

16. 國民住居安定을 위한 住宅政策 討論會(要約)

國土開發研究院 1991. 5.

第 1 分科

住宅問題의 本質과 住宅政策 目標

(國土開發研究院 研究委員 金 政 鎬)

지금까지의 주택정책은 신축을 통한 물량확대와 가격통제, 투기억제 등을 통한 가격안정에 초점을 맞추어 왔음은 주지의 사실이다. 그런데 신축을 위한 投資財源을 주로 중산층, 특히 투자를 의식한 고소득층에게 과다의존 주택건설은 경기의 존적으로 이루어져 왔고, 물량확대는 가격상승을 전제로 가능하였던 것이다. 신축주택은 고급화, 규모화가 되었고 상대적으로 투자가치가 낮은 小型住宅 및 賃貸住宅의 공급은 차질을 빚을 수 밖에 없었다. 특히 분양가격통제는 “프리미엄”을 유발, 가수요 및 투기심리를 조장하는데 일조를 하였고 필요이상, 능력이상의 주택과소비 및 주택과다점유현상을 가져와 주택자원배분의 비효율성을 초래하였다. 한편 도시의 저소득층 세입자들은 계속되

는 임대료 상승으로 인해 수준이하의 주택으로 계속 下向移動할 수 밖에 없었다. 따라서 주택문제의 본질은 소득계층간, 지역간, 점유형태간 주택소비의 불균형이 심화되어 왔다는 점이다.

뿐만 아니라 앞으로의 주택수요는 가구 및 소득의 증가로 계속 증가될 것으로 예상된다. 1996년에 가구수는 1,310萬 수준으로 증가하고 1인당 국민소득은 11,000불 수준으로 늘어나게 되어, 질적으로 다양하고 쾌적한 주택에 대한 수요가 과거 어느때 보다는 크게 증가할 전망이다. '92년 이후 5년간 약 230萬戶의 주택이 추가로 소요될 것이며 이중 40%정도는 임대주택일 것으로 예상된다.

따라서 주택정책 목표는 크게 두가지로 요약될 수 있다. 우선 주택생산능력을 확

대하여 量的인 주택부족문제를 완화하는 동시에 소득계층간, 지역간 주거수준의 형평성을 기하도록 하여야 할 것이다. 후자를 위해 주거기준을 정하도록 하고 또는 적정기준이하의 주택에 거주하는 계층을 적극 지원하는 동시에 주택과소비를 억제하는 방향으로 주택정책을 개선, 정비하여야 할 것이다.

이러한 목표를 달성하기 위한 전략으로써 ;

첫째, 주택공급체계를 중산층을 위한 민영주택, 공단근로자, 도시중하위계층을 위한 정부지원 민간주택, 그리고 도시영세민, 세입자 등을 위한 공공주택으로 분류하여, 지원책을 마련하여야 할 것이다. 보다 구체적으로 ; 1) 중산층을 위해서는 민영주택시장을 자율화하고 주택금융제도를 개선, 실수요계층을 점진적으로 下向擴大하는 동시에 중위계층을 위한 민간임대주택을 확대공급하기 위해서는 주택임대업을 企業化, 産業化할 수 있는 방안을 모색하고, 2) 중소기업근로자(특히 제조업)를 중심으로 근로자주택 공급을 擴大할 수 있도록 지원하고, 3) 도시저소득층 세입자를 위해서는 철거/재개발 보다는 주거환경개선사업을 통해 저렴한 비용으로 주거수준을 향상토록 유도하며, 4) 공공주택은 社會福祉 次元에서 정부가 전액 출자하여 공급토록 하고, 입주대상은 최빈층은 물론, 일정기간 거처를 필요로 하

는 재개발, 재건축, 주거환경개선사업지구 내 세입자로 확대하도록 하여야 할 것이다.

둘째, 주택금융제도는 정책금융과 상업성에 입각한 민간주택금융으로 구분하여, 민간주택금융을 자율화하고 抵當債券流動化制度 등 자본시장에서 자금을 동원할 수 있도록 제도적 여건을 마련하고 정책금융은 정상주택시장에 참여할 수 없는 특수계층을 대상으로 운영하여야 할 것이다.

셋째, 주택관련세제를 주택건설확대와 계층간의 주거수준격차를 완화하고 과소비 및 과다보유를 억제하는 차원에서 改善, 整備토록 하여야 할 것이다. 구체적으로 취득과세는 세율구조를 합리화, 과표를 일원화하되 조세부담을 대폭 경감토록 하고, 보유과세는 과표를 현실화하고 주택규모에 따라 차등 누진과세하여 주택과소비 및 과다점유를 억제하는데 이용하고, 끝으로 양도소득세제는 면세조항을 줄이고 최고세율을 낮추는 반면 1가구 1주택 에 대해서도 차등과세하여 동결효과를 최소화 하여야 할 것이다.

넷째, 人件費 및 資材價의 급격한 상승에 대비하여 자재산업을 육성하고 규격 및 표준자재의 생산, 이용을 촉진하고, 아울러 기술개발 장려금제도를 도입하여 신소재를 이용한 자재개발 및 신공업개발을

적극 지원할 수 있는 제도적 기반을 조성해야 할 것이다.

끝으로, 대량의 택지소요에 대비하여 택지의 광역적개발을 적극 추진하는 동시

에 기존택지의 입체적, 복합적, 다기능적 이용을 추진하고, 이러한 방향에서 기존의 국토이용관리법, 도시계획법, 건축법 등을 재검토 하여야 할 것이다.

第2分科

實需要者 위주의 住宅供給 方案

(韓國開發研究院 研究委員 金寬永)

주택문제의 해결을 위하여 정부에서 추진하고 있는 주택공급확대정책의 혜택은 대부분 中産層이상의 국민과 일부 低所得層에게만 돌아가고 있으며 無住宅者들은 상대적으로 소외되고 있는 실정이다.

87년 이후의 주택가격 급등으로 인하여 住宅購入能力을 나타내는 年所得 對比 住宅價格倍數는 10배에 가까운 수준으로 높아졌다. 그 결과 無住宅者나 所得이 낮은 사람들이 시중의 住宅을 구입하기는 거의 힘들어졌으며 이들의 分讓住宅市場 참여기회를 확대시키는 것이 매우 중요한 문제로 대두되고 있다.

현재의 住宅供給體系와 분양제도의 문제점은 다음과 같다. 첫째, 새로 공급하는 주택의 상당부분을 투기적 가수요가 차지함으로써 주택가격안정의 효과가 반감되고 있다. 둘째, 공급대상 계층간의 형평성이 유지되지 못하고 있다. 예를 들면 청

약저축 가입자가 전체 주택청약관련 저축 가입자의 60%를 점하고 있으나 주택공급분중에서 이들이 청약할 수 있는 國民住宅의 비중은 20% 내지 25%에 불과하다. 또한 청약저축가입과 관계없이 무주택근로자에게 공급되는 勤勞者住宅制度는 기존의 청약저축가입자와의 형평의 문제를 야기시키고 있다.

주택정책의 목표가 국민주거생활의 안정이므로, 이를 위해서는 현재의 住宅供給制度는 좀더 실수요자를 우선하는 방향으로 개편할 필요가 있다. 住宅供給制度의 개편방향은 장기적으로는 주택시장의 自律的 機能을 강화하는 쪽으로 가야할 것이다. 그러나 투기적 가수요가 극성을 부리고 그 폐해가 국가경제기조를 흔들 정도인 현 상황에서는 어느정도 부작용을 감수하더라도 가수요를 억제하는 규제치가 필요하다.

住宅供給體系가 실수요자 중심으로 되려면 무엇보다도 복잡다기한 현제도를 단순화시키는 것이 바람직하다. 住宅供給體系를 公共賃貸住宅, 小型分讓住宅, 一般住宅의 3체계로 단순화하면 복잡하고 잦은 변경으로 인한 관리소홀을 틈 탄 無資格者 및 가수요자의 투기행위 방지에 큰 도움이 될 것이다.

민간부문의 주택건설중 18평이하 소형주택의 비중을 확대하는 한편 청약저축가입자가 여기에 참여할 수 있도록 하여야 한다. 이렇게 되면 새로 분양되는 주택의 상당부분이 무주택자에게 돌아갈 수 있을 것이다. 민간부문의 소형주택을 청약저축가입자에게 개방함에 따라 25.7평 이하 청약예금가입자가 불이익을 받지않게 하기 위해서는 18평에서 25.7평 사이의 주택건설비중을 현재의 35%수준보다 상향 조절하는 것이 바람직하다. 또한 기존의 청약예금 가입자중에서 18평이하 주택을 원하는 사람은 청약저축으로 전환하는 문제도 검토할 필요가 있다.

현재의 신규아파트분양 1순위자격을 한차례로 한정하는 제도는 자본이득의 기대와 장래의 주거수요를 감안, 무조건 큰 평수만을 신청하는 경향을 조장하고 있

다. 이때문에 주택의 과소비현상이 나타나고 국가경제의 낭비가 초래된다. 1순위자격을 한차례로 한정하는 것보다는 일생동안 분양받을 수 있는 면적을 제한하는 제도의 검토가 필요하다 예를 들면 분양받을 수 있는 면적을 60평(전용면적)으로 정하고 1회분양후 분양제한 기간을 10년으로 하면, 30대에 25평(분양면적 33평), 40대에 35평(분양 45평)을 분양받을 등 합리적인 주거수요를 유도할 수 있을 것이다

또한 국민주택에 대한 투기억제를 위하여 還賣條件附의 도입이 필요하다. 분양후의 최저거주기간을 장기간으로 설정하고 동 기간이내에는 매매 및 임대차를 금지시켜, 주거를 위한 실수요자만이 참여할 수 있도록 유도하여야 한다.

마지막으로 주택공급제도의 효율성을 높이기 위해 주택분양 및 정보관리를 전담할 기관을 설치하는 것이 도움이 될 것이다. 예컨대 住宅分讓公團을 설치하면 무주택세대주의 우선 분양제도, 기분양자 및 대형주택소유자의 자격제한조치등에 관련된 각종 정보를 관리하여 실수요자 위주의 분양제도를 정착시킬 수 있다.

小型住宅建設促進과 國民住居安定方案

(大韓住宅公社 住宅研究所 先任研究員 張 英 姬)

우리나라에서 주거상태와 연계된 規模基準으로는 「國民住宅規模」가 유일하다. 이 기준에 따라 주택금융지원, 조세지원, 택지지원등 다양한 정책이 이루어지고 있다. 그러나 국민주택규모는 현행법상 가구원수를 고려하지 않은 획일적 기준이 최저기준인지 쾌적수준인지도 분명하지 않다. 또한 25.7평은 上限規模임에도 불구하고 下限規模로 인식되는 경향이 크고 「國民住宅規模의 住宅은 零細民住宅」이라는 오도된 인식이 지배적이다. 따라서 현행 국민주택규모는 표준가족(4인 가구)이 쾌적하게 살 수 있는 중산층의 실용적(유도적)개념으로 명확히 하여야 한다. 정책적으로 직접적인 지원보다는 間接的 金融 및 租稅支援을 통하여 수요자 스스로 住居水準을 향상할 수 있도록 유도하는 기준으로 활용한다.

공공부문에서 대상계층을 식별하고 정책프로그램을 시행하기 위하여는 국민주택규모와 별개의 「最低居住基準」제도를 도입한다. 최저거주기준은 가구원수에 따른 침실수와 규모기준으로 정하되 가구별 로 부엌과 화장실을 독자적으로 확보하도

록 한다. 침실수와 규모기준은 2인가구-7인가구에 대하여 침실수 1-4개, 專用面積 基準 7.6坪-14.5坪의 범위에서 가구원수에 따라 규정하도록 한다. 이러한 최저거주기준에 미달하는 주거상태의 가구를 정부는 1次的 政策對象階層으로 삼아서 이들을 최저거주기준 이상의 수준으로 끌어올리도록 하는데에 우선적 정책순위를 두어야 할 것이다.

현재 지어지는 민간주택의 규모는 우리의 경제수준에 비취볼 때 지나치게 크다는 비판이 많다. 따라서 소형주택건설을 유도하기 위하여는 현행 국민주택규모주택 건설 의무화 비율(총건설호수의 70%, 18평이하 35%이상)을 개선하여 戶數가 아니라 延面積 대비 割當方式으로 전환한다. 또한 금융지원이나 기업에 주는 조세지원혜택을 건축주택의 규모에 따라 소형을 많이 지을수록 많은 지원을 주는 식으로 인센티브제를 운용하여야 한다.

공공주택자금은 될 수 있는 한 소형주택(예, 18평이하) 중심으로 지원하되 그 내에서도 소형일수록 지원의 폭(예, 80%)이 커지도록 운용한다.

賃貸住宅供給 擴大 및 管理方案

(國土開發研究院 首席研究員 高 鐵)

우리나라는 70년 이후 주택공급이 확대되고 소득이 증가하여 평균적으로 주거수준은 향상되었으나 아직도 전체가구의 32.5%에 해당하는 311만가구가 단칸방에 거주하고 있다. 특히 4인 이상의 가족이 방하나에 거주하는 가구도 전체가구의 13%인 125만가구에 이르고 있으며 최근 소득보다 큰 폭으로 전·월세값이 상승하여 低所得層의 주거상태는 악화되었다. 따라서 자력으로 최소한의 주거수준을 영위할 수 없는 최저소득층을 위하여는 永久賃貸住宅이 또한 중·저소득층을 위한 民間賃貸住宅의 공급이 확대되어야 할 것이다.

주택 200만호 건설계획에 따라 '92년에는 25만호의 永久賃貸住宅中 18만호가 서울등 6대도시에 공급될 것인바 입주대상인 法定零細民은 대부분 입주 가능할 것으로 예상된다. 그러나 기타 중·소도시에는 약 50만가구의 법정영세민중 7만 가구만이 입주가 가능하여 7次 5個年計劃 기간중에도 영구임대주택은 지속적으로 건설되어야 할 것이다.

영구임대주택이 본격적으로 입주됨에

따라 최저소득층의 주거안정에는 크게 기여하였으나 이들 보다는 소득이 높은 차상위 계층은 소득은 높으나 주거수준은 오히려 최저 소득층보다 열악한 결과를 나타내는 등 계층간의 형평성 문제가 대두되고 있다. 따라서 영구임대주택의 입주대상을 零細民의 次上位階層까지 확대하여 효율적으로 운영한다면 정책효과는 증대되리라 본다. 또한 현행 영구임대주택은 전적으로 재정자금에 의존하고 있으나 앞으로도 계속해서 중앙정부가 재정자금을 지원하기는 쉽지 않을 것이며 또한 「地方化時代」라는 측면에서도 바람직하지 않다. 따라서 국민주택기금, 지방채의 발행 등 다각적인 자금확보 방안이 검토되어야 할 것이다.

7차 5개년 계획기간중 영구임대주택은 28만호가 건설될 예정이며 이중 법정 영세민을 위한 제1종 영구임대주택이 16만호, 차상위계층 예를 들면 도시계획사업으로 인한 철거민 또는 공공재개발사업으로 인한 철거세입자를 위한 제2종 영구임대주택이 12만호를 건설할 계획이다.

자금지원 형태는 제1종은 현행과 같이

입주자 부담금 15%를 제외한 85%를 재정자금으로 지원, 건설되고 제2종은 입주자 부담금 30%, 국민주택기금융자 60% 및 지방정부부담 10%로 구성된다.

이와 같은 영구임대주택의 건설이 계속 추진되면 재고는 축적될 것이고 특히 주택공사의 관리호수는 90년말 96,000호에서 94년에는 30만호를 초과할 것으로 예상되고 여기에 소요되는 인원이 6천명에 이를 것으로 추정된다. 따라서 기구의 확대에 따른 非能率化를 방지하고 서민주택 건설에 전념하기 위하여는 단기적으로 貨賃管理專門會社의 설립이 요망된다. 또한 장기적으로 주공 및 지자체의 영구임대주택을 관리하고 기타 분양주택의 관리업무 등도 지도·검토하는 住宅管理公團의 설립도 검토되어야 할 것이다.

영구임대주택은 주택의 수명이 다할때까지 장기간 임대하는 것으로 건설못지 않게 관리 또한 중요하다. 영구임대주택의 효율적 관리를 위하여 전대방지등의 입주자 관리규정, 임대료의 사용내역등을 명시한 회계관리규정, 시설물관리를 위한 수선충당금의 적립등 제규칙이 제정 또는 보완되어야 할 것이다. 특히 영구임대주택은 입주자의 부담능력을 고려하여 임대료가 낮게 책정되어 사업주택 관리에 많은 결손이 예상된다. 효율적인 임대주택의 관리를 위하여 중앙정부의 추가적인

재정지원 방안도 마련되어야 할 것이다.

끝으로 民間賃賃住宅은 공급활성화를 위해서는 몇가지 보완조치가 이루어져야 한다.

저소득층을 대상으로 하는 장기임대주택의 경우 낮은 표준임대료에 따른 수익성 부족, 택지확보관란 등으로 공급이 확대되지 못하고 있는 실정이며 최저소득계층으로부터 고소득층에 이르는 순수민간차가시장은 주거불안정, 임대료폭등 등에 대한 제도적 장치가 미비한 실정이다. 이러한 현실을 감안하여 장기임대주택제도의 보완과 새로운 민간부문의 임대주택사업 프로그램을 개발할 필요가 있다. 첫째 장기임대주택의 경우 저소득층을 대상으로 하기 때문에 저렴한 임대료를 유지하면서 임대사업의 수익성을 보장할 수 있는 방안이 강구되어야 한다. 즉 저렴한 택지의 공급과 금융지원으로 사업주체의 건설비용부담을 완화시키고 標準賃賃料의 적정조정과 더불어 임대완료후 분양가격 산정기준을 마련하여 운용되어야 한다. 둘째, 기존 민간차가시장의 임대 및 임차 수요를 감안하여 중저소득층의 「民間次元賃賃住宅」프로그램을 고려할 수 있다. 이는 순수민간자금으로 건설공급되는 영구임대주택으로서 주택규모만을 제한하고 그 이외에는 시장의 기능을 최대한 유지하는 것이다. 즉 임대료는 시장임대료

의 80~90% 정도로 유지하고 「1가구 2 주택소유」의 적용에서 제외시킴으로서 소액자본소유자(민간 전월세 제공자)를 적극 참여시킬 수 있도록 임차인의 권리를

최대한 보장함으로써 임대자와 임차자의 욕구를 모두 충족시킬 수 있도록 한다면 안정된 民間借家市場이 형성되리라 본다.

第5分科-I

住宅金融의 改善方案

(西江大學校 經濟學科 副教授 金京煥)

우리나라 주택금융은 국민주택기금과 한국주택은행의 민영자금을 주축으로 하는 제도권 금융이 최근들어 규모면에서 팽목할 만한 성장세를 나타내었으나 주택투자규모, 금융부문 및 전체 경제규모에 비추어 아직 미흡하여 전세제도, 조기분양제도 등 非制度圈金融이 상당한 비중을 담당하는 二重構造로 되어 있다.

이와 같이 제도권 주택금융이 미흡한 것은 주택은행과 국민주택기금의 자금조달이 주택청약정기예금과 청약저축, 제1, 2종 국민주택채권 등 주택경기 의존적 재원에 크게 의존하여 長期資金의 안정적 공급능력이 缺如되어 있기 때문이다.

또한 주택금융이 저리정책자금으로 취급되어 資金의 超過需要가 존재하며 부족한 자금을 비가격기준들에 입각하여 분배함으로써 금융수혜자들에게도 실질적 도움이 못되고 형평과 효율의 원칙에도 저

해되고 있다.

신규건설축진을 통한 주택공급의 지속적확대, 소형분양주택과 임대주택 건설확충을 통한 주거수준의 격차해소, 주택시장기능 활성화를 통한 주택가격안정화 등 제7차 경제사회 5개년계획 주택부문 기본목표달성을 효과적으로 지원하고 금융자율화와 금융 및 자본시장의 개방등 환경변화에 능동적으로 대처하기 위해서는 현 주택금융체계의 개선이 요망된다.

개선을 위해서는 먼저 저소득층 주거안정을 지원하는 公共住宅金融과 시장원리에 입각한 民間住宅金融間 役割分擔原理을 확립하여 민간부문에 대해서는 금리자율화, 취급기관의 저변확대, 자금조달능력 및 자금배분의 효율성제고를 통해 상업금융기반을 강화하고 공공부문에 대해서는 안정적인 저리자금조달원을 개발하고 지원상대의 합리적 관리를 통해 공공성을

제고하는 한편 장기적으로 비제도권 주택 금융을 제도권으로 전환·흡수할 수 있는 장치를 마련해야 할 것이다.

民間部門은 주택은행과 기타 금융기관이 동등한 자격으로 참여할 수 있게 하되 주택은행은 전용면적 기준 18-25.7평 규모의 주택, 기타 기관은 25.7평 이상의 주택에 특화하도록 유도하며 대출금리자율화, 주택금융 취급기관의 이자수입에 대한 세액공제, 상환방식의 다양화, 시중은행의 주택건설금융 취급허용, 주택은행 자본금 증액, 저당채권 유통화 등을 통해 자금조달을 활성화하고, 자금배분은 취급기관의 자율적 결정에 맡기는 한편 公共部門은 국민주택기금에 대한 재정출연을 확대하고 국민연금기금의 활용을 추진하며 지원대상을 저소득층 소형분양주택과 임대주택으로 한정토록 하는 것이 바람직할 것임.

금융자율화와 金融產業의 開放으로 인

한 환경변화에 대응하기 위해서는 신종 대출상품의 개발, 위험산정 및 기타 금융기법의 습득 등을 통한 은행경영의 효율성 제고가 요구되며, 분양제도의 개편에 따른 주택청약예금 감소에 대비한 신종 수신상품, 계약저축확대와 함께 채권발행 및 국제금융시장을 통한 추가적인 자금조달 가능성에 대해서도 검토할 필요가 있다.

非制度圈 金融인 전세제도를 갑자기 바꿀 수는 없겠으나, 월세 임대주택공급의 확대와 기존 전세의 월세로의 전환에 대한 지원을 통해 공식부문으로 점차 흡수시키되, 현재의 신규주택 분양제도하에서 전세가구의 주택구입에 따른 자금유통난의 해소를 위한 전세권 담보부금융의 도입도 검토 고려할 수 있을 것이며, 조기 분양제도도 단기 공급자금대출과 중도금 대출로 전환하는 것이 바람직할 것이다.

第 5 分科-II

住宅關聯稅制 改善方案

(카나다 퀘벡주립대학교 정희수)

우리나라의 주택관련세제는 國稅와 地方稅로 구분된다. 국세에는 양도소득세, 부가가치세등을 포함한 8개 세목 그리고

지방세는 취득세, 등록세등을 포함한 8개 세목으로 구성된다. 국세주택세는 總國稅의 9.5% 그리고 지방세주택세는 總地方

稅의 70%를 차지한다.

우리나라 주택세제의 특성은 첫째 신규 주택에 대하여 증과세 한다는 것이다. 예컨대 주택구입자가 27평형 아파트를 구입할 순간까지 누적된 각종세액은 주택가격의 21%나 된다 이 중 15.4%는 주택공급 관련과세이며 나머지 5.6%는 주택수요관련 과세다.

공급과세의 상당부분은 소비자에게 전가된다.

이러한 세제는 신규주택 수·급에 심각한 타격을 주지 않을 수 없다. 몇가지 가정을 통하여 주택세제가 신규주택의 수급에 미치는 영향을 추정해보면 현주택세제는 신규주택의 공급을 9.6% 縮小시키고 신규주택의 수요를 13.8%減少시킨다. 주택수요와 공급이 일치함으로서 결정되는 주택보급량은 12% 축소된다.

우리나라 주택세제는 두번째 특성은 주택거래 및 讓渡關聯稅의 비중이 住宅保有關聯稅의 비중보다 훨씬 높다는 것이다. 신규주택 구입자는 엄청난 세금을 내는 대신 주택보유과세는 상상을 못할 정도로 낮은 수준에 있다. 선진국의 주택·택지 보유세는 시가의 1%정도다. 우리나라의 토지분 보유세의 정수율은 과표의 0.24% 그리고 건물분 보유세의 정수율은 과표의 0.35%다. 그런데 과표의 현실화율이 낮으므로 실효세율은 0.1%이하가

된다. 만약 건물의 과표가 시가의 20%라 한다면 건물분 보유세의 실효세율은 0.07%다.

이러한 상황에서 부동산 투기가 발생하지 않을 수 없다. 부동산투기는 보유비용이 쌀수록, 양도비용이 쌀수록 그리고 부동산 가격상승율이 높을수록 과열되는 것이다. 택지나 주택가격은 매년 25%내지 30% 뛰는 상황에서 보유세는 비현실적으로 낮은수준이고 양도소득세의 실효세율이 20%정도라면 부동산투기가 만연될 것이 당연하다.

우리나라 주택세제의 세번째 특성은 지자체 財政確保에 큰도움을 주지못한다는 것이다. 주택세를 포함한 관련조세는 담배세를 제외한 지방세의 70%를 차지한다. 이 중 72%는 취득세, 등록세등을 포함한 부동산 거래관련조세이며 나머지 28%는 주로 재산세로 구성된 부동산 보유세다. 이와같이 우리나라 지방세는 不動產去來稅에 의존한다. 그런데 부동산 거래세는 신축성이 적고 주기적인 불안정성을 갖는다. 반면에 부동산 保有稅는 높은 伸縮性과 높은 安定性을 갖고 있다 지방자치단체의 안정적 재원을 위하여는 신축적이고 안정적인 부동산 보유세가 더 적합한데 우리의 경우는 그렇지 못하다.

結論적으로 말하면 우리나라 주택관련 세제는 주택부족난의 완화에서 그 역할이

미약하였고 부동산투기억제에도 큰 기능을 하지 못하였으며 동시에 지자체의 재정확보에도 큰효과를 발휘하지 못하였다. 이는 우리나라 주택세제가 주택거래세 위주이며 특히 택지 및 주택보유세가 지나치게 낮은수준에 있다는 데에 그 원인이

있다는 것이다

따라서 去來稅를 下向調整하고 保有稅를 대폭 上向調整함으로써 주택부족난 해소, 부동산투기억제 그리고 지자체의 재정확보에 크게 기여할 수 있을 것이다.