

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2024. 4. 1.
No. 960



발행처 국토연구원
발행인 심교언
www.krihs.re.kr

조만석 연구위원
김지혜 연구위원

국토/주택·부동산정책에 바란다 - 국민 2천 명 대상 설문조사 결과

주요 내용

- 국민들의 국토·부동산 주요 이슈 관련 여론과 국토연구원 연구과제에 대한 인식을 파악하여 향후 정책방향 수립의 기초자료로 활용하고자 여론조사를 기획하여 2023년 말 실시
- 국토정책 4개 분야, 주택·부동산정책 4개 분야로 구성된 설문조사를 2천 명 대상으로 수행
- 기초 인식 조사에서 응답자 대부분은 수도권 인구집중 지속과 지방소멸현상 가속화를 전망
- 평균적으로 주택에 대한 투자가치(30.6%)보다 거주가치(69.4%) 비중이 높으나, 20~30대일수록 투자가치 비중이 증가
- 자가 선호 비율이 97.0%(1+2순위 기준)로 압도적으로 높고, 가장 필요한 주거지원정책도 '내 집 마련 지원'이 59.2%(1+2순위 기준)로 가장 높음
- 거주지 선택의 중요 요소는 편리성(67.6%) > 입지(60.0%) > 경제성(50.3%) 순서로 조사

정책방안

- ① 지방의 첨단산업 거점조성과 양질의 일자리 창출이 국토균형발전과 지방시대 실현의 핵심 정책과제로 나타났으며, 정부의 균형발전 차원 산업단지 조성사업의 필요성을 시사
- ② 국민들에게 가장 필요한 생활인프라로 의료시설이 꼽혔으며, 최근 이슈가 되고 있는 의료시설의 균형 있고 충분한 공급을 국가가 계획 및 실행하여야 하는 당위성을 확인
- ③ 국가 교통인프라 투자의 핵심 방향으로 '혼잡 해소를 위한 교통시설 공급 확대'로 응답
- ④ 주택·부동산정책은 도심 주택공급을 확대하고 교통접근성을 개선하는 한편, 주택 내외부 편의시설을 확충하는 방향으로 추진할 필요
- ⑤ 국민여론조사 결과, 다음 사항을 고려한 주택매매 관련 세제와 금융정책 추진을 희망
 - (세제정책) 다주택자 기준은 현행을 유지하되, 세금 중과 시에는 가격총액을 고려
 - (금융정책) 실수요자에 대한 LTV 70%, DTI 60%는 유지하고, DSR은 유지·완화를 검토
- ⑥ 주택임대차시장 관련 정책 추진 시에는 다음 사항의 고려를 희망
 - (전세사기) 전세사기 피해 대응 시 '피해 예방'(46.2%)이 가장 중요하므로 관련 정보를 제공하고, 임차인권리 강화방안 등을 고려
 - (임대차2법) 계약갱신청구권은 '현행을 유지(2+2년)'하되, 전월세상한율의 조정가능성 검토

01. 국토연구원 대국민 인식조사의 개요

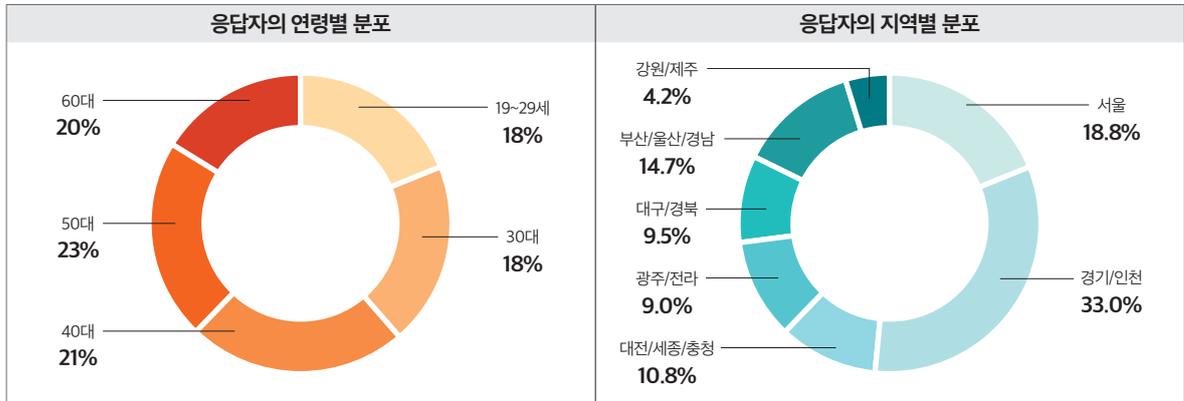
설문조사 목적과 대상

(목적) 국민들의 국토·부동산 주요 이슈 관련 여론과 국토연구원 연구과제에 대한 인식을 파악하여 향후 정책방향 수립의 기초자료로 활용하고자 여론조사를 기획

(대상) 19~69세의 일반 국민을 대상으로 구조화된 설문지를 이용한 온라인 조사 수행

- 조사기간: 2023년 12월 15일(금)~12월 20일(수)
- 표본크기: 2,000명(국토정책분야 1,000명, 주택·부동산분야 1,000명)
- 표본오차: 95% 신뢰수준, ±2.19%p

그림 1 설문조사 응답자 주요 분포(응답자 총 2,000명)



(분야 구성) 조사분야는 크게 전반적인 국토정책방향에 대한 분야와 주택·부동산정책분야로 구분하여 각각 1,000명씩 설문조사를 수행하였음

- 국토정책분야는 다시 ① 균형발전과 지역발전, ② 도시개발과 관리, ③ 국가 교통인프라 구축, ④ 공간정보와 스마트시티 등으로 구분하여 설문하였음
- 주택·부동산정책분야는 ① 주택에 대한 가치 판단과 주거복지정책, ② 임대차시장 현황과 정책, ③ 주택 관련 갈등 관리 방향, ④ 주요 부동산정책(세제, 금융, 규제지역)의 개선방향으로 구분하여 설문하였음

기초 인식 조사

(국토 미래 전망) 응답자들은 대부분 수도권 인구집중이 심화되고 지방소멸현상이 가속화될 것으로 전망

- 향후 5년 이내 수도권의 인구집중도에 대해 '더욱 집중될 것'이라는 응답이 67.2%로 가장 높게 나타났고, '현 수준으로 유지될 것'이라는 응답도 24.7%로 대부분 유지되거나 심화될 것이라고 전망
- 지방의 인구감소(지방소멸)현상에 대해 절대 다수인 90.1%가 '더욱 심화될 것'이라고 응답하였으며, 그렇게 판단한 이유로는 '수도권의 경제 집중과 산업구조 변화'라는 응답이 가장 높았음(55.0%)

(균형발전정책 평가) 응답자들은 대부분 지역균형발전 필요성에 동의하였음

- 국가발전을 위한 지역균형발전 필요성은 90.5%가 동의(44.4%)하거나 매우 동의(46.1%)하였음
- 그러나 지금까지 역대 정부의 지역균형발전 정책성과는 다수(66.4%)가 부족하다고 평가하였음

02. 국토정책의 지향점

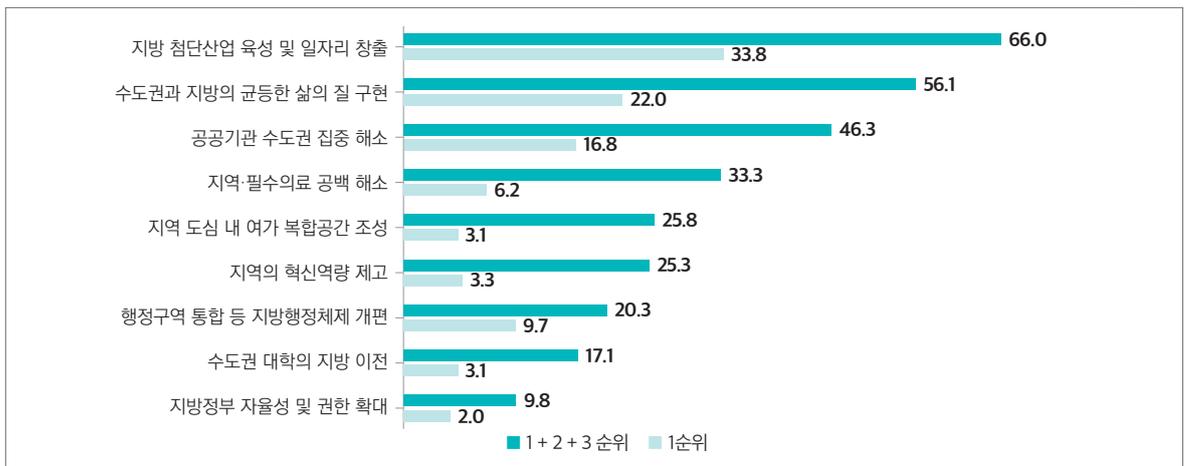
지방시대 실현을 위한 핵심 정책과제는 '지방의 첨단산업 육성 및 일자리 창출'(33.8%, 1순위 기준)

응답자들에게 지방시대 실현을 위한 여러 정책과제 중 중요도가 높다고 생각하는 것을 질문한 결과, '지방 첨단산업 육성 및 일자리 창출'이 1순위 기준 33.8%로 가장 높게 나타났음

- 모든 지역의 응답자가 동일하게 1순위로 '지방 첨단산업 육성 및 일자리 창출'이 중요하다고 응답
- 이 결과는 정부가 작년에 지정한 15개 국가첨단산업단지과 7개 첨단전략산업 특화단지 조성사업을 비롯한 신산업 및 일자리 창출 정책이 균형발전의 핵심 정책과제로서도 중요한 의미를 가진다는 것을 시사

그림 2 지방시대 실현을 위한 핵심 정책과제의 중요도 순위

(N=1,000, 단위: %)



도시재생 중점 추진사업에 대한 문항에서도 비슷하게 '신산업 거점 조성 및 양질의 일자리 창출'이라는 응답이 45.7%로 가장 높게 나타나는 등 지역발전의 핵심 요소는 산업과 일자리라는 응답이 일관되게 나타남

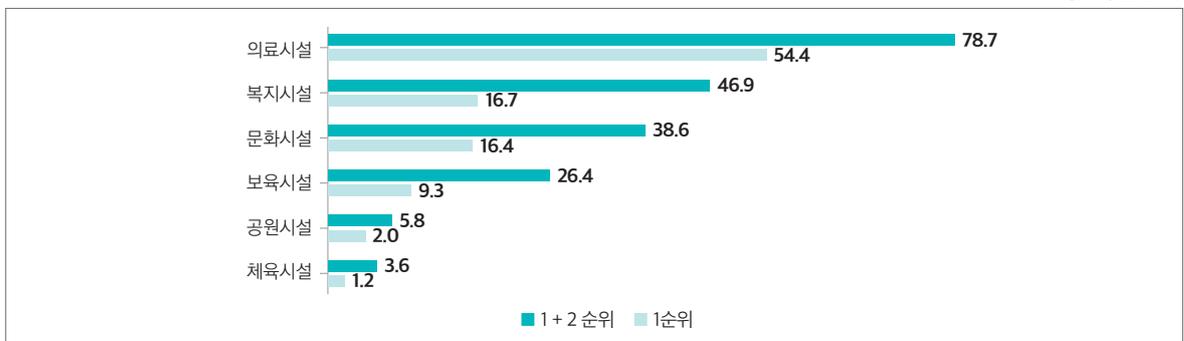
국민들에게 가장 필요한 생활 인프라는 바로 '의료시설'(54.4%, 1순위 기준)

6개 생활 인프라 종류 중 가장 필요성이 높은 시설은 의료시설인 것으로 나타났음¹⁾

- 의료시설이 가장 필요하다는 응답은 1순위 기준 54.4%로 압도적으로 높았으며, 연령이 높을수록 더 높았음
- 이는 공간적으로 균형 있게 충분한 의료시설을 국가가 계획적으로 공급하여야 할 당위성이 있음을 시사함

그림 3 우리나라 국민들에게 가장 필요한 생활 인프라 종류에 대한 중요도 순위

(N=1,000, 단위: %)



1) 해당 설문은 지난해 말(2023년 12월 15일~20일)에 실시한 것으로서, 2024년 2월 6일 의대 정원 확대 발표 이전 결과임.

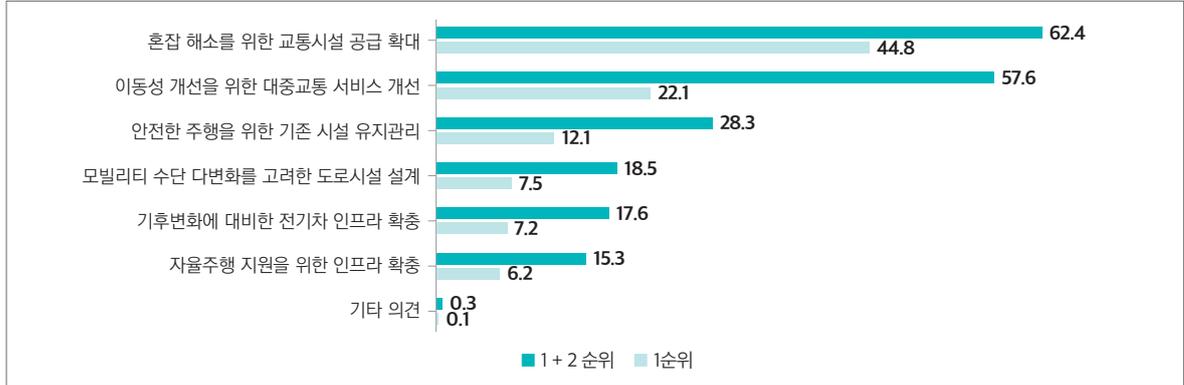
국가 교통인프라 투자에서 가장 중요한 것은 '혼잡 해소를 위한 교통시설 공급 확대'(44.8%, 1순위 기준)

응답자들은 '혼잡 해소를 위한 교통시설 공급 확대'가 가장 중요한 투자항목이라고 생각하였으며(44.8%), 그다음으로는 '이동성 개선을 위한 대중교통 서비스 개선'이 중요하다고 응답하였음(22.1%)

- 응답자의 1순위 응답은 모든 연령, 지역, 계층에서 동일하게 나타났음
- 이는 정부의 GTX 정책 추진에 대한 국민들의 높은 기대수준을 예상하게 하는 부분이며, 혼잡 해소라는 정책목표가 GTX와 그 외 국가교통시설 투자에 핵심 정책방향이 되어야 함을 시사함

그림 4 국가 교통인프라 투자에서 가장 중요한 항목에 대한 순위

(N=1,000, 단위: %)



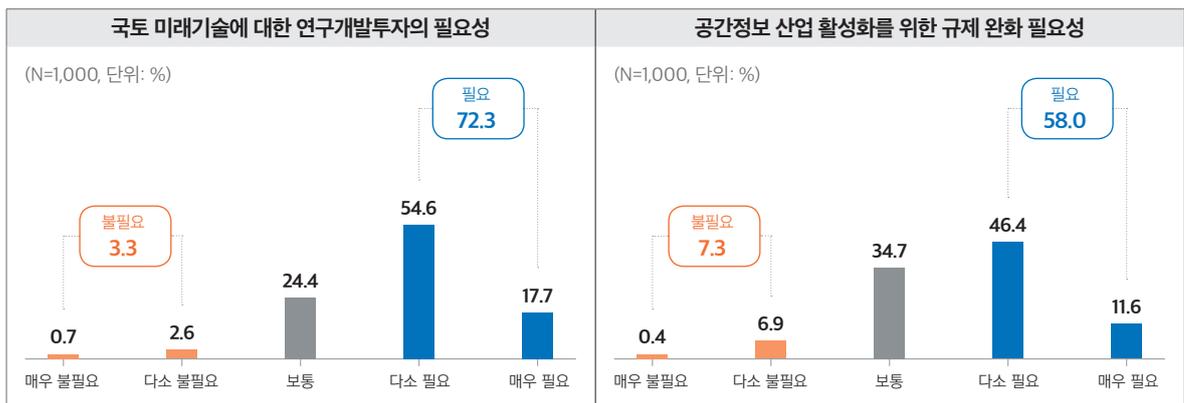
응답자들은 그 외에도 기후변화에 대비하여 대중교통 확대(30.2%)와 터널·교량 등의 노후시설 유지관리 개선(23.9%)이 중요하다고 응답하였으며, 정부의 재정여건 제약하에서 민간자본을 통한 인프라 구축 필요성에 대해서도 다수가 긍정적(43.3%)이라고 응답하였음

미래 국토발전을 위해서는 기술투자 확대와 규제 완화가 중요

스마트시티, 초고속 이동수단 등에 대한 연구개발투자에 대해서는 응답자의 다수인 72.3%가 필요하다고 응답

- 불필요하다는 의견은 3.3%에 불과하였음
- 현재 거주지의 스마트시티 기반 구축수준은 부족하다는 응답(27.1%)이 충분하다는 응답(23.1%)보다 높았음

그림 5 기술개발 관련 연구개발투자과 규제 완화 필요성



디지털 국토 구축을 위한 공간정보 산업의 활성화를 위해서 규제 완화가 필요하다는 의견도 58.0%로 다수

- 네이버 지도, 구글맵, 3차원 지도 등의 산업 활성화와 공간정보 공개·공유에 대해 규제 완화 필요

03. 주택·부동산정책의 지향점

평균적으로 투자가치보다 거주가치 비중이 높으나, 20~30대일수록 '투자가치' 비중이 증가

주택에 대한 투자가치(30.6%)보다 거주가치(69.4%)의 비중이 평균적으로 높았으나, 젊은 층일수록 투자가치의 비중이 증가하는 것으로 나타남

- 주택에 대한 거주가치 비중이 투자가치 비중보다 평균적으로 2배 이상 큰 것으로 나타났으나, 20~30대는 40대 이상보다 주택에 대한 투자가치 비중을 높게 보는 것으로 분석
- 20대와 30대가 생각하는 주택의 투자가치 비중은 각각 34.1%와 33.2%로 통계적으로 큰 차이가 없으나, 40대(29.1%), 50대(28.8%), 60대(28.8%)는 20대와 통계적으로 유의미한 차이를 보였음

표 1 주택의 투자가치 비중에 대한 연령별 차이 분석

구분	N	평균	표준편차	F-값	Scheffe 사후검정			
					30대	40대	50대	60대
20대	180	34.1	18.9	4.28**	-0.853 (0.995)	-5.034 (0.094)	-5.303 (0.058)	-5.283 (0.074)
30대	174	33.2	17.9		-	-4.181 (0.251)	-4.450 (0.176)	-4.430 (0.207)
40대	212	29.1	16.6		-	-	-0.269 (1.000)	-0.249 (1.000)
50대	232	28.8	17.3		-	-	-	0.019 (1.000)
60대	202	28.8	17.6		-	-	-	-

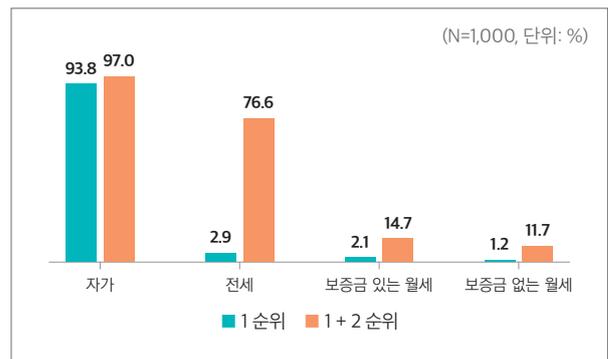
주: 1) ()는 p-value이며, 음영 및 **는 10% 유의수준에서 통계적으로 유의함을 의미함.
2) 20대는 19~29세를 의미함.

선호하는 점유형태는 '자가(97.0%, 1+2순위 기준)

가장 선호하는 주택의 점유형태는 모든 세대에서 '자가' 비중이 가장 높게 나타났으며, 2순위까지 고려하면 97.0% 수준으로 조사됨

- 1+2순위 기준으로 가장 선호하는 주택의 점유형태는 자가가 97.0%, 전세가 76.6%, 보증금 있는 월세가 14.7%, 보증금 없는 월세가 11.7%인 것으로 나타남
- 1순위 기준으로 가장 선호하는 점유형태는 자가 93.8%, 전세 2.9%, 보증금 있는 월세 2.1%, 보증금 없는 월세 1.2% 수준임

그림 6 선호하는 주택의 점유형태

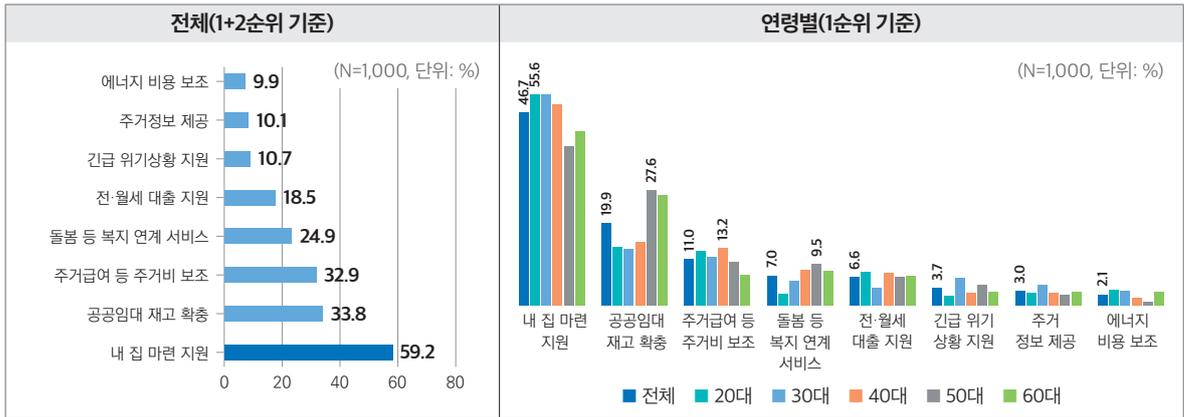


가장 필요한 주거지원정책은 '내 집 마련 지원'(59.2%, 1+2순위 기준)

가장 필요한 주거지원 사항은 '내 집 마련 지원'(59.2%)으로 나타났으며, 다음으로 '공공임대 재고 확충'(33.8%), '주거급여 등 주거비 보조'(32.9%) 순으로 나타남

- 1+2순위 기준으로 가장 필요한 주거지원 사항은 '내 집 마련 지원'으로 나타났으며, 이는 가장 선호하는 점유 형태가 '자가'인 것과 일맥상통하는 결과임
- 1순위를 기준으로 살펴보면, 연령대가 낮을수록 '내 집 마련 지원'에 대한 필요가 높았으며, 특히, 20~30대는 '내 집 마련 지원'에 대한 필요가 50.0%를 넘는 것으로 조사

그림 7 가장 필요한 주거지원정책



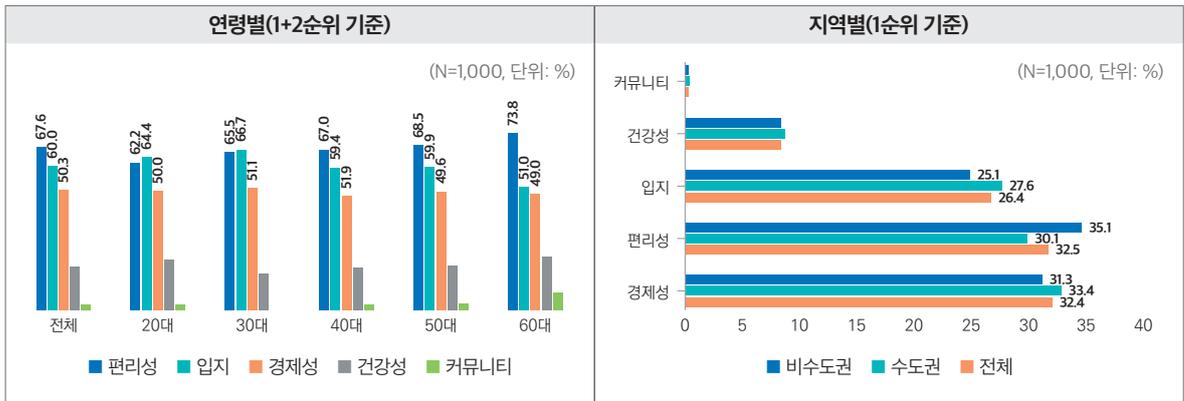
주: 20대는 19~29세를 의미함.

거주지 선택의 중요 요소는 '편리성(67.6%) > 입지(60.0%) > 경제성(50.3%)' 순서로 조사

1+2순위 기준, 거주지 선택 시 편리성(67.6%), 입지(60.0%), 경제성(50.3%)이 가장 중요한 요소로 분석

- 1+2순위 기준으로 20대와 30대는 입지, 40대 이상은 편리성을 가장 중요한 요소로 인식
- 1순위 기준으로는 편리성(32.5%)과 경제성(32.4%)이 유사한 수준을 나타냈으나 지역별로 차이가 있음
 - 지역별로 살펴보면, 수도권에서는 경제성(33.4%), 비수도권에서는 편리성(35.1%)을 가장 중요한 요소로 인식

그림 8 거주지 선택의 중요 요소



주: 20대는 19~29세를 의미함.

정책방향: (젊은 세대) 도심 주택공급 확대와 교통접근성 개선, (중장년·고령층) 주택 내외부 편의시설 확충

내 집 마련에 대한 정책 지원을 지속하는 한편, 교통접근성 등 입지를 중요시하는 젊은 층에는 도심 주택공급 확대와 교통접근성 개선을 꾸준히 추진할 필요

- 내 집 마련 지원정책에 대한 필요가 크고 대중교통의 편리성 등을 중요하게 생각하는 20~30대 수요를 고려하여 교통난 해소를 위한 GTX 사업 등을 적극 추진하고, 도심 주택공급을 확대할 필요

중장년과 고령층이 거주생활에 불편함이 없도록 주택 내외부의 편의시설을 확충할 필요

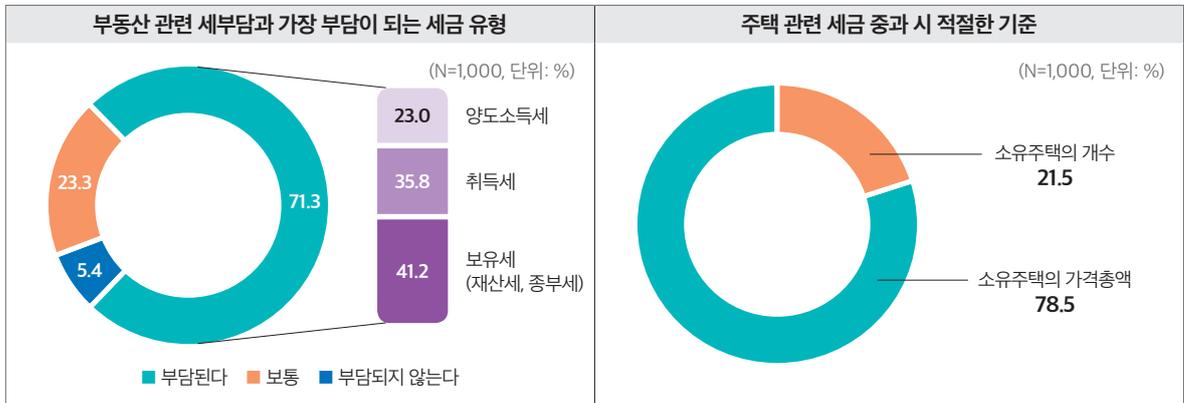
- 정비사업 등을 통해 노후주택을 개선하여 거주주택의 쾌적성을 높이고, 병원, 도서관 등 주민 후생시설을 확충하여 주거환경을 개선할 필요

04. 국민이 주요 부동산정책에 바라는 점

부동산 세금: 다주택자 기준은 필요하다고 인식하였고, 세금 증가 시에는 가격총액을 고려할 필요

- '부동산 관련 세금이 부담된다'라는 응답은 71.3%, '가장 부담이 되는 세금은 보유세'라는 응답은 41.2%로 나타남
- 응답자 10명 중 7명 이상은 부동산 관련 세금이 부담된다(매우 부담된다 24.2%+조금 부담된다 47.1%)고 응답하였고, 가장 부담이 되는 세금은 보유세(41.2%), 취득세(35.8%), 양도소득세(23.0%) 순으로 나타남
- 부동산 관련 세금 증가 시 다주택자에 대한 기준은 2주택을 유지할 필요가 있다는 응답이 56.1%로 높았으나, 증가 기준으로는 주택 수보다 소유주택의 가격총액을 고려할 필요가 있다는 응답이 78.5%를 차지
 - 지속가능한 부동산 조세정책을 위해 세금 증가 시 다주택자 기준을 완화할 필요가 있냐는 질문에 대해 응답자의 56.1%가 '완화할 필요가 없다'라고 응답하였으며, '완화할 필요가 있다'라고 응답한 43.9% 중 대다수는 3주택이 적당하다고 응답
 - 부동산 관련 세금 증가 시 소유주택의 가격 총액을 고려해야 한다(78.5%)는 응답이 소유주택의 개수를 고려해야 한다(21.5%)는 응답보다 3배 이상 높게 나타남

그림 9 부동산 관련 세부담과 세금 증가 시 기준에 대한 인식



주: 전체 응답자는 1,000명이며, 왼쪽 그림의 경우 부동산 관련 세금이 부담된다고 응답한 713명을 대상으로 분석.

- 일시적 2주택자의 기존 주택 처분 기간은 현행과 같이 '3년 이내'가 적당하다는 응답이 35.0%로 가장 많았고, 양도소득세 증가를 위한 단기매매 기준은 '2년 미만'이 적당하다는 응답이 45.3%로 가장 많음

주택금융: 실수요자에 대한 LTV 70%, DTI 60% 기준은 유지하고, DSR 기준은 유지·완화해야 한다는 응답률이 유사

1주택 이하 실수요자에 대한 LTV 70%, DTI 60% 기준을 유지하는 것이 적절하다는 응답이 각각 46.7%와 43.9%로 가장 많았고, DSR 40% 기준은 완화해야 한다는 응답(41.7%)이 유지해야 한다는 응답(40.6%)보다 소폭 높음

- 1주택 이하인 가구(차주)가 9억 원 이하 주택을 매수할 때 LTV(주택담보대출비율) 70% 기준이 '유지되어야 한다'라는 응답이 46.7%로 가장 많았고, 다음으로 '완화되어야 한다'가 32.7%, '강화되어야 한다'가 20.6%로 조사
- DTI(총부채상환비율) 60% 기준에 대해 응답자의 43.9%는 '유지되어야 한다'라고 응답했으며, 36.4%는 '완화되어야 한다', 19.7%는 '강화되어야 한다'라고 응답
- DSR(연소득 대비 총부채 원리금 상환비율) 40% 기준에 대해서는 전체의 41.7%가 '완화되어야 한다'라고 응답해 '유지되어야 한다'라고 응답한 비율(40.6%)보다 소폭 높게 나타남

다주택자에 대한 주택금융 제한에 대해 72.3%가 '필요하다'라고 응답

- 다주택자에 대한 주택금융 제한 필요성에 대해 72.3%가 '필요'(매우 필요하다 37.7% + 필요하다 34.6%)하다고 응답하였으며, '불필요'(필요하지 않다 5.3% + 전혀 필요하지 않다 3.2%)하다고 응답한 비율은 8.5%에 그침

임대차 계약: 보증금 반환 거부 등을 경험한 비율은 16.5%, 전세사기 대응 시 '피해 예방'(46.2%)이 가장 중요

전체 응답자 중 16.5%가 보증금 반환 거부 또는 지연 등의 어려움을 겪은 경험이 있는 것으로 나타남

- 보증금 반환과 관련되어 거부 또는 지연 등의 문제를 겪은 경험이 있는 경우는 전체 응답자의 16.5% 수준이며, 이 중 27.8%가 계약기간을 초과하여 해당 주택에 거주한 것으로 나타나 주거 이동에 제약을 받은 것으로 분석

전세사기 피해 대응에서 가장 중요하다고 생각하는 사항은 '피해 예방'(46.2%)으로 관련 정보 제공, 임차인권리 강화 등이 필요한 것으로 조사

- 전세사기 피해 대응에 있어 가장 중요한 사항은 1순위 기준으로 '피해 예방'이 46.2%, '단속 및 처벌'이 39.6%, '피해 지원'이 14.2%로 나타남

임대차2법: 계약갱신청구권은 '현행을 유지(2+2년)'하자는 비율이 54.1%, 적절한 전월세상한율은 6.7%(평균)로 조사

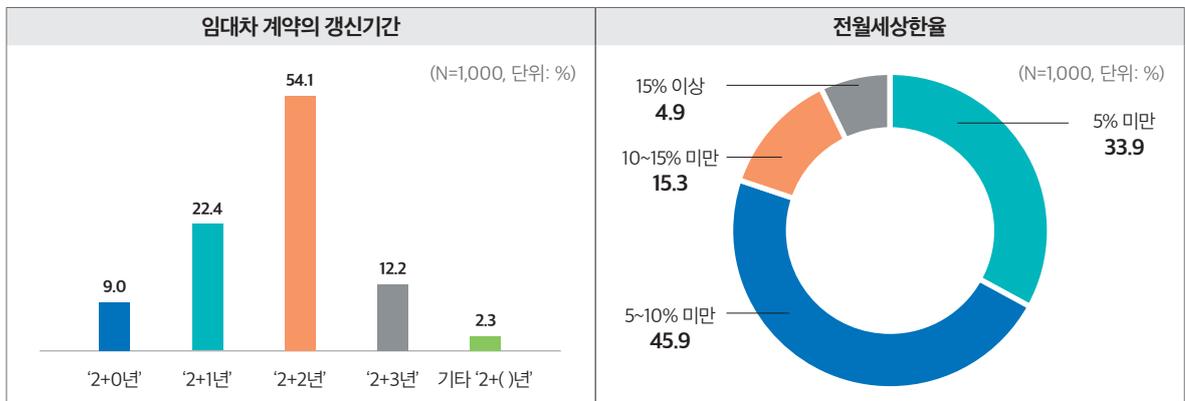
묵시적 갱신을 포함한 임대차 계약의 갱신기간은 현재와 같이 '2+2년'이 적절하다는 응답이 54.1%로 과반을 초과하였으며, 다음으로 '2+1년'이 22.4%를 차지

- 적절한 임대차 계약의 갱신기간에 대해서는 '2+2년'(54.1%), '2+1년'(22.4%), '2+3년'(12.2%) 순으로 응답
 - 유주택자와 무주택자 모두 '2+2년'이 적절하다고 응답한 비율(각각 45.2%, 54.5%)이 가장 높았으며, 다음으로 '2+1년'의 비율(각각 26.7%, 25.4%)이 높았음

적절한 전월세상한율은 평균 6.74%로 나타났으며, 구간별로는 5~10% 미만이 45.9%를 차지

- 「주택임대차보호법」에서 규정하고 있는 차임·보증금의 최대 인상비율은 6.7%(평균)이며, 비율구간별로는 5~10% 미만이 45.9%로 가장 많고, 5% 미만이 33.9%, 10~15%가 15.3%, 15% 이상이 4.9%를 차지

그림 10 임대차 계약의 갱신기간 및 전월세상한율에 대한 인식



- 조만석 국토연구원 연구위원(mjo@krihs.re.kr, 044-960-0181)
- 김지혜 국토연구원 연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.