

2007대선시민연대



<보 도 자 료>

17대 대선후보 부동산정책 검증 결과 발표 기자회견

▶ 주최 : 1가구1주택국민운동 • 2007대선시민연대

▶ 일시 및 장소 : 2007년 11월 27일 (화) 오전 11시 30분 ~ 12시 참여연대 느티나무홀 (지하)

(문의 : 환경정의 박종숙, 조보영 02-743-4747)

주택의 투기적 이용을 반대하는 1가구1주택국민운동과 유권자 중심의 17대 대선을 이끄는 2007대선시민연대는 11월 27일 17대 대선후보의 부동산정책을 검증하고 그 결과를 발표했다.

부동산정책 검증은 지난 10월 29일 투기억제, 내집마련, 주거빈곤층지원, 전세시장안정, 주택공급, 공직자 주택제한에 이르는 총 6개분야에 대한 질의서 발송을 시작으로 이루어졌고 11월 26일 현재까지 이명박, 이회창 후보를 제외한 정동영, 권영길, 문국현, 이인제 후보 진영이 답변을 보내왔다. 이번 평가는 실현가능성, 적합성, 종합성, 지향성과 준비정도를 판단하여 11월 12일부터 23일까지 2주에 걸쳐 진행되었다.

대선후보 부동산정책 검증은 김남근 변호사의 후보별 정책 총평과 오성규 환경정의 사무처장의 분야별 정책비교 발표로 진행되었다.

“이명박 후보 - 투기억제 입장 불명확, 신혼부부 주택공급·재건축 규제완화, 개발사업 확대지향적”

이명박 후보는 참여정부가 추진해왔던 투기억제정책에 대해서는 아무런 입장표명이 없지만 주택공급을 위한 개발사업은 확대지향적이라고 밝혔다. 대표적으로 재개발과 재건축 규제완화를 통한 용적률 상향 조정과 신혼부부를 위한 주택 12만호 건설 공약을 예로 들었다. 특히 신혼부부 주택 12만호 건설은 무주택 세대주의 주거문제 해결에 대한 공약제시가 없이 신혼부부를 우선 수혜계층으로 삼고 있다는 면에서 정책의 정당성과 적합성에 결함이 있음을 지적했다. 개발이익환수에 대한 방안 없이 재건축 규제완화를 통해 용적률을 상향조정하겠다는 정책 또한 집값상승 유발과 투기촉발의 위험이 있다고 밝혔다. 한편, 주거빈곤층을 위한 임대아파트 건설이나 부도 임대아파트 처리, 민간전세시장 안정 대책에 대한 공약의 부재가 지적되었다.

“정동영 후보 - 투기억제 현행 유지, 군사시설보호구역 내 2억원대 주택 공급, 면밀한 검토 부족

정동영 후보는 투기억제를 위한 참여정부의 제도를 대체로 유지하겠다는 입장을 밝히고 있으나 최근, 1가구1주택 장기보유자에 대한 양도세 감면을 내세우고 있어 투기억제의 일관성을 해칠 우려가 있음을 지적했다. 한편, 내집마련을 위한 대표 정책으로 내세우고 있는 수도권 내 2억원대 주택공급은 분양가 인하 방법이나 군사시설보호구역 내 자족시설마련 방안에 대한 면밀한 검토와 준비가 부족하다고 평가했다. 또한 국민임대 100만호와 비축용 장기전세임대 50만호 정책은 참여정부 정책 그대로를 주장하는 것으로 새로운 공약이라고 볼 수 없고 공공임대아파트 공급관련하여 주변시세 2/3수준의 장기전세주택을 공급하겠다는 계획은 예산확보 방안 등에 대한 구체성이 결여되어 있음을 지적했다. 민간전세시장 안정을 위해서도 전월세 인상을 상한제나 전월세 분쟁전담 중재기구 운영을 제시하고 있으나 운영방안

이나 목표 실현 방안에 대한 설명은 부재하다고 밝혔다. 아울러 공정임대료제도나 임대차 등록제에 대해서는 반대입장을 보이고 있다고 지적했다. 한편, 신도시개발·재건축 규제완화·뉴타운건설·혁신도시와 관광도시개발을 찬성하지만 공공택지 공영개발 실시에는 소극적이라고 밝혔다.

“권영길 후보 - 진보적 정책 제시, 1가구1주택법제화·개발권 공유제, 구체화할 세부방안 미흡”

권영길 후보는 다주택보유 억제, 공영택지 공영개발 전면화 등 참여정부보다 강력한 투기억제 정책을 펴고 있는 것을 넘어 1가구1주택 법제화와 개발권 공유제와 같은 획기적인 정책을 제안하고 있다고 밝혔다. 그러나 정책의 참신성에 반해 1가구 3주택 이상 유상물수, 민간전세 임대차 10년 갱신 청구권 등의 공약은 실현가능성이 낮고 전반적으로 구체적 실현방안 보완이 시급하다고 평가했다. 투기 억제를 위해서는 세제, 금융, 주택공급 등의 측면에서 다주택보유를 억제하는 것이 현실성이 더 클 것이라고 밝혔다. 또한, 개발권 공유제의 경우 개발이익 발생으로 인한 문제를 해소하고 장래의 토지이용을 위한 비용절감 효과 측면에서 도입해 볼만하다고 평가했다. 한편, 전세보증금 수입에 임대소득세를 부과하는 정책은 조세정의의 측면에서 바람직하나 운영을 위한 인프라구축 방안은 부족하다고 지적했다.

“문국현 후보 - 투기억제 적극적, 반의반값 아파트 100만호·공공임대 200만호 공급, 주택수요 검토 필요

문국현 후보는 개발부담금 50%부과, 주택에 대한 임대소득세 징수 등 참여정부보다 더 강력한 투기억제 정책을 펴고 있다고 평가했다. 내집마련을 위해서도 환매조건·토지임대 분양주택 100만호를 반의반값으로 공급하고 이를 위해 분양원가공개와 후분양제 의무화, 텀키입찰제 폐지와 같은 입찰방식 개선까지 포함하고 있어 정책의 구체성과 준비정도가 상대적으로 높다고 밝혔다. 그러나 환매조건·토지임대 분양주택 100만호, 공공임대주택 재고주택의 20%인 약 200만호 공급은 참여정부 기존의 주택공급 계획(분양주택 매년 30만호, 국민임대 100만호, 장기전세임대 50만호)과 미래 수요에 대한 정확한 검토가 부족했다는 평가를 내렸다. 한편, 토지공사와 주택공사의 통합을 통해 국토계획에 비해 과도하게 많은 개발사업을 진행하고 있는 개발공사들의 난립을 해결하려는 공약은 의미가 높은 것으로 평가되었다.

“이인제 후보 - 투기억제 미온적, 지분소유형 임대주택 230만호 공급, 구체성 결여

이인제 후보는 1가구1주택 장기보유자의 경우 종부세 대상기준을 현행 6억원에서 9억원으로 인상하고, 양도소득세를 면제하는 등 참여정부 조세정책의 일부 전환을 시도하고 있다고 평했다. 뿐만 아니라 내집마련 지원을 위한 분양가 상한제의 폐지, 환매조건·토지임대 분양주택 반대, 임대료 차등부과제도 반대하고 있어 투기억제에 미온적이며 시장우선 정책을 취하고 있다고 밝혔다. 한편, 일정한 지분을 가지고 참여하여 일정 부분을 소유하기도 하는 지분소유형 임대주택 230만호 공급을 통해 서민의 내집마련과 주거빈곤층 문제를 해결하겠다고 밝히고 있으나 택지와 자금 조달방안에 대해서는 구체성이 없다고 지적했다.

1가구주택국민운동과 2007대선시민연대는 대선후보들의 부동산정책은 전체적으로 서민들의 내집마련 공약은 경쟁적으로 내놓고 있으나 인기가 없는 부동산투기 억제 정책에 대하여는 명확한 공약을 내놓지 않고 있는 것이 문제임을 지적하고 금융정책, 세제 정책, 주택공급정책, 주거복지정책, 개발사업에 대한 보다 상세한 공약을 제시할 것을 요구했다. 또한 현재 참여정부가 추진하고 있는 각 영역별 정책을 폐지, 유지, 확대에 대한 명확한 입장 표명이 필요하다고 밝혔다.

<대선후보 부동산 정책 검증 결과 발표 기자회견>

- 주최 : 1가구1주택국민운동 · 2007대선시민연대
- 일시 및 장소 : 2007년 11월 27일 (화) 11시 30분 참여연대 느티나무홀

<프로그램>

- 사회 : 김민영 참여연대 사무처장

1. 평가방법 및 진행과정

- 전성환 한국YMCA전국연맹 기획실장

2. 후보별 부동산 정책 총평

- 김남근 변호사, 참여연대 민생희망본부장

3. 6개 정책분야 비교 평가

- 오성규 환경정의 사무처장

4. 향후 계획 및 정리 : 사회자

※ 표1. 대선후보 부동산정책 6개분야 비교

※ 표2. 대선후보 부동산정책 6개분야 질의, 답변

1. 평가방법 및 진행과정

전성환 한국YMCA전국연맹 기획실장

▶ 평가대상

- 여론조사 대상 거론 후보
- 이명박 후보, 이회창 후보, 정동영 후보, 권영길 후보, 문국현 후보, 이인제 후보

▶ 정책질의서 발송 (10/29)

- 총 6개 분야, 투기억제·내집마련·주거빈곤충지원·민간전세시장안정·주택공급·공직자 주택제한 에 대한 질의서 발송

▶ 정책답변서 수령

- 11월 26일 현재, 이명박, 이회창 후보를 제외한 정동영, 권영길, 문국현, 이인제 후보 진영 답변서 수령

▶ 검증을 위한 기본자료

- 캠프에서 작성, 전달해 온 정책 답변서
- 홈페이지에서 공식적으로 발표된 공약
- 이명박 후보의 경우, 답변서를 전달해 오지 않은 관계로 홈페이지에 발표된 공약에 의존하여 평가

▶ 평가방법

- 기준 : 실현가능성, 적합성, 종합성, 지향성, 준비정도
- 항목 : 부동산정책 총 6개 분야, 투기억제·내집마련·주거빈곤충지원·민간전세시장안정·주택공급·공직자 주택제한

▶ 평가과정

- 평가단 개별 평가 : 11/12~11/16
- 평가단 전체 평가 및 재정리 : 11/19~11/23
- 평가단 : 1가구1주택국민운동 정책위원 (김남근, 권정순, 변창흠, 서순탁, 조명래), 공동운영위원장 (김민영, 오성규, 전성환)

2. 후보별 부동산정책 총평

김남근 변호사, 참여연대 민생희망본부장

1. 이명박 후보

(1) 주택·부동산 시장에서 이명박 후보가 당선되면 그동안 정부가 부동산 투기억제정책으로 추진해 오던 조세정책, 금융정책, 주택분양정책 등이 변화할 것이라는 기대로 시장불안을 야기하고 있으나, 이명박 후보는 이러한 조세·금융·주택분양 정책 등 정부가 그동안 추진해왔던 투기억제정책에 대한 명확한 입장을 표명하지 않고 있다. 단지, 종합부동산세에 대해서만 현행제도를 유지하겠다는 답변을 하고 있을 뿐이다.

(2) 한편, 재건축·재개발의 용적률 완화를 통한 기성시가지에서의 공급확대 정책과 용적률 완화를 통하여 신혼부부라는 특정대상층에 대하여 12만호의 주택을 공급하겠다는 공약을 부동산정책에 대한 브랜드공약으로 제시하고 있다.

(3) 재개발·재건축 개발 규제완화를 통한 용적률 완화 등에 대한 주택공급확대정책 평가

규제완화에서 야기될 집값상승 등 부작용에 대한 대안이 부재하고 투기억제정책에 대한 현행제도에 대한 입장도 불명확하여 정책의 예상 결과와 부작용에 대한 종합적 해결방안을 확인할 수 없다.

참여정부 5년 동안 집값 상승을 주도하였던 개발사업이 강남 재건축 개발사업과 강북 뉴타운 재개발 사업이었다는 점을 간과하는 측면이 있다. 재건축과 재개발에서 일반분양되는 아파트의 가격이 주변시세 보다 높게 책정되면 주변 아파트 시세도 따라서 끌어올려지는 방식으로 집값이 상승되었다. 또한, 용적률이 완화되면 건축되는 아파트의 수와 분양되는 면적의 양이 증가하여 조합원들이 많은 개발이익을 누리게 되므로, 재건축·재개발 대상이 되는 노후주택의 가격이 지속적으로 상승하면서 주변 집값상승을 주도하였다. 일반분양분에 대한 분양가 상한제, 재건축 개발이익환수제도 등으로 개발이익에 대한 기대가 낮아져 현재, 재건축의 경우에는 안정주세를 보이고 있는데, (강북뉴타운의 경우는 도시재정비촉진에관한특별법에 의하여 용적률 인센티브가 주어질 것에 대한 기대로 현재, 서울에서 소폭이나마 집값상승을 주도하고 있다.) 용적률 완화로 인한 개발이익의 기대가 커지면서 다시 집값상승의 주도적 역할을 할 우려가 크다. 따라서, 위와 같은 규제완화로 인한 주변집값상승 등 부작용에 대한 대책, 개발이익의 공적환수 등에 대한 구체적인 방안이 있어야 하는데 부작용 예방을 위한 구체적 대책이 없이 규제완화만을 주장하여 투기촉발의 우려가 있다.

그리고 각종 특별법에 의하여 체계적인 도시계획이 무너져 후대에 난개발이라는 비판을 받을 우려가 크다. 만일, 규제완화에 따라 용적률이 상향될 경우에는 실제로 공급되는 주택의 증가량은 많지 않은 상태에서 개발이익의 기대에 따른 집값상승의 부작용만 불러 올 가능성도 있다.

(4) 신혼부부를 특정대상계층으로 한 주택공급정책 평가

자녀를 거느린 무주택 세대주 보다 신혼부부가 정부 주택정책의 우선 수혜계층이어야 하는가 라는 측면에서 정책의 정당성과 적합성에 대한 문제가 있다. 또한 무주택 세대주의 주거문제 해결에 대한 전제적인 공약제시가 없는 상태에서 신혼부부에 대한 공약은 특정계층에 대한 표를 얻기 위한 선심성 공약이라는 비판이 있을 수 있다. 이명박 후보의 경우에는 무주택세대주의 내집마련을 지원하기 위하여 시행되고 있는 청약가산점 제도의 유지 등에 대하여도 명확한 입장을 밝히지 않고 있다.

(5) 주거빈곤층을 위한 임대아파트 건설이나 부도임대아파트 처리, 민간전세시장 안정대책 등에 대한 공약 부재

신혼부부를 위한 12만호 주택공급정책 중 일부를 임대아파트로 공급하는 정책을 제시하고 있으나 수혜계층이 한정되어 있고 자녀를 거느린 무주택세대주에 앞서 신혼부부들이 정책의 우선 수혜대상이 되어야 하는 문제도 있다.

(6) 이명박 후보의 부동산정책은 공급우선주의로 주택공급 확대를 위한 개발사업은 확대지향적인데 반하여, 개발사업에 따른 집값상승 등 부작용에 대한 대책이나 개발이익 (토지불로소득)을 환수하기 위한 종합부동산세, 양도소득세 등에는 소극적인 경향을 보이고 있다.

2. 정동영 후보

(1) 투기억제정책으로서의 조세·금융·주택분양정책 현행제도 유지

다만, 보유세는 강화하되 거래세는 완화한다는 취지에서 1가구 1주택 장기보유자에 대한 양도소득세 감면정책은 확대하겠다고 하고 있다. 공제율을 보유기간에 따라 더 확대하고 거주기간 2년의 요건도 삭제하겠다고 한다. 하지만, 실제 거주도 하지 않고 보유만 것은 실수요가 아님에도 양도소득세를 감면함으로써 정책의 정당성에 결함을 갖는다. 환수된 개발이익을 복지재정 등으로 충당하는 것에도 소극적인 입장이다.

(2) 수도권 내 군사시설보호구역 해제, 2억원대 주택 공급

정동영 후보는 무주택서민들이 10년 이내에 내집을 마련할 수 있도록 수도권 요지에 국민주택규모의 경우 2억원대 분양가의 주택을 공급하겠다는 공약을 브랜드 공약으로 제시하고 있다. 그러나, 막상 구체적인 내용은 의정부·포천·연천·철원 등지의 군사시설보호구역을 해제하여 땅값문제를 해결함으로써 2억원대의 주택을 공급하겠다는 것이 주된 내용이고 어떻게 분양가를 낮출 수 있는지에 대한 내용은 구체적이지 않다. 그러한 지역의 경우 현재의 땅값이라면 2억원대 이하로도 공급이 가능할 수 있어 굳이 환매조건부분양과 같은 정책을 결합시킬 필요도 없어 보인다. 그리고, 기성시가지에 직장과 자녀들의 학교가 있는 무주택서민들이 과연 그러한 지역으로 이주할 것인지, 그러한 지역이 서민들이 기대하는 “수도권 요지”라 할 수 있는지 등 공약에 대한 면밀한 검토와 준비가 없는 것으로 보인다. 전체적으로 공약의 준비정도가 낮다고 평가된다.

(3) 주거빈곤층을 위한 장기임대주택 150만호 공급공약은 이미 참여정부에서 수립되어 추진되고 있는 국민임대 100만호, 비축용 장기전세임대 50만호 공약을 그대로 주장하는 것으로 보여 새로운 공약이라 할 수는 없는 것이다. 직주근접의 원칙에 의한 공공임대아파트 공급과 관련하여 도심과 역세권 지역에 주변시세의 2/3 수준의 장기전세 주택을 공급하겠다고 하는데, 구체적으로 어느 지역, 어떠한 방식으로 예산확보를 할 것인지 등 구체적인 내용이 없다. 다만, 민간전세시장의 안정을 위하여 다른 후보들과 달리 (권영길 후보를 제외하고) 전월세 인상을 상한제, 전월세 분쟁전담 중재기구 운영 등의 공약을 제시하고 있다. 그러나 구체적인 내용이 무엇인지 그러한 제도를 통하여 어떻게 전세가격을 안정시킬 수 있는지에 대한 설명이 부족하다. 아울러, 공정임대료제나 임대차등록제와 같이 민간전세시장의 공공성을 강화하는 정책에 대하여는 반대의 입장을 보였다.

(4) 개발정책과 관련하여 신도시개발, 재건축규제완화, 뉴타운건설, 혁신도시·관광도시 개발 등의 참여정부에

서 추진하였던 각종 개발사업에 대하여는 찬성의 입장을 보이면서, 그 개발이익이 사적으로 귀속되지 않도록 공공택지를 공영개발 해야 한다는 정책에 대하여는 소극적인 입장을 보이고 있다.

3. 권영길 후보

(1) 투기억제정책으로 추진되는 현행 정부의 조세·금융·주택분양정책에 대하여는 그 기조에 찬성하면서 더 나아가 1가구 1주택 초과 소유 금지 법제화와 주택임대에 대하여도 임대소득세 부과 등 더욱 더 강력한 정책의 추진을 공약하고 있다. 그리고, 개발사업에 있어 공공성을 강화하기 위한 개발권 공유제와 같은 새로운 제도를 도입하려는 정책의 참신성도 다른 후보에 비하여 돋보이는 것으로 보인다. 하지만, 1가구 3주택 이상 유상몰수, 민간전세 임대차의 기간을 현행 2년에서 10년이 갱신청구권으로 연장, 공공택지에 공공임대아파트 개발만 찬성 등의 공약은 현실적인 실현가능성에 의문이 들고 있다.

(2) 1가구 1주택 법제화

다주택보유에 대한 열망으로 부동산투기가 발생하는 근원을 차단하기 위해 1가구 1주택 소유를 법제화하자는 정책을 제시하고 있다. 특정지역도 아닌 전국적으로 이러한 정책을 추진하는 국가가 없는 점에 비추어 과연 사회적 합의를 얻어낼 수 있는 정책인지 의문이어서 현실성이 떨어지고 과거 택지소유상한제에 관한 위헌시비에 비추어 정교한 법률작업이 필요로 된다. 주택의 면적과 상관없이 주택의 보유대수로 강제매입 여부를 결정하는 것은 작은 규모의 주택을 3채 가진 사람과 큰 주택 2주택을 가진 사람과의 형평성 문제도 발생시킬 개연성이 크다. 다주택 보유자에 대한 보유세, 양도소득세 중과세, 대출자격제한, 차등금리, 청약자격제한 등 세제, 금융, 주택공급 등 여러측면에서 다주택보유를 억제하는 정책으로 접근하는 것이 현실성이 더 큰 것으로 보인다.

(3) 토지개발권 공유제

미국의 경우 개별 지방자치단체에서 개발제한지구 등으로 개발을 제한하는 경우에도 우리 보상법제와 달리 보상을 해 주어야 하는데, 이때 지방정부가 직접 보상을 하는 것이 아니라 개발제한지구에 토지를 소유한 토지주들에게 개발권을 부여하고 그 지방자치단체 내에서 일정한 용적율, 규모 이상으로 빌딩건축 등의 개발사업을 하는 경우에는 그 토지주의 개발권을 매입하도록 하는 개발권양도제 내지 개발권공유제를 실시하고 있다. 우리의 경우 개발제한구역, 도시개발지구 등 수많은 지구지정으로 건축, 토지분할, 별목·임목, 토사채취 등의 개발행위가 제한되는데도 아무런 보상이 해 주지 않고 있는데(한미 FTA가 발효하면 간접수용에 해당되어 미국인 투자자가 정부-투자자 제소대상을 할 개연성이 큰 부분) 이러한 토지개발권 공유제나 양도제를 도입할 경우 개발을 제한당하는 토지주와 개발사업으로 많은 개발이익을 누리는 개발사업자 사이에 형평이 맞추어질 수 있고 개발이 제한되는 지역의 토지가격을 낮은 수준으로 묶어 두어 장래의 개발시에는 저렴한 비용으로 개발할 수 있는 여지를 남겨 놓을 수 있어 도입을 적극적으로 검토해 보아야 할 정책으로 보인다.

(4) 주택 전세보증금 간주임대료 부과 등

현재도 상가뿐 아니라 주택임대차에 대하여도 임대소득세를 부과할 수 있으나 전세보증금에 대하여는 거의 임대소득세를 부과하지 않는 것이 일반적이다. 이것이 다주택을 보유할 수 있는 동인이 되므로 다주택 보유자에 대하여는 종합부동산세 뿐만 아니라 세법을 정확히 적용하여 임대소득세를 부과하는 것은 집값안정이

나 조세정의의 측면에서도 바람직한 것으로 보인다. 그러나, 다주택가 아닌 1주택 보유자 등의 전세보증금 수입에도 임대소득세를 부과한다는 것인지가 불분명하고 임대차등록제 등 전세보증금 세원을 조세당국이 알 수 있는 인프라구축에 대한 내용이 없어 정책의 종합성이 떨어진다.

(5) 전체적으로 다른 후보에 비하여 매우 진보적인 정책들을 제시하고 있으나 이를 구체화할 세부적인 방안의 내용이 부족해 보인다. 그 실현방안에 있어서도 개발권공유제를 위한 헌법개정을 언급하는 등 큰 부동산 정책의 이념적 지향을 제시하는 수준을 넘어 구체적 실현방안이 되기는 어렵다고 평가된다.

4. 문국현 후보

(1) 투기억제를 위한 조세·금융·주택분양정책 등에 있어서는 정부의 정책보다 더욱 더 강력한 투기억제정책을 지향하고 있다. 개발이익환수에 있어서도 개발부담금을 IMF 이전인 50%로 상향조정하고 주택에 대하여는 사문화 되다시피한 임대소득세를 원칙적으로 징수하겠다고 하고 있으며 개발이익을 다시 개발비용으로 사용하는 것이 아니라 복지비용으로 충당하는 정책에 대하여도 찬성하고 있다. 금융정책에 대하여도 현행 다주택자에 대한 DTI 규제확대, 주택담보대출 확대를 찬성하고 있다. 부동산투기 억제를 위한 금리인상에도 찬성하고 있는데, 현재 주택담보대출 금리인상으로 빚을 얻어 집을 마련한 서민들도 부담이 가중되고 있는 점에 비추어 다주택보유자가 아닌 1가구 1주택 보유자에 대하여는 금리를 차별적으로 적용하는 등 서민을 보호하며 다주택보유를 억제하는 좀 더 세밀한 정책이 필요하다.

(2) 문국현 후보는 서민들의 내집마련 정책으로 환매조건부·토지임대부 공공분양주택의 공급을 브랜드 공약으로 내세우고 있다. 이를 뒷받침할 세부정책으로 분양원가를 공개하고 분양원가에 일정한 이윤을 더하는 방식으로 분양가를 책정하고 이를 위하여 후분양제도를 의무화하고 토지임대부·환매조건부에 대하여 일정한 건설의무비율제를 부과할 것 등을 제시하고 있다. 택지비를 낮추기 위하여 공공택지의 전면적인 운영개발, 건축비를 낮추기 위하여 턴키입찰을 선 설계경쟁 후 가격경쟁 방식으로 전환하는 등 입찰방식 개선에 이르기까지 구체적인 공약들을 제시하고 있다. 정책의 구체성, 준비정도가 상대적으로 매우 높은 것으로 보인다.

(3) 주거빈곤층을 위한 공공임대주택재고를 20%공급, 직주근접의 원칙에 의한 기성시가지내에 공공임대주택 확보, 부도임대아파트 임대보증금 보전, 국민임대주택의 임대료를 소득수준별로 차등부과하는 제도 등에 찬성하고 민간전세시장 안정을 위한 임대차등록제, 임대료 인상시 상한선제도 도입 등에 찬성하고 있다.

(4) 다만, 문국현 후보는 서민들의 내집마련과 공공임대주택 공급을 위하여 100만호의 환매조건부·토지임대부 공공분양주택, 재고주택의 20%인 대략 200만호 이상의 공공임대주택과 장기전세임대주택 등의 공급을 공약하고 있는데 과연 이렇게 많은 주택의 공급이 필요한 것인지에 대한 면밀한 검토와 이렇게 많은 주택을 공급하기 위하여 신도시 등을 개발할 경우 국토계획, 환경문제 등에 초래되는 부작용 등에 대하여는 구체적인 검토와 준비가 부족한 것으로 보인다. 예를 들어, 2주택 이상의 다주택보유자들 887,180가구가 2,373,912채의 주택을 보유하고 있는데, 보유세 강화 등 투기억제정책으로 다주택자들이 자기가 거주하고 있는 주택 이외에 투기목적 보유주택을 40%만 처분해도 100만호가 넘는 주택이 시장에 공급되는데, 여기에 공공분양주택 100만호, 공공임대주택 200만호, 민간이 공급하는 매년 20-30만호의 주택이 공급된다면 다음 정권에서는 어마어마한 주택이 공급되는 것이어서 이러한 주택수요에 대한 면밀한 검토가 절실히 요청된다. 수도권외의 경우 국토계획과 환경정책을 훼손하지 않는 범위에서 가능한 신도시 건설의 규모 등이 면밀히 검토되어야 하는데, 이러한 검토 없이 개발공약을 제시하는 것은 문제이다. 매년 20만호의 토지임대부 주택을 공급하기 위해서는 토지보상비, 토지조성비 등 천문학적 규모의 초기 투자비용이 소요되는데, 이러한 초기

투자비용에 대한 재원마련 계획도 불명확해 보인다.

(5) 토지공사와 주택공사의 통합공약

대한주택공사도 판교와 같이 베드타운형의 도시를 건설하는 택지건설사업에는 토지조성사업을 하고 있어 두 공사의 업무의 중복이 많이 있다. 토지공사, 주택공사, 지방이 도시개발공사, 수자원공사 등 각종 개발사업을 벌이는 사업주체가 많다 보니 국토계획에 비하여 과도하게 많은 개발사업이 진행되게 되고 이러한 난무하는 개발사업의 여파로 전국적인 부동산가격상승이 부추켜지고 있는 것이 현실이다. 도시도 교육,교통,환경,유통,산업, 삶의 질 등 여러 기능을 종합적으로 갖춘 종합적인 도시가 아니라 낱립의 베드타운형 신도시가 남발되고 있다. 이러한 점에서 토지공사와 대한주택공사를 통합하여 기관의 통일성을 높이고 개발사업의 남발을 줄이는 것은 의미있는 공약이라 보여진다.

(6) 전체적으로 서민들의 내집마련을 위한 공약은 입찰방식의 개선방식까지 포함하여 매우 구체성이 있는 공약을 제시하고 있고 서민들의 주거문제를 해결하려는 정책의지나 정책의 준비정도도 다른 후보에 비하여 높은 것으로 보인다. 다만, 이러한 주거복지적 공약 이외에 다른 세제, 금융, 주택공급, 주거복지, 개발사업에 대한 태도 등 부동산정책 전반의 종합적인 체계화는 다른 후보들처럼 부족해 보인다.

5. 이인제 후보

(1) 1가구 1주택 보유자의 경우 종부세 대상기준을 현행 6억원에서 9억원으로 인상하고, 1가구 1주택 보유자의 경우 고가주택의 경우에도 양도소득세를 면제하는 등 정부가 투기억제정책으로 추진해 온 조세정책의 일부 전환을 공약하고 있다.

(2) 서민들의 내집마련 지원을 위해 제시된 정책들인 분양가상한제의 폐지도 공약하고 있으며 환매조건부, 토지임대부 분양주택 건설정책에 대하여도 이를 반대하고 있다. 주거빈곤층을 위한 공공임대주택이 임대료를 소득수준에 따라 차등부과하는 정책에 대하여도 반대하고 있다. 공공택지에서 공공임대아파트의 건설의 무비율제도와 기성시가지에서의 재개발지역에서의 원주민 재정착을 제고 정책 등에 대하여는 찬성하고 있다.

(3) 임차인들이 일정한 지분을 가지고 참여하여 일정 부분을 소유하기도 하는 내집마련형 공공임대주택 230만호 공급을 서민들의 내집마련과 주거빈곤층 문제 해결의 핵심적인 공약으로 제시하고 있다.

6. 전체적인 총평

가. 전체적으로 선심성 개발공약, 서민들의 내집마련 공약은 경쟁적으로 내 놓고 있으나, 인기가 없는 집값안정을 위한 규제정책, 즉 조세정책, 금융정책에 대하여는 명확한 공약을 내놓지 않고 있는 것이 문제이다. 각 후보들이 금융정책, 세제 정책, 주택공급정책, 주거복지정책, 개발사업에 대한 태도 등 부동산정책의 각 영역별로 보다 상세한 공약의 제시와 현재 추진되고 있는 각 영역별 부동산정책의 유지,폐지,확대 등에 대한 태도 등 국민들이 구체적으로 그 내용을 알 수 있는 공약을 밝히는 것이 필요하다.

나. 서민들의 내집마련을 위한 주택공급의 개발공약에 있어서는 기존의 정부의 주택공급과는 별도로 반값아파트, 2억원대 아파트 등을 100만호 정도 대규모로 공급하겠다고 하고 있는데, 주택의 수요에 대한 정확한 예측을 통하여 공약을 제시하고 있는지 의문이 든다.

다. 2005년 행자부 통계에 따르면 722,054가구가 2채의 주택(총 1,444,108채)을 보유하고 있고, 165,126가구가 3채 이상의 주택 929,804채의 주택을 보유하여, 다주택 보유가구는 887,180가구가 2,373,912채를 보유하고 있는 것으로 나타났는데, 정부의 다주택보유자에 대한 보유세 강화, 대출규제 강화 등의 세제.금융정책이 정책 효과를 발휘하여 다주택자 보유자들이 보유한 주택 중 40%만 매물로 나오더라도 100여만 가구의 주택공급 효과를 볼 수 있는 통계수치이다.

라. 이렇게 다주택보유자의 보유주택을 통하여 100만호를 공급할 수 있고 이미 기존의 분양주택 매년 30만호, 국민임대 100만호, 장기전세임대 50만호 등의 공급이 이미 추진되고 있는데, 여기에 다시 반값아파트, 2억원대 아파트 등을 100만호 더 공급한다면 분명 공급과잉이다. 과연 이러한 수요가 정확한 것인지, 향후 가구수 증가율 등을 고려한 구체적인 분석을 통한 공급계획인지 의문이 들고, 다주택보유자의 매물, 임대주택공급량, 기존 분양주택 공급량 등 전체적인 주택수요를 종합적으로 고려한 공약이 아니라 선심성 공약에 치우치는 측면이 있다고 보여진다.

3. 6개 정책분야 비교 평가

오성규 환경정의 사무처장

<투기적 다주택 보유 억제 정책 분야>

투기적 다주택보유 억제정책에서 가장 중요한 것은 무주택자 우선의 신규분양, 다주택자 주택담보대출 제한 그리고 다주택자 세 부담 강화라 할 수 있다. 이러한 기준에서 볼 때, 권영길, 문국현, 정동영후보의 주택분양·금융·조세부문의 공약이 투기적 다주택보유 억제에 적극적이나, 이명박, 이인제 후보의 공약은 상대적으로 소극적이다. 이 가운데 권영길 후보는 1가구 1주택 초과소유제한의 법제화를 제한하는 등 가장 적극적이며, 이인제 후보는 종부세 및 양도세 인하 등 조세완화를 제안하고 있어 다주택보유 제한에 가장 소극적인 입장을 취하고 있다. 또한 정동영 후보의 1가구 1주택 장기보유자에 대한 양도세 감면공약은 다주택보유에 대한 상대적인 불이익을 주고자 하는 의도이기는 하나 투기억제의 일관성을 해칠 우려가 있다.

각 후보들의 공약을 종합성과 구체성(준비정도) 그리고 적합성 측면에서 보면, 권영길 후보의 공약이 투기적 다주택보유 억제에 효과적일 것으로 보이나 여러 가지 여건상 실현가능성이 낮을 것으로 보인다. 그만큼 개혁적이라고 할 수 있다. 자료부족으로 판단이 어려운 이명박 후보를 제외할 경우, 이인제 후보의 공약이 구체성과 정책수단간 정합성 측면에서 낮게 평가되었고 투기적 다주택보유 억제에 미온적인 입장을 취하고 있다는 점에서 보수지향적이라고 할 수 있다. 이에 비해 정동영, 문국현 후보의 공약은 현행제도의 유지를 근간으로 한 제도개선방안을 제시하고 있어 권후보와 이후보의 중간적 입장을 보이고 있다. 공약내용을 구체적으로 들여다보면, 문국현후보가 정동영후보에 비해 1가구 1주택주의에 좀 더 적극적이다.

<평가항목>

- 주택분양 : 신규분양주택의 무주택자 우선분양정도, 다주택자 주택청약제한 여부, 저가 소형주택 및 노후 불량주택 보유자 무주택자 간주 여부와 의무매각 등 관리대책 수립 여부
- 주택금융 : DTI를 근간으로 한 다주택자 주택담보대출 제한 여부 및 금리 차등화 정도
- 부동산조세정책 : 개발부담금, 재건축초과이익부담금, 다주택자 종부세 누진률 강화 여부, 다주택자 양도세 중과제도 유지 여부

<무주택자 내집마련 지원 정책 분야>

현재 우리나라에서 심각한 주택문제는 소득에 비해 높은 주택가격, 높은 주택보급률에 비해 낮은 자가주택 보유율 및 자가주택점유율, 과도한 주택건설공급에 비해 낮은 실수요자 전달체계, 주거의 안정성 부족, 주택의 개발 및 보유에서 발생하는 자본이익의 환수 장치 부족 등이라 할 수 있다. 따라서 내집마련 지원분야의 공약은 이러한 주택문제를 개선할 수 있는 방향으로 설정되어야 하며, 각 정책들은 상충되지 않도록 유기적으로 구성되어야 한다.

전국의 40%에 이르는 무주택 세입자들의 주거안정을 도모하고 내집마련을 지원하기 위해서는 저렴한 주택 가격으로 주택을 건설하여 무주택자에게 공급할 수 있어야 한다. 따라서 내집 마련지원 분야의 공약에서는 어떤 계층에게 어떠한 유형의 주택을 어떠한 방식으로 얼마나 공급할 것인가에 대한 정책방안이 구체적으로 제시되어야 한다.

저렴한 주택을 공급하기 위한 방안으로 제시한 분양원가 공개와 분양가 상한제에 대해서는 대부분의 후보자들이 찬성하고 있으나, 이인제 후보는 분양가 상한제를 반대하고 있으며 이명박 후보는 입장을 밝히지 않고 있다. 건설된 주택이 실수요자에게 전달될 수 있도록 하는 청약제도 개편방안에 대해서는 모든 후보들이 찬성하고 있으나, 이명박 후보는 신혼부부에게 내집마련을 확대한다는 공약을 제시하여 기존의 장기 무주택자 가점방식의 청약제도 취지를 훼손할 우려가 있다.

무주택 서민들에게 저렴한 주택을 공급하기 위하여 공공부문이 어떠한 주택을 공급할 것인가에 대해서는 다양한 의견이 제시되고 있으나 대부분의 후보들이 공영개발방식을 통해 시가 대비 절반 수준의 주택을 공급하는 방안을 제시하고 있다. 정동영 후보의 환매조건부 주택형 반값 아파트, 문국현 후보의 대지임대부 및 환매조건부 결합형 반의 반값 아파트, 이인제 후보의 지분소유형 주택, 권영길 후보의 전체 공영개발과 공공임대주택 공급 등이 대표적이다. 그러나 이명박 후보는 기존의 한나라당 당론인 대지임대부 주택정책을 지속할 것인지에 대해 명확한 입장을 밝히지 않고 있다.

전체적으로 현재의 주택문제 중 고분양가로 인한 높은 주택가격 문제나 무주택자 우선 주택공급 정책에 대해 지지하고 있다는 점에서는 의의가 있다. 다만, 저렴한 분양가를 달성하기 위해 반드시 수반되어야 할 재정부담의 규모와 조달방안, 건설원가 인하를 위한 구체적인 방안에 대해서는 명확하게 제시하지 않고 있어서 아쉬움이 크다.

<평가항목>

- 분양가 상한제 유지, 폐지, 확대 여부
- 청약가산점제 유지, 폐지, 확대 여부
- 후반양제 강제 실시 찬성, 반대 여부
- 환매조건·토지임대 분양주택 건설의무비율제 도입 찬성, 반대 여부
- 공공택지 공영개발 전면화 찬성, 반대 여부

<주거빈곤층 공공임대주택 지원 정책 분야>

이명박 후보는 신혼부부에 대한 12만호 주택공급정책 중 16,000가구를 임대주택으로 공급하는 정책을 제시하면서 임대주택 공급을 언급할 뿐 임대료를 소득수준에 따라 차등부과하는 문제, 부도임대아파트 문제 등 주거빈곤층을 위한 공약들을 제시하지 않고 있다. 정동영, 권영길, 문국현, 이인제 후보들은 모두 공공임대주택의 공급확대를 공약하고 있다.

임대주택을 임차인의 직장과 자녀들의 학교에 있는 기성시가지 등에 공급하는 직주근접의 원칙에 대해서는 권영길 후보가 적극적이어서 지역별 임대주택 쿼터제의 실시와 매입임대의 공급확대를 공약하고 있다.

국민임대주택의 임대료 차등부과제는 정동영, 문국현 후보는 소득수준 파악체계의 확립을 전제로 찬성하고 있고 권영길 후보는 찬성하나 이인제 후보는 반대하고 있다. 부도임대아파트 주민들의 임대보증금 보전방안에 대하여는 정동영 후보와 문국현 후보는 현행유지를 권영길 후보와 이인제 후보는 보전범위 확대공약을 제시하고 있다.

전체적으로 후보들이 내집마련 정책에는 적극적이나 공공임대주택 공급이나 거주주민들의 임대료 지원, 직주근접 문제 등 주거복지문제에는 시민단체의 질의에 답변하는 정도로 정책의 능동성이 떨어지는 수준이다.

<평가항목>

- 공공보유 임대주택의 재고 확대여부 (확대입장시 구체적 방안)
- 공공임대주택 확보시 직주근접원칙 적용 여부 및 방안
- 민간에 의한 공공임대아파트 50만호 건설사업의 유지.폐지.확대 여부
- 부도임대아파트 주민들을 위한 임대보증금 보전제도의 유지.폐지.확대 여부
- 임대료를 차등부과제 도입 여부
- 전세형 비축공공임대주택 공급확대 여부분양가 상한제 유지, 폐지, 확대 여부

<민간 전세시장 안정 정책 분야>

현재, 시행되고 있는 주택임대차보호법은 주택임대차의 경우, 계약기간을 2년간만 보장하고 있으며, 이후 임대인과 협의하여 임대차계약이 갱신되더라도 차임의 상한선이 규정되어 있지 않으며, 더구나 임차인의 변경이 생길 경우에는 차임의 급격한 상승이 가능하도록 되어 있다. 이에, 선진국과 달리 공공임대주택이 주거문제의 적절한 대안이 되지 못하고 있는 현 상황에 비추어 일정주기마다 '전세대란'의 문제가 발생할 수밖에 없는 구조적 문제를 안고 있다.

각 후보자들은, 전반적으로 민간 전세시장 안정이라는 정책 목표에 대해서는 동의하고 있으나, 구체적인 정책의 연관성에 대한 준비가 부족한 것으로 보여진다.

먼저, 정동영 후보는 임차인 변경의 경우에도 차임 인상율을 5%로 제한하여야 한다는 점에는 동의하나 공정임대료제도나 임대차등록제에 대해서는 반대 입장이다. 그러나, (공정임대료제도나 임대차등록제를 도입하지 않는다면) 임차인의 변경이 생길 경우, 새로운 임차인은 종전 차임을 알 수 있는 방법이 없으므로, 종전 차임을 기준으로 5%내의 인상을 주장할 근거가 없다. 또한 임차인 변경의 경우, 어떠한 방법으로 차임 인상율을 제한할 수 있는지 등을 제시하지 않아, 정책의 종합성을 인정하기 어렵다.

문국현 후보는 '임대료는 장기적으로 시장에 맡기는 것이 바람직하다'는 이유로 공정임대료제도 도입에 반대하면서, 임대차등록제 및 신규 임대차의 경우 차임 인상율 제한에는 찬성하고 있다. 공정임대료제도는 기본적으로 시장에서 형성된 임대료를 등록하여 마련될 것이므로, 위와 같은 취지에서 위 제도 도입에 반대하는 것은 제도의 취지를 정확하게 이해하지 못한 것으로 보인다. 임대차등록을 통해 일정 지역의 적정 임대료(공정임대료)가 산정될 것이며, 신규 임대차의 경우 임차인이 이를 확인하여 공정임대료에 따라 임대차계약 체결을 요구하도록 하는 것이 타당하다. 다만, 임대차 등록제를 활용하여 세입자에게는 임차료에 대한 소득공제를 실시하고 임대소득에 대해서는 임대소득세 과세의 기초 자료로 활용하자는 제안은 타당성이 높다.

권영길 후보는, 세입자 보호 및 주거안정을 위해 ①전월세 계약 갱신청구권 10년 연장, ②전월세 인상률 연 5%로 제한, ③한국주택금융공사에 전월세금 보증센터 설치, ④거주지가 경매에 들어가더라도 최우선 변제금 4천만 원 보장 등의 정책을 제안하였다. 주거의 안정적 보장을 강조한다하더라도 10년간 갱신청구권을 보장하는 것은 임대인의 재산권을 지나치게 제한하는 제도가 될 수 있으며, 경매시 최우선 변제금 4천만원 보장은 다른 권리자들 (근저당권자등)에 비해 임차인을 지나치게 보호하는 것으로 실현 가능성이 떨어진다.

이인제 후보는 공정임대료제도, 임대차등록제, 신규 임대차의 경우 차임 5%상한 등에 모두 찬성하는 입장을 밝히고 있으나, 구체적으로 위 제도를 어떻게 운영할 것인지 등에 대해서는 전혀 언급이 없다.

<평가항목>

○공정임대료 제도 및 임대차등록제도 도입 여부

○새로운 임차인에게도 보증금 인상 5% 상한제를 도입할 의사가 있는 지 여부

<주택공급을 위한 개발사업 분야>

주택공급을 위한 수도권 신도시건설, 재건축 활성화, 뉴타운 재개발확대, 기업도시 등 개발확대 등에 대해 이명박 후보와 정동영 후보는 전반적으로 찬성하는 입장이라면, 권영길, 문국현, 이인제 후보는 대체로 반대하는 입장을 나타내고 있다.

공급확대를 찬성하는 이명박, 정동영 후보의 입장도 좀 더 자세히 들여다보면, 이명박 후보가 재건축 용적률 등의 규제완화를 통한 공급방법을 명확하게 선호하고 있지만, 정동영 후보는 참여정부의 정책기조를 계승하는 등 공급의 신중성을 보이고 있어, 두 입장이 다르다.

한편 공급확대를 반대하는 입장간에도 차이가 있다. 권영길후보는 1가구1주택 법제화나 택지국유화 등과 같이 기존주택의 재분배를 강조하는 반면, 문국현 후보의 경우, 공공개발을 통한 신도시건설, 이인제후보의 경우 임대주택의무비율 확대를 전제로 한 신도시건설 등 공공성을 전제하는 대량공급방안 (신도시건설)을 선호하고 있다.

전반적으로 볼 때, 규제완화와 공급확대를 선호하는 이명박 후보와 규제 강화 (예, 1가구1주택 법제화)를 통한 주택의 공공성 확장을 강조하는 권영길 후보로 대별되고, 그 중간에 공급을 신중하게 접근하는 정동영, 문국현, 이인제 후보의 입장이 있다.

실행가능성 면에서 권영길 후보의 방안의 경우, 법제화 (예, 1가구1주택의 법제화 등) 등을 고려하면 실행가능성이 낮고, 동시에 일방적 규제완화를 전제하는 이명박 후보의 방안도 실제 반대와 저항을 살 수 있어 실행가능성이 그만큼 떨어질 수 있다. 반면 중간입장들의 방안들은 실현하기가 어렵지 않을 것으로 보인다.

<평가항목>

- 수도권 신도시 추가 개발 여부
- 규제완화를 통한 재건축 활성화 전환 여부
- 뉴타운 재개발사업을 확대 여부와 원주민 재정착을 재고 방안
- 지방에 혁신도시, 관광도시 등의 신도시 개발사업 확대 여부

<고위공직자 1가구1주택 원칙 분야>

이명박 후보는 입장을 밝히고 있지 않지만, 성향을 볼 때, 고위공직자의 1가구1주택 보유에 대해 다른 어느 후보보다 강하게 반대할 것으로 판단된다. 이회창 후보도 비슷하리라 여겨진다. 정동영 후보는 사적소유권과 충돌을 우려해 1가구1주택 보유 원칙에 대해 분명한 반대입장을 표명하고 있다. 이 점에서 정동영 후보의 입장은 보수진영을 대변하는 이명박 후보, 이회창 후보와 명확히 구분되지 않는다. 한편, 권영길, 문국현, 이인제 후보는 모두 고위공직자 1가구1주택의 보유원칙을 찬성하고 있다. 후보간에 찬성과 반대의 입장에 분명히 나누어지지만, 현실적으로 볼 때, 고위공직자의 1가구1주택 보유 원칙은 법으로 제도화하는 측면에서 보면, 전반적으로 실현이 불가능할 것으로 판단된다.

<평가항목>

- 3급 이상 고위공직자에 대한 1가구1주택 원칙 도입
- 공직자윤리법을 개정 여부

※ 표1. 대선후보 부동산정책 6개분야 비교

	이명박	이회창	정동영	권영길	문국현	이인제
투기억제	1.보유세 실효세율 1% 정책유지에 대한 입장표명 없음 2.다주택보유자 대출규제(DTI)에 대한 입장표명 없음 3.다주택자 청약자격제한 대한 입장표명 없음 4.종부세 현행 유지 5.다주택보유자 양도세 증가에 대한 입장표명 없음	-	1.보유세 실효세율 1% 정책유지 2.대출규제(DTI) 정책유지 3.다주택자 청약자격제한 정책유지 4.1가구 1주택 보유자 양도소득세 면세확대 (공제율 상향조정, 2년 거주요건 삭제)	1.보유세 실효세율 1% 정책유지 2.대출규제(DTI) 정책유지 3.다주택자 청약자격제한 정책유지 4.전세보증금 등에 대하여 임대소득세 부과 등 임대소득세 부과 강화 5.1가구1주택 초과 소유금지 법제화(주택취득 허가제, 1가구 2주택 초과소유부담금 부과, 1가구 3주택 이상물수 등)	1.보유세 실효세율 1% 정책유지 2.대출규제(DTI) 정책유지 3.다주택자 청약자격제한 정책유지 4.개발이익 산정시점을 용도변경시점으 로 변화, 부과 50%로 상향 등 개발이익 환수 강화	1.보유세 실효세율 1% 정책유지 2.대출규제(DTI) 정책유지 3.다주택자 청약자격제한 정책유지 4.1가구1주택 장기보유자에 대한 종부세 부과기준을 9억이상으로 상향조정 5.양도소득세 등 거래관련 조세 인하
내집마련 지원	1.신혼부부 대상 연 12만호 주택공급 (도시지역 용적률 10%상향)	-	1. 수도권 군사시설보호구 역 해제,2억원대의 주택공급 2.장기선택형 전세 10만호 공급 (5년후 분양)	1.송파신도시 공영개발 전면화 (환매조건 원칙) 2.수도권 주택 20% 공공주택화 3.공공택지 공영개발 전면화	1.반의반값 아파트 100만호 건설 (환매조건·대지 임대 전면 적용)	1.분양가상한제 폐지 2.환매조건·대 지임대 반대 3.지분소유형 임대주택 230만호 공급
주거 빈곤층 지원	-	-	1.고령자용 임대주택 공급 2.최저주거수준 미달 주택 50% 감축	1.매입형 포함 임대주택 30만호 공급	1.전월세형 임대주택 총주택 20% 달성	1.공공보유 임대주택 재고 확대 2.임대로 차등부과제 도입
민간 전세시장 안정	-	-	1.전월세 인상율 5% 상한제 찬성 2.공정임대료제 반대	1.전월세 10년 계약갱신청구권 2.전월세 인상 5% 상한제 찬성	1.공정임대료제 반대 2.임대차등록제 찬성 3.전세보증금 5% 상한제 찬성	1.공정임대료제 찬성 2.임대차등록제 찬성 3.전세보증금 5% 상한제 찬성
주택개발	1.재건축,재개발 규제완화를 통한용적률 상향조정	-	1.신도시, 재건축 규제완화, 뉴타운, 혁신도시, 관광도시 찬성	1.공공임대아파 트만 개발	1.공영개발에 의한 신도시 개발 찬성	1.임대주택 의무비율 확대 전제로 한 주택개발 찬성
공직자 주택제한	입장표명 없음	-	반대	찬성	찬성	찬성

※ 표2. 대선후보 부동산정책 6개분야 질의, 답변

			이명박	이회창	정동영	권영길	문국현	이인제
1. 투기적 다주택 보유 억제 정책	주택 분양 제도	다주택자 분양자격과 주택청약 제한	-	-	찬성 (무주택자 혜택 부여)	찬성	찬성	찬성
		주택초과보유부담금 부과	-	-	단계적 추진 가능	찬성	찬성	찬성
	금융 정책	다주택보유 기준을 1인이 아닌 1가구로 규정	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성
		DTI 정책 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지	2주택이상:원칙적용, 비거주용주택대출금 상환 무주택자:대출규모확대	확대, 2주택 이상은 대출 한도 강화	2주택이상:강화 1주택자:폐지
		다주택자, 원금상환거치기간 경과 후 주택담보대출 회수 정책 유지. 폐지.확대 여부	-	-	유지	폐지?(확인요망)	유지	확대
		서민을 위한 장기모기지론제도 유지.확대 여부	-	-	유지, 확대	유지, 확대	확대	확대, 지분소유형 임대주택 건설
		부동산 투기 방지를 위한 금리인상정책 도입	-	-	가변적 (현재는 부적절)	반대	찬성	가변적 (시장원리 고려)
		개발이익환수제도 유지.폐지.확대 여부 (확대입장시 구체적 방안)	-	-	유지	확대, 개발권 공유제 실시	확대, 지가산정시점을 용도변경시점으로 당기고 부과율을 25%→50% 인상	확대
	조세 정책	2009년까지 과표 실효세율 1% 달성 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지(1가구1주택장기보유양도세 감면)	유지	유지	확대
		양도소득세 중과세 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지	유지	유지	확대
		개발이익환수금 사용의 다변화 시도	-	-	반대	반대	찬성	찬성
		주택매매가 등기부 기재, 주택거래신고제도, 보유세 과표 현실화 등에 대한 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지	유지	유지	확대
		분양가상한제 정책 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지	확대	확대, 원가공개 강화	폐지
2. 무주택자 내집마련 지원 정책		청약가산점제의 유지.확대.폐지 여부	-	-	확대	유지, 확대	유지	확대
		후분양제 강제실시 여부	-	-	당초 정부 계획 유지	찬성	찬성	찬성
		환매조건, 대지임대제 건설의무비율제 도입 여부	-	-	반대	찬성	찬성	반대
		공공기관이 주택분양을 책임지는 운영개발 전면실시 여부	-	-	반대	찬성	찬성	찬성
		공공보유 임대주택의 재고 확대 여부 (확대입장시 구체적 방안)	-	-	확대	확대, 송파공영개발에 따른 임대주택 확대	확대, 판교의 경우 상업·업무용지 최고입찰매각, 입주자 보증금, 토지 담보 대출로 재원조달 통해 월세형 장기임대아파트 5만호 이상 건설	확대, 예산절감과 연금활용 등으로 재원 마련
3. 주거빈곤층 공공임대주택 지원 정책								

	공공임대주택 확보시 직주근접원칙 적용 여부 및 방안	-	-	적용	적용, 임대주택지역권터제 실시	적용, 수도권 의 경우 공영 개발로 100% 임대아파트 건설하여 하 교와 기업 유 치	위의 재원마 련을 통해 건 설부지 확보
	민간에 의한 공공임대아파트 50만호 건설사업의 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지	폐지	폐지	공공기관 우 선 실시
	부도임대아파트 주민들을 위한 임대보증금 보전제도의 유지.폐지.확대 여부	-	-	유지	확대, 변제금 액4천만원 보 장 및 경매시 세입자 매입 우선권 부여	유지	확대
	임대료를 차등부과제 도입 여부	-	-	찬성, 소득파 악체계 정립 필요	찬성	조 건 부 찬 성 (재 산 확 인 시 스 템 작 동)	반대
	전세형 비축공공임대주택 공급확대 여부	-	-	찬성 (현 정 부 사업 유 지)	찬성	분양전환없는 것을 전제로 찬성	찬성
4. 민간 전세시장 안정 정책	공정임대료 제도 및 임대차등록제도 도입 여부	-	-	반대	찬성	공정임대료제 반대 임대차등록제 찬성	찬성
	새로운 임차인에게도 보증금 인상 5% 상한제를 도입할 의사가 있는 지 여부	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성
5. 주택공급을 위한 개발사업	수도권 신도시 추가 개발 여부	-	-	찬성 (신중한 접근)	반대	공 영 개 발 만 찬성	반대
	규제완화를 통한 재건축 활성화 전환 여부	-	-	찬성 (현 정 부 기 조 유 지)	반대	반대	찬성 (임대주 택의무비율확 대 전제)
	뉴타운 재개발사업을 확대 여부와 원주민 재정착을 재고 방안	-	-	찬성, 주택금 융공사의 모 기 지 론 으 로 원주민 재정 착 지원	반대	반대	확대, 임대주 택 의무비율 확대로 원주 민 재정착 지 원
	지방에 혁신도시, 관광도시 등의 신도시 개발사업 확대 여부	-	-	유지	현재와 같은 방식의 개발 반대	혁신도시 추 진, 관광도시 반대	확대
6. 고위공직자 1가구1주택 원칙	3급 이상 고위공직자에 대한 1가구1주택 원칙 도입	-	-	찬성	찬성	찬성	찬성
	공직자윤리법을 개정 여부	-	-	반대 (행동강 령 마련)	찬성	찬성	찬성