報 道 資 料

이 자료는 2005년 6월 2일 (목)
조간부터 사용해 주시기 바랍니다.

International Conference of Korea Development Institute

"Residential Welfare and Housing Policies: The Experience and Future of Korea"

주거안정과 주택정책: 한국의 경험과 미래

- 일 시 : 2005년 6월 2일 (목) 09:00 ~ 18:00
  6월 3일 (금) 09:30 ~ 16:00
- 장 소 : 한국개발연구원(KDI) 대회의실

□ 한국개발연구원(KDI)은 주택문제를 우리 경제가 당면한 가장 중요한 도전 중의 하나로 인식하고 '주택시장 분석과 정책과제 연구'를 2004년 본원의 대표 연구과제로 선정한 바 있습니다.

□ 지난 1년의 연구를 매듭지으면서 해외의 유수한 전문가들을 초빙하여 그 동안의 연구성과를 발표하고, 주택 문제에 대한 선진국의 경험과 그들의 앞선 문제 해결 의식 및 정책으로부터 교훈을 얻는 국제회의를 개최하고자 합니다.

□ 이번 국제회의에서는 한국의 주택시장과 관련한 이슈, 부동산 시장의 규제정책, 주거안정과 저소득층 지원정책, 주택금융의 현황과 발전방향에 대한 주제를 포괄하는 총 12편(한국개발연구원 4편, 국내경제학자 3편, 해외경제학자 5편) 의 논문이 발표되며, 이 분야의 전문가 두 명(Professor Wachter, Professor Whitehead)이 각각 한국과 미국의 주택정책과 한국과 유럽의 주택체계를 비교 분석하는 공개강의를 가질 예정입니다.

□ 본 국제회의는 우리의 주택 시장의 현황을 진단하며, 시장의 주요 변수, 주택 금융, 세제 개편, 저소득층 주거 지원 등 주택 시장 전반에 걸친 주요 과제를 종합적으로 논의하고, 주요 국가들의 경험과 정책성과를 통해 우리 주택 문제에 대한 바람직한 대응방안을 모색하는 기회가 될 것입니다

※ 문의 : 차문중 KDI 선임연구위원 958-4204

한국개발연구원 대외협력팀

TEL : 958-4035 FAX : 960-0652

E-mail : press@kdi.re.kr

[프로그램]

2005년6월1일(목)

09:00～09:20 **등록및네트워킹**

09:20～09:40 **개 회**

환영사 : 김중수 (한국개발연구원 원장)

09:40～10:20 기조연설 : 크리스틴 화이트헤드 (런던정경대 교수)

"European Housing Systems: Similarities and Contrasts with Korea"

10:40～12:30 **Session 1. Housing Market and Related Issues in Korea**

사회 : 김경환 (서강대학교 교수)

발표 : 차문중 (한국개발연구원 선임연구위원)

"Current Issues on Housing Prices in Korea"

허석균 (한국개발연구원 부연구위원)

"Evaluation of Housing Taxation in Korea"

이항용 · 김장렬 (한국개발연구원 부연구위원)

"A Re-evaluation of Housing Wealth Effect in Korea"

토론 : 석용 팡 (싱가포르경영대 교수)

스테펜 맬페찌 (위스콘신대 교수)

존 퀴글리 (UC 버클리대 교수)

14:00～15:50 **Session 2. Real Estate Market and Regulation Policy**

사회 : 유일호 (KDI 정책대학원 교수)

발표 : 석용 팡 (싱가포르경영대 교수)

"The Creation and Regulation of Housing Markets:
Singapore's experiences and implications for Korea"

존 퀴글리 (UC 버클리대 교수)

"A General Equilibrium Analysis of Land Use Restrictions and Residential Welfare"

김정호 (KDI 정책대학원 교수)

"Housing Price Hike and Price Stabilization Policy in Korea"

토론 : 손재영 (건국대학교 교수)

조 만 (미국 페니메 수석심사역)

크리스틴 화이트헤드 (런던정경대 교수)

16:10～18:00 **Session 3. Residential Welfare and Low Income Housing Assistance**

사회 : 손재영 (건국대학교 교수)

발표 : 정의철 (건국대학교 교수)

"Low Income Housing Policies Korea Evaluations and Suggestions"

김현욱(한국개발연구원 연구위원)

공저: 박창균, 임경묵(한국개발연구원 부연구위원)

"Restructuring the Role of the National Housing Fund & Policy Recommendation"

스테펜 맬페찌 (위스콘신대 교수)

"Low Income Housing Markets and Policy: Some International Perspective"

토론 : 수잔 왁터 (펜실베니아대 교수)

버트랑 르노 (르노 컨설팅 대표)

박신영 (대한주택공사 주택도시연구소 연구위원)

2005년6월3일(금요일)

09:30～10:10 **공개강의**: 수잔 왁터 (펜실베니아대 교수)

"Housing and Government Policy in the Global Economy: The Cases of Korea and the US"

10:30～12:20 **Session 4. Housing Finance and Future Development**

사회 : 김정호 (KDI 정책대학원 교수)

발표: 김관영 (한양대학교 교수)

"Korea Housing Finance Corporation's Impact on the Korea Korean Housing Finance Market"

타일러 양 (미국 IFE Group 대표)

"Customizing Mortgage Performance Models: A Case of Mortgage Curtailment"

버트랑 르노 (르노 컨설팅 대표)

"Mortgage Finance in the Post-Liberalization Era: Global Trends and Their Relevance to Korea"

토론 : 이중희 (한국주택금융공사 유동화개발부장)

조 만 (미국 페니메 수석심사역)

타일러 양 (미국 IFE Group 대표)

14:00～15:30 **패널토론**

사회 : 존 퀴글리 (UC 버클리대 교수)

15:30～16:00 **정리및폐막**

기조연설

"European Housing Systems: Similarities and Contrasts with Korea"
유럽의주택시스템:한국과의비교

크리스틴 화이트헤드
런던정경대 교수

○ 유럽에서 주택은 공공재라는 일반적 합의가 오랫동안 유지되어 왔으나, 아시아에서 주택은 사적 재화로 간주되는 등 지난 수십 년 동안 주택공급에 대해 유럽과 아시아는 서로 다른 견해를 가져왔음

○ 이러한 차이는 주택공급의 메커니즘과 정부개입의 정도에 있어서 근본적인 차이를 야기함

- 유럽에는 지방자치단체나 비영리단체가 저소득층을 위해 공급하는 임대부문의 규모가 큼

- 지난 30년간 유럽에서는 주택시스템을 재구성하려는 상당한 노력이 있었는데, 이는 주택공급의 효율성을 높이고 민간부문에 이를 확산시키고, 특히 주택 시장에 대한 정부의 개입을 줄이기 위해서임

○ 유럽에서 진행된 주택의 사유화와 시장의 자유화는 금융시장을 발전시키고 주택공급에 소요되는 공적지출을 삭감시키는데 그 목적이 있으며, 이는 주거형태와 거시경제운용에 있어 큰 의미가 있는 노력임

○ 택지조성을 위한 효율적인 메커니즘의 필요성은 유럽과 아시아가 공통적인 견해를 가짐

- 한국과 영국은 그린벨트를 포함하여 여러 규제수단을 통한 규제를 강조한다는 점에서 유사함

- 영국에서는 이러한 규제가 주택공급뿐만 아니라 경제전체의 경쟁력에 영향을 주고 있다고 인지되어, 뜨거운 정치쟁점이 되고 있음

○ 유럽에서는 다양한 주택의 공급이 꾸준히 증가, 중상층 뿐 아니라 저소득층의 주거안정도 개선되어 왔음

- 특히 평생소득과 평생주택소요의 간극을 매워주는 금융기법의 도입과 발전, 그리고 금융비용의 감소는 이러한 주거 안정에 많은 도움을 주었음

- 그러나 특히 급성장지역에서의 주택가격의 상승, 지역간 불균형, 고령화에 수반된 주택문제, 새로운 주택 서비스에 대한 압력 등은 유럽 각국이 풀어나가야 할 과제임

○ 유럽은 한국과 여러 면에서 다르기 때문에 직접적인 비교를 통한 교훈을 얻기는 쉽지 않을 것이지만 그 기본적인 압력과 긴장은 유사함

- 수요의 증가, 개발의 제한에 따른 공급의 제약 그리고 소득 격차의 증가는 많은 국가가 겪고, 풀어나가야 할 문제임

- 유럽의 경험은 경제적 번영이, 모든 국민을 위한 적절한 주택 공급을 위한 정부의 개입을 제거하거나 불필요하게 만드는 것은 아니라는 것을 보여줌

- 유럽에서도 평등과 효율이라는 두 개념의 대립으로 인해, 주거용 토지의 효과적인 공급은 어려웠던 반면, 적절하게 운용되는 주택금융은 주택시장의 원활한 발전을 도와왔고, 이러한 경험이 한국에 시사하는 바가 클 것으로 기대함.

[Session 1] Housing Market and Related Issues in Korea

"Current Issues on Housing Price in Korea"
한국주택가격에관한최근이슈분석

차문중
KDI 선임연구위원

○ 주택은 국민 모두가 누려야 하는 주거 안정의 가장 기본이 되는 단위로, 주택가격의 안정을 위해서는 정부의 시장 개입이 필요하다는 인식과, 주택은 기본적으로 사적 재화이므로 시장 기제가 존중되어야 한다는 믿음은 갈등과 긴장관계를 형성하였고, 주택관련 정책의 타당성과 그 정도에 대한 범국민적 공감대의 형성을 저해하여 왔음

- 시장과 개입에 대한 모든 논의의 기저에는 주택시장과 가격에 대한 정확한 이해가 요구되지만, 이에 대한 연구는 제한적으로 이루어져왔고, 그 결과에 대해서도 논의가 엇갈리는 경우가 많음

- 특히 우리 나라의 주택가격은 1980년대 이후 약 매 10년마다 급격한 가격상승을 경험하였고, 특정 지역의 주택가격 상승이 여타 지역의 가격 상승을 자극하였다는 주장이 있는 등 주택가격이 항상 논의의 중점에 있어, 주택가격의 여러 측면에 대한 보다 많은 연구가 필요함

○ 본 연구는 1987년 제1분기부터 2003년 제 2분기에 걸쳐 우리 나라의 주택가격 형성에 영향을 미친 변수들을 분석하고, 주택가격 변화의 지역간 파급효과 등 주택시장 및 가격과 관련된 중요한 이슈들을 정량적으로 분석하고 정책적 함의를 도출함

- 이 시기 우리 나라의 주택가격 및 전세가격의 변동에 가장 큰 영향을 준 변수는 이자율이었으며, 이자율은 서울의 강남북, 그리고 전국 평균 가격에 모두 장기에 걸쳐 강한 영향을 주는 것으로 나타나, 주택 시장 및 가격과 관련, 가장 주목해야할 정책 변수임을 확인함

- 강북의 주택 및 전세가격이 충격을 받아 변화할 경우, 그 영향이 강북 주택 및 전세가격의 경우 7분기 이후 소멸되어가나 강남의 경우에는 10분기 이상 지속되어 강남의 주택가격이 충격에 더 강하고 오래 반응함을 보임

- 주택가격의 기대상승률은 강남 주택가격에 가장 큰 영향을 미치는 변수로, 그 영향이 10분기 이상 계속되는 것으로 밝혀진 반면 강북의 경우 그 효과가 미

미함. 강북의 경우 토지가격의 변화가 주택가격의 기대상승률보다 주택가격에 더 큰 영향을 더 오래 미침

- 국민총생산의 증가는 전국 주택가격을 상승시키는 효과가 있지만, 서울 지역의 주택가격은 국민총생산의 증가 후 최초 3분기동안 증가한 후 감소하는 패턴을 보임

○ 계량모형에 의한 주택가격 및 전세가격의 예측은 그 정확도가 전국의 경우 가장 높고 강남의 경우 가장 낮아, 이자율, 토지가격, 전세가격, 매매가격, 기대가격 상승률 등으로 이루어진 예측 모형 변수들의 상관관계에 의한 부동산 가격의 전망이 강남의 경우 가장 어려움을 입증하고 있음

○ 본 연구는 또한 특정 지역의 주택가격과 전세가격의 변화가 다른 지역의 가격들에 미치는 영향을 분석함

- 강남의 주택시장이 공식 비공식적으로 많은 견제를 받아온 이유 중의 하나는 이 지역의 가격 변화가 다른 지역의 가격 변화를 유발하는 효과가 크다는 믿음이었는데, 본 연구의 결과는 이러한 믿음이 어느 정도 사실인 것으로 밝힘.

- 즉, 강남의 주택가격 변화는 강북 및 전국의 주택가격에 대체적으로 유의하고 장기적인 영향을 미치는 반면 강북의 주택가격 변화는 강남이나 전국의 주택가격 변화에 유의한 영향을 미치지 않음

- 전세가격의 경우, 강남의 전세가격 변화는 강북과 전국의 전세가격에 5분기 정도 영향을 미치는 반면, 강북의 전세가격 변화는 전국의 전세가격에 영향을 미치지 못하고, 강남의 전세가격에는 3분기 이후 1,2분기 정도만 잠시 영향을 미침

"Evaluation of Housing Taxation in Korea"
한국의주택관련세제의평가

허석균
KDI 부연구위원

○ 본 논문은 최근 가장 중요한 현안문제로 부각된 부동산 관련 세제에 대해 분석함

○ 부동산 관련세제의 개편 논의는 빠른 속도로 상승하는 주택가격을 안정화시키거나 경기를 부양한다는 취지에서 주로 논의되고 있음

- 이와 같은 문제들은 본질적으로 부동산 관련세제의 개편만으로 해결될 수 있는 성질의 것들이 아니며 경제전반에 대한 조율을 요하는 것들임

○ 따라서 부동산 관련세제개편의 문제는 경기 조절적 수단이라기보다는 효율적 조세수입 확보 및 사회적 공평성 제고의 측면에서 다루어져야 할 것임

○ 양도소득세, 재산세, 종합토지세, 취득세, 등록세로 나뉘는 현행 부동산 관련세제는 다음과 같은 문제점을 안고 있음

(ⅰ) 국세인 양도소득세의 경우 실거래 가의 파악이 잘 이뤄지지 않고 있을 뿐 아니라, 비과세 혹은 감면 혜택의 범위가 너무 넓다는 취약점을 안고 있음

(ⅱ) 거래단계에서 부과되는 지방세인 취득 및 등록세는 지방자치단체의 조세수입에서 차지하는 비중(약 40%)이 너무 크며, 지역간 세원분포의 불균형이 심각하다는 문제를 안고 있음

(ⅲ) 보유세로 분류되는 지방세인 재산세와 종합토지세의 경우에는 세율의 지나친 누진성과 과표 현실화가 문제로 제기되고 있음

○ 부동산 관련세제의 개선을 위해서는 무엇보다 이러한 여러 세목의 조세 간 세율조정 및 세목 신설, 폐지 및 통합에 관한 토의가 주를 이루어야 함

○ 하지만 본원적인 해결을 위해서는 중앙정부, 광역자치단체, 기초자치단체에 배분되어 있는 각종 부동산 관련 과세권의 재배분을 통한 세수배분의 조정이 효율적인지에 관한 논의도 포함되어야 함

○ 즉, 부동산 관련세제 개편에 관한 논의가 지방재정제도의 개편과도 맞물려 있다는 점에서 부동산 관련세제의 개편 문제를 다차원적으로 살펴보아야 함

"A Re-evaluation of Housing Wealth Effect in Korea"
한국의주택이갖는부의효과에대한재평가

이항용·김장렬
KDI 부연구위원

○ 본 논문에서는 한국에서의 주택가격 상승이 소비에 미치는 부의 효과(wealth effect)를 추정함

○ 한국의 주택가격은 꾸준히 상승하여 왔으며, 이러한 가격의 상승은 주택보유자의 자산증가효과를 가져와, 소비에 영향을 미쳤을 것으로 추측할 수 있음

○ 그러나 총소비의 시계열 자료에는 주택보유자와 세입자가 구분없이 포함되어 있어, 이 자를 활용하여 추정한 총소비와 주택부(housing wealth)간 관측되는 상관관계, 즉 주택부가 소비에 미치는 효과는 실제 부의 효과의 크기를 과소 추정할 가능성이 있음

○ 특히 주거서비스 소비 중 대부분을 차지하는 귀속임차료(imputed rents)의 경우 주택보유자가 실제 지출하는 항목이 아님을 고려할 때, 총 소비에서 주거서비스 소비를 제외한 비주거 소비를 이용하여 부의 효과를 측정하는 것이 보다 바람직할 것임

○ 또한 부의 효과를 측정시 주택보유자의 비중을 중요한 변수로 고려할 필요가 있음

○ 시계열 자료를 활용한 추정 결과 주택부는 비주택소비와는 양의 상관관계가, 주택소비와는 음의 상관관계가 있는 것으로 밝혀짐

- 주택 가치의 증가에 따른 주택소비의 감소는, 주택가격의 상승을 통한 부의 축적이 불가능한 세입자들에 귀속되는 것으로 해석됨

○ 구조적 모형을 통해 추정한 결과, 전체 소비중 주택보유자 소비의 비중이 약 65% 정도인 것으로 나타났으며, 이는 주택가격을 통한 부의 효과의 크기가 통상적인 시계열자료 분석의 결과보다 클 가능성을 시사함

[Session 2] Real Estate Market and Regulation Policy

"The Creation and Regulation of Housing Markets : Singapore's Experiences and Implications for Korea"

주택시장의형성과규제-싱가포르의경험과한국에의시사점

석용 팡

싱가포르 경영대 교수

○ 본 연구는 전후 만성적인 주택부족 문제를 겪었으나 현재는 주택공급의 과잉현상을 겪고 있는 싱가포르 주택시장의 단면을 분석하고, 주택시장에서의 공급과 수요, 가격을 규제하기 위해 싱가포르가 실시한 다양한 정책과 이러한 정책들이 가계와 거시경제에 미치는 경제적 효과를 분석함.

- 또한 한국의 주택정책의 특징을 알아보고 싱가포르의 경험을 통해 한국 주택시장의 형성과 규제에 대한 시사점을 도출

○ 주택시장규제에 대한 싱가포르의 경험은 다음의 다섯 가지로 정리되며 이로부터 한국에의 시사점을 찾아볼 수 있음

(ⅰ) 주거용 토지와 주택의 공급

- 싱가포르는 택지의 이용과 공급을 관할하는 정부토지은행(Government Land Banking)과 토지이용계획을 통해 택지의 공급을 조정함

- 정부는 저소득층을 위한 소형평형의 주택을 공급함으로써 소득계층별 주택공급의 배분이 자연스럽게 이루어짐

(ⅱ) 주택가격규제와 투기억제조치

- 싱가포르에서는 공공주택부문의 투기억제를 위해 임대 혹은 전매 전 최소거주기간을 제한하는 정책을 실시하였으며, 한국과는 달리 직접적 투기억제조치 및 자본이득에 대한 세금환수조치 정책은 지양해 왔음

- 인터넷을 이용한 투명한 부동산정보시스템의 확립을 통해 부동산시장의 효율성을 이루어야 함

(ⅲ) 공공주택에 대한 수요규제

- 전매주택 구매자격 적격성 기준을 영구거주자, 민간주택 소유자뿐만 아니라 독신 가구주에게도 확대 시행할 예정임

(ⅳ) 주택금융 완화와 재규제

- 최근 한국주택금융시장의 과열은 주택금융시장의 자유화에 기인한 바가 크므로 LTV Ratio(loan-to-value ratio:주택가격대비 대출액 비율)에 대한 적절성 검토가 심도있게 이루어져야 할 필요가 있음

(ⅴ) 임대시장

- 주택소유에 초점을 맞춘 주택정책 뿐만 아니라 다양한 목적을 위한 임대시장이 효율적으로 작동되도록 주택정책을 실시해야 함

○ 정부에 의한 주택시장에의 개입이 바람직하지 못한 것으로 간주되는 경향이 있으나, 주어진 여건과 국민 정서를 고려할 때, 싱가포르 정부에 의한 대규모 개입은 어느 정도 불가피한 측면이 있으며, 한국의 kwjd도 이와 흡사할 것으러 판단됨

- 이 경우 가장 중요한 과제는 정부의 개입이 의도치 않게 주택가격, 효율성, 형평성 등에 영향을 미치는 '정부 실패'의 위험을 어떻게 최소화시킬 것인가에 귀결됨

"A General Equilibrium Analysis of Land Use Restrictions and Residential Welfare"
토지이용규제와주거복지의일반균형분석

존 퀴글리
UC버클리대 교수

○ 본 연구는 도시에서의 효율적인 주택개발을 제약하는 토지이용규제의 일반균형적 함의를 모색하고자 함

○ 만일 유의한 크기의 토지에 규제가 가해진다면 규제대상지역뿐 아니라, 규제대상이 아닌 지역 경제에의 파급효과가 큼

- 토지의 지대 상승과 주택 밀집도 증가를 유발하고, 토지 소유자들로 하여금 대체적 경제행위를 하도록 유도함

- 이로 인해 토지 전용이 초래되거나, 혹은 규제지역의 중심지역 개발이 증가하거나 소비자 후생을 감소시키는 등 지역경제에 중대한 영향을 미칠 수 있음

○ 본 논문은 다양한 형태의 토지 소유자와 주택소유자 사이의 분배효과를 명시적으로 고려하여, 토지사용에 대한 규제의 경제적인 효과에 대한 신축적인 일반균형모형을 발전시키고 이를 통해 정책적 함의를 도출함

○ 분석 결과, 규제의 가장 유의한 경제적 효과는 규제된 토지 그 자체에서 발생하는 것이 아니고, 규제대상지역의 외부에서 발생한다는 결론을 일반균형분석 모의실험으로부터 도출함.

○ 즉, 규제대상지역 이외의 토지에 대한 지가와 지대가 유의하게 상승하고, 주택소비자들의 복지수준 또한 이러한 관계에 영향을 받게 됨

- 규제대상토지가 도시 중심에 가까워질수록 규제대상토지의 기회비용은 증가하며, 이 토지의 소유자의 손실은 커질 수밖에 없음. 그러나 이러한 손실은, 규제대상이 아닌 토지의 소유자들이 받는 편익에는 훨씬 미치지 못함

- 그러나 규제가 발생하는 경우의 가장 중요한 분배효과는 그 지역내의 주택소유자가 입는 손실로, 주택소유자는 규제대상토지의 규모나 도시 중심에의 근접성에 관계없이 토지 소유자가 얻는 순편익의 10 배 이상을 상회하는 손실을 입음

○ 토지 규제 정책을 위한 비용-편익 분석은 규제대상토지 소유자들에게 미치는 영향뿐 아니라, 주택가격의 변화와 인근 토지에 대한 수요에 의해 영향을 받는 그 지역의 거주자들의 후생까지 반드시 고려해야 함

“Real Estate Price Hike and Price Stabilization Policy in Korea”
부동산가격상승과가격안정대책

김정호
KDI 국제정책대학원 교수

○ 지난 2001년 이후 지금까지 우리나라에서 가장 심각한 사회경제적 문제의 하나는 주택가격상승임. 특히 서울인 경우 평균주택가격은 가구소득의 11배를 훨씬 넘었으며, 이는 선진국에 비하면 3-4배 높은 수준이며, 더 큰 문제는 정부의 가격안정대책에도 불구하고 주택가격은 지금도 연간 20% 정도씩 계속 오르고 있다는 사실임

○ 주택가격이 너무 오르면 주택을 구입하기가 어려워질 뿐만 아니라, 임금이 상승하고 근로의욕이 떨어지게 되어 궁극적으로는 국가경쟁력을 저하시킴

○ 우리 국민은 물론 정부도 집값상승을 부추기는 주 원인을 주택투기로 인식하고 있으며 정부는 지난 2001년 말부터 엄청나게 많은 투기억제대책을 발표하였음. 이에는 양도소득세와 재산세를 강화하고 재건축을 억제하는 내용도 포함되어 있음

○ 그러나 이러한 조치들이 대부분 일시적으로 가격을 안정시키는 데 기여하지만 장기적인 가격안정효과에 대해서는 다소 회의적임. 또 다른 문제는 주택가격에 버블이 존재하느냐와 만약 존재한다면 우리경제에 어떤 부정적인 영향을 주게 되는가 하는 것임

○ 본 연구의 목적은 투기가 주택가격상승에 얼마나 기여 했는지를 규명하고, 버블의 존재를 입증하며, 나아가 정부정책의 가격안정효과를 검증해 보는데 있음

- 우선 투기의 주택가격상승기여도를 측정하기위해 분해분석기법을 적용하였음
- 즉 회귀분석결과를 변수별로 분해하여 기여도를 백분율로 나타내는 것임
- 버블의 존재는 장기균형접근방법, 시장가치접근법(또는 할인현가방법) 그리고 가격대비소득비율(PIR) 접근방법등 세 가지 방법으로 추정하였음

- 분석결과를 정리해 보면;

(ⅰ) 강남지역에는 투기수요가 정상수요에 비해 주택가격상승에 훨씬 큰 비율로 기여하고 있음

(ii) 주택가격에는 버블이 존재함. 그러나 버블의 크기나 깊이는 어떤 접근방법을 이용했는가에 따라 크게 차이가 남

(iii) 버블이 붕괴되면 일본에서와 같이 경제에 큰 타격을 줄 것을 우려하는 사람들이 많은데, 이는 기우에 불과함. 우리나라의 버블은 그 정도가 매우 낮고 일부 지역에 국한되어 있기 때문에 80년대 말, 90년대 초 일본이 경험한 버블의 붕괴와 같은 현상은 우리나라에서는 발생하지 않을 것임

(iv) 투기를 완화하는 최선의 방법은 양도소득세나 또는 다른 투기억제조치를 강화하는 것보다는 보다 질서 있고 지속가능한 방법으로 주택공급을 늘리는 것임

[Session 3] Residential Welfare and Low Income Housing Assistance

"Low Income Housing Policies Korea Evaluations and Suggestions"
한국의저소득층주거지원정책-평가와시사점

정의철
건국대학교 교수

○ 본 연구에서는 현재의 저소득층 주거지원제도를 체계적으로 검토하고 저소득층 주거현황을 분석하였음. 아울러 외국의 저소득층 주거지원정책의 변화과정을 통해 시사점을 도출한 다음, 현행 저소득층 주거지원제도를 평가하고 향후 과제를 제시함

○ 저소득층 주거지원제도의 유형은 직접공급형태와 간접지원형태로 나눌 수 있음

- 직접공급형태는 저소득층 주택공급 확대를 목적으로 하는 것으로 공공임대주택의 공급을 들 수 있으며 간접지원형태는 저소득층의 주거비 경감을 목적으로 하는 것으로 저소득층에 대한 전세자금융자, 주거급여 등이 포함됨

○ 그동안 우리나라의 저소득층 주택정책은 공공임대주택의 확대가 그 근간을 이루어왔고, 이를 위해 택지, 금융, 세제 등의 측면에서 다양한 지원이 제공되었음

- 1982년 이후 공급된 주택 중 14.7%가 공공임대주택으로 건설된 것으로 나타남

- 1996~2001년 기간 동안 건설된 공공임대주택이 총 주택건설에서 차지하는 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타나고 있으나 1998년 이후부터는 그 비율이 지속적으로 감소하고 있으며 1997년 이후 민간부문의 공공임대주택 건설 기여도 또한 감소추세임

- 2003년 현재 우리나라 임대주택 총 재고는 전체 주택재고의 약 8.3%이나 이 중 장기간에 걸쳐 임대가 가능한 공공적 성격의 임대주택의 비율은 전체 주택재고의 2.4%에 불과함

○ 국민주택기금을 통한 저소득층에 대한 전세자금융자규모는 그동안 꾸준히 증가함

- 저소득 영세민에 대한 전세자금융자와 근로자 및 서민에 대한 전세자금융자액 규모는 2003년 현재 1996년에 비해 약 12배 증가함

- 그러나 이러한 지원규모의 증가에도 불구하고 전세자금융자규모는 국민주택기금 전체 운용실적의 18%정도로 나타나고 있음

- 또한 국민기초생활보장제도가 확립되면서 간접지원정책의 일환으로 주거비지원이 시행되고 있음. 주거비지원은 주거급여와 생계급여에 포함된 주거비로 구성되며 가구규모에 따라 차등 지급되고 있음

○ 그러나 이러한 다양한 저소득층 주거지원정책에도 불구하고 저소득층의 주거수준은 크게 개선되지 않고 있음. 주거면적, 사용방수, 주택유형 등의 측면에서 저소득층의 주거수준은 매우 낮으며, 연소득 대비 주택가격의 비율이나 소득대비 임대료 이 비율도 높아 외부보조 없이는 적정한 주거생활이 어려운 것으로 나타나고 있음

○ 특히 2000년 현재 최저주거기준 미달가구는 전체가구의 23%인 330만 가구에 이르고 있으며, 전체가구의 8%인 112만 가구(1인 가구를 제외하면 73만 가구)가 단칸방에 거주하고 있음.

○ 또한 2001년 이후 주택가격의 상승에 따라 저소득층의 주거비부담이 가중되고 있으며 주택자산의 불평등 정도는 소득 불평등 정도보다 더욱 심각한 상태임

○ 공공임대주택 공급정책에 대해서는 정책의 연속성 및 체계성의 결여, 단기위주의 공공임대주택 공급으로 인한 재고 확충의 부족 등이 주요 문제점으로 지적되고 있음.

- 이는 정책대상계층의 명확화가 이루어지지 않은 정책의 필연적인 결과로, 이로 인해 정책대상가구와 수혜자가 일치되지 못하였고, 지원기준이 지역특성 및 가구의 지불능력과 연결되지 않아 편익배분의 비형평성도 존재하고 있는 것으로 나타났으며 공공임대주택에 대한 재고관리 노력도 매우 부족하였음

○ 한편 간접지원정책인 영세민 전세자금 융자제도 및 근로자·서민주택 전세자금융자제도 등은 국민주택기금 운용규모에서 차지하는 비중이 매우 적은 것으로 나타났음

- 국민주택기금이 서민주거안정을 위한 공공주택금융인 점을 고려할 때 재검토되어야 할 점임

- 현행 국민기초생활보장제도는 저소득층의 주거안정측면에서 주거급여를 신설, 도입함으로써 기존의 생활보호제도에 비해 진일보한 측면이 있으나 주거급여에 의해 실질적으로 최저주거비가 보장되지 못하고 있으며 지역별, 가구특성별 욕구수준에 따라 주거급여를 차등지원하지 못하고 있음

○ 현 정부의 저소득층 주택정책은 과거 정부에 비해 상당히 개선되었음. 주택법의 제정과 이에 따른 장기주택계획의 수립 및 최저주거기준제도의 도입, 소득계층별로 차별화된 주거복지 지원방안, 장기임대주택 재고 확충 노력 등은 저소득층 주택정책이 과거와 같이 시혜적 차원을 넘어서 본격적인 주거복지정책으로의 전환을 의미함

○ 그러나 최저주거기준 미달 가구 해소에 대한 구체적인 실행 계획, 장기공공임대주택 건설의 실현가능성 등은 보다 구체적으로 검토되어야 할 문제임. 또한 공공임대주택 프로그램의 통합과 지불능력에 기초한 입주대상자 선정 및 임대료 산정 등 기존 프로그램이 가지고 있는 문제를 극복하는 것도 필요함

○ 공공임대주택의 재고가 절대적으로 부족한 상황에서 당분간 공공임대주택 재고의 확충에 치중해야 하겠지만 주거급여의 현실화에 대한 노력도 병행될 필요가 있으며 장기적으로 생계급여와 분리하여 최저주거기준 및 소득수준과 연계함으로써 지역간, 계층간 형평성을 달성할 수 있도록 해야 할 것임

"Restructuring the Role of the National Housing Fund & Policy Recommendation"
국민주택기금의역할재정립과정책제언

김현욱

KDI 연구위원

공저: 박창균, 임경묵(**KDI** 부연구위원)

○ 본 연구는 최근 주택시장의 구조변화와 주택금융시장의 환경변화에 대응하여, 국민주택기금이 제공하고 있는 각종 대출 프로그램의 성과를 평가해보고, 이와 관련한 기금운용방식의 개선방안을 제안한 것임

○ 수요자 대출 프로그램의 평가와 사업자 대출 승인 업체, 주변 환경변화를 감안할 때, 향후 국민주택기금이 각 부문에서 지향해야 할 역할은 다음과 같이 정리됨

○ 주택건설에 대한 금융지원은 임대주택 건설에 대한 지원을 중심으로 재편되어야 할 것임

○ 국민주택기금의 주택구입에 대한 금융지원은 저소득층 및 소외계층에 대한 주택금융 접근성(accessibility) 제고에 역량을 집중하여야 할 것임

○ 주택수요자에 대한 대출프로그램의 개선을 위해서는 대출심사기준의 변화를 통해 기금관리업무의 효율성 제고를 도모하는 것이 바람직할 것임

○ 특히 지원계층을 주택수요자의 소득과 자산 등을 포함한 부(wealth)를 기준으로 구분하고, 단기적으로는 대출 신청자의 기본급이 아닌 가구원수를 고려한 가구 전체의 총소득이 지원의 기준이 되어야 할 것임

○ 주택 공급자 대출 프로그램의 개선을 위해서는 중형임대주택건설에 대한 지원조건의 조정 필요가 있으며 대출의 사후 관리를 위한 체계적 시스템의 구축이 필요

"Low Income Housing Markets and Policy: Some International Perspective"
저소득층을위한주택공급-국제경험을통한교훈

스테펜 멜페찌
위스콘신대 교수

○ 본 논문은 다양한 국가들의 저소득층 주거지원정책의 발전과정을 살펴보고, 이러한 정책들을 평가하고 시사점을 도출함. 또한 다양한 국가에서 시행되고 있는 저소득층을 위한 주택공급측면의 각종 정책적 대안들을 성과 중심으로 평가함

○ 저소득층에 대한 주택 정책은 크게 공급측면의 정책과 수요측면의 정책으로 나누어 볼 수 있음

- 공급측면의 프로그램 :
  - ▪ 보조금이 특정 주택단위에 관련되어 있는 것이며, 정부가 직접 주택을 판매하는 경우가 여기에 해당함
  - ▪ 최근 들어 공급측면의 프로그램은 공공부문과 민간부문이 복잡하게 연관되는 양상을 보이고 있음

※ 미국의 경우 개인이 건설·관리하는 주택에 보조금을 주는 정책을 시행하고 있으며, 한국의 경우 정부가 국유지 개발에 있어서 민간건설업체와 파트너쉽을 맺음

- 수요측면의 프로그램 :
  - ▪ 보조금이 특정 가구(家口)와 관련되어 있는 것으로서 가구의 주택 구매력을 향상시킴.
  - ▪ 이러한 보조금의 예로는 주거수당(housing allowance)이나 주거비보조제도(housing voucher)등이 있음

○ 저소득층 주택정책과 관련하여, 많은 경제학자들은 주거수당이나 주거비보조제도 같은 수요측면의 프로그램에 우위를 두고 있음

- 많은 경제학자들은 수요측면 프로그램의 미시적 효율성을 높게 평가함

- 반면, 수요측면 프로그램의 시장효과가 과장되었다고 비판하는 학자들도 있는데 이러한 입장차이는 주택공급의 장기적 탄력성에 대한 인식의 차이에 기인함

○ 주거수당이나 주거비보조제도와 같은 수요측면의 주택 정책이 주목을 받는 추세이지만 이것이 공급측면의 저소득층 주택정책이 무용하다는 것을 의미하는 것은 아님

- 오히려 그 반대로 저소득층을 위한 주택의 효율적 공급 방안의 모색은 문제의 해결을 도울 것으로 기대됨

- 특히 환경악화를 초래하지 않는 토지개발의 효율성 증대, 적절한 인프라의 구축과 이를 위한 재원조달, 주택개발을 위한 규제의 개선방안 모색, 주택 금융의 개선 등은 저소득층을 위한 주택공급의 효과적 증대를 위해 취할 수 있는 공급측면의 적절한 정책임

공개강연

"Housing and Government Policy in the Global Economy: The Cases of Korea and the US"
세계화시대의주택과정부정책:한국과미국의경우

수잔 왁터
펜실베니아대 교수

○ 본 연구는 주택시장가격 현황에 대한 새로운 증거와 경제적 원인을 제시하고 주택가격 상승 문제 해결을 위한 정부정책에 대해 미국과 한국의 사례를 중심으로 논의함

○ 지난 20년 동안 주요 선진국은 주택가격의 급격한 상승을 경험하였으며 최근 그 증가 속도는 가속화되고 있음

- 미국에서도, 전례가 없는 6년 연속 소비자물가지수 증가폭을 뛰어넘는 주택가격의 상승이 목도되었는데, 이는 최근의 주택가격상승은 주택시장이 크게 변화하고 있음을 시사함

○ 특히 최근의 주택가격 상승은 주택 공급 측면에서 분석할 필요가 있음

- 주택 수요를 보여주는 지표들은 대부분의 국가와 지역에 걸쳐 상당히 안정적이고 예측가능한 수준이나 공급을 보여주는 지표는 상당히 변화가 심함

○ 경제이론상 주택공급은 단기적으로는 가격변화에 비탄력적으로 반응하게 되어 있음. 그러나 정부 규제가 작동하는 현실경제에서는 가격상승에 대해 정부의 공급물량 확대 지시로 갑자기 공급이 증가하여 주택가격이 폭락하기도 함

○ 한편 비탄력적인 주택공급 상황에서 주택가격의 일시적인 가파른 상승은 투기행위를 부채질하게 되어 가격 상승이 가속화될 위험이 있음

○ 규제환경이 주택가격에 미치는 영향에 관한 많은 연구가, 미국에서 장기 주택공급 탄력성이 높은 것으로 결론지음. 반면, 한국의 주택공급은 상당히 비탄력적인데, 엄격하고 뒤얽힌 규제환경이 그 주요 원인으로 판단됨

- 주택시장의 호황과 불황 주기를 완화하고 투자자의 투자위험을 줄이기 위해서 정부는 장기적으로 주택공급의 비탄력성 문제를 반드시 해결해야 함

○ 이자율 감소와 경제활동 증가, 세계화에 따를 국제도시 등장 등은 주요도시의 주택가격을 상승시키는 수요측 요인으로 작용함

- 주택소유 지향적(pro-homeownership)인 정책과 함께 지속가능한 저비용의 주택융자금융(mortgage finance)을 지탱할 수 있는 금융제도 개혁이 수요 측면에 대한 정부의 핵심 해법임

○ 인위적으로 시장공급에 제약을 가하거나 주택가격을 직접 통제하는 정책은 주택시장과 관련된 일반경제활동을 침체시킴으로써 역효과를 발생시킬 가능성이 높음

- 주택 소유 제한과 같이 수요를 억제하는 정책은 단기에서는 작동되어 효과를 거둘 수 있을지 모르나, 장기적으로 그 효과가 유지된 경우는 찾아보기 어려움

○ 따라서 주택시장이 안정적으로 기능하도록 돕기 위해서는 수요 억제에 의존하는 정책보다는 주택공급이 시장의 움직임에 더욱 민감하게 반응하도록 규제 등을 개선하고, 주택소유를 장려하는 정책을 집행하는 등, 다각적인 정부의 노력이 필요함

[Session 4] Housing Finance and Future Development

"Korea Housing Finance Corporation's Impact on the Korea Korean Housing Finance Market"
모기지론도입이후의한국주택금융시장전망

김관영
한양대학교 교수

○ 최근 주택금융시장은 양적인 측면 뿐 아니라 질적인 측면에서도 비약적인 발전을 가져와 수요자의 다양한 요구에 부응하여 금리산정방식, 상환방식, 만기구조가 서로 다른 대출 상품이 개발되어 판매되고 있음

○ 주택자금의 금리체계는 종래 고정금리상품 위주에서 탈피하여 시중금리(90일 만기 CD 유통수익률)에 연동하는 변동금리 상품이 주종으로 자리 잡았으며, 금리조정 기간도 3개월에서 1년까지 다양화되어가고 있고, 대출금 상환 방식 또한 원리금균등상환, 일시거치상환, 체증상환, 만기일 일시상환 등 다양한 방식을 설정하여 수요자의 요구에 부응하고 있음

○ 이와 더불어 2004년 3월 출범한 한국주택금융공사에 의한 장기모기지론은 출범 6개월 만인 2004년 현재 2조 2,056억원에 도달하는 성과를 나타내어 장기주택금융시장의 장을 열어가고 있음

○ 주택금융공사 모기지론의 도입으로 주택자금대출의 대출기간이 장기화되었고, 대출금리는 기존의 장기대출금리보다 오히려 낮아져 장단기 주택대출상품간 이자율스프레드가 줄어든 것으로 나타났음

○ LTV는 50%이상으로 높아져 주택구입자의 자금부담해소에 실질적인 도움을 주는 방향으로 주택대출시장이 변화하였고, PTI는 30% 한도를 설정함으로서 모기지론의 대손위험을 최소화시키는 장치를 마련하였음

○ 한국주택금융공사에 의한 모기지론은 주택금융의 장기화를 선도하고 있고, LTV를 제고하여 무주택자를 위한 실질적인 내집 마련기회를 제공하며, 대출과 동시에 대출채권을 매각함으로서 주택대출기관의 이자율변동위험을 제거하여 주택금융취급기관의 자산안정성 제고에도 기여하고 있음

○ 이같은 변화가 좀더 가속화되기 위해서는 다음 개선이 이루어져야 함

(ⅰ) 유동화의 대상이 되는 모기지론 판매를 확대할 수 있도록 관련제도의 개선방안을 도출되어야 하는데 이를 위해 모기지론 판매확대에 제한이 되었던 대출한도 등 자산건전성에 관한 규제를 완화할 필요가 있음. 이 경우 금융감독기관으로 하여금 모기지론관련 경영지도기준 개선방안을 마련하는 보완이 필요하다고 하겠음

(ii) MBS 유통시장을 활성화하기 위해서는 단기적으로 발행구조 표준화를 통해 MBS 상품표준화에 힘써야 하며, 중장기적으로는 한국주택금융공사가 발행한 MBS채권이 초장기 지표채권(benchmark bond)이 되도록 지원해야 함

(iii) 모기지론의 취급을 주된 업무로 영업을 하는 새로운 형태의 기관으로 mortgage company 또는 mortgage bank 등 모기지론 취급 전문 금융회사가 도입되어야 함

(iv) 모기지의 활성화 및 안정적인 성장을 위해서 동 제도의 운용 시 취급 금융기관에서 발생하는 리스크의 적절한 관리를 위해 주요국에서 도입 시행하고 있는 모기지 보험(Mortgage Insurance)제도의 도입이 필요함

"Customizing Mortgage Performance Models: A Case of Mortgage Curtailment"
주문형모기지평가모형:모기지삭감사례를중심으로

타일러 양

미국 **IFE Group** 대표

○ 본 논문은 모기지 curtailment(삭감)가 후속 채무불이행과 조기상환에 미치는 영향을 분석함

○ 서구에서는 curtailment가 대중적인 형태는 아니지만 아시아를 비롯한 이자율이 높은 국가에서는 조기상환의 지배적인 형태로 자리잡고 있음

○ 대만의 모지기론에 관한 기록을 표본으로 이용하여 다항로짓회귀분석(multinomial logit regression)을 시행한 결과, curtailment는 안정된 모기지 집합(pool)의 미래 채무불이행률과 조기상환확률을 예측하는데 가장 핵심적인 요소인 것으로 나타남

- 이미 curtailment가 이루어진 모기지는 그렇지 않은 경우에 비해 남은 기간동안의 채무불이행확률이 약 85%만큼 적고, 조기상환할 확률은 23%만큼 높아질 것으로 추정됨

○ 그러므로, 기존의 curtailment에 관한 정보를 소홀히 하는 것은 채무불이행과 조기상환, 나아가 안정된 주택저당증권(MBS)의 가격결정과 헤징(hedging)에 대한 왜곡된 예측을 초래함

○ curtailment에 관한 정보를 수집·통합함으로써 투자자들은 더 정확하게 공정한 시가를 예측하고 위험기초자본을 밝혀낼 수 있으며, 특정 모기지 포트폴리오의 효과적인 헤징을 수행할 수 있음

○ 즉, 특정지역시장에 맞춰진 모기지 성과 모형 구축은 한국의 유동화중개시장에서 정확한 가격결정과 헤징을 위해 매우 중요함

"Role of the Governance in Mortgage Finance in the Post-Liberation Era: Global Trends and Their Relevance to Korea"

개방화시대의모기지비지니스지배구조에관한연구

버트랑 르노

르노 컨설팅 대표

○ 본 연구는 개방화시대 모기지 금융부문에서의 변화된 정부역할을 살펴보고, 고소득 국가(특히, EU와 US)를 중심으로 모기지 시장 성장의 세계적 추세를 분석하며 한국에의 시사점을 도출함

○ 1996년 대출금액으로 측정한 한국의 주택금융은 GDP의 4.8%에 불과하였으나, 2003년 GDP의 24.3%로 괄목할 성장을 이룸

- 경제위기 이후 r여제 활성화를 통해 위기를 극복하려했던 정부의 노력과 기업대출을 회피하고 보다 안전한 가계대출에 치중한 상업은행들의 태도에 기인

- 그러나 이 비중은 네덜란드의 99.9%는 물론, 영국의 70.4%, 미국의 69.7% 등 보다도 훨씬 낮은 수치로, 아직도 한국의 주택금융이 선진국과는 괴리를 보이고 있음을 실증함

- 한 경제내의 모기지 금융제도는 그 자체적인 제도와 구조 뿐 아니라 주택시장의 구조와 고정수입증권 시장의 발전 단계 등의 영향을 받고 있어, 한국의 경우 모기지 금융제도의 추후 발전이 이러한 주변여건의 발전과 밀접한 관계가 있을 것임

○ 한국의 주택시장은 주택에 대한 과소투자로 특징지어지며, 이는 강력한 금융규제와 도시개발에 대한 엄격한 규제로 인한 것으로, 이에 의해 주택공급이 비탄력적으로 이루어짐

- 그 결과, 주택부문에서의 자본 수익률이 비주택부문의 자본 수익률을 상회하고 있어 자원 배분의 왜곡이 심화

○ 1990년대 중반까지 정부는 금융기관에 대해 직접적이고 엄격한 통제를 가해,이자율이 자본의 효과적 배분 기능을 하지 못한 채 행정적 기법에 의해 결정되어 왔음

- 특히 한국의 모기지 시장은 NHF에 의해 지배되어 왔고, 정책적 신용할당(credit rationing)의 수준이 높아 모기지 론에 대한 수요가 공급을 초과하여왔음

- 자금에 대한 수요와 공급의 불일치를 해결하기 위해 대출자금의 LTV를 30% 이내로 제한하고 대출대상 가구의 사회적 경제적 특징에 근거하여 행정적 기준으로 대출자를 선정하는 등의 왜곡이 초래됨

- 2차 모기지 마켓의 부재는 이러한 어려움을 가중시킴

○ 1997년 이후 자유화 조치는 한국의 모기지 시장의 급성장을 유도

- 그러나 시장의 완전성, 경쟁적인 자금 분배제도, 비용과 위험의 분산 등의 측면에서 아직도 이행단계에 있고, 통제시대의 유물인 작고 좁은 시장 구조가 유지되고 있음

- 새로운 시장의 안정성과 성숙화가 한국의 주택금융을 발전시키는데 도움이 될 것

- 시장의 발전을 위해서는 공공부문과 민간부문의 이해 당사자들이 각각의 이해와 인센티브를 조화시킬 수 있는 전략적 framework이 필요

- 이러한 framework는 시장의 위험을 낮추고 규제와 감독 체계를 효율적이고 안정적으로 개선시키는데 일조