

저성장시대의 부동산정책의 인식에 관한 연구

-박근혜정부의 정책을 중심으로-

A Study on the Awareness of the Real Estate Policy in Low Economic Growth

-Focused on the Policy of Park Geun-hye Regime-

박인(Park In)¹⁾

目次

I. 서론	
II. 부동산시장예측과 박근혜정부의 부동산 정책	IV. 부동산정책 인식의 분석
1. 부동산시장 분석	1. 2014년 부동산정책에 대한 인식
2. 부동산시장의 예측	2. 주택경기 전망에 관한 인식
3. 부동산시장예측의 한계와 정책	3. 2015년 투자의향에 관한 인식
4. 박근혜정부의 부동산 정책	4. 요약 및 시사점
III. 부동산정책인식의 연구 설계	V. 결론 및 연구의 한계
1. 설문지 설계	

< Abstract >

This study focused on the awareness of real estate specialist for the real estate policy of Park Geun-hye regime that has several implications such that policy makers need to recognize the awareness of real estate market participants and transformational real estate market structure caused by low economic growth, baby-boomer retirement, youth unemployment, demographic restructuring, and long life.

The results of survey show that the housing price has been affected by low interest rate and tax benefit, and the rental price by low interest rate supported by government. Most of respondents are predicted housing price and rental price to be increased for the next year, and needed more deregulation of real estate related such as abolition of recapturing excess gain of reconstruction, flexible price ceiling system, and relaxation of floor area ratio.

In the transformational and low economic growth, government needs to establish right aim of real estate industry either predict the future of real estate market for revitalization of real estate market and industry.

Key-words : Real Estate Market Analysis, Market Prediction, Real Estate Policy, Policy Awareness, Cross Tabulation

한글주제어 : 부동산시장분석, 부동산시장 예측, 부동산정책, 정책인식, 교차분석

1) 숭실사이버대학교 부동산학과 교수

제1장 서론

최근 저금리가 지속되면서 전세시장의 임차인이 월세시장으로 내몰리고 있으며 정부는 전세시장의 수요자를 매매시장으로 끌어들이려는 정책과 노력을 기울이고 있지만 전세시장의 임차인이 움직이려 하지 않고 있다. 일부에서는 전세로 거주하는 비용이 자가소유나 월세로 거주하는 비용에 비해 현저하게 낮아 전세수요가 증가하고 있으며 이는 전세가격의 상승으로 이어지고 있다. 이제는 우리도 소유와 임차와의 경계에서 선택의 기준이 비용으로 바뀌고 있음을 알 수 있다.

과거 고성장기에는 매매시장의 부동산가격이 어느 정도 오를 것인가에 대한 관심이 집중되었지만 지금은 금리가 낮아져 담보대출비용이 하락하여 매수여건이 개선되었음에도 불구하고 주택을 매수하려는 경계수요가 움직이지 않고 있다. 이에 전환기의 부동산시장에서 부동산 시장참여자들은 어떻게 인식하며 어떻게 대응할 것인가가 주요한 관심사가 되고 있으며 한편으로는 정부의 부동산정책의 방향설정에 관심이 높아져 있다.

현재의 부동산시장은 과거 고성장 경제의 연속선상에 있는 것이 아니라 경제적인 측면에서는 저성장과 저금리, 주택 인구학적 측면에서는 가족 및 인구구조 변화에 따른 주택정책과 도시개발의 요구, 정보화와 인터넷의 발달로 시장참여자간의 정보의 비대칭성이 현저하게 줄어들면서 부동산의 중개와 부동산서비스 분야의 고용위축과 산업을 위협하고 있으며, 부동산의 증권화는 자본시장에서 가장 중요한 자금조달 수단으로 떠오르는데 미국의 경우 '사실상 모든 것의 증권화'라는 슬로건 하에 부동산금융시장이 성장하며, 부동산의 세계화에 따라 전통적인 입지의 개념이 공간입지로 바뀌면서 부동산시장구조의 대 변혁기를 맞이하고 있다.

이러한 변혁기에 향후 부동산시장을 전망한다는 것은 기존의 경험치에서 벗어나 전환기의 부동산시장구조를 좀 더 심층적으로 분석하고 시장참여자의 요구를 반영하여 미래의 부동산정책의 수립이 필요한 시점이다.

이에 시장참여자들은 박근혜정부가 8차례 발표한 부동산정책에 대해 어떻게 인식하는지를 연구하고자 한다. 주택가격과 전세가격에 영향을 미친 정부의 정책변수를 살펴보고 향후 투자방안에서 어떠한 상품을 선호하는 지를 분석하여 부동산시장을 예측해 보고자 한다. 또한 부동산시장과 부동산산업의 활성화를 위해 어떠한 노력과 목표를 세워야 하는 지를 제언해 보고자 한다.

제1절 연구의 배경 및 방법

본 연구의 범위는 부동산시장분석과 부동산시장예측을 위한 방법론을 정리해보고 각각의 방법론의 특징을 살펴봄에 그의 방법론 중에서 설문조사의 방법으로 부동산

시장참여자의 부동산정책에 대한 인식을 조사하고자 한다.

즉 부동산시장에 대한 현황과 전망을 예측하며 박근혜 정부의 부동산정책의 효과에 대한 부동산전문가들의 인식을 조사하여 전환기의 부동산시장에서 향후 부동산정책의 방향을 정하고 수립하기 위한 기초자료로 활용하고자 한다.

본 연구의 방법은 문헌자료와 통계자료를 토대로 자료를 수집하였으며 설문조사를 통한 실증분석의 방법으로 결론을 도출하였다. 조사 방법은 박근혜정부의 부동산정책들에 대한 부동산전문가들의 2014년 부동산정책, 2015년 부동산시장 전망을 조사하고자 구조화된 설문지를 이용하여 부동산전문가집단에 의한 인터넷 서베이를 실시하였다.

시간적 범위는 2014년 11월 10~14일(5일간) 수도권 중심 공인중개사 등 산·학·연 전문가 65명을 대상으로 온라인 서베이를 통하여 설문조사를 하였다. 응답자의 일반적 특성을 살펴보기 위하여 빈도분석을 실시하였으며, 응답자의 일반적 특성에 따른 부동산정책의 인식에 대한 차이를 파악하기 위하여 교차분석을 실시하였다. 본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 5%에서 검증하였으며 통계 처리하여 분석하였다.

제2장 부동산시장분석과 박근혜정부의 부동산정책

제1절 부동산시장 분석

1. 부동산시장환경의 분석

박인(2011)은 부동산시장분석의 유형을 시장중심과 개별부동산에 대한 의사결정 중심의 분석, 부동산시장시스템에 의한 분석, 하향식 및 상향식 부동산시장분석, 부동산시장수익의 원동력기반 분석, 부동산시장의 제도적□문화적 계층에 따른 분석, 시장의 성숙 정도와 투명성에 기반을 둔 분석방법으로 설명하고 있다.²⁾

특히 부동산시장에 관한 관심이 높아지면서 다양한 접근방법을 적용한 부동산시장 연구들이 이루어지고 있다. 경제학 분야에서는 시장 참여주체의 행태에 대한 소비자선택 이론에 문제를 제기하며 등장한 행태경제이론이 관심을 끌고 있다. 기존의 구조 모형과 시계열모형 위주였던 시장분석 모형도 시스템 공학, 금융 공학, 지리정보 (GIS) 등과 융합한 학제적 연구로 매우 다양한 연구가 이루어지고 있다.³⁾

2) 박인, 해외부동산투자를 위한 부동산시장분석모형에 관한 연구, 대한부동산학회지 제29권 제2호, 2011.12., pp.171-177.

3) 이수옥외 6인, 부동산시장 선진화 시스템 구축 연구 (II), 국토연구원, 2009, p. 11.

2. 공급과 수요분석에 의한 시장분석

수요 공급의 부동산시장분석을 위해서는 건축허가, 건축착공, 건축준공의 통계를 월별로 발표하고 수분양자 대리인을 제외한 미분양아파트의 실질적인 미분양실태를 파악하는 것과 미분양물량의 감소현황을 월별로 검토하여 부동산의 공급과 감소를 확인하는 1차적인 통계작업이 필요하다. 수요적인 측면은 정기적인 부동산중개업소나 부동산전문가들의 의견과 인식을 조사하는 수요조사를 통해 부동산시장을 판단하는 것이 필요하지만 통계자료가 세부적으로 공개되지 않고 있으며 전문가들의 수요조사도 미비하다. 수요자가 원하는 것이 무엇인가를 좀더 자세하게 들여다 볼 필요가 있으며 공급의 현황에 대해서도 좀 더 자세하게 들여다보지 못하면 변화하는 부동산시장에 대처하기에는 한계가 있어 이제는 부동산통계를 구축하고 빅데이터를 활용하여 정책의 방향성을 수립하여야 할 것이다.

3. 부동산시장시스템에 의한 분석

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

다양한 입장을 통합하기 위하여 대화의 수단을 활용하고 다양한 시장참여자에 대한 여러 경로를 통해 폭넓은 조사가 필요하다. 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 상황에서는 부동산시장에 직접적으로 영향을 미치는 심리적 시장의 영향이 크게 작용하고 있다. 부동산정책수단에 따라 하위시장에 영향을 미치는 정도를 연구하여 시장의 안정화를 꾀하는 연구가 필요하다. 부동산경제를 4사분면으로 구분하여 부동산 자산시장 및 공간시장과 건설시장의 관계를 설명하며 부동산 4사분면 모형은 다양한 변수의 영향에 따른 부동산 시장변화를 보여준다.

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 밀접

성이 높아진다는 보고가 있으므로 향후 부동산시장참여자들의 행태와 관련한 심리적 자극이 필요한 정책이 필요한 것이다.⁴⁾

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

제2절 부동산시장의 예측

부동산시장을 예측하기 위해 주택시장예측에서는 ‘가격-거래량’의 관계를 바탕으로 이론화된 벌집순환모형(The Honeycomb Cycle), 토지시장분석 및 토지가격추정을 위해서는 자본자산가격결정모형(capital asset pricing mode: CAPM), 국토연구원 에서 개발한 부동산시장 선진화 시스템 (부동산시장 진단 및 전망 시스템; 이하 K-REMAP), 부동산경기순환이론을 바탕으로 부동산시장관련 지수를 가지고 부동산경기변동에 대한 사전확인 또는 예측이 있다. 향후 예측시장을 활용한 부동산시장의 전망을 예측할 수 있다.

그동안 부동산시장을 전망하는데 있어 부동산전문가들의 경험적인 보고나 발표에 의존하는 경우가 많았는데 이제는 경험에 의한 부동산시장의 전망이 예전처럼 맞지 않다는 것이 부동산정책을 수립하는데 딜레마에 빠지게 된다. 왜냐하면 현재의 부동산시장이 과거 고성장과 고금리 그리고 인구성장의 시대와는 다른 양상으로 나타나며 과거 경제성장이 높던 시절의 연속선상의 부동산시장이 아니고, 앞으로 부동산시장의 변화에 과거의 경험으로는 예측할 수 없는 부동산시장이 전개되고 있기 때문이다.

1. 벌집순환모형

국내 주택시장을 예측하고 전망하는 다양한 연구방법론들이 존재하는데, 그 중 ‘가격-거래량’의 관계를 바탕으로 이론화된 벌집순환모형(The Honeycomb Cycle)이 많이 이용되는데 2012년 12월 27일 기획재정부에서 발표한 “2013년 경제정책방향”에서도 부동산 전망 시 벌집순환모형을 언급했다. 일반적으로 벌집순환모형은 국내 주택시장을 예측, 전망하는 등의 분석도구로 활용되고 있지만 벌집순환모형은 네덜란드 주택시장을 실증 분석하여 이론화한 것으로, 그것이 국내 주택시장에도 적용할 수 있는 이론인지는 그 타당성이 제대로 검증되지 않았지만 국내 주택시장을 전

4) 박인, 8·28부동산대책의 부동산시장시스템적 분석과 개선방안, 한국부동산경영학회 추계학술대회, 2013, pp.46-50.

망하기 위한 이론으로 별집순환모형을 활용한 연구가 있다. 정부에서나 산학계에서는 일반적으로 인용하고 있지만 사용하는 데이터에 따라 결과가 달리 나와 실무적으로 적용하기에는 한계가 있다. 서수복(2011)에 의해 별집순환모형의 국내 주택시장 적용 타당성에 관한 실증연구가 있다.⁵⁾

2. 자본자산가격결정모형(capital asset pricing mode: CAPM)

토지시장분석 및 토지가격추정과 관련한 선행연구로는 거시경제변수를 이용한 계량모형연구, 자본자산가격결정모형(capital asset pricing mode: CAPM)에 기초한 연구, 토지정책변수를 고려한 연구는 박헌주 외(2001), (2006), 김형순(2007) 등이 대표적이다. 부동산 관련 지수에 대한 선행연구의 대부분은 가격모형에 기반을 두고 있는 이용만·박헌수·이창무(2007), 권재욱(2005)등이 있다.⁶⁾

부동산시장 분석에서 가장 중요한 것은 지역의 특성을 고려한 개별상황을 적절히 설명할 수 있는 설명력 높은 변수와 방법론을 찾아내어 분석도구로 이용하는 것이다. 기존 부동산시장분석의 연구의 결과가 연구자에 따라 달리 나타날 수 있는데 이는 관련변수와 분석 방법론의 문제에 기인하고 있어 변수 추출과 방법론의 선정은 중요하다.

3. 부동산시장사이클

기존의 거시적 차원의 순환국면뿐만 아니라 지역차원의 미시분석을 통해 공간적으로 순환국면의 양상이 전이, 확장, 축소현상을 분석함으로써 미래의 시장양상을 예측하고 주택시장의 이상 징후에 선제적으로 대처하는 방법이 있다. 부동산경기에는 기간에 따른 상승과 하락의 사이클을 분석하여 부동산시장을 전망하는 방법으로 부동산사이클에 대한 연구는 국가와 지역에 따라 달리 이루어지고 있다.

부동산시장의 주기에 대한 부동산시장에 대한 연구에서 호이트는 약 10여년에 걸친 등기부 열람 조사와 103년 동안의 통계수치뿐만 아니라 이 기간 동안 발생한 상업적이거나 혹은 인구통계학적 사건들까지 모두 고려한 결과 부동산시장에 다음과 같은 특징이 있음을 발견하였다.⁷⁾ 먼저 부동산시장에는 사이클이 뚜렷하게 존재하며, 매우 느리게 움직이는 특성을 파악하여 시장을 예측하는 방법으로 느리긴 하지만 매우 거대하고 하락세로 돌아설 때에는 결과가 대단히 좋지 않으며 부동산 사이클이 주식 사이클과 항상 일치하는 것은 아니다.

4. K-REMAP모형

5) 신정철, 별집순환모형의 국내 주택시장적용 타당성에 관한 연구, 아주대학교 공공정책대학원, 2013, p.2.

6) 이수욱외 6인, 부동산시장 선진화 시스템 구축 연구 (II), 국토연구원, 2009, p. 12.

7) <http://blog.daum.net/ssgjeon/18278326>

국토연구원은 2009년 개발한 K-REMAP의 기능에 맞춰 토지시장분석을 위한 기초개념, 부동산시장 참여자의 기대 소비심리를 설명하기 위한 행태경제학적 접근, 그리고 부동산경기변동을 사전에 파악할 수 있는 선행지수의 개발 가능성을 중심으로 부동산시장분석 관련 개념과 이론을 살펴보았다. 특히 토지시장을 분석하기 위해 토지와 토지시장에 대한 정의, 토지가격이론 등에 대해 검토하였고, 행태경제학적 접근을 통해 소비자의 부동산 선택행위를 해석할 수 있는 이론적 틀을 갖추고자 하였다.⁸⁾

부동산시장 선진화 시스템 구축 연구에서는 부동산가격 외에 소비자심리, 부동산정책, 공간정보를 활용한 새로운 방법론을 접목하여 부동산시장을 분석 및 예측하는 방법론을 제안하였다. 2009년에 수행된 연구결과는 부동산시장 조기경보시스템(EWS)에 의한 부동산시장 동향분석 및 정책보고서를 제공할 수 있도록 개발되었으며 2차년도 연구에서 미흡한 부분은 소비자심리조사 대상의 표본확대 문제, 가격변동 이동경로 탐색의 정교화 문제 그리고 정책효과와 계량화 문제 등이 지적되었다.⁹⁾

K-REMAP은 소비자의 기대심리, 부동산가격, 거시경제 동향, 부동산 관련산업 동향, 부동산정책 동향 등을 반영하여 진단하고 전망하고자 하는 시장분석모형이자 정보시스템을 개발하였지만 예측력 제고를 위해서는 기존 정보DB 시스템과의 연계·활용뿐 아니라, 주택과 토지를 포괄하는 부동산시장압력지수의 확장, 그리고 부동산시장 참여자의 소비심리에 대한 주기적 조사 등에 대한 보완이 필요하다.

5. 설문조사

부동산시장 분석을 위한 또 하나의 방법론으로 설문조사를 실시하는데 일반가계나 중개업소, 전문가 설문조사를 통하여 부동산시장 참여주체 혹은 시장을 직·간접적으로 경험하는 집단으로부터 부동산시장 변화를 개략적으로 예측하는 방법이다. 부동산정책이나 경제 상황에 따라 변화되는 부동산시장 참여자의 심리상태를 빠르게 파악할 수 있다는 점에서 매우 효과적인 분석방법이며 계량모형을 보완하는 수단으로 이용할 수 있다.

6. 예측시장

예측시장은 미래 예측을 위해 구축된 가상 시장시스템으로 정보를 효율적으로 취합하여 집단지성을 경영에 반영할 수 있는 새로운 협업도구로 과거에는 예측시장이 주로 선거 결과, 영화 흥행 여부 등 대중적 이슈를 다루었으나 중요한 상황 변화를 실시간 반영하는 온라인 예측시장의 장점 때문에 기업의 의사결정 수단으로 활용되

8) 이수욱외 6인, 부동산시장 선진화 시스템 구축 연구 (II), 국토연구원, 2009, p. 10.

9) 이수욱외 9인, 부동산시장 선진화 시스템 구축 연구 (III), 국토연구원, 2010, pp. 11-13.

기 시작하였다.¹⁰⁾ 예측시장을 통한 미래 예측은 100년이 넘는 오랜 역사를 지니고 있으며, IT 기술의 발달로 온라인 예측시장이 등장하면서 다시 주목 받기 시작했다.¹¹⁾

부동산시장에서도 전환기의 기로에서 변화하는 부동산시장에 유연하게 대처하기 위하여 부동산시장의 참여자나 부동산산업의 경영자들은 부동산시장의 미래에 대한 단기 및 장기적 예측을 필요로 한다. 특히 앞으로의 변화하는 부동산수요의 트렌드와 부동산시세 및 부동산정책이 부동산시장의 하위시장인 공간시장, 자산시장, 금융시장, 건설시장 및 심리적 시장에 미치는 파급효과를 예측할 수 있어야 한다. 새로운 미래 예측방법이자 경영도구로 활용될 예측시장은 부동산시장에서도 앞으로 부동산가격지수나 부동산판매, 부동산수요 등 예측시장의 필요성이 확대되고 있어 현재 통계적인 DB가 부족한 상태이지만 향후 부동산의 예측시장에 접목하는 것은 수요가 확대될 것으로 전망하고 있다.

예측시장은 부동산투자나 개발, 부동산정책입안 등 다양한 부문에 활용할 수 있을 것으로 전망되는데 특히 모바일과 인터넷의 발달은 미래 부동산시장의 주택 가격지수나 부동산개발사업의 분양가능성 및 타당성, 부동산정책의 효과, 부동산유통화증권의 발행가능성, 부동산이용행태에 대한 예측 등 다양한 부문에서의 활용가능성을 가지고 있다. 향후 부동산시장을 감지하고 부동산시장에서의 반응에 대한 조사나 연구가 미비한 국내실정을 감안하면 예측시장의 접목방안을 모색하여 부동산시장과 부동산서비스산업의 지속성을 유지할 수 있도록 활용할 필요가 있다.

제3절 부동산시장예측의 한계와 정책

1. 부동산시장예측의 한계

부동산시장을 분석하고 예측하는 모형이나 분석시스템은 시장을 충분히 설명할 수 있는 변수를 선정하는 것도 중요하지만 변수와 관련한 데이터의 정확성과 신속한 정보 제공이 중요하다. K-REMAP이나 다른 분석기법을 사용하여 부동산시장을 분석하기 위해서는 데이터의 원자료를 정책기관에서 생성 가공하여 제공하는 경우에만 가능하다는 한계가 있지만 점차적으로 DB구축을 한다면 향후 부동산시장을 예측하기 위한 모델로 사용할 수 있다.

기존 연구가 주로 시계열모형이나 구조모형을 이용하여 주택 혹은 토지 등에 대한 개별 대상의 가격 변동을 근거로 부동산시장을 분석하고 미·거시적 경제상황과 소비심리, 정책 등을 반영한 부동산시장 분석모형을 개발하였다. 하지만 최근 부동산시장에서 심리적 시장에 의한 영향력이 커지는 상황이어서 소비자심리 등에 대한

10) 홍일선, 미래를 읽는 새로운 도구 예측시장, LG Business insight, 2010. pp. 2-5.

11) SERI 경영노트. 미래 예측의 정확도를 제고하는 예측시장, 2012. 3. 1. (제141호). pp.2-3.

분석과 전망은 부동산시장예측에 중요한 요소로 자리 잡고 있다. 소비자심리조사 대상의 표본 선정과 부동산정책이 부동산시장의 하위시스템에 미치는 정책효과와 계량화 문제 등의 한계가 있지만 심리적 시장에 부동산시장시스템에 미치는 연구의 필요성은 커지고 있다.

예측시장을 활용한 부동산시장을 전망하기 위해 소비자들의 예지력에 바탕을 두고 있지만 아직 구조적인 모델로의 발전은 이루어져 있지 않지만 향후 활용가능성은 높다고 볼 수 있다.

2. 전환기에서 부동산시장예측과 정책목표

현재 우리의 부동산시장과 부동산산업의 현황을 부동산시장시스템적으로 접근해 보면 인생주기로 볼 때 낮은 경제성장률, 베이비부머의 은퇴, 청년실업 등으로 수입의 감소와 수명의 연장으로 지출의 증가가 이루어지는 상황에서 국민들의 부동산에 대한 인식은 빠르게 변화하고 있는데 정부의 대처는 아날로그식으로 접근하고 있다. 이는 부동산산업의 변화를 가져오지 않고서는 부동산시장의 안정성을 가져올 수 없는 전환기에 있기 때문이다.

과거 IMF와 미국의 서브프라임사태를 겪으면서 미래는 현재의 부동산산업구조로서는 3만불 소득시대로 진입하기 어려운 전환기에 놓여있다는 상황을 인식한다면 재건축아파트를 부동산시장의 불씨로 생각하는 부동산정책의 변화 없이는 다른 부동산위기를 맞이할 수 있다는 경각심을 가지면서 현재의 부동산정책이 부동산산업을 활성화시키며 부동산시장의 성장과 안정을 가져올 수 있는 정책인가를 평가할 필요가 있다.

전환기의 기로에 서있는 우리의 부동산산업은 심각한 변화를 가져와야 함을 인식하고 부동산시장에 대한 대책이 마련되지 않고서는 부동산시장의 회복이 어렵다는 상황판단을 하는 것이 절실하다. 전환기에 있는 부동산시장의 예측을 통해 미래의 변화에 대응하는 방법과 미래의 목표를 설정하고 모든 정책을 목표지향적으로 이끌어 갈 수 있다. 향후 변화할 10년을 대비하는 우리의 부동산산업에 반영시킬 수 있는 새로운 표준과 방향을 세우면서 부동산시장의 지속적 성장을 모색해 볼 필요가 있다.

향후 부동산산업계의 커다란 명제는 국제경쟁력을 확보하기 위한 전문성 강화와 부동산서비스산업의 전문화를 바탕으로 부가가치를 창출시키는 방안이 모색되어야 하고, 창조경제의 일환인 고용창출을 위한 일자리 만들기를 위한 부동산산업계의 구조적□제도적 변화가 필요하며, 부동산산업의 지속성을 위해 지역발전에 기여할 수 있는 민관합동개발과 지자체가 협력하는 방안을 모색하며, 전환기의 부동산산업은 선진국에서처럼 에너지절약에 초점을 맞추는 녹색건축물의 활성화를 위한 산업으로의 전환이 현재의 부동산시장의 위기를 극복하는 것이며 국민들이 원하는 것이다.

제4절 박근혜정부의 부동산 정책

1. 4·1 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책

2013년 4·1대책은 과도한 정부개입과 규제를 완화하여 시장자율조정기능을 회복하고, 한시적 세제와 금융지원을 통해 시장 조기회복을 견인하기 위하여 공공분양주택 공급축소, 수도권 개발지구의 사업계획 조정 등 공공부문을 중심으로 공급물량을 조정한다. 세제·금융·청약제도 개선을 통해 생애최초 구입자, 다주택자, 기업형 임대사업자 등 유효수요층의 주택구입 여건을 개선하고 하우스·렌트푸어의 어려움 해소를 위한 맞춤형 지원방안을 마련한다. 또한 임대주택공급을 도시 외곽으로부터 도심내 공급 위주로 전환하고, 다양한 수요자 맞춤형 지원을 확대하여 보편적 주거 복지를 실현하고자 한다. 주택시장 정상화를 위하여 가격상승기의 수요억제와 대량 공급 체제에서 탈피하여, 공급물량은 축소·조정하고, 실수요와 건전한 투자수요를 진작하고자 실수요자 등에 대한 취득·양도세 한시적 감면조치 등을 병행하여 시장의 조기회복을 견인하고자 한다.¹²⁾

2. 7·24 대책

2013년 7·24대책은 4.1 대책 기초를 유지하면서 대책 효과의 극대화를 위한 세부 액션플랜을 조속히 마련·시행하고자 한 것이다. 공급과잉 우려가 있는 상황에서 세제와 금융지원 등 수요 대책효과의 한계가 있어 수도권 공급물량 조절을 본격화할 필요가 있으며 기존주택 거래 활성화에 초점을 두고, 건설사의 신규분양 공급은 억제한다. 4.1 대책과 ‘13년 주택공급계획에서 제시한 공급물량 축소계획을 구체화할 수 있는 액션플랜을 마련하여 분양주택은 축소하되, 민간 임대사업 활성화 등 전세 불안 완화를 위한 임대주택 공급을 확대한다.¹³⁾

3. 8.28 서민·중산층 주거안정을 위한 전월세 대책

2013년 8.28대책은 전세수요의 매매전환 유도도 주택시장 정상화를 꾀하고 전월세 수급불균형 완화를 위한 임대주택 공급 확대, 서민□중산층 전월세부담 완화, 가을 이사철 임차인 애로해소 등이다. 특히 취득세 인하(6억이하 1%), 수익 손익공유형 모기지 도입, 월세 소득공제확대(연봉5,000만원 이하 근로자), 전□월세난 해결을 위한 방안으로 공유형모기지를 내세웠다. 또한 취득세율도 영구 인하하여 하반기 부동산시장도 거래절벽 우려에서 벗어나면서 풍선효과가 나타나기 시작하여 집 주

12) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95071878

13) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95072459

인들은 굳이 전세로 내놓지 않아도 대출을 쉽게 받을 수 있게 된 탓에 애꿎은 전세 값만 치솟았다.¹⁴⁾

4. 12·3 4.1과 8.28 부동산 대책 후속조치 추진

2013년 12·3부동산대책은 4.1/8.28 부동산대책의 후속조치계획과 공유형모기지를 확대하고 행복주택을 축소하여 서민들이 들어가 살 수 있는 행복주택을 대폭 줄이는 대신 대출을 받아 집을 사도록 유도한 것이다. 공유형모기지는 재원이 많지 않아 일부에게만 혜택이 돌아가는 반쪽짜리 정책이지만 수익·손익공유형 모기지 지원 물량을 확대하고 국민주택기금과 주택금융공사(우대형 보금자리론) 등 정책 모기지를 통합하며 리츠를 통한 하우스푸어 주택(희망 임대주택리츠)매입을 확대하며 목돈 안 드는 전세에 집중하고 행복주택을 활성화하는 것이다.¹⁵⁾

5. 2·26 주택 임대차시장 선진화방안

2014년 '2·26 주택 임대차시장 선진화방안'에서 주택기금과 민간의 여유자금을 투자하는 「공공임대리츠」를 통해 10년 공공임대주택 공급의 확대, 민간주도의 '임대주택리츠' 활성화, 단기적인 임대주택 입주물량 확보, 준공공 임대주택에 대한 세제·금융지원 강화, 민간의 임대사업참여를 저해하는 불필요한 규제완화, 임대소득에 대한 과세방식 정비, 저리의 주택구입자금 지원과 월세 부담 완화를 통해 지나친 전세 쏠림현상 완화, 중장기적으로 재원, 통계, 법령 등 정비를 통해 임대차시장 선진화 기반을 마련한다는 발표를 하면서 시장에서의 반응은 서로 상반된 반응이 나타났다.¹⁶⁾

6. 7·24 새 경제팀의 경제정책방향

2014년 7·24부동산대책에서는 LTV(주택담보인정비율)를 70%, DTI(총부채상환비율)을 60%로 규제완화하고, 디딤돌대출 대상자를 확대(집 처분하는 1주택자도 포함하기로 결정)하는 것이다. 규제완화 발표 이후 거래량이 크게 늘었는데 이는 대출 규모를 늘려줄 테니 빚을 더 내서 집을 사라는 일종의 유인책에 불과하지만 정부의 부동산대책이 매매거래 활성화를 통한 집값 띄우기에 맞춰지면서 실제로 집값이 오르기 시작하였다.¹⁷⁾

14) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95072605

15) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95073116

16) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95073668

17) http://www.mosf.go.kr/_upload/bbs/62/attach/20140724101810132.pdf

7. 9·1 규제합리화를 통한 경제활력 회복 및 서민주거안정 강화방안

2014년 9·1 부동산대책에서는 내년하반기부터 재건축연한이 40년에서 30년으로 단축 완화되고, 안전진단에서 '주거환경' 평가비중을 현행 15%~40%로 조정하고 청약제도 단순화로 실수요자의 주택매입기회를 확대하여 1순위요건을 가입2년에서 1년으로 단축하고 입주자 선정절차를 3단계씩 대폭 완화하며, 전용면적 85제곱미터 이하 민영주택에 대한 가점제를 폐지하였다. 택지 개발촉진법 폐지로 대규모 도시개발을 통한 주택공급은 사라지게 될 것이며 각종 부동산정책 규제완화를 통해 거래를 늘리는 데 중점을 두고 있다. 공공아파트 입주민들의 가장 큰 불만이었던 전매제한과 거주무기기간이 축소됐는데 강남권 보금자리 주택지구가 혜택을 입은 것이다.¹⁸⁾

8. 10.30 서민 주거비 부담 완화 대책

2014년 10.30 부동산대책은 '서민 주거비부담 완화대책'으로 전세에서 월세로의 구조적 변화를 감안해 전월세 전환과정에서 상대적으로 주거비 부담이 커지는 사회취약계층이나 보증부 월세가구를 보호하기 위하여 입주 가능한 매입·전세 임대주택을 집중 공급한다. 재건축 이주시기의 분산을 추진하며 다양한 방식으로 공공임대주택을 공급하며 보증부 월세 가구에 대한 지원을 강화하는 것이다.¹⁹⁾

9. 시사점

MB정부에 이어 박근혜정부에서도 전세가격이 지속적으로 상승해왔지만 이의 해결책이 보이지 않는다는 점이다. 특히 박근혜정부에서는 저금리와 부동산시장구조의 변화로 전세가율이 70%를 넘어서고 전세시장이 반전세나 월세시장으로의 전환이 빠르게 이루어지고 있다. 특히 2015년에는 주택임대차보호법이 시행된 홀수년에 해당하여 전세이동이 많아지며 특히 강남의 재건축사업으로 인한 이주자들의 전세 수요가 더욱 증가할 것으로 전망되지만 이의 대책마련이 어렵다는 점이다. 이에 정부는 전세시장의 수요를 매매시장으로 전환시키고자 부동산금융과 세제혜택을 완화하였으나 재건축사업에서 수익성을 향상시킬 수 있는 재건축초과이익환수의 폐지, 분양가상한제의 탄력적 적용, 재건축사업에서 다수 조합원권리의 인정 등의 문제가 해결되지 않아 매매시장으로의 전환은 더디게 나타나고 있다.

또한 빠르게 월세시장으로 전환하는 과정에서 정부는 임대소득에 대한 세금을 부과하고자 하지만 시장에서는 그동안 임대소득에 대한 세금을 일반적으로 납부하지 않은 경험에서 정부의 임대소득에 대한 과세의지는 심리적 시장을 위축시켜 매매시

18) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_72/dtl.jsp?id=95074445

19) http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95074740

장으로의 유입을 막고 있다.

전환기에서 다양한 정부정책이 발표되었지만 시장은 과거와 같이 움직이지 않고 정부가 내놓을 수 있는 정책도 한계가 있다. 이제는 다시 한 번 부동산시장을 세밀하게 분석하고 시장참여자가 원하는 것이 무엇인지 부동산산업의 방향은 무엇인지를 검토하여 부동산정책의 방향을 다시 수립할 필요가 있다.

제3장 부동산정책인식의 연구설계

제1절 설문지 설계

본 연구의 범위는 박근혜정부에서 발표한 부동산대책에 대해 부동산전문가들이 어떻게 인식하는가에 대한 실태를 파악하여 현재의 문제점을 개선하고 부동산정책의 방향성을 제시하면서 향후 부동산정책수립을 위한 기초자료로 제시하고자 한다. 부동산정책의 인식을 분석하기 위하여 성별, 연령별, 지역별, 주택소유별에 따른 교차분석을 통하여 각각의 특징을 모색해 본다.

연구방법으로는 그동안 국내에서 발간된 부동산정책관련 문헌과 보고서 및 논문 등을 활용하고 관련학회의 발행자료 등을 참고했다. 설문조사는 온라인으로 153부를 배포하여 총 65부가 회수되어 이를 유효 표본으로 선정하였다. 설문지는 크게 4개의 주제 중 총 13개의 문항으로 응답자의 일반적 특성, 2014년 부동산정책, 2015년 주택경기 전망, 2015년 투자의향으로 구성하였다.

1. 설문조사의 개요

응답자의 성별을 보면 남자가 72.3%이며 여자가 27.7%이다. 연령별로 보면 30대가 3.1%, 40대가 41.5%, 50대가 43.1%, 60대가 12.3%로 구성되어 있다. 거주지역은 서울시가 40%, 수도권(인천 포함)이 47.7%, 5대 광역시 6.2%, 그 외 지역이 6.2%로 구성되어 있다. 주택 소유여부는 소유자가 84.6%, 비소유자가 15.4%이다. 현재 거주 형태는 자가 76.9%, 전세 13.8%, 전·월세 혼합(보증부월세 포함)이 9.2%로 나타나고 있다.

< 표 3-1 > 설문조사 개요

구 분	내 용
설문대상	공인중개사 등 산·학·연 전문가 65명
설문수집방법	온라인 서베이

배부수/회수/분석수	153부/65부/65부
설문내용	인구통계학적 특성 2014년 부동산정책에 관한 질문 2015년 주택경기 전망에 관한 질문 2015년 투자의향에 관한 질문
문항 수	13문항

제4장 부동산정책 인식의 분석

제1절 2014년 부동산정책에 대한 인식

1. 주택가격의 영향

2014년 주택가격에 영향을 끼친 부동산정책에서 부동산금융 완화(32.6%), 취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지(29.9%)가 가장 크게 영향을 끼친 것으로 나타났는데 이는 부동산금융과 조세의 혜택이 수요자들을 더욱 민감하게 반응하는 것으로 나타났다.

또한 재건축 연한 및 안전진단 완화(23.5%)와 같은 제도적인 완화도 부동산가격에 영향을 높게 끼친 것으로 나타났다. 사실 전문가들의 이 같은 응답은 올해 LTV(주택담보인정비율)과 DTI(총부채상환비율) 금융규제 완화와 양도세 감면 등 세제규제 완화가 시장회복의 전기를 마련했다는 점과 같은 것이다.

< 표 4-1 > 2014년 주택가격에 영향을 끼친 부동산정책

정책 내용	퍼센트
부동산금융 완화(LTV, DTI)	32.6%
취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지	29.9%
소형 주택임대사업자 세액 감면	4.9%
준공공임대주택과 장기임대주택에 대한 양도세 과세 특례	2.2%
보증자리주택 및 뉴타운지역 구역해지(공급억제)	4.9%
택지개발촉진법 폐지	2.2%

재건축 연한 및 안전진단 완화	23.4%
총 계	100%

2014년 주택가격에 영향을 끼친 부동산정책을 살펴보면 30대는 소형 주택임대사업자 세액 감면(0%), 택지개발촉진법 폐지(0%), 보금자리주택 및 뉴타운지역 구역해지(공급억제)(0%), 준공공임대주택과 장기임대주택에 대한 양도세 과세 특례(0%)의 정책의 영향을 낮게 보고 있다. 특히 3~40대에서 재건축 연한 및 안전진단 완화의 영향이 각각 33.3%, 27.3%로 다른 연령대에 비해 높은 것으로 나타났다. 40대에서는 다른 연령대에 비해 취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지의 영향(26%)이 낮은 것으로 나타났다. 즉 연령대에 따라 주택의 인생주기별 수요 정도가 달라 주택정책의 인식도 달리 나타나고 있다.

거주지역에 따른 영향을 살펴보면 5대광역시의 거주자는 취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지(18.2%)의 영향이 낮고, 부동산금융 완화(LTV, DTI)의 영향(36.4%)이 서울이나 수도권 거주자와는 상대적으로 높은 것을 볼 수 있다. 이는 지역의 부동산시장 상황에 따라 부동산정책의 영향을 달리 인식하고 있다. 특히 취득세 감면과 양도세 중과소득세 폐지 등 주택세제의 경우, 서울을 포함한 수도권소재 전문가들이 매매시장에 긍정적 영향을 준 조치라고 응답했다.

< 표 4-2 > 거주지역에 따른 2014년 주택가격에 영향을 끼친 부동산정책

거주지역	부동산 금융 완 화 (LTV, DTI)	취득세 감면 및 양도소득 세 중과 폐지	소형주택 임대사업 자 세액 감면	준공공임대주 택과 장기임 대주택에 대 한 양도세 과 세 특례	보금자리주 택 및 뉴타운 지역 구역해 지(공급억제)	택지개 발 촉진 법 폐지	재건축 연한 및 안전진단 완화
서울시	34.2%	28.8%	4.1%	1.4%	6.8%	1.4%	23.3%
수도권 (인천포함)	31.5%	31.5%	2.2%	2.2%	3.4%	3.4%	25.8%
5대광역시	36.4%	18.2%	9.1%	9.1%	9.1%	0.0%	18.2%
총계	32.9%	29.5%	3.5%	2.3%	5.2%	2.3%	24.3%

전문가들의 주택보유여부별 응답에서도 응답률의 차이가 있는데, 주택소유자는 부동산금융 완화(LTV, DTI)(33.3%)의 영향이 가장 큰 것으로 응답하였으며 주택을 소유하지 않은 경우에는 취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지(35.7%)와 재건축 연한 및 안전진단 완화(32.1%)가 높은 영향을 끼쳤다고 응답하였다. 재건축완화의 경우 비소유자가 소유자보다 더 긍정적으로 평가했는데, 무주택 전문가의 32.1%는 이 정책이 매매시장에 긍정적으로 작용했다고 본 반면 유주택자의 응답률은 21.8%에 그친다.

< 표 4-3 > 주택소유여부에 따른 2014년 주택가격에 영향을 끼친 부동산정책

주택소유 여부	부동산금 융 완화 (LTV, DTI)	취 득 세 감면 및 양도소득 세 중과 폐지	소형 주 택임대사 업자 세 액 감면	준공공임대 주택과 장 기임대주택 에 대한 양 도세 과세 특례	보증자리주 택 및 뉴타 운지역 구 역해지(공급 억제)	택 지 개 발 촉진 법 폐지	재 건 축 연 한 및 안 전 진 단 완화
소유	33.3%	28.8%	5.1%	2.6%	5.8%	2.6%	21.8%
소유하지 않음	28.6%	35.7%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	32.1%
총계	32.6%	29.9%	4.9%	2.2%	4.9%	2.2%	23.4%

2. 전세가격의 영향

2014년 전세가격에 영향을 끼친 부동산정책을 살펴보면 서민용 전세자금의 저금리 지원 확대(32.1%)가 가장 높은 영향을 끼친 것으로 나타났으며 다음으로는 기준금리 인하의 영향(27.9%)순으로 나타났다.

< 표 4-4 > 2014년 전세가격에 영향을 끼친 부동산 정책

정 책 내 용	퍼센트
서민용 전세자금의 저금리 지원 확대	32.1%
주택 바우처 제도 확대	8.4%
공동주택법 개정을 통한 행복주택 공급량 증가	11.1%
임대주택 용적률 상향 조정	7.4%
기준금리 인하	27.9%
주거용 부동산 임대차(전세기간) 연장(2년 - 3년)계획	13.2%
총 계	100%

2014년 전세가격에 영향을 끼친 부동산정책은 연령대에 따라 달리 응답하였는데 30대는 기준금리인하(33.3%)와 주거용 부동산 임대차(전세기간) 연장(2년-3년)계획(33.3%)을 높게 고려하였다. 반면에 4~50대는 서민용 전세자금의 저금리 지원확대와 기준금리 인하의 정책을 높게 고려한 것으로 나타났다. 특히 60대는 임대주택 용적률 상향 조정(18.2%)에 의한 영향을 상대적으로 높은 요인으로 고려하고 있다. 즉 연령대에 따라 전세가격에 영향을 미친 부동산정책은 시장참여자의 부동산시장에 대한 경험에 따라 인식 정도가 다를 수 있다.

< 표 4-5 >연령대별 2014년 전세가격에 영향을 끼친 부동산 정책

연령대별	서민용 전세자금의 저금리 지원 확대	주택 바우처 제도 확대	공동주택법 개정을 통한 행복주택 공급량 증가	임대주택 용적률 상향 조정	기준금리 인하	주거용 부동산 임대차 (전세기간) 연장(2년 - 3년)계획
30대	16.7%	0.0%	16.7%	0.0%	33.3%	33.3%
40대	31.6%	8.9%	10.1%	8.9%	27.8%	12.7%
50대	32.5%	9.6%	14.5%	3.6%	26.5%	13.3%
60대	36.4%	4.5%	0.0%	18.2%	31.8%	9.1%
총계	32.1%	8.4%	11.1%	7.4%	27.9%	13.2%

거주 지역에 따라서도 전세가격의 영향이 달리 나타나는데 그외지역의 거주자는 기준금리인하(36.4%)을 높게 고려하며, 주거용 부동산 임대차(전세기간) 연장(2년-3년)계획의 영향(9.1%)을 낮게 보고 있다. 이는 지역의 실정에 따라 부동산정책의 영향이 다를 수 있는데 부동산시장의 특성인 국지성, 지리적 위치의 고정성 및 비이동성 등이 반영되는 것으로 향후 부동산정책의 많은 부분을 지방자치단체에 위임하여 지역에 맞는 부동산정책을 수립할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

< 표 4-6 >거주지역별 2014년 전세가격에 영향을 끼친 부동산 정책

구분	서민용 전세자금의 저금리 지원 확대	주택 바우처 제도 확대	공동주택법 개정을 통한 행복주택 공급량 증가	임대주택 용적률 상향 조정	기준금리 인하	주거용 부동산 임대차 (전세기간) 연장(2년 - 3년)계획
서울시	31.6%	7.9%	11.8%	7.9%	26.3%	14.5%
수도권(인천 포함)	31.9%	9.9%	9.9%	7.7%	28.6%	12.1%
5대광역시	33.3%	0.0%	16.7%	8.3%	25.0%	16.7%
그 외지역	36.4%	9.1%	9.1%	0.0%	36.4%	9.1%
총계	32.1%	8.4%	11.1%	7.4%	27.9%	13.2%

전문가들의 주택보유여부에 따라서도 개별 정책의 평가가 엇갈려 흥미를 끈다. 유주택자의 30.0%가 기준금리 인하가 전세가격 상승에 영향을 미쳤다고 응답한 반면 무주택자는 16.7%만이 응답하여 유주택자가 저금리에 대해 더 민감하게 반응했다. 박근혜정부의 행복주택공급과 임대아파트 용적률 상향 조정 등 공급정책에 대해서는 각각 11.1%와 7.4%에 그쳐 정부의 서민주택공급책이 큰 효과를 보이지 않았다고 평가한다.

제2절 주택경기 전망에 관한 인식

전문가의 10명중 8~9명이 수도권을 중심으로 2015년 주택의 매매가와 전세가가 모두 오를 것으로 예측했다. 매매가격은 전체의 84.6%가 상승을 예상하고 반면 하락할 것이라는 응답은 15.3%에 그쳤다. 전세가격은 응답자의 89.2%가 상승을 전망했으며 반면 하락전망은 10.8%에 머물러 2015년에도 전세가 상승이 대세임을 내다본 것이다.

현재 주택을 갖지 않은 미보유자가 보유자보다 매매와 전세의 가격이 더 상승할 것이라고 예측하였는다. 매매가격 조사에서 주택 미보유자 10명 중 9명이 주택가격이 오를 것이라고 예측하여 보유자의 상승전망치(83.6%)보다도 매매가 상승에 무게를 두고 있다. 주택보유여부를 떠나 내년 전세가격 상승이 대세임을 응답자들은 모두 예상했다. 주목할 점은 주택 미보유자들 응답자 모두가 내년 전세가격 상승을 예상한 점으로 집을 소유치 않는 무주택자들이 보유자에 비해 집값과 전세값 하락을 바라는 게 일반적인 정서임을 감안해 볼 때 이번 조사 결과는 이례적이다. 그만큼 내년 수도권을 중심으로 매매와 전세의 가격상승은 거스를 수 없는 대세임을 보여주는 것이다.

자가 소유자는 매매시장 호전과 전세시장 강세가 재산 가치를 높이는 기회로 작용하므로 집과 전세의 가격상승을 반기지만 반면 세입자들은 거래가격상승이 내 집 마련 기회가 멀어지게 하는 동시에 더 큰 목돈마련의 부담을 주는 것이기에 이들의 고민은 깊어질 수밖에 없다.

전문가들은 청약시장에서 수도권, 특히 서울청약시장에서 과열화될 소지가 농후하다고 내다본다. 응답자의 85%는 내년 서울지역 주택청약율이 '높거나 매우 높을 것'이라고 전망한다. 인천과 경기도의 청약률은 '높거나 매우 높다'가 46.1%로 '보통이다'라는 전망(40.0%)을 웃돈다. 반면 지방의 신규 분양시장은 약세 전환이 불가피하다. 전문가들 가운데 지방 5대 광역시의 주택청약율이 '높다'고 본 응답율은 36.9%에 머물렀다. 반면 '보통이다'와 '낮다'가 63.1%로서 개발호재가 있는 곳을 제외하고 전반적으로 위축국면이 불가피하다고 예측한다.

제3절 2015년 투자의향에 관한 인식

1. 2015년 부동산투자 관심지역

전문가들의 10명 가운데 7명이 서울과 인천, 경기 등 수도권을 투자관심지역으로 꼽았다. 투자관심지역의 경우 서울을 38.5%로 가장 많이 주목했고, 이어 인천을 포함한 수도권이 33.8%, 제주도(13.8%)도 관심지역으로 떠오른다. 올해부터 공기업을

본격적으로 이전, 새로운 수요가 생기는 5대 광역시 등 혁신도시는 투자관심지역에서 상대적으로 밀려나 있다.

서울과 수도권이 투자 유망지역으로 꼽힌 것은 내년 수도권 부동산시장 전망을 낙관적으로 본 것과 무관치 않은 것으로 보이며 전문가들이 제주를 내년 투자 유망지로 지목한 것은 중국인 관광객 급증에 힘입어 관광허브로 자리 잡고 있는 데 따른 것으로 풀이된다. 2014년 제주의 땅값 오름폭은 전국에서 가장 높으며 지난 9월까지 제주의 지가상승률은 2.66%로서 전국 평균의 2배에 가까우며 토지거래 증가율도 세종시에 이어 두 번째이다. 영어교육도시 등 대형개발사업이 활발하게 진행되고 있으며 중국인을 중심으로 한 관광객이 날로 늘어나고 있다.

< 표 4-7 > 2015년 투자 관심지역

지 역	퍼센트
서울시	38.5%
수도권(인천포함)	33.8%
5대광역시	1.5%
제주도	13.8%
그 외지역	12.3%
총 계	100%

2. 2015년 부동산투자상품

내년 주목해야 할 부동산 투자상품은 올해에 이어 수익형이 대세일 것이라는 데 응답자들은 이의를 달지 않는다. 특히 상업용에 대한 관심이 높는데 응답자의 35.4%가 상업용 수익형에 주목하고 있으며 임야를 포함한 토지(26.2%), 주거용 수익형(21.5%), 주택과 다세대 등 주거용(16.9%) 등의 순이다. 금융위기 이후 수익형 부동산으로 각광받은 주거형 수익형이 투자상품 순위에서 토지에 밀린 것으로 이는 주거형 수익형상품이 과잉 공급된 데 기인한다.

전문가들은 내년 부동산투자에 대한 관심이 증대될 것으로 보는 이유는 저성장과 저금리, 저물가로 인해 예금과 주식 등 투자상품의 수익이 낮아지는데 따른다. 수익형 부동산이 금융상품보다 비교적 높은 수익을 올리는 데다 안정적이라는 인식이 투자자들에게 확산되면서 불황기에 채테크의 중심으로 떠오르고 있다고 이들은 주장한다. 수도권주택시장에 온기를 불어넣는 데 주효했다고 평가하며 내년에도 시장 정상화를 위한 규제철폐가 지속돼야 한다고 응답했다.

< 표 4-8 > 2015년 투자 관심 부동산유형

부 동 산 유 형	퍼센트
-----------	-----

주거용 부동산(단독주택, 아파트, 다가구 및 연립주택)	16.9
주거용 수익형부동산(도시형생활주택, 오피스텔, 고시원)	21.5
상업용 수익형부동산(상가, 단지 내 상가, 빌딩, 공장, 호텔 등)	35.4
토지 (농지, 임야포함)	26.2
총 계	100

3. 부동산시장활성화에 기대하는 대책

'2015년 기대하는 활성화 대책' 설문에서 전문가집단은 다주택자의 임대소득세 완화(25.7%)에 이어 주택사업성 확보를 위한 주택건축 규제완화(24.1%), 분양가상한제 탄력운영(21.5%), 재건축 초과이익 환수제 폐지(20.9%)등을 지적했다. 전문가집단의 주문은 간결하고 명확한데 주택시장 활성화에 발목을 잡는 주택3법의 개정안 시행과 세제 추가 개편이다.

2014년 후반기에 주택시장은 수도권 아파트 청약경쟁률이 높아지고 주택거래량도 금융위기 이후 최고치를 기록하여 냉기가 점차 가시고 있다. 일각에서는 '회복기 진입' '장기 회복국면 전환'이라고 진단한다. 전문가들은 내년 부동산 활성화정책이 나와야 맥이 끊이지 않는다고 전망하는데 주택건축규제완화와 분양가상한제, 재건축 초과이익 환수제 폐지는 위축된 주택건설시장의 회복세를 반전시킬 긍정적인 호재로서 내수 진작과 일자리를 창출하는 데 기여할 것이라고 강조한다.

또 다주택자의 임대소득세 완화는 매매와 임대시장의 '큰 손'인 다주택자의 세금 부담을 줄여서라도 시장이 정상화되도록 유도해야 한다고 판단되며 전문가들은 활성화 대책의 우선순위로 꼽았다.

< 표 4-9 > 2015년 기대하는 부동산활성화 대책

기대하는 부동산대책	퍼센트	케이스의 퍼센트
분양가상한제 탄력운영	21.5%	63.1%
재건축 초과이익 환수제 폐지	20.9%	61.5%
다주택자에 대한 임대소득세 완화	25.7%	75.4%
부동산간접투자법인 배당금 및 법인세 완화	2.6%	7.7%
용적률 상향 조정 및 건폐율 완화 등 용도지역 상향 조정	24.1%	70.8%
수익공유형 모기지의 지원 금액 및 대상의 추가 확대	5.2%	15.4%
총 계	100.0%	293.8%

전문가들의 시장활성화 대책에 대한 기대치는 거주 지역별로 차이를 보인다. 서울거주 전문가들은 주택용적률 상향조정 등 주택공급활성화와 분양가상한제 탄력운영(각각 24.7%), 재건축초과이익환수제 폐지(22.1%)에 무게를 둔다. 인천을 포함한

수도권 거주자와 지방거주 전문가들은 다주택자에 대한 임대주택 소득세완화가 필요하다(응답률 30%내외)고 밝혀 서울지역 거주자의 기대치보다 10%p 높았다.

분양가상한제 탄력운용의 경우도 수도권과 비수도권 거주자 간에 기대치가 엇갈린다. 서울과 수도권 거주자의 24.7%와 22.0%가 이 정책이 필요하다고 본 반면 5대광역시를 비롯한 비수도권 거주자는 9%대에 그친다. 다주택자에 대한 임대소득세 완화도 거주 지역별 선호도가 다른데 지방거주 전문가들의 30%가 다주택자의 세제완화가 필요하다고 응답했다.

< 표 4-10 > 거주지역별 2015년 기대하는 부동산활성화 대책

거주지역	분양가상한제 탄력운용	재건축 초과이익 환수제 폐지	다주택자에 대한 임대소득세 완화	부동산간접투자 법인배당금 및 법인세 완화	용적률 상향 조정 및 건폐율 완화 등 지역상황 조정	수익공유형 모기지의 지원 금액 및 대상의 추가 확대
서울시	24.7%	22.1%	19.5%	2.6%	24.7%	6.5%
수도권 (인천포함)	22.0%	19.8%	29.7%	3.3%	22.0%	3.3%
5대광역시	8.3%	25.0%	33.3%	0.0%	25.0%	8.3%
그 외지역	9.1%	18.2%	27.3%	0.0%	36.4%	9.1%
총 계	21.5%	20.9%	25.7%	2.6%	24.1%	5.2%

내년 개별 기대정책에는 유주택자와 무주택자가 큰 차이가 없지만 무주택 전문가들은 공급확대에 무게를 두었고 유주택자는 임대소득세 완화에 대한 기대치가 상대적으로 큰 것으로 나타났다.

제4절 요약 및 시사점

1. 요약

부동산정책에 대한 인식은 연령대에 따라 주택의 수요단계가 달라 주택정책의 인식이 달리 나타나고 있으며 지역에 따른 인식에 있어서도 지역의 부동산시장 상황에 따라 부동산정책의 영향을 달리 인식하는 것으로 나타나고 있다. 즉 부동산시장의 특성인 지리적 위치의 고정성, 국지성, 비이동성 등의 특성이 다른 일반재화와 달리 나타나는 특징이 있다. 그러므로 지역의 실정에 따라 부동산정책의 영향이 다 달라 나타남을 알 수 있는데 향후 부동산정책의 많은 부분을 지방자치단체에 위임하여 지역에 맞는 부동산정책을 수립하는 것이 필요하다.

< 표 4-11 > 부동산정책 인식의 요약

	연령별	거주지역별	주택소유별
주택가격의 영향	- 3~40대는 재건축 연한 및 안전진단 완화의 영향 높음	- 5대광역시 거주자는 부동산금융 완화(LTV, DTI)의 영향 높음	-주택소유자는 부동산금융 완화(LTV,DTI) 영향 높음 - 무주택 소유자는 취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지와 재건축 연한 및 안전진단 완화 높음
전세가격의 상승	-30대는 기준금리인하와 주거용 부동산 임대차(전세기간) 연장(2년-3년)계획 높음 -4~50대는 서민용 전세자금의 저금리 지원확대와 기준금리 인하가 높음 - 60대는 임대주택 용적률 상향 조정이 높음	-그외지역의 거주자는 기준금리인하요인을 높게 고려	-유주택자는 기준금리인하로 전세가격 상승에 영향 -유주택자가 저금리에 대해 더 민감하게 반응
주택경기 전망	-2015년 주택의 매매가와 전세가 모두 상승 예측		- 주택을 갖지 않은 미보유자가 보유자보다 매매와 전세가격이 더 상승할 것으로 예측
2015년 부동산투자 관심 지역	- 서울, 인천 포함한 수도권, 제주도 순		
2015년 부동산투자 상품	- 상업용 수익형, 임야 포함 토지, 주거용 수익형, 주택과 다세대 등 주거용 순		
부동산시장 활성화		- 서울거주자는 주택용적률 상향조정 등 주택공급 활성화와 분양가상한제 탄력운영, 재건축초과이익환수제 폐지 필요 - 인천을 포함한 수도권 거주자와 지방거주 전문가들은 다주택자에 대한 임대주택 소득세완화 필요	-무주택 전문가들은 공급 확대 - 유주택자는 임대소득세 완화

부동산시장의 활성화방안으로 용적률완화에 대한 의견이 높게 나온 것에 대한 조 심스러운 대책마련이 필요하다고 본다. 도시 지역내에서는 용적률완화로 혼잡을 유발할 소지가 많지만 역세권주변의 장기임대주택에 한하여 용적률완화를 탄력적으로 적용한다면 현재의 임대주택의 해결방안으로 제시할 수 있다. 공공 임대주택에 대해서는 용적률완화를 적용하고 있지만 민간임대주택에 대한 혜택은 없어 앞으로 민

간의 장기임대주택공급에 한해 용적률완화의 혜택을 주어 민간투자자를 유치하고 저렴한 임대료로 생활할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.

2. 시사점

2015년 부동산시장의 전망에서 주택가격과 전세가격이 상승할 것으로 전망하지만 이에 대비한 부동산정책의 방향은 무엇인가? 정부의 대책마련이 쉽지 않은 상황으로 전세가격은 상승하고 전세의 월세화로 빠르게 진행하고 있지만 이의 해결책을 단기적으로 찾기가 쉽지 않다. 2014년 부동산정책의 평가와 2015년 부동산시장의 전망에 대한 전문가를 대상으로 설문 조사와 문헌을 통해 분석해 보니 몇 가지 시사점을 찾을 수 있었다.

첫 번째로 전세가격이 그동안 지속적으로 상승해왔는데 내년에도 상승할 것이라는 전망이다. 한국감정원의 발표에 따르면 "전세가격도 예년에 비해 안정적이라며 올해 10월까지 전셋값 상승률은 2.82%로 지난 5년간 연평균 상승률(5.55%)에 크게 못 미치고, 월별상승폭이 둔화되는 추세"라고 밝혔지만 국민들의 전세가격상승에 대한 위기감은 설명하지 못하고 있다.

그리고 2015년은 주택임대차보호법이 시행된 홀수 년에 해당하여 임대차기간이 짝수 년에 비해 상대적으로 많아 재계약시 전세금을 올려달라는 요구가 많아질 것이며, 재건축의 이주가 과거에 비해 많아 재건축이주수요에 따른 전세수요가 증가할 것으로 전망하고 있다. 전세수요가 늘어나는 배경에는 소유나 월세로 거주하기 보다 전세로 거주하는 비용이 가장 저렴하기 때문에 선호하고 이는 전세수요가 증가하여 전세가격이 오른다 하니 이의 대응책이 시급한 상황이지만 이의 대책을 마련하는 것은 쉽지 않아 보인다.

2014년 전세가격에 영향을 끼친 부동산정책은 서민용 전세자금의 저금리 지원 확대와 기준금리 인하가 주요한 요인으로 응답하였다. 2014년 주택가격에 영향을 끼친 부동산정책은 부동산금융의 완화(LTV, DTI), 취득세 감면 및 양도소득세 중과 폐지, 재건축 연한 및 안전진단 완화 등으로 시장참여자의 금융적인 측면과 수익성의 측면에 대해 민감하게 반응하고 있다. 어떻게 대처할 것인지에 대해 정책입안자들만의 고민이 아닌 시장참여자의 고민으로 여겨 시장참여자의 목소리를 듣도록 노력하여야 할 것이다.

두 번째는 임대주택과 관련한 이슈를 정리해 보면 1) 집 주인의 소득이 있는데 당연히 과세해야 한다는 것으로 전·월세시장의 월세 소득공제를 세액공제 형식으로 바꿔 혜택을 늘려 투명화를 높여보겠다는 이슈가 떠오르고 있다.

하지만 지금까지 한 번도 세금을 안 건다가 갑자기 다 건자고 하니 임대인의 입장에서는 세금의 부담과 함께 건보료의 상승으로 이어지면서 부담이 커지는 상황이 발생하는 것이다. 이러한 시장의 반응은 회복의 기미를 보이다 풀이 꺾여 오피스텔 등 수익형 부동산시장이 직격탄을 맞았고 재고주택의 거래도 크게 줄어들면서 침체

국면으로 빠지고 있어 시장을 혼란스럽게 하고 있다.

심리적 시장이 위축되는 것에 대해 국토교통부는 중개업소를 직접 방문하여 시장 진단에 나서는 반면 세제정책의 주도권을 가진 기획재정부는 세금을 내야 할 다주택자들의 비정상적인 임대소득에 대해 과세하는 것이 당연하다는 입장인 반면 2·26 대책 후 3·5보완대책까지 발표하면서 계획대로 밀고 나가겠다는 의지를 보이지만 시장의 흐름을 바꿔놓은 부분에 대해서는 대책을 마련하지 못하고 있다.

2) 임대주택공급을 확대하기 위하여 민간 임대공급을 늘려서 임대시장을 안정화하기 위하여 임대주택리츠를 활성화하고 준공공임대주택에 대한 세제·금융지원 방안에 대한 논란의 소지가 많지만 이에 대한 토론은 많지 않다. 우선 임대주택 리츠 활성화에서 리츠자금의 성격이 단기에 많은 자본을 투입하여 장기적으로 회수하고자 하는데 임대소득에 대한 이중과세로 인해 수익성을 내기 어려운 제도적 취약점이 보완되어야 할 문제가 있다. 준공공 임대주택에 대해서는 세제·금융지원으로 인해 얼마만큼의 투자자를 유치할 것인가의 문제와 향후 세제와 금융지원이 중단되는 경우에 지속성의 문제가 야기되고 있다.

3) 임대주택사업을 활성화하기 위하여 주택임대관리업을 도입하는데 자기관리형과 임대관리형으로 구분한다. 임대관리형은 19개의 업체가 등록 신청을 한 반면 자기관리형은 한 곳의 업체도 등록신청을 하지 않았다. 임대관리형은 임차인의 보증금 반환을 보증하여 임차인을 보호하는 것으로 보증회사가 보증금을 반환하고 매월 실제 임대료의 일정비율을 수령하는 것이다. 자기관리형은 임대인의 권리보호를 위해 주택임대관리업자가 약정한 임대료를 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급하는 것으로 주택의 공실, 임차료 미납 위험 등을 주택임대관리업자가 부담하는 것이다. 이는 임대주택시장이 정착된 미국에서는 제도화되어 있지만 한국은 전세시장에서 월세시장으로 전환과정에서 임대료미납과 공실의 위험 등으로 관련 보험상품이 개발되지 않는다면 정착하는데 시간을 요하는 것으로 이는 부동산시장의 변화과정을 이해하지 못하고 성급하게 만들어진 제도의 도입임을 알 수 있다.

4) 하지만 근본적으로 임대주택사업을 활성화할 수 있는 재원확보방안이 마련되지 않으면 과거 역대정부에서도 임대주택공급을 확대하고자 하였지만 실제 중산층을 위한 임대주택의 공급은 확대되지 않았다. 이는 임대주택사업재원의 특성상 단기에 투입한 많은 자금을 장기에 회수하여야 하는 자금운영의 구조상의 문제를 해결하기 위한 각종 제도적 보완이 이루어지지 않으면 현실적으로 어려운 부분이 있다. 즉 2차 저당시장을 활성화하거나 부동산유동화증권을 유통시킬 수 있는 제도마련이 시급함으로 좀 더 근본적인 대책마련이 필요하다.

5) 전국 전셋값 82주 넘게 상승중이어서 정부는 전세를 안 잡는걸까 못 잡는걸까에 대한 논란이 지속되고 있어 저소득층에게 직접 임대료를 지원하는 임대료 보조제도(주택바우처)와 전월세 상한제를 두어 임차인의 부담을 줄이는 내용과 임대인에 대해 임대주택 등록제가 제기되고 있다. 임대료 보조제도는 정부의 재정적 부담이 높아진다는 점에서 정부가 주저하는 부분이 있고 전월세 상한제는 임대료상승의 우려

와 더불어 전세금의 상한제를 적용하는 경우 주택가격상승에 따른 전세금상승을 제한할 수 있는가에 대한 의문을 해결하기 위하여 외국의 사례를 보면 저량시장의 오래된 주택에 대해서만 임대료 인상을 규제하고 유량시장의 신규 주택은 규제하지 않는 방법이 모색되기도 한다. 임대주택 등록제는 향후 임대주택시장의 투명화를 위해서는 필요하지만 강제성이 없는 상태에서 임대소득에만 의존하는 고령자나 임대인에 대해 세금만 부과한다는 부정적인 시각을 단계적으로 개선하는 것이 필요하다.

6) 마지막으로 현재의 임대주택시장에 대해 어떻게 접근하여야 할 것인가에 대한 논점을 제시해본다. 앞서 언급한 임대주택정책의 유형을 보면 소득분위에 따른 임대주택시장의 수요·공급의 조절, 임차인의 보호를 위한 제도적 마련, 임차인의 지원을 위한 자금의 지원 등으로 설명할 수 있다. 하지만 임대주택시장과 연관된 자산시장, 자본시장, 건설시장, 심리적 시장과의 연계성과 더불어 집값상승 기대감 저하로 임대수요의 증가, 경제성장률 둔화로 소득감소와 더불어 IMF와 Subprime 그리고 가계부채의 증가로 중산층이 감소하였으며 이는 공간시장과 자산시장의 경계인 감소로 주택구매력이 위축되어 있는 현실에 대한 이해가 필요하다.

또한 저소득층의 소득증가가 아닌 저리의 전세자금을 지원하여 기형적인 하위시장의 수요를 증가시켜 저소득층주택수요에 균형을 집혀 공간시장 전체를 과열시키는 현상을 가져왔다. 청년실업과 더불어 베이비부머 은퇴세대의 생계를 유지하기 위한 소득의 필요와 수명연장으로 인해 노후의 불안감이 증가해 소비심리의 위축은 결혼 적령기에 이르는 자녀들의 전세금 마련을 어렵게 하여 월세수요자로의 전환이 급속하게 이루어질 것이다.

또한 일본의 부동산가격하락의 경험을 답습하지 않을까 하는 부동산가격상승의 기대감 축소는 심리적 시장을 위축시켜 경계인의 감소와 공간시장과 자산시장의 양극화에 대한 부동산시장의 시스템을 이해하면서 부동산정책이 마련되었으면 하는 바람이다.

세 번째는 상업용 수익성부동산에 관심이 높다는 것에 대한 대책이 필요하다. 주거용 수익형부동산보다 상업용 수익형부동산에 대한 관심도가 높다는 것에 이견을 달리 할 수 있지만 현재 상업용 수익형부동산에 대한 통계마저도 거의 전무한 실정이어서 이의 과잉공급이 되었는지 현황조차 파악하고 있지 못하다.

하지만 최근 인터넷쇼핑의 증가로 기존의 상업용 수익형부동산에 대한 수요가 줄어들고 대형할인점이나 복합쇼핑몰의 증가로 동네 상권은 죽어가고 있어 실질적으로 공실인 상가가 많은 것이 현실임에도 불구하고 주택시장에 가려 상업용 수익형부동산에 대한 부동산정책은 거의 전무한 실정이다.

상업용 수익형부동산의 현황을 파악할 수 있는 유형별 등록면적이나 공실률과 같은 통계가 구축되어야 현황을 파악할 수 있고 또한 지역별 과잉공급에 대한 우려가 필요하지만 일반 시장참여자는 이러한 현실에 대한 정보를 구할 데가 없는 것이다. 이제는 정부가 제공하여야 할 정보를 제공하여 상업용 수익용부동산의 과잉투자를

예방하고 시장의 안정화를 꾀하여야 하는 시점이다.

네 번째로는 새로운 부동산투자상품을 개발하여야 할 것이다. 기존의 부동산상품에서는 수익을 내기 어렵다 보니 경매나 NPL과 같은 상품에 투자를 하는데 NPL과 같은 경우 1차 도매기관에 우선적으로 부실채권을 매각하다 보니 일반 개인투자자들은 기관투자자들과의 경쟁이 되지 않아 상대적으로 투자기회를 잃고 있다. 또한 임대주택의 공급활성화를 위하여 민간 임대주택을 상품화하여 시중의 부동산자금의 투자처로 유도하는 방안도 모색해 볼 수 있다.

OECD에 따르면 증권화는 지난 20년간 국제금융에서 가장 발전한 분야이며 향후 그 중요성이 더욱 커질 것으로 보고 있으며, 미국의 경우 ‘사실상 모든 것의 증권화’라는 슬로건 하에 미국의 자본시장에서 가장 중요한 자금조달 수단으로 활용하고 있다. 기관 투자자를 대항할 수 있는 NPL의 간접투자 상품을 만들어 주거나 부동산개발이나 부동산자산관리와 관련한 간접투자상품을 만들거나, 민간 장기임대주택을 유동화하여 소액투자자들과 기관투자자들의 투자 상품으로 만들어 새로운 부동산시장을 만들어 나가야 만이 부동산산업을 살릴 수 있고 부동산의 세계화에 따른 규모와 범위의 경제를 실현할 수 있다.

이제는 좀 더 적극적인 자세로 부동산시장참여자의 의견을 듣고 부동산시장참여자들이 투자할 수 있는 상품을 만들어 부동산산업을 살리고 부동산시장을 살리는 방안이 필요하다. 전환기에 놓여 있는 부동산시장을 살리기 위해서는 기존의 접근방법에서 탈피하여 새로운 변화와 정책으로 현재의 위기를 타파하도록 노력하여야 한다.

제5장 결론 및 연구의 한계

제1절 결론

박근혜정부의 부동산정책의 인식조사에서 전문가들은 조세혜택과 부동산금융의 완화에 민감하게 반응하는 인식에 대해 향후 부동산정책을 어떻게 전개하여야 할지 정부의 대응책이 궁금해진다. 또한 재건축초과이익환수의 폐지와 분양가상한제의 탄력적용이 필요하다고 인식하지만 모두 국회를 통과하여야 하는 내용이며 용적률 완화에 대해서는 일절 언급이 없는 상황이다.

시장에서의 요구와 우리의 부동산시장구조는 과거의 고성장기의 연속선상이 아니라 저성장으로 인한 소득의 감소, 인구구조의 변화, 청년실업, 베이비부머의 은퇴, 그리고 장수명으로 장기적으로 수입과 지출의 불균형이 발생하고 있다. 이는 부동산시장에서 수요와 공급의 불균형으로 이어져 전세에서 월세로의 전환이 빨라지며 전세가율이 70%를 초과하고 있지만 매매수요가 늘어나지 않고 있다. 2015년 주택

가격과 전세가격이 상승한다는 전망이지만 부동산산업은 살아나지 못하고 있다.

부동산산업은 글로벌화에 따라 국내외적인 시련과 국내 인구구조변화 및 경제적 충격 속에 새로운 전환점을 맞이하고 있다. IMF위기를 통한 국내의 시련, 미국 서브프라임사태로 인한 외부의 충격, FTA체결로 인한 미래의 변화를 요구하고 있다. 이러한 변화과정에서 과거의 경험과 현재의 위기인식 그리고 변화하는 부동산산업에 대처하기 위한 부동산산업의 방향설정과 부동산업계의 자구책 마련 및 정책적 지원책의 필요성 등 부동산업계가 향후 어떻게 시스템적으로 전환하여야 할지에 대한 대책마련과 변화를 시도할 할 필요가 있다.

현재의 부동산시장구조는 과거 경제성장기의 부동산정책으로 한계가 있으며 변화하는 시장구조에 대한 재해석과 이에 적절한 부동산정책의 목표설정과 정책수단이 집행되어야 할 시점이어서 이러한 대안으로 부동산설문조사를 통하여 부동산정책에 대한 인식을 조사하여 부동산정책수립에 반영할 수 있도록 한다. 하지만 이러한 분석에 있어 좀 더 다양한 시장참여자의 참여에 의해 이루어진다면 예상치 못한 결과를 세밀하게 예측해 볼 수 있어 정책조정으로 부동산시장의 방향성을 정립해 나갈 수 있을 것이다.

향후 부동산대책에 따른 부동산시장의 반응을 예측할 수 있다면 상당한 의미가 있을 것이다. 역대 정부에서 정책실패의 정책입안과정과 마찬가지로 박근혜정부의 부동산대책도 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 방향성을 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.

박근혜 정부가 제시한 창조경제는 창조와 혁신을 통한 새로운 일자리와 시장 창출이며 세계와 함께하는 창조경제 글로벌 리더십의 강화와 창의성이 존중되고, 마음껏 발현되는 사회를 구현하고자 하는 것이다. 부동산산업에 있어서도 일자리창출이 가능한 여러 방안들이 모색되어야 함에도 불구하고 아직은 이렇다 할 방안을 마련하지 못하고 있다. 현재 부동산산업의 발전과 부동산시장의 활성화는 시급한 문제로 대두되고 있어 박근혜정부의 부동산정책에 대한 부동산전문가들의 인식을 조사하여 부동산시장의 활성화를 위한 시사점을 찾아보고자 하였다.

특히 국토부의 역할은 부동산산업의 활성화 방안을 모색하는 것이 시급하다고 본다. 과거 건설부문이 활황일 때에 비해 건설부문 GDP의 축소는 건설부문의 고용인구가 거의 절반 정도 감소하였고 이는 관련종사자들의 감소로 이어졌지만 향후 부동산부문에서의 고용증가는 쉽지 않는 실정이다.

부동산산업을 살리기 위한 모든 노력을 기울여야 하는 시점에서 부동산전문가를 양성할 수 있는 전문화제도의 도입과 교육이 필요하며 이는 국제경쟁력을 갖출 수

있는 시스템을 갖추도록 하여야 하며, 또한 지역경제를 살리기 위해 민간과 공공이 협력하여 부동산개발을 할 수 있는 방안을 마련하면서 부동산서비스산업부문에서 고용을 창출할 수 있는 제도 및 다양한 부동산상품을 개발하는 등 다양한 방안을 모색하면서 부동산산업의 고부가가치 산업으로의 전환을 유도하는 것이 부동산산업의 지속성을 유지하기 위해 필요하다.

제2절 연구의 한계 및 향후 과제

이번 연구에서 전문가들의 부동산정책에 대한 인식의 조사에서 좀 더 세밀한 내용과 다양한 시장참여자들의 의견을 설문조사에서 반영하지 못한 한계가 있지만 부동산정책을 분석하고 전망하기 위한 시도였다는 점에서 의미가 있다. 향후 추가적인 연구에 의해 세밀한 연구를 바탕으로 부동산대책의 예상치 못한 결과를 예방하고 전환기의 부동산시장의 방향성을 정립해 나갈 수 있기를 바란다.

< 참고 문헌 >

1. 국토연구원 Brief, 한국형 부동산시장 지능지도 개발방안, 국토연구원, 2013.
2. 국토연구원 보도자료, 4·1대책 이후 주택시장 변화 및 향후 정책방향, 국토연구원, 2014.
3. 국토연구원 세미나자료, 부동산시장 정책효과와 전망, 국토연구원, 2014.
4. 박 인, 8·28부동산대책의 부동산시장시스템적 분석과 개선방안, 한국부동산경영학회 추계학술대회, 2013.
5. 박 인, 부동산시장 환경변화에 따른 부동산서비스산업의 개선방안에 관한 연구, 한국부동산경영학회 v.08, 2013.
6. 박 인, 해외부동산투자를 위한 부동산시장분석모형의 연구, 대한부동산학회, 2011.
7. 신정철, 별집순환모형의 국내 주택시장적용 타당성에 관한 연구, 아주대학교 공공정책대학원, 2013.
8. 이수욱 외 5인, 2011년 부동산시장과 정책동향, 국토연구원, 2012.
9. 이수욱 외 6인, 부동산시장 선진화 시스템 구축 연구II, 국토연구원, 2009.
10. 이수욱 외 9인, 부동산시장 선진화 시스템 구축 연구 (III), 국토연구원, 2010.
11. 최 진, 2014년 부동산시장의 전망과 정책방향, 국토연구원 소식, 2014.
12. 홍일선, 미래를 읽는 새로운 도구 예측시장, LG Business insight, 2010.
13. SERI 경영노트. 미래 예측의 정확도를 제고하는 예측시장, 2012. 3. 1. (제141호).
14. CEL & Associates, Inc., Has The Real Estate Industry Lost Its Mojo?, 2012.
15. CEL & Associates, Inc., “2010 - 2020 An Unconventional Real Estate Outlook - Part II”, 2010.

16. CEL & Associates, Inc., A Contrarian Perspective, 2011.
17. Lee, Christopher, Transformational leadership in the new age of real estate, IREM, 2012
18. Shlomo Angel, Housing Policy Matters, Oxford, 2000.

웹사이트

- 4.1대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95071878
- 7.24대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95072459
- 8.28대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95072605
- 12.3대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95073116
- 2.26대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95073668
- 7.24대책, http://www.mosf.go.kr/_upload/bbs/62/attach/20140724101810132.pdf
- 9.1대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_72/dtl.jsp?id=95074445
- 10.30대책, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074740
- <http://blog.daum.net/ssgjeon/18278326>