

주요국의 부동산가격 급등현상과 정책대응 비교 연구†

- 영국, 호주, 미국, 일본, 중국, 한국을 사례로 -

김홍주* · 박준** · 김진우*** · 지규현**** · 손정원*****

A Comparative Study on the Real Estate Market and Policy Responses in England, Australia, the USA, Japan, China, and Korea†

Hong-Joo Kim* · Joon Park** · Jinu Kim*** · Kyuhyun Ji**** · Jeon-Won Son*****

요약 : 본 연구는 부동산가격 급등현상을 겪었던 영국, 호주, 미국, 중국, 일본, 한국을 대상으로 하여 급등기의 특성과 정책대응을 비교분석하였다. 연구는 사례국가에 대한 부동산관련 통계를 바탕으로 급등현상에 대한 특성을 고찰하고 급등시기에 발표된 정부정책자료를 이용하여 정책대응을 비교하였다. 주요국들의 급등현상은 일본을 제외하면 2000년 이후 일어난 현상으로 IMF에서 정의하고 있는 급등구간에 포함되었고 특히 일본이 가장 높은 상승률을 보였다. 사례 국가들은 경제적 안정, 소득증가, 인구구조변화, 금융적 요인 등 다양한 공통원인과 개별국의 특성으로 인하여 급등현상이 일어나고 있었다. 각국의 정책대응은 크게 금융정책, 세제정책, 토지·주택정책으로 구분하여 고찰하였다. 금융정책은 금리인상, 세제정책은 부동산의 거래, 보유, 양도과정에서의 세제강화로 나타났고 토지·주택정책에서는 토지와 주택공급량 확대, 중·저소득층을 위한 공급 및 지원책이 있었다. 각국의 대응책 중 금리인상효과는 단기적으로 나타났고 세제는 단·중기적, 공급은 장기적으로 나타났다. 그리고 토지·주택정책은 한국, 일본, 중국, 영국에서 중소규모 주택공급에 긍정적 효과를 주었다.

주제어 : 부동산가격 급등, 대응정책, 영국, 호주, 미국, 일본, 중국, 한국

ABSTRACT : This paper analyzes the overheating of the real estate market as well as the government's response to it in Korea, Japan, China, England, Australia, and the United States. Except for Japan, all of these countries experienced overheating after the year 2000. But the rise in real estate prices was highest in Japan. The causes of this overheating include common factors such as economic stability, increasing income, changes in population structure, financial factors, and country-specific factors. The policy response to overheating differed by country. In this study, all policies were grouped into three categories: financial policy, tax policy, and land/housing policy. These policies were then compared. Financial policy mainly took the form of a raise in interest rate while tax policy mainly wielded stronger control over transaction and ownership. Land/house policies include an increase in housing supply and housing assistance for mid/low-income families. A raise in interest rate was effective only in the short term while tax policies were effective mid and long term.

† 위 연구는 국토해양부가 발주하여 주택도시연구원이 수행한 「주요국의 부동산가격 급등현상과 정책대응에 대한 비교 연구」의 일부내용을 보완한 것이다.

* 주택도시연구원 선임연구원(Research Specialist, Housing & Urban Research Institute), E-mail: khjkahn@jugong.co.kr, Tel: 031-738-4642.

** 런던대학교 박사과정(Ph.D. Student, UCL, University of London)

*** 호주 뉴사우스웨일즈대 교수(Professor, The University of New South Wales)

**** GS건설경제연구소 책임연구원(Senior Researcher, GS Construction Economic Research Institute)

***** 런던대학교 교수(Professor, UCL, University of London)

House/land supply policies had positive impacts in Korea, Japan, China, and England.

Key Words : Real Estate Price, Real Estate Policy, England, Australia, USA, Japan, China, Korea

I. 서론

한국은 IMF 위기를 지나 2000년 초반 부동산 가격이 상승하는 모습을 보인다. 이는 서울, 인천, 수도권을 중심으로 재건축·재개발의 활성화, 신도시개발과 함께 분양가 자율화, 주택담보대출 용이, 소득증가, 주택수요증가 등 다양한 경제·사회적 요인으로 부동산에 대한 자산가치가 상승하였기 때문이다. 이런 현상은 비단 한국만이 겪는 것이 아니고 2000년대 서유럽과 미국, 아시아의 고성장 국가에서 동시적으로 일어나고 있다.

OECD(2006)의 “Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals” 보고서는 18개 국가의 1970년부터 2005년까지 35년간의 실질주택가격의 추이 자료를 기초로, 1990년대 중반 이후의 가격 상승국면과 하락국면을 구분하여 주택의 내재가치와의 연관성을 분석하였다. 조사결과 최근 가격상승을 보이는 주요 국가로는 호주, 덴마크, 프랑스, 아일랜드, 네덜란드, 노르웨이, 스웨덴, 영국, 미국으로 조사되었다. 이 국가들은 안정적인 경제 성장과 소득증대, 저금리로 주택자금 대출용이, 자가 선호, 인구사회적 요인 등으로 꾸준히 주택가격이 상승하고 있다고 밝히고 있다. 이와 같이 부동산 가격의 상승이 여러 국가에서 동시적으로 일어났던 2000년대 초반의 현상을 좀 더 자세하게 고찰해볼 필요가 있다. 왜냐하면 부동산가격의 상승요인은 각국의 공통적인 요인과 개별국의 고유특성이 동시에 작용하기 때문이다. 또한 이에 대한 정책 대응 또한 각국의 정치·경제·문화·사회적 상황에

따라 다르기에, 부동산가격 상승이라는 유사한 경험을 겪은 국가들의 특성과 이에 대한 정책대응의 연구는 향후 국내의 주택정책의 방향을 설정하는데 중요한 함의를 가질 것이라 판단된다.

본 연구는 2000년 이후 부동산가격 급등현상을 겪은 나라 중 한국과 유사한 문화·사회적 배경을 지닌 중국과 영미권 중 영국, 호주, 미국을 대상으로 급등현상과 대응정책을 비교 분석해 보고자 한다. 위 대상국에 90년대 급등현상을 겪은 일본을 추가하여 사회·문화적 환경이 유사한 한국과 중국 사례와 비교할 수 있게 하였다. 이를 통해 서로 다른 부동산가격 급등현상을 겪은 국가들의 현상에서 유사점과 차이점을 살펴보고, 정책결정과정 이 다르지만 거기서 도출된 정책들은 어떻게 차이를 보이고 있는지를 살펴보게 될 것이다. 각국의 사례는 부동산관련 통계자료를 기반으로 하였고 급등시기에 발표된 정부정책들을 비교분석하였다.

본 연구의 구성은 부동산가격 급등에 대한 기존연구를 고찰하고 사례지역으로 선정한 미국, 호주, 영국, 일본, 중국, 한국의 부동산가격 급등의 특성을 비교하고 이에 대한 각국의 정책대응 비교, 정책실행과정의 특성 및 효과에 대하여 정성적인 비교를 수행한다. 그리고 이를 바탕으로 정책적 시사점을 살펴본다.

II. 부동산가격 급등에 대한 고찰

부동산정책에서 부동산가격의 상승에 대한 연구는 크게 상승을 규명하는 것과 상승의 원인분석

으로 구분된다. 먼저 부동산가격 상승에 대한 명칭은 버블(bubble) 혹은 급등, 붐(boom)이라고 표현한다. 그러나 이에 대한 명확한 정의나 규명은 이루어지지 않은 실정이다. 부동산가격 상승현상¹⁾에 대한 엄밀한 이론적 정의는 없으나 다양한 의미로 사용되고 있다. 미래가격이 상승할 것이라는 대중적 기대가 확산되면서 가격 인상이 촉발되는 현상, 추세변화를 이탈한 자산가격상승, 내재가치를 초과한 자산가격(Case and Shiller, 2003), 일정기간 동안 자산가격이 상승하다가 폭락하는 현상(Smith and Smith, 2006), 가격상승이 추가적인 상승 기대를 낳으면서 가격상승이 지속되는 것(Kindleberger, 1987) 등이다. Kindleberger(1995)는 상당기간 동안 가격이 상승하다가 결국 폭락하는 현상을 거품으로 정의하였다. 보다 구체적으로 그는 처음에 어떤 이유로 가격이 상승하고 그에 따라 앞으로도 가격이 더 상승할 것이라고 예상하는 투기세력이 가세하여 가격이 급격히 오르는 현상을 거품이라고 하였다.

부동산 버블의 판단기준에 관한 연구 중 Siegel (2001)은 판정기준을 구체적으로 t기 시점에서 향후 일정기간(미국장기국채의 만기시점인 30년을 가정) 후 실현된 수익이 t기까지 과거의 수익과 위험을 근거로 산출된 기대수익률로부터 2x 표준편차 혹은 그 이상이면 거품이 있었던 것으로 판단하는 방안을 제시하였다. 그리고 최근 IMF(2003)는 급등현상(버블)의 규정에 어려움이 있음을 감안하여 거품을 식별하거나 설명하지 않고 자산가격 변동에 관한 과거 추세 자료에 event analysis를 적용하여 일정한 패턴을 식별하였다. 즉 경기변동의 정점과 저점을 식별하는 방식을 원용하여

한 정점부터 다음 정점까지 자산가격의 상승률이 과거 상승률 분포의 상위 25%이내인 구간을 boom으로, 정점에서 저점까지 자산가격의 하락률이 과거 하락률 분포의 하위 25% 구간을 bust로 정의하기도 하였다.

그러나 자산시장이 효율적으로 작동하고 시장에 참여하는 주체들이 합리적일 경우, 이론적으로는 시장 가격과 내재 가격의 차이는 지속될 수 없고, 버블은 자연소멸하게 된다고 보는 견해가 많다. 이처럼 경제주체의 합리적 행동과 가격 매커니즘에 의한 합리적 가격결정을 신봉하는 경제학자들은 버블의 존재를 부정하는 입장을 취한다(권오현 외, 2005). 가격상승현상은 합리적인 경제주체와 효율적인 가격기구를 전제하더라도 당분간 가격상승이 지속될 것이라는 기대가 있을 경우, 다소의 위험을 감수하면서 투기적 거래를 하기 때문에 일정 기간 동안 버블이 존재할 수 있다는 견해도 있다(권오현 외, 2005).

부동산가격 상승에 대한 버블규정 연구로는, 한국의 2000년 초반을 버블단계에 근접해 있다고 본 최희갑(2002), 2001년과 2002년 전국의 집값 상승에는 버블이 존재하지 않았지만, 서울 강남권 일부 아파트를 중심으로 버블이 존재한다고 추정한 주택산업연구원(2003), 김봉한(2004), 최영준 외(2008), 권혁부(2005), 권오현 외(2005) 연구가 그 대표적이다. 이 외 외국의 부동산가격의 상승에 대하여 버블존재 가능성을 연구한 국가 사례로 미국(Smith and Smith, 2006, Baker, 2002, Case and Shiller, 2003), 일본(최희갑, 2002) 등이 있다. 그리고 가격상승요인에 대한 연구로는 윤주현(2001), 차문중(2004)이 있고 부동산가격 상승의

1) 본 연구에서는 부동산가격의 상승속도가 빠르게 진행되는 것을 급등현상이라고 칭하고자 한다. 다만 기존연구고찰에서 버블, boom, bust라고 명명한 경우는 원저의 명칭 그대로 사용하였다.

자산효과가 소비증가에 영향을 준다는 한국개발연구원(2002), 주택가격 상승으로 인한 자산효과와 주식가격 상승효과와의 관계를 추정한 김경환(2005), 송태정(2005), 이덕형(2004) 등이 있다.

기존연구에서 부동산가격의 급격한 상승은 버블이라는 용어로 많이 사용하고 있으나 가격상승이 어느 정도일 때를 지칭하는지, 어떤 지표로 측정해야 정확한지에 대해 합의된 방법은 없는 실정이다. 본 연구는 부동산가격 급등기의 특성에 기반하여 각국의 정책대응을 비교하는 것을 목적으로 하고 있기 때문에 급등기를 정의하는 것이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 IMF(2003)에서 사용한 방법을 기반으로 하여, 상승률 분포가 상위 25%이내를 급격한 상승기, 즉 급등기로 명명하고자 한다.

III. 주요국의 부동산가격 급등 특성

본 연구의 사례국가(영국, 호주, 미국, 중국, 일본, 한국)의 부동산가격 추이를 <그림 1>에서 시계열로 보여주고 <표 1>에서는 각국의 상승시기와 최대가격상승율을 보인 지역을 추출하였다. 부동산가격 급등현상을 보여주는 지표는 다양하지만 본 연구에서는 각국의 상황에 비추어 급등현상을 가장 잘 보여주는 지표들을 사용하였다. 영국, 호주, 미국은 주택가격지수, 일본은 주택(맨션)가격상승률, 한국과 중국은 아파트가격을 사용하였다. 각 지표의 자료는 각국의 부동산관련 통계자료, 즉 영국은 Nationalwide, 호주는 통계청자료, 미국은 OFHEO의 주택가격지수, 일본은 부동산통계집, 중국은 통계청자료, 한국은 국민은행의 주택가격통계를 사용하였다(<그림 1> 출처 참조). 주요국들의 최근 부동산가격 급등시기는 나라마다 차이가 있으나 영국, 호주, 미국, 중국, 한국은 2000

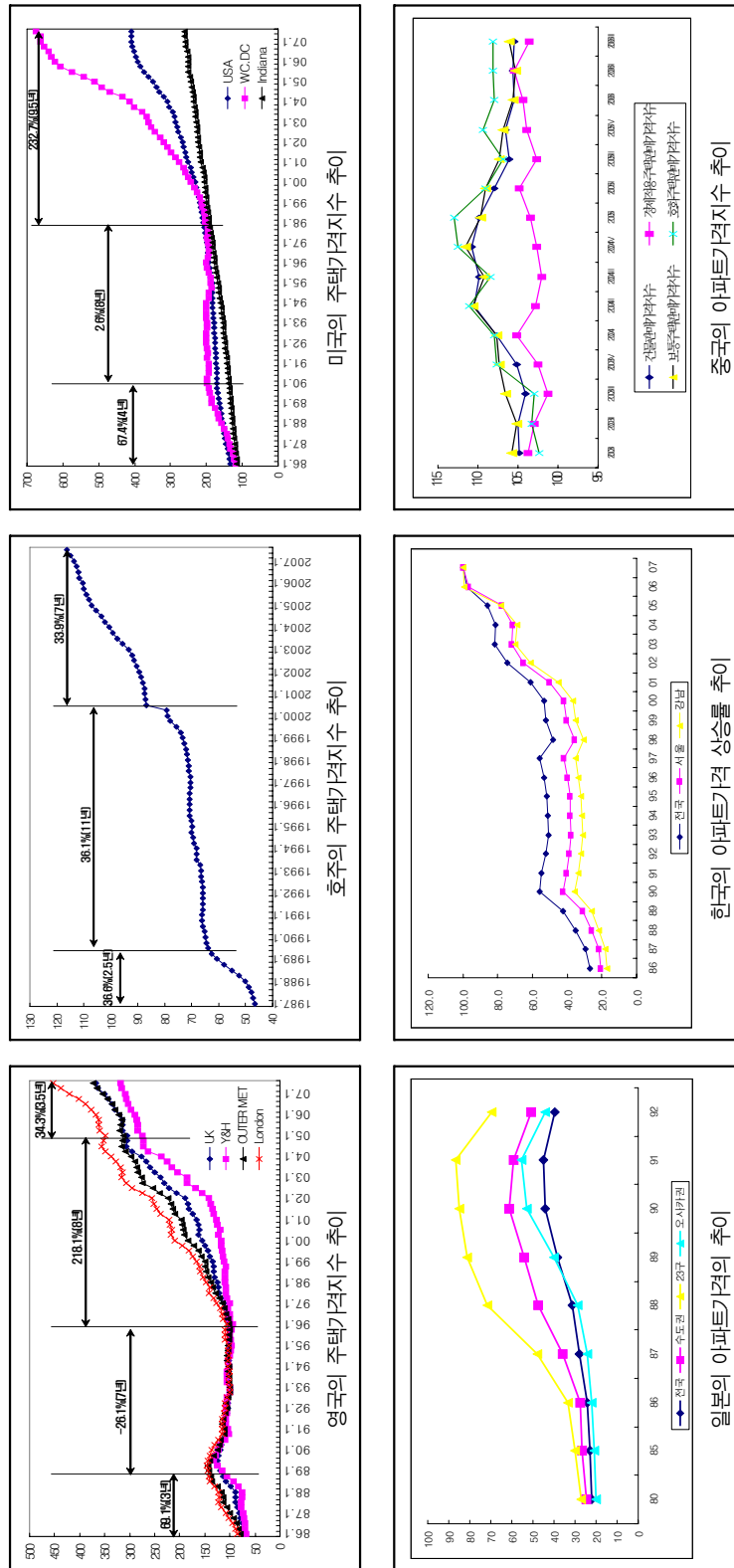
년대 이후이고 일본은 1980년대 후반에 발생하였다. 한국은 외환위기로 인해 다른 나라와 비교하여 급등시기가 2~3년 정도 늦은 것으로 보인다.

<표 1>은 주요국의 부동산가격 급등기의 현상을 정리한 것으로, 급등최고시점은 2003~2005년 사이로 유사한 기간에 일어났을 알 수 있었다. 급등현상을 가장 쉽게 보여주는 부동산가격의 연도별 최대상승률 중 가장 높은 수치를 보인 지역은 도쿄권으로 68.6%이고 다른 나라도 특정지역에서 25%를 넘어 IMF에서 규정하고 있는 버블(Boom) 구간에 포함되고 있다. 그러나 전국단위 평균상승율은 모두 15%미만으로 부동산가격 급등현상은 특정지역에서 급격하게 일어나고 있는 것으로 보여진다. 급등기의 지속기간을 보면 영국, 호주는 지속적으로 상승 중이고 중국은 안정방향으로 조정 중이며, 미국은 2007년부터 하락현상이, 일본은 버블 붕괴 현상이 일어났었다.

<표 1> 부동산가격 급등시기의 현황

| 국명 | 급등시기 | 최대가격 상승율(%) | 평균 상승율(%) |
|----|-----------|----------------|--------------|
| 영국 | 2000~2007 | 29.2(요크셔) | 14.42 |
| 호주 | 1999~2007 | 28.0(브리즈번) | 11.98 |
| 미국 | 2000~2006 | 25.9(플로리다) | 8.94 |
| 중국 | 2000~2007 | 30(북경) | 15.2 |
| 일본 | 1987~1991 | 68.6(도쿄권) | 13.64 |
| 한국 | 2002~2006 | 35.2(강남권) | 8.10 |

<표 2>는 부동산가격 급등기 각국의 경제상황을 정리하였다. 이를 살펴보면 영국, 호주, 미국, 중국, 일본, 한국은 모두 안정적인 저금리, 소비증가의 경향을 보인다. 영국, 호주, 미국은 경제성장이 호전됨에 따라 저금리가 지속되고 물가상승, 주택가격상승이 동시에 이루어졌다. 그리고 자가촉진정책의 지속으로 개인주택중심으로 가격상승



자료출처) 영국: Nationwide, Bank of England (1995년 기준), 호주: Australian Bureau of Statistics, 미국: OFHEO Housing-price index deflexed by CFL, 일본: 일본 93년 부동산업에 관한 통계집, 중국: 중국 국가통계국, 2007, 「중국통계연감, 한국: 국민은행, 「한국전국주택가격동향조사」 (2007.12).

〈그림 1〉 주요국의 부동산가격 추이

〈표 2〉 주요국의 부동산가격 급등시기의 경제상황

| 국명 | 경제상황 | 특성 |
|----|--|---|
| 영국 | 저성장(3%내외), 저금리(3%내외), 물가안정 | · 단독주택 가격상승 · 대도시의 가격상승 |
| 호주 | 저성장(3%내외), 저금리(3%내외), 물가상승 | · 단독주택 가격상승 · 주요도시의 가격상승 |
| 미국 | 저성장(3%내외), 저금리(3%내외, 2003-4 1%대), 물가상승 | · 개인주택 가격상승 · 지역적 편차 존재 |
| 중국 | 고성장(10%대), 저금리(3%대), 물가상승 | · 분양주택 가격상승 · 외국투자가 많은 지역에 편중 · 주택과 업무, 산업용 토지 전체 |
| 일본 | 고성장(4~6%대), 저금리(2~3%대), 물가안정 | · 상업용지와 오피스 가격 상승 · 수도권 가격 상승 |
| 한국 | 저성장(3~4%대), 저금리(4%내외), 물가상승 | · 아파트가격 상승 · 수도권 가격 상승 |

자료: 경제상황은 각국의 경제통계자료 이용

이 일어난다.

그러나 일본은 경제성장률과 소비자물가가 안정된 상황에서 도심의 상업용지가격상승(91년 가격지수 상업 341.3, 주택지 250.2)이 토지·주택가격까지 이어지게 된다. 중국은 고성장, 고물가, 소비증가, 저금리의 상황에서 주택과 토지가격이 동시에 상승하고 있고 상품주택(분양주택) 위주의 가격상승이 돋보이고 있다. 또한 중국은 해외자본이 부동산에 과다 투자됨으로서 토지, 주택가격이 동시에 상승하는 모습을 보였다.

급등기의 특징은 영국, 호주, 미국은 단독주택 가격, 중국, 한국은 아파트(상품주택, 분양주택) 가격, 일본의 경우 오피스 가격이 상승한다. 그리고 각국의 부동산가격 급등현상은 전국적으로 발생하는 것이 아니고 지역적 편차가 발생한다. 영국은 런던을 중심으로 한 대도시에서, 호주는 시드니, 멜버른, 캔버라 등 주요도시에서, 미국은 워싱턴, 캘리포니아, 플로리다, 뉴저지 등 동·서부 해안지역에서, 중국은 동부지역 특히 북경, 상해에서, 일본은 도쿄도심부를 중심으로 도쿄권에

서, 한국은 서울의 일부지역에서 수도권까지 확대되는 현상을 보인다(한국은행, 2006; 신호운, 2007). 이렇게 지역적 편차가 발생하는 것은 영국, 중국의 경우 외국자본의 유입이 많은 지역인 경우도 있지만 일본, 한국, 중국은 수도권중심의 가격상승현상 때문으로 보인다.

위에서 살펴본 부동산가격 급등현상에 대한 요인은 경제적 상황과 인구사회학적 요인 등이 복합적으로 작용한 것으로 조사되었다. 부동산가격 상승의 공통적인 원인중 하나는 경제적 상황으로 저금리, 개인의 구매력 증대, 경제적 안정(영국, 호주, 미국은 저성장기조)이 기반이 되는 것으로, 이런 현상은 전 세계적인 현상으로 볼 수 있다(OECD, 2006). 다만 중국의 경우는 고성장, 저금리, 고소비시기에 상승하는 특수성을 보여준다(꾸원창, 2005; 류금현 외, 2008). 인구사회학적 요인은 도시로의 인구유입, 가구의 증가(특히 1인가구), 자가구입의 수요를 충족시키지 못한 점이 가격상승을 일으키고 있는 공통적인 원인으로 지적할 수 있다. 그리고 미국, 영국, 호주의 자가촉진정

책은 가구의 소득증대와 금융완화정책의 상승작용으로 가격상승을 유도한 것으로 판단된다.

개별국의 원인은 특정국가에서만 보여지는 특성으로, 중국은 공통적인 요인 이외에 해외자본이 부동산개발·구입에 집중 투자되면서 부동산가격을 상승시키고 있어 투기적 요소가 상당부분 작용하였다(부동산투자증가율 2007년 전년대비 30% 증가). 또한 1998년 이후 주택사유화가 가능하게 되자 자가 마련하고자 하는 성향이 강해지고 있다. 이와 함께 급격한 도시화의 가속화('80년 19.39% → '06년 43.92% 상승)로 도시의 주택공급은 수요에 미치지 못하여 가격상승속도가 더욱 빨라지고 있다(꾸원창, 2005). 영국은 해외 이민자들의 자본이 유입되면서 런던을 비롯한 대도시의 주택가격을 상승시켰다. 일본은 동경 도심의 오피스수요 부족이 개별적 원인으로 작용하였다(최희갑, 2002). 이와 같이 주요국의 부동산가격 상승은 공통적인 특성과 개별국의 특성이 특정시점에서 상승작용하여 발발한 것으로 판단된다.

IV. 주요국의 부동산가격 급등현상에 대한 정책 대응 비교

본 장에서는 주요국이 부동산가격 급등기에 보여준 대응책을 크게 금융정책, 세제정책, 주택토지정책으로 구분해 정리하였다(〈표 3〉 참조). 각국의 정책대응들은 서로 연관이 되어있으나 정책의 목적과 대상에 따라 거시경제와 연관된 금융정책, 부동산과 관련된 세제정책, 주택·토지의 공급 및 수요조절에 관한 주택·토지정책으로 구분할 수 있었다. 첫번째, 금융정책으로 급등기의 금리인상이다. 주요국의 부동산가격 급등현상이 일

어났을 때 금리인상의 시차는 존재하나 모두 금리인상 조치를 취하였다. 영국, 중국은 부동산가격이 상승했을 때 전체경제에 미치는 영향을 고려하여 정부와 중앙은행이 조속히 금리를 인상하였다. 영국은 2002년 하반기부터 4차례, 호주도 2002년부터 총 4차례, 중국은 2007년에 5차례로 신속히 금리를 인상하였다. 그러나 일본의 경우 부동산 외 경제부문에 미치는 영향을 고려하여 금리인상의 시기를 늦추자는 경제, 언론계의 요구로 1991년 버블이 발생하기 직전 인상하여 버블의 붕괴현상이 발생한다(최희갑, 2002, 한국산업은행, 2006). 이 외 미국과 호주는 조속한 금리인상보다는 주택담보대출규제를 개선함으로써 해결하려고 하였다. 그러나 미국은 금융규제의 대폭완화로 2007년부터 서브프라임 모기지사태를 겪고 있고 한국도 금리인상을 늦추고 대출규제를 먼저 강화하여 가격안정에 미흡하였다는 지적을 받고 있다.

두번째, 주택공급을 위한 토지공급 및 주택건설정책이다. 부동산가격이 상승했을 때 영국, 중국, 일본, 한국은 국공유지를 공공주택용지로 공급하여 저소득층의 주거안정에 초점을 맞추었다. 특히 영국은 2003년 "Sustainable Communities Plan"을 수립하였고 이에 따라 Growth Area(Thames Gateway, Milton Keynes and South Midlands, Lodon-Stanstead-Cambridge-Peterborough, Ashfoed, 총 4곳)²⁾를 지정, 이곳에 집중적인 주택공급계획을 수립하고, 2007년 지방정부가 사회주택을 다시 공급할 수 있도록 하였다. 중국의 경우도 2006년 이후 토지와 주택공급의 시기를 단축하기 위해 유흥지에 대한 과세, 토지구매 후 2년 안에 착공 의무화 등 주택공급시기를 단축하고 90㎡ 이하의 주택에 대한 의무비율을 70%까지 확대하

2) <http://www.communities.gov.uk/housing/housingsupply/growthareas/> 참조

〈표 3〉 주요국의 부동산가격 급등에 대한 정책대응

| | 금융정책 | 세제정책 | 주택토지정책 |
|----|--|---|--|
| 영국 | · 금리인상(3.53→5.74%) | · Stamp Duty Land Tax(일종의 거래세) 도입 · 상속세 과세기준조정 · 세율인상 · Council Tax 할인을 축소하여 세율인상 | · Sustainable Communities Plan에 주택 공급목표 조정(성장지역에 2016년까지 24만호 집중공급) · 사회주택추가공급계획발표 |
| 호주 | · 금리인상(4.75→5.25→5.50%) · 주택담보대출금리 8.05%로 인상 · 소득서류부재시 위험가중치 50→100%, LTV 65~80% 유지 | · Goods and service tax(GST) 도입: 일종의 부동산취득시 부가가치세(다만 5십만 호주달러 이하는 취득세 면제) | · First Home Owner Grant Scheme(기준가격이하 부동산취득등록세 면제, 감면)으로 최초구입자에 대한 금융지원(자격조건, 의무거주기간 등) |
| 미국 | · 주택담보대출규제강화 · 서브프라임사태로 5년간 모기지 금리 동결 | · 모기지이자에 대한 세금공제폐지 개혁안 제시 | · 지방정부의 토지공급확대 · 주거지원예산삭감 · 저소득층, 퇴역군인 등이 공공주택을 개인소유주택으로 전환 프로그램 실시 |
| 중국 | · 금리인상(3.87→4.14%) · 주택담보대출시 선불금인상(30~40%), 대출액이 월소득의 50%이상 초과금지 · 외국인(기업포함)에 대한 대출규제강화 · 상업용부동산대출금리인상(7.83→8.613%) | · 토지임대료(외국기업포함) 인상(최대 3배인상) · 토지 · 주택 거래세인상 · 토지출양가격규제 · 개인주택 양도 개인소득세 인상(20%, 5년이상 거주자 개인소득세 면제, 5년미만인 상승분 모두 징수) · 물품세(주택보유세) 신설 중 · 2주택자에 대한 과세강화 | · 주택종합대책 발표(전체 주택건설의 70%이상을 90㎡미만인 염조방, 경제적용주택으로) · 공공주택, 토지에 대한 공급 확대(국공유지, 주택공적금을 저렴임대주택지원) 및 기간단축 · 외국인에 대한 주택소유기준강화(근무, 거주기간등) · 외국인의 부동산개발 및 투자규제강화(투자총액, 자본금, 개발업종제한) |
| 일본 | · 금리인상(2.5→6%) · 부동산담보대출의 총량규제 | · 지가세 신설 · 양도세 인상(공공사업용은 완화, 개인법인은 강화) · 특별토지보유세 강화 | · 주택법제정 움직임 · 감시구역제도 창설 · 종합토지대책요강발표(과세기준토지 가격조정, 공급) · 농지의 택지전환 확대 |
| 한국 | · 주택담보대출금리 인상, 인하 반복 · 주택담보인정비율(LTV)40%하향조정, DTI 동시적용 | · 종합부동산세(보유세), 취득세, 등록세 강화 · 토지과표현실화, 양도세 인상(1가구2주택자 양도세 실효과과세) · 재건축등도시개발사업시 기반시설부담금 부과(개발이익환수) · 토지거래허가제 강화, 토지보상방식개편 | · 주택, 택지공급확대(중대형비율확대) · 공공임대주택확대공급 · 신도시, 뉴타운 개발 · 토지거래허가구역 확대 · 무주택서민내집마련기회확대 · 개발이익환수 · 분양가상한제, 전매제한, 채권입찰제 시행 |

자료: 각국에서 급등시기에 발표된 정책 정리 · 요약함.

는 조치를 취함과 동시에 주택공적금³⁾을 통해 임대주택 및 중소규모 주택건설을 지원하였다. 일본도 농지의 택지전환을 확대하고 도시재생사업을 통해 주택과 오피스공급을 확대하였다. 한국은 수도권권의 택지와 주택공급확대를 위해 대규모 택지

공급, 뉴타운 추가지정 및 역세권개발로 주택공급을 확대하기로 하였다. 또한 2003년 장기공공임대주택을 향후 10년 동안 150만호를 건설하겠다는 발표를 하였다.⁴⁾ 그리고 투기과열지구 확대, 토지거래허가구역 확대 등 공급제도 보완이 동시에 이

3) 주택공적금은 중국의 사회보장성격의 제도로 볼 수 있다. 근로자(봉급) 임금의 5~12%(지역별차이존제)를 의무적립하는 것으로 한국의 국민주택기금과 유사한 성격이다. 이는 향후 근로자들이 주택구입시 저축한 자금활용, 저리대출도 가능하다. 정부는 공적금을 경제적용주택이나 열가방건설에 지원한다. 최근에는 근로자 외 중산자까지 확대하려고 조정 중이다.

4) 2003.9.3대책, 2003.10.29대책, 2005.8.31대책에서 한국은 수도권의 신규주택과 택지공급(비축포함)을 확대하는 방안을 발표하였다.

〈표 4〉 주요국의 부동산 세제

| 구분 | 한국 | 미국 | 영국 | 호주 | 일본 | 중국 | |
|-----|----------|---------------------------------|---|---|---|--|---|
| 보유세 | 명칭 | 재산세(지방세) 종합부동산세(국세) | 재산세(지방세) | Council tax(지방세), 비주거용재산세 (NDR, 국세) | 재산세 | 고정자산세(지방세) 지가세(국세) | 도시토지사용세, 부 동산세, 도시부동산 세(외국기업과 외 국인에게만 징수) |
| | 납세자 | 소유자 | 소유자 | 거주자(카운슬세), 사용자(NDR) | 소유자 | 소유자 | 토지사용권 보유자 |
| | 대상 자산 | 토지, 건물(종부세는 6억원이상) | 부동산, 유동자산 등 | 주택(CD), 사업용부 동산(NDR) | 토지 | 토지, 건물, 상각자산 (고정자산세), 토지 (지가세) | 토지(15등급으로 구분), 부동산 |
| | 과표 | 공시가격 × 과표적 용률(50%) | 감정평가액 × 평가 과세율 | 자산평가액(8등급 으로 분류, 카운슬 세), 임대가치(연임 대표, NDR) | 자산평가액 | - 과세대장등록가 액 × 일정보정률: 고정자산세 - 상속세 계산시의 토지가액(시가)- 공제: 지가세 | 도시토지사용세: 사 용토지면적 (도시)부동산세: 년 임대료 또는 부동산 가치 |
| | 세율 | 0.15~0.5%(재산세) 0.5~2.5%(종부세) | 지방정부별로 다양 (실효세율 0.3~4%) | 지자체별로 각각 결 정(카운슬세) 40%대(NDR): 비주 거용임대료의 45.6% | - 359천달러초과부 동산가격의 1.6% +100달러(주거지 는거주시1주택, 농 업용, 복지목적 면제) - 3백만이상초과증과세 | 1.4%(고정자산세) 0.15% (지가세) | - 도시토지사용세: 0.2~ 10위안(㎡) - (도시)부동산세: 임대료 12%, 가 치 1.2 |
| 양도세 | 명칭 | 양도소득세 | 양도소득세 | Capital Gain Tax | 양도소득세 | 양도소득세 | 토지증치세, 기업소 득세, 개인소득세, 영 업세 |
| | 과표 | 양도차익 (공시가격 기준) | 자본이득 | 처분이득 | 일반소득과합산 | 양도소득 | 토지사용권 양도수익 (가치증가분) |
| | 세율 | 9~36%(3년이상 보 유시10~45%공제) | 8~20%(5년보유, 2년 거주시양도차익50 만달러(1인25만) 이 하 공제 | 상속세: 30만파운드 초과분에 대해 부과, 세율 40% CGT: 차익 9200파운 드 이상일경우 10~ 40% 과세 | - 6천불이상 15%~ 45% (소득 조정) - 증여: 0.12%(인지 수수료) - 주거용 면제 | 단기: 40%+주민세 12% 장기: 20%+주민세 6% | - 개인: 5년미만영업 세5%, 개인소득세 20%, 5년이상 개 인소득세 면제 - 기업: 토지증치세 30~60%(공제금 적용), 기업소득세: 33%, 영업세 5% |
| 거래세 | 명칭 | 취득세, 등록세(지방세) | 부동산이전세(지방세) | 부동산인지세(국세) | GST 도입 Stamp duty(취등록) | 부동산취득세(지방세), 등록면허세(국세) | 취득세, 영업세 |
| | 과표 | 공시가격 | 양도가액 | 실거래가격 | 거래가격 | 과세대장등록가액 | 거래가격 |
| | 세율 | 2%(취득세) 1.5~2%(등록세) | 1~1.425%(뉴욕시) | 1~4% | 10%(GST) 취등록세는 5십만 달러미만면제, 5~6 십만 감면 | 3~4%(취득세) 1%(등록면허세) | - 취득세 토지3%(보 통주택 1.5%), - 영업세5%(기업 5.5%) - 인화세 0.1% |

자료: 한국은행(2005), p.4 수정보완, 중국, 호주는 저자 추가작성.

루어졌다. 그리고 2005년에는 주택 및 택지공급량을 수도권에 각각 연간 30만호, 연간 900만평씩 공급하겠다는 발표를 하게 된다. 그리고 택지지구 중대형 비율을 40%에서 50%로 상향조정하였다.

세번째, 부동산관련 세제 개편이다. 부동산관련 세제는 토지와 주택에 대한 구입, 보유, 양도과정 에 세금이 부과되는 것으로, 〈표 4〉는 사례국의 부 동산세제를 비교정리한 것이다. 먼저 중국은 부동

산관련 세제를 강화하였는데, 기업과 개인모두에게 인상하였다. 기업의 경우(외국인포함) 부동산 투자 및 개발에 대한 업종을 제한할 뿐 아니라 양도세와 거래세를 인상하였다. 특히 기업의 양도세는 증가된 이익의 30~60%를, 기업소득세 33%, 영업세 5%로 상당히 높다. 개인의 경우도 양도세가 5년 미만일 경우 20%로 인상(면제가 2년에서 5년으로 연장)되었다. 그러나 중국은 고정장 국가임을 감안할 경우 한국에 동일하게 적용하는 것은 신중할 필요가 있다. 한국의 경제자유구역과 같은 외국인투자가 자유로운 곳의 부동산투자 및 개발에 있어 중국과 같은 투기적 요소가 작용할 경우 중국의 사례를 참조할 만하다.

영국은 2003년 거래세를 인상하고 보유세와 상속세를 일부 인상하는데, 먼저 재산세와 주민세의 성격을 동시에 가지고 있는 Council Tax를 지방정부에 의해 자율적으로 운용한다. 두번째, 2003년 12월부터 시작된 Stamp Duty Land Tax의 도입으로, 기존에 주식거래에 0.5%의 세율로 부과하던 Stamp Duty를 토지와 연계된 부동산 거래에도 확대 적용한 것으로, 세율은 거래금액에 따라 차등적으로 부과하였는데 1~4%정도이다(6억

원의 주택을 매입한 사람의 경우 Stamp Duty Land Tax로 거래금액의 3%인 1800만원).⁵⁾ 주목할 점은 연계된 부동산 거래들은 모두 합산⁶⁾하여 세율을 적용함으로써 분할매각 등을 통한 조세회피의 가능성을 차단했다는 점이다. 세번째, 상속세의 낮은 기준율을 유지한 것인데, 2007년 기준 상속세 과세 대상이 되는 주택은 30만 파운드 이상 주택은 초과분의 40%를 세금으로 부과한다. 2000년대 들어서 주택가격 상승률은 10% 내외에서 움직이며 상승했는데, 이에 반해 상속세의 기준율의 상승률은 줄곧 3%대를 유지했기 때문에 과세 대상 주택수가 늘어남에 따라 세수도 증가하였다.

호주의 경우 주거용일 경우 보유세, 양도소득세가 면제되고 있다. 보유세(land tax)⁷⁾는 개별주에 의해 관리되는 세금으로 NSW(New South Wales) 주의 경우 공지, 주거용토지/건물, 상업용토지/건물, 주정부나 지역정부로부터 임대된 토지에 부과되는 세금이다. 세금은 359천달러를 초과하는 부동산에 부과되며 주거용의 경우 가격과 크기에 상관없이 1가구당 1채는 면제된다. 양도세⁸⁾는 개인 부동산의 경우 주거지일 경우 일정조건 하에서 면

5) Stamp Duty Land Tax의 가격대별 세율이다.

| 세율 | 주거용 부동산 | Disadvantaged 주거용 부동산 | 비주거용 부동산 |
|----|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 0% | 0 - £125,000 | 0 - £150,000 | 0 - £150,000 |
| 1% | £125,000 - £250,000 | £150,000 - £250,000 | £150,000 - £250,000 |
| 3% | £250,000 - £500,000 | £250,000 - £500,000 | £250,000 - £500,000 |
| 4% | £500,000 이상 | £500,000 이상 | £500,000 이상 |

6) 우선 세율 자체가 주민세와 재산세의 성격을 동시에 포함하고 있음에도 불구하고 그 액수가 연간 실제 부동산가격의 0.5%정도로 크지 않으며, 무엇보다도 세금을 내는 주체가 부동산 소유자가 아닌 거주자라는 점, 그리고 다주택 소유자에게 본인이 거주하는 집 이외의 주택에 대해서 Council Tax를 할인해주는 제도 등을 문제점으로 지적할 수 있다. 정부는 2004년 4월부터 지방정부로 하여금 다주택 소유자에 대한 기존 Council Tax 할인율을 10%까지 줄일 수 있도록 허용하였다. 그 결과 지방정부 세수가 £88백만 정도 상승하여 긍정적 효과를 보았다.

7) 세금부과기준은 359,000달러를 초과하는 부동산 가격에 1.6%+100달러로 부과되며, 위 기준가격은 매년 변동된다. 보유한 부동산의 가치가 359,000를 넘지 않은 경우에는 부과되지 않는다. 또한 해당부동산이 주거주지(Principal place of residence)인 경우 부동산 가격과 크기에 상관없이 면제대상이고, 1세대당 1개의 주거주지로 인정되는 부동산에 한하여 면제된다. 공동소유된 부동산의 경우 최소 공동소유자 중 1인이 반드시 거주중이어야 한다. 또한 Primary Production 목적으로 사용되는 경우(rural, rural residence, non-urban zoning), 주정부가 인정하는 기숙사, 저가 숙박시설, 종교, 교육 자선사업, 노동조합 등 비수익성 사업들이 소유한 부동산의 경우 면제된다.

8) 양도세 세율은 아래 표와 같다.

제되고 기업의 경우는 30% 부과된다. 그리고 2007년 실시된 거래세(GST), 취득세(Stamp Duty)⁹⁾는 가격대비 과세하나 고가의 주거용부동산에 대해서는 Premium Property Duty를 추가 부과하여 주택가격에 전가되는 현상이 일어나 부작용으로 지적되기도 하였다.

일본의 경우는 정확한 토지세를 부과하기 위해 토지가격기준을 통일화하고 토지가격의 정보화 등 다양한 조치를 취한다. 이를 바탕으로 하여 1991년 지가세 신설, 양도세, 특별토지보유세 인상 등으로 세제 강화정책을 사용한다. 일본의 부동산관련 세제 중 취득·등록세를 3~4%, 등록면허세를 1% 부과하여 높은 세율을 보이고 있다. 또한 토지에 대해 재산세 성격의 고정자산세와 국세인 지가세를 부과하여 많은 논란이 있는 후 지가세를 폐지하기도 하였다.

한국은 부동산가격이 급등하자 양도세를 대폭 인상한다. 양도세를 공시가격 기준에서 실거래가격 기준으로 변경하고 세율도 9~36%로 인상한다. 그리고 보유과정의 재산세 외에 6억원 이상의 고가주택에 대하여 종부세(0.5~2.5%)를 부과하

기도 하였다.

V. 주요국의 부동산가격 급등현상에 대한 정책 대응 특성 및 효과

지금까지 주요국의 대응책을 살펴보았는데 이러한 대응책이 나오기까지의 각국 특성과 그 효과에 대해 살펴보려고 한다. 부동산가격 급등시기에 정책대응주체는 각국의 시스템에 따라 차이를 보인다. 주요국의 부동산 정책을 논의할 때 제일 먼저 논의되어야 할 부분이 바로 대응주체이다. 일본, 중국, 한국과 같이 주택정책에 대한 정부의 권한이 큰 경우는 정부가 직접 조절정책을 발표하였다. 이에 반해 영국, 미국, 호주의 경우는 연방정부, 주정부, 지방정부와 같이 각 주체의 권한이 나눠져 있어 종합적인 대응책을 모색하기 보다는 정책부문에 대하여 주체별 대책을 보였다. 부동산가격이 상승하였을 때 버블이라고 진단하고 가장 발빠르게 금융정책으로 대응한 국가는 영국, 중국이고 특히 중국은 금융정책 외 행정, 세제정책까지 종합적으로 대응하였다.¹⁰⁾ 이외 국가들은 상

| 가세 소득 | 소득대비 세율 |
|------------------|-----------------------------|
| \$1~6,000 | \$ |
| \$6,000~30,000 | 1.5% 6,000이상 매 1\$마다 |
| \$30,001~75,000 | 3600+30% 30,000이상의 1\$마다 |
| \$75,001~150,000 | 17,100+40% 75,000이상의 1\$마다 |
| \$150,001이상 | 47,100+45% 150,000이상의 1\$마다 |

회사인 경우에는 30%로 부동산의 경우 부동산의 판매가 이루어진 경우, Nomial Capital Gain에 부과되며 개인의 경우 양도소득세의 50%가 감면된다. 예로 다른 소득이 150,000이상의 개인의 경우 양도소득세율은 45%의 절반인 22.5%이다. 개인 부동산 소유자에 한하여 주거주지 판매로 이어진 소득에는 양도소득세가 면제된다. 면제를 받기 위해서는 해당 부동산 소유기간 동안 거주하고, 어떠한 수익율도로 사용안하고 토지의 크기가 2헥타아르를 초과하여서는 안된다는 조항이 있다.

9) 이 세금은 주정부가 관리하는 세금으로, 실제거래 가격이나 측정된 부동산 가치 중 높은 가치를 기준으로 과세된다. 이때 과세기준은 부가가치세(Goods & Service Tax) 10%를 포함하여 측정된다. 단 기존 주택 매매의 경우는 부가가치세가 면제된다. 이외 Negative Gearing이라고 하여 투자부동산의 이자손실(대출이자과 세수입의 차액)을 다른 소득에서 감면해주는 방법을 취하기도 하였다.

10) 이 시기 중국에서 발표된 정책은 다음과 같다.

2003, '부동산 시장의 지속적, 건전한 발전촉진을 위한 통지'(국무원)

2004, '경영상 토지 사용권 입찰, 경매, 개입, 양도에 대한 사법 감찰업무와 관련한 통보'(국토자원부와 감찰부)

2004, '3가지 정지(停止) 조치'(국무원): '토지시장 정돈 심화, 엄격한 토지 관리와 관련한 긴급통보'를 발표

2006, '토지조절·통제 강화에 관한 통지'(국무원)

2006, '전국공업용지 출양 최저가격표준'(국토자원부)

2006, '공급구조조정을 통한 부동산가격 안정책(약칭 國六條)'(국무원)

2006, '주택 공적금(公積金)등과 관계있는 문제 강화에 관한 통지'(재정부)

승추이를 지켜본 이후 서서히 대응하기 시작하였는데 일본은 너무 늦게 대응하여 그 여파가 더 컸다(장성수·윤혜정, 2003). 이를 보면 부동산가격상승이 경제전반에 미치는 영향에 대한 정확한 측정을 빨리 해야 적절한 정책대응을 마련할 수 있어서 동향파악과 진단의 중요성을 보여주고 있다 하겠다.

대응시기에 영향을 미치는 언론, 학계, 국가기관 등의 역할도 매우 중요함을 알 수 있다. 일본의 경우는 언론과 경제계에서 부동산가격 상승을 막기 위하여 금리를 올리고자 했을 때 강력하게 저지하였기 때문에 대응이 늦어졌다(최희갑, 2002). 중국의 경우는 정부와 중앙은행에서 먼저 나서서 부동산가격 상승을 위한 대책이 실시될 것이라고 공표하고 지방정부에 조치를 취하는 모습을 보였다(신호윤, 2007, 꾸원창, 2005). 영국의 경우는 중앙은행에서 먼저 조치를 취하였으나 미국은 금융조절정책을 사용하지 않았다.

부동산가격상승에 대한 정책대응 주체와 조절범위에 대한 문제는 부동산이 전체경기에 미치는 정도에 따라 차이가 있다. 중국과 같이 전체 성장률의 2%이상을 부동산개발이 차지하여 그 파급효과가 경제사회적 측면까지 확대되는 경우는 부동산시장의 안정화가 무엇보다 중요하다. 따라서 부동산정책뿐 아니라 금융, 조세, 계획, 행정정책까지 포괄적인 접근을 하였다. 그러나 미국, 호주의 부동산정책은 정부의 역할보다는 지방정부의 재량이 크기에 정부는 거시경제정책을 조절하는 수준이다. 또한 영국, 호주의 경우는 자가촉진정책을 기조로 하기 때문에 주택가격의 안정화를 위한 총체적인 조절정책보다는 부분적인 조절책을 단행하였고 일본은 부동산시장의 침체가 경제전반의 침

체로 이어진 후 총체적인 조절정책을 수행하였다.

대응정책의 효과를 각국의 금융정책, 세제정책, 주택토지정책으로 구분하여 살펴보자. 정책대응의 효과는 장·단기로 차이가 있을 수 있으나 본 연구에서는 2007년말까지 발표된 각국의 자료를 기준으로 하였다. 주요국의 대응정책을 보면 가장 많이 사용하는 것이 바로 금리인상이다. 그러나 금리인상은 그 시기와 정도의 차이에 따라 효과가 매우 다르게 나타났다. 영국, 호주, 중국의 경우는 금리인상으로 가격안정효과를 보고 있지만 일본은 다른 거시경제정책으로 인해 금리인상이 늦어져서 버블붕괴에 이르렀다는 평가를 받았다(한국산업은행, 2006). 미국의 경우 부동산가격 상승기에 금리인상 시기가 늦어져 장기간의 저금리를 이용한 모기지시장의 리스크관리 실패로 서브프라임 모기지 사태가 발발하여 오히려 역효과가 진행 중이다.

세제정책은 부동산의 거래, 보유, 양도과정에 부가되는 세제로 크게 구분되는데, 주요국이 취한 정책은 주로 양도소득세 강화, 거래세 강화이나 융통성 있는 적용이 필요함을 알 수 있었다. 영국, 중국, 호주는 거래세, 양도세, 보유세를 모두 인상하였으나 세율, 적용대상에 있어서는 계층별로 유동성이 있어 부동산시장의 안정화에 긍정적 효과를 보였다(한국은행, 2005). 다만 호주의 거래세는 주택가격에 전가되는 부작용이 지적되기도 하였다. 그 외 일본은 부동산에 대하여 지가세, 양도세, 특별토지보유세 등의 세제강화로 부작용이 일어나자 폐지 혹은 조정을 하고 미국은 세제정책에 큰 변화를 보이지 않았다.

주택토지정책은 모두 주택·토지의 공급확대로 이어졌다. 특히 저소득층에 대한 공급확대가 가장 많이 사용되어 긍정적 효과를 보였다. 영국은

2006, '신증 건설 용지의 토지 유상사용비 조정 정책문제 등에 관한 통지'(재정부, 국토자원부, 중국인민은행 연합 발표)

“Sustainable Communities Plan”에 의거하여 Growth Area 지정, 주택공급량을 확보하고 공공임대주택 공급 계획발표는 중·저소득층의 주택확보에 긍정적 영향을 줄 것으로 보고 있다(Baker, 2004). 그리고 중국의 경우도 소규모 주택의 의무비율을 지정하고 토지공급량 확대, 주택의 공급시기를 단축시키는 준공기한설정은 긍정적 대응책으로 평가되고 있다(꾸원창, 2005). 한국의 경우도 소형주택의 의무비율 강화, 임대주택공급비율 강화는 저소득층의 주택확보에 긍정적 효과로 평가되고 있다. 미국과 호주는 정부가 가격상승기에 새로운 주택공급정책을 발표하지는 않았고 기존의 자가촉진정책을 유지함으로써 긍정적으로 평가받고 있다(Council of Local Authorities for International Relations, 2006). 다만 토지, 주택공급은 단기간에 이루어지는 것이 아니기 때문에 계획적 공급의 필요성을 모든 나라에서 강조하고 있다는 점도 간과해서는 안된다.

VI. 결론 및 시사점

본 연구는 부동산가격 급등현상을 겪었던 영국, 호주, 미국, 중국, 일본, 한국을 대상으로 하여 급등기의 특성과 정책대응을 비교분석하였다. 주요국들의 급등현상은 일본을 제외하면 2000년 이후 일어난 현상으로 경제적 안정, 소득증가, 인구구조변화, 금융적 요인 등 다양한 공통원인과 개별국의 특성으로 인하여 급등현상이 일어나고 있었다. 이에 대하여 각국 정부의 대응도 차이가 있지만 크게 금융정책, 세제정책, 토지·주택정책으로 구분할 수 있었다. 지금까지 살펴본 본 연구의 주요 연구결과는 아래와 같다.

첫째, 본 연구에서 살펴본 영국, 호주, 미국, 일본, 중국, 한국은 IMF가 규정한 가격급등(25%상

승)구간에 포함되는 것으로 분석되었다. 그 중에서도 가장 높은 상승율을 보인 국가는 일본으로 최고 68%를 상회하였다.

둘째, 급등현상은 대상국가 모두 전국적 현상이라기보다는 지역적 현상, 즉 지역적 편차가 발생하는 것을 알 수 있었다. 일본, 영국, 호주, 미국, 중국, 한국 모두 수도권과 대도시, 특히 중국과 영국은 외국자본의 투입이 많은 지역에서 많이 일어나는 것으로 나타났다. 특정지역에서 나타나는 가격급등현상은 시차를 두고 전국적으로 전파되는 현상을 보이기도 하므로 이점을 간과하지 말아야 할 것이다.

셋째, 가격급등의 원인 중 공통요인으로는 안정적인 경제성장, 소득증가, 금융완화, 인구구조변화로 나타났고 개별국의 특성으로는 중국의 경우 급속한 경제성장, 주택의 사유화, 빠른 속도의 도시화로 인구유입 증가, 위안화 가치 상승, 과도한 외국자본 투자 등이 작용하였다. 일본은 도쿄 도심부 오피스 부족현상이 지가를 상승시켰고 더불어 주택가격까지 상승시키는 결과를 초래하였다. 호주와 영국, 미국은 일본, 중국, 한국에서 볼 수 없는 자가촉진정책이 실행되고 있는데, 최근 자가촉진을 위한 금융완화, 세제지원혜택 등이 급등현상에 영향을 준 것으로 판단된다.

넷째, 가격급등현상에 대한 대응책을 본 연구에서는 금융정책, 세제정책, 토지·주택정책으로 구분하였다. 먼저 금융정책의 대표적인 것은 금리인상이다. 영국, 호주, 중국은 급등현상을 보일 때 금리인상을 단행하였고, 일본, 한국, 미국은 금리인상을 다른 거시경제조정으로 인해 늦어져 일본과 미국은 경제전반에 부정적 영향을 미쳤고 한국은 오히려 주택가격이 상승하는 부작용을 보였다. 세제정책은 부동산의 거래, 보유, 양도과정으로 보면 각국은 특히 거래단계와 양도과정의 세제강화

를 시도하였다. 세제강화는 영국, 호주, 일본, 중국, 한국에서 시행되었는데 이중 중국이 가장 넓은 범위의 세제조정을 하였다. 마지막으로 토지·주택 정책은 토지와 주택공급의 확대정책이다. 영국, 일본, 중국, 한국은 정부가 토지와 주택의 공급량과 시기를 조절하겠다는 정책을 발표하였다. 그리고 저소득층을 위한 저렴한 주택의 공급도 동시에 수행되었다. 다만 토지와 주택의 공급은 단기간에 완료되는 것이 아니기 때문에 그 효과가 더디게 나타나므로 다른 정책에 비해 장기적인 정책이라는 한계가 있다.

다섯째, 각국의 가격급등현상에 대한 대응책의 효과를 보면 금리인상의 효과가 영국과 중국에서 단기간에 나타났다. 그러나 금리인상은 부동산가격만을 고려하여 조절할 수 없다는 점을 감안해야 한다. 세제정책은 수요를 조절하는 정책으로 단기간에 영향을 줄 수 있는 제도이나 각국의 사회문화적 여건에 따라 긍정적 효과를 본 나라도 있지만 부정적 효과를 초래하여 조정과정을 겪는 경우도 있음을 알 수 있었다. 토지·주택정책은 대부분의 나라에서 긍정적으로 평가받고 있다. 다만 공급이 장기간에 걸쳐 이루어진다는 점을 감안하면 장기적이고 종합적인 계획이 필요하다는 것을 시사하고 있다.

본 연구는 부동산가격 급등을 겪은 국가들의 특성과 대응책을 비교분석한 연구로 한국의 토지·주택 정책에 시사점을 줄 수 있을 것이라 판단된다. 다만, 여러 국가의 사례를 압축·비교하였기 때문에 각 나라별 정책대응에 대한 상세한 정보가 축약된 점, 그리고 정책대응이 상이한 이유에 대한 좀 더 전반적인 제도적 접근이 부족한 점이 한계점으로 지적될 수 있다. 또한 부동산가격 급등에 대한 이론적 접근이 미흡한 점도 한계점이라 할 수 있고 추후 이론적 연구가 더욱 많이

이루어져야 할 것으로 보인다. 향후 본 연구에서 다룬 세가지 정책대응 측면에 대해 심도 깊은 각각의 연구가 더 필요할 것으로 사료된다.

참고문헌

- 고철, 2002, "한국 주택정책에 관한 비판적 고찰", 『대한부동산학회지』, 제20호, 179~186.
- 권오현·정재호·안상경, 2005, "부동산가격 버블의 형성과 붕괴에 관한 해외사례 분석", 『건설산업동향』, 8월호, 한국건설산업연구원.
- 권혁부, 2005, 『한국 부동산버블진단과 장단기 시장 전망』, 대신경제연구소.
- 김경환, 2005, "부동산정책이 나라경제에 미친 영향", 대한민국 국회 건설교통위원회.
- 김경환, 2007, "주택관련 세제의 개편방안", 『감정평가연구』, 제17권 2호, 193~214.
- 김득갑, 2006, 『유럽 주택가격동향과 시사점』, 삼성경제연구소.
- 김봉한, 2004, "부동산가격 버블의 존재 검증", 『주택연구』, 12(1): 71~96.
- 꾸원창, 2005, "중국부동산시장의 최근현황과 향후 전망", KIEP 한중경제포럼.
- 류금현·마현휘·홍지, 2008, 『중국 부동산 버블 위기론』, 삼성경제연구소.
- 서승환, 2007, "주택가격 변화의 지역연관성에 관한 연구", 『서울도시연구』, 8(4).
- 송태정, 2005, "소비의 자산효과 줄어들고 있다", 『LG주간경제』, 2005.8.17.
- 신호윤, 2007, 『중국의 부동산시장 정책과 시사점』, 산은경제연구소.
- 윤주현, 2001, 『VAR 모형구축을 통한 토지 및 주택시장 전망연구』, 국토연구원.
- 이덕형, 2004, "부동산 시장 vs 가계소비", 『미래에셋증권, Weekly Economics』, 2004.6.29.
- 이용만·이상한, 2004, "강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?", 『국토계획』, 제39권 1호.
- 장성수·윤혜정, 2003, 『우리나라 주택시장의 현황과 전망: 일본의 버블경험과의 비교를 중심으로』, 주택산업연구원.

- 주택도시연구원, 2008, 「주요국의 부동산가격 급등현상과 정책대응에 대한 비교 연구」, 국토해양부, 미발간.
- 주택산업연구원, 2003, 「주택가격동향과 향후 전망」.
- 지규현, 2007, 「OECD국가의 기초경제여건과 주택가격 변화」.
- 차문중, 2004, “주택가격의 결정요인과 정책적 시사점에 대한 연구”, 「주택시장 분석과 정책과제 연구」, 한국개발연구원.
- 최영준·손창남·조강철, 2008, 「주택가격의 추이와 지역 간 파급여부 분석」, 한국은행.
- 최희갑, 2002, 「최근 자산가격 동향과 버블화 가능성」, 삼성경제연구소.
- 한국개발연구원, 2002, “가계대출과 소비의 관계분석”, 「KDI 경제전망」, 제19권 4호.
- 한국산업은행, 2006, 「일본의 부동산 버블현상과 한일간 차이점 분석」.
- 한국은행, 2005, 「주요국의 부동산 세제비교」.
- 한국은행, 2006, 「주요국 주택가격의 파급시차와 국지성」.
- Baker, Dean, 2002, “The Run-up in home price: a bubble”, *Challenge* 46(6), Center for Economic and Policy Research.
- Baker, Kate, 2004, *Review of Housing Supply(final report)-Delivering Stability: securing our Future Housing Needs*, The Stationery Office.
- Case, K. and Shiller, R., 1988, “The Behavior of home buyers in Boom and post-boom markets”, *New England Economic Review*, 2~46.
- Case, K. and Shiller, R., 2003, “Is there a bubble in the housing market? an analysis”, paper presented at the Brookings Panel on Economic Activity, 4~5.
- Council of Local Authorities for International Relations, 2006, “米國의 住宅政策”.
- Garriaga, Carlos, William T. Gavin, and Don Schlagenhauf, 2006, *Recent trends in homeownership*, Federal Reserve Bank of St.Louis Review, September/October.
- International Monetary Fund(IMF), 2003, “The Real and Financial Effects of Bursting Asset Price Bubbles”, Chapter II in *World Economic Outlook*.
- Kim, C-H and Kim, K-H, “The Regulation of Price and Size Distribution of New Apartments in Korea: Consequences and Social Costs”, 「지역연구」, 제20권 2호.
- Kindleberger, Charles, 1987, “*Bubbles, The New Palgrave*”, in John Eatwell, Murry Milgate, and Peter Newman(eds.), *A Dictionary of Economics*, New York: Stockton Press, p.281.
- Kindleberger, Charles, 1995, “Asset inflation and monetary policy”, *BNL Quarterly Review*, No 192, 17~37.
- OECD, 2006, *Recent Housing Price Developments: the Role of Fundaments*.
- Siegel, J., 2001, “What is an asset price bubble? an operational definition”, Mimeo, Wharton School, University of Pennsylvania.
- Smith, H. Margaret and Smith, Gary, 2006, “Bubble, bubble, where's the bubble?”, <http://www.communities.gov.uk/housing/housingsupply/growthareas/>. Growth Area 관련자료.
- <통계자료>
- 호주: Australian Bureau of Statistics, BIS Shrapnel
Reserve Bank of Australia
Australian Bureau of Statistics
- 영국: Nationwide, Bank of England
- 미국: OFHEO housing price index deflated by CFI
www.rice.or.jp
- 중국: 중국 국가통계국, 「중국통계연감」
국가발전 및 개혁위원회, 국가통계국 <전국 70개 중
대형도시 주택판매 가격지수>
- 일본: 국토교통성, 지가공시
93년 부동산업에 관한 통계집
총무청 가계조사, 경제통계연보
- 한국: 국민은행, 주택가격
통계청, 인구센서스
- 원 고 접 수 일 : 2008년 10월 14일
1차심사완료일 : 2008년 12월 1일
2차심사완료일 : 2009년 2월 9일
최종원고채택일 : 2009년 3월 10일

