

# 모두를 위한 부동산 정책은 없다.

[신 정부 부동산 정책과 시장 변화] 부동산 시장 전망

이광수

(02)3774-1547

kwnagsoo.lee@miraeasset.com

김명주

(02)3774-1458

myoungjoo.kim@miraeasset.com

## Contents

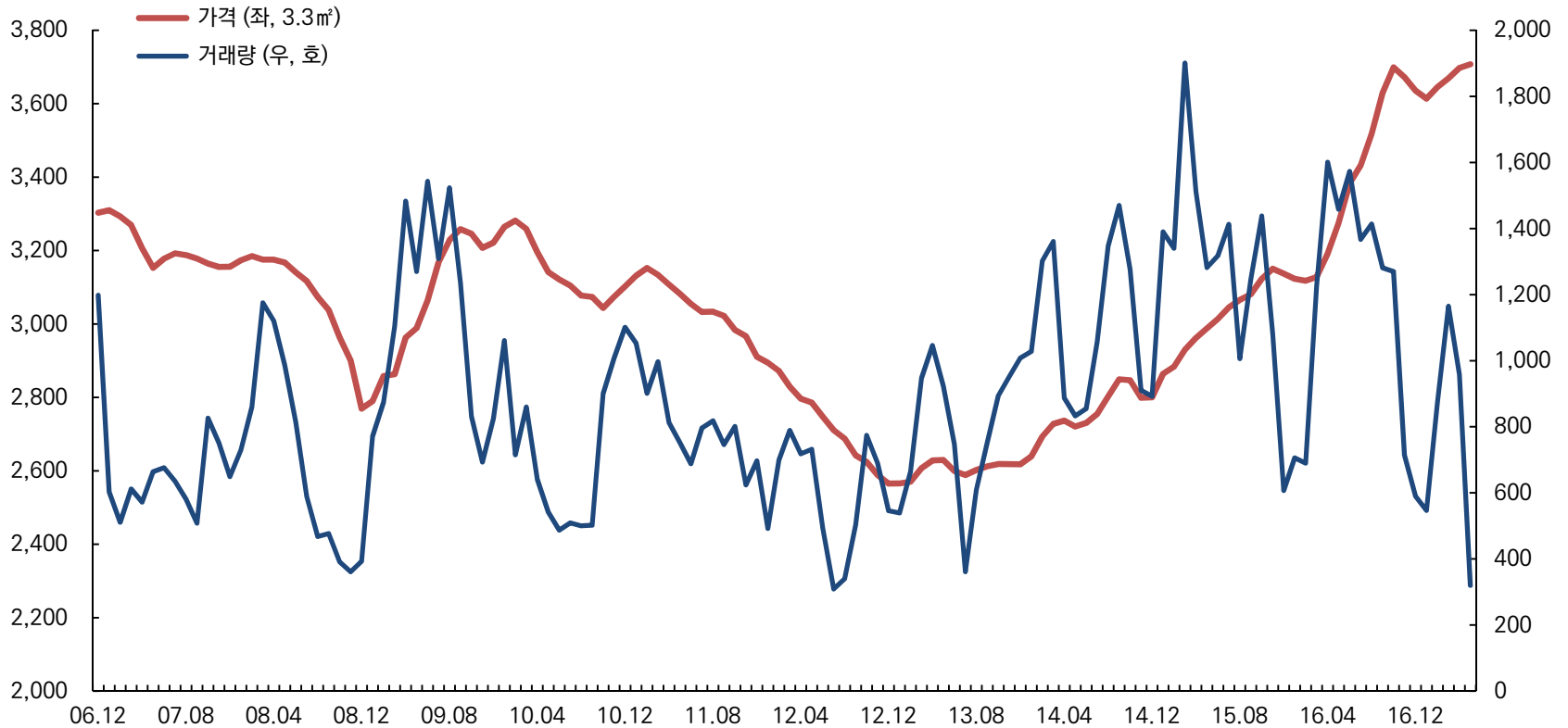
I. 대한민국, 부동산 정책이 중요한 이유	3
II. 부동산 정책, 본질적 특징	6
III. 역대 정부 부동산 정책	9
IV. 문재인 정부, 부동산 정책	12
V. 정책, 시장 그리고 사업	19



# I. 대한민국, 부동산 정책이 중요한 이유

## 시장을 움직이는 투기 수요

서울, 재건축 아파트 가격과 거래량 변화 추이

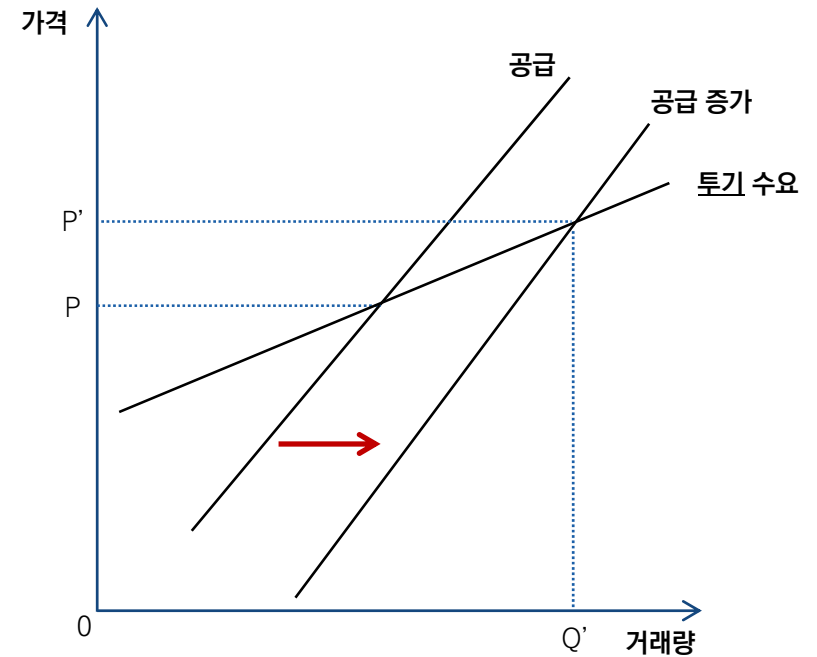
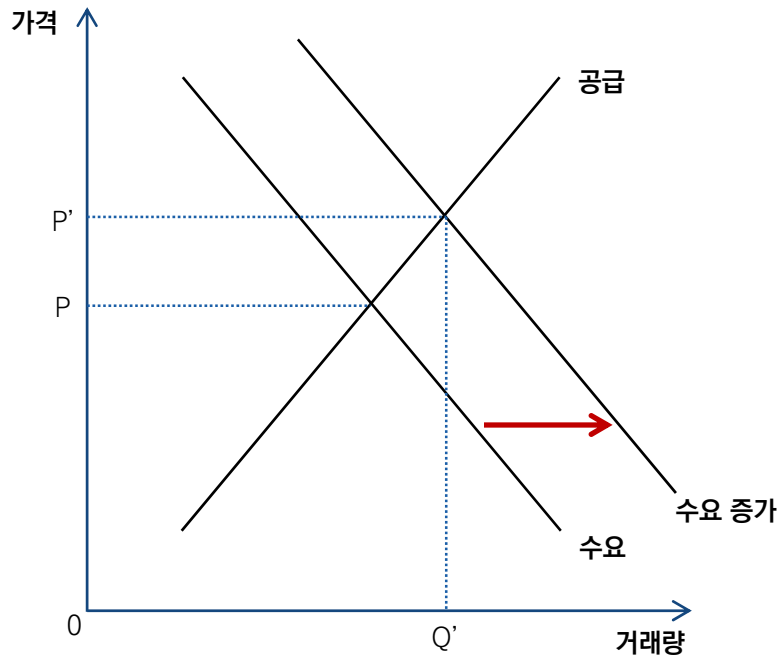


주: 서울 재건축 아파트 조사 자료  
자료: 부동산 114, 미래에셋대우 리서치센터

# I. 대한민국, 부동산 정책이 중요한 이유

## 시장을 움직이는 투기 수요

가격 상승, 거래량 증가 = (투기)수요 증가 or 공급 증가에도 가격 상승



# II. 부동산 정책, 본질적 특징

## 규제와 부양이 동시에 공존

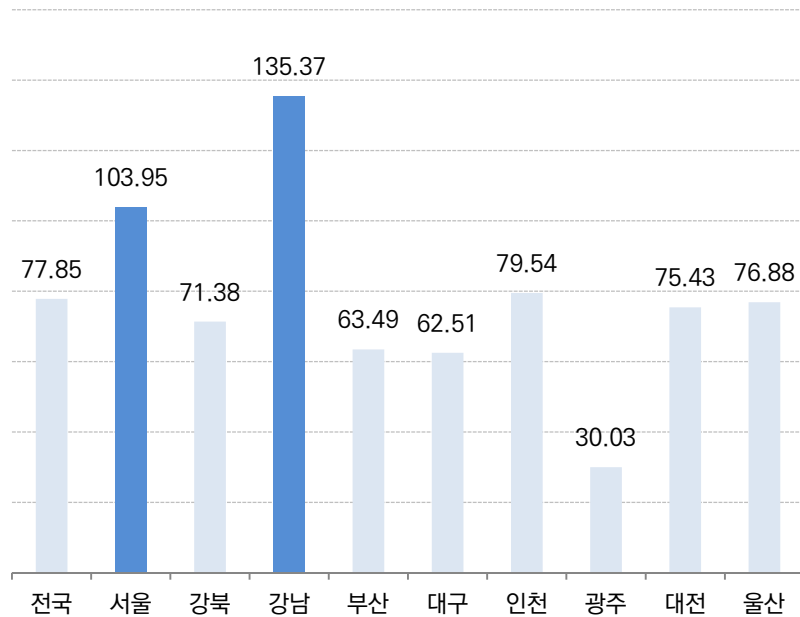
	박정희	전두환	노태우	김영삼	김대중	노무현	이명박	박근혜
집권기간	62~79	80~86	87~92	93~97	98~02	03~07	08~12	13~16
정책기조	규제강화	규제완화	규제강화	규제완화	규제완화	규제강화	규제완화	규제완화

정책 구분		정책 수단	
부동산 부양	수요 증대	거래활성화	청약자격 완화, 분양권 전매제한 완화
		금융지원	LTV/DTI 완화
		조세감면	취·등록세 인하, 양도세 감면
		주택자금지원	전세자금 지원 및 금리인하
	공급확대	공급규제완화	공공 토지 민간 공급 확대, 재건축 규제 완화
		개발계획	신도시, 혁신도시 개발, 도심재생사업, 국가 주도 개발사업
기타		민간 임대 사업 활성화 (뉴스테이), 미분양 아파트 지원	
부동산 규제	수요 억제	거래규제	다주택자 양도세 중과, 투기과열지구, 분양권 전매제한
		수요조절	중도금 대출 강화, 다 주택자 규제
		조세강화	취, 등록세 강화, 양도세 중과, 종합 부동산세, 재산세 강화
		금융규제	LTV/DTI강화, 대출 심사 요건 강화, 대출금리 인상, 대출 총량 제한
	공급조절	공급확대	공공임대 공급 확대
		공급규제	PF 대출 강화, 분양가 상한제, 재건축 규제 강화 (용적률), 후분양제도
		개발억제	재건축 초과이익 환수
기타		전, 월세 상한제도	

## 규제 필요 이유 - 양극화 심화, 가계 부채 관리

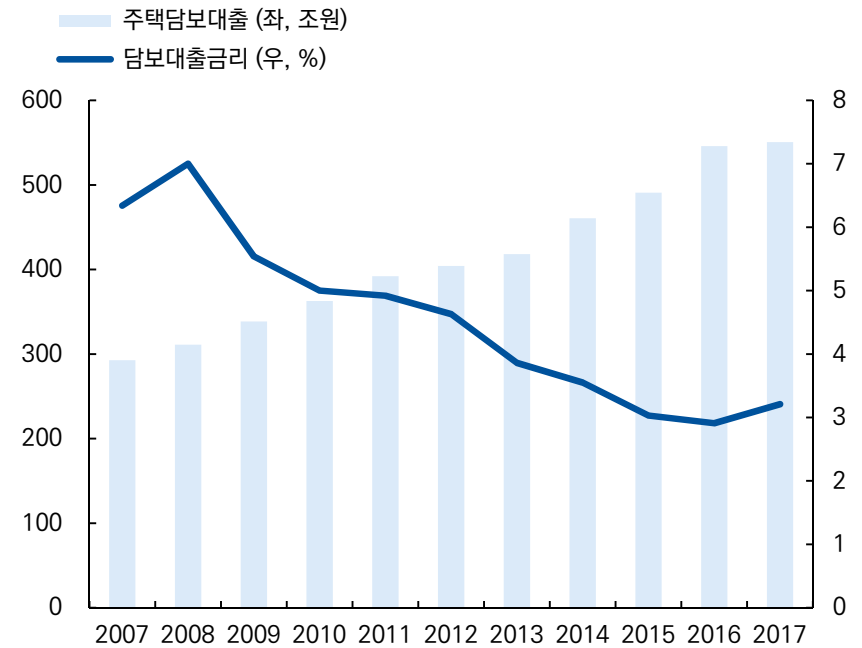
### 지난 20년간 집값 상승률

(%, 17년 6월 주택매매가격지수 기준)



자료: KB국민은행, 미래에셋대우 리서치센터

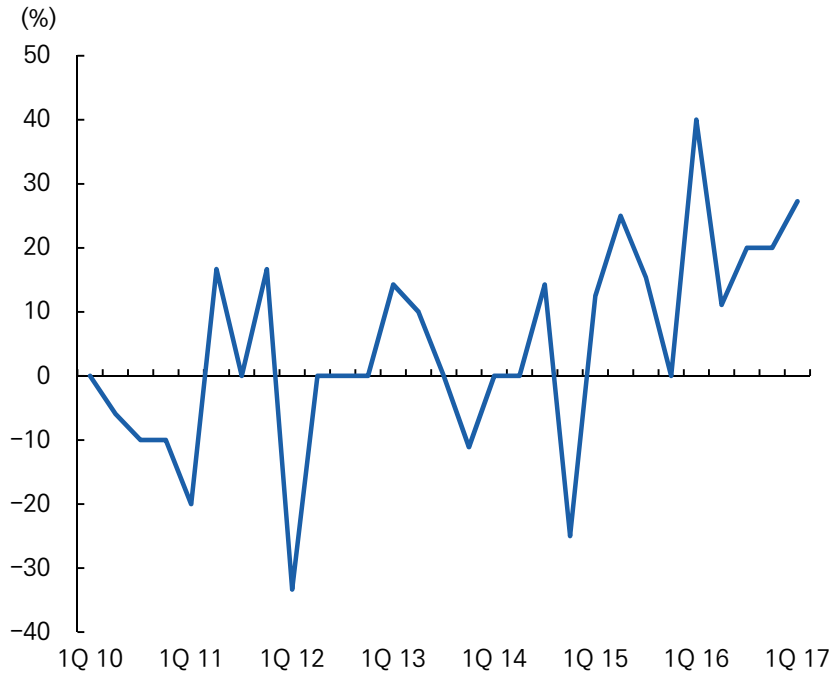
### 주택담보대출 현황



자료: 한국은행, 미래에셋대우 리서치센터

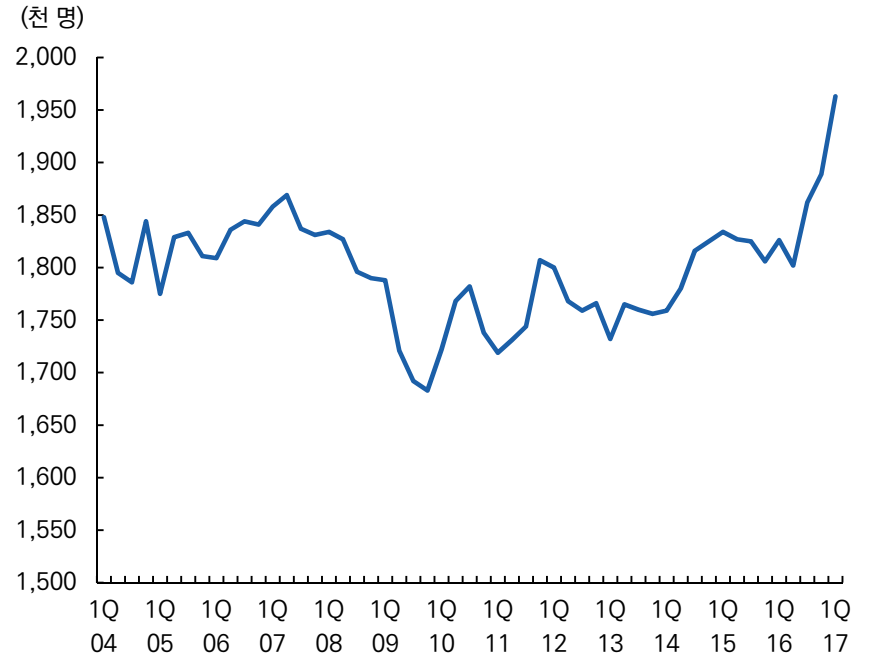
## 부양 필요 이유 – 국내 경제 성장, 사회적 약자 취업에 영향

건설업, 국내 총생산 성장 기여도



자료: 한국은행, 미래에셋대우 리서치센터

건설업 취업자수 현황



자료: 통계청, 미래에셋대우 리서치센터

## 박근혜 정부 부동산 정책 (2013년 ~ 2016년)

### 전 방위 부동산 규제 완화, 주택시장 활성화를 통한 경기 부양, 공급 규제

발표일자	주요 내용
2013년	4월 1일 미분양 및 신축주택 외에 기존주택 양도세 5년 면제, 분양가 상한제 신축운영, 리모델링 수직증축 운영
	7월 24일 건설사 대상 모기지보증 및 전세보증금 반환보증 시행, 민간부분 주택공급조절 본격 시행
	8월 28일 취득세율 영구인하, 연1%대 초저리 수익 및 손익공유형 모기지 지원
	12월 3일 목돈 안드는 전세 보완, 행복주택 축소, 공유형 모기지 본사업 실시
2014년	2월 26일 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축, 민간 임대공급 활성화, 거주유형별 주거비 균형 도모, 주택 임대차시장 인프라 구축
	7월 24일 시장 과열기 도입규제 합리화, 주택대출 활성화 및 디딤돌 대출 지원 확대, 청약제도 개선 및 재정비 활성화
	9월 1일 재정비 규제 합리화, 청약제도 개편, 국민 및 기업의 과도한 부담 완화, 주택 공급방식 개편, 임대주택 단기공급 확대, 임대차시장 민간 참여 활성화, 무주택 서민 주거비 부담 완화
	10월 30일 단기적인 전월세 수급 불안 대응, 시장 변화에 따른 다양한 임대주택 공급, 저소득층의 주거비 부담 완화
	12월 23일 민간택지 분양가 상한제 탄력 적용, 재건축 초과이익 환수제 3년간 유예기간 연장
2015년	1월 13일 규제개혁, 택지지원, 자금지원, 세제지원, 인프라 구축
	2월 27일 입주자선정 절차 간소화, 유주택자 감점제도 폐지, 청약자격 요건 완화
	4월 1일 민간택지 내 분양가상한제 적용 지역 지정기준 등 마련, 수도권 민간택지 주택 전매 제한기간
	4월 6일 임차보증금 반환보증 지원 강화, 임차보증금 금융지원 강화
	9월 2일 집주인 리모델링 제도 도입, 뉴스테이 활성화, 정비사업 규제 합리화
2016년	4월 28일 행복주택 및 뉴스테이 공급물량 2017년 30만 가구 확대, 저소득층 및 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대
	8월 25일 LH택지공급 조절, PF 대출심사 강화, 분양보증 예비심사 도입, 중도금대출보증 개선
	11월 3일 청약제도 변경 (강남 4개구, 과천 전매제한 기간 기존 6개월에서 소유권 이전 등기까지 연장), 중도금 대출 보증 발급 계약금 요건 분양가격 5%에서 10% 이상

## 이명박 정부 부동산 정책 (2008년 ~ 2012년)

### 강남 재건축 시장 활성화, 미분양 아파트 해소 주력

발표날짜		주요 내용
2008년	6월 11일	지방 미분양 LTV 60%→70% 완화와 1년간 취득, 등록세 50% 감면
	8월 21일	수도권 전매제한 기간완화, 재건축 절차 규제 개선, 재건축 의무 후분양 폐지
	11월 3일	강남 3구 제외한 투기지역, 투기과열지구 해제, 재건축 용적률 상향
2009년	8월 20일	수도권 입주 예정 단지 조기 입주 및 분양 물량 조기 공급
2010년	4월 23일	주택 보증 환매 조건부 매입 확대
	8월 29일	무주택, 1가구 주택 대출 DTI 한시적 자율화, 생애 최초 주택 구입 자금 신설
2011년	3월 22일	주택 거래 시 취득세 연말까지 50% 감면
	12월 7일	지방 청약 가능 지역 확대, 투기과열지구 해제
2012년	5월 10일	강남3구 투기지역 해제, 분양권 전매 제한 기관 완화
	9월 10일	취득, 등록세 감면, 미분양 주택 양도세 면제

## 노무현 정부 부동산 정책 (2003년 ~ 2007년)

### 세금을 통한 투기수요 규제, 적극적인 공급 확대 정책

발표일자		주요내용
2003년	5월 23일	투기지역 내 주상복합 및 조합아파트 분양권 전매 금지, 재건축 아파트 80%이상 시공 후 분양, 수도권 전역 / 충청 일부 투기과열지구 및 투기지역 확대
	9월 5일	재건축 중소형 의무비율 60%로 확대, 투기광역지구 재건축 조합원 지분 전매 금지
	10월 29일	종합부동산세 조기 도입 (2006→2005), 1세대 3주택자 양도세 60% 증가, 투기지역 주택담보인정 비율 (LTV) 50% →40% 하향 조정, 강북뉴타운, 광명·아산 역세권 개발
2004년	11월 9일	부산·대구·광주 등 투기과열 지구로 지정돼 있는 지방 6개 도시의 아파트 분양권 전매 제한이 일부 완화
2005년	2월 27일	판교신도시 분양일정 조정, 강남 초고층 재건축 불허, 양주 목정·남양주 별내·고양 삼송 판교신도시급 개발
	5월 4일	보유세 2008년까지 연차적 강화, 거래세 인하, 1세대 2주택 양도세 실거래가 과세
	8월 31일	실거래가 신고 의무화 및 등기부 기재, 종합부동산세 세대별 과세 및 대상 6억원으로 인하, 1세대 2주택 양도세 50% 증가, 강북뉴타운 광역개발 지원, 판교신도시 공영개발
2006년	3월 30일	재건축 초과이익 환수제, 투기지역 6억 초과 주택구입시 총부채상환비율 (DIT) 40% 적용, 재건축 안전진단 강화 및 개발부담금제 도입
	11월 15일	공공택지 주택 12만 5천가구 추가 공급, 신도시 택지개발기간 단축, 공공택지 주택 분양가 25% 인하, 총부채상환비율(DTI) 적용 대상 수도권 투기과열지구로 확대
2007년	1월 11일	수도권과 투기과열지구 내 민간택지에 원가공개제 도입, 수도권 아파트 전매 제한 확대, 청약제도 개편 (청약 가점제 앞당겨 시행), 투기지역 내 주택담보대출 1인당 1건 제한
	1월 31일	장기임대주택의 비중을 선진국 수준으로 상향, 임대주택펀드조성, 비축용 장기임대 건설재원 조달

## 새로운 부동산 정책

- 문재인 정부 부동산 공약, 공공성 강화
- 노후 주택 재생 및 세입자 보호 정책
- 주택대출 및 공급 정책은 향후 시장 상황에 따라 변화될 가능성

### 문재인 대통령 주요 부동산 공약, 정책



#### 도시재생뉴딜

- 매년 공적 재원 10조원 투입해 낡은 도심·주거 환경 개선
- 뉴타운 등 재개발 사업이 중단된 저층 주거지 지원
- 공공 주도로 낡은 주택 정비해 공공임대 주택 등으로 활용
- 일자리 39만개 창출



#### 공적 임대 주택 공급

- 매년 장기 공공임대주택 13만 가구, 공공지원 임대주택 4만 가구 확보
- 공공임대주택의 30% (연 4만 가구) 신혼부부에게 우선 공급
- 셰어하우스형 등 청년 임대주택 30만실 공급



#### 금융·세제

- LTV(주택담보인정비율), DTI(총부채상환비율) 강화
- ※ 부동산 보유세 인상  
(GDP 대비 1% 수준 인상안 주장했지만, 대선공약집엔 빠져)



#### 세입자 보호

- 전·월세 상한제 도입
- 세입자가 1회에 한해 집주인에게 계약 갱신 요구하는 계약갱신청구권제 도입

# IV. 문재인 정부, 부동산 정책

건설, 부동산



## 장하성 대통령 비서실 정책실장

고려대학교 경영대학원 교수  
참여연대 경제민주화 위원회 위원장



## 김동연 경제부총리

아주대학교 총장  
국무조정실장



## 김현미 국토부 장관 후보자

더불어민주당 (경기 고양) 국회의원  
기획재정위원회 위원



## 김수현 대통령 비서실 사회수석 (주택도시비서관 신설)

환경부 차관  
국민경제비서관 (노무현 정부)

자료: 언론 보도, 미래에셋대우 리서치센터

	부동산 관련 주요 발언, 논문, 발표 자료
장하성 정책실장	<p>"부동산 문제를 잘 인식하고 있고 시장 상황을 지켜보고 있다. 규제에 대해서 말하지 않겠다. 시장에 잘못된 시그널을 줄 수 있다."</p> <p>"총부채원리금상환비율(DSR) 종합 시스템이 만들어지려면 시간이 걸린다."</p> <p>"총부세 부활, 옛날로 돌아간다면 절대 찬성하기 어렵다. 주택가격이 급등하는 시대가 아니다."</p> <p>"재산(부동산) 불평등이 소득 불평등보다 훨씬 심하다고 해도, 재산 불평등이 소득 불평등을 만드는 주요한 원인이 아니다."</p> <p>"보통 사람에게는 소득 불평등이 현실적으로 더 시급한 문제다."</p>
김동연 경제부총리 후보자	<p>"부동산 대출 규제 완화가 가계 부채 증가로 일부 작용했지만 다는 아니다."</p> <p>"총부세를 강화하는 방향은 현재로서는 검토하고 있지 않다."</p> <p>"초과이익 환수제 유예 연장은 고민해봐야 할 부분, 여러 측면을 보겠다."</p>
김현미 국토부 장관 후보자	<p>"LTV, DTI 규제를 풀 것이 지금 가계 부채 문제를 낳은 요인이 되었다."</p> <p>"매년 17만호 공적 임대주택을 공급해 주거 복지에서 소외받는 계층이 없도록 하겠다."</p> <p>"도시재생 뉴딜사업을 통해 구도심과 노후 주거지를 살려 삶의 질을 높일 수 있도록 하겠다."</p>
김수현 사회수석	<p>"부동산 임대료 상승을 정부가 규제 "</p> <p>"본인 노력에 의하지 않은 개발이익은 공공과 나누어야 한다."</p> <p>"정부 주도의 도시재생 사업 "</p> <p>"민간 임대주택시장 활성화를 통한 주택 공급 정책 "</p>

자료: 언론보도, 미래에셋대우 리서치센터

## 이슈 1)

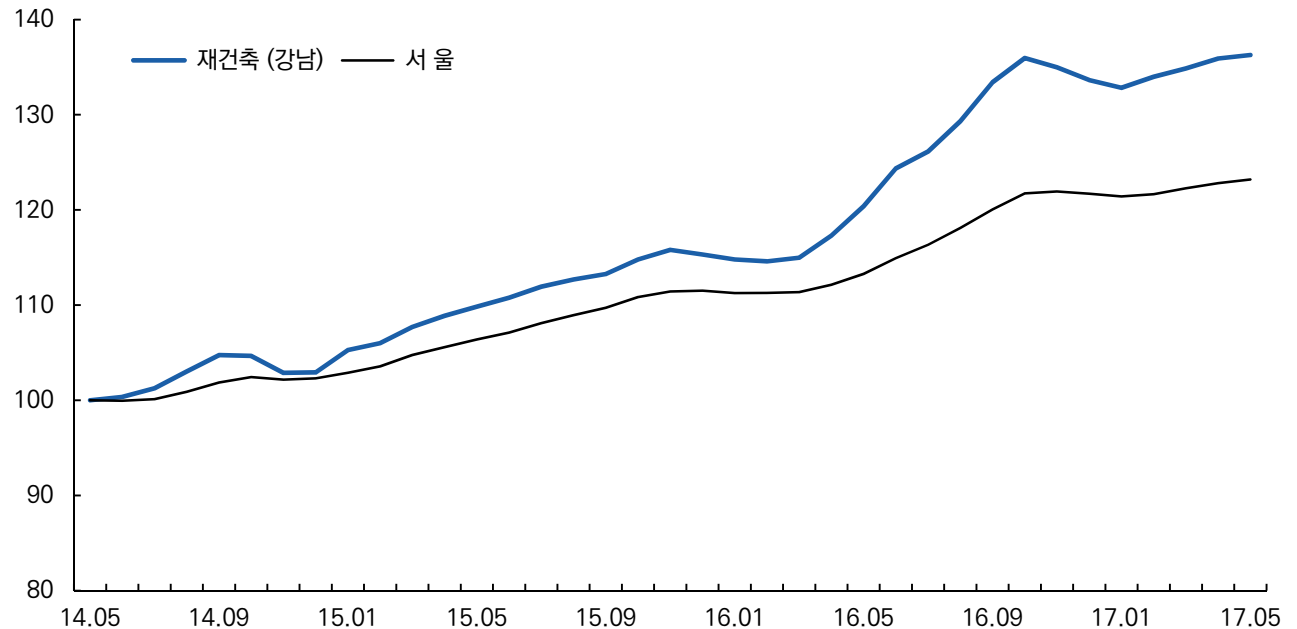
### 강남 부동산 가격 상승으로 대표되는 투기 수요 증가

#### 강남 투기과열지구 지정 가능성

- : 5년간 분양권 전매 불가, 재건축 조합원 지위 양도 불가,
- 조합원 분양가구 1가구 제한,
- 6억원 이상 아파트 LTV, DTI 40%

#### 아파트 실 거래가 추이

(2014.5 = 100)



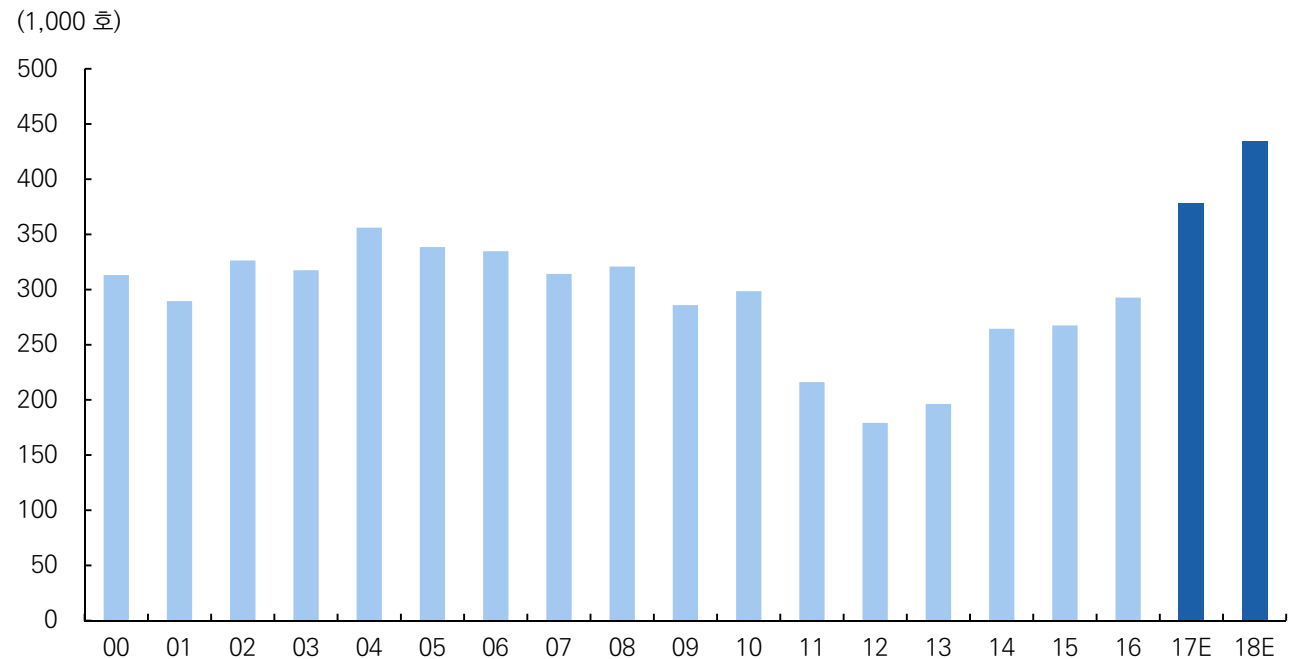
자료: 부동산 114, 미래에셋대우 리서치센터

## 이슈 2)

### 입주 물량 증가에 따른 시장 영향

분양 공급 억제 가능성, 임대 공급 증가도 제한적일 가능성  
주택담보대출 자연스러운 증가 → LTV, DTI 대출 규제 강화

아파트 입주 물량 추이



자료: 부동산 114, 미래에셋대우 리서치센터

## 이슈 3)

### 노후 주택 증가

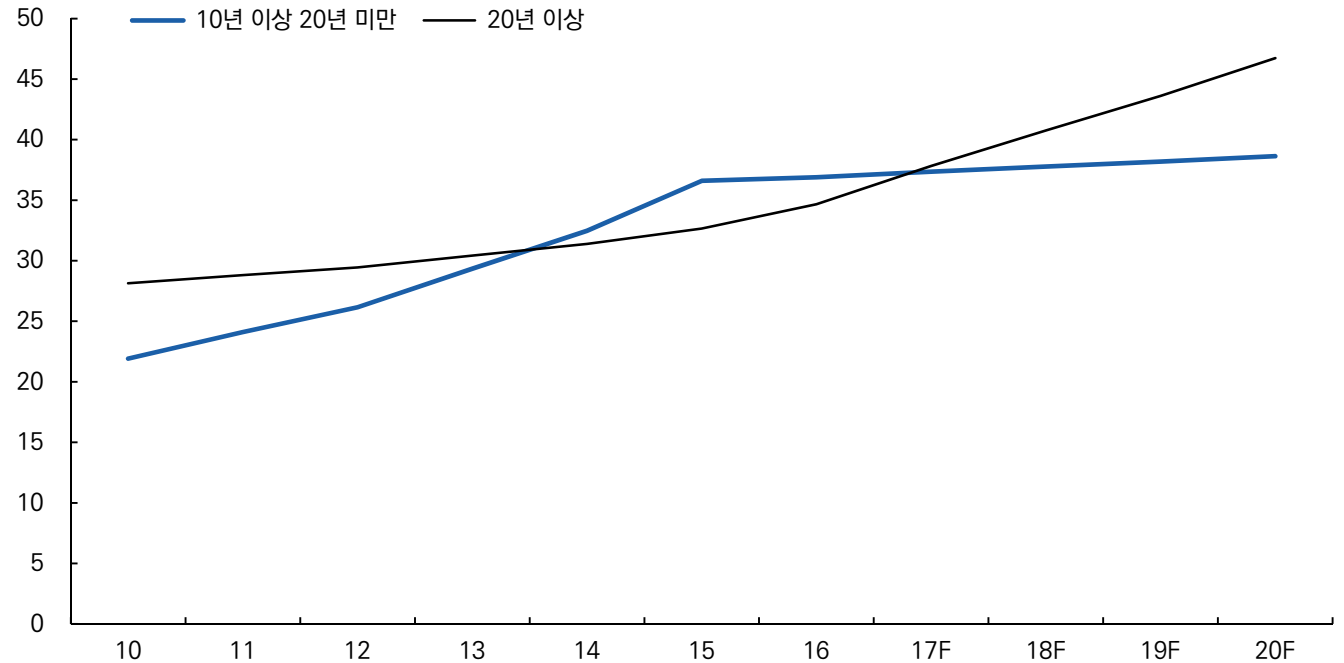
정부 주도 주택 사업 본격화

(1990년 신도시 개발 등으로 공급 증가한 아파트 노후 가속화)

도심 재생 사업 확대에 따른 시장 변화 주시

노후 아파트 변화 추이

(십만 호)



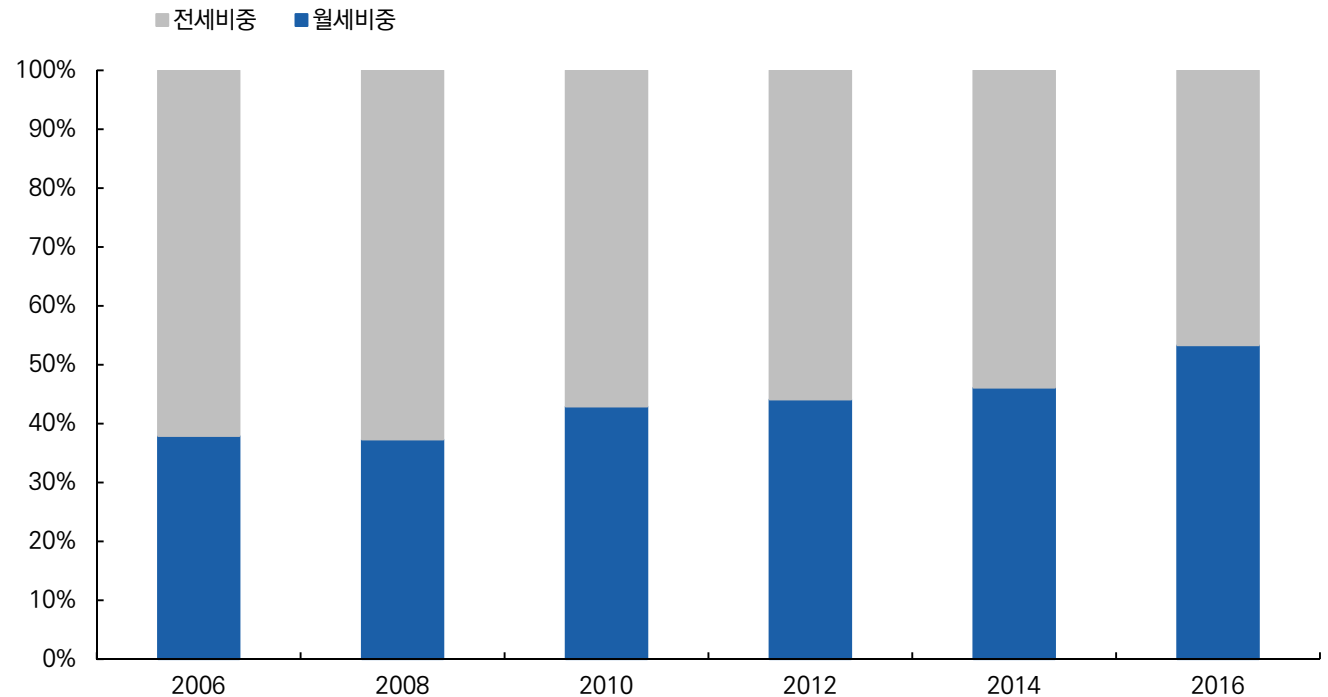
자료: 부동산 114, 미래에셋대우 리서치센터

## 이슈 4)

### 임대 부동산 시장 확대

임대 부동산 사업 활성화 (2016년 수도권 월세 비중 53.3%로 역대 최고)  
전, 월세 상한제 등 서민 부동산 안정화

수도권 전/월세 비율

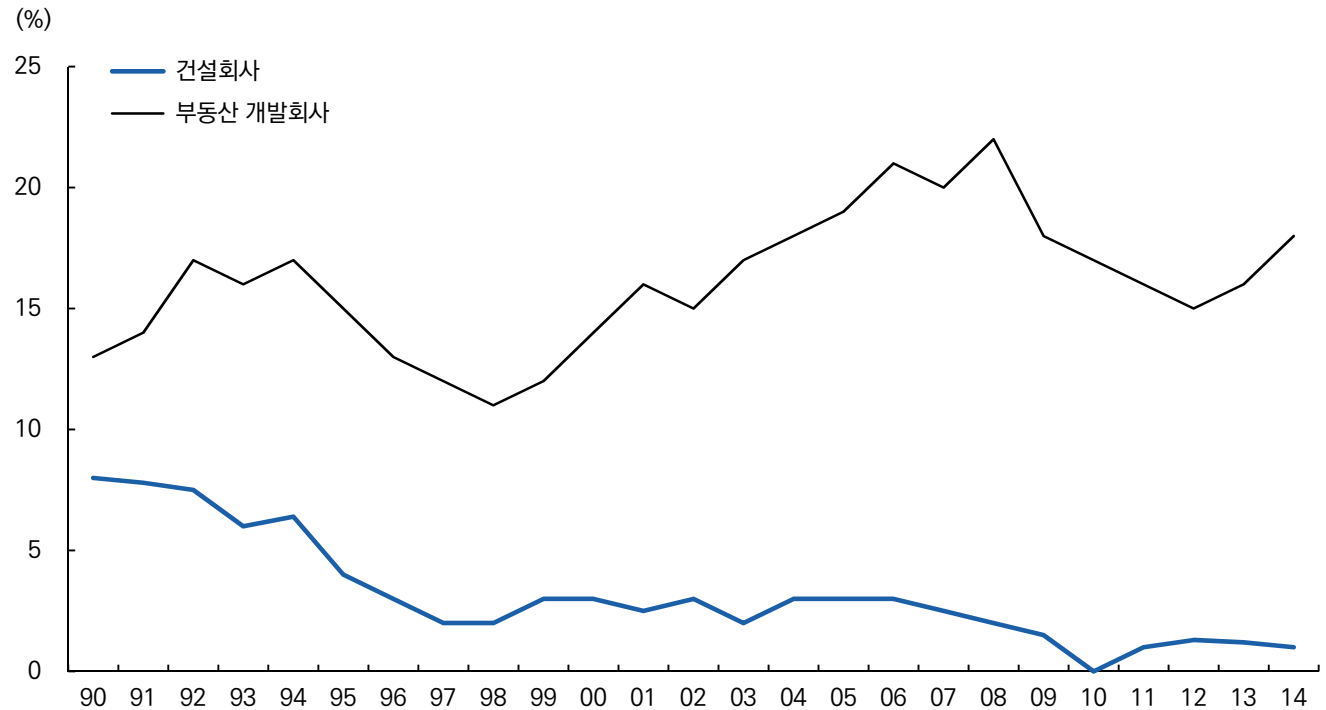


자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

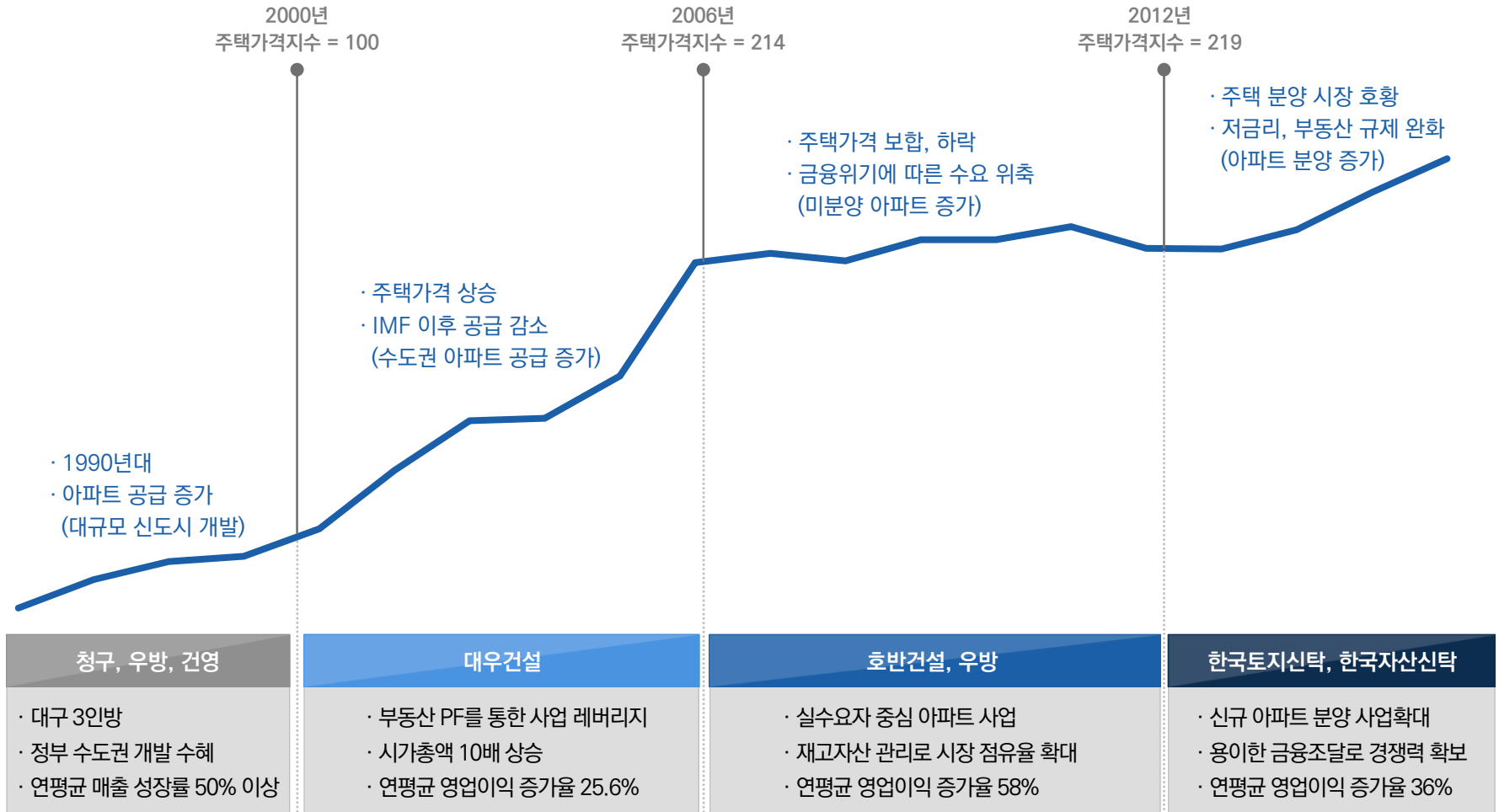
## 문재인 정부 부동산 정책은 시장에 맞춘 실용적 규제 예상, 부동산 시장 변화에 맞는 정부 주도 사업

- 단기 변화보다 부동산 시장 큰 흐름을 읽을 필요가 있다는 판단
  1. 신규 아파트 공급 감소
  2. 노후 주택 증가(도시재생사업)
  3. 임대 부동산 시장 활성화
- 유사한 변화를 겪은 일본 부동산 사업 변화를 주목
  - 자기 자본을 통한 장기 투자로 안정적이고 높은 수익성 유지

일본 건설회사와 대형 부동산 개발회사 영업이익률 추이



## 부동산 시장 변화, 그에 따른 'Winner'는 있다.



자료: 부동산114, 미래에셋대우 리서치센터

## Compliance Notice

- 당사는 자료 작성일 기준으로 1년 이내에 한국자산신탁의 IPO 대표주관회사 업무를 수행하였습니다.
- 당사는 본 자료를 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 조사분석 대상법인의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 본 자료는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.

본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 조사분석자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료의 지적 재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.