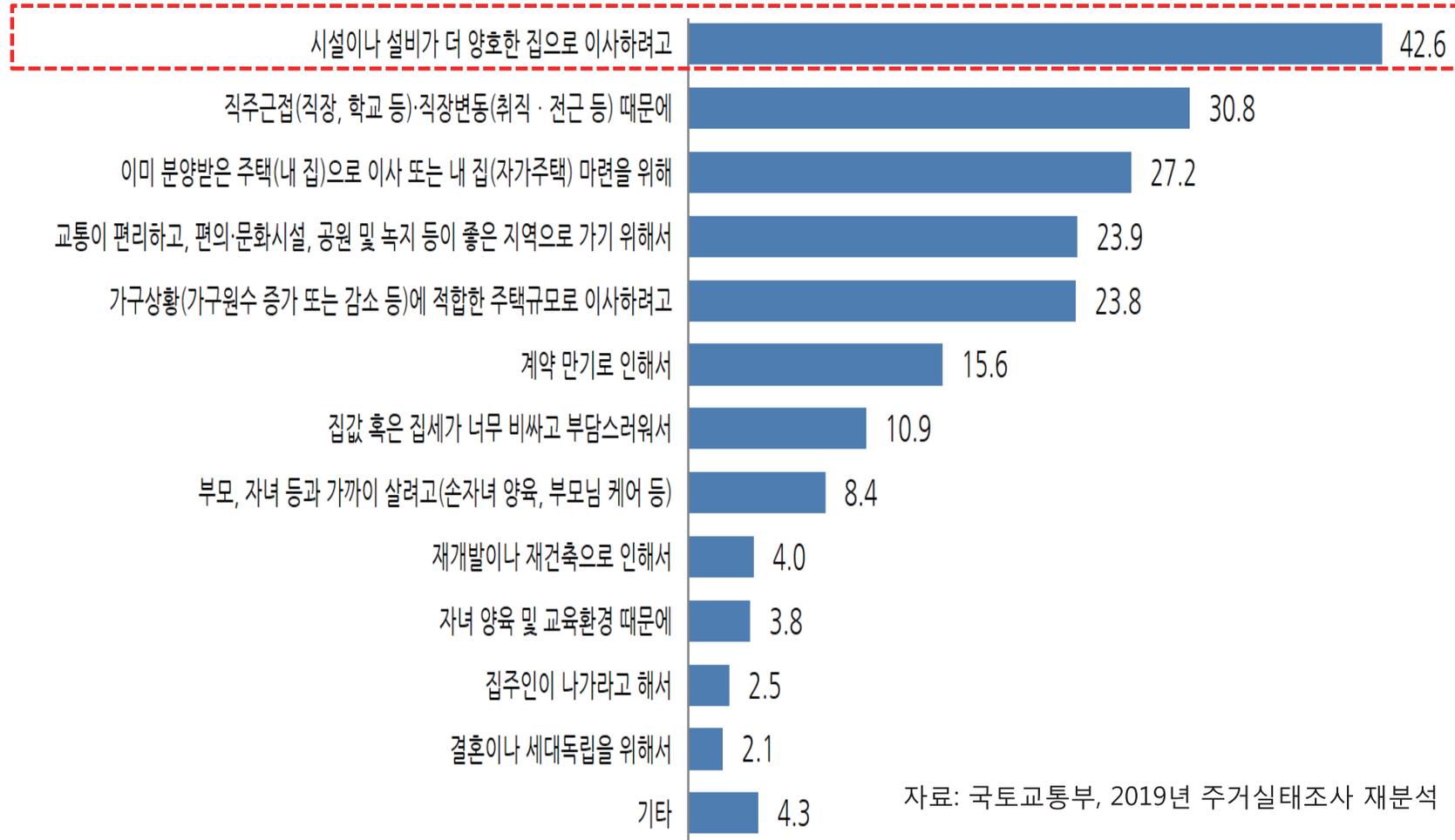


## (5) 사람들이 이사하는 이유 : 좋은 집, 적절한 주택에 대한 요구

현재주택으로 이사한 이유 **좋은 집으로 이사 : 42.6% > 자가주택 마련(27.2%)**

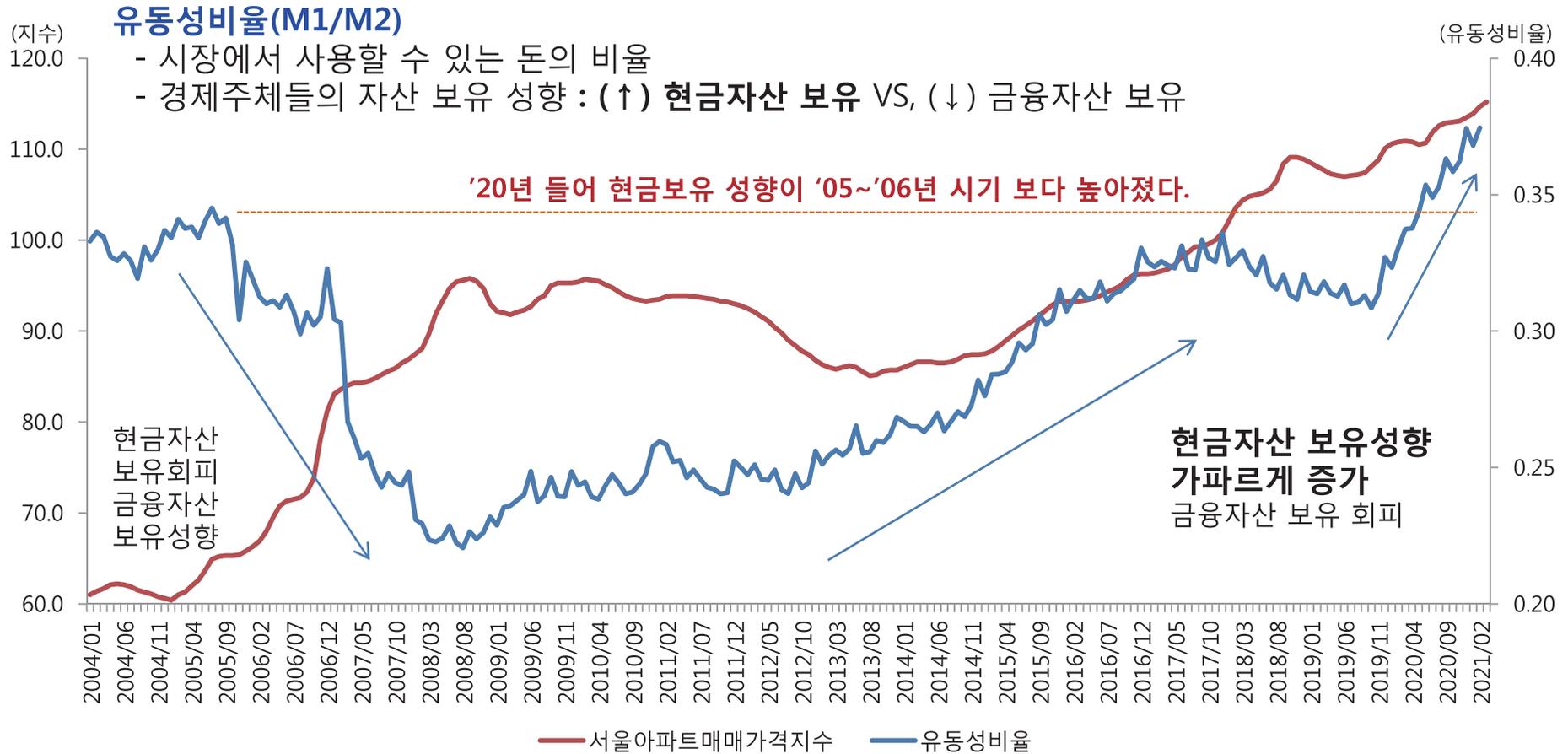


## (6) 돈에 대한 사람들의 생각 : 유동성

M1(협의통화) : 현금 및 예금(당장 사용 가능한 돈)

M2(광의통화) : 2년 미만 정기예금(당장 사용하기 어렵고 이자를 받는 돈)

'21.2월 기준 M1 1,232조원, M2 3,289조원



출처: 이종규(2020), 한국의 주택정책, ifs POST([www.ifs.or.kr](http://www.ifs.or.kr))의 유동성비율 활용하여 재분석  
 자료: 한국부동산원(서울아파트매매가격지수), 한국은행 경제통계시스템(M1,M2) 재분석

## (7) 주택시장 이슈와 향후 전망

2021년 상승변수+하락변수 상존, 정책리스크 확대(전세불안)  
분양시장 vs. 재고신축 vs. 재고구축 방향성 차별적

- ① (경제) 거시경제 개선 기대감과 마땅한 대체투자처가 없는 시장의 유동성  
- 금리인상 가능성 상존하나, 시장금리 선반영되어 단기적 영향은 제한적
- ② (정책) 공급확대, 수요규제 완화 시그널로 인한 시장 불확실성 극대화 불가피  
- 하반기, 내년 대선정국 본격 진입에 따른 리스크 극대화  
- 정책수단간 충돌에 따른 정책의 신뢰도, 미래지향성, 수용가능성 등 저하
- ③ (수요) 주택수요는 있다. 가구수 증가, 멸실, 빈집, 소득증가 → 적절한 주택
- ④ (공급) '21년 착공물량 감소 → 향후 분양, 입주물량 감소에 따른 가격불안 상존  
- 대전 : 소형주택 미분양 고려한 소형주택 적정공급 전략 필요, 소형중심 공급 지양  
- 체계적인 공급계획 수립 필요 → 과도한 공급규제 개선
- ⑤ (가격) 적절한 주택에 대한 수요, 로또분양에 대한 기대수요  
- 대전 : '21년 상승세 유지 후 22년 입주물량 증가로 일시적 안정화 기대  
- 세종 : '21년 둔화된 상승세 지속, 성장도시로서의 상승압력 상존

## 어떤 주택을 공급할 것인가? 이젠 “양” 이 아니라 “질” 이라면

- 물량적 공급정책이 한계를 보일 수 밖에 없다.
  - 사람들이 원하는 주택이 달라지고 있다.
  - 향후 이주하게 되면, 아파트와 일반단독주택으로 가겠다는 사람이 늘고 있다. 그 외 주택, 비주택유형은 감소한다.
  - 오피스텔도 계속 거주하는 공간은 아니다. 어떻게 할 것인가에 대한 고민이 필요하다.
- 어포더블 하우스(affordable housing)이 최선이 아니다.
  - 그리고 이는 싼 집이 아니다, 반값 아파트가 지속될 수 없는 이유다.
  - 적절한 주택에 대한 논의를 본격화 해야 한다.
  - 주택보급률이 100% 넘었지만, 모두 적절한 주택은 아니다. 사람들은 아파트로 가고 싶다.
  - 아파트는 주택수의 60%정도 된다. 많은 것 같다. 그러나 주택보급률 산정하는 등록센서스 기준으로 보면 53%로 낮아진다. 대전은 58.6%다. 20년이 경과하지 않는 아파트로만 따지면 전국 31.3%, 대전 29.1%다. 여기서 문제가 나타난다.
- 게다가 늘어나는 외국인 거주수요, 외국인 투자수요를 전혀 고려하지 못하고 있고, 빈집까지 포함하고 있다.

Everyone has a **fundamental human right to housing**, which ensures access to a **safe, secure, habitable, and affordable home**. UN-Habitat places **affordability, sustainability and inclusiveness** of the housing sector at the core of the urbanization process to ensure access to **adequate housing** for all. Housing is more than just a roof; it's the opportunity for better lives and a better future.

출처: <https://unhabitat.org/topic/housing/>(검색일: 2021.6.4)

## ❖ 주거안정과 적절한 주택수준을 측정할 수 있는 기준은 있는가 ?

- 주거안정성 : 자신의 적절한 주거공간을 안정적으로 유지할 수 있는 정도
- 적절한 주거 : 인간으로서 존엄과 가치를 유지하는 데에 필요한 최소한의 주거수준

1996년, 터키 이스탄불, 세계주거회의, 하비타트 의제 para.60

적절한 주거란 단지 머리를 가릴 수 있는 지붕만을 의미하는 것이 아니다. 적절한 주거란 적절한 사생활보호, 적절한 공간, 물리적 접근성, 적절한 안전성, 점유 안정성, 구조적 안정성과 내구성, 적절한 조명난방환기, 물 공급과 위생 및 쓰레기 처리시설과 같은 적절한 기반시설, 바람직한 환경의 질과 건강에 관련된 요소들, 일자리와 기본적인 편의시설에서 멀지 않은 적절한 입지 등을 의미하며, 이 모든 것이 부담할 만한 적절한 지출을 통해 이용할 수 있어야 한다. 여기서 적절함이란 관련된 모든 사람들이 함께 결정해야 할 것이고, 이 때 점진적 개발이라는 전망을 가지고 있어야 한다. 적절함이란 가끔 나라에 따라 다를 수 있는데, 이는 적절성이라는 것이 특수한 문화사회환경경제적 요인에 의해 결정되기 때문이다. 여기에는 또한 독성 물질에 여성과 아이들이 노출되는 것과 같이, 성이나 연령에 따라 특별하게 다루어져야 할 요소들도 충분히 고려되어야 한다.(해비타트 의제, para.60)

출처: 정희정, 경기도 저소득층의 주거실태조사 및 주거 안정성 연구, 경기복지재단, 재인용

## ❖ 주거안정과 적절한 주택수준을 측정할 수 있는 기준은 있는가 ?

- 주거안정성 측정  
: 자본주의 사회에서는 주거공간을 안정적으로 유지하는 방법, 자가점유
- <주거실태조사>상 주거안정성  
주거안정성이 높다고(개선되었다고) 할 수 있는가 ?

**주거비 지불능력과 관련한 주거 적정성**

- Beyer(1965) 주거비용이 주급 또는 월소득의 25~30%를 초과하지 않을 것
- Morris&Winter 소득 대비 25%이하
- 미국의 HUD
  - 가구소득의 30% 초과 : 과도한 주거비부담
  - 가구소득의 50% 초과 : 심각한 주거비부담
- '적절한 주거공간' 유지 : 최저주거기준의 시설, 침실, 면적, 구조·성능·환경 등의 네 가지 영역을 충족하는가에 여부를 파악. 하나라도 미달하면 주거안정성 문제가 있는 최저주거미달 가구

출처: 정희정, 경기도 저소득층의 주거실태조사 및 주거안정성 연구, 경기복지재단, 재정리

2019년 주거실태조사 결과

지 표 명		'06년	'10년	'14년	'16년	'17년	'18년	'19년	
주거안정성	자가 점유율(%)	55.6	54.3	53.6	56.8	57.7	57.7	58.0	
	자가 보유율(%)	61.0	60.3	58.0	59.9	61.1	61.1	61.2	
	임차가구 중 전세(월세)비율(%)	전국	54.2 (45.8)	50.3 (49.7)	45.0 (55.0)	39.5 (60.5)	39.6 (60.4)	39.6 (60.4)	39.7 (60.3)
		수도권	62.1 (37.9)	57.1 (42.9)	53.9 (46.1)	46.7 (53.3)	46.4 (53.6)	46.3 (53.7)	46.3 (53.7)
	주거환경 만족도(4점 만점)	2.86	2.84	2.86	2.93	2.97	2.94	2.94	2.94
	생애최초 주택마련 소요연수(년)	8.1	8.5	6.9	6.7	6.8	7.1	6.9	6.9
주거비 부담	자가가구의 PIR(배) <sup>1)</sup>	4.2	4.3	4.7	5.6	5.6	5.5	5.4	
	임차가구의 RIR(%) <sup>2)3)</sup>	18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	
주거이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	7.7	7.9	7.7	7.7	8.0	7.7	7.7
		자가가구	11.0	11.4	11.2	10.6	11.1	10.7	10.7
		임차가구 <sup>4)</sup>	3.1	3.4	3.5	3.6	3.4	3.4	3.2
	주거이동률 (최근 2년내 현재주택 거주가구 비율 %)	37.5	35.2	36.6	36.9	35.9	36.4	36.4	36.4
주거수준	최저주거기준 미달가구 비율(%)	16.6	10.6	5.4	5.4	5.9	5.7	5.3	
	지하반지하오피스텔 거주가구 비율(%)	4.0	4.0	2.8	3.1	2.3	1.9	1.3	
	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	26.2	28.5	33.5	33.2	31.2	31.7	32.9	
주거의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식(%)	-	83.7	79.1	82.0	82.8	82.5	84.1	

출처: 국토교통부, 2019년 주거실태조사 결과

## 적절한 주택 공급을 위한 과제

1. 주택시장에 관한 체계화된 양질의 데이터
2. 주택공급 확대를 위해 더 많은 도시규제 완화
3. 효율적인 교통수단의 저렴한 제공 → 도심 통근가능 지역의 확장
4. 민간부문의 참여 : 부담 가능한 주택은 공공부문만으로 해결 불가능
5. 소득계층별 주택정책 차별화
6. 주택임대시장 강화 및 활성화 : 주택부담 경감을 위한 해결 대안
7. 실효성 있는 정책 실현 : 실질적인 시행
  - 도시의 무분별한 교외 확장, 중앙정부와 지자체간의 조율 실패, 높은 주택금융 비용
8. 주택사업과 주택정책이 성공하려면 가치사슬 전체에 대한 종합적 접근(협업)

### 필요한 고민

1. 주택시장상황을 판단할 수 있는 종합지표가 있는가? → 주택경기순환시계
2. 주거안정수준을 진단하고 적절한 주택을 판별할 수 있는 지표가 있는가? → 주거안정지수

# 감사합니다

---

 住宅産業研究院

[98chldb@hanmail.net](mailto:98chldb@hanmail.net)

[chldb98@khi.re.kr](mailto:chldb98@khi.re.kr)

## 발 제 2

정재호 교수 (목원대학교 부동산금융보험융합학과)



〈발제 2〉

# 대전 · 세종 주택시장 안정화방안

2021. 6.25

정재호 교수

(목원대학교 부동산금융보험융합학과 교수, 한국부동산학회 회장)





Part 1  
주택시장 영향 요인과 주택시장 진단



Part 2  
주택시장 안정화 방안

대전· 세종 주택시장 안정화 방안

<참고: 한국감정원 자료, 2030 대전광역시 주거종합계획, 세종특별자치시 주거종합계획 2018~2027 외 >



대전· 세종 주택시장 안정화 방안



## PART 1 | 주택시장 영향 요인과 주택시장 진단

1. 부동산의 역할 및 특성
2. 2021년도 주택가격 전망
3. 주택시장 매매가격 변화
4. 주택시장(가격)에 미치는 요인
5. 대전시 주택시장
6. 세종시 주택시장

# 1. 부동산의 역할 및 특성

## 부동산의 역할 및 인식변화

### 부동산의 역할

#### 생활 터전 제공

- 출생에서 사망까지 거주공간 제공
- 주거불안 해소 즉 심리적인 안정감

#### 재테크의 수단

- 저금리 시대에서 자산증식 수단
- 수익용부동산의 임대(월) 소득

#### 자녀 교육 여건

- 학교/학원 환경
- 자녀 성장에 큰 역할

#### 노후설계

- 임대소득을 통한 안정된 노후 준비
- 상속/증여로 자산의 이전 수단

### 부동산의 인식변화 방향

구분	기존의 인식	바꾸는 인식
부동산활용	소유	최유효 이용, 개발
부의 축적	절대적	상대적
주택의 선택요소	면적, 외형	기능
차익	시세차익	개발이익
주거형태	자가중심	임대확대
금융환경	단기 고금리	장기 저금리

## 부동산 시장의 특성

- 시장의 국지성/ 지역성(Local in character)
- 거래의 비공개성(Confidential transaction)
- 상품의 비표준화성(Not standardization)
- 단기 거래의 곤란성(Not short-term transaction)
- 수급 조절의 곤란성(Poor adjustment of supply and demand)
- 높은 가격(High price)

## 2. 2021년도 주택가격 전망

### 기관별 주택가격 전망 비교

기관	매매가격	전세가격
대한건설정책연구원	↑ 2% 상승	↑ 4% 상승
한국건설산업연구원	↓ 0.5% 하락	↑ 5% 상승
우리금융연구소	↑ 2.71% 상승	
한국은행	↑ 상승*	↑ 상승

\*부동산 세제강화 영향으로 상승폭 점차 둔화

자료: 한국건설산업연구원 및 대한건설정책연구원 '2021년 건설부동산 경기전망 세미나', 우리금융경영연구소 '12월 경제브리프', 한국은행 '경제전망보고서'(2020년11월)

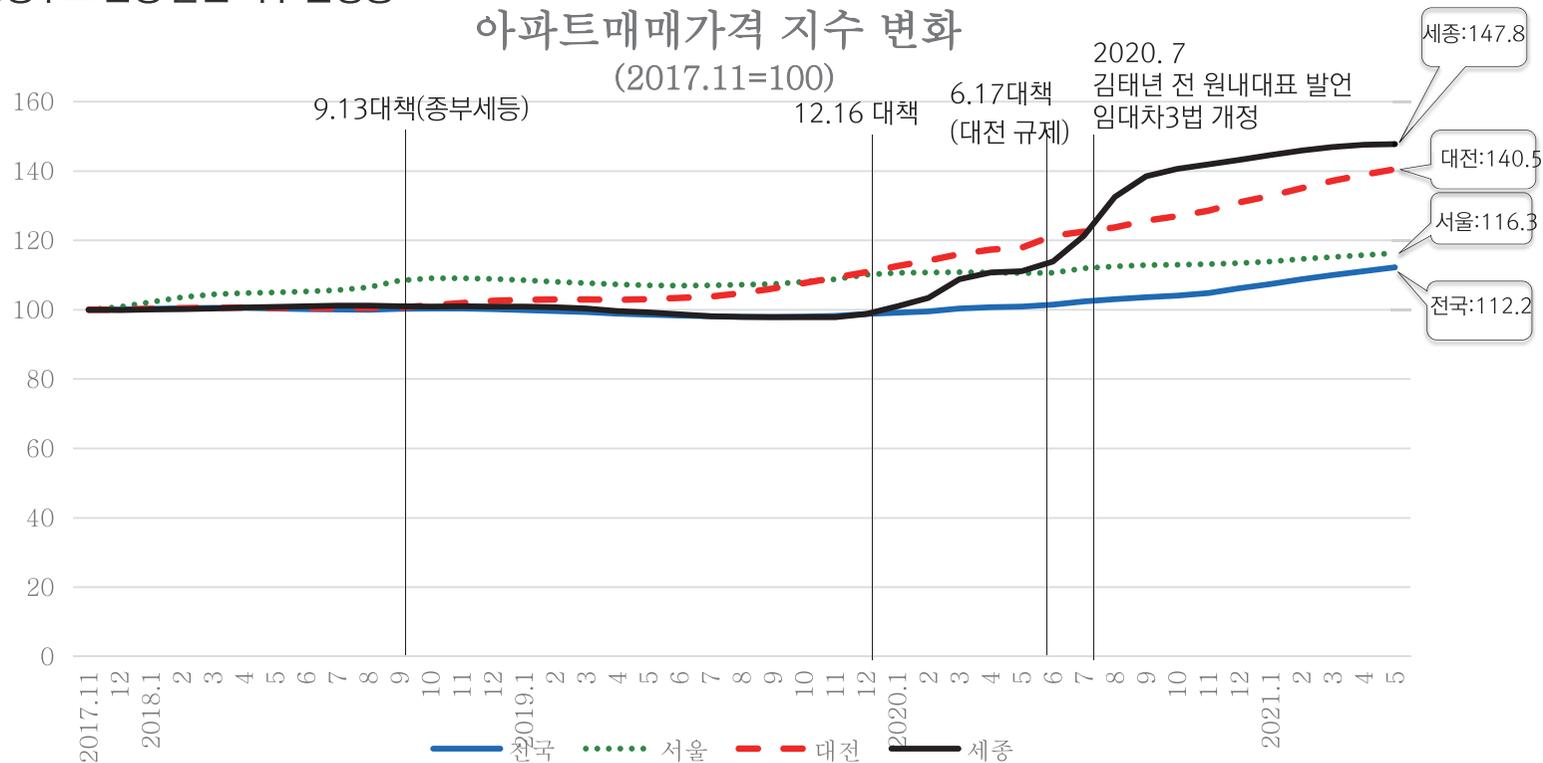
그래픽=김용민 기자 kym5380@ BUSINESS watch

〈자료: Business Watch, 2021 부동산이 궁금하다. 202012.27〉

### 3. 주택시장 매매가격 변화

#### 아파트매매가격 지수 변화

- 2017년 11월 =100 기준 이후, 2021년5월 세종 147.8, 대전 140.5로 전국과 서울보다 높은 상승
  - 대전은 규제지역 지정 관계없이 꾸준히 상승하였고, 세종은 2020.7 김태년 전 원내대표의 세종시 국회이전, 행정수도 완성 발언 이후 급상승



〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

# 4. 주택시장(가격)에 미치는 요인들

## 수요와 공급, 금융, 정책, 거시경제요인 외

- 경기회복 기대감
- 저금리 유지



5

거시경제요인



- 불경기
- 가계부채 부담
- 물가
- 저소비
- 금리인상 가능성

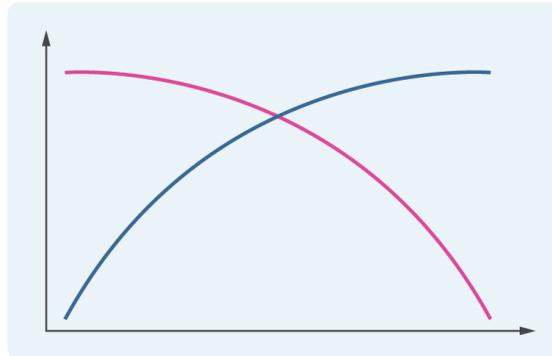
### 1 수요

- 인구이동
- 노동시장
- 인구구조변화
- 주택여과과정
- 개발호재
- 심리 기호변화 (신규주택 선호)

4 정책



- 유동성(저금리)
- 경기부양
- 부동산개발 호재 (혁신도시지정, 도시재생)
- 풍선효과
- 선거 공약



2 공급

- 매매시장
- 임대차시장
- 분양시장 (도시개발개발, 재건축·재개발)

- 전세자금 대출
- 풍부한 유동성으로 부동산투자처



3

금융



- 가계대출 증가
- 대출규제
- 공급자금용

6

통제가능/불가능요인



- 코로나19
- 갭투자(외지인의 갭투자)\_

4 정책



- 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역지정 규제강화
- 분양가상한제, 고분양가 관리지역
- 조세(취득세, 보유세, 양도세) 강화,
- 임대차3법
- 시장불안정(가격상승)에 따른 규제

7

미래 변화(?)



## 5. 대전시 주택시장

### 상승, 하락 요인, 안정화를 위한 요인

#### ➤ 상승요인

- 풍부한 유동성
- 풍선효과(규제지역지정 이전), 저평가, 갭투자
- 혁신도시지정, 도시철도2호선, 충청권광역철도 건설 등 개발호재
- 재건축 재개발 등 정비사업과 도시재생 사업 등 추진
- 공급계획대비 지연된 공급

#### ➤ 하락요인

- 경기침체(불투명한 거시경제 요인)
- 규제지역지정, 대출규제, 조세강화 등을 포함한 정부의 규제
- 급격하게 상승한 가격으로 인한 부담
- 풍부한 공급계획 물량(2021년 3만호 이상)
- 향후 금리 인상가능성

#### ➤ 주택시장 안정화를 위한 요인

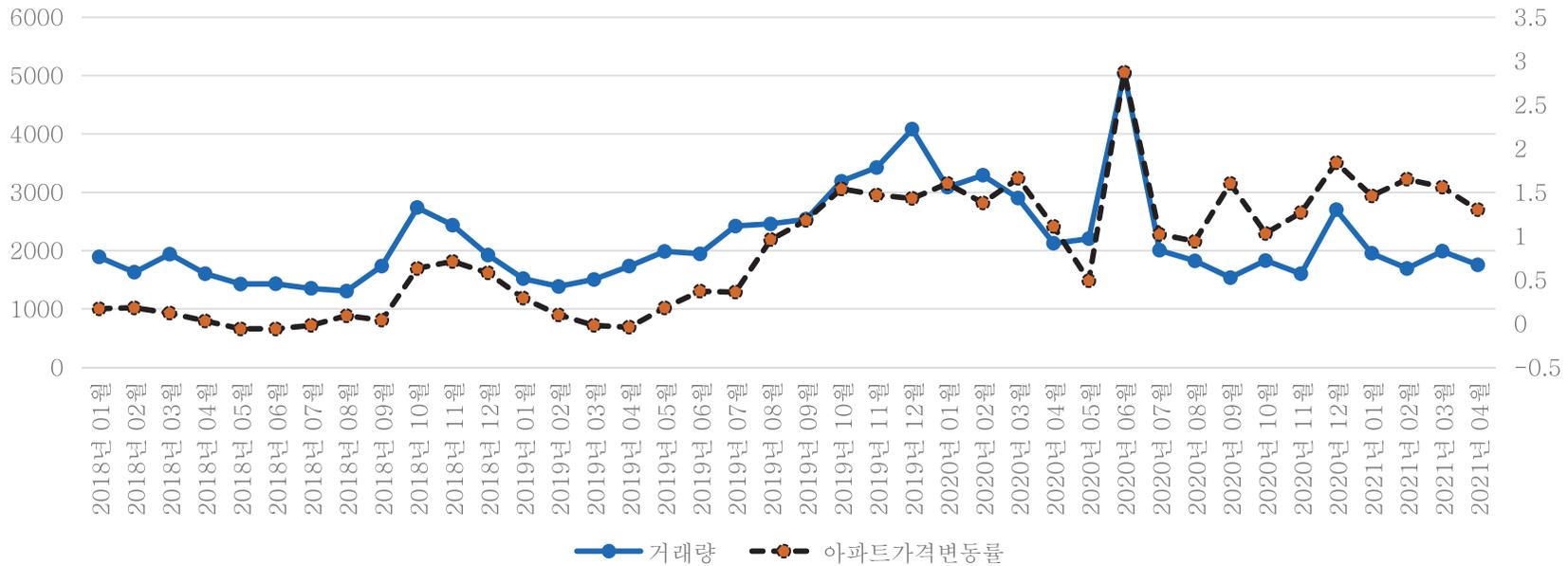
- 공급 원활화를 통한 수요자 불안 해소
- 외지인 갭투기 차단

# 5. 대전시 주택시장

## 아파트거래량과 가격변동률

▶ 아파트거래량과 가격변동률은 매우 밀접한 관계로 동행관계를 보임

대전시 아파트거래량과 가격변동률과의 관계  
(2018.1~2021.4)



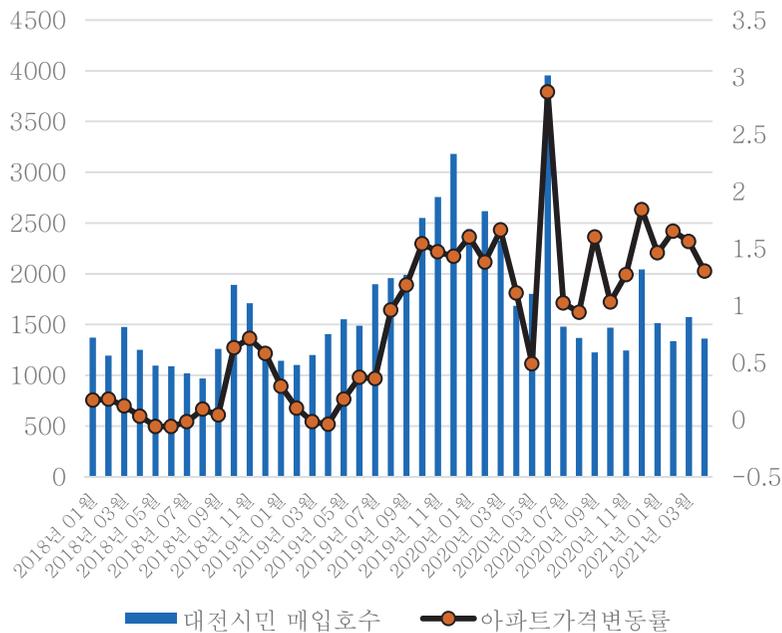
〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

# 5. 대전시 주택시장

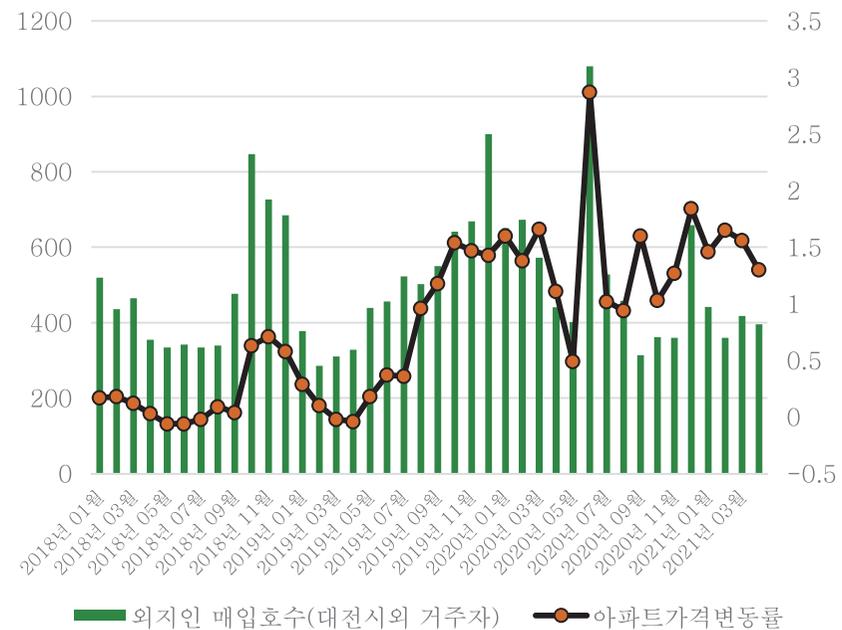
## 아파트가격 변동과 매입 주체 물량과의 관계

- ▶ 대전시의 경우 대전시민과 외지인 매입물량은 아파트가격변동률에 영향을 미침
  - 외지인의 매입 물량 패턴이 대전시민의 매입물량 보다 아파트가격변동률의 연관성이 높음

대전시 아파트가격변동률과 대전시민의 매입물량과의 관계 (2018.1~2021.4)



대전시 아파트가격변동률과 외지인의 매입물량과의 관계 (2018.1~2021.4)



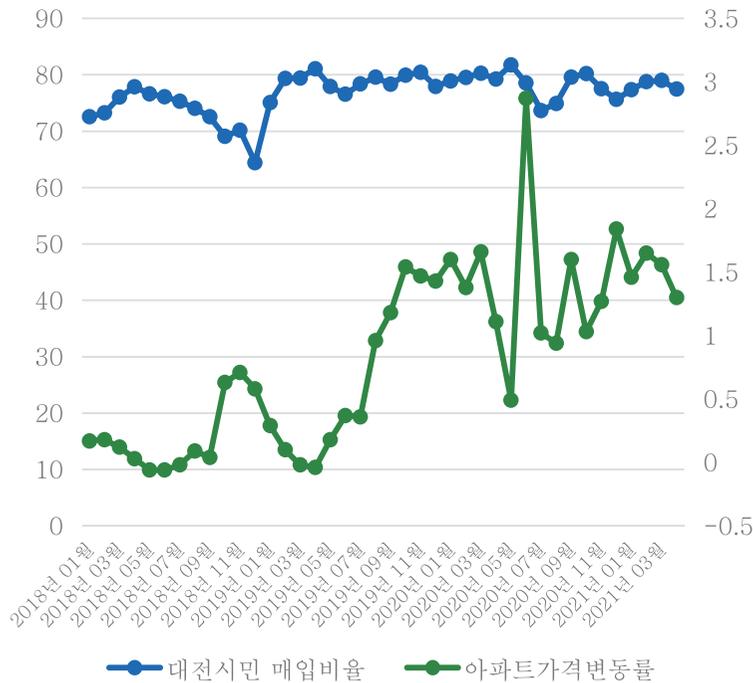
〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

# 5. 대전시 주택시장

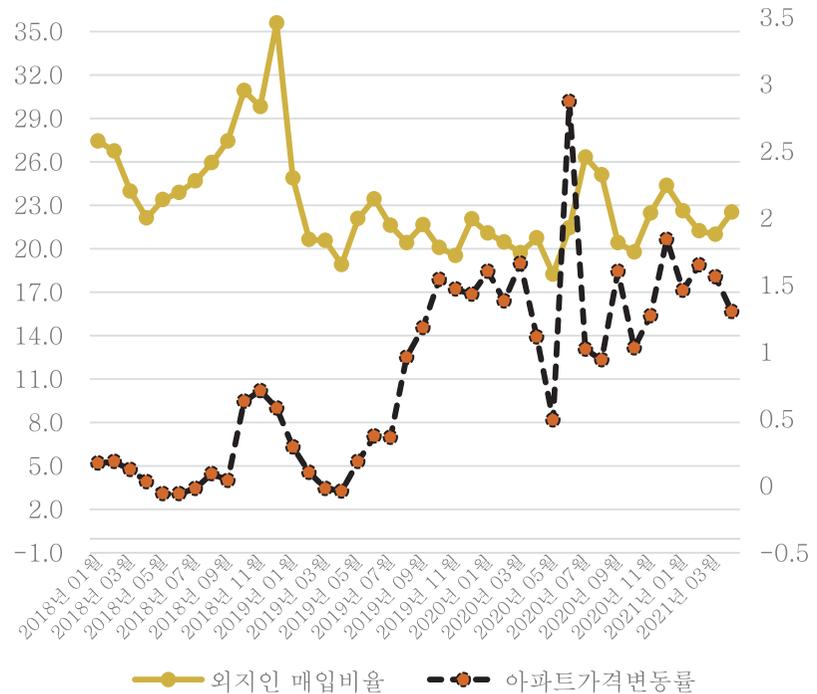
## 아파트가격 변동과 매입 주체별 비율과의 관계

- 대전시의 경우 외지인 매입비율과 아파트 가격 변동률과 밀접한 관계가 있음

대전시민의 매입비율과 아파트가격변동률  
(2018.1~2021.4)



외지인 매입비율과 아파트가격변동률  
(2018.1~2021.4)



〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

# 5. 대전시 주택시장

## 2021년 대전은 공동주택 3만 호 공급 예정

### ▶ 공동주택 공급 지연 및 물량 축소 가능

〈2021년 대전시 공동주택 : 30,385호〉

□ 아파트: 30,385호 / 분양 25,528호, 임대 4,857호

기관별	위 치	사업주체	공급구분		호수* (일반분양)	일정 (월)
			분양	임대		
동구	대성동 87-2	지앤에스유한회사	934	-	934 (934)	상반기
	가양동 53-6	동신아파트 재건축조합	224	-	224 (60)	상반기
	삼성동 106-4	디에스주택㈜	141	-	141 (141)	상반기
	삼성동 109-2	대라주택건설㈜	141	-	141 (141)	상반기
	인동 72-1	위너프로퍼티㈜	183	-	183 (183)	하반기
	용전동77-13	예강산업개발㈜	535	-	535 (535)	하반기
	대성동 344-1	산내지역주택조합	905	-	905 (905)	하반기
<b>소 계</b>	<b>7</b>	<b>3,063</b>	<b>-</b>	<b>3,063</b> <b>(2,899)</b>		
중구	선화동 103-1	대한토지신탁㈜	418	-	418 (418)	'21.3.
	목동 34-11	목동4구역 재개발조합	394	26	420 (316)	상반기
	선화동 87-5	원앤드파트너스㈜	743	-	743 (743)	상반기
	용두동 167-9	용두동1구역 재개발조합	444	30	474 (304)	상반기
	문화동 산7-1	문화드림파크개발	509	-	509 (509)	상반기
	유천동 328-50	㈜솔리체	192	-	192 (192)	상반기
	유천동 332-8	(유)더건	168	-	168 (168)	상반기
	오류동 152-1	금화건설㈜	210	-	210 (210)	하반기
	선화동 339-55	선화재정비촉진구 역 재개발조합	947	50	997 (744)	하반기
	선화동 207-16	선화B재정비촉진 구역 재개발조합	805	57	862 (613)	하반기
	대흥동 22-5	㈜동원개발	620	-	620 (620)	하반기
	선화동 85-1	더와이즈클래스에이	684	-	684 (684)	하반기
	<b>소 계</b>	<b>12</b>	<b>6,134</b>	<b>163</b>	<b>6,297</b> <b>(5,521)</b>	

서구	용문동 225-9	용문1·2·3구역 재건축조합	2,763	-	2,763 (1,962)	하반기
	탄방동 514-360	송어리샘 재건축조합	1,974	-	1,974 (1,353)	하반기
	정림동 산23-1	㈜케이엠개발	1,380	-	1,380 (1,380)	하반기
	용문동 594-6	㈜마이더스씨엠	146	-	146 (146)	하반기
	도마동 145-8	도마변동11재정비 촉진구역 재개발조합	1,463	95	1,558 (1,017)	하반기
<b>소 계</b>	<b>5</b>	<b>7,726</b>	<b>95</b>	<b>7,821</b> <b>(5,858)</b>		
유성구	학하지구 A5블록	유성에코시티 지역주택조합	419	-	419 (59)	상반기
	대덕지구 공공지원민간임대 2블록	대전용산개발(주)	-	1,246	1,246 (-)	상반기
	대덕지구 공공지원민간임대 4블록	대전용산개발(주)	-	545	545 (-)	상반기
	도안 2-3지구	㈜부원건설	1,440	360	1,800 (1,440)	하반기
	둔곡지구 A4블록	미정	631	115	746 (631)	하반기
	학하지구 민간임대주택 1블록	㈜평정	821	210	1,031 (821)	하반기
	학하지구 민간임대주택 2블록	㈜평정	61	676	737 (61)	하반기
	<b>소 계</b>	<b>7</b>	<b>3,372</b>	<b>3,152</b>	<b>6,524</b> <b>(3,012)</b>	
	대덕구	와동 39	와동2구역 재건축조합	910	-	827 (406)
읍내동 51-9		회덕지역주택조합	745	-	745 (237)	상반기
신탄진동 100-1		㈜동일스위트	-	655	655 (-)	상반기
송촌동 산25-6		계룡건설산업(주)	827	-	827 (827)	하반기
<b>소 계</b>		<b>4</b>	<b>2,482</b>	<b>655</b>	<b>3,137</b> <b>(1,470)</b>	
LH	천동3구역 주거환경개선사업 4BL	LH	1,328	-	1,328 (1,328)	상반기
	천동3구역 주거환경개선사업 5BL	LH	1,423	712	2,135 (1,423)	하반기
	용문동 254-4	LH	-	80	80 (-)	하반기
<b>소 계</b>	<b>3</b>	<b>2,751</b>	<b>792</b>	<b>3,543</b> <b>(2,751)</b>		
<b>총 합 계</b>	<b>38</b>	<b>25,528</b>	<b>4,857</b>	<b>30,385</b> <b>(21,511)</b>		

\* 다세대·연립, 단독·다가구는 직전 3개년 추계치임  
 \* 조합아파트(재개발·재건축, 주택조합 등)의 경우 전체 호수와 일반분양분을 괄호로 구분 기재  
 \* 일반분양: 26,071호 / 아파트 일반분양(21,511) + 다세대·연립(285) + 단독·다가구(4,275)  
 ※ 사업주체의 사업추진 상황에 따라 분양계획에 변동이 있을 수 있음

〈자료: 대전광역시 홈페이지〉

## 6. 세종시 주택시장

### 상승, 하락 요인, 안정화를 위한 요인

#### ➤ 상승요인

- 국토균형발전에 따른 행정수도 완성(국회이전, 인프라 구축 등)
- 충청권 광역교통망 건설, 대전시 BRT 등
- 풍부한 유동성
- 수요대비 공급물량 부족

#### ➤ 하락요인

- 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역, 분양가상한제, 대출규제, 등 강력한 규제
- 경기침체(불투명한 거시경제 요인)
- 급격하게 상승한 가격으로 인한 공시가격 상승에 따른 보유세 부담
- 최근 세종시 토지와 특별공급에 대한 부정적 인식(투기)
- 극심한 침체의 상가 시장

#### ➤ 주택시장 안정화를 위한 요인

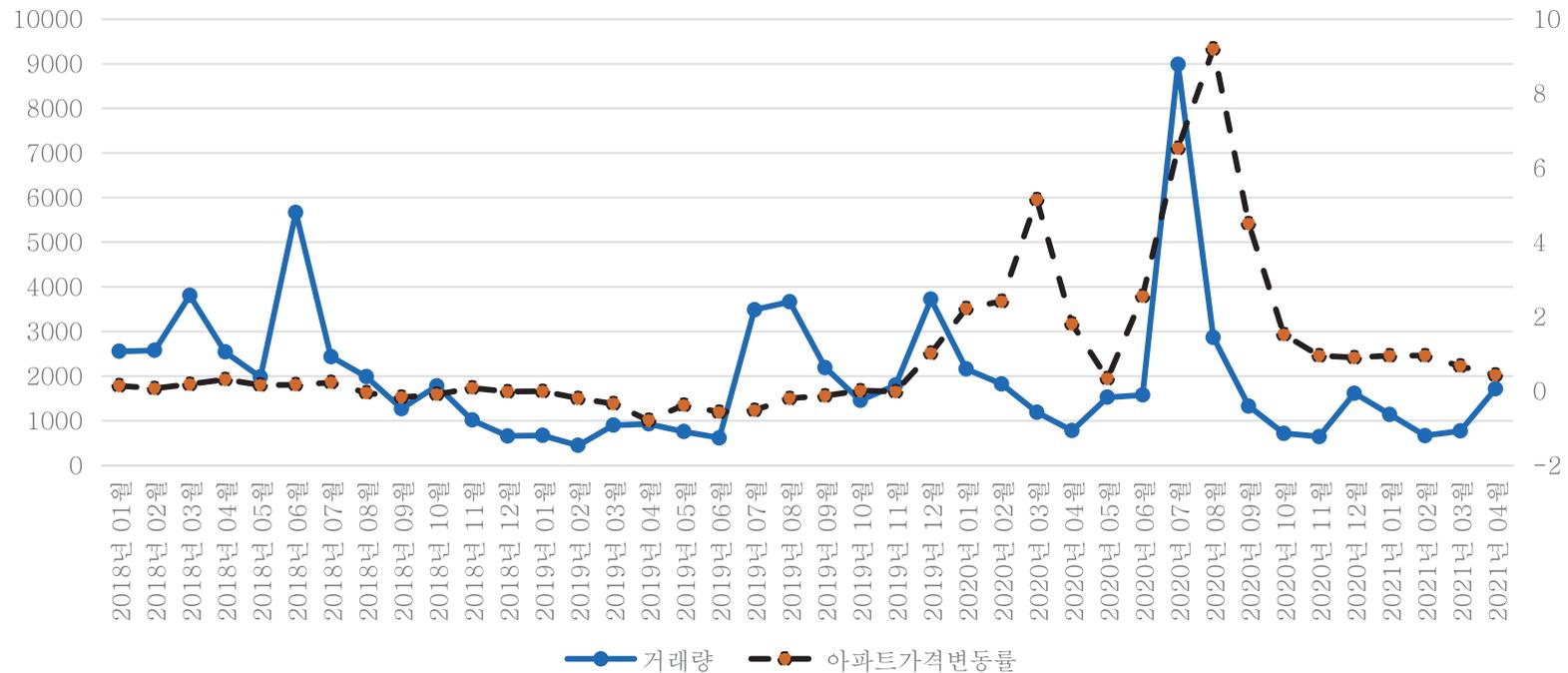
- 공급 확대 방안, 세종시 이전 공무원 특별공급 취소로 일반공급물량 확대
- 세종시에 대한 부동산 측면의 시각
- 내년 대통령 선거 및 차기 정권의 정책 방향

## 6. 세종시 주택시장

### 아파트거래량과 가격변동률

- 아파트거래량과 가격변동률은 매우 밀접한 관계로 최근 거래량이 가격 보다 선행관계를 보임

세종시 아파트거래량과 가격변동률과의 관계  
(2018.1~2021.4)

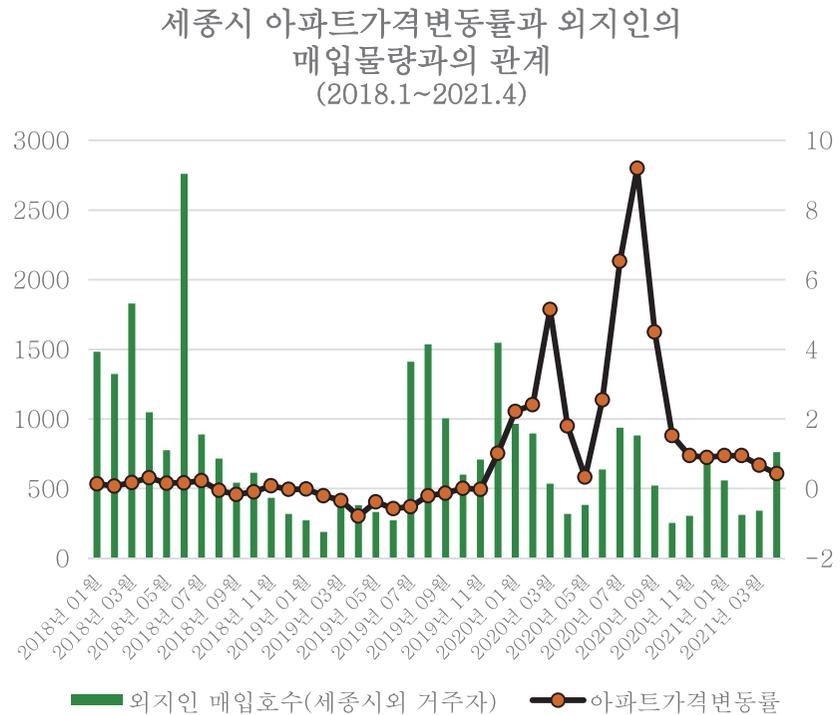
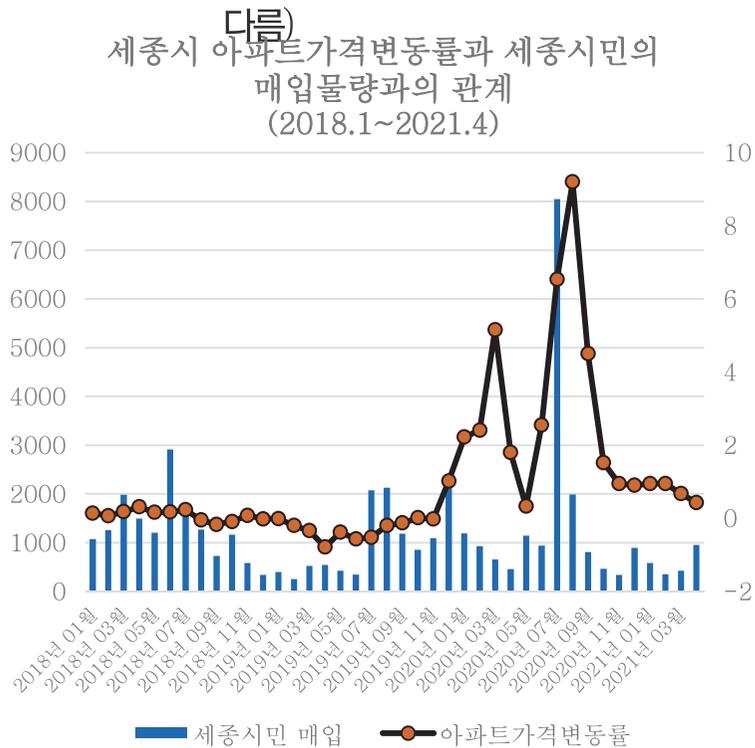


〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

## 6. 세종시 주택시장

### 아파트가격 변동과 매입 주체 물량과의 관계

- 세종시의 경우 세종시민과 외지인 매입물량은 아파트가격변동률에 영향을 미침
  - 외지인의 매입 물량 패턴 보다 세종전시민의 매입물량이 아파트가격변동률에 더 큰 영향을 주는 것으로 볼 수 있음(대전과

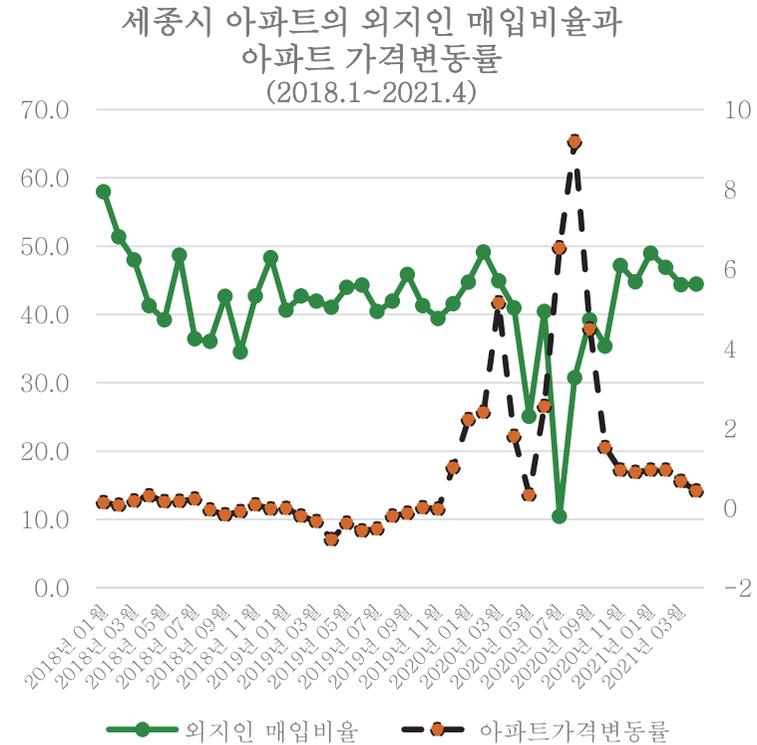
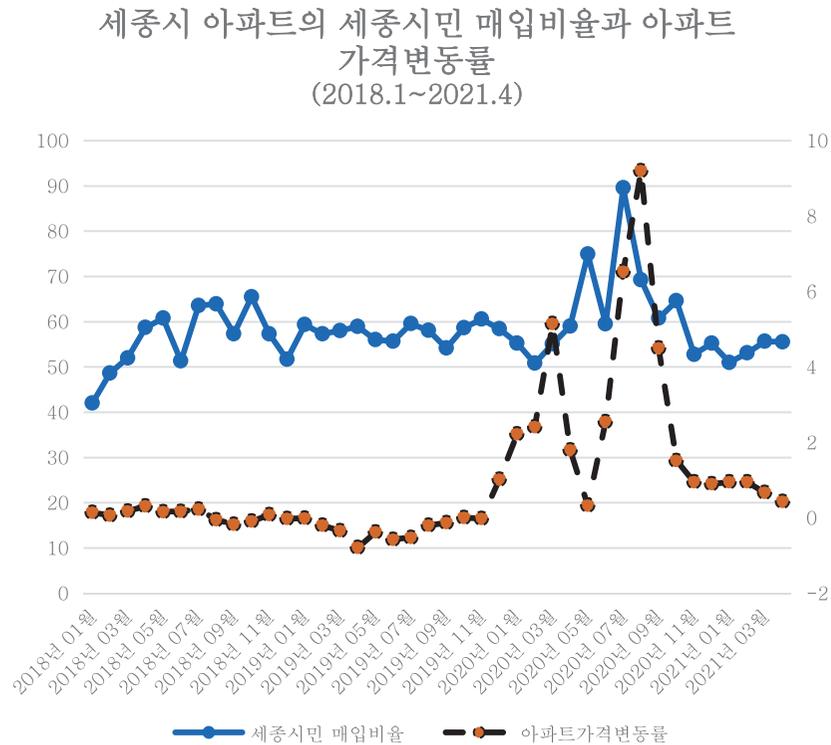


〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

## 6. 세종시 주택시장

### 아파트가격 변동과 매입 주체별 비율과의 관계

- ▶ 세종시의 경우 세종시민 매입비율과 아파트가격변동률간의 관계가 상대적으로 큼



〈자료: 한국부동산원 데이터를 이용하여 저자가 작성함〉

## 6. 세종시 주택시장

### 2021년 세종은 공동주택 5천5백호 공급 예정

〈2021년 세종시 공동주택 분양 예정: 5,471호〉

행정중심복합도시 예정지역

구분	생활권	블록	세대수	사업주체	착공시기	분양시기	주택유형
분양	6-3생	H2	770	금호산업, 신동아건설, HMG파트너스	'21.상반기	'21. 01.	민영주택
	6-3생	H3	580		'21.상반기	'21. 01.	민영주택
	6-3생	M2	995	한국토지주택공사(LH)	'21.상반기	미정	공공분양
	6-4생	UR1	445	㈜더파트너스	'21.하반기	'21.하반기	민영주택 (도시형 생활주택)
	6-3생	L1	1,350	GS건설, 태영건설, 한신공영	'21.하반기	'21.하반기	민영주택
	6-3생	M4	876	한국토지주택공사+민간	'21.하반기	'21. 12.	민간참여 공공주택
임대	4-2생	M3	199	한국토지주택공사(LH)	'19. 12.	'21. 06.	행복주택 (도시형)
'21년 계			5,215호 (분양 5,016 임대 199)				

읍·면 지역

구분	읍·면	세대수	사업주체	착공시기	분양시기	주택유형
분양	조치원읍	256 (일반183, 조합73)	교동아파트재건축 정비사업조합	'21.하반기	'21. 하반기	민영주택 (조합)
'21년 계		256호 (분양 183)				

✓ 주택공급계획은 사업주체 및 기타 상황에 따라 세대수·일정 등 변경될 수 있음

〈자료: 세종특별자치시 홈페이지〉



## 대전· 세종 주택시장 안정화 방안



## PART 21 주택시장 안정화 방안

---

1. 대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안
2. 중앙정부 차원의 안정화 방안

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 1. 중장기 수요에 기반한 주택 수급

### 1) 수요 반영 요건

- 주거여건과 인구가구특성 반영
  - 주택 및 주거환경의 현황
  - 인구가구변화
  - 주택시장동향 등 여건 반영
  
- 주택수요반영
  - 중장기 수요를 반영하여 주거 안정을 추구
  
- 도시성장과 발전 반영
  - 주거종합계획을 반영하여 미래 주거정책 방향과 연계

〈자료: 2030 대전광역시 주거종합계획〉

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 1. 중장기 수요에 기반한 주택 수급

### 2) 주택수요 전망

#### 대전광역시

주택수요 전망: 2020년 약12.9만호 추정, 연간 약 1.3만 호  
(2030년까지 총 11.0만호~14.9만호, 연간 1.1만호~1.5만호)

〈주택수요와 공급 계획〉

구분	1단계 ('21~'25년)		2단계 ('26~'30년)		합계	
	분양	임대*	분양	임대*		
<b>합계</b>	81,782		47,272		129,054	
신규 개발 지역	도시개발사업	7,212	1,289	1,150	-	9,651
	그 외 사업	40,277	12,632	13,969	7,068	73,946
	소계	47,489	13,921	15,119	7,068	83,597
정비 지역	주거환경	-	-	10,644	1,614	12,258
	재개발·재건축	19,187	1,185	11,678	1,149	33,199
	소계	19,187	1,185	22,322	2,763	45,457
<b>계</b>	<b>66,676</b>	<b>15,106</b>	<b>37,441</b>	<b>9,831</b>	<b>129,054</b>	

〈자료: 2030 대전광역시 주거종합계획〉

#### 세종특별자치시

주택수요 전망: 2027년 약23.2만호, 연간 약 1.3만호(추정)  
(2030 세종도시기본계획 기준으로 추정하면 26.9만호로  
약3.7만호 차이)

〈주택수요와 공급계획〉

연도	인구수	주거면적(㎡)	주택수(호수)
2017년	275,594	7,730,852	96,636
2022년	480,000	13,156,478	164,456
2027년	672,000	18,520,566	231,507

주. 2017년 인구수는 통계청 5세별 주민등록인구 활용, 주택호수는 연면적을 80㎡로 나누어 사용

〈규모별 주택수요〉

(단위: 만호)

구분	60㎡ 미만 (59)	60~85㎡ (72)	85㎡ 초과 (100)	합계
주택수	7.0	9.2	7.0	23.2

〈자료: 세종특별자치시 주거종합계획 2018~2027〉

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 1. 중장기 수요에 기반한 주택 수급

### 3) 공적임대주택 공급

#### 대전광역시

##### ➤ 공적임대주택 공급계획

- 2030년 주택재고 대비 공공임대주택 재고율 10% 목표
- 총71,602호규모
- 현재 재고:55,902호(2020년) -  
>추가공급:15,700호(2030년)

<자료: 2030 대전광역시 주거종합계획>

#### 세종특별자치시

##### <세종시 권역별 맞춤형 공공임대주택 공급정책>

목적	관련기관	지역	사업명	사업개요	공급대상	지원내용
맞춤형 공공임대주택공급	세종시	원도심	시창 행복 주택	·젊은 계층의 주거비 부담경감을 위해 교통편리 지역, 직장, 학교 근접지역에 저렴한 비용의 공공임대주택 제공	·대학생, 신혼부부, 사회초년생	· 임대주택 450호 공급
			신 흥 사 랑 주택 건립	·노년층의 주거안정을 위해 임대주택 제공	·65세 이상 저소득 고령자	· 임대주택 80호 공급
			세종형 셰어하우스	·청년들의 주거안정지원을 위해 기존 주택을 매입 후 리모델링하여 저렴한 가격으로 공급	·세종시 소재 저소득 총 대학생, 취업준비생	·15호 공급 ·대학가 주변 임대료의 1/3 가격으로 공급
			청년 창업 주택	·청년층의 주거복지 및 삶의 질 개선을 위해 청년창업주택 공급	·청년(만 19세 이상 만 39세 이하), 사회 초년생	· 임대주택 150호 공급
			농촌 마을 공공청사 복합개발 사업	·노후화된 금남면사무소는 면사무소, 근린생활시설, 공공임대주택 등 복합용으로 개발	·청년(만 19세 이상 만 39세 이하)	· 임대주택 50호 공급 · 주택도시기금으로 건설비 지원
			건설 지역 행복1차 아파트	· 행정도시 건설로 거주기반을 잃은 이주민의 주거정착 지원	· 행정중심복합도시건설 예정지역 고시 당시 거주 세대주, 세대별 1억원 미만 보상자 또는 기초수급자 등의 공고일 시점 무주택자	· 임대주택 500호 공급 · 주민공동시설, 보육시설, 작은도서관, 경로당 등 시설 구비
			도담동 행복2차 아파트	· 행복1차 아파트에 이어 임대아파트를 추가 공급하여 이주민 주거정착 지원	· 주민공동시설, 보육시설, 작은도서관, 경로당 등 시설 구비	· 임대주택 400호 공급

<자료: 세종특별자치시 주거종합계획 2018~2027, p.117>

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 2. 주택정책 지원 체계

### 1) 주택수급 모니터링 및 관리

➤ 주택공급계획과 사업추진에 따른 공급물량에 대한 지속적인 모니터링 및 관리

- 사업 유형별 공급 계획과 물량에 대한 모니터링  
사업 유형별 추진 동향 검토를 통해 주택 공급 필요량에 대응, 적정 수준을 유지하도록 모니터링 실시
- 특정 사업의 지연 발생에 따른 공급계획 대응 - 정비사업 등 사업지연이 나타날 경우 5년 단위 주거종합계획 재검토를 통해 일반 주택사업 등에서의 사업 추진공급이 이루어질 수 있도록 공급계획에 대응
- 분양 및 입주 시점을 고려한 지속적이고 안정적 공급 관리- 주택 공급물량의 적절한 안배를 통한 공급 및 입주시기 쏠림 현상을 최소화, 안정적 주거 이동 유도

시스템명	주요 내용	홈페이지
건축행정정보시스템 (세움터)	- 건축허가/착공, 건축물통계, 주택 건설실적 통계 생산관리	www.eais.go.kr
부동산거래 관리 시스템 (RTMS)	- 부동산거래현황, 아파트실거래가 지수 등의 생산관리 - 주민행정시스템, 건축행정정보시스템, 토지정보 시스템, 지적행정 시스템, 지방세관리시스템, 대법원 등기시스템 등과 연계	rtms.molit.go.kr
공동주택관리정보 시스템 (K-apt)	- 공동주택 단지 기본정보, 관리시설정보, 녹색/에너지 정보, 입주자 대표회의, 입주자 대표회의 정보, 아파트관리비 정보	www.k-apt.go.kr
주택공급통계정보 시스템 (HIS)	- 주택공급 관련 자료 수집 및 관리 - 건설, 분양, 도시정비, 멸실주택, 임대주택, 리모델링 등 자료 수집 관리	www.housing.go.kr

자료 : 지규현(2015), 효율적인 부동산 정책지원을 위한 통계 인프라 강화 방안, 재구성

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 2. 주택정책 지원 체계

### 2) 주택정보시스템 구축

- 주택시장 변화에 선제적 대응을 위한 주택정보시스템 구축, 주택 및 주거정책의 효율성 제고
- 주택 현황 데이터 구축\_집수리지원 DB포함
  - 주택 관련 일반정보(주택 분포, 구조, 노후도, 마감, 신재생에너지) 구축
- 주택 수요 및 공급물량 모니터링
  - 개별 관리되는 주택 사업 추진 동향과 공급 물량의 데이터 통합 모니터링
- 주택시장 데이터 구축 및 가격 예측모형 개발
  - 주택 매매가격과 및 전·월세 지수 등 주택시장과 관련한 데이터를 구축
  - 대전시와 세종시 등 연접지역 주택가격 연계분석 실시로 주택시장 안정화에 기여

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 2. 주택정책 지원 체계

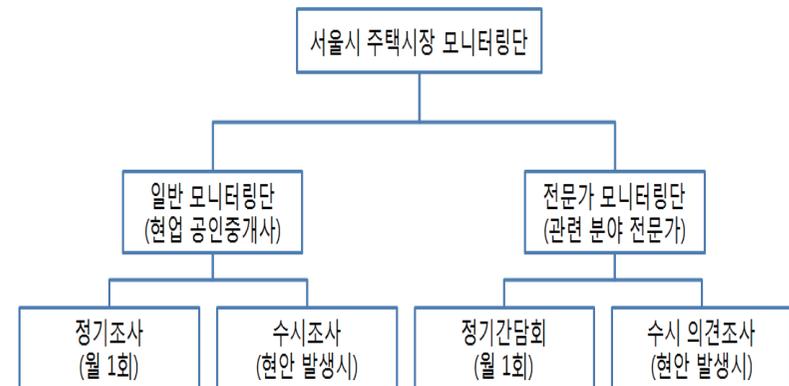
### 3) 주택시장 안정화 자문단 운영

➤ 주택시장 안정화 자문단/위원회

- 대전시) 기존 공동주택사업비 검증단 → (가칭)주택시장안정화자문단/ 주택시장안정화 위원회  
- 기존) 공동주택분양가 검증 → 주택정책자문, 중앙정부와의 소통
- 세종시에서도 주택시장안정화자문단/ 주택시장안정화 위원회 검토

#### 〈서울시 주택시장 모니터링단〉

- (사업내용) 현장 중심의 모니터링 체계 구축을 통해 지역별 시장 상황에 대한 현장감 있는 정보를 제공하고 주택정책의 실효성 제고를 위해 2014년부터 주택시장 모니터링단을 운영하고 있음
- 2015년까지는 공인중개사들로 이루어진 시장조사를 위한 일반 모니터링단(200인)만을 운영하다가,  
' 16년부터 주택 관련 전문가들로 이루어진 정책 자문을 위한 전문가 모니터링단(30인)을 추가로 운영 중임
- (일반 모니터링단) 공인중개사들로 이루어져 있으며 시장조사 기능 수행 (200인)
- (전문가 모니터링단) 주택 관련 전문가들로 이루어져 있으며 정책 자문 기능 수행 (30인)



〈자료: 2030 대전광역시 주거종합계획〉

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 3. 주택시장 불안정 해소

### 1) 분양가 안정화 및 외부 갭투기 차단

#### ▶ 대전시(2021.3.4)

안정화 방안	대책
▶ 지역 실수요자 보호 및 외지 투기세력 차단	▶ 대전市 거주기간 강화 * 3개월 → 1년
▶ 고분양가로 인한 가격상승 억제	▶ 공동주택사업비 검증단 운영 - 전문가 검증통해 고분양가 방지 * 대덕지구, 갑천1BL, 선화동주거복합 → 3.3㎡당 64~79만원 하향 조정
▶ 부동산중개업소 지도·단속	▶ 분양시 모델하우스, 중개업소 단속 * 투기세력 유입 및 불법 전매 방지 → 실적 185건(행정처분 173, 고발 12)

〈자료: 대전광역시 홈페이지〉

- 기존 주택 시장에서의 외부 갭투기 차단을 위한 대책

#### ▶ 세종시(2021)

- 분양가 심의 위원회 상정 이전에 분양가 검증을 위한 검증단 구성

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 안정화 방안

## 3. 주택시장 불안정 해소

### 2) 공급 촉진 지원책

#### ▶ 대전시

- 재건축 사업의 지연
  - 주택도시보증공사(HUG)의 분양보증심사제도로 인한 분양가격의 격차
  - 후분양제로 결정되면 일반 공급 물량의 차질
  - 부동산의 개별성을 잘못 적용한 사례로 여겨짐
- 도시개발사업의 지연
  - 시행사 측의 분쟁
- 적기 공급을 위한 대책 마련

#### ▶ 세종시

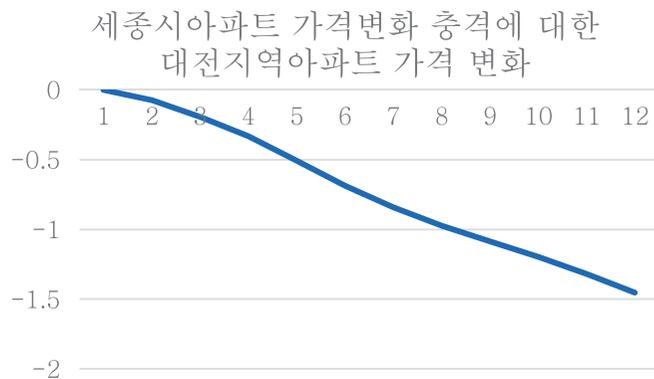
- 계획 된 물량 공급
- 행정중심복합도시 예정지 이외의 부지

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 정화 방안

## 3. 주택시장 불안정 해소

### 3) 대전과 세종 주택시장 안정화를 위한 상생 도모

- ▶ 세종과 대전의 아파트시장(가격, 거래량)간에는 음(-)의 관계에 있는 것으로 분석됨
  - 데이터:세종시 출범인 2012년 7월 부터 2020년 8월까지 한국부동산원 월자료
  - 분석방법: VEC(Vector Error Correction)모형의 충격반응(Impulse Response)
  - 연구 결과에 따르면 세종 아파트 가격(실거래가격지수)이 상승하면 대전아파트가격(실거래가격지수)은 바로 반응하며 지속적으로 하락하는 음(-)의 영향을 보이고 있음
  - 또한 세종 아파트 거래량이 증가하면 대전아파트가격(실거래가격지수)은 3개월이후 하락이 커지는 음(-)의 영향을 보이는 것으로 나타남



자료: 정재호, 세종 대전 충청 지역간 아파트 가격과 거래량의 상호 영향관계 연구, 부동산정책연구, 한국부동산정책학회지, 제21집3호, 2021.12.30, pp.3~21

# 1.대전· 세종 지자체 차원의 정화 방안

## 3. 주택시장 불안정 해소

### 3) 대전과 세종 주택시장 안정화를 위한 상생 도모

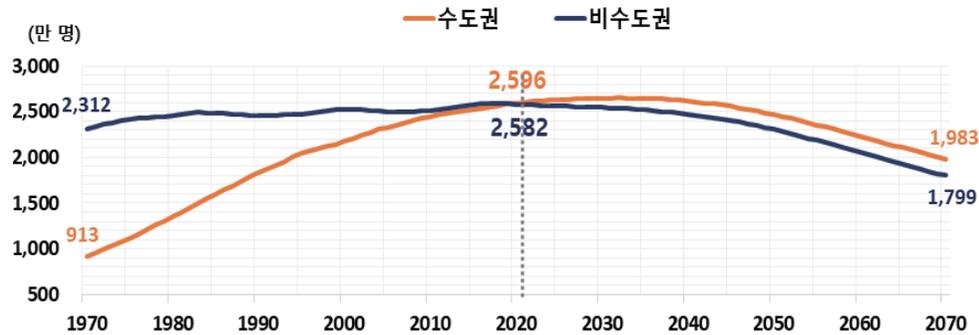
- ▶ 신규 주택의 지속적 공급과 계획관리, 대전-세종간 주거 상생 도모
  - 대전과 세종의 주택시장은 하나의 권역으로 보아야 하며, 서로간의 보완과 협력체계가 필요
  - 대전과 세종은 지역간 순이동자수가 ' 19년 13,282명으로 주거이동이 빈번하고, 교통수단을 통해 30~40분내 접근 가능한 거리에 위치하는 도시로 거주지와 학교, 직장 등 지역이동이 빈번한 공유생활권이라 할 수 있음
  - 합리적인 주택 수급, 정책적으로 공공주도의 부담가능한 주택의 확대 기초 등을 감안하여 대전-세종간 주거 상생방안 마련 필요
  - 주택공급량에 대한 정보 교환 및 주택시장 모니터링 구축 공조 필요

## 2.중앙정부 차원의 시장 안정화 방안

### 1. 지역균형발전

#### 1) 수도권 인구 분산 정책

- ▶ 2020년 수도권인구가 전국 인구의 50%를 초과함



- 수도권 집중으로 인한 수도권 주택시장 문제로 인해 전국의 주택시장이 불안한 상황
- GTX, 3기 신도시는 수도권으로 인구를 집중시키는 요인이 될 가능성 높음

## 2. 중앙정부 차원의 시장 안정화 방안

### 1. 지역균형발전

#### 2) 맞춤형 주택 정책

- 수도권과 차별화 필요
  - 수도권 주택정책과 지방도시의 주택정책의 차별화가 필요
  - 주택정책은 노동시장과 교육시장(대학교)와 밀접한 관계가 있음
  - 혁신도시 기능 강화

#### 3) 지방 분권 주택정책

- 지방정부 주도의 주택정책
  - 주택시장의 이질성과 개별성을 감안
  - 권한이 없어 실효성 없는 대책일 수 있음
  - 지방정부의 주거정책 지원의 예산 확충
  - 지방정부 주도의 주거 및 도시관리정책 거버넌스 구축 필요

〈참고: 수도권부동산대체과 지역균형발전, 2021.1.7 대한국토도시계획학회〉

## 2.중앙정부 차원의 시장 안정화 방안

### 2. 주택시장 스스로 움직이는 구조

#### 1. 임대차시장 구조의 전환

##### ▶ 전세시장을 월세시장 구조로 전환

##### ■ 전세시장의 장단점과 문제점

- 전세보증금을 이용한 주택구매 용이
- 전세제도가 존재하는 한 매매가격은 상승 구조
- 가수요의 원인
- 전세보증금을 이용한 갭투자(투기)로 인한 시장의 혼란
- 저금리시대에 보증금은 묶여 있는 돈

##### ■ 월세시장의 장점

- 주택에 대한 가수요 축소갭투자(투기) 차단
- 저금리시대에 필요한 임대차시장 구조
- 월세는 소비가 되어 가계경제와 지역경제에 도움
- 월세제도는 임차인에게 큰 부담을 준다는 부정적인 시각 -> 주택 가수요가 줄어들면 매도와 임대 공급이 많아져 가격안정화 될 수 있음

## 2.중앙정부 차원의 시장 안정화 방안

### 2. 주택시장 스스로 움직이는 구조

#### 2. 임대차시장 구조의 전환의 지원 및 보완

- 공공임대주택 공급의 지속
- 내집에 사는 것과 임차로 사는 것에 큰 차이가 없는 구조로 전환
- 보유세는 현재 세율을 유지하되 거래세(취득세, 양도소득세)는 낮춤
- 월세 가격 상승을 제한하는 가격상한제도
- 저소득층 주거비용 지원
  - 시장의 월세 수준 이하의 소득자들에게는 주거복지 차원의 주택바우처 지원
- 주택 임대차 시장(월세) 변화에 대한 인식 변화 필요
- 갑작스러운 월세시장으로의 전환보다는 향후 임대차 정책 방향으로 제시하여 시장의 충격을 완화

## 헌법정신 침해 反시장 정책...갭투자 부르는 '전세 구조' 바꿔야



### ■ 12·16 부동산 대책 무엇이 문제인가

서울·수도권 등 고가아파트 투기 수요 억제 초강력 규제... 세금폭탄 부작용·비규제 지역 '풍선효과' 우려

현금 부족한 무주택자 '내집' 마련 사실상 불가능... 공공임대주택 공급 확대 등 공급대책 절실

정부의 12·16 부동산 대책이 발표됐지만, 문제점이 계속 드러나고 있다. 지난 2년 8개월 동안 문재인 정부는 이미 17차례 규제 일변도 대책을 쏟아냈지만, 수도권 주택 가격은 급증했다. 그런데도 이 정권은 더 강력한 규제와 세금폭탄으로 무장한 대책을 다시 들고나왔



정재호 교수

### ◇갭투자 부르는 시장 구조전환 필요

그렇다면 현재의 부동산 가격 급등으로 인한 부동산시장의 불안을 해소할 수 있는 대책은 없을까. 부동산 규제를 통한 억제정책은 부작용이 따를 수 있기 때문에 주택시장의 구조에서 해법을 찾아야 한다. 먼저 우리나라에만 있는 유일한 제도인 전세제도에 대해 검토가 필요하다. 분명히 전세제도는 과거 고금리시대에는 필요한 제도였다. 집주인에게는 전세입자로부터 받은 전세보증금을 이용한 투자가 가능했으며 세입자는 보증금 이외에는 추가 부담이 없어 좋았다. 정부 차원에서는 전세입자에게 대출 조건을 완화해 주면 매매 수요로 전환하기가 쉬워 주택 보급률을 높일 수 있는 제도였다.

하지만 지금의 전세 제도는 부동산시장 교란의 근본적인 원인인 갭투기 내지는 갭투자의 대상이 됐다. 소액으로 주택을 소유하고 부동산가격이 상승하면 자본이득을 챙길 수 있는 수단으로 전략하게 됐다. 게다가 정부가 지원을 확대하는 전세자금 대출에 대한 심각성이 야기되고 있다. 대출 총액은 물론 정부가 대출 차입자의 자격을 완화하고 대출액을 증액하다 보니 전세제도가 활성화되는 경향이 있다. 이는 갭투자의 원인을 키우고 있는 셈이 된다. 전세보증금은 말 그대로 보증금 성격으로 묶여 있어 가계소비와 연결되지 못해 지역경제 활성화에도 기여하지 못하고 있다.

저금리 저성장시대에 기존 전세구조를 유지하는 것은 잘못된 정책이다. 주택시장 구조의 패러다임을 바꿔야 한다. 월세시장의 구조하에서 집주인은 월세를 받아 대출 이자액을 갚거나 소비를 할 수 있게 된다. 원활한 소비는 가계경제와 지역경제가 돌아갈 수 있게 한다. 한편으로 세입자에게는 당장 큰 부담으로 작용할 수 있다. 이러한 구조 변화에 따른 거부감을 최소화하고 전환을 유도하기 위해서 세입자에게 세제 혜택 등의 유인책이 필요할 수 있다. 저소득층의 세입자들에게는 정부가 주택바우처 등의 지원을 통해 일부 임차료를 보전해 주는 방안도 필요하다.

주택시장이 월세 구조로 바뀌게 되면 지금처럼 전세를 끼고 투자하는 갭투자가 축소되면서 여러 주택을 소유하기 어렵게 된다. 즉 갭투자로 인한 부동산시장의 불안이 없어질 것이다. 우리나라의 국내총생산(GDP) 대비 부동산 보유세 비율이 0.87%로 경제협력개발기구(OECD) 평균보다 낮아서 중부세를 강화의 필요성이 야기되고 있는 실정이다. 월세시장이 정착되면 집주인은 월세 수입으로 높은 보유세 납부 부담이 줄게 돼 조세에 대한 저항이 줄어들 수 있다. 물론 정부가 공공임대주택 등 공공주택 확대를 위한 지속적인 노력이 병행돼야 월세시장으로의 전환이 가능할 것이다.



## 전세 없애고 월세로 전환해야 갭 투기세력 차단 가능

1100조 넘는돈이 부동산시장 물리면서 가격 급등 초래  
기존대책은 잠재적불안키우고 비규제지역 풍선효과만  
현행 전세제 폐지후 월세로 전환해야 갭투기세력 차단



[정재호 목원대 금융보험부동산학과 교수] 올해 들어 코로나 19에 따른 불안한 사회와 침체된 경기에도 불구하고 일부 지역의 아파트가격 상승으로 주택시장이 불안한 상황이다. 이에 정부는 지난 6월 17일 주택시장 안정화를 위한 초강도의 부동산대책을 발표했다. 이번 대책의 특징은 비규제지역의 확대와 갭투자와 법인의 투기를 막겠다는 것으로 볼 수 있다. 규제지역의 확대로 투기과열지구 48곳과 조정대상지역 69곳이 지정됐고, 대전과 청주가 포함됐다. 주택담보대출을 받는 사람의 실거주 요건을 강화해 갭투자를 차단하기 위해 기존 규제보다도 규제 정도가 강화됐다.

### 현행 전세제도 폐지하고 월세로 전환하는 것이 근본적인 부동산 대책

근본적인 대책으로는 임대차시장의 구조를 바꿔야 한다. 전세제도는 과거 고금리시대에 유용한 제도였다. 집주인에게는 전세보증금을 이용한 투자 수익이 가능했고, 세입자는 보증금 이외에는 추가 부담이 없었기 때문에 모두가 선호했다. 정부는 전세 세입자에게 약간의 추가적인 자금 대출을 통해 주택을 구입하게해 주택보급율을 높일 수 있는 장점이 있었다.

그러나 지금의 전세는 부동산시장의 교란에 근본적인 원인인 갭투기 내지는 갭투자의 대상이다. 대전을 포함해 아파트 가격 급등의 원인이기도 하다. 전세가격과 매매가격의 차이가 적은 주택을 매입한 후 단기간에 매매가격 상승에서 얻는 시세차익을 챙길 수 있는 대상이 됐다. 주택의 가수요가 커지는 원인이 되고 있다.

현 정부의 주거복지 차원의 전세자금 대출 지원은 대출 차입자의 자격을 완화하고, 대출액을 증액하면서 갭투자의 원인이 되는 전세제도를 활성화했다. 최근 주택담보대출을 받는 경우 실거주 요건을 강화해 갭투자 수요를 차단할 내세우고 있지만 근본적인 전세제도 양성화의 문제는 없는지 검토가 필요하다.

지금과 같은 저금리 저성장시대에는 월세 위주의 주택시장 구조로의 전환이 필요하다. 월세시장의 구조하에서 집주인이 월세를 받아 대출 이자액을 갚거나 소비를 할 수 있도록 해야 가계경제와 지역경제가 돌아가게 된다.

다만 월세시장 구조하에서 가장 우려되는 것은 세입자들의 부담이 오히려 커질 수 있다는 점이다. 월세입자들의 주거 부담을 완화하기 위한 정부의 지원이 요구된다. 저소득층 세입자들에게는 정부가 주택바우처 등의 지원을 통해 일부 임차료를 보조해 주는 방안이 필요하다.

월세 위주의 주택시장 구조하에서는 지금처럼 전세를 끼고 시세차익을 노리는 갭투자가 사라지면서 여러 주택을 보유하기 어렵게 된다. 즉 갭투자로 인한 아파트가격이 급등하는 부동산시장의 불안이 없어지게 될 것이다. 안정된 주택시장에서는 월세시장 역시 안정적으로 유지될 수 있을 것이다.

시장여건과 경제구조가 다르지만 미국과 호주와 같이 선진국의 임대차시장이 월세시장으로 안정화의 길을 걷고 있다는 점을 유심히 살펴볼 필요가 있다. 물론 정부가 추진하고 있는 보유세 강화를 통한 주택에 대한 가수요를 줄여나가야 하며, 공급측면에서도 공공임대주택 등의 공급 확대가 필요하다.

반복되는 부동산규제로 인한 부작용을 최소화하고 중장기적인 주택시장의 안정을 위해서는 지금의 전세시장에서 월세시장으로의 주택임대차 구조의 패러다임 전환으로 정부의 주거복지 정책방향 전환돼야 할 시기가 도래했다.



감사합니다



# 전문가 토론

## 좌장

- 정재호 교수(목원대학교 부동산금융보험융합학과)

## 토론(가나다순)

- 김태훈 사무관(세종특별자치시 주택과)
- 양승희 책임연구위원(대전세종연구원)
- 이광진 사무처장(대전경실련)
- 이효식 과장(대전광역시 주택정책과)
- 임재득 부사장(지산종합건설)

