

공인중개사법정교육교재

## 부동산정책과 시장분석

담당:송 특용교수

신한대학교 평생교육원

## 부동산 정책과 시장분석



### 1. 정부 개입

#### 1) 경기정책

- 부동산 분야(건설업)는 전후방 파급효과 매우 큰 산업으로 경기정책에서 중요 역할
  - 생산유발효과 : 주택건설투자 1조원 증가시 1조848억원 투자유발
  - 고용창출효과 : 1조원 투자시 16,669명 고용유발
  - ※ 제조업 3,340, 서비스업 3,341, 농림어업 등 147명
  - 경기조절효과

- 자산효과 : 부동산 가격상승 시 소비확대

#### ④ 정치적 안정

- 자가 소유는 중산층을 확대하고, 사회의 변동성을 안정화
- 사회주택(장기임대주택) 공급은 취약계층의 주거안정과 함께 경기정책으로도 효과.

#### 2) 부동산 정책 40년사 개관

- 세계에서 가장 빠른 경제성장 - 1960년대 1인당 GDP 약 80달러 수준 / 농업인구 60% → 주택구매력 상승
- 인구성장 (베이비붐 세대 : 1955-63년생 → 이후 급속히 저출산·고령화 사회로 전환)
- 세계에서 가장 빠른 도시화, 수도권 집중 - 1960년대 도시화율 10 ~ 20% → 토지 및 주택부족
- 높은 건설업 비중 - 국내 인프라(SOC) 구축 필요 / 수출산업(중동) / 고용확대
- 토지, 주택에 대한 집착 : 안전자산
- 주택부문에 공공 자원이 배분되기 어려운 조건 → 만성적인 부동산 가격 상승과 불안정

### 3) 시기별 전개

- 1960년대 - 부동산투기억제특별조치법(1967)
- 1970년대 - 8.8조치(1978) : 한 해에만 48.9% 상승
- 1980년대 - 3저 호황 + 노동자 임금대폭 상승(1987) → 부동산 투기억제 대책(1990)  
- 21% 상승 : 토지공개념 3법 도입
- 1990년대-가격하향 안정→1998년 외환위기로 12.4% 하락→대대적인 부동산 경기진작 대책
- 2000년대 - 2002년 16.4% 상승 → 노무현 정부 기간 중 '투기와의 전쟁'- 2007년부터 규제완화 / 2008년부터 대대적인 경기진작책

### 4)연도별 주요 부동산 정책 및 가격 변동

#### ○ 1998년

##### ① 주택경기 활성화 대책(5.22)

- **분양가자율화,**
- 양도세한시 면제,
- 토지거래 허가, 신고제 폐지,
- 분양권 전매 한시 허용

##### ② 주택경기활성화자금 지원방안(6.22);

- 분양주택 중도금 대출,
- 재개발 사업 기금지원

##### ③ 건설산업 활성화 방안(9.25);

- 중도금 추가 지원,
- 민영주택 분양가 자율화

##### ④ 건설 및 부동산경기 활성화 대책(12.12);

- 민영주택 분양가 추가 자율화,
- 양도세 한시 감면 범위 확대

#### ○ 1999년

- 주택경기 활성화 조치(3.22),
- 서민주거안정 대책(5.31), 중산층 및 서민 주거안정 대책(8.20),
- 주택건설촉진 대책(10.7)

#### ○ 2000년

- 주택시장안정 대책(1.10),
- 주택건설촉진 대책(7.1),
- 건설업활성화 및 구조개편 촉진대책(8.29),
- 지방건설 활성화 방안(11.1)

#### ○ 2001년

- 서민주거안정 대책(1.27),
- 서민주거안정을 위한전월세 종합대책(3.16),
- 건설산업 구조조정 및 투자적정화방안(5.23),
- 임대주택건설활성화 대책(5.26),
- 전월세안정화 대책(7.26),
- 서민주거생활안정 대책(9.14) ;국민임대 3만5,000호로 확대,
- 수도권 매년 600만평 공공택지 공급

#### ○ 2002년

- 주택시장안정 대책(1.8); 투기자 세무조사, 기준시가 상향조정 등,
- 주택시장안정 대책(3.6); 투기과열지구 분양권 전매요건 강화,
- 서민주거안정 대책(5.20),
- 주택시장안정 대책(8.9); 안전진단강화 등 재건축기준 강화, 재건축아파트 자금 출처조사, 양도세감면 축소,
- 주택시장안정화 대책(9.4); 수도권 특목고 교육여건 개선, 수도권 2~3개 신도시 건설,
- 부동산시장안정화 대책(10.11); 투기혐의자 국세청 통보, 투기지역 양도세 실거래가 과세

#### ○ 2003년

- 부동산시장안정 대책(5.23);충청권 토지거래감시구역 지정, **분양권전매제한 부활**
- 서민, 중산층생활안정 대책(5.28); 주거지원 부문, 10년 장기공공임대 150만호 건설,
- 부동산시장안정 대책(9.5);재건축아파트 조합원 지분 전매제한
- 주택시장안정종합 대책(10.29); 종부세 도입, **1가구3주택 양도세 중과.**

#### ○ 2005년

- 수도권주택시장안정 대책(2.17),
- 부동산가격안정 대책(5.4), 서민주거안정과 부동산 투기억제를 위한 부동산제도 개혁 방안(8.31);**1가구2주택 양도세중과**

#### ○ 2006년

- 서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안(3.30),
- 부동산시장안정화 방안(11.15)

#### ○ 2007년

- 부동산시장안정을 위한 제도(1.11);수도권 민간택지 주택 전매제한 기간 확대

#### ○ 2008년

- **부동산대책 완화(8.21); 전매제한 완화**
- , 종부세 세제개편안 (9.1); 종부세 완화<부부합산 18억 비과세>,
- 서민주거안정 대책(9.19), 버블세븐 집값 하락, 건설사 지원 대책,
- 경제난국 극복 종합대책(11.3); 재건축 소형의무평형비율 완화

#### ○ 2009년

- 양도세 중과폐지(유예), 전세 대책(8.23),

- DTI 규제 수도권 확대(규제 완화 후 집값 상승폭 확대로 다시 규제)
- o 2010년
  - 양도세감면 연장(2월),
  - 미분양해소 대책(4월),
  - 부동산거래활성화 대책(7월)
- o 2011년
  - 전세대책(1013),
  - 재건축 용적률 확대(5월); 경기도,
  - **다주택자 양도세증과 폐지(7월)**
  - 전,월세 안정대책(8.18),
  - 부동산 대책(12.7); 시장과열시 도입된 과도한 규제 완화
- o 2012년
  - 부동산대책(5.10); 주택거래신고제 폐지 추진,
  - 분양가상한제 폐지 추진(6월),
  - DTI규제 완화(7월), 9,10 경기부양 대책
- o 2013년
  - 취득세감면 한시 연장(2월), 4.1부동산대책 후속조치, 리모델링수직증축법안 통과(12월)
- o 2014년
  - **취득세 1%, 양도소득세 종과제도 폐지**
  - LTV, DTI 규제완화(전 금융권 70% 일괄 적용)
  - 9.1부동산 대책; 재건축연한 단축(40년에서 30년)
  - 수도권 청약 1, 2순위 통합 및 기간단축(2년에서 1년)
- o 2015년
  - 주거안정대책(정비사업규제 완화 ; 조합설립동의율 1/2, 기부채납 현금납부 허용),
  - LTV, DTI 강화 (수도권 2016년 2월, 지방 2016년 6월)
  - **재건축 가능 연한이 40년에서 30년으로 단축.(2015년 5월 29일)**
  - 구조적 결함(구조안전성 평가 E등급 판정) 있으면 타 항목 평가 없이 재건축이 허용,
  - 구조 측면에서 안전성이 확보되더라도 층간 소음, 배관설비 노후화로 주거환경이 열악한 경우 재건축이 가능.
  - 2015년 하반기 공공관리제에서 강제하던 `사업시행인가 후 시공사 선정` 규제 완화.
  - 국토교통부는 조합운영의 자율성을 보장하고 신속한 사업추진을 뒷받침하기 위해 주민동의 시 `사업시행인가 전 시공사 선정`을 허용.
  - **2015년 택지개발촉진법 폐지. (30년 이상 이어진 신도시 중심의 대규모 주택공급 방식을 민간중심으로 전환)**
  - 2015년 하반기 주택기금 `유한책임(비소구) 대출` 도입 국회 논의를 거쳐 12월에 도입.(유한책임대출은 집값이 하락해도 담보물(해당 주택)만으로도 대출상환 의무를 한정하는 제도)

o 2016년

- LH 택지공급 조절.
- PF 대출심사 강화.
- 분양보증 예비심사 도입
- 중도금대출보증 개선(보증건수 2건 제한, 부분보증 도입)
- 11.3부동산 대책( 강남4구 분양권전매 입주후 가능, 재조정지역 1년6개월 전매제한, 재당첨 1순위 제한,

5) 부동산정책과 시장가격의 상관관계

