



경제정의실천시민연합  
Citizens' Coalition for Economic Justice



□공동대표:권영준·정미화·신철영·정념·목영주 / www.ccej.or.kr / Tel.02-765-9731 Fax.02741-8564  
(03085)서울·종로·동숭3길26-9 후원 008-01-0567-507(국민)/일시후원 #2540-1989(1통 3천원)

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김헌동)
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달국장, 장성현 간사(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 12. 3.(총 22매)

**가구소득 40조 증가할 때 불로소득 2,000조(50배) 발생**  
**대한민국 땅값 1경1,500조. 지난 20년간 7,300조 상승으로 거품 6,600조 발생**  
**정부 역할 포기했던 노무현 정부 3,100조, 문재인 정부에서 2,000조 상승**

일시 : 2019년 12월 3일(화) 오전 10시 00분

장소 : 국회 226호실

- 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : 대한민국 땅값 추정 발표
- ◆ 취지 발언 : 정동영 국회의원(민주평화당 대표)
- ◆ 실태자료 분석발표 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- ◆ 기자회견문 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 질의 답변 : 김헌동 경실련 부동산건설개혁본부장

\*참여자는 변경될 수 있습니다.

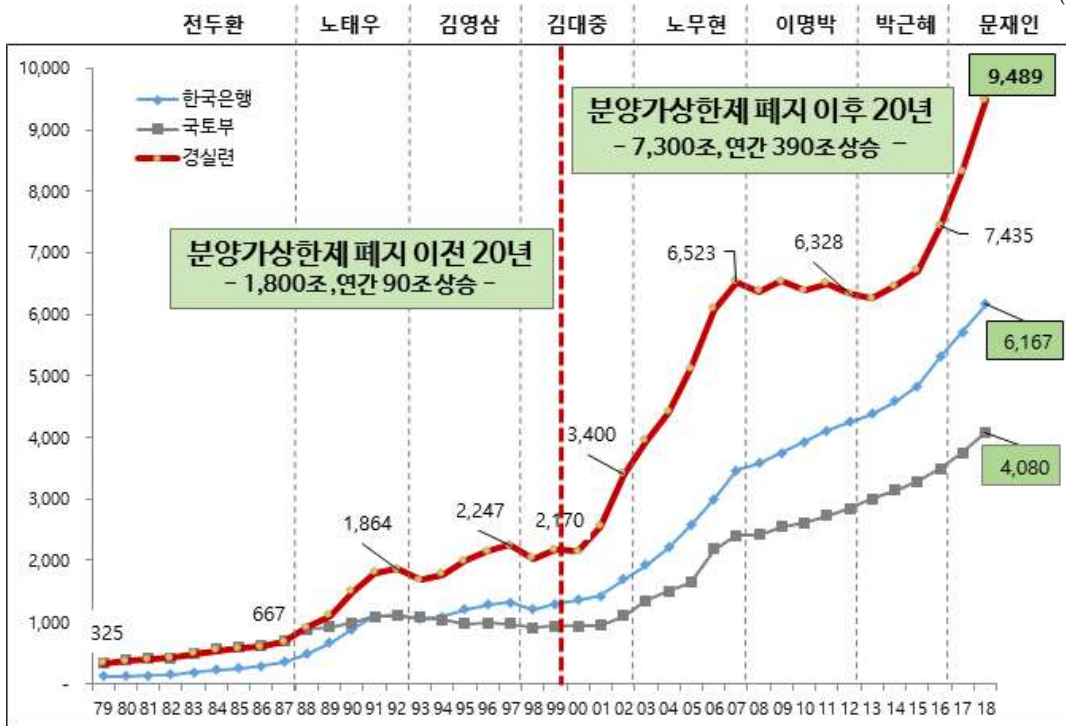
경실련이 우리 사회의 불평등과 격차의 근원인 불로소득 ‘부동산 거품’의 규모를 파악하기 위해 땅값을 분석하였다. 경실련 분석결과 대한민국 땅값은 2018년 말 기준 1경 1,500조원이며, 이중 민간보유 땅값은 9,500조원으로 분석됐다. 민간이 보유한 땅값만 국내총생산(GDP)의 5배, 근로자 임금의 14배의 규모일 정도로 ‘부동산 거품’ 불로소득이 매우 심각한 상태이다.

우리나라 땅값 통계는 한국은행과 국토부가 발표하고 있으나 정부가 낮게 조작해 온 공시지가로 인해 발표되는 금액이 서로 다르다. 한국은행이 발표한 땅값은 2018년 말 현재 8,223조원이고, 정부보유가 2,055조원, 민간보유는 6,167조원이다. 그리고 국토부도 매년 공시지가 총액을 발표한다. 2019년 1월 기준 5,519조원이다. 국토부는 한국은행과 달리 정부와 민간을 구분하지 않는다. 또 발표된 땅값의 차이도 크다. 가장 큰 문제는 모두 시세와 동떨어져 있다는 점이다.

대한민국 땅값의 축소 조작 문제는 1989년 토지공개념과 함께 ‘공시지가제도’를 도입했던 당시부터 지적됐다. 당시에 시세반영률이 낮았고 정부는 공시지가를 단계별로 현실화하겠다고 발표했다. 그로부터 10년이 지난 2000년 54%이던 공시지가를 참여정부에서는 2004년 76%로 올렸고, 2005년에는 91%까지 시세를 반영했다고 발표하며 자화자찬했다. 그러나 경실련이 전국 주요 필지 132개를 조사한 결과 시세반영률은 42%에 불과하여 정부통계가 낮게 조작됐음을 밝혀졌다.

<그림1> 대한민국 땅값 변화(‘79~‘18)

(단위: 조원)



경실련은 공시지가 시세반영률을 토대로 수차례 땅값을 추정 발표해왔고, 경실련 자체조사 자료 등을 토대로 1979년부터 2018년까지 40년간의 땅값을 산정하였다. 정부보유 땅값은 거래가 없다는 점 등을 고려하여 한국은행 자료를 준용하고, 이후 비교는 민간보유 땅값을 기준으로 분석했다. 경실련 분석결과 민간보유 땅값은 1979년말 325조원이었고, 2018년말 현재 9,489조원으로 40년

동안 9,164조원이 상승했다. 79년 이후 20년인 1999년까지 1,845조원(연평균 92조) 상승했고, 99년 이후 7,319조원(연평균 385조)이 상승하여 2000년 이전보다 4배가 더 높았다.

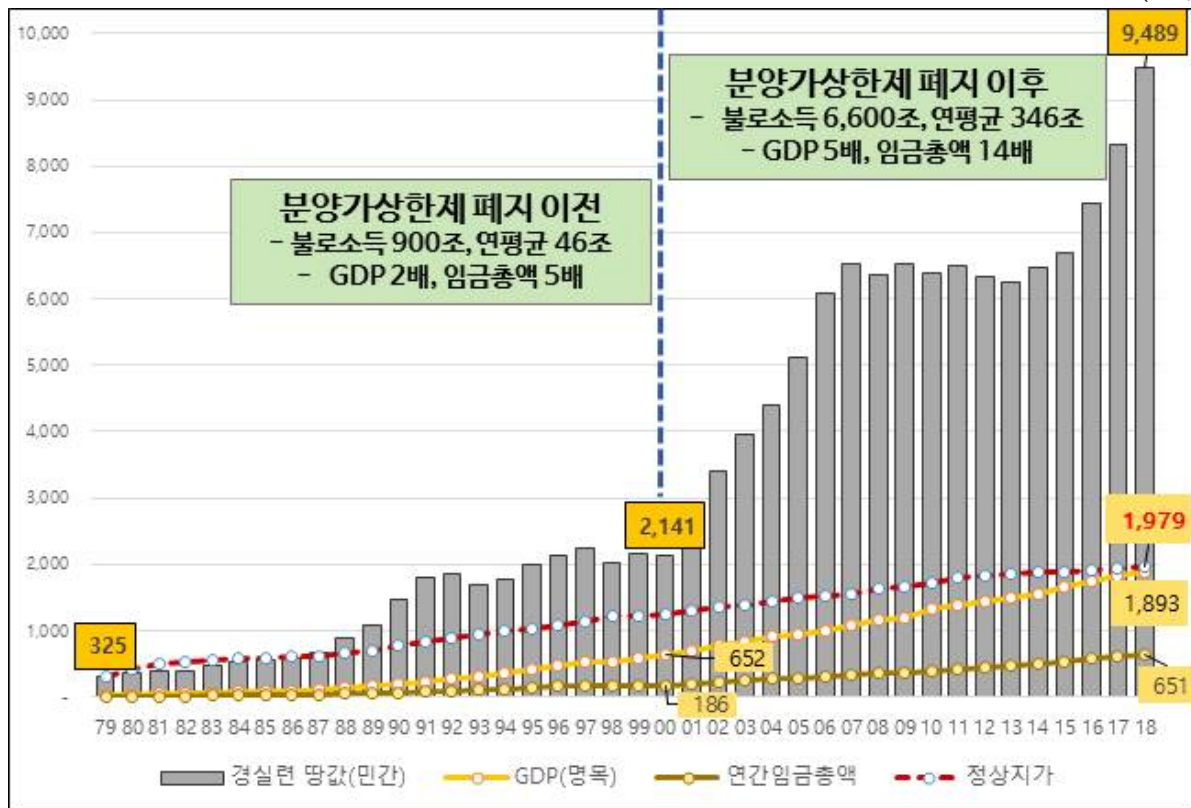
특히 정부가 짓지도 않은 아파트 선분양제를 유지하면서 분양가상한제를 폐지했을 때 아파트값과 함께 땅값도 크게 상승한 것으로 나타났다. 외환위기 직후 경제위기를 조기에 극복한다며 1999년 분양가상한제를 폐지했다. 1999년 이전에도 땅값은 88년 올림픽 등 행사를 전후로 상승했으나 당시 정부가 토지공개념 도입 및 강력한 분양가규제 정책과 5대 신도시와 200만호 공급 등으로 즉시 안정세로 전환됐다.

99년 강남아파트는 평당 700만원(30평 기준 2억 수준)이었고 타워팰리스는 평당 900만원에도 미 분양 상태였다. 그러나 분양가상한제를 폐지하고 선분양제를 유지하면서 2000년 이후 아파트 분양가와 시세가 동시에 상승하면서 땅값 역시 가파르게 상승했다. 특히 노무현 정부에서 3,400조였던 땅값은 임기말 2007년에는 6,523조원까지 상승했다. 2008년 이후 분양가상한제가 부활했고, 이명박 정부와 박근혜 정부에서는 땅값이 하락 안정세를 유지했다. 그러나 2014년말 분양가상한제를 다시 폐지했다. 이후 현재까지 땅값은 가파르게 상승하고 있다.

정권별로는 노무현 정부에서 3,123조원이 상승, 가장 컸다. 문재인정부도 2년 동안 2,054조원(연간 1,027조)이 상승했고, 연간상승액은 역대 정부 중 가장 높다. 지금도 땅값이 상승 중이고 당장 땅값 폭등을 잡지 못한다면 역대 정부 중 땅값을 가장 많이 올린 정부로 기록될 것이다.

<그림2> 블로소득과 땅의대가(국내총생산, 연간임금총액) 비교

(단위: 조원)



주 : 정상지가는 79년 땅값시세 325조원을 기준으로 정부 발표 소비자물가상승률만큼 상승했을 경우의 땅값

공공재인 땅값의 폭등과 필수재인 주택가격 폭등으로 발생한 부동산 거품 불로소득이 커지면서 땅의 대가인 근로소득으로 성실하게 살아가는 다수 국민의 상실감이 커지고 있다. 2018년 국내총생산(GDP)은 1,893조원이고, 땅값은 GDP의 5배나 된다. 프랑스 2.5배, 일본 2.2배, 독일 1.2배, 핀란드 0.9배 등과 비교하면 땅값이 얼마나 심각한지 알 수 있다. 그리고 노동자가 벌어들인 임금<sup>1)</sup>과 비교해도 10배나 된다. 2018년 연간 임금총액은 651조원으로 땅값의 1/10도 되지 않는다.

만일 1979년 이후 정부 발표 물가상승률대로 땅값이 상승했다면 2018년말 땅값은 1,979조원이고, 경실련은 이를 정상적인 땅값수준으로 본다. 따라서 현재 시세 9,489조원에서 정상적인 땅값상승분을 제외한 나머지 7,510조원은 불로소득이라고 보는 것이 타당하다. 연도별 불로소득을 분양가 폐지 전후로 구분해보면 분양가폐지 이후에만 6,600조원(연평균 346조)이 불로소득이 발생한 것으로 추정된다. 이는 같은 기간 GDP와 임금총액 상승액의 각각 5배, 14배에 해당하는 막대한 규모이다.

문재인 정부에서도 땅값은 2,054조원이 상승했다. 물가상승률을 고려한 정상적인 땅값상승을 제외하면 불로소득은 1,988조원(가구당 0.92억)이나 된다. 같은 기간 국민총저축액은 273조원(가구당 0.13억)으로 불로소득이 저축액의 7배나 된다.

**<표1> 문재인정부 상위1%와 99%의 불로소득 비교**

구분	땅값				토지보유자		비고
	2016	2018	정상적인 지가상승	불로소득	상위1%	99%	
금액	7,435조	9,489조	66조	1,988조	737조	1,251조	
인당				0.4억	49억	0.8억	근로자 평균소득 연간 3,500만원
비고	인구수 5,183만명				토지소유자 1,500만명		

주1) 토지소유자 1,500만명은 국토부 발표 개인토지소유자(2018년 기준 1,690만명)에서 공동지분을 10%로 보고 제외 후 산출함

토지를 소수가 독점하고 있으면서 땅값상승은 상위 1%와 99%의 불평등과 격차를 더 벌려냈다. 만일 1,988조원의 불로소득이 국민 전체가 나눠가진다면 0.4억씩 돌아간다. 2018년 국토부가 공개한 개인토지소유현황에 따르면 국민 70%인 3,600만명은 땅 한 평도 없다. 토지를 보유한 개인은 1,500만명(2018년 토지보유자수 1,690만명에서 공동지분 10% 제외하고 산출)으로 불로소득은 1인당 1.3억원이다. 하지만 토지소유 편중심화로 상당수는 상위1%가 독차지했다. 국세청이 발표한 상위1%의 토지소유편중(2018년 38%)을 적용하면 문재인 정부에서만 상위1%에게 737조원의 불로소득이 돌아갔다. 상위1% 인당 49억원이며, 연평균 25억원이다. 상위1% 근로소득(2017년 기준 2.6억)과 비교해도 9배에 해당하며, 근로소득 평균(2017년 3,500만원)의 70배나 된다. 누가 성실하게 땅을 흘리겠나?

1) 매년 임금근로자수 × 연평균 노동자임금

2019년 11월 19일 문재인 대통령은 국민과의 대화에서 부동산가격이 안정화되어 있고, 부동산문제 해결에 자신 있다고 했다. 그러나 전국 땅값의 60%를 차지하고 있는 서울, 경기도의 땅값, 집값이 가파르게 상승하고 있고, 최근에는 지방 대도시로 확산이 되고 있다. 경실련 분석결과에서도 역대 정부 최고로 땅값이 상승한 것으로 추정된다.

하지만 국토부가 발표하는 지가상승률은 3~4%에 불과하고 땅값 통계의 기초자료인 공시지가조차 시세를 제대로 반영하지 못하고 있다. 시장을 제대로 반영하지 못하는 정부의 엉터리 통계를 바로 잡아야 한다. 무엇보다 집값, 땅값 거품을 제거하기 위한 강력한 투기근절책을 제시해야 한다. 땅값 안정을 정부 출범 이후 투기를 근절하겠다고며 보유세 강화, 공시가격 현실화, 분양가상한제 등을 제시했지만 모두 시늉만 내는 정책에 그쳤다. 이는 투기 세력들에게 '정권임기 중 집값 떠받치겠다.'라는 신호를 보낸 것이며, 결과적으로 집값 땅값은 더 오르고 있다.

임대사업자 등록 활성화로 포장된 대출확대 특혜, 세금감면 등은 투기세력과 다주택자에게 '투기의 꽃길'을 열어 아파트를 '집'이 아니라 도박상품으로 만들어 냈다. 그 결과 상위 1%인 11만명이 92만채의 주택을 사재기했고, 임대업자 30명이 11,000가구를 보유하도록 만들었다.

대통령은 과거 정부의 토건 사업 주도 경제성장을 되풀이하지 않겠다고도 강조했다. 하지만 경실련 조사결과 역대 정부 중 예타무시 또는 예타면제 토건 사업을 가장 많이 벌인 정부이다. 핵심공약이었던 도시재생 뉴딜로 강북권 등 구도시의 집값이 폭등했다. 공급확대로 강남 집값을 잡겠다고 노무현 정부의 그린벨트 신도시(2기 10여개) 개발이 집값 폭등으로 나타났음에도 불구하고 실패한 신도시(3기) 개발정책을 강행하면서 집값 땅값을 더 올리고 있다. 그나마 대출규제와 자금출처 조사 등 투기거래를 차단하는 제도적 장치를 활용하고 있지만 지난 20년간 관료들은 완장을 차고 현장에 나가 시늉만 해왔다.

과거 군사독재 직후 89년 노태우 정부에서도 부동산투기근절을 위해 토지공개념 도입, 선분양제 아파트의 철저한 분양가 검증, 보유세 강화(종합토지세 도입), 재벌 비업무용토지 규제 등 강력한 정책으로 부동산문제를 해결했다. 주거불안을 방치하고 투기를 조장한 정부에게 국민은 또 기회를 주지 않았음을 명심하고 문재인정부는 대대적인 땅값 안정 집값 안정 대책을 제시하기 바란다.

# 지난 40년간 대한민국 땅값 얼마나 올랐나?

문재인정부 출범 2년 반 임기의 절반이 지났다. 출범 당시 “기회는 평등하고, 과정은 공정하고, 결과는 정의로운 것이다.”라던 대통령의 말과는 달리 기회는 불평등하고 과정은 불공정하고 결과가 매우 정의롭지 못한 방향으로 진행되고 있다. 그 결과 불평등과 격차가 더욱 심화 되고 있다. 원인은 부동산 거품 특히 토지에서 발생하는 불로소득 때문이다. 경실련은 그래서 원인을 분석하고 대안을 제시하기 위해 이 분석을 하게 되었다. 우리는 한국은행이 발표한 땅값 통계, 국토부 발표 공시지가, 경실련 자체조사 자료 및 과거 추정치 등을 활용하여 79년 이후 땅값 변화를 분석하였다.

## 1 조사 배경과 개요

30년 전 출범시 경실련은 토지정의 5대 원칙을 정했다. 모든 토지는 생산과 생활을 위해서만 사용되어야 하며, 재산증식의 수단으로 이용되면 안된다. 토지투기는 토지시장의 경제정의를 유린하는 만큼 토지투기를 근절 땅값과 집값을 안정이 민생안정을 위한 정부의 최우선과제가 되어야 한다.

그러나 문재인정부 이후 가파른 집값과 땅값 상승으로 부동산투기는 이전보다 심각하다. 최근에는 전국의 1%에 국한된 ‘핀셋형’ 분양가상한제라는 실효성 없는 정책을 추진하면서 부산 등 지방에도 투기세력들이 주택을 쇼핑하듯 사들인다는 비판까지 제기되고 있다. 상황이 이렇게 심각한 수준임에도 대통령은 최근 국민과의 대화에서 “부동산가격을 안정적으로 관리했다.”라고 발언하는 등 거짓 보고와 가짜통계로 왜곡된 인식을 고스란히 드러냈다.

이런 현상은 참여정부에서도 비슷한 양상으로 나타났다. 당시 집권 초반부터 유례없는 가격 폭등으로 투기 광풍, 투기로 몸살을 앓았고, 결국 경실련은 거품 빼기 운동에 나섰다. 그러나 노무현 정부 집권 중반에 발표한 8.31 종합대책에는 땅값 상승이 물가상승률 수준으로 안정됐다고 시장을 왜곡된 자료를 근거로 해석했다. 특히 과세기준이 되는 공시지가를 현실화해서 2005년에는 공시지가 시세반영률이 91%에 달한다고 거짓 발표까지 했다.

결국, 경실련 자체적으로 아파트, 단독, 상가, 토지 등 전국의 132개 필지의 공시지가 시세반영률을 조사한 결과 평균 42%에 불과한 것으로 나타나 정부의 거짓통계가 논란이 됐다. 이후 정부는 공시지가 현실화율을 공개하지 않다가 문재인정부 이후 2019년 공시가격 현실화율이 64.8%라고 밝혔다. 하지만 조사 결과 지금도 아파트용지 시세반영률은 36%이고 전년보다도 낮아졌다.

이런 조작 왜곡된 공시지가로 인해 정부 발표 땅값은 시세보다 낮았다. 한국은행도 땅값을 발표하고 있고, 공시지가 이외 시장거래가격 등을 반영하고 있다고 밝혔지만 여전히 시세보다 낮다. 경실련은 과거에도 땅값을 발표해왔으며, 이번에는 과거 땅값 추정자료, 연도별 공시지가 시세반영률 등을 활용하여 1979년 이후부터 2018년까지 땅값을 추정했다.



## 2 분석 결과

### 1. 대한민국 땅값은 1경 1,500조원이며 민간보유는 9,500조원으로 전체의 82% 차지

<그림1> 대한민국 땅값 (2018년 말 기준)



주1) 국토부 공시지가는 2019년 1월 1일 기준

2) 국토부는 정부 소유 국공유지 중 도로, 하천 등 공공시설용지의 공시지가를 산정하지 않고 있어 한국은행이 공개한 정부토지 가격의 70%만 인정함

자료 : 한국은행 경제통계시스템, 국토부 보도자료

땅값 통계는 매년 국토부와 한국은행이 발표하고 있다. 공시지가는 감정평가한 후 국토부 장관이 결정한 가격이다. 한국은행은 공시지가 이외 시장거래가격 등을 반영하여 산출한 가격이고, 정부보유와 민간보유를 구분하여 공개하고 있다. 시점은 국토부가 매년 1월 1일 기준이고 한국은행이 연 말 기준이기 때문에 공시지가를 전년말 가격으로 전제하고 분석하였다.

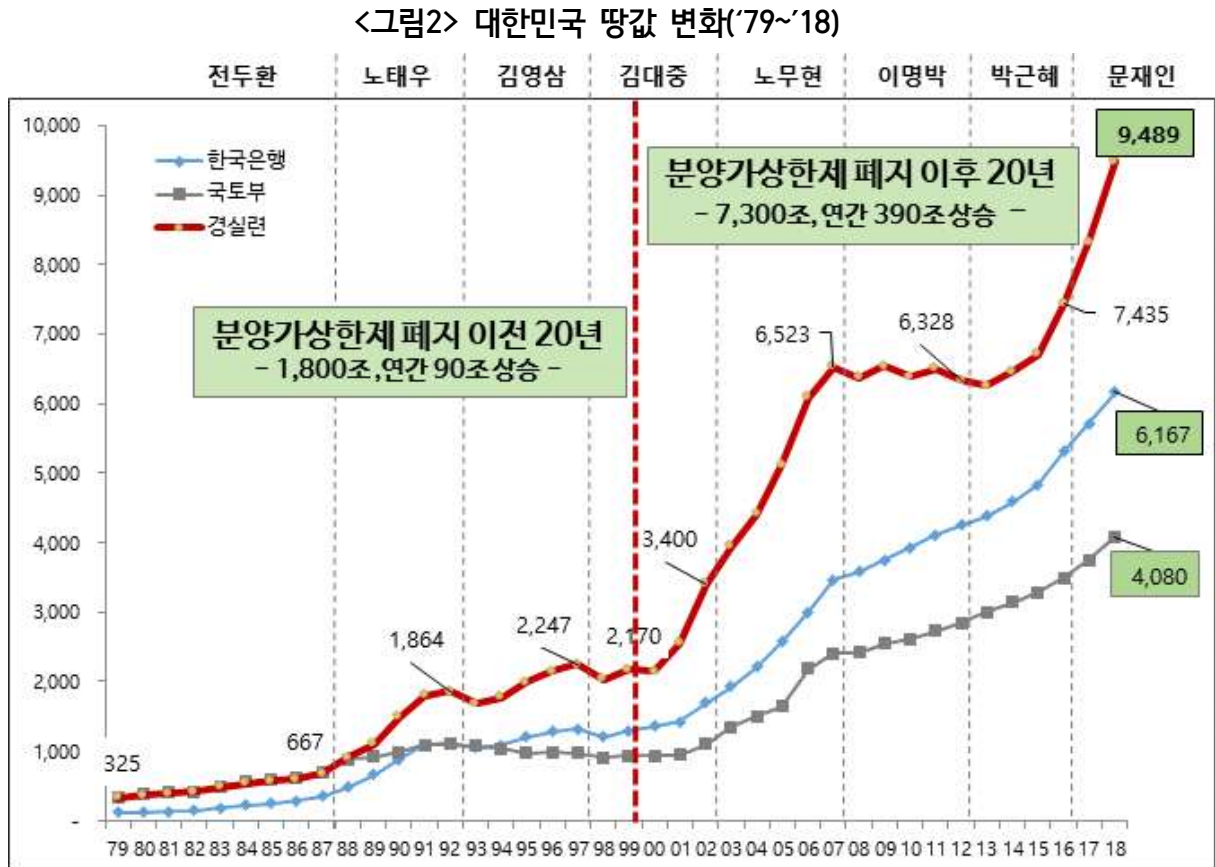
2018년말 기준 공시지가는 5,519조원이다. 한국은행 땅값은 8,223조원이고, 정부보유가 2,055조원, 민간이 6,167조원이다. 국토부가 밝힌 공시지가 현실화율은 64.8%이다. 이를 적용하면 8,500조원으로 한국은행 자료와는 약간 차이가 있다.

경실련은 국토부 공시지가에서 정부 땅값을 제외한 민간 땅값(4,080조원)에 경실련이 조사한 시세 반영률 43%를 적용하여 산출하였다. 산출결과 민간소유 시세는 9,489조원으로 추정된다. 정부 땅값까지 포함하면 1경 1,545조원이고, 민간이 82%를 차지한다.

국토부 공시지가는 정부와 민간소유로 통계를 구분 공개되지 않는다. 조사 대상에도 도로, 하천 등 일부 공공시설용지가 제외되어 있어 한국은행이 공개한 정부 땅값의 70%만 공시지가에 반영된 것

으로 전제 후 민간소유 땅값을 추정했다. 경실련 추정치를 국토부, 한국은행 자료와 비교해 보면 각각 경실련의 43%, 65% 정도에 불과하다.

## 2. 40년간 9,200조 상승, 분양가상한제 폐지하고 20년 만에 7,300조 상승



**<표1> 분양가 상한제 폐지 전후 땅값 변화**

(단위: 조원)

구 분	분양가 규제		분양가 자율화		계
	1979	1999	1999	2018	
땅값	325	2,170	2,170	9,489	
상승액		<b>1,845</b>		<b>7,319</b>	9,164
연평균 상승액		<b>92</b>		<b>385</b>	235
대비		<b>1배</b>		<b>4배</b>	

땅값은 얼마나 상승했고, 언제 많이 상승했을까? 공시지가는 1990년 이후 발표되고 있고 한국은행은 64년 이후 연도별 땅값을 추정 발표한 바 있다<sup>2)</sup>. 당시 언론에는 “1964년 이후 쌀값 50배 오를 때 땅값은 3천배 뛰었다.”라고 보도되며 부동산자산 거품의 심각성을 경고했다. 하지만 이후에도 정부의 투기 조장 정책으로 땅값은 지속 상승하고 있다.

경실련 분석결과 1979년 민간소유 땅값은 325조원으로 추정된다. 이후 땅값은 안정적으로 유지되

2) 한국은행, 우리나라의 토지자산 장기시계열 추정, 2015



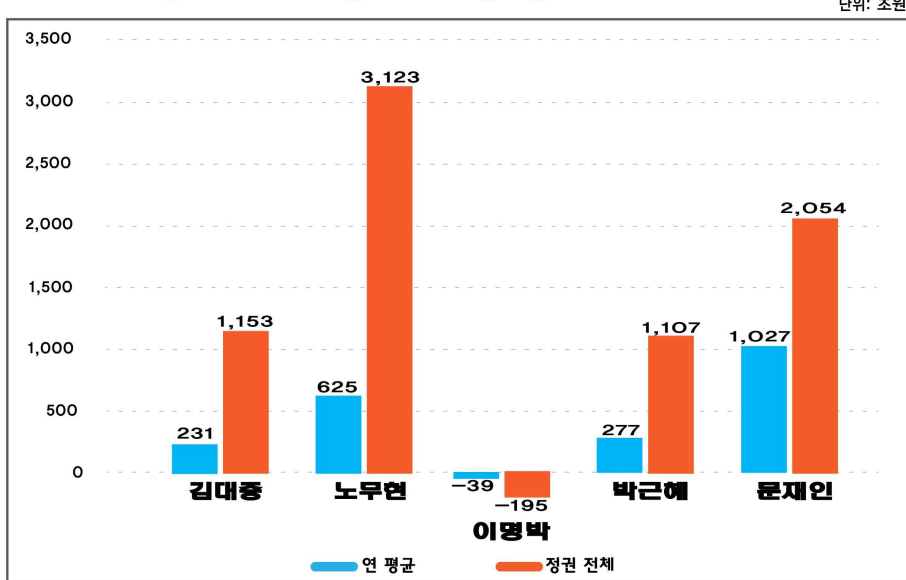
다가 86 아시안게임, 88 올림픽이후 큰 폭으로 상승했다. 이때 경실련도 땅값 폭등의 심각성을 국민에게 알리고 부동산투기근절을 통한 경제정의 실현을 위해 1989년 30년 전에 창립했다. 가파른 상승세는 노태우 정부가 토지공개념 도입, 수도권 1기 신도시개발, 재벌 등 법인 비업무용토지 강제매각 등의 부동산안정책을 추진하며 하락 안정으로 전환됐고, 김영삼 정부에서 부동산실명제와 고위공직자 자산공개 등 개혁정책 도입으로 외환위기 직후인 99년까지 땅값은 안정됐다. '99년말 땅값은 2,170조원으로 '79년후 20년간 1,845조원(연평균 92조원)이 상승했다.

외환위기 영향으로 하락했던 땅값은 분양가상한제 폐지 등 규제 완화 정책의 효과로 거품이 발생 2000년 이후부터 집값과 함께 상승하기 시작했다. 2000년 2,170조원에서 노무현 정부 이후 큰 폭으로 상승하며 6,500조원을 넘어섰고, 이명박 정부에 하락하다가 박근혜 정부 중반부터 다시 상승하고 있다. 99년말 이후 20년간 상승액은 7,319조원(연평균 385조원)으로 99년 이전 20년 상승치의 4배나 된다.

### 3. 정부역할 포기했던 노무현정부, 문재인정부에서 가장 많이 상승

<그림3> '99년 분양가상한제 폐지 이후 땅값 변화('99~'18)

## 역대 정권별 땅값 상승금액



<표2> 분양가상한제 폐지이후 정권별 땅값 변화

(단위: 조원)

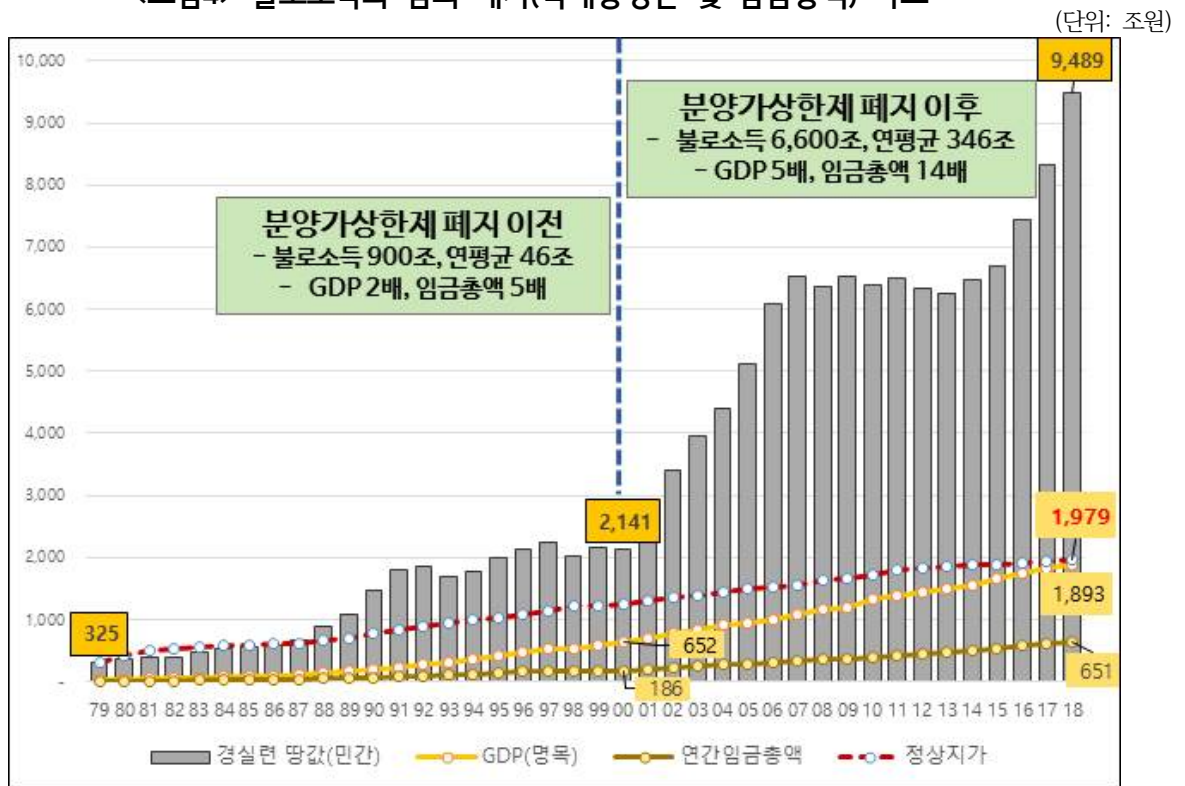
구 분	땅값		상승액		비고
	정권초	정권말	정권내	연평균	
김대중 정부	2,247	3,400	1,153	231	1999년 분양가상한제 폐지
노무현 정부	3,400	6,523	3,123	625	
이명박 정부	6,523	6,328	-195	-39	
박근혜 정부	6,328	7,435	1,107	277	
문재인 정부	7,435	9,489	2,054	1,027	

외환위기 여파로 땅값도 하락했고, 경제난 타개를 위해 김대중 정부는 분양가상한제 폐지 등의 규제완화정책을 추진했다. 규제폐지 초반 99년에는 900만원대 타워팰리스 미분양, 삼성동 아이파크 미분양 등이 있었지만, 2000년 이후 부동산가격은 상승세로 전환되며, 김대중 정부 말에는 3,400조원으로 상승했다. 땅값은 노무현 정부에서 판교 위례(송파) 등 2기 신도시개발, 재벌(기업)도시, 세종시와 인천 송도개발 등과 지방 대 도시 주변 혁신도시 등의 토건개발사업 확대로 더 가파르게 상승했고 정권말 6,523조원까지 폭등했다. 그나마 정권 말에 도입한 분양가상한제가 2008년부터 시행되고 강남 서초 900만원대 보금자리주택 공급 등의 추진으로 이명박 정부에서는 땅값이 노무현 정부보다 195조원 하락했다. 하락은 박근혜 정부 중반까지 지속했으나 2014년말 분양가상한제가 폐지, 재건축 규제 완화 등의 조치로 강남권 재건축아파트 중심으로 고분양이 쏟아지면서 2015년부터 상승세로 전환, 정권 말에는 7,435조원까지 상승했다. 문재인정부는 50조원 도시재생 뉴딜, 임대사업자 담보대출 확대 및 세제감면, 3기 신도시개발 등의 규제 완화를 추진하면서 2018년말 땅값은 9,164조원까지 급등했고, 지금도 상승 중이다.

결과적으로 외환위기 직후 20년간 상승한 7,300조원 중 70% 이상이 노무현 정부, 문재인정부에서 올랐다. 정권별로는 노무현정부가 3,123조원으로 최고이고, 연평균 상승액은 문재인정부가 1,027조원으로 최고이다.

#### 4. 분양가 상한제 폐지 이후 불로소득과 땅의 대가와의 격차는? GDP의 5배, 임금의 14배

<그림4> 불로소득과 땅의 대가(국내총생산 및 임금총액) 비교



주 1) 정상지가는 79년 땅값시세 325조원을 기준으로 정부 발표 소비자물가상승률만큼 상승했을 경우의 땅값  
 주 2) 불로소득은 땅값시세에서 정상지가 상승분을 제외한 값

분양가상한제 폐지 이후 땅값 폭등으로 인한 불로소득과 땅의 대가인 근로소득과 격차도 커졌다. 2018년 국내총생산(GDP)는 1,893조원이고, 임금근로자의 연간임금 총액<sup>3)</sup>은 651조원이다. 땅값이 각각의 5배, 15배나 된다. 만일 땅값이 '79년 이후 소비자 물가상승률 정도로 올랐다면 2018년 말 기준 1,979조원으로 GDP와도 비슷한 수준이다. 선진외국들도 GDP와 땅값이 1~2배정도이다. 이에 경실련은 2천조원이 정상적인 땅값이라고 판단한다.

따라서 정상적인 지가상승분을 제한 7,500조원은 불로소득이라고 봐야 하며, 1999년 분양가상한제가 폐지되고 20년간 발생한 불로소득만 6,600조원이다. 지난 20년간 GDP 상승액은 1,317조원이고 임금 상승액은 467조원으로 불로소득이 각각의 5배, 14배나 된다.

### 5. 문재인정부에서 불로소득 2,000조, 국민총저축액의 7배이고 상위1%는 인당 49억 챙겨

<표3> 문재인 정부 불로소득과 저축액 비교

구분	땅값				국민 총 저축액 (가계및비영리단체)			대비
	2016	2018	정상적인 지가상승	불로소득	2017	2018	누계	
금액	7,435조	9,489조	66조	1,988조	136.6조	136.9조	273조	
가구당	0.92억				0.13억			<b>7배</b>
비고	2,163 세대(2017년말 기준 주민등록세대)							

자료 : 한국은행 경제통계시스템, 국민계정(총저축과 총투자)

문재인 정부 이후 땅값상승액은 2,054조원이다. 하지만 물가상승률을 고려한 정상적인 땅값을 산출한 결과 같은 기간 상승액은 66조원 정도가 되고 불로소득은 1,988조원이 된다. 같은 기간 국민총저축액은 273조원으로 불로소득이 저축액의 7배나 된다.

<표4> 문재인정부 상위1%와 99%의 불로소득 비교

구분	땅값				토지보유자		비고	
	2016	2018	정상적인 지가상승	불로소득	상위1%	99%		
금액	7,435조	9,489조	66조	1,988조	737조	1,251조		
인당					0.4억	49억	0.8억	근로자 평균소득 연간 3,500만원
비고	인구수 5,183만명				토지소유자 1,500만명			

주1) 토지소유자 1,500만명은 국토부 발표 개인토지소유자(2018년 기준 1,690만명)에서 공동지분을 10%로 보고 제외 후 산출함

불로소득 2,054조원이 국민(2018년 5,183만명) 모두에게 돌아갔다면 인당 4천만원이다. 그러나 국민의 70%인 3,600만명은 땅 한평 없고, 불로소득은 토지를 소유한 1,500만명<sup>4)</sup>이 차지했다. 1인당

3) 연평균 근로자(정규직, 비정규직 포함) 평균임금 × 임금근로자 수

4) 국토부가 공개한 '개인토지소유현황'에 따르면 토지를 보유한 개인은 1,690만명이다. 이중 공동소유 지분으로 10%

평균 1.3억원이다. 이마저도 토지 편중 심화로 상위 소수가 대부분을 독차지했다.

정부의 토지보유 통계는 제대로 공개되지 않고 있다. 토지공개념 도입 당시 토지공개념위원회 연구보고서에 의하면 1989년 기준 1,090만명이 토지를 보유하고 있고, 상위 5%가 전체 민간토지면적의 65.2%를 보유하고 있다. 이후 93년, 2005년에도 공개되었고, 최근 국토부가 토지보유현황 통계를 공개하고 있으나, 가액의 소유편중 등은 공개되지 않고 있다. 그러다가 2016년 국감 자료로 2005년 이후 부동산 상위 100분위별 토지보유현황이 공개됐다. 상위 1% 보유 비중(개인+법인 등)은 2006년 33%에서 2017년에는 38%로 증가, 토지 보유편중이 더 심해졌다. 공개된 자료를 기준으로 문재인 정부 불로소득에 적용한 결과 상위 1%(15만명)의 불로소득은 737조원이며, 1인당 49억원이나 된다.

땅값은 지금도 상승하고 있다. 불로소득 주도 성장은 모든 국민이나 법인들을 땅 투기에 빠져들게 하고, 무주택자, 청년 등은 꿈을 포기한 채 생존마저 위협받는 현실만 악화시킬 뿐이다. 문재인정부 2년 동안 땅값만 2천조원 올랐다. 그러나 땅값 공시가격 현실화와 보유세 강화는 눈치만 본다. 분양가상한제는 시행 전부터 이미 후퇴했다. 임대사업자에 대한 대출 특혜와 세제 특혜는 다주택자의 사재기와 부동산투기로 번졌고, 도시재생 뉴딜 사업으로 구도시 폭등 및 3기 신도시개발도 집값과 땅값 상승을 유발한다. 그나마 대출규제와 자금출처 조사 등 투기적 거래를 차단하는 조치가 시행되고 있지만, 땅값 폭등은 추가적인 근본대책이 절실함을 보여주고 있다.

과거 군사정부인 노태우 정부에서도 부동산투기근절을 위해 토지공개념 도입, 분양가규제, 보유세 강화(종합토지세 도입), 재벌 비업무용토지 규제 등 강력한 부동산안정책으로 부동산문제를 해결했다. 주거불안을 방치하고 투기를 조장한 정부에게 국민은 다시 기회를 주지 않았음을 명심하고 문재인정부는 대대적인 정책개혁에 나서기 바란다.

---

정도를 제외하고 1,500만명을 토지소유자로 봤다.

※ [별첨 2]

<표> 땅값 현황

구분	한국은행	국토부	경실련	GDP(명목)	노동자 임금 (만원/월)	국민총저축액	정상지가 (물가상승률)	물가상승률
79	110	331	325	32	15	4	325	18%
80	118	369	362	39	18	3	419	29%
81	129	396	389	49	21	4	508	21%
82	142	416	408	57	25	5	545	7%
83	182	490	479	68	27	7	563	3%
84	214	549	534	78	30	9	576	2%
85	246	582	563	87	32	11	590	2%
86	289	616	592	102	35	16	606	3%
87	354	698	667	120	39	21	625	3%
88	477	882	904	144	45	26	670	7%
89	659	913	1,093	164	53	28	708	6%
90	875	977	1,484	198	50	34	768	9%
91	1,084	1,091	1,795	239	59	45	840	9%
92	1,115	1,098	1,864	273	69	49	892	6%
93	1,049	1,078	1,685	310	76	53	935	5%
94	1,089	1,032	1,773	366	84	57	994	6%
95	1,202	973	1,984	429	93	59	1,038	4%
96	1,274	980	2,144	481	105	66	1,089	5%
97	1,322	973	2,247	530	110	65	1,138	4%
98	1,207	906	2,028	524	115	96	1,223	8%
99	1,289	926	2,170	577	121	73	1,233	1%
00	1,351	934	2,141	652	116	55	1,261	2%
01	1,424	948	2,543	707	124	45	1,312	4%
02	1,693	1,096	3,400	785	133	30	1,349	3%
03	1,924	1,340	3,946	837	147	49	1,396	4%
04	2,206	1,493	4,411	908	155	69	1,446	4%
05	2,569	1,636	5,111	957	159	64	1,486	3%
06	3,004	2,190	6,082	1,006	166	61	1,519	2%
07	3,462	2,400	6,523	1,090	172	53	1,558	3%
08	3,580	2,422	6,372	1,154	181	61	1,631	5%
09	3,745	2,550	6,540	1,205	186	70	1,676	3%
10	3,928	2,615	6,378	1,323	195	72	1,725	3%
11	4,115	2,731	6,503	1,389	203	71	1,794	4%
12	4,253	2,848	6,328	1,440	211	75	1,833	2%
13	4,378	3,000	6,250	1,501	217	91	1,857	1%
14	4,588	3,140	6,460	1,563	224	108	1,881	1%
15	4,830	3,289	6,704	1,658	231	131	1,894	1%
16	5,312	3,495	7,435	1,741	250	131	1,913	1%
17	5,709	3,747	8,327	1,836	258	137	1,950	2%
18	6,167	4,080	9,489	1,893	270	137	1,979	1%
<b>상승액</b>	<b>6,058</b>	<b>3,749</b>	<b>9,164</b>	<b>1,861</b>	<b>255</b>	<b>133</b>	<b>1,653</b>	

주1) 경실련 땅값 및 정상지가는 경실련 조사자료 등을 토대로 산출한 추정치

자료 : 한국은행 경제통계시스템, 국토부 보도자료

<표> 정권별 땅값 변화

구 분	땅값		상승액			
	정권초	정권말	연평균	정권내	누계	'1979년 대비
전두환 정부	325	667	49	341	341	1배
노태우 정부	667	1,864	240	1,198	1,539	4배
김영삼 정부	1,864	2,247	77	383	1,922	1배
김대중 정부	2,247	3,400	231	1,153	3,075	4배
노무현 정부	3,400	6,523	625	<b>3,123</b>	6,198	10배
이명박 정부	6,523	6,328	-39	-195	6,003	-1배
박근혜 정부	6,328	7,435	277	1,107	7,110	4배
문재인 정부	7,435	9,489	<b>1,027</b>	2,054	9,164	7배
계			235	9,164		29배

<표> 대한민국 부동산(주택+토지)보유 편중

(단위: 조원)

구분	2006			2017			
	전체	상위 1%	비중	전체	상위 1%	비중	
개인	2,160	398	18%	3,985	550	14%	
법인	500	314	63%	1,496	1,124	75%	
기타	315	279	89%	767	717	93%	
계	2,975	991	33%	6,249	2,391	38%	

자료 : 국세청, 부동산(주택및토지) 100분위별 보유 현황

<표3> 분양가 상한제 폐지 이후 불로소득과 국내총생산 및 임금 상승액 비교

(단위: 조원)

	불로소득	GDP상승	임금총액 상승 <sup>1)</sup>	비교	
				GDP 대비	임금총액 대비
분양가상한제 ('79~'99)	880 (44)	545 (27)	172 (9)	2배	5배
분양가자유화 ('99~'18)	<b>6,630</b> <b>(349)</b>	<b>1,317</b> <b>(69)</b>	<b>467</b> <b>(25)</b>	<b>5배</b>	<b>14배</b>
계	7,510	1,861	639		

주 1) 불로소득은 경실련 추정 땅값에서 정상지가 상승분(소비자 물가상승률 정도 상승했을 경우 땅값) 제한 값

2) 연간임금총액은 임금근로자수 × 연평균 노동자 임금

3) ( )는 연평균 상승액



<표> 공시지가 현실화율 비교(국토부 vs 경실련)

(단위: 조원)

연도	건교부 발표자료				8.31대책 자료	경실련추정		
	공시지가 A	시세반영율 B	시가 C=A÷B	상승률	상승률	시가	시세반영율	상승률
2000	1,277조	54%	2,365조	-	0.7%	2,672조	48%	-
2001	1,307조	55%	2,377조	0.5%	1.3%	2,675조	49%	0.1%
2002	1,354조	56%	2,419조	1.8%	9.0%	3,123조	43%	17%
2003	1,546조	67%	2,307조	-4.6%	3.4%	4,042조	38%	29%
2004	1,830조	76%	2,408조	4.4%	3.9%	4,647조	39%	15%
2005	2,176조	91%	2,391조	-0.7%	2.8%	5,195조	42%	11%
이후		미발표						

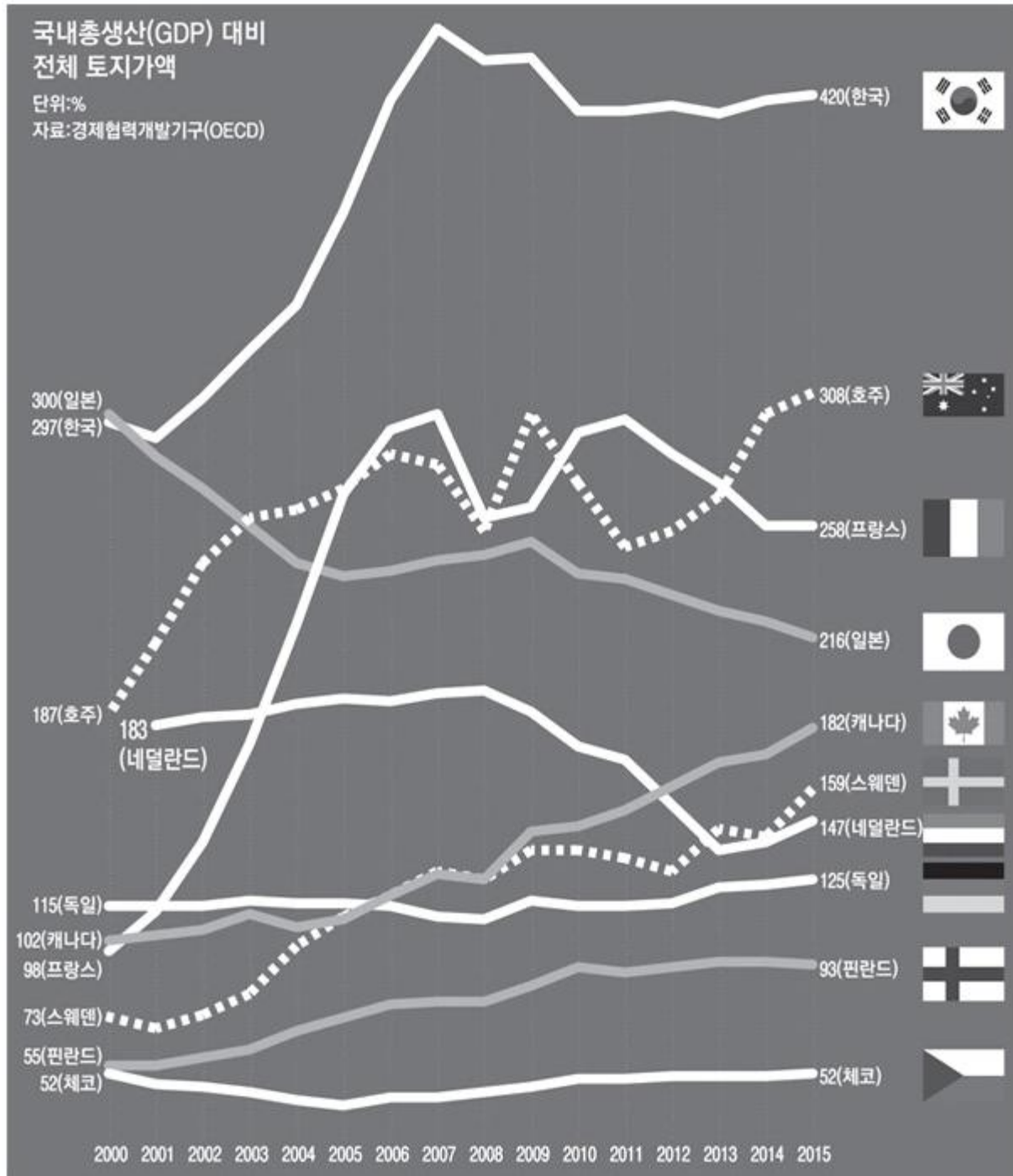
자료 : 건교부, 경실련 보도자료

<표> 정부발표 공시지가 현실화율과 경실련 시세반영률 비교

(만원/평당)

년도	2000	2001	2002	2003	2004	2005	~2010	2011
정부발표	54%	55%	56%	<b>67%</b>	<b>76%</b>	<b>91%</b>	비공개	58.5%
경실련 자료	44%	35%	32%	30%	35%	35%	36%	38%
년도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
정부발표	59.8%	60.5%	<b>61.2%</b>	<b>66.8%</b>	<b>68.1%</b>	비공개	62.5%	64.8%
경실련 자료	40%	45%	47%	46%	46%	38%	38%	37%

주1) 경실련 추정은 서울 33개 아파트단지의 공시지가 시세반영률  
 자료 : 국토부의 보도자료 및 국정감사 제출자료



출처 : 경향신문 2018년 신년기획 보도(2018. 1. 18)

# 전국 땅값 1,614兆원

## 美國 땅 70% 살 돈 : 서울 34% 차지



### 건설부 「國土時價현황」 분석

서울 땅값은 전국 평균보다 1.5배 높았다. 서울은 전국 땅값의 34%를 차지하고 있다. 서울은 전국에서 땅값 상승률이 1만4천 원으로 가장 높은 서울의 땅값 현황을 분석했다.

서울 땅값은 전국 평균보다 1.5배 높았다. 서울은 전국 땅값의 34%를 차지하고 있다. 서울은 전국에서 땅값 상승률이 1만4천 원으로 가장 높은 서울의 땅값 현황을 분석했다.

## 「不可侵선언」 등 양보 검토

### 政府 韓日회담 대책회의 서울회담 때 합의도 출 최선

政府는 韓日회담 대책회의 서울회담 때 합의도 출 최선 「不可侵선언」 등 양보 검토

### 政黨활동 歸鄉보고회 사전선거운동서 제외

政黨활동 歸鄉보고회 사전선거운동서 제외



## 日自民총재에 宮澤

### 辯護士 開業人事

辯護士 開業人事

## 부시에 쌀開放 반대 설득

### 정부 12월 訪韓에 美압력 적극대응키로

### 大熊 조화제

大熊 조화제

### 합동조찬회

합동조찬회

텍스트 보기 스크랩 하기

# 朝鮮日報

電話 781-0114

서울대강원대학 회고강연자과정

南北군사력 비교

합동조찬회

 건설교통부 MINISTRY OF CONSTRUCTION & TRANSPORTATION	<b>보도자료</b> MOCT News Release	부서	토지국 지가제도과	
		과정	권 경수	
	www.moct.go.kr	사무관		김 종철
				kjcmo@moct.go.kr
총 21 매	☎	2110-8158-9		

## 2005년 표준지 공시지가 결정·공시

- 건설교통부는 금년 1월 1일 기준으로 조사·평가한 **전국 50만 필지의 표준지 공시지가를 2월 28일 공시**하였다.
- 공시지가는 **지난해에 비하여 전국 평균 26.25% 상승**하였는데,
  - **이중 15%는 부동산시장의 안정성과 토지정책의 실효성을 제고하기 위하여 추진하고 있는 공시지가 현실화계획에 따라 '04년 76%인 공시지가 현실화율을 '05년 91% 수준으로 제고함에 따라 상승**한 것이며
  - **물가 상승 및 각종 개발사업 시행에 따른 실제적인 지가상승은 11%로서, 실제적인 지가 상승의 주요원인은 택지지구 개발과 각종 산업 물류단지 조성 등 개발사업 시행, 그리고 국지적 개발에 따른 대체수요 증가** 등인 것으로 파악되었다.
- 필지별로는 50만 **표준지중 432,441필지(86.49%)가 상승**하고, 58,468필지(11.69%)는 **동일**하며, 9,091필지(1.82%)는 **하락**하였다.



# 공시지가 시가 91%까지 뛰었다

입력 2005.02.27. 06:51 수정 2005.02.27. 06:51 댓글 0개



전국 땅값 기준이 되는 표준지 공시지가가 1991년 이후 가장 큰 폭인 26% 올랐다. 이에 따라 2000년 시가의 54%에 지나지 않던 공시지가 시가 반영률이 91% 수준으로 높아지고, 거래세와 재산세 등 부담도 크게 오를 것으로 보인다.

건설교통부는 올 1월1일 기준으로 전국 50만필지의 표준지 공시지가를 조사·평가한 결과 평균 전년도에 비해 26.25% 오른 것으로 집계됐다고 27일 밝혔다.

건교부는 부동산시장 안정성과 토지정책의 실효성을 높이기 위해 추진하고 있는 공시지가 현실화 계획에 따라 지난해 76.32%이던 공시지가 시가반영률을 올해 90.86%로 높이면서 공시지가가 크게 올랐다고 설명했다.

# 역대 정부 부동산대책 및 평가

구분	주요 정책 내용	평가
노태우정부	<p>공시지가제도 도입, 종합토지세 과세 주택 임대차보호법 개정 (연5%, 2년보장)</p> <p>공급확대 분당, 평촌 등 5개 신도시</p> <p>토지공개념 도입 (공개념 3법 제정)</p> <p>대기업의 토지 과다보유 억제 비업무용 부동산 6개월 내 강제처분 재벌 대기업 부동산 신규취득 억제</p>	<p>88년 올림픽 전후 부동산가격 상승하고, 세입자들 주거불안 심화 되자 1989년 노태우 정부는 토지공개념 도입. 이외에도 임대차보호법 개정, 신도시 건설 등으로 집값 안정시킴. 분당, 일산 등 200만호의 시세 절반 가격의 신규주택을 신도시 건설을 통해 공급 주택난 해소에 기여</p> <p>선분양제 아파트 정부의 철저한 분양가 검증정책으로 시세보다 저렴하게 내 집 마련 기회 제공, 집값 안정</p> <p>재벌 대기업 등에 대해 90년 5.8조치를 발표, 비업무용 토지의 강제매각 및 신규취득 규제 등을 통해 토지 투기와 과다보유 억제, 부동산투기 근절에 중점을 둬 집권 초 급등했던 부동산가격도 정부의 부동산투기 근절책으로 즉시 투기가 진정됨</p>
김영삼정부	<p>부동산실명제와 금융실명제 도입</p> <p>토지거래허가제 도입, 자금출처조사</p> <p>30대 대기업 및 임원 명의 차명 거래 등 토지 소유현황 실태조사</p> <p>고위공직자 재산공개제도 도입</p>	<p>노태우 정부의 부동산투기 근절책의 영향으로 부동산 시장이 안정화된 시기. 정권 초기인 93년 고위공직자 재산공개제도 도입하면서 공직자 부동산투기 근절을 강조함. 이후 1995년 부동산실명제를 도입하며 거래의 투명성도 제고 가차명거래를 차단함.</p> <p>1996년 재벌과 대기업 토지 소유현황 실태조사 등을 추진하는 등 재벌의 임직원 명의 가차명거래 등 부동산투기 근절 기조 유지</p> <p>김영삼 정부 5년 내내 부동산가격이 안정 됨</p>
김대중정부	<p>99년 분양가 완전자유화(상한제 폐지) 양도세 한시 면제 및 감면</p> <p>국민임대 100만호 건설 및 수도권 그린벨트 해제</p> <p>임대사업자 세제, 금융 지원 확대</p> <p>투기지역 양도세 실거래가 과세 등</p>	<p>외환위기 이후 집권 초반 경기부양과 경제 활성화 등을 이유로 무분별한 규제 완화를 추진.</p> <p>대표적인 것이 99년 분양가 자유화와 양도세 감면 등의 세제 완화. 국민임대 100만호 건설 등을 명분으로 수도권 그린벨트를 해제.</p> <p>정부계획대로라면 2012년 장기임대비율 10% 달성해야 하지만 2019년 현재 장기임대 비중은 5%에 불과.</p>



		<p>선분양 특혜는 유지하고 분양가 자율화 등의 특혜로 인해 2001년 이후 부동산가격이 급등하기 시작했음</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">노무현정부</p>	<p>판교, 송파 등 수도권에 10여개 신도시 발표와 164만호 건설 계획 발표</p> <p>지방 대도시 주변 혁신도시 건설</p> <p>재벌 도시 특별법 제정 골프장 230개 즉시 허가 조기 착공</p> <p>종합부동산세 및 공시가격제도 도입</p> <p>분양가상한제 및 원가공개 도입 실거래가 신고 및 공개 의무화</p> <p>후분양제 및 보유세 로드맵 발표</p> <p>판교 등 신도시내 10년주택 도입 등</p>	<p>김대중 정부의 규제 완화로 인한 부동산가격 상승세가 노무현 정부 초반으로 이어졌음. 정권 내내 수많은 대책 발표. 이중 후분양제 및 보유세 강화를 위한 로드맵 발표 등은 매우 중요한 정책. 하지만 로드맵만 발표하고 실행을 유예함.</p> <p>공급확대 특혜제공 통한 경기부양을 통한 성장을 집착, 전국에 신도시 등 건설로 인해 전국이 투기장화</p> <p>총선에서 약속했던 분양원가공개 도입 노무현 대통령이 탄핵기각 후 복귀하자마자 “공기업도 장사다. 장사는 10배를 남길 수도 있다”며 공기업 장사논리 제시. 거센 비판을 받고 선거 열린우리당의 대패로 이어짐.</p> <p>분양원가공개 거부는 야당 출신 오세훈 서울시장의 자발적 원가공개 이후 노무현 대통령이 “거스를 수 없는 흐름”이라며 수용. 이후 제도개선 추진했지만</p> <p>분양가상한제와 분양원가공개 등 제도는 정권말 2007년 4월에야 법을 개정, 시행은 이명박 정부로 미뤄짐</p> <p>규제정책 등은 후퇴하거나 정권말로 미루고 반면 판교, 송파 등 수도권 신도시 개발, 재벌들에게 강제수용권 부여하는 기업도시 특별법 제정 등의 투기 조장 정책으로 전국적인 집값 상승 조장.</p> <p>강남대치 은마아파트 99년 2억원에서 2002년 4억원, 2007년 14억원까지 상승. 참여정부에서만 10억원의 불로소득 안겨주는 결과.</p> <p>판교발 투기 광풍으로 온 국민의 대책 마련 요구에 대해 2005년 분양중단을 선언하고 공영개발을 선언. 하지만 공영개발이 공공이 보유하고 임대주택 공급하는 개념이 아니라 LH등이 분양하거나 10년 임대 후 분양하는 등 대부분이 판매용 중심 주택으로 공기업 집 장사 비난만 커짐. 10년 주택은 문재인정부에서 분양 전환 기간이 도래했지만, 정부가 관련법과 맞지 않게 “시세 기준 분양전환을 강행하겠다.”라는 입장, 서민 내쫓</p>

		길 처지에 몰림
이 명 박 정 부	<p>보금자리주택 150만호 (강남 서초 900만원대 아파트분양, 500만원대 토지임대 건물분양 아파트 등 공급)</p> <p>재건축 후분양제 폐지</p> <p>종부세 세율 완화 다주택자 및 비업무용 부동산에 대한 양도세 중과 폐지</p> <p>분양원가공개 항목 12개로 축소</p>	<p>집권하자마자 리먼사태로 부동산시장이 침체국면 맞아, 취 등록세 완화, 재건축 후분양제 폐지, 다주택자 양도세 중과세 폐지, 종부세 완화 등 규제완화책 대거 추진. 이러한 규제 완화 때문에 리먼사태 충격도 바로 회복, 강남권 아파트값 1년만에 반등하며 2011년에는 최고가 회복함.</p> <p>분양가상한제가 시행되며 강남에서 재건축아파트의 고분양이 사라짐.</p> <p>정부가 보금자리주택 정책 일환으로 강남서초에 900만원대 분양주택 공급, 평당 500만원대 토지임대 건물분양 주택 공급, 사전예약제 도입 등의 획기적인 주택정책을 추진하며 집값도 하락세로 전환</p>
박 근 혜 정 부	<p>행복주택 임기내 20만 가구 공급</p> <p>뉴스테이(민간임대주택) 도입 LTV 70%, DTI 60%로 완화</p> <p>민간택지 분양가상한제 폐지</p> <p>재건축초과이익환수제 유예 및 재건축 조합원 분양주택 3가구 허용</p>	<p>민간 분양가상한제와 이명박 정부의 900만원대 보금자리주택 정책의 영향으로 집권 중반까지 집값 하락. 이에 LTV, DTI 등 담보대출규제 완화하는 초이노믹스 정책 추진. 빚내서 집을 사라는 정책으로 비판받음. 이외에도 뉴스테이를 추진, 임대료는 시세 수준이고 분양전환 가능토록 허용하면서도 민간사업자에게 세제지원, 기금지원, 용적률 완화 등 특혜를 제공했음</p> <p>공기업의 부채감소를 명분 삼아 강제수용한 공공택지 조차 대거 민간사업자에게 넘기도록 LH등 공기업의 역할을 축소 시킴</p> <p>부동산가격 하락 미분양이 증가하자 경기부양을 목적으로 야당과 밀실야합 2014년 12월 분양가상한제를 폐지, 재건축 조합원 3가구 허용 등 부동산규제완화 3법 추진함.</p> <p>특히, 야당 출신 서울시장은 강남 재건축단지 종상향 특혜 제공과 분양가상한제 폐지가 맞물리면서 가락시영, 개포주공, 반포 등 강남권 아파트들이 무분별한 고분양 책정이 가능해지며 분양가 평당 4천만원대 아파트까지 나오며 주변 집값 상승으로 이어짐</p>

<p>문 재 인 정 부</p>	<p>50조원 도시재생 뉴딜 공약 추진</p> <p>임대주택 등록하면 양도세 중과 및 종부세 합산과세 면제, 주택담보대출 LTV 80%로 확대</p> <p>LTV 40% 강화, 주택 종부세율 인상, 자금출처조사 확대</p> <p>50조 공공사업 예비타당성 조사 면제</p> <p>수도권 30만호 3기 신도시 건설</p> <p>분양가상한제 탄력적용 시행 6개월 유예 등</p>	<p>박근혜 정부의 부동산 3법 효과로 강남 재건축 고분양이 추진, 집권 전부터 집값 상승세. 50조원 도시재생 뉴딜정책을 핵심공약으로 제시하며 강남발 부동산투기가 강북까지 확대됨.</p> <p>투기를 막는다며 2017년 8월과 2017년 12월 임대사업자 등록 명분으로 임대사업자에게 종부세 면제 등 세제 특혜에 주택 구입시 구입액의 80%까지 대출해주는 정책 도입, 다주택자들의 사재기를 부추김. 대출 특혜와 세제 특혜가 맞물려 집 사재기 현상 발생 (투기의 꽃길을 열어준 정책)</p> <p>집권 2년 서울아파트값 한 채당 평균 2억원씩 상승시킴. 이에 2018년 9월 보유세 강화를 통해 집값 잡겠다고 종부세율을 인상하는 9.13대책 발표. 강남 등 투기지역 내 주택담보대출을 40%까지 규제하는 대출규제까지 함께 도입, 집값이 2018년 말부터 주춤하며 상승세가 꺾임.</p> <p>2019년 공시가격이 확정 결정된 이후 보유세 인상 효과가 크지 않은 것으로 나타나며 다시 집값 상승. 부동산 과세기준인 공시가격이 시세를 제대로 반영하지 못하고 상가업무빌딩 등 법인토지에 대한 시세반영률은 아파트의 절반 수준에 그치는 문제를 해결하지 않으면서 종부세율 인상 효과가 나타나지 않았기 때문</p> <p>이에 정부가 마지막 카드라며 분양가상한제 도입했지만, 전면적용이 아닌 투기과열지구 중심의 탄력적용이었고, 이마저도 경제 위기론을 내세운 총리와 부총리의 반대, 건설업계, 언론과 야당 등의 반발에 밀려 다시 6개월 유예.</p> <p>집값이 다시 가파르게 상승. 서울아파트값 분석결과 역대 정권 중 문재인정부의 연간상승액이 가장 높아 단기간 내 최고로 집값을 올린 정부가 됨</p>
----------------------------------	---	--