

전성제

이수욱

최 진



# 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구

A Study on the Direction for  
Establishing an Analytical  
Framework for Real Estate  
Policy Implementation





기본 25-09

# 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구

A Study on the Direction for Establishing an Analytical Framework  
for Real Estate Policy Implementation

전성제, 이수욱, 최 진

## ■ 저자

전성제, 이수옥, 최진

## ■ 연구진

전성제 국토연구원 부동산시장정책연구센터 센터장(연구책임)

이수옥 국토연구원 선임연구위원(공동연구원)

최진 국토연구원 전문연구원(공동연구원)

## ■ 외부연구진

이진 한국부동산개발협회 실장

한지혜 한국부동산개발협회 부연구위원

## ■ 연구심의위원

김명수 국토연구원 연구부원장

박천규 국토연구원 주택부동산연구본부장

이길제 국토연구원 연구위원

황관석 국토연구원 부연구위원

김근용 한국부동산원 부동산연구원장

김용순 LH토지주택연구원 선임연구위원

문영훈 국토교통부 서기관

# 주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



## 본 연구보고서의 주요 내용

- 1 이 연구는 변화하는 여건에 대응하여 정부의 부동산정책 추진 현황을 점검하고, 이를 바탕으로 원활한 정부 정책 제도화를 통해 정책효과를 높일 수 있도록 부동산정책 추진 현황 분석 체계 구축 방향을 제시
- 2 2022년 이후 현재까지 발표된 정부 정책 검토 결과, 390건의 부동산시장 정책이 발표  
- 2022년에는 시장안정·공급확대·주거지원 등을 포괄하는 정책 방향 중심으로 발표되었으며 최근에는 정책에서 공급부문의 비중이 증가  
- 기 발표된 390건의 세부 정책별 정책 추진 현황을 검토한 결과 59%인 230건이 제도화를 통한 정책 시행까지 이루어졌으며, 54건(13.8%)은 2단계인 발의, 106건(27.2%)는 1단계인 정책 발표 단계에 있음  
- 중요성이 가장 높은 정책을 검토한 결과 수요측면 중요 정책 9개 중 8개(88.9%)가 시행중인 반면, 공급측면 중요 정책은 12건 중 6건(50%)이 시행중
- 3 추진현황 검토 결과 원활한 법제도 시행이 가능하도록 하기 위한 체계 구축의 필요성, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성 등을 확인

## 본 연구보고서의 정책제안

- 1 연구 결과 실질적인 정책효과 담보를 위해서는 지속적인 정책 추진 현황 점검 및 제도화 관리가 필요하다는 정책적 시사점이 도출
- 2 이러한 시사점에 부응하여 정책 입안부터 시행까지 추진 현황 점검 틀 제시, 점검 체계의 효과를 높이기 위한 신기술기반 지원 체계 구축, 정책 시차가 큰 법제도의 원활한 제도화를 위한 사전 영향 분석체계 구축을 주요한 추진 현황 분석 체계 구축 방향으로 제시





## 1. 연구의 개요

### □ 연구의 배경 및 필요성

- 최근 부동산시장의 관련 여건이 빠르게 바뀌면서 가격 급등락이 빠르게 반복되는 등 시장이 높은 변동성을 보이고 있음
  - 2020년 전후 부동산 가격 급등, 2022년 말~2023년 초 급락 후 시장 위축 우려 확산 등 최근 여건 변화가 두드러지고 있으며 금리, 공사비 등 부동산 관련 요인의 변화도 심화되고 있음
- 이러한 시장 변화에 대응하기 위해 정부는 부동산시장의 급등락을 완화하고 안정적인 부동산시장을 유지하기 위해 다수의 부동산정책을 도입·시행 중
  - 특히 최근에는 주택시장의 급격한 위축을 완화하기 위한 여러 정책을 추진중
  - 그러나 일부 정책은 발표 후 제도화까지 이르지 못하여 적기에 정책이 시행되는 못하는 등 정책 시차로 인해 정책 추진 과정에서 일부 어려움이 발생
- 따라서 정부 정책 추진 현황을 점검하고, 정책 시차를 최소화하여 보다 효율적이고 안정적으로 정책을 추진하기 위한 체계 구축의 필요성이 높은 시점

### □ 연구의 목적

- 본 연구는 최근 정부에서 도입된 부동산정책 추진 현황을 점검하고 정책 시차를 줄여 정책을 원활하게 시행하기 위한 틀로서 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 체계 구축 방안을 도출하는 것을 목적으로 함
- 이를 위해 이 연구는 첫째, 관련 현황 및 여건 검토를 통해 최근 부동산시장 및 산업 여건 변화 대응에 필요한 정책 틀을 도출한 후 이를 바탕으로 현재 정부 정책 방향을 검토
- 둘째, 최근 정부가 발표한 부동산시장 관련 정책 전수를 검토하여 정책의 세부 내용, 정책의 제도화 수준 등을 체계적으로 정리하고 시사점을 도출

- 셋째, 정부 정책 중 중요도가 높은 과제를 2차에 걸친 관련 전문가 설문을 바탕으로 도출하여 이들의 제도화 수준을 파악하고 시사점을 도출
- 마지막으로 이러한 연구 결과를 바탕으로 부동산시장 안정을 위한 부동산정책 추진 현황분석 및 원활한 제도화를 위한 체계 구축 방향을 제시

## 2. 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책대응 틀

- 2장에서는 부동산시장의 핵심 재화인 주택이 가지는 여러 의미에 대한 이론적 논의, 주택시장 현황과 관련 여건 변화, 이론과 여건변화에 기초하여 현재 필요한 주택정책 방향으로 틀을 도출
  - 이를 통해 이후 정부의 주요 정책 검토와 연계하여 정부 정책의 전반적인 방향성에 대한 적합성을 검토하는 기초를 제공

### □ 주택의 의미

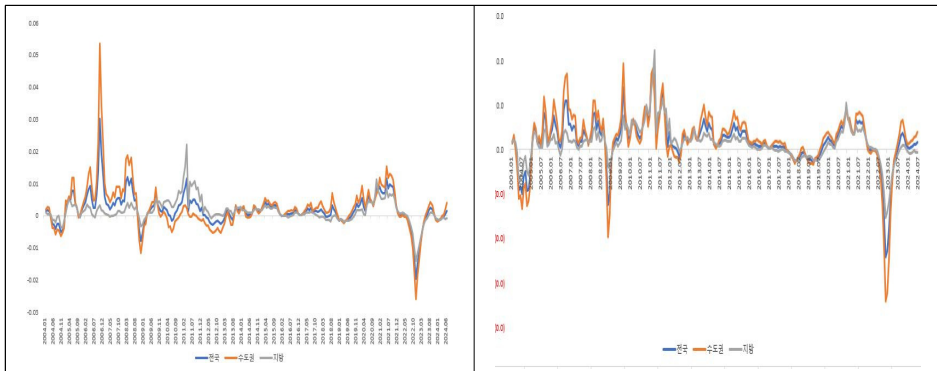
- 관련 학자들의 논의에서 집 또는 주택은 단순한 물리적 건축물이 아니라 다차원적 또는 다층적 의미를 가지는 대상으로 이해되고 있음
  - 물리적 측면: 주택이 개인 또는 가구의 안식처로서 기능하며, 외부 공간과는 구분되는 사적인 영역으로, 재해재난이나 범죄로 부터의 안전, 개인 사생활의 보호, 안락한 거주공간이라는 측면에서 주거안정 등의 측면에서 집의 의미와 연결되는 것으로 이해
  - 생활공간 측면: 생활공간이라는 측면에서 집 또는 주택의 의미는 가족이라는 사회 구성의 기초단위를 중심으로 해상 시기와 지역의 보편적 사회관계와 제도가 재생산되는 공간으로서 이해
  - 투자자산 측면: 경제적 측면에서는 주택이 자산이자 투자대상으로 기능하며, 이는 투자자산으로서 가격의 변동성, 미래 기대가치에 따른 시장 측면에서 높은 변동성 출현 등의 측면에서 정책적 접근의 필요성과 연결
- 주거가치란 “주거상황에 대한 바람직한 주거 의사결정이나 주거에 관한 행동의 판단 기준이며, 주거목표, 수단, 양식의 선택을 가능하게 하는 개인이나 집단의 관념 (이길제 외, 2021: p. 23)”을 의미

- 주거가치는 보다 기본적이고 기초적인 개념으로 개인이나 가구가 주거관련 행태를 취하거나 의사결정 시 주요하게 활용하는 기준 또는 지표로 이해
- 주거가치는 다양한 방식으로 주요 내용이 파악되며 건강성, 안정성, 환경성, 사회성과 프라이버시, 명예 등이 주거가치를 판단하는 공통기준으로 제시

## □ 부동산시장 제반 여건 변화

- 인구성장률은 계속 낮아지고 있으며, 지역별로는 수도권으로의 인구집중 현상이 나타나고 있음
- 가구 수의 경우 총 가구수는 지속적으로 증가하나 증가폭은 낮아지고 있으며, 1인 가구 비중이 35.5% 수준까지 확대되는 등 소형가구의 비중이 꾸준히 상승
- 주택가격은 2020년을 전후하여 저금리와 팬데믹 영향으로 주택매매 가격이 급등하였으며, 2022년 이후에는 유동성 축소 및 금리 인상 등으로 인해 급격한 가격 하락기를 경험하며 변동성이 심화
- 전세시장도 매매시장과 유사하게 상승 후 하락하는 양상을 보였으며 주택유형별로는 아파트를 중심으로 가격 차별화와 변동성이 심화되고 있음

그림 1 | 주택매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 한국부동산원 R-ONE 주택가격지수 통계

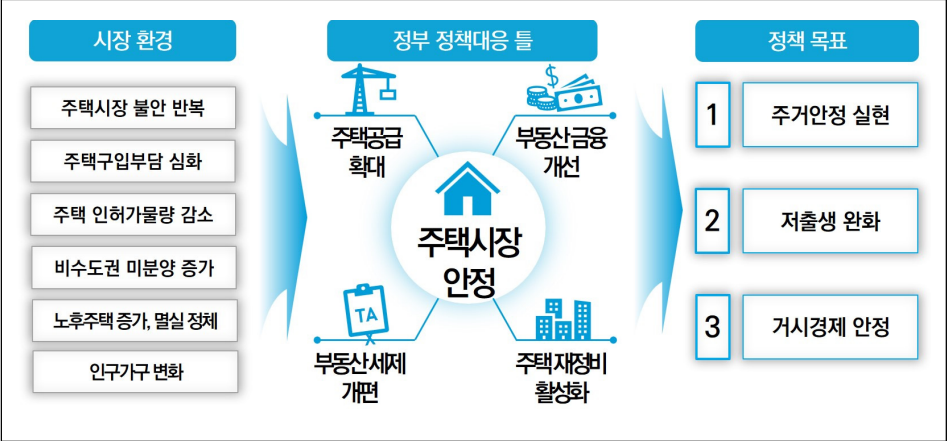
- 주택 공급은 장기적으로 일정 수준의 공급 흐름이 유지되었으나, 최근 가격 하락 및 공사비 상승 등으로 인허가 및 착공 건수가 큰 폭으로 감소

- 주택준공은 상대적으로 안정적이지만, 착공물량 감소에 따른 미래 준공 물량 감소 가능성이 높은 상황
- 건설공사비지수는 2021년 전년 대비 15% 상승하여 급등하는 모습을 보이는 등 공급 여건이 악화되고 있음
- 미분양주택도 2021년 1.7만호 수준에서 2022년 급증하여 6.8만호, 2023년에도 6.2만호로 높은 수준이 유지되고 있으며 특히, 지방 지역에서 미분양 문제의 불균형이 심화되는 등 관련 여건이 악화
- 최근 부동산시장은 가격 변동성 확대, 공급 여건 악화, 공사비 상승 등 여러 요인이 복합적으로 작용하면서 향후 수급 불안 및 시장 불안정 가능성이 내재하고 있음
- 이 같은 상황은 주택 구매 부담 심화와 시장위축 우려 확산, 주택시장 양극화가 심화 등 정부의 정책적 대응과 구조적 개입이 필요성이 점차 커지고 있음

#### □ 현황 및 여건변화에 대응한 정책대응 틀

- 시장 환경변화에 대한 대응 측면에서 가장 중요한 정책 이슈는 ‘부동산시장 안정’으로 주택시장 안정을 위한 가장 중요한 정책방향은 양질의 주택재고 확충을 통한 수급안정임
- 현재 시장 환경을 감안할 때 큰 틀에서 중요한 정책과제는 주택시장의 근본적 안정을 위한 양질의 주택 재고 확충으로 귀결
- 복합적인 주택의 의미와 가치를 기초로 하여 검토한 결과 부동산시장 정책의 목표는 주거, 사회, 경제 측면에서 주요 지향점을 도출
- 주거 측면에서 부동산정책의 목표는 양질의 주택재고 확보를 통한 주거안정 실현, 사회 측면에서 부동산정책의 목표는 저출생 완화, 경제 측면에서 부동산정책의 목표는 거시경제 안정으로 도출
- 주택의 의미와 주거 가치에 기반하되, 부동산시장 관련 현황 및 여건 변화에 대응하기 위한 부동산정책의 지향점으로서 현재 우리나라가 견지해야 할 부동산 정책의 틀을 다음과 같이 도출

그림 2 | 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 정책대응 틀



자료: 저자 작성

### 3. 부동산정책 현황

#### □ 부동산정책 발표 현황

- 최근(2022년 6월 - 2024년 8월) 발표된 부동산시장 관련 정책으로는 경제정책 방향, 부동산 공급대책 등 18개 정책이 발표됨
  - 부동산정책 수행을 위한 세부 정책과제는 2022년 78개, 2023년 124개, 2024년 188개로 부동산시장 안정화 노력이 강화됨에 따라 큰 폭으로 증가
  - 2022년에는 새정부 출범 후 전반적인 부동산정책의 방향 및 기조를 제시하는 정책이 주로 발표
  - 2023년에 발표된 정책들은 사회적 이슈를 기반으로 한 대응 차원의 정책이 주를 이루었으며, 2024년에는 공급 측면에서 주택 공급 활성화를 위한 정책을 중심으로 다수의 정책이 발표되었음

표 1 | 연도별 부동산정책 발표 현황

| 발표년도<br>(정책 수) | No. | 정책명                               | 부동산 관련<br>과제 수(건) |
|----------------|-----|-----------------------------------|-------------------|
| 2022<br>(6개)   | 1   | 새정부 경제정책 방향                       | 13                |
|                | 2   | 임대차 시장 안정 방안 및 부동산 정상화 과제(6.21대책) | 22                |
|                | 3   | 국민 주거안정 실현방안(8.16대책)              | 22                |
|                | 4   | 공공주택 50만호 공급계획                    | 5                 |
|                | 5   | 부동산시장 현안 대응 방안(11.10대책)           | 13                |
|                | 6   | 2023년 경제정책방향                      | 3                 |
| 합계             |     |                                   | 78                |
| 2023<br>(6개)   | 7   | 규제지역 해제 및 부동산 대책 (1.3대책)          | 14                |
|                | 8   | 부동산 세제 보완방안                       | 5                 |
|                | 9   | 전세사기 예방 및 피해 지원방안                 | 10                |
|                | 10  | 저출산·고령사회 정책과제 및 추진방향              | 2                 |
|                | 11  | 하반기 경제정책방향                        | 38                |
|                | 12  | 주택공급 활성화 방안(9.26대책)               | 55                |
| 합계             |     |                                   | 124               |
| 2024<br>(6개)   | 13  | 2024년 경제정책 방향                     | 29                |
|                | 14  | 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책)       | 81                |
|                | 15  | 부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향 발표  | 16                |
|                | 16  | 하반기 매입임대주택 신속공급 계획                | 9                 |
|                | 17  | 2024년 하반기 경제정책방향                  | 3                 |
|                | 18  | 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안(8.8대책)     | 50                |
| 합계             |     |                                   | 188               |
| 총합계            |     |                                   | 390               |

자료: 연구진 작성

□ 주택정책 틀과의 정합성 검토

- 정부의 주요 정책을 검토한 결과 최근 정부 정책은 앞서 도출한 현황 및 여건변화 대응 정부 정책 틀에 부합하도록 주택공급 확대, 주택 재정비 활성화 및 세제·금융 제도 개편을 통한 시장 및 산업 안정을 적극적으로 추진 중
- 주택공급 확대와 관련하여 공공택지 및 공공분양 주택공급 확대, 민간 주택공급 활성화 유도, 다양한 유형·방식의 주택공급, 저출생 고령화 대응 강화, 공공임대 공급 확대 등의 정책이 발표되어 추진

- 주택 재정부 활성화와 관련하여 다양한 재정부사업 활성화, 절차 간소화 및 안전진단 합리화, 갈등관리 강화, 재정부 부담금 및 공공기여 현실화 등 다양한 관련 정책 방안이 발표되어 추진
- 시장의 급격한 위축 완화 등 단기적 측면에서 시장안정을 위해서는 세제 측면에서는 취득세 완화 및 감면, 보유세 부담 완화, 소형주택 관련 세제 혜택 강화 등의 정책이 발표되어 추진
- 부동산 금융 개선과 관련해서는 내집마련 위한 금융지원 강화, 청년·출산가구 지원 강화 등의 방안이 발표되어 추진

그림 3 | 부동산시장 정책 유형별 추진 정책방향



자료: 연구진 작성

## □ 부동산정책 특성 비교

- 발표된 정부의 부동산정책의 내용과 특성을 다각적인 관점에서 비교 분석하기 위해, 각 정책 세부 과제의 유형 구분을 진행
  - 먼저, 부동산정책의 각 세부 과제별로 제·개정이 필요한 사항을 법체계를 기준으로 법, 시행령, 기타(규칙, 규정, 내규 등)로 나누어 법령 단위를 세분화
  - 이후 세부 정책 유형으로 정책 대상에 따라 크게 수요자와 공급자로 구분하고, 정책 수단에 따라 금융, 세제, 관리제도의 세 가지 유형으로 구분한 뒤 정책특성을 비교 분석

- 18개 부동산정책, 390건 세부 과제를 법, 시행령, 기타(규칙, 규정 등)의 법령 단위별로 구분하여 심층적으로 검토를 진행한 결과 부동산정책에서 상대적으로 오랜 기간이 소요되는 법령 제·개정 필요 과제의 비중은 점차 감소하는 반면, 신속한 시행이 가능한 기타 세부 과제의 비중은 증가하는 추세를 보임
- 정책유형별로는 2022년 수요자와 공급자 모두를 포괄하는 정책을 시행하고 있었다면 이후 점차 공급측면의 정책 중심으로 무게중심이 변화
  - 공급 정책의 비중은 급격히 증가하여 2022년 60.3%에서 2024년 76.1%로 확대되었으며, 수요 정책의 비중은 39.7%에서 23.9%로 감소
  - 수요 정책은 금융, 세제, 관리제도 등 세부 유형에 고르게 분포된 반면, 공급 정책은 절반 이상이 관리제도 분야에 포함되며, 금융 부분 또한 2022년 5건에서 2024년 30건으로 증가하여 그 중요성이 커지는 것으로 확인됨
- 정부의 부동산정책은 수요자 중심에서 공급자 중심의 정책으로 변화하고 있으며, 규칙, 규정 등 기타 제도적 개선방안 도출을 통해 신속한 정책 성과를 기대하고 있는 것으로 판단됨

표 2 | 정책 유형 및 법령 단위별 정책 현황

단위: 건수(건), 비중(%)

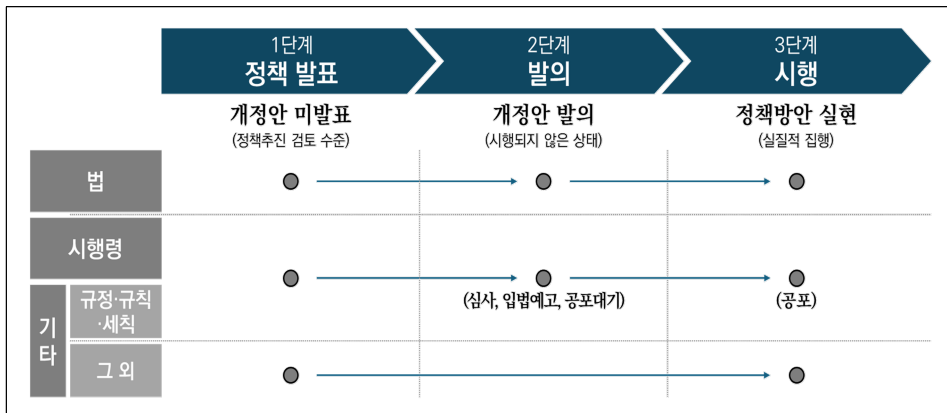
| 구분  |      | 법   |       | 시행령 |       | 기타  |       | 합계  |
|-----|------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|-----|
|     |      | 건수  | 비중    | 건수  | 비중    | 건수  | 비중    | 건수  |
| 수요자 |      | 36  | 32.4% | 19  | 17.1% | 56  | 50.5% | 111 |
|     | 금융   | 2   | 7.1%  | 1   | 3.6%  | 25  | 89.3% | 28  |
|     | 세제   | 25  | 69.4% | 11  | 30.6% | -   | -     | 36  |
|     | 관리제도 | 9   | 19.1% | 7   | 14.9% | 31  | 66.0% | 47  |
| 공급자 |      | 72  | 25.8% | 40  | 14.3% | 167 | 59.9% | 279 |
|     | 금융   | 5   | 8.8%  | 3   | 5.3%  | 49  | 86.0% | 57  |
|     | 세제   | 17  | 50.0% | 14  | 41.2% | 3   | 8.8%  | 34  |
|     | 관리제도 | 50  | 26.6% | 23  | 12.2% | 115 | 61.2% | 188 |
| 전체  |      | 108 | 27.7% | 59  | 15.1% | 223 | 57.2% | 390 |
|     | 금융   | 7   | 8.2%  | 4   | 4.7%  | 74  | 87.1% | 85  |
|     | 세제   | 42  | 60.0% | 25  | 35.7% | 3   | 4.3%  | 70  |
|     | 관리제도 | 59  | 25.1% | 30  | 12.8% | 146 | 62.1% | 235 |

자료: 국토교통부 보도자료(2022.6.~2024.8.) 재정리

## □ 세부 정책별 제도화 수준 분석

- 부동산정책의 제도화 수준을 평가하기 위해 정책의 세부 과제별 제도화 단계를 크게 3단계(발표, 발의, 시행)로 구분하여 평가 기준을 마련
  - 부동산시장 안정화를 위한 18개 정책(총 390개 세부 과제)의 제도화 수준을 정책 발표부터 법 시행까지의 진행 단계를 기반으로 분석·평가함
  - 각 진행 단계별 소요기간을 측정하여 평균 제도화 기간을 산출하고, 이를 통해 정책별 제도화 속도 및 효율성을 비교 분석
  - 발표된 정책을 법령단위별·정책유형별로 세분화하여 제도화 수준을 검토

그림 4 | 제도화 수준 평가 기준



자료: 연구진 작성

- 법 제·개정 과정이 전반적으로 지연되고 있으며, 특히 수요자 측면에서는 세제 정책, 공급 정책에서는 관리제도 정책의 제도화 진행률이 낮은 수준으로 나타남
  - 3단계 시행 과제는 전체 108건 중 41.7%(45건), 평균 282일(9.4개월)의 긴 시간이 소요되며, 40.7%(44건)는 2단계 발의 단계에 머물러 있어 법령 단위 중 제도화에 가장 오랜 기간이 필요한 것으로 확인됨
  - 법 제·개정이 필요한 수요 정책은 총 36건, 공급 정책은 72건으로 각 평균 소요기간은 166일(5.5개월)과 216일(7.2개월)로, 공급 정책이 상대적으로 더 많은 기간이 소요됨을 알 수 있음

- 시행령 제·개정 필요 정책과제 중 수요 정책에서는 세제 정책이 큰 비중을 차지하는 반면, 공급 정책은 관리제도 정책을 중심으로 추진되는 것으로 분석
  - 시행령 제·개정 정책과제는 수요 정책 19건, 공급 정책 40건으로 구성되며, 그중 68.4%(13건), 75%(30건)가 시행된 것으로 나타남. 이때 수요 정책은 시행까지 158일(5.3개월)이 걸린 반면, 공급 정책은 90일(3개월) 만에 시행됨
  - 수요 정책(19건)에서는 세제 정책이 11건으로 가장 높은 비중을 차지하며, 그중 90.9%(10건)가 3단계 시행 단계에 진입함. 세제 정책은 시행까지 평균 147일(4.9개월)의 기간이 소요된 것으로 나타남
  - 공급 정책(40건)에서는 관리제도 정책(23건)과 세제 정책(14건)이 높은 비중을 차지하며, 관리제도 정책 중 69.6%(16건)가 평균 129일(4.3개월)의 기간을 거쳐 시행된 것으로 확인됨
- 지난 3년간 발표된 부동산정책 세부 과제들을 법, 시행령, 기타(규칙, 규정 등) 단위로 별로 분석한 결과, 법 제·개정 과정은 전반적으로 지연되고 있는 반면, 기타 규칙이나 규정 등의 변경을 통한 제도화는 보다 신속하게 진행
  - 부동산정책 추진현황 분석 결과 최근 정부가 발표한 전체 390건의 부동산정책 중 59%가 시행되고 있는 것으로 분석되었으며, 이 과정에서 본 연구의 부동산정책 추진현황분석틀이 정책추진 상황 점검에 유용함을 확인
  - 또한 전반적으로 부동산정책의 3건 중 2건은 시행까지 이르렀으나, 법제도의 경우 시행 비율이 40% 수준에 머무르고 있는 등 지속적인 추진 현황 점검과 함께 원활한 입법을 위한 정책적 고민이 필요함이 도출

#### 4. 핵심 부동산정책 도출과 시행현황 분석

- 4장에서는 2차례의 정책 중요도 평가 설문조사를 통해 부동산정책의 실행 효과와 사회적 수용성을 동시에 고려하는 통합적 평가를 수행
  - 첫 번째 설문조사로 부동산 산업 및 개발 종사자들을 대상으로 직접편의 중심 평가를 실시하여, 현장에서 체감할 수 있는 주요 정책별 중요도 평가를 수행
  - 두 번째 설문조사로 수요 측면의 현장전문가 및 학계 전문가 등 다양한 부동산시장 전문가 그룹을 대상으로 사회적 편익 중심 평가를 실시하고, AHP 기법을 활용하여 정책 요소들의 상대적 우선순위를 도출

- 두 설문조사를 통해 공급 및 수요 측면을 모두 반영한 종합적이고 균형 잡힌 정책 평가를 수행하고 향후 정책 관련 시사점을 도출

## □ 부동산정책 중요도 설문조사

- 1차 설문조사에서 81건 정책과제의 중요도 점수를 바탕으로 주요 정책을 도출하였으며, 법령 단위, 제도화 단계 및 소요기간을 통해 도출된 주요 정책의 진행 현황에 대해 면밀히 살펴보았음
  - 정책은 크게 수요 및 공급 정책으로 구분 후 세부 유형으로 금융, 세제, 관리제도, 정비사업(공급정책의 한함)으로 구분하여 정책 분류 후 설문조사를 통해 중요도 점수를 산출
- 수요 측면에서 금융, 세제 및 관리제도 정책은 조사 결과 각각 다음과 같은 특성을 보임
  - 수요 정책 중 금융 정책 내 정책과제의 중요도 점수는 최소 2.47점부터 최고 4.27점까지 그 편차가 큰 편으로 나타남
  - 세제 정책은 대체로 법령 제·개정 필요 과제로 이루어져 있어 제도화에 보다 오랜 기간이 소요되는 것으로 나타남
  - 관리제도 정책은 법령 외 기타 정책과제도 다수 포함되어 있어 제도화까지는 세제와 금융의 중간 정도 수준을 보임
  - 수요 정책은 중요도가 높으나 시행되지 못하고 발표 및 발의 단계에 머무르고 있는 정책과제를 중심으로 우선순위별로 신속한 제도화를 진행할 필요가 있으며, 특히 법 제·개정과 관련하여 절차 간소화 및 대체 방안을 마련할 필요가 있음
- 공급 측면에서 금융, 세제 및 관리제도 정책은 조사 결과 각각 다음과 같은 특성을 보임
  - 공급 정책 중 금융 정책은 대부분 기타 규칙, 규정 등의 변경을 통해 시행되는 정책 과제로 이루어져 있어 가장 신속한 제도화(평균 34일) 기간을 기록한 것으로 분석
  - 세제 정책은 대체로 법령 제·개정 필요 과제로 이루어져 있어 제도화 소요기간이 상대적으로 긴 것으로 확인됨
  - 관리제도 정책은 정책의 수가 많으며 시행까지는 세제정책과 비슷한 수준의 기간이 소요되는 것으로 나타남(평균 218일(7.3개월))

- 정비사업 관련 정책은 공급 정책 중 가장 많은 과제 수(20건)에도 불구하고 제도화 소요기간 또한 가장 긴 237일로 나타남

#### □ 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사

- 1차 설문조사를 통해 도출된 주요 부동산정책을 바탕으로 정책 우선순위를 도출하고 정책 개선 시 고려해야 할 주요 항목들의 상대적 중요성을 평가하기 위해 「부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사」를 실시
- 설문 구성은 3단계 분류로 나누어 구성하였으며 각 정책의 중요도를 단계별로 평가하였음
  - 1단계 분류: 부동산시장의 발전과 안정을 위한 수요와 공급 정책 간 상대적 중요도를 평가 할 수 있도록 구성, 해당 단계는 전체 정책 방향성에 대한 우선순위를 설정하는데 중점을 두었음
  - 2단계 분류: 1단계에서 도출된 수요와 공급 정책의 중요도를 기반으로, 이를 더 세분화하여 세부 정책의 중요도를 평가
  - 3단계 분류: 2단계 분류 평가에서 평가된 각 정책의 중요도를 바탕으로, 각 분류당 3가지 정책을 제시하고 상대적 우선순위 설문을 진행하여 더 세부적인 정책요소들의 상대적 중요도를 평가하고, 정책 방향성에 대한 구체적인 우선순위 설정
- 1단계 분류평가 결과 수요정책과 공급 정책을 비교 시 상대적으로 공급 정책이 더 중요하다고 응답한 비율이 24.1% 더 높게 나타나 전문가들은 현 부동산시장 상황에서는 공급 활성화를 위한 정책의 중요도가 더 높다고 생각한다는 결과가 도출
  - 1단계 분류평가 결과 수요정책이 상대적으로 더 중요하다고 응답한 비율은 27.8%(14명), 공급정책이 상대적으로 더 중요하다고 응답한 비율은 51.9%(28명)였으며 동등하다고 응답한 비율은 20.4%(11명)으로 나타남
- 수요정책과 공급정책에 해당하는 세부 분류별로 2단계 분류 평가를 진행
  - 수요정책의 2단계 분류인 세제, 금융, 관리제도에 대하여 각 정책의 상대적 중요도를 평가한 결과 금융이 수요 정책 내에서 가장 높은 우선순위를 차지하였으며 그 뒤로 세제, 제도개선 순으로 중요도가 높게 나타남
  - 공급정책에서 2단계 중요도 평가 결과 금융이 공급정책 내에서 가장 높은 순위를 차지하였으며 이후 제도개선, 정비사업, 세제 순으로 중요하게 나타남
- 수요정책과 공급정책에 해당하는 2단계 분류별로 세부적인 정책별 상대적 정책 우선순위를 평가하는 3단계 분류 평가를 진행

- 수요정책의 세제 중 세부 정책의 우선순위는 ①생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대, ②다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과배제, ③개인 신축 소형주택 취득세 및 양도세 산정 시 주택 수 제외 정책 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 수요정책의 금융 중 세부 정책의 우선순위는 ①서민 실수요자 대상 LTV 우대한도 상향, ②저금리 고정금리 주담대 대환, ③HUG 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 수요정책의 관리제도 중 세부 정책의 우선순위는 ①청약 무주택 인정 범위 확대, ②전매제한기간 개선·완화, ③수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 공급정책의 세제 중 세부 정책의 우선순위는 ①민간 건설임대 중부세 합산배제 혜택, ②PF 정상화 펀드 부동산 취득세 감면, ③건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면을 확대 정책 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 공급정책의 금융 중 세부 정책의 우선순위는 ①은행권 중도금 대출 심사 초기분양률 기준 합리화, ②PF 대출 보증대상 요건 완화, ③미분양 주택 PF 대출 보증상품 신설 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 공급정책의 관리제도 중 세부 정책의 우선순위는 ①수도권 공공택지 토지 이용 효율화, ②공공주택 지구계획 및 주택사업계획 동시 승인, ③도시형 생활주택 건축면적 제한 완화 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 공급정책의 정비사업정책 중 세부 정책의 우선순위는 ①재건축 부담금의 합리적 감면, ②도심복합사업 요건 완화, ③정비사업 최대용적률 법적 상한 이상 추가허용 순으로 중요도가 높게 평가되었음
- 세부적인 정책별 상대적 정책 우선순위를 평가하는 3단계 분류 평가 결과 정부 발표 정책 전수에 대한 검토 결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과가 일부 차이가 있어, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성을 확인
- 중요도가 상대적으로 높다고 응답한 공급 정책의 경우 전수로 검토한 결과는 공급정책 279건 중 154건(55.2%)가 시행단계에 이르렀으나, 중요성이 가장 높은 정책에서는 12건 중 6건(50%)로 나타나 중요정책의 중점 추진 필요성이 더 높은 것으로 나타남
- 각 정책분류별 3단계 하위정책 분류까지의 우선순위 평가를 통해 세부정책의 중요도 순위까지 분석하였으며, 이를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출

- 중요도가 높은 정책에 대한 추가적인 검토·분석 결과 공급 정책의 경우 중요 정책의 시행 완료 비율이 상대적으로 낮게 나타남
- 그리고 중요도가 상대적으로 높다고 응답한 공급 정책의 경우 전수로 검토한 결과는 공급정책 279건 중 154건(55.2%)가 시행단계에 이르렀으나, 중요성이 가장 높은 정책에서는 12건 중 6건(50%)로 나타나 중요정책의 중점 추진 필요성이 더 높은 것으로 나타남
- 이처럼 정부 발표 정책 전수에 대한 검토 결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과가 일부 차이가 있어, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성을 확인

## 5. 정책 추진현황 분석 및 제도화 지원 체계 구축 방향

- 이상의 연구결과를 바탕으로 현재 정부 정책 추진현황 분석을 수행하면서 실질적인 정책효과를 담보하기 위해서는 지속적인 정책 추진 현황 점검 및 제도화 관리가 필요하다는 점을 확인
  - 다수의 정책이 제도화가 완료되어 시행중임에도 일부 정책의 법제화가 지연되는 측면이 있으며, 특히 중요도 높은 일부 정책의 경우 제도화 수준이 상대적으로 낮게 나타나기도 하였다.
  - 이러한 정책 제도화 지연은 정책 시차로 인한 정책 실패, 즉 필요한 시기 필요한 정책이 적시에 시행되지 못하여 정책효과가 감소하는 결과로 귀결될 가능성이 높다.
- 이에 본 연구는 앞서 살펴본 연구결과를 바탕으로 다음과 같은 3가지 구성 요소를 포함하는 부동산정책 추진현황 분석 체계 구축 방향을 제시
  - 첫째, 정책 추진 현황 점검 틀을 바탕으로 정책 입안부터 시행까지 각 단계별로 추진 현황을 지속적으로 점검할 수 있는 틀을 제시
  - 둘째, 이를 바탕으로 부동산정책 추진 현황 점검 체계의 효과를 높이기 위한 지원 체계로서 AI 등의 신기술을 활용한 시장점검 및 모니터링 체계 강화 및 정책관리체계 구축 방안을 제안
  - 셋째, 상대적으로 정책 시차가 큰 법제도의 원활한 제도화를 위한 도구로서 입법영향 분석을 포함한 정책 사전 영향 분석체계 구축을 제시

- 이를 통해서 정부 정책이 제도화 과정에서 겪는 정책 시차를 최소화하여 정책효과를 높이고, 이를 통해 부동산시장 안정 유도 기반을 마련하고자 함

## □ 정책 추진 현황 점검 체계 구축

- 정책의 실질적 집행 및 성과 도출을 위해 입안부터 시행 이후까지 정책추진단계별 지속적인 추진 상황 점검 및 조정 체계를 구축할 필요
  - 이에 본 연구에서 수행한 정책 추진 현황 점검 틀을 바탕으로 정책 입안부터 시행까지 각 단계별로 추진 현황을 지속적으로 점검 틀을 제시하고, 이를 바탕으로 정책 추진 현황을 점검할 수 있는 체계 구축 방향을 제시

### ① 정책 추진 현황 점검 틀

- 정책 추진 현황 점검 체계 구축을 위해 먼저 본 연구의 정책 추진 현황 분석 내용을 바탕으로 정책 추진 현황 점검 틀은 다음과 같이 도출
  - 첫째, 정책 추진 단계는 정책 발표, 발의, 시행 3단계로 구분
  - 둘째, 정책은 제도 유형으로는 법, 시행령, 기타로 구분
  - 마지막으로 이러한 정책 추진 현황 점검을 위한 단계별, 부문별 분석 틀을 통합하면 대분류와 소분류, 그리고 정책의 제도유형별로 구분된 정책들의 정책 추진 단계별 현황 분석 결과 도출이 가능

### ② 정책 추진 현황 점검체계 구축 방향

- 앞서 구축된 점검 틀을 바탕으로 중요도에 따른 정책 분류를 통해 중요도가 높은 정책에 대한 추진 현황을 별도로 분석하도록 하고, 주요 부동산정책 제도화 및 시행에 대한 중간점검을 앞서 제시한 점검 틀과 중요정책 점검 등을 병행하는 정책적 노력이 필요
  - 즉, 앞서 도출된 정책 추진 현황 점검 틀에 기반한 점검 체계를 구축하고, 이를 바탕으로 체계적인 정책 시행 노력을 경주
  - 이를 위해 먼저 정책 중요도에 따른 중요도에 따른 정책 분류를 통해 중요도가 높은 정책에 중점을 둔 정책추진 현황 분석도 필요
- 다음으로 주요 부동산정책 제도화 및 시행에 대한 중간 점검을 지속 시행
  - 부동산정책의 제도화 및 시행 여부에 대한 중간 점검을 체계적으로 실행하면, 주요 부동산정책의 실행력을 담보할 수 있을 것으로 기대

- 실제 독일 등 해외 정부는 부동산정책 실행력을 강화하기 위해 주요 부동산 정책의 시행 여부에 대한 중간 점검 및 검토 결과를 보고서로 발표

#### □ 효과적 정책 수행을 위한 신기술 기반 지원체계 구축

- 정책 발표 후 제도화를 통한 시행까지 많은 시간이 소요될 경우 정책 시차로 인해 소기의 정책효과 달성에 어려움을 겪을 가능성이 높아짐
  - 특히 최근 부동산시장과 같이 빠르게 시장 여건이 변화할 경우 이러한 가능성은 더욱 높음
- 따라서 정책 시차를 줄이기 위한 노력을 하되, 이와 병행하여 시장변화 및 이에 큰 영향을 미치는 주택수급에 대한 모니터링 등 정책추진과 관련한 지원체계를 강화할 필요
  - 모니터링 강화를 통한 시장 수급 및 변동 현황의 정확한 파악은 추진중인 정책이 정책 시차로 인해 실패할 경우 해당 정책을 일부 조정하는 등 빠른 정책적 대응이 가능
  - 특히 최근 대두되고 있는 머신러닝, AI 등의 기술적 진보는 이러한 지원체계 구축 및 강화에 강력한 도구를 제공할 수 있음
- 이에 이 절에서는 부동산정책 추진 현황 점검 체계를 통한 정책효과 향상을 위한 지원 체계로서 AI 등의 신기술을 활용한 시장점검 및 모니터링 체계 강화 및 정책관리체계 구축 방안을 제안

##### ① AI 등 신기술 도입을 통한 시장점검 및 관련 모니터링 체계 강화

- 공급활성화 등 정부 정책의 정확한 수립 및 원활한 추진을 위해서는 보다 정밀한 관련 기초 데이터 생산 및 데이터 품질 향상과 다양하고 풍부한 관련 정보제공이 중요
  - 정확하고 풍부한 기초 데이터가 확보되어야만 정확하게 현황을 파악하고 이를 바탕으로 필요한 정책을 수립, 시행하는 것이 가능하기 때문
  - 특히 앞서 분석된 우선순위가 높은 공급정책들은 수급과 관련된 정확하고 풍부한 기초자료 및 데이터가 뒷받침이 되어야 더 효과적으로 시행이 가능
- 이런 측면에서 공급정책 중 우선순위가 높은 핵심과제 수행을 위한 정책으로 실시간 주택 수급 상황을 반영할 수 있는 정밀한 데이터 기반 모니터링 체계 구축을 제안
  - 구체적으로, 주택 및 택지 시장의 수요와 공급을 일정 시기 및 공간 단위로 입체적으로 진단할 수 있는 시·공간통합형 모형을 개발하고, 최근 대두되는 AI

기술을 활용하여 미래 수급을 예측 할 수 있는 시스템을 구현하여 정책입안자들이 보다 효율적이고 선제적인 조치를 마련할 수 있도록 지원할 필요

## ② 신기술 활용한 정책관리체계 구축

- AI와 빅데이터 기술을 활용하여 정책 집행 상황(진행 속도, 예산 집행, 실행 지연 요인 등)을 실시간으로 모니터링할 수 있는 중앙 데이터 허브와 통합정책관리 플랫폼을 구축
- 이를 통해 과거 데이터와 현재 상황을 분석하여 실행 지연 가능성을 예측하고, 선제적 대응을 지원하는 기반을 마련

## □ 정책 사전 영향 분석체계 구축

### ① 원활한 입법을 위한 사전적 부동산정책 입법영향 분석 제도 도입

- 부동산정책의 제도화와 원활한 시행을 위해서는 법률 제정·개정 전, 해당 법안이 부동산시장과 국민 생활에 미칠 영향을 사전에 체계적으로 분석하고 검토하는 절차가 필요 이를 통해 입법목적이 달성될 수 있음을 미리 확인하고, 합리적 설득과 원활한 입법과정을 지원할 수 있음
  - 국회에서는 입법조사처를 중심으로 ‘입법영향분석’ 제도를 도입하여 보다 나은 법률 제정을 추진하고 있으며(장경석, 2024), 독일 등 해외 주요국도 입법평가제도를 도입하여 법률의 실효성과 수용성을 높이고 있음
- 부동산정책 사전 입법영향분석 도입을 위한 구체적 대응 방향으로 아래와 같은 사항을 고려하여 해당분석을 추진하는 것을 검토
  - 정책과 주택 공급·수요 및 거시경제 변수 관계 분석:주택 공급과 수요, 부동산시장 및 관련 거시경제 변수 간의 전반적 방향성 검토
  - 이해관계자 인식 및 수용성 선행 검토:건설업계, 금융기관, 주택 수요자 등 주요 이해관계자들의 정책에 대한 인식과 법률 변화 수용성 조사
  - 부동산 정보·통계 기반 개선:보다 정확한 주택 공급·재고 현황 등 관련 통계 정보 정비
  - 비용·편익 분석 기초연구:부동산정책 시행에 따른 비용과 편익을 분석할 수 있는 방법론적 틀 마련
- ② 입법영향 분석 제도 도입과 연계한 시장참여자 행태 기반 사전사후 부동산정책 평가 체계 구축

- 부동산정책이 시장에 미치는 영향을 사전·사후적으로 분석하여 긍정적 효과는 극대화하고 부정적 영향은 최소화하는 환류체계를 마련하여 이를 통해 정책 발표 및 시행 전 예상 효과 분석과 시행 후 시장 참여자 행태·효과 평가를 수행하고 정책 수립 단계에서부터 개선사항을 반영하도록 지원
- 시장 참여자 행태에 기반한 평가
  - 부동산시장 참여자들의 대응 행태는 정책효과에 큰 영향을 미치므로, 사전적 검토와 사후 평가를 통해 지속적으로 모니터링하고, 이를 바탕으로 정책을 수정·보완하는 체계를 구축
  - 이와 같은 행태 기반 평가 및 환류 프로세스를 정책 입안 → 사전평가 및 반영 → 정책 수정 → 시행 → 사후 평가 → 개선 방안 도출 → 정책 개선의 순으로 운영

## 6. 결론

- 본 연구는 정부의 최근 부동산정책의 제도화 및 시행 수준을 점검하고, 정책 시차를 줄이고 원활한 정책 시행을 위한 틀로서 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 정책 체계를 도출하고자 함
- 연구 결과 다음과 같은 시사점을 도출
  - 정부가 발표한 전체 390건의 부동산정책 중 59%가 시행되고 있는 것으로 분석되었으며, 이 과정에서 본 연구의 부동산정책 추진 현황 분석 틀이 다양한 측면에서 정책 추진 상황을 점검하는 데 매우 유용함을 확인
  - 정책의 제도화를 통한 시행을 보다 촉진하기 위해서는 본 연구에서 제시된 틀에 기초한 추진현황 분석을 통한 적극적인 정책 제도화 관리 및 추진이 필요
  - 특히 법제도의 경우 시행 비율이 41.7%에 불과하고 40.7%가 발의 단계에 있으며, 발의단계에 있는 정책의 소요기간이 평균 204일에 이르고 있어 원활한 법제도의 시행이 가능하도록 하는 방안에 대한 검토 필요성이 도출
  - 또한 정부 발표 정책 전수에 대한 검토 결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과가 일부 차이가 있어, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 필요성을 확인
- 위 시사점을 바탕으로 실질적인 정책효과를 담보하기 위해서는 지속적인 정책 추진 현황 점검 및 제도화 관리가 필요함이 대두
  - 다수의 정책이 제도화가 완료되어 시행중임에도 일부 정책의 법제화가 지연

되는 측면이 있으며, 특히 중요도 높은 일부 정책의 경우 제도화 수준이 상대적으로 낮게 나타남

- 이러한 정책 제도화 지연은 정책 시차로 인한 정책 실행, 즉 필요한 시기 필요한 정책이 적시에 시행되지 못하여 정책효과가 감소하는 결과로 귀결
- 이에 본 연구는 앞서 살펴본 연구결과를 바탕으로 다음과 같은 3가지 구성 요소를 포함하는 부동산정책 추진현황 분석 체계 구축 방향을 제시
  - 첫째, 정책 추진 현황 점검 틀을 바탕으로 정책 입안부터 시행까지 각 단계별로 추진 현황을 지속적으로 점검할 수 있는 틀을 제시
  - 둘째, 이를 바탕으로 부동산정책 추진 현황 점검 체계의 효과를 높이기 위한 지원 체계로서 AI 등의 신기술을 활용한 시장점검 및 모니터링 체계 강화 및 정책관리체계 구축 방안을 제안
  - 셋째, 상대적으로 정책 시차가 큰 법제도의 원활한 제도화를 위한 도구로서 입법영향 분석을 포함한 정책 사전 영향 분석체계 구축을 제시
- 이를 통해서 정부 정책이 제도화 과정에서 겪는 정책 시차를 최소화하여 정책 효과를 높이고, 이를 통해 부동산시장 안정을 유도하는 정책적 기반을 마련하는 데 기여
- 본 연구에서는 부동산정책 추진현황을 검토, 분석하고 그 결과를 바탕으로 효과적 정책 추진을 위한 제도화 검토, 관리, 지원을 포함하는 체계 구축 방향을 제안하였음에도, 다음과 같은 한계를 내포
  - 첫째, 2022년 6월 이후 현재까지 발표된 정부 정책에 한정하여 부동산정책 추진 현황을 검토하였으며, 중장기적 관점에서 정책 발표 후 일정한 시점에 제도화를 통한 시행에 이를 비율과 특성 등에 대한 분석까지는 이르지 못함
  - 둘째, 주택가격 상승기 또는 주택가격 하락기 등 주택시장 특성에 따른 정부 정책의 특성과 정책 추진 현황 검토도 필요성이 높으나 다루어지지 못함
- 이러한 한계에도 불구하고, 이 연구는 부동산정책 추진 현황에 대한 체계적 분석을 통해 정부 정책 발표와 제도화를 통한 시행 간에 발생하는 정책 시차의 특성을 세밀하게 살펴보고, 이를 바탕으로 정책 시차를 줄이고 정책효과를 높이기 위한 정책 방안으로서 정책 추진현황 분석 체계 구축 방향을 제시했다는 점에서 필요성은 높지만 기존에 이루어지지 못한 연구라는 의의를 가짐

---

# 차례

## CONTENTS

---

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 주요 내용 및 정책제안 ..... | iii |
| 요 약 .....          | v   |

---

### 제1장 서론

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. 연구 배경 및 목적 .....      | 3 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 .....     | 5 |
| 3. 선행연구 검토 및 차별성 .....   | 6 |
| 4. 연구의 정책·학술적 기대효과 ..... | 8 |

---

### 제2장 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책대응 틀

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 주택의 의미에 대한 이론적 논의 .....     | 11 |
| 2. 주택시장 현황 및 여건변화 .....        | 15 |
| 3. 현황 및 여건변화에 대응한 정책대응 틀 ..... | 29 |

---

### 제3장 부동산정책 현황

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 1. 최근 정부의 주요 부동산정책 .....  | 39  |
| 2. 정부 정책의 체계적 유형화 .....   | 96  |
| 3. 세부 정책별 제도화 수준 분석 ..... | 102 |
| 4. 요약 및 시사점 .....         | 109 |

#### 제4장 핵심 부동산정책 도출과 시행현황 분석

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 1. 부동산정책 중요도 평가 설문조사 .....          | 117 |
| 2. 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사 ..... | 133 |
| 3. 요약 및 시사점 .....                   | 144 |

#### 제5장 정책 추진현황 분석 및 제도화 지원 체계 구축 방향

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1. 정책 추진 현황 점검 체계 구축 .....            | 149 |
| 2. 효과적 정책 수행을 위한 신기술 기반 지원체계 구축 ..... | 155 |
| 3. 정책 사전 영향 분석체계 구축 .....             | 159 |

#### 제6장 결론

|          |     |
|----------|-----|
| 결론 ..... | 169 |
|----------|-----|

|            |     |
|------------|-----|
| 참고문헌 ..... | 173 |
|------------|-----|

|               |     |
|---------------|-----|
| SUMMARY ..... | 177 |
|---------------|-----|

|           |     |
|-----------|-----|
| 부 록 ..... | 179 |
|-----------|-----|

---

# 표차례

## LIST OF TABLES

---

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 〈표 1-1〉 선행연구 요약 및 차별성 .....                      | 7   |
| 〈표 2-1〉 주거가치의 주요 내용 : McCray and Day(1977) ..... | 14  |
| 〈표 2-2〉 주거 가치의 지표와 내용: 최목화(1987) .....           | 14  |
| 〈표 2-3〉 매슬로우(Maslow)의 동기이론에 기초한 주거욕구 .....       | 15  |
| 〈표 2-4〉 지역구분별 인구, 2018~2023년 .....               | 17  |
| 〈표 2-5〉 지역구분별 가구, 2018~2023년 .....               | 18  |
| 〈표 2-6〉 총 주택 및 20년 이상 노후 주택 수 추이 .....           | 27  |
| 〈표 3-1〉 연도별 부동산정책 발표 현황 .....                    | 40  |
| 〈표 3-2〉 2022년 부동산정책 주요내용 .....                   | 41  |
| 〈표 3-3〉 2023년 부동산정책 주요내용 .....                   | 43  |
| 〈표 3-4〉 2024년 부동산정책 주요내용 .....                   | 45  |
| 〈표 3-5〉 부동산정책유형별 정의 .....                        | 97  |
| 〈표 3-6〉 법령 단위별 부동산정책 추이 .....                    | 98  |
| 〈표 3-7〉 정책유형별 부동산정책 현황 .....                     | 99  |
| 〈표 3-8〉 정책 유형 및 법령 단위별 정책 현황 .....               | 101 |
| 〈표 3-9〉 부동산정책 구분 설명표 .....                       | 104 |
| 〈표 3-10〉 발표연도별 정책별 제도화 수준 현황 .....               | 105 |
| 〈표 3-11〉 법령 단위별 정책 제도화 수준 현황 .....               | 107 |
| 〈표 3-12〉 정책유형별 정책 제도화 수준 현황 .....                | 109 |
| 〈표 3-13〉 법령 단위 및 정책유형별 정책 제도화 수준 현황 .....        | 111 |
| 〈표 4-1〉 중요도 척도별 정의 및 기호 .....                    | 118 |
| 〈표 4-2〉 정책 중요도 평가 설문지 문항 구성 .....                | 119 |
| 〈표 4-3〉 정책 중요도 평가 기초 현황 .....                    | 121 |
| 〈표 4-4〉 법령 단위별 평가 현황 .....                       | 123 |
| 〈표 4-5〉 제도화 수준별 평가 현황 .....                      | 125 |
| 〈표 4-6〉 수요 정책 중요도 점수 및 제도화 수준 현황 .....           | 127 |

---

---

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 〈표 4-7〉 공급 정책 중요도 점수 및 제도화 수준 현황 .....     | 131 |
| 〈표 4-8〉 항목별 중요도 산출을 위한 측정치 값 배정 .....      | 134 |
| 〈표 4-9〉 정책 우선순위 도출을 위한 분류별 AHP 설문 내용 ..... | 136 |
| 〈표 4-10〉 1단계 분류 평가결과 .....                 | 137 |
| 〈표 4-11〉 수요정책 2단계 분류 평가결과 .....            | 138 |
| 〈표 4-12〉 공급정책 2단계 분류 평가결과 .....            | 138 |
| 〈표 4-13〉 수요정책 중 세제의 3단계 분류 평가결과 .....      | 139 |
| 〈표 4-14〉 수요정책 중 금융의 3단계 분류 평가결과 .....      | 140 |
| 〈표 4-15〉 수요정책 중 관리제도의 3단계 분류 평가결과 .....    | 141 |
| 〈표 4-16〉 공급정책 중 세제의 3단계 분류 평가결과 .....      | 142 |
| 〈표 4-17〉 공급정책 중 금융의 3단계 분류 평가결과 .....      | 142 |
| 〈표 4-18〉 공급정책 중 관리제도의 3단계 분류 평가결과 .....    | 143 |
| 〈표 4-19〉 공급정책 중 정비사업정책의 3단계 분류 평가결과 .....  | 144 |
| 〈표 5-1〉 제도화 과정의 단계 구분 .....                | 151 |
| 〈표 5-2〉 부동산정책의 부문별 분류 .....                | 151 |
| 〈표 5-3〉 부동산정책 추진현황 점검 틀 .....              | 152 |
| 〈표 5-4〉 국회입법조사처의 입법영향분석 표준목차(안) .....      | 162 |
| 〈표 5-5〉 독일 입법영향 평가서의 주요 내용 .....           | 162 |
| 〈표 5-6〉 행태 기반 부동산정책 사전적 효과 분석 틀 (예시) ..... | 165 |

---

# 그림차례

## LIST OF FIGURES

---

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| 〈그림 2-1〉 총인구 및 연평균 증감률, 1960~2023년           | 16  |
| 〈그림 2-2〉 권역별 전년 대비 인구 증감, 2016~2023년         | 17  |
| 〈그림 2-3〉 총가구 및 연평균 증감률, 1980~2023년           | 18  |
| 〈그림 2-4〉 가구원 수별 가구 구성비, 2000~2023년           | 19  |
| 〈그림 2-5〉 일반가구 중 고령자가구 구성비율                   | 20  |
| 〈그림 2-6〉 주택매매 및 전세가격지수 변동률                   | 21  |
| 〈그림 2-7〉 주택유형별 매매가격지수 변동률(아파트, 연립, 단독)       | 22  |
| 〈그림 2-8〉 연소득대비 주택가격비율(PIR) 및 주택구매력지수(HAI) 추이 | 23  |
| 〈그림 2-9〉 전국 주택 매매거래 추이                       | 23  |
| 〈그림 2-10〉 주택건설 인허가, 착공, 준공 추이                | 24  |
| 〈그림 2-11〉 미분양 및 준공 후 미분양 추이                  | 25  |
| 〈그림 2-12〉 건설공사비지수 및 변동률 추이                   | 26  |
| 〈그림 2-13〉 연도별 멸실주택 수 추이                      | 28  |
| 〈그림 2-14〉 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 큰 틀의 정책 방향   | 31  |
| 〈그림 2-15〉 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 구체적 정책 방향    | 32  |
| 〈그림 2-16〉 부동산시장 및 산업 안정 정책의 목표               | 34  |
| 〈그림 2-17〉 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 정책대응 틀       | 35  |
| 〈그림 3-1〉 주택공급 확대 및 재정비 활성화 관련 추진 정책          | 95  |
| 〈그림 3-2〉 부동산 세제 개편 및 금융 개선 관련 추진 정책          | 95  |
| 〈그림 3-3〉 제도화 수준 평가 기준                        | 103 |
| 〈그림 4-1〉 부동산정책과제 설문 문항 식별 과정                 | 119 |
| 〈그림 4-2〉 정책유형별 중요도 평가 결과 분석                  | 121 |
| 〈그림 4-3〉 법령 단위별 정책 소요기간                      | 123 |
| 〈그림 4-4〉 제도화 수준별 정책 소요기간                     | 125 |
| 〈그림 5-1〉 독일의 부동산 관련 정책 중간점검 사례               | 154 |
| 〈그림 5-2〉 주택수급 진단 시스템을 통한 정책지원 방안             | 156 |

---

---

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| 〈그림 5-3〉 재고주택 통합정보 관리시스템 구축방향 및 정책지원 방안 .....  | 157 |
| 〈그림 5-4〉 의원발의 법률안 건수 및 비중 .....                | 160 |
| 〈그림 5-5〉 행태 기반 부동산정책 사전사후 효과분석 및 환류 프로세스 ..... | 164 |





# CHAPTER 1

## 서론

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. 연구 배경 및 목적 .....      | 3 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 .....     | 5 |
| 3. 선행연구 검토 및 차별성 .....   | 6 |
| 4. 연구의 정책·학술적 기대효과 ..... | 8 |



---

# 01 서론

본 장에서는 부동산정책 추진 현황 분석 체계 구축방향 설정을 위한 배경, 연구 목적, 연구 방법과 이 연구의 차별성 및 학술적·정책적 기여를 제시하였다. 이를 위해 먼저 이 연구가 현재 왜 필요한지를 연구 배경을 통해 살펴보고, 이를 바탕으로 정책 시차를 줄이고 원활한 정책 시행을 유도하기 위한 틀로서 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화 지원 체계 구축 방향을 제시하였다. 이어서 이 연구에서 활용되는 구체적인 연구 방법을 설명하고, 이 연구가 기존 연구와 어떤 차별성을 가지며 현재 필요하지만 연구되지 못한 부분을 이 연구가 채워줄 수 있음을 설명하였다. 마지막으로 본 연구를 통해 기대되는 학술적·정책적 기여가 무엇인지 제시하였다.

## 1. 연구 배경 및 목적

### 1) 연구 배경

최근 부동산시장은 관련 여건이 급변하며 가격 급등락이 빠르게 반복되는 등 시장이 높은 변동성을 보이고 있다. 실제 2020년 전후 부동산시장이 급격한 가격 상승을 경험한 반면, 2022년 후반부터 2023년 초까지는 가격이 급락하였으며, 2024년 들어서는 지방을 중심으로 시장 위축이 지속되는 모습을 보이고 있다. 이와 함께 지역별로는 수도권 인기 지역과 그렇지 않은 지역 간 시장 흐름의 격차가 점차 심화되고 있으며, 가계부채 문제에 대응한 금융관리 강화와 글로벌 금리 인상에 따른 고금리 등 금융 요인들이 부동산시장에 과거와 다른 영향을 미치고 있다. 최근에는 인건비와 건설자재비의 급등으로 인해 공급 비용 상승이 부동산시장 및 산업에 미치는 영향도 중요한 이슈로 대두되고 있다.

---

이에 정부는 부동산시장과 산업의 정상화를 위해 다양한 정책들을 도입 및 시행하고 있다. 정부는 부동산시장의 과도한 급등락을 완화하여 안정적인 시장을 유도하고, 부동산 산업의 정상화를 위한 다수의 부동산시장 대책을 발표하였다. 이러한 정책들은 시장 정상화와 안정적이며 지속적인 주택공급을 이루기 위한 기반으로 작용하고 있다.

그러나 일부 정책은 발표 후 정책 추진 과정에서 원활한 제도화가 이루어지지 못함으로써 적기에 정책이 시행되지 못하고 소기의 목표를 달성하는 데 어려움을 겪고 있다. 예를 들어 2022년 하반기 급락기에 적합한 정책은 현재 변화된 여건하에서 소기의 정책 목표를 달성하기 어렵다. 이와 같은 정책 시차로 인한 부정적 영향은 정부 정책의 현황과 성과를 종합적으로 검토하여 실효성 있는 정책을 원활하게 제도화하여 시행할 수 있도록 하는 정책 틀의 필요성이 높음을 시사한다.

주택법 제1조는 “이 법은 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다”라고 명시하고 있다. 해당 법적 근거는 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위한 주택시장 안정이 국가 정책의 핵심 목표임을 보여준다. 이러한 국가정책 목표와 정책 시행 지연에 따른 정책 시차의 부정적 영향을 종합적으로 고려한다면, 변화하는 여건에 대응한 정부 정책들의 추진 현황을 점검하고, 보다 효율적이고 안정적으로 정책을 수립·추진하기 위한 체계 구축의 필요성은 매우 높다 하겠다.

## 2) 연구 목적

본 연구는 정부의 최근 부동산정책 제도화 및 시행 수준을 점검하고, 정책 시차를 줄이고 정책을 원활하게 시행하기 위한 틀로서 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 체계 구축 방안을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 먼저 관련 현황 및 여건을 종합적으로 검토하여 최근 부동산시장 및 산업 여건 변화에 대응하기 위한 정책 분석 틀을 마련하고, 이를 기반으로 최근 정부 정책의 시행 현황 및 제도화 수준을 검토한다. 그리고 최근 정부가 발표한 부동산시장 관련 정책들을 체계적으로 분석하여 정책의 세부 내용과 제도화 수준을 정리하고, 그 중에서도 중요도가 높은 과제를 선별

---

하여 이들의 제도화 수준을 면밀히 파악한다. 마지막으로 도출된 연구 결과를 토대로 부동산시장의 안정을 위한 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 체계 구축 방향을 제시하고자 한다. 본 연구에서 제시하는 정책 방안과 시사점은 정책 시차를 최소화하여 효과적인 부동산시장 정책 시행에 이바지함으로써 궁극적으로 국민 주거안정에 기여하는 것을 목표로 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위 및 정의

본 연구는 정부 부동산정책을 중심으로 진행되므로, 연구의 공간적 범위는 전국으로 설정된다. 연구의 주된 시간적 범위는 정책에 관해서는 최신 정책에 초점을 맞추기 위해 2022년부터 현재까지를 대상으로 하며, 시장여건 검토를 위한 통계자료는 주택가격 상승이 시작된 2015년 이후 현재까지로 한다. 연구 대상은 부동산시장 전반에 걸친 정책을 아우르지만, 특히 부동산시장의 핵심 재화인 주택시장에 초점을 맞추어 연구를 수행한다. 이를 위해 주택 공급, 도심 재정비, 금융, 조세 정책 등을 주요 분야로 구분하여 체계적으로 검토하였다.

### 2) 연구 방법

본 연구는 문헌검토, 통계자료 분석, 설문조사 등 다양한 연구 방법을 포괄적으로 활용하여 진행된다. 또한, 외부기관 및 전문가와의 협동연구를 통해 산·학·연의 다양한 견해가 종합된 정책 현황 진단과 정책과제 도출을 목표로 한다. 부동산 현장에서 강점을 보유한 부동산산업 전문기관 등과 협력하여, 국민 눈높이에서 정부의 정책 추진 현황과 그 중요성을 입체적으로 발굴하고자 하며, 학회 및 관련 기관의 전문가 자문을 받아 부동산정책의 개선 방향과 향후 과제를 도출할 예정이다.

---

연구 추진 방식은 외부 기관과의 협동 연구를 통해 부동산정책 현황을 종합적으로 진단하고, 이를 토대로 정책과제를 도출하는 데 중점을 두고 있다. 데이터 수집 및 분석은 문헌검토, 설문조사, 통계자료 분석 등 다양한 방법을 포함하며, 선행연구 등 관련 문헌을 바탕으로 부동산시장 정책을 유형화하고, 부동산시장 참여자에 대한 설문조사를 통해 정부 정책의 중요성에 관한 분석을 시행하여 부동산정책 추진 현황을 분석하고 원활한 정책 시행을 위한 체계를 제시하고자 한다.

### 3. 선행연구 검토 및 차별성

#### 1) 선행연구 현황

부동산정책에 관한 기존 연구들은 대부분 부동산시장 관련 통계자료를 활용한 전통적인 계량 분석과 모형 구축, 그리고 이를 바탕으로 한 정책효과 분석에 초점을 맞추고 있다. 구체적으로는 “부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응”이나 “유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구”와 같은 선행연구들이 수행되었으나, 이들 연구는 부동산시장이 위축되기 이전의 상황이나, 유동성이라는 특정 변수에 국한된 계량분석을 통해 주택시장 안정 방안을 모색한 한계를 지닌다.

이러한 연구들은 부동산정책에 대한 이해를 높이는 데 기여하였으나 최근의 주요 여건 변화를 반영하지 못했다는 한계를 드러낸다. 일부 연구에서는 최근 변화된 여건 하에서 부동산시장에 대한 분석이 이루어졌으나, 주로 통계 분석에 의존하여 일부 세부 정책만을 대상으로 하였다. 그 결과 특정 기간 발표된 정책을 종합하여 제도화 및 시행 여부를 분석하고, 정책 시차 최소화를 통한 정책효과 극대화를 위한 정책적 체계에 대한 연구는 거의 이루어지지 못하였다.

## 2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

기존 연구들은 부동산시장이 본격적으로 위축되기 이전의 상황이나, 유동성과 같이 특정 변수를 중심으로 주택시장 안정 방안을 검토하거나 제시한 한계를 보였다. 반면, 본 연구는 최근 고금리와 저성장 트렌드로 인해 급격히 위축된 부동산시장 현황을 토대로, 정부 정책의 시행 현황을 세부적으로 파악하고 이를 바탕으로 정책 시차를 줄이고 정책효과를 높일 수 있는 정책 추진 현황 분석 체계 구축 방향을 도출하고자 한다.

표 1-1 | 선행연구 요약 및 차별성

| 구 분            |   | 선행연구와의 차별성                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |
|----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |   | 연구목적                                                                                                                                                                             | 연구방법                                                                                                                   | 주요 연구내용                                                                                                                                               |
| 주요<br>선행<br>연구 | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명:부동산시장 안정을 위한 정책 과제와 대응</li> <li>연구자(연도): 이수옥 외(2022)</li> <li>연구목적:</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌 연구</li> <li>통계 및 계량 분석</li> <li>설문조사</li> <li>전문가 자문 및 협동 연구</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>다주택 기준 및 수 산정방식 검토</li> <li>민간임대 임차인 장기 거주 방안</li> <li>주택공급 과잉 가능성 분석</li> <li>친환경 그린홈 확대 방안 제언</li> </ul>     |
|                | 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명:유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구</li> <li>연구자(연도): 황관석 외(2021)</li> <li>연구목적: 유동성 및 주택시장 위험도, 유동성 등을 분석하여 효과적인 유동성 관리방안을 도출하고자 함</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌 연구</li> <li>통계 및 계량 분석</li> <li>전문가 자문 및 협동 연구</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>유동성 위험지표 분석</li> <li>유동성과 거시경제 및 주택가격 간 관계 분석</li> <li>주택금융규제 효과 분석</li> <li>유동성 관리 방안 제언</li> </ul>           |
|                | 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명:부동산시장 이슈 분석과 정책 방안(II)</li> <li>연구자(연도): 변세일 외(2017)</li> <li>연구목적: 전월세시장의 구조 변화 양상과 원인을 분석하고 각 지역별 영향을 고려한 정책방향을 도출</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌 연구</li> <li>통계 및 계량 분석</li> <li>전문가 자문</li> <li>시뮬레이션 모형 구축</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>전원세시장의 구조변화 양상·원인 분석</li> <li>임대차시장 구조변화의 영향</li> <li>임차가구 주거안정 방안</li> </ul>                                  |
| 본 연구           |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>정부 부동산정책 성과를 분석·도출하고, 이를 바탕으로 변화된 여건 하에서 부동산시장 안정을 위한 정책 추진 현황 분석 체계 구축 방향을 도출</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌 연구</li> <li>통계 및 계량 분석</li> <li>FGI 및 IDI</li> <li>전문가 자문 및 협동 연구</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>부동산정책 제도화 단계 검토</li> <li>공급, 재정비, 금융 등 부문별 부동산정책 성과 분석</li> <li>공급, 재정비, 금융 등 부문별 신규 추진 부동산정책 방안 제시</li> </ul> |

---

## 4. 연구의 정책·학술적 기대효과

### 1) 정책적 기대효과

본 연구는 최근 수립 및 시행된 부동산시장 정책의 현재 시행 현황을 면밀히 검토하고, 이를 바탕으로 원활한 정책 시행을 위한 정책 추진 현황 분석 체계 구축 방향을 제시함으로써 정책 시차를 줄이고 정책효과는 높이는 데 기여할 수 있을 것이다. 궁극적으로 본 연구의 결과는 부동산시장 안정을 통해 국민의 주거 안정과 주거 수준 향상에 기여하며, 나아가 국민경제의 중장기적 발전에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다.

### 2) 학술적 기대효과

본 연구는 이론적 논의에 대한 면밀한 검토를 바탕으로 부동산정책의 시행 현황을 세부적으로 분석한 자료와 원활한 정책 추진 체계를 도출하여, 관련 연구와 학술적 논의의 발전에 기여하고자 한다. 현재 발표된 많은 정책의 실제 시행 여부를 세밀히 분석한 결과를 제시함과 동시에, 주택의 의미, 주거 가치 및 선호, 그리고 부동산시장 정책에 관한 문헌 검토를 통해 학계의 이론적 논의를 정리하여 제시할 계획이다. 이를 통해 유사한 연구 수행의 활성화와 발전된 논의에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.



## CHAPTER 2

# 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책 대응 틀

- 1. 주택의 의미에 대한 이론적 논의 ..... 11
- 2. 주택시장 현황 및 여건변화 ..... 15
- 3. 현황 및 여건변화에 대응한 정책대응 틀 ..... 29



---

## 02 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책대응 틀

본 장에서는 먼저 부동산시장의 핵심 재화인 주택이 가지는 여러 의미에 대한 이론적 논의를 살펴본다. 그리고 주택시장 현황과 관련 여건 변화를 검토한 후 이론적 논의와 현황 검토 결과를 바탕으로 주택의 의미에 기반하되 현재 주택시장 현황 및 여건 변화에 대응하여 필요한 주택정책의 틀을 도출하였다. 이를 통해 이후 정부의 주요 정책 검토와 연계하여 정부 정책의 전반적인 방향성에 대한 적합성을 검토하는 기초를 제공하였다.

### 1. 주택의 의미에 대한 이론적 논의

#### 1) 주택의 의미

관련 학자들의 논의에 따르면, 집 또는 주택은 단순한 물리적 건축물 이상의 의미를 지닌다. Mallett(2004)에 따르면, 집은 기본적으로 물리적 거처로서의 역할을 넘어 사회적 관계가 형성되고 규범이 교육되는 사회적 공간으로서의 기능을 하며, 경제적 측면에서는 투자 대상으로 인식되는 등 다층적 의미를 가진다. 이러한 다층적 의미를 이해하는 것은 정책 목표가 학술적으로 어떻게 정의되고 제시될 수 있는지를 살펴보는 데 매우 중요한 기반이 된다. 이에 따라 본 절에서는 주택을 중심으로 한 부동산시장 정책의 목표를 보다 학술적인 논의를 토대로 도출하기 위한 기초 작업으로서, 주택의 의미에 대한 이론적 논의를 면밀히 검토하고자 한다.

---

## (1) 물리적 측면에서 주택의 의미

과거 영국의 17세기 초 자코비안 시대에 재판관으로 활동했던 Edward Coke의 영국 판례법에서는 집을 단순한 주거 공간을 넘어, “모든 사람들에게 집은 폭력과 위협으로부터 방어하는 성이자 요새”로 정의하고 있다.

*That the house of every one is to him as his Castle and Fortress  
as well for defence against injury and violence (Edward Coke, 1604;  
Mallett(2004)에서 재인용)*

이러한 정의는 주택이 개인 또는 가구의 안식처로서 기능하며, 외부의 위협으로부터 안전과 개인 사생활을 보호하는 사적인 영역임을 보여준다. 이는 재해나 범죄로부터의 보호, 그리고 안락한 거주 공간 제공 등 주거 안정의 측면과도 깊은 관련이 있다.

또한, 주택은 단순한 물리적 건축물을 넘어, 시대별 건축 양식의 변화와 밀접한 관계를 가지고 있다. 주택의 설계와 건축은 새로운 기술의 도입, 소비 트렌드의 변화, 그리고 시기별 건축 양식의 발전과 함께 진화해 왔으며, 더 나아가 주거 단지의 설계와도 연관성을 지닌다(Blunt, 2009; Clapham, 2005).

## (2) 생활공간 측면에서 주택의 의미

사회적 관계의 측면에서 주택은 단순한 생활공간을 넘어 가족이라는 사회 구성의 기본 단위를 중심으로, 특정 시기와 지역의 보편적인 사회 관계와 제도가 재생산되는 공간으로 이해된다(Blunt, 2009; Clapham, 2005; Mallett, 2004).

Blunt(2009)는 집을 가정생활의 경험이 이루어지는 공간으로 보며, 그 공간이 다양한 사회적 의미를 내포하고 있음을 제시한다. 이와 유사하게 Mallett(2004)는 집을 동시대 해당 지역의 사회적 관계와 제도의 기본 형태가 구성되고 재생산되는 공간적 배경 또는 물리적 세팅으로 이해할 수 있다고 설명한다. 이러한 논의를 통해 주택은 단순한

---

거주 공간을 넘어서 생활 및 문화가 교류되고 학습되는 공간, 즉 주거문화가 생성되고 재생산되는 중요한 생활·문화 공간으로서 인식될 필요가 있음을 알 수 있다.

### (3) 투자자산으로서 주택의 의미

경제적 관점에서 주택은 단순히 거주를 위한 공간을 넘어서 부의 축적 수단으로서 중요한 역할을 수행한다. 주택은 본질적인 거주 기능을 넘어 투자자산으로 인식되며, 거래와 판매의 대상이 되는 부동산 자산으로서 소유권 이슈 등은 대중매체에서도 주요 주택 문제로 다루어진다(Mallett, 2004). 도시경제적 논의에서도 주택은 거주를 위한 실물자산이면서 동시에 투자 대상으로서의 특성을 지닌 재화로 강조된다(김경환·서승환, 2001). 이러한 점은 주택이 투자자산으로서 가격 변동성과 미래 기대가치에 따른 시장의 불확실성 등 다양한 경제적 요소와 연결되어 있어, 이에 따른 정책적 접근이 필요함을 시사한다.

## 2) 주거가치와 주거 선호

주거가치는 이길제 외(2021: p. 23)가 정의한 바와 같이, “주거상황에 대한 바람직한 주거 의사결정이나 주거에 관한 행동의 판단 기준이며, 주거목표, 수단, 양식의 선택을 가능하게 하는 개인이나 집단의 관념”을 의미한다. 이러한 주거가치는 개인이나 가구가 주거와 관련된 행동을 취하거나 의사결정을 내릴 때 가장 기본적이고 핵심적인 기준 또는 지표로 활용된다.

McCray와 Day(1977)는 주거가치를 평가하는 데 있어 아름다움, 편안함, 건강과 안전, 프라이버시, 경제성, 사회성, 명예 등을 중요한 판단 기준으로 제시하였다. 유사하게, 최목화(1987)는 건강성, 안전성, 환경성, 사회성, 그리고 신분상징성을 주거가치를 판단하는 기준으로 제시하였다. 이 두 연구를 비교해보면, 건강성과 안전성, 환경성(또는 편리성과 위치), 사회성과 프라이버시, 그리고 명예(신분상징 및 자아실현) 등이 공통적으로 주거가치를 평가하는 데 중요한 요소로 작용함을 알 수 있다.

표 2-1 | 주거가치의 주요 내용 : McCray and Day(1977)

| 구분                            | 주요 내용                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| 아름다움(Beauty)                  | 주거는 건물의 내외부 모두 훌륭한 색채와 디자인을 갖추고 있음            |
| 편안함(Comfort)                  | 주거 내에서 긴장을 풀고, 쉴 수 있으며, 안락함을 느낄 수 있음          |
| 편리함(Convenience)              | 깔끔하고 정돈되어 있으며, 노동력을 절감할 수 있는 많은 장치가 있음        |
| 위치(Location)                  | 중요한 시설들과 가깝고, 적절한 방법과 소방을 갖추고 있음              |
| 건강과 안전<br>(Health & Safety)   | 충분한 채광과 통풍이 가능하며, 화재, 사고나 그밖의 위험이 없음          |
| 개인과 가족<br>(Personal & Family) | 모든 가족 구성원이 함께 또는 개별적으로 여가시간을 보낼 수 있음          |
| 프라이버시(Privacy)                | 주거 내에서 이웃이나 외부인의 방해 없이 원하는 일을 할 수 있음          |
| 경제성(Economy)                  | 주택에 대한 비용은 소득수준에 적합하며, 거주 및 유지비용이 저렴함         |
| 사회성(Social)                   | 친구를 초대해서 함께 시간을 보낼 수 있으며, 다양한 사회활동을 위한 공간이 있음 |
| 명예(Prestige)                  | 자랑스러워 할 수 있으며, 다른 사람들의 관심과 존경을 받을 수 있는 주거임    |

자료: McCray & Day(1977: 246), 이길제 외(2021), p.24에서 재인용

한편, 주거가치와 유사한 개념으로 주거욕구가 있다. 주거욕구는 보다 근본적인 인간의 욕망에 기인한 개념으로, 문화적·경제적 배경의 영향을 거의 받지 않는 반면, 주거가치는 그러한 배경에 큰 영향을 받는다는 점에서 차이를 보인다. 실제로 이길제 외(2021)는 주거욕구를 생리적 욕구, 안전의 욕구, 사회적 욕구, 자아존중 욕구, 자아실현 욕구로 구분하여 정리하고 있다. 이러한 구분은 인간의 기본적인 욕구와, 그에 따른 주거 관련 의사결정 간의 관계를 보다 명확하게 이해하는 데 도움을 준다.

표 2-2 | 주거 가치의 지표와 내용: 최목화(1987)

| 지표       | 관련 주거가치 내용                                           |
|----------|------------------------------------------------------|
| 생리적 건강성  | 먹고 입고 자는 장소, 시원하고 햇빛과 통풍이 잘되는 집, 구조적으로 튼튼한 집         |
| 안전성      | 도둑이나 다른 재난 재해로부터 안전한 집                               |
| 주변 환경성   | 교통이 편리한 곳, 주위 편익시설이 잘 되어 있는 곳, 좋은 이웃이 사는 곳, 집터가 좋은 곳 |
| 사회성 및 사고 | 가족들의 생활과 개인 사생활이 보장될 수 있는 집, 손님 접대를 할 수 있는 집         |
| 자아실현성    | 취미 여가를 보낼 수 있는 장소, 경제적 가치가 있는 집                      |
| 신분상징성    | 사회적 신분이나 지위를 나타낼 수 있는 집                              |

자료: 이길제 외(2021), p.25에서 재인용

표 2-3 | 매슬로우(Maslow)의 동기이론에 기초한 주거욕구

| 구분      | 주요 내용                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------|
| 생리적 욕구  | 가장 기본적인 욕구로 신체적 건강관리를 위해 필수적인 항상성(homeostasis)에 대한 욕구 |
| 안전의 욕구  | 일상생활의 안전과 주택의 방어적 기능에 대한 욕구                           |
| 사회적 욕구  | 가족간의 친밀한 활동 등 소속감, 사랑받음 등 감정을 포함                      |
| 자아존중 욕구 | 성공 및 성취감, 거주하는 집이 동료집단의 기대에 충족                        |
| 자아실현 욕구 | 아름다움, 창의성 등 사는 장소 이상의 자아실현의 충족감                       |

자료: 이길제 외(2021), p.26에서 재인용

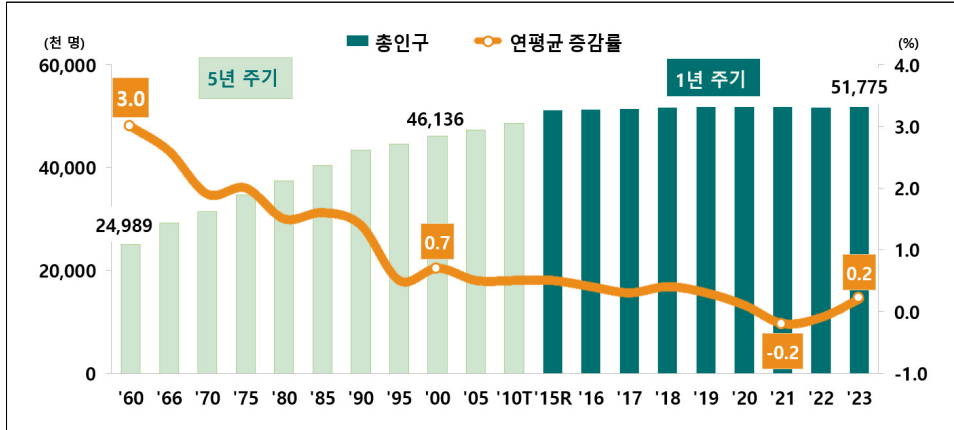
## 2. 주택시장 현황 및 여건변화

주택시장을 포함한 부동산시장 환경의 변화는 경제적·사회적 측면에서 큰 영향을 미치는 요인 중 하나이다. 주택가격의 급등락, 주택 수급 불일치, 임대시장 불안 등 다양한 부동산시장 관련 문제는 단순히 시장의 힘만으로 해결하기 어려우며 정책을 통한 정부의 적극적인 개입이 요구된다. 이에 정부는 불안정한 시장환경을 안정시키고 균형을 맞추기 위해 여러 정책을 시행하고 있으며, 이러한 정책은 국민의 주거 안정성 확보, 사회적 불평등 완화, 그리고 경제 성장 촉진이라는 목표 달성에 기여하고 있다.

최근 부동산시장은 가격 변동성 심화, 공급 위축, 노후 주택의 증가, 주거비 부담 심화, 그리고 공사비 증가로 인한 공급 여건 악화 등 다각적인 문제에 직면해 있다. 특히 부동산시장의 근간을 이루는 지역별 인구 및 가구 구조 변화로 인해 시장 양극화 등의 문제가 더욱 심화되고 있어 정부의 적극적인 개입과 정책적 대응의 필요성이 점점 더 부각되고 있다.

인구 변화 측면을 살펴보면, 총인구 증감률은 1995년 이후 1% 미만으로 하락하였으며, 2020년까지 (+)성장은 유지하였다. 이후 2021년부터 2년 연속 (-) 성장을 기록한 뒤, 2023년에는 다시 (+) 성장으로 전환되었다.

그림 2-1 | 총인구 및 연평균 증감률, 1960~2023년



자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

권역별로 살펴보면 수도권과 중부권의 인구는 꾸준히 증가하는 반면, 호남권과 영남권의 인구는 지속적으로 감소하면서 지역 간 인구 분포의 차별화가 심화되고 수도권으로의 인구 집중 현상이 나타나고 있다. 구체적으로, 수도권 인구는 전체 인구의 50.7%에 해당하는 약 26,226천 명으로 지속적으로 증가하고 있으며, 영남권 인구는 24.4%에 해당하는 12,627천 명으로 꾸준히 감소하는 추세를 보인다. 또한, 특·광역시 인구는 전년 대비 약 15천 명 감소한 반면, 도지역 인구는 약 97천 명 증가하는 모습을 보이고 있다. 동 지역에 전체 인구의 81.3%가 거주하는 반면, 면 지역의 인구는 2018년부터 지속적으로 감소하다가 2023년에 다소 증가로 전환된 것으로 나타난다.

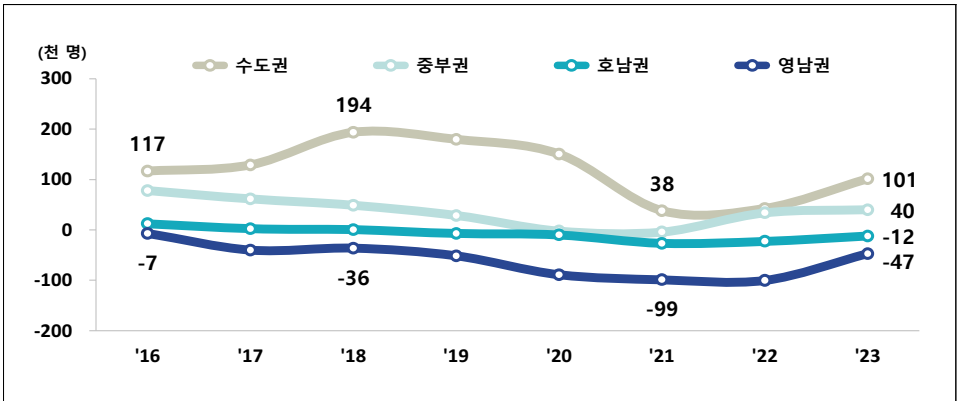
표 2-4 | 지역구분별 인구, 2018~2023년

(단위 : 천 명, %, %p)

| 구 분 |         | 2018년  | 2019년  | 2020년  | 2021년  | 2022년  | 2023년  | 2022년 대비 |      |
|-----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|------|
|     |         |        |        |        |        |        |        | 증감       | 증감률  |
| 인 구 | 전국      | 51,630 | 51,779 | 51,829 | 51,738 | 51,692 | 51,775 | 82       | 0.2  |
|     | 권역*     |        |        |        |        |        |        |          |      |
|     | 수 도 권   | 25,713 | 25,893 | 26,043 | 26,082 | 26,124 | 26,226 | 101      | 0.4  |
|     | 중 부 권   | 7,146  | 7,175  | 7,173  | 7,169  | 7,202  | 7,242  | 40       | 0.6  |
|     | 호 남 권   | 5,757  | 5,750  | 5,740  | 5,714  | 5,691  | 5,679  | -12      | -0.2 |
|     | 영 남 권   | 13,013 | 12,962 | 12,873 | 12,774 | 12,674 | 12,627 | -47      | -0.4 |
|     | 시 도     |        |        |        |        |        |        |          |      |
|     | 특 · 광역시 | 22,914 | 22,865 | 22,747 | 22,583 | 22,505 | 22,490 | -15      | -0.1 |
|     | 도       | 28,716 | 28,914 | 29,082 | 29,155 | 29,187 | 29,284 | 97       | 0.3  |
|     | 동 읍 면   |        |        |        |        |        |        |          |      |
|     | 동 부     | 41,915 | 42,023 | 42,065 | 42,020 | 42,087 | 42,107 | 20       | 0.0  |
|     | 읍 부     | 4,984  | 5,058  | 5,113  | 5,184  | 5,099  | 5,131  | 33       | 0.6  |
|     | 면 부     | 4,730  | 4,699  | 4,651  | 4,534  | 4,506  | 4,536  | 30       | 0.7  |

자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

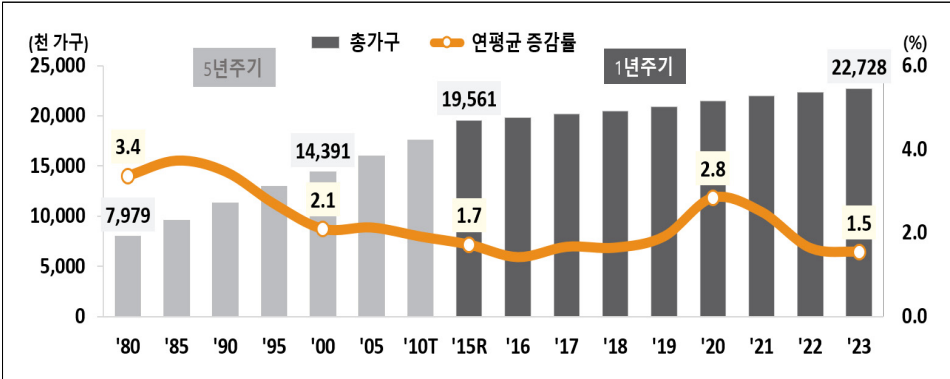
그림 2-2 | 권역별 전년 대비 인구 증감, 2016~2023년



자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

2023년 기준 총 가구수는 약 22,728천 가구로, 전년 대비 1.5% 증가하였다. 전체 가구수는 지속적으로 늘고 있으나, 그 증가율은 2020년 이후 점차 낮아지는 추세이다. 이 가운데 일반가구는 전체의 97.1%를 차지하며, 집단 또는 외국인 가구는 2.9%에 머무르고 있다.

그림 2-3 | 총가구 및 연평균 증감률, 1980~2023년



자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

지역별로 살펴보면, 수도권에 전체 가구의 49.7%가 거주하고 있어 수도권 거주 가구의 비중이 높으며, 이 비율은 소폭 증가하는 추세를 보인다. 도 지역은 전년 대비 1.6% 증가하였고, 특·광역시에서는 1.4% 증가하였다. 또한, 동, 읍, 면 지역 모두 가구수가 증가하였으며, 특히 읍 지역은 2.1%로 가장 높은 가구수 증가율을 기록하였다.

표 2-5 | 지역구분별 가구, 2018~2023년

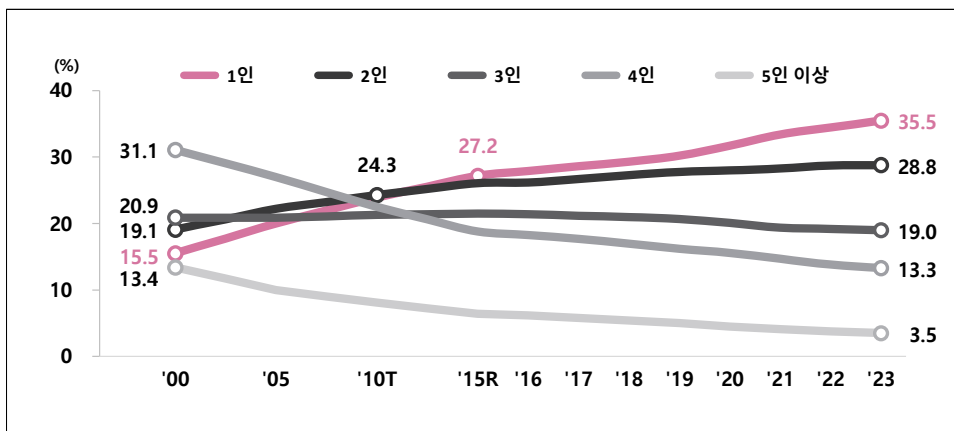
(단위 : 천 가구, %, %p)

| 구 분    |             | 2018년  | 2019년  | 2020년  | 2021년  | 2022년  | 2023년  | 2022년 대비 |     |
|--------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-----|
|        |             |        |        |        |        |        |        | 증감       | 증감률 |
| 가<br>구 | 전국          | 20,500 | 20,891 | 21,485 | 22,023 | 22,383 | 22,728 | 345      | 1.5 |
|        | 권<br>역<br>* | 수도권    | 10,038 | 10,292 | 10,600 | 10,901 | 11,119 | 185      | 1.7 |
|        |             | 중부권    | 2,897  | 2,952  | 3,067  | 3,139  | 3,196  | 66       | 2.1 |
|        |             | 호남권    | 2,333  | 2,359  | 2,419  | 2,478  | 2,507  | 30       | 1.2 |
|        |             | 영남권    | 5,231  | 5,288  | 5,399  | 5,505  | 5,561  | 64       | 1.2 |
|        | 시<br>도      | 특광역시   | 9,205  | 9,356  | 9,564  | 9,750  | 9,899  | 141      | 1.4 |
|        |             | 도      | 11,294 | 11,535 | 11,921 | 12,272 | 12,484 | 204      | 1.6 |
|        | 동<br>읍<br>면 | 동부     | 16,526 | 16,869 | 17,336 | 17,774 | 18,120 | 273      | 1.5 |
|        |             | 읍부     | 1,943  | 1,994  | 2,080  | 2,162  | 2,208  | 46       | 2.1 |
|        |             | 면부     | 2,031  | 2,029  | 2,069  | 2,087  | 2,101  | 26       | 1.3 |

자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

가구원 수에 따른 구성비를 보면, 가구원 수가 많아질수록 그 비율은 낮아지는 경향을 보인다. 2023년 기준 1인 가구는 전체의 35.5%를 차지하며 가장 큰 비중을 보이고, 이는 전년 대비 4.4% 증가(327천 가구)한 수치이다. 참고로, 2000년에는 4인가구가, 2010년에는 2인가구가 가장 큰 비중을 이루었으나, 2015년 이후로는 1인가구가 가장 우세한 형태로 자리잡고 있다.

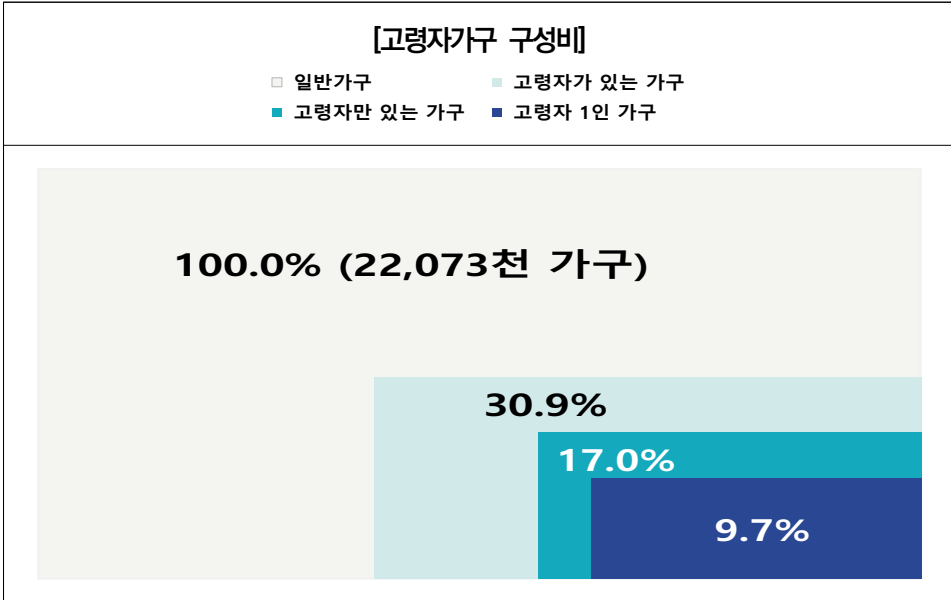
그림 2-4 | 가구원 수별 가구 구성비, 2000~2023년



자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

한편, 65세 이상 내국인 고령인구는 꾸준히 증가하여 2021년 862만 명에서 2023년 950만 명으로 약 100만 명이 늘었으며, 연평균 증가율은 약 5%에 달한다. 고령자가 포함된 가구는 전체 일반가구의 30.9%를 차지하며, 고령자만 있는 가구는 17.0%, 고령자 1인 가구는 9.7%를 차지하고 있다.

그림 2-5 | 일반가구 중 고령자가구 구성비율

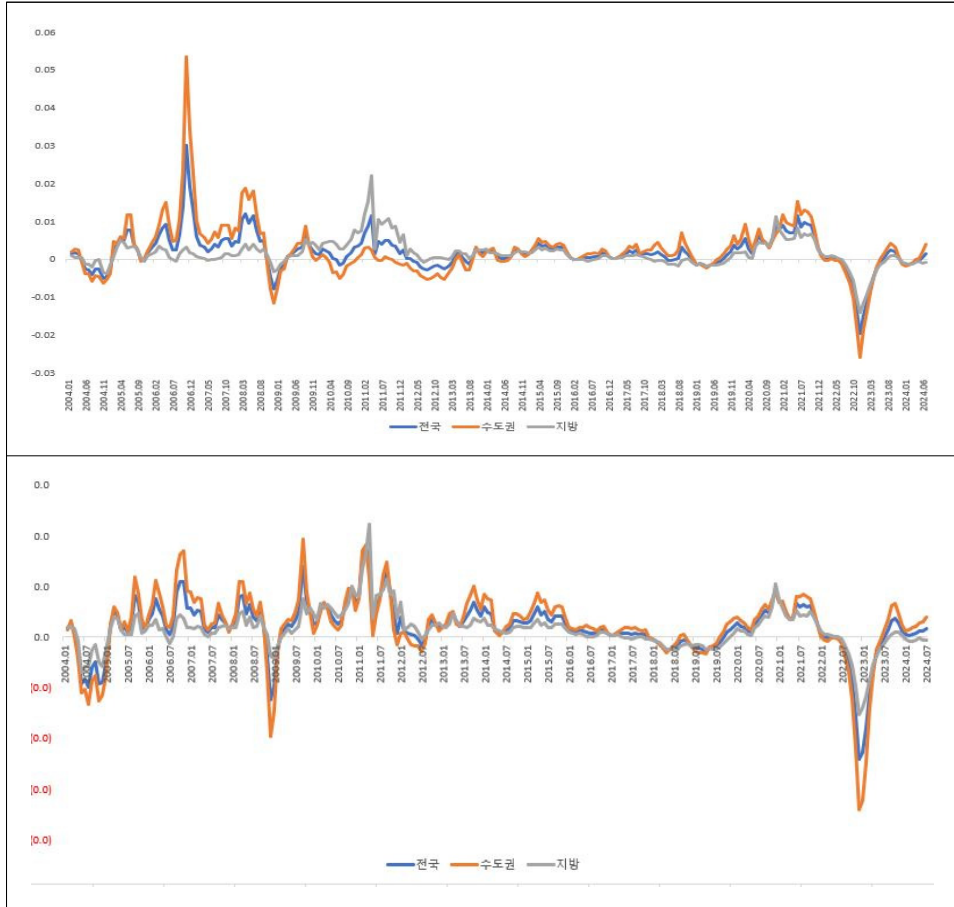


자료: 통계청, 2023년 인구주택총조사 결과, 보도자료, 2024.7.29

주택매매와 전세시장은 2019년 이전에는 일정 수준 내에서 안정적인 모습을 보였으나, 이후 급격한 가격 상승과 하락이 나타나면서 변동성이 크게 확대되었다. 2019년 이후 저금리 환경과 코로나19 등에 대응하기 위해 추가적인 금리 인하와 유동성 확대가 이루어지면서, 2020년부터 2021년까지는 전국 기준 연평균 약 7.4% 수준으로 주택가격이 급등하였다. 그러나 2022년 이후에는 유동성 축소, 금리 인상, 주택가격의 고점 인식 확산 등의 요인으로 인해 2022년부터 2023년까지는 전국 기준 주택가격이 연평균 약 4.1% 하락하였다.

주택 전세시장 역시 매매시장과 유사한 양상의 변화를 보였는데, 2020년부터 2021년까지는 연평균 약 5.5% 수준으로 가격이 상승하였으며, 2022년 이후 하락기에는 연평균 약 5.3% 수준으로 가격이 하락하는 모습을 나타내었다.

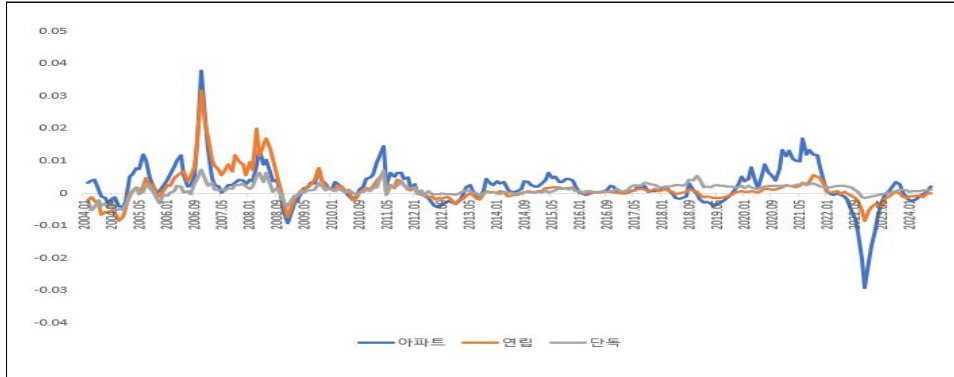
그림 2-6 | 주택매매 및 전세가격지수 변동률



자료. 한국부동산원. R-One 부동산 통계정보. <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main>(검색일 2024. 06. 28)

주택 유형별로는 2019년 이후 유형별 가격 차별화 현상이 심화되는 양상이 나타난다. 2020년부터 2021년까지 전국에서 아파트의 연평균 가격 상승률은 10.3%에 달한 반면, 연립주택은 2.5%, 단독주택은 2.8%로 나타나 아파트를 중심으로 급격한 가격 상승이 발생하였다. 이후 가격 하락기에도 이러한 차별화 양상은 지속되어, 아파트는 -6.3%의 가격 하락률을 보인 반면, 연립주택은 -2.0%로 하락하였고, 단독주택은 0.9%의 상승을 기록하며 아파트 중심의 가격 변동성이 더욱 확대되었다.

그림 2-7 | 주택유형별 매매가격지수 변동률(아파트, 연립, 단독)



자료. 한국부동산원. R-One 부동산 통계정보. <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main>(검색일 2024. 06. 28)

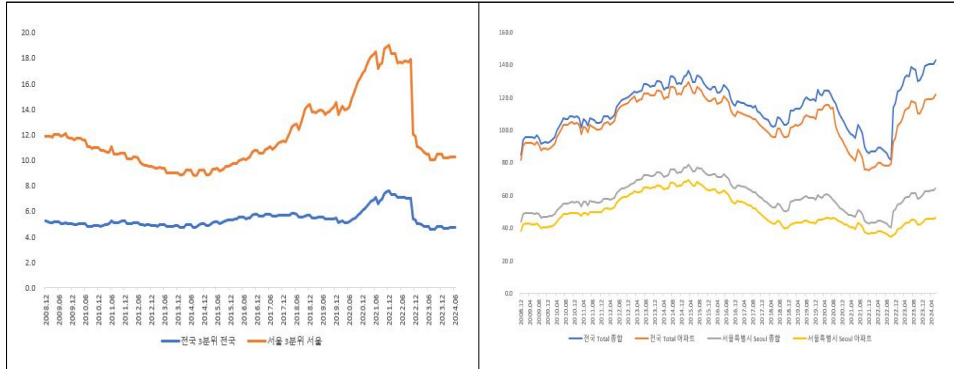
2008년 이후 자가 가구의 연소득 대비 주택가격비율(PIR)을 보면<sup>1)</sup>, 전국의 3분위 소득 및 주택가격 기준 PIR은 2020년까지 일정한 수준을 유지하였으나, 2020년 이후 PIR이 상승하는 모습을 보였다. 이후 2022년에는 주택가격 하락에 따라 PIR이 상승 이전 수준으로 회귀하였다. 서울의 경우, 2014년 이후 PIR이 소폭 상승하는 추세를 보이다가 2019년 이후 급격히 상승하였으며, 이후 2022년부터 가격 하락과 함께 전국과 유사하게 이전 수준으로 되돌아갔다.

한편, 주택 구매 여건을 나타내는 주택구매력지수(HAI)<sup>2)</sup>는 주택가격이 상승하는 시기에는 구매력지수가 하락하는 양상이 나타나는데, 특히 전국 기준 주택구매력지수는 2018년 일부 시기를 제외하고 2020년부터 2021년까지 주택 가격 급등 시기에 종합 및 아파트 유형 모두 100 이하로 떨어지면서 전국적으로 주택 구매 여건이 악화되었음을 보여준다. 서울의 경우, 2008년 이후 대부분의 시기에서 주택구매력지수가 100 이하를 유지해왔으며, 가격 하락 시기에도 전국 대비 주택 구매 여건이 크게 개선되지 않는 모습을 보이고 있다.

1) KB 주택가격동향 조사 자료 중 3분위 소득 및 주택가격 기준

2) 주택구매력지수는 우리나라에서 중간 정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정 시, 현재의 소득으로 대출 원리금 상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미하며 100보다 클수록 큰 무리 없이 주택 구입이 가능함을 나타냄

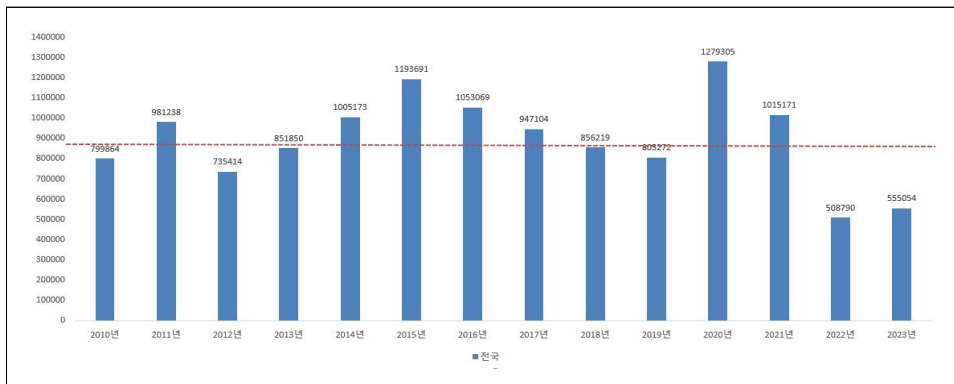
그림 2-8 | 연소득대비 주택가격비율(PIR) 및 주택구매력지수(HAI) 추이



자료. 한국부동산원. R-One 부동산 통계정보. <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main>(검색일 2024. 06. 28)

2010년부터 2023년까지 13년 간 전국 기준 주택매매 거래량은 평균 약 89.9만 건을 기록하였다. 주택매매 거래는 가격 안정기나 상승기에는 하락기에 비해 훨씬 활발하게 이루어졌다. 예를 들어, 2020년과 2021년처럼 주택가격이 급격히 상승한 기간에는 각각 약 129만 건과 101만 건의 거래가 발생하여 평균 거래량을 상회하는 모습을 보였다. 반면, 가격 하락기인 2022년과 2023년에는 각각 50만 건과 55만 건이 거래되어 평균 거래량보다 낮은 수준을 기록하였다.

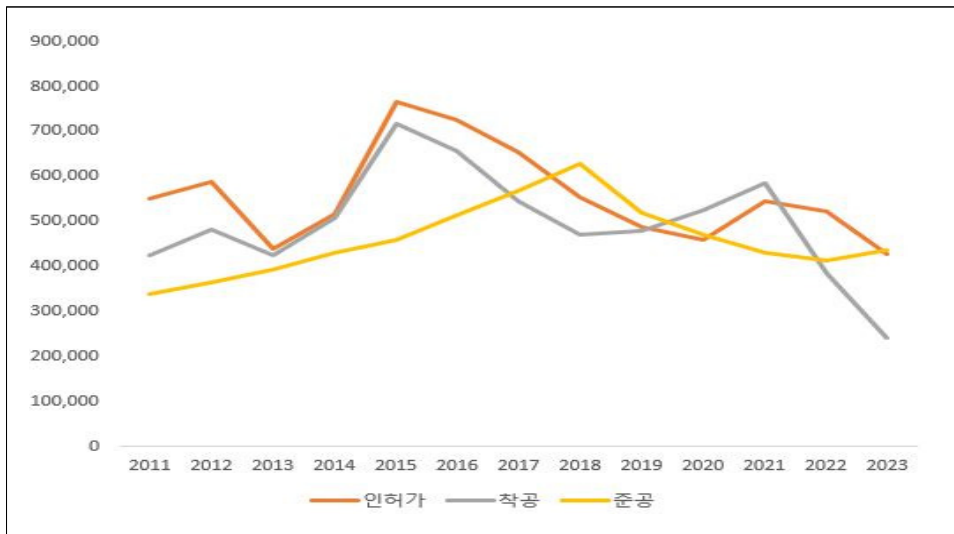
그림 2-9 | 전국 주택 매매거래 추이



자료. 한국부동산원. R-One 부동산 통계정보. <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main>(검색일 2024. 06. 28)

장기적으로 주택 공급은 일정 수준을 유지해왔으나, 최근 주택 가격 하락과 공사비 상승 등 공급 여건의 악화로 인해 공급 지표가 감소하는 흐름을 보이고 있다. 특히 공급의 선행지표인 인허가와 착공 건수가 큰 폭으로 줄어들고 있다. 주택 인허가는 2021년에 54만호였으나 2022년에는 52만호, 2023년에는 42만호로 꾸준히 감소하고 있다. 주택 착공 역시 2021년 58만호에서 2022년에는 38만호, 2023년에는 24만호로 급감한 반면, 주택 준공은 2021년 43만호, 2022년 41만호, 2023년 43만호로 상대적으로 안정적인 모습을 보이고 있다. 그러나 인허가 및 착공 건수의 지속적인 감소로 인해 향후 준공 물량 역시 줄어들 가능성이 높은 상황이다.

그림 2-10 | 주택건설 인허가, 착공, 준공 추이



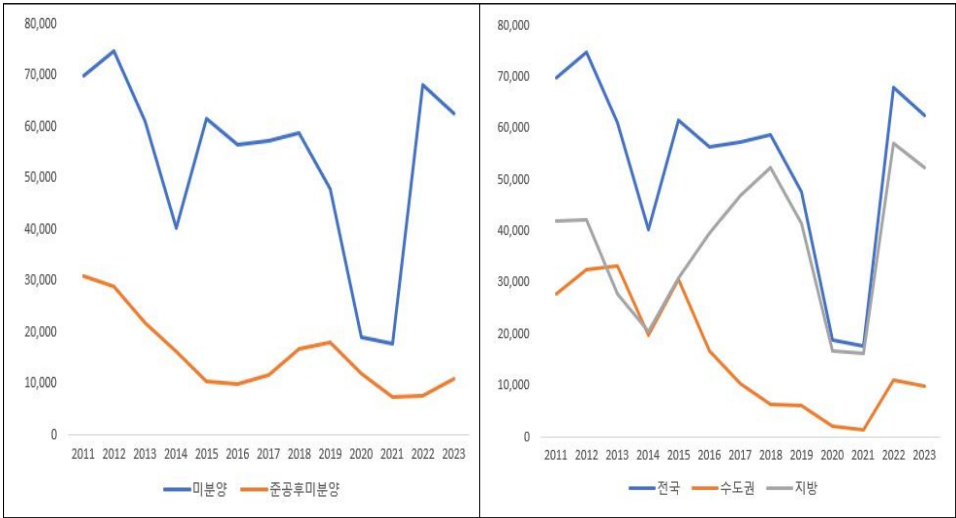
자료: 국토교통부, 국토교통 통계누리. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>(검색일 2024. 07.02)

2021년 전국 미분양 주택은 약 1.7만호에 머물렀으나, 2022년에는 6.8만호로 급증하였으며, 2023년에는 6.2만호로 소폭 감소하였으나 여전히 높은 수준을 유지하고 있다. 특히, 악성 미분양으로 분류될 수 있는 준공 후 미분양 주택은 21년에는 0.7만호로 감소한 후 다시 증가하여 2023년에는 1.0만호에 달하는 것으로 나타났다. 지역별

로 살펴보면, 2022년과 2023년 기준 전체 미분양 주택 중 수도권이 16.2%에 불과한 반면, 지방이 83.8%를 차지하여 미분양 주택의 대부분이 지방에서 발생하고 있음을 보여주며 미분양의 지역 간 불균형도 심화되고 있다.

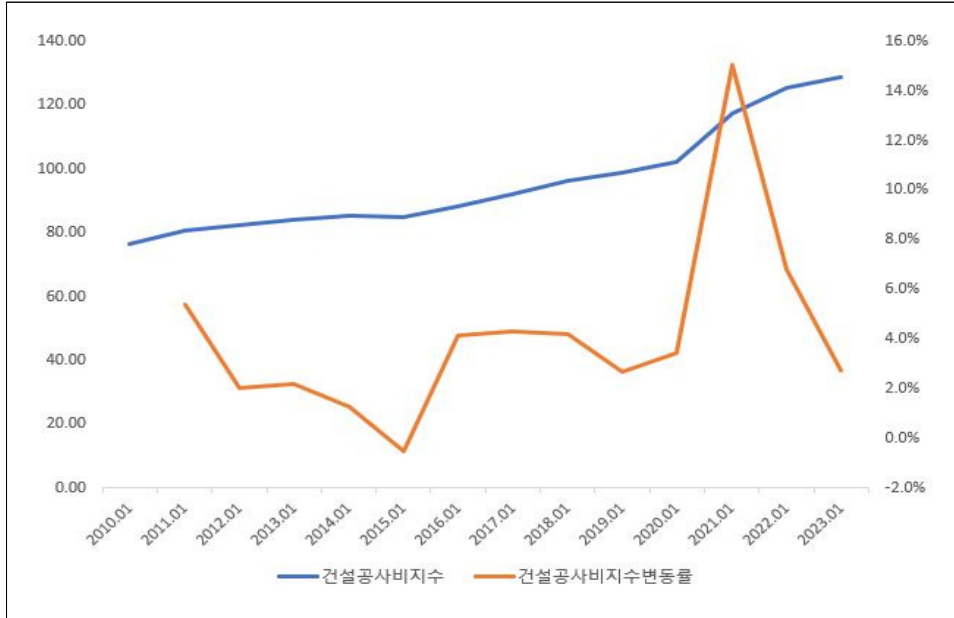
한편, 건설공사에 투입되는 직접 공사비를 바탕으로 산출한 건설공사비 지수는 지속적으로 상승하고 있으며, 특히 2021년에는 전년 대비 15%로 급격히 증가하였다. 최근 공급 감소 현상은 여러 요인이 복합적으로 작용한 결과이나, 그 주요 원인으로 공사비의 급격한 상승이 지목되고 있다. 실제로 2011년부터 2023년까지 공사비 지수는 연평균 4.1% 상승하였으며, 2021년에는 15%, 2022년에는 6.8%의 상승률을 기록하는 등 최근 몇 년간 공사비가 급격하게 증가한 것으로 나타난다.

그림 2-11 | 미분양 및 준공 후 미분양 추이



자료: 국토교통부, 국토교통 통계누리. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>(검색일 2024. 07.02)

그림 2-12 | 건설공사비지수 및 변동률 추이



자료: 통계청, KOSIS 국가통계포털. <https://kosis.kr/index/index.do>(검색일 2024. 05.25)

총 주택 중 건축연한 30년 이상인 노후주택의 비중은 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있다. 2015년에는 전체 주택의 16.3%를 차지하던 노후주택 비중이 2022년에는 23.4%로 빠르게 상승하였다. 특히, 30년 이상 경과한 주택의 수는 2022년 약 449만 호로, 2015년의 267만 호에 비해 약 182만 호가 증가한 것으로 나타난다. 경과연수가 20~30년인 주택의 비중도 2015년 27.5%에서 2022년에는 28.8%로 소폭 증가하는 모습을 보였다. 주택 유형별로는 경과연수 30년 기준으로 단독주택이 209만 호, 아파트가 173만 호로 나타나, 단독주택의 노후화 비중이 상대적으로 높게 나타난다.

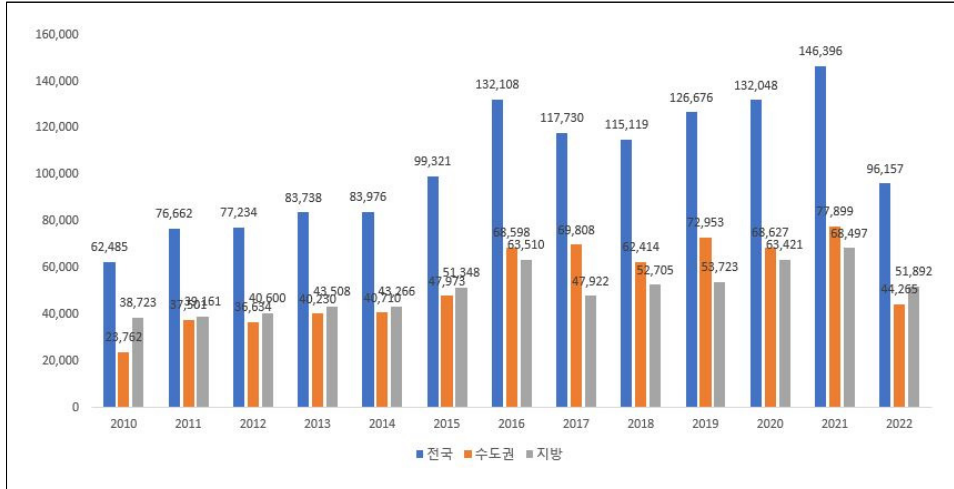
표 2-6 | 총 주택 및 20년 이상 노후 주택 수 추이

| 구분   |        | 전체     |         | 단독주택  |         | 아파트    |         |
|------|--------|--------|---------|-------|---------|--------|---------|
| 2015 | 총주택    | 16,367 | 100.00% | 3,974 | 100.00% | 9,806  | 100.00% |
|      | 20~30년 | 4,494  | 27.50%  | 914   | 23.00%  | 2,766  | 28.20%  |
|      | 30년 이상 | 2,669  | 16.30%  | 1,920 | 48.30%  | 500    | 5.10%   |
| 2016 | 총주택    | 16,692 | 100.00% | 3,968 | 100.00% | 10,030 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 4,824  | 28.90%  | 958   | 24.20%  | 3,035  | 30.30%  |
|      | 30년 이상 | 2,805  | 16.80%  | 1,908 | 48.10%  | 591    | 5.90%   |
| 2017 | 총주택    | 17,123 | 100.00% | 3,963 | 100.00% | 10,375 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 5,076  | 29.60%  | 975   | 24.60%  | 3,243  | 31.30%  |
|      | 30년 이상 | 2,889  | 16.90%  | 1,919 | 48.40%  | 644    | 6.20%   |
| 2018 | 총주택    | 17,633 | 100.00% | 3,949 | 100.00% | 10,826 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 5,320  | 30.20%  | 952   | 24.10%  | 3,508  | 32.40%  |
|      | 30년 이상 | 3,084  | 17.50%  | 1,947 | 49.30%  | 779    | 7.20%   |
| 2019 | 총주택    | 18,127 | 100.00% | 3,918 | 100.00% | 11,287 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 5,414  | 29.90%  | 908   | 23.20%  | 3,683  | 32.60%  |
|      | 30년 이상 | 3,291  | 18.20%  | 1,962 | 50.10%  | 931    | 8.20%   |
| 2020 | 총주택    | 18,526 | 100.00% | 3,898 | 100.00% | 11,662 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 5,504  | 29.70%  | 864   | 22.20%  | 3,854  | 33.00%  |
|      | 30년 이상 | 3,597  | 19.40%  | 2,007 | 51.50%  | 1,120  | 9.60%   |
| 2021 | 총주택    | 18,812 | 100.00% | 3,871 | 100.00% | 11,949 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 5,460  | 29.00%  | 815   | 21.10%  | 3,894  | 32.60%  |
|      | 30년 이상 | 3,975  | 21.10%  | 2,045 | 52.80%  | 1,356  | 11.30%  |
| 2022 | 총주택    | 19,156 | 100.00% | 3,861 | 100.00% | 12,269 | 100.00% |
|      | 20~30년 | 5,510  | 28.80%  | 783   | 20.30%  | 3,875  | 31.60%  |
|      | 30년 이상 | 4,492  | 23.40%  | 2,091 | 54.20%  | 1,730  | 14.10%  |

자료: 통계청, KOSIS 국가통계포털. <https://kosis.kr/index/index.do>(검색일 2024. 05.25)

2010년 이후 주택 멸실 건수는 꾸준히 증가하여 2021년에는 약 14.6만호에 달하였으나, 2022년에는 9.6만호 수준으로 감소하였다. 주택 멸실은 다양한 요인에 의해 발생할 수 있으나, 특히 정비사업을 통한 주택 멸실이 대규모 멸실의 주요 원인으로 작용하는 점을 고려하면, 최근 멸실주택 수의 감소는 정비사업을 통한 공급이 정제되고 있음을 시사한다. 지역별로 살펴보면, 수도권 지역의 멸실주택 수가 지방보다 높은 수준을 보였으나, 2022년에는 수도권이 4.4만호, 지방이 5.1만호로 나타나면서 수도권 지역을 중심으로 멸실 건수가 급격히 줄어든 것으로 분석된다.

그림 2-13 | 연도별 멸실주택 수 추이



자료: 국토교통부, 국토교통 통계누리. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>(검색일 2024. 07.02)

최근 부동산시장은 다양한 지표를 통해 확인할 수 있듯이, 변동성이 확대되고 공급 여건이 악화되는 양상을 보이고 있다. 이와 같은 상황은 향후 수급 불안으로 인해 불안정한 시장 상황이 발생할 가능성을 내포하고 있다. 주택시장은 불안정한 양상이 반복되고 있으며, 변동성이 확대됨에 따라 지역별 및 주택 유형별 가격 차별화가 심화되고 있다. 또한 전반적인 가격 상승은 주택 구입에 대한 부담을 더욱 가중시키고 있다.

한편, 주택 공급과 관련해서는 준공 물량은 상대적으로 안정적인 모습을 보이나, 인허가와 착공 지표가 최근 위축되고 있어 향후 준공 물량도 감소할 가능성이 내재되어 있다. 건설 공사비는 지속적으로 상승하고 있으며, 특히 2021년부터 2022년 사이 급격히 상승한 공사비는 공급 위축의 주요 원인으로 작용하고 있다. 이에 따라 미분양 주택은 증가 추세로 전환되었고, 특히 지방을 중심으로 미분양 문제가 지속되고 있다. 또한 노후 주택의 비중은 꾸준히 증가하는 반면, 주택 멸실 수준은 정체된 수준을 기록하고 있다.

종합하면, 최근 부동산시장은 구조적인 문제와 환경 변화로 인해 변동성이 심화되고 공급 위축 현상이 발생하면서 시장 안정성이 위협받고 있다. 주택매매와 전세시장은

---

급격한 가격 상승과 하락을 반복하며 변동성이 확대되고, 지역별 및 주택 유형별로 가격 차별화와 지역 간 격차가 더욱 심화되고 있다. 이와 동시에 주택가격 상승으로 인한 구매력 악화와 건설공사비 상승 등으로 인한 공급 여건의 악화는 인허가 및 착공 물량의 급감으로 이어져, 향후 주택 공급 위축 가능성을 높이고 있다. 주택시장 경기 악화로 인해 미분양 주택이 특히 지방을 중심으로 증가하고, 노후 주택의 비중도 지속적으로 확대되고 있으나, 주택 재정비 등 관련 사업은 정체를 보이고 있다.

이러한 시장 불안정성과 공급 위축 등의 문제는 중장기적 관점에서 국민의 안정적인 고편한 주거생활에 부정적 영향을 미칠 가능성이 높아 정부의 적극적이고 세부적인 정책 개입이 요구되는 상황이다. 특히, 지역별 및 유형별 특성을 반영한 맞춤형 정책과 공급 촉진을 위한 다각적인 노력과 정책적 지원이 필요하다. 부동산시장과 국민 주거안정의 확보를 위해서는 변동성 확대와 공급 위축에 대응하는 정책 강화가 이루어져야 하며, 이를 통해 지속 가능한 주택 공급 체계와 시장 안정성을 확보할 필요가 있다.

### 3. 현황 및 여건변화에 대응한 정책대응 틀

#### 1) 시장 환경 변화에 대응한 정책 대응 방향

최근 부동산시장 여건 변화를 살펴보면, 가장 중요한 정책 이슈는 ‘부동산시장 안정’으로 요약할 수 있다. 주택시장에서 불안정한 상황이 반복되고 있으며, 주택 구입 부담이 심화되고 주택 인허가 물량 감소 등 공급 위축 가능성, 그리고 비수도권 미분양 증가 등의 문제들이 두드러지고 있다. 이와 같은 문제들은 부동산시장, 보다 구체적으로는 주택시장의 안정이 선결되어야 해결할 수 있는 과제를 시사한다.

주택 구입 부담의 심화는 2020년을 전후한 주택가격 급등의 영향으로 주택 가격 수준이 급격히 상승하면서 나타난 현상이며, 이는 현재 비수도권을 중심으로 한 수요 감소의 주요 원인 중 하나로 작용하고 있다. 만약 주택시장이 보다 안정적인 상태를 유지한다면 주택 구입 부담 문제는 완화될 가능성이 높다. 또한 주택 인허가 물량 감소와

---

같은 공급 위축 현상은 공사비 상승, 시장의 급등락에 따른 공급 리스크 증가, 부동산 시장 불안으로 인한 택지비 상승 등 복합적인 요인에 기인한다. 비수도권에서 미분양 주택이 증가하는 현상도 단순히 사업자의 무리한 공급이나 가격 책정 문제뿐 아니라, 시장의 급격한 변동성이 큰 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

이러한 상황에서 현재 부동산시장 여건을 종합적으로 고려할 때, 주택시장 안정을 위한 가장 중요한 정책 방향은 양질의 주택 재고 확충을 중심으로 한 수급 안정이라고 할 수 있다. 인구와 가구의 변화를 살펴보면, 장기적으로 가구수는 감소 추세로 전환될 것이나 중단기적으로는 지속적인 가구 분화 등으로 예상보다 오랜 기간 가구수가 증가할 것으로 예상된다. 특히 수도권의 경우 비수도권보다 장기간에 걸쳐 가구수가 증가할 가능성이 높으며, 최근 신축 주택에 대한 높은 선호에서 드러나듯 국민들은 양질의 주택에 거주하고자 하는 욕구가 강하다. 따라서 수요가 지속되는 지역, 특히 수도권 등 선호도가 높은 지역을 중심으로 충분하고 양질의 신규 주택 공급을 확대하는 것이 근본적인 시장 안정에 큰 기여를 할 수 있다. 이를 중심으로 중단기적 시장안정을 위해 조세 및 금융 정책 등도 병행하여 지속적인 시장 안정을 유도하는 것이 필요하다.

해외 주요국의 사례에서도 주택시장 안정을 위한 양질의 주택 재고 확충이 핵심 정책 과제임이 분명하다. 예를 들어, 영국은 런던권을 중심으로 주택가격이 급등하면서 주거 문제가 심각해지자, 장기 주택전략을 통해 중장기적이고 계획적인 주택 공급 확대, 신속한 주택 공급을 위한 제도 정비, 그리고 다양한 규모의 주택 공급 사업자 육성을 집중적으로 추진한 바 있다(Department for Communities and Local Government, 2017). 또한, 독일과 호주 등 주택가격 급등을 경험한 국가들 역시 주거 문제 해소를 위해 충분한 주택 공급을 통한 재고 확충에 주력하며 재정 투자 확대, 공공주택 공급 확대 등의 정책을 적극 시행하고 있다(New South Wales Government, 2020; German Federal Government, 2018). 또한 중단기적 주거문제 완화를 위해 주거지원 등 다른 정책들도 병행하는 방안을 제시하였다(Department for Communities and Local Government, 2017).

그림 2-14 | 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 큰 틀의 정책 방향



자료: 연구진 작성

이러한 맥락에서, 양질의 주택재고 확충을 중심으로 한 시장안정 유도라는 큰 방향성을 바탕으로 보다 구체적인 정책 대응 방안을 모색할 필요가 있다. 첫째, 전반적인 주택 공급 확대를 통해 시장의 재고를 확충해야 한다. 둘째, 노후 주택은 지속적으로 증가하는 반면 멸실 주택은 정체된 현황을 보이고 있어, 노후 주택 관리와 재정비 사업의 활성화가 필요하다. 특히, 수요가 많은 선호지역 도심에서는 재정비 사업을 통해 양질의 주택 공급을 늘리는 노력이 중요하다. 셋째, 주택 공급 확대 및 재정비 활성화는 중장기적으로 시장 안정을 도모하는 효과가 있으므로, 단기적으로는 시장 정상화를 위한 세제 및 금융 제도의 개선도 병행되어야 한다.

결과적으로, 현재 시장 환경을 감안한 정부의 구체적인 정책 대응 방향은 주택 공급 확대, 주택 재정비 활성화, 부동산 금융 개선, 그리고 부동산 세제 개편이 복합적으로 추진되어야 한다. 이러한 정책 조합을 통해 부동산시장, 특히 주택시장의 근본적 안정과 지속 가능한 수급 체계를 마련함으로써 국민 주거 안정에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

그림 2-15 | 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 구체적 정책 방향



자료: 연구진 작성

## 2) 부동산정책의 목표

앞서 살펴본 주택의 의미와 주거가치 및 주거선호에 관한 이론적 논의를 보면 주택은 물리적 건축물, 생활 공간, 그리고 자산으로서 다층적인 의미를 지니고 있다. 또한 주거가치는 사회적 측면, 미학적 측면, 보건적 측면 등 다양한 기준에 따라 판단될 수 있다. 이러한 주택의 의미와 가치를 고려할 때, 주택 및 주택시장을 주요 정책 대상으로 하는 부동산정책의 목표는 크게 세 가지 측면에서 도출될 수 있다.

첫째, 주거 측면에서의 목표는 주택의 물리적 특성과 주거가치에 내재된 편안함, 편리함, 경제성, 건강과 안정 등의 요소를 기반으로 하여 ‘양질의 주택재고 확보를 통한 주거안정 실현’이다. 주거안정은 우리나라 주택정책의 핵심 정책목표로 자리매김하고 있으며, 제3차 장기주거종합계획에서는 “희망은 키우고 부담은 줄이는 국민주거안정”이라는 비전으로 제시되었다(국토교통부 p11, 2023). 부동산시장 불안으로 인한 주택 가격 급등은 가구의 주택구입 부담을 높여 안정적 주거를 위한 내집 마련을 어렵게 만들며, 주택가격 상승은 임대료 상승으로 이어져 임차 거주가구의 주거비 부담을 증가

---

시켜 임차가구의 주거불안을 야기한다. 반대로 주택가격의 급격한 하락은 역전세난, 하우스푸어, 주택공급 위축 등 다양한 주거 문제를 발생시키며, 부동산산업의 불안 역시 중장기적으로 국민 주거안정에 필수적인 충분한 양질의 주택공급을 어렵게 만들어 부정적인 영향을 끼칠 수 있다. 이와 같이 자가 및 임차 거주가구 모두에게 미치는 부정적 영향이 크므로, 주거 측면에서 부동산정책의 목표는 ‘주거안정 실현’이 되어야 한다.

둘째, 사회적 측면에서는 주택의 의미가 단순한 물리적 공간을 넘어 생활공간으로서, 그리고 주거가치가 개인과 가족, 사회성 등의 측면에서 평가됨에 따라, 부동산정책의 사회적 목표는 ‘저출생 완화’로 도출된다. 저출생 극복은 국가 차원의 최우선 정책목표로 자리매김하고 있으며, 부동산시장의 안정이 저출생 극복에서도 중요한 요소로 분석된다. 이는 주택이 가족 단위 생활을 통한 사회적 관계와 제도가 재생산되는 사회문화적 공간으로서의 의미와 연결된다. 예를 들어, 주택가격 급등 또는 높은 주택가격 수준은 주거에 대한 불안을 야기하여 안정적인 사회적 재생산이 이루어지기 어려운 환경을 조성하고, 이로 인해 출산율에 부정적인 영향을 미치는 주요 요소 중 하나로 분석되고 있다(박진백·권건우, 2024). 따라서 현재 시점에서 사회적 측면의 부동산정책 목표는 ‘저출생 완화’라 할 수 있다.

셋째, 경제적 측면에서는 주택이 투자자산으로서의 의미와 주거가치의 경제성 측면에 기초하여, 부동산정책의 목표는 ‘거시경제 안정’으로 도출된다. 부동산시장 및 산업의 안정은 거시경제 안정을 위한 주요 요소로 인식되고 있으며, 특히 부동산 부문의 서브프라임 부실로 촉발된 글로벌 금융위기 이후, 부동산시장의 안정성이 국가 경제 관리의 핵심 요소로 강조되고 있다. 예를 들어, 영국 캠브리지 대학의 Susan J. Smith 교수는 “주택가격과 주택담보대출 부채가 국가 차원 경제 관리의 중심으로 이동했다 (House price and mortgage debt have moved to centre stage in the management of national economies)”<sup>3)</sup>라고 표현하며 주택가격 안정의 중요성을 강조하였다 (Smith and Munro, 2009, p. 15). 또한 최근 한국은행 총재 역시 거시경제 측면에서

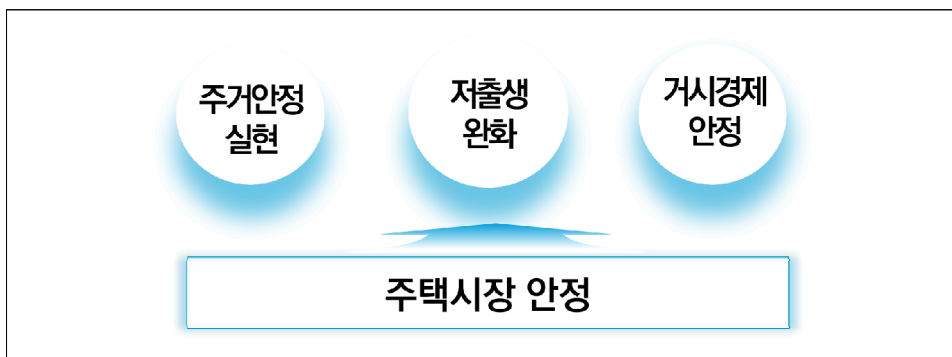
---

3) Smith, S. J. and Munro, M. 2009. The microstructures of housing markets. Routledge. p.15

부동산시장 변화가 중요한 고려 요소 중 하나라고 인식하고 있다(소설희, 2023; 이동훈, 2024). 이러한 사실들은 부동산시장 안정이 거시경제 안정과 밀접하게 연결되어 있음을 시사한다.

종합하면, 주택의 다층적 의미와 다양한 주거가치에 따른 평가를 바탕으로 부동산정책의 목표는 주거 측면에서는 ‘주거안정 실현’, 사회적 측면에서는 ‘저출생 완화’, 경제 측면에서는 ‘거시경제 안정’이라는 세 가지 주요 지향점으로 도출된다. 각 측면에서 제시된 목표는 부동산시장 불안으로 인한 다양한 문제점을 해소하기 위한 선결과제이며, 이를 달성하기 위해서는 양질의 주택재고 확보, 주택 재정비 활성화, 부동산 금융 개선 및 세제 개편 등 종합적인 정책 대응이 필요하다.

그림 2-16 | 부동산시장 및 산업 안정 정책의 목표



자료: 연구진 작성

### 3) 현황 및 여건변화에 대응한 정책대응 틀

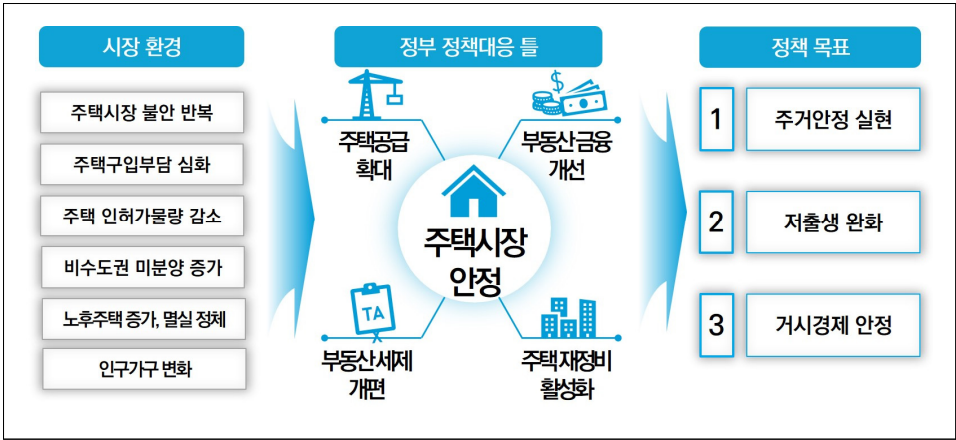
앞서 살펴본 주택의 의미와 주거 가치에 근거하여, 부동산시장 관련 현황과 여건 변화에 대응하기 위한 정책의 지향점을 종합적으로 검토한 결과, 현재 우리나라가 견지해야 할 부동산정책의 틀은 <그림 2-17>과 같이 도출된다.

이 정책 대응 틀은 주택시장 불안의 반복, 주택 구입 부담 심화, 주택 인허가 감소, 노후 주택 증가와 재정비사업 정체로 인한 멸실 정체, 그리고 지역별 양극화와 1인 가

구 증가 등 인구·가구 변화에 따른 다양한 시장 현황 및 여건 변화를 반영한다. 구체적으로, 정부 정책은 중장기적으로 근본적인 시장 안정을 도모하기 위해 주택 공급 확대와 재정비 활성화를 추진하고, 중단기적으로는 부동산 금융 개선 및 세제 개편을 통한 주택시장 안정을 함께 달성할 수 있는 정책 프레임 마련해야 한다. 이러한 정책 프레임은 주거 측면에서 ‘주거안정 실현’, 사회적 측면에서 ‘저출생 완화’, 경제적 측면에서 ‘거시경제 안정’이라는 세 가지 주요 목표를 동시에 달성하는 것을 지향한다.

즉, 주택의 의미와 주거 가치에 기반한 정책 목표를 실현하기 위해서는, 양질의 주택재고 확보를 통한 안정적 주거 환경 조성, 가족 단위 생활을 통한 사회 재생산 지원, 그리고 투자자산으로서의 주택 가격 안정 등을 함께 고려한 종합적인 정책 대응이 필요하다. 이를 통해 부동산시장의 불안 요소를 해소하고, 국민 주거 안정과 더불어 사회·경제 전반의 안정을 동시에 도모할 수 있을 것으로 기대된다.

그림 2-17 | 부동산시장 현황 및 여건 변화에 대응한 정책대응 틀



자료: 연구진 작성





## CHAPTER 3

# 부동산정책 현황

- 1. 최근 정부의 주요 부동산정책 ..... 39
- 2. 정부 정책의 체계적 유형화 ..... 96
- 3. 세부 정책별 제도화 수준 분석 ..... 102
- 4. 요약 및 시사점 ..... 109



---

## 03 부동산정책 현황

본 장에서는 먼저 최근 정부의 주요 부동산정책 발표 현황과 각 정책 방안별로 포함된 세부 정책의 내용을 모두 검토한 뒤 앞 장에서 도출한 부동산정책 대응 틀을 바탕으로 정책의 정합성을 검토하였다. 이후 각 정책을 정책 특성에 맞춰서 세부적인 카테고리 분류하고 정책유형별 제도화 수준 단계를 검토한 뒤 법령별, 정책유형별로 각 정책의 제도화 특성을 분석하였다. 이를 바탕으로 부동산정책 추진 현황 분석 체계 구축 방향 설정과 관련한 시사점을 도출하였다.

### 1. 최근 정부의 주요 부동산정책

#### 1) 부동산정책 발표 현황

2022년 6월 이후부터 2024년 8월 현재까지 발표된 부동산시장 관련 정책을 살펴보면, 경제정책 방향과 부동산 공급 대책 등 총 18개의 정책이 발표되었다. 이와 함께 부동산정책 수행을 위한 세부 정책과제 역시 꾸준히 증가하여, 2022년에는 78개, 2023년에는 124개, 그리고 2024년에는 188개에 달하는 등 부동산시장 안정화를 위한 노력이 점차 강화되고 있음을 보여준다.

구체적으로, 2022년 6월 이후 전반적인 부동산정책의 방향과 기초를 제시하는 정책들이 주로 발표되었으며, 2023년에는 사회적 이슈를 기반으로 한 대응 정책들이 중심을 이루었다. 이후 2024년에는 본격적인 부동산 공급 활성화를 위한 정책 기초가 주를 이루면서, 부동산시장 안정화를 위한 세부 과제와 대응 방안이 크게 증가하였다.

표 3-1 | 연도별 부동산정책 발표 현황

| 발표년도<br>(정책 수) | No. | 정책명                               | 부동산 관련<br>과제 수(건) |
|----------------|-----|-----------------------------------|-------------------|
| 2022<br>(6개)   | 1   | 새정부 경제정책 방향                       | 13                |
|                | 2   | 임대차 시장 안정 방안 및 부동산 정상화 과제(6.21대책) | 22                |
|                | 3   | 국민 주거안정 실현방안(8.16대책)              | 22                |
|                | 4   | 공공주택 50만호 공급계획                    | 5                 |
|                | 5   | 부동산시장 현안 대응 방안(11.10대책)           | 13                |
|                | 6   | 2023년 경제정책방향                      | 3                 |
| 합계             |     |                                   | 78                |
| 2023<br>(6개)   | 7   | 규제지역 해제 및 부동산 대책 (1.3대책)          | 14                |
|                | 8   | 부동산 세제 보완방안                       | 5                 |
|                | 9   | 전세사기 예방 및 피해 지원방안                 | 10                |
|                | 10  | 저출산·고령사회 정책과제 및 추진방향              | 2                 |
|                | 11  | 하반기 경제정책방향                        | 38                |
|                | 12  | 주택공급 활성화 방안(9.26대책)               | 55                |
| 합계             |     |                                   | 124               |
| 2024<br>(6개)   | 13  | 2024년 경제정책 방향                     | 29                |
|                | 14  | 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책)       | 81                |
|                | 15  | 부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향 발표  | 16                |
|                | 16  | 하반기 매입임대주택 신속공급 계획                | 9                 |
|                | 17  | 2024년 하반기 경제정책방향                  | 3                 |
|                | 18  | 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안(8.8대책)     | 50                |
| 합계             |     |                                   | 188               |
| 총합계            |     |                                   | 390               |

자료: 연구진 작성

### (1) 2022년 발표된 부동산정책

2022년 6월 이후 정부는 규제지역 및 분양가 상한제 완화, 종합부동산세와 취득세 등 다주택자에 대한 세금 완화 등 전반적인 부동산정책 방향성을 제시하기 위해 총 6번 정책(78건의 세부 과제)을 발표하였다.

출범 직후 발표된 새정부 경제정책방향에서는 13건의 세부 과제를 통해 분양가 상한제 개편, 주택 공급 확대, 다주택자 양도세 중과 배제 등 전반적인 부동산정책의 방향

을 제시하였으며, 2023년 경제정책방향에서는 3건의 과제를 통해 유사한 방향성이 강조되었다.

또한, 직접적인 부동산 대책으로는 6. 21 대책(22건), 8. 16 대책(22건), 공공주택 50만호 공급계획(5건), 11. 10 대책(13건) 등 총 62건의 세부 정책과제가 발표되었으며, 이들 과제에는 상생임대인 지원, 미분양주택 세제 완화, PF 보증, 다주택자 대출 및 세제 완화 등이 포함되어 부동산시장 안정화를 위한 구체적인 대책들이 마련되었다.

표 3-2 | 2022년 부동산정책 주요내용

| 정책명                               | 일자   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 새정부<br>경제정책방향                     | 6.16 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양가상한제 제도 개편</li> <li>• 250만호 이상 주택공급</li> <li>• 세제 완화</li> <li>• 다주택자 양도세 중과 한시적 배제, 일시적 2주택자의 종전 주택 처분기한 연장 (1년→2년)</li> <li>• 대출 규제 정상화</li> <li>• LTV 상한 80% 완화 대출한도 확대, 신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지 등</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| 임대차시장<br>안정 방안 및<br>부동산 정상화<br>과제 | 6.21 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임차인 부담 경감</li> <li>• 양도세 특례 확대 개편, 보증금 대출한도 확대, 월세 세액공제 확대, 전월세 보증금 상환액 소득공제 확대</li> <li>• 임대주택 공급확대</li> <li>• 건설등록임대사업자 법인세 완화 및 장기보유특별공제 특례 연장, 미분양 종부세 부담 완화, 분양가상한제 거주 의무 완화 등</li> <li>• 세제 정상화</li> <li>• 종부세 부담 완화, 생애최초 취득세 감면 확대, 공시가격 현실화 계획 재검토</li> <li>• 금융 정상화</li> <li>• 체증식 상환 활성화 등 상환 부담 완화, 우대형 주택연금 대상확대</li> <li>• 공급확대 및 규제 완화</li> <li>• 지역별 250만호 이상 공급 로드맵 마련, 청년 맞춤형 주거 지원 방안, 분양가 상한제 합리화, 규제지역 해제 등</li> </ul> |
| 국민 주거안정<br>실행방안                   | 8.16 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 270만호+@ 주택 공급</li> <li>• 정비사업 정상화</li> <li>• 정비구역 지정 촉진, 재건축 부담금 감면, 신탁사의 정비사업 참여 활성화, 1기 신도시 재정비 등</li> <li>• 도심복합사업개편</li> <li>• 민간도심복합 사업 신설</li> <li>• 공급 시간 단축</li> <li>• 통합심의 제도 확대, 학교용지 부담금 면제 기준 설정</li> <li>• 소규모 정비사업 확대</li> <li>• 통합개발, 가로주택정비사업 금융지원 확대, 조합원 세제지원, 소규모 정비사업 절차 간소화 등</li> </ul>                                                                                                                               |

| 정책명               | 일자    | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 국민 주거안정<br>실행방안   | 8.16  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 일반주택 사업</li> <li>• 도시형생활주택 건축 규제 완화, 중소기업자 사업비 보증지원 등</li> <li>• 공급확대 및 규제 완화</li> <li>• 주택 공급 촉진지역 제도 도입</li> <li>• 주거사다리</li> <li>• 역세권 주택 공급, 리츠 주택 도입, 토지 임대부 주택 제도개선 검토, 공공임대주택 50만호 공급계획 등</li> </ul>                                                                                                                                  |
| 공공주택<br>50만호 공급계획 | 10.26 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 공급</li> <li>• 공공분양주택 50만호, 다양한 주거선택권 제공 (나눔형 25만호, 선택형 10만호, 일반형 15만호)</li> <li>• 대출 지원</li> <li>• 획기적 내집마련 자금지원</li> <li>• 청약제도 개편</li> <li>• 공공 및 민간분양 청약제도 개편</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| 부동산시장<br>현안 대응방안  | 11.10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PF 안정화</li> <li>• 미분양주택 PF대출 보증 신설, PF대출 보증지원 확대</li> <li>• 공급확대 및 규제 완화</li> <li>• 부동산 지분 규제(리츠) 완화, 사전청약 부담 완화 주택분양물량 분산, 등록임대사업제 개편방안 마련, 규제지역 해제(서울 및 일부 제외), LTV 규제 완화 방안 연내 시행</li> <li>• 실수요자 애로 개선</li> <li>• 무순위 청약 거주지 요건 폐지, 생애최초주택구입 취득세 감면, 실수요자 LTV 한도 상향(4→6억), 청년 전세 특례보증 한도 확대, 임차보증금 반환 목적 주택담보대출 규제 완화, 특례보증자리론 출시</li> </ul> |
| 2023년<br>경제정책방향   | 12.21 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 경기 위축 주택거래 침체 회복</li> <li>• 취득세 중과세 완화</li> <li>• 아파트 유형의 매입임대 복원과 세제 혜택 적용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |

자료: 표에 표기된 일자별로 발표된 정부의 정책 보도자료를 참고하여 연구진 작성

## (2) 2023년 발표된 부동산정책

2023년에는 규제지역 해제, 전세 사기, 그리고 저출산·고령화와 같은 사회적 이슈가 두드러지면서, 이에 대응하기 위한 부동산정책 및 세부 과제가 총 6번(124건) 발표되었다.

대표적인 부동산정책으로는 1.3대책(14건), 부동산 세제 보완방안(5건), 전세사기 예방 및 피해 지원방안(10건), 9.26대책(55건) 등이 있으며, 이들 과제는 분상제 및 전매제한 완화, PF 리스크 완화, 비아파트 규제 개선 등을 포함하고 있다.

그 외에도 저출산·고령사회 정책과제 및 추진 방향(2건)과 하반기 경제정책 방향

(38건)에서는 주거 공급 및 금융 지원, PF 펀드와 정책자금 대출 활성화 등에 관한 정책들이 제시되어, 사회적 이슈에 대응하는 정책 노력이 이루어졌음을 보여준다.

표 3-3 | 2023년 부동산정책 주요내용

| 정책명                               | 일자   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 규제지역 해제 및 부동산 대책                  | 1.3  | <ul style="list-style-type: none"> <li>부동산시장 정상화</li> <li>규제지역 및 분양가 상한제 적용지역 완화, 전매제한 완화, 실거주 의무 폐지, HUG 중도금대출 기준 폐지, 청약 당첨 기존주택 처분 폐지</li> <li>주택 공급기반 강화</li> <li>HUG 단기 PF-ABCP 만기 대출로 전환, 미분양주택 PF 대출 보증 신설, 분양 사업을 임대 사업 전환, 민간도심복합사업 제도 기반 마련, 1기 신도시 특별법 제정안 발의</li> <li>주거복지 구현</li> <li>민간등록임대 정상화, 임대차 2법 대안 마련</li> <li>시장원리 부합하는 부동산시장</li> <li>공시가격 산정 개선</li> </ul>                                                       |
| 비상경제 장관회의 (부동산 세제 보완방안)           | 1.25 | <ul style="list-style-type: none"> <li>법인 종부세 완화</li> <li>토지지원리츠 매입임대주택 등 종부세 합산배제, 미분양 공공임대주택 종부세 합산 한시적 배제, 공공주택사업자 등에 세율 인하</li> <li>처분기한 특례 연장</li> <li>일시적 1주택 등 처분기한 연장</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 제4차 부동산관계 장관회의 (전세사기 예방 및 피해지원방안) | 2.2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>전세사기 예방책 강화</li> <li>전세금 반환보증 개선, 보증제도 악용방지, 등록임대사업자의 의무 임대보증 강화, 임차인 보증금 보호장치 마련, 공인중개사 전세사기 예방책임 강화</li> <li>전세사기 피해자 지원책 강화</li> <li>저리대출 대한 신설 및 요건 완화, 긴급거처 제공확대, 전셋집을 낙찰 받은 경우 무주택 요건 유지</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| 윤석열 정부 저출산·고령사회 정책 관제 및 추진 방향     | 3.28 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신혼부부 주거 공급 및 자금지원 확대</li> <li>공공분양 뉴홈 전용 모기지 지원, 대출확대(2.7억원→4억원), 전세자금 대출 소득 요건 완화</li> <li>아이 있는 가구의 공공주택 입주요건 완화 등 주거 지원 강화</li> <li>출산 자녀 1인당 10%, 최대 20% 완화 공공분양 임대 입주 대상확대, 미착공 물량 면적 기존계획 변경 확대</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |
| 하반기 경제정책방향                        | 7.4  | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업장 관리</li> <li>캠코 PF 펀드(1조원 규모) 조성, HUG 중도금 대출 보증 비율 상향(80→90%)</li> <li>부동산 PF 지원 및 건전성 향상</li> <li>건설사 PF대출 보증요건 완화, 회사채 발행 지원, PF신속 투자 지원</li> <li>개발 규제 완화 및 기회 마련</li> <li>개발부담금 한시 상향으로 부담 완화, 제도에너지 건축물 취득세 감면 및 일몰 연장, 공사비분쟁 등 사업추진과정 애로 해소, 인구감소지역의 획기적 규제 특례, 기회발전특구 투자에 인센티브 지원 등</li> <li>실버타운 활성화</li> <li>고령자 복지주택 공급, 노인복지주택 전용 취득세·재산세 감면기한 연장, 주택기금의 공공지원 민간임대 융자 지원</li> </ul> |

| 정책명            | 일자   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 하반기<br>경제정책방향  | 7.4  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 역전세 리스크 관리</li> <li>• 전세보증금 반환 대출 규제 완화(한시적), 임대사업자 의무보증 가입요건 개선, 기존 등록임대주택 유예기간 부여, 전세사기 피해자 금융지원 프로그램 운영 등</li> <li>• 주거비 부담 완화</li> <li>• 디딤돌·버팀목 등 주택 구입 및 전세자금 23조 원 추가 공급, 청년우대 상품 세제 혜택, 신혼부부 대상 주택자금 특례대출 소득요건 완화 등</li> <li>• 신규택지 발굴 및 정비사업을 통한 주택 공급</li> <li>• 토지보상 완료 3기 신도시 3분기 내 착공, 신규 택지지구 지정·후보지 발표 가속화, 노후계획도시 특별법 및 재초환법 제정·개정, 정비사업 신탁사 특례 허용, 공공 참여형 소규모 정비사업 후보지 공모 추진 및 제도개선</li> <li>• 임대공급 확대 및 분양 활성화</li> <li>• 등록임대 주택 부속토지 종부세 합산배제, 서울시 상생 주택 등 새로운 임대주택 공급, 공공임대주택 연내 10.7만 호 공급 등</li> </ul> |
| 주택공급<br>활성화 방안 | 9.26 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택 공급확대</li> <li>• 공공주택 공급 물량 확대, 패스트트랙 조기공급, 기추진 사업 공정 관리 등</li> <li>• 민간공급 활성화</li> <li>• 공공택지 전매 완화, 인허가 및 임대전환 촉진 등 사업여건개선, PF대출 보증 확대, PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급, 건설조달지원, 재개발·재건축 절차 개선 등</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

자료: 정부의 정책 발표 및 보도자료 등을 참고하여 연구진 작성

### (3) 2024년 발표된 부동산정책

2024년에는 부동산 공급 활성화 측면의 정책 기조가 본격적으로 추진되면서, 3기 신도시 및 노후계획도시 추진 가속화, 임대주택 공급 확대, 임차인 금융지원 방안, PF 사업장 정상화 등에 관한 정책과제가 발표되었다.

구체적으로, 2024년 경제정책방향(29건)과 하반기 경제정책방향(3건), 그리고 PF 연착륙을 위한 정책방향 발표(16건)에서는 인구감소지역 활성화 및 소형·저가주택에 대한 세제 혜택, PF 시장 정상화, 3기 신도시의 착공 등 주택 및 부동산 공급정책이 다수 제시되었다.

또한, 부동산 공급대책으로는 1. 10대책(81건), 하반기 매입임대주택 신속공급 계획(9건), 8. 8대책(50건) 등이 발표되었으며, 이들 과제는 정비사업 활성화, 노후계획도시 재정비, 도심복합사업 확대, 그리고 소형·비아파트에 대한 세제 완화 등을 중점적으로 다루고 있다.

표 3-4 | 2024년 부동산정책 주요내용

| 정책명                            | 일자   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024년<br>경제정책방향                | 1.4  | <ul style="list-style-type: none"><li>임대차시장 리스크 관리</li><li>임차인 거주 소형·저가 주택 매입 취득세 감면 등, 등록임대사업자 소형·저가주택 양도 허용, 구축 다세대·다가구 1만호 이상 매입</li><li>서민, 취약계층 주거 지원 강화</li><li>전세대출 및 정책모기지 지원 확대</li><li>지역경제·건설투자 활성화</li><li>비수도권 개발부담금 100%(한시), 건설사 유동성 관련 세제지원, 신규택지 발굴 추진 및 택지사업 기간 단축, 공공부문 주택 공급 추가 확대, 3기 신도시 조기 착공, 주택 공급 인허가 통합심의 의무화</li><li>부동산 PF 연착륙</li><li>유동성 공급, LH 매입 후 정상화 방안 강구, PF펀드 지원, PFV가 부동산 매입시 취득세 50% 감면, 토지신탁 내실화 방안 마련, 다주택자 양도세 종과배제 1년 한시 연장</li><li>가계부채 체계적 관리</li><li>주택정책금융 협의체를 통해 정책모기지 공급속도 관리 강화</li><li>중장기적으로 DSR 적용 범위 확대 검토</li><li>민간 금융기관의 고정금리 취급 기반 조성, 주담대 고정금리 비중을 50%까지 상향 관리, 고정금리 대한 중도상환수수료 감면</li><li>금융 안정, 건정성 관리</li><li>부동산업, 건설업 여신을 각각 총대출의 30% 이하로 제한 부동산업, 건설업 여신 대손충당금 적립률 100% → 130% 인상</li></ul>                                                                                                                                                         |
| 주택공급 확대 및<br>건설경기 보완방안<br>주요내용 | 1.10 | <ul style="list-style-type: none"><li>재건축, 재개발 활성화</li><li>안전진단 통과 의무시기 조정, 사업 주체 구성 조기화, 신탁방식 효율화, 노후도 요건 완화, 초과이익 제외 비용인정 확대, 공사비 갈등 예방 및 조기 해소</li><li>노후계획도시 재정비</li><li>선도지구 지정, 미래도시 펀드 조성, 신도시 정비 전용 보증상품 출시, 총괄사업 관리자 운영, 공공기여금 유동화 추진, 이주단지 조성</li><li>소규모 정비사업 및 도심복합사업</li><li>소규모 정비 사업요건 개선, 소규모 정비 공공참여 확대 및 절차 간소화, 도심복합사업 우선공급 기준일 합리화 및 일몰 연장, 용적률 인센티브 및 기금용자 지원 확대, 재정비촉진지구 노후요건 완화</li><li>다양한 유형의 주택공급 확대</li><li>도시형생활주택 세대수 및 방 제한 폐지 등, 중심상업지역 단일공동주택 건축 허용, 오피스텔 발코니 허용, 신축 소형주택 원시취득세 감면, PF 보증한도 확대 및 요건 완화, 도생주 등 용자한도 상향</li><li>소형주택 활용도 재고</li><li>개인 소형 신축주택 수 제외, 임대사업자 소형 기축 주택 수 제외, 공공지원 민간임대 대출기관 확대, 신축매입약정 단가 현실화 및 물량 확대, 자율형 장기임대 도입, 신축매입약정 PF 보증 및 용적률 인센티브</li><li>전세사기 피해지원 및 예방</li><li>피해주택 협의 매수, 전세임대 지원 신설, 매입임대 요건 완화, 금융지원 확대, 법률전문가 연계 강화, 임대관리업체 요건 강화 및 의무 부여 등</li><li>공공주택 공급확대</li><li>토지리턴제 확대, 민간참여 확대 및 민간 단독 사업 시행 근거 마련</li><li>3기 신도시 등 공공택지</li></ul> |

| 정책명                                      | 일자   | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주택공급 확대 및<br>건설경기 보완방안<br>주요내용           | 1.10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3기 신도시 등 공공택지</li> <li>• 신규택지 발굴, 수도권 신도시 토지이용 효율화, 신도시 리츠 도입, 지방공사 참여 확대, 조기 보상착수 의무화</li> <li>• PF 자금조달 및 유동성 지원</li> <li>• PF대출 대한 보증 신설, 보증기관 상설협의체 구성, PF-ABCP의 대출 전환 확대, 책임준공보증 확대, 비주택 PF보증 도입, 건설사 특별용자 확대</li> <li>• 민간애로 해소</li> <li>• 지방 준공 후 미분양 임대주택 활용시 원시 취득세, 주택 수 제외, 1세대 1주택 특례 혜택 적용, 인구감소지역 1주택 추가 구입시 1주택 특례 유지, 공공지원 민간 임대 지분 양수 기준 완화</li> <li>• 사업장 갈등 해소</li> <li>• 민관합동 PF 조정위 기능 강화, 건설분쟁조정위 기능 강화, 민간사업장 LH 매입 후 정상화</li> <li>• 건설사업 관련 리스크 완화</li> <li>• 수분양자 애로 해소, 위기사업장 모니터링 체계 구축 등</li> <li>• 건설투자 활성화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재정 집행을 통한 건설투자 확대, 민자사업 확대</li> </ul> </li> </ul> |
| 부동산 PF의<br>질서있는 정착을<br>위한 향후 정책<br>방향 발표 | 5.14 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 객관적·합리적인 사업성 평가 기준 마련</li> <li>• 평가 기준 개선, 단계적 평가 추진</li> <li>• 사업성이 충분한 정상사업장에 대한 차질 없는 금융공급</li> <li>• PF 사업자 보증 규모(10조 원) 확대, 비주택 사업장 대상 PF 사업자 보증 프로그램 신설, 캠프 펀드 조성액 40% 내, 정상화 가능사업장 추가대출 허용 등</li> <li>• 사업성 부족 사업장에 대한 체계적인 재구조화·정리</li> <li>• 사업장의 만기연장·이자 유예 조건 강화, 경·공매 세부기준 마련 및 공시지가로 평가, PF 경·공매 매입자금 공동대출 신디케이트론 조성, 금융회사 인센티브 제공(우선매수권 등) 등</li> <li>• 시장·건설사·금융회사 지원</li> <li>• 부동산 PF 민간자금 공급촉진, 원활한 PF 재구조화·정리 유도, 제2금융권 충당금 적립률 모니터링 등</li> </ul>                                                                                                                                                                              |
| 하반기<br>매입임대주택<br>신속공급 계획                 | 6.18 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업속도 제고</li> <li>• 신축매입 공정 관리, 신축매입약정 절차 단축, 매입임대 조직 및 인력확대</li> <li>• 신축매입임대 공급기반 강화</li> <li>• 건설사 토지·주택 취득세 감면율 확대(10→15%), 법인의 토지 양도세 추가세율(10%) 배제 및 일몰기한 연장, LH 신축매입 HUG PF보증 지방공사 및 지자체 확대 등</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2024년 하반기<br>경제정책방향                      | 7.3  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구감소지역 규제 완화</li> <li>• 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채 취득시 1주택자 간주</li> <li>• 도시형생활주택 규제 폐지</li> <li>• 도시형생활주택 건축 규제(300가구 미만) 폐지</li> <li>• 부동산 PF 제도개선</li> <li>• 시행업계 내실화, 자기자본 비율 차등 인센티브 등 발표 예정</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 제3차 국민<br>주거안정을 위한<br>주택공급 확대 방안         | 8.8  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업 속도 제고 및 부담 경감</li> <li>• 절차 간소화, 합동조정회의 신설 등 인허가 지원, 대출 보증 규모 확대, 분담금 납부시 주택연금 활용, 재건축사업자·조합원 취득세 감면, 최대용적률 추가 허용, 임대주택 인수가격 상향, 건축물 높이 제한 및 공원녹지 확보기준 완화</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 정책명                              | 일자  | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제3차 국민<br>주거안정을 위한<br>주택공급 확대 방안 | 8.8 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1기 신도시 등 노후계획도시 정비</li> <li>• 기본방침·1기 신도시별 기본계획 공개, 1기 신도시 선도지구 선정, 노후계획도시 정비기본계획 수립</li> <li>• 공공 신축매입 공급확대</li> <li>• 신축매입 규모 확대, 매입약정 체결 기간 단축, 주택 철거·준주택 건설 시 취득세 종과배제, PF 특약보증 가입시 대출 지원</li> <li>• 분양전환형 신축매입 신규 도입</li> <li>• 최소 6년 임대 후분양전환 매입임대 도입</li> <li>• 비아파트 시장기반 정상화</li> <li>• 소규모 건설사업자 취득세 종과 완화, 단기등록임대 도입, 임대사업자 및 임대형 기숙사 취득세·재산세 감면, 소형주택 구입시 세제상 주택 수 제외, 생애최초 구입 시 취득세 감면 한도 확대 등</li> <li>• 뉴·빌리지 사업 본격 추진</li> <li>• 자율주택정비사업 기금용자 지원 및 용적률 완화, 신축매입약정 심사 시 가점 부여, 선도사업 선정 및 기반·편의시설 국비지원</li> <li>• 비아파트 공공임대 추가 공급</li> <li>• 든든전세주택 유형 신설, 비아파트 전세임대 확대 공급</li> <li>• 기발표 수도권 공공택지 신속공급 확신 부여</li> <li>• 수도권 공공택지 미분양 매입 확약 제공, 매입임대 중부세 합산배제 요건 완화, 후분양 조건부 공공택지 선분양 허용, 신도시 공공리츠 도입 기반 마련, 광명·시흥 등 3개 지구 지방공사 참여 확대, 민간공동 택지조성사업</li> <li>• 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대</li> <li>• 신규택지 후보지 발표, 수도권 공공택지 토지이용 효율성 제고</li> <li>• 주택공급 여건 개선</li> <li>• 인·허가 처리절차 개선, 도시형생활주택 면적 제한 완화, 소규모정비사업 임대주택 인수가격 및 용도지역 상향, 지방 미분양 CR리츠 도입, 준공 전 미분양 PF 보증 한도 확대, 준공 후 미분양 임대주택 활용 시 원시취득세 감면 등</li> <li>• 건전한 부동산시장 환경 조성</li> <li>• 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 이상 거래 기획조사 실시, 서울 GB 및 인접 지역 정밀 기획조사, 토지거래허가구역 이용실태 조사</li> </ul> |

자료: 정부의 정책 발표 및 보도자료 등을 참고하여 연구진 작성

## 2) 주요 부동산정책의 세부 내용과 정책 틀과의 정합성

2022년부터 2024년까지 발표된 부동산정책을 각 대책별로 발표된 주요 정책의 세부 내용과 정책 집행을 위해 필요한 법, 시행령 및 제도 개편 사항을 정리하고, 이들 정책들이 앞서 도출한 정책 틀과 부합하는지 여부를 검토하여 시사점을 도출하였다.

### (1) 주요 부동산정책

22.06.16 새정부 경제정책 방향에서는 정부 수립과 함께 규제 개선, 일자리 창출, 기업 육성, 그리고 공정한 시장 질서 확립 등을 목표로 경제 전반에 대한 경제정책 방향을 발표하였다. 이와 함께 주택·부동산 분야에서는 주택 공급 확대와 세제 개편을 통해 서민 주거 안정을 도모하는 방안을 제시하였다.

#### 2022년 6.16 대책: 새정부 경제정책 방향

- (공급) 주택공급 저해 규제에 대한 조속한 해소를 위한 공급 로드맵 수립
  - 분양가 상한제 제도 개편방안 발표(22.6월)
  - 250만호 이상 주택공급 로드맵 마련 발표(22.6월)
- (세제) 시장관리 목적으로 운영된 세제를 조세원리에 맞게 정상화
  - 조정대상지역 다주택자 양도세 중과 한시배제(1년)(22.5.10일 소급적용)
  - 양도세 비과세, 취득세 중과배제 인정을 위한 일시적 2주택자의 종전주택 처분 기한을 1년에서 2년으로 확대(22.5.10일 소급적용)
  - 공시가격 상승으로 인한 세부담 완화 → ①재산세 1주택자 공정시장가액비율 60%에서 45% 하향, ② 종부세 공정시장가액비율 100%에서 60%로 하향하고 한시적으로 1주택자 특별공제 3억원 도입, ③ 종부세 관련 고령·장기보유 납부유예 및 일시적 2주택·상속주택 등 불가피한 사유지 주택 수 산정 제외 ④ 보유세 부담 완화를 위한 세율 인하 등 보유세 개편 정부안 확정(22.7월 중)

- (금융) 대출규제 단계적 정상화 등 실수요자 주거사다리 형성 지원
  - 생애최초 LTV 상한을 지역, 주택가격, 소득에 상관없이 80%로 완화하고 대출 한도를 6억 원으로 확대(22년 3분기 중)
  - DSR 산정 시 장래소득 반영방식 개선(22년 3분기 중)
    - \* (현행) 대출시와 만기시 평균 → (개선)대출시~만기시까지의 각 연령대별 소득흐름의 평균
  - 차주단위 DSR 3단계 시행에 따른 실수요자 생활자금 애로 완화를 위해 생활밀착형 규제 보완
    - \* 신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지, DSR 배제 한도 등을 확대(여신심사위 승인 필요)
  - 고금리·변동금리 주택담보대출을 저금리·고정금리로 대환하는 서민 안심대출(20조원)시행 및 저금리 소액대출 확대
- (임대차) 임대주택 공급 등 전월세 시장 안정화
  - 22년 6월 이후 입주자 모집 예정 건설형 공공임대 약 3만 호, 매입임대 약 1만 호, 전세임대 약 2만 호 등을 적기 공급
  - 22년 8월 계약갱신청구권 소진 순차 도래 시점 이전 전월세 시장 안정을 위한 선제적 대응 방안 마련(22년 6월 중)

2022년 6월 21일 대책에서는, 거시경제 여건을 고려할 때 전반적인 매매 및 월세 시장은 안정세를 보일 것으로 전망되지만 국지적인 불안 요인이 여전히 존재하여 선제적인 대응이 필요하다는 점을 강조하였다. 이에 정부는 임대차 시장의 안정을 도모하고 서민 주거 안정을 위한 부동산시장 정상화 과제를 2022년 3분기 내에 우선 추진하기 위한 대책을 발표하였다.

2022년 6.21 대책: 임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제

○ (임대차) 임차인 부담경감을 위한 지원 확대

① 상생임대주택에 대한 양도세 특례 확대

- 상생임대주택 요건 완화(임대개시 시점 1세대 1주택자이면서 9억원 이하 주택 요건 폐지), 혜택 확대(조정대상지역 양도세 비과세 1년 거주요건을 2년으로 확대) 및 적용기한 연장(22년에서 24년으로 기한 연장)

\* 상생임대인:직전계약 대비 임대료를 5% 이내 인상한 신규(갱신) 계약 체결 임대인

소득세법 시행령 개정(22.7월 중, 21.12.20일 이후 임대하는 분부터 적용)

② 갱신만료 서민 임차인 대상 전세대출 지원 강화

- 향후 1년 간 갱신계약이 만료되는 임차인을 대상으로 버팀목 전세대출의 보증금 및 대출한도 확대

주택도시보증기금 운용계획 변경(22.7월)을 통해 22.8.1일부터 적용

③ 월세 및 임차보증금 원리금 상환액 지원 확대

- 월세 세액공제율을 10/12%에서 12/15%로 상향

조세특례제한법 개정(22년 하반기)을 통해 22년 월세액부터 적용

④ 전세금, 월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대

- 공제한도를 연 300만원에서 400만원으로 확대

소득세법 개정(22년 하반기)을 통해 22년 전월세보증금 대출 상환액부터 적용

○ (임대주택 공급) 임대주택 공급 확대를 위해 임대주택 건설지원, 단기 주택공급 촉진, 매물 유통량 확대 등 유도

① 임대주택 건설 관련 세제지원 강화

- 민간 건설임대(법인사업자)의 법인세 추가 과세 배제 요건 완화 → 주택가액 요건을 6억원에서 9억원 이하로 완화

**법인세법 시행령 개정 및 시행(22. 7월)**

- 민간 건설임대(개인사업자)의 양도세 장기보유특별공제 특례 연장 → 10년 이상 임대한 건설임대주택을 등록 시 양도세 장특공 70% 적용을 24년 12월까지 2년 연장

**조세특례제한법 개정(22년 하반기)**

- 민간 건설임대(개인·법인)의 종부세 합산배제 혜택 확대 → 21. 2월 17일 이전 임대 등록한 민간건설임대주택에 대해서 완화된 요건(공시가격 6억 → 9억 원 이하)을 적용

**종합부동산세법 시행령 개정(22. 7월) 22년 11월 종부세 고지분부터 적용**

- 공공매입임대 건설 목적 토지양도자의 양도세·법인세 특례 연장 → 공공매입임대 건설사업자에게 토지를 양도하는 개인(양도세 10%감면), 법인(법인세 추가 과세 배제)의 시한을 연장

**조세제한특례법 개정(22년 하반기), 법인세법 시행령 개정(22년 7월)**

**② 건설 후 미분양 주택 세 부담 경감 및 매입약정 활성화**

- 미분양 주택에 대한 5년 간 종부세 합산배제를 건축허가 대상에 대해서도 거주 여부 불문 세제 혜택 부여

**종합부동산세법 시행규칙 개정(22. 7월), 22년 11월 종부세 고지분부터 적용**

- 공공이 건축 예정 및 건축 중 주택을 사전매입 약정하는 신축매입약정 활성화를 위해 공공기관 매입 약정한 신축 주택에 대해 용적률 1.2배 추가 허용

**국토계획법 시행령 개정(22년 하반기) 및 시행(23년 상반기)**

**③ 실거주 의무 등 개선을 통해 매물 유통을 확대**

- 규제지역 내 기존주택 처분기한을 6개월에서 2년으로 완화하고, 신규 주택 전입 기한을 폐지

은행업감독규정 등 금융업권별 감독규정 개정 및 시행(22년 3분기)

- 분양가 상한제 적용주택 실거주 의무기한을 최초 입주가능일 즉시가 아닌 해당 주택의 양도·상속·증여 이전까지 실거주 기간을 준수토록 개선

주택법 개정(22년 하반기) 및 시행(23년 상반기)

- 청년·신혼부부 대상 매입임대주택에 전세형 공급 추진(22년 3분기 입주자 모집분)
- 전세대출 후 시세 상승으로 고가주택 보유자로 전환 시 퇴거 시까지 전세대출보증 연장 허용

전세대출 보증기관(HUG, HF) 내규 개정 및 시행(22년 3분기)

○ (세제) 종부세 개편 및 취득세 부담 경감, 공시가격 제도 개편

① 종부세 부담 완화를 위한 다각적 제도 개편 추진

- 기발표 내용 포함 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택 대상 1세대 1주택자 판정시 주택 수 제외 요건 구체화

종합부동산세법 등 개정, 22년 11월 종부세 고지분부터 적용

② 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대

- 생애최초 주택 구입 시 연소득, 주택가격 제한 없이 누구나 200만원 한도 내에서 취득세 면제 및 수혜대상을 대폭 확대

지방세특례제한법 개정(22년 하반기), 22년 6. 21일 이후 취득주택부터 소급적용

③ 공시가격 제도 개편

- 기존 목표 현실화율과 목표 달성기간의 적절성을 재검토하고 경제위기, 부동산 가격 급등 시 탄력적 조정장치 신설 검토
- 연구용역에 착수 후 수정 보완방안 마련

○ (금융) 청년 등 주거사다리지원, 주택연금 활성화 등 금융 포용성 확대

① 청년 신혼부부 대상 40년 만기 보금자리론에 체증식 상환방식 도입

주택금융공사 내부규정 개정 및 시행(22년 3분기)

② 주택연금 우대형 대상 확대 등 가입유인 제고

- 우대형 주택연금 주택가액 요건을 1.5억 원에서 2억 원으로 완화 및 초기보증료 환급 절차를 합리화

주택금융공사 내부규정 개정 및 시행(22년 4분기)

○ (공급) 250만호 주택공급 로드맵, 생애주기별 맞춤형 주거지원

① 250만 호 이상 주택공급을 위한 공급 로드맵 발표(22.7~8월)

○ (규제) 분양가 상한제 합리화 및 HUG 고분양가 관리제도 개선, 규제지역 재검토

① 주택공급 촉진을 위해 분양가 상한제 운영 합리화

- 세입자 주거이전비, 영업 손실 보상비 등 정비사업 추진 과정에서 필수적인 요인을 합리적으로 반영하고 외부 검증위원회 등을 신설하여 택지비 검증 객관성 제고

공동주택 분양가 규칙 개정(22년 7~8월), 입주자 모집공고가 이루어지지 않은 모든 사업자 적용

② HUG 고분양가 관리제도 심사제도를 개선

- 자재가격 상승분 반영, 인근시세 산정기준 개선, 심사기준 공개, 이의신청 신설

HUG 내부규정 개정 및 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용

③ 현 규제지역 일부에 대한 조정방안을 발표

- 일부지역 해제 여부를 검토하여 주거정책심의위원회 심의 이후 적용

2022년 7월 20일 대책에서는 전반적인 시장 안정에도 불구하고 금리 상승, 월세화 가속화, 깡통전세 등으로 인해 세입자들의 부담과 불안이 가중될 우려가 있음을 고려하여, 추가적인 민생안정 대책을 발표하였다.

**2022년 7.20 대책: 주거분야 민생안정 방안**

○ (주거비 부담 경감) 무주택 서민 중심으로 주거비 부담 완화

① 기금 전세대출 지원 강화

- 주택도시기금 전세대출 금리를 동결하고 청년과 신혼부부에 대해서는 지원 한도를 확대

기금운용계획 변경

② 갭신만료 임차인 대출한도 1년 한시 확대

- 향후 1년간 갭신계약이 만료되는 서민 임차인 대상 버팀목전세대출 보증금 및 대출한도 확대 추진

주택도시기금 운용계획 변경(22년 7월)

③ 취약계층 월세부담 경감

- 청년 월세지원(최대 월 20만원)시행, 임대료 동결 연장(LH 임대 임대료 1년 동결), 주거급여 단계적 확대 등

LH 방침 수립(22년 10월 중), 중앙생활보장위원회 의결 사항(22년 7월 중)

○ (공급 확대) 공공임대 등 주택공급 확대

① 하반기 공공임대 공급 확대

- 건설임대주택 공급일정을 일부 앞당겨 공급물량을 조기 확보하고 취약계층을 위한 전세임대 공급도 신속히 확대
- 건설임대 물량 2천 호를 연내 추가 공급

- 전세임대 공급을 연내 3천 호 추가 공급

## ② 공공주택 공급 확대

- 민간과 협력하여 도심 우수 입지에 공급되는 신축매입 약정물량을 확대하면서 공공주택의 질적 개선을 추진

## ③ 민간임대주택 공급 활성화

- 주택 재고 순증 효과가 있는 건설임대 공급을 우선 활성화하고, 매입형 등록임대 제도도 정상화
- 건설임대는 공공지원 유형 개편 및 임대리츠 규제 완화 시행
- 매입형 등록임대는 정상화 방안을 연말에 발표

민간임대주택에 관한 특별법 개정(22년 하반기), HUG 내규개정(22년 9월 중)

## □ 2022년 8.16 대책: 국민 주거안정 실현방안

- 공급정책을 전면적으로 혁신하여 주거안정 실현을 위해 민간의 활력을 제고하고, 과도한 규제를 정상화하며, 직주 근접성이 높은 도심 내 공급을 활성화하여 주거 안정을 실현하기 위한 정책 발표
- (정비사업) 신규 정비구역 지정, 재건축부담금 감면, 안전진단 제도개선, 신탁사업 참여 활성화, 사업지원 및 조합운영 투명성 강화
- ① 지자체 협력을 통해 신규 정비사업 지정 활성화 및 제도개선 병행
  - 22만 호 규모의 정비구역 추가 지정 추진, 서울 10만 호, 경기 및 인천 4만 호, 지방 8만 호 규모 지정 목표
  - LH 등을 통해 사업컨설팅을 지원하고 주민들이 구역 경계만 설정하여 정비구역을 지정할 수 있도록 “정비구역 입안 요청제 도입”

LH 등 정비사업 지원업무 개시(22년 10월 중), 입안요청제 도입을 위한 도시정비법 개정안 발의(22년 3분기)

## ② 재건축 부담금의 합리적 감면

- 재건축 부담금의 부과기준 현실화, 실수요자에 대한 부담금 감면, 공공분양 기부 채납분에 대한 부담금 산정 제외, 고령자에 대한 부담금 납부 유예 등

재건축 초과이익 환수법 개정(22년 9월 중)

## ③ 안전진단 제도개선 착수

- 구조안전성 비중을 낮추고 주거환경 및 설비 노후도 배점을 상향하는 방식의 제도개선 추진

22년 내 개선방안을 마련하여 시행시기 발표

## ④ 신탁사의 정비사업 참여 활성화

- 신탁사의 사업시행자 지정 요건을 완화하고 신탁사가 시행하는 사업장은 정비계획과 사업계획의 통합 처리 허용으로 사업 기간 단축, 표준계약서 도입을 통해 분쟁을 사전에 방지

도시정비법 개정안 발의를 통해 추진(22년 3분기)

## ⑤ 사업지원 및 조합운영의 투명성 강화

- 임대주택 기부채납시 용적률 상향 범위를 주거지역에서 준공업지역 정비사업까지 확대

부동산원의 정비사업 업무지원 기능 강화

- 조합과 시공자 간 공사계약을 투명하게 관리하고 사업비 검증 결과를 조합 총회 전 공사비 증액 검증 완료하도록 의무화

도시정비법 개정안 발의 및 도시정비법 하위법령과 행정규칙 개정

## ⑥ 1기 신도시 재정비

- 1기 신도시는 준공 후 약 30년이 경과하여 도시 재정비가 필요

- 연구용역을 거쳐 마스터 플랜을 발표(24년 중)

#### ⑦ 지방도시의 노후주거지 정비 활성화

- 공공재개발 시 의무적으로 공급하는 공적주택 비율을 낮춰 사업성을 보강하고, 공공도심복합사업에 공공사업자가 기존 상가 소유자와 주택임대업자를 지원할 수 있도록 제도개선

도시정비법 개정안 발의(22년 하반기 중)

#### ○ (도심복합사업) 민간도심복합 사업을 신설하고 기존 공공 도심복합사업을 보완

##### ① 민간참여 도심복합사업 제도 신설

- 민간이 도심복합사업의 사업주체가 될 수 있도록 제도를 신설, 공공사업 수준의 용적률과 세제 혜택, 공원 녹지기준 완화 등을 적용하되 개발이익을 적정수준 환수

도심복합개발법 제정(22년 12월 중)

- 공공 도심복합사업 추진과정에서 야기한 지나친 규제를 합리적으로 개선

공공주택특별법 및 하위법령 개정(22년 12월 중)

#### ○ (택지공급) 공공기관 예비타당성 조사 간소화, 보상제도의 합리적 개선

##### ① 공공택지사업 수반 광역교통사업·훼손지복구사업에 대한 예비타당성 조사를 면제

- 지방공기업 타당성조사는 주택사업계획 수립단계에서 면제

지방공기업 투자타당성 검토매뉴얼 개정(22년 하반기), 행안부 지침 개정

- GB 외 공공주택사업지구 토지주에 대해 특별공급권 확대 적용하고 도심 쪽방사업 토지주에게 현물보상을 적용

주택공급규칙 등을 개정(22년 하반기 중)

○ (공급) 주택사업 인허가 절차 개선, 소규모 정비 및 일반주택사업 활성화, 주택공급촉진지역 지정 검토

① 주택사업 인허가 절차 개선

- 민간정비, 도시개발사업에 통합심의를 도입하고 현재 임의규정으로 적용 중인 공공정비, 일반주택사업에 통합심의를 의무화
- 중소택지(100만㎡)에 지구지정과 계획수립 절차를 통합하고 정비사업은 정비계획변경 및 사업인가 시 동일절차를 일괄적으로 처리
- 학교 신설이 필요 없는 경우 부담금을 면제하도록 규정을 명확화

주택법, 도정법, 공공주택법, 학교용지법을 개정(22년 하반기 중)

② 소규모 정비사업 규제 완화

- 소규모 재건축에 대해 연접한 복수단지가 사업요건을 충족하는 경우 통합개발을 허용하여 공급확대 및 사업성 개선 도모
- 가로주택 정비사업에 대해 민간자금 조달 시 기금과의 금리차이 일부를 보전하는 이차보전 제도를 신설 추진
- 소규모 재개발, 가로주택, 자율주택 정비사업에 대해 1가구 1주택 소규모 조합원을 대상으로 지방세 감면 협의
- 조합해산없이 주민총회 의결로 정비사업 유형 간 전환을 허용하고 도로, 주차장 등 기반시설을 확충하는 소규모 정비사업은 75%까지 광역교통시설부담금 감면을 확대

소규모정비법, 광역교통법 개정(22년 하반기 중)

③ 소규모 일반주택사업 규제 완화

- 도시형 생활주택의 총 세대수를 500세대까지 늘려 단지형 소형주택 공급을 확대하고 투룸 비중을 전체의 1/2까지 상향, 주차장은 세대당 0.6→0.7대 수준으로 강화

주택법 및 하위 시행령 개정(22년 하반기 중)

- 자금조달이 어려운 중소 건설사에 대한 보증상품을 확대하여 시공능력 700위 이내 업체도 보증

주택사업금융보증규정 개정(22년 하반기 중)

- 주택관련 사업(녹색건축, 장수명 인증 등) 유사 중복된 사항은 상호인정되도록 하여 인증비용 절감 추진

장수명주택 건설, 인증기준 등 개정(22년 하반기 중)

④ 주택공급 촉진지역 제도도입 검토

- 공급촉진지역 제도를 신설하고 지정 시 일괄적으로 도시규제 완화 등의 인센티브를 부여하는 방안 검토
- 지자체와 전문가 의견수렴 등을 통해 도입여부를 결정(23년 1분기 중)

⑤ 임대 및 분양을 혼합한 민간분양 주택 신모델 도입

- 일정기간 임대 거주 후 분양여부를 자유롭게 선택할 수 있는 내집마련 리츠주택(가칭) 도입

민간임대특별법 개정 및 시범사업 택지공모(22년 하반기 중)

⑥ 토지임대부 주택 제도개선

- 공급활성화를 위해 지자체 재량확대 등 제도운영 유연화를 위한 제도개선 추진
- 지자체장이 입지특성 등을 감안하여 토지임대료를 법정기준과 달리 상·하향 운용할 수 있도록 자율권을 부여하고 적정 수준의 수분양자 이익을 인정하는 방안 검토

주택법 개정(22년 하반기 중)

2022년 9월 1일 대책에서는, 임차인의 재산손실과 주거불안을 초래하는 전세 피해가 지속적으로 증가하고 악의적 전세사기가 급증하는 상황에 대응하기 위해 전세사기 피해 방지 대책이 마련되었다.

#### 2022년 9.1 대책: 전세사기 피해 방지 방안

○ (전세사기 피해예방) 정보격차를 해고하고 안전한 거래환경을 조성

##### ① 자가진단 안심전세APP 구축

- 전세계약 시 확인해야하는 주요 정보를 한 눈에 제공하는 자가진단 안심전세 APP를 구축하여 배포

##### ② 선순위 권리관계 확인권한 부여

- 선순위 권리관계에 대한 확인 권한을 임차인에게 부여, 계약 전 임차인이 요청하는 경우 임대인이 해당하는 정보를 제공하는 것을 의무화
- 체납사실, 선순위 보증금(주임법), 정보요청 권한 및 제공의무를 공인중개사 설명의무에 반영(중개사법), 임대인 동의 없이 미납세금 확인(국세징수법, 지방세 징수법)

주택임대차보호법 개정, 공인중개사법 개정, 국세징부법 및 지방세 징수법 개정  
(22년 4분기)

##### ③ 임대사업자 관리 강화 및 공인중개사 등의 시장감시기능 확대

- 임대인이 보증 신청할 경우 임차인에게 통보하고 보증가입 의무 준수여부 상시 점검
- 공인중개사 등이 전세사기 의심매물을 지자체 신고 시 포상금 지급

공인중개사법 개정안 발의 중(22년 4분기)

##### ④ 최우선 변제금액 상향

- 임대차 보증금 통계, 권역별 임대차 시장 현황 등을 고려하여 최우선 변제금액 상향 추진

#### 주택임대차보호법 시행령 개정

##### ○ (전세사기 피해지원) 전세사기 피해자에 대한 피해 지원책

###### ① HUG 내 전세피해 지원센터 설치

- 시범센터 설치 후 지역거점을 활용하여 단계적 확산 추진

###### ② 저리 긴급 자금 대출 및 전세보증금 반환보증 가입 지원

- 전세사기 피해 임차인을 대상으로 주택도시보증기금에서 1%대 초저리 자금대출 지원(23. 1월)
- 청년·신혼부부 등에 대해 보증료를 추가 지원하여 보증가입을 유도(23. 1월)

#### 기금운용계획 변경(23년 1월 중)

##### ③ 전세사기 피해자에게 긴급 거처를 제공

- HUG가 강제 관리중인 주택 등을 임시 거처로 제공(HUG 소관 강제관리주택 1,172세대)

##### ○ (전세사기 처벌강화) 전세사기 가해자에 대한 처벌 강화

- 전세사기 특별 단속 실시, 사기에 가담한 임대사업자, 중개사 등에 대한 처벌 강화

#### 민간임대차특별법, 공인중개사법 개정(22년 4분기)

2022년 9월 29일 대책에서는, 재건축으로 인한 초과이익을 적정하게 환수하면서도 시장 여건의 변화와 재건축 추진 주체의 부담 능력 등을 종합적으로 고려하여 재건축 부담금의 수준을 합리적으로 개선하는 방안을 마련하였다.

2022년 9.29 대책: 재건축 부담금 합리화 방안

① 부담금 부과기준 현실화

- 면제금액의 상향에 따라 부과구간을 2천만원에서 7천만원으로 확대

② 부과 개시시점의 조정

- 초과이익 산정 개시시점을 추진위원회 승인일에서 조합설립 인가일로 조정

③ 공공기여 감면 인센티브

- 공공기여 시 주택 매각대금은 초과이익에서 제외하는 것으로 조정

④ 1세대 1주택 실수요자 감면 신규 도입 및 고령자 납부유예 신설

- 1세대 1주택 보유기간에 비례하여 최대 50% 감면, 1세대 1주택 고령자는 담보 제공을 전제로 해당 주택의 처분 시점까지 납부를 유예

재건축초과이익에 환수에 관한 법률 개정(22년 10월 중)

2022년 10월 26일 대책에서는 미래 세대인 청년층과 건전한 중산층의 주거희망을 회복하기 위해, 공공주택 50만호 공급을 통한 주거안정 지원 정책이 발표되었다.

2022년 10.26 대책: 청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획

① 공공분양 주택 50만호 공급

- 청년층에게 34만 호 공급 무주택 중장년층에게도 16만 호를 공급하여 향후 5년간 총 50만 호를 공급
- 총 50만 호 중 수도권 36만 호, 비수도권 14만 호를 공급 목표

② 다양한 주거선택권을 제공

- 나눔형 25만 호(시세 70%이하 분양가 + 저리모기지 결합), 선택형 10만 호(우선 거주 후 내집 마련 선택권 부여), 일반형 15만 호(시세 80%수준 분양가)

공공주택특별법 시행령 개정, 주택공급규칙 개정(22년 12월 중)

### ③ 획기적 내집 마련 자금 지원

- 공공주택 공급 유형별로 전용모기지 상품을 개발하여 지원하고 대출을 확대

기금운용계획 변경(22년 12월 중)

### ④ 공공분양 및 민영분양에 대한 청약제도 개편

- 미혼청년 특별공급을 도입, 청년층의 기회 확대를 위한 추첨제 신설, 유형별 공급비율을 다변화

공공주택특별법 시행규칙 개정(22년 12월)

- 소형평수의 추첨제 도입, 대형평수의 가점제 확대, 일반공급물량 확대

주택공급규칙 개정(22년 12월 중)

2022년 11월 10일 대책에서는 주택 공급 기반의 위축 방지, 실수요자의 내 집 마련으로 해소, 그리고 서민·중산층의 주거 부담 경감을 위한 3-Track 대응 방안을 마련하기 위해, 기발표된 논의 과제를 보다 구체화하고 추가 과제를 추진하여 부동산시장 현안에 효과적으로 대응하고자 하였다.

### 2022년 11.10 대책: 부동산시장 현안 대응방안

#### ① PF 대출보증 관련 보증지원 확대, 기존 PF 대출 보증대상 요건 완화 및 규모 확대

- 미분양 주택 PF 대출 보증 상품을 신설(주택도시보증공사, 5조 원 규모)
- 중·소형 사업장 등 대상 PF 보증을 10조 원까지 발급 확대

기금운용계획 변경, 주택금융공사법법 시행령 개정, HUG 및 HF 내규 개정(22년 말)

#### ② 리츠 요건 충족을 위한 부동산 지분 규제 완화

- 리츠의 부동산 법인 지분을 50% 초과에서 20% 이상 보유한 경우에도 지분을 부동산으로 인정

부동산투자회사법 시행령 개정(22년 12월 중)

### ③ 사전청약 부담 완화를 통한 주택분양물량 분산 유도

- 분양물량 분산을 위해 향후 매각하는 공공택지에 대해 사전 청약 의무 폐지, 기 매각 택지에 대해서는 의무를 완화

LH 공공택지 공급조건 개정(11월 중)

### ④ 서울 및 서울 연접 일부를 제외한 규제지역 해제

- 서울 및 연접 지역 일부를 제외한 수도권 지역 중심으로 규제지역해제(즉시 효력)

### ⑤ 규제지역 내 무주택 LTV 규제를 50%로 일원화

- 22년 12월 1일 조기시행

은행업 감독규정 개정

### ⑥ 거주지역 요건 폐지를 통한 청약 대상자 확대

- 청약 시 거주지역 요건을 폐지하고 청약 반복부담 완화를 위해 명단 파기시점을 연장, 예비당첨자 범위도 대폭 확대

주택공급에 관한 규칙 개정(23년 1월)

### ⑦ 생애최초 주택구입자에 대한 세제 지원 요건 완화

- 실수요자 지원을 확대하기 위해 취득세 감면 추정예외 요건을 완화(기존 임대차 권리관계에 따른 입주 지연 시 추정 예외 요건 완화)

지방세특례제한법 시행령 개정(23년 초)

### ⑧ 서민 실수요자의 LTV 한도를 4억 → 6억 상향

- 규제지역 내 서민 실수요자의 경우 우대 대출 한도를 6억원으로 확대

은행업 감독규정 개정(22년 12월 중)

⑨ 청년전세 특례보증한도를 1 → 2억 원으로 확대

- 청년 맞춤형 전세대출 보증한도를 2억으로 확대

HF 내규 개정

⑩ 생활안정, 임차보증금 반환 목적의 주담대 규제 완화. 임차보증금 반환 대출 보증한도 강화

- 생활안정자금 목적 주택담보대출에 적용되는 별도의 대출한도(2억)을 폐지
- 임차보증금 반환 대출 보증 한도를 1억에서 2억으로 확대

은행업감독규정 개정(23년 초), HF 내규 개정

2022년 11월 23일 대책에서는 부동산 가격의 급등과 공시가격 현실화를 상승으로 인해 보유세 부담이 증가하는 문제에 대응하여, 보유세 인하를 위한 대책을 제시하였다.

2022년 11.23 대책: 보유세 인하 대책

① 재산세 완화 방안

- 1주택자 공정시장가액 비율을 60%에서 45% 인하한 수준을 유지하면서 공시가격 하락 등을 반영하여 보유세 부담 완화

기존 지방세법 시행령 개정사항 유지

2022년 12월 8일 대책에서는 재건축 안전진단 합리화 방안을 마련하여, 주거환경 중심 평가 안전진단 제도의 취지에 부합하도록 기준을 정비하고, 안전진단이 인위적인 재건축 규제 수단으로 활용되지 않도록 제도를 변경하는 방안을 제시하였다.

2022년 12.08 대책: 재건축 안전진단 합리화 방안

① 재건축 안전진단 합리화 방안

- 구조안전성 점수 비중을 기존 30%로 낮추고, 주거환경 및 설비노후도 점수 비중을 30%로 상향
- 조건부 재건축 점수 범위를 30~55점에서 45~55점으로 변경
- 조건부 재건축에 해당할 경우 공공기관의 적정성 검토를 받는 현 절차를 지자체 요청 시에만 예외적으로 시행되도록 절차 간소화
- 안전진단이 민간진단기관의 책임 하에 시행되도록 교육 컨설팅 강화 및 실태점검 강화

주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(고시) 개정

□ 2022년 12.21 대책: 취득세 중과 완화, 매입형 등록임대 정상화 방안

- 최근 경기위축과 주택거래 침체 등을 반영하여 시장 과열 당시 도입된 다주택자에 대한 취득세 중과를 완화하고, 국민주택규모 장기아파트(85㎡ 이하)에 대해 매입임대 등록을 재개

① 취득세 중과 완화

- 1가구 2주택까지는 취득세 중과를 폐지하고 3주택 이상은 현행 중과세율 대비 (8~12%) 50% 인하

지방세법 개정

2022년 12월 21일 대책에서는 최근 경기 위축과 주택 거래 침체를 반영하여, 시장 과열 당시 도입된 다주택자에 대한 취득세 중과를 완화하고, 국민주택규모 장기 아파트(85㎡ 이하)에 대해 매입형 등록임대의 정상화를 추진하는 방안을 제시하였다.

2022년 12.21 대책: 취득세 중과 완화, 매입형 등록임대 정상화 방안

① 취득세 중과 완화

- 1가구 2주택까지는 취득세 중과를 폐지하고 3주택 이상은 현행 중과세율 대비 (8~12%) 50% 인하

지방세법 개정

② 아파트 유형의 매입임대 복원과 세제혜택 적용

- 국민주택규모 장기아파트에 대한 매입임대 재개
- 취득세 감면 및 다주택자 법인의 취득중과 완화, 종부세 납부 시 주택수 합산배제, 법인세 추가과세 배제, 양도세 중과 배제 등 매입임대 혜택 복원

민간임대주택에 관한 특별법 개정

2023년 1월 3일 대책에서는 주택가격 하락과 거래량 감소 등 시장 냉각 현상을 고려하여, 시장의 연착륙 지원을 목적으로 일부 지역을 제외하고 규제지역을 해제하는 조치를 시행하였으며, 동시에 주택시장 안정과 주거약자 복지 실현을 위한 대책들을 제시하였다.

2023년 1.3 대책: 규제지역 해제 및 부동산 대책

○ (규제 완화) 부동산시장에 적용되는 각종 규제의 폐지 및 완화

① 규제지역 해제

- 강남 3구 및 용산구를 제외한 서울 모든 지역을 규제지역에서 해제

주거정책심의위원회 의결, 즉시 반영

② 전매제한 기간 개선 및 완화

- 수도권은 현행 최대 10년에서 3년으로 완화 비수도권은 최대 4년에서 1년으로 완화

주택법 시행령 개정(23년 3월 중)

③ 실거주 의무 폐지

- 수도권 분양가 상한제 주택 등에 적용되는 실거주 의무(2~5년) 폐지

주택법 개정안 발의

④ 중도금 대출 보증 강화

- HUG 중도금대출 보증 분양가 기준(현행 12억원)을 폐지하여 분양가와 상관없이 중도금 대출을 보증

HUG 내규 개정(23년 1분기 시행)

⑤ 특별공급 기준 폐지

- 특별공급 배정 분양가 상한기준(현행 투기과열지구 9억원)폐지, 분양가와 상관없이 모든 주택에서 특별공급을 허용

주택공급에 관한 규칙 개정(23년 2월 중)

⑥ 청약제도 합리화

- 청약이 당첨된 1주택자에게 부과되는 기존주택의 처분 의무를 폐지하고 무순위 청약에 유주택자도 신청을 허용

주택공급에 관한 규칙 개정(23년 2월 중)

2023년 2월 2일 대책에서는 전세사기 발생 위험 요인을 진단하여 서민 임차인을 보호하기 위한 피해 예방과 지원, 그리고 단속 및 처벌 강화 등의 지원 대책을 발표하였다.

2023년 2.2 대책: 전세사기 예방 및 피해 지원방안

- (피해 예방) 전세사기 발생 가능성을 차단하기 위한 예방책 강화

① 전세금 반환보증 개선

- 전세가율의 90%까지만 보증하여 무자본 겹투자를 근절하고 저소득층에 대한 보증료 할인을 확대

HUG 내규 개정(23년 2월 중)

② 시세부풀리기를 통한 보증제도 악용 방지

- 감정가격의 활용은 공시가격과 실거래가격이 없는 경우에만 활용

HUG 내규개정(23년 2월 중)

③ 등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화

- 의무보증을 사기 수단으로 악용하지 못하도록 관리를 강화

민간임대주택에 관한 특별법 개정, 시행령 변경

④ 계약 후 임차인 보증금 보호장치 마련

- 주택담보대출 심사 시 확정일자 확인 후 대출 시범사업 시행 중이며 이를 시중은행으로 확대
- 임대인이 매매계약을 체결하는 경우 사전에 임차인에게 그 사실을 고지하고 신규 임대인이 보증사고 이력 등으로 보증가입이 불가능한 경우 계약해지 및 보증금을 반환하도록 특약사항에 반영

⑤ 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화

- 중개사가 임대인의 신용정보를 직접 확인할 수 있도록 개선, 선순위 권리관계 및 전입세대 열람 요청 시 임대인 정보제공 의무화(중개사업 개정 추진 사항)
- 전세사기 방지 특약, 등기부에 포함되지 않는 확정일자 부여 현황 등 유의 사항을 중개사가 직접 확인 및 설명하고 전세가율 확인과 보증가입 안내도 의무화(중개사업 시행 규칙 개정 사항)

공인중개사법 개정 추진(23년 6월 중), 공인중개사법 시행규칙 개정(23년 4월 중)

○ (피해 지원) 전세사기 피해자에 대한 지원책 강화

① 저리대출 대환 신설 및 요건 완화

- 기금을 활용하여 저리대출의 보증금 요건을 완화(2억 → 3억)하고, 대출한도를 늘려(1.6억 → 2.4억) 임차인 지원의 사각지대를 해소
- 기존 전셋집에 거주가 불가능한 임차인 이자부담 완화를 위해 저리로 대환할 수 있는 상품을 신설

기금운용계획 변경(23년 3월 중)

② 긴급거처 제공 확대

- 피해 임차인에게 공공임대를 공급할 수 있도록 물량을 추가 확보하고, 신속한 입주가 가능하도록 업무협약 체결 등 지원체계를 정비

③ 전셋집을 낙찰받은 경우 무주택 요건 유지

- 낙찰한 주택이 공사가격 3억(지방 1.5억) 이하 전용면적 85㎡이하 인 경우 임차인을 무주택자로 간주

주택공급규칙 개정(23년 5월 중)

2023년 3월 28일 대책에서는, 심각한 저출산·고령화 현상에 대응하기 위해 4대 추진전략을 중심으로 5대 핵심분야의 주요 과제에 대한 대책을 발표하였다. 이 중 5대 핵심분야에 해당하는 가족 친화적 주거서비스 분야에서는 저출산 문제 해결을 위한 주택 및 부동산 분야의 정책 방안을 구체적으로 제시하였다.

2023년 3.28 대책: 윤석열 정부 저출산·고령사회 정책과제 및 추진방향

① 신혼부부 주택공급 및 자금지원 강화

- 신혼부부에게 공공분양 15.5만호, 공공임대 10만호, 민간분양 17.5만호 등 총 43만호(23~27년) 공급
- 공공분양(뉴:홈) 전용 모기지 지원, 기금대출 확대 등을 통해 부담 완화

- 신혼부부대상 구입·전세자금 대출 소득요건을 완화하여 주거비 부담을 경감
- ② **아이 있는 가구의 공공주택 입주요건 완화 등 주거지원 강화**
  - 출산 자녀 1인당 10%p, 최대 20%p 까지 소득 및 자산요건을 완화하여 공공분양·임대 입주대상을 확대
  - 공공분양(3자녀), 임대(2자녀)로 이원화되어 있는 다자녀 기준을 2자녀로 일원화
  - 혼인 및 자녀 양육 시 넓은 면적에 거주하도록 개선
  - 행복주택 미착공 물량에 대한 면적을 기존계획 변경을 통해 확대

2023년 4월 27일 대책에서는 전세사기 피해자 지원 및 주거안정을 위해 전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법을 제정하고, 이 특별법에 따른 피해 지원 조치를 수행하기로 하였다. 특별법에 따르면, 피해자로 선정될 경우 경매 및 공매의 유예와 정지, 우선매수권 부여, 조세채권의 안분, 경매 및 공매 낙찰 시 금융 및 세제 지원이 이루어지며, 기존 임차주택은 공공임대로 제공되고 생계비 및 신용대출 지원 등도 시행된다.

2023년 8월 29일 대책에서는 저출산 현상이 가속화되는 상황에 대응하여, 출산가구에 대한 파격적인 지원을 통해 집 걱정 없이 아이를 키울 수 있는 여건을 마련하기 위한 대책이 발표되었다. 이 대책은 출산가구 주택 공급 확대, 출산가구 금융 지원 강화, 그리고 청약제도 개선을 중점 추진 과제로 삼아 정책 대안을 제시하고 있다.

#### 2023년 8.29 대책: 저출산 극복을 위한 주거지원 방안

##### ① 출산가구 주택공급 지원

- 공공분양(뉴·홈) 신생아 특별공급을 신설하여 혼인여부와 무관하게 자녀 출산 시 공공분양 특별공급(연 3만호 수준)
- 민간분양 신생아 우선공급 신설을 통해 생애최초 및 신혼부부 특별공급 시 출산 가구에게 우선 공급(연 1만호 수준)

- 공공임대 신생아 우선공급 신설을 통해 자녀 출산 시 신규 공공임대를 우선 공급하고 기존 공공임대 재공급 물량도 출산가구 우선지원(연 3만호 수준)

공공주택 특별법 시행규칙 개정, 주택공급규칙 개정, 생초·신혼특공 지침 개정, 매입·전세임대주택 업무처리지침 개정(24년 3월 중)

## ② 출산가구 금융지원 강화

- 신생아 특례 구입자금 및 전세자금 대출 도입을 통해 저리 대출을 신설하고 소득요건을 2배 수준으로 상향(1.3억 원 까지 확대)
- 구입자금 기준(주택 가액(6억 → 9억), 대출한도(4억 → 5억)), 전세자금(보증금 기준(4억 → 5억), 대출한도(3억))한도 상향
- 소득에 따라 1.6~3.3% 수준의 특례금리를 5년 적용, 전세의 경우 1.1~3.0% 특례금리 4년 적용

기금운용계획 변경(24년 1월 중)

## ③ 혼인 및 출산가구에 유리하도록 청약제도 개선

- 맞벌이가구는 현행 미혼대비 140%에서 200%로 월평균 소득기준 적용
- 부부의 개별신청 허용, 다자녀 기준 완화, 배우자 이력 규제 미적용, 배우자 청약통장 가입기간 합산 등을 통해 청약 조건을 유리하게 개선
- 입주계약 후 혼인하여도 입주 및 재계약이 가능하도록 개선

공공주택 특별법 시행규칙 개정, 주택공급규칙 개정, 민간임대주택법 시행규칙 개정(24년 3월 중)

2023년 9월 26일 대책에서는 국민 주거안정 실현을 위해 계획된 주택 물량을 차질 없이 달성하고, 민간 부문의 위축을 적극 보완하여 사업 정상화를 지원하는 주택공급 활성화 정책 방안을 발표하였다.

2023년 9.26 대책: 국민 주거 안정을 위한 주택공급 활성화 방안 발표

① 공공 주택공급 확대

- 용적률 완화 등을 통해 3기 신도시 물량을 3만 호 이상 확충
- 기존 민간이 추진 예정이던 공공택지를 공공주택 사업으로 전환 추진(0.5 만호 내외)
- 신규 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표를 조기화(6.5만호에서 8.5만호 수준으로 2만호 확대)
- 공공주택은 패스트트랙을 동원해 인허가 과정 통합심의, 타당성 검토 면제 등으로 공급속도 상향

공특법 시행령 개정, 주택법 개정

② 민간 주택공급 활성화

- 공공택지가 적기 공급될 수 있도록 공동주택용지 전매제한을 한시적으로 1년간 완화
- 공공택지 공급 후 조기에 인허가를 받을 경우 신규 공공택지 공급시 인센티브 부여
- 기존 분양사업을 임대사업으로 신속히 전환할 수 있도록 지원
- 공사과정에서 증가한 공사비를 원활하게 반영할 수 있도록 표준계약서(8.31일 개정)를 활용하여 공사비를 조정하고 공사비 증액 반영 기준을 정비
- 인허가 절차 개선을 위해 통합심의 의무화로 기간을 단축하고 학교용지 부담금 면제대상 확대 등을 개선
- 공적 보증기관의 보증규모를 확대하고 심사기준을 대폭 개선
- 정상 사업장이 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 사업성 제고 및 금융공급을 확대
- 부실 우려 사업장은 원활한 사업 재구조화를 통해 사업성을 제고하고 사업진행에 필요한 신규자금 유입을 지원

- HUG의 중도금 대출 보증 책임비율을 90→100%로 확대하여 원활한 중도금 대출 실행 지원
- 비아파트에 대한 건설자금을 기금에서 1년간 한시지원하고 비아파트 사업장에 대해서도 자금조달을 지원
- 비아파트에 해당하는 도시형생활주택의 공유 차량 활용 시 주차장 확보기준 완화

기금운용계획, 민임법 시행령 개정, 주택건설기준 개정, 주택공급규칙 개정, 택  
촉법 공특법 시행령 개정, 택지공급기준 개정, 기금운용계획 변경, 민임법 시행  
규칙 개정, HUG 지침 개정, 주택법 개정, 학교용지법 개정, HUG 세칙 개정,  
주금공 세칙 개정

### ③ 정비사업 활성화

- 분쟁으로 인한 중단 지연없는 정비사업 추진기반을 구축
- 공사비 분쟁 예방을 위해 전문기관이 컨설팅을 지원하고 분쟁조정협의체를 구성  
해 정상화를 지원
- 상가-주택 소유자 분쟁 예방을 위해 상가의 지분 쪼개기 제한
- 절차 통합 및 전자총회 도입 등으로 사업속도 대폭 제고
- 소규모 정비사업의 사업성 확보를 위해 기부채납부지는 사업시행가능 면적 요건  
에서 제외하고 소규모 관리지역에서 공공이 사업에 참여할 경우 최대면적 기준  
을 4만㎡이하로 완화

도시 및 주거환경 정비법 개정, 도시 및 주거환경 정비법 시행령 개정, 소규모  
주택정비법 시행령 개정

2023년 11월 24일 대책에서는 세대 및 계층별 특성에 맞는 주거 지원을 강화하여  
주거비 부담을 낮추고, 전세사기 피해자 및 주거 취약계층에 대한 보호를 더욱 두텁게  
하는 한편, 특히 미래 세대인 청년층에게 주거사다리를 제공하기 위해 ‘청년 내집 마련  
1·2·3’ 주거지원 대책에 착수하였다.

2023년 11.24 대책: 청년 등 국민 주거안정 강화방안 -청년 내집 마련 1·2·3-

① 청년 주거지원 강화: 청년 내집 마련 1·2·3

- 청년 주택드림 청약통장(신설)을 통해 청년층에게 자산 형성과 청약 기회를 제공
- 청년 주택드림 청약통장으로 청약 당첨 시 청년 주택드림 대출로 분양가의 80% 까지 저리·장기 자금 지원
- 청약 당첨 이후 결혼·출산 등 생애주기별 우대금리 추가 지원

주택공급규칙 개정, 기금운용계획 변경(24년 12월 중)

② 신혼·출산가구 주거지원 강화

- 8월에 발표한 대책 기반내용을 적극 시행(신혼부부 구입자금 대출, 특별·우선공급, 신생아 특례대출 등)

공공주택특별법 시행규칙 개정 및 특례보증자리론 24년 예산안 반영

③ 고령자 주거안정 기반 강화

- 고령자에 특화된 민간임대 모델 도입 및 공공임대 확대·개선
- 실버스테이(고령자 특화 민간임대)도입을 추진하고 고령자 복지주택 공급 물량을 연 1천호 수준에서 3천호 수준까지 확대
- 세부 추진방안 마련 예정

④ 서민 전월세 부담 경감 방안

- 서민 임차인의 전월세 부담 완화를 위해 금융과 세제지원을 강화
- 월세부담 완화를 위해 주택기금 주거안정 월세대출(금리 최저 1.3%), 청년 보증부 월세대출(금리 최저 1.3%)의 지원대상과 한도를 확대
- 월세 세액공제 적용대상 소득기준을 상향하고 공제한도 월세액도 확대 등
- 공공·민간 임대주택 공급 확대를 통해 안정적 거주여건 기반을 구축

기금운용계획 변경, 조세특례제한법 개정(월세 세액공제) 등

⑤ 주거취약계층 주거복지 지원 강화

- 24년 주거급여 수혜대상 5만 가구 추가지원하고 수혜대상을 단계적 확대
- 쪽방 등 비정상거처 거주자의 공공임대 이주 지원 및 민간임대 이주시 금융지원
- LH 공공임대 임대료 동결 및 주거서비스 센터 신설

주거급여 선정기준 고시, 장기임대주택법 개정(주거서비스 센터)

2024년 1월 10일 대책에서는 국민 주거안정을 위한 주택 공급 확대와 건설 경기 보완 방안을 발표하였다. 공급 위축과 주택 수요 위축이 장기화됨에 따라, 정부는 주택 공급을 저해하는 규제를 혁파하고 임대주택 공급자의 부담을 경감하여 주택 공급 확대의 기반을 마련하고자 하였다. 또한, 다양한 유형의 주택 공급 확대, 도심 및 신도시를 통한 공공주택 공급 강화, 그리고 건설 경기 활력 회복을 위한 다각적인 정책 방안이 함께 제시되었다.

2024년 1.10 대책: 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안

○ (정비사업) 재개발·재건축 등 정비사업 활성화

① 사업속도:패스트트랙 도입

- 준공 30년 도과시 안전진단 없이 재건축 착수 허용, 조합설립 시기 조기화를 통한 사업기간 단축
- 준공 30년 도과시 추진위 구성 가능 및 정비구역 지정과 조합 설립 추진 병행 가능
- 신탁방식으로 사업 추진 시 주민 회의 기 의결 범위 내 시행사항은 추가의결없이 추진하고, 사업계획인가 신청 시 주민 의사확인을 간소화

도시정비법 개정안 발의(24년 2월 중)

② 진입문턱: 정비사업 추진 요건 완화

- 신축빌라 혼재 지역 등 재개발 추진이 불가능했던 지역도 사업에 착수할 수 있도록

록 정비사업의 추진요건을 완화

- 노후도 요건을 현행 2/3에서 60%로 완화하고, 노후도 외 요건(접도율, 밀도 등)도 걸림돌이 되지 않도록 개선
- 유흥지 및 자투리 부지도 정비구역에 포함될 수 있도록 구역지정 동의 요건 개선

도시정비법 시행령 개정(24년 4월 중)

③ 사업성: 사업 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화

- 관리처분인가 이전에도 필요한 자금 조달이 용이하도록 기금융자 제공 및 HUG 보증대상을 확대
- 공공성과 사업가능 여부 등을 심사하여 초기 사업비를 융자
- 재건축 부담금 면제 초과이익을 상향하고 부과구간을 확대 1주택 장기보유자 감경 등 부담경감 조치를 조속히 시행(24년 3월 개정법 시행)
- 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 비용인정을 확대하여 부담을 추가로 완화

기금운용계획 변경(24년 3월 중), 재건축초과이익환수법 시행령 개정(24년 3월 중)

④ 중단없는사업: 공사비 갈등 완화

- 원활한 공사비 조정 및 분쟁 예방을 위한 표준계약서 조기 배포(24년 1월 중)
- 지자체 도시분쟁조정위 조정에 확정판결과 동일한 재판상 화해효력을 부여하여 신속한 갈등 해소 지원 추진

표준계약서배포, 도시정비법 개정안 발의(24년 2월 중)

⑤ 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

- 2027년 내 첫 착공을 목표로 협력적 거버넌스를 구축하여 정비가 이루어 질 수 있도록 공공이 체계적으로 지원

○ (정비사업) 소규모 정비 및 도심복합사업

① 진입문턱: 사업 가능 지역 확대

- 인접 도로 건너편까지 구역지정을 허용하며 노후도 요건을 완화하여 사업대상지 확대
- 사업성이 부족한 지역은 LH 참여로 사업성을 보완하고 신규사업지 추가 선정

소규모주택정비법 시행령 개정(24년 4월 중)

## ② 사업속도: 절차 간소화 및 참여유인 제고

- 조합설립 주민 동의율 완화(85%→75%) 및 통합심의 대상을 확대하여 사업기간 단축
- 공공컨설팅 강화 및 지자체 관리계획 수립지원(LH)로 사업속도제고
- 도심복합 사업은 토지주 우선공급일을 합리화하고 상가주와 임대업자에 대한 보상을 다변화 하여 갈등요소 해소
- 공공 도심복합사업은 사업 연속성 확보를 위해 일몰(24년 9월)연장 추진

소규모주택정비법 개정, 공공주택특별법 개정(24년 3월 중)

## ③ 사업성: 인센티브 및 자금지원 강화

- 기반시설 설치 시 용적률 및 기금 용자 인센티브 제공
- 기금용자에 대한 지원 확대 추진

소규모주택정비법 개정, HUG 내규 개정(24년 3월 중)

## ③ 광역정비: 미니 뉴타운 지원 확대

- 재정비촉진지구 내 사업은 노후도 요건을 현행 2/3에서 50%로 완화
- 소규모정비를 중심으로 하는 중소규모 신규촉진 지구 공모 및 용적률 완화 등 특례부여
- 사업성이 열악한 지역에 대해 공공이 사업계획을 제안하고 직접 시행하는 신속 정비체계 구축

도시재정비 촉진을 위한 특별법 개정(24년 2월 중)

○ (공급) 다양한 유형의 주택 공급이 활성화 될 수 있는 기반 구축

① 도시형생활주택 및 오피스텔 등에 대한 도시·건축 규제 완화

- 도시형생활주택의 토지이용 효율성을 높이기 위해 세대수 제한을 폐지
- 도심 내 다양한 주거수요에 대응할 수 있도록 도시형생활주택 방 설치 제한 폐지
- 도시형생활주택 내 공유차량 주차면수 설치 시 주차장 기준 완화
- 중심상업지역에 도시형생활주택을 건설하는 경우, 주상복합이 아닌 단일 공동주택으로도 건축을 허용
- 오피스텔에 금지되어 있던 발코니 설치를 전면 허용하여 쾌적한 여건을 갖춘 주거용 오피스텔 공급 촉진

주택법 개정(24년 2월 중), 주택법 시행령 개정(24년 4월 중), 주택건설기준 규정 개정(24년 4월 중), 국토계획법 시행령 개정(24년 4월 중), 오피스텔 건축 기준 개정(24년 3월 중)

② 도시형생활주택, 오피스텔에 대한 세제·금융 지원

- 향후 2년간 준공되는 신축 소형주택(60㎡이하 아파트제외)에 대한 원시취득세 최대 50% 감면
- 도시형생활주택 등 융자한도를 상향(1년 한시)하고, 금리도 저리로 지원
- 리츠 등을 통한 도시형생활주택 등 공급촉진을 위해 비아파트 융자심사기준 신설
- 도시형생활주택과 오피스텔의 PF대출 보증한도 확대(70→80%), 자기자본 선 투입 요건 완화 등 공적보증 지원 강화

지방세특례제한법 개정(24년 2월중), 대출업무시행세칙 개정(24년 2월 중), HUG 내규 개정(24년 3월 중), 기금운용계획 변경(24년 2월 중)

③ 소형주택(아파트 제외)의 구입 부담 경감

- 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택은 취득세, 양도세, 종부세 산정 시 주택 수에서 제외

- 소형 기축 주택은 향후 2년간 구입 및 임대등록 하는 경우 세제 산정 시 주택 수 제외

지방세법 시행령 개정(24년 5월 중), 소득세법 시행령·종부세법 시행령 개정(24년 5월 중)

#### ④ 등록임대사업에 대한 사업 여건 개선

- 임대의무기간이 완료된 단기 등록임대를 도입하여 소형 임대주택의 공급을 활성화
- 기 폐지(20.8)된 단기 등록임대 유형을 도입하되, 임대의무기간 및 대상, 세제 혜택을 합리적 수준에서 부여
- 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활하게 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 개선
- 임대리츠가 대출을 받을 수 있는 기관을 확대하여 투자재원을 다변화하고 기금이 투자하는 임대리츠는 심사기준을 개선 및 절차 간소화
- 임대보증 가입 시 시세를 반영할 수 있도록 주택가격 산정방식 개선 추진

민간임대주택법 개정, 부동산투자회사법 시행령 개정(24년 2월 중)

#### ⑤ 기업형 장기임대주택의 활성화

- 기업 중심으로 양질의 등록임대주택(10년)이 확대될 수 있도록 기업형 사업자에 대한 혜택을 확대
- 세제혜택 적용주택 대상을 확대하고, 기금융자 한도를 상향하는 등 지원 확대 추진
- 안정적 임대수입을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대 신규 도입
- 장기 민간임대는 운영주체를 장기임대리츠로 한정, 규제 최소화 및 세제지원

민간임대주택법 개정(24년 2월 중)

#### ⑥ 공공 신축매입약정 확대

- 미분양 부담이 없는 공공의 신축 매입약정의 매입단가 현실화, 물량 확대(3만호)
- 매입기준 개선을 완료 후 사업자 모집공고를 추진
- 신축매입 약정 주택에 대한 PF 보증 도입, 용적률 인센티브 확대

LH 내규개정, HUG 내규 개정, 국토계획법 시행령 개정(24년 4월 중)

#### ○ (전세사기 피해지원) 피해자 주거지원과 철저한 전세사기 예방 강화

##### ① 보증금 피해 경감 지원

- LH가 조기에 피해주택을 협의매수(감정가)하여 보증금 반환 조기와 반환금 액 확대
- 복잡한 권리관계로 협의매수가 곤란할 경우 우선매수권을 활용해 낙찰 받을 수 있도록 경공매 대행 및 저리금융 지원

피해주택매입업무처리지침 개정

##### ② 피해 임차인에 대한 주거지원 강화

- 전세임대 지원을 신설하여 기존주택 매입임대 → 전세임대 → 대체 공공임대 등 맞춤형 3단계 지원체계 구축
- 주거용 오피스텔도 구입 대출을 지원하고 경매개시에 따른 피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 저리대환 조기와

피해주택매입업무처리지침 개정, 전세사기피해자법 개정 발의(23년 11월 기발의)

#### ○ (신도시 등 공공주택 공급) 피해자 주거지원과 철저한 전세사기 예방 강화

##### ① 공공주택의 공급 확대

- 미매각 토지 및 반환용지를 공공주택 용지로 전환하여 공공주택 추가공급, 공공주택 사업의 민간참여 확대 및 민간 단독 사업시행 근거를 마련, 공급속도를 제고
- 건설형 공공주택은 당초계획(12.5만호)을 상회하는 14만호 이상으로 확대

공공주택특별법 개정(24년 상반기 중)

② 3기 신도시 등 공공택지

- 수도권 중심으로 신규택지 2만호 발굴을 추진, 토지이용 효율화로 24년부터 3만호 이상 물량을 확충
- 신도시 관련 인력과 자원을 추가투입하고 절차를 개선하여 조성속도를 제고

공공주택 업무처리지침 개정(24년 3월 중)

- (건설 경기 회복) 주택 공급사업이 안정적으로 추진될 수 있도록 건설사 자금흐름을 개선하고 사업장별 재구조화 및 정상화를 지원

① 자금조달 및 유동성 지원

- 고금리 PF 사업장을 저금리 PF 대출로 대환 할 수 있도록 HUG PF 보증 발급, PF 관련 정보를 주택관련 단체에 제공, 시공사 채무인수 시점 연장 독려, 과도한 수수료 등 불합리한 사항 시정을 유도
- 유동성 확보 부담 완화를 위해 PF-ABCP의 대출 전환을 확대, 건설사 책임준공 의무에 대한 이행보증 확대, 비주택 PF 보증 도입 확대, 자금난을 겪는 건설사에 대한 특별 융자 확대

HUG 내규 개정, 공제조합 내규 개정 후 시행중(책임준공), 공제조합 내규 개정

② 지방의 사업여건을 개선

- 지분 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용 시 주택 건설사업자 원시취득세 최대 50% 감면, 향후 2년간 지방 준공 후 미분양 주택을 최초로 구입 시 해당 주택은 세제 산정시 주택수에서 제외, 기존 1주택자의 최초 구입시에도 1세대 1주택 특례 적용
- 기존 1주택자가 인구감소지역에 주택 1채 취득 시 1세대 1주택 특례 적용

지방세특례제한법 개정, 지방세법 시행령 개정(24년 5월 중), 소득세법 시행령 및 종부세법 시행령 개정(24년 5월 중), 조세특례제한법 개정(24년 2월 중), 소득세법 개정, 종부세법 개정(24년 9월 중)

### ③ 사업장별 갈등해소 및 정상화 지원

- 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등을 적극적으로 해소, 공사비 갈등 해소를 위해 건설분쟁조정위원회 조정 기능 강화
- 사업 추진에 애로를 겪고 있는 사업장은 LH가 검토후 매입 후 정상화 추진
- PF 정상화 펀드를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원

건설산업기본법 개정(24. 5월 중)

### ④ 재정집행 등을 통한 건설투자 활성화

- 국토부 집행관리대상 예산 56조원 중 19.8조원을 24년 1분기에 집중 투자, 민자 모델을 확대 구축하여 개량 운영형 민자사업 추진여건을 조성

2024년 5월 14일 대책에서는 고금리와 고물가가 상당 기간 지속될 우려 속에서 건설·부동산 경기 회복이 단기간에 이루어지기 어렵다는 점을 감안하여, 부동산 PF 부실 누적에 자금공급 경색 및 금융·건설업계의 위험요인으로 작용할 가능성을 우려하였다. 만약 부동산 PF가 질서 있게 연착륙하지 못하고 급격하게 정리될 경우, 부동산시장이 과도하게 위축되고, 이로 인해 건설업계와 금융시스템 전반에 충격이 확대될 위험이 존재한다. 이에 정부는 부동산 PF의 질서 있는 연착륙을 차질 없이 추진하기 위해, 객관적이고 합리적인 사업성 평가 기준을 개선하고, 시장과 업계의 의견을 토대로 향후 정책 방향을 마련하는 대책을 발표하였다.

2024년 5.14 대책: 부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향

① 객관적·합리적인 사업성 평가기준 마련

- 사업성 평가기준을 성격에 따라 브릿지론, 본PF 로 구별하고 핵심적인 위험요인을 반영하여 객과화·구체화
- PF 사업장의 사업성 평가 등급분류를 현행 3단계에서 4단계로 세분화
- 개선된 사업성 평가 기준이 적용되는 사업장을 단계적으로 확대

② 사업성이 충분한 정상사업장에 대한 차질없는 금융공급

- PF 보증 확대 및 비주택 PF 보증 신설, PF 보증조건에 대한 개선과 캠퍼펀드 신규자금 대여 등 원활한 공급을 위해 보증 규모와 조건을 개선 및 확대

③ 사업성이 부족한 사업장에 대한 체계적인 재구조화 및 정리

- 사업성 부족 사업장에 대해 금융회사 스스로 체계적인 재구조화 및 정리를 할 수 있는 여건 조성
- 사업장의 만기연장③이자유예 조건을 강화하는 방향으로 협약을개정하여 무분별한 연장을 제한
- 경공매에 대한 세부기준을 제시하여 사업성이 낮은 사업장의 원활한 매각 유도
- PF 경공매 매입자금을 공동으로 대출하는 1조원 규모 신디케이트론 조성
- 단기간 사업성 회복이 어려운 사업장에 대해 LH가 토지 매입
- 캠퍼를 중심으로 PF 등 부실채권 정리 필요자금 마련 및 집행제고를 위한 우선 매수권 등 금융회사 인센티브 제공

④ 시장·건설사·금융회사 지원

- 부동산 PF에 대한 민간자금공급을 촉진하고 원활한 PF 재구조화·정리 유도를 위해 한시적인 규제완화를 추진
- 요주의 이하 여신에 대한 제2금융권 충당금 적립률 모니터링 및 적립 지도
- 제2금융권 건전성 리스크 악화에 대비하여 적극적인 자본금 적립 유도

2024년 6월 18일 대책에서는 중산층과 서민층의 주거안정을 위해 향후 2년간 총 12만 호의 주택을 매입하여 무주택자에게 시세보다 저렴한 전·월세로 신속하게 공급할 필요가 있음을 강조하였다. 특히 도심 내 선호지역에 양질의 신축주택을 신속하게 제공할 수 있는 신축 매입임대주택의 원활한 공급이 필수적이라는 점을 부각하였으며, 올해 하반기에는 신축 매입임대주택 4만 호 공급 목표 달성을 위해 관계기관의 적극적인 노력과 함께 추가 유인책 마련이 필요함을 제시하였다. 또한, 이번 정책을 통해 공공주택사업자의 역량을 강화하고 민간사업자의 참여를 확대할 수 있도록 인센티브를 대폭 확대하는 방안도 함께 마련되었다.

#### 2024년 6.18 대책: 하반기 매입임대주택 신속 공급 계획

##### ① 사업속도의 제고

- 주택공급점검 TF를 구성 및 운영하여 공정을 점검하고 인허가 기준 예외사항 해소
- 불필요한 업무기간 단축 및 매입약정에 대한 체결기간을 7→5개월로 단축
- 신속한 주택 매입을 통해 조직을 확대하고 인력전환배치 추진

주택공급점검 TF 구성(24. 6월 중), LH 내규 개정(7기 개정), LH 내부 조직 및 인력 조정(24. 6월 중)

##### ② 신축매입임대 공급기반 강화

- 건설사의 토지·주택 취득 시 취득세 감면을 확대 및 양도세 추가세율 배제 일몰 기한 연장
- 건설원가 상승을 고려하여 정부 지원매입단가 현실화 추진
- 신속한 공급을 위해 지자체 매입임대사업은 투자심사 신속 지원하고 공기업은 타당성 검토 면제 추진
- 원활한 자금조달을 위해 LH 신축 매입에만 도입된 HUG PF 보증을 지방공사 및 지자체로 확대

지방세특례제한법 개정(24년 하반기 중), 법인세법 시행령 개정(24년 하반기 중), 매입임대 든든전세 정부지원단가 확정(24년 하반기 중), 지방공사 타당성 검토 면제 국무회의 의결(24년 하반기 중), HUG-지방공사 간 MOU 체결(24년. 7월 중)

### ③ 맞춤형 홍보 강화

- 공공기관이 걱정없이 장기간 저렴하게 살 수 있는 비아파트를 공급하여 아파트 쏠림현상 해소

2024년 8월 8일 대책에서는 주택 공급이 전반적으로 위축된 상황에서, 특히 전세사기 여파로 인해 비아파트 공급이 급격히 감소하면서 시장 내 불균형이 심화되고 있음을 지적하였다. 이에 정부는 주택 공급시장을 정상화하기 위한 추가적인 주택공급 확대방안을 발표하여 국민 주거안정을 도모하고자 하였다.

### 2024년 8.8 대책: 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안

#### ○ (정비사업) 정비사업 속도 제고 및 부담경감

##### ① 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고

- 순차적으로 수립하는 단계별 계획을 통합 처리할 수 있도록 허용 사업시행계획과 관리처분계획의 동시 수립을 허용하고 행정청도 일괄적으로 인가
- 재건축 조합설립 동의요건을 완화(75%→70%)하고 조합설립 동의로 간주할 수 있는 범위를 확대, 총회 시 전자의결 방식을 허용
- 사업시행인가 시 인허가 의제 대상을 확대하고 관리처분 시 타당성 검증 신청 허용 및 분양공고 통지기한 단축, 이주·창공 시 대출보증 협의 진행으로 착공 속도를 높이고 이주 완료 전 철거심의를 통해 기간 단축
- 인허가 지원을 위해 지자체 합동조정회의를 신설하고 협의 지연 시 국토부가 직접 조정

재건축·재개발 촉진법 제정안, 도시정비법 개정안 발의(24. 9월 중), 도시정비법 시행령 개정(24. 11월 중)

## ② 공공지원을 통한 사업 불확실성 해소

- 임원 해임총회 개최 시 지자체에 신고하도록 하고 해임 시 지자체가 조합 정상화 지원
- 공사비 체결 및 증액요청 발생 시 내역과 사유를 지자체에 제출하고 부동산원 공사비 검증과 연동
- 조합의 요청에 따라 사업관리 및 컨설팅 등을 제공하는 공공관리인 도입
- 공사비 갈등 시 현장 갈등을 조율 할 수 있는 전문가 파견을 의무화
- 공사비 검증을 위해 공사비 검증 지원단을 부동산원에 신설하고 전문인력 확대

재건축·재개발 촉진법 제정안, 도시정비법 개정안 발의(24. 9월 중), 정비사업 계약기준 개정(24년 11월 중)

## ③ 세제·금융지원 강화

- 초기사업비 일부를 기금에서 융자받을 수 있도록 지원하고 정비사업에 대한 대출보증 규모를 대폭 확대
- 주택연금 가입자가 정비사업 분담금을 납부할 수 있도록 주택연금 개별인축 목적과 한도를 확대
- 사업시행인가 재건축 사업의 사업자·1주택 원조합원에 대해 취득세를 감면할 수 있도록 개선

HUG 내규 개정 및 업무처리기준 마련(24. 8월 중), 한국주택금융공사법 시행령 개정(24. 12월 중), 지방세특례제한법 개정안 발의(24. 9월 중)

## ④ 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

- 정비사업의 최대 용적률을 법정상한 기준에서 추가적으로 허용
- 용적률 완화에 따라 의무 공급하는 임대주택 비율을 사업성 등을 고려하여 차등

적으로 완화

- 임대주택에 대한 인수가격도 현행 대비 1.4배 상향
- 유연한 토지이용을 위해 건축물 높이제한, 공원녹지 확보기준을 완화할 수 있도록 개선하고 전용 85㎡이하 주택 공급 의무를 폐지, 주상복합으로 재건축 시 다양한 시설이 함께 설치될 수 있도록 건축물 용도제한 폐지
- 재건축 부담금을 주민 부담, 주택공급 위축 등을 고려하여 폐지를 추진

재건축·재개발 촉진법 제정안 발의(24. 9월 중), 도시정비법 개정안 발의(24. 9월 중), 소규모정비법 개정안 발의(24. 9월 중)

○ (정비사업) 1기 신도시 등 노후계획도시의 정비

- 1기 신도시별 기본계획을 공개하고 11월 중 1기 신도시 정비 선도지구를 선정, 전국적인 노후계획도시 정비 기본계획을 본격적으로 수립

기본방침 및 계획 공개(24. 8월 중), 제안서 접수 및 선정(24. 11월 중)

○ (공급) 빌라 등 비아파트 시장 정상화

① 공공 신축매입 공급 확대

- 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 25년까지 11만호+α 공급
- LH 내 신축 매입 총괄전담조직을 신설하고 약정체결기간을 7개월에서 4개월로 단축
- 민간사업자의 참여 활성화를 위해 신축 주택 공급을 위한 멸실목적 주택 취득시 기본세율 적용대상 확대, 신축매입임대 PF 특약보증 가입 시 1금융권 저리 대출 지원, 정부의 지원단가 현실화 등 신축매입 활성화 지원 3중세트 시행

LH 사업자 추가모집 및 업무기준 개선(24. 8월 중, 지방세법 시행령 개정(24. 12월 중), HUG 내규 개정 및 대출 전담은행 MOU 체결(24. 8월 중)

## ② 분양 전환형 신축매입 신규 도입

- 매입임대 중 입지와 구조가 좋은 주택을 저렴한 임대료로 거주할 수 있도록 한 후 임차인에게 우선 매각, 입주 및 분양 전환 시 주택도시보증기금에서 저리지금대출을 지원
- 매입대상은 아파트를 포함한 중형평형 위주로매입하며 무주택 중산층 실수요자 등을 대상으로 공급

매입임대업무처리지침 개정(24. 9월 중)

## ○ (공급) 비이파트 시장기반 정상화

### ① 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화

- 주택신축판매업자가 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 중과(12%)가 아닌 일반세율(1~3%)로 적용되는 요건을 완화

지방세법 시행령 개정(24. 12월 중)

### ② 등록임대사업자 세제혜택 일몰 연장 및 범위 확대

- 1호만으로 사업자 등록이 가능한 6년 단기등록임대를 도입하여 소형주택 공급을 활성화 하고 임대사업자의 등록임대주택에 대한 취득세·재산세 감면 일몰기한을 연장

민간임대주택법 개정안 발의(24. 6월 중 기발의), 지방세특례제한법 개정안 발의(24. 9월 중)

### ③ 임대인에 대한 혜택부여를 통해 임대수요 정상화

- 신축 소형주택을 구입하는 경우 취득·종부·양도세 산정 시 주택 수 제외 기간 연장
- 기축 소형주택을 27. 12월까지 구입하여 등록임대주택으로 등록하는 경우 세제 산정 시 주택 수에서 제외

지방세특례제한법 개정안 발의(24. 9월 중), 소득세법 시행령·종부세법 시행령·지방세법 시행령 개정(24. 12월 중)

④ 실수요자에 대한 주거사다리 역할 회복

- 생애 최초로 소형주택을 구입한 자는 취득세 감면 한도 확대, 빌라 등 비 아파트 구입자가 청약에서 불이익을 받지 않도록 무주택으로 인정하는 비아파트 범위를 확대

지방세특례제한법 개정안 발의(24. 9월 중), 주택공급규칙 개정(24. 11월 중)

⑤ 임차인에 대한 비아파트 정보제공 강화

- 임대인의 주택 보유 건수 등을 확인 할 수 있는 법적 근거를 마련하고 일정 요건을 충족한 임차인에 대해 안심임대인 확인서 부여 및 임대인 보유주택에 대한 혜택 제공

주택도시시기금법 개정안 발의(24. 9월 중)

○ (공급) 뉴:빌리지 사업 본격적 추진 및 비 아파트 공공임대 추가 공급

① 29년까지 뉴:빌리지 사업을 통해 주택 5만호 공급 추진

- 민간의 자율적 주택 정비가 촉진될 수 있도록 노후 저층 주거지역에 기반시설 및 편의시설 설치를 지원
- 도시재생 사업예산 재구조화를 통해 지역 당 기반 및 편의시설 설치에 국비 최대 150억 원을 지원
- 신축 연립·다세대를 주로 공급하는 자율주택정비사업은 총사업비의 최대 70%까지 금리 2.2%의 기금융자를 지원
- 자율주택정비사업 시행 시 용적률을 법적상한의 1.2배까지 완화
- 사업 구역 내 신축빌라는 LH 신축매입약정 심사 시 가점을 부여하고 컨설팅 등의 지원을 통해 최적의 사업방식을 공공에서 지원

기금운용계획 변경(24. 11월 중), 소규모정비법 개정안 발의(24. 9월 중), LH  
업무기준 개선(24. 8월 중), 선도사업 공모 착수(24. 9월 중)

## ② 비아파트 공공임대 추가 공급

- HUG 든든전세주택을 확대 공급하여 25년까지 총 6천호(잠정)을 공급
- 비아파트 시장 정상화를 위해 전세임대 사업을 확대하여 최대 8년간 안심하고 거주 가능한 전세임대 유형을 신설 26년까지 총 1만호 공급

HUG 내규개정(24. 8월 중), 전세임대 업무처리지침 개정(24. 9월 중)

## ○ (택지공급) 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여 및 신규택지 발표 및 물량확대

### ① 수도권 공공택지에 22조원 규모의 미분양 매입확약 제공

- LH가 조성한 수도권 공공택지에 대해 22조원 규모의 미분양 매입확약을 제공하여 조기 착공을 유도
- 적용 대상은 수도권 3.6만 호로 25년까지 실착공하여 준공 후 미분양 발생한 경우 LH가 매입

희망업체 선정(24. 8월 중)

### ② 청약 조기화 등을 위한 후분양 조건부 공공택지의 선분양 허용

- 후분양 조건부로 공급한 1.77만호 필지 중 0.45만호 필지에 적용을 추진하여 최대 1년 6개월 내외 분양 시기 조기화 효과를 달성

방침결정 및 행정지시(24. 8월 중)

### ③ 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표

- 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지를 25년까지 총 8만호 발표 추진 이 중 2만 호는 신혼·출산·다자녀가구를 위한 분양·임대주택이 최대 70% 공급되도록 추진

- 신규택지 발표 시 까지 서울 GB 전역 및 수도권 지역 등을 토지거래허가구역으로 한시 지정

후보지발표(24. 11월 중)

#### ④ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

- 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성 제고를 통해 2만호 이상 추가적으로 확보

지구계획 변경 신청(24. 9월 중)

#### ○ (공급) 주택 공급 여건 개선

##### ① 공급규제 완화 및 정책지원 강화

- PF 대출에 대한 보증 공급 규모를 당초 대비 5조원(30→35조원) 추가 확대
- 주택공급 현황 점검 및 인허가 장애요인을 해소하고 인허가 업무처리 신속성과 예측가능성 확보를 위해 주택건설사업 승인 업무매뉴얼 등 지침 보완
- 수요가 많은 중소형 평형 도시형 생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한을 완화(60→85㎡)
- 소규모정비사업 등 용적률 완화에 따라 건설해야하는 임대주택 인수가격을 상향
- 소규모 주택 정비사업 관리지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용

주택건설사업 업무매뉴얼 보완(24. 8월 중), 부동산개발사업관리법 제정안 발의(24. 9월 중), 소규모주택정비법 개정안 발의(24. 9월 중), 소규모정비법 시행령 개정(24. 11월 중)

##### ② 지방 미분양 해소

- 지방 미분양 CR리츠를 본격적으로 도입하여 리츠를 통해 지방 미분양 주택을 매입·운영하여 미분양 리스크를 해소
- CR 리츠가 미분양을 임대 운영하는 동안 사업성을 확보 할 수 있도록 취득세·종부세 세제를 지원

- CR 리츠가 미분양 주택을 담보로 대출 시 조달 금리를 낮출 수 있도록 HUG 모기지 보증 가입을 허용
- 지방 미분양 예료가 있는 주택건설사업자를 위해 HUG 미분양 PF 대출 보증한도 한시 확대
- 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용 시 주택 건설사업자의 원시취득세 최대 50% 감면
- 기존 1주택자가 25.12월까지 지방 준공 후 미분양 주택을 최초로 구입 시 1세대 1주택 특례 적용

CR 리츠 출시(24.9월 중), HUG 내규 개정(24.8월 중), 조세특례제한법 개정안 발의(24.9월 중), 지방세특례제한법 개정안 발의(24.9월 중)

최근 정부는 부동산시장 안정을 위해 다양한 정책을 포괄적으로 수행하고 집행하기 위한 종합대책과, 전세사기 및 청년 주거안정 등 특정 대상자를 겨냥한 세부 정책을 함께 발표하였다. 종합대책은 수요와 공급을 모두 포괄하여 전반적인 시장 상황을 개선하고 안정적인 부동산시장 환경을 유지하기 위한 제도 개편안을 포함하고 있으며, 대표적으로 2022년 6월 21일 발표된 “임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제”, 2022년 8월 16일의 “국민 주거안정 실현 방안”, 2023년 9월 26일의 “국민 주거 안정을 위한 주택공급 활성화 방안”, 2024년 1월 10일의 “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안”, 그리고 2024년 8월 8일의 “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안” 등이 있다.

한편, 세부적인 정책 대상의 문제 해결을 위한 정책 방안으로는, 전세사기 피해자를 구제하기 위한 “전세사기 예방 및 피해 지원 방안”(2023년 2월 2일), 청년 및 신혼부부의 주거안정 달성을 위한 “청년 등 국민 주거안정 강화 방안 - 청년 내집 마련 1·2·3”(2023년 11월 24일), 그리고 부동산 PF의 질서 있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향(2024년 5월 14일) 등이 발표되었다.

---

이러한 각 대책의 세부 방안은 크게 수요와 공급에 영향을 미치는 정책으로 구분할 수 있으며, 정책 내용별로는 세제 지원 확대, 금융 지원 강화, 그리고 제도적 개선을 통한 지원 확대 등의 분야로 나누어진다. 또한, 이들 정책을 실질적으로 집행하기 위한 실행 방안은 법 및 시행령 등의 법 개정 사항, 각종 기준 및 규칙의 개정, 그리고 정책 실행 기관들의 내규와 지침 개정 등으로 구체화되어 추진되고 있다.

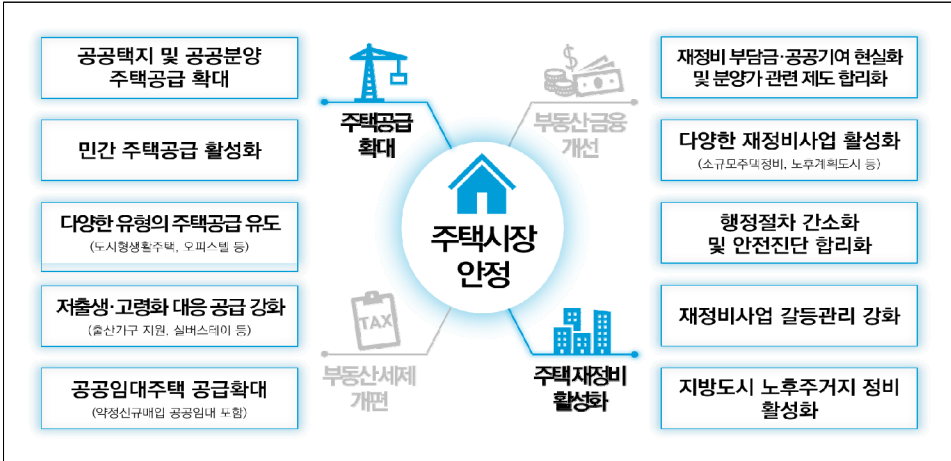
## (2) 여건 변화에 대응한 주택정책 틀과 현재 정책의 정합성 검토

현재 주요 부동산정책을 종합적으로 검토한 결과, 2024년 기준 정부의 정책 방향은 전반적으로 앞서 도출한 주택정책 틀에 부합하는 방식으로 수립되고 집행되고 있음이 확인된다. 정부는 현황 및 여건 변화에 대응하기 위해 주택 공급 확대, 주택 재정비 활성화, 그리고 세제·금융 제도 개편을 통한 시장 및 산업 안정을 적극적으로 추진하고 있다.

예를 들어, 2024년 1월에 발표된 “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안” 대책에서는 도심 공급 확대, 다양한 유형의 주택 공급 확대, 신도시 등 공공 주택 공급, 그리고 건설 경기 활력 회복을 주요 정책 대응 방향으로 제시하였다. 또한, 2022년 8월에 발표된 “국민 주거안정 실현방안” 정책에서는 ‘국민 주거안정 실현’을 목표로 설정하고, 이를 달성하기 위한 재정비사업 정상화, 공공 택지 조성 확대, 신속한 주택 공급 유도, 청년층을 위한 주택 공급 확대, 주택 품질 개선 등 다양한 조세 및 금융 지원 강화 방안이 함께 발표되었다.

보다 구체적으로 살펴보면, 주택 공급 확대 및 주택 재정비 활성화 측면에서는 공공 택지 및 공공분양 주택 공급 확대, 민간 주택 공급 활성화 유도, 다양한 유형과 방식의 주택 공급, 저출생·고령화 대응 강화, 그리고 공공임대 공급 확대 등의 정책이 추진되고 있으며, 주택 재정비 활성화와 관련해서는 다양한 재정비사업의 활성화, 절차 간소화 및 안전진단 합리화, 갈등 관리 강화, 재정비 부담금 및 공공 기여 현실화 등의 방안이 함께 진행되고 있다.

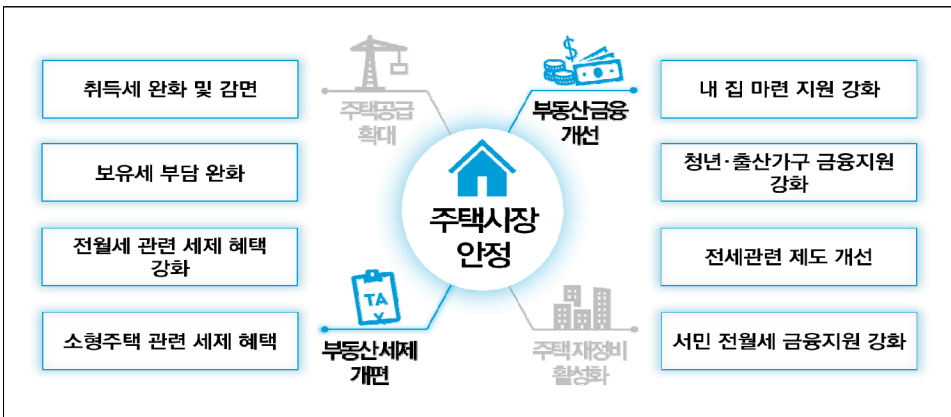
그림 3-1 | 주택공급 확대 및 재정비 활성화 관련 추진 정책



자료: 연구진 작성

한편, 부동산 세제 및 금융 개선 측면에서는 중단기적인 시장 안정을 위해 취득세 완화 및 감면, 보유세 부담 완화, 소형 주택 관련 세제 혜택 강화 등의 정책이 추진되고 있고, 부동산 금융 개선과 관련해서는 내집 마련을 위한 금융 지원 강화와 청년 및 출산가구 지원 강화 등의 방안이 발표되어 실행되고 있다.

그림 3-2 | 부동산 세제 개편 및 금융 개선 관련 추진 정책



자료: 연구진 작성

---

이와 같이, 현재 정부는 부동산시장의 현황 및 여건 변화에 대응하여 필요한 정책들에 부응하는 다양한 정책들을 다각적으로 추진하고 있으며, 중장기적으로는 주택 공급 확대 및 재정비 활성화 정책을, 중단기적으로는 조세 및 금융 지원을 통해 시장 및 산업의 안정을 도모하고자 하고 있다.

## 2. 정부 정책의 체계적 유형화

### 1) 부동산정책 특성 비교

#### (1) 부동산정책의 유형 구분

그간 발표된 정부의 부동산정책의 내용과 특성을 다각적인 관점에서 비교 분석하기 위해, 각 정책 세부 과제의 유형을 구분하는 작업을 진행하였다. 우선, 부동산정책의 각 세부 과제별로 제·개정이 필요한 사항을 법체계를 기준으로 구분하였다. 구체적으로, ‘법’은 법률적 사항에 대한 제·개정이 필요한 경우를 다루며, ‘시행령’은 법률 위임에 따른 구체적 세부 규정을 정하는 단위를 의미한다. 또한, ‘기타’ 항목에서는 법령 제·개정이 필요하지 않은 규칙, 규정, 세칙, 내규 등 행정적 절차 및 기준을 포함하도록 정의하였다.

한편, 세부 정책 유형은 정책 대상과 정책 수단에 따라 분류되었다. 정부는 시장 균형 조정을 위해 특정 이해관계자에 국한되지 않고 수요자와 공급자 모두를 대상으로 정책을 수립하고 있으므로, 이 연구에서는 정책 대상을 수요 정책과 공급 정책으로 구분하였다. 또한, 부동산정책은 자금 조달, 세제 혜택, 제도 정비 등 다양한 수단을 통해 시장의 안정화를 도모하는 만큼, 정책 수단에 따라 금융, 세제, 관리제도의 세 가지 유형으로 구체적으로 분류하였다.

표 3-5 | 부동산정책유형별 정의

| 유형   | 정의                                                                                  | 예시                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 금융   | 부동산 거래 및 개발에 필요한 자금을 조달 또는 운용, 관리하는 정책으로 금융기관, 금융시장, 금융수단 및 상품 등을 통해 부동산시장 유동성을 조절함 | LTV, DSR 등 대출 규제, 금리 조절, 보증제도, 금융상품 개발 등 |
| 세제   | 부동산 거래 및 보유와 관련하여 세금 정책으로 세금 부과 또는 감면을 통해 부동산시장의 안정화에 영향을 미침                        | 양도소득세, 재산세, 종합부동산세, 취득세 등                |
| 관리제도 | 부동산과 관련한 법적 규제 및 제도를 정비하는 정책으로 부동산시장의 수요와 공급을 조절하고 투명성을 확보함                         | 임대차법 개정, 분양가 상한제 등                       |

자료: 연구진 작성

## (2) 법령 단위별 특성

정부가 발표한 18개 부동산정책과 이와 관련된 총 390건의 세부 과제를 법, 시행령, 그리고 기타(규칙, 규정 등)로 구분하여 심층적으로 검토를 진행하였다.

전체 390건 중 기타 항목에 해당하는 과제는 223건(57.2%)으로 가장 높은 비중을 차지하였고, 법 제·개정이 필요한 과제는 108건(27.7%), 시행령 제·개정이 필요한 과제는 59건(15.1%)으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 2022년에 발표된 부동산 관련 세부 과제 78건 중 법 제·개정 필요 과제는 24건(30.8%)을 차지하였으나, 2024년에는 그 비중이 49건(26.1%)로 다소 감소하는 경향을 보였다. 한편, 시행령 제·개정 필요 과제는 2022년 13건(16.7%), 2023년 19건(15.3%), 2024년 27건(14.4%)으로 점차 감소하는 추세를 보이면서도 법 제·개정 필요 과제에 비해 상대적으로 안정적인 수치를 유지하고 있다. 기타(규칙, 규정 등) 세부 과제의 경우, 2022년 41건(52.6%), 2023년 70건(56.5%), 2024년 112건(59.6%)으로 지속적으로 증가하는 양상을 나타냈다.

이처럼 부동산정책에서 상대적으로 시간이 많이 소요되는 법령 제·개정 필요 과제의 비중은 점차 감소하는 반면, 보다 신속하게 시행이 가능한 기타 세부 과제의 비중은 증가하는 추세이다. 법령 제·개정 필요 정책은 대개 사회·경제적 영향력이 큰 핵심 과제로, 이해관계자 간의 의견 수렴 및 사회적 합의를 도출해야 하는 어려움이 따른다. 실제 지난 3년간 법령 관련 과제의 비중은 감소하였으나, 건수 자체는 증가하는 추세

를 보이고 있어 전체 390건 중 약 42.8%(167건)가 법령 제·개정을 위한 사회적 합의  
를 이끌어내야 한다는 점에서 신속한 대처가 어려운 상황이다. 반면, 법령 외 규칙,  
규정, 내규 등을 포함한 기타 정책과제의 건수와 비중은 모두 눈에 띄게 증가하고 있  
어, 보다 빠르고 유연한 대처가 가능할 것으로 기대된다.

표 3-6 | 법령 단위별 부동산정책 추이

단위: 건수(건), 비중(%)

| 구분           | 2022 |       | 2023 |       | 2024 |       | 합계  |       |
|--------------|------|-------|------|-------|------|-------|-----|-------|
|              | 건수   | 비중    | 건수   | 비중    | 건수   | 비중    | 건수  | 비중    |
| 법            | 24   | 30.8% | 35   | 28.2% | 49   | 26.1% | 108 | 27.7% |
| 시행령          | 13   | 16.7% | 19   | 15.3% | 27   | 14.4% | 59  | 15.1% |
| 기타(규칙, 규정 등) | 41   | 52.6% | 70   | 56.5% | 112  | 59.6% | 223 | 57.2% |
| 합계           | 78   | 100%  | 124  | 100%  | 188  | 100%  | 390 | 100%  |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.~2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

### (3) 정책유형별 특성

18개 부동산정책과 이와 관련된 총 390건의 세부 과제를 대상으로 정책 대상을 수요  
자와 공급자로 구분하고, 정책 수단에 따라 금융, 세제, 관리제도의 세부 유형으로 분  
류하여 각 정책유형별 특성을 심층 분석하였다.

전반적으로 수요 정책과 공급 정책 모두 매년 발표되는 과제 건수가 증가하고 있으  
나, 공급 정책이 특히 빠른 증가세를 보이고 있어 정부의 정책 방향이 수요 측면에서  
공급 측면 중심으로 전환되고 있는 것으로 나타났다.

구체적으로, 공급 정책은 2022년 전체 과제 중 60.3%(47건)를 차지하였고, 2023  
년에는 71.8%(89건), 2024년에는 76.1%(143건)로 전체 과제에서 차지하는 비중이  
점차 확대되고 있다. 반면, 수요 정책의 세부 과제 건수는 2022년 31건, 2023년 35  
건, 2024년 45건으로 건 수는 증가하였으나, 전체 정책에서 수요 정책이 차지하는 비  
중은 각각 39.7%, 28.2%, 23.9%로 2022년 대비 2024년에 약 15.8% 포인트 감소  
하였다.

수요 정책은 금융, 세제, 관리제도 분야의 세부 과제가 고루 분포되어 있는 반면, 공급 정책은 전체 과제 중 절반 이상에 해당하는 188건이 관리제도 분야에 포함되어 있어 공급 정책의 실효성을 높이기 위한 제도적 보완이 특히 중요하다는 점을 보여준다. 전체 390건의 정책과제 중 60.3%(235건)가 관리제도, 21.8%(85건)가 금융, 17.9%(70건)가 세제로 나타났다. 수요 정책(총 111건)은 금융 28건, 세제 36건, 관리제도 47건으로 고르게 분포한 반면, 공급 정책(총 279건)은 관리제도 과제가 188건, 금융 57건, 세제 34건으로 나타나 관리제도의 비중이 크게 높았다.

공급 정책 내 금융 정책은 2022년에 5건에 불과했으나, 2024년에는 30건으로 크게 증가하여 공급 정책에서 금융 정책의 중요성이 강화되고 있음을 확인할 수 있다. 수요 정책의 경우, 2022년 금융, 세제, 관리제도 과제가 각각 12건, 11건, 8건에서 2024년에는 9건, 17건, 19건으로 전반적으로 증가하였으나, 특정 유형의 두드러진 성장세는 보이지 않는다. 반면, 공급 정책 내에서는 금융, 세제, 관리제도 과제가 각각 2022년에 5건, 11건, 31건에서 2024년에는 30건, 12건, 101건으로 증가하였으며, 특히 관리제도 정책의 지속적인 확대와 함께 금융 정책의 가시적인 성장세가 두드러진다.

표 3-7 | 정책유형별 부동산정책 현황

단위: 건수(건), 비중(%)

| 구분  |      | 2022 |        | 2023 |        | 2024 |        | 합계  |        |
|-----|------|------|--------|------|--------|------|--------|-----|--------|
|     |      | 건수   | 비중     | 건수   | 비중     | 건수   | 비중     | 건수  | 비중     |
| 수요자 |      | 31   | 39.7%  | 35   | 28.2%  | 45   | 23.9%  | 111 | 28.5%  |
|     | 금융   | 12   | 15.4%  | 7    | 5.6%   | 9    | 4.8%   | 28  | 7.2%   |
|     | 세제   | 11   | 14.1%  | 8    | 6.5%   | 17   | 9.0%   | 36  | 9.2%   |
|     | 관리제도 | 8    | 10.3%  | 20   | 16.1%  | 19   | 10.1%  | 47  | 12.1%  |
| 공급자 |      | 47   | 60.3%  | 89   | 71.8%  | 143  | 76.1%  | 279 | 71.5%  |
|     | 금융   | 5    | 6.4%   | 22   | 17.7%  | 30   | 16.0%  | 57  | 14.6%  |
|     | 세제   | 11   | 14.1%  | 11   | 8.9%   | 12   | 6.4%   | 34  | 8.7%   |
|     | 관리제도 | 31   | 39.7%  | 56   | 45.2%  | 101  | 53.7%  | 188 | 48.2%  |
| 전체  |      | 78   | 100.0% | 124  | 100.0% | 188  | 100.0% | 390 | 100.0% |
|     | 금융   | 17   | 21.8%  | 29   | 23.4%  | 39   | 20.7%  | 85  | 21.8%  |
|     | 세제   | 22   | 28.2%  | 19   | 15.3%  | 29   | 15.4%  | 70  | 17.9%  |
|     | 관리제도 | 39   | 50.0%  | 76   | 61.3%  | 120  | 63.8%  | 235 | 60.3%  |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.~2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

---

#### (4) 정책유형 및 법령 단위별 종합

전체 390건의 부동산정책 세부 과제를 법령 단위별로 분석한 결과, 법 및 시행령에 의한 제·개정 과제보다는 기타 규칙, 규정, 내규 등 행정적 절차와 기준에 따른 과제가 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 전체 세부 과제 중 법 제·개정 필요 과제는 27.7%(108건), 기타 정책과제는 57.2%(223건), 시행령 제·개정 필요 과제는 15.1%(59건)로 집계되었다.

특히, 공급 정책에서는 전체 279건 중 59.9%(167건)가 기타 규칙 및 규정 등 법령 제·개정 외의 변경에 해당하는 반면, 수요 정책에서는 50.5%(56건)가 기타 정책과제로 나타났다. 공급 정책의 법 제·개정 필요 과제는 25.8%(72건)로, 수요 정책은 32.4%(36건)로 분석되었으며, 시행령 제·개정 필요 과제 역시 공급 정책은 14.3%(40건), 수요 정책은 17.1%(19건)로 나타났다.

정책 수단별로 보면, 공급 정책 내 금융 분야의 57건 중 약 86%(49건)와 관리제도 분야의 188건 중 약 61.2%(115건)가 기타 규칙 및 규정 등의 변경에 따른 정책 실행에 중점을 두고 있는 것으로 나타났다. 반면, 공급 정책 내 세제 분야의 경우는 34건 중 50%인 17건이 법 제·개정 필요 과제로, 41.2%(14건)가 시행령 제·개정 필요 과제로 분류되어 상대적으로 고르게 분포된 특성을 보인다.

수요 정책에서는 세제 분야가 총 36건이며, 이 중 69.4%(25건)가 법 제·개정 필요 과제로, 30.6%(11건)가 시행령 제·개정 필요 과제로 구성되어 법령 중심의 정책으로 전개되고 있음을 확인할 수 있다. 또한, 수요 정책 내 금융 분야(28건)의 약 89.3%(25건)와 관리제도 분야(47건)의 약 66%(31건)는 기타 규칙 및 규정 등 법령 제·개정보다는 신속한 정책 실행에 초점을 맞추고 있는 것으로 분석된다.

이처럼 부동산정책의 세부 과제들은 법령 제·개정이 필요한 과제와 기타 행정적 조치로 구분될 때, 공급 정책은 신속한 추진이 가능한 기타 정책과제의 비중이 높아지고 있는 반면, 수요 정책은 상대적으로 법령 중심의 사회적 합의를 이끌어내야 하는 과제가 더 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 이러한 분석은 정부가 추진하는 부동산정책의 실행 속도와 유연성, 그리고 각 정책 분야별 접근 방식의 차이가 있음을 나타낸다.

표 3-8 | 정책 유형 및 법령 단위별 정책 현황

단위: 건수(건), 비중(%)

| 구분  | 법    |     | 시행령   |    | 기타    |     | 합계    |     |      |
|-----|------|-----|-------|----|-------|-----|-------|-----|------|
|     | 건수   | 비중  | 건수    | 비중 | 건수    | 비중  | 건수    | 비중  |      |
| 수요자 |      | 36  | 32.4% | 19 | 17.1% | 56  | 50.5% | 111 | 100% |
|     | 금융   | 2   | 7.1%  | 1  | 3.6%  | 25  | 89.3% | 28  | 100% |
|     | 세제   | 25  | 69.4% | 11 | 30.6% | -   | -     | 36  | 100% |
|     | 관리제도 | 9   | 19.1% | 7  | 14.9% | 31  | 66.0% | 47  | 100% |
| 공급자 |      | 72  | 25.8% | 40 | 14.3% | 167 | 59.9% | 279 | 100% |
|     | 금융   | 5   | 8.8%  | 3  | 5.3%  | 49  | 86.0% | 57  | 100% |
|     | 세제   | 17  | 50.0% | 14 | 41.2% | 3   | 8.8%  | 34  | 100% |
|     | 관리제도 | 50  | 26.6% | 23 | 12.2% | 115 | 61.2% | 188 | 100% |
| 전체  |      | 108 | 27.7% | 59 | 15.1% | 223 | 57.2% | 390 | 100% |
|     | 금융   | 7   | 8.2%  | 4  | 4.7%  | 74  | 87.1% | 85  | 100% |
|     | 세제   | 42  | 60.0% | 25 | 35.7% | 3   | 4.3%  | 70  | 100% |
|     | 관리제도 | 59  | 25.1% | 30 | 12.8% | 146 | 62.1% | 235 | 100% |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.~2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

## 2) 소결

2022년 6월 이후부터 2024년 8월 현재까지 발표된 부동산정책 동향을 살펴보면, 초기에는 정부의 전반적인 방향성과 기초를 제시하는 정책들이 주를 이루었고, 2023년에는 사회적 이슈에 적극 대응하는 대책들이, 2024년에는 부동산 공급 활성화를 중심으로 한 정책들이 추진되는 양상을 보이고 있다.

법령 단위별로 분석한 결과, 전체 390건의 정책 세부 과제 중 기타(규칙, 규정 등)에 해당하는 과제가 223건(57.2%)으로 가장 높은 비중을 차지하는 반면, 법 제·개정이 필요한 과제는 108건(27.7%), 시행령 제·개정이 필요한 과제는 59건(15.1%)으로 나타났다. 특히, 2022년에는 발표된 부동산 관련 세부 과제 78건 중 법 제·개정 필요 과제가 30.8%(24건)를 차지하였으나, 2024년에는 그 비중이 26.1%(49건)로 다소 감소하는 경향을 보였으며, 시행령 제·개정 필요 과제 역시 2022년 16.7%(13건), 2023년 15.3%(19건), 2024년 14.4%(27건)으로 점차 감소하였지만 법 제·개

---

정 과제에 비해 상대적으로 안정적인 수치를 유지하고 있다. 반면, 기타 세부 과제는 2022년 52.6%(41건), 2023년 56.5%(70건), 2024년 59.6%(112건)로 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있다.

정책 대상 및 수단에 따른 유형을 살펴보면 초기에는 수요와 공급측면 모두를 고려한 정책이 시행되었으나, 시간이 지남에 따라 공급측면과 관리제도 개선 관련 정책 중심으로 관점이 변화하고 있다. 구체적으로, 공급 정책이 전체 세부 과제 중 차지하는 비중은 2022년 60.3%에서 2024년 76.1%로 급격히 확대되었으며, 반면 수요 정책은 39.7%에서 23.9%로 감소하였다. 수요 정책은 금융, 세제, 관리제도 등 세부 유형에 고르게 분포된 반면, 공급 정책은 절반 이상이 관리제도 분야에 포함되어 있으며, 공급 정책 내 금융 분야도 2022년 5건에서 2024년 30건으로 크게 증가하여 그 중요성이 더욱 부각되고 있다.

종합적으로 볼 때, 2022년 이후 정부의 부동산정책은 수요자 중심에서 공급자 중심으로 전환되고 있으며, 법령 제·개정에 의한 정책 추진보다는 규칙, 규정 등 기타 제도적 개선을 통한 신속한 정책 실행이 가능하도록 하는 방향으로 전개되고 있다. 이러한 변화는 정부가 부동산시장 안정과 효율적 운영을 위해 보다 유연하고 신속한 대응체계를 마련하여 조기에 정책 성과를 달성하고자 하는 방향성을 나타내고 있는 것으로 판단된다.

### 3. 세부 정책별 제도화 수준 분석

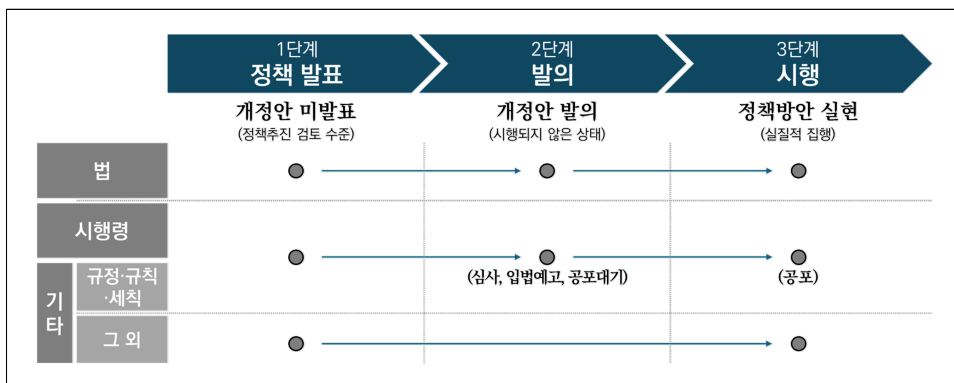
#### 1) 제도화 수준 평가 기준

본 연구는 부동산정책의 제도화 수준을 평가하기 위해, 각 정책의 세부 과제별 제도화 단계를 크게 3단계(발표, 발의, 시행)로 구분하는 평가 기준을 마련하였다. 1단계인 ‘발표’는 정책의 방향성과 목적이 설정되어 공식적으로 발표되었으나, 구체적인 법령 개정안이 발의되지 않았거나, 한 번 발의된 후 폐기되어 재발의되지 않은 상태를 의미한다.

2단계인 ‘발의’ 단계에서는 법 제·개정안이 공식적으로 발의되었으나 아직 실질적인 실행에 이르지 않은 상태를 나타내며, 시행령 및 기타 규정, 규칙, 세칙 등은 발의되어 심사 중이거나 입법예고 및 공포 대기 상태에 있는 경우를 포함한다.

마지막으로 3단계인 ‘시행’은 법 제·개정안이 실제로 시행되어 정책이 적용되고 있으며, 시행령 및 기타 규정, 규칙, 세칙 등이 공포되어 시행되기 시작한 상태를 의미한다.

그림 3-3 | 제도화 수준 평가 기준



자료: 연구진 작성

## 2) 제도화 수준 현황

본 연구에서는 부동산시장 안정화를 위한 18개 정책(총 390개 세부 과제)의 제도화 수준을 앞서 정의한 정책 발표부터 법 시행까지의 진행 단계(발표, 발의, 시행)를 기반으로 분석·평가하였다.

각 진행 단계별 소요 기간을 측정하여 평균 제도화 기간을 산출함으로써 정책별 제도화 속도와 효율성을 비교 분석하였다. 구체적으로 제도화 단계별 평균 소요 기간은 각 세부 과제가 정책 발표 시점부터 해당 단계에 진입한 시점까지의 일수를 기준으로 도출하였으며, 이를 개월로 표기할 경우 월평균 30일을 기준으로 계산되었다. 부동산 정책별 제도화 수준 분석은 표기상의 편의를 위해 각 정책명에 번호를 부여하여 표로 정리하였으며 해당 내용은 아래 표와 같다.

표 3-9 | 부동산정책 구분 설명표

| 연도   | 구분 | 정 책 명                             |
|------|----|-----------------------------------|
| 2022 | ①  | 새정부 경제정책방향                        |
|      | ②  | 임대차 시장 안정 방안 및 부동산 정상화 과제(6.21대책) |
|      | ③  | 국민 주거안정 실현방안(8.16대책)              |
|      | ④  | 공공주택 50만 호 공급계획                   |
|      | ⑤  | 부동산시장 현안 대응 방안(11.10대책)           |
|      | ⑥  | 2023년 경제정책방향                      |
| 2023 | ⑦  | 규제지역 해제 및 부동산 대책                  |
|      | ⑧  | 부동산 세제 보완방안                       |
|      | ⑨  | 전세사기 예방 및 피해 지원방안                 |
|      | ⑩  | 저출산·고령사회 정책과제 및 추진방향              |
|      | ⑪  | 하반기 경제정책방향                        |
|      | ⑫  | 주택공급 활성화 방안(9.26대책)               |
| 2024 | ⑬  | 2024년 경제정책 방향                     |
|      | ⑭  | 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책)       |
|      | ⑮  | 부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향 발표  |
|      | ⑯  | 하반기 매입임대주택 신속공급 계획                |
|      | ⑰  | 2024년 하반기 경제정책방향                  |
|      | ⑱  | 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안(8.8대책)     |

자료: 연구진 작성

### (1) 발표연도별·정책별 현황

2022년 이후 발표된 18개 정책(총 390개 세부 과제)의 제도화 수준을 발표 연도 및 정책별로 정리하여 각 정책의 제도화 진행 상황을 파악하였다.

2022년에 발표된 6개 정책의 78건 세부 과제 중 87.2%(68건)가 평균 208일(약 7개월)의 소요 기간을 거쳐 3단계인 시행 단계에 진입한 것으로 확인되었다. 특히, ③ 국민 주거안정 실현방안(8.16대책)의 경우, 전체 세부 과제 중 81.8%(18건)가 시행되었으며, 평균 약 349일(1년)이 소요되어 가장 오랜 기간이 소요된 정책으로 선정되었다. 반면, ② 임대차 시장안정 방안 및 부동산 정상화 과제(6.21대책)의 세부 과제는 총 22건 모두가 시행 단계에 진입하여 실제 정책이 적용되고 있는 것으로 나타났다.

2023년에 발표된 6개 정책의 총 124건 세부 과제 중 76.6%(95건)가 3단계 시행

단계에 진입하였으며, 2022년 대비 평균 소요 기간은 97일(약 3.2개월)로 단축된 것으로 나타났다. 그 중에서도 ⑫ 주택공급 활성화 방안(9.26대책)은 전체 세부 과제 55건 중 80%(44건)가 시행 단계에 진입하며, 평균 약 50일(약 1.7개월) 만에 정책이 실현되는 신속한 추진 속도를 보였다. 반면 ⑪ 하반기 경제정책방향의 경우 총 38건의 세부 과제 중 28건(73.7%)이 시행 단계에 진입하였으나, 평균 소요 기간은 143일(약 4.8개월)로 다소 긴 것으로 확인되었다.

2024년에 발표된 6개 정책 내 세부 과제는 총 188건으로, 이 중 35.6%(67건)만이 실제 시행 단계에 진입하였고, 22.3%(42건)가 발의 단계에 있으며, 가장 높은 비중인 42%(79건)는 구체적인 법령 개정안이 도출되지 않은 1단계 발표 단계에 머물러 있다. 예를 들어, ⑭ 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책)은 총 81건의 세부 과제를 포함하고 있으며, 그 중 44.4%(36건)가 시행 단계에 진입하였고, 평균 소요 기간은 약 72일(2.4개월)로 확인되었다. 가장 최근에 발표된 ⑮ 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안(8.8대책)은 현재 세부 과제의 56%(28건)가 1단계 발표 수준에 머물러 있고, 24%(12건)가 발의 단계, 20%(10건)가 시행 단계에 진입하여 비교적 신속히 진행되고 있는 것으로 나타났다.

전체 390건의 세부 과제 중 59%(230건)가 3단계 시행 단계에 도달하여 정책 이행은 긍정적으로 평가되지만, 2단계인 발의 단계에 진입한 세부 과제는 평균 190일(약 6.3개월)만큼 지연되어 신속한 처리의 필요성이 제기되고 있다.

표 3-10 | 발표연도별·정책별 제도화 수준 현황

단위: 건수(건), 비중(%), 소요기간(일)

| 구분   | 1단계 발표 |          | 2단계 발의 |          | 3단계 시행 |           | 전체  |    |
|------|--------|----------|--------|----------|--------|-----------|-----|----|
|      | 건수(비중) | 소요기간     | 건수(비중) | 소요기간     | 건수(비중) | 소요기간      | 건수  |    |
| 2022 |        | 8(10.3%) | -      | 2(2.6%)  | 626    | 68(87.2%) | 208 | 78 |
|      | ①      | 2(15.4%) | -      | -        | -      | 11(84.6%) | 191 | 13 |
|      | ②      | -        | -      | -        | -      | 22(100%)  | 188 | 22 |
|      | ③      | 3(13.6%) | -      | 1(4.50%) | 707    | 18(81.8%) | 349 | 22 |
|      | ④      | 1(20.0%) | -      | -        | -      | 4(80.0%)  | 65  | 5  |
|      | ⑤      | 1(7.70%) | -      | -        | -      | 12(92.3%) | 69  | 13 |
|      | ⑥      | 1(33.3%) | -      | 1(33.3%) | 544    | 1(33.3%)  | 376 | 3  |

| 구분   | 1단계 발표 |            | 2단계 발의 |           | 3단계 시행 |            | 전체  |     |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------------|-----|-----|
|      | 건수(비중) | 소요기간       | 건수(비중) | 소요기간      | 건수(비중) | 소요기간       | 건수  |     |
| 2023 |        | 19(15.3%)  | -      | 10(8.1%)  | 385    | 95(76.6%)  | 97  | 124 |
|      | ⑦      | 1(7.10%)   | -      | 2(14.3%)  | 557    | 11(78.6%)  | 145 | 14  |
|      | ⑧      | -          | -      | 1(20.0%)  | 509    | 4(80.0%)   | 46  | 5   |
|      | ⑨      | 2(20.0%)   | -      | 1(10.0%)  | 596    | 7(70.0%)   | 140 | 10  |
|      | ⑩      | 1(50.0%)   | -      | -         | -      | 1(50.0%)   | 363 | 2   |
|      | ⑪      | 9(23.7%)   | -      | 1(2.60%)  | 59     | 28(73.7%)  | 143 | 38  |
|      | ⑫      | 6(10.9%)   | -      | 5(9.10%)  | 314    | 44(80.0%)  | 50  | 55  |
| 2024 |        | 79(42.0%)  | -      | 42(22.3%) | 119    | 67(35.6%)  | 63  | 188 |
|      | ⑬      | 13(44.8%)  | -      | 6(20.7%)  | 164    | 10(34.5%)  | 101 | 29  |
|      | ⑭      | 24(29.6%)  | -      | 21(25.9%) | 160    | 36(44.4%)  | 72  | 81  |
|      | ⑮      | 7(43.8%)   | -      | 1(6.30%)  | 29     | 8(50.0%)   | 54  | 16  |
|      | ⑯      | 6(66.7%)   | -      | -         | -      | 3(33.3%)   | 2   | 9   |
|      | ⑰      | 1(33.3%)   | -      | 2(66.7%)  | 37     | -          | -   | 3   |
|      | ⑱      | 28(56.0%)  | -      | 12(24.0%) | 33     | 10(20.0%)  | 16  | 50  |
| 합계   |        | 106(27.2%) | -      | 54(13.8%) | 190    | 230(59.0%) | 120 | 390 |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.~2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

## (2) 법령 단위별 현황

2022년 이후 2024년 8월까지 발표된 부동산정책을 법, 시행령, 그리고 기타(규칙, 규정 등)로 구분하여 제도화 수준을 분석한 결과, 3단계인 정책 시행 단계에 진입한 세부 과제는 총 230건으로 나타났다. 이 중 기타 과제가 142건, 법이 45건, 시행령이 43건으로 구성되었으며, 평균 소요 기간은 법은 282일(약 9.4개월), 시행령은 108일(약 3.5개월), 기타 과제는 71일(약 2.4개월)으로 집계되었다. 법령 단위 중 제도화에 가장 오랜 기간이 소요되는 법은 동일 시점(2024년 9월 기준)에서 전체 108건 중 41.7%(45건)만이 3단계에 진입한 반면, 시행령은 3단계에 진입한 과제가 전체 59건 중 72.9%(43건)로 나타나 상대적으로 신속하게 제도화되었음을 알 수 있다. 규칙, 규정 등 기타 과제는 평균 2.4개월 만에 정책이 시행되어 전체 223건 중 63.7%(142건)가 3단계에 포함되는 높은 시행률을 보였다.

전체 법 제·개정이 필요한 세부 과제 108건 중 실제로 45건(41.7%)이 시행 단계에

도달하였고, 44건(40.7%)은 2단계인 제·개정안 발의 단계에 머물러 있는 것으로 분석되었으며, 1단계 발표 수준에 머무는 과제는 19건(17.6%)에 불과하였다. 특히 2단계에 진입한 과제의 평균 소요 기간은 약 204일(6.8개월)로 나타났다.

한편, 시행령 제·개정이 필요한 59건의 세부 과제 중 43건(72.9%)이 3단계 시행 단계에 진입하였고, 6건(10.2%)은 2단계 발의 단계에 있으나, 나머지 10건(16.9%)은 여전히 발표 단계에 머물러 있는 상황이다. 기타 세부 과제는 총 223건 중 142건(63.7%)이 실제 시행되고 있는 반면, 77건(34.5%)은 아직 1단계 발표 수준에 머물러 있었으며, 이 중 58건은 2024년에 발표된 정책에서 확인되었다. 2단계 발의 단계에 진입한 기타 과제는 4건(1.8%)으로, 대부분 규칙, 규정, 세칙 등의 제·개정에 관한 것으로 평균 69일(약 2.3개월)의 제도화 기간을 보였다.

이러한 결과를 종합하면, 법은 시행까지 상대적으로 긴 시간이 소요되어 제도화 수준이 낮은 반면, 시행령 및 규칙, 규정 등 기타 행정적 조치는 비교적 신속하게 추진되어 높은 제도화 수준을 보이고 있음을 확인할 수 있다.

표 3-11 | 법령 단위별 정책 제도화 수준 현황

단위: 건수(건), 비중(%), 소요기간(일)

| 구분  | 1단계 발표     |      | 2단계 발의    |      | 3단계 시행     |      | 전체  |
|-----|------------|------|-----------|------|------------|------|-----|
|     | 건수(비중)     | 소요기간 | 건수(비중)    | 소요기간 | 건수(비중)     | 소요기간 | 건수  |
| 법   | 19(17.6%)  | -    | 44(40.7%) | 204  | 45(41.7%)  | 282  | 108 |
| 시행령 | 10(16.9%)  | -    | 6(10.2%)  | 169  | 43(72.9%)  | 108  | 59  |
| 기타  | 77(34.5%)  | -    | 4( 1.8%)  | 69   | 142(63.7%) | 71   | 223 |
| 합계  | 106(27.2%) | -    | 54(13.8%) | 190  | 230(59.0%) | 120  | 390 |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.~2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

### (3) 정책유형별 현황

지난 3년간(2022년 6월부터 2024년 8월까지) 발표된 390건의 부동산정책 세부 과제를 정책 대상에 따라 수요 정책과 공급 정책으로 구분하고, 이를 다시 금융, 세제, 관리 제도의 세 가지 유형으로 세분화하여 분석한 결과, 다음과 같은 특징이 도출되었다.

---

먼저, 수요 정책은 전체 수요 정책의 68.5%(76건)가 3단계인 시행 단계에 진입하여 사회적 합의가 효과적으로 이루어지고 있음을 보여준다. 구체적으로, 수요 정책의 평균 제도화 소요 기간은 144일(약 4.8개월)로 나타났는데, 이는 수요 정책(총 111건) 중 49.5%(55건)가 법령 제·개정 필요 과제로 구성되어 있는 반면, 공급 정책(총 279건)에서는 이 비중이 40.1%(112건)에 그치기 때문으로 분석된다. 즉, 수요 정책은 법령 개정이 필요한 과제가 다수 포함되어 있어 공급 정책보다 정책 시행까지 더 긴 시간이 소요된다.

또한, 수요 정책 내 세부 과제는 관리제도 47건, 세제 36건, 금융 28건으로 구성되며, 3단계 시행에 진입한 과제의 비율은 금융이 78.6%(22건), 관리제도가 68.1%(32건), 세제가 61.1%(22건)로 나타났다. 금융 및 관리제도 정책은 평균 137일(약 4.6개월)이 소요되는 반면, 세제 정책은 평균 164일(약 5.5개월)이 소요되어, 세제 정책이 법령 제·개정에 기반하고 있어 상대적으로 제도화가 더딘 것으로 분석된다.

한편, 공급 정책의 경우 총 279건 중 3단계 시행에 진입한 과제가 55.2%(154건)로 나타났으며, 이 중 금융 및 관리제도 정책은 안정적인 제도화 과정을 보이는 반면, 공급 정책 내 세제 과제는 법령 중심의 과제 구성으로 인해 평균 소요 기간이 길고, 2단계 발의 단계에서의 평균 소요 기간이 291일(약 9.7개월)로 매우 지연되는 것이 두드러진다. 공급 정책 내 세부 과제는 관리제도 188건, 금융 57건, 세제 34건으로 구분되며, 3단계 시행에 진입한 과제는 관리제도가 99건, 금융이 35건, 세제가 20건 순으로 나타난다. 또한, 공급 정책의 3단계 시행까지 평균 소요 기간은 관리제도 정책이 120일(약 4개월), 금융 정책은 53일(약 1.8개월), 세제 정책은 142일(약 4.7개월)로 집계되었다. 이와 더불어, 1단계 발표 단계에 머무는 정책의 비중은 공급 정책 내에서 금융이 36.8%, 관리제도가 30.9%, 세제가 23.5%로 매우 높은 수준을 보였는데, 이는 2024년에 발표된 공급 정책과제들의 경우 발표 이후 현재까지의 기간이 매우 짧기 때문에 전반적으로 구체적인 법령 개정안으로 발전하지 못한 것으로 판단된다.

요약하면, 정부의 부동산정책은 수요 측면보다 공급 측면 중심의 정책으로 전환되는 경향을 보이고 있으며, 수요 정책은 법령 제·개정이 필요한 과제의 비중이 높아 제도화

까지 오랜 시간이 소요되는 반면, 공급 정책은 기타 규칙·규정 등의 변경을 통한 신속한 실행이 상대적으로 용이한 것으로 나타났다. 이러한 분석은 정부가 부동산시장 안정화를 위해 다양한 제도적 수단을 활용하고 있으나, 특히 법령 개정에 따른 정책 추진 속도에서는 개선의 여지가 있음을 시사한다.

표 3-12 | 정책유형별 정책 제도화 수준 현황

단위: 건수(건), 비중(%), 소요기간(일)

| 구분  |      | 1단계 발표     |      | 2단계 발의    |      | 3단계 시행     |      | 전체  |
|-----|------|------------|------|-----------|------|------------|------|-----|
|     |      | 건수(비중)     | 소요기간 | 건수(비중)    | 소요기간 | 건수(비중)     | 소요기간 | 건수  |
| 수요자 |      | 19(17.1%)  | -    | 16(14.4%) | 184  | 76(68.5%)  | 144  | 111 |
|     | 금융   | 4(14.3%)   | -    | 2( 7.1%)  | 178  | 22(78.6%)  | 137  | 28  |
|     | 세제   | 7(19.4%)   | -    | 7(19.4%)  | 172  | 22(61.1%)  | 164  | 36  |
|     | 관리제도 | 8(17.0%)   | -    | 7(14.9%)  | 196  | 32(68.1%)  | 137  | 47  |
| 공급자 |      | 87(31.2%)  | -    | 38(13.6%) | 192  | 154(55.2%) | 108  | 279 |
|     | 금융   | 21(36.8%)  | -    | 1( 1.8%)  | 222  | 35(61.4%)  | 53   | 57  |
|     | 세제   | 8(23.5%)   | -    | 6(17.6%)  | 291  | 20(58.8%)  | 142  | 34  |
|     | 관리제도 | 58(30.9%)  | -    | 31(16.5%) | 175  | 99(52.7%)  | 120  | 188 |
| 합계  |      | 106(27.2%) | -    | 54(13.8%) | 190  | 230(59%)   | 120  | 390 |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.~2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

## 4. 요약 및 시사점

### 1) 법령 단위 및 정책유형별 종합 현황

지난 3년간 발표된 부동산정책 세부 과제들을 법, 시행령, 기타(규칙, 규정 등) 단위별로 분석한 결과, 법 제·개정 과정은 전반적으로 지연되고 있는 반면, 기타 규칙이나 규정 등의 변경을 통한 제도화는 보다 신속하게 진행되고 있는 것으로 나타났다. 특히 수요자 측면에서는 세제 정책이 법령 제·개정 필요 과제의 비중이 높아 시행까지 평균 5.5개월(164일)이 소요되는 반면, 공급자 측면에서는 관리제도 정책이 중심을

---

이루어 시행까지 평균 4.0개월(120일)이 소요되는 것으로 분석되었다. (표 3-12)

전체 390건의 세부 과제 중 108건(27.7%)이 법 제·개정 필요 과제로 분류되었는데, 이 중 41.7%(45건)만이 3단계인 시행 단계에 진입하였으며, 나머지 40.7%(44건)는 2단계 발의 단계에 머물러 있다. 수요 정책의 법 제·개정 필요 과제는 총 36건으로, 평균 소요 기간은 약 224일(7.5개월)인 반면, 공급 정책의 경우 72건이 해당되며 평균 319일(10.6개월)이 소요되는 것으로 나타났다.

시행령 제·개정 필요 과제는 수요 정책과 공급 정책에서 각각 19건과 40건으로 구성되었는데, 수요 정책은 평균 158일(5.3개월)이 소요된 반면, 공급 정책은 90일(3개월) 만에 시행 단계에 진입하는 등, 공급 정책이 보다 신속하게 제도화되고 있음을 확인할 수 있었다. 구체적으로, 수요 정책 내에서는 세제 정책이 11건 중 90.9%(10건)가 시행 단계에 진입하며 평균 147일(약 4.9개월)이 소요된 반면, 공급 정책 내 관리제도 정책은 23건 중 69.6%(16건)가 평균 129일(4.3개월) 만에 시행되어 제도화 과정이 비교적 원활하게 진행되고 있음을 보여준다.

기타 규칙, 규정 등 행정적 절차에 해당하는 과제는 전체 223건 중 63.7%(142건)가 평균 71일(약 2.4개월) 만에 3단계 시행에 도달하는 등, 가장 빠른 제도화 속도를 보였다. 특히, 수요 정책 내 금융 분야는 25건 중 84%(21건)가 평균 138일(약 4.6개월) 만에 제도화되었으며, 수요 정책 내 관리제도 분야는 31건 중 77.4%(24건)가 평균 87일(약 2.9개월) 만에 시행되었다. 공급 정책에서는 관리제도 과제가 115건에 해당하며, 이들 중 55.7%(64건)는 평균 49일(약 1.6개월) 만에 시행되었으나, 나머지 43.5%(50건)는 여전히 1단계 발표 수준에 머물러 있는 것으로 확인되었다.

정부의 부동산정책 세부 과제 중 법 제·개정에 필요한 과제는 제도화까지 상대적으로 긴 시간이 소요되어 시행 단계에 도달하는데 상대적으로 시간이 많이 걸리는 등 시행에 이르기가 어려운 반면, 기타 규칙이나 규정 등의 변경을 통한 과제는 신속하게 진행되어 공급 정책에서 특히 유연한 제도화 수단으로 활용되고 있다. 또한 공급 정책은 수요 정책에 비해 관리제도 개선을 중심으로 보다 빠른 시행 속도를 보이고 있는 것으로 분석되었다.

표 3-13 | 법령 단위 및 정책유형별 정책 제도화 수준 현황

단위: 건수(건), 비중(%), 소요기간(일)

| 구분   | 유형       | 1단계 발표     |           | 2단계 발의    |           | 3단계 시행     |           | 전체        |            |
|------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
|      |          | 건수(비중)     | 소요기간      | 건수(비중)    | 소요기간      | 건수(비중)     | 소요기간      | 건수        |            |
| 법    | 수요자      |            | 19(17.6%) | -         | 44(40.7%) | 204        | 45(41.7%) | 282       | 108        |
|      |          |            | 8(22.2%)  | -         | 10(27.8%) | 203        | 18(50.0%) | 224       | 36         |
|      |          | 금융         | -         | -         | 1(50.0%)  | 166        | 1(50.0%)  | 119       | 2          |
|      |          | 세제         | 6(24.0%)  | -         | 7(28.0%)  | 172        | 12(48.0%) | 176       | 25         |
|      |          | 관리제도       | 2(22.2%)  | -         | 2(22.2%)  | 315        | 5(55.6%)  | 395       | 9          |
|      | 공민자      |            | 11(15.3%) | -         | 34(47.2%) | 204        | 27(37.5%) | 319       | 72         |
|      |          | 금융         | 4(80.0%)  | -         | 1(20.0%)  | 222        | -         | -         | 5          |
|      |          | 세제         | 3(17.6%)  | -         | 6(35.3%)  | 291        | 8(47.1%)  | 285       | 17         |
|      |          | 관리제도       | 4( 8.0%)  | -         | 27(54.0%) | 188        | 19(38.0%) | 333       | 50         |
|      | 시행령      | 수요자        |           | 10(16.9%) | -         | 6(10.2%)   | 169       | 43(72.9%) | 108        |
|      |          |            | 3(15.8%)  | -         | 3(15.8%)  | 225        | 13(68.4%) | 158       | 19         |
| 금융   |          |            | 1(100%)   | -         | -         | -          | -         | -         | 1          |
| 세제   |          |            | 1( 9.1%)  | -         | -         | -          | 10(90.9%) | 147       | 11         |
| 관리제도 |          |            | 1(14.3%)  | -         | 3(42.9%)  | 225        | 3(42.9%)  | 187       | 7          |
| 공민자  |          |            | 7(17.5%)  | -         | 3( 7.5%)  | 112        | 30(75.0%) | 90        | 40         |
|      |          | 금융         | -         | -         | -         | -          | 3(100%)   | 34        | 3          |
|      |          | 세제         | 3(21.4%)  | -         | -         | -          | 11(78.6%) | 48        | 14         |
|      |          | 관리제도       | 4(17.4%)  | -         | 3(13.0%)  | 112        | 16(69.6%) | 129       | 23         |
|      |          | 기타         | 수요자       |           | 77(34.5%) | -          | 4( 1.8%)  | 69        | 142(63.7%) |
|      | 8(14.3%) |            |           | -         | 3( 5.4%)  | 85         | 45(80.4%) | 111       | 56         |
| 금융   | 3(12.0%) |            |           | -         | 1( 4.0%)  | 190        | 21(84.0%) | 138       | 25         |
| 세제   | -        |            |           | -         | -         | -          | -         | -         | -          |
| 관리제도 | 5(16.1%) |            |           | -         | 2( 6.5%)  | 32         | 24(77.4%) | 87        | 31         |
| 공민자  |          |            | 69(41.3%) | -         | 1( 0.6%)  | 21         | 97(58.1%) | 51        | 167        |
|      | 금융       |            | 17(34.7%) | -         | -         | -          | 32(65.3%) | 55        | 49         |
|      | 세제       |            | 2(66.7%)  | -         | -         | -          | 1(33.3%)  | 36        | 3          |
|      | 관리제도     |            | 50(43.5%) | -         | 1( 0.9%)  | 21         | 64(55.7%) | 49        | 115        |
| 합계   |          | 106(27.2%) | -         | 54(13.8%) | 190       | 230(59.0%) | 120       | 390       |            |

자료: 관계부처합동 및 국토교통부 등 정부 보도자료(2022.6.-2024.8.)를 참고하여 연구진 작성

부동산정책 추진 현황을 분석한 결과 정부가 발표한 전체 390건의 부동산정책 중 59%가 시행되고 있는 것으로 분석되었으며, 이 과정에서 본 연구의 부동산정책 추진

---

현황 분석 틀이 다양한 측면에서 정책 추진 상황을 점검하는 데 매우 유용함을 확인하였다. 또한 전반적으로 부동산정책의 3건 중 2건은 시행까지 이르렀으나, 법제도의 경우 시행 비율이 40% 수준에 머무르고 있는 등 지속적인 추진 현황 점검을 통해 제도화를 통해 시행을 추진하고, 특히 법제도와 관련하여 원활한 입법과정이 이루어질 수 있도록 하기 위한 정책적 고민이 필요함이 도출되었다. 이에 정책의 제도화를 통한 시행을 보다 촉진하기 위해서는 본 연구에서 제시된 틀에 기초한 추진현황 분석을 통한 적극적인 정책 제도화 관리 및 추진이 필요함이 확인되었다.

## 2) 소결

부동산정책의 제도화 수준을 평가하여 관련 주요 특성 및 이슈를 도출하였다. 첫째, 정부의 부동산정책 방향성이 초기에는 수요자 중심이었다가 점차 공급자 중심으로 전환되는 경향이 나타나고 있다. 구체적으로 수요 정책은 법령 제·개정이 필요한 과제의 비중이 상대적으로 높고 시행까지 평균 소요 기간이 상대적으로 긴 것으로 나타났다. 반면 공급 정책은 기타 규칙, 규정 등의 변경을 통해 보다 신속하게 시행될 수 있는 구조를 가지고 있었다. 그럼에도 불구하고, 공급정책의 경우 최근 발표된 정책 비중이 높아 상대적으로 시행단계에 이른 비율은 낮게 나타나는 경향이 있다. 특히 법제도의 경우 공급정책은 시행단계 비중이 37.5%로 상대적으로 낮게 나타났다.

둘째, 법 제·개정이 필요한 과제의 제도화 과정이 전반적으로 지연되고 있는 점도 문제로 지적된다. 전체 108건의 법 제·개정 필요 과제 중 시행 단계에 진입한 과제는 41.7%(45건)에 그치며, 40.7%(44건)가 여전히 2단계 발의 단계에 머물러 있다. 특히, 발의 단계에 머무는 과제의 평균 소요 기간이 약 204일(6.8개월)로 나타나면서, 이러한 지연이 정책의 실효성을 저해하고 시장의 정책 신뢰도에 부정적인 영향을 미칠 수 있을 것으로 우려된다. 따라서 법 제·개정 과제의 효율성을 높일 수 있는 개선 방안을 마련해야 할 필요가 있다.

셋째, 정부가 발표한 전체 390건의 부동산정책 중 59%가 시행되고 있는 것으로 분석

---

되었으며, 이 과정에서 본 연구의 부동산정책 추진 현황 분석 틀이 다양한 측면에서 정책 추진 상황을 점검하는 데 매우 유용함을 확인하였다. 본 연구에서 사용한 제도 분석 틀은 제도유형, 제도의 하위 분야 등 여러 측면에서 다각도로 제도화 수준을 분석하는데 탄력적이면서 직관적으로 분석 결과를 살펴볼 수 있는 장점이 있었다. 이에 정책의 제도화를 통한 시행을 보다 촉진하기 위해서는 본 연구에서 제시된 틀에 기초한 추진 현황 분석을 통한 적극적인 정책 제도화 관리 및 추진이 필요함이 확인할 수 있었다.

종합하면, 정부의 부동산정책 실행을 통한 정책효과 향상을 위해서는 법 제·개정 과정의 개선, 본 연구에서 제시된 틀에 기초한 추진 현황 분석을 통한 적극적인 정책 제도화 관리 및 추진 등이 필요함을 알 수 있었다.





## CHAPTER 4

# 핵심 부동산정책 도출과 시행현황 분석

1. 부동산정책 중요도 평가 설문조사 ..... 117
2. 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사 ... 133
3. 요약 및 시사점 ..... 144



---

## 04 핵심 부동산정책 도출과 시행현황 분석

본 장에서는 부동산시장과 관련된 다양한 정책 중 핵심적인 정책을 도출하고 시행 현황과 실효성 등을 판단하여 정책 관련 시사점을 도출하기 위해 2차례에 걸친 정책 중요도 평가 설문조사를 수행하였다. 첫 번째 설문조사는 부동산 산업 및 개발 종사자들을 대상으로 현장에서 직접 체감할 수 있는 직접 편익 중심의 정책 중요도 평가를 실시하여 산업 현장에서 실질적으로 체감할 수 있는 주요 정책이 무엇인지를 선별하였다. 이를 통해 공급자 측면에서 부동산정책이 실제 실행될 때의 효과, 한계 및 개선 필요성을 파악할 수 있으며, 정책 실행의 현실적 기반을 마련하는 데 도움이 될 수 있는 결과를 도출하고자 하였다. 두 번째 설문조사는 다양한 부동산시장 전문가 그룹을 대상으로 사회적 편익 중심의 평가를 실시하여, AHP 기법을 통해 정책 요소들의 상대적 우선순위를 도출하였다. 2차 설문을 통해 수요자 및 정책 수혜자 관점에서 부동산정책의 사회적 가치와 공공적 이익을 반영한 중요 정책 우선순위를 판단하였다. 공급자와 수요자를 중심으로 한 2차례의 설문조사를 통해 정책의 실질적 실행 가능성과 사회적 수용성을 동시에 고려할 수 있는 통합적 정책 평가를 하고 보다 종합적이고 균형 잡힌 정책 평가를 수행하였다. 이를 통해 정부 발표 정책 전수에 대한 검토결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과를 비교·종합하여 정책적 시사점을 도출하였으며, 중요 정책에 대한 추가 검토의 유용성과 필요성을 확인하였다.

### 1. 부동산정책 중요도 평가 설문조사

부동산정책의 외부 시차란 정책 실행 시점과 그 효과가 실제로 발생하는 시점 사이의 간격을 의미하며, 정책의 종류, 복잡성, 시장 변화 등 여러 요인 때문에 6개월에서 1년 이상의 시간이 걸릴 수 있다. 본 연구는 비교적 최근 시점인 2024년 8월까지의

부동산정책과제를 대상으로 설정했으므로, 외부 시차로 인해 즉각적인 정책효과를 정량적으로 분석하기 어렵다고 판단하였다.

따라서 우리는 외부 시차로 인한 정량적 효과 분석의 어려움을 보완하고, 현장 중심적이며 현실적인 평가를 실시하기 위해 「부동산정책 중요도 설문조사」를 진행하였다. 이 설문조사는 조사 대상자의 전문 지식과 경험을 바탕으로 정책의 중요도 및 효과에 대한 인식을 수집하여, 이를 토대로 정책 개선을 위한 실질적인 제안을 도출하는 데 기여할 것으로 판단하였다.

## 1) 부동산정책 중요도 설문조사 평가 과정

### (1) 설문 대상 및 구성

정부의 부동산정책을 현장에서 직접 체감할 수 있는 직접 편익 중심의 정책 중요도 평가를 위해 부동산 산업 및 개발 관련 업종에 종사하는 관계자 30명을 대상으로 「부동산정책 중요도 설문조사」를 실시하였다. 이를 통해 부동산 산업 및 개발 현장에서 실질적으로 체감할 수 있는 주요 정책이 무엇인지를 선별하였다.

각 과제의 중요도를 리커트 척도를 사용해 평가하였으며 부동산시장 안정화에 직접적이며 긍정적인 영향을 미치는, 예를 들어 부동산 공급 속도 향상, 사업 참여 활성화, 시장 가격 정상화 등 부동산시장 안정화에 기여하는 정책일수록 높은 중요도로 평가되었다. 평가 척도에 따른 정의 및 기호는 아래와 같다

표 4-1 | 중요도 척도별 정의 및 기호

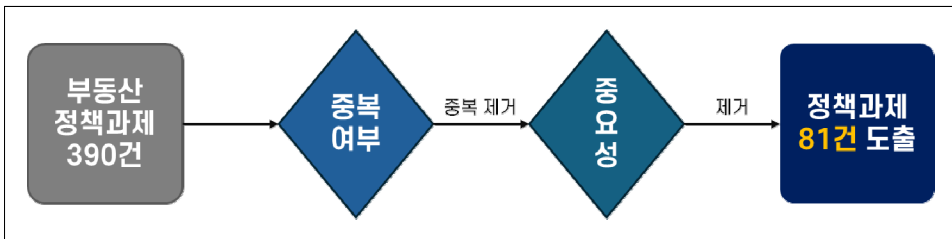
| 척도 | 기호 | 정의    |
|----|----|-------|
| 5  | ◎  | 매우 중요 |
| 3  | ○  | 중요    |
| 1  | △  | 보통    |

자료: 연구진 작성

## (2) 설문 문항 식별

지난 3년간 발표된 390건의 부동산정책 세부 과제를 바탕으로 설문 문항을 선별하였다. 각 정책의 중복 여부와 중요성을 고려해 해당 기준에 부합하지 않는 항목을 소거하는 과정을 거쳤다. 이를 통해 후속 대책 및 개정안 발표에 따른 중복 사항을 제외하고, 각 정책과제가 부동산시장 및 주거 환경에 미치는 실질적 영향을 기준으로 중요성을 판별하여 81건의 정책과제를 설문 문항으로 도출하였다. 81건의 정책과제는 수요 정책(27건)과 공급 정책(54건)으로 분류되었으며, 세부적인 정책과제 목록은 부록에 첨부하였다. 분류된 정책과제를 정책 수단에 따라 과제를 금융, 세제, 관리제도의 3가지 유형으로 세분화하였고, 공급 정책에서는 정비사업에 관한 부동산정책이 중요한 요소임을 반영해 별도로 정비사업 유형을 구분하여 정밀한 분석이 가능하도록 하였다.

그림 4-1 | 부동산정책과제 설문 문항 식별 과정



자료: 연구진 작성

표 4-2 | 정책 중요도 평가 설문지 문항 구성

| 구분          | 수요자 |    |    |      | 공급자 |    |    |      |      | 총합계 |
|-------------|-----|----|----|------|-----|----|----|------|------|-----|
|             |     | 금융 | 세제 | 관리제도 |     | 금융 | 세제 | 관리제도 | 정비사업 |     |
| 과제 수<br>(건) | 27  | 9  | 9  | 9    | 54  | 9  | 10 | 15   | 20   | 81  |

자료: 연구진 작성

---

## 2) 부동산정책 중요도 설문조사 평가 결과

설문 문항 식별을 통해 도출된 81건의 정책과제에 대해 「부동산정책 중요도 설문조사」를 실시하고, 그 결과를 토대로 정책 중요도 평가 현황을 분석하였다. 정책 중요도 평가 현황 분석은 수요 정책(금융, 세제, 관리제도)과 공급 정책(금융, 세제, 관리제도, 정비사업)의 기초 현황, 법령 단위별 현황, 제도화 수준별 현황으로 나누어 진행하였다.

### (1) 정책 중요도 평가 기초 현황

정책 중요도 평가 결과를 바탕으로, 설문 문항의 정책 유형별 결과를 과제 수, 중요도 점수 평균, 최소값, 최대값, 표준편차를 통해 분석하였다.

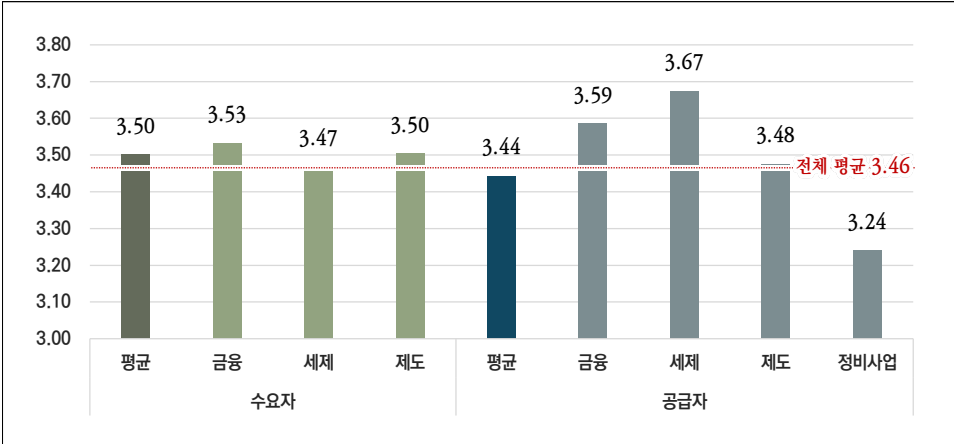
공급 정책은 중요도의 편차가 크지 않으며 정책과제가 균일하게 분포하였다. 반면, 수요 정책은 평균적으로 더 높은 중요도를 나타내며, 과제 간 중요도의 편차가 커서 높은 중요도의 정책과제가 다수 포함되었다. 전체 81건의 부동산정책과제의 평균 중요도 점수는 3.46점으로 ‘중요(○)’에 가까운 수준을 보였고, 가장 낮은 중요도는 2.33점, 가장 높은 중요도는 4.27점으로 나타났다. 수요 정책(27건)의 평균 중요도 점수는 3.50점으로 전체 평균보다 높은 수준을 보였으며, 표준편차는 0.61점으로 나타나 과제 간 편차가 큰 편으로 나타났다 반면, 공급 정책(54건)의 평균 중요도 점수는 3.44점으로 수요 정책보다 낮았고, 표준편차는 0.40점으로 정책과제 간 편차가 상대적으로 작았다.

수요 정책에서는 금융 분야의 정책과제가 가장 높은 중요도를 보였고, 공급 정책에서는 세제 분야가 가장 높은 중요도를 기록하였다. 공급 정책 내 정비사업 관련 과제는 낮은 중요도 수준을 나타냈다. 수요 정책 내에서는 금융의 평균 중요도 점수가 3.53점으로 가장 높았으며, 그 다음으로 관리제도(3.50점), 세제(3.47점) 순으로 나타났다. 공급 정책에서는 세제(3.67점), 금융(3.59점), 관리제도(3.48점), 정비사업(3.24점) 순으로 나타났다.

대부분의 부동산정책이 ‘중요(○)’에 가까운 실질적 영향력을 인정받고 있으나, 수

요자 측면에서는 중요도가 비교적 낮은 과제에 대한 보완이 필요하고, 공급자 측면에서는 정비사업 관련 정책과제를 재평가하고 실효성 있는 정책 마련이 필요한 것으로 나타났다.

그림 4-2 | 정책유형별 중요도 평가 결과 분석



자료: 연구진 작성

표 4-3 | 정책 중요도 평가 기초 현황

| 구분  |      | 과제 수(건) | 중요도 점수(점) |      |      |      |
|-----|------|---------|-----------|------|------|------|
|     |      |         | 평균        | 최소값  | 최대값  | 표준편차 |
| 수요자 |      | 27      | 3.50      | 2.40 | 4.27 | 0.61 |
|     | 금융   | 9       | 3.53      | 2.47 | 4.27 | 0.63 |
|     | 세제   | 9       | 3.47      | 2.67 | 4.20 | 0.45 |
|     | 관리제도 | 9       | 3.50      | 2.40 | 4.27 | 0.72 |
| 공급자 |      | 54      | 3.44      | 2.33 | 4.20 | 0.40 |
|     | 금융   | 9       | 3.59      | 2.60 | 4.20 | 0.53 |
|     | 세제   | 10      | 3.67      | 3.27 | 3.93 | 0.22 |
|     | 관리제도 | 15      | 3.48      | 2.93 | 3.87 | 0.28 |
|     | 정비사업 | 20      | 3.24      | 2.33 | 3.87 | 0.38 |
| 총합계 |      | 81      | 3.46      | 2.33 | 4.27 | 0.48 |

자료: 연구진 작성

---

## (2) 법령 단위별 중요도 평가 현황

정책 중요도 평가 결과를 토대로 법령 단위별 현황을 분석하였으며, 구체적으로 법, 시행령, 기타 법령 단위에 따른 정책유형별 과제 수, 평균 중요도, 평균 소요기간을 기준으로 살펴보았다.

법 제·개정 과제는 108건 중 41.7%(45건)만이 3단계 시행에 도달하며 평균 282일(약 9.4개월)이 소요되는 반면, 시행령 과제는 평균 108일(약 3.5개월), 기타 과제는 평균 71일(약 2.4개월)만에 시행 단계에 진입하는 것을 확인하였다.

수요 정책과 공급 정책을 각각 법령 단위로 구분한 결과, 법 제·개정 필요 과제에서 수요 정책은 총 36건, 공급 정책은 72건으로 나타났으며, 평균 소요 기간은 수요 정책이 약 166일(5.5개월)인 반면, 공급 정책은 약 216일(7.2개월)로 공급 정책이 더 오랜 시간이 소요되었다. 특히, 수요 정책 내 세제 과제는 36건 중 25건을 차지하며 평균 164일(5.5개월)이 소요되어 법 개정 과정에 의존하는 특성을 보였다. 반면, 공급 정책에서는 관리제도 과제가 18건 중 50건을 구성하는 등 과제 수가 많았고, 관리제도 과제의 평균 소요 기간은 약 333일(11.1개월)로 길게 나타났다.

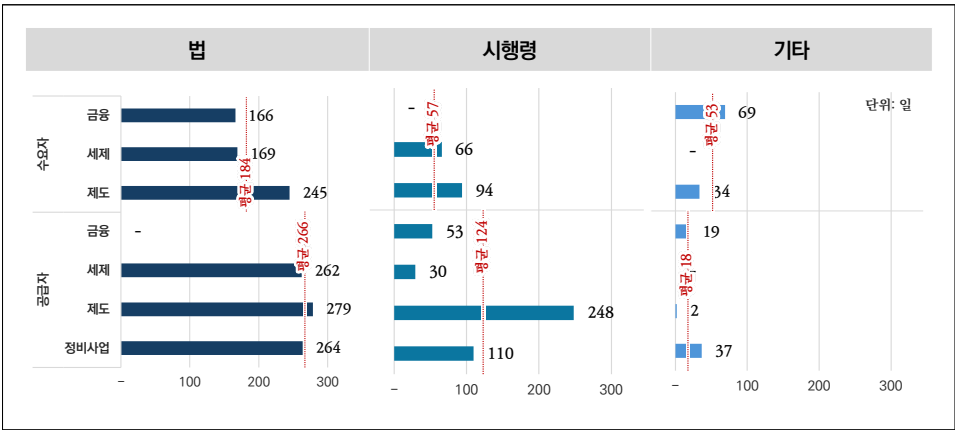
시행령 제·개정 필요 과제에서는 수요 정책 4건의 평균 중요도 점수가 3.58점에 달하며 평균 소요 기간이 57일(약 1.9개월)로 빠르게 진행되었고, 공급 정책 12건은 평균 3.50점의 중요도를 기록하면서 평균 124일(약 4.1개월)만에 시행 단계에 진입하였다. 수요 정책 내에서는 세제 과제가 11건 중 10건(90.9%)이 시행 단계에 진입하며 평균 147일(약 4.9개월)이 소요되었고, 공급 정책 내 관리제도 과제는 23건 중 16건(69.6%)이 평균 129일(약 4.3개월) 만에 시행되었다.

기타(규칙, 규정 등) 과제에서는 전체 223건 중 63.7%(142건)가 평균 71일(약 2.4개월) 만에 3단계 시행에 도달하는 모습을 보였다. 수요 정책의 기타 과제 13건은 평균 3.67점의 중요도를 기록하고 평균 53일(약 1.8개월)이 소요되었으며, 공급 정책의 기타 과제 24건은 평균 3.42점의 중요도를 나타내면서 평균 18일(약 0.6개월)만에 시행 단계에 진입하였다.

종합하면, 연구는 법 제·개정 과정이 전반적으로 지연되어 수요 정책에서 특히 낮은

제도화 수준을 보인 반면, 시행령과 기타 행정 규정 변경을 통한 과제들은 상대적으로 신속하게 시행되어 공급 정책이 유연한 제도화 수단을 활용하고 있음을 확인하였다.

그림 4-3 | 법령 단위별 정책 소요기간



자료: 연구진 작성

표 4-4 | 법령 단위별 평가 현황

| 구분  |      | 법           |            | 시행령         |            | 기타          |            |
|-----|------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
|     |      | 과제 수<br>(건) | 중요도<br>(점) | 과제 수<br>(건) | 중요도<br>(점) | 과제 수<br>(건) | 중요도<br>(점) |
| 수요자 |      | 10          | 3.25       | 4           | 3.58       | 13          | 3.67       |
|     | 금융   | 1           | 2.47       | 1           | 2.47       | 7           | 3.84       |
|     | 세제   | 7           | 3.35       | 2           | 3.87       | -           | -          |
|     | 관리제도 | 2           | 3.30       | 1           | 4.13       | 6           | 3.47       |
| 공급자 |      | 18          | 3.44       | 12          | 3.50       | 24          | 3.42       |
|     | 금융   | -           | -          | 1           | 3.00       | 8           | 3.66       |
|     | 세제   | 5           | 3.65       | 4           | 3.63       | 1           | 3.93       |
|     | 관리제도 | 3           | 3.38       | 4           | 3.60       | 8           | 3.45       |
|     | 정비사업 | 10          | 3.35       | 3           | 3.36       | 7           | 3.04       |
| 총합계 |      | 28          | 3.37       | 16          | 3.52       | 37          | 3.51       |

자료: 연구진 작성

---

### (3) 제도화 수준별 중요도 평가 현황

1단계 발표, 2단계 발의, 3단계 시행의 제도화 단계에 따라 정책 유형별 과제 수, 평균 중요도, 평균 소요 기간을 기준으로 제도화 수준을 분석하였다.

분석 결과, 제도화 과정에서 중요도가 높은 정책과제가 우선적으로 3단계 시행 단계에 진입하는 경향을 보였다. 3단계 시행 단계에 진입한 정책과제는 총 46건이며, 이들의 평균 중요도는 3.59점으로 나타났고, 2단계 발의 단계에 머무른 14건의 정책과제는 평균 3.34점, 1단계 발표 단계에 머무른 21건의 과제는 평균 3.26점으로 평가되어, 제도화 단계가 높을수록 정책 중요도가 높아진다는 사실을 확인하였다.

1단계 발표 단계에 머무른 정책과제 중 수요 정책은 4건으로 평균 중요도 2.87점을 기록하였고, 공급 정책은 17건으로 평균 3.35점을 보였다. 수요 정책에서는 세제 정책(2건)이 평균 3.03점으로 가장 높은 중요도를 나타냈으며, 공급 정책에서는 세제 정책(3건)이 평균 3.78점, 관리제도 정책(6건)이 평균 3.51점으로 상대적으로 높은 중요도를 보였다.

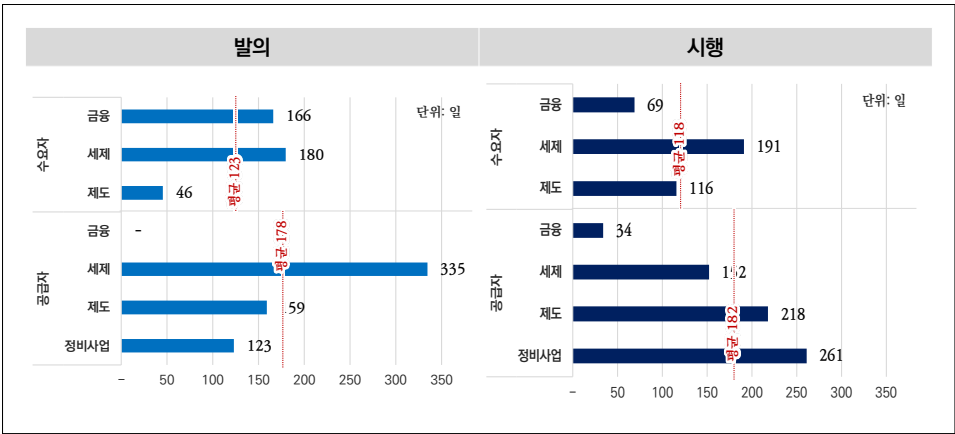
2단계 발의 단계에서는 수요 정책(5건)의 평균 중요도가 3.19점인 반면, 공급 정책(9건)은 평균 3.42점을 기록하였다. 수요 정책 내 세제 정책(2건)은 평균 3.40점으로 가장 높은 중요도를 보였으며, 발의 단계에 진입하는 데 평균 180일(6개월)이 소요되었다. 공급 정책 내 세제 정책(2건)은 평균 3.87점으로 가장 높은 중요도를 나타내었으나, 발의 단계까지 평균 335일(11.2개월)이 소요되어 제도화 속도가 매우 느렸다.

3단계 시행 단계에 진입한 정책과제에서는 수요 정책(18건)의 평균 중요도가 3.73점, 공급 정책(28건)은 3.50점으로 나타났다. 수요 정책 내 세부 유형별로 금융 정책(7건)이 평균 3.84점, 세제 정책(5건)이 평균 3.67점, 관리제도 정책(6건)이 평균 3.66점으로 평가되었고, 공급 정책 내에서는 금융 정책(6건)이 평균 3.84점, 세제 정책(5건)이 평균 3.53점, 관리제도 정책(7건)이 평균 3.52점, 정비사업 정책(10건)이 평균 3.27점으로 나타났다. 이때, 정비사업 정책의 평균 소요 기간은 261일(8.7개월), 관리제도 정책은 218일(7.3개월), 세제 정책은 152일(5개월), 금융 정책은 34일(1개월)로 나타났으며, 중요도가 높은 과제일수록 제도화 속도가 빠르게 진행되는

경향을 확인할 수 있었다.

전체적으로 3단계 시행 단계에서는 대체로 중요도가 높은 정책과제가 신속하게 제도화 되지만, 일부 1단계 및 2단계에 정채된 정책과제는 중요도가 높음에도 불구하고 제도화 속도가 느리게 진행되었다. 이러한 원인을 파악하고 개선 방안을 모색할 필요가 있다.

그림 4-4 | 제도화 수준별 정책 소요기간



자료: 연구진 작성

표 4-5 | 제도화 수준별 평가 현황

| 구분  |      | 1단계 발표  |        | 2단계 발의  |        | 3단계 시행  |        |
|-----|------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|     |      | 과제 수(건) | 중요도(점) | 과제 수(건) | 중요도(점) | 과제 수(건) | 중요도(점) |
| 수요자 |      | 4       | 2.87   | 5       | 3.19   | 18      | 3.73   |
|     | 금융   | 1       | 2.47   | 1       | 2.47   | 7       | 3.84   |
|     | 세제   | 2       | 3.03   | 2       | 3.40   | 5       | 3.67   |
|     | 관리제도 | 1       | 2.93   | 2       | 3.33   | 6       | 3.66   |
| 공급자 |      | 17      | 3.35   | 9       | 3.42   | 28      | 3.50   |
|     | 금융   | 3       | 3.07   | -       | -      | 6       | 3.84   |
|     | 세제   | 3       | 3.78   | 2       | 3.87   | 5       | 3.53   |
|     | 관리제도 | 6       | 3.51   | 2       | 3.20   | 7       | 3.52   |
|     | 정비사업 | 5       | 3.08   | 5       | 3.33   | 10      | 3.27   |
| 총합계 |      | 21      | 3.26   | 14      | 3.34   | 46      | 3.59   |

자료: 연구진 작성

---

### 3) 정책유형별 주요 정책 도출

81건 정책과제의 중요도 점수를 바탕으로 주요 정책을 도출하였으며, 법령 단위, 제도화 단계 및 소요기간을 통해 도출된 주요 정책의 진행 현황에 대해 면밀히 살펴보았다.

#### (1) 수요 정책

전체 수요 정책(27건)의 평균 중요도는 3.50점으로 나타났다. 금융 정책(9건 중 시행 7건)은 주로 기타 법령 단위에 해당하여 평균 69일(2.3개월) 만에 제도화되었고, 세제 정책(9건 중 시행 5건)은 전부 법령 개정을 통해 시행되므로 평균 191일(6.4개월)이 소요되었다. 관리제도 정책(9건 중 시행 6건)은 평균 116일(3.9개월) 만에 제도화되는 것으로 확인되었다.

금융 정책 내 정책과제의 중요도 점수는 최저 2.47점에서 최고 4.27점까지 편차가 크게 나타났다. 예를 들어, ‘HUG 중도금대출 보증 분양가 기준(현행 12억) 폐지’ 과제는 금융 정책 중 가장 높은 4.27점의 중요도를 기록하며, 기타 규정 및 규칙의 변경을 통해 시행되었고, 평균 제도화 소요기간은 76일(2.5개월)이다. ‘서민·실수요자 대상 LTV 우대한도 상향(4→6억)’ 과제는 평균 중요도 4.20점을 기록하고, 시행 단계에 진입하는 데 약 13일(2주) 만에 완료되었다. 반면, ‘저금리·고정금리 주담대로 대환대출(20조원) 시행’ 과제는 시행 단계에 진입한 후 평균 91일(3개월)이 소요되어 앞의 두 과제보다 긴 기간이 걸렸다.

세제 정책은 법령 개정에 의존하므로 제도화에 오랜 시간이 소요되었다. ‘다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과배제’ 과제는 세제 정책 중 가장 높은 중요도인 4.20점을 기록하며 법 개정을 통해 시행되었고, 평균 제도화 기간은 376일(12.5개월) 이상 소요되었다. 반면, ‘개인 신축 소형주택 취득세, 양도세, 종부세 산정 시 주택 수 제외’ 과제는 3.93점의 중요도를 보이며 시행령 개정을 통해 신속하게 시행되었고, 평균 제도화 기간은 약 76일(2.5개월)으로 단축되었다. ‘다주택자 양도세 중과배제 1년 한시 연장’ 과제는 3.80점의 중요도를 기록하며 시행령 개정을 통해 시행되었고, 평균 제도

화 기간은 56일(1.9개월)로 빠르게 진행되었다.

관리제도 정책은 법령 외 기타 정책과제도 다수 포함되어 있어 평균 116일(2.9개월) 만에 제도화되었다. 예를 들어, ‘비아파트 구입자 청약 무주택 인정범위 확대’ 과제는 4.27점의 매우 높은 중요도를 기록했지만 현재 2단계 발의 단계에 머물러 있어 보다 신속하게 제도화할 필요가 있다. ‘수도권 분양가상한제 주택 실거주 의무 폐지’ 과제는 4.20점의 중요도를 보이며 법 개정을 통해 시행되었으나, 법 개정까지 441일(1년 3개월)이 소요되어 제도화 속도가 매우 느렸다. ‘전매제한 기간 개선·완화(수도권 3년, 비수도권 1년)’ 과제는 평균 중요도 4.13점으로 나타났으며, 94일(3개월) 만에 시행령 개정을 통해 제도화되었다. ‘규제지역 단계적 해제’ 과제는 4.07점의 중요도를 기록하며 발표 후 약 2주(14일) 만에 빠르게 시행되었고, ‘청약시 무주택 간주 소형주택 기준가격 상향 및 적용 범위 확대’ 과제는 3.87점의 중요도를 보이며 기타 규정 변경을 통해 45일(1.5개월) 만에 제도화되었다.

전체적으로, 중요도가 높음에도 불구하고 일부 정책과제가 1단계 및 2단계에 머무르면서 제도화 속도가 느리게 진행되는 경우가 발견되었다. 이러한 과제에 우선순위를 부여하고 신속하게 제도화를 진행해야 하며, 특히 법 제·개정과 관련한 과제에서는 절차 간소화 및 대체 방안을 마련할 필요가 있다.

표 4-6 | 주요 정책 중요도 점수 및 제도화 수준 현황

| 유형        | 과제명                             | 중요도<br>(점) | 법령<br>단위 | 제도화              |                                   |
|-----------|---------------------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------------|
|           |                                 |            |          | 단계 <sup>1)</sup> | 시행까지<br>소요기간<br>(일) <sup>2)</sup> |
|           | 수요 정책(27)                       | 3.50       | -        | -                | -                                 |
|           |                                 | 3.53       | -        | 77.8%            | 69                                |
| 금융<br>(9) | HUG 중도금대출 보증 분양가 기준(현행 12억) 폐지  | 4.27       | 기타       | 시행               | 76                                |
|           | 서민·실수요자 대상 LTV 우대한도 상향(4→6억)    | 4.20       | 기타       | 시행               | 13                                |
|           | 저금리·고정금리 주담대로 대환대출(20조원) 시행     | 4.00       | 기타       | 시행               | 91                                |
|           | 생활안정·임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화      | 3.73       | 기타       | 시행               | 112                               |
|           | 신혼부부 주택구입·전세 자금 특례대출 소득요건 완화    | 3.67       | 기타       | 시행               | 94                                |
|           | 차주단위 DSR 3단계 시행에 따른 생활밀착형 규제 보완 | 3.53       | 기타       | 시행               | 15                                |

| 유형              | 과제명                                | 중요도<br>(점) | 법령<br>단위 | 제도화              |                                   |
|-----------------|------------------------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------------|
|                 |                                    |            |          | 단계 <sup>1)</sup> | 시행까지<br>소요기간<br>(일) <sup>2)</sup> |
| 금융<br>(9)       | 특례보증자리론 출시                         | 3.47       | 기타       | 시행               | 81                                |
|                 | 전세사기 피해 임차인 금융지원 확대                | 2.47       | 법        | 발의               | 166                               |
|                 | 정비사업 분담금 납부시 주택연금 활용               | 2.47       | 시행령      | 발표               | 0                                 |
| 세제<br>(9)       |                                    | 3.47       | -        | <b>55.5%</b>     | <b>191</b>                        |
|                 | 다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과배제             | 4.20       | 법        | 시행               | 376                               |
|                 | 개인 신축 소형주택 취득세·양도세 중부세 산정시 주택수 제외  | 3.93       | 시행령      | 시행               | 76                                |
|                 | 다주택자 양도세 중과배제 1년 한시 연장             | 3.80       | 시행령      | 시행               | 56                                |
|                 | 지방 준공 후 미분양 추가 구입시 1세대 1주택 특례 적용   | 3.53       | 법        | 발의               | 205                               |
|                 | 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대            | 3.47       | 법        | 시행               | 266                               |
|                 | 인구감소지역 주택 추가 구입시 1세대 1주택 특례 유지     | 3.40       | 법        | 발표               | 0                                 |
|                 | 신축 소형주택 원시취득세 감면                   | 3.27       | 법        | 발의               | 154                               |
|                 | 노인복지주택용 부동산 취득세·재산세 감면기한 연장        | 2.93       | 법        | 시행               | 181                               |
|                 | 임대형 기숙사 취득세·재산세 감면                 | 2.67       | 법        | 발표               | 0                                 |
| 관리<br>제도<br>(9) |                                    | 3.50       | -        | <b>66.6%</b>     | <b>116</b>                        |
|                 | 비아파트 구입자 청약 무주택 인정범위 확대            | 4.27       | 기타       | 발의               | 43                                |
|                 | 수도권 분양가상한제 주택 실거주 의무 폐지            | 4.20       | 법        | 시행               | 441                               |
|                 | 전매제한 기간 개선·완화(수도권 3년, 비수도권 1년)     | 4.13       | 시행령      | 시행               | 94                                |
|                 | 규제지역 단계적 해제                        | 4.07       | 기타       | 시행               | 14                                |
|                 | 청약시 무주택 간주 소형주택 기준가격 상향 및 적용 범위 확대 | 3.87       | 기타       | 시행               | 45                                |
|                 | 청약당첨 1주택자 기존주택 처분 의무 폐지            | 3.27       | 기타       | 시행               | 58                                |
|                 | 분양전환형 신축매입 신규 도입(최소 6년 임대)         | 2.93       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                 | 임차인 비아파트 정보제공 확대(안심전세업 임대인 정보 공개)  | 2.40       | 법        | 발의               | 48                                |
|                 | 전세사기 피해주택 LH 감정가로 협의 매수            | 2.40       | 기타       | 시행               | 41                                |

자료: 연구진 작성

1) 각 단계별 과제수 대비 시행완료 비율

2) 시행단계에 있는 정책들의 소요기간 평균을 계산한 값임

---

## (2) 공급 정책

공급 정책에서 금융 정책(9건 중 시행 6건)은 대부분 기타 법령 단위의 정책과제로 이루어져 있어 평균 34일(약 1.1개월)로 가장 신속하게 제도화되었다. 세제 정책(10건 중 시행 5건)은 주로 법령 제·개정에 의존하여 평균 218일(약 7.3개월)의 시간이 소요되었고, 관리제도 정책(15건 중 시행 7건)은 평균 218일(약 7.3개월) 만에 제도화되었다. 정비사업 정책(20건 중 시행 10건)은 제도화까지 평균 237일(약 7.9개월)이 소요되어 공급 정책 중 가장 많은 과제 수를 차지함과 동시에 제도화 기간도 가장 오래 걸렸다.

공급 정책 내 금융 정책은 기타 규칙, 규정 등의 변경을 통해 시행되는 과제로 구성되어, 평균 34일 만에 제도화되는 특징을 보인다. 예를 들어, ‘PF대출 보증대상(금리, 주택 유형 등) 요건 완화 및 규모 확대’ 과제는 가장 높은 중요도(4.20점)를 기록하며, 약 53일(1.8개월)의 기간을 거쳐 시행되고 있다. ‘은행권 중도금대출 심사 시 초기분양률 기준 합리화’ 과제는 평균 4.20점의 중요도를 보이며 정책 발표와 동시에 시행되었고, ‘PF 정상화 펀드 인수 사업장 PF 보증 우대 제공’ 과제는 기타 규정 변경을 통해 시행되어 평균 15일(2주) 만에 제도화되었다. ‘미분양주택 PF대출 보증상품 신설’ 과제는 평균 53일(1.8개월)이 소요되었으며, ‘PF대출 대환보증 신설’ 과제는 평균 29일(1개월) 만에 제도화되었다.

세제 정책은 주로 법령 제·개정에 의존하는 구조로 인해 제도화 소요 기간이 길다. ‘건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면율 확대’ 과제는 세제 정책 중 가장 높은 중요도(3.93점)를 보이나 아직 정책 발표 단계에 머무르고 있다. ‘PF 정상화펀드 내 PFV 부동산 매입 시 취득세 50% 감면’ 과제는 평균 3.87점의 중요도를 기록하며 법 개정안 발의 단계에 진입해 약 160일(5.3개월)이 소요되었고, ‘매입임대주택 종부세 합산 배제(15년 이상 임대 시 가액요건 상향)’ 과제는 평균 3.87점의 중요도를 보이나 법 개정안 발의 단계에 머물러 약 509일(1년 5개월)이 소요되어 신속한 제도화가 필요하다. ‘민간 건설임대(법인·개인) 종부세 합산배제 혜택 확대’ 과제는 중요도가 3.87점으로 평가되었으며, 시행령 개정을 통해 평균 42일(1.4개월) 만에 제도화되었다.

---

관리제도 정책은 법령 외 기타 정책과제도 다수 포함되어 있으며 평균 218일(약 7.3개월) 만에 제도화되었다. ‘도시형생활주택 건축면적 제한 완화’ 과제는 3.87점의 높은 중요도를 보이나 현재 1단계 발표 단계에 머물러 있어 보다 신속한 제도화가 요구된다. ‘공공분야 신축 매입약정 활성화’ 과제는 3.73점의 중요도를 보이며 시행령 개정을 통해 시행되었으나, 제도화까지 637일(1년 7개월)이 소요되어 시행령 개정 과제임에도 불구하고 시행까지 오랜 기간이 소요되었다. ‘도시형생활주택 세대수 확대’와 ‘공공택지 지구지정-지구계획 승인 절차 통합’ 과제는 각각 3.73점, 3.6점의 중요도를 기록하였으며 518일(1년 4개월), 121일(3개월)의 시간이 소요되며 제도화되었다.

정비사업 정책은 공급 정책 중 가장 많은 과제 수(20건)를 차지하면서도 평균 237일(약 7.9개월)이 소요되어 제도화 기간이 가장 길다. ‘재건축부담금 합리적 감면’ 과제는 평균 3.87점의 중요도를 보이며 관련 법 개정까지 497일(1년 4개월)이 소요되었고, ‘정비사업 통합심의 제도 확대 및 운영 내실화’ 과제는 평균 3.80점의 중요도를 기록하며 법 개정을 통해 시행되어 701일(1년 11개월)이 소요되었다.

전체적으로, 공급 정책에서는 제도화 속도가 상대적으로 긴 세제 및 정비사업 정책의 개선이 필요하다. 금융 정책은 기타 규칙, 규정 등의 변경을 통해 가장 신속하게 제도화되며 평균 34일(약 1달)이 소요된다. 한편, 수요 정책에서는 금융 정책이 평균 69일(2.3개월) 만에 제도화되는 반면, 세제 정책은 평균 191일(6.4개월) 만에, 관리제도 정책은 평균 116일(3.9개월) 만에 제도화되어, 수요 정책이 법령 개정에 크게 의존함에 따라 제도화 소요 기간이 길어지는 경향이 있다. 특히, 공급 정책에서 법 제·개정에 의존하는 세제 및 정비사업 정책은 제도화 소요 기간이 길어 국민이 체감하는 정책 실천력에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로, 절차 간소화 및 대체 방안을 마련하여 신속하게 추진해야 할 필요가 있다.

표 4-7 | 공급 정책 중요도 점수 및 제도화 수준 현황

| 유형               | 과제명                                 | 중요도<br>(점) | 법령<br>단위 | 제도화              |                                   |
|------------------|-------------------------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------------|
|                  |                                     |            |          | 단계 <sup>3)</sup> | 시행까지<br>소요기간<br>(일) <sup>4)</sup> |
|                  | 공급 정책(54건)                          | 3.44       | -        | -                | -                                 |
| 금융<br>(9)        |                                     | 3.59       | -        | 66.6%            | 34                                |
|                  | PF대출 보증대상(금리, 주택유형 등) 요건 완화 및 규모 확대 | 4.20       | 기타       | 시행               | 53                                |
|                  | 은행권 중도금대출 심사시 초기분양률 기준 합리화          | 4.20       | 기타       | 시행               | 0                                 |
|                  | PF 정상화펀드 인수 사업장 PF보증 우대 제공          | 3.93       | 기타       | 시행               | 15                                |
|                  | 미분양주택 PF대출 보증상품 신설                  | 3.93       | 기타       | 시행               | 53                                |
|                  | PF대출 대환보증 신설                        | 3.80       | 기타       | 시행               | 29                                |
|                  | 도시형생활주택 오피스텔 공적보증 지원 강화             | 3.33       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 지방 미분양 CR리츠 도입                      | 3.27       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 리츠 자산 부동산 지분 규제 완화(50→20%)          | 3.00       | 시행령      | 시행               | 53                                |
|                  | 노인복지주택 대상 주택기금의 공공지원 민간임대 융자 지원     | 2.60       | 기타       | 발표               | 0                                 |
| 세제<br>(10)       |                                     | 3.67       | -        | 50%              | 218                               |
|                  | 건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면율 확대           | 3.93       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | PF 정상화펀드 내 PFV 부동산 매입시 취득세 50% 감면   | 3.87       | 법        | 발의               | 160                               |
|                  | 매입임대주택 중부세 합산배제(15년 이상 임대시 가액요건 상향) | 3.87       | 법        | 발의               | 509                               |
|                  | 민간 건설임대(법인·개인) 중부세 합산배제 혜택 확대       | 3.87       | 시행령      | 시행               | 42                                |
|                  | 신축매입임대 위해 주택 철거 후 준주택 건설 시 취득세 종과배제 | 3.73       | 시행령      | 발표               | 0                                 |
|                  | 민간 건설임대(법인) 법인세 추가 과세 배제 요건 완화      | 3.67       | 시행령      | 시행               | 42                                |
|                  | 한시적(24년) 비수도권 개발부담금 100% 감면         | 3.67       | 법        | 발표               | 0                                 |
|                  | 민간 건설임대(개인) 양도세 장기보유특별공제 특례 연장      | 3.53       | 법        | 시행               | 559                               |
|                  | 공공주택사업자 등 법인 세율 인하(절반 수준)           | 3.33       | 법        | 시행               | 83                                |
| 토지지원리츠 중부세 합산배제  | 3.27                                | 시행령        | 시행       | 34               |                                   |
| 관리<br>제도<br>(15) |                                     | 3.48       | -        | 46.6%            | 218                               |
|                  | 도시형생활주택 건축면적 제한 완화                  | 3.87       | 시행령      | 발표               | 0                                 |
|                  | 일시적 유동성 부재 사업장 LH 매입 후 정상화          | 3.87       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 공공주택 지구계획 및 주택사업계획 동시 승인(기간 단축)     | 3.80       | 기타       | 시행               | 0                                 |
|                  | 공공분야 신축 매입약정 활성화(현행 용적률 1.2배 추가 허용) | 3.73       | 시행령      | 시행               | 637                               |
|                  | 도시형생활주택 세대수 확대(단지형 소형주택 공급)         | 3.73       | 법        | 시행               | 518                               |

3) 각 단계별 과제수 대비 시행완료 비율

4) 시행단계에 있는 정책들의 소요기간 평균을 계산한 값임

| 유형               | 과제명                                        | 중요도<br>(점) | 법령<br>단위 | 제도화              |                                   |
|------------------|--------------------------------------------|------------|----------|------------------|-----------------------------------|
|                  |                                            |            |          | 단계 <sup>3)</sup> | 시행까지<br>소요기간<br>(일) <sup>4)</sup> |
| 관리<br>제도<br>(15) | 공공택지 지구지정-지구계획 승인 절차 통합                    | 3.60       | 시행령      | 시행               | 121                               |
|                  | 수도권 공공택지 토지이용 효율화 및 물량 확대                  | 3.53       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 신축매입약정 단가 현실화 및 물량 확대                      | 3.47       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 3기 신도시 공공택지 보상절차 조기 착수 의무화                 | 3.40       | 기타       | 시행               | 15                                |
|                  | 신축매입임대 매입약정 절차 단축                          | 3.40       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 규제 최소화 기업형 소형주택 장기임대 신규 도입                 | 3.27       | 법        | 발의               | 159                               |
|                  | 도시형생활주택 투룸 비중 상향 및 주차장 수 강화                | 3.20       | 시행령      | 시행               | 234                               |
|                  | 분양주택 임대전환(공공지원 민간임대 전환) 지원                 | 3.20       | 기타       | 시행               | 0                                 |
|                  | 소형주택 단기 등록임대 도입                            | 3.13       | 법        | 발의               | 159                               |
|                  | 비아파트 전세임대 확대 공급                            | 2.93       | 기타       | 발표               | 0                                 |
| 정비<br>사업<br>(20) |                                            | 3.24       | -        | <b>50%</b>       | <b>237</b>                        |
|                  | 재건축부담금 합리적 감면                              | 3.87       | 법        | 시행               | 497                               |
|                  | 정비사업 통합심의 제도 확대 및 운영 내실화                   | 3.80       | 법        | 시행               | 701                               |
|                  | 정비구역 지정, 조합설립인가 동시 처리 허용 등 사업주체 구성<br>조기화  | 3.60       | 법        | 발의               | 159                               |
|                  | 정비사업 임대주택 인수가격 상향                          | 3.60       | 법        | 발표               | 0                                 |
|                  | 정비사업 최대용적률 법적 상한 이상 추가 허용                  | 3.53       | 법        | 발의               | 25                                |
|                  | 주택공급 기타절차(교육영향평가 등) 인허가 전 완료 관리            | 3.53       | 기타       | 정책               | 0                                 |
|                  | 소규모 정비/도심복합사업 사업요건 개선(구역범위 확대, 노후<br>도 완화) | 3.40       | 시행령      | 발의               | 215                               |
|                  | 소규모정비사업 임대주택 용도지역 상향                       | 3.40       | 시행령      | 발의               | 46                                |
|                  | 안전진단 제도개선 착수(평가항목, 적정성 검토 등 완화)            | 3.40       | 기타       | 시행               | 142                               |
|                  | 공공 도심복합사업 연내 지구지정 및 주택사업 인허가 가시화           | 3.27       | 기타       | 시행               | 93                                |
|                  | 재개발 노후도 요건 완화                              | 3.27       | 시행령      | 시행               | 69                                |
|                  | 재개발 재건축 상가 지분포개기 제한                        | 3.27       | 법        | 시행               | 126                               |
|                  | 소규모 재건축 연접 복수단지 통합개발 허용(사업요건 충족시)          | 3.20       | 법        | 시행               | 245                               |
|                  | 사업 초기 자금지원 위한 기금용자 신설 및 보증대상 확대            | 3.07       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 노후계획도시 특별법 및 재초환법 제정·개정 추진                 | 3.07       | 법        | 시행               | 175                               |
|                  | 노후계획도시 선도지구 지정                             | 2.87       | 기타       | 발표               | 0                                 |
|                  | 노후계획도시 정비 기본계획 수립                          | 2.80       | 기타       | 시행               | 21                                |
|                  | 민간도심복합 사업 신설                               | 2.80       | 법        | 시행               | 539                               |
|                  | 도심복합사업 토지주 우선공급 기준일 합리화 및 일몰 연장            | 2.73       | 법        | 발의               | 170                               |
|                  | 노후계획도시 정비 위한 미래도시 펀드 조성                    | 2.33       | 기타       | 발표               | 0                                 |

자료: 연구진 작성

---

## 2. 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사

### 1) 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사 평가절차

1차 설문조사를 통해 도출된 주요 부동산정책을 바탕으로 정책 우선순위를 도출하고, 정책 개선 시 고려해야 할 주요 항목들의 상대적 중요성을 평가하기 위해 「부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사」를 실시하였다. 이 설문조사에서는 분석적 계층 과정(Analytic Hierarchy Process, AHP)을 활용하여 복잡한 의사결정 문제를 목표, 기준, 하위 기준, 그리고 대안으로 계층화한 후 쌍대 비교를 통해 각 대안의 우선순위와 일관성을 측정할 수 있는 설문조사 방식으로 쌍대 비교 결과를 토대로 상대적 가중치를 산출하고, 이를 바탕으로 각 대안의 최종 우선순위를 결정하며 일관성비율(CR)을 계산하여 분석 신뢰도를 확보할 수 있다.

설문대상은 부동산정책과 관련된 학계 및 민간 전문가 54명을 대상으로 진행되었으며, 교수 18명, 공공분야 연구원 11명, 민간 연구원 9명, 그리고 부동산 관련업 종사자(중개업소 포함) 16명의 응답을 받았다.

AHP에서 사용되는 쌍대 비교 매트릭스는 각 요인 간의 상대적 중요도를 나타내는 비율로 구성된다. 이 매트릭스에서는 ‘동등’ (1)이 두 요인이 동일한 중요도를 가진다는 것을 의미하며, ‘매우 중요’ (6/3, 즉 2) 또는 ‘중요’ (5/3)는 한 요인이 다른 요인보다 매우 중요하거나 중요하다는 것을 나타낸다. ‘다소 중요’ (4/3)는 한 요인이 다른 요인보다 약간 더 중요함을 의미하며, 그 반대의 값들(3/4, 3/5, 3/6)은 비교 대상 요인이 덜 중요함을 나타낸다. 각 셀에서는 상위 요인과 하위 요인 간의 중요도 비교를 수치로 표현하며, 예를 들어 요인 1이 요인 2보다 ‘매우 중요’하면 해당 셀에 ‘2’ (6/3)를 배치하였다. 이 수치들은 최종 가중치 계산에 활용되며, 일관성비율(CR)을 통해 쌍대 비교의 일관성을 검증하였다.

표 4-8 | 항목별 중요도 산출을 위한 측정치 값 배정

| A요인 | 배정 값 |     |      |    |      |     |      | B요인 |
|-----|------|-----|------|----|------|-----|------|-----|
|     | 매우중요 | 중요  | 다소중요 | 동등 | 다소동등 | 중요  | 매우중요 |     |
|     | 6/3  | 5/3 | 4/3  | 1  | 3/4  | 3/5 | 3/6  |     |
| 요인1 | ④    | ③   | ②    | ①  | ②    | ③   | ④    | 요인2 |
| 요인1 | ④    | ③   | ②    | ①  | ②    | ③   | ④    | 요인3 |
| 요인1 | ④    | ③   | ②    | ①  | ②    | ③   | ④    | 요인4 |
| .   |      | .   |      | .  |      | .   |      | .   |
| .   |      | .   |      | .  |      | .   |      | .   |
| .   |      | .   |      | .  |      | .   |      | .   |

자료: 연구진 작성

일치성 분석은 의사결정 과정에서 사용되는 쌍대 비교 행렬의 일관성을 검증하는 중요한 과정으로 이는 분석적 계층 프로세스(AHP)에서 결정의 신뢰성을 확보하기 위해 필수적으로 수행되며 다음과 같은 과정을 거쳐 일치성 지수 및 비율을 계산하고 평가할 수 있다.

최대고유치( $\lambda_{max}$ )는 쌍대 비교 행렬[A]와 가중치 벡터[W]를 사용하여 가중치 벡터 행렬[Y]를 계산한 후 각 요소의 비율( $Y_i/W_i$ )을 구하여 도출된다.

$$\text{정방행렬}[A] \times \text{가중치행렬}[W] = \text{가중치벡터행렬}[Y]$$

$$(Y_1/W_1 + Y_2/W_2 + \dots + Y_n/W_n)/n = \lambda_{max}$$

일치성 지수(CI)는 최대고유치를 이용하여 계산되며, 해당 값은 쌍대 비교 행렬이 얼마나 일관성을 가지고 있는지를 나타내는 지표이다.

$$CI = \lambda_{max} - n / n - 1$$

$$, \lambda_{max} \geq n \text{ (단, } n = \text{행렬의 차원)}$$

이렇게 계산된 일치성 지수에 기반하여 일치성 비율을 계산하며 일반적으로 CR 값이 0.1 이하일 경우, 쌍대 비교 행렬은 논리적 일관성을 가지고 있는 것으로 간주되며 이를 통해 AHP 분석의 결과가 신뢰할 수 있는지 판단할 수 있다.

$$CR = CI/RI$$

\* CI=0.1 미만, CR=10% 이내인 경우 논리적 일관성을 갖는 것으로 간주

---

AHP 분석결과를 가중치, 곱, 비율(최대고유치)의 수치 계산을 통해 최종적인 중요도 순위를 평가한다. 가중치는 전문가들의 항목별 평가결과를 토대로 쌍대비교행렬과 정규화 행렬을 구성한 뒤 정규화된 행렬에서 각 행의 평균을 계산해 만들어지는 수치로 수치가 높을수록 해당 항목이 상대적으로 높은 중요도로 평가되었음을 의미한다.

곱은 쌍대비교행렬에 계산된 가중치 벡터를 곱해 생성된 가중합으로 비율(최대고유치)를 도출하는데 사용되며 비율(최대고유치)은 각 항목의 곱을 해당항목의 가중치로 나누어 산정되는 값으로 각 항목 당 비율이 거의 동일할수록 행렬의 일관성이 높아 순위가 일관된 판단의 결과임을 나타낸다. 최종적인 우선순위는 가중치 값을 기준으로 순위가 평가되며 최대고유치를 활용한 일관성비율 수치를 통해 해당 우선순위가 일관성있게 결정된 순위인지를 판단할 수 있다.

설문 구성은 3단계 분류로 나누어 진행되었으며, 각 정책의 중요도를 단계별로 평가하였다. 1단계 분류에서는 부동산시장 발전과 안정을 위한 수요와 공급 정책 간의 상대적 중요도를 평가하여 전체 정책 방향성의 우선순위를 설정하는 데 중점을 두었다. 2단계 분류에서는 1단계에서 도출한 수요와 공급 정책의 중요도를 바탕으로, 이를 더욱 세분화하여 세부 정책의 중요도를 평가하였다. 수요 정책은 세제, 금융, 관리제도 정책의 3분류로 구성하였으며, 공급 정책은 정비사업 관련 정책이 다수를 차지함을 고려하여 세제, 금융, 관리제도 정책과 정비사업 정책의 4분류로 구분하였다. 3단계 분류에서는 2단계 평가 결과에서 도출된 각 정책의 중요도를 바탕으로, 더욱 세부적인 정책 요소들의 상대적 중요도를 평가하고 정책 방향성에 대한 구체적인 우선순위를 설정하였다. 2단계 평가에서 적용된 기준에 따라 각 분류 당 3가지 정책을 제시하고 상대적 우선순위에 대한 설문을 진행하였다. 각 분류 당 3가지 정책은 1차 설문조사에서 분석한 개별 정책의 평가 점수 중 상위에 속하는 정책을 선별하였으며, 정책 내용과 방향성이 비슷하거나 동일한 경우에는 서로 다른 내용과 방향성을 가진 정책을 선별하여 분류 평가를 실시하였다.

표 4-9 | 정책 우선순위 도출을 위한 분류별 AHP 설문 내용

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                              | 설명                                                   | 제도화<br>수준   |
|-----------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| 수요<br>정책  | 세제        | 다주택자 취득세 완화 및 양도세<br>중과 배제          | 다주택자에 대한 취득세와 양도세를 완화하여<br>거래 활성화                    | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 개인 신축 소형주택 취득세·양도<br>세 산정 시 주택 수 제외 | 신축 소형주택에 대해 취득세와 양도세 산정 시<br>주택수 제외                  | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 생애최초 주택구입자 대상 취득세<br>감면 확대          | 무주택자의 생애 최초 주택 취득 시 취득세 감면<br>범위를 확대                 | 시행<br>(3단계) |
|           | 금융        | HUG 중도금대출 보증 분양가 기<br>준 폐지          | 현행 12억원으로 제한된 중도금 대출 보증 기준<br>폐지하여 실수요자의 대출을 더 쉽게 지원 | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 서민 실수요자 대상 LTV 우대한<br>도 상향          | 서민을 대상으로 한 주택담보대출 LTV 우대한<br>도를 상향하여 실수요자 주택구매여력 확대  | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 저금리 고정금리 주담대 대한                     | 고금리 주택담보대출을 저금리 고정금리 상품으<br>로 전환                     | 시행<br>(3단계) |
|           | 관리<br>제도  | 청약 무주택 인정 범위 확대                     | 소형주택 소유자를 무주택자로 인정하여 청약기<br>회 확대                     | 발의<br>(2단계) |
|           |           | 수도권 분양가 상한제 주택 실거<br>주 의무 폐지        | 분양가 상한제 주택에 대한 실거주 의무 폐지                             | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 전매 제한 기간 개선·완화                      | 전매 제한 기간 단축을 통한 거래 활성화                               | 시행<br>(3단계) |
| 공급<br>정책  | 세제        | 건설사 신축매입 토지·주택 취득<br>세 감면을 확대       | 건설사 토지 및 주택 신축 매입 시 취득세 감면<br>을 확대하여 주택공급촉진          | 정책<br>(1단계) |
|           |           | PF 정상화 펀드 부동산 취득세 감면                | PF 정상화 펀드가 부동산 매입 시 취득세 감면<br>하여 주택 개발자금 조달          | 발의<br>(2단계) |
|           |           | 민간 건설임대 종부세 합산배제<br>혜택 확대           | 민간 건설임대 사업자 임대주택에 대해 종부세<br>합산 배제 혜택 확대로 임대주택 공급 장려  | 시행<br>(3단계) |
|           | 금융        | PF 대출 보증대상 요건 완화                    | PF 대출 보증대상 요건완화로 주택개발사업 자<br>금 유동성 확대                | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 은행권 중도금 대출 심사 초기분<br>양률 기준 합리화      | 초기 분양률 기준을 완화하여 중도금 심사 시<br>개발사업 자금부족문제 해결           | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 미분양 주택 PF 대출 보증상품 신설                | PF 대출 보증상품을 통해 미분양으로 인한 주택<br>공급 리스크 완화              | 시행<br>(3단계) |
|           | 관리<br>제도  | 공공주택 지구계획 및 주택사업계<br>획 동시 승인        | 지구계획과 주택사업계획을 동시 승인하여 주택<br>공급 시간 단축                 | 시행<br>(3단계) |
|           |           | 수도권 공공택지 토지 이용 효율화                  | 수도권 공공택지를 통한 공급 가능 주택수 확대                            | 발표<br>(1단계) |
|           |           | 도시형 생활주택 건축면적 제한<br>완화              | 도시형 생활주택 건축면적 제한 완화로 소형주<br>택공급 활성화                  | 발표<br>(1단계) |
|           | 정비<br>사업  | 재건축 부담금 합리적 감면                      | 재건축 부담금을 합리적으로 줄여 재건축 사업<br>활성화                      | 시행<br>(3단계) |

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                       | 설명                              | 제도화<br>수준   |
|-----------|-----------|------------------------------|---------------------------------|-------------|
| 공급<br>정책  | 정비<br>사업  | 도심복합사업 요건 완화                 | 도심복합사업 지정 요건 완화로 사업 촉진          | 발의<br>(2단계) |
|           |           | 정비사업 최대용적률 법적 상한<br>이상 추가 허용 | 용적률 추가 부여로 주택공급량 증가 및 사업성<br>개선 | 발의<br>(2단계) |

자료: 연구진 작성

## 2) 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사 평가 결과

1단계 분류평가 결과, 응답자 중 27.8%(14명)는 수요 정책이 상대적으로 더 중요하다고 평가하였고, 51.9%(28명)는 공급 정책이 더 중요하다고 응답하였으며, 20.4%(11명)는 두 정책의 중요도가 동등하다고 판단하였다. 이 결과는 공급 정책의 중요도가 수요 정책보다 24.1%포인트 높게 평가되었음을 보여주며, 현 부동산시장 상황에서 공급 활성화를 위한 정책의 중요성이 더 크다고 판단할 수 있다.

표 4-10 | 1단계 분류 평가결과

|          |    | 매우<br>중요 | 중요     | 다소<br>중요 | 동등     | 다소<br>중요 | 중요     | 매우<br>중요 |    |          |
|----------|----|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|----|----------|
|          |    | 4        | 3      | 2        | 1      | 2        | 3      | 4        |    |          |
| 수요<br>정책 | 빈도 | 5        | 8      | 2        | 11     | 9        | 16     | 3        | 빈도 | 공급<br>정책 |
|          | 비율 | (9.3)    | (14.8) | (3.7)    | (20.4) | (16.7)   | (29.6) | (5.6)    | 비율 |          |
|          |    | (27.8)   |        |          | (20.4) | (51.9)   |        |          |    |          |

자료: 연구진 작성

2단계 분류평가는 응답 내용을 측정치 값으로 변환한 후 각 항목별 기하평균을 산출하고, 이를 이용해 상호비교하여 각 요인의 상대적 중요도를 평가하였다.

수요 정책의 2단계 분류에서 세제, 금융, 관리제도 정책의 상대적 중요도를 평가한 결과, 금융 정책이 수요 정책 내에서 가장 높은 우선순위를 차지하였고, 그 뒤로 세제, 관리제도 순으로 중요도가 높게 나타났다. 최종 가중치는 세제 0.3391, 금융 0.3691, 관리제도 0.2917으로 도출되었으며, 일관성비율은 0.0002로 분석의 일관성이 확보되

었다. 이 결과는 수요 측면에서 금융 정책이 부동산시장의 접근성과 구매력에 가장 큰 영향을 미친다는 의견을 반영한다.

표 4-11 | 수요정책 2단계 분류 평가결과

| 결과        | 가중치    | 곱     | 비율   | 순위 |
|-----------|--------|-------|------|----|
| 세제        | 0.339  | 1.017 | 3.00 | 2  |
| 금융        | 0.369  | 1.107 | 3.00 | 1  |
| 관리제도      | 0.291  | 0.875 | 3.00 | 3  |
| 일관성비율(CR) | 0.0002 |       |      |    |

자료: 연구진 작성

공급 정책의 2단계 분류에서 세제, 금융, 관리제도, 정비사업 정책의 상대적 중요도를 평가한 결과, 수요 정책과 마찬가지로 금융 정책이 공급 정책 내에서 가장 높은 순위를 기록하였으며, 그 다음으로 관리제도, 정비사업, 세제 순으로 중요도가 나타났다. 최종 가중치는 세제 0.2341, 금융 0.2706, 관리제도 0.2505, 정비사업 정책 0.2446으로 도출되었고, 일관성비율은 0.0004로 분석의 일관성이 확보되었다.

공급 정책에서는 수요 정책과 달리 세제의 우선순위가 가장 낮게 평가되었고, 관리제도가 두 번째로 높은 순위를 차지하였다. 이는 제도적 혜택 부여 및 규제 개선과 같은 정책 변경이 시장 공급 촉진에 상당히 중요한 역할을 한다는 인식을 반영하며, 금융 정책은 부동산 공급 측면에서도 주택 개발자에 대한 직접적인 자금 지원을 통해 시장 공급 촉진에 가장 큰 영향을 미친다는 점을 나타낸다.

표 4-12 | 공급정책 2단계 분류 평가결과

| 결과        | 가중치    | 곱     | 비율   | 순위 |
|-----------|--------|-------|------|----|
| 세제        | 0.234  | 0.936 | 4.00 | 4  |
| 금융        | 0.270  | 1.082 | 4.00 | 1  |
| 관리제도      | 0.250  | 1.002 | 4.00 | 2  |
| 정비사업      | 0.244  | 0.978 | 4.00 | 3  |
| 일관성비율(CR) | 0.0004 |       |      |    |

자료: 연구진 작성

수요 정책과 공급 정책에 해당하는 2단계 분류별로, 각 세부 정책의 상대적 우선순위를 평가하기 위해 3단계 분류 평가를 진행하였다. 3단계 분류평가에서는 응답 내용을 측정치로 변환한 후 각 항목별 기하평균을 산출하고, 이를 바탕으로 요인 간 상대적 중요도를 상호 비교하여 평가하였다. 모든 질문 영역에서 일관성비율이 0.1 이하로 나타나 설문 결과의 일관성이 확보되었다.

수요 정책의 2단계 분류인 세제 분야에서 세부 정책의 우선순위는 다음과 같이 평가되었다. 첫 번째, ‘생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대’ 정책은 젊은 세대와 저소득층의 주택 구입을 장려하여 시장 참여를 통한 주택 수요 상승 효과가 크므로 가장 높은 우선순위를 차지하였다. 두 번째, ‘다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과배제’ 정책은 세금 부담 완화를 통해 매물의 시장 유입을 촉진하고 부동산시장의 유동성을 향상시키는 효과가 있어 두 번째 순위로 평가되었다. 세 번째, ‘개인 신축 소형주택 취득세 및 양도세 산정 시 주택 수 제외’ 정책은 소형주택 건설을 장려하고 취득 수율을 높일 수 있으나, 정책 대상이 소형주택으로 한정되어 효과성 측면에서 상대적으로 낮은 순위로 나타났다. 종합하면, 세제 분야의 우선순위는 직접적인 혜택을 제공하여 시장 접근성을 개선할 수 있으며, 정책의 포함 대상 범위가 넓을수록 중요도가 높게 평가됨을 알 수 있었다.

표 4-13 | 수요정책 중 세제의 3단계 분류 평가결과

| 결과                                 | 가중치        | 곱     | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|------------------------------------|------------|-------|------|-------------|----|
| 다주택자 취득세 완화<br>및 양도세 중과 배제         | 0.326      | 0.976 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 2  |
| 개인 신축 소형주택 취득세·양도세<br>산정 시 주택 수 제외 | 0.291      | 0.874 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 3  |
| 생애최초 주택구입자 대상 취득세<br>감면 확대         | 0.383      | 1.149 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 1  |
| 일관성비율(CR)                          | 0.00000002 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

수요 정책의 금융 분야 세부 정책 우선순위는 다음과 같다. 첫 번째로 서민·실수요자 대상 LTV 우대한도 상향 조치를 가장 높은 순위로 평가하였다. 이 조치는 LTV를

상향하여 주택 구매력을 직접적으로 향상시키고, 대출 접근성을 개선해 서민·실수요자들에게 주요 혜택을 제공하기 때문에 높은 중요도를 받았다. 두 번째로 저금리 고정금리 주담대 대한 정책을 선정하였다. 이 정책은 기존 주택 소유자의 금융 부담을 줄이고, 금융 안정성을 제공하며, 장기적으로 금융비용 절감을 통해 주택 소유자의 경제적 부담을 완화하여 시장 안정성 향상에 기여하기 때문이다. 세 번째로 HUG 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지 정책을 평가하였으나, 이 정책은 보증 기준을 폐지하여 주택 구매 과정에서 금융 접근성을 개선할 수 있으나, 다른 두 정책에 비해 직접적인 시장 영향 측면에서 효과가 덜하다고 판단하여 3순위로 선정된 것으로 보인다. 전반적으로 금융 정책의 우선순위는 각 정책이 주택 시장 접근성, 금융 부담 경감, 금융 안정성 향상에 미치는 직접적 영향력에 따라 결정되었다.

표 4-14 | 수요정책 중 금융의 3단계 분류 평가결과

| 결과                        | 가중치      | 곱     | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|---------------------------|----------|-------|------|-------------|----|
| HUG 중도금대출 보증<br>분양가 기준 폐지 | 0.280    | 0.842 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 3  |
| 서민 실수요자 대상 LTV<br>우대한도 상향 | 0.365    | 1.097 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 1  |
| 저금리 고정금리 주담대 대한           | 0.353    | 1.060 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 2  |
| 일관성비율(CR)                 | 0.000352 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

수요정책의 관리제도 중 세부 정책 우선순위는 다음과 같이 평가되었다. 첫 번째, 청약 무주택 인정 범위 확대는 주택 시장 참여 기회를 넓히고, 특히 무주택자나 저소득층의 주택 접근성 개선이 가장 높은 우선순위를 기록했다. 두 번째, 전매제한 기간 개선·완화는 부동산 거래를 촉진하고 시장 유연성을 높여 시장 침체 상황에서 활성화 효과를 기대할 수 있어 2순위로 선정되었다. 세 번째, 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지는 부동산 거래를 개선할 수 있으나, 정책이 적용되는 범위와 지역이 제한적이라는 이유로 상대적으로 낮은 우선순위로 평가되었다. 관리제도 우선순위는 주택 시

장 접근성을 높이고 수요를 진작하는 데 미치는 직접적인 영향과 범위를 기준으로 결정되며, 특히 청약 참여율 제고 등 포용성 확대가 클수록 중요도가 높게 나타났다.

표 4-15 | 수요정책 중 관리제도의 3단계 분류 평가결과

| 결과                          | 가중치      | 곱     | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|-----------------------------|----------|-------|------|-------------|----|
| 청약 무주택<br>인정 범위 확대          | 0.359    | 1.079 | 3.00 | 발의<br>(2단계) | 1  |
| 수도권 분양가 상한제 주택<br>실거주 의무 폐지 | 0.309    | 0.927 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 3  |
| 전매 제한 기간 개선·완화              | 0.330    | 0.993 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 2  |
| 일관성비율(CR)                   | 0.000527 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

수요정책의 경우 정책 효과가 직접적이며, 영향력이 크고, 정책이 포괄하는 대상 범위가 넓을수록 중요도 우선순위가 높게 나타남을 분석결과를 통해 알 수 있었다.

공급정책의 세제 분야 세부 정책 우선순위는 다음과 같이 평가되었다. 첫 번째, 민간 건설임대주택에 대한 종합부동산세(종부세) 합산배제 혜택은 장기적인 임대사업 지속성을 높이고 건설사의 임대주택 공급을 촉진하여 시장 안정성에도 기여하므로 가장 높은 우선순위를 받았다. 두 번째, PF 정상화 펀드가 부동산 취득 시 취득세 감면 정책은 PF 사업장을 정상화하는 비용을 낮추어 재정 부담을 경감하고 프로젝트 정상화에 크게 기여할 수 있어 두 번째 순위로 선정되었다. 세 번째, 건설사 신축매입 토지·주택에 대한 취득세 감면을 확대 정책은 건설업계의 부담을 완화하고 새로운 주택 건설을 촉진하는 효과를 지니지만, 그 효과가 일시적이고 신축 개발에 국한되어 있어 상대적으로 우선순위가 낮게 평가되었다. 공급 측면에서 세제 우선순위는 정책효과의 지속성 및 시급한 공급시장 문제 해결에 미치는 영향에 따라 결정되었다.

표 4-16 | 공급정책 중 세제의 3단계 분류 평가결과

| 결과                           | 가중치      | 곱     | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|------------------------------|----------|-------|------|-------------|----|
| 건설사 신축매입 토지·주택<br>취득세 감면을 확대 | 0.320    | 0.961 | 3.00 | 발표<br>(1단계) | 3  |
| PF 정상화 펀드<br>부동산 취득세 감면      | 0.331    | 0.994 | 3.00 | 발의<br>(2단계) | 2  |
| 민간 건설임대 종부세 합산배제<br>혜택 확대    | 0.348    | 1.044 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 1  |
| 일관성비율(CR)                    | 0.000269 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

공급 정책의 금융 분야 세부 정책 우선순위는 다음과 같이 평가되었다. 첫 번째, 은행권 중도금 대출 심사 시 초기분양률 기준 완화는 프로젝트 초기 및 중기의 자금 조달 문제를 완화하여 부동산 개발 프로젝트가 성공적으로 완수되도록 하는 데 큰 영향을 미쳐 가장 높은 우선순위를 차지하였다. 두 번째, PF 대출 보증대상 요건 완화 정책은 부동산 개발 시 필요한 자금 조달을 원활하게 하고 프로젝트 진행 가능성을 높여 중요한 역할을 하지만, 첫 번째 정책에 비해 상대적으로 영향력이 낮아 두 번째 순위로 선정되었다. 세 번째, 미분양 주택 PF 대출 보증상품 신설 정책은 부동산시장이 침체된 시기에 안정 장치로 기능할 수 있으나, 그 효과 범위가 미분양 주택으로 제한되므로 세 번째 순위를 받았다. 금융 분야에서 주택 공급 시 자금 조달 원활성이 높아질수록 정책의 영향력이 커지므로, 이러한 기준에 따라 금융 정책의 중요도가 결정되었다

표 4-17 | 공급정책 중 금융의 3단계 분류 평가결과

| 결과                            | 가중치      | 곱     | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|-------------------------------|----------|-------|------|-------------|----|
| PF 대출 보증대상 요건 완화              | 0.335    | 1.005 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 2  |
| 은행권 중도금 대출 심사<br>초기분양률 기준 합리화 | 0.339    | 1.018 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 1  |
| 미분양 주택 PF 대출 보증상품<br>신설       | 0.325    | 0.976 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 3  |
| 일관성비율(CR)                     | 0.000205 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

공급 정책의 관리제도 분야 세부 정책 우선순위는 다음과 같다. 첫 번째, 수도권 공공택지 토지 이용 효율화는 가용 토지가 부족한 수도권에서 주택 공급을 직접적으로 증가시키고 탄력적 이용을 가능하게 하여 수요가 높은 지역의 공급 기회를 확대하는 효과가 크다고 평가되어 1순위로 선정되었다. 두 번째, 공공주택 지구계획 및 주택사업계획 동시 승인은 주택 공급의 제도적 절차를 간소화하여 공급 시차를 줄이고 개발 과정을 효율적으로 개선할 수 있는 점에서 2순위로 기록되었다. 세 번째, 도시형 생활주택 건축면적 제한 완화는 소형 주택 공급을 촉진하여 저소득층 및 1~2인 가구의 주거 문제 완화에 기여할 수 있으나, 전체 부동산시장의 공급 확대 및 개발 속도 증진과 같은 더 큰 영향력을 가진 정책에 비해 상대적으로 낮은 중요도로 평가되었다. 관리제도 분야에서는 효과적인 토지 이용과 신속한 토지 개발을 촉진하는 정책이 높은 우선순위를 받는다는 점을 반영하였다.

표 4-18 | 공급정책 중 관리제도의 3단계 분류 평가결과

| 결과                        | 가중치      | 공급    | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|---------------------------|----------|-------|------|-------------|----|
| ·공공주택 지구계획 및 주택사업계획 동시 승인 | 0.356    | 1.068 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 2  |
| 수도권 공공택지 토지 이용 효율화        | 0.359    | 1.078 | 3.00 | 발표<br>(1단계) | 1  |
| 도시형 생활주택 건축면적 제한 완화       | 0.284    | 0.853 | 3.00 | 발표<br>(1단계) | 3  |
| 일관성비율(CR)                 | 0.000078 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

공급 정책의 정비사업 정책 중 세부 정책 우선순위는 다음과 같이 평가되었다. 첫 번째, 재건축 부담금의 합리적 감면이 가장 높은 중요도를 보였다. 이 정책은 재건축 사업의 경제적 부담을 줄여 사업성을 향상시키고, 노후화된 정비사업 구역의 재개발을 가속화하는 직접적인 동기를 제공하여 1순위로 선정되었다. 두 번째, 도심복합사업 요건 완화는 도심 중심지의 개발사업 구역 지정을 촉진해 사업 활성화에 기여하지만, 재건축 부담금 감면에 비해 경제성과 수익성 향상에 덜 직접적인 영향을 미쳐 2순위로 선정되었다. 세 번째, 정비사업 최대용적률을 법적 상한 이상으로 추가 허용하는 정책

은 기존 용적률 상한을 초과하여 부여함으로써 주택 공급량을 늘리고 사업성을 향상시킬 수 있으나, 모든 사업장에 적용하기 어렵고 공공 기여 증가 등으로 인해 사업성이 하락할 수 있어 가장 낮은 우선순위로 평가되었다. 전반적으로 정비사업 관련 정책은 사업성 향상과 참여자들의 경제적 부담을 직접적으로 완화시켜 사업 촉진에 큰 효과를 주는 정책의 중요도가 높게 나타났다.

표 4-19 | 공급정책 중 정비사업정책의 3단계 분류 평가결과

| 결과                           | 가중치      | 곱     | 비율   | 제도화수준       | 순위 |
|------------------------------|----------|-------|------|-------------|----|
| 재건축 부담금<br>합리적 감면            | 0.353    | 1.060 | 3.00 | 시행<br>(3단계) | 1  |
| 도심복합사업 요건 완화                 | 0.334    | 1.003 | 3.00 | 발의<br>(2단계) | 2  |
| 정비사업 최대용적률 법적 상한<br>이상 추가 허용 | 0.312    | 0.938 | 3.00 | 발의<br>(2단계) | 3  |
| 일관성비율(CR)                    | 0.002425 |       |      |             |    |

자료: 연구진 작성

공급정책은 수요정책과 마찬가지로 정책이 효과가 직접적이고 정책대상의 포괄범주가 넓을수록 정책우선순위가 높았으며 특히 공급자 입장에서 받을 수 있는 혜택이 직관적이며 크기가 클수록 중요도가 높게 나타났다.

### 3. 요약 및 시사점

부동산정책의 중요도와 우선순위를 파악하기 위해 1차와 2차에 걸친 설문조사를 수행하고, 그 결과를 바탕으로 주요 결과와 시사점을 도출하였다. 1차 설문조사는 부동산정책 전반의 중요도 인식을 확인하는 것을 목적으로 산업현장 중심의 의견 수렴을 위해 공급 측면의 개발사업자를 대상으로 진행되었으며, 2차 설문조사는 수요측면의 현장전문가들과 학계 중심으로 AHP 기법을 적용해 1차 설문에서 도출된 정책에 대해

---

우선순위를 보다 정량적으로 분석하는 데 초점을 두었다. 1차 설문에서는 정책 전반에 대한 중요도를 평가하는 수준에 그쳤지만, 2차 설문에서는 이를 계층적으로 분석하여 정책 간 우선순위를 명확하게 정리함으로써 보다 체계적인 정책 방향성을 도출하였고, 정책 결정 과정에서 실질적인 참고 자료로 활용할 수 있는 결과를 제시하였다.

1차 설문조사는 부동산정책의 중요도에 대한 산업현장 측면에서의 전반적인 인식을 파악하는 데 주력하였으며, 분석 결과 수요·공급 중에서는 공급 정책의 중요성이 높고, 부문별로는 금융과 세제가 높은 중요도를 보였다.

2차 설문조사는 1차 설문에서 도출된 주요 부동산정책 항목들에 대해 우선순위를 계량적으로 평가하고, 수요 측면의 의견을 보강하기 위해 수요 측면 현장전문가들과 학계 전문가들을 중심으로 AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법을 활용하여 진행되었다. 이 과정을 통해 수요 정책과 공급 정책의 우선순위를 명확하게 정리할 수 있었는데, AHP 분석 결과 공급 정책이 수요 정책보다 높은 우선순위를 차지하는 것으로 나타났다. 이 결과는 1차 설문조사에서 공급 정책이 상대적으로 중요하다는 응답 결과와 일치하며, 안정적인 주택 공급과 개발이 정책적으로 매우 중요한 요소임을 재확인시켜 주었다. 또한, 1차 설문에서 중요도가 높게 평가된 세제, 금융, 관리제도, 정비사업 정책을 대상으로 세부 정책 항목별 우선순위를 분석한 결과, 수요 정책에서는 금융이 가장 중요한 정책으로 평가되었고, 그 뒤로 세제와 관리제도가 순차적으로 높은 중요도를 보였다. 반면, 공급 정책에서도 금융이 가장 높은 우선순위를 기록하였으며, 이후 관리제도, 정비사업, 세제 순으로 중요도가 나타나 수요 정책과는 약간의 차이를 보였다.

각 정책 분류별 3단계 하위 정책 분류까지의 우선순위 평가를 통해 세부 정책의 중요도 순위를 분석하였다. 그 결과 정부 발표 정책 전수에 대한 검토 결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과가 일부 차이가 있어, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성을 확인하였다. 예를 들어 중요도가 상대적으로 높다고 응답한 공급 정책의 경우 전수로 검토한 결과는 공급정책 279건 중 154건(55.2%)이 시행단계에 이르렀으나, 중요성이 가장 높은 정책에서는 12건 중 6건(50%)으로 나타나 중요정책의

---

중점 추진 필요성이 더 높은 것으로 나타났다. 반면, 수요 정책에서 중요도가 높은 정책 9개 중 8개(88.9%)가 시행 중인 것으로 나타났다.

이를 바탕으로 부동산정책 추진체계 구축 방향 도출과 관련하여 정부 정책 중 390건의 전수에 대한 검토 결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과의 차이 등을 고려할 때 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성 크다는 점을 확인할 수 있었다.



## CHAPTER 5

# 정책 추진현황 분석 및 제도화 지원 체계 구축 방향

- 1. 정책 추진 현황 점검 체계 구축 ..... 149
- 2. 효과적 정책 수행을 위한 신기술 기반 지원체계 구축 ... 155
- 3. 정책 사전 영향 분석체계 구축 ..... 159



---

## 05 정책 추진현황 분석 및 제도화 지원 체계 구축 방향

본 장에서는 앞선 장에서의 연구 결과를 바탕으로 부동산정책 추진 현황분석 및 제도화를 위한 체계 구축 방향을 제시하였다. 이를 위해 첫째, 앞서 수행한 정부 정책의 제도화 수준 분석 결과를 바탕으로 실질적인 정책효과가 나타나기 위해서는 제도화 실적 관리가 필요하다는 시사점에 부응하여 정책의 신속한 제도화를 위한 추진 현황 점검 체계 구축 방안을 제시한다. 둘째, 정책 추진 및 제도화 과정에서 발생하는 정책 시차에 효과적으로 대응하기 위해 AI 등 최신 기술을 활용한 주택 시장 및 수급 모니터링 강화 등 관련 지원 체계 구축 방향을 제시한다. 마지막으로 제도화에 특히 많은 시간이 소요되는 것으로 나타난 법률 제정이 원활하게 이루어지도록 하기 위한 정책 사전 영향 분석체계 구축 방향을 제시한다.

### 1. 정책 추진 현황 점검 체계 구축

본 연구에서는 현재 정부 정책 추진현황 분석을 수행하면서 실질적인 정책효과를 담보하기 위해서는 지속적인 정책 추진 현황 점검 및 제도화 관리가 필요하다는 시사점을 도출하였다. 다수의 정책이 제도화가 완료되어 시행중이었음에도 일부 정책의 제도화가 지연되는 측면이 있으며, 특히 중요도 높은 일부 정책의 경우 제도화 수준이 상대적으로 낮게 나타나기도 하였다. 이러한 정책 제도화 지연은 정책 시차로 인한 정책 실패, 즉 필요한 시기 필요한 정책이 적시에 시행되지 못하여 정책효과가 감소하는 결과로 귀결될 가능성이 크다. 이에 정책 발표 및 입안 뿐 아니라 제도화를 통한 시행까지 현황을 지속적으로 점검하여 정책 시차에 따른 부정적 영향을 최소화하는 기초자료로 활용할 필요성이 높다.

---

이에 이 절에서는 본 연구에서 수행한 정책 추진 현황 점검 틀을 바탕으로 정책 입안부터 시행까지 각 단계별로 추진 현황을 지속적으로 점검 틀을 제시하고, 이를 바탕으로 정책 추진 현황을 점검할 수 있는 체계 구축 방향을 제시한다. 이를 통해 정책 시차를 최소화하여 정책효과를 높여 부동산시장 안정을 유도하는 정책적 기반을 마련하는데 기여하고자 한다.

### 1) 정책 추진 현황 점검 틀

정책 추진 현황 점검 체계 구축을 위해 먼저 본 연구의 정책 추진 현황 분석 내용을 바탕으로 정책 추진 현황 점검의 기본 틀은 다음과 같이 도출할 수 있다.

첫째, 정책 추진 단계는 정책 발표, 발의, 시행 3단계로 구분한다. 정책은 발표에서 시행까지 여러 단계를 거치게 되는데, 일반적으로 법안의 경우 정책 발표, 입안, 입법 예고, 심사, 국회의심의·의결 등의 과정을 거쳐 공포되는 단계를 거친다. 시행령의 경우 정책발표, 심사·입법예고·국무회의 심의 등의 단계를 거쳐 공포가 되면 제도화되어 시행된다. 정책 발표 후 공포를 통해 제도화되어 시행되기까지 거치는 과정을 간소화 한다면 정책 발표, 발표 후 거치는 여러 과정, 공포를 통해 제도와 완료 및 시행의 3단계로 나누는 것이 가장 명료한 것으로 판단된다. 구체적인 과정을 모두 검토하여 관리하는 것은 정책 관리 차원에서 3단계로 관리하는 것보다 더 나은 효용을 담보하지 못하는 반면, 이를 세부적으로 검토, 관리하는 노력과 비용이 매우 클 가능성이 높다. 또한 정책의 발표, 이후 여러 과정을 포괄하는 발의, 공포 등을 통한 시행의 3단계로 구분할 경우 정책 추진 현황 관리도 매우 명료해지며, 추진 현황 관리 차원에서 효용은 충분하다. 이에 정책 추진 단계는 정책 발표, 심사·입법예고·국회의결 등 정책의 법제화 과정을 포괄하는 발의, 시행 3단계로 구분하는 것이 적합하다.

표 5-1 | 제도화 과정의 단계 구분

| 단계      | 1단계(발표) | 2단계(제도화 과정)                             | 3단계(제도화 완결) |
|---------|---------|-----------------------------------------|-------------|
| 명칭      | 정책 발표   | 발의                                      | 시행          |
| 법       | 발표      | 입안, 입법예고, 심사,<br>국무회의의 심의,<br>국회심의·의결 등 | 공포          |
| 시행령     |         |                                         |             |
| 규칙 등 기타 |         |                                         |             |

자료: 연구진 작성

둘째, 정책을 시행하기 위한 제도 유형은 법, 시행령, 기타로 구분한다. 그리고 정책 분야는 수요와 공급으로 크게 그룹화하고, 하위 항목으로 금융, 세제, 관리제도, 정비사업 정책으로 구분하여 정책 추진 현황 점검 틀을 구성한다. 앞서 정부 정책을 검토하면서 서술한 바와 같이 정부 정책은 크게 부동산시장 수요 측면과 신규 공급 측면 정책으로 구분할 수 있으며, 보다 하위의 구분에서는 금융, 세제, 관리제도, 정비사업 등으로 구분할 수 있다. 또한 이 연구에서 분석된 바와 같이 이러한 분류는 정부의 부동산정책 추진 현황 점검에서 적합한 구분 틀로 원활하게 기능하였다. 따라서 정부 부동산정책 추진 현황 점검 틀도 이러한 분류를 따르도록 구축할 필요가 있다.

표 5-2 | 부동산정책의 부문별 분류

| 대분류     | 소분류  |
|---------|------|
| 수요 측면   | 금융   |
|         | 세제   |
|         | 관리제도 |
| 신규공급 측면 | 금융   |
|         | 세제   |
|         | 관리제도 |
|         | 정비사업 |

자료: 연구진 작성

위에서 살펴본 정책 추진 현황 점검을 위한 단계별, 부문별 분석 틀을 통합하면 대분류와 소분류, 그리고 정책의 제도유형별로 구분된 정책들의 정책추진 단계별 현황 분

석 결과를 아래 <표 5-3>에서 제시된 바와 같이 직관적으로 정리, 제시할 수 있다. 뿐만 아니라 필요에 따라 제도 유형, 부동산정책의 부분별 분류 혹은 특정 부문 정책에 대한 제도화 수준 검토 등도 해당 시기 시장 특성에 맞추어 맞춤형 분석도 가능하다.

표 5-3 | 부동산정책 추진현황 점검 틀

| 구분      |      | 단계   | 1단계   | 2단계 | 3단계 |
|---------|------|------|-------|-----|-----|
| 대분류     | 소분류  | 제도유형 | 정책 발표 | 발의  | 시행  |
| 수요 측면   | 금융   | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |
|         | 세제   | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |
|         | 관리제도 | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |
| 신규공급 측면 | 금융   | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |
|         | 세제   | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |
|         | 관리제도 | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |
|         | 정비사업 | 법    | -     | -   | -   |
|         |      | 시행령  | -     | -   | -   |
|         |      | 기타   | -     | -   | -   |

자료: 연구진 작성

---

## 2) 정책 추진 현황 점검 체계 구축 방향

앞서 구축된 정책 추진 현황 점검 틀에 기반하여 정부의 부동산정책 추진 현황을 점검하고 제도화를 지속 추진하여 정책 시차를 줄이고 정책효과를 높이는 노력이 필요하다. 이를 위해서는 앞서 구축된 점검 틀을 바탕으로 정책 중요도에 따른 중요도에 따른 정책 분류를 통해 중요도가 높은 정책에 대한 추진 현황을 별도로 분석하도록 하고, 전반적인 제도화 점검과 중요정책에 대한 점검을 병행하는 체계가 필요하다. 즉, 앞서 도출된 정책 추진 현황 점검 틀에 기반한 점검 체계를 구축하고, 이를 바탕으로 중요정책은 별도로 중점적으로 검토, 관리하는 정책적 노력이 요구된다.

이를 위해 먼저 중요도가 높은 정책에 중점을 둔 정책 추진 현황분석이 추가적으로 시행될 필요가 있다. 앞서 도출된 정책 추진 현황 점검 틀은 정부가 발표한 모든 정책을 가능한 한 담아내는 형태로 구성되었다. 그러나 이 연구에서 나타난 바와 같이 중요도가 높은 정책에 대한 추가적인 분석의 필요성과 정책 현황 검토 및 분석에서 유용성도 매우 높음을 알 수 있었다. 왜냐하면 중요성 높은 정책에 대한 별도 검토를 통해 중요정책을 보다 중점적으로 검토하고, 중요정책의 제도화 여부를 보다 선명하게 파악할 수 있어 정책 추진 현황을 보다 정확히 판단하고 관련 정책 대응방안 및 수위를 결정할 수 있기 때문이다.

다음으로 주요 부동산정책 제도화 및 시행에 대한 중간 점검을 지속 시행해 나갈 필요가 있다. 본 연구에서 수행한 주요 부동산정책의 제도화 및 시행 여부에 대한 중간 점검을 체계적으로 실행하면, 주요 부동산정책의 실행력을 담보할 수 있을 것으로 기대된다. 실제 독일 등 해외 정부는 부동산정책 실행력을 강화하기 위해 주요 부동산정책의 시행 여부에 대한 중간 점검 및 검토 결과를 보고서로 발표하고 있다. 예를 들어, 독일 정부는 주택 공급 관련 장기 정책 발표 후 2년이 지난 시점에 『The Housing Strategy and its Implementation Status』라는 보고서를 발간하여, 중간 점검을 통해 정책 실행력을 높이고자 하였다.

그림 5-1 | 독일의 부동산 관련 정책 중간점검 사례

| Pledged                                                                                                                                          | Achieved                                                                                                                                                                  | Age-appropriate conversions, break-in protection and community living                                                                                    |                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Supporting social housing construction</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |                                                                                                                     |
| To increase federal decentralisation payments to encourage construction of social housing by € 500 million for 2019, to a total of € 1.5 billion | ✓ In effect since 21 Dec. 2018                                                                                                                                            | Grants of up to € 6250 per dwelling for tenants and homeowners for measures to improve accessibility                                                     | Applications to the KfW Banking Group can be made on an ongoing basis                                               |
| To amend the Basic Law so the Federation can contribute to social housing construction from 2020                                                 | ✓ In effect since 4 Apr. 2019                                                                                                                                             | Grants of up to € 1600 for tenants and homeowners to protect existing buildings against break-ins                                                        | ✓ Up to May 2020: approximately 750,000 applications with a volume of some € 4.2 billion (loan and grant programme) |
| To provide € 1 billion per year for 2020 and 2021                                                                                                | ✓ Included in the 2020 federal budget and the financial plan<br>Cabinet decision of 18 Mar. 2020: federal financial assistance planned of € 1 billion per year until 2024 | To use the Age-Appropriate Conversion funding programme for communal spaces e.g. for care provision; improved instructions on the conditions for funding |                                                                                                                     |
| Administrative agreement for 2020                                                                                                                | ✓ In effect since 21 Apr. 2020                                                                                                                                            |                                                                                                                                                          |                                                                                                                     |

자료: German Federal Government. 2020. The housing Strategy and its implementation status. German Federal Government: Berlin

효과적인 정책 추진 단계별 상황 및 성과 점검 체계를 구축하는 것은 부동산정책의 제도화와 실행력을 강화하는 데 매우 중요하다. 정부가 이러한 중간 점검 체계를 도입하고 지속적으로 운영한다면, 정책 실행 과정에서 발생하는 지연이나 그에 따른 정책 시차 확대 등 문제점을 신속하게 파악하고 보완할 수 있기 때문이다. 따라서 본 연구에서 분석한 틀에 기초하여 정책 추진 현황 점검 틀을 구축하고, 이를 바탕으로 중요정책 추가 분석과 이를 활용한 지속적인 정책 추진 현황 중간 점검을 해 나간다면 부동산시장 안정을 위한 정책의 효과를 높이는 데 기여할 수 있을 것이다. 또한 해외 사례를 참고하여 사전·사후 효과 분석 및 환류 체계를 마련함으로써, 정책의 긍정적 효과는 극대화하고 부정적 영향은 최소화할 수 있을 것이다. 궁극적으로, 이러한 체계적 접근은 안정적이고 지속 가능한 부동산시장 조성은 물론 국민 주거 안정 실현에 기여할 것으로 기대된다.

---

## 2. 효과적 정책 수행을 위한 신기술 기반 지원체계 구축

앞서 살펴본 바와 같이 정책 발표 후 제도화를 통한 시행까지 많은 시간이 소요될 경우 정책 시차로 인해 소기의 정책효과 달성에 어려움을 겪을 가능성이 높아진다. 특히 최근 부동산시장과 같이 빠르게 시장 여건이 변화할 경우 이러한 가능성은 더욱 높아질 수 밖에 없다. 따라서 정책 시차를 줄이기 위한 노력을 하되, 이와 병행하여 시장 변화 및 이에 큰 영향을 미치는 주택수급에 대한 모니터링 등 정책 추진과 관련한 지원 체계를 강화할 필요가 있다. 모니터링 강화를 통한 시장 수급 및 변동 현황의 정확한 파악은 추진중인 정책이 정책 시차로 인해 실키할 경우 해당 정책을 일부 조정하는 등 빠른 정책적 대응을 가능하게 해 주기 때문이다. 특히 최근 대두되고 있는 머신러닝, AI 등을 활용하는 부동산시장 분석 관련 기술적 진보는 이러한 지원 체계 구축 및 강화에 강력한 도구를 제공할 수 있다.

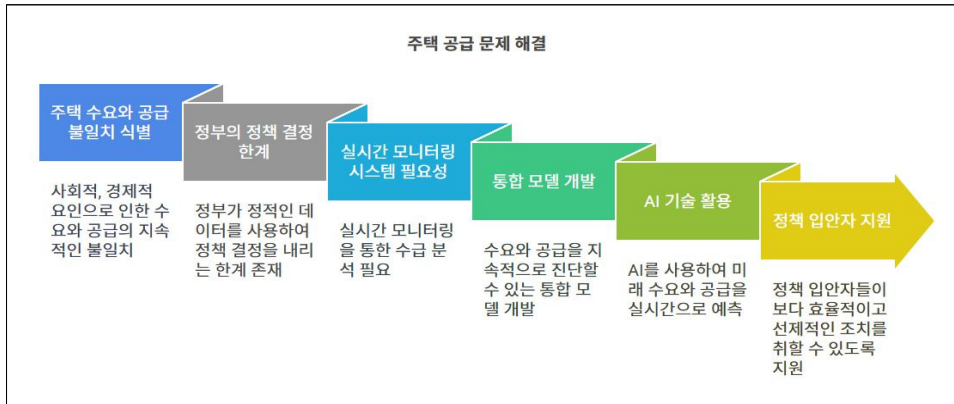
이에 이 절에서는 부동산정책 추진 현황 점검 체계를 통한 정책효과 향상을 위한 지원 체계로서 AI 등의 신기술을 활용한 시장점검 및 모니터링 체계 강화 및 정책 관리 체계 구축 방안을 제안한다.

### 1) AI 등 신기술 도입을 통한 시장점검 및 관련 모니터링 체계 강화

AI 등 신기술 도입을 통한 시장점검 및 관련 모니터링 체계 강화를 위해서는 주택시장 재고 관리 및 수급 진단 시스템 구축이 필요하다. 주택 수요는 사회·경제적 여건 변화에 따라 계속 변동하며, 선호도 및 구매력의 모호성 때문에 정확한 수요 추정에 한계가 있다. 반면, 주택 및 택지 공급은 건설의 비탄력성으로 인해 일정 시기에 공급량을 급증시키기 어렵다. 특히 정부가 상대적으로 시차가 긴 자료에 의존할 경우 시장 변화양상을 반영한 선제적이고 유연한 정책 대응이 어려워질 수 있다. 따라서 부동산 수요와 공급을 일정 시기 및 공간 단위로 입체적으로 진단할 수 있는 시·공간 통합형 모형을 개발하고, AI 기술을 활용하여 미래 수급을 예측할 수 있는 시스템을 구현하여

정책입안자들이 보다 효율적인 주택 수급 관련 정책점검 및 선제적 정책 조정을 할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

그림 5-2 | 주택수급 진단 시스템을 통한 정책지원 방안



자료: 연구진 작성

AI 기반 주택 수급 진단 시스템 구축을 위해서는 주택 수급과 관련한 세부 정보를 파악하는 것이 필수적이다. 그러나 개별 주택 정보가 다양한 통계 자료에 파편적으로 분산되어 있어 통합 관리가 어렵다. 국내 주택 보급률은 이미 100%를 넘었고, 2022년 기준 1,915만 채 이상의 주택이 공급<sup>1)</sup>되었음에도 불구하고 재고 주택의 노후도, 물리적 상태, 빈집 여부 등을 포괄하는 통합적이고 세부적인 주택 정보 관리가 미흡하다. 이로 인해 주택 관리의 효율성이 저하되고, 주택 공급 정책 수립 과정에서 정확한 의사결정을 내리기 어려운 측면이 있다. 이 문제를 해결하기 위해 통합 재고주택 데이터셋을 구축하여 정확한 현황과 다양한 주택 관련 정보를 종합적으로 파악하고, 의사결정의 효율성을 높일 필요가 있다.

이를 위해 기존 통계자료와 비정형 데이터를 결합한 통합 재고주택 데이터셋 구축과 AI 분석 방법론을 도입해 재고 주택의 상태를 다각도로 평가·관리할 체계를 마련해야

1) 통계청 신주택보급률(2023년 기준) 및 주택의 종류별 주택 (2022년 기준)

한다. 예를 들어 건축물 대장, 공시가격, 실거래가 등 구조화된 데이터를 확보하고, 로드뷰, 항공사진, 위성사진 등 비정형 이미지 데이터를 수집한 후, 각 데이터의 형식, 단위, 해상도를 표준화하여 통합 데이터 셋을 구축한다. 또한, CNN(Convolutional Neural Networks)과 같은 딥러닝 기법을 활용해 주택 외관과 주변 환경 이미지를 분석하고, 텍스트, 수치, 이미지 데이터를 통합 분석하는 다중 데이터 융합 기법을 적용하여 주택의 노후도, 유지보수 필요성, 리모델링 또는 철거 우선순위를 정량적·정성적으로 평가하며 재고 주택을 관리하는 체계 구축 등을 추진할 수 있을 것이다. 이를 통해 통합 데이터셋과 AI 평가 결과를 바탕으로 재고주택별 특성을 분석하고 이 결과를 바탕으로 추가적으로 필요한 주택 공급량을 계산하고 관리할 경우 효율적인 주택 공급 정책 수립을 지원할 수 있을 것이다.

그림 5-3 | 재고주택 통합정보 관리시스템 구축방향 및 정책지원 방안



자료: 연구진 작성

---

## 2) 신기술 기반 정책 관리 체계 구축

신기술을 접목한 정책 관리 체계를 구축하기 위해서는 정책 실행 분석 체계 구축, 인공지능 활용 실시간 모니터링, 정책 수립·평가 통합관리 체계 구축 등이 필요하다. 먼저 발표된 정책 유형별(법령, 시행령, 규칙 등)로 실행 지연의 주요 원인을 체계적으로 분석하고 문제를 진단하는 체계를 마련할 필요가 있다. 구체적으로는 정책 유형별로 실제 시행까지 소요된 기간과 지연 원인을 표준화된 평가지표(제도화 소요기간, 예산 집행 현황, 기관 간 조율 문제, 법적·행정적 장애 등)를 도입해 데이터화한다. 이후 각 정책별 실행 지연의 주요 원인을 분류하고 이를 통계적으로 분석하여 정책의 효과성과 지연 원인을 파악한다. 이 분석 결과를 통해 각 유형별 정책 집행 과정에서 발생하는 공통적인 문제점을 파악하고 선제적 개선 방안을 마련하며, 문제 원인 데이터를 활용해 차후 설계하는 정책의 실행 지연 요소를 최소화하는 대응 전략을 수립할 수 있다.

또한, 인공지능(AI)과 빅데이터 기술을 활용한 실시간 모니터링 시스템을 구축할 필요가 있다. 정부는 다양한 데이터 소스를 통합 관리할 수 있는 중앙 데이터 허브를 구축하여 데이터 통합 플랫폼을 마련하고, AI 알고리즘을 활용해 수집된 데이터를 실시간으로 분석하여 정책 집행 상황(진행 속도, 예산 집행, 실행 지연 요인 등)을 한눈에 파악할 수 있는 분석 시스템을 개발한다. 이 과정에서 과거 데이터와 현재 정책 진행 상황을 바탕으로 실행 지연 가능성을 예측하는 모형 개발 등도 검토할 수 있을 것이다.

최종적으로는 정책 수립부터 평가까지 통합적으로 관리할 수 있는 시스템을 구축하고, 각 부처와 관련 기관이 실시간으로 상황을 모니터링할 수 있는 통합 정책관리 플랫폼을 도입·운영하여 효과적으로 정책을 단계별로 관리할 수 있을 것이다.

---

### 3. 정책 사전 영향 분석체계 구축

정책 추진 현황 점검 체계를 통한 소기의 정책효과 달성을 위해서는 정책이 발표되고 시행된 후 해당 정책이 실질적으로 어떻게 추진되고 있는지, 그리고 그 성과가 무엇인지, 더 나은 성과를 도출하기 위해 조정이 필요한 부분은 무엇인지를 지속적으로 모니터링하고 관리하는 것이 매우 중요하다. 주요 부동산정책의 경우, 중장기적으로 지속 가능하고 예측 가능한 정책으로 자리잡기 위해 입안 단계에서부터 사전적으로 정책을 점검하고, 정책 시행 추진 상황 및 성과를 지속적으로 관찰하며, 그 결과를 바탕으로 정책을 조정하는 체계를 마련해야 한다. 이와 관련하여 부동산시장 정책에 대한 사전 및 사후 평가와 지속적인 정책 관리의 필요성이 여러 연구들(전성제 외, 2023; 장경석, 2024)에서 강조되었다.

따라서, 본 절에서는 정책 추진 현황 점검 체계와 연계하여 입안부터 시행 이후까지 정책 추진 단계별로 지속적인 추진 상황과 성과를 점검하고 조정할 수 있는 체계를 구축하기 위한 방안으로 원활한 입법을 위한 사전적 부동산정책 입법영향분석 제도 도입과 시장참여자 행태 기반 사전사후 부동산정책 평가 체계 구축을 제시한다.

#### 1) 원활한 입법을 위한 사전적 부동산정책 입법영향분석 제도 도입

부동산정책의 제도화 및 시행에서 중요한 과정 중 하나는 입법을 통한 법제화이며, 이 과정이 원활하게 진행되어야 정부 정책이 효과적으로 시행될 수 있다. 따라서 입법 과정이 원활하게 이루어지기 위한 정책의 필요성에 부응하여 법률이 제·개정될 때 부동산시장과 국민 생활에 미치는 영향을 사전에 분석하고 검토하는 체계를 구축할 필요가 있다.<sup>2)</sup> 이를 통해 체계적인 분석과 검토 과정을 통해 변경된 법률안이 초래할 영향을 충분히 파악하고, 그 결과를 바탕으로 입법 목적이 달성될 수 있음을 확인하면 입법

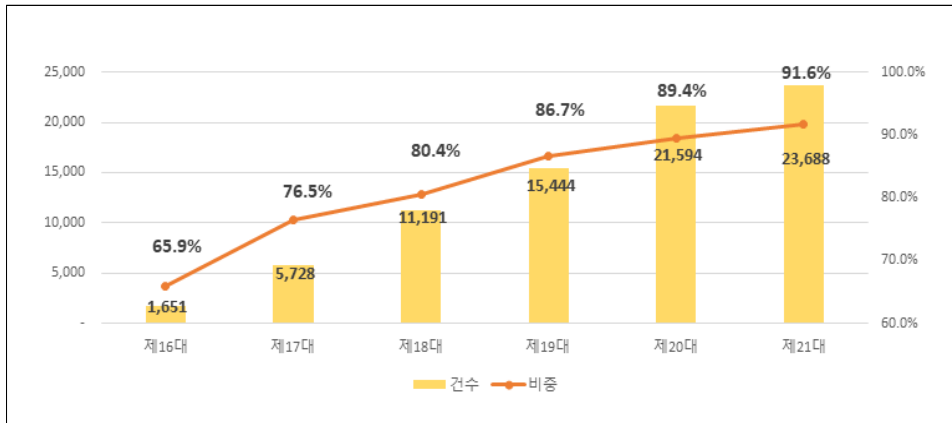
---

2) 입법과정에서 정치적 측면의 과정은 본 연구의 대상이 아니므로 이 연구에서는 다루지 않고 정책적 측면에서 필요한 방안을 검토하는데 집중하였음.

과정에서 합리적인 설득이 가능해지고 정책 제도화가 원활해질 것으로 기대된다.

그러나 현재 정부입법에 대해서는 이러한 검토가 이루어지고 있으나 입법비중이 가장 높은 의원입법의 경우 이러한 검토가 잘 이루어지지 못하고 있는 실정이다. 실제 국회에서 다루어지는 전체 법률안 중 의원발의 법률안(위원회 대안 제외)은 제16대 국회 1,651건에서 제21대 국회에서는 23,688건으로 14.3배 증가하였다. 전체 법률안에서 차지하는 의원발의 법률안 비중도 제16대 국회에서는 65.9% 수준이었던 반면 제21대 국회에서는 91.6%로 매우 큰 폭으로(25.8%p)증가하였다. 또한 의원 1인당 평균 법률안 발의 건수는 제16대 국회 6건에서 제21대 국회 79건으로 13배 증가한 것으로 나타나는 등 입법유형에 있어 의원발의의 비중이 매우 높아지고 있는 실정이다. 따라서 이러한 의원발의 법안 중 부동산시장과 관련하여 중요성이 높은 법안의 경우 입법영향분석을 거치도록 하여 해당 법안이 보다 효과적으로 설계되어 합의를 통한 법제화가 원활하게 이루어질 수 있도록 할 필요성이 크다.

그림 5-4 | 의원발의 법률안 건수 및 비중



자료: 국회의안정보시스템(likms.assembly.go.kr)

---

이와 관련하여 국회에서는 입법조사처를 중심으로 「입법영향분석」 확대 및 활성화를 추진하고 있다.<sup>3)</sup> 국회는 ‘더 좋은 법률 만들기’라는 궁극적인 목표를 달성하기 위해 입법영향분석을 주요 수단으로 적극 활용하고자 노력하고 있다. 장경석(2024)은 입법영향분석이 법률안의 예상 효과를 발의 전에 포괄적으로 파악할 수 있도록 하여 입법 과정에 면밀히 대응할 수 있는 도구로서의 역할을 할 수 있다고 강조한다. 실제 입법조사가 제시한 입법영향분석 보고서에는 입법의 배경 및 목적, 법률 시행의 직간접적 영향, 그에 따른 비용과 편익, 관련 이해관계자 의견, 그리고 사후 관리를 위한 분석 제안 등이 포함될 예정이다. 실제 독일과 유럽의회는 법률의 효과를 높이고 부작용을 줄이기 위해 사전적인 입법영향평가 제도를 적극 시행하고 있다.<sup>4)</sup> 독일 정부는 1999년 입법절차를 개편하면서 법률의 실효성과 수용성을 높이기 위해 입법평가제도를 도입하였다. 초기에는 사전적 입법평가만을 실시했으나, 2013년부터는 사후 평가까지 확대하여 전반적인 입법영향평가를 수행하고 있다. 독일의 입법영향평가 보고서는 문제와 목표, 해결 방법, 대안 검토, 그리고 수반되는 비용 등을 포함하며, 보고서 분량은 6~7페이지를 넘지 않도록 규정하고 있다.

이에 부동산정책과 관련하여 입법영향분석과 같은 사전적 정책 영향 분석 검토가 중요한 법안에 대해서는 빠짐 없이 이루어지도록 부동산정책 사전 입법영향분석 제도를 확대 적용하는 방안을 검토할 필요가 있다. 정부가 부동산정책 법률안의 제·개정이 이루어지기 전에 그 예상 효과를 포괄적으로 파악할 수 있도록 하는 사전적 입법영향분석을 확대 적용하면, 독일 사례에서와 같이 정책의 효과성과 수용성을 높이고 입법과정 이 원활하게 진행되는 데 큰 도움이 될 것으로 기대된다.

---

3) 장경석. 2024. 입법영향분석제도 도입 시 주거분야 과제. 국민주거안정을 위한 정책 및 입법과제 정책세미나 자료집, pp.27-48

4) 장경석. 2024. 입법영향분석제도 도입 시 주거분야 과제. 국민주거안정을 위한 정책 및 입법과제 정책세미나 자료집, pp.27-48

표 5-4 | 국회입법조사처의 입법영향분석 표준목차(안)

| 목차                | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 요약표               | 입법영향분석 결과를 하나의 표로 간략하게 요약                                                                                                                                                                                                      |
| 제1장<br>분석대상       | 법률안의 입법 배경 및 목적<br>법률안의 내용                                                                                                                                                                                                     |
| 제2장<br>입법영향<br>분석 | (주요 영향) 법률안이 직접 목적으로 하는 분야에 발생할 영향<br>(분야별 영향) 법률안의 주요 영향 이외에 다양한 분야에서 발생할 직·간접적영향<br>- 정치행정분야, 경제산업 분야, 사회문화 분야로 구분<br>(소결: 비용과 편익의 정리) 주요 영향과 분야별 영향에서 분석된 비용과 편익을 종합 정리<br>※ 필요한 경우, 비용과 편익의 상대적 중요성에 대한 계층화분석기법(AHP) 분석 실시 |
| 제3장<br>이해관계자 의견   | 정부 부처, 사업자 협회, 시민단체 등 적합한 이해관계자를 설정하고 의견을 수렴<br>※ 필요한 경우, 학계·연구계 등의 전문가 의견 수렴                                                                                                                                                  |
| 제4장<br>유사입법례      | 법률안과 배경, 목적, 수단(방법) 등이 유사하거나 참고할 수 있는 국내외 입법 사례를 분석                                                                                                                                                                            |
| 제5장<br>사후분석 제안    | 법률안이 국회를 통과하여 시행될 경우, 그 영향을 사후적으로 분석하여 사전영향분석 결과와 대조하기에 적합한 분석시점, 분석대상, 분석지표 제시                                                                                                                                                |

자료: 연구진 작성

표 5-5 | 독일 입법영향 평가서의 주요 내용

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 문제 및 목표(Problem und Ziel)                                                          |
| ② 해결방법(Lösung)                                                                       |
| ③ 다른 대안(Alternativen)                                                                |
| ④ 준수비용을 제외한 재정지출(Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand)                           |
| ⑤ 준수비용(Erfüllungsaufwand) : 시민을 위한 이행비용, 경제를 위한 이행비용, 행정적 이행비용(연방, 주, 지자체)으로 구분하여 작성 |
| ⑥ 평가기한(Evaluation) : 입법이후 성과평가 시점 제시                                                 |
| ⑦ 기타 비용>Weitere Kosten) : 경제에 대한 비용, 사회보장제도에 관한 비용, 물가수준, 특히 소비자물가수준에 의 영향 등         |

자료: 장경석. 2024. 입법영향분석제도 도입 시 주거분야 과제.국민주거안정을 위한정책 및 입법과제 세미나 자료집. p38페이지 내용 인용

구체적으로, 부동산 분야에서 보다 바람직한 사전적 입법영향분석을 시행하기 위한 사전적 대응 방향을 다음과 같이 추진하는 방안을 검토하였다(장경석, 2024). 첫째, 부동산정책이 주택 공급 및 수요와 관련된 거시경제 변수에 미치는 영향을 사전에 분석하는 기초연구를 수행하여 정확한 수치 예측보다는 전반적인 방향성을 검토할 수 있도록 한다. 둘째, 건설업계, 금융기관, 주택 수요자(가구) 등 주요 이해관계자들이 부동

---

산시장의 주요 정책에 대해 어떤 인식과 법률 변화에 대한 수용성을 보이는지를 선행적으로 연구하고 검토한 결과를 바탕으로 사전적 입법영향분석을 준비한다. 셋째, 입법영향분석에 활용도가 높은 관련 부동산 통계를 정비하고, 특히 공급 및 재고 주택 현황과 관련된 개선된 통계정보를 제공할 수 있도록 노력한다. 넷째, 부동산정책 시행으로 인한 비용과 편익을 수치화하기 어려운 문제점을 해결하기 위해 관련 비용과 편익을 어떻게 분석하고 제시할 수 있을지에 대한 기초연구와 방법론적 틀을 검토한다.

이러한 구체적인 대응 방향은 부동산정책의 효과성을 높이고 입법과정에서 합리적 설득을 통해 정부의 부동산정책 입법과정에 면밀히 대응할 수 있는 도구로서 사전적 입법영향분석 제도를 정착시키는 데 기여할 것으로 판단된다.

## 2) 입법영향 분석 제도 도입과 연계한 시장참여자 행태 기반 사전사후 부동산정책 평가 체계 구축

효과적인 정책 추진을 위해서는 부동산정책이 시장에 미치는 영향을 사전적·사후적으로 분석하고 그 결과를 환류하는 체계를 구축할 필요성이 있다. 이를 통해 정책 발표 및 시행 전 가장 효과적인 정책 조합을 발굴해 정책화하고 시행 후 예상치 못한 효과를 지속적으로 모니터링해 긍정적 효과는 극대화하고 부정적 효과는 최소화하는 방향으로 정책 방안을 조정할 수 있는 기반을 마련해야 한다.

이를 위해서는 특히 시장참여자 행태를 고려한 부동산정책 평가 체계 구축이 필요하다. 현장에서 나타나는 부동산시장 정책의 효과는 시장 참여자들의 대응 행태에 따라 크게 달라진다. 급변하는 부동산시장에서는 참여자들의 행태도 계속 변화할 가능성이 높으므로, 예상되는 대응 행태를 사전에 검토하고 사후에 평가하는 것이 매우 중요하다. 5) 따라서 주요 부동산정책에 대해 시장 참여자들의 대응 행태를 사전에 분석해 정책을 수립·추진하고, 추진 과정에서 지속적으로 모니터링해 새로운 행태가 나타날 경우 정책을 수정·보완하는 환류체계를 구축해야 한다. 이를 통해 시시각각 변화하는 시

---

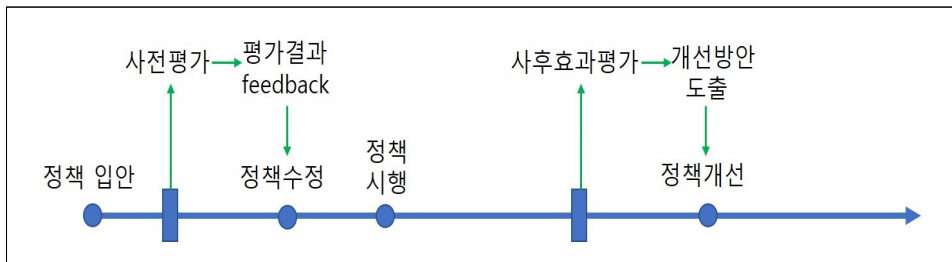
5) 전성제 외. 2023. 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구. 국토연구원

장참여자 행태를 수시로 업데이트하여 이후 부동산정책 수립 시 다양한 시장참여자 대응 행태가 사전적으로 고려되어 보다 효과적인 정책이 입안될 수 있도록 지원할 수 있을 것이다.

이와 같이 시장참여자 행태를 포함한 사전적·사후적 정책 환류 체계를 구축하면 제도화 관리 측면에서 정책효과의 사전적 검토 결과를 입법과정에 활용해 제도화 과정이 원활하게 진행될 수 있는 근거로 삼을 수 있다. 이는 정책효과를 극대화하고 부정적 영향을 최소화하는 동시에, 입법영향평가와 연계해 주요 검토 항목을 보완하여 입법영향평가의 효과성을 높이고 그 결과로 신속한 정책 제도화 및 시행에 기여할 수 있을 것이다.

행태 기반 부동산정책 사전·사후 효과 분석을 위한 환류 프로세스는 정책 입안, 사전 평가 및 평가 결과 반영, 정책 수정, 정책 시행, 사후 효과 평가, 개선 방안 도출, 정책 개선의 순서로 수행된다. 이 프로세스를 크게 ‘행태 기반 사전 평가 및 정책 수정’과 ‘사후 평가·개선 방향 도출 및 환류’의 두 과정으로 구분하고, 체계적으로 수행할 수 있는 제도적 기반을 마련할 필요가 있다.

그림 5-5 | 행태 기반 부동산정책 사전사후 효과분석 및 환류 프로세스



자료: 연구진 작성

행태 기반 부동산정책 사전적 효과분석 틀은 아래 예시 표에서 보여지는 바와 같이 구성될 수 있다. 정책 분류를 바탕으로 평가기준을 정하고, 그러한 평가기준별 해당 정책에 대한 평가 항목을 산정한 후 이를 바탕으로 추진하고자 하는 정책의 영향과 해

당 여부를 분석한다. 그리고 해당될 경우 이를 개선하기 위한 추가검토사항을 제시하여 보다 효율적인 정책이 도입, 시행될 수 있는 체계적 틀로 기능할 수 있다. 예를 들어 양도세 정책의 경우 국민 수용성 측면에서 매도자가 받아들이기 어려운 수준이라면 이에 대한 조정이 필요함을 제시하고, 주택소유자가 매도보다 보유할 유인을 높이는 정책이라면 매물 감소로 인한 주택가격의 추가적 상승을 야기할 수 있으므로 이를 완화하기 위한 정책 방안 또는 수준이 추가적으로 검토되어야 함을 추가 검토사항에서 제시하여 이 틀을 기반으로 효과는 크고 부작용은 줄일 수 있는 정책 설계가 가능하다.

표 5-6 | 행태 기반 부동산정책 사전적 효과 분석 틀 (예시)

| 대<br>분류  | 중<br>분류     | 평가<br>기준    | 평가항목                                 | 해당 여부<br>(O, △, X) | 추가검토사항                                                        |
|----------|-------------|-------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| 조세<br>정책 | 양<br>도<br>세 | (국민)<br>수용성 | 매도자가 받아들이 수 없는 수준인가?                 | △                  | 수용성을 고려한 세율 등 정책 수준 재점검                                       |
|          |             |             | 매도자가 매도보다 보유할 유인이 더 높이는가?            | O                  | 매물 축소를 최소화 할 수 있는 정책 수준 재검토                                   |
|          |             | 효과성         | 증여세보다 양도세 부담의 차이가 큰가?                | O                  | 증여세 수준과 차이가 너무 크지 않은 수준에서 양도세 관련 정책 수립방안 검토                   |
|          |             |             | 가구분리(자녀 조기분리, 신혼부부 합가보류 등) 유인이 큰가?   | O                  | 증여세 수준과 차이가 너무 크지 않은 수준에서 양도세 관련 정책 수립방안 검토                   |
|          |             |             | 양도세 관련 제도변화 시 양도세 회피 통로가 있는가?        | △                  | 양도세 관련 제도변화를 회피할 수 있는 통로가 있을 경우 이를 통한 회피를 최소화 할 수 있는 제도 개선 병행 |
|          |             |             | 매수자의 매수의를 낮추는데 유의한 영향을 미칠 것인가?       | △                  | 양도세 정책의 매수의향 감소 효과와 다른 부정적 영향의 효과에 대한 종합 평가                   |
|          |             |             | 매도(공급)가 줄어드는 모습을 보이고 있는가?            | O                  | 양도세의 매도(공급)위축 효과를 고려한 정책 강도 조정 검토                             |
|          |             | (제도)<br>지속성 | 국민들이 이 제도가 오래 지속될 것으로 예상 혹은 기대할 것인가? | △                  | 제도가 지속될 수 있을 것이라는 기대가 커질 수 있도록 정책 수준 재검토                      |

자료: 전성제 외, 2023, p.211에서 인용

행태기반 부동산정책의 사전적 효과 분석 및 정책 개선 방안은 새로 도입되는 정책에 대해 시장 참여자들의 예상 반응을 기존 연구 결과, 추가적인 시장 전문가 인터뷰, 그리고 현장 조사를 통해 면밀히 파악하는 데에서 시작된다. 이를 통해 예상되는 대응

---

행태를 고려한 후, 시행 예정 정책에 대해 추가로 검토할 사항을 도출한다. 도출된 검토 사항을 토대로 국민의 정책 수용성, 정책이 시장에 미치는 영향 효과, 그리고 정책 효과의 지속 가능성을 높일 수 있는 개선 방안을 반영하여, 정책 시행 전에 사전적으로 개선할 수 있도록 구성한다. 행태기반 부동산정책 사전적 효과 분석은 정책의 대분류(예: 조세, 금융, 지구지정, 공급, 재정비 등), 중분류(예: 조세 정책의 경우 취득세, 보유세, 양도세 등), 평가 기준 및 기존 행태 관련 연구 결과에 기반한 평가 항목을 포함하며, 이를 바탕으로 새로 도입을 추진하는 정책의 적합 여부를 판단하고 추가 검토 사항을 제시하여 사전적 정책 개선을 유도하는 방식으로 구성하는 방안 등을 검토할 수 있다.

행태기반 사후평가 및 개선방향 도출과 환류 체계 구축 방안에서는 부동산정책이 제도화 및 시행된 후 시장 참여자들의 대응 행태와 정책효과를 면밀히 평가한다. 이를 통해 기존 점검표에서는 예상치 못한 새로운 대응 행태와 그에 따른 정책효과를 검토하고, 그 결과를 사전적 정책 평가 항목 점검표에 업데이트한다. 이 환류 체계를 바탕으로 정책 개선 방안을 도출하며, 지속적인 업데이트와 환류 과정을 포함한 행태 기반 사전·사후 부동산정책 평가 프로세스를 구축한다. 이러한 프로세스는 정책 생애 단계별 개선을 가능하게 하여, 궁극적으로 안정적인 부동산시장 조성에 기여할 것으로 기대된다.



# CHAPTER 6

## 결론



---

## 06 결론

이 연구는 정부의 최근 부동산정책의 제도화 및 시행 수준을 점검하고, 정책 시차를 줄이며 원활한 정책 시행을 위한 틀로서 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 정책 체계를 도출하고자 하였다. 최근 부동산시장은 관련 여건이 급변하며 높은 변동성을 보이고 있어 정부는 부동산시장 안정을 위해 여러 정책을 도입 및 시행하고 있다. 그러나 일부 정책은 발표 후 정책 추진 과정에서 원활한 제도화가 이루어지지 못함으로써 적기에 정책이 시행되지 못하고 정책 시차로 인해 정책이 효과적으로 작동하는데 어려움을 겪는 등의 문제가 제기되고 있다. 따라서 변화하는 여건에 대응한 정부 정책들의 추진 현황을 점검하고, 보다 효율적이고 안정적으로 정책을 수립, 추진하기 위한 체계 구축의 필요성이 높다. 이에 부응하여 이 연구에서는 원활한 정책 시행을 위한 틀로서 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 정책 체계 구축 방향을 제시하고자 하였다.

부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 정책 체계 구축 방향을 도출하기 위해 이 연구는 먼저 관련 이론 및 문헌 검토를 통해 왜 이 연구가 필요하며, 이 연구가 기여할 수 있는 부분이 무엇인지를 제시하고, 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책 대응틀을 도출하여 최근 정부 정책의 방향성을 검토하기 위한 기초를 도출하였다. 그리고 정책 추진 현황분석을 위한 기초자료로 2022년 이후 현재까지 발표된 정부 정책을 세밀하게 검토하여 구체적인 정책 발표 현황을 정리하였다. 이를 바탕으로 기 발표된 390건의 세부 정책별 정책 추진 현황을 검토, 분석하고 시사점을 도출하였다. 또한 390건의 정책 중 중요성이 높은 정책을 전문가 설문 등을 통해 선정하여 중요 정책의 추진 현황을 추가로 검토, 분석하여 정책적 시사점을 도출하였다. 그리고 마지막으로

---

이러한 부동산정책 추진 현황 분석 결과와 시사점을 바탕으로 부동산정책 추진 현황 분석 및 제도화를 위한 정책 체계 구축 방향을 제시하였다.

이를 보다 구체적으로 살펴보면, 먼저 관련 선행연구 검토를 통해 기존 연구에서 필요성이 높지만 아직 연구되지 못한 주제가 본 연구의 주제임을 제시하였다. 이에 더해 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책대응 틀 검토에서는 부동산시장의 핵심 재화인 주택이 가지는 여러 의미에 대한 이론적 논의를 살펴보고 주택시장 현황과 관련 여건 변화를 검토한 후 이론적 논의와 현황 검토 결과를 바탕으로 주택의 의미에 기반하되 현재 주택시장 현황 및 여건 변화에 대응하여 필요한 주택정책의 틀을 도출하였다.

다음으로 2022년 이후 현재까지 발표된 정부 정책을 세밀하게 검토하여 구체적인 정책 발표 현황을 정리하여 정책 추진 현황분석을 위한 기초자료를 도출하였다. 검토 결과 2022년 이후 현재까지 390건의 부동산시장 정책이 발표되었으며, 2022년에는 시장안정·공급확대·주거지원 등을 포괄하는 종합적인 정책 패키징 중심으로 정책이 발표되었으나 2024년에는 재정비 및 공급 부문 중심의 정책이 주를 이루는 것으로 분석되었다. 이들 정책은 큰 틀에서 지속적이고 충분한 주택재고 확보를 위한 공급확대, 과도한 시장 변동성 완화를 위한 규제 조정을 지향한다는 점에서 현재 필요한 정책 틀에 대체적으로 부합하는 것으로 나타났다.

기 발표된 390건의 세부 정책별 정책 추진 현황을 검토한 결과 59%인 230건이 제도화를 통한 정책 시행까지 이루어졌으며, 54건(13.8%)은 발의, 106건(27.2%)은 정책 발표 수준에 머무르고 있는 것으로 나타났다. 이는 2024년 발표된 정책의 경우 제도화까지 소요되는 시간 때문에 시행단계에 이르지 못한 정책이 많고, 법개정 사항 중 40.7%(44건)가 아직 발의 단계에 있고 시행까지 이르지 못하였기 때문으로 판단된다. 이를 통해 본 연구의 부동산정책 추진 현황 분석 틀이 정책 추진 상황을 점검하는 데 매우 유용함을 확인하고, 정책의 제도화를 통한 시행을 보다 촉진하기 위해서는 본 연구에서 제시된 틀에 기초한 추진현황 분석을 통한 적극적인 정책 제도화 관리 및 추진이 필요함이 확인하였다. 특히 법제도의 경우 시행 비율이 41.7%에 불과하고 40.7%가 발의 단계에 있으며, 발의 단계에 있는 정책의 소요기간이 평균 204일에 이

---

르고 있어 원활한 법제도의 시행이 가능하도록 하는 방안에 대한 검토 필요성이 도출되었다.

이어서 부동산시장 정책 중 중요도가 높은 정책을 2단계에 걸친 설문조사를 통해 분석한 결과 공급 정책의 경우 중요정책의 시행 완료 비율이 상대적으로 낮게 나타났다. 그리고 중요도가 상대적으로 높다고 응답한 공급 정책의 경우 전수로 검토한 결과는 공급정책 279건 중 154건(55.2%)이 시행단계에 이르렀으나, 중요성이 가장 높은 정책에서는 12건 중 6건(50%)으로 나타나 중요정책의 중점 추진 필요성이 더 높은 것으로 나타났다. 이처럼 정부 발표 정책 전수에 대한 검토 결과와 중요정책에 대한 추가 검토 결과가 일부 차이가 있어, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성을 확인할 수 있었다.

이상의 연구 결과를 바탕으로 현재 정부 정책 추진현황 분석을 수행하면서 실질적인 정책효과를 담보하기 위해서는 지속적인 정책 추진 현황 점검 및 제도화 관리가 필요하다는 점을 확인하였다. 다수의 정책이 제도화가 완료되어 시행중임에도 일부 정책의 법제화가 지연되는 측면이 있으며, 특히 중요도 높은 일부 정책의 경우 제도화 수준이 상대적으로 낮게 나타나기도 하였다. 이러한 정책 제도화 지연은 정책 시차로 인한 정책 실행, 즉 필요한 시기 필요한 정책이 적시에 시행되지 못하여 정책효과가 감소하는 결과로 귀결될 가능성이 높다. 이에 본 연구는 앞서 살펴본 연구 결과를 바탕으로 다음과 같은 3가지 구성 요소를 포함하는 부동산정책 추진현황 분석 체계 구축 방향을 제시한다. 첫째, 정책 추진 현황 점검 틀을 바탕으로 정책 입안부터 시행까지 각 단계별로 추진 현황을 지속적으로 점검할 수 있는 틀을 제시하고, 둘째, 이를 바탕으로 부동산정책 추진 현황 점검 체계의 효과를 높이기 위한 지원 체계로서 AI 등의 신기술을 활용한 시장점검 및 모니터링 체계 강화 및 정책관리체계 구축 방안을 제안하고, 셋째, 상대적으로 정책 시차가 큰 법제도의 원활한 제도화를 위한 도구로서 입법영향 분석을 포함한 정책 사전 영향 분석체계 구축을 제시하였다. 이를 통해서 정부 정책이 제도화 과정에서 겪는 정책 시차를 최소화하여 정책효과를 높이고, 이를 통해 부동산시장 안정을 유도하는 정책적 기반을 마련하는 데 기여하고자 한다.

---

본 연구에서는 부동산정책 추진현황을 검토, 분석하고 그 결과를 바탕으로 효과적인 정책 추진을 위한 제도화 검토, 관리, 지원을 포함하는 체계 구축 방향을 제안하였다. 그럼에도 불구하고, 본 연구는 다음과 같은 한계를 가진다. 첫째, 2022년 이후 현재까지 발표된 정부 정책에 한정하여 부동산정책 추진 현황을 검토하였으며, 중장기적 관점에서 정책 발표 후 일정한 시점에 제도화를 통한 시행에 이를 비율과 특성 등에 대한 분석까지는 이르지 못하였다. 따라서 보다 중·장기적 관점에서 본 연구에서 제시한 연구분석 틀을 준용하여 제도화 여부를 검토할 경우에 대한 추가적인 검토와 고민도 필요하다는 점에서 이 연구의 주요한 한계로 판단된다.

둘째, 주택가격 상승기 또는 주택가격 하락기 등 주택시장 특성에 따른 정부 정책의 특성과 정책 추진 현황 검토도 필요성이 높으나 이 연구에서는 주로 주택가격 하락기를 대상으로 하였으며, 상승기에 대한 검토는 거의 이루어지지 못하였다. 부동산시장과 관련 정책은 시장 사이클에 따라 매우 다르게 나타난다. 따라서 이러한 부분을 고려할 필요가 있으나 이 연구에서는 그 부분까지는 나아가지 못하였다.

이러한 한계에도 불구하고, 이 연구는 부동산정책 추진 현황에 대한 체계적 분석을 통해 정부 정책 발표와 제도화를 통한 시행 간에 발생하는 정책 시차의 특성을 세밀하게 살펴보고, 이를 바탕으로 정책 시차를 줄이고 정책효과를 높이기 위한 정책 방안으로서 정책 추진현황 분석 체계 구축 방향을 제시했다는 점에서 필요성은 높지만 기존에 이루어지지 못한 연구결과를 제시했다는 점에서 의의가 있다. 특히 이 연구에서 정책 추진현황 분석 체계 구축 방향으로 제시된 3가지 정책제언은 중장기적으로 정책효과를 높여 시장안정을 통한 국민 주거안정 향상에도 기여할 수 있을 것이다.

---

## 참고문헌

REFERENCE



### 【인용문헌】

- 국토교통부. 2023. 제3차 장기주거종합계획. 국토교통부:세종
- 박진백, 권건우. 2024. 저출산 원인 진단과 부동산정책방향. 국토정책 Brief 947. 국토연구원:세종
- 변세일 외. 2017. 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ). 국토연구원
- 소설희. 2023. 이창용 “부동산 규제 조여도 가계빚 안잡히면 금리인상 고려”. 동아일보 10월 24일 기사
- 손경환 외. 2008. 부동산시장 선진화를 위한 정책방안 연구. 국토연구원
- 이길제 외. 2021. 미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응전략. 국토연구원
- 이동훈. 2024. 이창용 “금리인하 기대 과도”... 부동산 가격상승 견제. 동아일보 7월12일 기사
- 이수욱 외. 2022. 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응. 국토연구원
- 장경석. 2024. 입법영향분석제도 도입 시 주거분야 과제. 국민주거안정을 위한 정책 및 입법과제 정책세미나 자료집, pp. 27-48
- 전성제 외. 2023. 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구. 국토연구원
- 최목화. 1987. 주거가치 체계정립을 위한 연구. 대한가정학회지. 25(4), pp. 85-97.
- 황관석 외. 2021. 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구. 국토연구원
- Blunt, A. . 2009. “Cultural geography: cultural geographies of home”, Progress in Human Geography 29(4), pp. 505-515
- Clapham, D. , 2005, “House and Home”, Ch 5, 「The meaning of Housing」.

---

pp. 117-153

- Department for Communities and Local Government. 2017. Fixing our broken housing market. London, UK: DCLG.
- German Federal Government. 2018. Joint federal, state and local government housing strategy. German Federal Government: Berlin
- German Federal Government. 2020. The housing Strategy and its implementation status. German Federal Government: Berlin
- McCray, J. W., & Day, S. S.. 1977. Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs. Home economics research journal. 5(4), pp.244-254
- Mallett, S.. 2004. Understanding home: a critical review of the literature. The Sociological Review. 52. pp.62-89
- New South Wales Government. 2020. Housing 2041: NSW housing strategy. Sydney, Australia: NSW Government.
- Smith, S. J. and Munro, M. 2009. The microstructures of housing markets. Routledge.

- 관계부처 합동. 2022.6.16., 새정부 경제정책 방향. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022.6.21., 임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022.7.20., 주거분야 민생안정 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022.8.16., 국민 주거안정 실현방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022.9.1., 전세사기 피해 방지 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022.9.29., 재건축 부담금 합리화 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022.10.26., 청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획. 보도자료

- 
- \_\_\_\_\_. 2022. 11. 10., 부동산시장 현안 대응방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022. 11. 23., 보유세 인하 대책. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022. 12. 08., 재건축 안전진단 합리화 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2022. 12. 21., 취득세 중과 완화, 매입형 등록임대 정상화 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 1. 3., 규제지역 해제 및 부동산 대책. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 2. 2., 전세사기 예방 및 피해 지원방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 3. 28., 윤석열 정부 저출산·고령사회 정책과제 및 추진방향. 보  
도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 4. 27., 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 7. 4., 2023년 하반기 경제정책방향. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 8. 29., 저출산 극복을 위한 주거지원 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 9. 26., 국민 주거 안정을 위한 주택공급 활성화 방안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2023. 11. 24., 청년 등 국민 주거안정 강화방안 -청년 내집 마련  
1·2·3-. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2024. 01. 10, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방  
안. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2024. 05. 12, 부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향. 보  
도자료
- \_\_\_\_\_. 2024. 06. 18, 하반기 매입임대주택 신속 공급 계획. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2024. 7. 3., 2024년 하반기 경제정책방향. 보도자료
- \_\_\_\_\_. 2024. 08. 08., 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안. 보도자료

국토교통부. 2024. 국토교통 통계누리. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>(검색일 2024. 07. 02)

통계청. 2024. KOSIS 국가통계포털. <https://kosis.kr/index/index.do>(검색일 2024. 05. 25)

---

통계청. 2024. 07. 29. 2023년 인구주택총조사 등록센서스 방식 결과. 보도자료  
한국부동산원. 2024. R-One 부동산 통계정보. [https://www.reb.or.kr/r-one/portal/  
main](https://www.reb.or.kr/r-one/portal/main)(검색일 2024. 06. 28)

주택법. 제1장 제1조(목적).

---

## SUMMARY

---



### A Study on the Direction for Establishing an Analytical Framework for Real Estate Policy Implementation

**Key words:** Real Estate Policy, Institutionalization Process, Policy Lag  
Implementation Analysis, Market Stabilization

This study aims to analyze the process by which government policies, introduced to stabilize the real estate market, are institutionalized and implemented, and to explore ways to minimize policy lags and maximize policy effectiveness. Although the government has been announcing a variety of measures in response to the rapidly changing real estate market, some policies experience delays or shortcomings in the institutionalization phase, thereby failing to achieve their intended impact. The study meticulously examines 390 real estate policies announced since 2022, categorizing each policy into the stages of proposal, announcement, or institutionalization. The findings reveal that while 59% of the policies have been implemented through institutionalization, 40.7% of legislative measures remain in the proposal stage, with an average delay of 204 days, highlighting a significant policy lag issue.

In addition, surveys conducted among real estate industry professionals and various experts, coupled with an analysis using the Analytic Hierarchy Process

---

(AHP), indicate that within the supply policy domain, the higher the importance of a policy, the lower the rate of its complete implementation. This trend underscores the need for clear prioritization and focused promotion, suggesting that the time gap between policy announcement and institutionalization can adversely affect overall policy effectiveness.

Based on these analytical results, the study proposes the development of a systematic management system that continuously monitors every stage from policy formulation to implementation, the establishment of a monitoring system utilizing new technologies such as AI, and the adoption of a pre-impact analysis framework that includes legislative impact analysis. Through such a framework, the government is expected to streamline the institutionalization process of real estate policies, reduce policy lags, and ultimately enhance policy outcomes.

It is important to note that the study is based solely on data from policies announced after 2022, and thus does not fully address the long-term effects of institutionalization or the characteristics of policies according to market cycles. Nonetheless, by comprehensively analyzing the current state of policy promotion and the challenges within the institutionalization process, the study offers concrete policy recommendations that could contribute to more effective implementation of government policies, greater market stability, and improved long-term housing security for the public.

---

## 부 록

APPENDIX



### ▣ 부록1: 부동산정책 세부 과제 검토 목록

2022년 이후 발표된 18개의 부동산정책과 390건의 세부 과제의 목록은 아래의 표와 같음

- 부동산정책 세부 과제 목록은 발표연도, 정책명, 세부 과제 내용, 유형(대분류, 소분류), 법령 단위, 제도화 수준, 제도화 날짜, 시행 주체로 구성되며, 비교에는 기발의 여부 및 설문지 내 수록 여부가 표기되어 있음

〈부표 1〉 부동산정책 세부 과제 목록

| 연도   | 정책명                                              | 순번 | 내용                                                               | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체       | 비고    |
|------|--------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|-------------|-------|
| 2020 | 01_새정부<br>경제정책방향<br>(6/16)                       | 1  | 분양가 상한제 제도 개편방안 발표                                               | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-08-16 | 국토부         |       |
|      |                                                  | 2  | 250만호 이상 주택공급 로드맵 마련 발표                                          | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-08-16 | 국토부         |       |
|      |                                                  | 3  | 조정대상지역 다주택자 양도세 중과 한시배제(1년)                                      | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2022-05-31 | 기재부         | 기발의   |
|      |                                                  | 4  | 양도세 비교세, 취득세 중과배제 인정 위한 일시적 2주택자 종전주택 처분기한 확대(1→2년)              | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2022-05-31 | 기재부         | 기발의   |
|      |                                                  | 5  | 1주택자 공정시장가액비율 범위 하향조정                                            | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-03-14 | 행안부         |       |
|      |                                                  | 6  | 공정시장가액비율 조정                                                      | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-03-14 | 행안부         |       |
|      |                                                  | 7  | 중부세 관련 고령·장기보유 납부유예, 일시적 2주택·상속주택 등 불가피한 사유지 주택 수 산정 제외          | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-03-14 | 행안부         |       |
|      |                                                  | 8  | 생애최초 LTV 상한 80%로 완화, 대출한도 6억 원으로 확대                              | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-08-01 | 금융위         |       |
|      |                                                  | 9  | DSR 산정 시 정채소득 반영방식 개선                                            | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-03-07 | 금융위         |       |
|      |                                                  | 10 | 차주단위 DSR 3단계 시행에 따른 생활밀착형 규제 보완                                  | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-07-01 | 금융위         | 실문 수록 |
|      |                                                  | 11 | 고금리·변동금리 주택담보대출→저금리·고정금리 대출(20조원) 시행                             | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-09-15 | 금융위         | 실문 수록 |
|      |                                                  | 12 | '22.6월 이후 입주자 모집 예정(건설형 공공임대 3만 호, 매입임대 1만 호, 전세임대 2만 호 등 적기 공급) | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2022-06-16 | 국토부         |       |
|      |                                                  | 13 | '22.8월 계약갱신청구권 소진 순차 시점 선제적 대응 방안 마련                             | 수요자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2022-06-16 | 국토부·기재부·금융위 |       |
| 2022 | 02 임대차<br>시장안정 방안<br>및 부동산<br>정상화 과제<br>(6.21대책) | 1  | 상생임대인 양도세 특례 확대 개편                                               | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2022-08-02 | 기재부         |       |
|      |                                                  | 2  | 버팀목대출 보증금, 대출한도 확대                                               | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-08-01 | 국토부, HUG    |       |
|      |                                                  | 3  | 월세 세액공제 확대                                                       | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-01-01 | 기재부         |       |
|      |                                                  | 4  | 전월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대                                        | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-01-01 | 기재부         |       |
|      |                                                  | 5  | 건설등록임대사업자 법인세 추가 과세 배제 요건 완화                                     | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2022-08-02 | 기재부         | 실문 수록 |
|      |                                                  | 6  | 건설등록임대사업자 장기보유특별공제 특례 연장                                         | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-01-01 | 기재부         | 실문 수록 |
|      |                                                  | 7  | 민간건설임대주택 종부세 합산배제 가액요건 완화 대상 확대                                  | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2022-08-02 | 기재부         | 실문 수록 |
|      |                                                  | 8  | 공공임대 건설 목적 토지 양도차 세제 지원 강화                                       | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-01-01 | 기재부         |       |

| 연도   | 정책명                                               | 순번 | 내용                                               | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|---------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2022 | 02. 임대차<br>시장인정 방안<br>및 부동산<br>정상화 과제<br>(6.21대책) | 8  | 공공임대 건설 목적 토지 양도자 세제 지원 강화                       | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2022-08-02 | 기재부      |       |
|      |                                                   | 9  | 건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화                             | 공급자         | 세제          | 기타       | 시행        | 2022-07-27 | 기재부      |       |
|      |                                                   | 10 | 공공분야 신축 매입약정 활성화                                 | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 11 | 규제지역 주담대 처분, 전입의무 완화                             | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-03-02 | 금융위      |       |
|      |                                                   | 12 | 분양가 상한제 거주 의무 완화                                 | 수요자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 13 | 청년·신혼부부 대상 매입임대주택 전세형공급 추진(현재 보증부 월<br>세 형태만 공급) | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-09-01 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 14 | 종부세 부담 완화 방안 추진(주택수 제외요건 구체화)                    | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2022-09-15 | 기재부      |       |
|      |                                                   | 15 | 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대                          | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-03-14 | 행안부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 16 | 주택 공시가격 현실화 계획 재검토                               | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-11-22 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 17 | 우대형 주택연금 대상 확대 및 초기보증료 환급 절차 합리화                 | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-12-12 | 국토부, HF  |       |
|      |                                                   | 18 | 연도별, 지역별 250만호 이상 공급 로드맵 마련                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-08-16 | 국토부      |       |
| 2023 | 03. 국민<br>주거안정<br>실행방안<br>(8.16대책)                | 19 | 주택공급 촉진을 위한 분양가 상한제 운영 합리화                       | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-07-15 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 20 | HUG 고분양가 관리제도 개선                                 | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-07-01 | 국토부, HUG |       |
|      |                                                   | 21 | 규제지역 단계적 해제 검토                                   | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-07-05 | 국토부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 1  | 신규 정비구역 지정 촉진                                    | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-01-19 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 2  | 재건축부담금 합리적 감면                                    | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-12-26 | 국토부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 3  | 안전진단 제도개선 착수                                     | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-01-05 | 국토부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 4  | 신탁사의 정비사업 참여 활성화                                 | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-01-19 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 5  | 사업지역 및 조합운영 투명성 강화                               | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-01-19 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 6  | 1기 신도시 재정비                                       | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-04-27 | 국토부      |       |
|      |                                                   | 7  | 민간도심복합 사업 신설                                     | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-02-06 | 국토부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 8  | 통합심의 제도 확대 및 운영 내실화                              | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-07-17 | 국토부      | 셀문 수록 |
| 2024 |                                                   | 9  | 학교용지 부담금 면제 기준 명확화                               | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-07-23 | 교육부      |       |
|      |                                                   | 10 | 통합개발(소규모 재건축)                                    | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-04-18 | 국토부      | 셀문 수록 |
|      |                                                   | 11 | 가로주택정비사업 금융지원 강화                                 | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-04-17 | 국토부, HUG |       |

| 연도   | 정책명                                  | 순번 | 내용                                                | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행<br>주체 | 비고    |
|------|--------------------------------------|----|---------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 03. 국민<br>주거안정<br>실행방안<br>(8.16대책)   | 12 | 조합원 세제지원(소규모주택개발, 기로주택, 자율주택)                     | 공급자         | 세제          | 법        | 정책        | 2022-08-16 | 행안부      |       |
|      |                                      | 13 | 소규모 정비사업 절차 간소화                                   | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-10-19 | 국토부      |       |
|      |                                      | 14 | 도시형생활주택 건축규제 완화(주택법)                              | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-01-16 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                      | 14 | 도시형생활주택 건축규제 완화(주택법 시행령)                          | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2023-04-07 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                      | 16 | 소규모 일반주택 사업 중소사업자 사업비 보충지원 강화                     | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-10-04 | 국토부, HUG |       |
|      |                                      | 17 | 주택사업 관련 인증 간소화                                    | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2022-08-16 | 국토부      |       |
|      |                                      | 18 | 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토                                | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2022-08-16 | 국토부      |       |
|      |                                      | 19 | 청년원가/역세권 첫집 공급                                    | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-10-26 | 국토부      |       |
|      |                                      | 20 | 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 뉴모델 도입(내집마련 리츠주택)              | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-12-22 | 국토부      |       |
|      |                                      | 21 | 토지임대부 주택 제도개선 검토                                  | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-04-07 | 국토부      |       |
|      |                                      | 22 | 취약계층, 무주택 서민 보호 강화, 공공임대주택 50만호 공급계획              | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-10-26 | 국토부      |       |
|      | 04. 공공주택<br>50만 호<br>공급계획<br>(10/26) | 1  | 공공분양주택 50만호 공급                                    | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-01-03 | 국토부      |       |
|      |                                      | 2  | 다양한 주거선택권을 제공(나눔형, 선택형, 일반형)                      | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2022-12-26 | 국토부      |       |
|      |                                      | 3  | 확기적 내집마련 자금 지원(전용 모기지 지원)                         | 수요자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2022-10-26 | 국토부      |       |
|      |                                      | 4  | 공공분양 청약제도 개편                                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-12-29 | 국토부      |       |
|      |                                      | 5  | 민간분양 청약제도 개편                                      | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-12-29 | 국토부      |       |
|      | 05. 부동산시장<br>환안 대응 방안<br>(11.10대책)   | 1  | 미분양주택 PF 대출보증 신설                                  | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-01-02 | 국토부, 금융위 | 실문 수록 |
|      |                                      | 2  | 기존 PF대출 보증지원 확대(대상 완화 및 규모 확대)                    | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-01-02 | 국토부, 금융위 | 실문 수록 |
|      |                                      | 3  | 리츠 요건 충족을 위한 부동산 지분 규제 완화                         | 공급자         | 금융          | 시행령      | 시행        | 2023-01-02 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                      | 4  | 향후 매각예정 공공택지 사전청약 의무 폐지, 매매각 택지 의무 완화<br>(6개월→2년) | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-10-04 | 국토부, LH  | 기발의   |
|      |                                      | 5  | 등록임대사업제 합리적 개편방안 마련                               | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2022-11-10 | 국토부      |       |
|      |                                      | 6  | 서울 및 연접 일부 제외 규제지역 해제                             | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2022-11-14 | 국토부      |       |
|      |                                      | 7  | LTV 규제 완화 방안 연내 시행                                | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-11-23 | 금융위      |       |
|      |                                      | 8  | 무순위 청약 거주지 요건 폐지                                  | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-02-28 | 국토부      |       |
|      |                                      | 9  | 생애최초 주택구입자 취득세 감면 세제 지원 요건 완화                     | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-05-16 | 행안부      |       |

| 연도   | 정책명                                | 순번 | 내용                                                         | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|------------------------------------|----|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 05_부동산시장<br>회안 대응 방안<br>(11.10대책)  | 10 | 서민, 실수요자 임대 LTV 한도 상향(4→6억)                                | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2022-11-23 | 금융위      | 실문 수록 |
|      |                                    | 11 | 청년전세 특별보증제도 1~2억 원으로 확대                                    | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-01-26 | 금융위      |       |
|      |                                    | 12 | 생활안정, 임차보증금 반환 목적 주택대 규제 완화                                | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-03-02 | 금융위      | 실문 수록 |
|      |                                    | 13 | 특별보증자리론 출시                                                 | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-01-30 | 금융위      | 실문 수록 |
|      | 06_2023년<br>경제정책방향<br>(12/21)      | 1  | 취득세 종과세 완화                                                 | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-01-01 | 행안부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 2  | 매입임대 아파트 유형 복원 및 세제혜택 적용<br>(민간임대특별법 시행령)                  | 공급자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      |       |
|      |                                    | 2  | 매입임대 아파트 유형 복원 및 세제혜택 적용<br>(민간임대특별법 시행령)                  | 공급자         | 세제          | 시행령      | 정책        | 2022-12-21 | 국토부      |       |
|      |                                    | 1  | 규제지역·분양제 적용지역 완화                                           | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-01-05 | 국토부      |       |
|      | 07_규제지역<br>해제 및<br>부동산 대책<br>(1/3) | 2  | 전매제한 완화                                                    | 수요자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2023-04-07 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 3  | 실거주 의무 폐지                                                  | 수요자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 4  | HUG 중도금대출 기준 폐지(현행 12억)                                    | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-03-20 | 국토부, HUG | 실문 수록 |
|      |                                    | 5  | 특별공급 분양가 상한기준 폐지(현행 9억 폐지)                                 | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-02-28 | 국토부      |       |
|      |                                    | 6  | 청약당첨 1주택자 기존주택 처분의무 폐지                                     | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-03-02 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 7  | HUG 단기 PF-ABCP → 장기대출 전환보증                                 | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-03-17 | 국토부, HUG |       |
|      |                                    | 8  | 미분양 주택 PF 대출보증 신설                                          | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-01-02 | 국토부, HUG |       |
|      |                                    | 9  | 분양사업→임대사업 전환 희망 사업장 대상 공공지원 민간임대<br>(10년 임대 후 처분 조건) 전환 지원 | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-01-03 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 10 | 민간도심복합사업 제도 기반 마련                                          | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-02-06 | 국토부      |       |
|      |                                    | 11 | 1기신도시 특별법 제정안 발의                                           | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-02-06 | 국토부      |       |
|      |                                    | 12 | 민간등록임대 정상화                                                 | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      |       |
|      |                                    | 13 | 임대차2법 합리적 대안 마련, 사회적 합의 추진(23년 말)                          | 수요자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-01-03 | 국토부      |       |
| 2023 | 08_부동산 세제<br>보완방안<br>(1/25)        | 14 | 공사가격 산정 개선, 공사가격 현실화 계획                                    | 수요자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-07 | 국토부      |       |
|      |                                    | 1  | 공공주택사업자 등 법인에 대한 세율 절반 수준으로 인하                             | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-04-18 | 기재부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 2  | 토지취리조 종부세 합산배제                                             | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-02-28 | 기재부      | 실문 수록 |
|      |                                    | 3  | 미분양된 공공임대주택 종부세 합산배제 적용                                    | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-02-28 | 기재부, 국토부 |       |

| 연도   | 정책명                                       | 순번 | 내용                                                              | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|-------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 08. 부동산 세제<br>보완방안<br>(1/25)              | 4  | 매입임대주택 중부세 합산배제(15년 이상 임대시 기액요건 6억→9<br>억 상향)                   | 공급자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 기재부, 국토부 | 설명 수록 |
|      |                                           | 5  | 양도세 「일시적」 주택+1입주권 분양권 등 처분기한 연장                                 | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-02-28 | 기재부      |       |
|      | 09. 전세사기<br>예방 및 피해<br>지원방안<br>(2/2)      | 1  | 전세금 반환보증 개선편(전세가율 100%→90%)                                     | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-05-01 | 국토부, HUG |       |
|      |                                           | 2  | 감정평가사의 시세 부풀리기를 통한 보증제도 악용방지                                    | 수요자         | 제도          | 시행령      | 발의        | 2024-09-20 | 국토부, HUG |       |
|      |                                           | 3  | 등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화                                          | 수요자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-10-02 | 국토부, HUG |       |
|      |                                           | 3  | 등록임대사업자의 의무 임대보증 관리 강화                                          | 수요자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2023-11-15 | 국토부      |       |
|      |                                           | 4  | 계약 후 임차인 보증금 보호장치 마련                                            | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-07-01 | 공인중개사협회  |       |
|      |                                           | 5  | 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화(중개사법)                                      | 수요자         | 제도          | 법        | 정책        | 2023-02-02 | 국토부      |       |
|      |                                           | 5  | 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화(중개사법 시행규칙)                                 | 수요자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-02-02 | 국토부      |       |
|      |                                           | 6  | 저리대출 대환 신설 및 요건 완화                                              | 수요자         | 금융          | 법        | 시행        | 2023-06-01 | 금융위      |       |
| 2022 | 10. 저출산·고령<br>사회 정책과제<br>및 추진방향<br>(3/28) | 7  | 전세사기 피해임차인 긴급거처 제공확대                                            | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-02-02 | 국토부      |       |
|      |                                           | 8  | 전셋집을 낙찰받은 경우 무주택 요건 유지                                          | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-05-10 | 국토부      |       |
|      | 11. 하반기<br>경제정책방향<br>(7/4)                | 1  | 신혼부부 주거공급 및 자금지원 확대(공공분양 뉴홈 전용 모기<br>지 지원)                      | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2023-03-28 | 국토부      |       |
|      |                                           | 2  | 아이 있는 가구의 공공주택 임주요건 완화 등 주거지원 강화                                | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-03-25 | 국토부      |       |
|      |                                           | 1  | 웹코 PF펀드(1조원 규모), PF 대주단 협약 적극 활용                                | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-09-21 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                                           | 2  | HUG 중도금 대출 보증 비율 상향(80 → 90%)                                   | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-09-10 | 국토부, HUG |       |
|      |                                           | 3  | 건설사 대상 PF 대출 보증요건 완화<br>- 미분양 PF 대출 보증 심사시 분양가 할인 외 다양한 자구노력 반영 | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-10-16 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                                           | 4  | 회사채 발행 지원                                                       | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2023-07-04 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                                           | 5  | PF 조정위원회(국토부) 기능 확대, 운영으로 신속 투자 지원                              | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-09-10 | 국토부      |       |
|      |                                           | 6  | 부동산, 건설업 대출 총량금 적립률 상향(100 → 130%)                              | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-21 | 금융위      |       |
|      |                                           | 7  | 비수도권 개발부담금 부과기준 한시 상향(개발 부담 완화)                                 | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-08-29 | 기재부, 국토부 |       |
|      |                                           | 8  | 제로에너지건축물 취득세 감면(최대 20%) 일몰 연장                                   | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-12-29 | 행안부      |       |
| 2023 |                                           | 9  | 공사비 증가, 분쟁 등 사업추진 과정 애로 해소                                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-12-28 | 국토부      |       |

| 연도   | 정책명                        | 순번 | 내용                                                         | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행<br>주체          | 비고    |
|------|----------------------------|----|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|-------------------|-------|
| 2023 | 11. 하반기<br>경제정책방향<br>(7/4) | 10 | 지방사업의 개발제한구역 해제 및 국유지 임대·활용 등 관련 애로<br>해소 확대               | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-07-04 | 국토부               |       |
|      |                            | 11 | 인구감소지역의 획기적 규제특례(정주여건 개선안 도입)                              | 수요자         | 세제          | 법        | 정책        | 2023-07-04 | 행안부, 국토부<br>, 기재부 |       |
|      |                            | 12 | 기회발전 특구 투자 인센티브 제공(개발부담금 100% 감면, 창업이<br>전기업 국제 지방세 부담 완화) | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-12-29 | 행안부, 국토부<br>, 기재부 |       |
|      |                            | 13 | 특구 내 정주여건 개선(초·중고 설립 지원, 주택 특별공급 및 임대세<br>등 세제혜택)          | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-12-29 | 행안부, 국토부<br>, 기재부 |       |
|      |                            | 14 | 고령자 복지주택 공급 확대(임대주택+맞춤형 복지서비스)                             | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-07-31 | 국토부               |       |
|      |                            | 15 | 노인복지주택용 부동산 취득세, 재산세 감면기한 연장 추진                            | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-01-01 | 행안부               | 설문 수록 |
|      |                            | 16 | 리츠 세제혜택 일몰 연장 등을 통해 헬스케어리츠 출시 지원                           | 공급자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-12-31 | 기재부, 국토부          |       |
|      |                            | 17 | 노인복지주택 대상 주택기금의 공공지원 민간임대 용자 지원 추진                         | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2023-07-04 | 국토부               | 설문 수록 |
|      |                            | 18 | 노인복지주택의 월 이용금액 중 거주비 부분에 대한 월세 세액공제<br>검토                  | 수요자         | 세제          | 법        | 정책        | 2023-07-04 | 기재부, 국토부          |       |
|      |                            | 19 | 전세보증금 반환 목적 대출규제 완화(7월말부터 1년간 한시적)                         | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-07-24 | 국토부               |       |
|      |                            | 20 | 임대사업자 의무보증 가입요건 개선, 기존 등록임대주택에는 총분<br>한 유예기간 부여            | 수요자         | 제도          | 시행령      | 발의        | 2023-09-01 | 국토부               |       |
|      |                            | 21 | 전세사기 피해자 금융지원 프로그램 운영                                      | 수요자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-07-02 | 금융위               | 기발의   |
|      |                            | 22 | 임대차 3법 합리화 방향 검토                                           | 수요자         | 제도          | 법        | 정책        | 2023-07-04 | 국토부               |       |
|      |                            | 23 | (총부세) 공정시장가액비율을 작년 수준으로 유지                                 | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2023-07-04 | 기재부               |       |
|      |                            | 24 | 장기 주택저당차입금 이자 상환액 소득공제 한도 상향                               | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-01-01 | 기재부               |       |
|      |                            | 25 | 디딤돌 버팀목 등 주택구입, 전세자금 23조원 추가 공급                            | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-10-06 | 금융위               |       |
|      |                            | 26 | 주택청약종합저축 소득공제 납입한도 상향 및 청년우대 상품 세제혜택                       | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-01-01 | 기재부               |       |
|      |                            | 27 | 청년층 대상 장기 주담대 상품 출시 확대 및 체증식 분할상환 방식<br>유도                 | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-21 | 금융위               |       |
|      |                            | 28 | 신혼부부 대상 주택 구입 전세 자금 특례대출 소득요건 완화                           | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2023-10-06 | 금융위               | 설문 수록 |
|      |                            | 29 | 공공성 있는 등록임대 주택 부속토지 종부세 합산 배제                              | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-09-05 | 기재부               |       |
|      |                            | 30 | 민관 협력하에, 서울시 상생주택 등 새로운 임대주택 공급 모델 확산                      | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-09-05 | 기재부               |       |

| 연도   | 정책명                            | 순번 | 내용                                          | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행<br>주체 | 비고    |
|------|--------------------------------|----|---------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 11. 하반기<br>경제정책방향<br>(7/4)     | 31 | 공공임대주택 연내 10.7만호 공급                         | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-07-04 | 국토부      |       |
|      |                                | 32 | 3기 신도시 토지보상 원료분 차감, 신규 택지지구 지정 및 후보지 발표 지속화 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-07-04 | 국토부      |       |
|      |                                | 33 | 노후계획도시 특별법 및 재초환법 제정 개정 조속한 추진              | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-12-26 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                | 34 | 정비사업 신탁사 특례 허용 → 소요 기간 2-3년 이상 단축           | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-07-18 | 국토부      |       |
|      |                                | 35 | 지자체 기부채납 기준 명확화 및 인센티브 제도 합리화               | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-06-16 | 국토부      | 기발의   |
|      |                                | 36 | 공공 참여형 소규모 정비사업 후보지 공모 추진 및 제도개선 병행         | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-03-21 | 국토부      |       |
|      |                                | 37 | 분양가 상한제 주택 등에 적용되는 실거주 의무 폐지 조속 추진          | 수요자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                | 38 | 3기 신도시 등 연내 공공 분양주택 7.6만호 인허가 추진 및 사전 청약 확대 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-07-04 | 국토부      |       |
|      | 12. 주택공급<br>활성화 방안<br>(9.26대책) | 1  | (공공주택 공급물량 확대) 3기 신도시 등 용적률 상향              | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-10-31 | 국토부      |       |
|      |                                | 2  | (공공주택 공급물량 확대) 미래각 공동주택 용지 공공주택용지 변경        | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 3  | (공공주택 공급물량 확대) 신규 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표       | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-11-15 | 국토부      |       |
|      |                                | 4  | (메스트레이크 조기공급) 지구계획 주택사업계획 동시 승인             | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-09-26 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                | 5  | (메스트레이크 조기공급) 최종 변경 승인 전 교역환경평가 완료 조건부 승인   | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 6  | (메스트레이크 조기공급) 착공 전 지하안전평가 완료 조건부 승인         | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 7  | (메스트레이크 조기공급) 저밀공사 타당성검토 면제(25년 인허가 물량)     | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 8  | (기 추진 사업 공정 관리) 뉴욕 사전청약 추진                  | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-12-29 | 국토부      |       |
|      |                                | 9  | (기 추진 사업 공정 관리) 공공택지 지구지정 지구계획 승인 절차 통합     | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-01-25 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                | 10 | (기 추진 사업 공정 관리) 공공도심 복합사업 지구지정, 주택사업 인허가    | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-12-28 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                | 11 | (기 추진 사업 공정 관리) 공공도심 복합사업 분양가상한제 제도 개선 등    | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-03-27 | 국토부      |       |
|      |                                | 12 | (사업여건개선)공공택지 전매제한 완화(택지개발촉진법)               | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2023-11-28 | 국토부      |       |
|      |                                | 12 | (사업여건개선)공공택지 전매제한 완화(공공주택특별법 시행령)           | 공급자         | 제도          | 시행령      | 정책        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 13 | (사업여건개선) 조기인허가 인센티브                         | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-10-23 | 국토부      |       |

| 연도   | 정책명                                   | 순번  | 내용                                          | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위   | 제도화<br>수준 | 제도화 날짜     | 시행 주체    | 비고 |
|------|---------------------------------------|-----|---------------------------------------------|-------------|-------------|------------|-----------|------------|----------|----|
| 2020 | 12. 주택공급<br>활성화 방안<br>(9.26대책)        | 14  | (사업여건개선) 임대전환촉진_공공지원민간임대 공모 확대              | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-09-26 | 국토부      |    |
|      |                                       | 15  | (사업여건개선) 임대전환촉진_기금지원 대출한도 상향                | 공급자         | 금융          | 기타         | 시행        | 2024-02-01 | 국토부      |    |
|      |                                       | 16  | (사업여건개선) 임대전환촉진_일반공급 입주자격 완화                | 수요자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-11-20 | 국토부      |    |
|      |                                       | 17  | (사업여건개선) 공사비 증액기준 마련_정비사업 특허 표준계약서<br>마련    | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2024-01-23 | 국토부      |    |
|      |                                       | 18  | (사업여건개선) 공사비 증액기준 마련_민간참여 공공사업 공사비<br>기준 정비 | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-11-01 | 국토부      |    |
|      |                                       | 19  | (사업여건개선) 공사비 증액기준 마련_공공지원 민간임대 증액 기준<br>정비  | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-10-11 | 국토부      |    |
|      |                                       | 20  | (사업여건개선) 인허가 절차 개선_지자체 협의회 구성·운영            | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-10-24 | 국토부      |    |
|      |                                       | 21  | (사업여건개선) 인허가 절차 개선_주택사업 승인 통합심의 의무화         | 공급자         | 제도          | 법          | 시행        | 2024-01-16 | 국토부      |    |
|      |                                       | 22  | (사업여건개선) 인허가 절차 개선_지자체 합동평가 평가지표 반영         | 공급자         | 제도          | 기타         | 정책        | 2023-09-26 | 행안부      |    |
|      |                                       | 23  | (사업여건개선) 인허가 절차 개선_학교시설 기부채납 기준 마련          | 공급자         | 제도          | 기타         | 정책        | 2023-09-26 | 교육부      |    |
|      |                                       | 24  | (사업여건개선) 인허가 절차 개선_학교용지 부담금 면제대상 확대         | 공급자         | 제도          | 법          | 발의        | 2024-07-29 | 교육부      |    |
|      |                                       | 25  | (사업여건개선) 건설인력 확충; 외국인 인력채용 쿼터               | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-11-27 | 고용노동부    |    |
|      |                                       | 26  | (PF대출 보증 확대) PF 보증규모 확대                     | 공급자         | 금융          | 기타         | 시행        | 2023-09-26 | 국토부, 금융위 |    |
|      |                                       | 27  | (PF대출 보증 확대) PF 보증 대출한도 확대                  | 공급자         | 금융          | 기타         | 시행        | 2023-10-11 | 국토부, 금융위 |    |
|      |                                       | 28  | (PF대출 보증 확대) PF 보증 심사기준 개선                  | 공급자         | 금융          | 기타         | 시행        | 2023-10-11 | 국토부      |    |
|      |                                       | 29  | (PF대출 보증 확대) 원스톱 서비스 개시                     | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-10-16 | 국토부      |    |
|      |                                       | 30  | (PF단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대) 민간 PF조정위원회 운영      | 공급자         | 금융          | 기타         | 시행        | 2023-09-26 | 국토부      |    |
|      |                                       | 31  | (PF단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대) 금융공급               | 공급자         | 금융          | 기타         | 시행        | 2023-09-26 | 금융위      |    |
|      |                                       | 32  | PF 대출 애로사항 개선                               | 공급자         | 제도          | 기타         | 시행        | 2023-09-26 | 금융위      |    |
| 33   | (PF단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대) 대주단협약 지원     | 공급자 | 제도                                          | 기타          | 시행          | 2023-09-26 | 금융위       |            |          |    |
| 34   | (PF단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대) PF 정상화 펀드 확대 | 공급자 | 금융                                          | 기타          | 시행          | 2023-10-20 | 금융위       |            |          |    |
| 35   | (PF단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대) PF 보증 우대 제공  | 공급자 | 금융                                          | 기타          | 시행          | 2023-10-11 | 금융위       | 실문 수록      |          |    |
| 36   | (중도금 대출 지원) HUG 보증 책임비용 확대            | 공급자 | 금융                                          | 기타          | 시행          | 2023-10-11 | 국토부, HUG  |            |          |    |
| 37   | (중도금 대출 지원) 심사합리화                     | 공급자 | 금융                                          | 기타          | 시행          | 2023-09-26 | 금융위       | 실문 수록      |          |    |

| 연도   | 정책명                            | 순번 | 내용                                                  | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|--------------------------------|----|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 12. 주택공급<br>활성화 방안<br>(9.26대체) | 38 | (건설조달지원) 건설자금 기금지원                                  | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-01 | 국토부      |       |
|      |                                | 39 | (건설조달지원) 임대형기숙사 임대주택 등록 허용                          | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2023-09-29 | 국토부      |       |
|      |                                | 40 | (건설조달지원) 건설공제조합 책임준공보증 신설                           | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-12-27 | 국토부      |       |
|      |                                | 41 | (건설조달지원) 건설공제조합 PF·모기지보증 신설                         | 공급자         | 금융          | 법        | 정책        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 42 | (규제 개선) 도시형생활주택 규제 완화                               | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-12-05 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                | 43 | (규제 개선) 청약시 무주택 거주 기준 확대                            | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2023-11-10 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                | 44 | (재개발·재건축 절차 개선) 공사비 분쟁 예방 해소 장치 제도화                 | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-23 | 국토부      |       |
|      |                                | 45 | (재개발·재건축 절차 개선) 상가 지분포개기 제한                         | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-01-30 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                | 46 | (재개발·재건축 절차 개선) 정비계획 가이드라인 사전제시 의무화                 | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-01-19 | 국토부      |       |
|      |                                | 47 | (재개발·재건축 절차 개선) 특별건축 구역 지정 절차 간소화                   | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-23 | 국토부      |       |
|      |                                | 48 | (재개발·재건축 절차 개선) 신탁방식 시행자 지정요건 완화                    | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-01-19 | 국토부      |       |
|      |                                | 49 | 신탁방식 정비계획·사업계획 통합처리                                 | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-01-19 | 국토부      |       |
| 2023 | 13. 2024년<br>경제정책 방향<br>(1/4)  | 50 | (재개발·재건축 절차 개선) 신탁방식 경미한 변경 주민대표회의 위임               | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-23 | 국토부      |       |
|      |                                | 51 | (재개발·재건축 절차 개선) 전자적 의결 도입                           | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-18 | 국토부      |       |
|      |                                | 52 | (소규모 정비사업 사업성 개선) 면적요건 완화                           | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2023-10-19 | 국토부      |       |
|      |                                | 53 | (소규모 정비사업 사업성 개선) 통합이행 면적기준 완화                      | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2023-10-19 | 국토부      |       |
|      |                                | 54 | (소규모 정비사업 사업성 개선) 기금 융자 지원                          | 공급자         | 금융          | 시행령      | 시행        | 2023-09-26 | 국토부      |       |
|      |                                | 1  | 임차인 거주중인 소형·자기주택(비아파트) 매입 시, 취득세 감면 및<br>청약 무주택자 인정 | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-18 | 행안부      |       |
|      |                                | 2  | 등록임대사업자가 LH 등에 소형·자기주택(비아파트) 양도 허용                  | 공급자         | 제도          | 시행령      | 발의        | 2024-03-19 | 국토부, LH  |       |
|      |                                | 3  | LH 등에서 구축 다세대·다가구 주택 1만호 이상 매입                      | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-04-30 | 국토부, LH  |       |
|      |                                | 4  | 전세대출(중소 재직 청년·신생아 특별) 및 정책모기지(보금자리론)<br>지원 확대       | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-01-29 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                                | 5  | 생활인구 확대: 세컨드 홈 활성화                                  | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-07-01 | 기재부      |       |
|      |                                | 6  | 정주인구 확대: 소멸 고위험 지역 투자활성화 및 중장 여건 개선인 마련             | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      |       |
|      |                                | 7  | '24년 한시적으로 비수도권 개발부담금 100% 감면                       | 공급자         | 세제          | 법        | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                | 8  | 민간 공동주택 제로에너지 건축 의무화 시행 1년 유예                       | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-01-04 | 국토부      |       |

| 연도   | 정책명                          | 순번 | 내용                                                              | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2023 | 13_2024년<br>경제정책 방향<br>(1/4) | 9  | 준공후 미분양, 미착공 공공택지 등 건설사 유동성 부담완화를 위한<br>세제지원, 규정정비 등 방안 강구      | 공급자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-08-02 | 기재부      |       |
|      |                              | 10 | 공공부문 주택공급 추가 확대                                                 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      |       |
|      |                              | 11 | 신규택지 발굴 추진 및 지구개발일자 개선을 통한 택지사업기간 단축                            | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      |       |
|      |                              | 12 | 3기 신도시 조기 주택착공 추진, 기타 신도시 공급 가속화                                | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      |       |
|      |                              | 13 | 공사비 갈등발생시 분쟁조정제도 활성화, 민관합동 사업의 경우 공<br>사비 분담 방안 마련              | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      |       |
|      |                              | 14 | 주택공급 인허가 통합심의 의무화                                               | 공급자         | 제도          | 법        | 시행        | 2024-01-16 | 국토부      |       |
|      |                              | 15 | 주택공급 기타절차(교역영향평가 등)도 인허가 전 완료 관리                                | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                              | 16 | 건설공제조합 통한 유동성 지원 확대                                             | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                              | 17 | 사업성 있으나 유동성 어려운 사업장 LH 매입 후 정상화 방안 검토                           | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부, LH  | 실문 수록 |
|      |                              | 18 | PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통한 사업장 매입 및 재구조화 추진                           | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 금융위      |       |
|      |                              | 19 | 캠코-민간 공동출자 'PF 정상화펀드' 내 PFV가 부동산 매입시 취득<br>세 50% 감면             | 공급자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-12 | 행안부      | 실문 수록 |
|      |                              | 20 | 부동산 PF 시장 안정성 제고를 위한 연구용역(~'24.4) → 부동산개<br>발사업 추진방식의 근본적 개선 추진 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부      |       |
|      |                              | 21 | 수분양자 보호 및 부동산 공급 능력 확충을 위한 토지신탁 내실화<br>방안 마련('24.1Q)            | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                              | 22 | 다주택자 양도세 종과배제 1년 한시 연장                                          | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2024-02-29 | 기재부      | 실문 수록 |
|      |                              | 23 | 주택정책금융 협의체 통한 정책모기지 공급속도 관리 강화                                  | 수요자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-04 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                              | 24 | 중앙기적으로 DSR 적용범위 확대 검토                                           | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-09-01 | 금융위      |       |
|      |                              | 25 | 민간 금융기관의 고정금리 취급 기반 조성(주담대 고정금리 비중<br>50%까지 상향 관리)              | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-08-09 | 금융위      |       |
|      |                              | 26 | 고정금리 대환시 중도상환수수료 감면                                             | 수요자         | 금융          | 기타       | 발의        | 2024-07-12 | 금융위      |       |
|      |                              | 27 | 시중은행의 장기 고정금리 주담대 공급 확대를 위한 커버드 본드<br>발행 및 투자활성화방안 마련           | 수요자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-05-27 | 국토부, 금융위 |       |
|      |                              | 28 | 부동산업, 건설업 여신율 각각 총대출의 30% 이하로 제한                                | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-05-27 | 금융위      |       |
|      |                              | 29 | 부동산업, 건설업 여신 대손충당금 적립률 100% → 130% 인상                           | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-21 | 금융위      |       |

| 연도   | 정책명                                  | 순번 | 내용                        | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|--------------------------------------|----|---------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2023 | 14. 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안<br>(1. 10대책) | 1  | 안전진단 통과 의무시기 조정           | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 2  | 사업주체 구성 조기화               | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 3  | 신탁방식 효율화                  | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 4  | 노후도 요건 완화                 | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 5  | 기금용자 신설 및 보증대상 확대         | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 6  | 초과이익 제외 비용인정 확대           | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2024-03-27 | 국토부      |       |
|      |                                      | 7  | 공사비 갈등 예방 및 조기 해소         | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-01-24 | 국토부      |       |
|      |                                      | 8  | 도시분쟁조정위 재판 효력 부여          | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-07-22 | 국토부      |       |
|      |                                      | 9  | 선도지구 지정                   | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 10 | 미래도시 펀드 조성                | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부, 금융위 | 성문 수록 |
|      |                                      | 11 | 신도시 정비 전용 보증상품 출시         | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                      | 12 | 총괄사업관리자 운영                | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                      | 13 | 공공기여금 유동화 추진              | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                      | 14 | 이주단지 조성                   | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                      | 15 | 소규모 정비 사업요건 개선            | 공급자         | 제도          | 시행령      | 발의        | 2024-08-12 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 16 | 소규모 정비 공공참여 확대            | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                      | 17 | 소규모 정비 절차 간소화             | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-01 | 국토부      |       |
|      |                                      | 18 | 도시복합사업 우선공급기준일 합리화 및 일몰연장 | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-28 | 국토부      | 성문 수록 |
|      |                                      | 19 | 융자를 인센티브 및 기금용자 지원 확대     | 공급자         | 금융          | 법        | 정책        | 2024-01-10 | 국토부, HUG |       |
|      |                                      | 20 | 재정비촉진지구 노후요건 완화           | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                      | 21 | 도생주 세대수 제한 폐지             | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-09 | 국토부      |       |
|      |                                      | 22 | 도생주 방 설치 제한 폐지            | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                      | 23 | 도생주 주차장 기준 완화             | 공급자         | 제도          | 기타       | 발의        | 2024-01-31 | 국토부      |       |
|      |                                      | 24 | 중상상업지역 단일공동주택 건축 허용       | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                      | 25 | 오피스텔 발코니 허용               | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-23 | 국토부      |       |
|      |                                      | 26 | 신축 소형 주택 원시취득세 감면         | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-12 | 행안부      | 성문 수록 |

| 연도   | 정책명                                           | 순번 | 내용                                                   | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행<br>주체 | 비고    |
|------|-----------------------------------------------|----|------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2023 | 14. 주택공급<br>확대 및<br>건설경기<br>보완방안<br>(1. 10대책) | 27 | 비이파트 융자심사기준 신설                                       | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                               | 28 | PF 보증제도 확대 및 요건 완화                                   | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부, HUG | 실문 수록 |
|      |                                               | 29 | 도시형생활주택 등 융자한도 상향                                    | 수요자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                               | 30 | 개인 소형 건축 취득세 · 양도세 · 중부세 산정시 주택수 제외                  | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2024-03-26 | 행안부, 기재부 | 실문 수록 |
|      |                                               | 31 | 임대사업자 소형 기축 주택수 제외                                   | 공급자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2024-03-26 | 행안부      | 실문 수록 |
|      |                                               | 32 | 단기 등록임대 복원                                           | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                               | 33 | 주택가격 안정방식 개선                                         | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 34 | 공공지원 민간임대 대출기관 확대                                    | 공급자         | 금융          | 시행령      | 시행        | 2024-02-29 | 국토부      |       |
|      |                                               | 35 | 기업형 사업자 기금융자 한도 상향                                   | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 36 | 자율형 장기임대 도입                                          | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-06-17 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                               | 37 | 신축매입임대 단가 현실화 및 물량 확대, 매입 평가방식 보완                    | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부, LH  | 실문 수록 |
|      |                                               | 38 | 신축매입임대 PF 보증 도입                                      | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 39 | 신축매입임대 운영률 인센티브 확대                                   | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-03-19 | 국토부      |       |
|      |                                               | 40 | 전세사기 피해주택 협의 매수                                      | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-20 | 국토부, LH  | 실문 수록 |
|      |                                               | 41 | 전세임대 지원 신설(기존주택 매입임대→전세임대→다체 공공임대 등 맞춤형 3단계 지원체계 구축) | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 42 | 매입임대 요건 완화                                           | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-20 | 국토부      |       |
|      |                                               | 43 | 추거용 오피스텔 구입대출 지원 및 전세대출 저리대출 조기화                     | 수요자         | 금융          | 법        | 발의        | 2024-06-24 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                               | 44 | 전세피해지원센터 일원화 시범사업 실시(지원체계 정교화)                       | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-01 | 국토부      |       |
|      |                                               | 45 | 전세피해 임차인 법률전문가 연계 강화                                 | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-04-27 | 국토부      |       |
|      |                                               | 46 | 중개사 공제제도 확대, 지급절차 간소화                                | 수요자         | 제도          | 시행령      | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 47 | 공인중개사 확인 · 설명 의무 강화                                  | 수요자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-07-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 47 | 공인중개사 확인 · 설명 의무 강화                                  | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-07-10 | 국토부      |       |
|      |                                               | 48 | 임대관리업체 요건 강화 및 의무 부여                                 | 수요자         | 제도          | 시행령      | 발의        | 2024-01-31 | 국토부      |       |
|      |                                               | 48 | 임대관리업체 요건 강화 및 의무 부여                                 | 수요자         | 제도          | 기타       | 발의        | 2024-01-31 | 국토부      |       |
|      |                                               | 49 | 확정일자 확인 후 대출 사업 확대                                   | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-04-01 | 국토부      |       |

| 연도   | 정책명                                          | 순번 | 내용                                   | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행<br>주체 | 비고    |
|------|----------------------------------------------|----|--------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2023 | 14. 주택공급<br>확대 및<br>건설경기<br>보완방안<br>(1.10대책) | 50 | 안심전세임 고도화                            | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-05-31 | 국토부      |       |
|      |                                              | 51 | 토지리턴제 확대 및 시행 연장                     | 공급자         | 제도          | 법        | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                              | 52 | 민간참여사업 LH 연간 물량의 최대 30%(인하가 기준)까지 확대 | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-04-26 | 국토부, LH  |       |
|      |                                              | 53 | 민간 단독 사업시행 근거 마련                     | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-07-31 | 국토부      |       |
|      |                                              | 54 | 수도권 24년 신규택지 발굴                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                              | 55 | 수도권 신도시 토지이용 효율화                     | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                              | 56 | 신도시리츠 도입                             | 공급자         | 금융          | 법        | 발의        | 2024-08-19 | 국토부      |       |
|      |                                              | 57 | 지방공사 참여 확대                           | 공급자         | 제도          | 시행령      | 시행        | 2024-06-13 | 국토부      |       |
|      |                                              | 58 | 조기 보상착수 의무화                          | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-01-25 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                              | 59 | PF 대출 대환보증 신설                        | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-08 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                              | 60 | 보증기관 상설임의제 구성                        | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-04-27 | 국토부      |       |
|      |                                              | 61 | PF-ABCP의 대출 전환 확대                    | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-06 | 국토부      |       |
|      |                                              | 62 | 책임준공보증 확대                            | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-03-28 | 국토부      |       |
|      |                                              | 63 | 비주택 PF보증 도입                          | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                              | 64 | 건설사 특별융자 확대                          | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-16 | 국토부      |       |
|      |                                              | 65 | 지방 준공후 미분양 임대주택 활용시 원시취득세 감면         | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-12 | 행안부      |       |
|      |                                              | 66 | 지방 준공후 미분양 구입시 주택수 제외                | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2024-05-28 | 행안부, 기재부 |       |
|      |                                              | 67 | 지방 준공후 미분양 구입시 1세대1주택 특례 적용          | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-08-02 | 기재부      | 실문 수록 |
|      |                                              | 68 | 인구감소지역 1주택 추가 구입시 1주택 특례 유지          | 수요자         | 세제          | 법        | 정책        | 2024-01-10 | 기재부      | 실문 수록 |
|      |                                              | 68 | 인구감소지역 1주택 추가 구입시 1주택 특례 유지          | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-07-01 | 기재부      |       |
|      |                                              | 68 | 인구감소지역 1주택 추가 구입시 1주택 특례 유지          | 수요자         | 세제          | 시행령      | 시행        | 2024-05-28 | 행안부      |       |
|      |                                              | 69 | 공공지원 민간임대 지원 양수 기준 완화                | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-29 | 국토부, HUG |       |
|      |                                              | 70 | 민관합동PF 조정위 기능 강화                     | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부      |       |
|      |                                              | 71 | 건설분쟁조정위 기능 강화                        | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-23 | 국토부      |       |
|      |                                              | 72 | 민간사업장 LH 매입후 정상화                     | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부, LH  |       |
|      |                                              | 73 | 수분양자 애로 해소                           | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-06 | 국토부      |       |

| 연도   | 정책명                                                       | 순번 | 내용                                                                  | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체   | 비고  |
|------|-----------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|---------|-----|
| 2020 | 15 부동산<br>PF의 질서있는<br>연착륙을 위한<br>향후 정책 방향<br>발표<br>(5/14) | 74 | 하도급대금 체불 피해 방지                                                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-02-06 | 국토부,공정위 | 기법의 |
|      |                                                           | 75 | 위기사업장 모니터링 체계 구축                                                    | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-01-02 | 국토부     |     |
|      |                                                           | 76 | 재정 집행을 통한 건설투자 확대                                                   | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-02-07 | 국토부     |     |
|      |                                                           | 77 | 민자사업 확대                                                             | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-01-10 | 국토부     |     |
|      |                                                           | 1  | 평가기준 개선                                                             | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-07-31 | 금융위     | 기법의 |
|      |                                                           | 2  | 단계적 평가 추진                                                           | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-07-31 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 3  | HUG·주금공 PF사업자보증 규모(10조원) 순차 확대                                      | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-05-14 | 국토부,금융위 |     |
|      |                                                           | 4  | 非주택사업장 대상으로 건설공제조합의 PF사업자보증 프로그램 신설                                 | 공급자         | 제도          | 법        | 정책        | 2024-05-14 | 국토부     |     |
|      |                                                           | 5  | 자금조달 애로를 겪는 정상 PF 사업장에 추가자금 보증 제공                                   | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-04-30 | 국토부     | 기법의 |
|      |                                                           | 6  | 캠코펀드 조성에 40% 내, 정상화 가능사업장 추가대출 허용                                   | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-05-14 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 7  | PF 과도한 수수료 사례 점검, 개선                                                | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-05-14 | 국토부     |     |
|      |                                                           | 8  | 대주단협약; 사업장의 만기연장·이자유예 조건 강화                                         | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-07-08 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 9  | 경·공매 대상·계획 등에 대한 세부기준 마련, 경·공매 사업장 토<br>지가격을 공시지가로 평가하는 등 원활한 매각 유도 | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-07-31 | 금융위     | 기법의 |
|      |                                                           | 10 | PF 경·공매 매입자금 공동대출 신디케이트론 조성                                         | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-06-20 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 11 | 단기 사업성 회복 어려운 사업장 LH 토지매입(확약), 원소유자 재매<br>입 우선권 부여                  | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-04-03 | 국토부, LH |     |
|      |                                                           | 12 | 캠코 등 부실채권 정리자금 마련, 금융회사 인센티브 제공(우선매수<br>권 등)                        | 공급자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-06-12 | 행안부,기재부 |     |
| 2021 | 16 하반기<br>매입임대주택<br>신속공급 계획<br>(6/17)                     | 13 | 부동산PF 민간자금 공급촉진, 원활한 PF 재구조화·정리 유도                                  | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-05-14 | 금융위     | 기법의 |
|      |                                                           | 14 | 제2금융권 총당금 저입금을 모니터링하며 충분한 총당금 저입 지도                                 | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-05-14 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 15 | PF순실패 제2금융권 건전성 리스크 대비한 적극적 자본금 저입 유도                               | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-05-14 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 16 | '94조원+α 시장안정 프로그램 집행, 시장·건설사·제2금융권<br>상황 모니터링 및 필요 시 즉시 대응          | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-05-14 | 금융위     |     |
|      |                                                           | 1  | 신속매입 공정 관리                                                          | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-06-17 | 국토부     | 기법의 |
|      |                                                           | 2  | 신속매입안정 절차 단축                                                        | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-06-17 | 국토부, LH |     |
|      |                                                           | 3  | 매입임대 조직 인력확대                                                        | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-06-24 | 국토부, LH |     |

| 연도   | 정책명                                            | 순번 | 내용                                                | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도화<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 16. 하반기<br>매입임대주택<br>신속공급 계획<br>(6/17)         | 4  | 건설사 토지, 주택 취득세 감면율 확대(10→15%)                     | 공급자         | 금융          | 법        | 정책        | 2024-06-17 | 국토부, HUG |       |
|      |                                                | 5  | 법인의 토지 양도세 추가세율(10%) 배제 일몰기한 연장                   | 공급자         | 제도          | 시행령      | 정책        | 2024-06-17 | 국토부      |       |
|      |                                                | 6  | 매입임대 정부지원단가 현실화                                   | 공급자         | 세제          | 기타       | 정책        | 2024-06-17 | 행안부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 7  | 지방공사 타당성 검토 면제                                    | 공급자         | 세제          | 기타       | 정책        | 2024-06-17 | 기재부      |       |
|      |                                                | 8  | LH신축매입 HUG PF보증 지방공사.자자채로 확대                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-06-18 | 국토부      |       |
|      |                                                | 9  | 대국민/사업자 맞춤형 홍보(매입임대 공급)                           | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-06-18 | 국토부      |       |
|      |                                                | 1  | 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채 취득시 1주택자 간주                 | 수요자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-07-01 | 기재부      | 기법의   |
|      |                                                | 2  | 도시형 생활주택 건축규제(300가구 미만) 폐지                        | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-08-09 | 국토부      |       |
|      |                                                | 3  | 부동산 PF 제도개선 방안 발표 예정(시행입계 내실화, 자기자본 비율 치등 인센티브 등) | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-07-03 | 국토부, 금융위 |       |
|      | 17. 2024년<br>하반기<br>경제정책방향<br>(7/3)            | 1  | 계획 통합처리 등 절차 간소화                                  | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-02 | 국토부      |       |
|      |                                                | 2  | 합동조정회의 신설 등 인허가 지원                                | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-02 | 국토부      |       |
|      |                                                | 3  | 공공관리 강화                                           | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-02 | 국토부      |       |
|      |                                                | 4  | 분쟁 신속조정                                           | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-02 | 국토부      |       |
|      |                                                | 5  | 정비사업 대출보증 규모 확대                                   | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부, HUG |       |
|      |                                                | 6  | 분담금 납부시 주택연금 활용                                   | 수요자         | 금융          | 시행령      | 정책        | 2024-08-08 | 금융위      | 실문 수록 |
|      |                                                | 7  | 재건축사업자(조합)·조합원 취득세 감면                             | 수요자         | 세제          | 법        | 정책        | 2024-08-08 | 행안부      |       |
|      |                                                | 8  | 최대유적률 추가 허용                                       | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-02 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 9  | 임대주택 인수가격 상향                                      | 공급자         | 제도          | 법        | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      | 실문 수록 |
| 2023 | 18. 국민<br>주거안정을 위한<br>주택공급 확대<br>방안<br>(8.8대책) | 10 | 건축물 높이제한 및 공원녹지 확보기준 완화                           | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-02 | 국토부      |       |
|      |                                                | 11 | 기분방정·1기 신도시별 기본계획 공개                              | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-08-14 | 국토부      |       |
|      |                                                | 12 | 1기 신도시 선도지구 선정                                    | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-09-23 | 국토부      |       |
|      |                                                | 13 | 노후개획도시 정비 기본계획 수립                                 | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-08-29 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 14 | 신축매입 규모 확대                                        | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-08-08 | 국토부, LH  |       |
|      |                                                | 15 | 매입양정 체결기간 단축                                      | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부, LH  |       |
|      |                                                | 16 | 주택 월거·준주택 건설 시 취득세 종과배제                           | 공급자         | 세제          | 시행령      | 정책        | 2024-08-08 | 행안부      | 실문 수록 |

| 연도   | 정책명                                            | 순번 | 내용                          | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도와<br>날짜  | 시행 주체    | 비고    |
|------|------------------------------------------------|----|-----------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 18. 국민<br>주거안정을 위한<br>주택공급 확대<br>방안<br>(8.8대책) | 17 | PF 특약보증 가입시 대출 지원           | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-09-11 | 국토부, HUG |       |
|      |                                                | 18 | 최소 6년 임대 후분양전환 매입임대 도입      | 수요자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 19 | 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화         | 공급자         | 세제          | 시행령      | 정책        | 2024-08-08 | 행안부      |       |
|      |                                                | 20 | 단기등록임대 도입                   | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-25 | 국토부      |       |
|      |                                                | 21 | 임대사업자 취득세·재산세 감면, 일몰기한 연장   | 공급자         | 세제          | 법        | 정책        | 2024-08-14 | 행안부      |       |
|      |                                                | 22 | 임대형기숙사 취득세·재산세 감면           | 수요자         | 세제          | 법        | 정책        | 2024-08-14 | 행안부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 23 | 소형주택 구입시 세제 상 주택수 제외        | 수요자         | 세제          | 법        | 시행        | 2024-08-14 | 행안부, 기재부 |       |
|      |                                                | 24 | 생애최초 구입시 취득세 감면 한도 확대       | 수요자         | 세제          | 법        | 정책        | 2024-08-14 | 행안부      |       |
|      |                                                | 25 | 청약 무주택 인정기준 완화              | 수요자         | 제도          | 기타       | 발의        | 2024-09-20 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 26 | 임대인 정보제공 확대                 | 수요자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-25 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 27 | 자율주택정비사업 자금용자 지원 및 용적률 완화   | 공급자         | 금융          | 법        | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 28 | 신축매입양정 심사 시 가점 부여           | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부, LH  |       |
|      |                                                | 29 | 뉴딜리지 선도사업 선정 및 기반·편의시설 국비지원 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 30 | 든든전세주택 유형 신설                | 공급자         | 금융          | 기타       | 시행        | 2024-08-16 | 국토부, HUG |       |
|      |                                                | 31 | 非아파트 전세임대 확대 공급             | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 32 | 수도권 공공택지 미분양 매입확약 제공        | 공급자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-08-19 | 국토부      |       |
|      |                                                | 33 | 매입임대 증부세 환산배제 요건 완화         | 수요자         | 세제          | 시행령      | 정책        | 2024-08-08 | 기재부      |       |
|      |                                                | 34 | 후분양 조건부 공공택지 선분양 허용         | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 35 | 신도시 공공리츠 도입 기반 마련           | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 36 | 광명시흥 등 3개 지구 지방공사 참여 확대     | 공급자         | 제도          | 시행령      | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 37 | 민간공동 택지조성사업                 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 38 | 신규택지 후보지 발표                 | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 39 | 수도권 공공택지 토지이용 효율성 제고        | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 40 | 인·허가 처리절차 개선                | 공급자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 41 | PF 조정위 대상 민간 개발사업 확대        | 공급자         | 제도          | 법        | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 42 | 도시형생활주택 면적 제한 완화            | 공급자         | 제도          | 시행령      | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      | 실문 수록 |

| 연도   | 정책명                                            | 순번 | 내용                                        | 유형<br>(대분류) | 유형<br>(소분류) | 법령<br>단위 | 제도화<br>수준 | 제도와 날짜     | 시행 주체    | 비고    |
|------|------------------------------------------------|----|-------------------------------------------|-------------|-------------|----------|-----------|------------|----------|-------|
| 2020 | 18. 국민<br>주거안정을 위한<br>주택공급 확대<br>방안<br>(8.8대책) | 43 | 소규모정비사업 임대주택 인수가격 및 용도지역 상향               | 공급자         | 제도          | 법        | 발의        | 2024-09-04 | 국토부      | 실문 수록 |
|      |                                                | 43 | 소규모정비사업 임대주택 인수가격 및 용도지역 상향               | 공급자         | 제도          | 시행령      | 발의        | 2024-09-23 | 국토부      |       |
|      |                                                | 44 | 지방 미분양 CR리츠 도입                            | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 45 | 준공전 미분양 PF 대출 보증제도 확대                     | 공급자         | 금융          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부, HUG | 기법의   |
|      |                                                | 46 | 준공후 미분양 임대주택 활용 시 원시취득세 감면, 구입시 1세대1주택 특례 | 공급자         | 세제          | 법        | 발의        | 2024-08-02 | 행안부, 기재부 |       |
|      |                                                | 47 | 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 이상거래 기획조사 실시           | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-08-13 | 국토부      |       |
|      |                                                | 48 | 서울 GB 및 안정지역 정밀 기획조사                      | 수요자         | 제도          | 기타       | 정책        | 2024-08-08 | 국토부      |       |
|      |                                                | 49 | 토지거래허가구역 이용실태 조사                          | 수요자         | 제도          | 기타       | 시행        | 2024-09-03 | 서울시      |       |

출처: 한국부동산개발협회 정책 발표 내부자료 재정리

## ■ 부록2: 부동산정책 중요도 평가 설문조사 설문지

### 부동산정책 중요도 설문조사

안녕하십니까,

한국부동산개발협회는 국토연구원과 함께하는 정책연구용역 **「부동산 공급정책의 현황·쟁점과 개선방안(수행기관 : 한국부동산개발협회)」**과 관련하여 정책의 중요도를 평가하기 위해 **「부동산정책 중요도 설문조사」**를 실시하고 있습니다. 바쁘시겠지만, 정확한 작성과 적극적인 협조해 주시면 큰 도움이 되겠습니다.

설문에 응답하신 내용은 연구 목적 이외의 다른 용도로 사용되지 않으며, 통계법 제33조(비밀의 보호 등) 및 34조(통계작성사무 종사자 등의 의무)에 의거해 비밀이 보장됨을 알려드립니다.

2024. 11.

한국부동산개발협회장

○ 한국부동산개발협회 정책연구실

한지혜 부연구위원 02-501-8905 [rnd@koda.or.kr](mailto:rnd@koda.or.kr)

#### ※ 설문개요

- 본 설문은 **현 정부(‘22.6~’24.8)의 부동산정책에 대한 중요도 평가**를 목적으로 합니다. 설문은 **총 81개의 세부 과제**로 구성되며, 각 과제의 중요도는 **리커트(Likert) 척도**로 평가됩니다. 설문 문항은 크게 **수요자 중심 정책**과 **공급자 중심 정책**으로 나뉘며, **부동산시장 안정화에 직접적이며 긍정적인 영향을 미치는 정책**\*일수록 **높은 중요도로 평가**됩니다.

\* 부동산 공급속도 향상, 사업참여 활성화, 가격 안정화 등 시장 안정화에 기여하는 정책일수록 긍정적으로 평가

| 척도 | 기호 | 정의    |
|----|----|-------|
| 5  | ◎  | 매우 중요 |
| 3  | ○  | 중요    |
| 1  | △  | 보통    |

## 1. 수요자 중심 정책

- 수요자 중심 정책은 주택 구매 및 임대를 원하는 국민들의 다양한 요구를 반영하고, 주택시장의 유동성을 높여 안정적인 주거환경을 조성하고자 하는 정책으로 금융지원 확대, 세제 혜택, 제도 개선의 세 가지 측면으로 분류됨

| 구분      | No | 세부 과제명                            | 매우<br>중요 | 중요 | 보통 |
|---------|----|-----------------------------------|----------|----|----|
| ①<br>금융 | 1  | HUG 중도금대출 보증 분양가 기준(현행 12억) 폐지    |          |    |    |
|         | 2  | 생활안정·임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화        |          |    |    |
|         | 3  | 서민·실수요자 대상 LTV 우대한도 상향(4→6억)      |          |    |    |
|         | 4  | 신혼부부 주택구입·전세 자금 특례대출 소득요건 완화      |          |    |    |
|         | 5  | 저금리·고정금리 주담대로 대환대출(20조원) 시행       |          |    |    |
|         | 6  | 전세사기 피해 입차인 금융지원 확대               |          |    |    |
|         | 7  | 정비사업 분담금 납부시 주택연금 활용              |          |    |    |
|         | 8  | 차주단위 DSR 3단계 시행에 따른 생활밀착형 규제 보완   |          |    |    |
|         | 9  | 특례보증자리론 출시                        |          |    |    |
| ②<br>세제 | 1  | 개인 신축 소형주택 취득세·양도세·종부세 산정시 주택수 제외 |          |    |    |
|         | 2  | 노인복지주택용 부동산 취득세·재산세 감면기한 연장       |          |    |    |
|         | 3  | 다주택자 양도세 중과배제 1년 한시 연장            |          |    |    |
|         | 4  | 다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과배제            |          |    |    |
|         | 5  | 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대           |          |    |    |
|         | 6  | 신축 소형주택 원시취득세 감면                  |          |    |    |
|         | 7  | 인구감소지역 주택 추가 구입시 1세대1주택 특례 유지     |          |    |    |
|         | 8  | 임대형 기숙사 취득세·재산세 감면                |          |    |    |
|         | 9  | 지방 준공 후 미분양 추가 구입시 1세대 1주택 특례 적용  |          |    |    |
| ③<br>제도 | 1  | 규제지역 단계적 해제                       |          |    |    |
|         | 2  | 분양전환형 신축매입 신규 도입(최소 6년 임대)        |          |    |    |
|         | 3  | 비아파트 구입자 청약 무주택 인정범위 확대           |          |    |    |
|         | 4  | 수도권 분양가상한제 주택 실거주 의무 폐지           |          |    |    |
|         | 5  | 임차인 비아파트 정보제공 확대(안심전세업 임대인 정보 공개) |          |    |    |
|         | 6  | 전매제한 기간 개선·완화(수도권 3년, 비수도권 1년)    |          |    |    |
|         | 7  | 전세사기 피해주택 LH 감정가로 협의 매수           |          |    |    |
|         | 8  | 청약당첨 1주택자 기존주택 처분 의무 폐지           |          |    |    |
|         | 9  | 청약시 무주택 간주 소형주택 기준가격 상향 및 적용범위 확대 |          |    |    |

## 2. 공급자 중심 정책

- 공급자 중심 정책은 주택시장 불균형을 해소하고, 안정적인 공급 확대를 위해 주택가격 안정화를 도모하고자 하는 정책으로 건설산업 지원 및 토지공급 확대를 위한 금융, 세제, 제도, 그리고 정비사업 관련 정책 등 네 가지 측면으로 분류됨

| 구분      | No | 세부 과제명                              | 매우<br>중요 | 중요 | 보통 |
|---------|----|-------------------------------------|----------|----|----|
| ①<br>금융 | 1  | PF 정상화펀드 인수 사업장 PF보증 우대 제공          |          |    |    |
|         | 2  | PF대출 대환보증 신설                        |          |    |    |
|         | 3  | PF대출 보증대상(금리, 주택유형 등) 요건 완화 및 규모 확대 |          |    |    |
|         | 4  | 노인복지주택 대상 주택기금의 공공지원 민간임대 용자 지원     |          |    |    |
|         | 5  | 도시형생활주택·오피스텔 공적보증 지원 강화             |          |    |    |
|         | 6  | 리츠 자산 부동산 지분 규제 완화(50→20%)          |          |    |    |
|         | 7  | 미분양 주택 PF대출 보증상품 신설                 |          |    |    |
|         | 8  | 은행권 중도금대출 심사시 초기분양률 기준 합리화          |          |    |    |
|         | 9  | 지방 미분양 CR리츠 도입                      |          |    |    |
| ②<br>세제 | 1  | PF 정상화펀드 내 PFV 부동산 매입시 취득세 50% 감면   |          |    |    |
|         | 2  | 건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면을 확대           |          |    |    |
|         | 3  | 공공주택사업자 등 법인 세율 인하(절반 수준)           |          |    |    |
|         | 4  | 매입임대주택 종부세 합산배제(15년 이상 임대시 가액요건 상향) |          |    |    |
|         | 5  | 민간 건설임대(개인) 양도세 장기보유특별공제 특례 연장      |          |    |    |
|         | 6  | 민간 건설임대(법인) 법인세 추가 과세 배제 요건 완화      |          |    |    |
|         | 7  | 민간 건설임대(법인·개인) 종부세 합산배제 혜택 확대       |          |    |    |
|         | 8  | 신축매입임대 위해 주택 철거 후 준주택 건설 시 취득세 종과배제 |          |    |    |
|         | 9  | 토지지원리츠 종부세 합산배제                     |          |    |    |
|         | 10 | 한시적(24년) 비수도권 개발부담금 100% 감면         |          |    |    |
| ③<br>제도 | 1  | 3기 신도시 공공택지 보상절차 조기 착수 의무화          |          |    |    |
|         | 2  | 공공분야 신축 매입약정 활성화(현행 용적률 1.2배 추가 허용) |          |    |    |
|         | 3  | 공공주택지구계획 및 주택사업계획 동시 승인(기간 단축)      |          |    |    |
|         | 4  | 공공택지 지구지정-지구계획 승인 절차 통합             |          |    |    |
|         | 5  | 규제 최소화 기업형 소형주택 장기임대 신규 도입          |          |    |    |
|         | 6  | 도시형생활주택 건축면적 제한 완화                  |          |    |    |
|         | 7  | 도시형생활주택 세대수 확대(단지형 소형주택 공급)         |          |    |    |
|         | 8  | 도시형생활주택 투룸 비중 상향 및 주차장 수 강화         |          |    |    |
|         | 9  | 분양주택 임대전환(공공지원 민간임대 전환) 지원          |          |    |    |
|         | 10 | 비아파트 전세임대 확대 공급                     |          |    |    |
|         | 11 | 소형주택 단기 등록임대 도입                     |          |    |    |
|         | 12 | 수도권 공공택지 토지이용 효율화 및 물량 확대           |          |    |    |
|         | 13 | 신축매입약정 단가 현실화 및 물량 확대               |          |    |    |
|         | 14 | 신축매입임대 매입약정 절차 단축                   |          |    |    |
|         | 15 | 일시적 유동성 부재 사업장 LH 매입 후 정상화          |          |    |    |

| 구분            | No | 세부 과제명                                     | 매우<br>중요 | 중요 | 보통 |
|---------------|----|--------------------------------------------|----------|----|----|
| ④<br>정비<br>사업 | 16 | 착공 전 지하안전평가 완료 조건부 승인                      |          |    |    |
|               | 1  | 노후계획도시 정비 위한 미래도시 펀드 조성                    |          |    |    |
|               | 2  | 사업 초기 자금지원 위한 기금융자 신설 및 보증대상 확대            |          |    |    |
|               | 3  | 재건축부담금 합리적 감면                              |          |    |    |
|               | 4  | 공공 도심복합사업 연내 지구지정(1만호) 및 주택사업 인허가(3천호) 가시화 |          |    |    |
|               | 5  | 노후계획도시 선도지구 지정                             |          |    |    |
|               | 6  | 노후계획도시 정비 기본계획 수립                          |          |    |    |
|               | 7  | 노후계획도시 특별법 및 재초환법 제정·개정 추진                 |          |    |    |
|               | 8  | 도심복합사업 토지주 우선공급기준일 합리화 및 일몰연장              |          |    |    |
|               | 9  | 민간도심복합 사업 신설                               |          |    |    |
|               | 10 | 소규모 재건축 연접 복수단지 통합개발 허용(사업요건 충족시)          |          |    |    |
|               | 11 | 소규모 정비 및 도심복합사업 사업요건 개선(구역범위 확대 및 노후도 완화)  |          |    |    |
|               | 12 | 소규모정비사업 임대주택 용도지역 상향                       |          |    |    |
|               | 13 | 안전진단 제도개선 착수(평가항목, 적정성검토 등 완화)             |          |    |    |
|               | 14 | 재개발 노후도 요건 완화                              |          |    |    |
|               | 15 | 재개발·재건축 상가 지분포개기 제한                        |          |    |    |
|               | 16 | 정비구역 지정 및 조합설립인가 동시 처리 허용 등 사업주체 구성 조거화    |          |    |    |
|               | 17 | 정비사업 임대주택 인수가격 상향                          |          |    |    |
|               | 18 | 정비사업 최대용적을 법적상한 이상 추가 허용                   |          |    |    |
|               | 19 | 정비사업 통합심의 제도 확대 및 운영 내실화                   |          |    |    |
|               | 20 | 주택공급 기타절차(교육영향평가 등) 인허가 전 완료 관리            |          |    |    |

### 3. 기타 의견

기타 정책 관련 의견을 적어주십시오.

## 참 고

## 부동산 정책 과제 세부 설명서

### 1. 수요자 중심 정책

#### ① 금융

1. 분양가 관계없이 모든 분양주택의 HUG 중도금대출 허용
2. 생활안정금 및 임차보증금 반환 목적(주택구입목적 외) 주담대 대출한도 폐지
3. 서민·실수요자의 규제지역 내 주택구입목적 주담대 취급시 LTV 우대한도 상향
4. 신혼부부 주담대 당초 7천→8.5천만원, 전세대출 당초 6천→7.5천만원으로 각 15백만원 소득요건 상향
5. 변동금리 주택담보대출을 장기 고정금리 대출로 갈아탈 수 있도록 안심전환대출 추진
6. 주거용 오피스텔도 보증자리론 지원, 경매 개시에 따른 피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 처리대환 조기 지원
7. 주택연금 가입자가 정비사업 분담금을 납부할 수 있도록 주택연금 개별인출 목적 및 한도 확대
8. 신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지, 긴급생계용도 주담대 DSR 배제 한도 등 확대
9. 기존 정책모기지(보증자리론)에 안심전환대출 및 적격대출 통합 운영(주택가격 및 소득요건 등 확대)

#### ② 세제

1. 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택(60㎡ 이하, 수도권 6억·지방 3억 이하, 아파트 제외)은 세제 산정시 주택 수 제외
2. 저소득층, 중산층 이용 가능한 실버타운 활성화 정책의 일환
3. 다주택자 양도세 중과배제 1년 한시 연장
4. 다주택자 취득세 중과제도 완화 및 양도세 중과배제 연장
5. 생애최초 소형주택 구입한 자는 취득세 감면 기준 200만원에서 300만원으로 한도 확대
6. 2년간 준공되는 신축 소형주택에 대한 원시취득세 최대 50% 감면
7. 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채 신규 취득시 1주택자로 간주(1세대 1주택 특례 적용)
8. 등록임대 유형으로 신설된 임대형 기숙사(공유주택)를 취득세, 재산세 감면 대상에 신규로 포함
9. 기존 1주택자가 지방 준공 후 미분양주택 최초 구입시 1세대 1주택 특례 적용

#### ③ 제도

1. 주택시장 상황 및 시장 전반에 미치는 영향 등을 고려하여 투자과열지구 및 조정대상지역 중 일부 지역 해제 검토
2. 최소 6년 임대 후 분양전환 가능한 신축매입주택 도입 및 주택도시기금 저리 자금 대출 지원
3. 비아파트 구입자를 무주택자로 인정하는 비아파트의 범위 확대(85㎡ 이하, 수도권 5억·지방 3억 이하)
4. 분양가상한제 주택에 적용되는 실거주 의무 폐지 조속 추진
5. 임차인이 임대인 동의 없이 안심 전세 앱에서 임대인 주택보유 건수 등 정보 확인할 수 있는 법적 근거 마련
6. 기존 전매제한 기간 수도권 10년에서 3년으로, 비수도권 4년에서 1년으로 완화

7. LH가 낙찰가보다 조기에 피해주택 협의 매수(감정가)하여 보증금 반환 조기화 및 반환금액 확대
8. 청약 당첨된 1주택자에게 부과되는 기존주택 처분의무 폐지
9. 청약 무주택 간주 소형주택 기준을 수도권 1.6억, 비수도권 1억으로 확대, 적용 범위도 민영·공공주택 일반·특별공급 모두 포함

## 2. 공급자 중심 정책

### ① 금융

1. PF 정상화 펀드 인수 사업장 대상으로 PF보증 비율 확대, 대출한도 확대, 대출금 상환방식 다양화 등 우대 제공
2. 보증 없이 고금리 PF대출 받은 사업장의 저금리 대환을 위해 HUG PF 보증 발급
3. 중소형 사업장 등 대상 PF보증 10조 원까지 발급 확대(대상 금리, 주택 유형, 사업자 요건, 심사 방식 등 완화)
4. 노인복지주택 대상 주택기금의 공공지원 민간임대 용자 지원 추진
5. 도시형생활주택·오피스텔 PF대출 보증한도 확대(70→80%), 자기자본 선투입 요건 완화 등 공적 보증 지원도 강화
6. 리츠가 부동산 법인 지분을 50% 초과 소유한 경우에만 부동산으로 인정하였으나, 20% 이상 보유한 경우도 인정하도록 완화
7. 준공 전 미분양 사업장에 PF대출 받을 수 있도록 보증지원
8. 은행권 중도금 대출시 초기분양률 등 과도한 보수적 기준 적용 관행 합리화 점검(초기분양률 높게 요구하는 사례 발생)
9. 시행·시공사 및 재무적투자자가 투자한 리츠가 지방 미분양주택 매입·운영하여 미분양 리스크 해소

### ② 세제

1. 캠프-민간 공동출자 PF 정상화 펀드 내 PFV가 부동산 매입시 한시(∼'25년) 취득세 50% 감면
2. 건설사의 토지·주택 취득 시 취득세 감면을 확대(10→15%), 법인의 토지 양도세 추가세율(10%) 배제 일몰기한 연장
3. 기존 3주택 이상 보유시 종과 누진세율(0.5~5.0%)에서 주택 수 관계없이 기본 누진세율(0.5~2.7%) 적용으로 변경
4. 15년 이상 임대시 공시가격 9억(비수도권 6억) 이하 매입임대주택에 대해 종부세 합산배제 허용
5. 10년 이상 임대한 건설임대주택 양도세 장기보유특별공제 70% 적용기한 2년 연장
6. 주택 가액 9억 이하 주택 10년 이상 임대 후 양도시 법인세 추가 과세(+20%) 배제
7. '21.2.17 이전 임대 등록한 민간건설임대주택에 대해서도 종부세 합산배제 완화 요건 적용
8. 법인이 주택 철거 후 '준주택' 건설시 예도 취득세 종과배제(매입약정체결 증빙 필요)
9. 토지지원리츠가 임대사업자에게 임대하는 합산배제 대상 임대주택 부속토지에 대해 종부세 합산 배제(비과세) 허용
10. 지방 건설경기 위축이 우려되는 '24년 한시적 비수도권 개발부담금 100% 감면

### ③ 제도

1. 3기 신도시 조성속도 제고를 위해 일정 기간(약 90일) 내 보상착수 의무화
2. 신축 매입약정 활성화를 위해 공공기관 매입약정 신축주택에 대해 현행 용적률 1.2배 추가 허용
3. 공공주택 조기공급을 위해 지구계획 및 주택사업계획 동시 승인(4~6개월 이상 단축)
4. 기발표된 택지지구의 지구지정 및 지구계획 승인 절차 통합을 통한 조속 추진
5. 안정적 임대수익 가능토록 규제 최소화된 기업형 장기 민간임대 신규 도입(운영 주체 장기임대 리츠로 한정, 규제 최소화 및 세제지원)
6. 비아파트 범위에 도시형생활주택 포함하여 건축면적 제한 완화
7. 도시형생활주택 세대수 제한 완화(300→500세대)로 단지형 소형주택 공급확대
8. 도시형생활주택 투룸 공급 상한(전세대의 1/3→1/2), 증가한 투룸 세대에 대해 주차장 세대당 0.7대(공동주택 수준)로 강화
9. 분양 사업을 임대사업으로 전환 희망하는 사업장 대상 공공지원 민간임대(10년 임대 후 처분 조건) 전환 지원
10. 비아파트 시장 정상화를 위해 최대 8년간 안심 거주 가능한 전세 임대 유형 신설
11. 1호 만으로 사업자 등록 가능한 소형주택 6년 단기 등록임대 도입
12. 사업추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성 제고 등을 위해 종전 3만호에서 2만호 이상 추가 확보
13. 공공 신축매입약정 매입단가 현실화(공사비 상승분 등 반영)하고, '24년 3만호로 공급물량 확대
14. 불필요한 업무 기간 단축, 매입심의 횟수 확대 및 기준 완화 등 매입약정 체결기간 7개월에서 5개월로 단축
15. 사업성 있으나 일시적 유동성 어려움을 겪는 사업장의 경우, LH 매입 후 정상화하는 방안 검토

### ④ 정비사업

1. 12조원 규모의 미래도시 펀드 조성, 신도시 정비 전용 보증상품 출시하여 원활한 자금조달 지원
2. 관리처분인가 이전에도 계획수립 등 필요한 자금조달 용이하도록 기금융자 제공 및 HUG 보증대상 확대
3. 장기보유 중인 1세대 1주택자 재건축부담금 감면, 공공분양 기부채납분 재건축부담금 산정시 제외
4. 기지정된 3천 호의 주택사업 인허가 등 사업 가시화 및 연내 총 1만 호 지구지정 진행
5. 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비 선도지구를 지정하여 정비 모범사례 제시
6. '24년 하반기 중 부산, 인천, 대전, 수원, 용인, 안산 등 6개 지자체 노후계획도시 기본계획 수립 착수
7. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」및 재건축부담금 합리화를 위한 재조환법 개정안 조속 입법 추진
8. 현재 토지주 우선공급 기준일('21.6.29) 다음 날부터 토지 등 취득한 사람은 아파트 분양권을 받지 못하고 현금 청산만 가능 → 우선공급일 이후 거래 현물보상 및 입주권 전매 허용
9. 공공역량 한계 및 주민발발로 민간도 도심복합사업 주체가 될 수 있도록 제도 신설 및 기존 공공 사업을 포함한 20만호 추진
10. 소규모 재건축은 단일 공동주택 단지에서만 추진할 수 있었으나, 연접 복수단지 사업요건을 충족 하는 경우 통합개발 허용하여 공급확대 및 사업성 개선 도모
11. 소규모 정비 및 도심복합사업 인접 도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 요건 완화로 사업

대상지 확대

12. 소규모 주택 정비사업 관리지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용
13. 기존 안전진단의 통과율 대폭 저하로 인해 평가항목 조정, 작성성 검토 개선, 지자체 재량확대 등 추진
14. 재개발 노후도 요건 현행 2/3에서 60%로 완화, 노후도 외 요건(접도율, 밀도 등)도 개선
15. 상가 지분쪼개기로 인한 분쟁과 투기 방지를 위해 상가도 주택과 동일하게 지분쪼개기 제한(현재 주택은 권리산정일 이후 지분 분할시 분양권 미부여)
16. 준공 30년 초과 시 추진위 구성 가능, 정비구역 지정과 조합설립 추진 병행 가능
17. 정비사업 임대주택 인수가격도 현행 대비 1.4배 상향
18. 정비사업 최대용적률을 법적 상한 기준에서 추가 허용(ex: 역세권 정비사업 기존 1.2배→1.3배)
19. 현재 통합심의가 임의규정인 공공정비, 일반주택사업 등의 통합심의 의무화, 민간정비 및 도시 개발사업은 통합심의 도입
20. 교육영향평가 관련 건축허가 통합심의 신청 60일 전까지 교육감에게 교육환경평가서 제출 등 주택공급 관련 기타절차도 인허가 전까지 완료되도록 관리

### ■ 부록3: 부동산정책 우선순위 도출을 위한 AHP 설문조사 설문지

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>부동산 정책 중요도 평가를 위한<br/>전문가 설문조사</b>                                                  | <br><div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 2px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">ID</div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 2px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 2px;"></div> |
| <p>안녕하십니까?</p> <p>국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용, 개발 및 보전에 관한 정책을 종합적으로 연구하여 국토의 균형발전과 국민 생활의 질 향상에 기여하기 위해 설립된 국무총리실 소속의 정부출연연구기관입니다.</p> <p>현재 우리 연구원은 "부동산시장 및 산업 안정을 위한 정책과제"을 수행하고 있습니다. 이와 관련하여 부동산 정책 간 상대적 중요도를 평가하고, 우선순위를 도출하기 위한 설문조사를 시행하고 있습니다. 본 설문에는 정답이 없으며, 각 정책의 중요도를 평가하는 데 귀하의 소중한 의견을 부탁드립니다.</p> <p>응답해 주신 분들께는 소정의 답례품(5만원 모바일 상품권)을 지급할 예정이오니, 성함과 연락처(휴대폰 번호)를 남겨주시면 조사가 완료된 이후 발송해드리도록 하겠습니다.</p> <p>조사결과는 통계법 제33조(비밀의 보호) 및 제34조(통계종사자 등의 의무)에 따라 비밀이 엄격히 보호되며, 연구 목적 이외의 용도로는 일체 사용되지 않습니다.</p> <p>바쁘시더라도 잠시 시간을 내어 귀중한 답변을 주시면 대단히 감사하겠습니다.</p> <p style="text-align: right;">2025년 1월</p> |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>주관기관</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 국토연구원 주택부동산연구본부<br>연구책임자: 전성제 연구위원<br>조사담당자: 최 진 전문연구원 044-960-0270, jchoi@krihs.re.kr |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

SQ1. 선생님의 **직업**은 다음 중 어디에 해당하십니까?

1. 교수
2. 공공 연구원
3. 민간 연구원
4. 부동산 관련업(중개업소 포함)
5. 기타 → **탈락**

SQ2. 선생님의 **경력**은 다음 중 어디에 해당하십니까?

1. 1년 미만
2. 1년 이상 5년 미만
3. 5년 이상 10년 미만
4. 10년 이상 15년 미만
5. 15년 이상 20년 미만
6. 20년 이상

## ◆ 평가항목의 구성

본 설문은 부동산 시장 안정화를 위한 정책 우선순위를 도출하고, 정책 개선 시 고려해야 할 주요 항목들의 상대적 중요성을 평가하기 위해 전문가분들의 의견을 수집하는 데 목적이 있습니다. 응답을 통해 각 정책 항목의 중요도를 분석하고, 이를 기반으로 실효성 있는 정책 방향을 모색하고자 합니다.

이 조사는 **평가 항목간 상대적 중요성**에 대한 의견을 수집하여 각 항목별 중요도(가중치)를 결정할 수 있도록 고안된 것입니다. 다음과 같은 요령으로 응답하여 주십시오.

< 예 시 >

A ☒ 매우중요    중요    다소중요    동등    다소중요    중요    매우중요    B

☞ A 항목이 B항목에 비해 매우 중요한 요소라고 판단한 경우

## I. 1단계 분류 평가

부동산시장의 발전과 안정을 도모하기 위해 **수요와 공급 정책**의 상대적 중요도를 평가하여 정책 방향성에 대한 우선순위를 도출하고자 합니다.

| 1단계 분류 | 설명                                                                                                                                                         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 수요 정책  | 부동산 시장에서 주택 구매 및 임대 수요를 조정하거나 지원하기 위해 시행되는 정책<br>목적)<br>- 주택 구매 및 임대 접근성 향상<br>- 실수요자(무주택자, 신혼부부 등) 지원<br>- 투기 억제 및 시장 안정화<br>예시) 주택 대출 지원, 세제 혜택, 규제 완화 등 |
| 공급 정책  | 주택 공급을 늘리거나 주택 품질을 개선하기 위해 시행되는 정책<br>목적)<br>- 주택 공급 부족 문제 해결<br>- 장기적인 시장 안정화<br>- 지역 균형 발전 및 도심 재생<br>예시) 신규 주택 건설, 미분양 해소, 정비사업 지원 등                    |

문1. 부동산 시장의 발전과 안정을 위해 수요 정책과 공급 정책 중 어느 방향이 상대적으로 더 중요하다고 생각하십니까?

|       | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 동등 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |       |
|-------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|-------|
|       | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |       |
| 수요 정책 |          |    |          |    |          |    |          | 공급 정책 |

다음은 수요 정책의 2단계 분류 단계에서 상대적 중요도를 묻는 문항입니다.

## II. 2단계 분류 평가 - 수요 정책

1단계에서 도출된 수요와 공급 정책의 중요도를 기준으로, 세부 분류(세제, 금융, 제도 개선, 정비사업)의 상대적 중요도를 평가하여 정책 방향성에 대한 우선순위를 도출하고자 합니다.

| 1단계 분류 | 2단계 분류   | 설명                                                        |
|--------|----------|-----------------------------------------------------------|
| 수요 정책  | 세제 정책    | 주택 구매 및 거래 과정에서 발생하는 세금을 조정하여 수요를 관리하고 실수요자의 부담을 완화하려는 정책 |
|        | 금융 정책    | 실수요자를 대상으로 금융 지원을 확대하거나 대출 규제를 완화하여 주택 구매 접근성을 높이는 정책     |
|        | 제도 개선 정책 | 주택 거래 및 임대 과정에서의 제도를 개선하여 투명성과 효율성을 높이고 실수요자를 보호하는 정책     |

문2. 부동산 **수요 정책**의 중요성과 우선순위를 평가할 때, '세제 정책', '금융 정책', '제도 개선 정책' 중 어느 정책 유형이 **상대적으로 더 중요하다고** 생각하는지 응답해주시기 바랍니다.

|       | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 동등 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |          |
|-------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|----------|
|       | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |          |
| 세제 정책 |          |    |          |    |          |    |          | 금융정책     |
| 세제 정책 |          |    |          |    |          |    |          | 제도 개선 정책 |
| 금융 정책 |          |    |          |    |          |    |          | 제도 개선 정책 |

다음은 공급 정책의 2단계 분류 단계에서 상대적 중요도를 묻는 문항입니다.

## II. 2단계 분류 평가 - 공급 정책

1단계에서 도출된 수요와 공급 정책의 중요도를 기준으로, 세부 분류(세제, 금융, 제도 개선, 정비사업)의 상대적 중요도를 평가하여 정책 방향성에 대한 우선순위를 도출하고자 합니다.

| 1단계 분류 | 2단계 분류   | 설명                                                      |
|--------|----------|---------------------------------------------------------|
| 공급 정책  | 세제 정책    | 주택 공급 확대를 위해 개발업체와 건설사에 대한 세제 혜택을 제공하거나 부담을 완화하는 정책     |
|        | 금융 정책    | 주택 공급을 지원하기 위해 금융 상품 및 대출 제도를 개선하여 사업자의 자금 유동성을 지원하는 정책 |
|        | 제도 개선 정책 | 주택 공급 과정의 제도적 절차를 간소화하거나 효율성을 높이는 정책                    |
|        | 정비사업 정책  | 노후 주택과 도심 지역을 재개발 또는 재건축하여 주택 품질과 도시 환경을 개선하는 정책        |

문3. 부동산 **공급 정책**의 중요성과 우선순위를 평가할 때, '세제 정책', '금융 정책', '제도 개선 정책', '정비사업 정책' 중 어느 정책 유형이 **상대적으로 더 중요하다고** 생각하시는지 응답해주시기 바랍니다.

|          | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 동등 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |          |
|----------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|----------|
|          | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |          |
| 세제 정책    |          |    |          |    |          |    |          | 금융 정책    |
| 세제 정책    |          |    |          |    |          |    |          | 제도 개선 정책 |
| 세제 정책    |          |    |          |    |          |    |          | 정비사업 정책  |
| 금융 정책    |          |    |          |    |          |    |          | 제도 개선 정책 |
| 금융 정책    |          |    |          |    |          |    |          | 정비사업 정책  |
| 제도 개선 정책 |          |    |          |    |          |    |          | 정비사업 정책  |

다음은 수요정책의 3단계 분류 단계에서 상대적 중요도를 묻는 문항입니다.

문4. 수요정책 - 세제 부문에서 정책 간 비교를 통해 더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가해 주십시오.

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                          | 설명                                |
|-----------|-----------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 수요<br>정책  | 세제<br>정책  | 다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과 배제         | 다주택자에 대한 취득세와 양도세를 완화하여 거래 활성화    |
|           |           | 개인 신축 소형주택 취득세·양도세 산정 시 주택 수 제외 | 신축 소형주택에 대해 취득세와 양도세 산정 시 주택 수 제외 |
|           |           | 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대         | 무주택자의 생애 최초 주택 취득 시 취득세 감면 범위를 확대 |
|           |           |                                 |                                   |

|                                 | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 동등 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |                                 |
|---------------------------------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|---------------------------------|
|                                 | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |                                 |
| 다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과 배제         |          |    |          |    |          |    |          | 개인 신축 소형주택 취득세·양도세 산정 시 주택 수 제외 |
| 다주택자 취득세 완화 및 양도세 중과 배제         |          |    |          |    |          |    |          | 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대         |
| 개인 신축 소형주택 취득세·양도세 산정 시 주택 수 제외 |          |    |          |    |          |    |          | 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대         |

문5. 수요정책 - 금융 부문에서 정책 간 비교를 통해 더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가해 주십시오.

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                  | 설명                                                |
|-----------|-----------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 수요<br>정책  | 금융<br>정책  | HUG 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지  | 현행 12억원으로 제한된 중도금 대출 보증 기준 폐지하여 실수요자의 대출을 더 쉽게 지원 |
|           |           | 서민 실수요자 대상 LTV 우대 한도 상향 | 서민을 대상으로 한 주택담보대출 LTV 우대 한도를 상향하여 실수요자 주택구매력 확대   |
|           |           | 저금리 고정금리 주담대 전환         | 고금리 주택담보대출을 저금리 고정금리 상품으로 전환                      |

|                         | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 동등 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |                         |
|-------------------------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|-------------------------|
|                         | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |                         |
| HUG 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지  |          |    |          |    |          |    |          | 서민 실수요자 대상 LTV 우대 한도 상향 |
| HUG 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지  |          |    |          |    |          |    |          | 저금리 고정금리 주담대 전환         |
| 서민 실수요자 대상 LTV 우대 한도 상향 |          |    |          |    |          |    |          | 저금리 고정금리 주담대 전환         |

문6. **수요정책 - 제도 개선** 부문에서 정책 간 비교를 통해 **더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가**해 주십시오.

| 1단계<br>분류                  | 2단계<br>분류      | 3단계 분류                   |    | 설명                           |    |          |    |                            |
|----------------------------|----------------|--------------------------|----|------------------------------|----|----------|----|----------------------------|
| 수요<br>정책                   | 제도<br>개선<br>정책 | 청약 무주택 인정 범위 확대          |    | 소형주택 소유자를 무주택자로 인정하여 청약기회 확대 |    |          |    |                            |
|                            |                | 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지 |    | 분양가 상한제 주택에 대한 실거주 의무 폐지     |    |          |    |                            |
|                            |                | 전매 제한 기간 개선·완화           |    | 전매 제한 기간 단축을 통한 거래 활성화       |    |          |    |                            |
|                            |                | 매우<br>중요                 | 중요 | 다소<br>중요                     | 통등 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요                   |
|                            |                | 4                        | 3  | 2                            | 1  | 2        | 3  | 4                          |
| 청약 무주택 인정 범위<br>확대         |                |                          |    |                              |    |          |    | 수도권 분양가상한제<br>주택 실거주 의무 폐지 |
| 청약 무주택 인정 범위<br>확대         |                |                          |    |                              |    |          |    | 전매 제한 기간<br>개선·완화          |
| 수도권 분양가상한제<br>주택 실거주 의무 폐지 |                |                          |    |                              |    |          |    | 전매 제한 기간<br>개선·완화          |

다음은 공급정책의 3단계 분류 단계에서 상대적 중요도를 묻는 문항입니다.

문7. **공급정책 - 세제 부문**에서 정책 간 비교를 통해 더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가해 주십시오.

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                    | 설명                                               |
|-----------|-----------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| 공급<br>정책  | 세제<br>정책  | 건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면을 확대 | 건설사 토지 및 주택 신축 매입 시 취득세 감면을 확대하여 주택공급촉진          |
|           |           | PF 정상화 펀드 부동산 취득세 감면      | PF 정상화 펀드가 부동산 매입 시 취득세 감면하여 주택 개발자금 조달          |
|           |           | 민간 건설임대 중부세 합산배제 혜택 확대    | 민간 건설임대 사업자 임대주택에 대해 중부세 합산 배제 혜택 확대로 임대주택 공급 장려 |

|                           |  | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |                        |
|---------------------------|--|----------|----|----------|----|----------|----|----------|------------------------|
|                           |  | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |                        |
| 건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면을 확대 |  |          |    |          |    |          |    |          | PF 정상화 펀드 부동산 취득세 감면   |
| 건설사 신축매입 토지·주택 취득세 감면을 확대 |  |          |    |          |    |          |    |          | 민간 건설임대 중부세 합산배제 혜택 확대 |
| PF 정상화 펀드 부동산 취득세 감면      |  |          |    |          |    |          |    |          | 민간 건설임대 중부세 합산배제 혜택 확대 |

문8. **공급정책 - 금융 부문**에서 정책 간 비교를 통해 더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가해 주십시오.

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                      | 설명                                       |
|-----------|-----------|-----------------------------|------------------------------------------|
| 공급<br>정책  | 금융<br>정책  | PF 대출 보증대상 요건 완화            | PF 대출 보증대상 요건완화로 주택개발사업 자금 유동성 확대        |
|           |           | 은행권 중도금 대출 심사 초기 분양률 기준 합리화 | 초기 분양률 기준을 완화하여 중도금 심사 시 개발 사업 자금부족문제 해결 |
|           |           | 미분양 주택 PF 대출 보증상품 신설        | PF 대출 보증상품을 통해 미분양으로 인한 주택 공급 리스크 완화     |

|                                 | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |                              |
|---------------------------------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|------------------------------|
|                                 | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |                              |
| PF 대출 보증대상 요건<br>완화             |          |    |          |    |          |    |          | 은행권 중도금대출 심사<br>초기분양률 기준 합리화 |
| PF 대출 보증대상 요건<br>완화             |          |    |          |    |          |    |          | 미분양 주택 PF 대출<br>보증상품 신설      |
| 은행권 중도금대출<br>심사 초기분양률 기준<br>합리화 |          |    |          |    |          |    |          | 미분양 주택 PF 대출<br>보증상품 신설      |

문9. **공급정책 - 제도 개선** 부문에서 정책 간 비교를 통해 **더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가**해 주십시오.

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                       | 설명                                   |  |
|-----------|-----------|------------------------------|--------------------------------------|--|
| 공급<br>정책  | 제도<br>개선  | 공공주택 지구계획 및 주택사업<br>계획 동시 승인 | 지구계획과 주택사업계획을 동시 승인하여 주택공<br>급 시간 단축 |  |
|           |           | 수도권 공공택지 토지 이용 효<br>율화       | 수도권 공공택지를 통한 공급 가능 주택수 확대            |  |
|           |           | 도시형 생활주택 건축면적 제한<br>완화       | 도시형 생활주택 건축면적 제한 완화로 소형주택공<br>급 활성화  |  |

|                                | 매우<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 중요 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |                       |
|--------------------------------|----------|----|----------|----|----------|----|----------|-----------------------|
|                                | 4        | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |                       |
| 공공주택 지구계획 및<br>주택사업계획 동시<br>승인 |          |    |          |    |          |    |          | 수도권 공공택지 토지<br>이용 효율화 |
| 공공주택 지구계획 및<br>주택사업계획 동시<br>승인 |          |    |          |    |          |    |          | 도시형생활주택<br>건축면적 제한 완화 |
| 수도권 공공택지 토지<br>이용 효율화          |          |    |          |    |          |    |          | 도시형생활주택<br>건축면적 제한 완화 |

문10. **공급정책 - 정비사업** 부문에서 정책 간 비교를 통해 **더 중요한 정책을 선택하고 중요도를 평가**해 주십시오.

| 1단계<br>분류 | 2단계<br>분류 | 3단계 분류                       | 설명                               |    |          |    |          |    |          |                                 |
|-----------|-----------|------------------------------|----------------------------------|----|----------|----|----------|----|----------|---------------------------------|
| 공급<br>정책  | 정비<br>사업  | 재건축 부담금 합리적 감면               | 재건축 부담금을 합리적으로 줄여 재건축 사업 활<br>성화 |    |          |    |          |    |          |                                 |
|           |           | 도심복합사업 요건 완화                 | 도심복합사업 지정 요건 완화로 사업 촉진           |    |          |    |          |    |          |                                 |
|           |           | 정비사업 최대용적률 법적 상한<br>이상 추가 허용 | 용적률 추가 부여로 주택공급량 증가 및 사업성 개<br>선 |    |          |    |          |    |          |                                 |
|           |           |                              | 매우<br>중요                         | 중요 | 다소<br>중요 | 통통 | 다소<br>중요 | 중요 | 매우<br>중요 |                                 |
|           |           |                              | 4                                | 3  | 2        | 1  | 2        | 3  | 4        |                                 |
|           |           | 재건축 부담금 합리적<br>감면            |                                  |    |          |    |          |    |          | 도심복합사업 요건 완화                    |
|           |           | 재건축 부담금 합리적<br>감면            |                                  |    |          |    |          |    |          | 정비사업 최대용적률<br>법적 상한 이상 추가<br>허용 |
|           |           | 도심복합사업 요건<br>완화              |                                  |    |          |    |          |    |          | 정비사업 최대용적률<br>법적 상한 이상 추가<br>허용 |

기본 25-09

## 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구

저 자 전성제, 이수육, 최 진

발 행 인 심교언

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2025년 3월 31일

주 소 세종특별자치시 대책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 8,000원

---

I S B N 979-11-7350-030-5

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2025, 국토연구원

---

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

전성제, 이수육, 최진. 2025. 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구. 세종: 국토연구원.

---

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| 제1장 | 서론                           |
| 제2장 | 주택의 의미와 주택시장 현황 및 정책대응 틀     |
| 제3장 | 부동산정책 현황                     |
| 제4장 | 핵심 부동산정책 도출과 시행현황 분석         |
| 제5장 | 정책 추진현황 분석 및 제도화 지원 체계 구축 방향 |
| 제6장 | 결론                           |

---

## 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구

A Study on the Direction for Establishing  
an Analytical Framework for Real Estate  
Policy Implementation



**KRIHS** 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)  
Tel. (044) 960-0114 | Fax. (044) 211-4760



값 8,000원



9 791173 500084

ISBN 979-11-7350-030-5