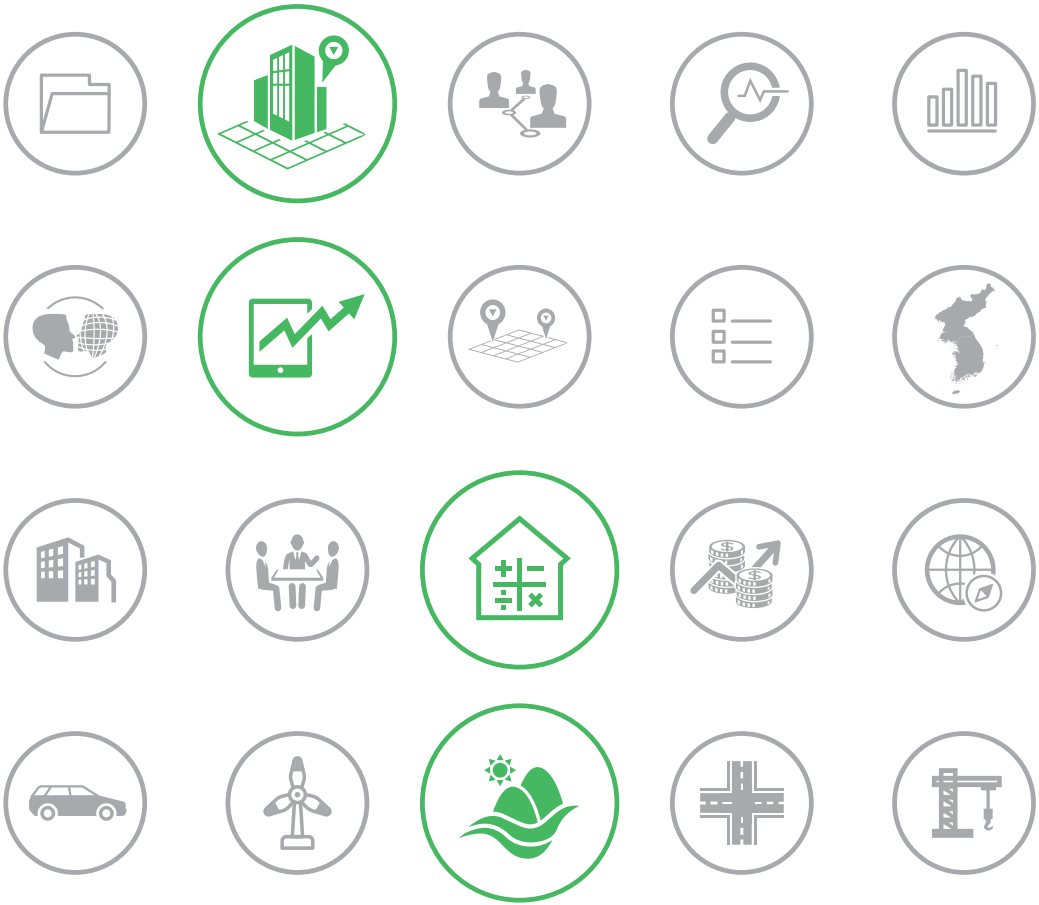




수시 | 22-02

부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응

What shall we do for Real Estate Market Stability?

이수욱, 박천규, 오동욱, 박진백, 황관석, 김지혜, 전성제, 조윤미

수시 22-02

부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응

What shall we do for Real Estate Market Stability?

이수욱, 박천규, 오동욱, 박진백, 황관석, 김지혜, 전성제, 조윤미

■ 저자

이수옥, 박천규, 오동욱, 박진백, 황관석, 김지혜, 전성제, 조윤미

■ 연구진

(원내)

이수옥 선임연구위원

박천규 부동산시장연구센터 소장

박진백 부연구위원

황관석 부연구위원

김지혜 부연구위원

전성제 연구위원

조윤미 주임사무원

(원외)

오동욱 공인회계사/세무사(태운세무회계법인)

박종선 이사(한국리서치)

유정현 수석연구원(LH 토지주택연구원)

■ 연구심의위원

이형찬 주택토지연구본부장

이태리 연구위원

송하승 연구위원

이윤상 부연구위원

■ 연구 자문위원

강민석 박사(KB금융지주)

고진수 교수(광운대학교)

김근용 교수(한양대학교)

김용순 선임연구위원(LH 토지주택연구원)

김원중 팀장(광주광역시)

김재익 교수(계명대학교)

김지호 팀장(전라남도청)

김진유 교수(경기대학교)

남원석 선임연구위원(서울연구원)

남인석 팀장(대구광역시청)

박명호 교수(홍익대학교)

박상수 선임연구위원(지방세연구원)

박원갑 수석전문위원(KB국민은행)

박지현 연구위원(지방세연구원)

방두완 선임연구위원(주택도시보증공사)

백종민 계장(경상북도청)

오동욱 공인회계사(태운세무회계법인)

유선종 교수(건국대학교)

이만형 교수(충북대학교)

이상영 교수(명지대학교)

이용만 교수(한성대학교)

장경석 박사(국회 입법조사처)

정대교 계장(경기도청)

정우형 교수(명지전문대학교)

정의철 교수(건국대학교)

정재호 교수(목원대학교)

조주현 교수(건국대학교)

주만수 교수(한양대학교)

진창하 교수(한양대학교)

최승문 교수(건국대학교)

최준석 세무사(영하세무회계법인)

하능식 부원장(지방세연구원)

하준경 교수(한양대학교)

함영진 빅데이터랩장(직방)

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 이 연구는 다주택 기준, 전세가 상승 원인과 임차인 주거 안정, 주택의 과잉 공급 가능성, 탄소배출 저감 주택 확대 등 4개 주제에 대해 옴니버스 형식으로 다루었음
- 2 다주택은 2주택부터지만 구축효과와 지역쇠퇴, 국민여론 등을 감안해 그 기준을 조정하고, 현행 세금 중과제외 등에 해당하는 주택 중 제도 취지가 퇴색한 일부 주택에 대해서는 지원 혜택을 폐지
- 3 전세가 상승의 주요 원인은 주택매매가 상승, 금리 인하, 임대차 2법 시행 등으로 분석되었고, 가격상승 기여율은 매매가격과 금리가 상대적으로 높았음
- 4 금리인상 등으로 수요위축이 예상되는 상황에서 계획된 물량을 차질 없이 공급할 경우, 미분양주택 기준으로 전국은 2026년, 수도권은 2027년에 과잉공급 구간에 도달
- 5 탄소배출 저감 주택 지원제도는 그린 리모델링 이자지원 사업이 대표적이지만, 대출상환 부담과 에너지비용 절감에 대한 미흡한 정보제공으로 사업 확대에 제약

본 연구보고서의 정책제안

- 1 다주택 기준을 3주택으로 단계적·선별적으로 조정하고, 제도 도입의 취지 이행이 미흡한 취득세 중과제외 주택 중 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’ 등은 제외
- 2 전월세주택 거주 임차인의 주거안정을 위해 매매가 하향 유도방안을 마련하고 임대차 2법은 장기 운영되도록 제도를 재설계
- 3 주택의 과잉공급 가능성 완화를 위해 안정적 지속적인 주택공급 물량 확보와 함께 주택비축은행(가칭)을 통한 주택 매입, 희망임대주택리츠 활용 등으로 대비
- 4 탄소배출 저감 주택 확대를 위해 무이자 지원 및 세금공제 강화, 대출 상환 이연 등 상환 방식 다양화, 적정 공사비 및 적용 자재 성능에 대한 정보제공 등을 추진

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
--------------------	-----

제1장 연구 개요

1. 연구 배경과 목적	3
2. 연구 범위 및 방법	7
3. 선행연구 검토와 차별성	9
4. 연구의 기대효과	11

제2장 다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안

1. 연구 배경과 목적	15
2. 세제별 주택 수 산정방식과 혜택	18
3. 세제별 과세체계와 주택 수 산정방식	25
4. 주택 수 산정방식의 문제점과 개선방향	50
5. 다주택 기준 및 주택 수 산정방식 개선에 관한 인식조사	57
6. 다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안	82

제3장 민간 전월세주택 임차인의 장기 거주안정 방안

1. 연구 배경과 목적	91
2. 분석모형 및 가설 설정	96
3. 실증분석 결과	100
4. 민간주택 임차인의 거주안정을 위한 정책과제	113

제4장 주택공급 과잉 가능성 분석과 대응 방안

1. 연구 배경과 목적	121
2. 주택공급 동향과 주택시장 진단	124
3. 주택공급과잉 가능성 진단	130
4. 진단지표를 이용한 중장기 공급과잉 가능성 전망	138
5. 중장기 주택공급 과잉 충격 완화를 위한 정책방안	147

제5장 탄소배출 저감주택 확대 방안

1. 연구 배경과 목적	155
2. 탄소배출 저감을 위한 민간주택 지원 현황	159
3. 민간주택 탄소배출 저감 지원정책의 문제점	166
4. 민간주택 탄소배출 저감 지원정책의 개선방안	171

제6장 결론 및 정책제언

1. 연구의 요약 및 결론	181
2. 주택시장 안정을 위한 정책제언(종합)	185
3. 연구의 한계	188

참고문헌	191
------------	-----

SUMMARY	200
---------------	-----

부 록	204
-----------	-----



CHAPTER 1

연구 개요

1. 연구 배경과 목적	3
2. 연구 범위 및 방법	7
3. 선행연구 검토와 차별성	9
4. 연구의 기대효과	11

01 연구 개요

1. 연구 배경과 목적

1) 연구배경¹⁾

□ 부동산시장의 안정은 순환국면 속에서 과도한 상승이나 하락이 발생하지 않는 상태를 의미함²⁾

- 부동산시장 특히 이 연구의 대상인 주택시장은 일반 경제와 같이 순환하는 형태를 지니고 있고 이에 따라 변동하는 경향을 보임

□ 시장 안정 지표로 가격, 거래 등이 주로 이용되고 있으며, 이의 변동폭 확대로 국민경제에 부담을 주지 않도록 하는 정책들이 시장안정 수단으로 활용되고 있음

- 안정과 대비되는 개념인 ‘위기’에 대해 기존에는 가격이 일정 범위를 벗어나는 경우로 해석하기도 했으나 2008년 이후에는 가격의 등락뿐 아니라 주택거래 위축, 대출로 인한 가계부채 증가 등 다양한 현상을 위기의 징후로 인식하고 이에 대응하고 있음

1) 이 연구는 국무조정실장 주재 시장동향 회의(2021.10.19) 및 국무조정실 연구지원과 요청(2021.11.8)의 후속 조치로 수행한 것임

2) 부동산시장 안정에 대한 개념은 DiPasquale & Wheaton의 공간-자산시장(4사분면) 모형을 통해서도 이해 가능함. DiPasquale & Wheaton 모형은 공간시장과 자산시장의 영향관계를 설명하는 것으로 공간시장(임대료), 자산시장(매매가), 개발시장(공급), 재고시장의 균형관계에 대한 이해를 통해 시장 안정 매커니즘을 이해할 수 있음(연구진 註).

□ 그러나 투기와 정책 대응이라는 반복적인 패턴과 경기조절 수단으로 빈번히 활용된 주택정책은 주택을 실패 확률이 상대적으로 낮은 투자처로 국민이 인식하게끔 만들

- 토지가격이 상승하면 토지투기가 성행하고 이를 막기위해 투기단속을 포함한 긴급대책이 발표된 이후에 문제점이 보완되어 법·제도로 정착되는 패턴을 정우형(2018;122)은 「한국토지투기사」에서 투기억제와 정책이 만들어져 가는 과정으로 보았으며 이를 우리나라만의 특이한 패턴으로 규정
- 특히 부동산세제들이 경기조절을 위해 주로 이용되다 보니 복잡다기한 형태를 지니게 되었고, 부동산이라는 한정된 자원의 효율적 배분과 분배의 공평성이라는 관점에서 이러한 세제들이 자원을 어떻게 나눌지에 대한 답을 주는 정책 수단이라는 인식이 확산³⁾

□ 주택정책들이 사회경제적 상황에 따라 제도의 수정을 거듭하다 현재와 같은 복잡다기한 규제 법령과 제도의 틀을 갖추게 되었지만 여전히 주택시장 불안 양상은 지속되고 있음

- 주택가격 상승으로 서민의 주거불안이 가중되면 자원 배분의 효율성보다 분배의 공평성을 추구하는 정책들이 부각되어 왔음⁴⁾
- 그러나 공평성은 효율성과 달리 가치개입적이라는 것에 차이가 있음. 이는 배분의 공평성이 추구하는 기준이 어떤 것인가 즉, “누구에게나 최소한의 소비수준만 보장하는 기준만 달성하면 되는가? (최저기준방식)” 아니면 “모든 사람이 동일한 소비수준을 누리는 상태까지 분배해야 하는가? (완전한 공평성)” 하는 문제로 귀착되고, 이러한 기준이 다주택자에 대한 규제를 강화하는 논리적 근거를 제공하였음.

3) 참여정부 시절인 2003년 10.29.대책(주택시장 안정 종합대책)으로 도입된 종합부동산세는 도입 당시 투기에 의한 주택시장 불안을 막기 위해서는 주택보유에 대한 세제부담을 강화할 필요가 있다는 시대적 요청에 따른 것이었음. 양도소득세 역시, 1960년대 경제개발계획 추진을 위한 각종 개발사업 진행과 산업구조 변화에 따른 도시로의 인구집중으로 부동산투기가 발생하자 이를 억제하기 위해 1967년 11.29.대책(부동산투기억제에 관한 특별조치)으로 토지 양도차익에 대해 50% 과세가 이루어짐(국정브리핑 특별기획팀. 2007. 한스미디어. p.20).

4) 자원의 배분과 분배의 효율과 공평이라는 두 가지 목표를 달성하는 데 정책이 얼마나 효과적으로 역할하였는가는 경제적 후생(厚生) 측면에서 검토될 수 있을 것임(연구진 註)

- 그러나 문제는, 두 개념이 상호독립적이지 않으며 궁극적으로 분배의 효율성을 추구하지만, 자원을 어떻게 나누는가에 따라 사람들의 주택공급과 거래가 달라지고 분배대상이 되는 자원인 주택의 총량 자체도 달라질 수 있다는 점임

□ 투기와 정책 대응의 반복 현상은 주택으로 대상만 변화한 채 여전히 이루어지고 있지만, 과거와 달리 투기를 야기하는 원인자를 2주택 이상을 보유한 다주택자로 명확히 규정하고 있다는 점이 차이

- 하지만 투기와 투자의 경계가 모호하고, 원인자로 규정하고 있는 다주택자의 임대주택 공급자로서의 역할도 아직은 필요한 상황이어서 다주택 기준에 대한 검토 요구가 일각에서 꾸준히 제기되고 있는 실정임

□ 구축효과의 발생은 주택시장 안정을 깨뜨리고 시장 불안을 야기함. 따라서 분배의 공평성 문제는⁵⁾ 주택의 수요와 공급, 매매시장과 임대시장, 주택의 수준과 질 등에 전반적으로 영향을 미치기 때문에 충분한 검토가 필요한 실정이고, 그 결과를 토대로 개편 방향을 정립할 필요가 있음.

□ 거시경제 여건 변화와 코로나19 영향에 대한 대응이라는 측면에서도 주택정책의 변화를 요구받고 있음

- 코로나19 대유행(Pandemic)은 풍토병화(Endemic) 혹은 소유행(Epidemic)으로 전환되면서 그 간 침체된 경기부양을 위해 이루어졌던 양적완화와 저금리 정책이 물가와 주택가격을 빠르게 상승시키는 등으로 시장불안 심화 가능성을 야기하자 이를 해소하기 위해 금리인상을 본격화하고 있음

- 특히 코로나19 기간 동안 이루어진 금리인하와 양적완화 조치 기간(2019. 8. ~ 2021. 8.) 동안 주택가격이 빠르게 상승하면서 서민의 주거비부담이 가중되고 주거불안도 심화

5) 공평성의 관점에서 볼 때, 주택시장에서 '주택', '주거서비스'라는 자원을 배분하는 과정에서 불평등과 불균형이 발생하고 있으며 그 원인은 다주택자 때문이라고 할 수 있음. 따라서 자산과 서비스 소비의 불평등을 초래하는 원인인 다주택자를 규제하게 되면 자원분배의 공평성을 제고하면서 주택시장도 안정화될 것이란 주장의 전개가 가능해짐(연구진 註).

-
- 2021년 10월 이후 글로벌 거시경제 여건 변화에 따른 조기 대응 차원에서 금리 인상과 부동산시장 안정을 위한 주택관련 대출규제 강화가 이루어지고 있고,
 - 코로나19 영향으로 저출산·결혼기피 등으로 고령화의 진전이 빨라지고 있으며, 이러한 고령화 진전의 이면에는 젊은 층이 대도시와 인근 도시로 빠져나간 지역의 소멸 문제가 있음. 이는 지역쇠퇴 완화 차원에서 이를 해결할 방안 중 하나로 고향주택이나 농어촌주택, 제2주택 등의 보유 기준에 대한 검토가 필요하다는 주장에 힘을 싣는 근거로 이용되고 있음.
 - 또한 코로나19로 개인화·재택화·기후 및 환경중시 경향도 당초 예상보다 빠르게 진행되고 있어 이에 대처하는 부동산시장과 정책 차원의 연구가 필요하다는 공감대도 확산되고 있는 상황임
 - 그러나 그 필요성의 인정에도 많은 국민의 주거를 불안하게 만드는 가격 급등을 초래하는 주범으로 인식되고 있는 다주택자에 대해 더 강한 규제를 해야 한다는 의견과 강화된 부동산세제가 오히려 서민과 중산층의 가계 부담을 가중시키고 있다는 의견이 대립하고 있어 이에 대한 정리가 필요한 상황임
- 공급부족 및 임대차관련 제도변화로 인한 민간 전월세시장 불안에 대응, 주택시장과 정책 차원에서 기후변화에 따른 범지구적 화두인 탄소저감 목표에 대응 필요성도 꾸준히 제기되고 있는 주요 현안임
- 금융규제 강화는 가격하락, 미분양증가 등 부동산시장 불안 요인으로 작용해 국민 주거안정을 해칠 수 있는 만큼 주택매매 및 임대차시장 연착륙을 위한 대비가 필요함
 - 탄소배출 저감 방안에 대한 검토 요구도 지구환경보호 차원에서 진행 중인 탄소중립 선언과 실천이 우리나라 탄소배출의 70% 이상을 차지하는 건축물 특히, 주택을 통해 달성 가능한 상황이라는 인식이 증가하고 있는 상황으로,
 - 이를 실천할 수 있는 구체적인 방안을 담은 주택시장 및 정책 차원의 연구수행 요구가 점차 커지고 있음

2) 연구 목적

- 이상과 같은 상황 인식을 지원하기 위해 이 연구에서는 현재와 미래 주택시장에서 현안으로 제기되고 있거나, 제기될 가능성이 있는
 - ① 다주택 기준과 주택 수 산정방식, ② 민간 전월세주택 임차인의 장기 주거 안정, ③ 사회경제적 여건변화에 따른 주택의 과잉 공급 가능성, ④ 주택소유자의 참여 확대를 통한 탄소배출저감 주택의 확대 등에 대해 옴니버스 형식의 연구 및 분석을 수행하고,
 - 각 주제별로 정책 방안을 마련하여 제안하는 것을 목적으로 함

2. 연구 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 시간적·공간적 범위

- 시간적 범위 : 2017~27년
 - 실태분석 및 정책과제 제안을 위해 문재인 정부 출범시기부터 현 정부 5년까지인 2027년을 목표연도로 설정
- 공간적 범위 : 전국, 수도권, 서울 등 행정권역과 규제권역(조정대상지역 등)으로 공간적 범위를 구분하여 분석

□ 내용적 범위

- 다주택자 기준 및 규제 내용, 외국의 다주택자 규제 제도 등
- 민간 전월세 주택시장 불안 원인, 결정요인별 기여도 분석 및 진단 등

-
- 기간별 주택공급 적정성 진단, 공급 적정성 판단지표 발굴과 지표를 활용한 공급 가능성 전망 등
 - 주택 소유구조와 점유 형태, 탄소 저감 주택 확대의 장애 요인 및 지원방안, 외국의 탄소배출 저감 주택공급을 위한 지원제도 등

2) 연구 방법

□ 문헌조사 및 제도 연구

- 주택의 취득·보유·양도에 따른 주택 수별 규제 내용, 공간 및 자산시장에서 주택공급 과잉에 대한 이론적 접근, 부동산임대차 2법(갱신청구권, 임대료상한제)의 순기능과 역기능, 탄소배출 저감 주택공급 동향 등에 대한 문헌과 정부 대책·법령 등을 분석

□ 연구 결과의 논리적 주장 뒷받침을 위해 실증분석과 설문조사 수행

- 전세가격 상승원인을 진단하기 위해 패널고정효과모형으로 주요 변수들의 영향력 추정, HP 필터(Hodrick-Prescott filter) 등을 활용하여 주택시장 순환 국면 분석, 주택공급 관련 통계분석 등 실시
- 다주택에 대한 사회적 인식과 제도 개선 가능성의 참고자료로 활용하기 위해 일반 국민, 부동산 전문가, 세제 등 전문가를 대상으로 설문조사 실시

□ 연구의 질과 실행력 제고를 위해 협동연구 수행(전문가 자문, 원고청탁)

- 다주택자에 대한 기준과 정의를 분석하기 위해서는 법리적·사회적 접근이 필요하고, 전문가 자문을 통해 이를 보완
- 탄소배출 저감 건축물과 관련 시공기술 등에 전문성을 지닌 전문가와 협동연구 수행

3. 선행연구 검토와 차별성

1) 선행연구 현황

- 다주택 수 혹은 다주택자 연구는 부족한 실정이지만, 임대차시장 관련한 연구로는 전월세시장 구조 분석 등 다양한 연구가 수행
 - 주택 전월세시장 구조변화와 대응(박상학·박성해, 2012), 전세가격 변동률 분포를 활용한 역전세 위험 추정(민병철, 2020), 투자자 특성별 위험회피도와 주택자산배분 비율(김지혜·박천규, 2021), 신규조정대상지역 지정이 주택 가격에 미치는 영향: 수원시 아파트매매 실거래 가격을 중심으로 (최광성·노민지, 2020) 등을 들 수 있음
- 주택공급 및 탄소배출 저감 관련한 최근 연구로는 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점(황관석 외, 2021), 기존 건축물 그린리모델링 빅데이터 기반구축 연구(한국토지주택공사, 2017) 등이 있음

2) 선행연구와 본 연구의 차별성

- 이 연구는 유사 선행연구들과 연구수행과 내용 측면에서 차별화
 - 수행방식 측면에서는 부동산시장 현안과 장래 발생 가능성이 있는 연구대상을 묶은 옴니버스 형태로 이루어진다는 점에서 차이
 - 내용 측면에서는 기존연구의 경우, 다주택자에 관한 연구가 미흡하고 탄소배출과 관련한 연구도 기술적 접근이 대부분으로 소유권 측면을 고려한 이 연구와는 접근방식 등에서 차이

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	- 과제명: 아파트 매매가격지수와 아파트 전세가격지수 사이의 선형 및 비선형 인과관계 분석 - 연구자: 김상배·이상아(2011) - 연구목적: 우리나라 아파트 매매가격과 전세가격의 선형 및 비선형 인과관계를 검토 및 분석	- 문헌조사 - 계량분석	- 선형 및 비선형 인과관계분석 방법론 검토 - 선형 및 비선형분석모형을 활용한 실증분석 결과 제시 - 결론 및 연구의 한계
	2	- 과제명: 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구 - 연구자: 박진백(2021) - 연구목적: 금융시장 구조전환 시점 분석 및 가격 결정요인별 기여도 추정	- 문헌조사 - 제도분석 - 구조전환분석, 샐러리분해 등 실증분석	- 주택가격 상승의 원인과 통화정책의 파급 시사 - 금융시장의 구조전환 시점 분석 - 가격과 금리, 공급, 수요 간의 관계 회귀분석 - 가격결정요인들의 기여도 추정
	3	- 과제명: 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점- 2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 - 연구자: 황관석 외(2021) - 연구목적: 수도권 주택시장 순환국면 진단 및 중장기 주택공급 전망	- 문헌조사 - 제도분석 - 실증분석	- 주택시장 순환국면분석 - 수도권 중장기 주택공급 전망 - 수도권 중장기 주택공급의 효과 - 시장안정을 위한 주택공급 정책 방향
	4	- 과제명: 기존 건축물 그린리모델링 빅데이터 기반구축 연구 - 연구자: 한국토지주택공사(2017) - 연구목적: 그린리모델링을 시행한 건축물들에 대한 에너지 데이터 모니터링 및 효과 검증	- 실태분석 - 실증분석 - 전문가 자문	- 주택 유형별 그린리모델링사업 사례 분석 - 그린리모델링 사업별 공사비 분포 실태 조사 - 그린리모델링 효과분석
본 연구		다주택 수 기준 및 규제, 민간 전월세주택 불안원인과 결정요인별 기여도 추정, 주택공급 과잉 판단지표 발굴 및 중장기 공급과잉 가능성 전망, 그린리모델링을 통한 탄소배출저감 주택공급정책의 문제점 등에 대한 분석을 토대로 정책 개선방안을 마련	- 문헌 및 제도연구 - 국외 사례조사 - 설문조사, 실증분석 - 협동연구 및 전문가 자문	- 재생사업 진행에 따른 젠트리피케이션 문제점 진단 - 관련 정책 및 제도의 실효성 분석 - 해외 관련 정책 및 제도의 적용 가능성 검토

자료: 연구진 작성

4. 연구의 기대효과

□ 학술적 기대효과

- 개별 부동산 세제에 의한 다주택자 영향에 관한 연구와는 달리 ‘다주택 혹은 다주택자’를 대상으로 다주택 수와 세제별 차이를 종합적으로 연구한 시도는 그 자체가 전무한 실정임
- 이 연구에서 다루고 있는 다주택 수에 대한 조사와 분석 결과는 향후 학술적 측면에서 관련 연구가 활성화될 수 있도록 연구 틀과 자료를 제공하여 유사 연구가 확장되는 데 큰 기여를 할 것으로 기대함

□ 정책적 기대효과

- 주택시장 불안 원인 중 하나로 주택소유 불평등, 수요와 공급 불일치에 따른 가격 및 거래 변동성 확대 등이 제기되고 있는 만큼, 주택시장 안정을 위해서는 적절한 공급과 재고의 관리, 이에 기반한 임대료와 매매가격 형성이 이루어지도록 유도할 필요가 있음
- 이 연구는 수요와 공급 불일치를 최소화할 수 있는 정책적 시사점을 제공하고, 미래 여건변화에 대응하는 선제적 과제와 그 추진방안을 제시함으로써 주택시장의 장기 안정에 기여하는 정책의 적용을 지원할 것으로 기대함



CHAPTER 2

다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안

1. 연구 배경과 목적 15
2. 세제별 주택 수 산정방식과 혜택 18
3. 세제별 과세체계와 주택 수 산정방식 25
4. 주택 수 산정방식의 문제점과 개선방향 50
5. 다주택 기준 및 주택 수 산정방식 개선에 관한 인식조사 ... 57
6. 다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안 82

02 다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안⁶⁾

1. 연구 배경과 목적

1) 연구배경

□ 다주택자와 다주택 수에 대한 검토 요구 증대

- 통상 2채 이상의 주택 소유자를 다주택자, 2채 이상을 다주택으로 규정
- 다주택자에 대한 통계로 2012년부터 발표되고 있는 ‘주택소유통계(통계청, 행정통계)’를 주로 이용하고 있으나, ⁷⁾ 실제 다주택자에 대한 최초 조사가 이루어진 것은 1990년 3월 22일 국세청이 임대료 급등을 막기 위해 임대료실태 조사를 하는 과정에서 밝혀진 내용을 정리 발표한 ‘다주택보유 현황’임⁸⁾
- 1990년에도 다주택 기준이 2채 이상이었던 만큼 2채 이상을 다주택, 그 소유자를 다주택자로 보는 것은 타당해 보이지만, 주택정책이 사회경제적 상황에

6) 다주택자와 주택 수에 관한 이 장(章)의 연구는 태윤세무회계법인의 오동욱 공인회계사/세무사와 협력연구로 수행하였음

7) ‘행정자료를 이용한 2020년 주택소유통계 결과’(통계청, 2021)에 의하면, 주택을 2건 이상 소유한 사람은 232만 명(전체소유자의1469.7만명의 15.8%), 주택을 2건 이상 소유한 가구319만 가구로 전체가구(2092.7만)의 27.2%를 차지하고 있는 것으로 나타남

8) 서울지역 거주자로 2주택 이상을 보유하고 있는 개인은 8만 889명이며, 모두 18만7580채를 소유(서울 총주택수의 12%, 1988년 서울의 주택보급률 59.5%). 서울에 집을 5채 이상 가진 사람도 1920명이나 되었으며 이들이 소유한 주택수는 1만 7968채였던 것으로 발표됨. / 조선일보, “주택 두 채 이상 가진 사람 서울 8만8백명”, 1990.3.22., 조선 뉴스 라이브러리(https://newslibrary.chosun.com/view/article_view.html?id=2122319900322m1072&set_date=19900322&page_no=7 2022년 4월 20일 검색).

따라 경기조절 수단으로 사용되면서 주택 수 기준으로 다주택자이지만 주택 수를 계산해 세금을 부과할 때는 제외되는 등 그 개념과 정의가 실제 적용과는 차이를 보이고 있음. 이는 다주택 소유에 대한 규제의 반복적 강화와 완화의 결과로 국민들은 주택관련 세금을 이해하는데 큰 어려움을 겪고 있는 실정임.

□ 다주택 및 그 소유자에 대한 복잡다기화 규제는 세제의 과표체계 뿐 아니라 주택 수 산정방식을 다루는 전문가조차 이해하기 어렵다고 호소

- 주택 수 산정방식에서 주요 세법상 차이 존재. 주택 취득·보유·양도 단계에서 발생하는 세금 중 취득세, 종합부동산세(이하 종부세), 양도소득세(이하 양도세)의 주택 수 산정방식 즉, 주택으로 보는 것과 이를 소유하는 주체들의 주택 합산방식 등등에서 차이.
- 주택가격 상승 억제를 위해 정부는 다주택자의 세부담을 강화하는 방향으로 세법을 개정해 왔음. 이로 인해 2주택 또는 3주택 이상이면 중과세율이 적용되어 세부담에서도 차이를 보이게 된 만큼, 다주택자에 대한 규제개편을 논하기 위해서는 주택 수 산정방식에 대한 검토가 선행되어야 함.
- 특히 주택 소유권 상으로는 다주택자가 되지만 주택 수에는 포함되지 않아 다주택 중과에서 제외되거나 비과세되는 경우도 많아 이에 대한 이해를 토대로 개편 방향을 검토하고, 보다 명료한 이해가 가능하도록 제도를 개선할 필요가 있음

□ 그러나 다주택 수 산정방식에 대한 시급한 검토가 요구되지만, 다주택소유에 대한 국민정서의 차이를 감안해야 하고, 인구감소 및 고령화 그리고 지역쇠퇴 우려에 대응하는 차원에서 지방 소재 주택에 대한 주택 수 산정제외 여부와 가액기준 조정 등이 적절한지를 검토해야 하는 등 복잡한 상황에 처해 있는 것이 현실

- 국민 정서 측면에서 다주택 소유에 대한 견해가 대립하고 있음. 이는 주택시장 불안이 일부 계층에 의한 다주택 소유 때문이라는 입장과 공공부문의 공급능력을 감안할 때 민간 다주택자가 임대주택 공급이라는 순기능의 역할을 담당해야 한다는 입장의 차이에 기인

- 이로 인해 일각에서는 가격상승으로 인한 주택시장의 불안을 해소하기 위해 이루어지고 있는 다주택자에 대한 규제 강화가 주택시장 안정 측면과 제도적 형평성 측면에서 적절한가에 대한 의구심도 꾸준히 제기되고 있는 실정임
- 또한 저성장·코로나19 등으로 1970~80년대의 이촌향도 현상과 유사한 대도시로의 인구유출이 증가하면서 농어촌지역의 인구가 빠르게 감소 및 고령화되고 있고, 이 영향으로 지역쇠퇴 현상도 가속화되고 있음
- 이 같은 문제들로 지역 내 경제활력 저하, 빈집 증가, 노후주택 증가 등의 문제가 발생하고 있어 이를 해소할 필요가 있으나, 주택보유에 대한 규제로 지방출신 혹은 이주희망자들이 고향이나 인근거주 희망지역에 주택을 구입하기에는 구입요건 측면에서 거주·지역·가격 등의 제약이 있어 이를 완화하기 위한 방안 검토가 필요한 실정임

2) 연구목적

- 주택시장 안정을 위해 다주택자를 규제하고 있으나 동결효과로 인한 주택시장 불안이 야기되고 있어 이에 대한 개선 필요성과 지역쇠퇴 및 고령화 시대에 대처하는 방향으로 현행 규제 제도를 개편해 나가야 한다는 주장이 제기되고 있는 상황임
- 이 연구는 다주택자의 기준이 되는 주택 수 산정방식의 조정 가능성을 살펴보고 그 개편방안을 제안하는 데 목적이 있음. 이러한 연구목적을 달성하기 위해 2개의 관점에서 연구를 추진함.
 - 첫째, 현행 제도 및 세법상에서 규정하고 있는 다주택 수 기준 특히 중과제외 및 비과세 주택 기준에 대해 살펴보고, 현재 운영 중인 제도 가운데 유지해야 할 대상주택과 폐지해야 할 주택이 무엇인지 검토
 - 둘째, 현행 다주택 기준인 주택 2채 이상에 대한 적정성 여부를 검토하고, 주택 수, 주택가액, 주택이 위치한 지역 등에 대한 개편 방향을 검토

3) 연구 방법 및 주요 내용

- 연구 목적과 세부 연구내용의 추진을 위해 문헌 및 제도 연구, 해외사례 분석, 국민인식 설문조사, 전문가조사 등을 실시
 - 전문가 조사와 일반국민 인식조사를 통해 현행 제도내에서 세금 중과제외 등의 혜택을 부여하고 있는 주택들에 대한 정비 방향, 다주택 수 기준과 지역 및 가액 범위 등에 대한 개편 방향을 도출
- 다주택자에 대한 이 장의 연구는 크게 3가지로 구분해 추진
 - 첫째, 세제별 주택 수 산정방식의 현황과 특성 파악. 주택 수 합산방식과 다주택자에 대한 규제와 불이익의 내용 분석.
 - 둘째, 세제별 과세체계와 주택 수 산정방식의 차이 분석. 각 세제에서 규정하는 세대 개념과 비과세특례 주택, 중과제외 주택, 합산배제 주택 등 검토.
 - 셋째, 다주택 수에 대한 인식조사 및 제도개편 방향 도출. 주택 수·지역·가액 기준 등의 개선 방안에 대한 의견수렴.

2. 세제별 주택 수 산정방식과 혜택

1) 주택 수 산정에 관한 개관

- 주택 수 산정 기준은 크게 세대별 합산과 인별 합산방식으로 구분
 - 주택 수 산정 시 취득세와 양도소득세는 세대별로 주택 수를 합산하는 방식이고, 종부세는 개인별로 주택 수를 합산하는 방식으로 차이
- 취득세·종부세·양도세가 각기 주택 수를 합산하는 방식이 다르고, 동일한 세대별 합산방식을 적용하는 취득세와 양도세의 경우에도 차이가 존재

- 취득세와 양도세는 동일세대를 기준으로 주택 수를 합산한다는 점은 동일하지만 세대 개념에 약간의 차이가 있음
- 취득세의 세대는 주민등록표에 등재된 가족을 의미하는데 반해, 양도세의 세대는 동일한 주소나 거소에 사는 가족이라도 생계를 같이 하는지, 그렇지 않은지에 따라 달라짐
- 예를 들어 1주택자 부모와 1주택자인 자녀가 동일한 주소에 거주할 경우, 취득세는 2주택이고 종부세는 각자 1주택 그리고 양도세는 원칙적으로 2주택이나 생계를 달리함이 입증되면 각자 1주택이 됨

표 2-1 | 주택 수 산정 방식의 차이

구분	취득세	종합부동산세	양도소득세
주택 수 산정 기준	• 세대별 합산 • 동일 주민등록표에 등재된 가족	• 인별 합산	• 세대별 합산 • 동일한 주소나 거소에서 생계를 같이하는 가족
주택의 개념	• 주택법상의 주택으로서 건축물 대장 또는 등기부에 주택으로 기재된 경우	• 재산세 과세 대상인 주택 • 재산세는 주택을 주택법상의 주택으로 정의 • 공부상과 다른 경우에는 사실상 현황에 따라 판단	• 공부상의 용도와 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물

자료: 지방세법, 종합부동산세법, 소득세법을 참고하여 연구진 작성

□ 취득세와 양도세는 조합원 입주권과 주택분양권도 주택 수로 산정

- 조합원 입주권과 주택분양권은 그 자체로는 주택이 아닌 부동산을 취득할 수 있는 권리지만, 취득세는 2020년 8월 12일 이후 취득한 조합원 입주권과 주택분양권은 주택 수 산정 시에 포함하도록 하고 있음
- 양도세의 경우, 조합원 입주권은 2006년 노무현 정부 시절부터 주택 수에 포함하고 있으며, 주택분양권은 2019. 12. 16. 대책으로 2021년 1월 1일 이후 취득분부터는 주택 수에 포함

□ 다주택자 종과세율 적용 배제 혹은 주택 수에서 제외하는 항목은 별도로 규정

- 각 세법은 특정한 주택에 대해서는 종과세율의 적용을 배제하거나 주택 수 산정 시에 제외하도록 정하고 있으나, 그 내용은 각 세법의 목적에 따라 각각 다르게 정하고 있음

표 2-2 | 종과세율 판단시 주택 수 제외 및 종과 배제 개요

구분	취득세	종합부동산세	양도소득세
종과 배제	• 시가표준액 1억 이하 주택 • 농어촌주택 • 가정어린이집 • 노인복지주택 등	해당 없음	• 1세대 2주택과 3주택 이상인 경우를 달리 정하고 있음 • 지역기준, 가액기준 충족 주택 • 상속개시일 5년 이내 주택 • 소득세법상 장기임대주택 등
종과세율 적용시 주택수 제외	• 종과 배제 항목 중 9항목 • 주택건설업자 신축주택 • 상속개시일 5년 이내 • 1억 이하 오피스텔	• 합산배제 임대주택 • 합산배제 사원용주택 등 • 상속주택(수도권, 광역시, 세종시는 2년, 그 외 지역 3년)	• 지역기준, 가액기준 충족 주택(수도권, 광역시, 세종시 외의 지역에 소재한 기준시가 3억 이하인 주택)

자료: 지방세법, 종합부동산세법, 소득세법을 참고하여 연구진 작성

2) 주택 수에 따른 혜택과 불이익⁹⁾

(1) 1세대 1주택자의 혜택

□ 취득세는 1세대 1주택자의 유상 거래시 표준세율 적용, 증여로 인한 취득 시 종과 배제, 상속으로 인한 1세대 1주택 감면 규정 등이 있음

- 유상 거래로 취득 시 1세대 1주택은 1~3%의 표준세율을 적용하나 생애 최초 주택 취득의 경우에는 요건을 충족하면 50% 또는 100%를 감면
- 조정대상지역의 주택 취득으로 2주택이 된 경우, 8%의 종과세율 적용 대상이나 취득세의 일시적 2주택 요건을 준수하면 1~3%의 표준세율 적용
- 증여로 인한 취득 시 조정대상지역 내 공시가격 3억 원 이상의 주택을 증

9) 지방세법, 종합부동산세법, 소득세법을 참고하여 연구진이 정리 및 작성하였음

여하면 12%의 중과세율을 적용하나 증여자가 1세대 1주택인 경우에는 중과를 배제

- 상속으로 인한 취득 시 무주택 상속인이 1세대 1주택이 된 경우, 상속 취득세율인 2.8%를 적용하지 않고 0.8%만 적용

□ 종부세는 1주택자일 경우 공제금액 11억 원과 보유기간 및 고령자에 대한 연령 공제 등을 적용

- 2008년 종부세 세대별 합산 위헌 결정(헌법재판소 2006헌바 112, 11월 13일)으로 세대별 합산과세 방식에서 개인별 합산과세로 전환되었으며, 투기 목적이지 아닌 1세대 1주택자에 대해서는 지원 입법을 보완
- 다주택자의 경우 개인별 합산가액에 대한 공제금액이 6억 원인데 반해, 1세대 1주택자인 경우는 공제금액 11억 원에 더해 보유기간 5년 이상 또는 연령이 60세 이상인 경우에 최대 합산 한도 80%까지 세액을 공제

□ 1세대 1주택자 혜택 중 가장 큰 것은 양도세 비과세

- 양도세는 법에서 정한 자산을 양도하여 발생한 차익에 대해 과세하는 것으로 세율은 과세표준 구간별로 6~45%의 누진세율을 적용
- 1세대 1주택자가 보유기간 및 거주기간 등의 비과세 요건을 충족할 경우, 양도가액이 12억 원을 초과하는 고가주택이 아니면 비과세를 적용(12억 원까지 비과세)¹⁰⁾
- 1세대 2주택자인 경우에도 특정한 요건을 충족하는 경우에는 1세대 1주택으로 보아 비과세의 적용이 가능하도록 하고 있으며, 대표적으로 일시적 2주택, 혼인합가, 동거봉양합가, 상속주택으로 인한 2주택과 임대주택의 거주주택 등이 있음

10) 이는 헌법상의 거주 이전의 자유를 보장하기 위한 것으로 투기 목적이 아닌 실거주 1주택자에 대해서도 과세를 한다면 이사를 할 때 세금 등을 제하고 나면 더 낮은 금액의 주택으로 이사해야 하는 상황이 발생할 수 있기 때문임

(2) 다주택자에 대한 규제(불이익)

□ 부동산 투기수요 근절 대책의 일환으로 다주택자에 대한 세부담을 강화하는 방향으로 세법 개정(표 2-3 참조)

- 주택가격 상승의 주요 원인이 투기수요라고 판단하여 다주택자의 세부담을 강화하는 방향으로 대책을 수립 및 강화
- 2017년 8. 2. 대책에서¹¹⁾ 다주택자에 대한 양도세율 중과와 장기보유특별공제 배제를 시작한 이후 추가 대책 차원에서 종합부동산세 및 취득세에도 다주택자에 대한 중과세율 적용을 시행

□ 취득세는 2020년 7.10.대책으로 다주택자에 대한 중과세율을 적용을 도입¹²⁾

- 주택을 ① 유상승계(매매)로 취득 시, 기존에는 주택 수와 무관하게 주택 특례세율인 1~3%의 세율을 적용하였으나 2020년부터 1세대가 4주택 이상을 취득할 경우 4%의 일반 취득세율을 적용
- 이후 2020년 7. 10. 대책으로 취득세는 주택 수와 조정대상지역 여부에 따라 세대는 8% 또는 12%의 중과세율을, 그리고 법인은 12%의 세율을 적용하는 것으로 개정¹³⁾
- 다만, 시가표준액이 1억 원 이하인 주택, 지방세법 시행령에서 정하고 있는 농어촌주택 등 15개의 특정한 주택에 대해서는 중과세율 적용을 배제하고 주택 수에도 제외¹⁴⁾
- ② 증여로 인한 취득 시, 일반적일 때 3.5%의 세율을 적용하나 다주택자가 조정대상지역의 시가표준액 3억 원 이상인 주택을 증여하는 경우에는 12%의 중과세율을 적용

11) 국토교통부, 2017. 보도자료(실수요자 보호와 단기 투자수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안, 8월 2일)

12) 관계부처 합동, 2020. 보도자료(주택시장 안정 보완대책, 7월 10일)

13) 윤석열 정부 출범 이후, 110대 국정과제 중 하나로 다주택자에 대한 중과 완화를 발표

14) 어린이집, 노인복지주택 등 15개의 특정한 주택에 대해서는 이 장(章)의 제3절 32쪽 참조

표 2-3 | 다주택자 규제의 변천

대책 발표일	주요 규제 내용	시행일
2017.8.2.	[양도세] • 다주택자의 조정대상지역 내 주택 양도시 양도세 증가 및 장기보유특별공제 적용 배제	2018.4.1.
2018.9.13.	[양도세] • 조정대상지역 일시적 2주택 중복 보유기간 단축 (3년→2년)	2018.9.14.
	[종부세] • 다주택자에 대한 종부세 중과세율 신설	2019.1.1.
2019.12.16.	[양도세] • 분양권도 주택수에 포함	2021.1.1.
	[양도세] • 조정대상지역 일시적 2주택 중복 보유기간 단축 (2년→1년) 및 1년 이내 신규 주택 전입 요건 추가	2019.12.17.
2020.7.10.	[양도세] • 다주택자의 조정대상지역 내 주택 양도시 양도세 중과세율 인상	2021.6.1.
	[종부세] • 다주택자에 대한 종부세 중과세율 추가 인상	2021.1.1.
	[취득세] • 다주택자에 대한 취득세 중과세율 신설	2020.8.12.

자료: 지방세법, 종합부동산세법, 소득세법을 참고하여 연구진 작성

표 2-4 | 유상승계 취득세율

구분	1주택	2주택	3주택	4주택·법인
조정대상지역	1~3%	8% (일시적 2주택 제외)	12%	12%
비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%

자료: 지방세법 제13조의2를 참고하여 연구진 작성

□ 종합부동산세는 2018년 9.13.대책으로 다주택자에 대한 중과세율 적용을 도입하였고,¹⁵⁾ 2020년 7.10.대책에서 중과세율을 추가 인상

- 2018년 9. 13. 대책으로 3주택 또는 조정대상지역 내 2주택인 경우에 2019년 종부세부터 중과세율을 적용
- 이후 2020년 7. 10. 대책으로 중과세율을 추가로 인상하였고, 법인이 다주택을

15) 국토교통부. 2018. 보도자료(주택시장 안정대책, 9월 13일)

보유한 경우는 중과 최고세율인 6% 적용에 더해 기본공제액 6억 원도 적용하지 않기로 하였음

표 2-5 | 종합부동산세 세율

과세표준	2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외)	3주택 이상 또는 조정대상지역 2주택	비고
3억 이하	0.6%	1.2%	법인은 일반세율은 3% 중과세율은 6% 단일세율 적용
3~6억	0.8%	1.6%	
6~12억	1.2%	2.2%	
12~50억	1.6%	3.6%	
50~94억	2.2%	5.0%	
94억 초과	3.0%	6.0%	

자료: 종합부동산세법 제9조를 참고하여 연구진 작성

□ 양도소득세는 2017년 8.2.대책으로 다주택자에 대한 중과세율 적용을 도입하였고, 2020년 7.10. 대책으로 중과세율을 인상

- 2017년 8. 2. 대책으로 조정대상지역의 주택 양도시 1세대 2주택은 기본세율에 10%p, 1세대 3주택 이상은 기본세율에 20%p를 가산하였고 장기보유특별공제의 적용도 배제(2018년 4월 1일 이후 양도분부터 적용 시행)
- 이후 2020년 7. 10. 대책으로 1세대 2주택과 3주택 이상에 대해 기존 중과세율에 10%p씩을 추가 인상하여 각각 기본세율의 20%p와 30%p를 가산하도록 개정하였고 현재까지 유지(2021년 6월 1일 이후 양도분부터 적용 시행)¹⁶⁾
- 다만, 다주택자의 주택 수 계산 시 주택 수에서 제외하는 항목이 있으며, 수도권·광역시·세종시(광역시 군지역 및 경기도·세종시 읍·면 포함) 이외의 지역에 소재한 양도 당시 기준시가 3억 원 이하 주택은 주택 수에서 제외 하였음¹⁷⁾

16) 윤석열 정부에서는 다주택자에 대한 양도세 중과를 2022년 5월 10일 양도분부터 1년간 한시적으로 중과배제 시행 중

17) 3주택 이상인 경우의 중과제외 주택은 지역기준 및 가액기준 충족주택, 소득세법상 장기임대주택 등 10개, 그리고 2주택상인 경우 중과제외 주택으로는 일시적 2주택, 동거분양주택 등 10개 항목에 해당하는 특정한 주택이 있음. 이에 대한 보다 상세한 내용은 이 장(章)의 제3절을 참조하기 바람.

- 또한 특정한 주택에 대해서는 당해 주택의 양도 시 중과세율 적용을 배제하도록 하고 있으나, 1세대 2주택인 경우와 3주택 이상인 경우 배제되는 항목에는 차이가 있음

표 2-6 | 양도세 중과세율 (조정대상지역 양도시)

구분	1세대 2주택	1세대 3주택 이상	시행일
종전	양도차익에 따라 기본세율을 적용		
2017.8.2.대책	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p	2018.4.1. 이후
2020.7.10.대책	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p	2021.6.1. 이후

주: 기본세율은 과세표준 금액에 따라 구분된 8개 구간에 따라 6~45% 적용

자료: 소득세법 104조 ⑦, 8.2대책과 7.10대책을 참고하여 연구진 작성

3. 세제별 과세체계와 주택 수 산정방식¹⁸⁾

1) 취득세

(1) 개요

□ 취득가액인 과세표준에 세율을 곱하여 취득세를 산정하지만, 유상승계와 무상 승계 등 취득 원인에 따라 과세표준에 차이

- 주택분 취득세는 취득 원인이 유상 승계취득(매매)인지, 무상 승계(상속, 증여)취득인지 또는 원시취득인지에 따라 적용되는 가액과 세율이 달라지며,¹⁹⁾ 중과세율은 유상 승계취득과 무상 승계취득 중 증여에만 적용
- 유상 승계취득의 경우, ① 조정대상지역 내 1세대 2주택과 비조정대상지역의 1세대 3주택부터 중과세율을 적용하고, ② 증여로 주택 수를 줄이는 것을 막기 위해 다주택자가 조정대상지역의 시가표준액 3억 원 이상 주택을 증여할 경우에는 12%의 중과세율을 적용

18) 이하의 내용은 지방세법, 종합부동산세법, 소득세법을 참고하여 연구진이 정리 및 작성하였음

19) 원시취득은 건축물의 신축이나 재축, 공유수면의 매립과 간척에 의한 토지 조성, 선박의 건조 등의 경우가 해당

표 2-7 | 주택의 취득세 계산구조

구분		과세표준	표준세율	중과세율
유상 승계취득	매매	실제 거래가액	1~3%	8%, 12%
무상 승계취득	상속	시가표준액	2.8%	-
	증여	시가표준액	3.5%	12%
원시취득	신축	취득가액	2.8%	-

자료: 지방세법을 참고하여 연구진 작성

□ 상속과 원시취득의 경우에는 취득세 중과세율 미적용

- 상속과 원시취득의 경우 취득세 중과를 적용하지 않음. 원시취득에 해당하는 조합원 입주권으로 주택을 취득하는 경우에는 중과세율이 적용되지 않지만, 유상 승계취득에 해당하는 분양권으로 주택을 취득하는 경우에는 취득세 중과세율이 적용.
- 또한 ‘주택법상의 주택으로 등기부에 주택으로 기재된 것을 취득하는 경우’는 주택 취득으로 보기 때문에 주택법상 준주택에 해당하고, 취득 시점에서는 주거용인지 업무용인지가 미정인 오피스텔은 취득 후 주거용으로 사용한다 할지라도 일반건축물에 부과되는 세율인 4%의 취득세율을 적용

(2) 세대의 개념

□ 취득세에서 정하고 있는 1세대는 취득 시점에 주민등록표에 함께 기재된 가족

- 취득세 중과세율은 1세대가 보유한 주택 수에 따라 달라짐. 1세대는 주택을 취득하는 사람과 세대별 주민등록표에 함께 기재되어 있는 가족이며, 배우자(위장 이혼 포함)는 동일 주소에 전입되어 있지 않아도 동일세대로 봄.
- 미혼의 30세 미만 자녀는 주민등록표에 함께 기재되어 있지 않아도 동일한 세대로 봄. 다만, 소득이 있는 경우(중위소득의 40% 이상의 소득)에는 별도세대로 인정.

□ 동거 봉양 합가, 해외 체류, 취득 후 60일 이내 전입 시는 별도세대

- 별도세대 요건을 충족하는 자녀가 만 65세 이상인 부모와 합가할 경우에는 각각을 별도세대로 인정. 부모 연령 만 65세 이상은 주택을 취득할 시점에 부모 중 1명만 충족해도 됨.
- 세대 전원이 학업, 취업 등으로 90일 이상 해외에 체류할 때 주소지를 다른 가족의 주소로 둔 경우에도 별도세대로 인정
- 2022년부터는 별도세대를 구성할 요건이 되는 자가 주택을 취득한 날로부터 60일 이내에 그 주택에 전입하는 경우에도 별도세대로 봄. 이는 갭투자나 임대목적이 아닌 실수요자로 그 주택에 전입하는 경우에만 인정.

□ 양도세와 달리 취득세는 “생계를 같이하는지 그렇지 않은지”는 세대를 판단하는 요건이 아님

- 양도세의 1세대는 같은 주소나 거소에서 생계를 같이하는 가족을 의미하는 데 반해, 취득세는 주민등록표에 등재된 가족으로 판단하므로 차이가 있음
- 동일한 주소에서 거주하고 주민등록표에 등재된 경우라도 생계를 달리하면 양도세는 별도세대로 보지만, 취득세는 생계를 같이하는지 달리하는지는 고려하지 않음

(3) 주택 수 산정방식

가. 주택 수 포함 대상

□ 유상승계로 인한 다주택자 종과세율을 2020년 8.12.대책 이후 시행하였으며, 주택 수 산정 시 조합원 입주권, 주택분양권, 주거용 오피스텔 등도 포함

- 주택의 유상승계 시 취득세는 일반 건축물의 취득세율 4%보다 낮은 1~3%의 특례세율이 적용되어오다 2020년부터 1세대 4주택자에게는 특례세율이 아닌 4%의 세율을 적용

- 2020년 8. 12. 대책부터 조정대상지역 내에 2주택 또는 비조정대상지역에 3주택 이상을 보유한 경우 각 8%와 12%의 중과세율 적용을 시행하였으며, 다주택자로부터 조정대상지역 내에 시가표준액 3억 원 이상 주택을 증여(무상승계)로 취득한 경우 12%의 중과세율을 적용
- 2020년 8월 12일 이후 취득하는 조합원입주권, 주택분양권, 주거용 오피스텔, 신탁법에 따라 신탁된 주택도 주택 수에 포함

□ 공유 지분과 주택의 부속 토지만 보유한 때도 1주택으로 보고, 공동상속 주택은 최대 지분 보유자의 주택으로 봄

- 주택의 일부 지분만 보유한 때도 1주택으로 보나 동일세대가 1주택을 공동 보유 시에는 세대 단위로 주택 수를 계산하므로 1주택에 해당
- 주택이 아닌 주택의 부속 토지만 보유한 때도 1주택을 보유한 것으로 인정
- 주택, 입주권, 분양권, 주거용 오피스텔을 공동상속 받은 경우 다음의 순으로 적용되는 상속인이 그 주택 등을 보유한 것으로 보고, 그 외 상속인의 보유주택 수에서는 제외
 - ㉠ 지분이 가장 큰 사람
 - ㉡ 그 주택 또는 오피스텔에 거주하는 사람
 - ㉢ 나이가 가장 많은 사람

표 2-8 | 취득세에서 정하고 있는 주택 수에 포함되는 주택

항목	포함 여부
주택	주택법상의 주택
조합원 입주권	2020.8.12 이후 취득분
주택분양권	2020.8.12 이후 취득분
주거용 오피스텔	2020.8.12 이후 취득분
주택 공유 지분	1주택으로 계산
주택 부속 토지	1주택으로 계산
공동상속 주택	최대 지분 보유자의 주택으로 봄

자료: 지방세법을 참조하여 연구진 작성

□ 취득세의 일시적 2주택 조건 충족 시 종과세율 미적용²⁰⁾

- 주택, 조합원 입주권, 주택분양권 또는 오피스텔(이하 ‘종전 주택 등’)을 1개 소유한 1세대가 조정대상지역에 1주택을 추가로 취득하는 경우, 원칙적으로 8%의 종과세율 적용 대상이나 일시적 2주택에 해당하는 기한 내에 종전 주택 등을 처분하는 경우에는 1~3%의 세율을 적용
- ‘종전 주택 등’의 처분 기한은 원칙적으로 3년. 다만, 신규주택의 취득 당시 ‘종전 주택 등’이 조정대상지역에 있을 경우에는 처분 기한은 2년이 됨.²¹⁾

표 2-9 | 일시적 2주택 ‘종전 주택 등’의 처분 기한

종전주택 등	신규주택	처분기한	비고
비조정대상지역	조정대상지역	3년	계약일에 종전주택 등이 비조정지역인 경우, 3년 적용
조정대상지역	조정대상지역	2년	

자료: 지방세법 시행령 제28조의5를 참고하여 연구진 작성

- ‘종전 주택 등’이 조합원 입주권이나 주택분양권인 경우, 신규주택을 처분 기한 내에 먼저 처분해도 일시적 2주택이 적용됨. 이는 조합원 입주권이나 주택분양권은 주택 수에는 포함하나 거주할 수 없는 것이기 때문에 선택권을 제공한 것임.
- ‘종전 주택 등’이 재개발 또는 재건축인 경우, 신규주택을 취득하고 그 주택으로 이주할 때는 이주한 날을 종전 주택의 처분일로 봄. 이는 처분 기한 내에 멸실 되지 않아 일시적 2주택의 적용이 되지 못할 경우를 보완하기 위함임.
- 만약 일시적 2주택을 적용하여 1~3%의 세율을 적용받았으나 추후 처분 기한을 미준수한 경우에는 종과세율 8%를 적용한 취득세 차액과 과소신고가산세 10%, 납부지연가산세로 1일 0.025%를 추가로 추징함²²⁾

20) 양도세의 일시적 2주택과 용어는 동일하나 조건 등에서 차이가 있음. 이 보고서 p.34 참조.

21) 양도세의 조정대상지역내 일시적 2주택 비과세 처분기한을 2년으로 개정함에 따라 취득세도 조정대상지역내 일시적 2주택의 처분기한을 종전 1년에서 2년으로 시행령을 개정할 것임을 표명. 이에 대한 상세한 내용은 ‘아시아경제(22.5.12)’ 참조. / 2022년 5월 10일 이후 처분부터 적용으로 결정.

22) 지방세법 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고에 따르면, 1일 0.022%로 인하(행정안전부공고제2022-200호,

나. 주택 수 제외 대상

□ 투기 대상으로 보기 어렵거나 공공성이 있는 주택 등은 주택 수 산정 시 제외

- 시가표준액 1억 원 이하 주택(재개발·재건축 지정구역 제외), 농어촌주택, 상속 주택, 가정어린이집 등 12항목에 대해서는 취득세 중과세율 결정을 위한 주택 수 산정 시 제외
- 상속으로 인해 보유하게 된 주택·조합원입주권·주택분양권·주거용 오피스텔의 경우, 상속개시일로부터 5년간 주택 수에 제외. 2020년 8월 12일 이전에 상속받은 경우는 2020년 8월 12일부터 5년간 주택 수에서 제외.
- 가정어린이집의 경우, 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 가정 어린이집으로 사용하지 않거나 해당 용도로 직접 사용한 기간이 3년 미만인 상태에서 서 매각 또는 증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우에는 취득세를 추정

표 2-10 | 취득세 산정시 주택 수 제외 대상

구분	주택수 제외 대상	제외 사유
1	시가표준액 1억 이하 주택(재개발, 재건축 구역 제외)	투기 대상으로 보기 어려움
2	농어촌주택	
3	국가등록문화재 주택	
4	사원에 대한 임대용 주택	기업 활동 지원
5	가정어린이집	육아시설 공급 장려
6	노인복지주택	복지시설 운영
7	공공매입 임대주택	공공임대주택 지원
8	공공기관의 멸실 목적 취득 주택	주택 공급을 위한 과정
9	주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택	
10	주택건설업자가 신축한 주택	주택 공급 지원
11	상속주택, 조합원입주권, 주택분양권, 주거용 오피스텔(상속개시일로부터 5년간)	부득이한 사유로 인한 취득
12	시가표준액 1억 이하 주거용 오피스텔 (20.8.12 이후 취득)	투기 대상으로 보기 어려움

자료: 지방세법 시행령 제28조의4 ⑤항을 참고하여 연구진 작성

2022년 2월 28일, 행정안전부 지방세정책과) (<https://opinion.lawmaking.go.kr/gcom/ogLmPp/67593>
2022년 5월 22일 검색)

□ 주택 수 제외 주택 등에 대해서는 중과세율 적용 배제로도 정하고 있음

- 취득세는 중과세율 적용을 배제하는 주택을 정하고 있음. 이는 상기 <표 2-10> 주택 수 제외 대상의 1~9번 항목과²³⁾ 다음 <표 2-11>의 공공매입임대 주택 등 10~15번 항목이 중과배제 대상으로 추가.

표 2-11 | 취득세 중과 배제 대상 주택

구분	중과배제 대상	배제 사유
1	시가표준액 1억 이하 주택(재개발, 재건축 구역 제외)	투기 대상으로 보기 어려움
2	농어촌주택	
3	국가등록문화재 주택	
4	사원에 대한 임대용 주택	기업 활동 지원
5	가정어린이집	육아시설 공급 장려
6	노인복지주택	복지시설 운영
7	공공매입 임대주택	공공임대주택 지원
8	공공기관의 멸실 목적 취득 주택	주택 공급을 위한 과정
9	주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택	
10	공공매입임대주택	공공임대지원
11	리츠의 환매조건부 취득 주택	환매가 예정된 주택
12	금융기관의 저당권실행으로 취득한 주택	정상적인 금융활동 과정
13	물적분할로 분할신설법인이 취득한 주택	실질적인 취득이 아님
14	리모델링 조합 취득 주택	주택 공급을 위한 과정
15	LH 등이 토지임대부 분양주택 공급을 위해 취득한 주택 등	

자료: 지방세법 시행령 제28조의2를 참고하여 연구진 작성

2) 종합부동산세

(1) 개요

□ 매년 6월 1일, 인별 보유주택의 공시가격을 합산한 가액에 공제금액을 차감한 후 세율을 곱하여 계산

23) 주택 수 제외 대상 <표 2-10>의 10~12번 항목은 원시취득, 상속, 오피스텔로 중과대상 자체가 아님

- 종부세 과세대상은 주택과 토지이며 주택이 아닌 일반 건축물 또는 재산세 분리과세 대상인 토지(농지·임야 등)는 제외
 - 세대별이 아닌 개인별 보유주택의 공시가격을 합산하고 과세기준일인 6월 1일 현재 보유 중인 주택만 대상. 6월 1일에 보유하고 있지 않은 주택은 당해연도 종부세 과세 대상이 아님.
 - 개인별 합산액에 6억 원을 공제. 단, 1세대 1주택자인 경우에는 11억 원을 공제하며 공제금액 차감 후 6단계 누진세율을 적용하여 세액을 산출.
- 이종과세 조정을 위해 재산세 상당액을 차감하고, 1세대 1주택자인 경우에는 장기보유와 고령자 대상 연령 세액 공제를 적용
- 종부세 과세 대상인 주택은 이미 재산세를 부과하였기 때문에 이종과세 조정을 위해 기납부한 재산세(7월과 9월분) 상당액을 차감
 - 1세대 1주택자인 경우, 5년 이상 장기보유에 대한 세액공제(20~50%)와 60세 이상에 대한 연령 공제(20~40%)를 적용. 이때 장기보유와 연령 공제를 합산한 세액공제율은 최대 80%까지만 가능.

표 2-12 | 종부세 계산구조

산식	항목	비고
	인별 주택 공시가격의 합산	
(-)	6억 원(1세대 1주택은 11억 원)	1세대 1주택자만 11억 원 적용
×	공정시장가액 비율	21년: 95%
=	과세표준	
×	세율(6단계 초과누진세율)	일반: 0.6~3%, 중과: 1.2~6%
=	종합부동산 세액	
(-)	재산세 상당액	
=	산출세액	
(-)	세액공제(연령, 보유기간)	1세대 1주택자만 적용(최대 80%)
(-)	세부담 상한 초과액	일반:150%, 중과:300%
=	납부할 세액	

자료: 종합부동산세법을 참고하여 연구진 작성

(2) 세대의 개념

□ 1세대 1주택자인 경우, 공제금액과 세액 공제의 적용이 다름

- 1세대 1주택자인 경우 공제금액이 인별 6억 원이 아닌 1세대에 11억 원의 공제를 적용하고, 보유기간 및 연령 공제도 적용하여 실수요에 대한 혜택을 부여

표 2-13 | 1세대 1주택자의 종부세 세액 공제

연령 공제			보유기간 공제			비고
60세 이상	65세 이상	70세 이상	5년 이상	10년 이상	15년 이상	연령+보유기간 공제 합산 한도 80%
20%	30%	40%	20%	40%	50%	

자료: 종합부동산세법 제9조 ⑤~⑦항을 참고하여 연구진 작성

□ 종부세의 세대 개념은 양도세와 유사하나, 1세대 1주택자 개념은 양도세와 차이

- 종부세의 1세대는 ‘주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족’으로 정의. 이에선 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 자(이하 ‘일시퇴거자’)를 포함.
- 배우자가 없더라도 아래의 경우 별도세대로 보는 것은 양도세와 동일
 - ㉠ 30세 이상인 경우
 - ㉡ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - ㉢ 중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우(미성년자 제외)
- 종부세의 1세대 1주택자는 ‘세대원 중 1인’이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우지만, 양도세는 1세대가 1주택을 보유한 경우이므로 차이가 있음

□ 혼인과 동거 봉양 합가의 경우, 각각 5년과 10년간 별도세대로 인정

- 혼인으로 1세대가 된 경우 혼인한 날로부터 5년간은 배우자와 별도세대로 보며, 60세 이상의 직계존속과 합가하는 동거 봉양 합가의 경우는 합가일로부터

10년간은 별도세대로 봄²⁴⁾

- 다만, 합가일에는 60세 미만이었으나 이후 과세기준일(6월 1일)에 60세가 된 경우에는 합가일로부터 10년의 기간 중 60세 이상의 기간만 별도세대로 인정

□ 1주택의 부부공동명의로는 원칙상 1세대 1주택자에 해당하지 않지만, 신청한 경우에는 1세대 1주택 적용이 가능

- 종부세는 인별 과세이고, 공동명의로는 각자가 1주택을 보유한 것으로 보기 때문에 1주택을 부부가 공동명의로 보유하면 세대원 1인이 1주택을 보유한 경우가 아니므로 1세대 1주택자의 적용 대상이 원칙적으로는 아님
- 그러나 1주택을 부부 공동명의로 한다고 1세대 1주택자의 적용을 하지 않는 것에 대한 이의제기가 계속되면서 2021년부터는 부부가 1주택을 공동으로 보유한 경우 각자 6억 원의 공제를 받을지 또는 1세대 1주택자 적용을 받을지 선택할 수 있도록 개정

(3) 주택수 산정 방식

가. 주택 수 포함 대상

□ 종부세 과세 대상 주택은 주택분 재산세가 과세되는 주택

- 주택분 재산세 과세 대상인 주택은 ‘세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지’를 의미함. 종부세 과세 대상도 이와 동일(별장 제외).
- 사실상의 사용 현황에 따라 부과. 건축물 대상 등 공부상에 등재된 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 사용 현황에 따라 재산세를 부과함

24) 양도세의 경우, 1세대 2주택이지만 1주택으로 보아 비과세 적용이 가능한 혼인 합가(혼인한 날로부터 5년)와 동거 봉양 합가(합가일로부터 10년)와 유사한 측면이 있음

로 종부세도 이와 동일.

□ 주거용 오피스텔은 종부세 과세대상 및 주택 수에 포함. 단, 재산세가 주택분으로 부과된 경우만 해당.

- 오피스텔은 주택법상 주택인 공동주택 또는 단독주택이 아닌 준주택으로 업무용 시설에 해당하나 주거용으로 사용도 가능한 건축물
- 재산세 현황 과세 원칙에 따라 취득 당시는 업무용으로 재산세가 부과되었지만, 실제 주거용으로 사용하고 있는 경우에는 소유자의 신청 또는 직권 조사로 주택분 재산세로 부과
- 따라서 사실상의 사용 현황에 따라 재산세가 주택분으로 부과되는 경우에만 종부세의 주택에 포함. 만약, 실제로는 주거용으로 사용하고 있으나 소유자의 미신고 등으로 일반 건축물로 재산세가 부과된다면 종부세의 주택이 아니므로 과세 대상과 주택 수에서도 제외.

□ 주택의 부속 토지만 소유하고 있어도 종부세 과세 대상 및 주택 수에 포함

- 재산세는 주택분 재산세 과세대상으로 주택의 부속 토지를 포함하고 있음. 이에 따라 주택은 소유하지 않고 부속토지만 소유한 경우에도 종부세는 주택을 소유한 것으로 보아 과세대상에 포함하고 주택수에도 포함됨.
- 다만, 1주택과 다른 주택의 부속토지만 소유한 경우에는 1세대 1주택자로 보는 예외 조항이 있음

표 2-14 | 주택의 부속 토지 보유 시 1세대 1주택자 적용

소유 현황	1세대 1주택자	공제금액	세액공제
본인 1주택, 1 부속 토지	적용	1세대 11억 원	적용
본인 1주택, 배우자 1 부속 토지	미적용	본인 6억 원, 배우자 6억 원	미적용

자료: 종합부동산세법 제8조 ④를 참고하여 연구진 작성

□ 공동명의인 주택은 각자가 1주택을 소유한 것으로 보지만 부부 공동명의는 신청에 의해 1세대 1주택 적용이 가능

- 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우, 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 보기 때문에 주택의 일부 지분만 소유해도 주택 수 산정시 1주택으로 계산
- 1주택을 부부 공동명의로 소유한 경우도 각자 1주택을 소유한 것이어서 1세대 1주택자의 적용을 받을 수 없었으나, 2021년 관련 법령 개정으로 1주택의 부부 공동명의자의 신청에 의해 1세대 1주택자 적용이 가능해 짐
- 건축법에 따른 다가구주택은 주택 수 산정 시 1주택으로 산정

□ 상속주택은 상속개시일로부터 2년 또는 3년 동안은 종과세율 판단을 위한 주택 수에서는 제외

- 상속을 원인으로 취득한 주택으로서 상속개시일부터 다음의 기간 이내 주택은 종과세율 판단 시 주택 수에서는 제외
 - ㉠ 수도권, 광역시, 세종시(군, 읍, 면 제외): 2년
 - ㉡ 그 외 지역: 3년

- 단, 상속주택은 종부세 과세대상에는 포함되고 종과세율 적용 시 산정되는 주택 수에서는 제외되지만, 1세대 1주택자 여부의 판단 시에는 주택 수에 포함

□ 향후 종부세 종과기준을 주택 수에서 가액기준으로 변경하는 것에 대한 검토가 이루어질 가능성

- 현행 종부세 종과세율의 적용기준이 주택 수인 것은 불합리한 점이 있어, 이를 합산가액 기준으로 변경할 것을 정부와 국회에서 논의 중²⁵⁾

25) 추경호 경제부총리 인사청문회 답변(22.5.2) 및 민주당 의원 총회(22.5.16) 등을 통해 향후 변화 가능성 추정

나. 주택 수 제외 대상

□ 중과세율 판단 시 주택 수에서 제외되는 항목은 합산배제 임대주택과 사원용주택 등이 해당

- 종부세 합산배제 대상인 임대주택과 사원용주택 등은 중과세율 판단시와 1세대 1주택자 판단 시에 주택 수에서는 제외되나, 1세대 1주택자 적용 시 임대주택 외의 1주택에 과세기준일 현재 거주하고 있는 경우에만 적용
- 상속개시일로부터 2년 또는 3년 이내의 상속주택은 중과세율 판단 시만 주택 수에서 제외되고, 1세대 1주택자 판단 시에는 포함. 종부세 과세 대상에도 포함됨.
- 중과세율 판단 시와 1세대 1주택자 판단 시에 제외되는 주택의 범위에는 일부 차이가 존재

표 2-15 | 합산배제 임대주택

구분	유형	전용면적	주택가격(공시가격)	주택수	임대 기간
1	매입임대주택	제한 없음	6억원 이하 (비수도권 3억원 이하)	전국 1호 이상	10년 이상 (5년 이상)*
2	건설임대주택	149㎡ 이하	6억원 이하	전국 2호 이상	10년 이상 (5년 이상)*
3	기존임대주택	국민주택규모 이하	3억원 이하	전국 2호 이상	5년 이상
4	미임대 민간건설임대주택	149㎡ 이하	9억원 이하	-	-
5	리츠·펀드 매입임대주택	149㎡ 이하	6억원 이하	비수도권 5호 이상	10년 이상
6	미분양 매입임대주택	149㎡ 이하	3억원 이하	비수도권 5호 이상	5년 이상

주: * 는 2018년 3월 31일 이전에 임대사업자등록과 사업자등록을 한 주택

자료: 종합부동산세법 시행령 제3조를 참고하여 연구진 작성

표 2-16 | 합산배제 사원용주택 등

구분	유형	구분	유형
1	사원용주택	8	부동산투자회사 미분양주택
2	기숙사	9	신탁업자 미분양주택
3	주택건설업자의 미분양주택	10	노인복지주택
4	어린이집용주택	11	향교소유 주택 부속토지
5	시공사가 대물변제받은 미분양주택	12	세일즈앤드리스백 리츠 등이 매입하는 주택
6	연구기관의 연구원용주택	13	토지임대부 분양주택 부속토지
7	등록문화재주택	14	주택건설사업자 등의 멸실예정 주택

자료: 종합부동산세법 시행령 제4조를 참고하여 연구진 작성

3) 양도소득세

(1) 개요

□ 양도세는 양도차익에 장기보유특별공제와 기본공제를 차감한 과세표준에 세율을 곱하여 계산하는 구조

- 주택을 양도한 경우, 실지거래가액을 기준으로 양도차익을 계산하나 취득가액의 확인이 어려운 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액의 순으로 취득가액을 추계하여 적용
- 필요경비로 취득세, 공증비, 인지대, 중개수수료, 주택의 개량·확장 등의 자본적지출, 신고 대리비용 등을 차감. 실지거래가액 확인이 안되는 경우에는 취득 당시 기준시가의 3%인 필요경비개산공제 금액을 차감.
- 장기보유특별공제는 보유기간이 3년 이상인 경우, 일반적인 경우는 1년에 2%씩 최대 30%를 공제하며, 1세대 1주택의 경우 보유기간 공제율(최대 40%)과 거주기간 공제율(최대 40%)을 합산하여 최대 80%까지 적용²⁶⁾

26) 조정대상지역에 있는 주택으로 대통령령으로 정하는 1세대 2주택과 3주택 이상에 해당하는 주택 등에 대해서는 장기보유특별공제를 미적용

- 기본공제는 연간 1회에 한하여 250만 원을 양도소득금액에서 공제

표 2-17 | 양도세 계산 구조

산식	항목	비고
	양도가액	실제거래가액
(-)	취득가액	실제거래가액(미확인시 사례가액→감정가액→환산가액) 취득세, 기타필요경비
(-)	필요경비	자본적지출, 양도비용 등
=	양도차익	
(-)	장기보유특별공제	보유기간 3년 이상(최대 30%, 1세대 1주택은 80%)
=	양도소득금액	
(-)	양도소득기본공제	연간 250만 원
=	과세표준	
(×)	세율	기본세율(6%~45%) 또는 중과세율
=	산출세액	
(-)	세액공제·감면	전자신고세액공제, 외국납부세액공제, 조특법 감면 등
(+)	가산세	신고, 납부 등에 대한 가산세
=	납부세액	

자료: 소득세법을 참고하여 연구진 작성

□ 1세대 1주택인 경우, 비과세 조건을 충족하면 비과세

- 1세대가 양도일에 1주택만을 보유하고, 그 주택을 2년 이상 보유 및 거주기간이 2년 이상인 경우로²⁷⁾ 양도가액이 12억 원 이하인 부분에 대해서는 전액 비과세
- 1세대 1주택 비과세는 비거주자에게는 적용하지 않으며, 양도가액이 12억 원을 초과하면 양도차익 중 12억 원을 초과하는 금액에 대해 과세

□ 1세대 2주택인 경우라도 특정 조건이 충족되면, 1주택으로 보아 1세대 1주택 비과세를 적용하는 특례가 존재함

- 1세대 1주택이 아닌 2주택을 보유한 경우라도 특정한 경우에는 1세대 1주택 비과세 적용이 가능. 대표적으로 일시적 2주택, 상속으로 인한 2주택, 동거

27) 거주기간은 취득 당시 조정대상지역인 경우만 해당

보양 합가 2주택, 혼인 합가 2주택, 장기임대주택의 거주 주택 등이 있음.

- 또한 조세특례제한법에서 정하고 있는 농어촌주택, 고향주택 및 특정한 시기의 미분양주택을 매입한 경우에도 1세대 2주택이나 1세대 1주택 비과세의 적용이 가능함

□ 1세대 2주택 이상을 보유한 다주택자가 조정대상지역의 주택을 양도하면 주택 수에 따라 중과세율 적용

- 다주택자가 조정대상지역의 주택을 양도하는 경우 1세대 2주택에 해당하면 기본세율에 20%p의 세율을 가산하여 적용하고, 3주택에 해당하면 30%p의 세율을 가산²⁸⁾
- 중과세율 적용시 2주택인지 3주택 이상인지는 주택 수 산정에서 제외되는 주택을 차감하여 주택 수를 계산하고, 그 주택 수에 따라 중과세율 적용에서 배제되는 주택을 정하고 있음

□ 조합원 입주권과 분양권도 주택 수에 포함되므로 1주택자가 조합원 입주권 또는 분양권을 보유한 경우에는 1세대 1주택 비과세 적용이 안 됨

- 조합원 입주권과 분양권은 부동산을 취득할 수 있는 권리에 해당하지만, 조합원 입주권은 2006년부터 그리고 주택분양권은 2021년 이후 취득분부터 주택 수에 포함
- 따라서 1세대 1주택 여부 판정 시와 다주택자 중과세율 적용 시 모두다 소유한 조합원 입주권과 분양권은 주택 수에 포함됨
- 다만, 1주택 보유자가 1조합원 입주권 또는 1분양권을 취득한 경우라도 특정한 요건을 충족하면 양도하는 1주택에 대해서는 비과세 적용이 가능

28) 2022년 5월 10일 ~ 2023년 5월 9일 주택 양도분은 중과세율 적용을 한시적으로 배제

표 2-18 | 주택 등의 양도세율

보유기간	주택, 조합원입주권	분양권
1년 미만	70%	70%
1~2년	60%	60%
2년 이상	기본세율	60%

자료: 소득세법 제104조를 참고하여 연구진 작성

표 2-19 | 양도소득세의 기본세율 및 종과세율

과세표준	기본세율*	2주택 종과세율	3주택 이상 종과세율
1,200만 원 이하	6%	26%	36%
1,200 초과 ~ 4,600만 원 이하	15%	35%	45%
4,600 초과 ~ 8,800만 원 이하	24%	44%	54%
8,800 초과 ~ 1.5억 원 이하	35%	55%	65%
1.5억 초과 ~ 3억 원 이하	38%	58%	68%
3억 초과 ~ 5억 원 이하	40%	60%	70%
5억 초과 ~ 10억 원 이하	42%	62%	72%
10억 원 초과	45%	65%	75%

주: 초과누진세율 적용(예를 들어, 1,200만 원 초과 4,600만 원 이하 구간은 '72만 원 + 1,200만 원 초과금액의 15%')

자료: 소득세법 제104조를 참고하여 연구진 작성

(2) 세대의 개념

□ 양도세의 세대는 동일한 주소에서 생계를 같이하는 가족

- 양도세의 1세대는 '거주자 및 배우자가 그들과 같은 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 자와 함께 구성하는 가족단위'를 의미하며, 거주자 및 배우자의 직계존비속(직계존비속의 배우자 포함) 및 형제자매
- 또한 동일 세대에 속한 자가 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 경우에도 동일 세대로 인정
- 단, 동일 주소에서 생계를 같이하는 형제자매의 배우자는 민법상 가족 범주에 해당되지 않아 동일 세대에 포함되지 않음²⁹⁾

29) 본인과 배우자의 형제자매는 세대에 포함

표 2-20 | 세대 포함 범위 예시

세대 범위	구분	예시
포함	배우자의 형제자매	처형, 처제, 처남, 시누이, 시숙, 시동생
제외	형제자매의 배우자	형수, 제수, 매형, 매제, 형부, 제부, 올케

자료: 소득세법을 참고하여 연구진 작성

□ 배우자는 법률상 배우자를 의미함. 배우자가 있어야 별도세대 구성이 가능하나 특정한 경우에는 배우자가 없어도 인정.

- 배우자는 법률상의 배우자를 의미하지만, 법률상으로만 이혼하고 사실상 생계를 같이하는 경우는 배우자에 포함
- 원칙적으로 배우자가 있어야 1세대를 구성할 수 있으나 다음의 경우는 배우자가 없어도 예외적으로 인정
 - ㉠ 30세 이상인 경우
 - ㉡ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
 - ㉢ 소득이 있고(중위소득의 100분의 40 이상) 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우(미성년자 제외)

□ 주소지가 주민등록표와 사실상의 현황이 다를 경우에는 사실상의 현황에 따름

- 배우자의 경우는 동일 주소에 거주하지 않더라도 무조건 동일세대에 해당하나, 그 외의 동일 주소 여부는 일차적으로 주민등록표로 판단. 사실상의 현황과 다른 경우(위장 전입)에는 사실상의 거주지에 따라서 판단.
- 부모와 자녀가 각각 1주택을 소유하고 실제로는 같이 거주하면서 자녀의 주민등록만 다른 주소에 위장 전입해 1주택을 양도하고 비과세를 받은 경우, 적발시 1세대 2주택에 따른 양도세와 가산세가 추정

□ 생계를 같이하는지 달리하는지가 판단의 중요한 요소

- 취득세의 세대는 취득 당시 주민등록표에 등재된 가족을 의미하지만, 양도세는 생계를 같이하는 경우에만 동일세대로 판단

- 1주택을 보유한 부모와 1주택을 보유한 자녀가 동일 주소에 거주하는 경우 1세대 2주택에 해당하여 1주택의 처분시 비과세를 받을 수 없음. 다만, 생계를 같이 하지 않음이 입증되면 각자 1세대 1주택으로 비과세 적용받을 수 있음.
- 생계를 달리한다는 것은 각자 세대의 소득이 있고 생활비 등의 지출은 각자의 소득으로 부담하는 등 같은 주소지에만 살 뿐 경제적으로는 완전히 분리된 상태를 의미함

(3) 주택 수의 산정 방식

가. 주택 수 포함 대상

□ 사실상 주거용으로 사용하는 건물. 공부상 용도와 사실상 용도가 다른 경우 사실상 사용 현황에 따름.

- 양도세의 주택은 건축허가 여부나 공부상의 용도 구분과 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 의미함
- 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도를 따르나 공부상의 용도와 사실상의 사용이 다른 경우에는 사실상 사용 현황을 따름
- 주택이 아닌 업무용으로 건축물대장에 등재되어 있어도 실제로 사용을 상시 주거용으로 사용하고 있다면 이는 주택에 해당. 반대로 공부상에는 주택으로 되어 있으나 실제로는 음식점이나 사무실로 사용하고 있다면 이는 주택이 아님.

표 2-21 | 양도세 주택 구분 예시

항목	양도세 주택	비고
주거용 오피스텔	주택에 해당	사실상 현황이 상시 주거용이면 주택이고, 업무용이면 주택이 아님
업무용 오피스텔	주택이 아님	
무허가주택	주택에 해당	건축허가를 받지 않았거나 미등기도 주택
별장	주택이 아님	상시 주거용이 아님(단, 아파트는 주택)
펜션	주택이 아님	상시 주거용이 아님(단, 건물 일부에 상시 주거시 겸용주택)
가정어린이집	주택에 해당	본래 용도인 주택으로 언제든지 변경 가능(조건 충족시 양도세 중과 배제)

자료: 소득세법을 참고하여 연구진 작성

□ 다세대주택은 분리된 거주공간을 각각 1주택으로 보지만, 다가구주택은 1개의 단위로 양도하면 1주택으로 봄

- 주택법상 다세대주택은 공동주택으로, 다가구주택은 단독주택으로 분류. 다세대주택과 다가구주택은 각 세대별 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분 각각을 1주택으로 보지만, 다가구주택 전체를 1개의 단위로 양도하는 경우에는 1주택으로 봄.

표 2-22 | 다세대주택과 다가구주택

구분	주택법상 분류	세부 내용
다세대주택	공동주택	바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 이하
다가구주택	단독주택	다음의 요건을 모두 충족 ㉠ 층수가 3개 이하 ㉡ 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하 ㉢ 19세대 이하가 거주

자료: 건축법 시행령 <별표 1>을 참고하여 연구진 작성

□ 겸용주택은 주택의 면적이 더 크면 전체를 주택으로 보지만, 고가주택은 주택의 면적만을 주택으로 봄

- 하나의 건물에 주택과 상가, 업무시설 등이 복합된 경우를 겸용주택이라고 하며, 이러한 겸용주택은 주택의 면적이 더 큰 경우에는 전체를 주택으로 보지만 적거나 같은 경우에는 주택 면적만 주택으로 봄
- 주택 면적이 더 큰 겸용주택을 양도할 경우에는 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있지만, 양도가액이 12억 원을 초과하는 고가주택의 경우에는 주택 면적에만 비과세 적용

□ 주택을 공동 소유하는 경우, 각 개개인이 1주택을 소유한 것으로 봄

- 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 각각 1주택을 소유한 것으로 봄. 따라서 1세대가 1주택과 다른 주택의 일부 지분을 가진 경우에는 1세대 2주택에 해당하므로 비과세가 적용되지 않음.

- 세대별 주택 수를 판단하므로 동일 세대원이 1주택을 공동으로 소유하는 경우에는 1세대 1주택에 해당
- 다만, 공동상속 주택은 상속 지분이 가장 큰 상속인의 소유 주택으로 인정되므로 선순위 공동상속 주택의 소수 지분자는 일반주택 양도 시 비과세가 가능하고 중과세율 판단 시에도 주택 수에서 제외됨

□ 주택의 부수토지는 건물 정착면적의 일정 배율내 일 경우 해당 부수토지는 1세대 1주택 비과세를 적용하나, 부수토지만 보유한 경우에는 주택으로 보지 않음

- 1세대 1주택 비과세 적용 시 해당 주택의 일정한 배율 이내의 주택 부수토지를 포함하여 비과세를 적용하나, 주택의 부수토지만을 양도하는 경우에는 1세대 1주택 비과세 대상이 아님
- 주택의 부수토지만 소유한 경우에는 주택의 소유로 보지 않음. 1주택과 다른 주택의 부수토지를 소유한 상태에서 1주택을 양도해도 1세대 1주택 비과세 적용.

표 2-23 | 1세대 1주택 부수토지 범위

지역		수도권(서울·경기·인천)	수도권 밖
도시지역 내	주거·상업·공업지역	3배	5배
	녹지지역	5배	
도시지역 밖		10배	

자료: 소득세법 시행령 제154조 ⑦을 참고하여 연구진 작성

□ 조합원 입주권과 주택분양권도 주택 수에 포함

- 1세대 1주택 비과세 판단 시와 다주택자 중과세율 판단 시 조합원 입주권은 2006년 이후부터 주택 수에 포함되었고, 분양권은 2021년 이후에 취득한 것부터 주택 수에 포함
- 따라서 1주택과 1입주권 혹은 1분양권을 소유했을 경우 원칙적으로는 1세대 2주택에 해당되어 비과세 대상이 아니지만, 특정 요건 충족 후 주택을 양도하는 경우에는 비과세 적용

표 2-24 | 조합원입주권의 권리변환일

구분	권리변환일	대상
재건축, 재개발	관리처분계획 인가일	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 또는 재개발사업
소규모재건축사업 등	사업시행계획 인가일	「반집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업

자료: 소득세법 제88조를 참조하여 연구진 작성

나. 주택 수 제외 대상

□ 1세대 2주택에 해당하지만 아래 <표 2-25>와 같은 특정 경우에는 1세대 1주택으로 간주하여 비과세

- 1세대 2주택에 해당하지만 국민의 주거생활 안정을 위한 1세대 1주택 입법 취지에 반하지 않는다면 1세대 1주택으로 보아 비과세가 가능하도록 「소득세법」과 「조세특례제한법」에서 이를 정하고 있음

표 2-25 | 1세대 2주택 비과세 특례

구분	항목	입법 취지
1	일시적 2주택	주거 이전의 자유를 보장
2	상속 2주택	상속으로 인한 부득이한 2주택
3	동거봉양합가 2주택	동거봉양 장려 및 주거안정 보호
4	혼인합가 2주택	혼인으로 인한 불이익 방지 및 주거안정 보호
5	문화재주택 2주택	문화재주택 소유에 대한 불이익 방지
6	농어촌주택 취득 2주택	농어촌주택 소유로 인한 불이익 방지
7	부득이한 사유로 수도권 밖 주택의 취득 2주택	부득이한 사유로 인한 일시적 2주택
8	장기임대주택으로 인한 거주주택	장기임대주택 공급 지원
9	장기어린이집으로 인한 2주택	육아시설 공급 장려
10	조특법상 농어촌주택, 고향주택	농어촌주택, 고향주택 취득 장려
11	조특법상 특정 미분양주택 특례 등	특정 시기의 미분양 물량 해소

자료: 소득세법 시행령 155조, 조특법 제99조의4, 제98조 등을 참고하여 연구진 작성

□ 1세대 2주택 비과세 특례는 항목별로 비과세 대상 주택과 해당 주택의 처분 기한 조건 등을 정하고 있음

- 각각의 비과세 특례 항목은 주로 처분 순서와 기한 등에 대한 조건을 정하고 있으며 이를 간단히 살펴보면 다음과 같음

① 일시적 2주택

㉠ 종전 주택의 취득일로부터 1년 이후 신규주택 취득, ㉡ 신규 주택 취득일로부터 종전 주택을 3년 이내 처분(신규주택 취득일에 종전 주택과 신규 주택이 조정대상지역인 경우는 2년 이내 처분)

② 상속 2주택

㉠ 상속개시일 현재 일반주택을 보유 중에 별도 세대인 피상속인으로부터 주택을 상속(2채 이상이면 소유 기간, 거주기간, 피상속인 거주, 기준시가의 순으로 정해진 1주택), ㉡ 일반주택을 상속주택보다 먼저 양도하는 경우

③ 동거 봉양 합가 2주택

㉠ 1주택 보유한 1세대가 1주택을 보유한 만 60세 이상인 직계존속과 합가(중증 질환이 있는 직계존속은 연령 요건을 적용하지 않음), ㉡ 합가일로부터 10년 이내에 양도하는 1주택

④ 혼인 합가 2주택

㉠ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인, ㉡ 합가일로부터 5년 이내에 양도하는 1주택

⑤ 문화재주택 2주택

㉠ 지정·등록 문화재주택과 일반주택을 보유한 경우, ㉡ 일반주택의 양도

⑥ 농어촌주택 취득 2주택

㉠ 일반주택 보유자가 수도권 밖의 읍·면 지역의 농어촌주택(상속, 이농, 귀농)을 취득, ㉡ 일반주택의 양도(귀농의 경우 5년 이내 양도)

⑦ 부득이한 사유로 수도권 밖 주택의 취득 2주택

㉠ 일반주택 보유자가 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 수도권 밖에 소재하는 주택을 취득, ㉡ 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도

⑧ 장기임대주택으로 인한 거주주택

㉠ 지방자치단체 및 세무서에 등록된 장기임대주택으로 법에 정한 조건을 준수, ㉡ 양도일 현재 임대주택 외 2년 이상 거주한 1주택만 보유(생애 최초 1회만 적용)

⑨ 장기어린이집으로 인한 2주택

㉠ 「영유아보육법」에 따라 인가를 받아 등록한 어린이집으로 법에서 정한 조건을 준

수, ㉔ 양도일 현재 장기어린이집 외 2년 이상 거주한 1주택만 보유

⑩ 「조세특례제한법」상의 농어촌주택 등

㉕ 일반주택 보유자가 농어촌주택과 고향주택(지역, 가액 요건에 해당하는)을 취득, ㉔ 농어촌주택을 3년 이상 보유하고 일반주택을 양도

⑪ 「조세특례제한법」상의 특정 미분양주택 특례 등

㉕ 미분양물량 해소를 위해 특정 시기와 지역에서 발생한 미분양주택을 취득한 경우, ㉔ 1세대 1주택 비과세 여부 판단 시 주택으로 보지 않음

□ 1주택을 소유한 1세대가 조합원입주권 또는 분양권을 취득하는 경우, 조건을 충족하면 주택 양도 시 1세대 1주택 비과세 적용

- 조합원 입주권과 2021년 이후 취득한 분양권은 1세대 1주택 판단시에 주택 수에 포함되므로 1주택과 조합원 입주권 혹은 분양권을 보유한 경우 주택의 양도 시 비과세가 되지 않음. 다만, 아래 <표 2-26>의 조건을 충족하는 경우에는 해당 종전주택과 대체주택에 대해 비과세.

표 2-26 | 조합원입주권 또는 분양권 보유시 비과세 특례

특례 유형	조합원입주권	분양권
일시적 1주택 조합원입주권(분양권)	종전주택의 취득 이후, ① 1년 이후 조합원입주권 취득 ② 조합원입주권 취득일로부터 3년 이내 종전주택을 양도	좌동
실거주 목적	[조합원입주권 취득일로부터 3년 이후에 종전주택을 양도하는 경우] 종전주택의 취득 이후, ① 1년 이후 조합원입주권 취득 ② 완공 이후 2년 이내 세대 전원이 이사하여 1년 이상 계속 거주 ③ 완공 이전 또는 이후 2년 이내 종전주택을 양도	
대체주택 취득	사업시행인가일 이후, ① 대체주택을 취득하여 1년 이상 거주 ② 완공 이후 2년 이내 세대 전원이 이사하여 1년 이상 계속 거주 ③ 완공 이전 또는 이후 2년 이내 대체주택을 양도	해당 없음

자료: 소득세법 시행령 156조의2, 156조의3을 참고하여 연구진 작성

□ 다주택자 중과세율 적용 시 수도권·광역시·세종시 외의 지역에 기준시가 3억 원 이하인 주택은 주택 수 산정에서 제외

- 조정대상지역의 주택 양도 시, 보유주택 수 산정 시에 제외되는 주택을 빼고도 1세대 2주택이면 기본세율에 20%p를 가산하고, 3주택 이상이면 30%p를 가산
- 중과세율 판단 시, 다음의 지역과 가액기준을 충족하는 주택(이하 ‘수도권 등 외의 지역에 기준시가 3억 원 이하 주택’)은 해당 주택과 다른 주택의 양도 시에 주택 수에 제외
 - ① 지역: 수도권 및 광역시·특별자치시(세종시) 외의 지역에 소재
(단, 광역시의 군지역, 경기도와 세종시의 읍·면 지역 주택은 제외)
 - ② 가액: 주택 및 부수 토지의 기준시가 합계액이 양도 당시 3억 원 이하
- 위의 주택 수 제외 대상인 경우, 해당 주택 양도 시에 중과세율을 미적용
- 공동상속 주택의 경우, 상속 지분이 가장 큰 상속인의 소유 주택으로 보므로 소수 지분 상속인의 해당 공동상속 주택은 중과세율 산정 시 주택 수에 포함되지 않음³⁰⁾

□ 다주택자 중과세율 적용 시 중과 배제

- 다주택자 중과세율 판정 시, 1세대 2주택 또는 3주택 이상으로 산정이 되더라도 양도 주택이 중과세율 적용 배제 대상에 해당하면 기본세율을 적용. 다만, 중과배제 대상을 1세대 3주택 이상인 경우와 2주택인 경우로 구분하여 정하고 있음(<표 2-27> 참고).
- 아래 <표 2-27>의 중과세율 배제 대상 중에 ‘수도권 등 외의 지역 기준시가 3억 원 이하 주택’만 주택 수에서 제외. 나머지 중과 배제 항목은 주택 수 산정에는 포함되는 것임에 유의.

30) 지분이 동일한 경우 상속주택 거주자, 최연장자 순으로 소유자를 결정

표 2-27 | 다주택자 종과세율 적용 배제

1세대 3주택 이상	1세대 2주택
① 지역기준, 가액기준 충족 주택 (수도권 등 외의 지역 기준시가 3억 이하 주택)	㉠ 3주택 이상의 ①~⑨의 주택
② 소득세법상 장기임대주택	㉡ 부득이한 사유로 취득한 주택
③ 조특법상 감면대상 장기임대주택	㉢ 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택
④ 장기사원용 주택	㉣ 동거분양 주택
⑤ 조특법상 미분양·신축주택 등	㉤ 혼인 주택
⑥ 문화재주택	㉥ 소송 진행 중 이거나 소송으로 취득한 주택
⑦ 상속주택(소득세법 시행령 155조②) (상속일로부터 5년 이내)	㉦ 일시적 2주택
⑧ 저당권 등의 주택	㉧ 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)
⑨ 장기가정어린이집 (5년 이상 어린이집 사용)	㉨ ①~㉥외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택
⑩ ①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택	㉩ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택
⑩ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택	㉪ 상속주택 특례 적용 일반주택
⑪ 소득세법 및 조특법상 1세대 1주택 특례 적용 주택	㉫ 장기임대주택 특례 적용 거주주택
⑫ 보유기간 2년 이상인 주택을 2023년 5월 9일까지 양도하는 주택(시행일 2022년 5월 10일)	-

자료: 소득세법 시행령 167조의3, 167조의10을 참고하여 연구진 작성

4. 주택 수 산정방식의 문제점과 개선방향

1) 세금제도의 본질인 형평성 저해 문제 해소 필요

□ 통상 2채 이상의 주택 소유자를 다주택자로 규정

- 다주택자 여부는 기본적으로 1세대가 구분을 위한 기준 단위이며, 1세대의 범위는 주민등록표 상에 기재된 가족 구성원을 의미
- 자녀의 경우 함께 거주하지 않아도 30세 미만이면 세대 분리를 하여 주민등록표상 동거로 기재되지 않더라도 같은 세대로 봄(부부는 세대분리 안되며 30세 이상 자녀의 경우 별도세대 가능)
 - 19~30세 미만 자녀이지만 일정한 소득이 있고 부모와 별도로 세대를 구성해 산다면 세대로 인정되고, 30세 이상인 결혼·이혼·배우자 사별한 자녀의 경우에도 다른 세대로 인정

- 2주택자부터 다주택자로 인정하고 있지만, 현행 제도는 다주택자가 보유하고 있는 주택의 소재지(규제지역과 비규제지역) 혹은 임대주택(소득세법 시행령)·감면주택(조세특례제한법)·일시적 2주택 등인지에 따라 주택 수 산정(주택 수로 인정 여부) 및 다주택 수 적용에 차이
- 2주택 이상 보유자를 다주택자로 규정하는 것과 취득·보유·양도 단계별로 주택가격과 위치에 따라 달리 규제(세금)하는 것에 있어 다주택자의 개념이 서로 다르게 적용³¹⁾
 - 분양권(2021. 6. 1. 부터)·조합원 입주권도 주택 수에 포함(부부 공동소유도 동일세대면 1주택, 다만, 동일세대가 아닌 자와 지분을 나눠 주택을 소유한 경우 각각 1주택을 가진 것으로 봄)³²⁾
 - 상속주택의 경우 상속개시일로부터 5년간 주택 수에 미포함(5년 경과에도 미처분 시 주택수에 포함). 상속주택을 소유한 상태에서 1주택을 취득해도 1주택 세율이 적용(↔ 주택수는 2호로 다주택자)

□ 다주택자에 대한 규제, 특히 양도소득세 규제가 집값 양극화 현상과 세금 제도의 본질인 형평성을 저해한다는 주장이 있어 개선이 요구되는지 검토 필요

- 취득세와 달리 종합부동산세 강화와 양도소득세 증과는 제도 도입취지와 달리 일부 부작용을 초래하고 있다는 주장 고려시 개선여부 검토 필요
- 조정대상지역 등 규제지역 지정 강화와 주택보유 수에 따른 세제 강화는 다주택자의 주택소유를 억제하여 실수요자에게 주택이 돌아가도록 하자는 취지에서 이루어진 것이나, 주택경기 과열로 다주택자에 대한 규제는 강화된 반면 1주택자에 대한 혜택은 증가하면서 특정지역 내의 뿔뿔한 한 채로의 집중과 증여 및 청약에 위한 가구와 가수요의 증가 등이 발생하며 가격상승과 매물잠김 초래

31) 비규제지역도 3주택 취득시 취득세 중과 적용. 반면, 양도세 증과는 미적용

32) 조합원 입주권은 1세대 1주택 + 조합원 입주권 보유시 1주택 비과세 미적용(단, 대체주택 취득을 위한 1주택 1입주권 등은 예외적으로 인정). 오피스텔과 오피스텔 분양권 : 주택분 재산세가 과세되는 주거용 오피스텔은 취득세 산정 시 주택 수에 포함. 오피스텔 분양권은 취득 후 실제 사용 전까지 주거용 여부가 확정되지 않으므로 주택 수에 미포함.

- 이러한 현상의 지속으로 서울 강남 등 요지의 1주택자가 받는 혜택에 비해 서민에게 저렴한 임대주택을 공급하는 다주택자가 받는 중과세, 서울과 지방의 1채를 동일시하는 과세방식에 대해서는 적절하지 않다는 의견이 제기되어와 주택 수를 기준으로 부동산세를 감면하거나 중과하는 것에 대한 근본적인 검토가 요구되고 있는 상황
- 기존 부동산세제는 경기조절 수단으로 빈번히 이용. 주택경기가 과열되면 다주택자 규제를 강화하고, 경기침체로 미분양이 증가하거나 선거철이 되면 규제를 완화.

□ 투기 억제, 실수요자 구매 확대 등을 위해 다주택자를 규제 중이나 동결효과, 주택시장 불안, 지역소멸 촉진 등의 부작용이 우려되고 있어 이에 대한 대응 필요

- 조정대상지역 등 일부 지역만의 중과가 오히려(규제지역 해제를 기다리는) 동결효과, 민간임대주택 공급자로서의 순기능 저하로 전세공급 감소, 뿔뿔한 한 채 등 우량지역 주택매입 증가와 지역균형발전 저해 등의 부작용 초래 가능성에 대한 우려 해소 필요

2) 합산방식에 따른 혼란과 위장 전입 등 위법행위 야기 문제 해소 필요

□ 주택 수 산정 시 취득세와 양도세는 세대별 합산을, 종부세는 인별 합산방식을 적용

- 주택 수를 산정할 때 취득세와 양도세는 세대별 보유 주택수를 합산하나, 종부세는 당초 세대별 합산과세 방식이 2008년 위헌 결정으로 인해 현재의 인별 합산방식을 적용하고 있음
- 종부세도 1세대 1주택자라는 개념이 있으나, 세대원 중에 1인이 1주택을 보유한 경우를 의미하는 것이므로 취득세와 양도세와는 차이가 있음

□ 양도세의 생계를 달리함을 입증해야 하는 행정 비용 발생

- 양도세는 동일 주소에 거주하더라도 별도 세대 요건을 갖추고 생계를 달리함을 입증할 수 있으면 별도 세대로 인정. 이에 따라 같은 주소에 거주하는 부모와 자

녀 또는 형제간에 생계를 달리함을 입증하여 비과세를 인정받는 사례가 증가.

- 1차 과세 단계에서는 동일 세대 여부를 주민등록표에 따라 판단하므로 생계를 달리함을 확인하기 어려워 일반적으로 조세 불복의 절차를 통하게 되는데 이로 인해 불가피한 행정 비용, 불복 및 소송에 따른 수수료가 발생하고 있는 실정

□ 세대별 합산방식으로 인해 위장 전입 및 일시 퇴거 등도 야기

- 소득이 있는 만 30세 이상의 무주택 자녀가 유주택 부모와 같은 주소에 거주하는 경우, 자녀가 조정대상지역의 주택을 취득하면 취득세 중과세율이 적용되거나, 취득한 주택의 양도 시 비과세가 적용되지 않고 중과세율이 적용될 수 있음 (취득세 동거분양 합가, 양도세 1세대 2주택 특례 등의 적용이 안될 경우)
- 이를 회피하기 위해 자녀가 실제로 분가하고 거주를 달리하여 부모와 자녀가 각자 별도 세대로 인정되면 취득세 표준세율과 양도세 1세대 1주택 비과세 적용이 가능
- 그러나 실제 분가하는 것에 대한 현실적인 어려움으로 자녀의 주소지만 지인이나 친인척 집으로 위장 전입을 하거나 단기간만 실제 분가하여 살다가 재합가하는 일시 퇴거도 빈번하게 이루어지고 있는 실정임

3) 복잡다기한 주택 수 산정방식으로 야기되는 혼란해소 필요

□ 양도세와 달리 취득세와 종부세는 주택 부속 토지도 주택 수에 포함

- 다른 주택의 부속 토지만 보유한 경우, 양도세는 주택으로 보지 않으나 취득세와 종합부세는 이를 주택으로 보아 주택 수에 포함시키고 중과세율을 적용하는 경우도 있음
- 종부세는 1세대 1주택자가 다른 주택의 부속 토지를 보유한 경우 1세대 1주택자의 적용이 가능하도록 하고 있음. 이때 1세대 1주택자의 동일 세대의 다른 자(배우자 등)가 다른 주택의 부속 토지만 보유한 경우에는 1세대 1주택자로 보지 않음.³³⁾

□ 비투기적 수요이거나 부득이한 2주택 또는 정책 목적에 부합할 경우에는 주택 수 산정에서 제외하는 등의 특례를 두고 있으나 각각의 적용 여부나 기준에는 차이가 있음

- 일시적 2주택, 상속, 동거 봉양 합가, 혼인 합가로 인한 2주택 등에 대해서는 각 세법에서 비투기적 수요 또는 부득이한 2주택임을 감안하여 비과세 혹은 중과를 배제하는 특례를 두고 있으나 각 세목별로 적용하지 않는 경우도 있고 적용 조건에도 차이가 있음

① 일시적 2주택

㉠ 종부세에는 일시적 2주택에 대한 특례는 없음, ㉡ 취득세와 양도세는 종전주택의 처분기한이 3년(조정대상지역 → 조정대상지역인 경우는 2년)인 것은 유사. 하지만 취득세는 신규주택 취득에 대한 기간 제한(1년 이후 취득)이 없는 차이가 존재

② 상속으로 인한 2주택

㉠ 취득세의 주택 수 제외와 양도세의 중과 배제는 상속개시일로부터 5년이 기한. 종부세는 3년(수도권 2년) 동안만 중과세율 판단 시 주택 수에만 제외 적용할 뿐 과세대상에는 포함하고, 1세대 1주택자 판단 시에는 상속주택도 주택 수에 포함.

㉡ 공동상속 주택 소수 지분의 경우 양도세와 취득세 모두 주택 수 제외. 종부세는 상속주택과 동일하게 취급하고 별도의 예외 규정이 없음.

③ 동거 봉양 합가

㉠ 취득세는 65세 이상인 경우에 적용하고, 종부세와 양도세는 60세를 적용하여 연령 기준에 차이가 있음, ㉡ 취득세는 직계존속이 아닌 부모인 경우에만 적용. 조부모 등과 합가 상태인 경우에는 적용되지 않음.

④ 혼인합가

㉠ 취득세의 경우 혼인합가에 대한 특례는 없음. 취득세 중과세율의 목적상 없는 것이 합당. ㉡ 종부세는 5년간 별도 세대로 적용. 양도세는 5년 이내 처분하면 1주택 비과세 적용이 가능하도록 하고 있어 유사.

33) 이에 대해 기존에도 1세대 1주택자의 배우자가 부속 토지만 보유함으로 인해 1세대 1주택자 적용이 되지 않는 것의 부당함에 대한 다수의 조세 불복과 행정소송이 있었으나 세법 조문의 문리적 해석에 따라 기각된 바가 있음

⑤ 장기임대주택

㉠ 사업자등록을 하고 시·군·구청에 민간임대주택 등록을 한 경우, 종부세 합산배제와 1세대 1주택자 판단 시 주택 수에서 제외하고 있음. 양도세는 거주 주택에 대한 비과세(생애 최초 1회) 및 장기임대주택 중과 배제를 적용. ㉡ 반면, 취득세의 경우 장기임대주택도 주택 수에 포함. 따라서 다른 주택의 취득 시에 보유 중인 장기임대주택으로 인해 중과세율이 적용될 수 있음.

표 2-28 | 주택 수 제외 등 주요 특례 비교

항목	취득세	종부세	양도세
일시적 2주택	[중과배제] • 종전주택 3년 또는 2년 이내(조정지역 내)에 처분 • 처분기한 준수 여부 사후관리하여, 미준수시 차액과 가산세 추징	해당 없음	[비과세] • 종전주택 취득 1년 이후에 신규주택 취득한 경우에 적용 • 종전주택 3년 이내 처분 • 조정지역 내의 일시적 2주택 : 2년 이내에 종전주택의 처분 [중과배제] • 종전주택 3년 이내 처분
상속 주택	[주택 수 제외] • 상속개시일로부터 5년간(20.8.12 이전 상속시 20.8.12 이후 5년간) • 공동상속주택 소수지분	[중과판정 주택수 제외] • 상속개시일로부터 3년(수도권 등은 2년) • 1세대 1주택자 판정시에는 주택수 포함 • 종부세 과세대상에 합산	[비과세] • 상속개시일에 보유 중인 일반주택을 먼저 처분시 [중과배제] • 상속개시일로부터 5년 이내 선순위 상속주택의 처분시 • 일반주택이 과세되는 경우 [주택수 제외, 중과배제] • 공동상속주택 소수지분
동거 봉양 합가	[별도세대 인정] • 취득일에 65세 이상인 부모와 합가 상태인 경우 • 분가한 적이 없는 경우도 적용	[별도세대 인정] • 60세 이상인 직계존속과 합가 • 합가일로부터 10년간 별도세대	[비과세] • 60세 이상인 직계존속과 합가 • 합가일로부터 10년 이내에 처분하는 1주택 [중과배제] • 동거봉양합가 주택이 과세되는 경우
혼입 합가	해당 없음	[별도세대 인정] • 혼인한 날로부터 5년간	[비과세] • 합가일(혼인신고일)로부터 5년 이내에 처분하는 1주택 [중과배제] • 혼입합가 주택이 과세되는 경우 [중과대상 주택수 제외] • 혼인으로 3주택 이상이 된 경우, 5년 이내 양도시 배우자 주택은 제외

항목	취득세	종부세	양도세
장기 임대 주택	해당 없음	[주택수 제외, 합산배제] • 1세대 1주택자 판정시에도 주택 수 제외 • 종부세 과세대상에 합산배제	[비과세] • 장기임대주택의 거주주택 비과세(생애 최초 1회) [중과배제] • 소득세법상 장기임대주택 요건 충족시 • 거주주택이 과세되는 경우

자료: 지방세법, 종합부동산세법, 소득세법을 참고하여 연구진 작성

□ 주택 가액과 지역에 따라 주택 수 제외 등을 시행하고 있으나 일부 역효과도 발생하고 있어 문제 해결이 필요

- 주택 가액 1억 원, 3억 원을 기준으로 주택 수 제외와 중과 배제 규정을 둔 이 유는 해당 주택은 저가 주택으로 서민층을 보호하고, 투기 대상 주택이 아니라고 판단했기 때문임
- 취득세는 시가표준액이 1억 원 이하인 주택(재개발, 재건축 제외, 이하 동일)에 대해 중과세율 적용을 배제하고, 1억 원 이하인 주택과 주거용오피스텔을 타 주택 취득 시 주택 수에서 제외
- 양도세는 중과세율 적용시 1세대 2주택인 경우에 한해 양도 시점에 기준시가 1억 원 이하인 주택은 해당 주택의 양도 시 중과세율 적용을 배제. 또한 수도권, 광역시, 세종시(광역시 군, 경기도·세종시의 읍·면 제외) 이외의 지역에 기준시가 3억 원 이하인 주택은 주택 수에서 제외하고 해당 주택의 양도 시에도 중과세율 적용을 배제.
- 그러나 기존 다주택자에게도 동일하게 중과 배제 및 주택 수 제외가 가능하집에 따라 역효과로 일반 시(市)의 1억 원 이하 저가 주택에 대한 투기 열풍이 일어나기도 하였음³⁴⁾

34) 일반 시(市)에 소재한 시가표준액 1억 원 이하 주택을 취득한 후, 기준시가 3억 원을 초과하기 전에 처분하면 취득세와 양도세 모두 중과 배제가 적용됨

표 2-29 | 주택 수 제외 등 주요 특례 비교

금액 기준	취득세	양도세
3억 원 이하	해당 없음	[중과대상 주택수 제외, 중과배제] • 수도권, 광역시, 세종시(광역시 군, 경기도·세종시의 읍·면 제외)이외의 지역에 기준시가 3억 원 이하인 주택
1억 원 이하	[주택수 제외, 중과배제] • 시가표준액이 1억원 이하인 주택(재개발, 재건축은 제외)	[중과배제, 1세대 2주택자] • 기준시가 1억원 이하인 주택(재개발, 재건축은 제외)

자료: 지방세법과 소득세법을 참고하여 연구진 작성

5. 다주택 기준 및 주택 수 산정방식 개선에 관한 인식조사

1) 주택 수 검토를 위한 개요

- ☐ 다주택 보유의 쟁점은 세금 중과에 따른 부담 문제와 함께 중과세 주택인가 혹은 비과세 대상 주택인가 여부가 지닌 제도적 형평의 문제도 관계가 있음
 - 이는 동일하게 2주택을 보유하고 있다 하더라도 주택이 위치한 지역, 주택가 격 그리고 주택의 종류에 따라 세부담 정도가 달라지기 때문이고,
 - 다른 한편으로는 현행 제도에서 정하고 있는 중과제외 주택이나 비과세주택의 선별 기준이 과거 제도 도입 당시 제기된 문제와 취지를 잘 이행하고 있고 여전히 유효한가에 따라 제공되고 있는 혜택이 적정한가의 문제로 귀결되기 때문임
- ☐ 따라서 기존 제도 중 시효가 다한 부분이나 역효과를 낳고 있는 부분은 찾아내어 지원 혜택에서 제외하는 등으로 재정비하고, 주택시장 안정과 제도적 형평성 차원에서는 주택 수 산정 기준이 되는 가액과 지역 등을 수정함으로써 이 같은 문제를 해결해 나갈 필요가 있음
- ☐ 이를 위해서는 제외 항목에 대한 도출, 가액과 지역 범위 조정에 대한 수준, 그리고 다주택에 해당하는 주택 수에 대한 검토가 필요함

- 이 장에서는 이 같은 쟁점들을 개선해 나가기 위해서는 대주택에 대한 사회적 인식을 정리하고 중장기적으로는 사회적 담론화 하는 것이 필요하다는 판단하에 논의의 기초가 될 수 있는 전문가조사와 일반국민 대상 설문조사를 실시하여 그 결과에 대한 분석과 해결 방향을 위한 시사점을 찾고자 함

2) 일반국민 대상 조사

(1) 조사 개요

□ 조사지를 활용한 전화 설문조사

- 조사시기 : 2022년 1월 18일~ 2월 4일
- 조사대상 및 응답자 분포표 : 전국 152개 시군구 일반 가구 6680명

표 2-30 | 조사대상 일반국민 분포표

구분		응답자 수(명)	비율(%)
성별	남	3,914	58.6
	여	2,766	41.4
연령	30대 이하	1,287	19.3
	40대	1,988	29.8
	50대	1,882	28.2
	60대 이상	1,523	22.8
소득*	300만 원 미만	1,531	23.3
	300만 원 이상	5,051	76.7
점유형태	자가	3,613	54.1
	차가	3,067	45.9
주택유형	단독	878	13.1
	아파트	4,306	64.5
	연립/다세대	1,220	18.3
	오피스텔	202	3.0
	기타/무응답	74	1.1

주: 1. 응답자는 가구주 혹은 배우자

2. *'소득'은 기타/무응답 샘플(99)을 제외하고 비율 산출

자료: 연구진 작성

- 조사내용 : ① 세금 부담을 높여야 한다고 생각하는 다주택 수 기준, ② 지역에 관계없이 동일하게 다주택자 기준을 적용하여야 하는지 여부, ③ 인구감소 지역에 대한 다주택 수 기준 완화에 대한 의견 등 3개 문항

□ 조사결과 분석 방법

- 분석단위는 특별·광역시·도이며, 지역별로 항목별 응답 비중을 분석
- 가중치를 적용한 결과이며, 모름/무응답의 경우를 제외하고 분석
- 자·차가 여부, 소득수준(소득분위 4분위) 등에 따른 결과도 분석
 - 소득수준은 최근 1년간(2020년 4분기~ 2021년 3분기 분기값의 평균) 가계동향조사(통계청, 2022)의 1인 이상 가구(농림어가 포함)의 4분위 경계값 이용(전국 3,055,223원, 도시지역 3,154,841원, 도시근로자 3,795,491원)
 - 월소득 문항은 50만 원 단위로 구분 가능하며 300만 원 이하를 소득 4분위로 가정하여 분석

(2) 조사 결과

□ “① 주택을 몇 채 이상 보유할 경우 다주택자로 보고 세금을 중과해야 하나?”

- 다주택자로 보아야 하는 주택 수에 대한 인식을 조사한 결과, 우리 국민의 48.3%는 주택 3채를 보유한 사람부터 다주택자로 보아야 한다고 응답
 - 2채 이상을 보유자를 다주택자로 보아야 한다는 응답은 44.2%
- 다주택의 기준이 되는 주택보유 수에 대한 일반 국민의 인식은 지역별·점유형태별·소득수준별로 차이
 - ㉠ 지역별로 보면, 서울을 제외하고 모든 특별·광역시·도에서 3채 이상의 주택보유자를 다주택자로 보아야 한다는 의견이 우세
 - 서울의 경우 과반 이상인 50.4%가, 광주 49.3%가 2채 보유부터 다주택자로 보

아야 한다고 응답. 반면, 부산 49.3%, 인천 51.5%, 울산 54.9%가 3채 보유부터 다주택자로 보아야 한다고 응답

- ㉠ 점유형태별로는, 자가소유 국민의 경우는 53.5%가 주택을 3채 보유한 경우부터 다주택자로 보아야 한다고 응답한 반면, 차가거주 국민의 경우 52.6%가 2채 보유부터 다주택자로 보아야 한다고 응답
- 자가소유자의 경우 모든 지역에서 3채 보유부터 다주택자로 보아야 한다고 응답한 반면, 차가 거주자의 경우 충남·전북·전남 거주자는 3채부터 그리고 서울·경기·인천·대구·광주·대전·경남·세종 지역의 경우 2채 보유부터 다주택자로 보아야 한다는 응답이 과반 이상을 차지

표 2-31 | 다주택자로 볼 수 있는 주택보유수에 대한 인식

(지역별, 단위: %)

지역	2채	3채	4채	5채	6채 이상
전국	44.2	48.3	3.0	3.0	1.5
서울	50.4	43.3	2.4	2.7	1.3
부산	40.1	49.3	4.1	4.3	2.2
대구	43.5	47.2	4.2	3.3	1.8
인천	39.0	51.5	3.5	2.8	3.2
광주	49.3	47.3	1.5	1.9	0.0
대전	47.7	44.6	4.4	2.9	0.3
울산	38.0	54.9	5.0	1.7	0.4
경기	42.1	50.7	3.0	2.7	1.4
강원	39.6	50.1	1.9	5.0	3.4
충북	37.9	55.5	2.7	3.0	0.8
충남	45.3	47.6	1.8	4.4	0.9
전북	43.5	52.7	1.2	2.5	0.0
전남	40.9	54.0	2.7	1.0	1.3
경북	41.5	50.8	1.8	2.4	3.5
경남	45.5	43.9	3.9	4.2	2.6
제주	43.1	45.8	3.9	4.9	2.3
세종	47.9	47.9	0.8	3.4	0.0

주: 표안의 바탕색 표시는 최다 응답 비율

자료: 연구진 작성

표 2-32 | 다주택자로 볼 수 있는 주택보유 수에 대한 인식

(점유형태별, 단위: %)

자가	2채	3채	4채	5채	6채 이상	차가	2채	3채	4채	5채	6채 이상
전국	36.0	53.5	3.5	3.7	1.8	전국	52.6	40.6	2.4	2.0	1.1
서울	40.4	49.7	3.0	4.1	1.7	서울	56.5	38.2	2.0	1.8	1.0
부산	35.9	51.0	3.7	5.3	2.1	부산	45.1	44.3	4.5	2.7	2.2
대구	34.7	55.6	3.0	3.2	1.8	대구	54.6	32.0	5.6	3.1	1.6
인천	30.2	58.2	3.8	3.8	3.1	인천	52.1	40.1	3.0	1.1	3.2
광주	39.6	52.5	2.6	3.0	0.0	광주	62.5	37.5	0.0	0.0	0.0
대전	36.4	53.4	5.0	2.3	1.2	대전	60.1	32.8	3.6	3.6	0.0
울산	32.2	60.6	6.0	0.0	0.6	울산	47.6	44.7	3.1	4.5	0.0
경기	33.1	55.5	3.9	3.8	2.0	경기	50.8	43.6	2.0	1.5	0.6
강원	34.0	57.1	1.7	4.3	2.9	강원	46.6	37.9	2.0	5.6	4.0
충북	31.0	60.6	2.8	2.9	1.0	충북	48.6	45.8	2.4	2.9	0.4
충남	45.5	46.5	1.7	3.3	0.0	충남	41.8	45.4	1.7	5.4	2.1
전북	40.4	52.9	1.9	2.8	0.0	전북	45.8	48.7	0.0	2.0	0.0
전남	38.8	55.2	2.9	1.0	1.0	전남	43.1	51.8	2.2	1.1	1.9
경북	37.8	52.8	2.7	2.3	3.9	경북	48.7	42.9	0.0	2.4	2.3
경남	36.1	49.8	4.2	5.8	3.3	경남	59.2	32.0	3.1	1.5	1.2
제주	38.7	45.2	4.8	5.4	1.6	제주	45.5	43.9	2.2	4.6	3.0
세종	43.7	53.1	0.0	3.1	0.0	세종	53.6	41.1	1.8	3.6	0.0

주: 표안의 바탕색 표시는 최다 응답 비율

자료: 연구진 작성

- ㉔ 소득수준별로도 다주택자 기준에 대한 인식의 차이가 나타남. 월소득 수준 300만 원 이하 국민의 경우 2채를 보유했을 경우부터 다주택자로 보아야 한다는 응답이 50%를 차지한 반면, 소득 300만 원 초과자의 경우 49.4%가 3채 보유부터 다주택자로 보아야 한다고 응답.
- 월소득 300만 원 이하 응답자의 경우, 서울·인천·대전·광주·전북·경남·세종 거주자는 2채부터 그리고 나머지 지역 거주자는 3채 보유자부터 다주택자 보아야 한다고 인식하고 있는 것으로 나타남
- 월소득 300만 원 초과자는 전지역에서 3채 보유부터 다주택자로 보아야 한다는 인식이 높았지만, 서울(48.0%)의 경우 2채부터 보아야 한다는 응답도 높게 나타남

표 2-33 | 다주택자로 볼 수 있는 주택보유 수에 대한 인식

(소득수준별, 단위: %)

300 이하	2채	3채	4채	5채	6채 이상	300 초과	2채	3채	4채	5채	6채 이상
전국	50.0	41.9	2.3	1.8	1.5	전국	41.6	49.4	3.2	3.3	1.5
서울	56.9	38.5	2.5	0.9	1.0	서울	48.0	44.2	2.3	3.2	1.4
부산	46.3	41.0	2.3	3.2	3.6	부산	37.2	51.1	4.6	4.6	1.7
대구	49.8	40.9	2.7	0.0	1.0	대구	40.8	47.8	4.6	4.1	2.0
인천	54.4	43.3	0.0	0.0	0.3	인천	34.9	52.9	4.3	3.5	3.9
광주	63.3	33.1	0.0	0.7	0.0	광주	42.9	51.8	2.0	2.3	0.0
대전	51.4	39.6	2.8	6.1	0.0	대전	45.6	45.9	5.0	1.7	0.4
울산	45.0	48.4	0.0	5.1	1.4	울산	35.3	56.9	6.7	0.5	0.0
경기	46.0	44.8	3.3	1.7	2.0	경기	40.3	51.4	2.9	3.0	1.2
강원	46.0	33.0	5.8	2.2	7.6	강원	35.7	56.8	0.0	6.1	1.4
충북	39.8	52.9	4.8	0.0	0.6	충북	36.7	55.6	1.9	4.0	0.9
충남	40.7	51.3	0.0	4.4	0.0	충남	44.6	44.8	2.1	4.2	1.1
전북	51.2	40.6	0.0	1.9	0.0	전북	38.2	56.5	1.8	2.7	0.0
전남	48.2	47.9	3.9	0.0	0.0	전남	37.4	56.0	2.1	1.5	1.9
경북	43.7	45.5	0.9	4.4	1.6	경북	39.3	52.2	2.3	1.3	4.3
경남	55.5	36.2	1.0	2.1	0.0	경남	41.9	45.4	4.7	4.8	3.3
제주	29.1	52.5	1.3	1.3	7.8	제주	45.9	41.9	4.6	5.9	0.4
세종	65.0	30.0	0.0	5.0	0.0	세종	44.4	51.5	1.0	3.0	0.0

주: 표안의 바탕색 표시는 최다 응답 비율

자료: 연구진 작성

□ “②, ③ 다주택자 기준을 모든 지역에 동일하게 적용해야 하나?”

- 다주택 보유 억제에 위해 다주택자 기준을 지역에 관계없이 적용해 세금을 부담시키는 것에 대해 우리 국민의 56.7%는 그럴필요가 없다고 응답(② 관련)
- 다르게 적용할 필요가 없다고 응답한 56.7%를 대상으로, 인구 10만 명 미만 지역이거나 인구가 감소하고 있는 농어촌 지역에 대해서 다주택의 기준이 되는 주택보유수를 낮추는 방안에 대해 질의한 결과 79.3%가 찬성한다고 응답해 반대한다고 응답한 10.9%를 크게 상회³⁵⁾ (③ 관련)

35) 이를 계산하면 전체 응답자 중 45.4%는 인구감소지역 등에서 다주택자 기준을 완화하는 것에 찬성하는 것으로 타나남

- ㉠ 지역별로 보면, 전 지역에서 다주택의 기준을 지역에 동일하게 적용할 필요가 없다는 응답이 모든 지역에 동일한 기준을 적용해야 한다는 응답보다 높게 나타남.
전국 기준으로 지역에 따라 달리 적용해야 한다는 응답이 56.7%로 동일하게 적용해 한다는 43.3%보다 13.4%p 응답 비율이 높았음

표 2-34 | 지역에 관계없이 다주택자 기준을 동일하게 적용하는 것에 대한 인식

(지역별, 단위: %)

지역	그렇다	아니다	지역	매우 찬성	찬성	보통	반대	매우 반대
전국	43.3	56.7	전국	30.3	49.0	9.8	7.6	3.3
서울	45.9	54.1	서울	24.5	51.5	10.8	8.3	4.9
부산	40.1	59.9	부산	32.4	45.4	12.8	6.2	3.1
대구	42.9	57.1	대구	31.5	50.4	10.8	6.6	0.6
인천	48.2	51.8	인천	33.9	44.7	10.8	7.5	3.2
광주	47.5	52.5	광주	28.1	53.7	8.6	5.9	3.8
대전	46.1	53.9	대전	31.6	38.9	15.4	7.3	6.9
울산	45.8	54.2	울산	27.7	52.1	8.2	5.5	6.6
경기	41.7	58.3	경기	31.6	50.0	8.4	7.4	2.6
강원	44.9	55.1	강원	25.0	54.0	5.0	11.6	4.4
충북	45.8	54.2	충북	33.1	47.6	10.7	8.3	0.4
충남	38.2	61.8	충남	34.1	49.8	6.7	6.9	2.5
전북	42.0	58.0	전북	33.7	48.3	6.0	8.9	3.1
전남	37.2	62.8	전남	33.5	45.4	6.4	12.4	2.3
경북	39.4	60.6	경북	32.8	45.1	12.4	7.8	1.8
경남	41.4	58.6	경남	30.3	49.4	9.4	7.8	3.1
제주	37.2	62.8	제주	39.8	45.8	9.7	3.1	1.6
세종	40.3	59.7	세종	42.8	41.4	7.1	5.7	2.9

주: 1) 좌측 표는 ㉠, 우측 표는 ㉡에 관한 조사결과임. 우측 표(㉡)는 좌측 표(㉠)의 “아니다” 응답자를 대상으로 조사한 결과임

2) 표안의 바탕색 표시는 최다 응답 비율

자료: 연구진 작성

- ㉠ 점유형태별로는, 자가소유자의 60.4%가 모든 지역에 동일한 기준을 적용할 필요가 없는 것으로 보아 모든 지역에 동일한 기준을 적용해야 한다고 응답한 39.6%에 비해 20.8%p 더 많은 것으로 나타났으며, 제주·충남·세종의 순으로 “아니다”라는 응답이 높았음. 반면, 차가거주 국민의 경우 52.3%가 동일 기준을 적용할 필요가 없다고 보았지만 지역별로 차이를 보였음.
- 차가의 경우 인천·광주·대전·울산·충북 지역 거주자는 동일기준을 적용해야 한다는 응답이 많았지만, 자가거주자에 비해서 “그렇다”와 “아니다”라고 응답한 그룹 간의 격차가 작은 것으로 나타남

표 2-35 | 지역에 관계없이 다주택자 기준을 동일하게 적용하는 것에 대한 인식

(점유형태별, 단위: %)

자가 거주	그렇다	아니다	차가 거주	그렇다	아니다
전국	39.6	60.4	전국	47.7	52.3
서울	43.5	56.5	서울	47.6	52.4
부산	38.4	61.6	부산	42.8	57.2
대구	39.1	60.9	대구	48.3	51.7
인천	40.3	59.7	인천	59.3	40.7
광주	45.7	54.3	광주	50.3	49.7
대전	40.5	59.5	대전	52.8	47.2
울산	42.9	57.1	울산	50.7	49.3
경기	37.9	62.1	경기	45.9	54.1
강원	41.8	58.2	강원	49.0	51.0
충북	35.7	64.3	충북	63.2	36.8
충남	33.5	66.5	충남	44.8	55.2
전북	41.9	58.1	전북	42.2	57.8
전남	37.7	62.3	전남	36.4	63.6
경북	36.0	64.0	경북	45.9	54.1
경남	38.3	61.7	경남	46.6	53.4
제주	30.2	69.8	제주	47.1	52.9
세종	34.4	65.6	세종	47.3	52.7

주: 표안의 바탕색 표시는 최다 응답 비율

자료: 연구진 작성

- ㉔ 소득수준별로도 지역에 동일한 다주택자 기준을 적용해야 하는지에 대해 차이가 나타남. 월소득 수준 300만 원 이하 국민의 경우 “그렇다”와 “아니다”라는 응답의 우세가 지역에 따라 달리 나타난 반면, 300만 원 초과자의 경우 “아니다”라는 응답이 57.6%로 동일하게 적용해야 한다는 “그렇다”의 42.4%보다 15.2%p 더 많았고 전지역에서 “아니다”란 응답이 “그렇다”는 응답보다 더 많았음.

표 2-36 | 지역에 관계없이 다주택자 기준을 동일하게 적용하는 것에 대한 인식

(소득수준별, 단위: %)

300 이하	그렇다	아니다	300 초과	그렇다	아니다
전국	46.2	53.8	전국	42.4	57.6
서울	48.4	51.6	서울	45.2	54.8
부산	42.5	57.5	부산	39.3	60.7
대구	52.4	47.6	대구	40.2	59.8
인천	52.4	47.6	인천	47.2	52.8
광주	48.2	51.8	광주	47.2	52.8
대전	41.9	58.1	대전	47.7	52.3
울산	41.5	58.5	울산	47.3	52.7
경기	44.3	55.7	경기	41.0	59.0
강원	36.3	63.7	강원	48.8	51.2
충북	58.3	41.7	충북	41.5	58.5
충남	43.7	56.3	충남	36.8	63.2
전북	50.5	49.5	전북	38.0	62.0
전남	48.2	51.8	전남	32.6	67.4
경북	44.6	55.4	경북	36.8	63.2
경남	40.5	59.5	경남	41.6	58.4
제주	37.2	62.8	제주	37.3	62.7
세종	55.0	45.0	세종	37.4	62.6

주: 표안의 바탕색 표시는 최다 응답 비율

자료: 연구진 작성

3) 전문가조사

(1) 조사 개요

□ 조사지를 활용한 설문조사(이메일 활용)

- 조사시기 : 2022년 3월 7일~ 3월 21일
- 조사대상 : 주택 및 주택관련 세제 전문가 및 광역시도 주택정책 담당 공무원 등 45인
 - 주택 및 부동산 학회·연구기관 종사자 25인, 조세관련 연구기관 등 종사자 5인, 광역시도 공무원 10인
 - 광역시도 공무원 대상 조사의 경우, 지방쇠퇴 우려를 반영하여 지역소멸을 늦추거나 막기 위한 부동산 소유 관련 방안을 검토하는데 필요한 지역의 의견을 수렴하기 위해 포함

표 2-37 | 조사대상 전문가 분포표

구분(분포표)	사례수 (명)	전체(%)
■ 전체 ■	(32)	100.0
소속기관		
학교	(17)	53.1
연구기관	(5)	15.6
광역시·도	(5)	15.6
기업 등 단체	(5)	15.6
경력		
10년 미만	(2)	6.3
10~15년 미만	(4)	12.5
15~20년 미만	(2)	6.3
20년 이상	(12)	37.5
모름/무응답	(12)	37.5

자료: 연구진 작성

- 조사내용 : ① 현행 세법에서 정하고 있는 세금 부과 중과 주택 및 비과세대상 주택에 대한 적정성 확인. 이를 위해 당초 도입 취지 등에 대한 설명과 세법상

정하고 있는 중과주택 및 예외 주택을 제시, ② 다주택으로 중과제외 및 비과세 특례에서 제외해야 할 것과 제외의 우선 순위, ③ 다주택수 기준 변경시 적용할 지역 범위, 지역결정 시 고려해야 할 사항(인구 및 가구 증가율, 자가점유율, 지역소멸 가능성 등), ④ 추가해야 하거나, 예외적으로 인정이 필요한 주택 종류 등에 대해 모두 13개 문항(세부 항목으로 구분시 84개 조사 항목)

□ 조사결과 분석 방법

- 응답률 및 응답자 분포 : 최종 응답 32인, 응답률 71.1% (조사대상 45인)
- 분석단위는 ① 세제별·개별항목별 분석.³⁶⁾ 취득세·종합부동산세·양도소득세 등 세제별로 구분해 현재 적용중인 중과 제외 및 비과세 주택의 유지 혹은 폐지여부를 개별 항목별로 분석. ② 응답자의 종사업무와 기간별로 구분해 분석. ③ 지역 및 주택가액 조정 필요여부 분석도 응답자의 종사업무와 기간별로 구분해 분석.
- 응답자 소속 및 경력 가중치를 적용한 결과이며, 특정 항목에 대해서는 무응답의 경우를 제외하고 분석

(2) 조사 결과

□ “① 현행 세법에서 정하고 있는 세금 부과 중과제외 주택 및 비과세대상 주택의 적정성과 유지 및 폐지가 필요한 주택”

- ㉠ 지방세법에서 취득세 중과 제외 주택으로 인정하고 있는 14개 주택유형 가운데 당초의 제도도입 취지에 잘 부합하며 운영되고 있는 중과제외 주택은 90.6%를 획득한 ‘국가등록 문화재 주택’으로, 그리고 취지에 가장 부합하지 못하는 주택은 21.9%의 ‘공시가격 1억 원 이하 주택’으로 나타남³⁷⁾

36) 예를들어, 취득세 중과제외 주택 중 하나인 ‘어린이 집’에 대해 도입취지 부합 정도, 제도존속여부 등을 조사하고 그 결과를 분석(부록의 설문지 및 분석결과 참조)

37) 답변은 우수, 보통, 미흡 등 3개 항목이며, 전문분야(소속기관) 응답자 가중치 부여해 처리. 결과를 백분율(%)로 표시하였으나 100점 만점 기준 점수로 이해해도 무방할 것임. 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 29> 참조.

- 취득세 중과제외 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “도입 취지에 부합하는 정도”에 대해 “우수”하다고 응답한 비율은 국가등록 문화재주택(90.6), 어린이집(87.5), 공공주택사업자의 공공임대주택(81.3), 노인복지주택(78.1), 공공지원 민간임대주택(62.5), 재개발사업 부지확보를 위해멸실목적으로 취득하는 주택(59.4), 농어촌주택(59.4), 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택(56.3), 상속주택(46.9), 사원용주택(43.8), 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택(40.6), 저당권 실행으로 취득한 주택(37.5), 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택(28.1), 공시가격 1억원 이하 주택(21.9)의 순으로 도입취지에 부합한다고 응답

표 2-38 | 취득세 중과제외 주택 중 ‘도입취지에 부합 정도’

(우수, 단위: %)

사례수 (명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭
(32)	90.6	87.5	81.3	78.1	62.5	59.4	59.4	56.3	46.9	43.8	40.6	37.5	28.1	21.9

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

- 2) 표 상단은 ① 국가등록 문화재주택, ② 어린이집, ③ 공공주택사업자의 공공임대주택, ④ 노인복지주택, ⑤ 공공지원 민간임대주택, ⑥ 재개발사업 부지확보를 위해멸실목적으로 취득하는 주택, ⑦ 농어촌주택, ⑧ 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택, ⑨ 상속주택, ⑩ 사원용주택, ⑪ 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택, ⑫ 저당권 실행으로 취득한 주택, ⑬ 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택, ⑭ 공시가격 1억원 이하 주택

자료: 연구진 작성

- 취득세 중과제외 14개 주택에 대해 “제도의 존속이 필요한지 여부”에 대해 질의한 결과, ‘국가등록 문화재주택’은 존속이 필요하다는 응답이 96.9%로 가장 높았고, ‘공시가격 1억 원 이하 주택’은 28.1%로 가장 낮았음³⁸⁾

- 중과제외 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “제도 존속 여부”에 대해 “존속”시켜야 한다고 응답한 비율은 국가등록 문화재주택(96.9), 공공주택사업자의 공공임대주택(93.8), 어린이집(90.6), 공공지원 민간임대주택(84.4), 노인복지주택(81.3), 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택(78.1), 농어촌주택(75.0), 재개발사업 부지확보를 위해멸실목적으로 취득하는 주택(68.8), 상속주택(68.8), 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택(65.6), 저당권 실행으로

38) 존속, 시급히 폐지, 장기적 폐지, 기타 등 4개 응답 항목으로 구성. 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 30> 참조.

로 취득한 주택(65.6), 사원용주택(65.6), 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택(56.3), 공시가격 1억원 이하 주택(28.1)의 순으로 제도 존속이 필요하다고 응답

표 2-39 | 취득세 종과제외 주택의 '제도 존속 여부'

(존속, 단위: %)

사례수 (명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭
(32)	96.9	93.8	90.6	84.4	81.3	78.1	75.0	68.8	68.8	65.6	65.6	65.6	56.3	28.1

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 국가등록 문화재주택, ② 공공주택사업자의 공공임대주택, ③ 어린이집, ④ 공공지원 민간임대주택, ⑤ 노인복지주택, ⑥ 주택도시시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택, ⑦ 농어촌주택, ⑧ 재개발사업 부지확보를 위해 멸실목적으로 취득하는 주택, ⑨ 상숙주택, ⑩ 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택, ⑪ 저당권 실행으로 취득한 주택, ⑫ 사원용주택, ⑬ 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택, ⑭ 공시가격 1억원 이하 주택

자료 : 연구진 작성

- ⑭ 종합부동산세법에서 합산배제 임대주택으로 인정하고 있는 6개와 합산배제 사원용주택등의 13개 등 모두 19개 가운데 당초의 제도도입 취지에 잘 부합하며 운영되고 있는 주택은 '등록문화재주택'이라는 응답이 84.4%로 가장 높았고, '미분양주택'은 가장 낮은 25.0%로 도입 취지를 살리지 못하고 있다는 인식이 강한 것으로 나타남³⁹⁾

표 2-40 | 합산배제 주택들의 '도입취지에 부합 정도'

(우수, 단위: %)

사례수 (명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲
(32)	84.4	71.9	68.8	65.6	56.3	53.1	50.0	50.0	46.9	46.9	46.9	46.9	46.9	40.6	37.5	34.4	34.4	31.3	25.0

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 등록문화재 주택, ② 기숙사, ③ 노인복지주택, ④ 가정어린이집용 주택, ⑤ 토지임대부 분양주택 부속토지, ⑥ 향교가 소유한 주택의 부속토지, ⑦ 건설임대(장기일반민간임대주택), ⑧ 기존임대(2005.1.5. 이전), ⑨ 매입임대(장기일반민간임대주택), ⑩ 리츠·펀드 매입임대, ⑪ 사용자소유의 사원용주택, ⑫ 연구기관의 연구원용 주택, ⑬ 세일앤리스백 리츠 등이 매입하는 주택, ⑭ 미임대 건설임대(민간), ⑮ 미분양 매입임대, ⑯ 주택건설업자 소유의 미분양주택, ⑰ 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택, ⑱ 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택, ⑲ 미분양주택

자료: 연구진 작성

39) 우수, 보통, 미흡 등 3개 응답 항목으로 구성. 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 71> 참조.

- 종합부동산세 합산배제 대상 19개 주택에 대해 “제도의 존속이 필요한지 여부”에 대해 질의한 결과, ‘등록문화재주택’은 존속시켜야 한다는 응답이 93.8%로 가장 높았고, 다음으로 ‘가정어린이집용주택(90.6%)’, ‘기숙사(87.5%)’의 순을 보였음. 반면, 미분양주택에 해당하는 ‘주택건설업자 소유의 미분양주택(56.3%)’, ‘기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택(56.3%)’, ‘시공자가 대물변제로 받은 미분양주택(53.1%)’ 순으로 존속 필요성을 낮게 보았으며, 특히 ‘미분양주택(43.8%)’은 존속 필요성이 가장 낮은 주택으로 인식하고 있는 것으로 나타남.⁴⁰⁾

표 2-41 | 합산배제 주택들의 ‘제도 존속 여부’

(존속, 단위: %)

사례 수 (명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲
(32)	93.8	90.6	87.5	87.5	84.4	81.3	81.3	78.1	78.1	75.0	71.9	68.8	68.8	65.6	59.4	56.3	56.3	53.1	43.8

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

- 2) 표 상단은 ① 등록문화재 주택, ② 가정어린이집용 주택, ③ 기숙사, ④ 노인복지주택, ⑤ 연구기관의 연구원용 주택, ⑥ 세일앤리스크 리츠 등이 매입하는 주택, ⑦ 토지임대부 분양주택 부속토지, ⑧ 건설임대(장기일반민간임대주택), ⑨ 기존임대(2005.1.5. 이전), ⑩ 리츠·펀드 매입임대, ⑪ 향교가 소유한 주택의 부속토지, ⑫ 매입임대(장기일반민간임대주택), ⑬ 사용자소유의 사원용주택, ⑭ 미분양 매입임대, ⑮ 미임대 건설임대(민간), ⑯ 주택건설업자 소유의 미분양주택, ⑰ 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택, ⑱ 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택, ⑲ 미분양주택

자료: 연구진 작성

- ㉔ 양도소득세와 관련해 소득세법이 정하고 있는 세금 부과와 관련해서는 주택수에 포함되지만 비과세특례가 적용되는 11개 유형의 주택, 3주택 이상인 경우이지만 중과가 제외되는 11개 유형의 주택, 그리고 2주택인 경우의 중과 제외 주택 10개 유형 등 3가지로 구분해 살펴보아야 함
 - ㉔ 비과세특례 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “도입 취지에 부합하는 정도”에 대해 “우수”하다고 응답한 비율은 장기가정어린이집 등 어린이집(81.3%), 일시적 2주택(71.9%), 문화재주택(71.9%)의 순으로 도입취지에 부합하는 정도가 우수하다고 보았고, 조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등 주택(12.5%)에 대해서는 도입취지 달성도가 매우 낮은 것으로 인식⁴¹⁾

40) 존속, 시급히 폐지, 장기적 폐지, 기타 등 4개 응답 항목으로 구성. 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 72> 참조.

표 2-42 | 비과세특례 주택 중 ‘도입취지에 부합 정도’

(우수, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
(32)	81.3	71.9	71.9	59.4	53.1	50.0	50.0	43.8	43.8	43.8	12.5

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집, ② 일시적 2주택, ③ 문화재주택, ④ 동거불양합가, ⑤ 상속주택, ⑥ 농어촌주택, ⑦ 농어촌주택, 고향주택, ⑧ 혼인합가, ⑨ 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택, ⑩ 장기임대주택, ⑪ 조특법상 미분양주택 과세특례 등 주택

자료: 연구진 작성

- 비과세특례 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “제도 존속 여부”에 대해 “존속”시켜야 한다고 응답한 비율은 문화재주택(90.6%), 장기 가정어린이집 등 어린이집(87.5%), 일시적 2주택(84.4%)의 순으로 제도 존속이 필요하다고 응답. 반면, 제도 적용 취지의 우수성에 대한 인식과 마찬가지로 특례주택으로서의 존속 여부에 대해서도 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’이 가장 낮은 31.3의 존속 필요 응답률을 보임.⁴²⁾

표 2-43 | 비과세특례 주택들의 ‘제도 존속 여부’

(존속, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
(32)	90.6	87.5	84.4	78.1	78.1	75.0	68.8	62.5	62.5	62.5	31.3

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) ① 문화재주택, ② 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집, ③ 일시적 2주택, ④ 동거불양합가, ⑤ 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택, ⑥ 상속주택, ⑦ 혼인합가, ⑧ 농어촌주택, ⑨ 장기임대주택, ⑩ 농어촌주택, 고향주택, ⑪ 조특법상 미분양주택 과세특례 등 주택

자료: 연구진 작성

- ㉔ 3주택 이상인 경우이지만 중과가 제외되는 11개 유형의 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “도입 취지에 부합하는 정도”에 대해 “우수”하다고 응답한 비율은 ‘문화재주택(84.4%)’, ‘장기가정어린이집(68.8%)’, ‘장기사원용주택(53.1%)’의 순으로 도입취지에 부합하는 정도가 우수하다고 보았고, ‘조세특례제한법 상 미분양주택·신축주택 등(18.8%)’과 ‘지역기준가액기준 충족주택(18.8%)’에 대해서는 도입취지 달성도가 매우 낮은 것으로 인식⁴³⁾

41) 우수, 보통, 미흡 등 3개 응답 항목으로 구성. 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 97> 참조.

42) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 98> 참조.

43) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 123> 참조.

표 2-44 | 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 중 ‘도입취지에 부합 정도’

(우수, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
(32)	84.4	68.8	53.1	43.8	43.8	40.6	37.5	28.1	28.1	18.8	18.8

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 문화재주택, ② 장기가정어린이집, ③ 장기사원용주택, ④ 소득세법상 장기임대주택, ⑤ (설문지 Q7의)①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택(부록의 설문지 Q7 참조), ⑥ 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택, ⑦ 상속주택 (상속일로부터 5년 이내, 소득세법 시행령), ⑧ 저당권 등의 주택, ⑨ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택, ⑩ 지역기준, 가액기준 충족 주택, ⑪ 조특법상 미분양·신축주택 등

자료: 연구진 작성

- 3주택 이상인 경우이지만 종과 제외 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “제도 존속 여부”에 대해 “존속”시켜야 한다는 응답비율이 높은 주택은 ‘문화재주택(93.8)’, ‘장기가정어린이집(84.4)’, ‘①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택(81.3., 부록의 설문지 Q7 참조) 등의 순으로 나타남⁴⁴⁾

표 2-45 | 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택들의 ‘제도 존속 여부’

(존속, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
(32)	93.8	84.4	81.3	75.0	71.9	65.6	65.6	62.5	50.0	40.6	34.4

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 문화재주택, ② 장기가정어린이집, ③ (설문지 Q7의) ①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택(부록의 설문지 Q7 참조), ④ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택, ⑤ 장기사원용 주택, ⑥ 소득세법상 장기임대주택, ⑦ 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택, ⑧ 상속주택 (상속일로부터 5년 이내, 소득세법 시행령), ⑨ 저당권 등의 주택, ⑩ 조특법상 미분양·신축주택 등, ⑪ 지역기준, 가액기준 충족 주택

자료: 연구진 작성

- ㉔ 2주택이지만 종과가 제외되는 10개 유형의 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “도입 취지에 부합하는 정도”에 대해 “우수”하다고 응답한 비율은 ‘일시적 2주택(68.8%)’, ‘동거봉양주택(50.0%)’, ‘혼인주택(46.9%)의 순으로 도입취지에 부합하는 정도가 우수하다고 응답. 반면, ‘기 준시가 1억 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’은 18.8%의 응답률을 보여 도입취지 달성도가 매우 낮은 것으로 인식.⁴⁵⁾

44) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 124> 참조.

45) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 147> 참조.

표 2-46 | 2주택인 경우의 종과제외 주택 중 ‘도입취지에 부합 정도’

(우수, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
(32)	68.8	50.0	46.9	40.6	37.5	34.4	34.4	31.3	28.1	18.8

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 일시적 2주택, ② 동거봉양 주택, ③ 혼인주택, ④ 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택, ⑤ ⑦~⑨와 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택(부록 설문지 Q9 참조), ⑥ 3주택 이상의 ①~⑨의 주택(부록 설문지 Q7 참조), ⑦ 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택, ⑧ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택, ⑨ 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택, ⑩ 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)

자료 : 연구진 작성

- 2주택이지만 종과 제외 주택 중 존속이 필요한지 여부 판단하기 위해 질의한 “제도 존속 여부”에 대해 “존속”시켜야 한다는 응답비율이 높은 주택은 ‘일시적 2주택(93.8)’, ‘(설문지 Q9의) ⑦~⑨와 1개 주택만 보유시, 해당 주택(75.0, 부록 설문지 참조)’, ‘동거봉양주택(71.9)’의 순으로 나타남

표 2-47 | 2주택인 경우의 종과제외 주택들의 ‘제도 존속 여부’

(존속, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
(32)	93.8	75.0	71.9	68.8	68.8	65.6	65.6	62.5	56.3	43.8

주: 1) 표 하단의 각 항목별 값은 100을 만점으로 평가한 결과치임

2) 표 상단은 ① 일시적 2주택, ② ⑦~⑨와 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택(부록 설문지 Q9 참조), ③ 동거봉양 주택, ④ 혼인주택, ⑤ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택, ⑥ 3주택 이상의 ①~⑨의 주택(부록 설문지 Q7 참조), ⑦ 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택, ⑧ 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택, ⑨ 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택, ⑩ 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)

자료 : 연구진 작성

□ “② 다주택으로 종과제외 및 비과세 특례에서 폐지해야 할 것과 제외할 것의 우선 순위”

- ⑦ 지방세법에서 취득세 종과 제외 주택으로 인정하고 있는 14개 주택유형 가운데 “가장 우선적으로 폐지해야 할 주택”을 포함한 3개의 주택으로 ‘공시가 격 1억 원 이하의 주택’, ‘저당권 실행으로 취득한 주택’, ‘주택건설사업자가 신축한 미분양주택’ 등이라고 응답⁴⁶⁾

46) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 31> 참조.

- 가장 우선적으로 폐지해야 한다고 응답한 중과제외 주택은 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’으로 전체 응답의 53.1%를 차지
- 다음으로 ‘없음(18.8%)’, ‘저당권 실행으로 취득한 주택(9.4%)’, ‘주택건설사업자가 신축한 미분양주택(3.1%)’ 순으로 응답

표 2-48 | 취득세 중과제외 주택 중 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목

(1순위, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	계
(32)	53.1	18.8	9.4	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	100.0

주: ① 공시가격 1억원 이하 주택(재개발 구역 등 제외), ② 없음, ③ 저당권 실행으로 취득한 주택, ④ 재개발사업 부지확보를 위해명실목적으로 취득하는 주택, ⑤ 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양, 택, ⑥ 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택, ⑦ 사원용 주택, ⑧ 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택(2.8% 적용, 중과대상 아님), ⑨ 상속주택(상속개시일로부터 5년 이내) (2.8% 적용, 중과대상 아님)

자료: 연구진 작성

- ④ 종합부동산세법에서 종합부동산세 합산배제 임대주택으로 인정하고 있는 6개와 합산배제 사원용주택등의 13개 등 모두 19개 주택 가운데 “가장 우선적으로 폐지해야 할 주택”에 대해서는 ‘없음’이 34.4%로 가장 많았고, 다음으로 ‘미분양주택(15.6%)’, ‘주택건설사업자 소유의 미분양주택(12.5%)’ 등이라고 응답이 많았음⁴⁷⁾

표 2-49 | 종부세 합산배제 주택 중 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목

(1순위, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	계
(32)	34.4	15.6	12.5	6.3	6.3	6.3	6.3	3.1	3.1	3.1	3.1	100.0

주: 표 상단은 ① 없음, ② 미분양주택, ③ 주택건설업자 소유의 미분양주택, ④ 사용자소유의 사원용주택, ⑤ 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택, ⑥ 매입임대(장기일반민간임대주택), ⑦ 미임대 건설임대(민간), ⑧ 향교가 소유한 주택의 부속토지, ⑨ 토지임대부 분양주택 부속토지, ⑩ 기업구조조정 부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택, ⑪ 리츠·펀드 매입임대

자료: 연구진 작성

47) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 73> 참조.

- ㉔-㉑ 소득세법이 정하고 있는 양도소득세 비과세특례 주택 중 “가장 우선적으로 폐지해야 할 주택”은 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’과 ‘없음’이라는 응답이 각각 25.0으로 가장 높았고, 다음으로 ‘장기임대주택(15.6)’, ‘농어촌주택(9.4)’의 순으로 나타남.⁴⁸⁾

표 2-50 | 양도소득세 비과세특례 주택 중 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목

(1순위, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	계
(32)	25.0	25.0	15.6	9.4	6.3	6.3	6.3	3.1	3.1	100.0

주: 표 상단은 ① 조특법상 미분양주택 과세특례 등 (특정시기에 미분양주택을 구입한 경우), ② 없음, ③ 장기임대주택, ④ 농어촌주택, ⑤ 상속주택, ⑥ 혼인합가, ⑦ 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택, ⑧ 일시적 2주택, ⑨ 장기(가정)어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집

자료 : 연구진 작성

- ㉔-㉒ 3주택 이상인 경우이지만 중과가 제외되는 11개 유형의 주택 중 “가장 우선적으로 폐지해야 할 주택”은 ‘지역기준, 가액기준 충족 주택(28.1)’과 ‘없음(25.0)’이라는 응답이 많았음⁴⁹⁾

표 2-51 | 3주택 이상인 경우의 중과제외 주택 중 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목

(1순위, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	계
(32)	25.0	25.0	15.6	9.4	6.3	6.3	6.3	3.1	3.1	100.0

주: 표상단은 ① 지역기준, 가액기준 충족 주택, ② 없음, ③ 조특법상 미분양·신축주택 등, ④ 상속주택 (상속일로부터 5년 이내, 소득세법 시행령), ⑤ 저당권 등의 주택, ⑥ 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택, ⑦ 장기사원용 주택, ⑧ 소득세법상 장기임대주택, ⑨ (설문지 Q7의) ①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택(부록의 설문지 Q7 참조)

자료: 연구진 작성

- ㉔-㉓ 2주택인 경우의 중과제외 주택 중 “가장 우선적으로 폐지해야 할 주택”은 ‘기준시가 1억 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외(31.3)과 ‘없다(25.0)’는 의견이 많았음⁵⁰⁾

48) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 99> 참조.

49) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 125> 참조.

50) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 149> 참조.

표 2-52 | 2주택인 경우의 종과제외 주택 중 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목

(1순위, 단위: %)

사례수(명)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	계
(32)	31.3	25.0	15.6	12.5	6.3	3.1	3.1	3.1	100.0

주: 표상단은 ① 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외), ② 없음, ③ 3주택 이상의 ①~⑧의 주택(부록의 설문지 Q7 참조), ④ 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택, ⑤ 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택, ⑥ 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택, ⑦ 동거분양 주택, ⑧ 혼인주택

자료: 연구진 작성

□ “③ 다주택 수 기준 변경 시 적용할 지역 범위, 지역결정 시 고려해야 할 사항(인구 및 가구 증가율, 자가점유율, 지역소멸 가능성 등)”

- 현재 다주택 혹은 다주택자는 지역과 주택가격에 따라 적용대상이 되기도 하고 제외되기도 함
 - ㉠ 취득세의 경우, 지역이 조정대상지역일 경우 취득 방식(매매, 증여)에 따라 종과세율 배제 및 적용하고, 주택가액이 시가표준액 1억 원 이하와 조정대상지역 내 시가표준액 3억 원 미만 주택을 다주택자가 증여하는 경우 종과세율 적용을 배제하고 있음
 - ㉡ 종합부동산세는 3주택 혹은 조정대상지역 2주택 이상부터 종과세율을 적용하고 있음(비조정지역 2주택은 적용 배제)
 - ㉢ 양도소득세는 조정대상지역은 2주택 이상은 종과세율(+20~30%p)이 적용하고 있음. 수도권(읍면 제외), 광역시(군 제외), 세종시(읍면 제외) 이 외의 지역은 양도 당시 기준시가 3억 원을 초과하지 않는 주택·입주권·분양권에 대해서는 주택 수에서 제외 및 양도시 종과배제하고, 기준시가 1억 원 이하 주택은 종과대상 주택 수 2개 이하인 경우 그 주택의 양도시 종과가 배제.
 - 또한 농어촌주택(상속·이농·귀농 주택)은 수도권 이외의 읍(도시지역 제외) 또는 면지역 소재 12억 원 이하 주택, 농어촌주택·고향주택(조특법)은 행정구역 상 동일 및 연접한 읍면 및 시가 아니어야 하며, 농어촌주택은 수도권지역(읍면제외), 도시지역, 조정대상지역, 허가구역을 제외한 취득 당시 기준시가 2억 원 이하의 주택 그리고 고향주택은 고향에 소재하고 수도권과 조정대상지역을 제외한 시지역에 소재하면서 취득당시 기준시가가 2억 원 이하인 주택에 대해 비과세특례 적용
- 세제별로 복잡 다기하게 적용되고 있는 지역과 주택가액에 따른 세제부담의

차이에 대해 조사한 결과, 다주택 인정 여부의 기준이 되는 “지역 조정이 필요한지”에 대해 전문가들의 의견은 50:50으로 나타남⁵¹⁾

표 2-53 | 다주택을 판정하는 기준이 되는 지역에 대한 조정 필요성

(단위: %)

사례수(명)	조정 필요 없다	조정 필요하다	계
(32)	50.0	50.0	100.0

자료 : 연구진 작성

- ㉠ 응답자 특성별로는 학교와 기업 등 단체 소속인 전문가의 경우 ‘필요하다’는 응답이 더 우세했고, 연구기관과 광역지자체 종사 전문가의 경우는 ‘필요 없다’는 의견이 우세. 또한 해당 업무분야 종사기간이 길수록 ‘필요하다’는 의견이 다소 많은 것으로 나타남.
- ㉡ ‘조정이 필요하다’고 응답한 전문가 16인을 대상으로 조정의 방향에 대해 질의한 결과, ‘지역을 확대’해야 한다 의견이 56.3%로 ‘축소’해야 한다는 의견 37.5%보다 다소 우세

표 2-54 | 다주택을 판정하는 기준이 되는 지역에 대한 조정 필요성

(단위: %)

사례수(명)	지역 확대	지역 축소	모름/무응답	계
(16)	56.3	37.5	6.3	100.0

자료 : 연구진 작성

- ㉢ ‘지역 조정이 필요하다’고 응답한 전문가들 중 지역 범위를 확대할 경우 그 범위로 ‘수도권 이외의 인구 20만 이하 혹은 미만 전지역’, ‘인구 및 주택 가격 기준 상위 20%를 제외한 지역’, ‘인구 10만 미만 전지역’, ‘인구 50만 이하 전지역’, ‘수도권·광역시·세종시 저가주택 포함’, ‘인구 50만 이상 대도시’, ‘광역지자체’, ‘인구감소지역만’, ‘지역 차별 불필요’ 등을,
- 그리고 현재보다 지역을 축소할 경우 그 범위로 ‘수도권만’, ‘인구 30만 이상 중 주택가격 변동률과 청약경쟁률 등 시장지표가 과열된 지역’에만 중과세를 적용할 것을 제시

51) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 151> 참조.

- ㉔ 지역범위 결정시 고려해야 할 것으로는 ‘인구 및 가구 증가율’, ‘인구증감률’, ‘인구 규모’, ‘고령화율’, ‘영유아 및 노인인구’, ‘주택 가격상승률’, ‘자가점유율’, ‘소멸지역 및 가능성’, ‘지역경제 활성화 정도’, ‘1인당 지역총생산’, ‘가임여성비율’, ‘빈집증가율’, ‘평균공시가격’, ‘주택 인허가 현황’, ‘주택보급률’, ‘청약경쟁률’, ‘외지인주택매입 비율 추이’, ‘지역내 주택거래 단위당 단가’, ‘지역낙후도’, ‘1차산업 종사율’ 등을 제시

- 다주택 수 포함의 기준이 되는 “주택가액 조정 이 필요한지”에 대해서도 47:50으로 나타남⁵²⁾

표 2-55 | 다주택을 판정하는 기준이 되는 주택가액 조정의 필요성

(단위: %)

사례수(명)	필요 없다	필요하다	모름/무응답	계
(16)	46.9	50.0	3.1	100.0

자료 : 연구진 작성

- ㉕ 응답자 특성별로는 학교와 기업 등 단체 소속인 전문가의 경우 ‘필요없다’는 의견이 약간 우세했고, 연구기관과 광역지자체 종사 전문가의 경우는 ‘필요하다’는 의견이 우세. 또한 해당 업무분야 종사기간이 길수록 ‘필요하다’는 인식이 더 강한 것으로 나타남.
- ㉖ ‘조정이 필요하다’고 응답한 전문가 16인을 대상으로 조정의 방향에 대해 질의한 결과, ‘가액기준을 확대’해야 한다 의견이 75.0%로 ‘축소’해야 한다는 의견 12.5%보다 크게 우세한 것으로 나타남

표 2-56 | 다주택을 판정하는 기준이 되는 주택가액 조정의 필요성

(단위: %)

사례수(명)	가액기준 확대	가액기준 축소	무응답/기타	계
(16)	75.0	12.5	12.5	100.0

자료 : 연구진 작성

- ㉗ ‘가액 조정이 필요하다’고 응답한 전문가들은 가액 범위 확대 의견으로 ‘기준시가 3억 원 이하’, ‘3억 원 이하’, ‘3~5억 원’, ‘일괄적용보다는 해당지

52) 부록의 전문가 설문조사 분석결과 <표 153> 참조.

역의 가격 하위 20% 이하’, ‘기준시가 5억 원 이하’, ‘기준시가 3.5억 원’, ‘지역 차별 불필요’, ‘기준시가 요건 폐지’ 등의 의견을 제시

4) 인식조사의 결론 및 시사점

□ 다주택자 기준이 되는 주택 수

- 일반 국민을 대상으로 다주택자로 인정해야 한다고 생각하는 보유주택 수에 대해 조사한 결과,
- 다주택자의 기준이 되는 주택 수는 기존 2주택에서 3주택으로 변경할 수 있다는 의견이 다소 많았으나(4.1%p), 지역별·주택점유형태별·소득수준별로 차이를 보였음

□ 다주택 기준이 되는 지역 범위 및 주택가액 기준

- 일반 국민의 경우, 지역에 따라 다주택자 기준을 달리 적용해야 한다는 의견이 주택 점유형태나 소득수준에 관계없이 동일하게 적용해야 한다는 의견보다 높게 나타남(각 20.8%p, 7.6%p 높았음)
- 전문가의 경우, 지역 기준과 주택가액 기준 조정 필요성에 대해서는 의견이 양분된 것으로 나타남(각각 50:50과 46.9:50). 지역 조정이 필요하다고 응답한 경우도 확대해야 한다는 의견과 축소해야 한다는 의견의 차이가 크지 않음.

□ 세금 중과제외 등을 위한 제도 도입 취지 이행이 미흡하다고 판단되는 주택

- 주택 정책과 세제 전문가 등을 대상으로 중과제외 대상주택, 합산배제 대상주택, 비과세특례 대상주택에 해당하는 세제별·항목별로 도입취지 달성 우수성과 존속 필요 여부, 그리고 주택 수 산정을 위한 지역기준과 가액기준에 대해 조사한 결과,
- 제도적 지원을 받고 있는 주택들 가운데 당초 도입취지를 ‘우수’하게 잘 이행

하고 있는 것으로는 일시적 2주택, 등록문화재주택, 장기가정어린이집 등이라고 응답

- 반면, 취득세 중과제외 주택의 경우 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, 종합부동산세 합산배제 주택 중에는 ‘미분양주택’, 양도소득세의 비과세특례 대상 주택의 경우에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’ 그리고 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택·신축주택 등’ 과 ‘지역기준·가액기준 충족주택’, 2주택이지만 양도세 중과가 제외되는 대상 중에는 ‘기준시가 1억 원 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’ 등은 제도 도입 취지의 달성이 ‘미흡’해 제도 존속 필요성이 낮은 것으로 인식

□ 세금 중과제외 등을 위한 대상에서 제외할 주택

- 전문가들은 세제혜택을 받고 있는 주택 중 가장 시급한 폐지가 필요한 것으로 취득세의 중과제외 주택의 경우 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, 종합부동산세 합산배제 주택 중에는 ‘미분양주택’, 양도세의 비과세특례 대상주택의 경우에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’ 을, 그리고 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중에는 ‘지역기준·가액기준 충족주택’, 2주택이지만 양도세 중과가 제외되는 대상 중에는 ‘기준시가 1억 원 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’ 등에 대해서는 지원제도의 폐지가 필요하다고 인식

□ 시사점과 조사 결과의 종합

- 일반 국민 조사결과는 다주택자의 기준이 되는 주택보유 수 기준을 현행 2주택에서 3주택으로 상향할 수 있지만, 지역과 주택가액에 따라 차등을 둘 필요가 있는 만큼 정교한 정책설계가 필요함을 시사함
- 전문가들은 중과제외나 비과세특례 대상주택에 대해 지역 혹은 주택가액 기준에 따른 혜택 폐지가 필요한 것으로 인식하고 있지만, 이를 대체할 구체적인

기준을 재정립하는 데 대해서는 다소 소극적인 의견을 지니고 있음이 확인되었음. 이 같은 결과는 세제 혜택을 받고 있는 일부 주택의 경우 지원 폐지 등이 요구되지만, 이를 위한 보다 면밀한 기준 재검토와 퇴출기준 마련 같은 보다 정교한 정책적 검토가 요구됨을 시사함.

- 이러한 시사점은 일반 국민과 전문가 모두 다주택 보유를 통한 투기행위 억제, 인구감소 등에 따른 지역쇠퇴 차단과 지역경제의 발전, 그리고 날로 증가하는 농어촌의 빈집 문제 등을 해소하는데 있어 보다 유연한 다주택자 정책의 설계가 필요함을 인정하지만, 향후 지역조정 등을 시행할 경우 ‘수도권 이외의 지역에서 인구 20만 명 이하인 지역 중 인구증감률을 고려’하는 등 최소범위에서 단계적으로 다주택 수 기준 개선 추진해야 함을 보여줌
- 이 연구가 목적했던 이상의 연구내용을 다주택의 기준이 되는 주택 수 조정에 대한 의견, 기존 제도 중 개편이 필요한 것과 신규로 추진되어야 할 것에 대한 의견을 중심으로 종합 정리하면 아래 <표 2-57>과 같음

표 2-57 | 일반국민 및 전문가 조사 결과 종합

구분	내용	대상 기준	다수 의견	
일반 국민 조사	다주택 수 기준	2주택, 3주택이상	3주택 이상으로 조정	일부지역에만 적용
	지역 차등적용	규제지역, 비규제지역	불필요	-
전문가 조사	기존 제도 폐지	취득세	공시가격 1억 원 이하의 주택	시급히 폐지
		종부세	미분양주택	시급히 폐지
		양도세	① 조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등, ② 지역 기준·가액기준 충족주택, ③ 기준시가 1억 원 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	시급히 폐지
	지역기준	비수도권, 조정대상지역 등	현행 유지 혹은 확대시 신중한 검토	수도권 외, 인구 20만 미만, 인구증감률 등 고려해 순차적으로 접근
	가액기준	기준시가, 공시가격 1억 이하, 비수도권 3억 이하	확대 검토 혹은 신중한 접근 검토	

자료 : 연구진 작성

6. 다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안

1) 다주택의 기준 변경

□ 사회경제적 여건 변화에 선제 대응하는 차원에서 다주택 수 기준 조정

- 저출산·고령화, 산업과 일자리의 대도시 집중 심화, 농어촌지역을 포함한 지방의 인구유출 가속화 및 빈집 증가 등을 감안
- 지역쇠퇴 문제에 대한 능동적 대처와 노후 부동산자산에 대한 지속가능한 관리, 지방 이주 희망자에 대한 지원, 다주택에 대한 국민인식 변화 등을 종합적으로 고려하여 다주택 기준과 주택 수 제외 등을 단계적으로 조정

□ 지역 및 인구, 주택 가액과 시장 안정 등을 고려하여 순차적으로 기준 확대하되 임대 용도와 연간 실거주 요건 강화

- 인구 및 자가점유율, 지역쇠퇴 상황을 감안하여 다주택 기준을 기존 2주택에서 3주택으로 단계적으로 확대
- (1단계) 비수도권지역 인구 20만 미만 지역 중 자가점유율 상위 30% 이상인 지역을 대상으로 실시 → (2단계) 인구 30만 미만 중소도시 중 자가점유율 상위 40% 이상인 지역을 대상으로 실시 후 점차 확대 → (3단계) 특별시·광역시·특례시·인구 50만 이상 대도시 제외 전국으로 확대, 가액기준 삭제
- 다주택 기준 변경은 시장 안정과 지역쇠퇴 지연에 기여할 수 있도록 동일 및 인구 50만 이상 대도시 인접 시·군 소재주택 제외, 조정대상지역 내 소재주택 제외, 종부세 기준 고가주택 등을 제외하고,
- 전월세시장 안정에 기여할 수 있도록 거주주택 외 1주택만 허용하되 10년 이하 보유시 불인정하는⁵³⁾ 등 촘촘한 설계가 필요하고, 추가 1주택에 대해서는 임대

53) 종부세 합산배제만 적용. 기존 임대주택의 경우로 모든 지역 적용되고 가액기준 9억 원으로 상향.

주택으로 8년 이상 활용하거나 본인 이용시 연간 90일 이상은 거주하도록 설계

〈참고 자료〉

□ 외국의 다주택 기준

- 프랑스·영국·호주 등도 2주택자 이상을 다주택자로 보는 경향
- 다만, 주택 수가 기준이 되는 우리와 달리 실거주택 주택과 이외 주택 개념으로 구분. 실거주택 이외 주택에 대해 취득등록세 할증, 재산세·양도세 감면 혜택 미부여.

□ 프랑스의 경우, 주택을 기본주택(résidence principale)과 제2주택(residence secondaire)으로 구분

- 기본주택은 연간 8개월 이상 거주하는 생활의 기본이 되는 거주지이며, 그 외 연간 일부분만을 거주하는 주택을 제2주택이라 칭함. 소유하지만 사용하지 않는 주택은 공실주택(logement vacant, 가구가 없는 빈집)으로 따로 분류.
- 제2주택은 별장 개념으로 국가에 내는 양도세 및 지자체에 내는 거주세와 토지세가 부과. 거주세의 경우 지자체의 결정에 따라 비율이 조정되며, 최근 기본주택 거주세 폐지로 인해 제2주택 거주세 할증을 예상.
- 제2주택은 매각 시 양도차익의 19%를 소득세로, 사회기금 명목으로 17.2 % 등 시세차익의 총 36.2%를 세금으로 부과
- (제2주택의 양도소득세 비과세 사례) 제2주택을 처음으로 양도할 경우, 2012년부터 판매시점 기준으로 기본주택이 최소 4년 이상 본인 보유가 아닌 경우(임대 등). 제2주택을 사용하고 있거나, 임대를 놓거나, 비어 있거나 여부에 관계없이 양도차익에 대한 세금이 면제. 단, 양도차익을 반드시 2년 이내에 기본주택 구입에 사용해야 하며, 이때 사용된 비용만큼만 양도세가 면제.
- (제2주택은 국가 및 금융시장에서 제공하는 각종 혜택에서 제외) 주택구입을 위한 금융상품 및 무이자 대출, 세금공제를 통한 주택구입 및 주택개보수 장려 정책의 대상에서 제외

자료: 전문가 자문을 받아 다음 출처의 내용을 토대로 연구진이 재정리 작성. (프랑스) <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/comment-est-calculée-la-taxe-dhabitation-pour-ma-residence-secondaire> (2021년 11월 1일 검색) 등(영국, 호주 등 보다 상세한 출처는 각 정부의 인터넷 사이트 참고문헌 참조).

2) 주택 수 산정을 위한 주택가액과 지역 기준 개편

□ 주택 가액과 지역에 따라 주택 수 제외 규정을 보완

- 취득세 중과배제와 주택 수 제외 대상인 ‘시가표준액 1억 원 이하인 주택’의 경우 최근 투기 대상으로 저가주택 감소, 주택가격 급등 같은 역효과를 보이는 등 도입 취지와 달리 서민 주거안정을 해치는 결과를 초래하고 있음. 따라서 기존 다주택자에게는 중과배제가 적용되지 않는 방식 등으로 보완하는 조치가 필요함.

- 양도세의 중과대상 주택 수 산정과 중과제외 대상인 ‘기준시가 3억 원 이하인 주택’도 수도권, 광역시, 세종시(광역시 군, 경기도·세종시의 읍·면 제외) 이외의 지역에만 적용한 것은 시장과급효과 등을 고려해 해당 지역으로 투기수요가 유입되는 것을 차단하겠다는 목적으로 보이나 일부 형평성에 문제가 있음
- 예를 들어 울산광역시에 소재한 기준시가 1.1억 원인 주택은 행정구역이 광역시라 주택 수에 포함되는데 반해, 울산과 인구가 백만명 수준으로 유사한 창원시에 소재한 기준시가 3억 원인 주택은 일반시(市)로 중과배제가 됨은 일부 형평성에 문제가 있다고 판단되므로 지역에 관계없이 동일 가액 기준을 적용하는 방향으로 보완할 필요가 있음⁵⁴⁾

3) 주택 수 산정에서 제외되거나 세금 혜택을 받고 있는 대상 주택 중 기여도가 미흡한 주택은 제외

□ 기준 재정립의 당위성 확보를 위해 국민 합의를 위한 담론의 장(場)을 조성하고, 기존 제도 중 문제가 심각한 것을 찾아 제외

- 국민 선호와 반대의 대립, 지역경제 활력제고 필요 등을 고려할 때 다주택 수 기준에 대한 조정 논의는 필요하지만, 시간과 비용을 투입해 장기적 관점에서 합리적 대안이 도출되도록 할 필요
- 국민 선호나 지역경제 활성화를 위해 기준을 개편하더라도 그 제도 도입의 취지가 왜곡되어 투기 대상화 되는 경우가 나타나고 있어 주택시장 안정을 위한 세밀한 기준 조정과 투기차단 방안이 함께 마련되어야 국민적 합의도 출이 가능

54) 서울의 고가 1채는 1주택, 지방 3채는 다주택 그러나 가격에서는 큰 차이. 주택 수와 고가주택 기준을 적절히 하여 보완적으로 가격을 고려한 다주택 기준을 도입해 제도의 형평성을 갖추어 나갈 필요가 있다는 주장도 일부 제기되고 있는 실정임.

□ 제도 도입 취지의 이행이 미흡하거나 상실한 종과제외 주택, 비과세주택 등은 지원대상에서 제외. 구체적으로는,

- 취득세 종과제외 주택의 경우 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, 종합부동산세 합산배제 주택 중에는 ‘미분양주택’
- 양도소득세의 비과세특례 대상주택의 경우에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’ 그리고 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택·신축주택 등’과 ‘지역기준·가액기준 충족주택’, 2주택이지만 양도세 중과가 제외되는 대상 중에는 ‘기준시가 1억 원 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’ 등의 제외를 검토

4) 별도세대 인정 등 주택 수 합산방식의 일부 기준 개편

□ 주택 수 세대별 합산방식 중 별도세대 인정에 대한 일부 보완 추진

- 세대별 합산방식을 인별로 변경하는 것은 실거주 목적이 아닌 주택의 투기를 조장 등 측면에서 바람직하지 않을 것이므로 향후 장기적인 검토 과제로 두는 것이 바람직
- 다만, 사회경제적 현상으로 결혼 연령이 점차 높아지고 비혼 인구도 증가하면서 과거와 달리 나이가 많아도 부모와 계속 거주하는 경우가 많아지고 있어, 동거 봉양 합가로 인한 2주택 비과세를 위해서는 별도세대인 상태에서 합가해야 하므로 부득이 자녀가 일시 퇴거 또는 위장 전입 후 주택을 취득하고 재합가하는 위법 사례를 발생시키게 됨
- 따라서 일시 퇴거하거나 위장 전입으로 인한 사회적 비용과 갈등을 줄이기 위해 결혼과 장성한 자녀의 독립에 대한 변화된 문화를 반영하여 세법 개정을 검토할 필요가 있음
- 예를 들어, 양도세의 별도세대 여부 기준에 일정한 연령과 소득의 조건을 만족

하면 동일 주소에서 부모와 거주하고 분가한 적 없어도 별도세대로 인정하는 방식 등을 도입하는 것도 한 방안이 될 것임

□ 지방에 소재하는 부속토지의 주택 수 포함에 대해 지역쇠퇴 완화 및 세제의 형평성 차원에서 재검토. 특히, 종부세 1세대 1주택자 부속토지에 대한 보완 추진.

- 다른 주택의 부속 토지를 주택으로 보는 것은 취득세와 종부세의 다주택자 중과세율이 도입되기 전에는 큰 이슈는 아니었으나, 중과세율 도입 이후 지방의 주택 부속토지만 보유한 경우에도 주택 수에 포함됨으로 인해 취득세와 종부세의 중과세율이 적용되는 경우가 종종 발생
- 지방세법에서 주택 부속토지도 주택으로 보는 점과 종부세는 재산세의 주택분과세대상을 주택으로 보는 법리적인 측면에서는 이해가 되지만, 납세자의 일반적 상식으로 볼 때는 다른 주택 부속토지만 보유하고 있음에도 이를 보유주택 수에 포함하여 중과세율을 적용한다는 것은 납득이 어려운 측면이 있음
- 특히 종부세의 1세대 1주택자 적용에 본인이 다른 주택의 부속토지를 보유하면 적용이 가능하나, 동일한 부속토지를 동일 세대원이 보유한 경우에는 1세대 1주택자의 적용을 하지 않는 것은 과거 부부 공동명의 1세대 1주택자의 미적용에 대한 여론 반발로 인해 특례를 제정한 것과 유사해 보완이 필요하다 할 수 있음

5) 일시적 2주택, 상속주택, 동거보양주택 등은 산정기준 개편

□ 종부세의 일시적 2주택과 상속주택에 대해 보완

- 일시적 2주택에 대해 종부세는 예외 규정이 없어 과세기준일(6월 1일)에 이사 등의 사유로 일시적 2주택임에도 조정대상지역이면 중과세율이 적용되고 있어 이에 대한 개선 검토가 필요

-
- 상속주택은 3년 또는 2년간(수도권) 중과세율 적용 시 주택 수에서 제외하고 있지만, 1세대 1주택자 판단 시 주택 수와 종부세 과세 대상에는 포함. 상속은 부득이한 주택 취득임을 고려할 때 모두 제외하는 것을 검토.
 - 또한 공동상속 주택의 소수 지분도 취득세, 양도세와 동일하게 적용하여 1세대 1주택자 판단 시나 중과세율 판단을 위한 주택 수 산정시에는 모두 제외하는 방안을 검토

□ 동거봉양합가의 경우 적용 대상간 기준 일치를 추진

- 취득세에서 정하고 있는 동거봉양합가의 연령 기준 65세를 60세로 하향하여 종부세, 양도세와 일치시키고, 합가 대상이 부모만 해당하는 것을 직계존속으로 확대하는 방안을 검토
- 납세자 입장에서는 연령 기준의 차이를 두는 이유를 알기 어려울 뿐 아니라 세법 적용 시 취득세와 양도세 기준을 혼동하는 등의 불편 초래



CHAPTER 3

민간 전월세주택 임차인의 장기 거주안정 방안

- 1. 연구 배경과 목적 91
- 2. 분석모형 및 가설 설정 96
- 3. 실증분석 결과 100
- 4. 민간주택 임차인의 거주안정을 위한 정책과제 113

03 민간 전월세주택 임차인의 장기 거주안정 방안

1. 연구 배경과 목적

1) 연구배경

□ 2019년 7월 이후 높은 상승세를 보였던 주택매매가격과 마찬가지로 전세가격과 월세 가격도 상승세로 전환

- 월세시장에서 월세가격은 전국기준으로 2019년까지 하락세를 보이다 2020년부터 소폭 상승세로 전환. 2021년에는 전국 기준으로 2.55% 상승해 통계 집계 이래 가장 높은 상승률을 기록하였고, 수도권이 2.73%로 지방 2.38%에 비해 상승폭이 컸던 것으로 나타남.⁵⁵⁾

표 3-1 | 지역별 아파트 월세가격 변동률 비교

(단위: %)

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전국	-0.95	-0.93	-1.06	-0.89	0.14	2.55
수도권	-0.89	-0.52	-0.09	-0.62	-0.30	2.73
지방	-1.00	-1.30	-1.98	-1.15	0.55	2.38

자료: 한국부동산원 주택가격동향조사 아파트 월세가격지수, 각년도

55) 월세지수의 경우, 한국부동산원은 주택가격동향조사에서 2015년 6월부터 시군구 단위로 제공하고 있으나 실거래가격지수로는 제공하지 않고 있음. KB 부동산은 아파트에 대해 2015년 12월부터 서울, 서울 강남, 서울 강북, 인천, 경기, 수도권에 대해서만 월세지수를 발표하고 있음.

- 전세시장의 경우는 관련 조사 통계별로 2015년 이후 가격하락 시기에 대한 차이가 존재. 한국부동산원 및 KB부동산의 전세가격 동향지수는 2018~19년, 전세실거래가격지수는 2017~18년이 가격하락 시기로 분석.
- 저금리 시기인 2020~21년에는 한국부동산원 가격동향지수는 연간 7~9%, KB부동산 가격동향지수가 연간 7~12%, 전세실거래가격지수도 7~16% 가격이 상승한 것으로 나타남

표 3-2 | 지역별 아파트 전세가격 변동률 비교

(단위: %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
한국부동산원 가격동향지수	7.0	1.9	0.6	-2.9	-1.8	7.3	9.6
전세실거래가격지수	15.8	4.1	-0.3	-0.3	3.6	16.0	7.0
KB 가격동향지수	6.1	1.8	0.3	-0.6	-0.9	7.5	12.0

주: 한국부동산원 전세실거래가격지수가 2014년 1월부터 제공되어 분석시계열은 2015~21년으로 제한

자료: 한국부동산원 주택가격동향조사 및 공동주택 실거래가격지수, KB부동산 주택가격동향조사

□ 전월세가격 상승 원인으로는 매매가 상승, 금리인하, 임대차 2법 도입, 수요증가, 공급 감소, 조세전가 등 다양한 요인들이 존재

- 매매가격 상승은 여력이 부족한 매매수요자를 전세수요로 전환시켜 전세가격을 인상시킬 유인이 있으며, 전세가격 상승은 다시 매매가격을 상승시킬 유인이 있음
 - 전세주택과 매매주택은 서로 대체관계이며, 매매주택이 전세주택에 비해 상대적으로 우등재로 매매가격이 상승할 경우 주택 매매여력이 부족한 소비자들이 전세수요로 전환되어 전세가격이 상승할 유인이 있음(김상배, 이승아, 2021).
 - 투자자 입장에서 전세가격은 현재의 사용가치를 나타내며, 매매가격은 미래에 양도를 통해 실현될 미래의 자산가치이기 때문에 전세가격 상승은 매매가격 상승에 선행할 수도 있음(성주한, 박필, 2014)
- 금리인하에 의한 조달비용 감소는 주거상향 수요를 확대시키며, 이 경우 전세수요가 확대된다면 전세가격이 상승. 전세수요의 매매수요로의 전환에 따라

전세수요가 축소된다면 전세가격 하락으로 이어질 수 있음.

- 임대주택을 공급하는 임대인 측면에서 금리인하는 전세보증금에 대한 은행예금 이자소득이 감소하는 것이므로 전세보다 월세를 선호하게 만들어 전세공급을 감소시키는 요인이 될 수 있음(이호진, 고성수, 2015)
 - 금리가 인하되어 전월세전환율이 금리보다 클 경우 임대인이 임대료 수입을 극대화하는 과정에서 전세공급은 줄고, 임대차시장은 월세로 전환될 유인이 있으나 향후 매매가격 기대가 높아질 경우 월세가 전세로 전환될 유인도 큼(이상영, 최명섭, 2015),
 - 즉, 주택기대가격상승률이 높아 향후 주택가격이 상승할 것으로 기대된다면 전세보증금이 레버리지가 되어 높은 투자수익률로 이어질 수 있으므로 임대인은 전세공급을 선호할 수 있어 임대인 입장에서 금리인하와 전세공급간의 관계는 확정적이지 않음(최창규, 지규현, 2008; 이호진, 고성수, 2015)
 - 임대주택을 수요하는 임차인 입장에서 금리인하는 대출금 사용에 대한 비용을 감소시킬 수 있어 전세와 같은 목돈이 드는 주택에 대한 수요를 증가시킬 수 있으며, 장기적으로 전세가격 상승으로 이어질 수 있음(조이운, 김상봉, 2015).
 - 금리는 대출수요자가 주택매입자금, 전세보증금 등의 대출사용에 대한 비용이기 때문에 매매거래를 위한 대출과 전세거래를 위한 대출간 서로 경합관계라는 점에 주목할 필요가 있음. 금리가 하락하면 전세수요 중 일부가 매매수요로 전환될 수 있어 금리와 전세가격은 양(+)의 관계를 가질 수 있으나, 저금리에서 월세수요가 전세수요로 전환될 수 있어 금리와 전세가격은 음(-)의 관계를 가질 수도 있어 금리와 전세가격간 관계는 비확정적일 수 있음.
- 임대차 2법 도입에 따른 임대무기간의 확대와 임대기간 임대료 인상 규제는 임대료 인상 규제가 없는 신규계약을 중심으로 임대료를 인상시킬 유인이 있음⁵⁶⁾
- 계약갱신청구권, 전월세 상한제 도입으로 존속 중인 계약은 임대비용이 안정적인 반면, 신규계약은 임대료 규제를 받지 않기 때문에 갱신계약으로 인상하지 못할 금

56) 임대차 신고 통계가 공식적으로 발표되지 않는 상황이기 때문에 임대차 2법 시행에 따른 정책효과를 분석하기 위해 이 연구는 대안적으로 임대차 2법 시행 이전과 이후를 구분짓는 더미변수를 통해 분석하였음.

액을 신규계약시 선반영하여 인상할 유인이 있어 임대료 상승 원인으로 작동할 수 있음(김경환, 2011; 정의철, 2016; 임재만, 2019; 이창무, 2020; 김경희, 이상영, 2022)

- 수요증가 및 공급부족 역시 주요 요인으로 인식. 가구 분화로 주택에 대한 수요가 증가하는 상황에서 신규주택을 단기에 공급하기 어려워 수요 미충족에 따른 가격 불안을 초래할 수 있음
 - 수도권과 같이 인구 유입과 가구 증가가 지역을 중심으로 수요가 증가하는 상황. 이처럼 선호가 높은 지역에 대한 재건축·재개발 억제 정책, 신규 주택공급 부족이 임대료 상승으로 이어짐(이창무, 2020)
- 주택거래 및 보유에 대한 과세 강화가 임차인의 임대료에 전가되었다는 조세 전가 현상도 전월세가격 상승의 한 요인
 - 저금리 시대에 종합부동산세 규제 강화에 따라 월세시장을 중심으로 조세전가가 이루어졌을 유인이 있고, 공시가격 현실화에 따른 임대인의 세 부담 증가는 임대료 인상으로 이어질 수 있으며, 임대주택에 대한 운영비용 증가는 전세공급을 줄이고 월세로 전환시킬 유인을 제공하는 등의 영향으로 전세가격이 상승할 수 있음(이창무, 2020)

□ 선행연구들이 제기하고 있는 전월세가격 상승요인들이 전월세가격 변동에 얼마나 기여했는지에 대한 실증연구는 확인되지 않고 있음

- 따라서 임차인 주거 불안 요인을 특정하기 위해서는 측정가능한 결정요인을 대상으로 독립적인 기여도를 분석하는 것이 필요
- 선행연구들은 전월세가격의 상승원인으로 매매가격의 상승, 금리 인하에 따른 자금조달비용의 감소와 전세수요 증가, 임대차 2법 도입에 따른 신규계약 임대료 상승, 수도권 등 선호지역에 인구 유입과 가구 분화 등으로 인한 주택수요 증가, 재건축·재개발 억제 및 신규공급 감소, 종합부동산세 강화 및 공시가격 현실화에 따른 조세전가 등을 제시하고 있음
- 그러나 이를 뒷받침할 만한 실증증거는 부족한 실정임. 선행연구들이 지목하는 결정요인들은 이론적으로 전월세가격을 상승시킬 유인이 있지만, 최근 전

월세가격에 대해 어떤 영향을 미쳤는지에 대해서는 실증분석을 통해 확인할 필요가 있음. 이는 해당 변수들이 전월세가격 상승에 대한 기여도는 차별적일 수 있기 때문임.

2) 연구목적

□ 이 연구는 전세가격 변동에 대한 주요 결정요인을 분석하고, 주요 결정요인들의 독립적인 전세가격 상승기여도를 추정하여 민간임대주택 거주 임차인의 장기 거주안정 방안을 마련하는데 그 목적이 있음

- 이 같은 연구목적의 달성을 위해 ① 주택전세가격 변동 결정요인 분석을 위한 모형 및 가설 설정, ② 전세가격 변동을 결정요인에 대한 실증분석, ③ 전세가격 결정요인의 전세가격 변동 기여도 및 기여도 변화 추이 분석을 실시하고, 그 결과를 토대로 ④ 임차인의 장기 거주안정을 위한 정책과제를 제안

3) 연구방법 및 주요 내용

□ 분석범위 설정과 방법

- (공간적 범위 및 분석대상) 16개 광역지자체 아파트(2020년 1월부터 소비자물가지수 통계가 제공되는 세종시는 분석에서 제외)
- (시간적 범위) 2017년 6월~2021년 12월
- (분석대상 가격지수) 한국부동산원 주택가격동향조사 전세가격지수, KB부동산 주택가격동향조사 전세가격지수
- (분석내용) 분석대상 가격지수의 월변동률을 종속변수로 설정하고, 종속변수와 결정요인의 관계에 대한 회귀분석, 종속변수에 대한 각 결정요인의 기여도 분석

- (분석방법) 패널고정효과모형(Panel Fixed Effect Model), 표본확장 샤플리 분해(Forward Expanding Shapley Decomposition)

□ 주요 연구내용

- 민간 전월세주택에 거주하고있는 임차인의 장기 거주안정을 위한 정책방안을 도출하기 위해 이 장에서는 실증모형 구성과 분석을 중심으로 연구수행
- 먼저, 분석모형 및 가설 설정에서는 주택 전세가격 변동의 결정요인 6개를 도출하고, 결정요인의 전세가격 변동 기여도 추정모형을 설계
- 다음으로, 실증분석을 통해 전세가격 변동을 결정요인별 분석결과 및 결정요인의 전세가격 변동 기여도를 분석하여 제시
- 마지막으로, 민간임대주택 거주 임차인의 장기 거주안정을 위한 정책과제를 분석결과와 연계하여 제시하는 순으로 연구 추진

2. 분석모형 및 가설 설정

□ 주택 전세가격 변동의 결정요인 및 가설

- 이 연구에서는 전세가격 변동률과 기존 연구들에서 확인한 6개의 전세가격 변동의 결정요인의 관계를 추정하기 위해 식(1)과 같이 패널고정효과모형을 채택

$$\Delta R_{it} = \beta_0 + \beta_1 \Delta P_{it} + \beta_2 r_{it} + \beta_3 L_{it} + \beta_4 DS_{it} + \beta_5 D_{it} + \beta_6 S_{it} + \alpha_i + \epsilon_{it} \dots (1)$$

- (종속변수, ΔR_{it}) 지역별 아파트 전세가격지수의 월변동률로 한국부동산원 전국 주택가격동향조사 전세가격지수, KB 국민은행 주택가격동향조사 전세가격지수를 대상으로 전월대비 변동률 자료를 활용
- (결정요인1, ΔP_{it}) 지역별 아파트 매매가격지수의 월변동률로 종속변수와 출처

가 동일한 한국부동산원 전국주택가격동향조사 매매가격지수, KB 국민은행 주택 가격동향조사 매매가격지수 자료를 활용. 선행연구에 따르면 매매가격의 상승은 매매수요를 전세수요로 전환시켜 전세가격을 상승시킬 수 있으며, 또한 사용가치에 해당하는 전세가격이 선행하여 상승할 수 있다고 지적하고 있어 두 변수는 양방향 인과성이 존재하는 것으로 이해됨. 이를 통해 전세가격과 매매가격은 양(+)의 관계일 것으로 판단됨($\beta_1 > 0$).⁵⁷⁾

- (결정요인2, r_{it}) 대출을 통해 자금을 조달하는 비용인 금리로, 분석에는 CD금리에 소비자물가지수를 이용하여 실질화하여 사용.⁵⁸⁾ 금리는 대출수요자가 주택매입자금, 전세보증금 등의 대출사용에 대한 비용으로 매매거래를 위한 대출과 전세거래를 위한 대출간 서로 경합관계일 수 있음. 즉 금리가 하락할 경우 전세수요 중 일부가 매매수요로 전환될 수 있어 금리와 전세가격은 양(+)의 관계를 가질 수 있으나, 금리가 인하할 경우에도 월세수요가 전세수요로 전환될 수 있어 금리와 전세가격은 음(-)의 관계를 가짐. 즉 금리가 매매수요로 전환하는 영향이 클 경우 $\beta_2 > 0$, 전세수요로 전환하는 영향이 클 경우에는 $\beta_2 < 0$ 이 기대됨.
- (결정요인3, L_{it}) 임대차 2법(계약갱신청구권제, 전월세상한제) 도입 여부로 임대차 2법이 도입이전인 2020년 7월까지의 0, 이후는 1의 값을 부여한 더미변수 활용하여 분석.⁵⁹⁾ 임대차 2법 도입으로 존속중인 계약은 임대료 변동률이 5% 이내 안정적인 반면, 임대료 규제를 받지 않는 신규계약은 임대차 2법에 따라 향후 4년

57) 주택 매매가격과 전세가격은 장기균형 관계로 서로 영향을 주고받는 변수로 알려져 있음. 두 변수간 영향관계에 대해서는 그랜저 검정을 통해 이루어짐. 임정호(2006)는 1986년 1월~2004년 6월까지 자료로 분석한 결과 매매가격이 전세가격에 영향을 미치는 것으로 분석하였고, 임규채·기석도(2006)는 1987년 1월~2005년 12월까지 자료를 이용하여 두 변수간 인과성이 발견되지 않았음을 제시. 박현수·안지아(2009)는 2002년 12월~2009년 5월까지 자료로 분석한 결과 양방향 인과성이 있음을 발견하였으며, 1986년 1월~2009년 3월까지 자료로 분석한 문규현(2010)은 전세가격이 매매가격이 전세가격에 영향을 미치는 것으로 분석하였음. 박진백 외(2022)는 이와 같은 차별적인 결과는 분석기간의 차이에 있다고 가정하여 시간가변 그랜저 검정(Time-varying Granger Causality Test)을 시도하였으며, 그 결과 1998년 이후 전세가격은 매매가격에 꾸준히 영향을 미친 반면, 매매가격이 전세가격에 영향을 미치기 시작한 시점은 2012년 이후부터로 추정하였음. 이와 같은 양방향 인과성을 통제하기 위해서는 역인과성을 통제할 수 있는 도구변수법 추정이 필요하지만, 이 연구에서는 수행하지 않았음을 연구의 한계로 밝힘.

58) 단일 시계열 자료를 패널화하는 방법은 금리에서 지역별 기실현된 물가수준을 나누는 방법을 활용하였음. 이는 명목GDP를 GDP디플레이터로 나누어줌으로써 실질GDP를 계산하는 방식과 동일하며, 향후 1년간의 소비자물가 상승률 전망치를 나타내는 기대인플레이션을 현재 수준으로 가정한 것임(박진백, 2021)

59) 임대차2법은 2020년 7월 31일 주택임대차보호법 개정에 따라 시행되었으나, 본 연구의 분석이 월단위로 시도하고 있기 때문에 편의상 임대차2법 도입을 2020년 8월로 정의하였음

간 가격인상을 못하는 부분을 선반영할 수 있으므로 임대차 2법 도입효과는 가격상승으로 이어질 수 있음. 특히, 한국부동산원 주택가격동향조사의 전세가격지수와 KB부동산 주택가격동향조사의 전세가격지수는 신규 전세의 가격동향을 나타내기 때문에 임대차 2법 도입 이후는 가격안정화효과는 관측되지 않고, 상승 효과가 나타날 것으로 기대됨($\beta_3 > 0$).

- (결정요인4, DS_{it}) 전세의 수요와 공급을 나타내는 전세수급지수로 로그값을 활용. 이 변수는 수요와 공급을 모두 포괄하는 수급지수로 100을 기준으로 이를 초과하면 수요우위, 100 미만이면 공급우위로 해석됨. 회귀분석에서는 수요우위에 해당하는 수급지수의 증가가 전세가격의 가격상승과 관계가 있는지를 살펴보고자 함($\beta_4 > 0$). 다만, 이 변수가 수요와 공급에 대한 지수이므로 회귀모형에서 수요에 해당하는 세대수 변동, 공급에 해당하는 신규공급과 개념적으로 내생적 관계임. 회귀분석에서 수요와 공급 변수들간 내생성으로 인해 모형의 강건성이 훼손되는지를 검토하기 위해 수요와 공급 변수를 포함하지 않은 결과도 함께 제시.
- (결정요인5, D_{it}) 주택수요로 전월 대비 세대수 변동률을 활용. 인구유입이나 가구증가 등으로 주택에 대한 수요가 증가하더라도 단기적으로 공급이 비탄력적인 구조이기 때문에 수요의 증가는 주택가격의 상승으로 이어질 수 있고, 전세가격 역시 상승할 유인이 있음($\beta_5 > 0$). 다만, 지역내 증가한 세대는 자가와 임대로 점유형태가 구분될 수 있고, 임대는 전세, 월세로 구분되기 때문에 세대수 증가와 전세수요 증가의 관계는 확정적이지 않음. 따라서 세대수 증가가 매매수요나 월세수요의 증가로 이어질 경우에는 전세가격 하락과 관계가 있을 수도 있음($\beta_5 < 0$).⁶⁰⁾
- (결정요인6, S_{it}) 주택공급으로 해당월의 전체 주택의 준공물량의 로그값을 활용.⁶¹⁾ 신규주택공급이 이루어지면 수요자는 자가와 임대로 점유하게 되므로 가격안정화로 이어질 수 있으나($\beta_6 < 0$), 신규주택공급은 매매와 전세, 월세로 나누어지기 때문에 신규공급에 따른 전세가격 안정화효과는 확정적이지 않음. 신규주

60) 주택매실은 전세수요 주요 요인이 될 수 있으나 해당 통계자료가 연기준으로 발표되고 있어 이 연구가 채택하고 있는 월단위 분석모형에 적용하지 못하였음을 밝힘

61) 국토교통부에서 제공하는 주택 준공물량은 광주 2018년 12월(-417건), 대구 2012년 12월(-177건), 울산 2014년 12월(-28건), 인천 2012년 12월(-3726건) 및 2014년 12월(-2542건)이 음수임. 준공물량이 음수일 수 없기 때문에 박진백(2021)은 해당 관측점을 분석에서 제외한 바 있음

택이 공급되면 수요자들이 지금까지 거주했던 재고주택이 시장에 공급되므로 신규 주택공급은 연쇄적으로 재고주택공급으로 이어질 수 있으므로 가격안정화로 이어질 수 있음($\beta_6 < 0$). 그러나 재고주택공급 증가분 역시 매매와 전세, 월세시장에 공급되기 때문에 전세가격 안정화로 이어질지는 확정적이지 않음.

- (분석자료) 한국부동산원, KB에서 매월 발표하는 전세 및 매매가격 동향가격지수, 한국은행의 CD금리, 한국부동산원의 전세수급지수, 행정안전부 주민등록세대수, 국토교통부 준공자료 등을 이용하여 전세가격지수 변동률에 대한 결정요인을 분석
 - (종속변수) 한국부동산원 전국주택가격동향조사 전세가격지수, KB 국민은행 주택가격동향조사 전세가격지수, 한국부동산원 전세실거래가격지수를 활용
 - (설명변수) 한국부동산원 매매가격지수, KB 주택가격동향조사 매매가격지수, 한국은행 경제통계시스템 91일물 CD금리, 한국부동산원 전국주택가격동향조사 전세수급지수, 행정안전부 주민등록인구현황 주민등록세대수, 국토교통부 통계누리 전체 주택 준공실적

□ 전세가격 결정요인의 전세가격 변동 기여도 추정모형

- 종속변수에 대한 주요 결정요인들의 공통 기여분을 제거하여 각 결정요인의 독립적인 기여도를 추정할 수 있는 샤플리 분해를 활용⁶²⁾
 - 설명변수 집합 $K = \{x_1, \dots, x_j, \dots, x_k\}$ 에 대해 j번째 변수 x_j 의 순열을 θ 라고 정의하고, 변수 x_j 의 순열 θ 집합을 $P(\theta, x_j) := \{x_p \in K \mid \theta(p) < \theta(j)\}$ 로 정의하면, x_j 의 한계효과⁶²⁾는 다음과 같이 정의할 수 있음

$$C(x_j, \theta) := f(P(\theta, x_j) \cup \{x_j\}) - f(P(\theta, x_j)) \dots\dots\dots (2)$$

- j개의 변수에 대해 개별 기여도를 추정하기 위해 고려해야 하는 경우의 수는 j! 이므로, 경우의 수의 평균을 개별변수의 기여도로 정의하면 다음과 같음

62) 샤플리 분해에 대한 이론적 설명은 박진백(2021: 13) 내용을 인용하였음

$$Sh(x_j) = \frac{1}{j!} \sum_{\theta \in \Theta(K)} C(x_j, \theta) \dots\dots\dots(3)$$

- 이 연구에서는 전세가격 변동의 주요 결정요인들의 기여도 변화를 파악하기 위해 임대차 2법이 시작된 이후 2020년 7월을 기준으로 샤플리 분해의 분석기간을 1개월씩을 늘려가는 표본확장 샤플리 분해분석(Forward Expanding Shapley Decomposition)을 적용하였음
- 회귀분석에서 변수구성이 세대수, 신규공급과 같은 수요와 공급 변수 외에 전세수급지수를 포함하고 있어 변수구성에 있어 내생적이지만, 샤플리 분해는 개별변수의 독립적인 기여도를 추정하기 때문에 회귀분석의 내생성이 통제되는 장점이 있으며, 세대수와 준공은 자가, 전세, 월세에 대해 확정되지 않은 수요와 공급인 반면, 전세수급지수는 전세에 대한 수요와 공급으로 확정하여 해석할 수 있음

3. 실증분석 결과

□ 전세가격 변동을 결정요인 분석 및 결과

- 분석모형을 선택하기 위해 하우스만 검정을 실시한 결과, 모든 회귀식은 귀무가설을 기각하여 고정효과모형을 선택하는 것이 바람직한 것으로 분석되었음⁶³⁾
- <표 3-3>의 (1)열과 (3)열의 회귀분석 결과를 살펴보면, 전세가격지수 월변동률은 매매가격지수 월변동률과 양(+), 실질CD금리와 음(-), 임대차2법 시행 기간더미와 양(+), 전세수급지수 로그값과 양(+)의 관계가 보고되었으며 통계적으로 유의한 것으로 분석되었음
- 매매가격 상승은 전세가격 상승과 관계있는 것으로 분석되었음. 이는 매매가격 상

63) 패널회귀모형은 식(1)에서 오차항 α_i 를 더미를 통한 고정효과로 처리할 것인지 분포를 가진 확률효과로 처리할 것인지에 따라 선택하게 되는 모형이 고정효과모형과 확률효과모형으로 구분됨. 하우스만 검정은 $cov(x_{it}, \alpha_i) = 0$ 을 귀무가설로 설정하며 귀무가설을 받아들이면 고정효과모형과 확률효과모형은 모두 통계적으로 일치추정량을 추정하므로 보다 효율적인 확률효과모형을 선택하며, 귀무가설을 기각하면 확률효과모형이 일치추정량이 아니므로 일치추정량인 고정효과모형을 선택함(민인식, 최필선. 2012)

승에 따라 지불여력이 부족한 매매수요자들이 전세수요로 전환되었을 가능성을 시사하는 것으로 임차인의 주거안정을 위해서는 매매가격의 하락 안정세 유지가 필요함을 시사함.

- 통화당국은 2019년 7월 저금리체계로 전환하여 기준금리를 인하하였고, 코로나19에 대응하여 2021년 7월까지 저금리 기조를 유지하였고, 저금리 상황에서 투자수요와 함께 주거상향 수요가 늘어났을 유인이 있음. 분석결과도 금리인하가 전세가격 상승과 관계있는 것으로 분석되어 매매로 전환되는 수요보다 전세로 전환되는 수요가 전세시장을 압도한 것으로 이해됨. 이는 경기대응 관점에서 운용되는 통화금융정책이 주택시장의 변동성을 악화시킬 유인이 있음을 시사함.
- 임차인의 주거안정을 위해 임대무기간의 확대와 임대기간 임대료 인상 규제를 골자로 하는 임대차 2법이 도입은 갱신임대시장은 안정을 시켰으나, 임대료 규제가 없는 신규임대시장에서는 가격에 일부 영향을 미친 것으로 나타남. 이는 임차인의 주거 안정을 위해 시행된 임대차 2법이 임대인 소유 자산에 대한 사용·수익·처분의 권리를 일부 제한하기 때문으로 이해. 따라서 임차인의 주거 안정을 도모하기 위해서는 임대인이 임차인에게 양질의 주택을 안정적으로 공급할 수 있도록 일정한 혜택을 부여할 필요가 있으며, 이 경우 임대기간과 임대료 인상 수준 등에 비례하여 일정한 세제혜택을 부여하는 민간임대등록제 방식의 활용이 적절할 수 있음.
- 전세수급지수의 증가는 전세가격 상승과 관계있는 것으로 분석되었음. 이는 전세에 대한 수요증가는 전세가격 상승으로 이어질 수 있다는 의미이며, 수급지수가 수요와 공급을 동시에 나타낸다는 특성을 고려할 때 전세수요를 줄이거나 전세공급을 늘려야 전세가격 안정으로 이어질 수 있음을 시사함. 따라서 전세에 대한 수요가 시장에서 형성되는 것을 고려하면 정책적으로는 전세공급이 원활히 되도록 해야하며, 이는 그 간의 세대증가 등 연건변화를 감안할 때 2026년 주택공급이 충분히 이루어질 때까지는 다주택자들이 장기간 안정적으로 전세를 공급할 수 있는 체계가 마련되어야 가능할 것으로 판단됨.⁶⁴⁾
- 세대수 월변동률과 준공은 수요와 공급을 각각 나타내는 변수로 이와 같은 수요와 공급은 매매와 전세, 월세로 나누어지기 때문에 전세시장에 대한 영향력은 확정적

64) 주택공급에 대한 세부 내용에 대해서는 이 보고서 '4장 주택공급 과잉 기능성 분석과 대응방안'을 참조하기 바람

이지 않을 수 있음. 세대수 월변동률의 경우는 통계적인 유의성이 보고되지 않아, 최근 가구분화에 따른 1~2인가구의 증가 등 주택수요의 증가가 전세가격 상승으로 이어졌는지에 대해서는 확인되지 않았음. 다만, 준공의 경우 (1)열의 한국부동산원 전세가격지수 월변동률에 대한 회귀분석 결과에서는 준공의 감소는 전세가격 상승과 관계있는 것으로 분석되었으나 유의성이 크지 않았고, (3)열의 KB 전세가격지수 월변동률에 대한 회귀분석에서는 준공의 유의성이 보고되지 않았음.

- (2)열과 (4)열은 전세수급지수와 세대수 및 준공의 내생 관계를 고려하여 세대수 및 준공 변수를 제외하여 분석하였으나, 분석모형은 강건한 것으로 분석되었음
 - 전세수급지수는 개념적으로 수요와 공급을 대변하는 세대수 월변동률과 준공 로그값과 내생적인 관계일 수 있으며, 이 경우 해당 변수를 포함하거나 제외할 경우 분석결과가 크게 달라질 수 있음
 - 이 연구에서 (2)열과 (4)열의 회귀식에서 세대수 월변동률과 준공 로그값을 제외하여 분석한 결과는 (1)열과 (3)열의 회귀식의 분석결과와 거의 유사한 결과로 나타났으며, 변수의 제외에도 R-squared가 유사하게 유지되는 등 모형의 유의성이 훼손되지 않았음
 - 이러한 분석결과는 세대수의 변화, 준공물량이 전세가격 변동에 강한 영향을 미치지 않는 것을 의미하는 것임. 이는 세대수가 증가 혹은 감소하거나 준공물량이 증가 혹은 감소하는 등의 수요와 공급의 변화는 매매와 전세, 월세의 수요와 공급으로 배분되기 때문에 전세가격에 대한 영향력이 크지 않을 수 있기 때문으로 판단됨.⁶⁵⁾

65) 이 분석결과는 본 연구에서 채택한 분석샘플기간인 2017년 6월부터 2021년 12월까지 기준으로 세대수 변동 등의 수요요인과 준공물량 감소에 의한 공급요인이 전세가격 변동의 결정요인으로 확인되지 않는다고 해석할 수 있으나, 이 시기 외의 시기까지 포괄하여 일반화하여 논의할 수 있는 정보는 아님을 밝힘

표 3-3 | 전세가격지수 변동을 결정요인 분석결과

구분	(1)	(2)	(3)	(4)
	한국부동산원		KB부동산	
아파트매매지수 월변동률	0.569*** (0.018)	0.572*** (0.017)	0.426*** (0.015)	0.424*** (0.015)
실질CD금리	-0.219*** (0.032)	-0.228*** (0.031)	-0.126*** (0.030)	-0.115*** (0.028)
임대차 2법 기간더미	0.074** (0.030)	0.072** (0.029)	0.195*** (0.030)	0.200*** (0.029)
전세수급지수 로그값	0.589*** (0.082)	0.582*** (0.081)	0.439*** (0.077)	0.445*** (0.076)
세대수 월변동률	0.093 (0.094)		-0.106 (0.089)	
준공 로그값	-0.015* (0.009)		0.012 (0.009)	
상수	-2.278*** (0.381)	-2.330*** (0.371)	-1.891*** (0.362)	-1.862*** (0.352)
지역수	16	16	16	16
관측점	879	879	879	879
R-squared	0.852	0.852	0.835	0.835
Hausman Test	23.360*** [0.001]	11.260** [0.010]	24.52*** [0.000]	8.822** [0.032]

주: 1) ()안은 표준오차, []안은 p-value를 나타냄. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

2) 세대수 월변동률, 준공 로그값만 포함한 회귀분석 및 세대수 연변동률에 대한 회귀분석 결과는 결과표에 제시하지 않았으나 해당되는 변수는 모두 통계적으로 유의하지 않았음을 밝힘.

자료: 한국부동산원과 KB부동산의 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진 분석

□ 전세가격 결정요인의 전세가격 변동 기여도 분석 및 결과

- 한국부동산원 전세가격지수 변동률에 대한 주요 결정요인들의 기여율을 분석한 결과, 전반적으로 매매가격과 금리, 전세수급지수의 기여율이 높은 상황에서 시간이 지남에 따라 임대차2법 기간더미의 전세가격 변동 기여율이 상승한 것으로 분석됨
 - 전세가격 변동에 대해 임대차 2법 도입 초기인 2020년 8월에는 전국적으로 매매가격의 기여율이 41.4%로 가장 높았으며, 다음으로 실질CD금리 기여율이 30.3%, 전세수급지수 로그값의 기여율이 14.8%였으며, 임대차 2법 기간더미는 4.9%로 기여율이 낮았음

- 임대차 2법 시행이후 신규전세계약을 중심으로 가격상승이 이루어짐에 따라 2021년 12월에는 임대차 2법 기간더미는 4.9% → 19.3%로 증가하였고, 전세수급지수도 14.8% → 20.1%로 증가한 것으로 분석됨. 반면, 매매가격은 41.4% → 27.9%로, 금리는 30.3% → 25.7%로 기여율이 하락한 것으로 나타남.
- 지역적으로는 매매가격과 금리, 임대차 2법 기간더미 등의 기여율이 공통적으로 높았지만, 수도권의 경우는 전세수급지수 기여율이 28.7%로 그리고 지방은 매매가격 기여율이 축소되었다고는 하나 여전히 36.2%로 가장 높았음. 이러한 분석결과는 중장기적으로 수도권은 전세에 대한 수급불균형 해소, 지방은 높은 매매가격 해소가 필요함을 시사.
 - 수도권의 경우, 임대차 2법 도입 초기에는 금리의 기여율이 가장 높았고 전세수급지수 29.0%, 매매가격 28.5% 순으로 나타남. 시간 경과에 따라 매매가격과 금리 기여율은 점차 감소한 반면, 임대차 2법 기간더미의 기여율은 상승한 것으로 나타났고, 특히 전세수급지수의 기여율이 28.7%로 높게 유지되는 것으로 분석됨. 이는 수도권의 전세가격 안정을 위해서는 전세수요를 충족하는 전세주택의 안정적인 공급이 필요함을 시사함.
 - 지방의 경우, 2020년 8월 매매가격의 기여율이 52.8%에서 2021년 36.2%로 큰 폭으로 감소하였으나 다른 결정요인에 비해 전세가격 상승에 상대적으로 가장 높은 기여를 하는 것으로 분석되었음. 이는 지방의 전세가격 안정을 위해서는 2020년 이후 큰 폭으로 상승했던 매매가격의 하향 안정화가 선결될 필요가 있음을 보여주는 것임.
- 회귀분석에서 통계적 유의성이 높지 않았던 세대수와 준공은 전세가격 변동에 대한 기여율은 크지 않은 것으로 나타남
 - 세대수 월변동률은 2020년 8월 전국 기준 4.8%에서 2021년 12월에는 1.1%로 크게 감소하였으며, 이 같은 추세는 지방에서 8.4%에서 2.2%로 감소하여 수도권에 비해 더욱 뚜렷하게 수요측 요인의 기여도가 감소한 것을 확인할 수 있음
 - 준공 로그값은 2020년 8월 3.8%에서 2021년 5.8%로 소폭 상승. 수도권의 경우는 4.1%에서 3.3%로 감소한 반면, 지방은 1.5%에서 6.3%로 상승하여, 절대 규모는 크지 않지만, 지방이 수도권보다 신규공급 요인으로 전세가격이 더 상승하였음을 알 수 있음.

표 3-4 | 한국부동산원 전세가격지수 변동을 사플리 분해 결과

(단위: %)

구분	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	~2020.8			~2021.12		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
아파트매매지수 월변동률	41.4	28.5	52.8	27.9	21.6	36.2
실질CD금리	30.3	32.2	27.2	25.7	27.5	22.0
임대차 2법 기간더미	4.9	4.5	5.7	19.3	18.4	19.5
전세수급지수 로그값	14.8	29.0	4.5	20.1	28.7	13.8
세대수 월변동률	4.8	1.8	8.4	1.1	0.5	2.2
준공 로그값	3.8	4.1	1.5	5.8	3.3	6.3

주: 1~3월까지의 2017년 6월~2020년 8월, 4~6월까지의 2017년 6월~2021년 12월 샘플을 분석

자료 : 한국부동산원 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진 분석

- KB 전세가격지수 변동을 자료를 이용해 주요 결정요인들의 기여율을 분석한 결과, 한국부동산원 전세가격지수 분석결과와 유사하게 매매가격과 금리, 전세수급지수의 기여율이 높게 유지되는 상황에서 시간이 지남에 따라 임대차2법 기간더미의 기여율이 상승하는 것으로 확인됨
 - 전국 기준으로 2020년 8월에는 매매가격과 금리가 전세가격 변동에 대해 35%대의 높은 기여를 한 것으로 분석되었으며 전세수급지수는 14.3%로 상대적으로 낮게 그리고 임대차 2법 기간더미는 8.2%, 세대수 월변동률은 5.5%, 준공 로그값은 1.6%로 추정
 - 2021년 12월 전세가격 변동에 대한 기여율은 아파트매매가 28.1%, 금리 21.7%로 2020년 8월 대비 하락하였으나 여전히 높은 수준을 유지하였으며, 임대차 2법 기간더미가 25.4%, 전세수급지수 로그값이 18.4%로 큰 폭으로 상승하였음. 반면, 세대수 월변동률은 0.6%로 크게 감소하였고 준공 로그값은 5.7%로 2020년 8월보다는 상승하였으나 다른 요인들에 비해 기여율은 낮은 수준을 보였음.
- 수도권은 매매가격과 금리, 전세수급지수가 전세가격 변동의 주요 요인이었으며 시간 경과에 따라 임대차 2법 기간더미의 기여가 확대된 것으로 나타남. 반면, 지방은 매매가격, 금리의 기여율이 높았으며 시간이 지남에 따라 임대차 2법 기간더미와 전세수급지수 기여도가 확대된 것으로 분석.

- 수도권은 2020년 8월에는 매매가격 30.4%, 금리 31.7%, 전세수급지수 24.1%로 이 변수들이 전세가격 변동의 대부분을 설명하였으나, 2021년 12월에는 임대차 2법 기간더미의 기여가 27.3%로 증가

표 3-5 | KB 전세가격지수 변동을 사플리 분해 결과

(단위: %)

구분	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	~2020.8			~2021.12		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
아파트매매지수 월변동률	35.3	30.4	48.8	28.1	23.1	35.6
실질CD금리	35.1	31.7	30.2	21.7	25.0	19.2
임대차 2법 기간더미	8.2	9.6	9.3	25.4	27.3	23.2
전세수급지수 로그값	14.3	24.1	3.6	18.4	21.2	14.8
세대수 월변동률	5.5	3.6	6.7	0.6	0.5	1.2
준공 로그값	1.6	0.6	1.3	5.7	3.0	6.0

주: 1~3월까지는 2017년 6월~2020년 8월, 4~6월까지는 2017년 6월~2021년 12월 샘플을 분석

자료: KB부동산 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진 분석

- 지방은 2020년 8월 매매가격 48.8%, 금리 30.2%로 전세가격 변동의 상당 부분을 차지하였고, 임대차 2법 기간 더미는 9.3%로 상대적으로 낮았음. 시간 경과에 따라 매매가격의 기여율은 감소하였으나 결정요인 중 가장 높은 수준을 기록하였고, 금리 역시 19.2%로 하락했음에도 기여율은 높은 수준인 것으로 분석됨. 임대차 2법 기간 더미와 전세수급지수의 기여율은 각각 23.2%와 14.8%로 상승한 것으로 나타남.

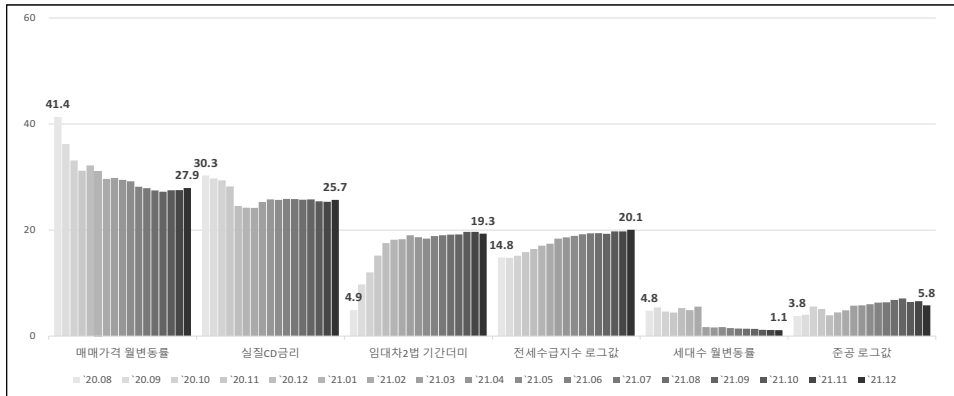
□ 전세가격 결정요인의 전세가격 변동 기여도 추이 분석 및 결과

- 한국부동산원 전세가격지수를 이용하여 전국을 분석한 결과, 매매가격과 금리는 높은 기여가 유지되었으며 임대차 2법 기간더미와 전세수급지수도 지속 증가한 것으로 나타남
 - 매매가격은 2020년 8월 41.4%의 높은 수준에서 지속적으로 감소하였으나 전세가격 결정요인 중 가장 높은 기여수준을 보였으며, 금리 역시 감소세 속에서도 25.7%를 유지하여 전세가격 상승에 높은 기여를 한 것으로 나타남

- 임대차 2법 기간더미는 제도도입 초기인 2020년 8월까지 전세가격 상승에 대해 기여율이 높지 않았으나, 이후 2020년 12월까지 기여율이 빠르게 상승해 10%대 후반의 기여율을 보임
- 전세수급지수 로그값은 지속적으로 증가하여 2021년 12월에는 20.1%를 기록한 반면, 세대수와 준공의 기여도는 상대적으로 낮아 전세가격 안정을 위해서는 일반 주택수요와 공급이 아닌 전세 수요와 공급의 안정이 필요함을 시사

그림 3-1 | 한국부동산원 전세가격지수 변동률 사플리 분해 결과

(전국, 단위: %)



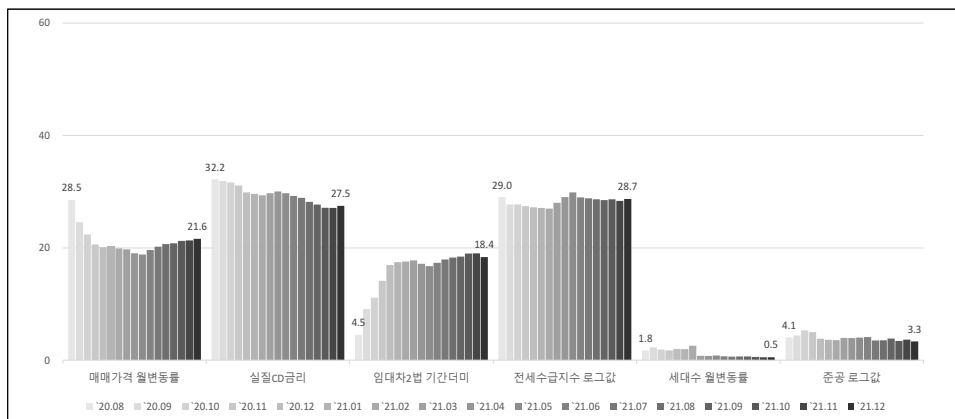
자료: 한국부동산원 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 사플리분해를 통해 추정

- 한국부동산원 전세가격지수를 이용하여 수도권지역을 분석한 결과, 금리와 전세수급지수의 기여율이 높으며, 매매가격, 임대차 2법 기간더미가 차순위로 기여를 하는 것으로 분석됨
 - 매매가격의 기여율은 2020년 8월 28.5%에서 감소하여 2021년 5월 저점을 기록한 이후 지속적으로 상승해 2021년 12월에는 21.6%로 추정되었고, 금리나 전세수급지수에 비해 전세가격 변동에 대한 기여율이 낮은 것으로 분석됨.
 - 금리의 기여율은 2020년 8월에는 전세가격 변동에 가장 높은 기여를 한 것으로 분석되지만 이후 감소해 2021년 12월 27.5%로 추정. 2021년 12월 기준으로 이 같은 금리 기여율은 전세수급지수 다음으로 전세가격 변동에 높은 기여를 한 것으로 분석됨.

- 임대차 2법 기간더미는 제도도입 초기에는 기여율이 낮았으나 제도가 운영되면서 신규전세계약의 가격이 상승함에 따라 기여율이 상승하여 2021년 12월에는 18.4%를 기록
- 전세수급지수는 2020년 8월의 29% 수준이 유지되어 2021년 12월에는 28.7%를 기록하였음. 이러한 결과는 수도권 전세가격 변동이 전세 수급불균형의 영향을 크게 받았을 것임을 시사.
- 세대수의 월변동은 전체 분석기간동안 기여율이 낮게 유지된 반면, 준공은 2021년 12월 기준 3.3%로 세대수에 비해 높은 기여를 하는 것으로 분석됨. 이는 세대수, 준공과 같은 수요와 신규공급의 전세가격 변동 기여율의 절대규모가 크지 않음을 보여줌.

그림 3-2 | 한국부동산원 전세가격지수 변동률 사플리 분해 결과

(수도권, 단위: %)



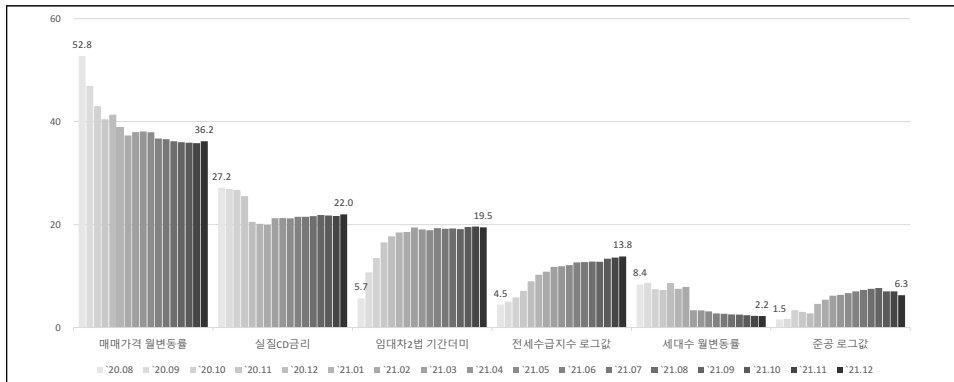
자료: 한국부동산원 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 사플리분해를 통해 추정

- 한국부동산원 전세가격지수를 이용하여 지방을 분석한 결과, 전세가격 변동에 대한 기여는 매매가격이 제일 높았고, 금리, 임대차 2법 기간더미, 전세수급지수 순으로 분석
- 매매가격의 기여율은 2020년 8월 52.8%에서 2021년 12월 36.2%로 감소하였으나, 다른 결정요인에 비해 기여율이 높게 유지되어 지방의 전세가격 변동은 매매가격의 영향이 컸던 것으로 나타남

- 금리의 기여율은 2020년 8월 27.2%에서 2021년 12월 22.0%로 감소하여 금리의 전세가격 변동에 대한 기여율은 축소되었으나 매매가격 다음으로 높은 수준을 보였음
- 임대차 2법 기간더미는 제도도입 초기에는 기여율이 낮았으나 제도가 운영되면서 기여율이 상승하여 2021년 12월에는 19.5%로 추정되어 적지 않은 영향을 미쳤을 것으로 이해
- 전세수급지수는 2020년 8월 4.5%로 낮은 수준을 유지하였으나, 이후 지속 상승하여 2021년 12월에는 13.8%를 기록. 이는 지방의 경우 상대적으로 전세수급상황이 안정된 국면에서 시간이 지남에 따라 수급불균형이 심화되었던 것으로 이해할 수 있음.
- 세대수 월변동률의 기여율은 2020년 8월 8.4%에서 2021년 12월 2.2%로 감소해 지방 전세가격 변동에 대해서는 세대수의 기여도가 지속 감소한 것으로 나타남. 준공은 2020년 8월 1.5%에서 상승하여 2021년 9월 정점을 기록한 이후 감소세로 전환되었음.

그림 3-3 | 한국부동산원 전세가격지수 변동률 사플리 분해 결과

(지방, 단위: %)



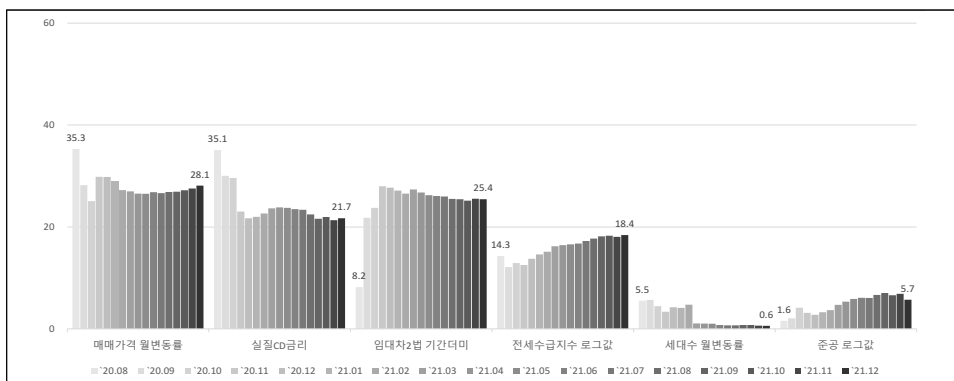
자료: 한국부동산원 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 사플리분해를 통해 추정

- KB 전세가격지수를 이용하여 전국을 분석한 결과, 매매가격, 임대차 2법 기간더미, 금리, 전세수급지수 순으로 기여율이 높았으며, 세대수와 준공의 기여율은 낮은 것으로 분석됨

- 매매가격의 기여율은 2020년 8월 35.3%에서 감소한 이후 대체로 20%대 중후반의 기여율을 유지하였으며, 2021년 12월에는 28.1% 기여율로 전세가격 변동의 주요 결정요인 중 가장 높은 기여를 한 것으로 분석됨.
- 금리의 기여율은 2020년 8월 35.1%에서 하락한 이후 꾸준히 20% 초반의 기여율을 유지하여 금리인하에 의한 유동성 공급이 전세수요를 지속적으로 유지시킨 것으로 이해됨.
- 임대차 2법 기간더미는 제도도입 초기에는 기여율이 낮았으나 제도가 운영되면서 제도 운영 4개월만에 28%의 기여율을 기록한 이후 소폭 감소하여 2021년 12월에는 25.4% 수준으로 추정됨. 한국부동산원 자료를 분석한 결과에 비해 임대차2법 도입이후 전세가격 상승에 대한 기여도가 빠르게 증가하였고, 상대적으로 기여율이 높은 것이 특징임
- 전세수급지수는 2020년 8월 14.3%로 추정. 이후 기여율이 소폭 하락과 상승을 거친 이후 꾸준히 상승해 2021년 12월에는 18.4%로 추정. 이는 시간 경과에 따라 전국적으로 전세 수급불균형이 심화되었음을 보여주는 것임.
- 세대수 월변동률의 기여율은 2020년 8월 5.5%에서 2021년 12월 0.6%로 감소하여 전세가격 변동에 대해서는 세대수의 기여는 크지 않은 것으로 분석됨. 준공은 2020년 8월 1.6%에서 상승하여 2021년 9월 정점을 기록한 이후 감소한 것으로 나타남.

그림 3-4 | KB 전세가격지수 변동률 사플리 분해 결과

(전국, 단위: %)

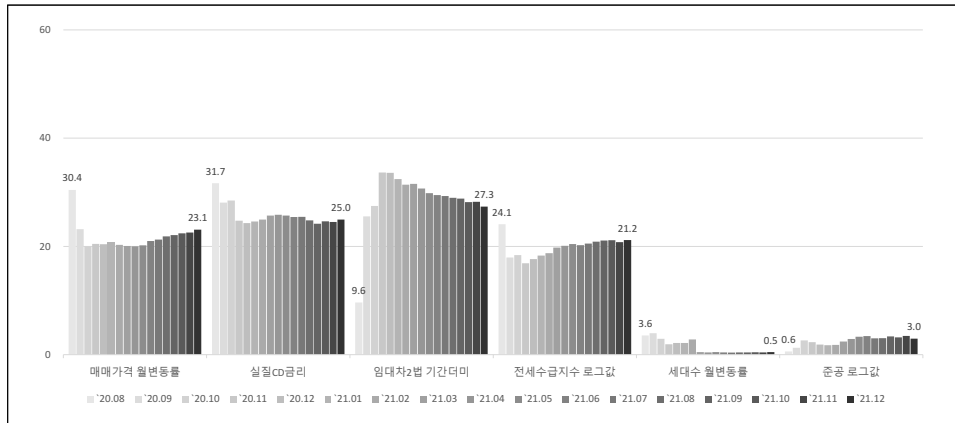


자료: KB부동산 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 사플리분해를 통해 추정

-
- KB 전세가격지수를 이용하여 수도권을 분석한 결과, 임대차 2법 기간더미, 금리, 매매가격, 전세수급지수 순으로 기여율이 높았으며 세대수, 준공의 기여율은 낮은 것으로 분석됨
 - 매매가격의 기여율은 2020년 8월 30.4에서 2020년 10월 20%대로 감소한 이후 2021년 12월까지 23.1%로 소폭 상승한 것으로 추정되며, 한국부동산원 전세가격 지수로 분석한 결과에 비해 매매가격의 기여율이 낮은 것으로 분석됨.
 - 금리의 기여율은 2020년 8월 31.7%에서 3개월간 감소한 이후 대체로 25% 내외의 기여율을 유지한 것으로 추정되어 금리인하에 의한 유동성 확대가 전세가격 상승에 주요 요인으로 작동하였을 것임을 시사함.
 - 임대차 2법 기간더미는 제도도입 초기에는 기여율이 낮았으나 제도가 운영되면서 기여율이 증가하여 2020년 11월에 33.7%로 정점을 기록하였고, 이후 지속 감소하여 2021년 12월에는 27.3%로 추정. 즉, KB자료에 근거하면 임대차 2법을 도입한 이후 수도권의 전세가격 상승은 임대차 2법의 도입이 가장 큰 기여를 한 것으로 나타남.
 - 전세수급지수는 2020년 8월 24.1%로 추정된 이후 감소하여 2020년 11월에 16.9%를 기록한 이후 지속적으로 상승하여 2021년 12월에는 21.2%로 추정되었음. 즉, 수도권의 전세가격은 전세의 수급불균형이 상당 부분 기여한 것으로 판단됨.
 - 세대수 월변동률의 기여율은 2020년 8월 3.6%에서 2021년 12월 0.5%로 감소하여 수도권 전세가격 변동에 대한 세대수의 기여는 크지 않은 것으로 분석됨. 준공은 2020년 8월 0.6%에서 소폭 상승한 이후 대체로 3%대의 기여를 한 것으로 나타남.

그림 3-5 | KB 전세가격지수 변동률 사플리 분해 결과

(수도권, 단위: %)



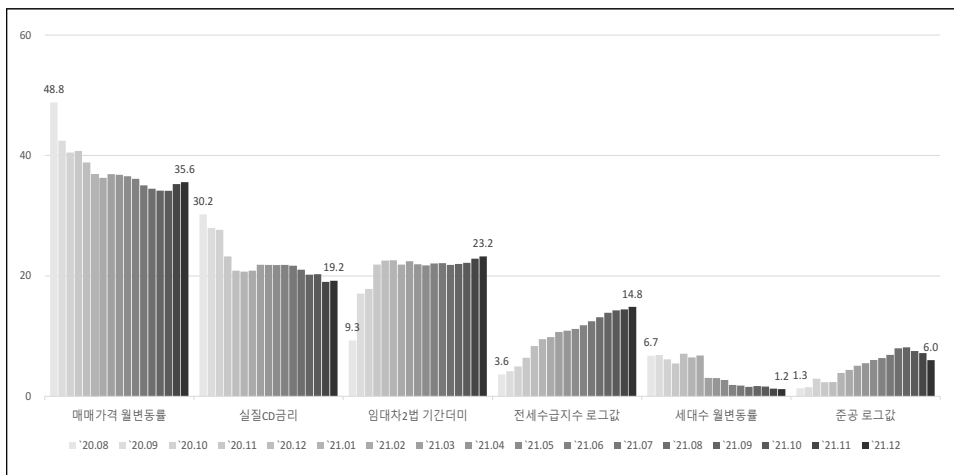
자료: KB부동산 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 사플리분해를 통해 추정한 결과

- KB 전세가격지수를 이용하여 지방을 분석한 결과, 매매가격, 임대차 2법 기간더미, 금리, 전세수급지수, 준공 순으로 기여율이 높았으며 세대수의 기여율은 크지 않은 것으로 분석됨
 - 매매가격의 기여율은 2020년 8월 48.8%에서 감소하여 2021년 12월까지 35.6%로 추정되어, 기여율은 지속적으로 감소하였음에도 지방의 전세가격 변동에는 매매가격이 가장 높은 기여를 한 것으로 분석됨
 - 금리의 기여율은 2020년 8월 30.2%에서 지속적으로 감소하여 2021년 12월에는 19.2%로 추정되어 매매가격과 마찬가지로 기여율이 지속적으로 감소하였으나 전세가격 변동에 대해 비교적 높은 기여하고 있는 것으로 분석됨
 - 임대차 2법 기간더미는 제도도입 초기에는 빠르게 증가하여 제도도입 4개월 이후 20%대 초반의 기여율을 기록한 이후 유사한 수준의 기여도를 보인 것으로 분석
 - 전세수급지수는 2020년 8월 3.6%로 추정된 이후 지속적으로 증가하여 2021년 12월에는 14.8%로 추정되어 지방의 전세가격 변동에 점점 높은 기여를 한 것으로 분석되었음. 즉, 지방의 전세가격 변동은 전세의 수급불균형이 상당 부분 기여한 것으로 판단됨

- 세대수 월변동률의 기여율은 2020년 8월 6.7%에서 2021년 12월 1.5%로 감소하여 수도권 전세가격 변동에 대한 세대수의 기여는 크지 않은 반면, 준공은 2020년 8월 1.3%에서 꾸준히 상승한 이후 2021년 10월 정점을 기록한 이후 감소하여 2021년 12월 6.0%로 추정되어, 준공이 세대수에 비해 상대적으로 높은 기여를 한 것으로 분석됨

그림 3-6 | KB 전세가격지수 변동률 사플리 분해 결과(지방)

(단위: %)



자료: KB부동산 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 사플리분해를 통해 추정한 결과

4. 민간주택 임차인의 거주안정을 위한 정책과제

1) 분석결과 종합

- 전세가격 변동 결정요인에 대한 회귀분석 결과, 전세가격 상승은 매매가격 상승, 금리의 인하, 임대차2법 시행의 영향력, 전세수급지수의 상승이 주요 결정요인으로 분석되었으며, 세대수 변동이나 신규 준공물량 등의 설명력은 높지 않았음

- 매매가격 상승은 전세가격 상승과 관계있는 것으로 나타남. 이와 같은 전세가격 상승은 자금여력이 취약한 매매수요자가 매매가격 상승으로 주택매입을 포기하고 전세수요로 전환되어 발생할 수 있으며, 주택 매입 후 차익거래로 수익을 실현하는 투자자는 수익률을 높이기 위해 전세금을 올리고 자기자금 투입을 최소화하는 과정에서도 발생할 수 있음.
 - 금리인하는 전세가격 상승과 관계있는 것으로 분석됨. 금리가 인하되면 자금조달비용이 감소하므로 주거상향 수요가 늘어날 수 있어 주택시장의 모든 수요자에 영향을 미치게 됨. 분석결과에서는 금리와 전세가격 변동률간 통계적으로 유의하게 음(-)의 관계가 보고되어 금리인하에 따른 전세수요 전환 영향이 다른 수요로 전환되는 영향에 비해 강했던 것으로 판단됨.
 - 임대차2법 기간더미는 전세가격과 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타남. 임대차2법은 임차인이 존속중인 계약하에서 보다 긴 기간동안 임대료 상승이 크지 않게 주거할 수 있게 하는 정책이기 때문에 계약이 종료되고 신규계약을 체결할 때 그간 인상하지 못했던 비실현 상승분과 앞으로 4년간 인상하지 못할 임대료 상승분을 반영할 수 있어 존속 중인 계약의 가격은 안정을 유지하는 데 기여하지만 신규계약의 가격은 안정적이지 못할 수 있음.
 - 전세수급지수는 전세가격과 양(+)의 관계로 분석되었음. 이는 전세수요가 공급보다 많아지면 전세가격은 상승할 유인이 있는 것으로 해석할 수 있으며, 구체적으로 최근 전세수요의 증가에 비해 전세에 대한 공급이 충분하지 않았기 때문으로 이해할 수 있음.
 - 세대수와 준공은 통계적으로 높은 설명력을 가지지 않는 것으로 나타남. 이와 같은 분석 결과는 세대수와 준공은 자가, 전세, 월세에 대한 수요와 공급을 포괄하기 때문에 전세에 대한 수요와 공급으로만 볼 수 없기 때문으로 판단됨.
- 사플리분해를 통해 각 결정요인들의 기여율을 분석한 결과, 매매가격, 금리의 기여율은 높게 추정되었으며, 임대차 2법은 도입초기에는 기여율이 높지 않았으나 이후 지속 상승하였고, 전세수급지수 역시 기여율이 높은 것으로 나타남

- 수도권외의 경우, 임대차 2법 도입 초기에는 매매가격과 금리의 기여율이 높았으나 시간 경과에 따라 임대차 2법 기간더미의 기여율이 증가. 전세수급지수 역시 높은 기여율이 지속. 상대적으로 세대수나 준공의 기여율은 높지 않은 것으로 분석됨.
- 지방의 경우, 분석 초기에는 매매가격의 기여율이 높게 형성되었고 이후 지속적인 감소에도 가장 높은 기여율을 유지. 금리 기여율 역시 20%내외의 높은 수준으로 추정. 임대차 2법 기간더미는 제도도입 이후 가파르게 상승하여 금리와 유사한 수준으로 전세가격 변동에 기여한 것으로 분석. 전세수급지수의 기여율도 지속 상승하여 전세수요에 비해 전세공급이 부족했던 것을 확인.

□ 이 연구는 매매가격과 전세가격간의 역인과성 문제가 존재하며, 임대차 2법을 더미변수로 처리하고 있어 한계가 있음. 향후 연구에서는 역인과성을 통제할 수 있는 도구변수법 도입이 필요하며, 정부가 임대차 신고자료 공개할 경우 보다 명확한 임대차 2법 도입효과를 추정할 수 있을 것임.⁶⁶⁾

- 주택 매매가격과 전세가격은 양방향 인과성이 존재하며, 특히 이와 같은 현상은 2012년 이후부터 명확해졌음(박진백 외, 2022). 이 연구는 회귀분석과 샤플리 분해에서 전세가격이 매매가격에 미치는 영향인 역인과성을 통제하지 않고 있어 한계가 있음. 향후 연구에서는 이를 통제할 수 있는 도구변수(Instrumental Variable)에 대한 연구와 이에 기초하여 도구변수를 적용한 표본확장 샤플리 분해(IV Forward Expanding Shapley Decomposition) 수행이 필요함.

66) 이 연구는 임대차2법을 정책시점에 1값을 부여한 더미변수로 처리하고 있어 이 연구에서 제시하고 있는 완전히 임대차2법 도입효과로 해석하는데 한계가 있음. 정부는 현재 임대차 신고제에 의해 신규계약, 갱신계약 등에 대한 정보를 축적하고 있지만, 공식적으로 해당 통계를 발표하고 있지 않고 있고, 국토교통부의 실거래가 공개시스템에서 해당 내용을 확인할 수 있지만, 전수를 제공하고 있지 않은 상황임. 향후 임대차 신고자료가 공개되면 임대차 2법 도입효과를 추정할 수 있을 것으로 기대함.

2) 임차인의 장기 거주안정을 위한 과제

□ 전세가격 안정을 위해 매매가격 하향 안정화를 위한 4대 조치 마련

- 실증분석을 통해 매매가격 상승이 전세가격 상승에 높은 영향을 미친다는 것을 확인하였음
- 임차인이 주거비 부담을 크게 느끼지 않으면서 안정적인 거주를 유지하기 위해서는 매매가격의 안정이 필요함
- 특히, 2020년 이후 큰 폭으로 상승한 매매가격이 전세가격 상승에 영향을 미친 만큼 매매가격의 하향 혹은 장기 안정을 위한 다각적인 조치를 강구할 필요가 있음
- 그 방안으로 ① 차질 없는 공급 추진을 위한 모니터링 체계 강화, ② 매매가 변동 등 시장불안을 조기 파악할 수 있는 위험진단지표 혹은 투기지표 발굴, ③ 부동산시장 및 정책연구 전문성 강화(필요시 전문연구기관 설립 추진), ④ 도심공급 확대 등 모든 개발사업은 전세 및 매매가 상승요인으로 작용하므로 순차적 개발추진을 위한 부동산시장 영향분석 모형 및 시스템 구축 등을 추진할 필요가 있음

□ 금리가 주택시장 변동 리스크를 심화시키고 임차인 주거불안을 요인으로 작용하는 만큼 시장 및 서민주거안정을 위해 주택가격을 통화금융정책 차원에서 관리하는 방안을 강구

- 분석 결과에서 금리인하는 전세가격 상승으로 이어질 수 있으며 그 기여도 또한 작지 않음이 확인되었음. 주택가격의 변동성이 커지면 향후 임대료에 대한 불확실성이 커져 임차인의 주거가 불안정하게 됨.
- 빠른 금리인상이 예상되는 상황에서 통화금융정책에 의해 주택시장의 가격변동이 커지지 않도록 ① 소비자물가지수에 매매가격을 포함하고, ② 매매 및 전세, 월세 가격에 대한 가중치를 높일 필요가 있음.

□ 임대차2법은 임차인의 단기 거주안정에 도움되는 상황이 전개되고 있음. 임차인의 장기 거주안정을 위해 임대차2법을 현실에 맞게 주기적으로 재설계할 필요.

- 임대차2법은 존속중인 계약만 대상으로 하여 거주기간 확대 및 주거비 안정을 도모하는 정책이기 때문에 기존 계약이 종료되어 신규 계약을 체결할 경우 가격이 상승할 수밖에 없는 구조임. 이로 인해 임차인의 주거를 4년 이내 단기적으로만 안정화시키는 효과를 보일 가능성이 크기 때문에 제도의 정착과 운영 한계가 있음.
- 임차인이 장기간 거주하면서도 임대료가 상향되지 않도록 하기 위해서는 ① 민간임대등록제와 같이 모든 임대인을 임대사업자로 등록 유도해 장기 운영이 가능하도록 하고, ② 사업기간도 장기간이 되도록 재설계하고 사업기간 내 임대료 역시 상한에 대해 규제(예시 2년 5%) 그리고,
- 이같이 장기 임대를 할 경우, ③ 일정 수준의 세제혜택을 부여하여 비용을 줄이고 수익을 실현할 수 있도록 할 필요가 있음. 다만, 세제혜택이 과도하지 않도록 적정 범위에 대한 연구와 사회적 공감대 형성이 선결조건이 되어야할 것이며, 주택공급이 충분히 이루어지고 있다는 시장의 신호가 있을 경우 재차 관련제도를 인센티브 충격이 최소화되는 선에서 재설계가 필요함.

□ 장기적인 임대주택공급 유도를 위해 비거주 투자 목적의 주택의 경우, 일정 조건을 충족하면 적절한 인센티브가 부여되도록 제도를 보완하는 것이 필요

- 임차인의 전세보증금으로 주택을 매입하는 전세 레버리지(갭투자) 매입은 양도소득세의 기본세율이 적용되는 2년을 보유하고 매도하여 차익을 얻는 경우가 많기 때문에 임차인 주거불안의 원인이 되고 있음
- 비거주 투자 목적으로 매입한 주택을 장기 임대가 가능한 주택으로 유도하기 위해 임대료 수준 및 상승률, 임대차기간 등에 따라 양도소득세, 종합부동산세 등 관련 세제에 대한 인센티브를 부여하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 장기적으로는 임대차 계약관리 신탁기관 도입하여 공적으로 임대차 계약을 관

리하며, 신탁관리 주택에 대해 주택수 합산배제, 세제혜택 등의 인센티브를 부여하는 체계 마련을 검토할 필요가 있음

- 다만, 임대인에게 과도한 세제혜택이 부여되어 사회구성원간 갈등이 발생하지 않도록 정교한 제도 설계가 요구됨



CHAPTER 4

주택공급 과잉 가능성 분석과 대응 방안

- 1. 연구 배경과 목적 121
- 2. 주택공급 동향과 주택시장 진단 124
- 3. 주택공급과잉 가능성 진단 130
- 4. 진단지표를 이용한 중장기 공급과잉 가능성 전망 138
- 5. 중장기 주택공급 과잉 충격 완화를 위한 정책방안 ... 147

04 주택공급 과잉 가능성 분석과 대응 방안

1. 연구 배경과 목적

1) 연구배경

□ 지난 2021년 8월부터 시작된 금리인상과 금융기관 가계대출 총량규제 조치로 주택 거래가 급감하고 가격 상승추세도 둔화

- 2012년 6월부터 시작된 기준금리 인하조치로 2015년 3월 기준금리 1%대로 진입한 후 2017년 11월 1.5%로 기준금리가 인상되기까지 지속적인 금리 인하 조치 및 저금리 기조가 유지⁶⁷⁾
- 기준금리는 2019년 6월 1.75%까지 인상되었다가 경기 진작과 코로나 19 대응 등을 위해 2020년 3월 0%대(0.75%)로 진입한 이래 0.5% 수준을 유지하다 2021년 8월부터 인상기조로 전환
- 금융기관 가계대출 총량규제는 가계부채 금액이 위험한 수준이라는 판단하에 금융감독원의 가계부채 관리방안(2021. 4. 29)을 통해 가계부채 증가율을 전년말 대비 +5~6% 선에서 관리하기로 하고, 개인신용대출과 부동산담보대출, 전세자금대출, 중도금 및 이주비 대출 등을 관리

67) 2015년 기준금리 인하조치는 경기회복 목적으로 이루어졌으며, 이후 5월 메르스 감염사태 발발로 추가적인 기준금리 인하(1.75% → 1.50%)가 이루어졌음

- 가계대출 총량규제와 관련한 추가 대출규제 발표가 2021년 10월에 이루어지면
서 주요 은행권에서는 정부 가이드라인을 초과한 일부 대출상품에 대해 전면 취
급중단한데 이어 주택담보대출과 전세자금대출, 집단대출 한도를 대폭 축소
- 2022년 1월 주택매매 거래량은 2021년 12월, 전국 5만 3774건(수도권 2만
1573건, 서울 6394건) → 전국 4만 1709건(수도권 1만 6209건, 서울 4831
건)으로 전월비 전국 22.4%, 전년동월비 54.0% 감소(수도권은 전월비
24.9%, 전년동월비 65.6%. 서울은 각각 24.4%, 60.6% 감소)⁶⁸⁾
- 주택매매가격의 경우, 2022년 1월들어 서울 아파트 가격이 20개월만에 마이
너스 상승을 기록하는 등 2021년 11월부터 모든 지역에서 가격상승세가 둔화
되기 시작한 것으로 나타남⁶⁹⁾
- 국토교통부 보도자료(2022. 2. 25.)에 따르면 주택건설 인·허가 실적은 전년동
월대비 51.3%, 분양도 47.5% 증가. 특히 지방을 중심으로 인·허가 증가. 반
면, 미분양주택은 전국 7165호(수도권 585호)로 매우 안정적 수준을 보였음

□ 주택시장의 최근 변화에 대해 일각에서는 주택시장의 국면전환 가능성 발생한 상황에
서 민간의 공급 확대와 정부에서 추진 중인 주택공급계획이 일정대로 이루어질 경우,
주택공급이 부족했다는 현 인식과는 달리 중장기적으로 주택공급 과잉으로 인해 시장
불안을 야기할 수 있다는 우려를 제기

- 주택시장의 국면전환 가능성 등 시장변화 상황에 대한 모니터링이 요구되어
지고 있으며, 2021년 8월부터 시작된 빠른 금리인상과 경제성장세 둔화 등
향후 발생할 수 있는 급격한 변동에 적절히 대처할 수 있는 정책 대응방안
고려 필요
- 주택가격의 위험 수준은 2008년 말 글로벌 금융위기 수준과 유사한 수준으로
금리인상, 가계대출 총량규제 강화 등으로 2022년 상반기 중 국면전환(확장

68) 국토교통부, 보도자료 “1월 주택 통계 발표”, 2022년 2월 25일. 연구진 재정리

69) 한국부동산원, R-ONE 부동산통계뷰어, <https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/> 2022년 4월 11일 검색

→ 둔화)이 이루어질 가능성 대두

□ 주택공급 부족과 과잉 가능성에 대한 우려나 주장의 근거에는 시기별 공급 적정성의 문제에 기인하고 있으며, 공급 부족과 과잉 논란은 주택가격 상승과 하락 등 시장 상황에 따라 반복적으로 있어 왔음. 이는 시장 안정기라도 수요가 뒷받침될 경우 공급주택은 충분히 소화 가능하기 때문임.

- 정부 대책도 중장기적으로는 2023년 특히, 2025년 이후 공급이 큰 폭으로 증가할 것임을 뒷받침(수도권 127만 호 공급, '21년 2.4대책 고려 시 2023년 이후 본격 공급확대 전망)

2) 연구목적

□ 이 연구는 주택시장을 둘러싼 금리인상과 대출규제 강화 같은 외적 여건변화, 가격상승세 둔화에 따른 기대 감소로 주택수요가 위축될 경우, 현재 계획중인 주택공급 목표량이 장래 시장에 공급 과잉을 초래해 시장불안을 야기할 수도 있다는 가정하에 시제 공급과잉 가능성이 있는지 진단하고, 과잉공급 가능성이 있다면 이에 대응하여 시장안정을 유지해 나갈 정책방안을 도출하는 것을 목적으로 함

- 이 같은 연구목적 달성을 위해 ① 주택공급 동향 파악, ② 주택시장 순환국면을 활용해 현재 시장을 진단, ③ 주택공급 과잉 여부를 판단할 공급과잉 진단지표를 발굴 및 적용하여 공급과잉 시기와 지역을 분석, ④ 마지막으로 과잉공급 문제 조기차단을 위한 정책방안을 제안하고자 함

3) 연구 방법 및 주요 내용

□ 연구목적 달성을 위해 통계분석, 경기국면분석 및 전문가 자문 등을 수행

- 주택 준공 및 인허가 관련한 공급 통계자료 분석, 주택시장 국면을 진단하고

시사점을 도출하기 위해 명목 GDP와 장기적 균형관계 등 분석, 주택공급 과잉여부를 조기에 포착할 수 있는 지표발굴을 위해 전문가 자문 등을 실시

□ 이 장은 3개의 주요 분석내용과 결과로 구성

- 첫째, 주택공급 동향을 살펴보고 명목 GDP와 장기적 균형관계를 이용해 주택 매매가격의 순환국면과 가격수준을 진단
- 둘째, 주택공급 과잉지표를 검토 및 선정하고, 이를 이용하여 주택공급 과잉 여부를 진단
- 셋째, 진단지표를 이용해 중장기 공급과잉 여부를 전망하고 정책과제를 도출하여 제시

2. 주택공급 동향과 주택시장 진단

1) 주택공급 동향 70)

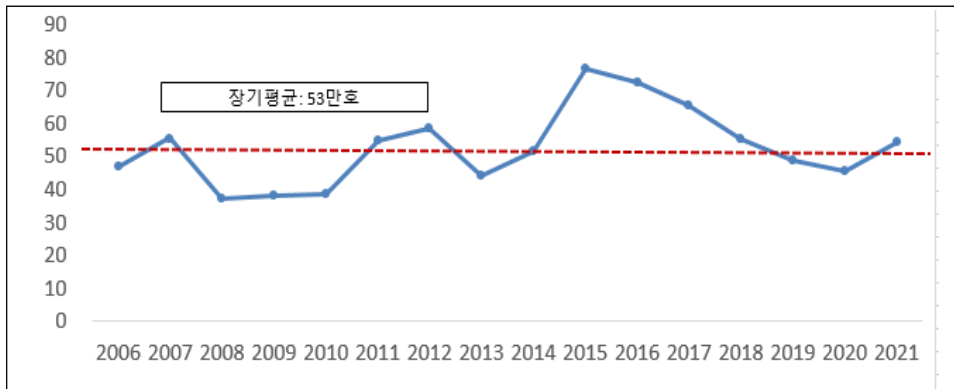
□ 주택공급을 위한 건설 인·허가는 2006년 ~ 21년 사이 연평균 53만 호의 실적 기록

- 글로벌 금융위기 이후인 2009~10년 주택공급이 크게 위축되었으나 2015년 이후 주택경기 회복으로 주택 공급이 다시 크게 증가
- 2021년에는 전국 55만 호가 공급되어 전년 대비 19.2%, 수도권은 15.5%, 지방도 23.8% 증가. 이 같은 공급증가는 준공 시점인 2023년부터 주택시장의 안정요인으로 작용할 것으로 예상
- 수도권과 지방의 경우 주택건설 인·허가의 장기평균(26~27만 호)은 유사하지만 시기에 따라 차이를 보여왔음(<그림 4-2> 참조)

70) 주택공급동향은 공통적인 시계열 자료확보 기간을 고려하여 2006년 이후부터 최근 2021년까지의 연간자료를 중심으로 인·허가실적과 준공실적을 중심으로 살펴보았음

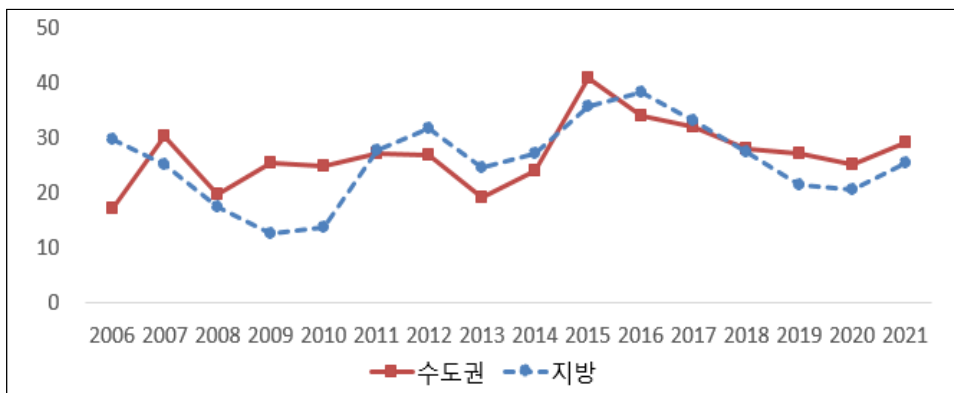
- 2006~21년 사이 장기평균으로 수도권 27만 호, 지방 26만 호로 수도권에서의 공급량이 1만 호 많았으나 유사한 수준임

그림 4-1 | 전국 주택건설인허가실적 추이(만 호)



자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. 2022년 3월 21일 검색)

그림 4-2 | 수도권과 지방의 주택건설 인허가실적 추이(만 호)

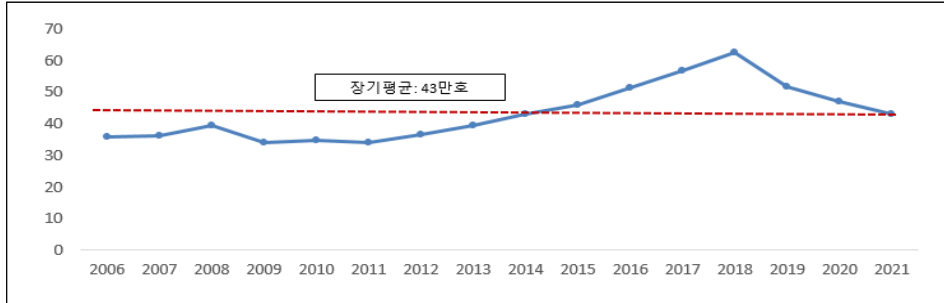


자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. 2022년 3월 21일 검색)

□ 주택준공은 2006~21년 사이 연평균 43만 호의 준공실적을 보임

- 글로벌 금융위기 이후 2009~13년 사이 주택준공이 크게 위축되었으나, 주택경기 회복으로 2015년 이후 연평균을 상회하는 준공실적 기록

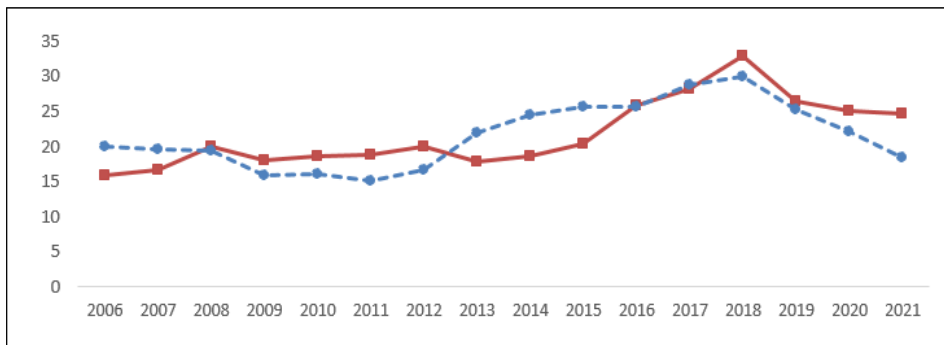
그림 4-3 | 전국 주택준공실적 추이(만 호)



자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. 2022년 3월 21일 검색)

- 수도권과 지방의 경우 장기평균은 22만 호로 유사한 수준이나 시기에 따라 차이를 보여왔음
 - 2006~21년 사이 장기평균으로 수도권, 지방 모두 22만 호로 동일
 - 2021년에는 전국 43만 호로 전년대비 8.4% 감소, 수도권이 1.2% 감소한데 비해 지방은 12.3% 감소(준공을 통한 공급 감소로 지방에서는 가격상승요인이 확대되었을 것으로 추론)

그림 4-4 | 수도권과 지방의 주택준공실적 추이(만 호)

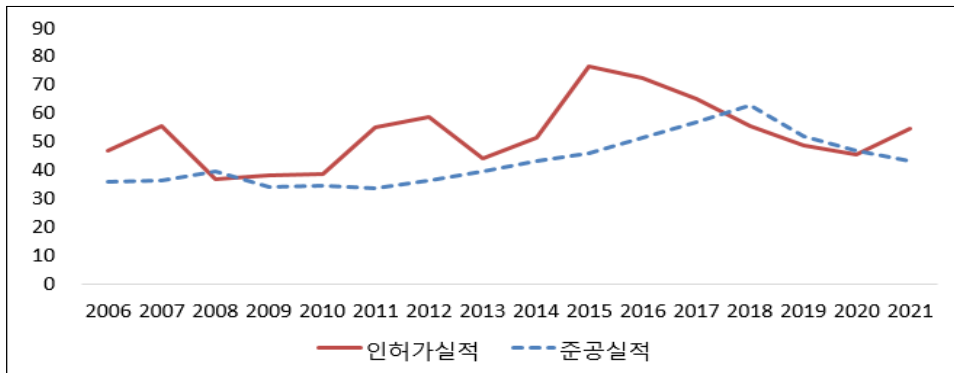


자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. 2022년 3월 21일 검색)

□ 주택 인·허가실적과 준공실적 간에는 일정한 시차 관계가 존재하며, 이 같은 시차 발생 등의 영향으로 2006 ~ 21년 기간 동안 약 10만 호의 차이 발생

- 인허가실적과 준공실적과의 시차는 인허가 후 주택분양(착공) → 준공까지 주택유형에 따라 1~3년의 시간이 소요되는 것에 기인
- 인허가실적과 준공실적과의 차이는 인허가된 물량 중에서 사업 진행이 이루어지지 않은 물량이 있는 것과 함께 사업진행 과정에서 동일 사업에 대해서 중복의 인허가 절차가 반영된 물량도 다수 존재하는 것에 기인

그림 4-5 | 인허가실적과 준공실적 추이(만 호)



자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2022년 3월 21일 검색)

2) 주택시장 순환국면 분석

□ 분석 개요

- 명목GDP와의 장기적 균형관계를 이용하여 주택매매가격의 순환국면과 가격 수준을 진단
- 주택가격과 명목GDP와의 장기적 균형관계식을 도출한 후 오차항을 이용하여 순환국면을 진단하면 이를 통해 펀더멘털 대비 주택가격이 어느 정도 이탈했는지를 확인할 수 있음

표 4-1 | 주택가격과 명목GDP와의 장기적 균형관계식 추정결과

구분	전국		수도권	
	주택	아파트	주택	아파트
상수항	-3.641 ***	-5.615 ***	-4.144 ***	-5.263 ***
log(명목GDP)	0.634 ***	0.786 ***	0.673 ***	0.760 ***
adj. R^2	0.96	0.95	0.86	0.82

주: ***, **, *은 각각 0.01, 0.05, 0.1에서 통계적으로 유의함을 의미

자료: KB부동산 주택매매가격지수(KB부동산. <https://kbland.kr/pages/kbStatistics.html>. 2022년 3월 20일 검색)과 명목GDP(한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/> 2022년 3월 21일 검색)를 이용하여 연구진 작성

□ 분석 결과

- 2021년 4분기 현재, 전국과 수도권 모두 확장국면이 지속되고 있으며 정상 수준 대비 높은 수준으로 나타남
- 2020년 1분기~21년 4분기 사이 정상수준을 상회. 2021년 4분기 현재 전국은 12.5%(주택)~14.1%(아파트), 수도권은 16.5%(주택)~21.5%(아파트) 높은 수준에 있는 것으로 분석.

그림 4-6 | 수도권과 서울의 주택시장 국면진단



자료: KB 주택가격지수(KB부동산. <https://kbland.kr/pages/kbStatistics.html>. 2022년 3월 20일 검색)를 이용하여 명목GDP(한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/> 2022년 3월 21일 검색)와의 장기적 균형관계로부터 벗어난 값으로 순환국면 분석

□ 최근 주택시장은 2008년 말 글로벌 금융위기 수준에 근접하여 위험 수준이 높은 상태

- 금리 인상 및 가계대출 규제가 강화되고, 2023년 이후 주택공급이 확대되면 주택시장은 본격적인 하향 안정국면을 보일 가능성이 있을 것으로 예상
- 점진적 금리인상으로 주택시장이 급락할 가능성은 적어 보이나 2023년 이후 주택준공이 본격화되는 시기가 미국의 금리 인상 혹은 경제성장 둔화 등의 외부 충격과 겹칠 경우 발생할 주택시장의 경착륙 가능성을 배제할 수 없음

□ 주요 시사점

- (주택공급의 단기 적정성) 2006~21년간 주택공급의 장기평균을 이용하여 적정수준을 진단한 결과, 공급과잉문제는 공급이 본격화되는 2023년 이후 나타날 것으로 예상
 - 이는 주택준공실적이 2021년 43만 호로 장기평균 수준을 기록했지만 2021년 인·허가실적 증가가 2023년부터 주택준공 증가에 영향을 미칠 것이라는 예상에 기인
- (중장기 적정성 진단) 시장안정에 따른 가구 증가세 둔화, 주택가격에 대한 고점 인식, 금리인상에 따른 가격상승 기대 약화 등으로 2030년까지 주택수요는 점차 위축될 것으로 예상. 이 같은 수요감소 상황 발생 가능성에 따라 수도권은 대규모 주택공급에 따른 과잉공급 논란이 초래될 가능성 존재
 - 국토연 수요 추정 결과, 수요는 '21~'30년 연평균 전국이 32.5만 호(2020년 37.6만호 → 2030년 25.1만 호), 수도권 21.5만 호(2020년 25.1만 호 → 2030년 17.1만 호)로 감소 예상⁷¹⁾
 - 다만, 경기 등 주택시장 여건변화 고려시 전국 ± 5.8 만호, 수도권 ± 3.2 만호 내외($\pm 1\sigma$ 적용)의 변동이 있을 것으로 추정(이 경우 최대치로 전국 연평균 38만 호, 수도권 25만 호 전망)
 - 2021~30년까지의 수도권에서의 중장기 주택공급전망은 30.8만 호(국토연, 2021)이며, 이는 장기평균(22만 호)과 수요(21.5만 호)대비 많은 수준으로 공급과잉

71) 박종서 외. 2020. 인구구조 변화에 따른 파급효과 전망과 정책적 함의. 한국보건사회연구원. pp.341~343.

가능성 존재

- 주택공급과잉 문제는 장기평균수준 이외에 주택의 질적인 수준, 가구수, 주택 재고의 절대적인 수준을 고려하여 종합적으로 판단할 필요
 - 국민의 소득수준 향상에 따른 양질의 주택에 대한 수요 증가, 1인가구 증가에 따른 수요 증가, 선진국 수준의 절대적인 주택수 등을 종합적으로 고려하여 주택공급 과잉을 판단할 필요
- (신규주택공급 과잉 여부를 판단할 지표 발굴 필요) 소득수준 향상에 따른 선진국 수준의 주택재고의 절대적인 수준을 고려할 필요가 있으며, 주택시장의 순환국면을 고려하여 주택공급 충격의 영향 경로 파악 필요
 - OECD 등 해외에서의 주택의 재고수준과 비교하여 주택공급의 적정가능성을 평가할 필요
 - 과거 경험칙에 의하면, 주택시장 국면 전환 시(확장기 → 둔화·수축기)에 주택공급의 충격은 일차적으로 미분양 증가로 나타나며 건설사와 소비자에게 영향이 점차 확대. 이는 과잉공급 판단지표로 미분양주택 수 활용 가능성을 검토할 수 있음을 시사.

3. 주택공급과잉 가능성 진단

1) 주택공급과잉 진단지표 검토 및 선정

- ☐ 주택공급과잉 진단지표로 인구, 가구요인, 멸실요인 등을 고려한 천인당주택수와 주택 보급률 등이 활용 가능
- 인구를 고려한 천인당주택수는 국제적으로 주택재고 수준을 판단하는 통용되는 지표로서의 장점이 있으나, 1~2인 가구 증가에 따른 주택수요를 반영할 수 없는 한계 존재

- 주택 수 산정 시 한 가구가 독립적으로 사용할 수 있는 공간인 거처(shelter)를 기준으로 하고 있는데 다가구주택, 쪽방, 원룸 등도 적정 주택(decent home)으로 간주됨에 따라 주택의 질을 고려하지 못하는 한계 존재. 이로 인해 실제 필요로 하는 적정 거주 가능한 주택 수보다 과다하게 산출될 가능성 존재⁷²⁾

- 가구를 고려한 주택보급률은 실질적으로 주택에 거주하고 있는 단위인 가구(household)를 반영할 수 있는 장점이 있으나, 외국인 가구, 집단가구 등을 반영하지 못하는 한계 존재

- 최근 가구 분화에 따른 1인 가구가 급격히 증가한 특수상황을 고려할 경우 주택보급률도 유용한 지표로 볼 수 있으나 천인당주택수에서와 같이 주택의 질을 고려하지 못하는 한계 존재

- 천인당주택수, 주택보급률을 통한 주택공급에 대한 과잉 진단은 일정 기준이 없는 만큼, OECD 국가 혹은 유럽국가 등 다른 나라의 수준과 비교를 통해 평가할 수 있음⁷³⁾

- 국제적으로 통용되는 지표인 천인당 주택수를 이용하여 다른 나라와 비교하여 주택공급의 적정수준을 평가하고 주택보급률 지표는 참고로 활용

□ 보완적으로 국민의 주거수준 향상, 주택의 자산기능 확대에 따른 아파트 선호 증가와 주택시장의 순환국면을 반영할 수 있는 지표를 활용할 필요

- 소득수준 향상에 따른 주거의 질에 대한 국민 요구가 증대하였고, 저성장과 저금리 기조 속에서 주택이 자산으로서의 가치가 상승함에 따라 아파트와 같은 양질의 주택에 대한 선호는 지속 증가
- 아파트에 대한 선호를 반영할 수 있는 지표로 아파트 분양시장에서 발생하는 미분양주택과 준공후 미분양주택 활용이 가능

72) 한국일보. 2020.7.11. 김진유의 도시읽기-한국 주택보급률 100% 넘는데...왜 항상 부족하다고 느껴질까-
<https://www.hankookilbo.com/News/Read/A2020070912070005692>. 2021년 3월 21일 검색)

73) 자가점유율, 자가보유율과 같은 지표의 경우 국민의 질적인 주거수준을 평가할 수 있는 유용한 지표이나, 주택공급 과잉지표의 경우 임차를 포함한 전체 주택의 양적인 수준을 포함할 필요가 있어 주택공급 과잉진단지표에서 제외

- 미분양주택은 아파트 청약과정에서 수요를 식별될 수 있는 지표이며, 준공후 미분양주택은 악성미분양으로 입주시점에서의 수요를 식별할 수 있는 지표
- 미분양주택과 준공후 미분양주택과는 일정시차가 존재. 이는 인허가실적과 준공실적과의 관계에서와 같이 주택건설기간에 영향을 받음.
- 미분양주택, 준공후 미분양주택을 활용한 주택공급과잉 진단은 주택시장의 순환국면적인 특성을 감안할 수 있고, 장기적인 평균수준을 기준으로 한 평가를 가능하게 함

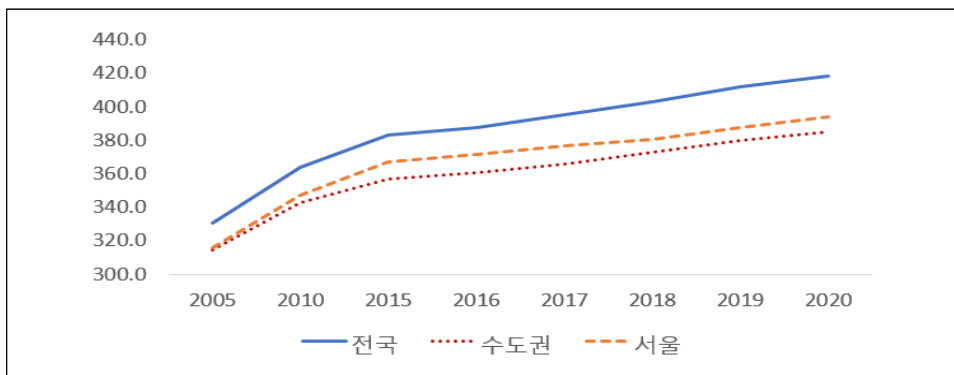
2) 주택공급과잉 진단지표를 활용한 진단

□ (천인당주택수) 점진적으로 증가하는 추세를 보임. 2020년 현재 전국 418호, 수도권 385호, 서울 394호 등으로 수도권과 서울에서 상대적으로 낮은 수준을 보임.

- 전국은 2005년 330호에서 2020년 418호로 88호 증가하였으나, 동기간 수도권은 315호에서 385호로 70호, 서울은 316호에서 394호로 78호 증가하는데 그침

그림 4-7 | 천인당 주택수 추이

(단위: 호)

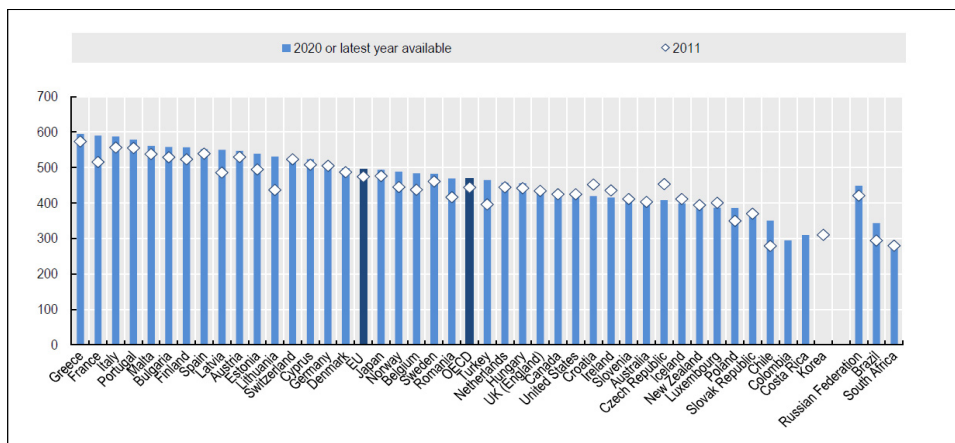


자료: 국가통계포털(<https://kosis.kr/index/index.do>, 2022년 3월 21일 검색)

- 2020년 기준 천인당주택수 418호는 OECD 국가 평균인 468호, EU(유럽연합) 평균인 495호와 비교할 때 각각 50호, 77호 낮은 수준이어서 이들 국가와 비교 시 주택공급은 부족한 것으로 평가할 수 있음
 - 전체 주택의 총량 기준으로 환산하면, 한국의 인구수를 약 5000만 명으로 가정할 경우 OECD 및 유럽연합보다 250만 호, 385만 호 낮은 수준으로 볼 수 있음

그림 4-8 | OECD 주요국가의 천인당 주택수

(단위: 호)



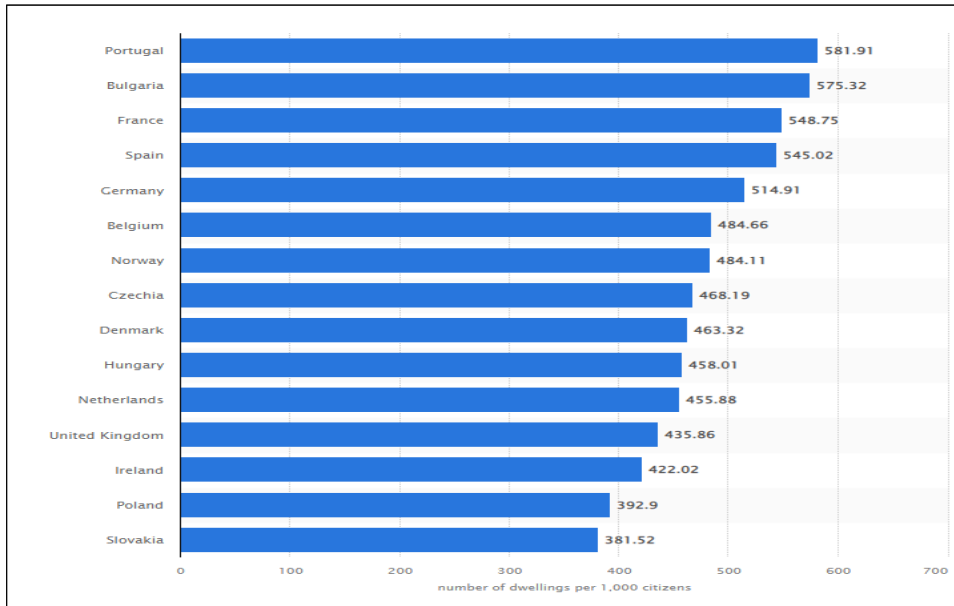
주: 2020년 또는 가장 최근년도 기준. Australia (2018), Brazil (2019), Bulgaria (2017), Canada (2016), Chile (2017), Colombia (2018), Croatia (2013), Cyprus (2018), Czech Republic (2011), Estonia (2019), Finland (2019), France (2019), Germany (2018), Greece (2011), Hungary (2018), Iceland (2019), Ireland (2019), Japan (2018), Korea (2013), Latvia (2017), Lithuania (2019), Malta (2018), New Zealand (2018), Norway (2019), Poland (2019), Romania (2019), the Russian Federation (2017), Slovenia (2018), the Slovak Republic (2011), South Africa (2016), Spain (2017), Switzerland (2017), the United Kingdom (2019), and the United States (2019).

자료: OECD. HM1.1. HOUSING STOCK AND CONSTRUCTION. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf> (2022년 3월 21일 검색)

- 유럽의 세부 국가별로 살펴보면 아일랜드(422.02)와 유사한 수준이며, 아일랜드는 유럽국가 중에서도 상대적으로 낮은 수준으로 평가받고 있음
 - 2020년 기준 천인당주택수는 포르투갈(581.91), 불가리아(575.32), 프랑스(548.75), 스페인(545.02), 독일(514.91) 등이 상대적으로 높음

그림 4-9 | 2020년 기준 유럽 국가의 천인당 주택수

(단위: 호)



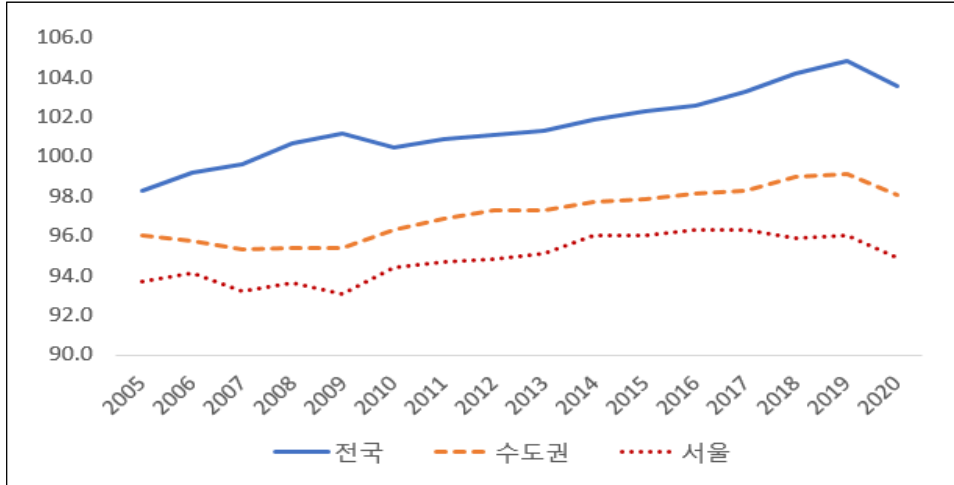
자료: Statista. Total number of dwellings in Europe in 2020, by country(per 1,000 citizens. (<https://www.statista.com/statistics/867687/total-number-dwellings-per-one-thousand-citizens-europe/> 2022년 3월 21일 검색)

□ (주택보급률) 2019년까지 상승추세를 보이던 주택보급률은 2020년에는 하락. 2020년 기준 전국 103.6%, 수도권 98.0%, 서울 94.9%로 수도권과 서울에서는 주택재고가 부족한 상황.

- 전국이 104.8%(2019) → 103.6%(2020)로 -1.2%p, 수도권 99.2%(2019) → 98.0%(2020)로 -1.1%p, 서울이 96.0%(2019) → 94.9%(2020)로 -1.1%p로 각각 하락
- 미국은 2010년 이후 주택 보급률이 107.8~111.5%를 유지하고 있으며 일본은 1990년대 중반 이후 주택 보급률이 110%를 넘어선 것과 비교하여 우리나라의 주택보급률은 낮은 수준⁷⁴⁾

74) 조선일보. 2020.9.7. [이병태의 경제 돌직구] 주택보급률 100%라는 허상.

그림 4-10 | 주택보급률 추이



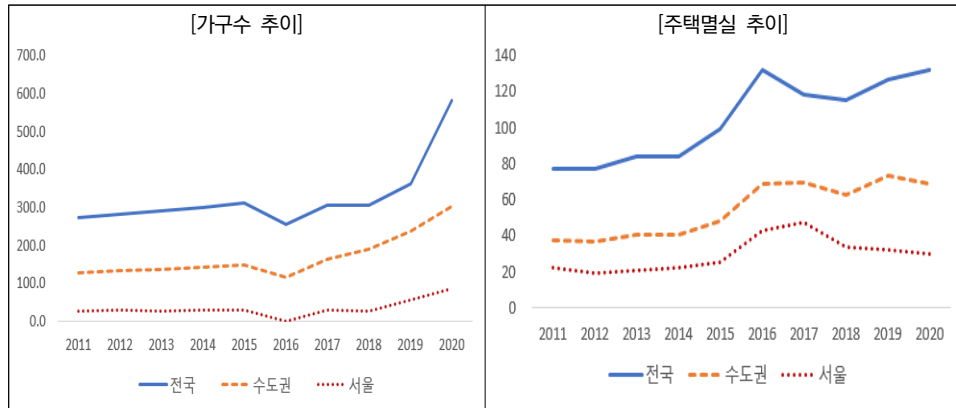
자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2022년 3월 21일 검색)

- 2020년 주택보급률 하락은 주택별실 증가세가 지속되는 가운데 가구수가 크게 증가한 상황에 기인. 2020년들어 전국 58.4만, 수도권은 30.2만 가구가 증가
 - 전국 가구수 증가는 2018년 30.5만 가구 → 2019년 36.4만 가구 → 2020년 58.4만 가구로 2020년들어 이례적으로 증가
 - 주택별실은 전국 기준 2010년 6.3만 호에서 2015년 9.9만 호, 2020년 13.2만 호로 지속 증가추세를 보이고 있음

<https://www.chosun.com/opinion/2020/09/07/77LIDFFH2NCERJ4BEXD3ZHJE4Y/> (2022년 3월 25일 검색)

그림 4-11 | 가구수 및 멸실주택 추이

(단위: 천 호)



주: 주택멸실 통계에서 다가구는 구분거처를 반영한 수치임

자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2022년 3월 21일 검색)

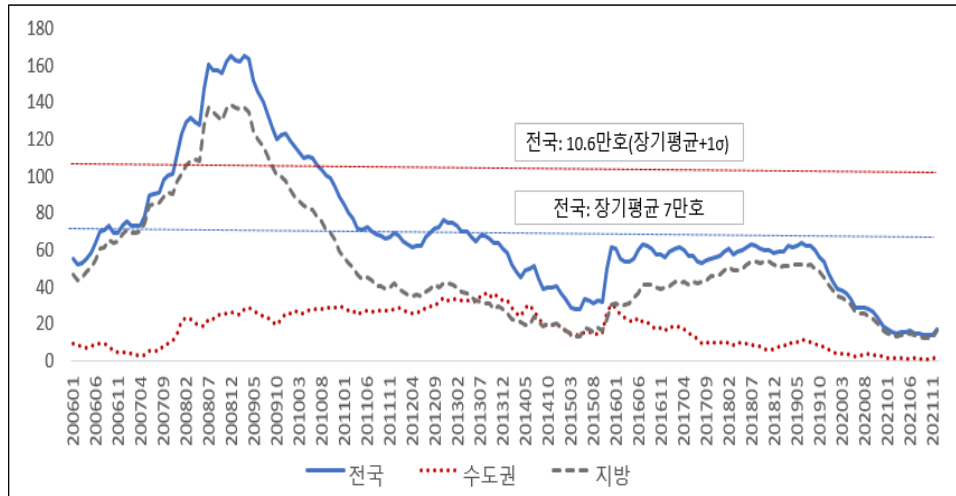
□ (미분양주택) 전국 기준, 2019년 6월 6.4만 호로 고점을 기록한 이후 하락추세를 보여 왔으며 2021년 12월 현재 1.8만 호로 역사적으로 낮은 수준

- 2006년 1월 ~ 21년 12월 동안 미분양주택의 장기평균은 7만 호 수준으로 2021년 기준 미분양주택 수준은 장기평균을 크게 하회하고 있는 것으로 나타남
 - 2021년 12월 기준 수도권은 0.2만 호, 지방 1.6만 호로 나타났으며, 2006~21년의 장기평균인 수도권 1.8만 호, 지방 5.2만 호를 크게 하회
- 미분양주택의 위험수준에 대한 임계치를 ‘장기평균 + 1표준편차’로 가정할 경우,⁷⁵⁾ 임계치는 전국 기준 10.6만 호 수준으로 나타남
 - 동일한 방법을 수도권과 지방에 적용할 경우 미분양주택 위험의 임계치는 각각 2.8만 호, 8.5만 호 수준으로 나타남

75) 위험에 대한 임계치는 통상적으로 평균에 표준편차의 k배수를 곱한 값으로 정해지는데 손경환 외(2007)의 연구에서는 주택시장의 경우 평균+1표준편차는 위험진입단계로 평균+2표준편차는 위험발생단계로 정의한 바 있음. 이 연구에서는 선행연구를 고려하여 미분양주택의 위험지표로 평균+1표준편차를 적용하였음.

그림 4-12 | 미분양주택 추이

(단위: 천 호)



자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2022년 3월 21일 검색)

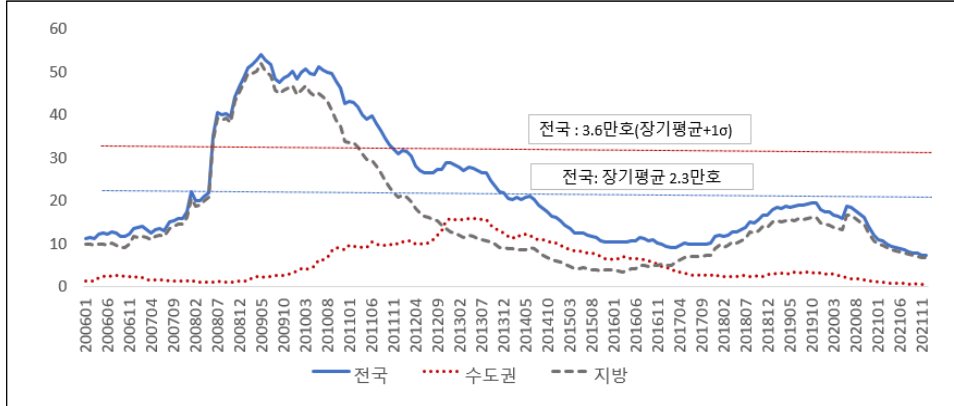
□ (준공후 미분양주택) 전국 기준, 2019년 11월 2.0만 호로 고점을 기록한 이후 하락추세를 보여 왔으며 2021년 12월 현재 0.7만 호로 역사적으로 낮은 수준

- 2006년 1월~2021년 12월 기간 준공후 미분양주택은 장기적으로 평균 2.3만 호 수준으로 나타났으며, ⁷⁶⁾ 2021년 기준 준공후 미분양주택은 0.7만 호로 장기평균을 하회
 - 2021년 12월 기준 수도권은 0.06만 호, 지방 0.68만 호로 나타났으며 동기간 장기평균인 수도권 0.5만 호, 지방 1.7만 호를 하회
- 준공후 미분양주택의 위험수준에 대한 임계치를 ‘장기평균 + 1표준 편차’로 가정할 경우, 임계치는 3.6만 호 수준으로 나타남
 - 동일한 방법을 적용한 수도권과 지방의 준공후 미분양주택 위험의 임계치는 각각 1.0만 호, 3.0만 호 수준으로 나타남

76) 이는 미분양주택의 1/3 수준임

그림 4-13 | 준공후 미분양주택 추이

(단위: 천 호)



자료: 국토교통통계누리(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2022년 3월 21일 검색)

4. 진단지표를 이용한 중장기 공급과잉 가능성 전망

1) 전망의 목적과 방법

□ 중장기 주택공급과 수요전망을 통해 주택공급과잉 가능성을 지표를 통해 전망해보고 시사점을 도출

- 중장기 주택공급 전망은 2021년 2.4대책(공공주택 3080 + 대도시권 주택공급 획기적 확대 방안)을 반영하여 2030년까지 전망한 기존자료⁷⁷⁾를 바탕으로 하며, 수요는 가구 수와 멸실요인만을 반영하여 천인당주택수, 주택보급률 등을 전망
- 미분양주택의 경우 주택건설인허가실적, 가구 수, 금리 등을 포함한 회귀식을 추정하여 위험 가능성을 진단

77) 황관석 외. 2021. 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점: 2021년 2.4대책 공급 효과를 중심으로. 국토이슈리포트. 국토연구원.

2) 천인당주택수, 주택보급률 전망

□ 전망을 위한 가정

- 주택준공실적 전망은 수도권과 지방을 구분하되 수도권은 국토연구원의 2021 ~ 30년 전망치를 활용하고 지방은 가정값을 적용
 - 지방의 경우 장기평균인 22만 호가 공급된다고 가정
 - 2021~30년 기간 동안 수도권은 연평균 31만 호를 준공할 것으로 전망. 전망을 위해 2021년은 실적치를 적용하였고 2022~30년은 국토연구원의 전망치를 활용
 - 주택준공실적에서 다가구주택은 구분 거처를 반영하지 않은 기준이기 때문에 천인당주택수와 주택보급률에 적용할 수 있도록 구분 거처를 반영할 필요가 있음⁷⁸⁾
- 멸실주택은 최근 3년(2018~20)의 평균 수준인 전국 12.5만 호, 수도권 6.8만 호, 지방 5.7만 호로 가정하여 반영
- 인구 및 가구는 통계청의 장래인구추계(중위) 및 장래가구추계를 적용
 - 인구추계의 경우, 전국은 2020년 반면 시도는 2017년 기준으로 2017년과 2020년 기준의 인구추계전망 차이를 보정한 수도권과 지방, 서울의 인구전망치 활용
 - 가구추계의 경우, 2020년까지는 실적치를 적용하고 2021년부터는 2017년 장래가구특별추계의 증가분을 반영하여 추정⁷⁹⁾

□ 인구 천인당주택수 전망결과

- 전국의 천인당주택수는 2020년 현재 418호에서 2030년 501호로 증가할 것으로 전망
- 천인당주택수 지표를 이용하여 OECD 또는 유럽연합의 평균수준을 상회하는

78) 최근 3년간 다가구주택 구분 거처를 반영한 주택준공실적과 반영하지 않은 준공실적과의 차이만큼을 반영(전국 1.08배, 수도권 1.05배, 지방 1.12배, 서울 1.03배 반영)

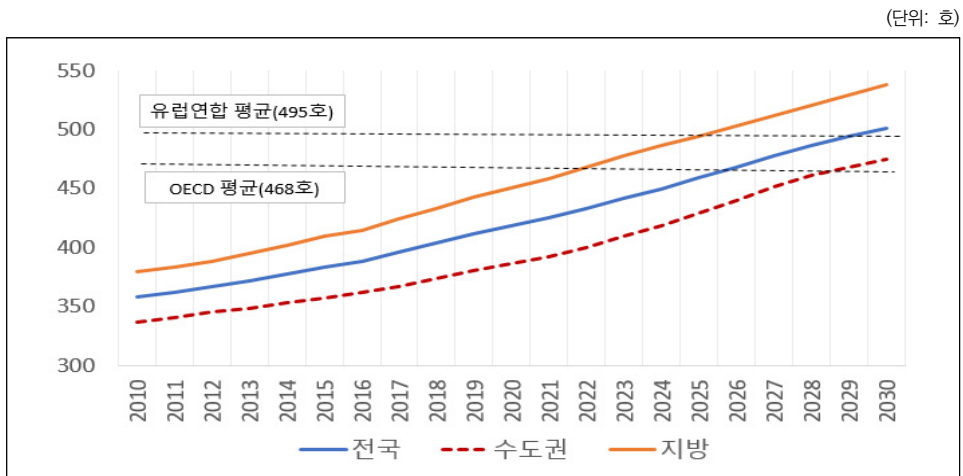
79) 2019~20년에는 실적치와 장래가구추계 간에 많은 차이가 발생하였으나 증가폭은 점차 장래가구추계로 수렴할 가능성이 있을 것으로 판단

것을 주택공급과잉으로 판단할 경우, 전국은 2026년~29년 사이에 주택공급 과잉 구간에 도달할 것으로 전망

- 2026년 468호로 OECD 평균(468호)에 도달하고, 2029년에는 494호로 유럽연합 평균(495호)에 도달할 것으로 전망

- 수도권의 천인당주택수는 2020년 386호에서 2025년 429호, 2030년 475호로 증가할 것으로 전망되며, 2029년 468호로 OECD 평균(468호)에 도달할 것으로 예상
- 지방의 천인당주택수는 2020년 451호에서 2025년 495호, 2030년 538호로 증가할 것으로 전망되며, 2022년 468호로 OECD 평균(468호)에 도달한 후 2025년에는 495호로 유럽연합 평균인 495호 수준에 도달할 것으로 예상

그림 4-14 | 천인당 주택수 전망(2021~30)



주: 주택공급은 주택공급계획을 반영한 기존 전망치를 활용한 것으로, 실제와 다를 수 있음

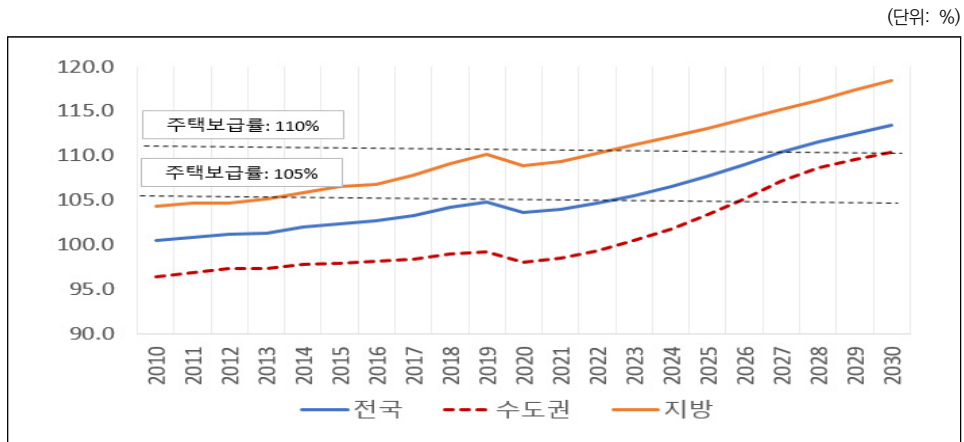
자료: 연구진 작성

□ 주택보급률 전망 결과

- 전국의 주택보급률은 2020년 현재 103.6%에서 2025년 107.7%, 2027년 110.4%로 110%를 상회하기 시작하고 2030년 113.4%로 상승할 것으로 전망

- 수도권은 2020년 98.0%에서 2023년 100.4%로 100%를 상회하기 시작하여 2026년 105.1%로 105%를 그리고 2030년에는 110.4%로 110%를 초과할 것으로 전망
- 지방은 2020년 108.9%에서 2022년 110.3%로 110%를 상회하기 시작하여 2030년 118.4%까지 상승할 것으로 전망

그림 4-15 | 주택보급률 전망(2021~30)



주: 주택공급은 주택공급계획을 반영한 기준 전망치를 활용하였으며, 가구수는 장래가구추계를 고려한 것으로 실제와 다를 수 있음

자료: 연구진 작성

3) 미분양주택 위험 전망

□ 미분양주택 결정요인 분석

- 미분양주택에 영향을 미치는 요인은 주택 수요와 공급, 금리, 거시경제 등이 있으며, 이 자료에서는 가장 중요한 변수인 주택공급과 금리요인을 반영하여 행태식을 추정
 - 미분양주택은 신규주택시장에서의 수요를 반영하고 있어, 금리가 상승할 경우 신규 분양시장에 대한 수요위축으로 미분양주택이 증가하는 영향 경로를 고려

- 준공후미분양주택은 미분양주택과 상관성이 높은 만큼, 미분양주택 변동에만 영향을 받도록 설계
- 주택공급 전망 결과와 금리인상 시나리오에 따른 미분양주택의 증가 위험 가능성을 예측해보고 시사점을 도출

표 4-2 | 미분양주택 및 준공후 미분양주택 행태식 추정결과

구 분	미분양주택 행태식		준공후미분양주택 행태식	
	계수값	t통계량	계수값	t통계량
C	-6.959	-1.028	-5.007	-2.840 **
LOG(주택준공실적)	0.674	1.460	-	
콜금리	0.241	3.579 ***		
LOG(미분양주택(-1))	0.781	4.709 ***	0.776	4.778 ***
LOG(미분양주택(-2))	0.781	4.709 ***	0.559	2.546 **
adj. R^2	0.78		0.85	

주: 1) ***, **, *은 각각 0.01, 0.05, 0.1에서 통계적으로 유의함을 의미

2) 주택준공실적과 미분양주택의 경우 일부 불안정한 시계열 자료로 볼 수 있으나, 차분에 따른 정보의 손실문제, 중장기 예측목적에 고려하여 차분하지 않은 원자료인 레벨 자료를 이용하여 분석함

자료: 미분양주택과 준공후 미분양주택은 국토교통통계누리, 콜금리는 한국은행 경제통계시스템 자료를 활용하여 연구진이 분석

□ 전망을 위한 가정

- 주택공급은 2021년 2.4대책을 반영한 국토연구원 주택공급 전망치(국토연구원, 2021)와 2022년 3월 현재 기준금리 1.25%를 베이스라인으로 하여 총 4개의 시나리오(베이스라인 제외)를 구성⁸⁰⁾
 - 주택공급 시나리오는 ① 기존 전망대로 공급, ② 전망치 대비 10% 수준 감소하여 공급되는 것으로 가정하여 분석
 - 금리 시나리오는 인플레이션, 미국 금리인상 가능성을 고려하여 향후 2030년까지 ① 현재수준 대비 + 1%p 인상, ② 현재수준 대비 + 2%p 인상하는 것으로 가정하여 분석

80) 주택공급과 금리만을 기준으로 시나리오를 설정하였으며 그 외 다른 변수는 고려하지 않음

표 4-3 | 미분양주택, 준공후미분양주택 전망을 위한 시나리오 설정

구 분	주택공급(2022~30)	콜금리(2022~30)
베이스라인	연평균 53.1만 호: 국토연 전망치(2021)	연평균 1.25%(2022년 3월 현재)
시나리오①	연평균 53.1만 호: 국토연 전망치(2021)	2.25%(+1.0%p)
시나리오②	연평균 53.1만 호: 국토연 전망치(2021)	3.25%(+2.0%p)
시나리오③	연평균 47.8만 호(10% 감소)	2.25%(+1.0%p)
시나리오④	연평균 47.8만 호(10% 감소)	3.25%(+2.0%p)

주: 콜금리는 1일물 초단기 금리로 기준금리와 매우 유사한 값을 나타냄에 따라 기준금리로 가정함

자료: 연구진 작성

□ 전망 결과

- (Baseline 전망) 주택공급이 전망치대로 공급(연평균 53.1만 호)되고 기준금리가 현 수준(1.25%)을 유지한다고 가정하면, 미분양주택은 최대 2.8만 호, 연평균 2.3만 호 수준을 보일 것으로 전망
 - 준공후 미분양주택은 최고 0.6만 호, 연평균 0.4만 호 수준 예상
- (시나리오① 전망) 주택공급이 전망치대로 공급(연평균 53.1만 호)되고 기준금리가 현 수준(1.25%)보다 1.0%p 상승한 2.25%를 가정할 경우, 미분양주택은 최대 6.8만 호, 연평균 5.0만 호로 장기평균 7만 호를 하회하는 안정된 수준을 보이는 것으로 분석됨
 - 준공후 미분양주택은 최고 1.8만 호, 연평균 1.1만 호로 장기평균 2.3만 호를 하회하는 안정적 수준 예상
- (시나리오② 전망) 주택공급이 전망치대로 공급(연평균 53.1만 호)되고 기준금리가 현 수준(1.25%)보다 2.0%p 상승한 3.25%를 가정하면, 미분양주택은 최대 16.8만 호, 연평균 11.2만 호로 위험 수준인 10.6만 호를 상회하는 것으로 분석
 - 2026년 11.9만 호로 위험수준을 넘어선 후 2028년에는 16.7만 호까지 높아질 것으로 예측
 - 준공후 미분양주택은 최대 6.3만 호, 연평균 2.9만 호로 최대값 기준으로 위험 수

준인 3.6만 호를 상회할 전망

- (시나리오③ 전망) 주택공급이 전망치보다 10% 감소하여 공급(연평균 47.8만 호)되고 기준금리가 현 수준(1.25%)보다 1.0%p 상승한 2.25%를 가정할 경우, 미분양주택은 최대 5.3만 호, 연평균 4.0만 호로 장기평균인 7만 호를 하회하는 안정적 수준을 보일 것으로 전망
 - 준공후 미분양주택은 최고 1.3만 호, 연평균 0.8만 호로 장기평균인 2.3만 호를 하회하는 수준을 보일 것으로 전망
- (시나리오④ 전망) 주택공급이 전망치보다 10% 감소하여 공급(연평균 47.8만 호)되고 기준금리가 현 수준(1.25%)보다 2.0%p 상승한 3.25%를 가정하면, 미분양주택은 최대 13.0만 호, 연평균 8.8만 호로 최대값 기준으로 위험수준인 10.6만 호를 상회할 것으로 전망
 - 2027년 12.0만 호로 위험 수준을 넘어선 후 2028년 13.0만 호까지 높아지는 것으로 분석
 - 준공후 미분양주택은 최고 4.4만 호로, 연평균 2.2만 호로 최대값 기준으로 위험수준인 3.6만 호를 상회할 것으로 전망

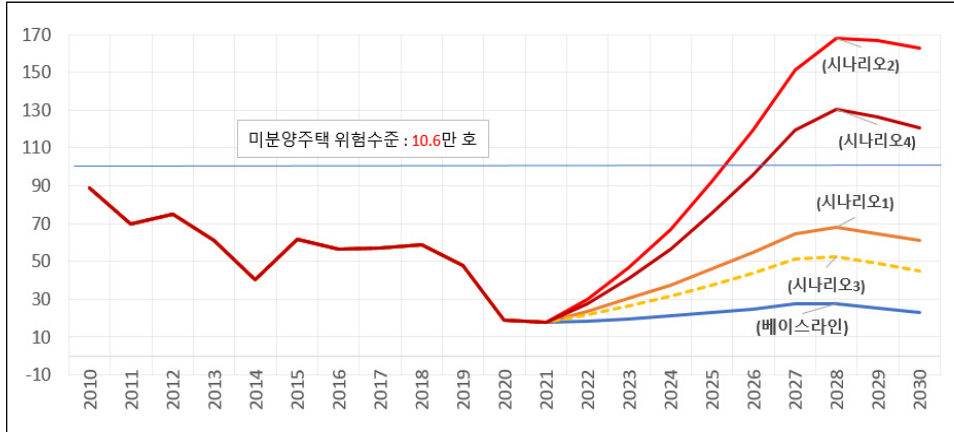
표 4-4 | 시나리오별 미분양주택, 준공후미분양주택 전망 결과

(단위: 만 호)

구 분	주택공급 (2022~30)	콜금리 (2022~30)	미분양주택			준공후미분양주택		
			최대값	연평균	위험 도달 년도	최대값	연평균	위험 도달 년도
베이스라인	연평균 53.1만 호	연평균 1.25%	2.8	2.3	-	0.6	0.4	-
시나리오①	연평균 53.1만 호	2.25%(+1.0%p)	6.8	5.0	-	1.8	1.1	-
시나리오②	연평균 53.1만 호	3.25%(+2.0%p)	16.8	11.2	'26	6.3	2.9	'28
시나리오③	연평균 47.8만 호 (10% 감소)	2.25%(+1.0%p)	5.3	4.0	-	1.3	0.8	-
시나리오④	연평균 47.8만 호 (10% 감소)	3.25%(+2.0%p)	13.0	8.8	'27	4.4	2.2	'29

주: 다른 시장 및 정책요인은 일정하다고 가정한 것으로 환경변화에 따라 시나리오별 전망치는 달라질 수 있음
자료: 연구진 작성

그림 4-16 | 시나리오별 미분양주택 전망결과



주: 다른 시장 및 정책요인은 일정하다고 가정한 것으로 환경변화에 따라 시나리오별 전망치는 달라질 수 있음
자료: 연구진 작성

4) 시사점

□ 천인당주택수, 주택보급률 전망의 시사점

- 2015~21년 사이 연평균 51.3만 호로 장기평균 수준을 상회하는 높은 수준의 주택공급이 있었지만, 천인당주택수와 주택보급률 지표로 볼 때 OECD 및 유럽연합(EU)에 비해 여전히 부족한 수준인 것으로 나타남
 - 전국 기준으로 천인당주택수는 2020년 현재 418호로 OECD 평균인 468호, 유럽연합(EU) 평균인 495호보다 낮은 수준이며, 전국주택수로 환산할 경우 약 250~385만 호가 부족한 수준
- 2.4대책을 포함한 정부의 주택공급계획대로 공급이 이루어진다면 전국기준 천인당주택수는 2026년께 OECD 평균에 도달하고, 2029년에는 유럽연합(EU) 평균에 도달하는 등 주택수급이 크게 완화될 수 있을 것으로 예상
 - 전국의 주택보급률 또한 2025년 107.7%, 2027년 110.4%로 110%를 상회할 것으로 전망

-
- 현재 주택시장이 순환국면상 고점으로 향후 주택가격 상승기대 약화와 금리인상 기조로 순환국면상 하락 혹은 점차 둔화되어 침체국면을 보일 가능성도 있지만, 절대적인 주택재고는 부족한 상황이어서 안정적인 주택공급이 유지될 필요

□ 미분양주택 위험 전망의 시사점

- 미분양주택 위험의 중요 요인은 주택공급 보다는 금리의 영향이 큰 것으로 나타나, 향후 금리 변화에 따라 미분양위험이 확대될 가능성이 있음
 - OECD 평균 수준의 주택 재고를 확보하기 위해서는 중장기적으로 안정적인 주택공급 추진이 필요하나, 주택시장 순환국면상 단기적인 주택시장 침체 가능성도 있는 만큼 단기 차원의 주택공급 조절도 필요
- 금리 상승에 따라 미분양주택 발생 위험이 증대되는 경우 주택공급을 감소시키게 되면 미분양주택 발생 위험이 다소 낮아지는 것으로 나타나는 만큼 시장 상황에 따라 공급 속도를 조절할 필요
 - 시장의 자동조절기능에 따라 공급이 감소될 수 있으나, 계획된 물량이 공급될 경우 미분양주택 해소가 어려워질 것이므로 미분양주택 매입 등의 정책개입이 필요
- 또한 주택가격 하락이나 인플레이션에 따른 높은 분양가 상승 등의 시장 충격 발생 시에도 미분양주택 발생 위험이 확대될 가능성이 있으므로 이에 대한 모니터링을 강화할 필요가 있음

5. 중장기 주택공급 과잉 충격 완화를 위한 정책방안

1) 분석의 결론 : 공급과잉 가능시기 추정

- 2021년 2.4대책⁸¹⁾ 따른 주택공급계획이 차질 없이 진행되고, 여기에 강한 금리인상 등 거시경제 여건변화가 동반될 경우,
 - 미분양주택은 2026년부터, 준공후 미분양주택은 2028년부터 평균 수준을 상회하는 위험 수준에 도달하게 되어 2026년 이후 주택공급 과잉문제가 대두될 가능성
 - 천인당주택수 기준으로 볼 때, 전국은 2026년부터 그리고 수도권은 2029년부터 공급과잉을 보여주는 수준에 도달할 가능성
 - 주택보급률 기준으로는 전국은 2027년, 수도권은 2026년부터 공급과잉이 나타날 가능성이 있으나 지방의 경우는 이미 지난 2020년부터 공급과잉 수준에 도달
- 주택공급과잉을 초래하는 주요 요인으로는 공급문제보다 금리인상의 영향이 더 클 것으로 판단되나, 금리의 경우 주택시장의 외부요인인 거시경제여건에 의해 결정되는 외생변수인 만큼 주택공급과잉 및 국민 주거불안 완화를 위해서는 한국은행 등 금융당국과 긴밀한 협의가 이루어질 수 있도록 하는 조치가 필요⁸²⁾

2) 중장기 주택공급 방향

- 양질의 주택이 안정적으로 공급될 수 있도록 정책방안 마련
 - 국민들의 소득수준 향상에 따른 양질의 아파트에 대한 강한 선호를 반영해 아

81) 국토교통부, 2021. 공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표, 보도자료. 2월 4일.

82) 이 연구는 주택공급에 초점을 맞추고 있는 만큼, 금리와 관련한 별도의 정책방안은 제안하지 않는 것으로 하였음

파트 같은 양질의 주택공급을 지속

- 서울과 수도권의 경우 천인당주택수는 OECD와 유럽연합(EU)의 평균보다 낮고, 주택의 절대적인 양 역시 아직 낮은 수준이어서 추가적인 주택공급이 필요한 상황
- OECD나 유럽연합(EU)의 평균 수준으로 주택이 공급되어야 한다면 현 주택재고 대비 250 ~ 385만 호가 추가 공급될 필요가 있음
- 수도권의 경우 공공택지를 통한 안정적 주택공급기반을 마련하는 것이 중요하며, 국민들의 아파트 선호를 고려하여 중장기적으로 차질없는 공급을 추진해 나가되 금리인상과 대출규제 등으로 인한 주택시장 침체국면에서 나타날 수 있는 시장충격에 대응하기 위한 정책방안을 강구할 필요
- 수도권은 1~2인가구 중심으로 가구증가세가 지속되는 등 주택수요가 지속 증가하고 있기 때문에 도심의 재건축·재개발에만 의존할 수 없으며, 서울 인근 또는 외곽의 공공택지 공급과 병행하여 안정적인 주택공급기반을 마련할 필요가 있음

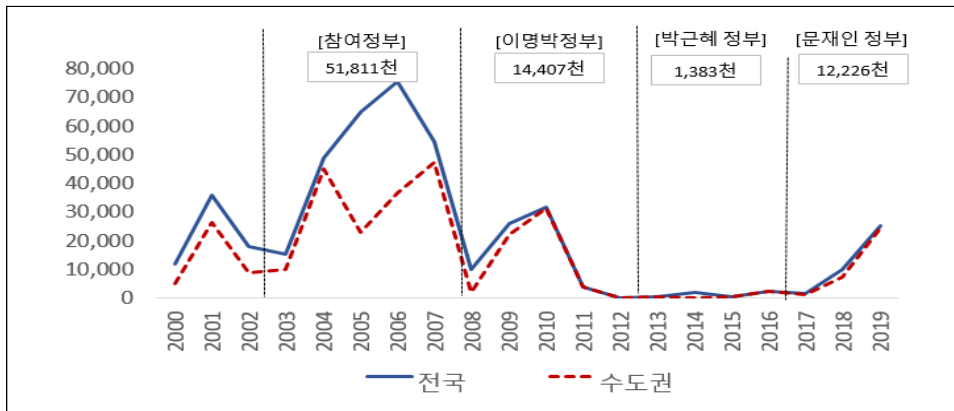
□ 공공택지를 통한 주택공급의 속도를 감안해 주택공급정책을 안정적으로 추진

- 공공택지를 통한 아파트 공급은 지구지정 → 입주까지 최소 8년 이상 소요되기에 주택시장 국면과 관계없이 안정적인 주택공급기반을 강화할 필요
- 과거 경험을 보면, 주택시장 확장기에서는 주택공급 부족해소를 위해 과도한 택지지정을, 주택시장 침체기에서는 주택공급 과잉문제로 위해 택지 지정 및 공급실적이 매우 낮았음
 - 택지지정실적은 주택시장 확장기였던 참여정부 때 연평균 51,811천㎡로 크게 확대된 이후 금융위기 이후인 이명박 정부와 박근혜 정부에서는 각각 연평균 4,407천㎡, 1,383천㎡로 감소하였으며 주택시장 확장기인 문재인 정부에서 연평균 12,226천㎡로 확대
- 2003~19년 사이 연평균 21,959천㎡의 공공택지가 지정되었던 것을 고려하면 연평균 일정수준의 안정적인 택지공급이 필요했음을 시사

- 도심의 주택공급은 가용택지가 부족한 관계로 민간 재개발과 재건축에 크게 의존하고 있는 실정이고, 주택경기가 좋을 때는 공급이 크게 증가하는 경향이 있어 경기에 상관없이 꾸준히 도심공급이 추진될 수 있도록 안정적인 공급기반을 마련할 필요

그림 4-17 | 택지지정실적 추이

(단위: 천㎡)



자료: e나라지표, 택지공급/지정 실적. (https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=2731, 2022년 4월 5일 검색)

□ 주택시장 위축 혹은 침체 국면에서 나타날 수 있는 문제들에 대비하는 정책방안 마련

- 수도권에서의 안정적인 공공택지를 통한 주택공급기반을 강화해 나가되, 향후 주택시장 침체국면에서는 주택수요 위축으로 주택공급 확대가 주택시장에 충격을 줄 수 있는 만큼 주택시장의 급격한 변동에 대응하기 위한 정책방안도 마련해 나갈 필요

3) 주택시장 침체 시의 주택공급 충격 경로와 대응방안

(1) 주택시장 침체 시 주택공급 충격의 경로

□ 주택시장 국면 전환 시(확장기 → 둔화·수축기)에 주택공급의 충격은 일차적으로 미분양 증가로 나타나며 건설사와 소비자에게 영향이 점차 확대

- 미분양 증가는 건설사 측면에서 자금난 가중, 유동성 위기를 통해 부도로 이어지고, 소비자측면에서는 주택수요 위축에 따라 주택가격 하락·주택거래위축 → 급매 증가 → 하우스푸어, 역전세(깡통전세) 문제를 야기

– 전국 미분양주택의 위험수준은 ‘장기평균+1표준편차’ 기준으로 10.6만 호, 준공 후 미분양주택은 3.6만 호로 판단. 이를 기준으로 볼 때, 2021년 8월말 현재 전국 미분양주택은 1.5만 호로 매우 안정적인 수준이며 분양가상한제 등의 영향으로 분양가가 재고주택 가격보다 낮아 당분간 미분양 리스크는 크지 않은 상황.

□ 과거 글로벌 금융위기를 전후해서 주택시장이 크게 침체되었을 때, 미분양주택(준공후 미분양주택 포함) 증가 → 주택 가격하락·거래위축 → 건설사 부도, 하우스푸어, 깡통전세 문제가 야기되었던 상황을 경험한 바 있음

- 주택시장은 2006년을 정점으로 2007년부터 하락국면으로 전환이 발생. 이후 미분양주택은 2006년 말 7.4만 호 → 2007년 말 11.2만 호 → 2008년 글로벌 금융위기를 겪으면서 16.6만 호까지 증가했다가 2009년 12.3만 호 → 2010년 8.9만 호로 점차 감소세를 보였음⁸³⁾
- 건설업 부도업체수는 일반건설업과 전문건설업을 포함하여 2007년 301개 → 2008년 443개로 확대되었으며, 미분양주택이 감소하기 시작한 2009년과 2010년에는 각각 255개와 290개 업체로 부도업체수가 감소함⁸⁴⁾

83) 미분양주택의 감소는 글로벌 금융위기 극복을 위해 미분양주택 매입 등 주택시장 정상화를 위한 대책이 연이어 마련된 영향이 크게 작용했다고 할 수 있음

84) 국토교통통계누리. 건설업체수 및 부도업체수(<https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>. 2022년 4월 5일 검색)

- 집값 하락은 대출원리금 부담과 맞물려 집이 있지만 가난한 하우스푸어 문제와 전세금을 떼일 우려가 있는 깡통전세주택 문제를 발생시킴
 - 하우스푸어는 2010년 108.4만 가구로 추정(현대경제연구원 2011)된 바 있으며 주택가격 하락으로 전세금을 떼일 우려가 있는 깡통주택 문제가 이슈로 부각된 바 있음

(2) 주택시장 침체 시 대응방안

- 주택수요에 부합하는 주택공급으로 국민 주거안정을 실현하고자 하는 주택공급 정책이 주택시장 침체국면과 맞물릴 경우 오히려 주거불안 문제를 양산하게 되므로 주기적인 주택공급 과잉 여부에 대한 진단을 통해 공급량, 속도 등 공급정책 전반을 수정 및 보완
- 주택 준공물량, 인허가 물량 증가 시기와 주택시장 침체가 맞물려 (준공후)미분양주택이 증가하는 등의 공급과잉 현상이 확인될 경우 다음과 같은 조치 추진
 - 첫째, 과잉우려 판단시 신규주택시장에서는 미분양주택을 매입하고, 재고 주택시장에서는 한계차주의 주택을 매입하여 임대주택으로 활용할 수 있는 주택비축은행(가칭)을 설치하고 이를 적극 활용
 - 둘째, 신규주택시장에서 미분양주택이 평균 수준을 상회하여 증가할 경우 이를 저렴하게 매입하여 공공임대주택으로 활용하거나 일정기간 후에 실수요자에게 재분양하는 정책추진
 - 이와 관련해서는 2008년말 금융위기 이후 주택도시보증공사(HUG)를 통해 환매조건부로 미분양주택을 매입하거나 리츠를 설립해 미분양주택을 매입하여 임대주택으로 활용하는 매입임대리츠를 시행한 사례가 있음⁸⁵⁾
 - 셋째, 재고주택시장에서는 원리금 상환이 어려운 한계차주의 주택을 매입 후 재임대하는 희망임대주택리츠(Sale and leaseback)를 적극 활용

85) HUG는 2008년~13년 사이 미분양주택 1.9만 호를 환매조건부로 매입하였으며, LH는 건설사, 투자자 등과 연계하여 2010년까지 3300호를 매입임대주택리츠로 매입한 바 있음(국토교통부 보도자료, 2016년 12월 29일)

- 2013년 4월 주택도시기금을 통해 설립된 희망임대리츠는 2013년 1차 508채, 2차 389채, 2014년 3차 173호를 매입한 사례가 있으며,⁸⁶⁾ 2018년부터는 희망임대주택 후속으로 국민희망임대리츠가 운영되고 있음⁸⁷⁾
- 현재 기존주택을 매입하여 청년, 신혼부부를 대상으로 임대운용 후 처분하는 청년 희망임대주택리츠가 있는데 이를 적극 활용할 필요

표 4-3 | 국민희망임대주택리츠 사업개요

구 분	내용 설명
매각, sale	한계차주(하우스푸어)가 리츠에 주택을 매각하고 매각대금으로 주택담보대출 등 가계부채를 상환
임차, lease	한계차주는 주택 매각 후 5년간 주변 시세 수준으로 보증부월세 형태로 재임차하여 거주
재매입, Buyback	임대기간 종료 후 한계차주는 다시 주택을 매입할 수 있는 우선권을 가짐

자료: LH 부동산금융사업. 국민희망임대리츠. (<http://reits.lh.or.kr/contents/contentsList.do?contentsSeq=15>. 2022년 4월 11일 검색)

- 마지막으로, 깡통주택 문제에 대응하기 위해서 임차인의 전세금반환보증 상품 가입 확대 추진
 - 전세가격이 지속적으로 오르는 상황에서 주택시장 침체 시 선순위채권과 전세금의 합이 집값을 초과해 임차인의 전체 보증금 회수가 어려운 ‘깡통전세주택’이 늘어날 수 있는 만큼 임차 보증금을 보호하기 위해 ‘전세금반환보증’ 가입을 확대할 필요
 - 등록임대주택의 보증금반환보증가입이 의무화되어 해마다 전세금반환보증 가입자 수는 지속 증가하고 있으나⁸⁸⁾ 단독·다가구 주택의 경우 선순위 채권이 많아 거절되는 사례(깡통전세주택 등의 사유)도 빈번

86) LH 부동산금융사업. 하우스푸어 희망임대리츠. (<http://reits.lh.or.kr/contents/contentsList.do?contentsSeq=17>. 2022년 4월 11일 검색)

87) 국민희망임대리츠 매입가격은 감정가의 90%를 하한으로, 매각 시는 집값 상승분의 80%를 상한선으로 하였으며 희망임대주택보다 매입자 부담을 다소 완화

88) HUG를 통한 전세보증금반환보증 가입 건수는 2021년 23만 2150건으로 전년(17만 9374건)보다 29.4% 증가. 가입 금액은 전년(37조 2595억 원)보다 38.4% 늘어난 51조 5508억 원으로 집계(조선비즈 2022.4.8.)



CHAPTER 5

탄소배출 저감주택 확대 방안

- 1. 연구 배경과 목적 155
- 2. 탄소배출 저감을 위한 민간주택 지원 현황 159
- 3. 민간주택 탄소배출 저감 지원정책의 문제점 166
- 4. 민간주택 탄소배출 저감 지원정책의 개선방안 171

05 탄소배출 저감주택 확대 방안

1. 연구 배경과 목적

1) 연구배경

□ 2015년 12월 체결된 ‘파리 기후변화협약’ 실행을 위한 국가 온실가스 감축목표 설정, 악화되는 미세먼지에 대응하기 위해 건축물 분야의 에너지소비 절감이 절실해지고 있는 상황

- 2030년 온실가스 감축목표는 BAU(851백만톤)⁸⁹⁾ 대비 37%(315백만톤) 감축목표 수립. 온실가스 감축정책의 실효성 강화를 위해서는 에너지전환(화석연료 → 에너지신산업 진흥 등), 대기오염 관리(배출권거래제, 현안인 미세먼지 관리 등) 추진

- 「2030 국가 온실가스 감축 로드맵 수정안」에 따르면 배출원 가운데 건물이 산업(481.0백만톤)에 이어 2번째로 많은 197.2백만톤으로 배출전망(BAU). 건축물의 BAU 대비 감축률은 32.7%(감축후 배출량 132.7백만톤)로 가장 큰 비중 차지

□ 건물(가정, 상업용) 부문 온실가스 감축을 위해 신축건물 허가기준 강화 등 추진

- 유엔환경계획(UNEP, 2019)의 보고에 의하면, 건물환경부문의 CO₂ 배출 기여도는 약 39%, 에너지소비는 36%, 이 가운데 주택의 CO₂ 배출 기여도는

89) BAU(Business-As-Usual) 현행 정책 이외에 추가적인 온실가스 감축조치를 취하지 않은 경우를 가정한 미래 배출량 전망치 (관계부처 합동, 2030년 국가 온실가스 감축목표 달성을 위한 기본 로드맵 수정안, 2018.7., p.3)

17%, 에너지는 22% 수준. 90)

- 2018년 우리나라도 온실가스의 17.5%가 건물부문에서 배출되었고, 현재의 추세가 지속된다면 향후 40%까지 증가를 예상. 건물에서 배출된 온실가스 가운데 약 63%는 주거용 건물에서 배출. 91)
- 2030년까지 건축물 부문에서 64.5백만 톤을 절감하기 위해선 신축과 기존 건물 모두 제로에너지 성능으로 변화돼야 가능

□ 신축건축물의 경우, 의무규제 강화 등으로 감축목표가 달성 가능할 전망

- 패시브 건축물 수준의 단열기준 등 신축건축물의 에너지성능 기준관리, ‘제로에너지 건축물 인증’ 제도가 시행(2017) 및 1천㎡ 이상의 공공건축물에 의무 적용(2020), ‘에너지절약형 친환경주택이 건설기준’ 성능 향상(2025년부터 소형주택 제로에너지주택 확대) 등 추진
- ‘제로에너지 건축물 인증’ 제도는 2030년까지 연면적 500㎡ 이상의 공공 및 민간건물로 범위 확대를 추진할 계획이어서 신축건물은 차질 없는 온실가스 감축 목표가 실현될 것으로 기대

□ 기존 건축물에 대해서도 온실가스 감축을 위해 공공건축물의 녹색건축물 전환 의무화, 도시재생 연계사업 모델 발굴, 그린 리모델링 활성화, 민간 노후 건축물 에너지 성능개선 컨설팅 및 재정지원 확대 추진

- 이 가운데 그린 리모델링 사업은 건축물에 태양광 설치·친환경 단열재 교체 등 에너지 성능을 강화하는 사업으로 건물의 에너지효율 향상을 유도하기 위한 것으로 공공과 민간 건물을 대상으로 이루지고 있음
- 기존 건축물의 경우, 마중물 수준의 사업비 지원이나 효율적 성능개선을 위한 컨설팅 등 그린 리모델링 사업을 온실가스 감축목표가 추진 중이나 그린 리모

90) 최경호. 그린뉴딜과 사회주택, SVS인사이트04. 2020.9.16., p.7.

91) 2020년 서울시 기후환경본부에 의하면, 서울의 경우 온실가스 배출량 중 건물부문이 약 68.8%를 차지 (<https://news.seoul.go.kr/env/archives/511455>. 2022.4.11., 16:50 접속)

모델링을 추진해야 할 노후건축물이 많고, 또 주택의 경우 소유주 거주주택외에 임차로 제공되고 있는 주택도 전체 주택의 30% 이상이어서 집주인 입장에서는 의무가 아닌이상 비용을 들여 그린 리모델링을 추진해야 할 유인이 없는 실정임

□ 신축건물의 제로 에너지화와 기존 건물의 그린 리모델링은 온실가스 감축과 기후변화에 대처하는 주택부문의 첫단계임에도 부동산시장 구조와 소유구조 측면에서 쉽지 않은 일

- 국토교통부 주거실태조사(2019) 자료에 의하면, 전체 주택중 아파트 비중이 50.1%, 연립 및 다세대 11.6% 등 공동주택이 전체 주택의 61.7%, 그리고 단독주택이 32.1%를 차지. 수도권은 아파트 등 공동주택이 68.4%, 단독주택이 24.2%. 집합건물에 거주하는 비중이 높다는 것은 그린 리모델링 사업추진에 장애요인이 될 수 있음.
- 소유구조 측면에서 볼 때도 2019년 기준 자가보유율이 전국은 58%, 수도권 이 50% 수준이지만 저소득층은 전국 46.4%, 수도권은 34.2%에 불과한 실정. 이는 임대주택 거주가구가 많음을 의미하며, 임대인의 입장에서는 자발적으로 기존 주택성능을 개선할 유인이 적다는 의미이기도 함.
- 이 외에도 전체 주거용 건축물의 58%가 1990년 이전에 준공한 25년 이상된 노후주택이고, 아파트 재고의 약 50%는 2000년 이전에 준공된 것들임을 감안할 필요(통계청 주택총조사, 2021)
- 만약, 외벽단열이 제대로 되지 않는 주택이라면 건축물의 단위면적당 에너지 소비량은 노후도에 따라 증가할 것이고, 이런 노후주택에 거주하고 있는 가구의 상당수는 저소득층일 가능성이 커 자력으로 주택성능을 개선할 여력이 없다는 것이 문제.⁹²⁾

92) 이수옥, “한국판 뉴딜과 부동산 시장”, Real Estate Issue & Market Trend(Vol.22), 하나자산신탁, 2020.12., pp.42~43.

2) 연구목적

□ 이 연구는 현행의 그린 리모델링사업을 참고하여 탄소배출 저감주택을 확대하기 위한 방안을 찾아 제시하는 것을 목적으로 함

- 이 같은 연구목적을 효율적으로 달성하기 위해 ① 국가 온실가스 감축 목표를 달성하기 위해서는 건축물부문에서 신규 건축물 못잖게 온실가스 배출의 큰 부분을 차지하는 기존 건축물 특히, 주택에 대한 성능개선이 확대되어야 달성 가능하다는 문제인식의 공감대를 확산하고,
- ② 기존 주택의 탄소배출 저감을 확대하기 위한 지원방안을 민간주택에 대한 유일한 지원사업인 그린 리모델링사업을 중심으로 살펴보면,
- ③ 이를 통해 탄소배출 저감주택을 확대하기 위한 방안을 찾아 제시하고자 함

3) 연구 방법 및 주요 내용

□ 문헌조사·제도 및 협동연구 등 다양한 연구방법 적용으로 분석 어려움을 해결

- 주택분야에서 탄소저감 주택을 공급하기 위한 노력들은 주로 신규 주택공급에 초점이 맞추어져 왔음. 그 결과 신규주택에 적용되고 있는 기술(패시브 하우스, 액티브 하우스)의 시장성은 점차 확대되고 있으나, 기존주택에 적용하고 있는 기술들은 창호 등 일부에 국한된 실정임
- 이 같은 제약들은 이 장의 연구가 대상으로 하고 있는 기존주택에의 탄소저감 기술의 적용방안 도출을 어렵게 하는 만큼 문헌연구와 협동연구 등을 통해 연구수행의 제약을 극복하고자 하였음
- 특히 문헌 및 제도연구를 통해 현재 지원되고 있는 정책과 그 성과, 한계 등을 살펴보고, 실무경험을 지니고 있는 전문가와 외국의 유사경험을 반영하기 위해 협력연구와 해외사례연구를 수행하였음

□ 탄소배출 저감주택 공급 확대라는 연구목표의 달성을 위해 이 장에서는,

- 첫째, 민간주택에 대한 탄소배출 저감 지원정책 현황, 지원정책의 문제점을 금융지원 및 관련정보제공과 사후관리 측면에서 검토
- 둘째, 민간주택 탄소배출 저감 지원정책 방안을 금융, 세제, 유지관리, 탄소 저감 주택 확대 필요성에 대한 홍보와 정보제공 확대 측면에서 제시

2. 탄소배출 저감을 위한 민간주택 지원 현황⁹³⁾

□ 민간주택에 대한 탄소배출 저감 지원정책은 그린 리모델링 이차지원 사업이 유일

- 그린리모델링 이차지원사업은 국토교통부가 2014년부터 기존 건축물의 에너지 효율화를 유도하기 위해 추진하고 있는 사업으로 「녹색건축물 조성 지원법」 제27조에 근거하고 있음
- 건축주가 소유 건축물의 에너지 성능개선을 위한 비용을 금융기관에서 대출할 경우, 대출금의 이자를 최대 3%(기초수급자 및 차상위계층 4%)까지 국가가 지원해 주는 금융지원사업의 일종

□ (지원대상 건축물) 기축건물에 대한 에너지 성능개선을 위한 모든 민간사업

- 에너지 성능개선을 위해 그린리모델링을 구상하거나 실행 중인 모든 민간 기축건물사업을 대상으로 하고 있어 지원대상이 매우 광범위함
 - 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」 제4조에 따르면 해당 사업은 민간건축물의 건축주 또는 그린리모델링 사업자가 그린리모델링을 위하여 은행에서 대출 받은 공사비의 이자 전부 또는 일부를 보조하는 사업으로, 이때 민간건축물이란 민

93) 2절의 내용은 국토교통부 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시(제2020-510호, 2020년 7월 10일)와 2022년 민간건축물 그린리모델링 이차지원 사업 공모(국토교통부 공고 제2022-161호, 2월 11일), 그린리모델링창조센터 자료 등을 참고하여 연구진이 재작성한 것임

간이 소유 및 관리하고 있는 건축물(동고시 제2조)을 말함⁹⁴⁾

- 지원대상은 크게 주거용과 비주거용으로 구분되며, 주거용에는 단독주택, 공동주택(아파트, 다세대, 연립주택)이, 비주거용에는 사무용 빌딩 등이 포함

□ (지원대상사업) 탄소중립과 효율적 에너지 소비를 견인하기 위한 단열, 창호 공사 등

- 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」 제7조 제1항의 공사 항목 중 하나를 반드시 포함하여 공사를 시행하는 경우 사업대상이 됨
 - 외벽 단열 공사, 고성능 창호 공사, 일사조절장치 공사, 기타 그린리모델링 센터가 인정하는 외피성능 향상 공사
- 이를 고려해 그린리모델링 이자지원 사업은 필수공사항목, 선택공사항목, 추가지원 가능항목으로 구분하여 사업을 추진 중(<표 5-1> 참조)
 - 필수공사항목은 고성능 창 및 문, 폐열회수형 환기장치, 내외부 단열보강, 고효율 냉난방장치 등으로 구성되어 있으며, 이중 한 가지 이상을 반드시 적용하여야 함
 - 선택공사항목은 Cool Roof(차열도료), 일사조절장치, 스마트에어샤워, 순간온수기 등으로 구성됨
 - 추가지원 가능항목은 기존공사 철거 및 폐기물처리, 석면조사 및 제거, 구조안전보강, 열원교체에 따른 공사비 또는 분담금 등이 포함되어 교체하면 이자지원이 가능하나 관련 증빙서류를 제출해야 함

94) 국가법령정보센터. 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시. [시행 2020. 7. 10.] [국토교통부고시 제2020-510호, 2020. 7. 10., 제정]. (<https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2100000190914> / 2022년 3월 21일 검색)

표 5-1 | 그린리모델링 이자지원사업 지원대상: 대상사업

구분	이자지원 대상 공사범위
필수공사	고성능 창 및 문, 폐열회수형 환기장치, 내외부 단열보강, 고효율 냉난방장치, 고효율 보일러, 고효율 조명(LED), 신재생에너지(태양광 등), 건물에너지관리 시스템(BEMS) 또는 원격검침전자식계량기
선택공사	Cool Roof(차열도료), 일사조절장치, 스마트에어사워, 순간온수기 기타 에너지 성능향상 및 실내공기질 개선을 위한 공사
추가지원 가능공사	기존공사 철거 및 폐기물처리, 석면조사 및 제거, 구조안전보강, 기타 그린리모델링 관련 건축부대공사, 열원교체에 따른 공사비또는 부담금, 전기용량증설 등 그린리모델링 관련 전기공사

주1: 필수공사 항목 중 한 가지 이상을 반드시 적용하여야 함

주2: 정부 지원사업(ESCO 등) 또는 지자체(BRP사업 등)로부터 지원을 받은 경우, 해당 지원 금액 이외의 에너지 성능 개선 공사비에 한하여 지원

자료: 국토교통부, 2022. 2022년 민간건축물 그린리모델링 이자지원 사업 공모(국토교통부 공고 제2022-161호), 2월 11일, p.2

□ (지원기준) 일정한 에너지 성능개선 비율 기준이나 창호 에너지소비 효율등급을 충족

- 그린리모델링 지원을 받기 위해서는 기본적으로 건물의 물리적 성능개선을 정량적으로 제시해야 하며, 이를 위해서 건축주는 성능개선에 따른 절감률이나 고성능 창호 적용을 증명해야 함
- 에너지 성능개선 비율(절감률)은 개선공사 이전 대비 에너지 요구량 또는 에너지 소요량(또는 1차 에너지 소요량)의 성능개선 비율을 의미하며, 지정된 에너지 성능 평가 프로그램이나 간이평가표로 산출된 값이 20% 이상이어야 함
 - 현재 지정된 에너지 성능 평가 프로그램은 ECO2, ECO2-OD, GR-E로 그린 리모델링사업 이전 대비 에너지 성능개선 비율이 20% 이상일 것
 - 간이평가표에 따라 절감률을 측정할 수 있는 대상은 2012년 1월 1일 이전에 사용승인을 받은 단독주택으로 지역계수와 교체비율을 고려해 산정된 대상사업 분야별 절감률을 합산하여 20% 이상을 충족할 것
- 공동주택의 경우 교체한 창호의 에너지소비 효율 등급이 3등급 이상이면 이자 지원이 가능
 - 외주부창을 2/3 이상 교체시 적용되며, 미교체 창호는 최근 3년 이내 에너지소비 효율 등급 3등급 이상으로 교체하면 이자지원이 가능하나 관련 증빙서류 제출이 필요

표 5-2 | 그린리모델링 이자지원사업 지원기준

측정방법	지원기준	이자지원율	비고
평가 프로그램	에너지 성능개선 비율(절감률) 20% 이상	3%	· 개선공사 이전 대비 에너지 성능개선 비율 20% 이상 절감시
간이평가표	에너지 성능개선 비율 (간이평가표 절감률 함께) 20% 이상	3%	· 2013년 1월 1일 이전에 사용승인 받은 단독 주택에 한하여 적용 가능
창호 에너지소비 효율 등급	3등급 이상 (1~3등급)	3%	· 외주부창 2/3이상 교체시* 적용 〈1㎡ 미만 창호 제외〉 · 공동주택(아파트, 다세대, 연립)에 적용

주: 외주부창 중 미교체 창호는 최근 3년 이내 효율등급 3등급 이상 교체 시 적용. 단, 창호 효율등급 3등급 이상 관련
증빙자료 제출

자료: 그린리모델링창조센터(<https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp> 2022년 3월 21일 검색)

□ (지원내용) 주택 유형에 따라 최대 1억 원의 대출금에 대해 3% 이자를 지원

- 그린리모델링 이자지원 사업의 지원기준을 충족할 경우, 대출이자의 최대 3%를 정부가 지원
 - 기초생활수급자 및 차상위계층의 경우 에너지 성능개선 비율이 20% 이상이거나 창호 에너지소비 효율등급이 4등급 이상이면 4% 이자 지원을 적용
- 주택유형에 따른 대출금액은 공동주택 3백만 원~3천만 원, 단독주택 3백만 원~1억 원으로 설정되어 있으며, 최대 대출금액은 2021년보다 1천만 원(공동주택)과 5천만 원(단독주택) 상향된 규모임
 - 단, 9억 원을 초과하는 고가주택은 지원대상에서 제외되며, 다주택자인 경우 최대 2채에 한해 지원이 가능
- 상환 방법은 12~60개월(12개월 단위)로 분할상환해야 하며, 시중 4대 은행(우리, 국민, 농협, 신한은행)과 카드사에서 취급 중

표 5-3 | 지원대상별 대출 및 상환 기준

구분	대상금액	거치기간	총 상환기간	취급 금융기관	건물주 부담이자
주거	공동주택 최대 3천만 원	-	60개월	우리·국민·농협·신한 은행	은행약정이자- 지원이자율(3%)
			36개월	롯데·신한카드	-
			12, 24, 36개월	삼성카드	-
	단독주택 최대 1억 원	-	60개월	우리·국민·농협·신한 은행	은행약정이자- 지원이자율(3%)
			36개월	신한카드	-

주1: 최소한도는 비주거 2천만 원, 주거(단독·공동주택) 3백만 원이며, 10만 원 단위로 신청

주2: 소득세법상 '고가주택(9억 원 초과)' 제외/ 다주택자는 2채에 한하여 신청가능(단, 카드결제시 고가주택(9억 원 초과) 및 직계가족 명의 신청 가능)

주3: 사업확인서를 발급받아도 건축주의 신용(신용도·압류·가등기 등)에 따라 대출신청제약이 있을 수 있으며, 이자예산 조기 소진 시 신규대출이 중단될 수 있음

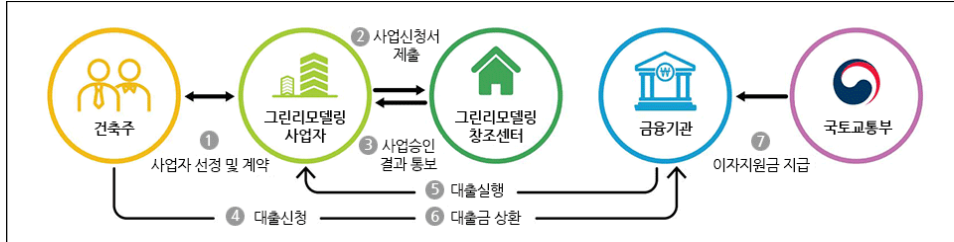
주4: 약정기간 만료 전 대출금 상환시 중도상환 수수료 지원

자료: 국토교통부. 2022. 2022년 민간건축물 그린리모델링 이자지원 사업 공모(국토교통부 공고 제2022-161호). 2월 11일. p.4를 일부 수정

□ (사업절차) 건축주가 그린리모델링 사업자를 선정하는 등 7단계로 진행

- 건축주로부터 신청동의를 받은 그린 리모델링 사업자가 사업추진 기관인 그린 리모델링 센터에 관련 서류를 제출하고, 심사를 거쳐 그린리모델링 사업자에게 사업확인서를 발급하게 됨
- 공사 완료 후 그린 리모델링 센터가 발급한 사업 완료 확인서를 건축주가 취급 금융기관에 제출하여 대출을 실행하고, 각 금융기관은 분기별로 국토교통부에 이자 지원금을 청구하게 됨

그림 5-1 | 그린리모델링 이자지원 사업 절차도



자료: 그린리모델링창조센터 (<https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp> 2022년 3월 21일 검색)

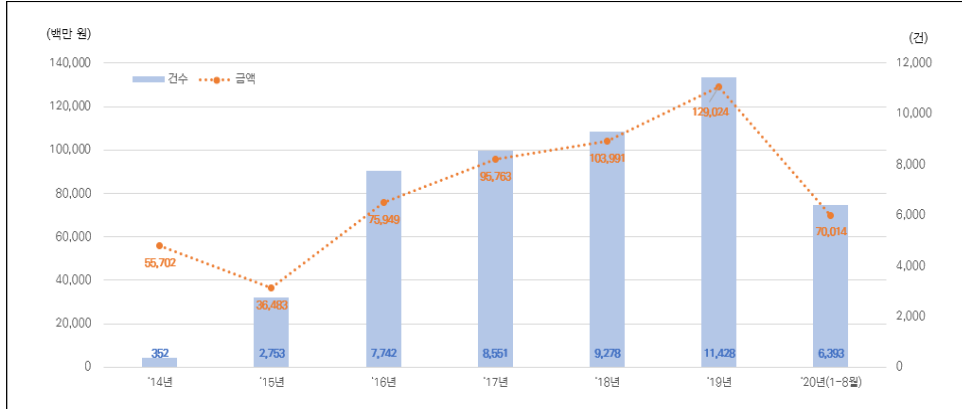
□ (사후 관리) 그린리모델링 우수사업자 선정, 사업자 실적 및 현황 등을 관리

- 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」 제13조~제14조에 따르면 해당 사업의 활성화에 기여한 그린리모델링 우수사업자를 선정할 수 있으며, 관련 사항을 그린리모델링 센터 홈페이지에 게시할 수 있도록 규정하고 있음
- 동고시 제14조에서는 효과적인 사업 추진을 위해 그린리모델링 사업자 등 현황, 사업 실적 등록사항, 우수 사례, 우수 사업자, 지원사업 종료 후 사업효과 분석을 위한 모니터링, 모니터링을 위한 필요 자료 등에 대해 관리를 하도록 규정하고 있음

□ (사업실적) 2014년 이후 꾸준히 확대되고 있으며, 2021년 약 100억 원(2만 건) 규모로 사업을 확장

- 사업지원 건수는 (2014년) 352건 → (2019년) 1만 1428건으로 증가하였으나 (2020년 8월) 6393건 수준이며, 사업금액은 (2014년) 55.7억 원 → (2019년) 129.0억 원 → (2020년 8월) 70.0억 원임
- 정부는 2021년 예산을 약 60억 원(1만 건) → 약 100억 원 (2만 건)으로 확대하고 지원기준을 완화하는 등 민간건축물 이자지원 사업 활성화를 추진

그림 5-2 | 그린리모델링 이자지원 사업실적



자료: 그린리모델링창조센터 (<https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp> 2022년 3월 21일 검색)

- 2020년 8월까지의 실적으로 지역별로 살펴보면, 경기도가 9,185건으로 가장 많고, 다음으로 부산광역시가 5,710건, 광주광역시가 4,579건, 경상남도가 3,258건 순서이며, 충청북도와 세종시가 각각 759건과 10건으로 가장 적은 것으로 나타남⁹⁵⁾
- 한국토지주택공사(2017)가 '14~'16년에 시행한 그린리모델링 사업의 상세 내용을 분석한 결과, 주거용 건축물의 경우 대부분 창호만 교체하는 사례가 많았고, 단독주택에 비해 공동주택의 비중이 큰 것으로 나타남
 - 그린 리모델링 사업을 시행한 8,275건의 주거용 사례를 분석한 결과, 창호만 교체한 사례가 총 8,232건으로 99%를 차지하였으며, 실내 단열·조명 등을 함께 시공한 사례는 43건에 그친 것으로 나타남
 - 주택 유형별로는 공동주택이 8,192건, 단독주택이 67건, 근린주택이 16건으로 나타나 공동주택이 압도적으로 높은 비중을 차지
 - 단독주택의 경우, 창호 이외 보일러 교체, 조명 등 공동주택에 비하여 상대적으로 다양한 기술이 적용되었음

95) 그린리모델링창조센터 (<https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp> 2022년 3월 21일 검색)

표 5-4 | 그린리모델링 사업별 분류 데이터 (2014~16년 사례 중심)

구분			주거			비주거		계
			공동주택	단독주택	근린주택	공공	민간	
창호	복합 1	창호만	8,161건	57건	14건	-	12건	8,244건
		창호, 기계	1건	2건	-	-	-	4건
		창호, 전기	8건	1건	-	-	-	9건
		창호, 기계, 전기	-	1건	-	1건	-	1건
		소 계	9건	4건	-	1건	-	14건
	복합 2	창호, 단열	17건	2건	1건	-	2건	22건
		창호, 단열, 전기	5건	-	-	-	2건	7건
		창호, 단열, 기계	-	2건	1건	-	1건	4건
		창호, 단열, 신재생	-	-	-	-	-	-
		창호, 단열, 기계, 전기	-	2건	-	6건	11건	19건
		창호, 단열, 기계, 신재생	-	-	-	-	1건	1건
		창호, 단열, 전기, 신재생	-	-	-	-	1건	1건
	소 계		22건	6건	2건	6건	18건	54건
	총 계		8,192건	67건	16건	7건	30건	8,312건

주: 1) 2014년부터 시행한 그린리모델링 사업 중 일부를 대상으로 사업 상세를 분석한 결과임

2) 창호: 창호만 교체, 복합1: 창호 및 전기, 기계, 복합2: 단열포함

자료: 한국토지주택공사(2017) p.65

- 현재도 주택부문의 전체 실적의 99%를 공동주택이 차지하고 있으며, 대부분 창호교체가 사업으로 전기, 기계, 단열, 신재생 에너지 시스템 적용 사례는 극히 미미한 수준임

3. 민간주택 탄소배출 저감 지원정책의 문제점

1) 건축주의 대출 상환 부담 및 미흡한 지원

□ 공동주택은 평균 800~1,300만 원, 단독주택은 1,000~4,500만 원 수준의 비용이 소요

- 한국토지주택공사(2017)가 '14~'16년 시행된 그린리모델링 사업을 대상으

로 공사비 분포를 조사한 결과, 단순 창호 교체보다는 복합공사를 진행한 경우와 공동주택보다 단독주택일 때 더 큰 비용이 소요되는 것으로 분석

- 공동주택 창호의 경우 평균적으로 836만 원, 그 외 창호를 포함한 단열, 조명 등의 공사비는 1,000만 원~1,300만 원 수준으로 분석되었으며, 평균적인 공사 비용은 1,000만 원 수준으로 분석
- 단독주택의 고성능 창호 설치에 따른 비용은 약 1,058만 원으로 공동주택에 비하여 상대적으로 거주 면적과 창호 설치 면적이 크기 때문에 평균적인 창호 설치 비용도 큰 것으로 예상됨
- 그 외 단열, 조명, 설비 등의 교체에 따른 비용은 복합 1(창호, 전기, 기계)기준으로 평균 3,600만 원이 소요되었으며, 외피의 단열공사를 포함하는 복합 2의 경우 평균 4,385만 원으로 창호 공사에 비하여 3~4배 수준의 공사비를 필요로 함

표 5-5 | 공사비 분포(2014~16년 사례 중심)

구분		최소	최대	평균
공동주택	창호	300만원	2,020만원	836만원
	복합1	300만원	2,000만원	1,030만원
	복합2	450만원	2,000만원	1,277만원
단독주택	창호	420만원	3,500만원	1,058만원
	복합1	1,200만원	5,000만원	3,600만원
	복합2	700만원	5,000만원	4,385만원

주: 1) 2014년부터 시행한 그린리모델링 사업 중 일부를 대상으로 사업 상세를 분석한 결과임

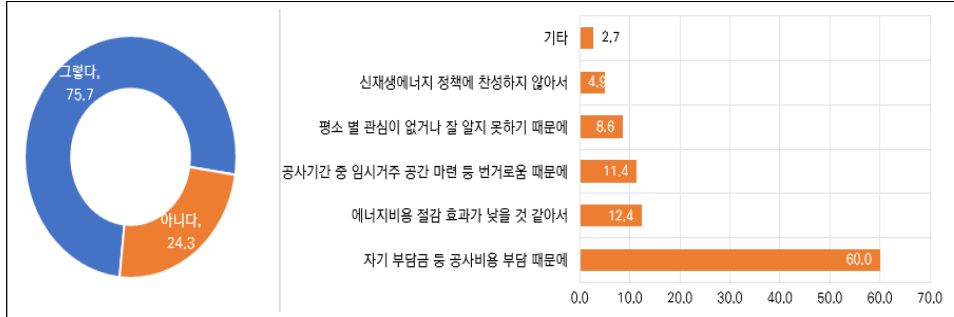
2) 창호 : 창호만 교체, 복합1:창호 및 전기,기계, 복합2: 단열포함

자료: 한국토지주택공사(2017) pp.72~74 인용 재정리

□ 금리인상이 현실화되면서 원리금 상환부담도 증가하고 있는 상황

- 이길제 외(2021: 167)에서는 정부가 3%의 이자지원을 해주더라도 그린리모델링 공사를 할 의향이 없다는 가구가 전체 표본(762가구)의 24.3%였으며, 그 이유로는 ‘자기 부담금 등 공사비용 때문에’가 60%를 차지하는 것으로 분석

그림 5-3 | 에너지 성능 향상 공사(그린리모델링) 비희망 이유 : 비희망가구



자료: 이길제 외(2021) p. 167

- 2021년 8월 이후 기준금리가 지속적으로 상승하면서 신규 그린 리모델링 건축주의 경우 실질적인 이자 부담(0.62~2.73%)이 발생하고 있음
 - 2020년 5월 이후 0.5%를 유지하던 기준금리가 '22년 1월 1.25%로 상승하였으며, 물가상승 압력이 지속되고 있어 추가적인 인상이 불가피함
 - 주택담보대출 금리도 2020년 5월 2.52%에서 2022년 2월 3.88%로 상승하였으며⁹⁶⁾, 현재 시점(2022년 4월) 시중 5대 은행(하나, 국민, 신한, NH농협, 우리은행)의 주택담보대출 금리는 최소 3.62%, 최대 5.73% 수준임⁹⁷⁾
 - 따라서 정부로부터 3% 이자지원을 받더라도 대부분의 건축주가 0.62~ 2.73%의 이자를 부담한다는 의미로 대출금 3천만 원에 상환기간 60개월일 경우 최소 93만 원(월평균 1.6만 원) ~ 최대 409만 원(월평균 6.8만 원)의 총 이자를 부담해야 함

96) 한국은행 경제통계시스템. 주택담보대출 금리. 신규취급액 기준(<https://ecos.bok.or.kr/> 2022년 3월 28일 검색)

97) 전국은행연합회. 소비자포털. 대출금리비교. (https://portal.kfb.or.kr/compare/loan_search.php 2022월 4월 3일 검색)

2) 부족한 사전정보 제공과 사후 관리 부재

□ 에너지비용 절감 효과에 대한 객관적인 정보제공 미흡

- 이길제 외(2021: 167)에 따르면, 자가가구 중 그린리모델링 이자지원 사업을 희망하지 않는 이유 중 ‘에너지비용 절감 효과가 낮을 것 같아서’가 12.4%로 나타나 ‘자기 부담금 등 공사비용 부담 때문에’(60.0%) 다음으로 가장 높았음
- 사업의 추진기관인 그린리모델링 센터 홈페이지에서 에너지비용 절감 효과나 비용 절감액에 대한 정보에 대한 객관적인 자료는 찾아보기 어려움

□ 적정 공사비 및 적용 자재 성능 등에 대한 정보 부족과 하자 등에 대한 사후 관리 미흡

- 유정현 외(2019)에서 실시한 설문조사를 통해 그린리모델링 이자지원 사업을 실행한 건축주와 사업자를 대상으로 사업 단계별 만족도와 중요도를 조사⁹⁸⁾
 - 2018년 대면조사를 통해 사업자 128명, 건축주 90명을 대상으로 사업 과정을 투입, 과정, 결과, 환류 단계로 구분하고, 사업자는 총 13개, 건축주는 총 10개 문항에 대해 만족도와 중요도를 평가
- 조사결과, 사업자와 건축주 모두 적정 공사비 산출, 적용자재 등을 검증하기 위한 관련 정보 제공을 중요도는 높으나 만족도가 낮은 항목 중 하나로 평가
 - 특히, 사업자의 경우 해당 항목에 대한 개선 우선순위가 높게 나타났는데, 이는 객관적인 정성, 정량 근거를 기반으로 사업의 투명성과 정당성을 확보하고 건축주와의 신뢰를 형성하는 데 필요한 것으로 해석(유정현 외 2019: 151)
- 건축주의 경우 가장 우선적으로 개선되어야 할 사항으로는 하자 등의 문제 발생 시 명확한 책임소재에 대한 근거가 필요하다고 나타남
 - 이는 실제 사업자의 공사수준과 공사 후의 마감 등의 측면에서 거주자의 만족도가 낮은 결과에서 비롯된 것으로 볼 수 있으며, 관련 법령에서도 사후 관리에 대한 명확한 규정이 없음

98) 설문조사 내용 중 사업자 대상의 조사결과는 유정현 외(2019)에 활용되었음

3) 그린리모델링의 필요성 및 지원사항 등에 대한 홍보 부족

□ 그린리모델링 이자지원 사업 이용 의향에 비해 교육 및 홍보 프로그램이 부족

- 건축주의 경우, 그린 리모델링 이자지원 사업에서 개선 우선순위가 높은 항목 중 하나로 리모델링과 관련된 적극적인 교육 및 홍보를 선택
 - 그린 리모델링 공사 전·후에 필요한 정보제공 및 사후관리 외에 리모델링과 관련된 다양한 교육 및 홍보에 대한 필요성을 지적하고 있음

표 5-6 | 건축주 개선도 산출 결과

구분	중요도	만족도	수정지수	개선도	비고
하자 등의 문제 발생 시 명확한 책임소재는 중요	60.4	37.9	0.95	15.25	환류
시공자의 사업실적, 공사 수준을 관리하는 것은 필요	56.0	36.4	0.77	11.39	환류
리모델링과 관련하여 적극적인 교육·홍보 프로그램 마련이 필요	52.7	37.9	0.64	7.98	투입
적정 공사비 산출, 적용자재 등을 검증하기 위한 관련 정보제공이 필요	56.0	51.7	0.33	2.06	환류
사업자가 리모델링을 통한 개선사항에 관하여 공사 전에 설명하는 것은 중요	59.3	60.4	-0.03	-0.47	과정
리모델링 확대를 위하여 이자지원 상향같은 물리적 지원 확대는 중요	54.9	61.8	-0.25	-3.18	과정
리모델링 이후 에너지 소비량, 실내환경 변화에 대한 데이터 구축 등이 필요	48.4	57.5	-0.64	-4.89	결과
리모델링이 여부가 부동산 가치상승에 영향	33.0	48.0	-0.43	-7.33	결과
사업신청, 제출서류의 간소화는 필요	33.0	48.0	-0.43	-7.33	투입
그린리모델링 확대 측면에서 정부의 정책을 이해하는 것은 중요	46.2	60.4	-0.73	-8.04	투입

자료: 유정현 외(2019: 147)의 설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 이길제 외(2021: 166)에 따르면 그린 리모델링에 대한 이자지원이 이루어질 경우 사업을 진행할 의향이 있는 가구가 75.7%⁹⁹⁾로 나타났으나 실제 그린 리모델링 이자지원 사업이 활성화되지 않고 있는 것에는 정부 지원사업에 대한 홍보 부족 등도 영향을 미쳤을 것으로 보임

99) 자가가구 762가구를 대상으로 “노후화된 주택의 에너지 성능 개선을 위해 정부나 지자체에서 공사비 대출 이자(3%)를 보조해 주는 경우, 에너지 성능향상 공사(그린 리모델링)를 진행하실 의향이 있으십니까?”를 조사한 결과임

4. 민간주택 탄소배출 저감 지원정책의 개선방안

1) 이자 지원 확대

□ 금리가 상승하더라도 이자 부담 없도록 무이자 지원

- 기존에는 건축주가 그린리모델링 이자지원 사업의 지원을 통해 무이자 혜택을 볼 수 있었으나 최근 금리 인상이 가속화되면서 대출금리가 빠르게 증가하고 있고, 일부 은행에서는 그린리모델링 대출 우대 금리 등을 폐지하기도¹⁰⁰⁾ 하여 실질적인 이자 부담이 발생하고 있음
- 따라서 금리가 인상되더라도 상환부담이 높아지지 않도록 무이자 지원을 시행할 필요가 있음
- 무이자 지원을 시행할 경우 총 대출금액 및 계약 이자율에 따라 최소 3.8만 원 ~ 최대 781.2만 원의 이자부담 총액 완화 효과가 기대
- 총 대출금액이 크고, 계약이자율이 높을 경우 이자부담 총액의 완화 효과가 큰 것으로 나타나므로 공동주택보다는 단독주택, 창호 교체와 같은 단일 공사보다는 전기나 단열 공사 등을 병행하는 건축주의 대출부담 완화에 기여할 것으로 예상됨

100) 한국경제. 2021. 대출 우대금리 속속 폐지... 이자부담 '눈동이'. 10월 24일.(<https://www.hankyung.com/economy/article/2021102493671> 2022년 5월 19일 검색)

표 5-7 | 무이자 지원에 따른 총 이자부담 완화 효과 분석

총 대출금액	계약 이자율(%)					
	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
3백만 원	3.8	7.6	11.4	15.3	19.1	22.9
1천만 원	12.8	25.6	38.6	51.7	64.8	78.1
3천만 원	38.3	76.9	115.8	155.0	194.5	234.4
5천만 원	63.8	128.1	193.0	258.3	324.2	390.6
7천만 원	89.3	179.4	270.2	361.7	453.9	546.8
1억 원	127.6	256.2	385.9	516.7	648.4	781.2

주: 1) 단위는 만원임

2) 대출 상환기간은 60개월이며, 원금균등분할상환으로 가정하였음

자료: 연구진 작성

2) 민간주택 임대인 참여 유도를 위해 세금공제 혜택 도입

□ 그린 리모델링 공사비 부담을 세금공제 같은 간접 지원으로 건축주의 상환 부담을 완화

- 해외 사례 등을 참고하여 민간주택에 대한 그린리모델링 공사를 시행할 경우 일정 수준의 세금 공제 혜택을 부여
 - 독일은 2019년 9월, 기후 변화에 대응하기 위한 Climate Action Programme 2030 계획을 수립하였으며, 기존 주택에 대한 에너지 성능개선을 지원하기 위해 소득에 상관없이 지붕이나 외벽 보수, 난방시설 교체 및 창호교체 등 에너지 성능 개선 공사를 시행한 경우 공사비의 20%까지 세금공제 혜택을 부여하고 있으며, 공제 상한은 최대 40,000유로로 한화 5,400만 원 수준임¹⁰¹⁾
 - 해당 공제 제도는 독일의 약 4,200만 가구 중 50% 미만인 자가점유 주택을 대상으로 하며, 2030년까지 최대 340만 톤의 CO₂를 절약할 수 있을 것으로 기대하고 있음¹⁰²⁾

101) 독일 정부 홈페이지(<https://www.bundesregierung.de/breg-en/issues/climate-action/klimaschutz-programm-2030-1674080> 2022년 4월 3일 검색)

102) 국제에너지기구 홈페이지(www.iea.org 2022년 4월 3일 검색)

- 특히, 세금 공제 혜택을 통해 저소득 임차가구가 거주하는 민간주택에 대한 그린 리모델링 공사를 유도하고 임차가구의 에너지 비용 절감 및 주거환경 개선에 기여할 것으로 예상
 - 전체 가구의 43.7%가 임차나 무상의 형태로 거주 중이며, 그 주택수는 790만 호에 달하며, 이 중 공공임대주택 약 148만 호와 무상 약 70만 호를 제외하면 약 570만 호가 민간임대주택으로 그 규모가 상당함
 - 그러나 그린 리모델링을 통한 주택가격 상승 등의 경제적 효과를 기대할 수 없는 상황에서 임대인이 해당 주택의 에너지 성능개선 공사를 추진할 유인이 부족
 - 따라서 저소득 임차가구가 거주하는 주택에 대해 그린 리모델링 공사를 시행할 경우 공사비용에 대한 세금 공제 혜택을 부여할 필요가 있으며, 한도는 저소득 임차가구가 단독주택에 거주하는 비중이 높으므로 단독주택의 복합공사 비용과 독일의 사례를 참고하여 5천만 원 수준을 설정할 필요

3) 대출 상환 방법의 다양화

□ 차주의 상환부담을 완화하기 위해 만기일시상환 등 대출상환방법 다양화

- 그린 리모델링 이차지원 사업의 경우 한국주택금융공사로부터 주택금융신용보증서 발급이 가능하므로¹⁰³⁾ 대출 실행에는 큰 어려움이 없지만, 상환방법이 대출원금과 이자를 매월 상환하는 원금분할상환인 경우가 대부분
- 복합공사 등으로 대출금액이 많거나 소득이 적은 고령층에 대한 상환부담을 완화하기 위해 일정 금액을 초과하는 대출이나 소득이 낮은 건축주에 대해 거치기간을 부여하거나 주택매매 시 원금을 상환할 수 있도록 대출 상환 방법을 다양화
 - 현재 비주거용 건물에 대해서는 3년의 거치기간을 두고 있으나, 주거용 건물에 대해서는 별도의 거치기간을 두지 않고 있음

103) 신한 모바일 홈페이지(https://oldm.shinhan.com/pages/financialPrdt/loan/loan_detail.jsp?zldx=16532806190939329.857995403154 2022년 5월 19일 검색)

4) 사전·사후 관리 시스템 보완 및 근거 마련

□ 적정 공사비 및 적용 자재 성능에 관한 물가정보 제공 등 시스템 개선

- 그린 리모델링 공사 시 활용되는 각 자재의 성능과 가격 정보들을 그린 리모델링 센터 홈페이지를 통해 제공하고, 이를 활용해 사전 견적을 산정할 수 있도록 시스템을 개선할 필요
 - 현재 건축주는 그린 리모델링 창조 센터 홈페이지에서 주택에 대한 기초 정보(주택 유형, 면적, 완공연도, 가구원 수, 보일러 및 난방시설, 방과 화장실의 수), 대략적인 도면, 개선하고 싶은 공사 항목(단열, 창문, LED, 기타) 선택을 통해 현재 주택의 에너지 성능 및 개선안별 에너지 소비량 절약 비율에 대한 정보를 제공받을 수 있음
 - 그러나 건축주가 필요로 하는 자재별 성능 및 가격에 대한 정보는 포함되어 있지 않으며 사업자로부터 견적서를 받은 후에 확인이 가능
- 각 공사항목에 활용되는 자재별 에너지 소비효율, 규격, 가격 등에 대한 물가정보를 제공
 - 예를 들어, 그린리모델링 공사에서 가장 많은 비중을 차지하는 창호의 경우, 아래와 같이 각 창호별 특징, 용도, 색상, 재질, 가격 등에 대한 정보와 단열, 기밀 성능 등을 포함한 에너지 성능 등급에 대한 정보를 제공

그림 5-4 | 에너지 성능 평가 보고서 작성 예시



자료: 그린리모델링창조센터(<https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp> 2022년 3월 21일 검색)

그림 5-5 | 자재별 정보 제공 예시: 창호



자료: 한글글라스 홈페이지(<https://www.hanglas.co.kr/product/window/energylock.asp> 2022년 4월 3일 검색)

- 또한 건축주는 사업자로부터 그린리모델링 공사 항목 및 인건비 등을 고려한 견적서를 받게 되는데 해당 사업자가 산정한 공사비용이 적절한 수준인지를 평가할 수 있는 정보가 부족한 상황임
- 따라서 사업 추진기관인 그린리모델링 센터 홈페이지를 통해 지역별 혹은 공사유형별 단위면적당 평균 공사비 등에 대한 정보를 공개하여 건축주의 합리적 의사결정을 지원

□ 사후관리 실적 등을 포함하도록 사업자 현황정보 강화 및 관련 근거 마련

- 건축주가 적절한 사업주를 선정하고, 그린리모델링 이차지원 사업에서 가장 개선이 필요한 사항으로 지적된 하자 등의 문제에 대한 사후 관리를 강화하는 차원에서 그린리모델링 사업 실적이나 하자 발생률, 건축주의 만족도 등에 대한 정보를 제공
 - 현재 사업자 현황은 지역과 시공가능 공사를 고려해 사업자명, 담당자명, 연락처 등의 기본정보를 제공하고 있으나, 사후 관리 및 공사 실적 등에 대한 정보는 부재한 상황
- 이를 위해 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」의 제14조를 개정하고, 계약서 상에 하자보수 기간 등에 대한 사항을 포함할 필요가 있음
 - 건축주는 공사 후 하자 발생 시 사업자가 대응하지 않는 등의 문제가 발생하지 않도록 사후 관리를 강화할 것을 요구하고 있으므로, 계약서 상에 ‘하자보수 기간은 12개월로 함’ 등의 내용을 포함하도록 개선
 - 또한 현재 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」 제14조에 사업자별 그린리모델링 실적이나 하자 발생률 등에 대한 사후관리 사항을 포함하도록 개정

표 5-8 | 그린 리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시 제14조 개정(안) 제안내용

- 제14조(지원사업의 사후관리 등) ① 그린리모델링 센터의 장은 효과적인 그린리모델링 지원사업을 추진하기 위하여 다음 각 호의 사항을 관리하여야 한다.
1. 그린리모델링 사업자 등 현황
 2. 그린리모델링 사업 실적 등록사항
 3. 그린리모델링 우수 사례
 4. 그린리모델링 우수 사업자
 5. 그린리모델링 사업 하자 발생률
 6. 사업자별 그린리모델링 사업 실적
 7. 기타 그린리모델링 사업 추진과 관련된 사항
- ② 그린리모델링 센터의 장은 지원사업의 종료 후 사업효과 분석을 위한 모니터링을 실시할 수 있다.
- ③ 그린리모델링 센터의 장은 제2항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 자료 등을 그린리모델링 사업을 지원받은 공공기관 및 그린리모델링 사업을 수행한 그린리모델링 사업자에게 요청할 수 있으며 요청을 받은 자는 특별한 사정이 없는 한 협조하여야 한다.
- ④ 그린리모델링 센터의 장은 제1항 및 제2항에 따른 결과를 그린리모델링 센터 홈페이지 등에 공개할 수 있다.

자료: 연구진 작성

5) 민간주택 탄소저감 필요성 및 효과에 관한 홍보 강화

□ SNS 등을 활용한 홍보 강화와 신혼부부 체험단 모집 및 생활 캠페인 추진

- 2018년 기준 직접배출량과 간접배출량을 고려할 경우, 건물부문의 탄소 배출량이 우리나라 전체 탄소 배출량(7억 2,760만톤CO₂eq)의 21% 수준으로 건축부문의 탄소 배출 감축이 필요한 상황
- 민간주택 탄소저감 지원정책의 문제점에서도 언급했듯이 현재 정부에서 지원하고 있는 그린리모델링 이자지원 사업에 대한 홍보 및 교육 프로그램이 강화될 필요가 있음
 - 해외에서도 재생에너지나 에너지 효율 개선의 장점을 홍보하기 위해 소셜 네트워크, 신문, TV 등의 미디어를 활용하거나 포스터 및 홈페이지 제작, 이해관계자 대상 워크숍 개최 등 다양한 캠페인 활동을 진행
 - 따라서 국내에서도 다양한 미디어를 활용해 민간주택 탄소저감의 필요성을 알리고, 주택 탄소배출 저감을 위한 생활 속 팁을 제공하거나 집수리 예정인 신혼부부(임차가구) 체험단을 모집하는 등의 캠페인을 강화할 필요

-
- 더불어 현재 시행하고 있는 그린리모델링 이자지원 사업의 확대를 위해 인테리어나 리빙 관련 전문 콘텐츠 앱이나 블로그 등을 중심으로 홍보를 강화하여 그린리모델링 이자지원 사업에 대한 노출도를 개선할 필요
 - 예를 들어, 인테리어 관련 대표 앱인 ‘오늘의 집’이나 facebook 에서 인테리어, 집수리 등을 검색한 이용자에게 그린리모델링 이자지원 사업 광고를 노출하거나, 신혼부부 체험단의 이자지원 사업 과정 및 후기를 블로그나 SNS를 통해 공개



CHAPTER 6

결론 및 정책제언

- 1. 연구의 요약 및 결론 181
- 2. 주택시장 안정을 위한 정책제언(종합) 185
- 3. 연구의 한계 188

06 결론 및 정책제언

1. 연구의 요약 및 결론

- 주택시장과 서민의 주거안정을 위해 추진하고 있는 정책들이 다주택자를 투기자로 규정하고, 이들에 대한 규제 중심으로 주택수요와 공급정책들이 이루어지면서 구축효과, 거래 동결효과 등 일부 역기능이 발생
 - 반복되고 있는 주택시장 불안을 해결하기 위한 다양한 정책들과 정부의 개입이 효율성과 공정성 측면에서 효과가 있는지에 대해서는 여전히 논란
- 논란의 중심에는 다주택자 정책이 있고, 다주택자에 대한 규제 강화는 민간 전월세주택에 거주하고 있는 임차인의 주거비 부담 증가(부동산임대차 2법), 주택소유의 편중과 실수요자를 위한 지속적인 신규주택의 공급(주택공급 과잉 가능성) 그리고 지구온난화 등으로 인한 환경훼손을 줄이기 위한 주택부문의 노력들이 이들 다주택자에 의해 제약받는(탄소배출 저감 주택 확대) 상황 등과 연결
- 이 연구에서는 다주택 기준과 주택 수 산정방식 개선, 민간 전월세주택 임차인의 장기 주거안정, 사회경제적 여건변화에 따른 주택의 과잉 공급 가능성 전망과 대응, 탄소배출 저감을 위한 주택소유권자의 참여 확대를 통한 주택부문의 탄소배출 저감 등에 대해 분석하고, 정책 방안을 제안하였음
 - 연구는 모두 4개의 주제를 옴니버스 형식으로 엮어 분석을 수행하였으며 그 결과는 다음과 같음

□ 제1주제인 다주택 기준 및 주택 수 산정방식 개선과 관련해서는 문헌 및 제도 분석, 설문조사 및 해외사례조사 등을 수행하여 다음의 결론을 도출하였음

- 첫째, 현행 다주택 기준은 2주택이지만, 주택 수 산정기준은 세대별 합산과 인별 합산으로 구분되고 취득세·종부세·양도세별로 각기 주택 수를 합산하는 방식이 다르고, 동일한 세대별 합산방식을 적용하는 취득세와 양도세의 경우에도 차이가 존재함
- 둘째, 1세대별 보유주택 수에 따라 혜택과 불이익이 존재하며, 그 기준은 세제별로 차이가 있고, 특히 다주택자에 대한 불이익은 중과세율 적용이 대표적임. 아울러 다주택자 여부 결정의 기준이 되는 ‘세대의 개념’ 또한 각 세제별로 차이가 존재함.
- 셋째, 세제별 주택 수 산정방식은 세금제도의 본질인 형평성 저해, 합산방식에 따른 혼란과 위장 전입 등 위법행위 야기, 복잡다기한 주택 수 산정방식으로 야기되는 혼란 등의 문제를 초래하고 있음
 - 세제별로 도입 목적에 따라 세제부담이 완화되는 주택이 있으며, 취득세는 취득세 산정시 주택 수가 제외 대상이 되는 12개 주택과 취득세 중과배제가 되는 15개 주택이 있음. 종부세는 주택 수 산정시 합산배제되는 13개 주택이 있고, 양도소득세에는 1세대 2주택 비과세특례 11개 주택 그리고 3주택 이상과 2주택인 경우 중과세율 적용을 배제하는 주택이 각각 11개씩 있음.
- 넷째, 복잡다기한 다주택 기준 및 주택 수 산정방식 개선에 관한 일반국민과 전문가를 대상 조사에서는 다주택자의 기준이 되는 주택보유 수 기준을 현행 2주택에서 3주택으로 상향할 수 있지만 지역 차등을 둘 필요는 없으며, 세금 중과제외 등을 위한 제도도입 취지 이행이 미흡하다고 판단되는 주택에 대해서는 제도 폐지가 필요하다는 의견을 지닌 것으로 나타남
 - 대표적으로 취득세의 중과제외 주택의 경우 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, 종합부동산세 합산배제 주택 중에는 ‘미분양주택’, 양도세의 비과세특례 대상주택의 경우에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’ 그리고 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중에는 ‘지역기준·가액기준 충족주택’, 2주택

이지만 양도세 중과가 제외되는 대상 중에는 ‘기준시가 1억 원 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’ 등이 이에 해당함

- 마지막으로, 이상의 분석을 토대로 사회경제 여건변화 및 주택 수 산정을 위한 지역 및 가액 기준 등 여러 요건을 고려해 다주택 기준을 3주택으로 점진적으로 개편해 나가고(1~3단계로 구분해 순차적으로 추진), 취득세 중과제외 주택 중 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중 ‘지역기준·가액기준 충족주택’ 등등은 제도 도입 취지의 이행이 미흡하거나 상실한 주택으로 판단하여 대상주택에서 제외할 것 등을 제안하였음

□ 제2주제인 민간 전월세주택 임차인의 장기 거주안정 방안 연구는 전세가격 변동에 대한 주요 결정요인을 분석하고, 주요 결정요인의 독립적인 전세가격 상승기여도를 추정하여 장기 임대차시장 안정 방안을 마련하고자 수행하였음

- 연구를 위해 패널고정효과모형(Panel Fixed Effect Model), 표본확장 샤플리 분해(Forward Expanding Shapley Decomposition)방법을 사용하였고 그 연구 결과는 다음과 같음
- 첫째, 전세가격 변동 결정요인에 대한 회귀분석 결과, 전세가격 상승은 주택 매매가격 상승, 금리의 인하, 임대차2법 시행의 영향력, 전세수급지수의 상승이 주요 결정요인으로 분석되었으며, 세대수 변동이나 신규 준공물량 등의 설명력은 높지 않은 것으로 나타났음
- 둘째, 샤플리분해를 통해 각 결정요인들의 기여율을 분석한 결과, 매매가격, 금리의 기여율은 높게 추정되었으며, 임대차 2법은 도입초기에는 기여율이 높지 않았으나 이후 지속 상승하였고 전세수급지수 역시 기여율이 높은 것으로 분석되었음
- 셋째, 이상의 분석을 토대로 주택 매매가격 상승이 전세가격 상승의 원인 변수로 작동하고 있으므로, 전세가격 안정화를 위해 매매가격의 하향 안정화 유도 방안 마련, 금리가 주택시장 변동 리스크를 심화시키는 상황이므로 임차인 주

거 안정을 포함한 주택시장 안정을 위해 주택가격이 통화정책에서 관리하는 방안 검토, 임차인의 단기 거주안정에 초점이 맞춰진 임대차2법을 민간임대등록제와 같이 장기적으로 운영되도록 제도의 재설계 필요성 등을 정책과제로 제안하였음

□ 제3주제인 주택공급 과잉 가능성 분석과 대응방안 마련 연구는 금리인상과 대출규제 강화 등으로 수요위축이 예상되는 상황에서 정부의 대규모 주택공급계획이 향후 공급 과잉으로 나타날 가능성이 존재하는 만큼 이에 대비하는 차원에서 연구를 수행하였음

- 연구를 위해 통계분석, 주택시장 순환국면분석 등을 실시하였으며, 분석의 결과는 다음과 같음
- 첫째, 현재시점에서 주택공급의 적정성을 진단한 결과 전국의 천인당주택수는 418호로 OECD 국가의 평균(468호)과 비교하여 낮은 수준이며, 2022년 2월 현재 미분양주택은 1.8만 호로 매우 낮은 수준이어서 현재 시점에서는 주택공급이 부족한 것으로 평가할 수 있음
- 둘째, 미래시점에서는 천인당 주택수의 경우 주택재고 측면에서 전국은 2026년, 수도권은 2029년에 주택공급과잉 구간(OECD 평균치 가정)에 도달할 것으로 전망되며, 미분양주택은 주택공급과 금리인상 시나리오에 따라 2026년, 2027년에 위험(10.6만 호 가정)에 도달할 것으로 전망되었음
- 셋째, 주택재고 측면에서 OECD 국가와 비교하여 여전히 낮은 수준이어서 안정적인 주택공급 확대는 지속될 필요가 있으나, 순환변동 측면에서는 향후 금리인상에 따라 미분양주택이 위험 수준에 도달할 가능성도 존재함
- 마지막으로, 이상의 분석을 토대로 주택의 공급과잉에 따른 미분양주택 증가 시 주택가격 하락, 거래위축, 건설사 부도, 하우스푸어, 깡통전세 등의 문제가 발생할 수 있으므로 공공부문의 주택공급 속도 조절과 함께 주택비축은행을 활용한 주택 매입, 한계차주를 위한 희망임대주택리츠를 적극 활용할 필요가 있음을 제안하였음

□ 제4주제인 탄소배출 저감주택 확대 방안과 관련해서는 문헌 및 제도연구, 실무경험을 지니고 있는 전문가와 외국의 유사경험을 반영하기 위해 협력연구와 해외사례연구를 수행하였고 다음과 같은 결론을 도출하였음

- 첫째, 민간임대주택에 대한 탄소배출 저감 지원정책은 그린 리모델링 이자지원 사업이 유일하지만 건축주의 대출 상환 부담 등을 완화하기에는 미흡한 구조-금리가 인상되면 원리금 상환부담이 커지는 구조-이고, 에너지비용 절감 효과 등에 대한 객관적인 정보제공도 미흡해 사업의 확대에 제약이 따르고 있음
- 둘째, 해당 사업 이용자 및 자가가구 대상 설문조사 결과, 그린리모델링 사업의 필요성 및 지원 현황 등에 대한 홍보와 교육이 부족한 것으로 나타났음
- 셋째, 이 같은 문제점들을 해결하고 탄소배출 저감주택을 확대해 나가기 위해서는, 금리가 상승하더라도 이자부담이 없도록 무이자 지원 강화, 대출금 상환방식 다양화, 세금공제 혜택을 도입해 공사비 부담을 간접적으로 지원하는 등 건축주의 상환 부담을 완화할 필요가 있음
- 마지막으로, 사전·사후관리 시스템 보완 및 근거를 마련할 필요가 있음을 제안하였음. 이를 위해서는 적정 공사비 및 적용 자재 성능에 관한 물가정보 제공 등 시스템을 개선하고, 관련 고시 개정, 하자보수와 관련하여 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」의 제14조(지원사업의 사후관리 등)를 개정하고, 계약서 상에 ‘하자보수 기간은 12개월로 함’ 등의 내용을 포함하도록 개선할 필요가 있음.

2. 주택시장 안정을 위한 정책제언(종합)

□ 다주택 기준 및 주택 수 산정방식 개선에 관한 정책제언

- 사회경제적 여건변화에 선제 대응하는 차원에서 다주택 수 기준을 1세대 2주택에서 1세대 3주택으로 조정(반드시 순차적으로 조정 추진). 이 때 중부세

기준 고가주택 제외, 전월세시장 안정에 기여할 수 있도록 거주주택의 1주택만 허용하되 10년 이하 보유시 불인정, 2번째 주택의 용도는 장기 임대 및 연간 90일 이상 직접 거주할 경우 등으로 한정.

- 지역기준 및 가액기준도 지역쇠퇴 및 인구감소, 자가점유율, 주택가격과 시장 안정 등을 고려하여 1~3단계별로 순차적으로 확대. ① (1단계) 비수도권지역 인구 20만 이하 지역 중 자가점유율 상위 30% 이상인 지역을 대상으로 실시, ② 다주택 기준 변경은 동일 및 인접 시·군 소재주택 제외, 조정대상지역 내 소재주택 제외, ③ 주택 가액과 지역에 따라 주택 수 제외 규정 보완(예시, 취득세 시가표준액 1억 원 이하 주택 중과배제 및 주택 수 제외 등)
- 주택 수 산정에서 제외되거나 세금 혜택을 받고 있는 대상 주택 중 기여도가 미흡한 주택 제외. ① 취득세 중과제외 주택의 경우 ‘공시가격 1억 원 이하의 주택’, ② 종합부동산세 합산배제 주택 중에는 ‘미분양주택’, ③ 양도소득세의 비과세특례 대상주택 중 ‘조세특례제한법 상 미분양주택 과세특례 등’, ④ 3주택 이상인 경우지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중에는 ‘조세특례제한법 상 미분양주택·신축주택 등’ 과 ‘지역기준·가액기준 충족주택’, ⑤ 2주택이지만 양도세 중과가 제외되는 주택 중 ‘기준시가 1억 원 이하 주택(재개발, 재건축 지역 제외)’ 등이 이에 해당
- 주택 수 합산방식 및 산정에 관한 일부 기준 개편. ① 세대별 합산방식 중 별도 세대 인정에 대한 일부 보완(예, 동거봉양합가), ② 일시적 2주택, 상속주택, 동거봉양주택 등의 산정기준 개편(예, 일시적 2주택에 대해 종부세는 예외 규정이 없어 과세기준일(6월 1일)에 이사 등의 사유로 일시적 2주택임에도 조정 대상지역이면 중과세율이 적용되고 있어 이에 대한 개선을 검토)

□ 민간 전월세주택 거주 임차인의 장기 거주안정을 위한 정책제언

- 매매가격 안정이 중요한 만큼 그 방안으로, ① 차질 없는 공급 추진을 위한 모니터링 체계 강화, ② 매매가 변동 등 시장불안을 조기 파악할 수 있는 위험진단지표 혹은 투기진단지표 발굴, ③ 부동산시장 및 정책연구 전문성 강화(필요시

전문연구기관 설립 추진), ④ 도심공급 확대 등 모든 개발사업은 전세 및 매매가 상승요인으로 작용하므로 순차적 개발추진을 위한 부동산시장 영향분석 모형 및 시스템 구축

- 통화정책시 주택가격 고려방안으로, ① 소비자물가지수에 매매가격을 포함, ② 매매 및 전세, 월세 가격에 대한 가중치를 높일 필요
- 부동산임대차법 재설계 방안으로, ① 민간임대등록제와 같이 모든 임대인을 임대사업자로 등록 유도, ② 사업기간도 장기간이 되도록 재설계하고 사업기간 내 임대료 상한에 대해 규제
- 비거주 투자 목적의 주택의 장기 임대유도를 위해, ① 임대료 수준 및 상승률, 임대차기간 등에 따라 양도소득세, 종합부동산세 등 관련 세제에 대한 인센티브를 부여 검토, ② 장기적으로는 임대차 계약관리 신탁기관 도입하여 공적으로 임대차 계약을 관리하고 신탁관리 주택에 대해 주택수 합산배제, 세제혜택 등의 인센티브를 부여하는 체계 마련 등을 제언

□ 주택공급 과잉 가능성 분석과 대응방안에 관한 정책제언

- 주택수요에 기반한 공급, 건설인허가관련 행정절차 조절 등으로 장래 공급과잉 가능성에 대비 가능하지만, 기계화에 따라 공급된 물량이 시장침체 등과 맞물려 공급과잉이 발생할 경우에 대비
- 2026년 이후 공급과잉 현상이 확인될 경우, ① 신규주택시장에서는 미분양주택을 매입하고, ② 재고주택시장에서는 한계차주의 주택을 매입하여 임대주택으로 활용할 수 있는 주택비축은행(가칭)을 설치 및 활용
- 신규주택시장에서 미분양주택이 평균 수준을 상회하여 증가할 경우, ① 저렴하게 매입해 공공임대주택으로 활용하거나, ② 일정기간 후 실수요자에게 재분양
- 재고주택시장에서는 ① 원리금 상환이 어려운 한계차주의 주택을 매입 후 재임대하는 희망임대주택리츠(Sale and leaseback) 적극 활용할 것 등을 제언

□ 민간주택 탄소배출 저감 지원정책 개선에 관한 정책제언

- 금리가 인상되더라도 상환부담이 높아지지 않도록 무이자 지원 시행으로 이자 부담 총액 완화. 공동주택보다는 단독주택, 창호 교체와 같은 단일 공사보다는 전기나 단열 공사 등을 병행하는 건축주의 대출부담 완화에 기여 가능.
- 민간주택 임대인 참여 유도를 위해 세금공제 혜택 도입. 집주인이 주택개보수의 이점이 없다고 여겨 문제가 되고 있는 저소득 임차가구 거주 민간주택에 대한 그린 리모델링 공사를 유인하고 임차가구의 에너지 비용 절감 및 주거환경 개선에 기여할 것.
- 거치기간 부여 혹은 주택매매 시 원금을 상환하는 방식 등 대출 상환방식을 다양화하여 대규모 그린 리모델링을 시행하는 건축주의 상환부담을 완화하고 신재생 설비 등 설치 촉진
- 사전·사후 관리 시스템 보완 및 하자보수 근거 마련. ① 각 공사항목에 활용되는 자재별 에너지 소비효율, 규격, 가격 등에 대한 물가정보 제공, ② 그린 리모델링 이자지원 사업에서 가장 개선이 필요한 사항으로 지적된 하자 등의 문제에 대한 사후 관리를 강화하는 차원에서 그린리모델링 사업 실적이나 하자 발생률, 건축주의 만족도 등에 대한 정보를 제공, ③ 하자보수와 관련하여 「그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시」의 제14조(지원사업의 사후관리 등)를 개정하고, 계약서 상에 ‘하자보수 기간은 12개월로 함’ 등의 내용을 포함하도록 개정

3. 연구의 한계

- 다주택 기준에 관해 주택 수 외에 주택가액 합산액을 기준으로 삼아야 한다는 주장이 확산되고 있으나 이에 대한 충분한 검토가 이루어지지 못했음
- 주택가격은 공시가격, 공시가가 없는 경우 시가표준액, 감정평가액 등이 다양

하게 사용되고 있는 실정이고, 실거래가격이 존재하지만 아파트와 달리 사례 수가 적은 단독주택의 가격을 정확히 측정하기에는 한계가 있음. 따라서 가격 합산을 통한 주택 수 기준을 정립하기 위해서는 사회적으로 어떤 가격을 사용할 것인지부터 결정하는 연구와 답론의 장(場) 마련이 우선 되어야 할 것이며, 이를 토대로 주택가액 합산액을 다주택 기준으로 사용하는 방안에 대한 연구가 진행되길 기대함.

□ 탄소배출 저감 주택 확대를 위해서는 그린 리모델링, 액티브 및 패시브 하우스 등에 사용되는 자재와 시설의 시장성에 대한 조사 검토가 필요했으나 연구 기간 및 인력 운영의 한계로 이를 수행하지 못했음

- 제품의 시장성 조사는 규모의 시장 형성과 대량생산 가능성을 분석하는 자료로 사용되고, 건축비 절감을 통한 탄소배출 저감 주택의 확대 가능성을 파악하는 중요한 자료가 될 수 있음. 향후 그린 리모델링 등을 통한 탄소배출 저감 주택의 공급 확대를 위해서는 금융 및 세제 지원 외에도 제품에 대한 시장성 조사를 담는 연구가 필요한 만큼 이에 대한 후속연구가 이루어지길 기대함.

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 건설교통부. 2003. 주택시장 안정 종합대책. 10월 29일, 보도자료.
- 국정브리핑 특별기획팀. 2007. 대한민국 부동산 40년. 한스미디어
- 국토교통부. 2016. 2017년 경제정책방향 주택 분야 관련. 12월 29일, 보도자료.
- 국토교통부. 2017. 실수요자 보호와 단기 투자수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안, 8월 2일, 보도자료.
- 국토교통부. 2018. 주택시장 안정대책, 9월 13일, 보도자료.
- 국토교통부. 2020. 2019년 주거실태조사.
- 국토교통부. 2021. 공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표, 2월 4일, 보도자료.
- 국토교통부. 2022. 1월 주택 통계 발표, 2월 25일, 보도자료.
- 국토교통부. 2022. 2022년 민간건축물 그린리모델링 이자지원 사업 공모(국토교통부 공고 제2022-161호). 2월 11일.
- 국토연구원. 2022. 부동산시장 소비심리조사(1월 18일 ~ 2월 4일) 이슈문항.
- 관계부처 합동. 2020. 주택시장 안정 보완대책, 7월 10일, 비상경제 중앙대책본부.
- 환경부. 2018. 2030년 국가 온실가스 감축목표 달성을 위한 기본 로드맵 수정안. 7월 24일 보도자료.
- 기획재정부. 2019. 주택시장 안정화 방안, 12월 16일, 보도자료.
- 김경희, 이상영. 2022. 주택 임대차 3법의 문제점과 대안 탐색, 동향과 전망 제114호: 9-42.
- 김경환, 2011, 전월세 상한제 도입에 대한 정책제언, KDI 부동산시장 동향분석보고서,

-
- 세종: 한국개발연구원.
- 김상배, 이승아. 2021. 아파트매매가격지수와 아파트전세가격지수 사이의 선형 및 비선형 인과관계 분석, 부동산분석 제7권 제3호: 1-20.
- 김지혜, 박천규. 2021. 투자자 특성별 위험회피도와 주택자산배분 비율. 국토연구 통권 109권, pp. 53~72. 세종: 국토연구원
- 문규현. 2010. 국내 주택시장의 가격발견 - 매매가격/전세가격을 중심으로. 산업경제연구 제23권 제2호: 797-811.
- 민병철. 2020. 전세가격 변동률 분포를 활용한 역전세 위험 추정. 부산: 한국주택금융공사
- 민인식, 최필선. 2012. 고급 패널데이터 분석. 서울: 지필미디어.
- 박상학, 박성해. 2012. 주택 전월세시장 구조변화와 대응. 부동산학보 제46집. pp. 260~274. 서울: 한국부동산학회
- 박종서, 김성기, 김왕준, 김철희, 박천규, 신윤정, 신정우, 윤강재, 이수옥, 이윤경, 이철희, 정제영, 정진호, 정해식, 조성호, 허영준, 황관석, 황도경, 오신휘. 2020. 인구구조 변화에 따른 파급효과 전망과 정책적 함의. 한국보건사회연구원.
- 박진백. 2021. 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구. 국토연구원 워킹페이퍼 WP 21-21. 세종: 국토연구원.
- 박진백, 김지혜, 권건우. 2022. 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구, 국토연구원 수시연구과제, 세종: 국토연구원.
- 박헌수, 안지아. 2009. VAR 모형을 이용한 부동산가격 변동요인에 관한 연구. 부동산연구 제19권 제1호: 27-49.
- 성주한, 박필. 2014. 서울 아파트 전세가격과 매매가격의 차이에 관한 연구, 부동산학보 제57권: 108-122.
- 손경환·박천규·박윤미. 2007. 부동산시장 조기경보시스템 및 통계 개선방안. 세종: 국토교통부
- 유정현, 이종건, 김봉주, & 방선규. 2019. 그린리모델링 사업 활성화를 위한 민간 이자

-
- 지원사업 개선연구. 대한건축학회 논문집-구조계, 35(6), 147-152.
- 이길제, 김지혜, 이재춘, 조윤지. 2021. 미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응전략. 세종: 국토연구원
- 이상영, 최명섭. 2015. 주택임대시장 구조변화의 거시경제적 함의 - 전월세시장 변화를 중심으로. 경제발전연구 제21권 제4호: 131-159.
- 이창무. 2020. 문재인 정부 부동산정책의 비판적 평가, 한국행정연구 제29권 제4호: 37-75.
- 이호진, 고성수. 2015. 주택 임대인의 전·월세 공급 선택요인, 주택연구 제23권 제4호: 23-45.
- 임정호. 2006. 주택매매시장, 전세시장 및 월세시장간의 상호연관성에 관한 연구. 주택연구 제14권 제1호: 165-193.
- 임규채, 기석도. 2006. 주택시장의 전세가격과 매매가격간의 상호관계에 관한 연구. 산업경제연구 제19권 제3호: 1203-1223.
- 임재만. 2019. 주택임대차 계약갱신청구권 도입의 영향에 관한 연구. 법무부 연구용역 보고서.
- 정우형. 2018. 한국토지투기사, 법과 성서와 역사연구소/피앤씨 미디어.
- 정의철. 2016. 민간임대주택시장에 대한 임대료 규제의 효과 등 연구 용역. 국토교통부 연구용역 보고서.
- 조이운, 김상봉. 2015. 전세가격 상승요인과 주택임차금융의 동태적 분석에 관한 연구, 금융지식연구 제14권 제1호: 3-23.
- 최경호. 그린뉴딜과 사회주택, SVS인사이트 04. 2020. 9., p. 7. 서울: 한국사회가치연대기금.
- 최광성·노민지. 2020. 신규조정대상지역 지정이 주택가격에 미치는 영향: 수원시 아파트매매 실거래 가격을 중심으로, 주택연구 제28권 4호, pp. 109~132
- 최창규, 지규현. 2008. 전세와 주택 금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석, 국토계획 제43권 제6호: 53-67.

통계청. 2021. 행정자료를 활용한 「2020년 주택소유통계」결과, 11월 16일, 보도자료.
한국토지주택공사. 2017. 기존건축물 그린리모델링 빅데이터 기반구축연구. 진주: LH
현대경제연구원. 2011. 경제주평. 하우스푸어의 구조적 특성-‘수도권 아파트 가진
30~40대 중산층’에 많다-. 서울: 현대경제연구원
황관석·김지혜·이수옥·박천규. 2021. 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점: 2021년
2. 4대책 공급 효과를 중심으로. 국토이슈리포트 제41호. 세종: 국토연구원

【인터넷사이트】

국가통계포털(KOSIS). 가계동향조사. https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01(2022년 3월 21일 검색)
국가통계포털(KOSIS). 장래인구추계 및 장래가구특별추계. <https://kosis.kr/index/index.do> (2022년 3월 21일 검색)
국가통계포털(KOSIS). 인구 천인당주택수. <https://kosis.kr/index/index.do> (2022년 3월 21일 검색)
국민참여입법센터. 지방세법 시행규칙 일부개정령(안) 입법예고(행정안전부공고 제2022-200호, 2022년 2월 28일) <https://opinion.lawmaking.go.kr/gcom/ogLmPp/67593> (2022년 5월 22일 검색)
국제에너지기구 홈페이지. www.iea.org (2022년 4월 3일 검색).
국토교통통계누리. 건설업체수 및 부동산업체수. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2022년 4월 5일 검색)
국토교통통계누리. 주택건설인허가실적 및 주택준공실적. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2022년 3월 21일 검색)
국토교통통계누리. 미분양주택 및 준공후미분양주택. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do> (2022년 3월 21일 검색)
국토교통통계누리. 재고주택, 주택보급률 및 가구수. <https://stat.molit.go.kr/portal/>

main/portalMain.do (2022년 3월 21일 검색)

국토교통통계누리. 주택별실. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>.
(2022년 3월 21일 검색)

그린리모델링창조센터. <https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp>
(2022년 3월 21일 검색)

독일 정부 홈페이지. <https://www.bundesregierung.de/breg-en/issues/climate-action/klimaschutzprogramm-2030-1674080> (2022년 4월 3일 검색)

서울시 기후환경본부. <https://news.seoul.go.kr/env/archives/511455> (2022년 4월 11일 검색)

신한 모바일 홈페이지. https://oldm.shinhan.com/pages/financialPrdt/loan/loan_detail.jsp?zIdx=16532806190939329.857995403154 (2022년 5월 19일 검색)

아시아경제. 2022. 5. 12., “일시적 2주택자, 2년 내 집 팔면 취득세 중과 제외” <https://www.asiae.co.kr/article/2022051209402676632> (2022년 5월 22일 검색)

이데일리. 2021. 6. 4. “‘강통전세 주의보’…전세보증보험 '1000건' 거절당했다”. <https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=01945046629078440&mediaCodeNo=257>. (2022년 4월 14일 검색)

영국 정부 홈페이지. <https://www.gov.uk/government/publications/rates-and-allowances-stamp-duty-land-tax/stamp-duty-land-tax-rates-1-july-2021-to-30-september-2021>(2021년 10월 27일 검색) <https://www.gov.uk/government/publications/council-tax-empty-homes-premium>(2021년 10월 27일 검색) <https://www.gov.uk/tax-sell-property>(2021년 10월 27일 검색)

전국은행연합회. 소비자포털. 대출금리비교. https://portal.kfb.or.kr/compare/loan_search.php (2022년 4월 3일 검색)

조선비즈. 2022. 4. 8. “집주인이 2년치 이자 내드립니다”... 확산하는 신종 강통전세 수법. https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/04/08/LJINZ7LYSNG7LJJH3DRNSYQS6Q/. (2022년 4월 14일 검색)

조선일보. 2020. 9. 7. [이병태의 경제 돌직구] 주택보급률 100%라는 허상. <https://www.chosun.com/opinion/2020/09/07/77LIDFFH2NCERJ4BEXD3ZHJE4Y/> (2022년 3월 25일 검색)

조선일보. “주택 두 채 이상 가진 사람 서울 8만8백명”, 1990. 3. 22., 조선 뉴스 라이브러리. https://newslibrary.chosun.com/view/article_view.html?id=2122319900322m1072&set_date=19900322&page_no=7 (2022년 4월 20일 검색)

프랑스 정부 홈페이지. <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/comment-est-calculee-la-taxe-dhabitation-pour-ma-residence-secondaire> (2021년 11월 1일 검색) <https://www.capital.fr/immobilier/fiscalite-immobiliere-la-fin-des-residences-secondaires-1411174> (2021년 11월 1일 검색) <https://www.nexity.fr/maison-neuve/la-maison/quels-impots-a-payer-pour-une-residence-secondaire> (2021년 11월 1일 검색) <https://www.pap.fr/vendeur/taxe-plus-value/les-plus-values-immobilieres/a1314/les-cas-dexoneration-de-taxation-de-la-plus-value-immobiliere> (2021년 11월 1일 검색)

한국경제. 2021. 대출 우대금리 속속 폐지... 이자부담 ‘눈동이’. 10월 24일. <https://www.hankyung.com/economy/article/2021102493671> (2022년 5월 19일 검색)

한국은행 경제통계시스템. 명목GDP 및 콜금리. <https://ecos.bok.or.kr/> (2022년 3월 21일 검색)

한국은행 경제통계시스템. 주택담보대출 금리. 신규취급액 기준. <https://ecos.bok.or.kr/> (2022년 3월 28일 검색)

한국일보. 2020. 7. 11. 김진유의 도시읽기-한국 주택보급률 100% 넘는데... 왜 항상 부족하다고 느껴질까-. <https://www.hankookilbo.com/News/Read/A>. (2021년 3월 21일 검색)

한국부동산원. 공동주택 실거래가격지수. <https://www.reb.or.kr/r-one/main.do> (2022년 3월 20일 검색)

한국부동산원. 전국주택가격동향조사. <https://www.reb.or.kr/r-one/main.do>

(2022년 3월 20일 검색)

한국부동산원, R-ONE 부동산통계뷰어. <https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/>
(2022년 4월 11일 검색)

한글라스 홈페이지. <https://www.hanglas.co.kr/product/window/energylock.asp>
(2022년 4월 3일 검색)

호주정부 홈페이지. [https://www.ato.gov.au/General/property/your-home/buying-and-selling-your-home/\(2021년 10월 27일 검색\) https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/transfer-duty/buying-property\(2021년 10월 27일 검색\) https://www.gov.uk/tax-sell-property\(2021년 10월 27일 검색\) https://www.ato.gov.au/Individuals/Capital-gains-tax/List-of-CGT-assets-and-exemptions\(2021년 10월 27일 검색\)](https://www.ato.gov.au/General/property/your-home/buying-and-selling-your-home/(2021년 10월 27일 검색) https://www.revenue.nsw.gov.au/taxes-duties-levies-royalties/transfer-duty/buying-property(2021년 10월 27일 검색) https://www.gov.uk/tax-sell-property(2021년 10월 27일 검색) https://www.ato.gov.au/Individuals/Capital-gains-tax/List-of-CGT-assets-and-exemptions(2021년 10월 27일 검색))

환경부. 2030 온실가스 감축 로드맵 수정안 및 2018~20년 배출권 할당계획 확정. [http://me.go.kr/home/web/board/read.do? pagerOffset = 10&maxPageItems = 10 &maxIndexPages = 10&searchKey = title&searchValue = &menuId = 10525&org Cd = &condition, fromDate = 2018-07-01&condition, toDate = 2018-07-31&bo ardId = 886420&boardMasterId = 1&boardCategoryId = 39&decorator =](http://me.go.kr/home/web/board/read.do?pagerOffset=10&maxPageItems=10&maxIndexPages=10&searchKey=title&searchValue=&menuId=10525&orgCd=&condition,fromDate=2018-07-01&condition,toDate=2018-07-31&boardId=886420&boardMasterId=1&boardCategoryId=39&decorator=) (2022년 4월 11일 검색)

통계청. 2021. 주택총조사. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do? orgId = 101&tblId = DT_1JU1521&vw_cd = MT_ZTITLE&list_id = H21_2015_1_10&scrId = & seqNo = &lang_mode = ko&obj_var_id = &itm_id = &conn_path = MT_ZTITLE& path = %252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1521&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=H21_2015_1_10&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do) (2022년 4월 11일 검색)

e나라지표. 택지공급/지정 실적. [https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPage Detail.do? idx_cd = 2731](https://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=2731) (2022년 4월 5일 검색)

KB부동산. 주택가격동향조사. <https://kbland.kr> (2022년 3월 20일 검색)

KB부동산. 주택매매가격지수. <https://kbland.kr/pages/kbStatistics.html>. (2022년 3월 21일 검색)

LH 부동산금융사업. 국민희망임대리츠. <http://reits.lh.or.kr/contents/contentsList.do?contentsSeq=15>. (2022년 4월 11일 검색)

LH 부동산금융사업. 하우스푸어 희망임대리츠. <http://reits.lh.or.kr/contents/contentsList.do?contentsSeq=17>. (2022년 4월 11일 검색)

OECD. HM1. 1. HOUSING STOCK AND CONSTRUCTION. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf> (2022년 3월 21일 검색)

Statista. Total number of dwellings in Europe in 2020, by country(per 1,000 citizens. <https://www.statista.com/statistics/867687/total-number-dwellings-per-one-thousand-citizens-europe/> 2022년 3월 21일 검색)

【 법령 】

국가법령정보센터. 2020. 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시[시행 7월 10일], / [국토교통부고시. 2020. 제2020-510호, 7월 10일, 제정]. <https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2100000190914> (2022년 3월 21일 검색)

국가법령정보센터. 구 종합부동산세법 제5조 등 위헌소원(헌법재판소 전원재판부 2006 헌바112). 2008. 11. 13. 선고. <https://www.law.go.kr/LSW/detcInfoP.do?mode=1&detcSeq=137508> (2022년 3월 20일 검색)

국가법령정보센터. 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시(국토교통부고시. 제2020-510호, 2020. 7. 10. 제정) / <https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2100000190914> (2022년 3월 21일 검색)

로앤비 LAWnB. 종합부동산세법령. <https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000009873> (2022년 3월 22일 검색), 지방세법령. <https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000001649> (2022년 3월 22일 검색), 소득세법령. <https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000001565> (2022년 3월

22일 검색), 영유아보육법. <https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000000191> (2022년 3월 22일 검색), 조세특례제한법. <https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000001584> (2022년 3월 22일 검색), 건축법령. https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000A3223CC0D614|0_L (2022년 3월 22일 검색), 녹색건축물조성지원법. <https://www.lawnb.com/Info/ContentView?sid=L000011557> (2022년 3월 22일 검색)

SUMMARY



What shall we do for Real Estate Market Stability?

Lee Soowook, Park Chungyu, Hwang Gwanseck,
Kim Jeehye, Park Jinbaek, Jeon Sungje, Jo Yunmi

Key words: multi-house owners, tenants, oversupply of housing, low carbon housing

The purpose of this study is to prepare policy measures for the following issues that are likely to be raised as important agendas in the current and future housing market: the standards for multi-house owners and the calculation methods for the number of housing, the long-term residential stability of tenants, the possibility of oversupply of housing due to changes in conditions, and the expansion of low carbon housing in response to climate change. To effectively achieve these purposes, this study used the following research methods: literature review and system research, empirical analysis of the causes of the increase in the rental price, a survey to collect public perceptions and expert opinions on the standards for multi-housing, and cooperation with external experts on housing-related taxes and construction technology for low carbon housing.

The details of the four main topics addressed in this study are as follows. First, regarding the standards for multi-home owners, this study examined the standards for the number of multiple houses and regulations on the multi-house owners, the

public perception of the number of multiple houses by region and income, the expert opinions on areas in need of improvement in the current system, and regulatory systems for foreign multi-home owners. Second, with regard to the residential stability of tenants, this research analyzed the causes of instability in the private rental housing (Jeonse and monthly rent) market, their determinants, and each determinant's contribution. Third, to diagnose and forecast the possibility of housing oversupply, this study diagnosed the adequacy of housing supply for different periods until 2030 and reviewed the possibility of oversupply by using indicators that can determine the adequacy of supply. In terms of the last topic, the expansion of low carbon housing, this study investigated housing ownership structure and occupancy patterns, obstacles to the expansion of low carbon housing, and the supporting system for supplying low carbon housing in foreign countries.

The results of this study conducted by weaving four themes in an omnibus format are as follows. First, concerning the first topic, the improvement of the multi-housing standards and the methods of calculating the number of housing, the benefits and disadvantages are depending on the number of houses each household owns, and the standards also differ by taxation. The differences in the methods of calculating the number of houses by taxation have caused the following problems: an impediment to fairness, which is the essence of the tax system, confusion due to the aggregation method, illegal acts such as false resident registration, and confusion caused by complex methods of calculating the number of houses. A survey of the general public and experts on the complex multi-housing standards and improvement of the methods for counting the number of houses showed that the standards for the number of houses owned by multi-home owners could be raised from the current two houses to three houses. However, it also presented that there is no need to differentiate between regions and that it is necessary to review the abolition of the system for the housing that is judged to be insufficient to fulfill

the purpose of the system for avoiding heavy taxes.

Second, as a result of the study on the long-term residential stability of private Jeonse and monthly housing tenants, which is the second topic, the main determinants of the increase in Jeonse were analyzed as follows: increase in sales price, cut in interest rates, the influence of enforcement of the Two Laws on Lease, and rise in the Jeonse's supply and demand index. As a result of analyzing the contribution rate of each determinant, it was estimated that the contribution rate of the sales prices and the interest rate were high. Based on the above analysis, this study suggested that it is necessary to prepare a plan for stabilizing housing sales prices and to ensure that housing prices are managed in monetary and financial policies because interest rates are exacerbating the risk of fluctuations in the housing market.

Third, as a result of the analysis on the possibility of oversupply of housing, which is the third topic, it was evaluated that the housing supply is insufficient in 2022. However, in the future, it is predicted that oversupply indicators such as the number of houses per thousand and unsold houses are likely to reach the risk zone after 2026 for the whole country and 2027 for the metropolitan area. Based on the above analysis, this study suggested that it is necessary to actively utilize the Hope Rental Housing REITs for marginal borrowers and purchase houses using the Housing Bank along with the adjustment of the housing supply rate in the public sector.

Lastly, the result of the study on the 4th subject, the plan to expand low carbon housing showed that the current carbon dioxide reduction policy for private rental housing is only the Green Remodeling Interest Support project. However, it is insufficient to alleviate the burden of repayment of loans from building owners; so, if the interest rates rise, the burden of repayment of principal and interest increases. Besides, the provision of objective information on the effect of reducing energy costs is insufficient, and thus the expansion of

the project was limited. In order to solve these problems and expand low carbon housing, this study proposed that it is necessary to indirectly support the construction cost by introducing interest-free and tax deduction benefits so that there is no interest burden even if interest rates rise, and to alleviate the burden of repayment of the building owner.

This study has notable achievements in that it dealt with the pending problems in the housing market and the main issues that may be raised in the future in an omnibus format. However, this study has limitations because it was not able to collect more public opinions due to the lack of existing studies on the criteria for multi-home owners and the limited study period. This study expects that more discussions and opinions on the multi-housing standards will be gathered in the future so that follow-up studies can rationally readjust the mixed and complex standards for multi-housing by taxation.

부 록

APPENDIX



■ 부록1: 다주택 기준에 대한 전문가 조사

안녕하십니까? 국토연구원에서는 중장기 부동산시장의 안정 방안을 마련하기 위해 『부동산 시장 안정을 위한 정책과제와 대응 방안』 연구를 수행하고 있습니다. 잘 아시는 바와 같이, 주택시장에서는 지난 2017년 8.2대책(“실수요자 보호 및 단기투기 억제”를 위한 주택시장 안정화 방안) 이래 다주택자의 세부담을 강화하는 방향으로 제도 개정이 지속적으로 이루어져 왔습니다. 이로 인해 일각에서는 조세 강화가 주택시장 불안의 주범이라고, 다른 한편에서는 주택시장 안정을 실현하기에는 제도가 미흡하다는 주장이 엇갈리고 있는 실정입니다. 이 같은 혼란은 관련 세법에서 정하고 있는 비과세특례 주택, 중과대상 제외 주택, 법령상 주택으로 인정하는 경우처럼 주택수 포함 여부에 대한 다양하고 다기한 정의들이 혼재되어 있기 때문으로 판단됩니다.

이에 국토연구원 부동산시장연구센터에서는 다주택으로 적용되는 주택을 명확히 하여, 주택 보유, 거래, 거주 과정 등에서 주택시장을 안정시키고 유지하는 방향으로 작용할 수 있도록 그 방안을 마련하고자 전문가 여러분에게 고견을 청하는 조사를 실시하게 되었습니다. 응답해 주신 모든 내용은 통계 처리되어 본 연구의 목적으로만 사용될 것이며, 조사의 설문내용 및 개인 신상은 「통계법」 제33조(비밀보호)에 의거하여 비밀이 보장되며, 「개인정보 보호법」 제21조(개인정보의 파기)에 따라 개인정보의 처리 목적 달성 시 개인정보를 파기할 것임을 알려드립니다. 감사합니다.

주관기관 : 국토연구원 부동산시장연구센터

연구진 : (연구책임) 이수옥 선임연구위원(044. 960. 0369)

(연구진) 박천규 부동산시장연구센터 소장(044. 960. 0274)

전성제 부연구위원(044. 960. 0277)

응답자 소속기관	① 학교 ② 연구기관 ③ 광역사도 ④ 기업 등 단체
관련업무 경력	① 10년 미만 ② 10~15년 미만 ③ 15~20년 미만 ④ 20년 이상

※ 소정의 조사 자문료 지급을 위한 별도의 양식 작성을 당부드립니다. 자문료 양식과 조사지는 ahyeon1222@krihs.re.kr(오아연 연구원)로 2022년 3월21일(월)까지 송부해 주시기 바랍니다.

1. 조사 목적 및 사전 참고 사항

[조사 목적]

- 소득세법 등 부동산세제 관련 법령에서 정하고 있는 주택에 대한 정의와 **세제 항목별 주택수 포함 여부**, 주택수에 포함되지만 비과세특례가 적용되는 주택, 세금 중과 대상 제외주택, **세금 중과주택 등에 대한 의견 조사를 목적으로 함**
- 당초 비과세특례, 중과제외 그리고 중과대상 주택 등이 제도 도입 취지를 반영하여 운영되고 있는지, 혹은 **제외하거나 통합 및 추가할 사항이 있다면 무엇인지 조사하고자 함**

[참고 1] 법령상 주택으로 인정하는 경우와 그렇지 않은 경우

구분	취득세	종합부동산세	양도소득세
근거	주택법, 지방세법	종합부동산세법	소득세법 시행령
주택 정의	· 주택법 제2조(정의) 단독주택, 공동주택, 준주택 · 공부상 등록 여부가 중요. 지방세법 제11조(부동산 취득의 세율)	· (2조) 주택분 재산세 납부 대상인 것(별장 제외).	· (8조의2) 사실상 주거용 으로 사용 중인 것
주택 인정 여부	· (20.8.12. 이후 취득분) 신택된 주택, 입주권, 분양권, 주거용 오피스텔 (주택수 산정시 포함, 중과세, 구분 모호할 경우 건축물 세율 4.6% 적용) · 공동명의주택 (각각 보유로 계산 → 1세대 1주택 인정 / 부속토지 소유 의 경우도 1주택 보유로 인정)	· 지방세법제104조제3호에 의한 주택 : 주택분 재산세 내는 오피스텔(과세대상) · 공동명의주택 (각각 1주택 보유 → 예외, 부부공동명의인 경우), · 주택부속토지만 보유(1주택 O) → 예외 1주택만 보유+다른 주택의 부속토지 보유 시 1세대 1주택으로 간주)	· 오피스텔(주거용), 겸용주택 (면적이 작거나 고가주택이면 주택부분만 O), 다세대주택, 다가구주택 (1개 단위로 양도시 O), 무허가주택 · 공동명의 (령 154조의 2, 각 1주택 보유), 공동상속주택 (령 155조, 소수지분자는 주택수에 미포함), · 입주권분양권 (단, 분양권은 '21년 이후부터) · 별장 X(단, 아파트는 주택 O), 펜션(X), 가정어린이집(X)

〔참고 2〕 주택 관련 세제의 특징과 제도 개선에 대한 의견들

- 2주택 이상자(이하 다주택자)에 대한 세부담은 2017년 8.2대책 이후 지속 강화되어, 다주택자 양도세 장기보유특별공제 배제, 중과세율 주택수에 분양권 포함(2021. 1. 1. 이후 취득분부터), 조정대상지역 내 다주택자 중과세율 인상, 종부세 세율 인상 및 세부담 상한 상향 및 법인 최고세율 적용, 다주택자 및 법인 취득세율 인상 등이 이루어짐
- 세제별로 정하고 있는 부과대상 기준은 세대별(양도소득세, 취득세), 인별(종합부동산세) 과세로 차이가 있으며, 주택과 세대에 대한 정의도 법령별로 차이가 있음
- 이에 다주택자 기준에 대한 조정(현행 주택수 → 주택 + 가격, 혹은 가격만으로 조정)과 부과대상 기준에 대한 조정(세대 → 인별 합산)이 필요하다는 의견이 개진되고 있으나, 이의 개선을 위해서는 개별 세법의 개정과 기준이 될 가격에 대한 합의, 세대에서 인별 부과 방식으로 변경할 경우의 역기능(증여, 투기 목적의 주택 구입 증가로 시장 불안 가능성 등)과 시장 효과에 대한 우선적 검토 등이 요구되는 실정임

2. 취득세 (관련 자료 p.220 참조)

□ Q 1: 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

중과제외 주택 (주택수 합산시 제외)	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
① 어린이집 → (제외 취지) 육아시설 공급 장려	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타(하단 별도 작성)
② 노인복지주택→ (제외 취지) 복지시설 운영에 필요	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
③ 재개발사업 부지확보를 위해명실목적으로 취득하는 주택 → (제외 취지) 주택공급사업에 필요	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
④ 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택 → (제외 취지) 주택공급사업 과정에서 발생	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑤ 저당권 실행으로 취득한 주택 → (제외 취지) 정상적 금융업 활동으로 취득	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑥ 국가등록문화재 주택 → (제외 취지) 개발 제한으로 투기대상으로 보기 어려움	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑦ 농어촌주택 (지방세법 시행령 제28조 ②항) → 대지면적 660㎡ 이내, 건축물면적 150㎡ 이내, 건축물 가액(시가 표준액) 6500만원 이내, 수도권·광역시의 군지역·도시 및 (토지 거래)허가구역·지정지역(소득세법 제104조의2)·관광단지(조특 법 제99조의4) 등의 지역에 있지 않을 것 → (제외 취지) 투기대상으로 보기 어려움	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑧ 공시가격 1억원 이하 주택(재개발 구역 등 제외) → (제외 취지) 투기대상으로 보기 어렵고, 주택시장 침체지역 등에 대한 배려 필요	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

(계속)

중과제외 주택 (주택수 합산시 제외)	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
⑨ 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택 → (제외 취지) 공공임대주택 공급 지원	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑩ 공공자원 민간임대주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑪ 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택 → (제외 취지) 정상적 금융업 활동으로 취득	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑫ 사원용 주택 → (제외 취지) 기업활동과 근로자 복지에 필요	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑬ 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택(2.8% 적용, 중과대상 아님) → (제외 취지) 주택공급사업 과정에서 발생	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑭ 상숙주택(상속개시일로부터 5년 이내) (2.8% 적용, 중과대상 아님) → (제외 취지) 투기목적과 무관하게 보유	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

□ Q 1-1 : 제도 존속 여부 중 기타 의견(중과제외에서 폐지 혹은 추가해야 할 주택)이 있으시면 해당 항목명과 함께 그 내용을 기입해 주십시오.

.....

.....

□ Q 2 : 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(1순위)

(2순위)

(3순위)

3. 종합부동산세 (관련 자료 p.220 참조)

□ Q 3 : 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

합산배제 임대주택 (주택수 합산시 제외, 과세표준에서 제외)	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
① 매입임대(장기일반민간임대주택) → 면적 제한 없고, 수도권 6억(지방 3억) 원 이하, 전국 1호 이상, 10년 이상 임대(18.3.31 이전은 5년 이상 임대)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
② 건설임대(장기일반민간임대주택) → 면적 149㎡ 이하, 6억 원 이하, 전국 2호 이상, 10년 이상 임대 (18.3.31 이전은 5년 이상 임대)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
③ 기존임대(2005.1.5. 이전) → 면적은 국민주택규모 이하(읍면은 100㎡ 이하), 3억 원 이하, 전국 2호 이상, 5년 이상	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
④ 미임대 건설임대(민간) → 면적 149㎡ 이하, 9억 원 이하, 주택 수 및 임대기간 제한없음	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑤ 리츠·펀드 매입임대 → 면적 149㎡ 이하, 6억 원 이하, 비수도권 5호 이상, 10년 이상 임대	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑥ 미분양 매입임대 → 면적 149㎡ 이하, 3억 원 이하, 비수도권 5호 이상, 5년 이상 임대	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

합산배제 사유용주택등 ① (주택수 합산시 제외, 과세표준에서 제외)	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
① 사용자소유의 사유용주택 → 종업원에게 무상(저가) 제공, 국민주택규모 이하, 공시가 3억 원 이하	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
② 기숙사 → 종업원 공동취사용	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
③ 주택건설업자 소유의 미분양주택 → 재산세 납세의무가 최초 성립한 날부터 5년이 경과되지 않은 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
④ 가정어린이집용 주택 → 고유번호 받아 5년 이상 계속 운영하는 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑤ 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택 → 공사대금으로 받은 후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑥ 연구기관의 연구원용 주택 → 정부출연연구기관이 2008.12.31.현재 보유하고 있는 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑦ 등록문화재 주택 → 문화재보호법 제47조 제2항에 따른 등록문화재	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑧ 노인복지주택 → 노인복지법에 따른 주택설치자가 임대하는 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑨ 향교가 소유한 주택의 부속토지 → 주택 건물과 부속토지 소유자가 다른 경우	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

(계속)

합산배제 사유용주택등 (① 계속) (주택수 합산시 제외, 과세표준에서 제외)	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
⑩ 세일앤리스백 리츠 등이 매입하는 주택 → 주택도시기금, LH가 공동 출자해 설립한 REITs 등이 주택담보대출 차주에게 5년 이상 임대하고, 임대종료 후 재입할 수 있는 권리를 부여하는 등의 요건을 갖춘 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑪ 토지임대부 분양주택 부속토지 → 주택법에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑫ 미분양주택 → 기업구조조정 리츠 등과 매입약정 체결에 따라 취득한 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑬ 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택 → 서울특별시 밖의 미분양주택, 비수도권의 미분양주택 등 (특정시기에 미분양주택을 구입한 경우)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

□ Q 3-1 : 제도 존속 여부 중 기타 의견(중과제외에서 폐지 혹은 추가해야 할 주택)이 있으면 해당 항목명과 함께 그 내용을 기입해 주십시오.

.....

.....

□ Q 4 : 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(1순위)

(2순위)

(3순위)

4. 양도소득세 (관련 자료 p.221 참조)

□ Q5 : 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

비과세 특례 주택 유형 (주택수에 포함 ×)	제도 특징	존속 필요 여부	
		도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
① 일시적 2주택 (소득세법 시행령 제155조 제①항, 제156조의2, 제156조의3)	①입주권·분양권과 ②대체주택의 양도세 비과세 조건 → ① 단순 취득(중전주택 취득후 1년 이후 취득) 중전주택 처분조건(3년 이내 처분) / 실거주 목적 취득 → 취득조건(중전주택 취득후 1년 이후), 완공후 전세대원 2년 이내 이주 및 1년 이상 거주, 중전주택 처분조건(완공전 혹은 완공후 2년 이내 처분) / ② 대체주택 → 취득(사업시행인가일 이후 취득하여 1년 이상 거주), 완공후 전세대원 2년 이내 이주 및 1년 이상 거주, 중전주택 처분조건(완공전 혹은 완공후 2년 이내 처분)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
② 상속주택(령 제155조 제②항)	상속 당시 보유한 주택만 비과세 해당 (2013.2.15. 이후)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
③ 동거불양합가 (령 제155조 제④항)	1세대 1주택자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거불양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 봄	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

(계속)

비과세 특례 주택 유형 (주택수에 포함 ×)	제도 특징	존속 필요 여부	
		도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
④ 혼인합가 (령 제155조 제⑤항)	혼인으로 1세대 2주택이 된 경우, 각 각 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양 도하는 주택은 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 특례	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑤ 문화재주택 (령 제155조 제⑥항)	문화재보호법 등록문화재에 해당하는 주택(지정문화재, 국가등록문화재)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑥ 농어촌주택 (령 제155조 제⑦ ~ ⑪항)	· 상속주택, 이농주택, 귀농주택 · 농어촌주택 : 수도권 전지역 제외, 수도권 이외의 읍(도시지역 제외) 또는 면지역 소재 주택. ① 취득요건 은 (상속주택_부모님, 이농주택_이 농인 혹은 여업인) 5년이상 거주, 귀 농주택 은 영농·영어 목적으로 취득, ② 규모제한은 상속·이농 주택은 없 고, 귀농 주택은 대지면적 660㎡ (200평) 이내로 1000㎡ 이상의 농 지소유 필요(귀농주택 선매수시 1 년 이내에 농지 매수 필요), 12억초 과 고가주택 아닐 것. ③ 비과세대상 은 상속·이농주택은 수차례 양도도 비과세 가능, 귀농주택은 세대원 전 원이 이사 후 5년 이내에 최초로 양 도하는 주택만 비과세(최소 3년 영 농에 종사)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑦ 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택(령 제155조 제⑧항)	· 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 등으로 세대원 전원 및 일부가 다른 시군으로 주거 이전 · 사유 해소된 날부터 3년 이내 일반주 택 양도하는 경우 적용	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑧ 장기임대주택(령 제155조 제⑩항)	· 사업자 등록을 한 민간임대주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑨ 장기가정어린이집, 국공립어린이 집, 직장어린이집, 협동어린이 집(2022.2.15.) (령 제155조 제⑫항)	· 대상확대로 보육지원 강화 및 어린 이집간 형평성 제고	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

(계속)

비과세 특례 주택 유형 (주택수에 포함 ×)	제도 특징	존속 필요 여부	
		도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
⑩ 농어촌주택, 고향주택 (조세특례제한법 제99조의4)	· 3년이상 보유 후 기존 일반주택 양도 시 농어촌주택등을 1세대의 소유주택이 아닌 것으로 볼 · 농어촌주택: 수도권지역(읍면제외), 도시지역, 조정대상지역, 허가구역 제외 + 취득당시 기준시가 2억원 이하 · 고향주택 : 고향소재, 수도권과 조정대상지역을 제외한 시지역에 소재 + 취득당시 기준시가 2억원 이하 · 행정구역 상 동일 및 연접한 읍면 및 시가 아닐 것 · 3년이상 보유(조정대상지역 주택 소유는) 3년 이상 보유, 2년 이상 거주	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
⑪ 조특법상 미분양주택 과세특례 등 (특정시기에 미분양주택을 구입한 경우) (조세특례제한법 제98조, 제98조의2, 제98조의3, 제98조의5)	· ① 미분양주택에 대한 과세특례, ② 지방미분양주택에 대한 양도세 과세특례, ③ 미분양주택 취득자에 대한 양도세 과세특례, ④ 수도권 밖의 지역의 미분양주택 취득자에 대한 양도세 과세특례 · ① 거주자에 한함, ②~④ 제한없음 · ① 5년이상 보유 및 임대후 양도시 양도소득세(세율 20%) 적용, ② 기본세율, 1주택자는 장특공제 적용, ③ 5년 내 혹은 이후 양도시 소득액의 60%와 100% 감액, ④ 5년 내 혹은 이후 양도시 (분양가인하율*감면율)-해당 미분양주택 양도세 과세대상소득금액 · 거주자의 주택수 제외 · 중과세 배제	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

□ Q 5-1 : 제도 존속 여부 중 기타 의견(중과제외에서 폐지 혹은 추가해야 할 주택)이 있으시면 해당 항목명과 함께 그 내용을 기입해 주십시오.

.....

.....

□ Q 6 : 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(1순위)

(2순위)

(3순위)

□ Q 7 : 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

3주택 이상인 경우의 종과제외 주택	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
① 지역기준, 가액기준 충족 주택 · 수도권 등 외의 지역에 기준시가 3억 이하 주택 → (적용시) ㉠ 다른 주택의 양도시 주택수 계산에 제외되고 ㉡ 해당 주택의 양도시에도 종과가 배제 · 기준시가 1억 이하인 주택 → 종과대상 주택수 2개 이하인 경우에만, 그 주택의 양도시 종과가 배제 (예시) 수도권의 1일반주택과 기준시가 1억 이하 1주택을 보유한 경우, 기준시가 1억 이하 주택을 양도시 종과 배제되나, 일반주택 양도시는 2주택으로 종과 적용	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
② 소득세법상 장기임대주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
③ 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
④ 장기사원용 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

(계속)

3주택 이상인 경우의 종과제외 주택	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
⑤ 조특법상 미분양·신축주택 등	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타
⑥ 문화재주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타
⑦ 상속주택 (상속일로부터 5년 이내) 소득세법 시행령 · 공동상속주택의 경우, 지분이 가장 큰 상속인의 주택수에 포함 (지분이 같으면, 거주 → 연령순)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타
⑧ 저당권 등의 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타
⑨ 장기가정어린이집	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타
⑩ ①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타
⑩ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지() 기타

☐ Q 7-1 : 제도 존속 여부 중 기타 의견(종과제외에서 폐지 혹은 추가해야 할 주택)이 있으시면 해당 항목명과 함께 그 내용을 기입해 주십시오.

.....

.....

☐ Q 8 : 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(1순위)

(2순위)

(3순위)

□ Q 9 : 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

2주택인 경우의 종과제외 주택	존속 필요 여부	
	도입 취지 부합 정도	제도 존속 여부
㉠ 3주택 이상의 ① ~ ⑨의 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉡ 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉢ 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉣ 동거 봉양 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉤ 혼인 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉥ 소송 진행 중이거나 소송으로 취득한 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉦ 일시적 2주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉧ 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉨ ㉠~㉥외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타
㉩ 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택	우수 () 보통 () 미흡 ()	존속 () 시급히 폐지 () 장기적 폐지 () 기타

-
- ☐ Q 9-1 : 제도 존속 여부 중 기타 의견(중과제외에서 폐지 혹은 추가해야 할 주택)이 있으시면 해당 항목명과 함께 그 내용을 기입해 주십시오.

.....

.....

- ☐ Q 10 : 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(1순위)

(2순위)

(3순위)

5. 지역 및 주택가액 범위 등

- ☐ Q 11 : (비과세특례, 중과 제외 지역 등을 감안하여) 다주택의 기준이 되는 지역 조정의 필요 여부, 조정할 경우 최소 지역범위는 어디까지라고 생각하십니까?

• 지역범위 조정 : ① 필요 없다. () ② 조정이 필요하다. ()

• (②에 응답하신 경우) : ① 지역 확대 () ② 지역 축소 ()

• (②에 응답하신 경우) 최소 지역범위는 어디까지로 하는 것이 타당하다고 생각하십니까?
(예시, 인구 20만 미만 전지역)

- ☐ Q 12 : (주택가액) 주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정이 필요하다고 생각하십니까?

• 가액 조정 : ① 필요 없다. () ② 필요하다. ()

• (②에 응답하신 경우) : ① 가액기준 확대 () ② 가액기준 축소 ()

• (②에 응답하신 경우) 조정된 주택 가액 기준은 어디 정도가 적정하다고 생각하십니까?
(예시, 기준시가 3억 이하)

- Q 13 : 지역 범위 결정 시 고려해야 할 사항은 무엇이라 생각하십니까? 우선순위별 3개만 나열해 주십시오(예시, 인구 및 가구 증가율, 자가점유율, 지역소멸 가능성 등).

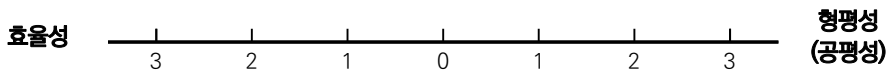
(1순위)

(2순위)

(3순위)

6. 향후 10년간(2022~31)의 부동산정책 방향 관련

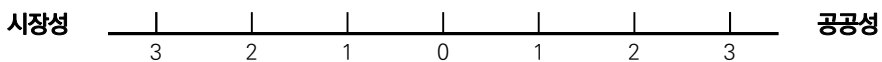
- Q 14 : 향후 10년간 시장안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향은 어디에 더 무게 중심을 두어야 한다고 생각하십니까?



※ 효율성 : 사회편익 증진을 위해 민간과 시장의 자율적 기능 중시

※ 형평성(공평성) : 제한된 주택의 배분을 위해 소유, 청약 등에 대한 최소한의 기준 강화

- Q 15 : 향후 10년간 국민 주거안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향은 어디에 더 무게 중심을 두어야 한다고 생각하십니까?



※ 시장성 : 민간 활동을 제한하는 규제 최소화, 시장의 자율적 기능에 의한 가격 및 거래 조정

※ 공공성 : 공공부문에 의한 주택공급, 주거안정 지원 등을 위해 규제 강화

〈 감사합니다. 〉

[관련 참고자료]

[1] 취득세 관련

1) 취득세 부과를 위한 지방세법, 주택법의 주택 정의

- 정의 : **공부상 등록여부**
- 근거 : 주택법 제2조(정의)에 의한 주택으로 정의(단독주택, 공동주택, 준주택)하고, 취득세 적용 주택은 지방세법 제11조(부동산 취득의 세율) 제①항 7호에서 정하고 있는 **공부상 등록된 주거용 건축물과 그 부속토지**(공부상 등록 여부가 중요)

지방세법 제11조 제①항 7호 : 주택〔주택법 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 **등기부에 주택으로 기재** {「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것)을 말한다}에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법을 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다면 **주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다**

- 주택으로 인정 : 주택법상 **주택, 분양권, 신탁된 주택, 입주권, 주거용 오피스텔**(업무용과의 구분 모호할 경우 건축물 세율 4.6% 적용), **공동명의주택**(각각 보유로 계산 → 1세대 1주택 인정, **부속토지만 소유**의 경우도 1주택 보유로 인정), 공동상속, 일시적 2주택{(종전주택을 신규주택 취득 이후 1년 이내에 처분(2주택 모두 조정지역에 있는 경우) 혹은 비조정지역의 경우 3년 이내 처분해야 1주택으로 인정)}

2) 종과세를 판단시 주택수에 포함 및 종과제외 주택

- **종과세율 판단시 주택수에 가산 대상** : 주택, 20. 8. 12일 이후 취득한 분양권·입주권·주거용 오피스텔·신탁된 주택(8. 12 이전에 계약체결한 경우 주택수에서 제외)
- **주택수 및 종과대상 제외** : **특정 조건(아래표의 주택)**을 만족하는 주택의 경우, ① 다른 주택의 주택수 계산시 제외하고, ② 해당 주택의 취득시 종과하지 않음

[2] 종합부동산세 관련

1) 종합부동산세 부과를 위한 종합부동산세법의 주택 정의

- 정의 : 법률 제2조(정의)단독주택과 공동주택 등 **주택분 재산세 납부** 대상인 것. 별장 제외.

- 근거 : 종합부동산세법 제2조 3호

- 주택으로 인정 : **지방세법제104조제3호에 의한 단독주택, 공동주택**. 주택분 재산세 내는 오피스텔(과세대상), **공동명의주택**(각각 1주택 보유 → 예외, 부부공동명의인 경우), **주택부속토지만 보유(1주택 0)** → 예외 1주택만 보유 + 다른 주택의 부속토지 보유시 1세대 1주택으로 간주)

2) 중과세율 판단시 주택수에 포함 및 중과제외 주택

- 3주택 혹은 조정대상지역 2주택 이상부터 중과세율 적용
- **중과세율 판단시 주택수에 가산 대상 : 공동소유**(각각이 1주택을 보유한 것으로 봄), **공동상속주택**(단, 지분 20% 이하이면서 동시에 지분의 공시가격이 3억원 이하이면 주택수에서 제외), **다가구주택**(건축법에 의한 단독주택으로 1주택으로 봄)
- **주택수 제외 : 합산배제 임대주택**(종합부동산세법 시행령 제3조 제①항), **합산배제 사원용 주택 등**(종합부동산세법 시행령 제4조 제①항) → 과세표준에서 제외

[3] 양도소득세 관련

1) 양도소득세 부과를 위한 소득세법 시행령의 주택 정의

- 정의 : **사실상 주거용으로 사용 중인 것(주택부수토지 포함)**
- 근거 : **소득세법 시행령 제8조의2(비과세 주택임대소득)**

소득세법 시행령 제8조의2 제②항 "주택"이란 상시 주거용(사업을 위한 주거용의 경우는 제외한다)으로 사용하는 건물을 말하고, "주택부수토지"란 주택에 딸린 토지로서 건물의 연면적, 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖은 10배)를 곱하여 산정한 면적 중 넓은 면적 이내의 토지를 말한다.

- 주택으로 인정 : **오피스텔(주거용), 겸용주택**(면적이 작거나 고가주택이면 주택부분만 0), **다세대주택, 다가구주택**(단, 구분登記되어 1개 단위로 양도시 1개의 주택으로 계산), **무허가주택, 공동명의**(령 154조의 2, 각 1주택 보유), **공동상속주택**(령 155조, 소수지분자는 주택수에 미포함), **입주권·분양권**(단, 분양권은 '21년 이후부터), **별장 중 아파트**
- 주택으로 인정하지 않는 건물 : **별장 X(단, 아파트는 주택 0)**, **펜션(X)**, **가정어린이집(X)**
- 1세대 1주택의 범위(제154조) 해당 주택의 보유기간이 2년 이상(취득 당시 조정대상지역에 있는 주택은 보유 2년 이상, 거주기간 2년 이상)

2) 종과세 주택 및 종과 판단 시 제외주택

- 규제지역 여부(조정대상지역과 비조정대상지역), 주택수에 따라 종과기준에 차이 → 조정대상지역은 2주택 이상 종과세율(+20~30%p) 적용. 비조정지역은 2주택부터 기본세율 적용(비과세 주택에 해당되지 않는 주택, 장기보유특별공제 인정)
- **양도세 종과세 제외주택**(소득세법 시행령 167조의 3) → 종과세율 판단시 주택수에서 제외, 1세대 1주택 계산시 제외되는 것이 아님
- **(조건) ① 지역 조건** : 수도권(읍면 제외), 광역시(군 제외), 세종시(읍면 제외) 이 외의 지역 → 모든 주택·입주권·분양권 포함, **② 가액 조건** : 수도권 등 외의 지역(①의 지역) → 양도 당시 **기준시가 3억 원을 초과하지 않는 주택·입주권·분양권** 포함
- 양도소득세 비과세 특례주택 → 주택수는 2주택으로 비과세 대상이 아니지만, 1세대 1주택으로 보고 비과세를 적용하는 경우(소득세법 제89조, 동 법 시행령 154조, 조세특례제한법 제99조의4 등). <끝>

■ 부록2: 전문가 설문조사 <분석결과표>

[목차]

응답자 분포표 / 227

- [표 1] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 어린이집 / 227
- [표 2] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 어린이집 / 228
- [표 3] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 노인복지주택 / 228
- [표 4] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 노인복지주택 / 229
- [표 5] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 재개발사업 부지확보를 위해 멸실목적으로 취득하는 주택 / 229
- [표 6] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 재개발사업 부지확보를 위해 멸실목적으로 취득하는 주택 / 230
- [표 7] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택 / 230
- [표 8] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택 / 231
- [표 9] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 저당권 실행으로 취득한 주택 / 231
- [표 10] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 저당권 실행으로 취득한 주택 / 232
- [표 11] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 국가등록문화재 주택 / 232
- [표 12] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 국가등록문화재 주택 / 233
- [표 13] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_7. 농어촌주택 / 233
- [표 14] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_7. 농어촌주택 / 234
- [표 15] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_8. 공시가격 1억원 이하 주택 / 234
- [표 16] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_8. 공시가격 1억원 이하 주택 / 235
- [표 17] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_9. 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택 / 235
- [표 18] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_9. 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택 / 236
- [표 19] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_10. 공공지원 민간임대주택 / 236
- [표 20] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_10. 공공지원 민간임대주택 / 237
- [표 21] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_11. 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택 / 237
- [표 22] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_11. 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택 / 238
- [표 23] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_12. 사원용 주택 / 238
- [표 24] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_12. 사원용 주택 / 239
- [표 25] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_13. 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택 / 239
- [표 26] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_13. 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택 / 240
- [표 27] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_14. 상속주택 / 240
- [표 28] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_14. 상속주택 / 241
- [표 29] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 / 241
- [표 30] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표 / 242
- [표 31] 취득세_중과제의 주택 : 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위) / 243
- [표 32] 취득세_중과제의 주택 : 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위) / 244
- [표 33] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 매입임대(장기일반민간임대주택) / 245
- [표 34] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 매입임대(장기일반민간임대주택) / 246
- [표 35] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 건설임대(장기일반민간임대주택) / 246
- [표 36] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 건설임대(장기일반민간임대주택) / 247
- [표 37] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 기존임대(2005.1.5. 이전) / 247

- [표 38] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 기존임대(2005.1.5. 이전) / 248
- [표 39] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 미임대 건설임대(민간) / 248
- [표 40] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 미임대 건설임대(민간) / 249
- [표 41] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 리츠·펀드 매입임대 / 249
- [표 42] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 리츠·펀드 매입임대 / 250
- [표 43] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 미분양 매입임대 / 250
- [표 44] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 미분양 매입임대 / 251
- [표 45] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 사용자소유의 사원용주택 / 251
- [표 46] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 사용자소유의 사원용주택 / 252
- [표 47] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 기숙사 / 252
- [표 48] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 기숙사 / 253
- [표 49] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 주택건설업자 소유의 미분양주택 / 253
- [표 50] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 주택건설업자 소유의 미분양주택 / 254
- [표 51] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 가정어린이집용 주택 / 254
- [표 52] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 가정어린이집용 주택 / 255
- [표 53] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택 / 255
- [표 54] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택 / 256
- [표 55] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 연구기관의 연구원용 주택 / 256
- [표 56] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 연구기관의 연구원용 주택 / 257
- [표 57] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_7. 등록문화재 주택 / 257
- [표 58] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_7. 등록문화재 주택 / 258
- [표 59] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_8. 노인복지주택 / 258
- [표 60] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_8. 노인복지주택 / 259
- [표 61] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_9. 향교가 소유한 주택의 부속토지 / 259
- [표 62] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_9. 향교가 소유한 주택의 부속토지 / 260
- [표 63] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_10. 세일앤리스백 리츠 등이 매입하는 주택 / 260
- [표 64] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_10. 세일앤리스백 리츠 등이 매입하는 주택 / 261
- [표 65] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_11. 토지임대부 분양주택 부속토지 / 261
- [표 66] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_11. 토지임대부 분양주택 부속토지 / 262
- [표 67] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_12. 미분양주택 / 262
- [표 68] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_12. 미분양주택 / 263
- [표 69] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_13. 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택 / 263
- [표 70] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_13. 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택 / 264
- [표 71] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 / 264
- [표 72] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표 / 265
- [표 73] 종합부동산세_합산배제 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위) / 266
- [표 74] 종합부동산세_합산배제 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위) / 267
- [표 75] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 일시적 2주택 / 268
- [표 76] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 일시적 2주택 / 269
- [표 77] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 상속주택 / 269
- [표 78] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 상속주택 / 270
- [표 79] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 동거불양합가 / 270

[표 80]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 동거불양합가 / 271
[표 81]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 혼인합가 / 271
[표 82]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 혼인합가 / 272
[표 83]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 문화재주택 / 272
[표 84]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 문화재주택 / 273
[표 85]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 농어촌주택 / 273
[표 86]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 농어촌주택 / 274
[표 87]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택 / 274
[표 88]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택 / 275
[표 89]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_8. 장기임대주택 / 275
[표 90]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_8. 장기임대주택 / 276
[표 91]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_9. 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집 / 276
[표 92]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_9. 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집 / 277
[표 93]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_10. 농어촌주택, 고향주택 / 277
[표 94]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_10. 농어촌주택, 고향주택 / 278
[표 95]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_11. 조특법상 미분양주택 과세특례 등 / 278
[표 96]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_11. 조특법상 미분양주택 과세특례 등 / 279
[표 97]	양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 / 279
[표 99]	양도소득세_비과세 특례 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위) / 280
[표 100]	양도소득세_비과세 특례 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위) / 281
[표 101]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_1. 지역기준, 가액기준 충족 주택 / 281
[표 102]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_1. 지역기준, 가액기준 충족 주택 / 282
[표 103]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_2. 소득세법상 장기임대주택 / 282
[표 104]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_2. 소득세법상 장기임대주택 / 283
[표 105]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_3. 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택 / 283
[표 106]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_3. 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택 / 284
[표 107]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_4. 장기사원용 주택 / 284
[표 108]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_4. 장기사원용 주택 / 285
[표 109]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_5. 조특법상 미분양 신축주택 등 / 285
[표 110]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_5. 조특법상 미분양 신축주택 등 / 286
[표 111]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_6. 문화재주택 / 286
[표 112]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_6. 문화재주택 / 287
[표 113]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_7. 상숙주택(상속일로부터 5년 이내) 소득세법 시행령 / 287
[표 114]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_7. 상숙주택(상속일로부터 5년 이내) 소득세법 시행령 / 288
[표 115]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_8. 저당권 등의 주택 / 288
[표 116]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_8. 저당권 등의 주택 / 289
[표 117]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_9. 장기가정어린이집 / 289
[표 118]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_9. 장기가정어린이집 / 290
[표 119]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_10. ①~⑨의 1개 주택만 보유시, 해당 주택 / 290
[표 120]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_10. ①~⑨의 1개 주택만 보유시, 해당 주택 / 291
[표 121]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_10. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택 / 291
[표 122]	3주택 이상인 경우의 중과제의 주택 : 제도 존속 여부_10. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택 / 292

[표 123]	3주택 이상인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표	/ 292
[표 124]	3주택 이상인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표	/ 293
[표 125]	3주택 이상인 경우의 중과제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위)	/ 294
[표 126]	3주택 이상인 경우의 중과제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위)	/ 295
[표 127]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄱ. 3주택 이상의 ①~⑨의 주택	/ 296
[표 128]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄱ. 3주택 이상의 ①~⑨의 주택	/ 297
[표 129]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄴ. 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	/ 297
[표 130]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄴ. 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	/ 298
[표 131]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄷ. 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	/ 298
[표 132]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄷ. 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	/ 299
[표 133]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄹ. 동거불양 주택	/ 299
[표 134]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄹ. 동거불양 주택	/ 300
[표 135]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅁ. 혼인주택	/ 300
[표 136]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㅁ. 혼인주택	/ 301
[표 137]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅂ. 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택	/ 301
[표 138]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㅂ. 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택	/ 302
[표 139]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅅ. 일시적 2주택	/ 302
[표 140]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㅅ. 일시적 2주택	/ 303
[표 141]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅇ. 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	/ 303
[표 142]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㅇ. 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	/ 304
[표 143]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅈ. ①~⑨외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택	/ 304
[표 144]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㅈ. ①~⑨외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택	/ 305
[표 145]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅊ. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택	/ 305
[표 146]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㅊ. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택	/ 306
[표 147]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표	/ 306
[표 148]	2주택인 경우의 중과제외 주택 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표	/ 307
[표 149]	2주택인 경우의 중과제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목 (1순위)	/ 308
[표 150]	2주택인 경우의 중과제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목 (1+2+3순위)	/ 309
[표 151]	다주택의 기준이 되는 지역 조정의 필요 여부	/ 309
[표 152]	다주택의 기준이 되는 지역 조정의 최소 지역범위	/ 310
[표 153]	주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정 필요 여부	/ 310
[표 154]	주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정 필요 가액기준	/ 311
[표 155]	향후 10년간 시장안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향 : 효율성 vs 형평성(공평성)	/ 311
[표 156]	향후 10년간 시장안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향 : 시장성 vs 공공성	/ 312

〈 응답자 분포표 〉

(단위 : %)

	사례수(명)	전체
▣ 전체 ▣	(32)	100.0
소속기관		
학교	(17)	53.1
연구기관	(5)	15.6
광역시·도	(5)	15.6
기업 등 단체	(5)	15.6
경력		
10년 미만	(2)	6.3
10~15년 미만	(4)	12.5
15~20년 미만	(2)	6.3
20년 이상	(12)	37.5
모름/무응답	(12)	37.5

[표 1] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 어린이집

[q1_1_1] ① 어린이집 → (제외 취지) 육아시설 공급 장려

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	87.5	9.4	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	94.1	5.9	0.0	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	16.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	8.3	0.0	100.0

[표 2] 취득세_종과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 어린이집

[q1_1_2] ① 어린이집 → (제외 취지) 육아시설 공급 장려

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	90.6	9.4	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	100.0

[표 3] 취득세_종과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 노인복지주택

[q1_2_1] ② 노인복지주택 → (제외 취지) 복지시설 운영에 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	78.1	18.8	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	88.2	11.8	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	16.7	8.3	100.0

[표 4] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 노인복지주택

[q1_2_2] ② 노인복지주택→ (제외 취지) 복지시설 운영에 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	18.8	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	100.0

[표 5] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 재개발사업 부지확보를 위해 멸실 목적으로 취득하는 주택

[q1_3_1] ③ 재개발사업 부지확보를 위해멸실목적으로 취득하는 주택 → (제외 취지) 주택공급사업에 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	59.4	25.0	15.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	17.6	17.6	100.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	25.0	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	33.3	0.0	100.0

[표 6] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 재개발사업 부지확보를 위해 멸실목적으로 취득하는 주택

[q1_3_2] ③ 재개발사업 부지확보를 위해 멸실목적으로 취득하는 주택 → (제외 취지) 주택공급사업에 필요
(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	12.5	15.6	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	64.7	11.8	17.6	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	16.7	16.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	16.7	0.0	100.0

[표 7] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택
[q1_4_1] ④ 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택 → (제외 취지) 주택공급사업 과정에서 발생

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	46.9	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	35.3	52.9	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	66.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	33.3	8.3	100.0

[표 8] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택

[q1_4_2] ④ 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택 → (제외 취지)주택공급사업 과정에서 발생

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적폐 지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	31.3	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	29.4	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	25.0	0.0	100.0

[표 9] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 저당권 실행으로 취득한 주택

[q1_5_1] ⑤ 저당권 실행으로 취득한 주택 → (제외 취지) 정상적 금융업 활동으로 취득

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	37.5	50.0	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	52.9	17.6	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	50.0	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 10] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 저당권 실행으로 취득한 주택

[q1_5_2] ⑤ 저당권 실행으로 취득한 주택 → (제외 취지) 정상적 금융업 활동으로 취득

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	12.5	18.8	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	64.7	17.6	17.6	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	0.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	25.0	16.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	8.3	25.0	0.0	100.0

[표 11] 취득세_중과제의 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 국가등록문화재 주택

[q1_6_1] ⑥ 국가등록문화재 주택 → (제외 취지) 개발 제한으로 투기대상으로 보기 어려움

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	90.6	9.4	100.0
소속기관				
학교	(17)	94.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	8.3	100.0

[표 12] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 국가등록문화재 주택

[q1_6_2] ⑥ 국가등록문화재 주택 → (제외 취지) 개발 제한으로 투기대상으로 보기 어려움

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	96.9	3.1	100.0
소속기관				
학교	(17)	100.0	0.0	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	100.0

[표 13] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_7. 농어촌주택

[q1_7_1] ⑦ 농어촌주택 (지방세법 시행령 제28조 ②항) → (제외 취지) 투기대상으로 보기 어려움

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	59.4	31.3	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	23.5	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	33.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	41.7	0.0	100.0

[표 14] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_7. 농어촌주택

[q1_7_2] ⑦ 농어촌주택 (지방세법 시행령 제28조 ②항) → (제외 취지) 투기대상으로 보기 어려움

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	75.0	6.3	15.6	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	70.6	5.9	23.5	0.0	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	8.3	25.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	16.7	0.0	100.0

[표 15] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_8. 공시가격 1억원 이하 주택

[q1_8_1] ⑧ 공시가격 1억원 이하 주택(재개발 구역 등 제외) → (제외 취지) 투기대상으로 보기 어렵고, 주택시장 침체지역 등에 대한 배려 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	21.9	31.3	46.9	100.0
소속기관					
학교	(17)	23.5	41.2	35.3	100.0
연구기관	(5)	0.0	40.0	60.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	0.0	80.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	50.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	8.3	66.7	100.0
모름/무응답	(12)	8.3	50.0	41.7	100.0

[표 16] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_8. 공시가격 1억원 이하 주택

[q1_8_2] ⑧ 공시가격 1억원 이하 주택(재개발 구역 등 제외) → (제외 취지) 투기대상으로 보기 어렵고, 주택시장 침체지역 등에 대한 배려 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	28.1	25.0	43.8	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	23.5	17.6	58.8	0.0	100.0
연구기관	(5)	20.0	20.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	40.0	20.0	20.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	41.7	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	25.0	16.7	50.0	8.3	100.0

[표 17] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_9. 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택

[q1_9_1] ⑨ 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택 → (제외 취지) 공공임대주택 공급 지원

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	18.8	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	41.7	100.0

[표 18] 취득세_종과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_9. 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택
[q1_9_2] ⑨ 공공주택사업자(LH, 지방공사 등) 공공임대주택 → (제외 취지) 공공임대주택 공급 지원

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	93.8	6.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	94.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	8.3	100.0

[표 19] 취득세_종과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_10. 공공지원 민간임대주택
[q1_10_1] ⑩ 공공지원 민간임대주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	62.5	37.5	100.0
소속기관				
학교	(17)	64.7	35.3	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	0.0	100.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	50.0	100.0

[표 20] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_10. 공공지원 민간임대주택

[q1_10_2] ⑩ 공공지원 민간임대주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	84.4	15.6	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	0.0	100.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	100.0

[표 21] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_11. 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택

[q1_11_1] ⑪ 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택 → (제외 취지) 정상적 금융업 활동으로 취득

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	56.3	37.5	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	58.8	29.4	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	33.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	41.7	8.3	100.0

[표 22] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_11. 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택

[q1_11_2] ⑪ 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택 → (제외 취지) 정상적 금융업 활동으로 취득

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	78.1	3.1	15.6	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	70.6	5.9	23.5	0.0	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	0.0	25.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	0.0	100.0

[표 23] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_12. 사원용 주택

[q1_12_1] ⑫ 사원용 주택 → (제외 취지) 기업활동과 근로자 복지에 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	50.0	3.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	47.1	47.1	5.9	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	66.7	0.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	58.3	0.0	8.3	100.0

[표 24] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_12. 사원용 주택

[q1_12_2] ⑫ 사원용 주택 → (제외 취지) 기업활동과 근로자 복지에 필요

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	3.1	28.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	64.7	5.9	29.4	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	0.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	0.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	0.0	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	0.0	33.3	8.3	100.0

[표 25] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_13. 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택

[q1_13_1] ⑬ 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택(2.8% 적용, 중과대상 아님) → (제외 취지) 주택공급사업 과정에서 발생

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	28.1	65.6	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	35.3	58.8	5.9	100.0
연구기관	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	75.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	50.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	16.7	83.3	0.0	100.0

[표 26] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_13. 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택
[q1_13_2] ⑬ 주택건설사업자가 신축한 미분양된 주택(2.8% 적용, 중과대상 아님) → (제외 취지)
주택공급사업 과정에서 발생

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
■ 전체 ■	(32)	56.3	6.3	34.4	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	58.8	0.0	41.2	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	8.3	41.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	0.0	25.0	8.3	100.0

[표 27] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_14. 상속주택
[q1_14_1] ⑭ 상속주택(상속개시일로부터 5년 이내) (2.8% 적용, 중과대상 아님) → (제외 취지)
투기목적과 무관하게 보유

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	46.9	43.8	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	47.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 28] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_14. 상속주택

[q1_14_2] ⑭ 상속주택(상속개시일로부터 5년 이내) (2.8% 적용, 중과대상 아님) → (제외 취지)
투기목적과 무관하게 보유

(단위 : %)

	사례수 (명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	6.3	25.0	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	5.9	23.5	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	8.3	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	0.0	33.3	100.0

[표 29] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 [q1]

(단위 : %)

	사례수 (명)	6. 국가 등록 문화재 주택	1. 어린 이집	9. 공공 주택 사업자 (LH, 지방 공사 등) 공공 임대 주택	2. 노인 복지 주택	10. 공공 지원 민간 임대 주택	3. 재개발 사업 부지 확보를 위해 열실목 적으로 취득하 는 주택	7. 농어촌 주택	11. 주택 도시 기금 리츠가 환매조 건부로 취득하 는 주택	14. 상속 주택	12. 사원용 주택
▣ 전체 ▣	(32)	90.6	87.5	81.3	78.1	62.5	59.4	59.4	56.3	46.9	43.8
소속기관											
학교	(17)	94.1	94.1	88.2	88.2	64.7	64.7	64.7	58.8	47.1	47.1
연구기관	(5)	100.0	80.0	60.0	60.0	60.0	40.0	40.0	40.0	80.0	40.0
광역시·도	(5)	80.0	80.0	80.0	80.0	40.0	40.0	60.0	40.0	20.0	40.0
기업 등 단체	(5)	80.0	80.0	80.0	60.0	80.0	80.0	60.0	80.0	40.0	40.0
경력											
10년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	50.0	0.0	50.0	100.0	0.0	0.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	100.0	100.0	75.0	100.0	50.0	50.0	75.0	100.0	75.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	75.0	91.7	83.3	66.7	50.0	50.0	58.3	33.3	33.3
모름/무응답	(12)	91.7	91.7	58.3	75.0	50.0	66.7	58.3	50.0	41.7	33.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	4. 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택	5. 저당권 실행으로 취득한 주택	13. 주택건설 사업자가 신축한 미분양된 주택	8. 공시가격 1억원 이하 주택	모든 문항 보통+미흡 응답자
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	37.5	28.1	21.9	3.1
소속기관						
학교	(17)	35.3	29.4	35.3	23.5	0.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	0.0	0.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	20.0	40.0	20.0
기업 등 단체	(5)	80.0	60.0	20.0	20.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	25.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0
20년 이상	(12)	25.0	25.0	33.3	25.0	8.3
모름/무응답	(12)	58.3	41.7	16.7	8.3	0.0

[표 30] 취득세_중과제외 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표 [q1]

(단위 : %)

	사례수 (명)	6. 국가등록 문화재 주택	9. 공공주택 사업자 (LH, 지방공사 등) 공공임대 주택	1. 어린 이집	10. 공공 지원 민간임대 주택	2. 노인 복지 주택	11. 주택도시 기금 리츠가 환매조건 부로 취득하는 주택	7. 농어촌 주택	3. 재개발 사업 부지 확보를 위해열실 목적으로 취득하는 주택	14. 상속 주택
▣ 전체 ▣	(32)	96.9	93.8	90.6	84.4	81.3	78.1	75.0	68.8	68.8
소속기관										
학교	(17)	100.0	94.1	88.2	88.2	88.2	70.6	70.6	64.7	70.6
연구기관	(5)	100.0	100.0	100.0	80.0	60.0	80.0	80.0	60.0	80.0
광역시·도	(5)	80.0	80.0	80.0	60.0	80.0	80.0	80.0	60.0	40.0
기업 등 단체	(5)	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	100.0	80.0	100.0	80.0
경력										
10년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	0.0	50.0	50.0	100.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	75.0	50.0	50.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	91.7	75.0	91.7	83.3	75.0	66.7	58.3	58.3
모름/무응답	(12)	100.0	91.7	100.0	83.3	83.3	83.3	83.3	83.3	66.7

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	4. 주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택	5. 저당권 실행으로 취득한 주택	12. 사원용 주택	13. 주택건설 사업자가 신축한 미분양된 주택	8. 공시가격 1억원 이하 주택	모든 문항 폐지+기타 응답자
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	65.6	65.6	56.3	28.1	3.1
소속기관							
학교	(17)	70.6	64.7	64.7	58.8	23.5	0.0
연구기관	(5)	60.0	60.0	60.0	60.0	20.0	0.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	60.0	20.0	60.0	20.0
기업 등 단체	(5)	100.0	100.0	80.0	80.0	20.0	0.0
경력							
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	75.0	75.0	25.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	50.0	0.0
20년 이상	(12)	66.7	58.3	66.7	50.0	25.0	8.3
모름/무응답	(12)	75.0	66.7	58.3	66.7	25.0	0.0

[표 31] 취득세·중과제외 주택 : 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위)

[q2] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	공시가격 1억원 이하 주택(재개발 구역 등 제외)	없음	저당권 실행으로 취득한 주택	재개발사업 부지확보를 위해 멸실목적으로 취득하는 주택	주택시공자가 공사대금으로 받은 미분양주택
▣ 전체 ▣	(32)	53.1	18.8	9.4	3.1	3.1
소속기관						
학교	(17)	52.9	17.6	11.8	0.0	0.0
연구기관	(5)	60.0	0.0	0.0	20.0	0.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	20.0	0.0	20.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	0.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	0.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	66.7	8.3	8.3	0.0	0.0
모름/무응답	(12)	58.3	16.7	16.7	8.3	0.0

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	주택도시시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택	사원용 주택	주택건설사업자 가 신축한 미분양된 주택 (2.8% 적용, 중과대상 아님)	상속주택(상속 개시일로부터 5년 이내) (2.8% 적용, 중과대상 아님)	계
▣ 전체 ▣	(32)	3.1	3.1	3.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	5.9	5.9	0.0	5.9	100.0
연구기관	(5)	0.0	0.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	8.3	8.3	0.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

[표 32] 취득세_중과제외 주택 : 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위)

[q2] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	공시가격 1억원 이하 주택 (재개발 구역 등 제외)	저당권 실행으로 취득한 주택	주택건설 사업자가 신축한 미분양된 주택 (2.8% 적용, 중과대상 아님)	없음	주택 시공자가 공사대금 으로 받은 미분양 주택	재개발 사업 부지 확보를 위해 멸실목적 으로 취득하는 주택	농어촌 주택 (지방세법 시행령 제28조 ②항)	상속주택 (상속개시 일로부터 5년 이내) (2.8% 적용, 중과대상 아님)
▣ 전체 ▣	(32)	62.5	18.8	18.8	18.8	15.6	12.5	12.5	12.5
소속기관									
학교	(17)	64.7	23.5	17.6	17.6	5.9	11.8	17.6	5.9
연구기관	(5)	80.0	20.0	20.0	0.0	20.0	40.0	0.0	0.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	20.0	60.0	0.0	0.0	60.0
기업 등 단체	(5)	60.0	0.0	0.0	40.0	0.0	0.0	20.0	0.0
경력									
10년 미만	(2)	0.0	0.0	50.0	0.0	50.0	50.0	0.0	50.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	50.0	25.0	25.0	25.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	75.0	16.7	16.7	8.3	8.3	8.3	16.7	16.7
모름/무응답	(12)	66.7	33.3	8.3	16.7	16.7	8.3	16.7	8.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	사원용 주택	노인복지 주택	주택도시 기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택	공공지원 민간임대 주택	미분양주택
▣ 전체 ▣	(32)	9.4	6.3	6.3	3.1	3.1
소속기관						
학교	(17)	11.8	5.9	11.8	0.0	5.9
연구기관	(5)	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0
광역시·도	(5)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기업 등 단체	(5)	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	8.3	8.3	8.3	0.0	8.3
모름/무응답	(12)	8.3	8.3	8.3	8.3	0.0

[표 33] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부: 도입 취지 부합 정도 1. 매입임대(장기일반민간임대주택)
[q3_1_1] ① 매입임대(장기일반민간임대주택) → 면적 제한없고, 수도권 6억(지방 3억) 원 이하,
전국 1호 이상, 10년 이상 임대(18.3.31 이전은 5년 이상 임대)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	46.9	46.9	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	41.2	52.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	66.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	41.7	8.3	100.0

[표 34] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 매입임대(장기일반민간임대주택)

[q3_1_2] ① 매입임대(장기일반민간임대주택) → 면적 제한없고, 수도권 6억(지방 3억) 원 이하, 전국 1호 이상, 10년 이상 임대(18.3.31 이전은 5년 이상 임대)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
■ 전체 ■	(32)	68.8	3.1	28.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	5.9	29.4	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	0.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	0.0	41.7	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	0.0	25.0	100.0

[표 35] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 건설임대(장기일반민간임대주택)

[q3_2_1] ② 건설임대(장기일반민간임대주택) → 면적 149㎡ 이하, 6억 원 이하, 전국 2호 이상, 10년 이상 임대(18.3.31 이전은 5년 이상 임대)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	50.0	46.9	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	41.2	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0

[표 36] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 건설임대(장기일반민간임대주택)

[q3_2_2] ② 건설임대(장기일반민간임대주택) → 면적 149㎡ 이하, 6억 원 이하, 전국 2호 이상, 10년 이상 임대(18.3.31 이전은 5년 이상 임대)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	78.1	3.1	15.6	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	82.4	5.9	5.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	0.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	0.0	16.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	0.0	25.0	0.0	100.0

[표 37] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 기존임대(2005.1.5. 이전)

[q3_3_1] ③ 기존임대(2005.1.5. 이전) → 면적은 국민주택규모 이하(읍면은 100㎡ 이하), 3억 원 이하, 전국 2호 이상, 5년 이상

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	50.0	46.9	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	58.8	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	41.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 38] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 기존임대(2005.1.5. 이전)
[q3_3_2] ③ 기존임대(2005.1.5. 이전) → 면적은 국민주택규모 이하(읍면은 100㎡ 이하), 3억 원 이하, 전국 2호 이상, 5년 이상

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	78.1	3.1	18.8	100.0
소속기관					
학교	(17)	76.5	0.0	23.5	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	0.0	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 39] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 미임대 건설임대(민간)
[q3_4_1] ④ 미임대 건설임대(민간) → 면적 149㎡ 이하, 9억 원 이하, 주택수 및 임대기간 제한 없음

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	43.8	15.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	23.5	29.4	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	33.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	25.0	75.0	0.0	100.0

[표 40] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 미임대 건설임대(민간)

[q3_4_2] ④ 미임대 건설임대(민간) → 면적 149㎡ 이하, 9억 원 이하, 주택수 및 임대기간 제한 없음

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
■ 전체 ■	(32)	59.4	9.4	31.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	11.8	35.3	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	0.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	0.0	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	8.3	33.3	100.0

[표 41] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 리츠·펀드 매입임대

[q3_5_1] ⑤ 리츠·펀드 매입임대 → 면적 149㎡ 이하, 6억 원 이하, 비수도권 5호 이상, 10년이상 임대

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	46.9	40.6	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	47.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	33.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	50.0	16.7	100.0

[표 42] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 리츠·펀드 매입임대
[q3_5_2] ⑤ 리츠·펀드 매입임대 → 면적 149㎡ 이하, 6억 원 이하, 비수도권 5호 이상, 10년이상 임대

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
■ 전체 ■	(32)	75.0	15.6	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	82.4	11.8	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	25.0	16.7	100.0

[표 43] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 미분양 매입임대
[q3_6_1] ⑥ 미분양 매입임대 → 면적 149㎡ 이하, 3억 원 이하, 비수도권 5호 이상, 5년이상 임대

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	모름/무응답	계
■ 전체 ■	(32)	37.5	50.0	9.4	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	35.3	52.9	11.8	0.0	100.0
연구기관	(5)	20.0	60.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	41.7	16.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	66.7	0.0	0.0	100.0

[표 44] 종합부동산세_합산배제 임대주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 미분양 매입임대
[q3_6_2] ⑥ 미분양 매입임대 → 면적 149㎡ 이하, 3억 원 이하, 비수도권 5호 이상, 5년이상 임대

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	6.3	25.0	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	64.7	5.9	29.4	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	0.0	40.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	8.3	33.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	8.3	25.0	0.0	100.0

[표 45] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 사용자소유의 사원용주택
[q3_1_1_1] ① 사용자소유의 사원용주택 → 종업원에게 무상(저가) 제공, 국민주택규모 이하, 공시가 3억 원 이하

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	46.9	50.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	52.9	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 46] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 사용자소유의 사원용주택
[q3_1_1_2] ① 사용자소유의 사원용주택 → 종업원에게 무상(저가) 제공, 국민주택규모 이하, 공시
가 3억 원 이하

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	31.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	58.8	41.2	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	41.7	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	25.0	100.0

[표 47] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 기숙사
[q3_1_2_1] ② 기숙사 → 종업원 공동취사용

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	71.9	25.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	82.4	17.6	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	41.7	0.0	100.0

[표 48] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 기숙사

[q3_1_2_2] ② 기숙사 → 종업원 공동취사용

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	87.5	12.5	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	100.0

[표 49] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 주택건설업자 소유의 미분양주택

[q3_1_3_1] ③ 주택건설업자 소유의 미분양주택 → 재산세 납세의무가 최초 성립한 날부터 5년 이 경과되지 않은 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	43.8	21.9	100.0
소속기관					
학교	(17)	41.2	29.4	29.4	100.0
연구기관	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	41.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0

[표 50] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 주택건설업자 소유의 미분양주택
[q3_1_3_2] ③ 주택건설업자 소유의 미분양주택 → 재산세 납세의무가 최초 성립한 날부터 5년 이 경과되지 않은 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	56.3	9.4	28.1	6.3	100.0
소속기관						
학교	(17)	52.9	5.9	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	8.3	41.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	8.3	16.7	8.3	100.0

[표 51] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 가정어린이집용 주택
[q3_1_4_1] ④ 가정어린이집용 주택 → 고유번호 받아 5년 이상 계속 운영하는 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	34.4	100.0
소속기관				
학교	(17)	64.7	35.3	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	50.0	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	25.0	100.0

[표 52] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 가정어린이집용 주택
[q3_1_4_2] ④ 가정어린이집용 주택 → 고유번호 받아 5년 이상 계속 운영하는 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	90.6	9.4	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	100.0

[표 53] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택
[q3_1_5_1] ⑤ 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택 → 공사대금으로 받은 후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	31.3	56.3	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	58.8	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	58.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0

[표 54] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택

[q3_1_5_2] ⑤ 시공자가 대물변제로 받은 미분양주택 → 공사대금으로 받은 후 최초 납세의무 성립일로부터 5년 이내

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	53.1	9.4	34.4	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	47.1	11.8	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	0.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	60.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	16.7	41.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	8.3	25.0	0.0	100.0

[표 55] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 연구기관의 연구원용 주택
[q3_1_6_1] ⑥ 연구기관의 연구원용 주택 → 정부출연연구기관이 2008.12.31. 현재 보유하고 있는 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	46.9	50.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	58.8	41.2	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 56] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 연구기관의 연구원용 주택
[q3_1_6_2] ⑥ 연구기관의 연구원용 주택 → 정부출연연구기관이 2008.12.31.현재 보유하고 있는 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	84.4	3.1	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	88.2	0.0	11.8	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	0.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 57] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_7. 등록문화재 주택
[q3_1_7_1] ⑦ 등록문화재 주택 → 문화재보호법 제47조 제②항에 따른 등록문화재

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	84.4	15.6	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	100.0

[표 58] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_7. 등록문화재 주택
[q3_1_7_2] ⑦ 등록문화재 주택 → 문화재보호법 제47조 제②항에 따른 등록문화재

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	93.8	6.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	94.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	100.0

[표 59] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_8. 노인복지주택
[q3_1_8_1] ⑧ 노인복지주택 → 노인복지법에 따른 주택설치자가 임대하는 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	28.1	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	76.5	23.5	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	25.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	33.3	0.0	100.0

[표 60] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_8. 노인복지주택
[q3_1_8_2] ⑧ 노인복지주택 → 노인복지법에 따른 주택설치자가 임대하는 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
■ 전체 ■	(32)	87.5	3.1	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	88.2	0.0	11.8	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	91.7	0.0	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	0.0	8.3	100.0

[표 61] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_9. 향교가 소유한 주택의 부속토지
[q3_1_9_1] ⑨ 향교가 소유한 주택의 부속토지 → 주택 건물과 부속토지 소유자가 다른 경우

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	53.1	40.6	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	29.4	0.0	100.0
연구기관	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	25.0	8.3	100.0

[표 62] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_9. 향교가 소유한 주택의 부속토지
[q3_1_9_2] ⑨ 향교가 소유한 주택의 부속토지 → 주택 건물과 부속토지 소유자가 다른 경우

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	71.9	25.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	82.4	17.6	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	8.3	0.0	100.0

[표 63] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_10. 세일엔리스백 리츠 등이 매입하는 주택
[q3_1_10_1] ⑩ 세일엔리스백 리츠 등이 매입하는 주택 → 주택도시기금, LH가 공동 출자해 설립한 REITs 등이 주택담보대출 차주에게 5년 이상 임대하고, 임대종료 후 재입할 수 있는 권리를 부여하는 등의 요건을 갖춘 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	46.9	46.9	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	58.8	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	41.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 64] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_10. 세일엔리스백 리츠 등이 매입하는 주택

[q3_1_10_2] ⑩ 세일엔리스백 리츠 등이 매입하는 주택 → 주택도시기금, LH가 공동 출자해 설립한 REITs 등이 주택담보대출 차주에게 5년 이상 임대하고, 임대종료 후 재입할 수 있는 권리를 부여하는 등의 요건을 갖춘 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	6.3	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	82.4	5.9	11.8	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	8.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 65] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_11. 토지임대부 분양주택 부속토지

[q3_1_11_1] ⑪ 토지임대부 분양주택 부속토지 → 주택법에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	56.3	40.6	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	29.4	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	41.7	8.3	100.0

[표 66] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_11. 토지임대부 분양주택 부속토지
[q3_1_11_2] ⑪ 토지임대부 분양주택 부속토지 → 주택법에 따른 토지임대부 분양주택의 부속토지

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	6.3	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	82.4	5.9	11.8	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	0.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	16.7	8.3	100.0

[표 67] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_12. 미분양주택
[q3_1_12_1] ⑫ 미분양주택 → 기업구조조정 리츠 등과 매입약정 체결에 따라 취득한 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	25.0	62.5	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	23.5	58.8	17.6	100.0
연구기관	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	75.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	66.7	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 68] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_12. 미분양주택
[q3_1_12_2] ⑫ 미분양주택 → 기업구조조정 리츠 등과 매입약정 체결에 따라 취득한 주택

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	12.5	40.6	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	41.2	11.8	41.2	5.9	100.0
연구기관	(5)	20.0	20.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	8.3	58.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	8.3	33.3	0.0	100.0

[표 69] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_13. 기업구조조정부
동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택
[q3_1_13_1] ⑬ 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택 → 서울특별시
밖의 미분양주택, 비수도권의 미분양주택 등(특정시기에 미분양주택을 구입한 경우)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	56.3	6.3	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	35.3	52.9	5.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	20.0	80.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	75.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	50.0	8.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	0.0	100.0

[표 70] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_13. 기업구조조정부동산 투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택

[q3_1_13_2] ⑬ 기업구조조정부동산투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택 → 서울특별시 밖의 미분양주택, 비수도권의 미분양주택 등(특정시기에 미분양주택을 구입한 경우)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
■ 전체 ■	(32)	56.3	9.4	31.3	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	52.9	5.9	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	20.0	20.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	8.3	41.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	8.3	25.0	0.0	100.0

[표 71] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 [q3]

(단위 : %)

	사례수 (명)	7. 등록 문화재 주택	2. 기숙사	8. 노인 복지 주택	4. 가정 어린이 집용 주택	11. 토지 임대부 분양 주택 부속 토지	9. 향교가 소유한 주택의 부속 토지	2. 건설 임대 (장기 일반 민간 임대 주택)	3. 기존 임대 (2005. 1.5. 이전)	1. 매입 임대 (장기 일반 민간 임대 주택)	5. 리츠· 펀드 매입 임대
■ 전체 ■	(32)	84.4	71.9	68.8	65.6	56.3	53.1	50.0	50.0	46.9	46.9
소속기관											
학교	(17)	88.2	82.4	76.5	64.7	64.7	70.6	52.9	58.8	41.2	47.1
연구기관	(5)	80.0	60.0	40.0	60.0	40.0	20.0	60.0	40.0	60.0	40.0
광역시·도	(5)	80.0	40.0	60.0	60.0	40.0	20.0	20.0	40.0	40.0	40.0
기업 등 단체	(5)	80.0	80.0	80.0	80.0	60.0	60.0	60.0	40.0	60.0	60.0
경력											
10년 미만	(2)	100.0	50.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	75.0	75.0	75.0	75.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	50.0
20년 이상	(12)	75.0	83.3	75.0	50.0	50.0	41.7	50.0	58.3	33.3	58.3
모름/무응답	(12)	83.3	58.3	66.7	75.0	50.0	66.7	50.0	41.7	50.0	33.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	1. 사용자 소유의 사원용 주택	6. 연구 기관의 연구원 용 주택	10. 세일앤 리스백 리츠 등이 매입하 는 주택	4. 미임대 건설 임대 (민간)	6. 미분양 매입 임대	3. 주택건 설업자 소유의 미분양 주택	13. 기업구 조조정 부동산 투자 회사와 신탁 업자의 바수도권 미분양 주택	5. 시공 자가 대물변 제로 받은 미분양 주택	12. 미분양 주택	모든 문항 보통+ 미흡 응답자
■ 전체 ■	(32)	46.9	46.9	46.9	40.6	37.5	34.4	34.4	31.3	25.0	6.3
소속기관											
학교	(17)	47.1	58.8	58.8	47.1	35.3	41.2	35.3	29.4	23.5	0.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	40.0	40.0	20.0	20.0	20.0	40.0	20.0	0.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	20.0	20.0	60.0	20.0	20.0	20.0	0.0	20.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	60.0	40.0	60.0	20.0
경력											
10년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	75.0	50.0	50.0	25.0	25.0	50.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	50.0	50.0	50.0	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	41.7	50.0	50.0	50.0	33.3	25.0	33.3	25.0	16.7	8.3
모름/무응답	(12)	41.7	41.7	41.7	25.0	33.3	33.3	41.7	33.3	41.7	8.3

[표 72] 종합부동산세_합산배제 사원용주택 등 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표 [q3]

(단위 : %)

	사례수 (명)	7. 등록 문화재 주택	4. 가정 어린이 집용 주택	2. 기숙사	8. 노인 복지 주택	6. 연구 기관의 연구원 용 주택	10. 세일앤리 스백 리츠 등이 매입하는 주택	11. 토지 임대부 분양주택 부속토지	2. 건설임대 (장기일 반민간 임대주택)	3. 기존임대 (2005.1 .5. 이전)
■ 전체 ■	(32)	93.8	90.6	87.5	87.5	84.4	81.3	81.3	78.1	78.1
소속기관										
학교	(17)	94.1	88.2	88.2	88.2	88.2	82.4	82.4	82.4	76.5
연구기관	(5)	100.0	100.0	80.0	80.0	60.0	80.0	80.0	80.0	80.0
광역시·도	(5)	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	60.0	60.0	60.0	80.0
기업 등 단체	(5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	80.0
경력										
10년 미만	(2)	100.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	100.0	100.0	75.0	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	83.3	91.7	91.7	83.3	75.0	83.3	75.0	75.0
모름/무응답	(12)	100.0	100.0	83.3	91.7	83.3	83.3	75.0	75.0	83.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	5. 리츠· 펀드 매입 임대	9. 향교가 소유한 주택의 부속 토지	1. 매입 임대 (장기일 반민간 임대 주택)	1. 사용자 소유의 사원용 주택	6. 미분양 매입 임대	4. 미임대 건설 임대 (민간)	3. 주택건 설업자 소유의 미분양 주택	13. 기업구조 조정 부동산 투자 회사와 신탁 업자의 비수도권 미분양 주택	5. 시공 자가 대물 변제로 받은 미분양 주택	12. 미분양 주택	기타 응답자
▣ 전체 ▣	(32)	75.0	71.9	68.8	68.8	65.6	59.4	56.3	56.3	53.1	43.8	3.1
소속기관												
학교	(17)	82.4	82.4	64.7	58.8	64.7	52.9	52.9	52.9	47.1	41.2	0.0
연구기관	(5)	60.0	60.0	80.0	80.0	40.0	60.0	60.0	20.0	60.0	20.0	0.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	60.0	80.0	80.0	60.0	40.0	60.0	20.0	40.0	20.0
기업 등 단체	(5)	80.0	100.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	100.0	100.0	80.0	0.0
경력												
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	50.0	50.0	50.0	100.0	50.0	0.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	100.0	50.0	75.0	75.0	100.0	50.0	25.0	50.0	75.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	50.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0
20년 이상	(12)	83.3	66.7	58.3	58.3	50.0	66.7	41.7	41.7	33.3	25.0	8.3
모름/무응답	(12)	58.3	91.7	75.0	75.0	66.7	58.3	66.7	66.7	66.7	58.3	0.0

[표 73] 종합부동산세_합산배제 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위)

[q4] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	없음	미분양 주택	주택 건설업자 소유의 미분양 주택	사용자 소유의 사원용 주택	시공자가 대물 변제로 받은 미분양주택	매입임대 (장기일반 민간 임대주택)	미임대 건설임대 (민간)
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	15.6	12.5	6.3	6.3	6.3	6.3
소속기관								
학교	(17)	35.3	17.6	11.8	11.8	0.0	5.9	11.8
연구기관	(5)	20.0	20.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0
광역시·도	(5)	0.0	20.0	0.0	0.0	40.0	0.0	0.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0
경력								
10년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	25.0	0.0	50.0	25.0	0.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0
20년 이상	(12)	41.7	25.0	8.3	8.3	8.3	0.0	8.3
모름/무응답	(12)	33.3	16.7	8.3	0.0	8.3	8.3	0.0

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수(명)	향교가 소유한 주택의 부속토지	토지임대부 분양주택 부속토지	기업구조조정 부동산 투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택	리츠·펀드 매입임대	계
■ 전체 ■	(32)	3.1	3.1	3.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	0.0	0.0	5.9	0.0	100.0
연구기관	(5)	0.0	0.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	0.0	8.3	8.3	8.3	100.0

[표 74] 종합부동산세_합산배제 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위)

[q4] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	없음	미분양 주택	주택건설 업자 소유의 미분양 주택	기업구조 조정부동산 투자회사와 신탁업자의 비수도권 미분양주택	시공자가 대물 변제로 받은 미분양 주택	사용자 소유의 사원용 주택	연구 기관의 연구원용 주택	세일앤 리스백 리츠 등이 매입하는 주택	미임대 건설 임대 (민간)	향교가 소유한 주택의 부속 토지
■ 전체 ■	(32)	34.4	31.3	28.1	21.9	18.8	9.4	9.4	9.4	9.4	6.3
소속기관											
학교	(17)	35.3	29.4	35.3	23.5	11.8	17.6	11.8	5.9	17.6	0.0
연구기관	(5)	20.0	60.0	40.0	40.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0
광역시·도	(5)	0.0	40.0	20.0	20.0	80.0	0.0	0.0	40.0	0.0	40.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
경력											
10년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	25.0	50.0	75.0	50.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
20년 이상	(12)	41.7	33.3	33.3	16.7	33.3	16.7	8.3	16.7	8.3	0.0
모름/무응답	(12)	33.3	33.3	16.7	25.0	8.3	0.0	16.7	8.3	0.0	8.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	토지임대부 분양주택 부속토지	매입임대 (장기일반민 간임대주택)	건설임대 (장기일반민 간임대주택)	리츠·펀드 매입임대	노인복지 주택	기존임대 (2005.1.5. 이전)
▣ 전체 ▣	(32)	6.3	6.3	6.3	6.3	3.1	3.1
소속기관							
학교	(17)	5.9	5.9	5.9	0.0	0.0	0.0
연구기관	(5)	0.0	0.0	0.0	20.0	20.0	20.0
광역시·도	(5)	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기업 등 단체	(5)	0.0	20.0	20.0	20.0	0.0	0.0
경력							
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
모름/무응답	(12)	8.3	8.3	8.3	16.7	0.0	8.3

[표 75] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_1. 일시적 2주택

[q5_1_1] ① 일시적 2주택(소득세법 시행령 제155조 제①항, 제156조의2, 제156조의3)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	71.9	25.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	29.4	5.9	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	33.3	8.3	100.0

[표 76] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_1. 일시적 2주택

[q5_1_2] ① 일시적 2주택(소득세법 시행령 제155조 제①항, 제156조의2, 제156조의3)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	84.4	9.4	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	88.2	11.8	0.0	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	8.3	16.7	100.0

[표 77] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_2. 상속주택

[q5_2_1] ② 상속주택(령 제155조 제②항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	53.1	40.6	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	58.8	41.2	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	60.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	33.3	8.3	100.0

[표 78] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_2. 상속주택

[q5_2_2] ② 상속주택(령 제155조 제②항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	75.0	3.1	18.8	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	82.4	0.0	17.6	0.0	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	0.0	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	0.0	100.0

[표 79] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_3. 동거불양합가

[q5_3_1] ③ 동거불양합가(령 제155조 제④항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	59.4	31.3	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	41.2	5.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	41.7	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	33.3	8.3	100.0

[표 80] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_3. 동거불양합가

[q5_3_2] ③ 동거불양합가(령 제155조 제④항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	78.1	9.4	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	76.5	5.9	17.6	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	16.7	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	8.3	16.7	100.0

[표 81] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_4. 혼인합가

[q5_4_1] ④ 혼인합가(령 제155조 제⑤항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	46.9	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	41.2	47.1	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	41.7	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0

[표 82] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_4. 혼인합가

[q5_4_2] ④ 혼인합가(령 제155조 제⑤항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	3.1	25.0	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	64.7	5.9	29.4	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	0.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	0.0	20.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	8.3	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	8.3	8.3	100.0

[표 83] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_5. 문화재주택

[q5_5_1] ⑤ 문화재주택(령 제155조 제⑥항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	71.9	25.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	76.5	23.5	0.0	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	0.0	100.0

[표 84] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_5. 문화재주택

[q5_5_2] ⑤ 문화재주택(령 제155조 제⑥항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	90.6	3.1	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	88.2	5.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	0.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	0.0	100.0

[표 85] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_6. 농어촌주택

[q5_6_1] ⑥ 농어촌주택(령 제155조 제⑦항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	50.0	43.8	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	41.2	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	25.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0

[표 86] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_6. 농어촌주택

[q5_6_2] ⑥ 농어촌주택(령 제155조 제⑦항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	62.5	6.3	28.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	52.9	5.9	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	0.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	0.0	75.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	8.3	25.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	16.7	0.0	100.0

[표 87] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택

[q5_7_1] ⑦ 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택(령 제155조 제⑧항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	46.9	9.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	41.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	41.7	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 88] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택
[q5_7_2] ⑦ 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택(령 제155조 제⑧항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	78.1	6.3	15.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	5.9	23.5	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	16.7	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	16.7	100.0

[표 89] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_8. 장기임대주택
[q5_8_1] ⑧ 장기임대주택(령 제155조 제⑨항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	40.6	15.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	41.2	41.2	17.6	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	41.7	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 90] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_8. 장기임대주택
[q5_8_2] ⑧ 장기임대주택(령 제155조 제⑨항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	62.5	12.5	21.9	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	70.6	17.6	11.8	0.0	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	0.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	8.3	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	8.3	25.0	8.3	100.0

[표 91] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_9. 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집
[q5_9_1] ⑨ 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집(2022.2.15.)
(령 제155조 제⑩항)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	12.5	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	82.4	11.8	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	75.0	16.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 92] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_9. 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집
[q5_9_2] ⑨ 장기가정어린이집, 국공립어린이집, 직장어린이집, 협동어린이집(2022.2.15.)
(령 제155조 제⑩항)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	87.5	6.3	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	88.2	5.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	0.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	8.3	0.0	100.0

[표 93] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_10. 농어촌주택, 고향주택
[q5_10_1] ⑩ 농어촌주택, 고향주택(조세특례제한법 제99조의4)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	50.0	43.8	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	47.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	75.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	25.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	50.0	0.0	100.0

[표 94] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_10. 농어촌주택, 고향주택
[q5_10_2] ⑩ 농어촌주택, 고향주택(조세특례제한법 제99조의4)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	62.5	6.3	25.0	6.3	100.0
소속기관						
학교	(17)	52.9	5.9	35.3	5.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	8.3	33.3	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	8.3	8.3	100.0

[표 95] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도_11. 조특법상 미분양주택 과세특례 등
[q5_11_1] ⑪ 조특법상 미분양주택 과세특례 등 (특정시기에 미분양주택을 구입한 경우) (조세특
례제한법 제98조, 제98조의2, 제98조의3, 제98조의5)

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	12.5	56.3	31.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	11.8	41.2	47.1	100.0
연구기관	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	75.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	8.3	25.0	66.7	100.0
모름/무응답	(12)	16.7	83.3	0.0	100.0

[표 96] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 제도 존속 여부_11. 조특법상 미분양주택 과세 특례 등

[q5_11_2] ⑪ 조특법상 미분양주택 과세특례 등(특정시기에 미분양주택을 구입한 경우) (조세특례제한법 제98조, 제98조의2, 제98조의3, 제98조의5)

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	31.3	25.0	43.8	100.0
소속기관					
학교	(17)	23.5	35.3	41.2	100.0
연구기관	(5)	20.0	20.0	60.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	0.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	33.3	50.0	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	0.0	50.0	100.0

[표 97] 양도소득세_비과세 특례 주택 존속 필요 여부 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 [q5]

(단위 : %)

	사례 수(명)	9. 장기 가정 어린이집, 국공립, 직장, 협동어린이 집	1. 일시적 2주택	5. 문화재 주택	3. 동거 분양 합가	2. 상속 주택	6. 농어촌 주택	10. 농어촌 주택, 고향 주택	4. 혼인 합가	7. 부득 이한 사유로 취득한 비수도 권 주택	8. 장기 임대 주택	11. 조특 법상 미분양 주택 과세특 례 등
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	71.9	71.9	59.4	53.1	50.0	50.0	43.8	43.8	43.8	12.5
소속기관												
학교	(17)	82.4	64.7	76.5	52.9	58.8	52.9	47.1	41.2	47.1	41.2	11.8
연구기관	(5)	60.0	100.0	80.0	80.0	60.0	40.0	40.0	40.0	40.0	60.0	0.0
광역시·도	(5)	80.0	60.0	40.0	20.0	0.0	40.0	60.0	40.0	20.0	20.0	0.0
기업 등 단체	(5)	100.0	80.0	80.0	100.0	80.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	40.0
경력												
10년 미만	(2)	100.0	100.0	50.0	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	50.0	25.0	50.0	50.0	75.0	25.0
15~20년 미만	(2)	50.0	100.0	0.0	50.0	100.0	50.0	50.0	50.0	100.0	50.0	0.0
20년 이상	(12)	75.0	66.7	66.7	41.7	41.7	58.3	58.3	33.3	33.3	33.3	8.3
모름/무응답	(12)	83.3	58.3	83.3	58.3	58.3	50.0	50.0	50.0	41.7	41.7	16.7

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례 수(명)	5. 문화재 주택	9. 장기 가정, 국공립, 직장, 협동어린이집	1. 일시적 2주택	3. 동거 분양 합가	7. 부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택	2. 상속 주택	4. 혼인 합가	6. 농어촌 주택	8. 장기 임대 주택	10. 농어촌 주택, 고향 주택	11. 조특 법상 미분양 주택 과세 특례 등
■ 전체 ■	(32)	90.6	87.5	84.4	78.1	78.1	75.0	68.8	62.5	62.5	62.5	31.3
소속기관												
학교	(17)	88.2	88.2	88.2	76.5	70.6	82.4	64.7	52.9	70.6	52.9	23.5
연구기관	(5)	100.0	80.0	100.0	80.0	100.0	80.0	60.0	60.0	80.0	80.0	20.0
광역시·도	(5)	80.0	80.0	60.0	60.0	80.0	20.0	80.0	80.0	20.0	60.0	40.0
기업 등 단체	(5)	100.0	100.0	80.0	100.0	80.0	100.0	80.0	80.0	60.0	80.0	60.0
경력												
10년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	100.0	50.0	25.0	100.0	50.0	25.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	50.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	83.3	83.3	83.3	66.7	66.7	66.7	58.3	66.7	58.3	58.3	16.7
모름/무응답	(12)	100.0	91.7	75.0	75.0	83.3	83.3	83.3	83.3	58.3	83.3	50.0

[표 99] 양도소득세_비과세 특례 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위)

[q6] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례 수(명)	조특법상 미분양주택 과세특례 등 (특정시기에 미분양 주택을 구입한 경우)	없음	장기 임대 주택	농어촌 주택	상속 주택	혼인 합가	부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택	일시적 2주택	장기 가정·국공립·직장·협동 어린이집	계
■ 전체 ■	(32)	25.0	25.0	15.6	9.4	6.3	6.3	6.3	3.1	3.1	100.0
소속기관											
학교	(17)	29.4	11.8	17.6	17.6	0.0	11.8	11.8	0.0	0.0	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	40.0	20.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	0.0	60.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0	100.0
경력											
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	0.0	0.0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	8.3	25.0	8.3	8.3	8.3	8.3	0.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	8.3	50.0	8.3	0.0	8.3	0.0	8.3	8.3	8.3	100.0

[표 100] 양도소득세_비과세 특례 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위)

[q6] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례 수(명)	조특법상 미분양주택 과세특례 등 (특정시기에 미분양 주택을 구입한 경우)	없음	장기 임대 주택	농어촌 주택	농어촌 주택, 고향 주택	부득이한 사유로 취득한 비수도권 주택	일시적 2주택	상속 주택	동거 봉양 합가	혼인 합가	문화재 주택	장기가정 어린이집, 국공립 어린이집, 직장 어린이집, 협동 어린이집
■ 전체 ■	(32)	59.4	25.0	21.9	18.8	18.8	12.5	9.4	9.4	9.4	9.4	6.3	3.1
소속기관													
학교	(17)	76.5	11.8	17.6	23.5	29.4	23.5	5.9	5.9	5.9	11.8	11.8	0.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	20.0	0.0	20.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	0.0	20.0	0.0	20.0	40.0	20.0	0.0	0.0	0.0
기업 등 단체	(5)	20.0	60.0	40.0	20.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
경력													
10년 미만	(2)	50.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	0.0	75.0	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	83.3	8.3	25.0	8.3	33.3	16.7	8.3	8.3	0.0	8.3	16.7	0.0
모름/무응답	(12)	25.0	50.0	25.0	8.3	0.0	8.3	16.7	8.3	25.0	0.0	0.0	8.3

[표 101] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_1. 지역기준, 가액기준 충족 주택

[q7_1_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	18.8	40.6	40.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	11.8	35.3	52.9	100.0
연구기관	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	50.0	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	8.3	50.0	41.7	100.0

[표 102] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_1. 지역기준, 가액기준 충족 주택
[q7_1_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	25.0	31.3	9.4	100.0
소속기관						
학교	(17)	35.3	41.2	17.6	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	0.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	0.0	40.0	40.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	50.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	33.3	25.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	25.0	8.3	41.7	25.0	100.0

[표 103] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_2. 소득세법상 장기임대주택
[q7_2_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	50.0	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	41.2	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 104] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_2. 소득세법상 장기임대주택

[q7_2_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	6.3	28.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	11.8	17.6	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	0.0	60.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	0.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	8.3	41.7	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	0.0	33.3	100.0

[표 105] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_3. 조세특례제한법상 감면대상 장기임대주택

[q7_3_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	46.9	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	35.3	17.6	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	50.0	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 106] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_3. 조세특례제한법상 감면대상 장기임대 주택

[q7_3_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	3.1	31.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	5.9	23.5	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	0.0	60.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	0.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	0.0	50.0	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	0.0	33.3	100.0

[표 107] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_4. 장기사원용 주택

[q7_4_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	53.1	34.4	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	29.4	17.6	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	33.3	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	41.7	0.0	100.0

[표 108] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_4. 장기사원용 주택
[q7_4_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	71.9	28.1	100.0
소속기관				
학교	(17)	70.6	29.4	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	41.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	100.0

[표 109] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_5. 조특법상 미분양 신축주택 등
[q7_5_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	18.8	59.4	21.9	100.0
소속기관					
학교	(17)	17.6	52.9	29.4	100.0
연구기관	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	50.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	50.0	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	16.7	75.0	8.3	100.0

[표 110] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_5. 조특법상 미분양 신축주택 등
[q7_5_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	18.8	40.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	35.3	23.5	41.2	100.0
연구기관	(5)	20.0	20.0	60.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	50.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	16.7	50.0	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	8.3	41.7	100.0

[표 111] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_6. 문화재주택
[q7_6_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	84.4	15.6	100.0
소속기관				
학교	(17)	94.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	16.7	100.0

[표 112] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_6. 문화재주택

[q7_6_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	93.8	6.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	94.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	100.0

[표 113] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_7. 상속주택(상속일로부터 5년 이내)

소득세법 시행령

[q7_7_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	37.5	56.3	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	41.2	52.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 114] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_7. 상속주택(상속일로부터 5년 이내) 소득
세법 시행령

[q7_7_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
■ 전체 ■	(32)	62.5	9.4	28.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	11.8	23.5	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	20.0	80.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	16.7	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	0.0	25.0	100.0

[표 115] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_8. 저당권 등의 주택

[q7_8_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수 (명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	28.1	59.4	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	52.9	17.6	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	58.3	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	25.0	66.7	8.3	100.0

[표 116] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_8. 저당권 등의 주택
[q7_8_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	50.0	9.4	40.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	35.3	11.8	52.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	60.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	16.7	58.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	8.3	33.3	100.0

[표 117] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_9. 장기가정어린이집
[q7_9_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	31.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	76.5	23.5	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	58.3	41.7	100.0

[표 118] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_9. 장기가정어린이집
[q7_9_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
☐ 전체 ☐	(32)	84.4	15.6	100.0
소속기관				
학교	(17)	82.4	17.6	100.0
연구기관	(5)	80.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	8.3	100.0

[표 119] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_10. ①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택
[q7_10_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
☐ 전체 ☐	(32)	43.8	53.1	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	47.1	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 120] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_10. ①~⑨의 1개 주택만 보유시, 해당 주택 [q7_10_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	81.3	3.1	15.6	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	5.9	23.5	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	8.3	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	0.0	8.3	100.0

[표 121] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_10. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택 [q7_11_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	28.1	65.6	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	58.8	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	50.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	16.7	83.3	0.0	100.0

[표 122] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_10. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택

[q7_11_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	기타	계
▣ 전체 ▣	(32)	75.0	21.9	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	35.3	0.0	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	41.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 123] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 [q7]

(단위 : %)

	사례수 (명)	6. 문화재주 택	9. 장기가정 어린이집	4. 장기사원 용 주택	2. 소득세 법상 장기임대 주택	10. ①~⑩외 1개 주택만 보유시, 해당 주택	3. 조세특례 제한법상 감면대상 장기임대 주택	7. 상속주택 (상속일로 부터 5년 이내) 소득세법 시행령
▣ 전체 ▣	(32)	84.4	68.8	53.1	43.8	43.8	40.6	37.5
소속기관								
학교	(17)	94.1	76.5	52.9	52.9	47.1	47.1	41.2
연구기관	(5)	60.0	60.0	60.0	60.0	40.0	60.0	40.0
광역시·도	(5)	80.0	60.0	40.0	0.0	20.0	0.0	0.0
기업 등 단체	(5)	80.0	60.0	60.0	40.0	60.0	40.0	60.0
경력								
10년 미만	(2)	100.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	75.0	100.0	75.0	75.0	50.0	75.0	50.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	50.0
20년 이상	(12)	83.3	66.7	41.7	33.3	41.7	25.0	33.3
모름/무응답	(12)	83.3	58.3	58.3	41.7	41.7	41.7	41.7

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	8. 저당권 등의 주택	11. 조정대상 지역 공고일 이전 양도계약 주택	1. 지역기준, 가액기준 총족 주택	5. 조특법상 미분양· 신축주택 등	모든 문항 보통+미흡 응답자
▣ 전체 ▣	(32)	28.1	28.1	18.8	18.8	9.4
소속기관						
학교	(17)	29.4	29.4	11.8	17.6	0.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	20.0	20.0
광역시·도	(5)	0.0	20.0	40.0	0.0	20.0
기업 등 단체	(5)	40.0	20.0	20.0	40.0	20.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	25.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	100.0	50.0	50.0	50.0	0.0
20년 이상	(12)	16.7	33.3	16.7	16.7	8.3
모름/무응답	(12)	25.0	16.7	8.3	16.7	16.7

[표 124] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표 [q7]

(단위 : %)

	사례수 (명)	6. 문화재 주택	9. 장기가정어 린이집	10. ①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택	10. 조정대상 지역 공고일 이전 양도계약 주택	4. 장기사원용 주택	2. 소득세법상 장기임대 주택
▣ 전체 ▣	(32)	93.8	84.4	81.3	75.0	71.9	65.6
소속기관							
학교	(17)	94.1	82.4	70.6	64.7	70.6	70.6
연구기관	(5)	100.0	80.0	100.0	100.0	80.0	80.0
광역시·도	(5)	80.0	80.0	80.0	60.0	60.0	40.0
기업 등 단체	(5)	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	60.0
경력							
10년 미만	(2)	100.0	100.0	50.0	50.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	66.7	66.7	58.3	58.3	50.0
모름/무응답	(12)	100.0	91.7	91.7	83.3	83.3	66.7

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	3. 조세특례제한 법상 감면대상 장기임대 주택	7. 상속주택 (상속일로부터 5년 이내) 소득세법 시행령	8. 저당권 등의 주택	5. 조특법상 미분양·신축 주택 등	1. 지역기준, 가액기준 충족 주택
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	62.5	50.0	40.6	34.4
소속기관						
학교	(17)	70.6	64.7	35.3	35.3	35.3
연구기관	(5)	80.0	80.0	80.0	20.0	40.0
광역시·도	(5)	40.0	0.0	20.0	40.0	40.0
기업 등 단체	(5)	60.0	100.0	100.0	80.0	20.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	75.0	75.0	25.0	25.0
15~20년 미만	(2)	100.0	50.0	100.0	50.0	50.0
20년 이상	(12)	50.0	58.3	25.0	33.3	41.7
모름/무응답	(12)	66.7	75.0	58.3	50.0	25.0

[표 125] 3주택 이상인 경우의 종과제의 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1순위)

[q8] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만
기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	지역기준, 가액기준 충족 주택	없음	조특법상 미분양·신축주 택 등	상속주택 (상속일로부터 5년 이내) 소득세법 시행령	저당권 등의 주택
▣ 전체 ▣	(32)	28.1	25.0	9.4	9.4	9.4
소속기관						
학교	(17)	35.3	23.5	5.9	5.9	11.8
연구기관	(5)	20.0	20.0	40.0	0.0	0.0
광역시·도	(5)	0.0	0.0	0.0	40.0	20.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	0.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	25.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	33.3	16.7	0.0	8.3	8.3
모름/무응답	(12)	25.0	33.3	8.3	0.0	16.7

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	조세특례제한 법상 감면대상 장기임대주택	장기사원용 주택	소득세법상 장기임대주택	①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택	계
▣ 전체 ▣	(32)	6.3	6.3	3.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	0.0	5.9	5.9	5.9	100.0
연구기관	(5)	20.0	0.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	0.0	16.7	8.3	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	16.7	0.0	0.0	0.0	100.0

[표 126] 3주택 이상인 경우의 종과제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목(1+2+3순위)

[q8] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만
기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	지역기준, 가액기준 충족 주택	저당권 등의 주택	조특법상 미분양·신축 주택 등	없음	상속주택 (상속일로부터 5년 이내) 소득세법 시행령
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	34.4	31.3	25.0	21.9
소속기관						
학교	(17)	47.1	35.3	41.2	23.5	23.5
연구기관	(5)	40.0	20.0	40.0	20.0	0.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	20.0	0.0	60.0
기업 등 단체	(5)	40.0	0.0	0.0	60.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	50.0
10~15년 미만	(4)	50.0	0.0	50.0	25.0	25.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	50.0
20년 이상	(12)	33.3	50.0	33.3	16.7	25.0
모름/무응답	(12)	41.7	41.7	25.0	33.3	8.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	소득세법상 장기임대 주택	조세특례제한 법상 감면대상 장기임대주택	장기사원용 주택	①~⑨외 1개 주택만 보유시, 해당 주택	장기가정 어린이집
▣ 전체 ▣	(32)	15.6	15.6	15.6	9.4	3.1
소속기관						
학교	(17)	17.6	5.9	17.6	17.6	0.0
연구기관	(5)	0.0	20.0	20.0	0.0	20.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	20.0	0.0	0.0
기업 등 단체	(5)	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	16.7	16.7	25.0	25.0	0.0
모름/무응답	(12)	16.7	25.0	8.3	0.0	8.3

[표 127] 2주택인 경우의 중과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄱ. 3주택 이상의 ①~⑨의 주택
[q9_ㄱ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	53.1	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	52.9	17.6	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	58.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0

[표 128] 2주택인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_ㄱ. 3주택 이상의 ①~⑨의 주택
[q9_ㄱ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	12.5	21.9	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	17.6	35.3	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	16.7	41.7	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 129] 2주택인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄴ. 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택
[q9_ㄴ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	40.6	46.9	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	41.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	41.7	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	66.7	0.0	100.0

[표 130] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄴ. 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택
[q9_ㄴ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	62.5	9.4	28.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	11.8	23.5	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	0.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	0.0	100.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	16.7	25.0	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	0.0	25.0	100.0

[표 131] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄴ. 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택
[q9_ㄴ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	46.9	18.8	100.0
소속기관					
학교	(17)	35.3	47.1	17.6	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	50.0	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	50.0	16.7	100.0

[표 132] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄷ. 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택
[q9_ㄷ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	9.4	25.0	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	11.8	23.5	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	0.0	100.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	8.3	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	8.3	8.3	100.0

[표 133] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄹ. 동거보양 주택
[q9_ㄹ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	50.0	46.9	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	35.3	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	41.7	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	66.7	0.0	100.0

[표 134] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄴ. 동거봉양 주택

[q9_ㄴ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
■ 전체 ■	(32)	71.9	6.3	21.9	100.0
소속기관					
학교	(17)	64.7	5.9	29.4	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	16.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	75.0	0.0	25.0	100.0

[표 135] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄴ. 혼인주택

[q9_ㄴ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
■ 전체 ■	(32)	46.9	40.6	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	35.3	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	0.0	50.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	33.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 136] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄴ. 혼인주택

[q9_ㄴ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	9.4	21.9	100.0
소속기관					
학교	(17)	58.8	5.9	35.3	100.0
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	16.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	0.0	8.3	100.0

[표 137] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄴ. 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택

[q9_ㄴ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	28.1	59.4	12.5	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	64.7	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	0.0	40.0	60.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	75.0	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	25.0	58.3	16.7	100.0

[표 138] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_부. 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택
[q9_부_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	56.3	9.4	34.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	41.2	5.9	52.9	100.0
연구기관	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	8.3	58.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	16.7	16.7	100.0

[표 139] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_나. 일시적 2주택
[q9_나_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	31.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	70.6	29.4	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	20.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	66.7	33.3	100.0

[표 140] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄱ. 일시적 2주택

[q9_ㄱ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	93.8	6.3	100.0
소속기관				
학교	(17)	88.2	11.8	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	100.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	100.0	0.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	16.7	100.0
모름/무응답	(12)	100.0	0.0	100.0

[표 141] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㅇ. 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)

[q9_ㅇ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	18.8	53.1	28.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	17.6	47.1	35.3	100.0
연구기관	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	60.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	40.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	50.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	41.7	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	8.3	75.0	16.7	100.0

[표 142] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_○. 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)

[q9_o_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	시급히 폐지	장기적 폐지	계
▣ 전체 ▣	(32)	43.8	21.9	34.4	100.0
소속기관					
학교	(17)	47.1	23.5	29.4	100.0
연구기관	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	20.0	40.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	50.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	25.0	33.3	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	8.3	41.7	100.0

[표 143] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_△. ①~④외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택

[q9_△_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
▣ 전체 ▣	(32)	37.5	56.3	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	35.3	58.8	5.9	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	60.0	20.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	25.0	75.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	50.0	8.3	100.0

[표 144] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부_ㄱ. ㉠~㉢외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택

[q9_ㄱ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	기타	계
☐ 전체 ☐	(32)	75.0	21.9	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	70.6	29.4	0.0	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	58.3	41.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	91.7	0.0	8.3	100.0

[표 145] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 도입 취지 부합 정도_ㄱ. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택

[q9_ㄱ_1] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	우수	보통	미흡	계
☐ 전체 ☐	(32)	31.3	62.5	6.3	100.0
소속기관					
학교	(17)	29.4	58.8	11.8	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	80.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	50.0	25.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	16.7	75.0	8.3	100.0
모름/무응답	(12)	41.7	58.3	0.0	100.0

[표 146] 2주택인 경우의 종과제의 주택 : 제도 존속 여부_ㄷ. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택
[q9_ㄷ_2] 아래 <표>의 우측 빈칸에 있는 내용에 대해 응답(체크)해 주시면 됩니다.

(단위 : %)

	사례수(명)	존속	장기적 폐지	기타	모름/무응답	계
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	25.0	3.1	3.1	100.0
소속기관						
학교	(17)	64.7	35.3	0.0	0.0	100.0
연구기관	(5)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	20.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	80.0	0.0	0.0	20.0	100.0
경력						
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	83.3	0.0	8.3	8.3	100.0

[표 147] 2주택인 경우의 종과제의 주택 : 도입 취지 부합 정도 '우수' 종합표 [q9]

(단위 : %)

	사례수 (명)	ㄱ. 일시적 2주택	ㄴ. 동거보양 주택	ㄷ. 혼인주택	ㄹ. 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	ㅈ. ㉠~㉣외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택	ㅊ. 3주택 이상의 ㉠~㉣의 주택
▣ 전체 ▣	(32)	68.8	50.0	46.9	40.6	37.5	34.4
소속기관							
학교	(17)	70.6	64.7	52.9	47.1	35.3	29.4
연구기관	(5)	60.0	40.0	40.0	60.0	40.0	40.0
광역시·도	(5)	60.0	0.0	20.0	20.0	20.0	40.0
기업 등 단체	(5)	80.0	60.0	60.0	20.0	60.0	40.0
경력							
10년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	75.0	75.0	50.0	50.0	50.0	50.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
20년 이상	(12)	66.7	50.0	50.0	41.7	25.0	25.0
모름/무응답	(12)	66.7	33.3	41.7	33.3	41.7	33.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	ㄷ. 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	ㅈ. 조정대상지역 공고일 이전 양도계약 주택	ㅊ. 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택	모든 문항 보통+미흡 응답자	ㅇ. 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건 촉 지역 제외)
▣ 전체 ▣	(32)	34.4	31.3	28.1	25.0	18.8
소속기관						
학교	(17)	35.3	29.4	29.4	17.6	17.6
연구기관	(5)	60.0	40.0	40.0	40.0	20.0
광역시·도	(5)	20.0	20.0	0.0	40.0	20.0
기업 등 단체	(5)	20.0	40.0	40.0	20.0	20.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	50.0	25.0	25.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0	0.0	50.0
20년 이상	(12)	33.3	16.7	16.7	16.7	25.0
모름/무응답	(12)	33.3	41.7	25.0	33.3	8.3

[표 148] 2주택인 경우의 종과제외 주택 : 제도 존속 여부 '존속' 종합표 [q9]

(단위 : %)

	사례수 (명)	ㄱ. 일시적 2주택	ㄴ. ㉠~㉢외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택	ㄷ. 동거봉양 주택	ㄹ. 혼인주택	ㅈ. 조정대상지 역 공고일 이전 양도계약 주택	ㅊ. 3주택 이상의 ㉠~㉢의 주택
▣ 전체 ▣	(32)	93.8	75.0	71.9	68.8	68.8	65.6
소속기관							
학교	(17)	88.2	70.6	64.7	58.8	64.7	47.1
연구기관	(5)	100.0	100.0	80.0	60.0	100.0	100.0
광역시·도	(5)	100.0	60.0	60.0	80.0	40.0	80.0
기업 등 단체	(5)	100.0	80.0	100.0	100.0	80.0	80.0
경력							
10년 미만	(2)	100.0	50.0	100.0	50.0	50.0	50.0
10~15년 미만	(4)	100.0	75.0	100.0	50.0	75.0	75.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
20년 이상	(12)	83.3	58.3	50.0	50.0	50.0	41.7
모름/무응답	(12)	100.0	91.7	75.0	91.7	83.3	83.3

(아래 계속)

(단위 : %)

	사례수 (명)	ㄷ. 부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	ㄴ. 근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	ㄴ. 소송 진행중이거나 소송으로 취득한 주택	ㅇ. 기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	모든 문항 폐지+기타 응답자
▣ 전체 ▣	(32)	65.6	62.5	56.3	43.8	3.1
소속기관						
학교	(17)	64.7	64.7	41.2	47.1	5.9
연구기관	(5)	80.0	80.0	80.0	40.0	0.0
광역시·도	(5)	40.0	40.0	40.0	40.0	0.0
기업 등 단체	(5)	80.0	60.0	100.0	40.0	0.0
경력						
10년 미만	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	50.0	75.0	25.0	0.0
15~20년 미만	(2)	100.0	100.0	100.0	50.0	0.0
20년 이상	(12)	58.3	58.3	33.3	41.7	8.3
모름/무응답	(12)	83.3	75.0	66.7	50.0	0.0

[표 149] 2주택인 경우의 종과제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목 (1순위)

[q10] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	없음	3주택 이상의 ①~④의 주택	소송 진행중 이거나 소송으로 취득한 주택	근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	동거봉양 주택	혼인주택	계
▣ 전체 ▣	(32)	31.3	25.0	15.6	12.5	6.3	3.1	3.1	3.1	100.0
소속기관										
학교	(17)	35.3	23.5	23.5	5.9	5.9	5.9	0.0	0.0	100.0
연구기관	(5)	20.0	20.0	0.0	20.0	0.0	0.0	20.0	20.0	100.0
광역시·도	(5)	20.0	0.0	20.0	40.0	20.0	0.0	0.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	60.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
경력										
10년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	25.0	25.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	16.7	33.3	8.3	0.0	8.3	0.0	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	25.0	33.3	8.3	25.0	0.0	0.0	8.3	0.0	100.0

[표 150] 2주택인 경우의 종가제외 주택 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목 (1+2+3순위)

[q10] 폐지해야 한다고 응답하신 항목 중, 가장 우선적으로 폐지해야 할 항목을 순서대로 3개만 기입해 주십시오.

(단위 : %)

	사례수 (명)	기준시가 1억 이하 주택 (재개발, 재건축 지역 제외)	소송 진행중 이거나 소송으로 취득한 주택	없음	근무 형편 등 사유로 양도하는 주택	부득이한 사유로 수도권 밖의 취득 주택	3주택 이상의 ①~⑨의 주택	혼인주 택	동거봉 양 주택	①~⑨외 1개 주택만 소유하고 있는 경우의 해당 주택	조정대상 지역 공고일 이전 양도계약 주택
■ 전체 ■	(32)	50.0	25.0	25.0	21.9	21.9	18.8	15.6	9.4	3.1	3.1
소속기관											
학교	(17)	47.1	29.4	23.5	23.5	23.5	29.4	17.6	5.9	0.0	5.9
연구기관	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0	20.0	0.0	20.0	20.0	0.0	0.0
광역시·도	(5)	60.0	40.0	0.0	40.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	0.0
기업 등 단체	(5)	40.0	0.0	60.0	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
경력											
10년 미만	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
10~15년 미만	(4)	50.0	0.0	25.0	25.0	50.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20년 이상	(12)	58.3	33.3	16.7	33.3	16.7	33.3	25.0	8.3	8.3	8.3
모름/무응답	(12)	41.7	33.3	33.3	8.3	16.7	8.3	0.0	16.7	0.0	0.0

[표 151] 다주택의 기준이 되는 지역 조정의 필요 여부

[q11_1] 다주택의 기준이 되는 지역 조정이 필요하다고 생각하십니까?

(단위 : %)

	사례수(명)	필요 없다	조정이 필요하다	계
■ 전체 ■	(32)	50.0	50.0	100.0
소속기관				
학교	(17)	47.1	52.9	100.0
연구기관	(5)	60.0	40.0	100.0
광역시·도	(5)	80.0	20.0	100.0
기업 등 단체	(5)	20.0	80.0	100.0
경력				
10년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
10~15년 미만	(4)	75.0	25.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	100.0
20년 이상	(12)	41.7	58.3	100.0
모름/무응답	(12)	50.0	50.0	100.0

[표 152] 다주택의 기준이 되는 지역 조정의 최소 지역범위

[q11_2] 다주택의 기준이 되는 지역 조정의 최소 지역범위는 어디까지라고 생각하십니까?

(단위 : %)

	사례수(명)	지역 확대	지역 축소	모름/무응답	계
■ 전체 ■	(16)	56.3	37.5	6.3	100.0
소속기관					
학교	(9)	55.6	33.3	11.1	100.0
연구기관	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(1)	0.0	100.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(4)	50.0	50.0	0.0	100.0
경력					
10년 미만	(1)	0.0	100.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(1)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(1)	100.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(7)	42.9	42.9	14.3	100.0
모름/무응답	(6)	66.7	33.3	0.0	100.0

[표 153] 주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정 필요 여부

[q12_1] 주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정이 필요하다고 생각하십니까?

(단위 : %)

	사례수(명)	필요 없다	필요하다	모름/무응답	계
■ 전체 ■	(32)	46.9	50.0	3.1	100.0
소속기관					
학교	(17)	52.9	47.1	0.0	100.0
연구기관	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
광역시·도	(5)	40.0	60.0	0.0	100.0
기업 등 단체	(5)	40.0	40.0	20.0	100.0
경력					
10년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0
10~15년 미만	(4)	100.0	0.0	0.0	100.0
15~20년 미만	(2)	50.0	50.0	0.0	100.0
20년 이상	(12)	33.3	66.7	0.0	100.0
모름/무응답	(12)	33.3	58.3	8.3	100.0

[표 154] 주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정 필요 가액기준
[q12_2] 주택수 포함여부의 기준이 되는 주택가액(기준시가 2억 이하 등)에 대한 조정이 필요하
다고 생각하십니까?

(단위 : %)

	사례수(명)	가액기준 확대	가액기준 축소	기타	모름/ 무응답	계
■ 전체 ■	(16)	75.0	12.5	6.3	6.3	100.0
소속기관						
학교	(8)	87.5	0.0	0.0	12.5	100.0
연구기관	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0	100.0
광역시·도	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	100.0
기업 등 단체	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	100.0
경력						
15~20년 미만	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0
20년 이상	(8)	75.0	12.5	0.0	12.5	100.0
모름/무응답	(7)	71.4	14.3	14.3	0.0	100.0

[표 155] 향후 10년간 시장안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향 : 효율성 vs 형평성(공평성)
[q14] 향후 10년간 시장안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향은 어디에 더 무게 중심을 두어야
한다고 생각하십니까?

(단위 : %)

	사례수 (명)	① 효율성	②	③	①+②+ ③ 효율성	⑤	⑥	⑦ 형평성 (공평성)	⑤+⑥+ ⑦ 형평성 (공평성)	모름/ 무응답	계	평균
■ 전체 ■	(32)	18.8	37.5	9.4	65.6	12.5	9.4	6.3	28.1	6.3	100.0	3.0
소속기관												
학교	(17)	11.8	41.2	11.8	64.7	11.8	11.8	0.0	23.5	11.8	100.0	2.9
연구기관	(5)	40.0	40.0	0.0	80.0	20.0	0.0	0.0	20.0	0.0	100.0	2.2
광역시·도	(5)	40.0	20.0	0.0	60.0	0.0	20.0	20.0	40.0	0.0	100.0	3.4
기업 등 단체	(5)	0.0	40.0	20.0	60.0	20.0	0.0	20.0	40.0	0.0	100.0	3.8
경력												
10년 미만	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	100.0	4.5
10~15년 미만	(4)	0.0	75.0	0.0	75.0	0.0	25.0	0.0	25.0	0.0	100.0	3.0
15~20년 미만	(2)	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	1.0
20년 이상	(12)	0.0	50.0	16.7	66.7	16.7	16.7	0.0	33.3	0.0	100.0	3.3
모름/무응답	(12)	33.3	16.7	8.3	58.3	16.7	0.0	8.3	25.0	16.7	100.0	2.8

[표 156] 향후 10년간 시장안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향 : 시장성 vs 공공성

[q15] 향후 10년간 국민 주거안정을 위해 부동산정책이 추구해야 할 방향은 어디에 더 무게 중심을 두어야 한다고 생각하십니까?

(단위 : %)

	사례수 (명)	① 시장성	②	③	①+② +③ 시장성	④	⑤	⑥	⑦ 공공성	⑤+⑥ +⑦ 공공성	모름/ 무응답	계	평균
■ 전체 ■	(32)	9.4	28.1	9.4	46.9	6.3	18.8	9.4	9.4	37.5	9.4	100.0	3.7
소속기관													
학교	(17)	5.9	35.3	5.9	47.1	0.0	23.5	11.8	5.9	41.2	11.8	100.0	3.7
연구기관	(5)	20.0	0.0	20.0	40.0	40.0	0.0	20.0	0.0	20.0	0.0	100.0	3.6
광역시·도	(5)	20.0	40.0	0.0	60.0	0.0	20.0	0.0	20.0	40.0	0.0	100.0	3.4
기업 등 단체	(5)	0.0	20.0	20.0	40.0	0.0	20.0	0.0	20.0	40.0	20.0	100.0	4.3
경력													
10년 미만	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	100.0	4.5
10~15년 미만	(4)	0.0	0.0	25.0	25.0	0.0	25.0	50.0	0.0	75.0	0.0	100.0	5.0
15~20년 미만	(2)	50.0	0.0	50.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	2.0
20년 이상	(12)	0.0	50.0	0.0	50.0	8.3	33.3	0.0	0.0	33.3	8.3	100.0	3.3
모름/무응답	(12)	16.7	16.7	8.3	41.7	8.3	8.3	8.3	16.7	33.3	16.7	100.0	3.8

수시 22-02

부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응

연구진 이수욱, 박천규, 오동욱, 박진백, 황관석, 김지혜, 전성제, 조윤미

발행인 강현수

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발행 2022년 5월 31일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 비매품

I S B N 979-11-5898-747-3

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2022, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

이수욱, 박천규, 오동욱, 황관석, 김지혜, 박진백, 전성제, 조윤미. 2022. 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응. 세종: 국토연구원.

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응

What shall we do for Real Estate Market Stability?



제1장 연구 개요

제2장 다주택 기준 및 주택 수 산정방식의 개선 방안

제3장 민간 전월세주택 임차인의 장기 거주안정 방안

제4장 주택공급 과잉 가능성 분석과 대응 방안

제5장 탄소배출 저감주택 확대 방안

제6장 결론 및 정책제언



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)

TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760



공공누리



공공 저작물 자유이용허락

