영향 연구』, 한국부동산학회 부동산학보 제49집, 2012.
- 이정진, 토지경제학, 박영사, 1999
- 조주현, 부동산시장분석론, 부연사, 2004.
- 지대식외3인, 『부동산산업의 발전방향과 향후 과제』, 국토연구원, 2010, p. 141.
- 박인, 『미국식 부동산전문교육의 도입방안에 관한 연구』, 부동산중개학회지 제1집, 2009.
- 박인, 『해외부동산투자를 위한 부동산시장 분석모형의 연구』, 대한부동산학회, 2011.
- 박인, 『부동산시장변화에 따른 부동산서비스산업의 역할』, 대한부동산학회 세미나, 2012.
- CEL & Associates, Inc., Has The Real Estate Industry Lost Its Mojo?, 2012.
- CEL & Associates, Inc., “2010 - 2020 An Unconventional Real Estate Outlook - Part II”, 2010.
- CEL & Associates, Inc., A Contrarian Perspective, 2011.
- David J. Lynn & Tim Wang, Emerging Market Real Estate Investment, John Wiley & Sons, 2010. p.viii.
- Hines, Mary Alice, Marketing Real Estate Internationally, Connecticut: Quorum Books, 1988, p.
- Keogh and D'Arcy (1994) and Jones Lang Lasalle Real Estate Transparency Index (2006)
- Lee, Christopher, Transformational leadership in the new age of real estate, IREM, 2012
- Shlomo Angel, Housing Policy Matters, Oxford, 2000.