

## 부동산시장의 선진화를 통한 가격안정 방안

- 「비전2030」에서는 50개의 핵심과제를 제시하고 있으며, 그중 26번째 과제로서 “부동산가격 안정화”가 중요한 장기전략으로 다루어지고 있음

### [ 부동산가격 안정화 ]

- 부동산시장 불안 및 가격상승은 서민 주거안정을 저해함은 물론 상대적 박탈감과 금융·실물경제의 불안요인으로 작용
  - '90년대 중반까지 안정추세를 보이던 부동산가격은 외환위기로 급락한 후 '00년 이후 수도권 아파트를 중심으로 상승
- 보유세·양도세 강화 및 주택·택지공급 확대 등 기존 8.31 대책을 견지하고, 장기적으로 부동산시장 선진화를 위한 제도개혁 추진
  - 8.31 대책 기본방향: 부동산거래 투명화, 보유세·양도세 강화를 통한 투기이익 환수, 국공유지 등을 활용한 공영개발 확대
  - 장기적으로 초과이익 환수리는 정책기조를 견지하여 경제주체의 기대를 조정하게 하고, 건전한 대체투자수단 개발 등을 추진

출처: 정부·민간합동작업반. 2006. 「함께가는 희망한국 VISION2030」, p121

- 「비전2030」의 26번째 핵심과제인 “부동산가격 안정”을 실현하기 위한 부동산 시장 선진화방안을 제안하고자 함

## 1. 부동산시장의 진단

### ● 주기적인 시장불안의 반복

- 지난 수십 년에 걸쳐 부동산시장은 주기적으로 가격 급등과 안정을 반복
- '90년대 들어 안정을 유지했던 부동산가격은 '00년 이후 다시 급등하면서 투기, 서민 주거불안 및 거품 논란 등 여러 문제를 야기
  - 10.29 대책, 8.31 대책, 3.30 조치, 11.15 대책 등 연이은 시장대책에 따라 부동산가격은 안정국면을 보이고 있으나, 불안요인은 상존
  - 시장안정대책 발표 이후 일시 안정되었다가 다시 가격이 상승하는 패턴의 반복으로 정책에 대한 내성 발생
- 부동산시장의 불안양상 반복은 성장잠재력을 저하시킬 뿐 아니라, 국민경제의 부담을 초래

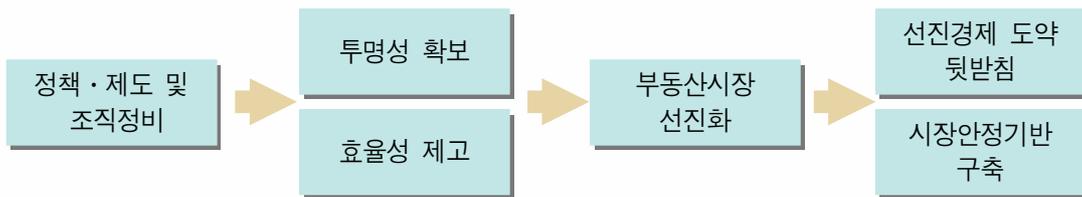
### ● 부동산시장의 낮은 투명성

- 한국 부동산시장의 투명성은 국제수준과 비교할 때 아직까지 낮은 수준에 머물고 있어 시장안정의 걸림돌로 작용
  - 부동산시장 투명성지수(Global Real Estate Transparency Index)는 2004년 3.36점(34위)에서 2006년에는 2.88점(31위)으로 향상되었으나, 여전히 낮은 편임
    - ※ Jones Lang LaSalle은 매년 51개 국가의 부동산시장 투명성지수를 발표
- 2006년부터 실거래가격 신고가 의무화되고, 신고가격이 등기에 기재되어 시장투명성을 높일 수 있는 기반 마련
  - 그렇지만 부동산 보유과세의 과표가 실거래가격에 의한 시장가치가 아닌 공적평가 가격에 의존하고 있으며,
  - 실거래가격을 바탕으로 하는 정보의 부족은 시장의 공정한 거래를 저해하는 요인으로 작용

## 2. 부동산시장 선진화의 기본방향

- 선진화된 부동산시장은 거래, 소유 등의 투명성이 확보되고, 효율성이 유지되는 시장으로 정의
  - 주기적 시장불안을 초래하는 원인의 하나로 낮은 투명성이 지적되고 있음

[그림 1] 부동산시장의 투명성 및 효율성



- 부동산시장의 선진화 및 가격안정을 위해서는 투명한 거래과정과 명확한 소유관계를 확립하는 한편, 시장안정기반을 구축하기 위한 제도정비의 뒷받침 필요
  - 첫째, 부동산시장 여건 변화와 정책목표에 부응하는 정책기본틀을 확립하고 정책기조의 일관성 유지
  - 둘째, 공정한 거래질서를 세우고 소유권리관계를 명확하게 하는 한편, 거래자금 등을 정확하게 파악하는 장치 마련
  - 셋째, 부동산정책을 지원하는 DB 구축과 부동산정보체계 수립
  - 넷째, 투기적 수요억제와 공평과세 실현을 위한 세제개편의 원활한 정착여건 마련
  - 다섯째, 지역균형발전과 부동산시장 안정의 바람직한 선순환 구조를 유도하여 상생효과를 극대화

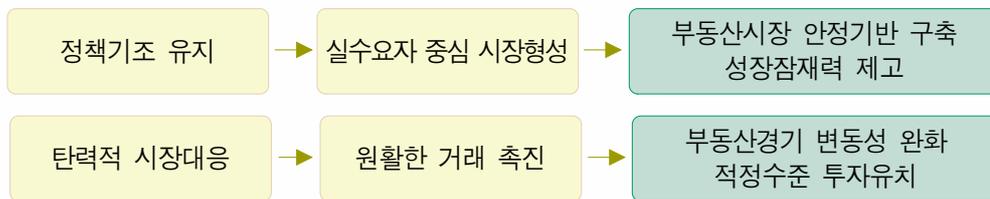
## 3. 부동산시장 선진화를 위한 정책기조와 방안

### ● 부동산정책의 기조 확립

- 부동산시장과 금융·세제 등을 포괄하는 종합적인 정책을 수립하고, 국민경제 차원에서 정책 운용

- 부동산정책을 정책기조와 시장대응책으로 구분하여 시장변동과 관계없이 일관성을 유지하는 정책기조를 수립
  - 정책의 기조는 실수요자 중심의 시장을 형성하는 한편, 시장안정기반 구축과 성장잠재력 향상에 기여하는 방향으로 수립
  - 정책기조를 바탕으로 부동산시장 변화에 탄력적으로 대응하는 시장관리대책을 마련

[그림 2] 부동산정책의 기조



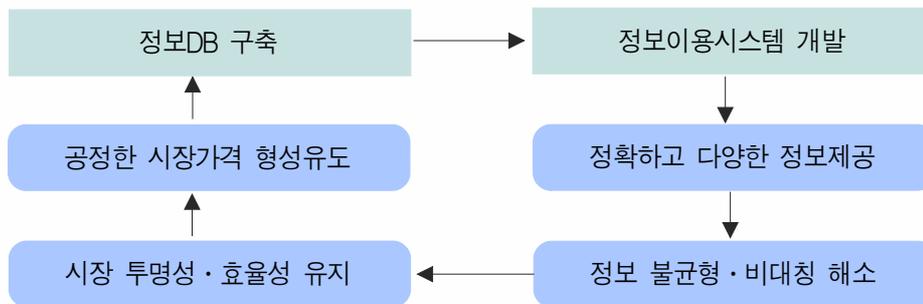
## ● 부동산소유권의 명확화 및 공정한 거래질서 확립

- 부동산소유권의 명확화
  - 가격정보, 지적정보, 등기정보 등 부동산과 관련된 정보들을 상호연계한 부동산정보체계의 기반 구축
  - 부동산등기의 실질심사제와 거래의 공증제도 도입을 중장기적 과제로 검토
  - 부동산거래서비스, 위험담보기능을 가진 권원보험의 활성화 모색
- 공정한 거래질서의 확립
  - 중개의 권리와 의무관계 명확화를 위한 중개의뢰계약의 서면화 검토
  - 부동산거래와 금융거래를 통합하여 시장 투명성 제고에 기여하는 에스크로우 제도의 활성화 유도
  - 부동산에 관한 다양한 정보제공을 확대하여 시장의 정보비대칭을 해소
  - 실거래가격 정보의 축적을 위한 유인체계 마련
    - 신고가격을 부동산담보대출의 담보가액 산정기준으로 사용 권장
    - 불성실신고의 경우, 국세청 등에서 불성실신고자 명단으로 보관관리

## ● 효율적인 부동산정보체계의 구축

- 부동산시장 투명성의 핵심요소인 정확하고 다양한 정보제공기능을 강화
  - 여러 부처가 관장하는 부동산관련 정보간의 연계성 확보 및 공유화 유도
  - 다양한 정보의 활용도, 이용가능성을 제고하기 위한 소프트웨어 개발
- 부동산정보망과 금융정보망의 연계를 통한 간접시장관리기능을 강화하고, 부동산거래의 투명성을 확보
- EWS의 예측력을 강화하는 한편, 실시간으로 수집되는 거래가격과 거래동향을 바탕으로 부동산시장 상시모니터링 시스템을 개발
  - 부동산시장에 대한 사전적·선제적 대응능력의 강화
- 실거래가격 DB를 바탕으로 일정 시점의 모든 부동산가치를 평가하고, 시장가치에 근접한 가격을 산출해 과세기준으로 사용할 수 있는 대량평가시스템을 개발
  - 막대한 비용이 소요되는 별도의 조사 없이도 시가를 반영하는 평가가격 산출

[그림 3] 정보의 부동산시장 선진화 경로



## ● 공평하고 합리적인 세제의 실현

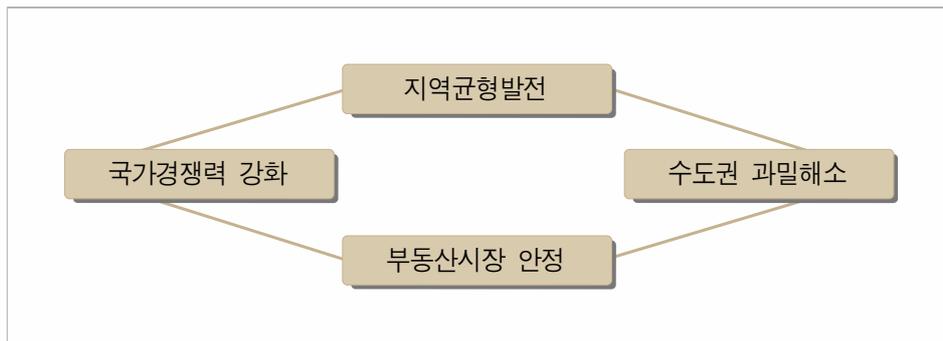
- 보유과세 강화와 투기적 이익의 환수를 통하여 시세차익을 기대한 부동산 보유와 과소비를 억제하고, 시장안정과 공평한 세제운용의 기틀을 마련
- 부동산세제는 다음과 같은 방향으로 선진형 세제의 구축을 추진
  - 공평과세와 재분배정책을 통하여 계층간 부의 격차 완화
  - 중앙정부와 지방정부간 세원의 적정배분을 통해 지방분권의 재정적 토대 구축

- 간접적·개방적 시장관리를 통한 부동산시장 안정 역할을 수행하는 한편, 투명하고 객관적인 세제 운영

● 지역균형개발과 부동산시장의 선순환구조 유도

- 지역균형개발사업을 통해 지역발전과 부동산시장 안정의 선순환구조 정착을 유도
  - 수도권외의 과도한 경제사회적 집중에 따른 부동산시장의 주기적 불안과 지역 낙후의 악순환을 해소
  - 지역균형발전은 수도권 부동산시장의 안정 유지와 지방 균형발전이라는 상생 효과 기대

[그림 4] 지역균형발전과 부동산시장 안정의 선순환구조



- 이러한 선순환구조 정착을 위해서는 지방의 내생적 성장동력 확보와 적절한 수준의 주거 및 교육환경 조성 필요
  - 내생적 성장동력을 통한 일자리 창출과 인구정착을 위한 생활환경 조성

● 국토연구원 토지·주택연구실 손경환 선임연구위원 (031-380-0320, khson@krihs.re.kr)