

국내 최초로 실시된

8·31 부동산 정책 공론조사

재정경제부



국내 최초로 실시된

8·31 부동산 정책 공론조사



8.31 부동산 정책의 국민여론 수렴을 위해 국내 최초로 실시한 부동산 정책 公論調査 白書を 발간하게 된 것을 참으로 기쁘게 생각합니다.

● 정부는 이번 부동산 정책을 마련하는 데 있어 매 단계마다 투명하게 공개하고 민주적인 의견수렴 절차를 거쳤습니다. 국민적 합의를 기초로 해야만이 국민여러분께서 공감하고 지지할 수 있는 확고한 정책으로 자리매김할 수 있기 때문입니다.

● 그러나 아시는 바와 같이, 부동산 정책은 국민의 최대 관심사항이고 지역적·사인별로 첨예한 갈등관계를 내포하고 있습니다. 때문에 그 어느 정책을 수립할 때 보다 국민적 합의를 유도한다는 것이 쉬운 일이 아니었습니다.

● 공론조사는 학습과 토론이라는 ‘熟議과정’을 거침으로써 일반 여론조사보다 심사숙고한 의견을 진단할 수 있습니다. 이러한 점에서 이번 공론조사는 여론수렴의 패러다임을 전환하는 데 초석을 마련하였다고 평가합니다.

● 부동산 정책 공론조사 결과는 정책 추진 방향 설정에 실제로 반영되었으며, 정책수립 참여자들의 자신감도 뒷받침해 주었음을 말씀드립니다. 그러나

보다 중요한 것은 정책을 수립하는 가운데 국민여러분들의 목소리가 당당히
한 몫을 담당하였다는 점입니다.



이 백서는 공론조사를 시행하게 된 취지와 여건 조성, 절차, 토론 자료집 작
성과정, 정책 환류에 이르기까지 공론조사 진행의 전 과정을 친절하게 기술
하고 있습니다.



공론조사가 국내 처음으로 시도된 것인 만큼 이무쪼록 본 백서가 공론조사의
진행 전반에 대해 이해하시는 데 도움이 되기를 바랍니다.



또한 다른 정부부처와 지방자치단체, 시민단체 등에서 이해관계가 침해하게
대립되는 사안의 해결을 위해 공론조사를 활용하는 데 있어 많은 참고가 되
기를 바랍니다.



마지막으로, 이번 공론조사에 참여해 주신 500여명의 참여자 여러분과 전
과정을 지켜봐주신 국민여러분께 감사의 말씀을 드립니다.



아울러 이번 조사를 기획·실행하고 백서를 발간하는데 수고하신 모든분들의
노고를 진심으로 치하합니다.

부총리 겸 재정경제부 장관

한 덕 수

● 1. 8·31 부동산 정책 공론조사 추진 배경	● 2. 공론조사 실행 과정	● 3. 공론조사 결과	● 4. 공론조사 성과 및 개선과제
_ 07 _	_ 19 _	_ 39 _	_ 57 _

● 8·31 부동산 정책 공론조사 추진 배경

공론조사시행취지	_ 08
공론조사필요성	_ 09
공론조사시행을 위한 여건조성	_ 10
공론조사소개	_ 11

● 공론조사실행 과정

공론조사실행 개요	_ 20
공론조사실행 절차	_ 20
1단계 1차설문조사	_ 21
토론 자료집	_ 25
2단계 토론진행	_ 28
3단계 2차설문조사	_ 36

● 목 차 ●

● 공론조사결과

1차 설문결과	_ 40
1·2차설문조사 비교결과	_ 46
공론조사결과의 정책 환류	_ 54

● 공론조사성과 및 개선과제

공론조사의 의의	_ 58
향후 개선 과제	_ 60

별첨1	응답자 분포 현황	_ 62
별첨2	1차 조사주요항목별 결과표	_ 63
별첨3	1·2차 의견변화 비교결과표	_ 66
별첨4	공론조사 설문문항	_ 69

- 1. 8·31 부동산 정책 공론조사 추진 배경 ● 2. 공론조사 실행 과정 ● 3. 공론조사 결과 ● 4. 공론조사 성과 및 개선과제 ●

_ 07 _

_ 19 _

_ 39 _

_ 57 _

8.31 부동산 정책

공론조사

추진배경



+ 8·31 부동산 정책은 정부가 일방적으로 만드는 정책이 아니라 ‘국민이 함께 만드는 정책’이 되도록 한다는 것이 기본 철학이었다.

+ 아무리 좋은 정책이라도 국민들의 동의와 지지를 얻어내지 못하면 성공하기 어렵기 때문이다. 특히 부동산과 같이 온 국민의 관심사인 경우 광범위한 의견 수렴과 공감대 형성이 필수적이다.

+ 그러나 부동산에 대한 국민 인식이 지역적, 경제적 입장에 따라 다르고 사안 별로 참여하게 대립되는 상황에서 국민 의사를 수렴한다는 것은 쉬운 일이 아니었다. 따라서 국민적 참여와 합의를 이끌어내는 방법이 절실히 필요했다.

+ 기존에는 여론을 수렴하기 위해 여론조사, 공청회, 세미나, 심포지엄, 간담회와 언론보도 분석 등이 사용되었다. 그러나 이 방법들은 개별 정책에 대해 반사적으로 떠오르는 국민의 생각을 진단하는 것에 가깝다. 즉 정책에 대해 충분히 생각하고 고민한 후에 표시한 의견이 아니라 순간적이고 단편적인 의견만을 모아 놓은 것에 불과하기 때문에 국민 의사를 충분히 투영한다고 보기는 힘든 것이다.

+ 이러한 문제의식에서 재정경제부는 8·31 부동산 정책의 기본철학인 ‘국민의 참여와 합의에 바탕을 둔 사회 협약적인 정책’을 실현하기 위해서 공론조사(Deliberative Poll)를 국내 최초로 실시하게 되었다.

+ 공론조사의 핵심은 국민들이 정책을 올바로 판단할 수 있도록 숙의과정 즉, ‘학습과 토론의 기회’를 제공하는 것이다. 이 숙의과정을 통해서 국민들은 학습을 위해 충분한 정보를 제공받게 되고 토론을 통해 자신의 의견을 정립할 수 있는 기회를 갖게 되는 것이다.

+ ‘학습과 토론’이라는 숙의과정을 거친 국민들의 의사를 파악하는 공론조사의 특징이 국민의 의견을 충분히 수렴한 정책을 수립하겠다는 이번 8·31 부동산 정책의 기본철학과 일치하였기 때문에 국내 최초의 시행이라는 위험 요소를 극복하고 시행될 수 있었다.

● 정책입안 과정에 대한 국민 참여 보장 가능

+ 공론조사가 등장한 배경에는 여러 가지가 있다. 우선 대의민주주의(代議民主主義)하에서는 각종 이익집단의 영향이나 각 정파간의 대립으로 정치적, 정책적 결정이 왜곡될 수 있다는 점이다. 게다가 일반 국민은 복잡한 사안에 대한 이해가 부족하므로 상대적으로 무관심해진다. 공론조사는 대의민주주의의 이러한 한계를 보완하고 민주주의의 실질적인 요건인 '토론을 통한 국민의 정책 결정 과정에의 참여'를 가능하게 하는 제도이다. 따라서 국민 참여적인 절차를 통해 국민의 의견을 수렴한 부동산 정책을 마련하고자 했던 이번 8·31 부동산 정책에 공론조사를 활용하게 되었다.

● 정확한 여론 진단 가능

+ 부동산 정책은 세부 사안별로 이해관계에 따라 다양한 의견과 입장이 있기 때문이다. 그래서 전화나 면접 중심의 전통적인 여론조사로는 정확한 여론을 파악하기 어렵다. 공론조사는 일반 국민에게 충분한 정보를 제공하고 토론 후에 정책 대안을 평가하도록 하기 때문에 정확하고 심숙고한 의견을 도출할 수 있다. 따라서 공론조사는 일반 국민의 직접 참여라는 절차적 정당성을 갖기 때문에 정책 결정의 충실한 판단 근거로 활용이 가능하였다.

● 정책 실행시 문제점 사전 대응

+ 공론조사는 조사 참여자의 의견 변화를 파악할 수 있다는 큰 특징이 있다. 왜냐하면 1차 설문조사를 통해 의견을 측정하고 학습과 토론의 기회를 준 뒤 다시 1차 때와 동일한 설문지를 이용해 2차 조사를 실시함으로써 그 변화유무와 강도를 조사할 수 있기 때문이다.

+ 공론조사의 이러한 특성을 이용하여 부동산 정책의 쟁점으로 국민들의 의견과 태도변화를 파악해 부동산 정책 실행시 예상되는 문제점을 사전에 예측하고 대비하고자 하였다.

+ 이렇듯 심숙고한 의견을 수렴하고 그것을 고려해 정책에 반영함으로써 정책 실행시 발생하는 혼란과 문제점을 최소화할 수 있다는 것은 부동산 정책을 위한 여론수렴 절차로서 공론조사의 도입 필요성을 크게 하였다.

+ 부동산 정책은 항상 높은 국민적 관심을 모으고 복잡한 이해관계를 갖는다는

특성이 있다. 따라서 부동산 정책의 성공을 위해서 공론조사와 같은 새로운 국민여론 수렴 절차가 필요하다는 정부내 공감대가 먼저 형성되어야 했다.

● 정부 내 공감대의 형성

+ 부동산 정책에 공론조사라는 생소한 여론조사 기법을 실행할 것을 처음 계획했을 때에 재정부 내부뿐만 아니라 정책과 관련된 다른 부처에서도 꼭 필요한 조사인지에 대해 의문을 제기하였다.

+ 또한 우리나라에서 실행된 전례가 없는 공론조사를 통해 신뢰할 만한 결과를 도출할 수 있겠느냐라는 우려를 표명하였다. 그리고 공론조사에 참가한 일반인들의 의견이 오히려 정부 측에 유리한 방향으로 유도될 가능성이 있다는 우려를 제기하기도 하였다. 이와 함께 일반 국민들이 과연 자발적으로 토론 자료집을 학습하고 토론에 참여할 것인가에 대한 문제점도 지적되었다.

+ 이에 대해, 재정부 내 실무팀(홍보기획팀)은 공론조사가 “새로운 민주적 갈등관리 수단”이며 기존의 여론조사보다 더욱 엄정하고 통제된 조사과정을 거쳐 믿을 수 있는 결과를 얻어낼 수 있다는 것을 해외 공론조사 사례를 제시하면서 지속적으로 설득했다. 이러한 끊임없는 설득 노력으로 정책수립 담당자들의 공감대를 이끌어 낼 수 있었다.

● 공론조사 실행을 위한 비용의 조달

+ 공론조사를 실시하기로 결정한 후 재정부의 기존 홍보 예산으로는 감당하기 힘든 1억 8천만원 가량의 실행예산을 조달하는 것이 새로운 문제로 대두되었다. 그러나 8·31 부동산 정책준비과정에 전 국민의 관심이 쏠리고 있었고 재정부 내에서도 효과적인 홍보가 중요하다는 것이 강조되었기 때문에 조사 실행 비용이 부담되더라도 공론조사의 도입이 절실히 필요하다는 데에 의견을 모을 수 있었다. 게다가 다행히, 2005년 7월 18일에 개최된 경제보좌관 주제 청와대 정부대책반회의에서 부동산 정책의 홍보활동을 위해 예비비를 활용하자는 결정이 나왔다.



● 정의 및 특징

- + ‘공론조사’란 조사하고자 하는 특정 이슈에 대해 조사대상자들에게 충분한 정보를 제공한 후 토론을 거쳐서 형성된 ‘공론’을 확인하는 수단이다. 이때 조사를 위해 제공되는 정보는 공정성 확보를 위해 이슈에 대한 찬반주장을 모두 포함하게 된다.
- + 공론조사의 특징은 공적이슈에 관한 상이한 관점과 주장에 대해 균형 잡힌 정보가 제공된 상태에서 상호간 토론이 가능하도록 구성하는 것이다. 따라서 참여자의 규모를 줄이지, 전체 국민에 대한 대표성을 확보하기 위해 과학적으로 표본을 추출하는 기법을 이용한다.

● 일반 여론조사의 한계점과 공론조사

→ 일반 여론조사와 공론조사의 차이

	일반 여론 조사	공론조사
방법	순간적인 인식수준 진단	설문 → 학습 및 토론 → 2차 설문
결과	이슈에 대한 의견 분포	학습 및 토론을 거친 심사숙고한 의견
단점	대표성과 정확성 결여	비용 및 시간 소요, 복잡한 절차, 적은 표본 집단

+ 일반적인 여론조사는 응답자들이 해당 이슈를 판단하는데 필요한 지식과 관심이 부족한 상태에서 응답을 양적으로 단순 취합하는데 그치기 때문에 다음과 같은 문제점이 발생할 가능성이 크다.

- 해당 사안에 대한 지식과 관심 부족으로 응답자는 명확한 의견을 형성하지 못해 응답하지 않을 확률이 높아진다.
- 응답자들은 자신이 해당 이슈에 대해 충분히 이해하고 있지 못하다는 것을 노출하기 꺼려하기 때문에 전혀 알지 못함에도 불구하고 아는 것처럼 거짓으로 대답할 가능성이 높다.

● 조사기관이 미리 작성한 설문에 대하여 응답자들이 수동적으로 답변하는 일방적 커뮤니케이션이기 때문에 응답자의 의사가 조사자의 의도에 따라 변형될 가능성이 높다. 따라서 동일한 여론조사를 하더라도 조사 주체가 누구냐에 따라 국민의 의사 분포는 상당히 달라질 수 있다.

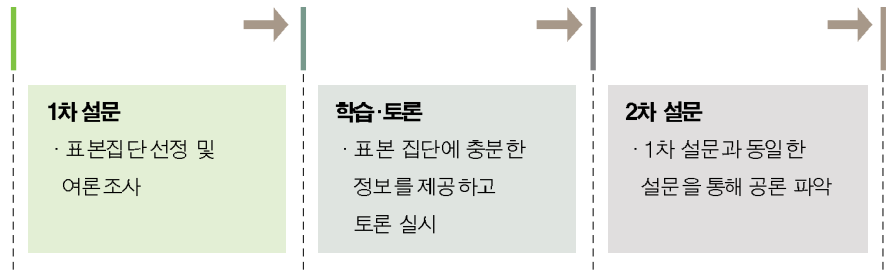
+ 특히, 특정 이슈에 대한 태도를 형성하기 위해 전문적인 지식과 관심이 필요한 사안임에도 불구하고 그 이슈에 대해 충분히 교육받지 못한 대상에게 여론조사를 시행할 경우 이러한 문제점은 더욱 심각하게 부각될 수 있다.

+ 현대사회는 점점 더 복잡한 이해관계가 형성되고 있으며 난해한 이슈들이 지속적으로 생성되고 있다. 따라서 위와 같은 일반적인 여론조사의 한계점이 대두될 수 밖에 없는 것이다. 이러한 여론조사의 한계점을 극복하기 위한 대안으로 과학적인 표본 추출을 통해 조사 대상자를 선택하고 충분한 정보를 제공한 후 토론을 거쳐 여론을 수렴하는 공론조사가 새롭게 제시되고 있다.

+ 그러나 공론조사도 몇 가지 문제점을 갖고 있다. 공론조사는 실행과정에서 조사 대상자들을 한 장소에 모이게 해야 하기 때문에 일반 여론조사보다 조사 탈락률이 높다. 이로 인해 조사 대상자의 대표성이 취약해지는 경우가 발생할 수 있다. 또, 조사 대상자들이 그룹으로 모여 토론하는 과정에서 개개인의 속고와 독립된 판단을 유도하기 보다는 집단 내 다수의견에 동조하는 현상이 나타나기도 한다. 마지막으로 공론조사는 다수의 조사 대상자들을 한 장소에 모아 토론회를 통한 공론화 과정을 거쳐야 할 뿐만 아니라 설문조사를 두 차례에 걸쳐 실시하기 때문에 일반 여론조사에 비해 커다란 비용과 시간을 필요로 한다.

● 공론조사의 일반적인 절차

+ 공론조사는 여론조사와 달리 조사 대상자들에게 조사하고자 하는 이슈에 대한 정보를 습득할 수 있는 기회를 주는 단계를 포함한다. 따라서 먼저, 1차 설문을 실시하고 학습·토론 단계를 거친 후 2차 설문을 통해 의견 변화를 추적하는 절차로 진행된다.



❶ **1차 설문** _ 1차 설문은 기존의 여론조사 방법을 그대로 사용한다. 과학적인 확률표본추출 방법을 사용하여 조사 대상 표본을 선정하고 설문지를 통해 조사를 진행한다.

❷ **학습토론** _ 1차 설문이 완료된 후 설문 분석결과를 토대로 의견 분포와 인구통계학적 특성을 고려하여 조사 응답자 중 대표성을 갖춘 토론자를 선정한다. 선정된 토론자들을 10~20여명으로 나누어 소그룹을 구성한 후 조사 주제에 대한 토론을 진행한다.

또한 토론자들은 다른 그룹과도 토론할 수 있으며 주제에 대해 찬반을 주장하는 전문가를 초청하여 그들의 의견을 들을 수도 있다. 그래서 토론자들은 조사 주제에 대해 새로운 정보를 취득하기도 하고 그 정보를 다른 사람에게 전달하기도 한다.

❸ **2차 설문** _ 조사 주제에 대한 다양한 시각과 정보를 제공받은 조사 참가자들은 1차 설문에서 사용되었던 것과 같은 설문지에 다시 한번 응답을 하게 된다.

+ 공론조사에서 가장 중요한 것은 동일한 설문으로 구성된 1차 조사와 2차 조사 간에 발생하는 통계적으로 유의미한 '의사변경'을 확인할 수 있다는 점이다. 이는 정보가 충분하지 못한 상황에서 조사한 '피상적인 여론'과 정보와 자료를 접한 후 토론을 통해 형성된 '공론(公論)' 간에 분명한 차이가 있음을 잘 보여준다.

● **공론조사 실시 사례**

+ 공론조사는 1988년 미국 스탠포드 대학의 제임스 피시킨(James Fishkin) 교수가 '절차의 이론적 근거와 민주주의에의 기여'에 관해 발표한 이후 1994년 영국을 시작으로 미국, 덴마크, 호주 등 세계 각국에서 20여 차례 실시되었다. 비록 상황에 맞게 조금씩 수정된 형태로 시행되긴 했지만, 때면 1차 조사와 2차 조사 사이에 통계적으로 큰 차이를 보이는 것을 확인할 수 있었다. 예를 들면, 1994년 영국에서 최초로 시행되었던 '범죄 대응 방안에 관한 공론조사'에서 1차 의견 조사시 응답자의 57%가 '범죄자 수감에 효과적'이라고 했으나 2차 조사 시에는 38%로 줄어든 결과가 도출되었다. 좀 더 구체적인 해외 사례를 살펴보면 다음과 같다.

+ ① **호주의 공론조사 (Australia Deliberates)** _ 입헌군주제의 내각책임제인 호주는 1999년 11월로 예정되어 있던 공화제 개헌안에 대한 국민투표를 앞두고 1999년 9월부터 10월까지 호주 최초의 공론조사를 실시하였다. 전국적으로 무작위 추출된 347명의 호주 유권자들이 9월 초에 1차 설문조사를 했고 6주 뒤인 10월 22일부터 24일까지 캔버라의 구 국회의사당(Old Parliament House at Canberra)에 모여서 토론회를 가진 후, 2차 설문조사를 하였다. 그 결과 의회에 의해 대통령이 지명되는 안에 대한 찬성률이 20%에서 61%로 증가한 반면, 직접투표에 의해 대통령이 선정되는 안은 50%에서 19%로 떨어졌다. 입헌군주제를 계속하자는 의견에 대해서는 토론회 전에 26%가 찬성했으나 2차 조사에서는 15%로 하락하였다.

→ 공화제 개헌 관련 설문

	직접투표로 대통령 선출	의회가 대통령 지명	입헌군주제 유지
1차	50%	20%	26%
2차	19%	61%	15%
차이	-31%	+41%	-11%

+ ② 미국네브래스카 대체에너지 도입에 관한 공론조사 _ 네브래스카 공공에너지자원지부(Nebraska Public Power District, NPPD)는 2003년 8월 9일, 대체에너지를 계속 지원할지, 중단 혹은 확장해야 할지에 대해 109명의 전기 이용자들을 모아놓고 8시간 동안 토론회를 실시하였다. 참가자 후보들은 토론회에 앞서 대체에너지에 대한 설문조사에 응답하였다. 토론회에서는 무작위로 13~15명씩 8그룹으로 나뉘어 소그룹 토론을 하고 에너지 전문가와 이해관계자들에게 질문할 수 있는 시간을 가진 후, 전화로 했던 1차 조사와 같은 설문조사를 한 번 더 하였다.

→
대체에너지 도입에 대한 설문

	풍력	보존	천연가스	메탄	태양력	원자력	석탄	모른다
1차	47%	2%	3%	4%	23%	14%	6%	2%
2차	42%	21%	2%	7%	2%	10%	15%	1%
차이	-5%	+19%	-1%	+3%	-21%	-4%	+9%	-1%



+ 그 결과, NPPD가 가장 주력해야 할 대체에너지가 무엇이라는 질문에 다음과 같은 응답차이를 보였다.

+ 또 전기를 공급하는데 고려해야할 요인중 가장중요한 것이 무엇이라는 질문에 대한 응답도 다음과 같이 변화하였다.

→ 전기공급 시 고려해야 할 요인

	가격	환경오염	전력공급량	정전발생여부	지역경제에 이익 여부
1차	70%	49%	70%	54%	61%
2차	39%	42%	68%	47%	47%
차이	-31%	-7%	-2%	-7%	-14%

+ ③ 덴마크의 유로화 도입에 관한 공론조사 - 2000년 8월 25일~27일 동안 364명의 덴마크 유권자들이 남부 덴마크대학에 모여서 유로화 도입에 대한 토론회를 벌였다. 이 토론회에는 국무총리와 야당총재 등 유로화 도입에 찬성 또는 반대하는 단체의 저명한 대변인들이 참여했고, 토론회는 5시간 반 동안 전국에 방송되었다. 그 결과 유로화 도입에 대한 찬성률은 45%에서 51%로 6% 상승했고, 반대율도 36%에서 40%로 4% 상승했다. 하지만 모르겠다는 응답은 19%에서 9%로 10% 줄었다.

→ 유로화 도입에 대한 설문

	유로화 찬성	유로화 반대	모르겠다
1차	45%	36%	19%
2차	51%	40%	9%
차이	+6%	+4%	-10%

+ **④ 우리나라** _ 우리나라에서는 2003년 서울 외곽순환도로의 북한산 관통문제의 해결방안으로 공론조사가 검토되었던 적은 있지만, 불교계의 반대로 무산되었다.

+ 이번 8·31 부동산 정책에 국내 최초로 공론조사를 실행할 수 있었던 큰 원동력은 국민적 참여와 합의된 의견을 수렴하려는 부동산 정책입안의 기본철학이 공론조사에 부합했기 때문이었다.

+ 그리고 부동산 정책에 대한 국민들의 높은 관심과 복잡한 이해관계에 따른 저항가능성을 고려하여 적극적인 국민 참여와 정확한 여론 수렴이 필요하다는 정부 내 공감대가 형성됨으로써 공론조사 실행 과정 상의 어려움을 극복하고 최종까지 시행될 수 있었다.



- 1. 8·31 부동산 정책 공론조사 추진 배경 ● 2. 공론조사 실행 과정 ● 3. 공론조사 결과 ● 4. 공론조사 성과 및 개선과제 ●

_ 07 _

_ 19 _

_ 39 _

_ 57 _

2

- 공론조사 실행 과정



공론조사실행 개요



+ 공론조사는 크게 3단계로 나누어 진행되었다. 1단계는 과학적인 표본추출법에 의해 선정된 표본 집단을 대상으로 1차 설문조사를 실시하는 과정이었다. 2단계는 선정된 표본 집단이 부동산 정책에 대해 학습할 수 있도록 토론 자료집을 제작하여 배포한 후, 표본 집단 중 47명을 선정해 직접 대면토론을 하는 단계였다. 토론에 참여하지 않았던 464명을 위해서는 토론 과정을 촬영한 영상물을 배포하여 시청하도록 했다. 마지막 3단계에서는 1단계에서와 동일한 설문지로 2차 설문조사를 진행하여 의견이 어떻게 변하였는지를 추적하였다.

공론조사실행 절차

+ 이번 공론조사에는 조사 과정의 객관성 및 공정성을 확보하기 위해 검증 과정을 다각도로 적용시켰다. 공론조사의 각 절차마다 자문위원회*의 토론 및 검토과정을 거쳤고, 토론 자료집 제작과정에서도 외부 전문가들의 의견을 수렴하였다. 내용구성 또한 이슈에 대한 찬반 주장을 같은 비율로 구성하였다.

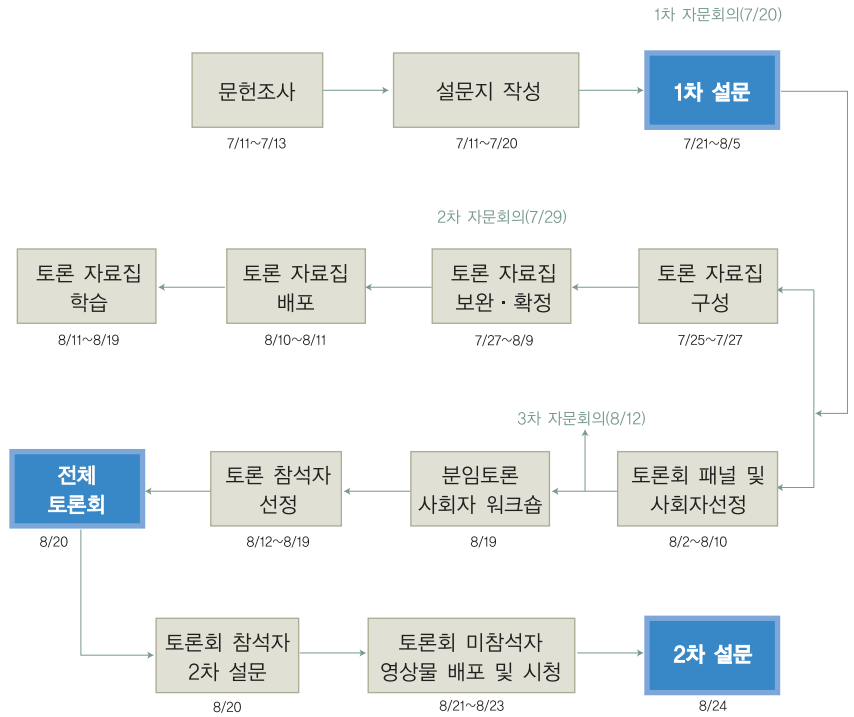
+ 조사 참여자(511명) 선정 시 지역별·성별·연령별 비례에 따른 할당 및 무작위 추출법을 활용했으며, 토론 참여자(47명)도 적극적인 토론 참여 의사, 거주형태, 정책에 대한 동의 정도, 연령, 성별 등 다양한 요소들을 고려하여 선정하였다. 전문가 패널 토론 시에도 공신력 있고 신뢰할 수 있는 사회자를 섭외하고 (정관용, KBS 생방송 심야토론 진행자), 전반적인 부동산 정책 추진 방향에 대한 찬반을 고려하여 전문가를 2명씩 패널로 참여시켰다.

* 자문위원(3명) : 한신대학교 광고홍보학과 문철수 교수, 배제대학교 행정학과 정연정 교수, 건국대학교 경제학과 김진영 교수





정책 공론조사 실행 과정



1단계
1차 설문조사

● 조사 참여자 선정 기준

- + 공론조사는 공공정책에 대한 이해관계가 높은 사람들을 대상으로 실시되어야 한다. 따라서 우선 부동산 집값 상승의 진원지이며 부동산 정책에 가장 민감한 지역인 서울·수도권 지역을 모집단으로 선정하고, 이 모집단을 대상으로 지역별·성별·연령별 비례에 따라 표본수를 할당하였다.
- + 또 제공하는 정보자료와 토론촬영 영상물을 능동적으로 학습할 의지가 있는지, 그리고 2차 설문조사에도 참여할 수 있는지의 여부도 표본을 추출할 때 고려되었다.
- + 전국 단위 조사의 경우 지역별 표본수를 고려하여 적어도 1,000명 이상을 표본으로 선정해야 한다. 하지만 대면 토론을 진행해야 하는 공론조사의 특성을 고려하여 500명을 대상으로 조사하기로 하였고, 중간에 탈락자가 생길 것에 대비하여 11명을 추가, 총 511명을 표본으로 추출하였다. 그리고 이들을 대상으로 7월 21일부터 8월

5일까지 심층면접 조사 형식을 통해 1차 설문조사를 실시하였다. 표본오차는 95% 신뢰수준은 ±4.3%였다.

→

조사 참여자 선정 기준

<p>제1단계 인구비례에 의한 지역별 층화/ 성·연령별 할당</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 3개 광역시도별(서울·경기·인천) 20~69세 인구의 성·연령별 비례에 따른 표본수 할당(2004년 12월말 기준 통계청 발표 인구수)
<p>제2단계 권역별 비례 할당</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 광역시도별로 할당된 표본을 광역시도 내 권역별 인구비례에 따라 할당
<p>제3단계 조사지점 추출</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 권역별로 할당된 표본을 바탕으로 무작위 추출을 통해 지방자치단체(시군구) 선정 · 단, 한개의 지방자치단체에서 조사할 수 있는 대상자를 10~15명(도시지역 10명, 농촌지역 15명)으로 한정 · 선정된 지방자치단체에서 무작위 추출을 통해 조사지점인 읍/면/동 지역을 선정. 필요시 인접 지역으로 확대 * 무작위 추출은 표본 추출용 software를 활용
<p>제4단계 조사가구 및 응답자의 선정</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 조사지점에서 첫 번째 방문가구를 선정 · 비례 할당에 따라 이미 배부된 할당표(성별·연령별)에 맞는 조사 대상자를 선정 · 최초 방문가구에서 기준에 맞는 조사 대상자가 없을 경우 옆집으로 차례로 이동하면서 응답자 선정

※ 표본추출 후 소득·주택규모 등을 검증한결과 고른 분포를 보이고 있었음

● 조사 참여자 분포 현황

+ 인구비례에 따라 서울지역 거주자가 236명, 경기지역 거주자 218명, 인천지역 거주자 57명으로 구성되었으며, 20대는 122명, 30대 156명, 40대 130명, 50대 66명, 60대이상 37명이 조사에 참여하였다.

+ 조사 참여자의 거주별 분포를 보면, 주거 형태는 자가 360명(70%), 전세 128명(25%), 월세 21명(4.1%)이며, 이는 전국기준의 자가, 임대 비율과 대체로 비슷하게 형성되었다. 참고로 우리나라 주택소유 비율은 2004년을 기준으로 서울 52.3%, 전국 62.9%로 조사되어 있다.

+ 현재 거주하고 있는 주택의 규모는 '30~35평'이 178명(34.8%), '25평 미만' 134명(26.2%), '25~30평' 100명(19.6%), '35평 이상'은 99명(19.4%)인 것으로 조사되었다. <별첨1>

● 조사 내용

+ 조사 내용은 크게 주택에 대한 기본적인 인식과 부동산 개별 정책을 세분화한 세제부문, 공급부문, 거래투명성 확보, 공영개발 등으로 나누었다. 각 항목에 대해서는 개별 정책방향에 대한 의견(찬반), 개별 정책들의 찬반의견에 대한 근거나 주장 등 논쟁이 되는 사실을 중심으로 응답자들의 공감 또는 동의 여부를 파악할 수 있는 항목으로 설계하였다. <별첨4>



구분	주요 조사내용
주택에 대한 인식	· 주택에 대한 기본 인식 · 희망 거주 주택 형태 및 규모 · 주택 구입 희망 지역
부동산 정책에 대한 의견	· 부동산 정책 추진 시 정부개입 정도 · 부동산 정책 인지도 및 관심도 · 각 부동산 정책별 인지도 · 부동산 정책의 핵심방향별 중요도 평가 · 가장 중요한 부동산 정책 방향 · 부동산 세제 관련 정책별 중요도 · 전반적 부동산 세제 관련 정책에 대한 찬성도 · 부동산 공급 정책별 동의도 · 가장 중요한 부동산 공급 정책
부동산 정책 관련 논쟁에 대한 동의도	· 부동산 세제 관련 논쟁별 동의도 · 양도세 실거래가 과세 2007 → 2006년 조기 시행 동의도 · 종합부동산세의 세대별 합산과세 동의도 · 부동산 공급 정책에 대한 논쟁별 동의도 · 판교신도시 개발 시 공영개발 도입에 대한 동의도 · 공영개발의 적용범위에 대한 의견 · 공영개발에 관한 주장별 동의도
응답자 특성	· 거주지역, 성별, 연령, 직업, 학력, 소득수준 · 동거가족, 거주주택 규모, 형태 등



● 조사원 교육과정

+ 심층면접 조사에 경험이 많은 전문 조사면접원들을 중심으로 공론조사에 적합한 조사원을 선발하였다. 조사의 목적과 내용, 조사체계에 따른 조사원칙, 질문지 작성방법, 면접 시 주의사항, 예상되는 돌발 상황대처 방안 등을 숙지시키기 위해 7월 23일 조사원 교육을 실시하였다.



+ 조사원은 부동산 정책에 대한 내용을 사전에 숙지하고 원활한 조사 진행을 위해 2회 이상의 연습면접을 실시하였다. 공론조사 책임연구원이 실시현장에 상주하여 실제 조사여부, 실사 진행 원칙 준수여부 등을 감독하였고, 조사의 신뢰성을 확보하

기 위해 면접원별로 회수된 질문지의 20%를 무작위로 선정하여 전문 검증원의 검증을 실시하였다.

토론 자료집 학습

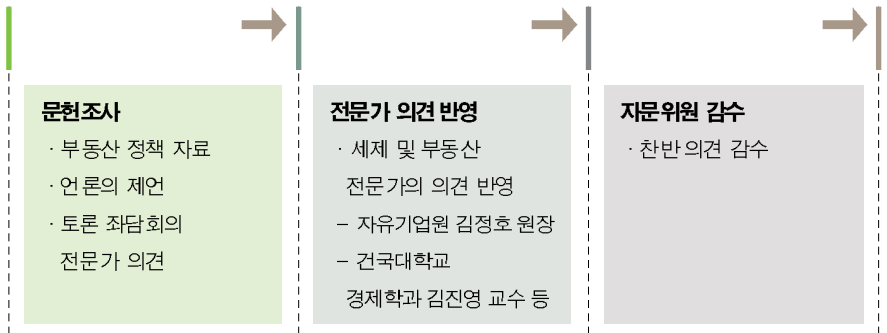


+ 1차 설문조사 완료 후 8월 10일부터 11일까지 양일간 설문조사 참여자들에게 부동산 정책에 대한 찬반의견이 정리된 토론 자료집을 배포하였다. 그리고 토론자에게는 8월 20일 토론이 진행되기 전까지, 토론 미참여자에게는 전체토론의 동영상 시청하기 전까지 자료집을 충분히 학습하도록 조사원이 직접 전화와 문자 메시지를 통해 독려하는 과정을 거쳤다.

+ **① 토론 자료집 작성 과정** 토론 자료집 작성은 공정한 구성을 위해 3단계의 과정을 거쳤다. 먼저 부동산 정책 관련 자료와 언론의 제언 그리고 각종 토론 및 좌담회 등에서 제기됐던 전문가들의 의견을 취합하여 정리하였다. 이렇게 정리된 자료에 세계 및 부동산 관련 전문가(자유기업원 김정호 원장, 건국대 김진영 교수)의 의견을 반영한 후, 마지막으로 찬반 의견의 객관적 기술을 검토하기 위해 자문위원의 감수를 거쳤다.



토론 자료집 작성과정



+ ② **토론 자료집이 갖춰야 할 조건** - 공론조사의 신뢰성 확보를 위해서 토론 자료집도 역시 객관적이고 공정한 내용으로 구성되어야 한다. 그래서 각 항목별로 찬성 측과 반대 측의 의견을 동일한 양으로 구성하고, 부동산 정책 쟁점에 대한 의견을 상세히 기술했다.

+ 또 찬성과 반대 의견 중 배치 여부에 따라 편견이 개입되는 것을 방지하기 위하여 ‘찬성’·‘반대’라는 명칭보다는 ‘주장 1’과 ‘주장 2’로 명명하고 찬반 의견 순서를 항목마다 다르게 배치하였다.

→
토론 자료집 구성 예시

<p>3. 종합주동상세 과제기준을 넣는 2020주택의 경우 1채권을 포함시키고 또지라도 종합주동상세를 과제사여야 한다.</p> <p>주장 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 2020 주택의 주택 - 지목이 2020 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ 	<p>주장 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 종합주동상세 2020 주택의 주택 - 지목이 2020 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ
<p>5. 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 가격을 안정 시키기 보다는 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다.</p> <p>주장 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. 	<p>주장 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. <input type="checkbox"/> 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다. ● 강남지역에 관리형 아파트 공급을 확대하는 것은 조세와 부가세 부담을 줄임으로써 세력화기 위한 틀림 수 있다.

+ ③ **토론 자료집의 구성** 참여자가 자료집의 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 1차 설문지의 질문과 같은 순서로 토론 자료집의 목차를 구성하였다. 자료집의 목차는 다음과 같고, 쟁점별로 찬반주장의 근거 자료가 수록되었다.

→
토론 자료집 목차

대구분	쟁점
1. 부동산 정책 일반	정부 개입 필요성 여부
2. 거래 투명화	부동산거래 시 실거래가로 신고
3. 부동산 세제 개편	보유세 강화, 거래세 인하
	종합부동산세의 과세 기준을 9억에서 6억원으로 인하 적용
	고가 주택일 경우라도 1세대 1주택자는
	종합부동산세의 증과세 적용 대상에서 제외
	종합부동산세의 개인별 과세에서 세대별 과세로 전환
	고가주택·다주택 보유세 부담 상한선 확대 및 폐지
	양도소득세 증과세 대상을 1세대 3주택에서 1세대 2주택으로 확대
4. 부동산 공급정책	양도소득세 실거래가 과세 조기 시행(2007년에서 2006년으로)
	중대형 아파트의 수요 증가에도 불구하고 정부 규제로 공급이 억제되어 가격 급등
	서울 및 서울 인접지역에 대한 안정적 택지 공급
	강남권 재건축 아파트 규제 완화로 중대형 아파트 수요 충족
	개발이익 환수를 전제로 한 재건축·재개발 규제 완화
5. 부동산 공영개발	강남권 중대형 아파트 공급 확대는 투기 수요를 충족시키는 결과
	공영개발로 분양·임대 주택 공급 확대
	판교 신도시 개발에 공영개발을 적용하여 아파트 가격 급등 문제 해결
	공영개발의 적용 범위를 신도시, 강북재개발 등까지 확대 필요
	공영개발을 할 경우 개발이익 환수 용이
	강북 재개발 시 공영개발을 통해 환수한 이익으로 재원 조달 가능
낮은 분양가로 최초분양자의 차익 확대에 따른 투기의 가능성	

+ 찬성의견의 기초 자료는 재경부 내 실무팀(홍보기획팀)에서 부동산 정책 기본 자료를 바탕으로 구성하였고 반대 측 논리는 공론조사의 실행을 담당하는 (주)메타 커뮤니케이션즈의 책임 하에 언론보도 내용, 전문가 인터뷰, 관련 문헌, 교수·연구원 인터뷰 등 자료를 바탕으로 정리하였다.

+ 토론의 목적은 일반 국민들이 토론하는 과정을 통해서 서로의 의견을 상호 교환함으로써 이슈에 대해 심도 있게 생각할 기회를 제공한다는 데 있다. 조사에 참가한 사람들이 쟁점에 대한 새로운 정보를 다른 사람으로부터 받음으로써 자신의 의견을 확고히 하거나 변화시킬 수 있는 기회를 제공하는 것이 공론조사의 핵심이다.

+ 8.31 부동산 정책 공론조사의 경우, 1차 조사참여자 중 일부만 토론에 참여하였기 때문에 토론 미참여자에게는 토론 장면을 촬영하여 시청할 수 있도록 장치를 마련해 간접적인 토론 참여 기회를 제공하였다.

● 토론 참여자 후보 선정기준과 선정과정

+ ❶ 1차 설문 조사시 토론 참여 의사를 미리 확인하여 실제 토론 참여 대상자를 선별하는 과정을 거쳤다. 전체 조사참여자 중 토론 참여 의사가 있는 사람들은 모두 277명이었다.

+ ❷ 설문 항목 중 ‘부동산 정책 추진 시 정부의 개입 정도’에 대한 태도를 기준으로 토론 참여자를 선정하였다. ‘정부개입 필요(0점)’와 ‘정부개입 불필요(10점)’의 11점 척도로 분류한 응답 결과에 대해 양극단 점수(0~1점, 9~10점)를 제외한 나머지 응답자를 3개의 집단으로 분류하였다. 극단적인 응답자를 토론 참여 대상자에서 제외한 이유는 이들의 경우 확고한 입장을 갖고 있기 때문에 토론에 참여하더라도 입장을 바꿀 가능성이 낮을뿐만 아니라, 오히려 입장이 뚜렷하지 않은 다른 토론 참여자들을 선동하는 역할을 할 것이라고 판단하였기 때문이다. 이는 공정한 조사결과 산출에 어려움을 줄 것이라는 자문위원들의 의견을 참고로 하여 결정되었다.

* • 부동산의 공공성을 인정하는 집단(2~3점)

• 부동산의 공공성에 대해 중립적인 집단(4~6점)

• 부동산의 공공성을 인정하지 않는 집단(7~8점)

+ ③ 1차 설문조사에서 응답자 간에 찬반이 크게 나뉘었던 '강남권 재건축 규제 완화를 통한 중대형 아파트 공급 확대(5점척도)' 문항에 대해 양극단의 응답자(1점, 5점)는 제외하고, 2~4점 사이로 응답한 사람들을 비슷한 비율로 최종 선정하였다.

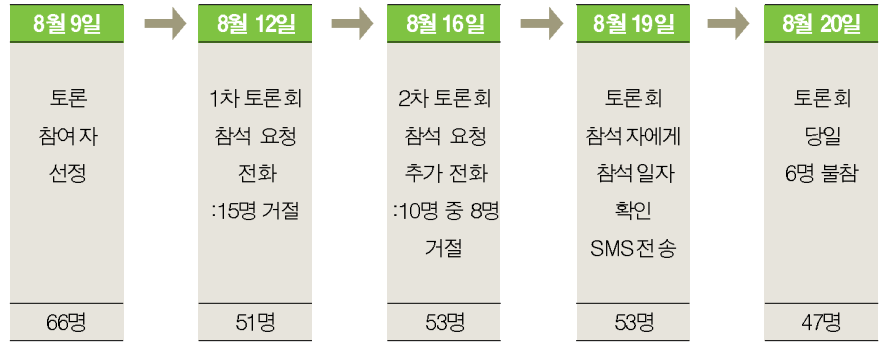
+ ④ 3단계까지 선정된 사람들 중 주택소유비율을 자가:임대 = 6:4 가 되도록 조절하여 66명을 토론 참여 후보자로 선정하였다. 2004년 기준으로 전국 주택소유비율이 62.9%인 것을 반영한 것이다.

+ ⑤ 선정된 66명에게 8월 12일에 토론 참여 요청 전화를 실시하였으나 15명이 거절하였다. 그래서 51명의 토론 후보자가 선정되었다.

+ ⑥ 8월 16일에 토론 참여 의사를 밝혔지만 후보 대상으로 선정되지 않은 211명 중 1차 토론 요청 전화에서 거절한 15명과 비슷한 조건을 가진 10명을 선정하여 8월 16일 2차로 토론 참여 요청 전화를 하였고, 그 중 2명이 이에 승낙하였다. 이에 따라 최종 토론 참여자는 53명으로 결정되었다. 이는 원래 계획인원 50명에 만일의 상황을 감안해 3명을 여유 있게 선정한 것이다.

+ ⑦ 하지만 토론 당일, 6명이 사전 통보 없이 불참하여 결국 총 47명만이 토론에 참여하게 되었다.

→ 토론 참여자 선정 과정



● 토론 개요

- 일시 : 2005년 8월 20일 토요일 오전9시 30분 ~ 오후5시
- 장소 : 삼성동 코엑스 컨퍼런스 센터 313호
- 세부일정

→ 토론 세부일정

시간	진행	세부 내용
09:00~09:30(30분)	토론자 집결	- 토론자 등록
09:30~12:30(180분)	분임 토론	- 분임 토론 진행
12:30~14:00(90분)	점심식사	- 그룹별 점심식사 및 휴식 - 전체 토론 패널 집결
14:00~16:30(150분)	전체 토론	- 전체 토론 진행
16:30~17:00(30분)	폐회 및 2차 조사	- 전체 토론 마무리 - 2차 조사 진행



● 분임 토론

+ 전문가를 배제한 상태에서 일반인들로 구성된 참여자들끼리 자유롭게 토론하며 정보를 공유하고, 오후에 있을 전체 토론에서 전문가 패널에게 질문할 사항에 대해 합의하도록 하였다.

+ **① 그룹별 토론 참여자 배치 기준** _ 자유로운 의견 교환을 위해 그룹별로 동질적인 성격의 사람들로 구성되도록 성별과 연령을 기준으로 47명의 토론 참여자를 5개의 그룹으로 나누었다.

+ 또 앞서 토론 참여자를 선정하면서 고려했던 ‘부동산 정책에 대한 정부 개입 정도’에 따라 분류된 세 집단*이 각 그룹에 고르게 분포되도록 구성하였다.

+ 각 그룹별로 토론자 10명 또는 11명, 토론을 진행할 사회자 1명, 그리고 토론 내용 기록자 1명과 보조요원 1명이 참석하였다.

+ **② 진행원칙** _ 세계관련/공급확대/공영개발 이슈를 고르게 다루되, 세부 항목은 분임 토론 참가자들의 선호도에 따라 선정하였다. 토론에 앞서 참가자들에게 Issue Sheet를 배포하여 이슈별로 가장 토론하고 싶은 항목 3가지를 고르도록 하였다. 각 그룹별로 토론 참여자들의 Issue Sheet를 모아서 각 이슈별로 가장 선호도가 높은 3개 항목을 산출하여 이에 대해 토론을 진행하였다.



→

Issue Sheet

분임 토론 주제선정을 위한 설문

I. 부동산 세제 개편 (3가지를 골라 1,2,3으로 순위를 선택해주세요)		
	내용	선택
1	“부동산 보유세는 높여도, 실수요자의 거래를 활성화하기 위해 거래세는 인하해야 한다.”	
2	“주택에 대한 종합부동산세 과세 기준을 낮추어야 한다.(현행 9억원)”	
3	“종합부동산세 과세 기준을 넘는 고가주택의 경우 1채만을 보유하고 있더라도 종합부동산세를 과세 하여야 한다.”	
4	“종합부동산세 과세 방법은 세대별 과세로 전환하여야 한다.”	
5	“고가주택, 다주택에 대한 보유세 부담 증가를 상한선(전년도의 150%)은 확대되거나 폐지되어야 한다.”	
6	“양도세를 중과세하는 대상을 현행 1가구 3주택자에서 1가구 2주택자로 확대하여야 한다.”	
7	“양도소득세를 실제 거래가격을 기준으로 부과하는 제도는 2007년에 도입될 예정이나, 부동산 시장 안정을 위해서는 2006년으로 도입을 앞당겨야 한다.”	
II. 부동산 공급 확대 정책 (3가지를 골라 1,2,3으로 순위를 선택해주세요)		
	내용	선택
1	“중대형 아파트의 수요증가에도 불구하고 정부 규제로 공급이 억제되어 아파트가 격이 급등하였다.”	
2	“서울 및 서울 인접 지역의 택지공급이 확대되어야만 주택 공급 부족을 해소할 수 있다.”	
3	“강남권 재건축 규제 완화를 통해 중대형 아파트 공급을 증가시켜야 한다.”	
4	“재건축·재개발을 할 경우 개발이익 환수 장치가 먼저 마련되어야 한다.”	
5	“강남지역에 중대형 아파트 공급을 확대하는 것은 가격을 안정시키기 보다는 오히려 투기수요를 촉발시켜 아파트 가격만 높일 수 있다.”	

III. 부동산 공영개발 (3가지를 골라 1,2,3으로 순위를 선택해주세요)

	내용	선택
1	“공영개발을 통해 분양·임대주택 공급을 확대해야 한다.”	
2	“판교 신도시 개발과 관련한 아파트 가격 급등 문제를 해결하기 위해서는 공영개발을 적용해야 한다.”	
3	“판교신도시뿐 아니라 투기수요가 있는 신도시, 강북 재개발 등에도 공영개발을 확대 적용하여야 한다.”	
4	“공영개발을 통해 신도시 또는 대단위 아파트 단지를 개발할 경우 개발이익 환수가 용이하다.”	
5	“강북 재개발 시 교육, 교통 등 지역 인프라는 재정부담 없이 공영개발을 통해 환수한 이익만으로 충당할 수 있다.”	
6	“공영개발을 할 경우 분양가가 낮아지므로 아파트의 품질 저하, 부실시공이 우려됨은 물론 최초분양자에게 시세 차익만 안겨줄 수 있다.”	

+ 3시간 동안 각 이슈당 3개 항목씩 총 9개 항목에 대해 토론해야 했으므로 각 항목 당 배정 시간을 20분으로 하였다.

+ 사회자는 FGI 전문가, 리서치 컨설턴트, 교수 등이 담당하였으며 모든 참석자들이 골고루 토론에 참여하도록 유도하는 역할을 하였다. 이견이 크거나 논쟁이 되는 이슈를 중심으로 토론 참여자들이 전체 토론시 논의할 안건을 선정하도록 합의를 이끌어 냈다. 또한 사회자 개인의 의견이나 지식을 직접적으로 전달하는 것을 방지해 토론 과정 상에서 발생할 수 있는 오류 등을 배제하였다.

④ 분임토론 주요 내용 요약

- 시민들은 강력한 투기 억제 정책을 폭넓게 지지: 비교적 중도적인 성향을 가진 시민들의 토론회였음에도 불구하고 다수의 시민들은 장기적인 부동산 가격 안정을 위해서 강력한 투기 억제 정책이 필요하다는 데 공감을 하고 있었다. 특히 여성층의 지지성향이 높았다.
- 종합부동산세 등 세제 개편에 대해 구체적인 정보가 부족: 종합부동산세의 도입은 지지하지만 상당수가 종합부동산세에 대한 구체적인 내용을 모르는 상태였다. 특히

보유세와 양도세 그리고 거래세 등 조세제도에 대해서는 대부분의 참석자들이 잘 이해하지 못하고 있었다. (부과절차 및 조세의 목적등)

- **공영개발은 지지하지만 임대주택에 대해서는 거부감 표명** : 공영개발을 통해서 저렴한 서민주택이 안정적으로 다량 공급되는 것은 지지하고 있었다. 하지만 동시에 임대주택이 갖고 있는 부정적인 이미지가 개선되기를 강력하게 희망하고 있었다.
- **공급정책에 대해서는 합리적인 확대 선호** : 정부의 강력한 세제정책에 대해서는 지지도가 상당히 높았으며, 공급정책에 대해서는 합리적인 선에서의 공급 확대가 필요하다는 점을 인정하고 있었다.
- **강남 재건축 규제 완화에 대해 엇갈린 찬반 의견** : 연령별·지역별로 다른 입장을 견지하고 있었다. 연령이 낮을수록 투기 억제를 위한 세제정책이 정착된 이후 규제를 완화에 주어도 괜찮다는 의견을 갖고 있었다.

● 전체 토론

+ **① 진행원칙** _ 사회자 주관 하에 진행하였고 찬성과 반대 각 2명씩, 총 4명의 전문가 패널들이 각 이슈에 대해 찬반의견을 주장했으며, 분임토론에 참석했던 사람들은 토론을 경청했다.

+ 찬반 측 전문가 패널은 참가자들의 질문에 대해 동일한 횟수의 발언 기회를 가졌다. (예: 찬성측 패널이 먼저 대답할 경우 반대측 패널도 발언기회를 1회 갖는 형식) 단, 부연 설명이 필요한 경우에는 사회자 재량에 따라 찬반 패널에게 발언 기회를 추가로 제공하였다. 토론은 '세제 개편 → 공급 확대 → 공영개발' 순서로 진행되었다. 세부 토론 항목은 각 분임 토론에서 합의한 최종 질문을 바탕으로 세제, 공급, 공영개발 등 각 영역별로 가장 많이 거론된 쟁점으로 선정하였다.



+ ② 토론 사회자 _ 정관용 (現 KBS 생방송 심야토론 진행자)

+ ③ 전문가 패널

• 선정기준 : 전반적인 부동산 정책추진 방향에 대한 찬성/반대

• 찬성 측:

- 전강수 (대구가톨릭대 경제통상학부 교수, 경실련 토지구택위원장)

: 보유세 강화, 종합부동산세 과세기준 인하, 강남권 재건축 규제 완화 반대

- 김성식 (LG경제연구원 연구위원):

다주택 보유세 대폭 강화 찬성, 공영개발 부분적 찬성

• 반대 측:

- 박재룡 (삼성경제연구소 정책연구센터 수석연구원):

시장원리 중시, 보유세 강화 반대

- 서승환 (연세대 경제학과 교수):

공영개발 반대, 보유세 강화 조치의 가격안정 효과 미미 주장

+ ④ 기타 지원 인력 _ 토론 미참여자에게 전달할 동영상 제작을 위해 토론 내용 촬영 스태프 3명, 토론 내용 기록자 1명과 보조요원 3명을 배치하였다.

+ ⑤ 전체 토론 주제

→
전체 토론 주제

세제개편	종합부동산세의 과세 기준을 9억에서 6억원으로 인하 적용
	1세대 2주택 이상 양도소득세 세율 인상
공급확대	종합부동산세의 개인별 과세에서 세대별 과세로 전환
공영개발	강남 재건축 규제 완화
	공영개발 적용 범위

● 토론 미참여자 영상물 시청 (8. 21 ~ 8. 23)

• 1차 설문조사에 참여한 511명 중 토론회에 참석하지 않은 464명에게 전체 토론 과정을 담은 동영상물을 보내주었다. 2차 설문조사를 하기 전까지 시청·학습하도록 전화와 문자 메시지를 통해 권유함으로써 토론회 참석자와 동일한 양의 정보를 학습할 수 있도록 유도하였다.

• 동영상은 CD·비디오 제공, 인터넷 홈페이지(www.publicopinion.or.kr)를 통한 다운로드 중 응답자가 편리한 형태로 선택할 수 있도록 하였다.

● 설문조사 방법

+ 토론 참가자(47명)를 대상으로 전체 토론을 마친 직후 1차 조사와 동일한 설문지를 이용하여 2차 조사를 실시하였다. 토론 미참여자들(464명)은 8월 20일~23일 동안 토론회 동영상물을 시청하도록 한 후 2차 조사를 하였다.

+ 당초 1차 조사에서는 511명을 대상으로 하였으나 해외출장, 입원 등 개인사정으로 인해 2차 조사에서는 486명(토론참여자 47명 포함)만 설문에 응답하였다(표본 마모율5%). 그러나 당초 511명의 응답자 분포와 25명이 탈락한 후 486명의 응답자 분포에는 변화가 거의 없었다.

+ 이에 따라 1·2차 설문 모두에 응한 486명의 조사 결과를 비교·분석하여 부동산 정책에 대한 의견변화 정도를 측정하였다. <별첨3>

※ 조사 과정의 객관성 확보를 위해 참여자의 의견변화에 영향을 미칠 수 있는 '1차 조사결과 및 토론 진행 과정'을 2차 설문 조사 시까지 비공개함으로써 결과에 영향을 미칠 수 있는 모든 외적 요소를 사전에 차단하였다.

중간 탈락자 현황

2차 조사를 하기에 앞서 토론 자료집과 토론회 영상물 시청을 당부하는 과정에서 6명이 개인 사정을 이유로 2차 조사에 응하기를 거절했다. 그 후, 8월 20일에서 23일까지 2차 조사를 실시하는 과정에서 전화통화가 안되거나 토론 자료집을 학습하지 않고 토론회 영상물을 시청하지 않은 19명이 2차 조사에서 배제됐다. 그래서 1차 조사 응답자 중 총 25명이 2차 조사 때 탈락하였다.



- 1. 8·31 부동산 정책 공론조사 추진 배경 ● 2. 공론조사 실행 과정 ● 3. 공론조사 결과 ● 4. 공론조사 성과 및 개선과제 ●

_ 07 _

_ 19 _

_ 39 _

_ 57 _

3

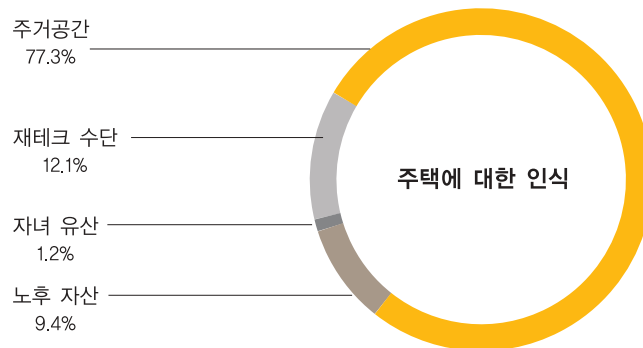
공론조사 결과



* <별첨 2> : 1차 조사 주요항목별 결과표

1 부동산(주택)에 대한 전반적인 인식 정도

+ 응답자의 77.3%가 주택을 '삶을 살아가는 주거공간'으로 인식하고 있었다. 한편, 12.1%는 '재테크의 수단', 9.4%는 '노후 보장을 위한 자산'이라는 인식을 하고 있어 전체 응답자의 22.7%가 주택을 재산증식 및 활용을 위한 자산으로 판단하고 있었다.



+ 응답자들은 '분당' (114%), '강남' (108%) 거주를 가장 많이 희망하고 있었다. 이는 최근의 강남·분당 지역의 부동산 과열분위기를 반영하고 있는 것으로 보여진다. 또한 '아파트' (382%)와 '전원주택' (342%) 형태를 선호하며, 희망주택 규모는 '30~35평'에 대한 선호비율이 38.9%, '40~45평'에 대한 비율이 19.8%인 것으로 조사되었다.

2 부동산 정책 전반에 대한 의견

● 정책 추진 시 정부 개입 : 개입 불필요 = 56.2% : 30.6%

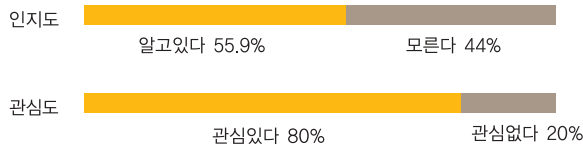
+ 정부가 부동산 정책을 추진하는 데 있어 고려해야 할 방향에 대해 '공공이익을 위해 정부가 어느 정도 개입해야 한다'는 관점과 '정부 개입없이 자유로운 매매가

이루어져야 한다'는 관점을 양극단으로 하여 11점 척도로 평가하였다. 그 결과 56.2%가 '어느정도 개입해야 한다'는 의견을 나타내었다.

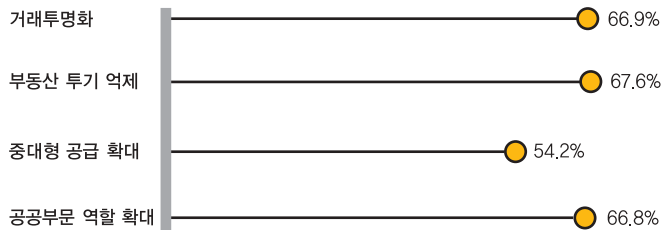
● 8·31 부동산 정책에 대한 높은 관심도

+ 8·31 부동산 정책에 대한 인지도(55.9%)와 관심도(80%)는 모두 높았으나, '모른다'는 응답비율도 44%에 달했다. 특히 부동산 자산이 클수록 정책에 높은 관심 표명하고 있었다. 인지도에서 '거래투명화'(66.9%), '부동산 투기 억제'(67.6%), '공공부문 역할 확대'(66.8%)에 대한 비율이 비교적 높았다. 또 '세제 개편을 통한 부동산 투기 억제'(67.6%)보다 '주택수요 변화에 부응하는 공급정책'(54.2%)에 대한 인지도가 상대적으로 낮았다.

부동산 정책에 대한 인지도·관심도



부문별 부동산 정책 인지도

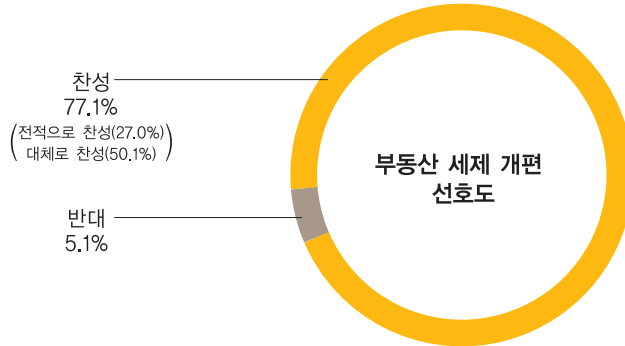


+ 4대 주요 핵심정책 방향 중 중요도 순위는 '공공부문의 역할 확대'(46.0%), '세제 개편을 통한 부동산 투기 억제'(24.5%), '거래투명화'(15.5%), '중대형 아파트 공급 확대'(13.3%) 순으로 나타났다. 각각의 정책별 중요도는 '부동산 투기 억제'(81.2%)와 '공공부문 역할 확대'(76.7%)가 비슷하게 높은 평가를 받았다.

3 정책관련 이슈에 대한 동의 정도

■ 부동산 세제 개편

+ 응답자의 77.1%가 전반적인 부동산 세제 개편 방향에 대해 찬성 입장을 보였으며, 반대는 5.1%에 불과했다.



+ ① 응답자들은 '1세대 1주택자 세부담 완화' (83%)와 '1세대 2주택 이상 양도소득세 세율 인상' (73.2%)을 가장 중요한 정책으로 인식하고 있었다.

+ ② '1세대 1주택자는 고가 주택소유자라도 종합부동산세의 중과대상에서 제외해야 한다'는 의견에 52.1%가 찬성하는 반면, 33.8%는 반대하는 것으로 나타났다. 그러나 구체적인 사례를 제시한 후 1주택자의 종합부동산세 적용 필요성에 대해 질문하자 55.1%가 찬성함으로써 응답의 일관성이 떨어졌다. 이는 정책에 대한 정확한 이해가 부족한 데 따른 결과로 판단된다.

+ ③ 현행 종합부동산세 정책은 만약에 8억원짜리 아파트를 부부가 각각 보유하고 있는 경우, 총 금액이 16억원임에도 불구하고 개별적으로 9억원이 넘지 않아 종합부동산세가 과세되지 않는 문제가 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해 개인별 과세가 아닌 세대별 과세를 적용해야 한다는 주장에 대해 응답자들은 '전적으로 찬성한다' (23.9%), '대체로 찬성한다' (49.3%) 등 73.2%가 찬성하는 입장을 보였다.

+ ④ 양도소득세를 증과세하는 다주택 보유자의 범위를 현행 3주택에서 2주택으로 확대해야 한다는 의견에 대해서는 '매우 동의한다' (18.0%), '어느 정도 동의한다' (39.3%) 등 57.3%가 찬성하는 것으로 나타났다.

+ ⑤ 2007년부터 실시기로 되어 있는 양도소득세 실거레가 전면 과세 시기를 2006년도로 앞당겨 시행하자는 의견에 대해 '전적으로 찬성한다' (11.2%), '대체로 찬성한다' (43.1%) 등 54.3%가 찬성하는 의견을 보였다. 한편, 12.9%만이 '반대한다'고 응답했다.

■ 부동산 공급 정책

+ 생활이 윤택해지면서 중대형 아파트의 수요가 늘어나고 있다. 조사 참여자들도 중대형 공급 확대를 선호하지만 투기 가능성에 대해서는 우려하는 성향을 보였다. 57.1%가 '정부의 중대형 평형 규제 정책으로 공급이 원활하지 않다'고 생각하였으며, 49.1%가 '재건축 규제 완화를 통해 중대형 아파트 공급을 확대해야 한다'는 의견을 제시했다. 그러나 60.2%는 '강남의 중대형 아파트 공급은 투기로 이어질 것'으로 우려했고, 57.1%는 '강남권 가격 급등의 원인이 투기 수요 때문이므로 중대형 아파트 공급을 확대할 필요가 없다'고 답변했다.



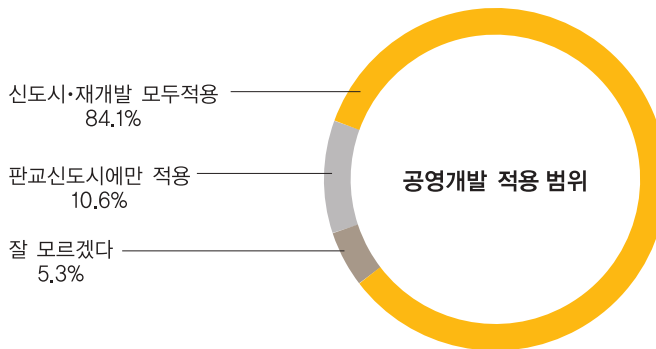
→
공급관련 이슈 동의도(%)

	매우 동의	대체로 동의	보통	대체로 동의 안함	매우 동의 안함	잘 모름
1) 정부 규제 정책으로 공급이 원활하지 않아 문제	8.4	48.7	25.0	9.2	6.7	2.0
2) 재건축 아파트 규제 완화를 통한 중대형 아파트 공급	11.0	38.2	28.8	13.7	5.7	2.7
3) 강남권 중대형 아파트 공급 확대는 투기 수요를 충족시키는 결과	25.0	35.2	19.0	13.5	5.7	1.6
4) 강남권 가격 급등의 원인은 투기수요 때문, 중대형 아파트 공급을 확대할 필요없음	16.0	41.1	17.6	15.1	7.6	2.5

+ ❶ 국민들의 공급정책에 대한 중요도 순위는 (i) 서민주거안정을 위해 공영개발로 분양주택과 임대주택의 공급을 확대(79.6%), (ii) 서울·수도권에 대한 안정적 택지공급(75.7%), (iii) 주택공급 확대를 위해 개발이익 환수를 전제로 한 재건축·재개발 규제 완화(62.6%) 순으로 나타났다.

+ ❷ '재건축·재개발 규제 완화가 주택공급 확대에 효과적이라고 생각하는가'에 대해서는 57.3%가 '그렇다' 라고 응답하였다.

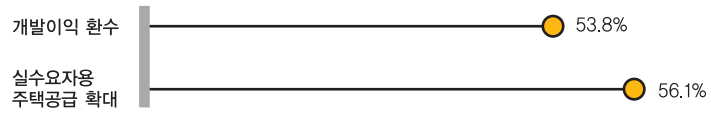
■ 공영개발을 통한 주택공급



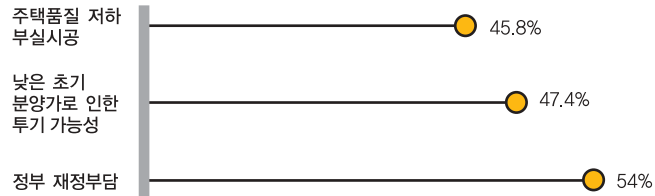
+ 공영개발의 적용 범위에 대해 84.1%가 '공영개발을 신도시·재개발에 모두 적용해야 한다'는 의견을 보여 공영개발의 일반화를 기대한다는 것을 알 수 있었다. 반면, '관교 신도시에만 적용되어야 한다'는 의견은 10.6%로 나타났다.

+ ❶ 공영개발을 통해 '주택공급 시 개발이익 환수' (53.8%)와 '실수요자용 주택공급 확대' (56.1%)에 효과가 있으나, '주택품질 저하·부실시공' (45.8%), '정부 재정부담' (54%), '낮은 초기 분양가로 인한 투기 가능성' (47.4%)에 대해서는 우려를 나타냈다.

공영개발의 긍정적 기대효과



공영개발의 부정적 기대효과



+ ❷ '관교 신도시 개발에 공영개발을 도입해야 한다'는 주장에 대해서는 65.7%가 동의하고 8.5%만이 반대하는 것으로 나타났다.

* <별첨 3> : 1·2차 의견 변화 비교 결과표

1 부동산(주택)에 대한 전반적인 인식 정도 변화

+ 주택을 '주거공간'으로 인식하는 응답비율이 77.2%에서 70.0%로 낮아진 대신 '재테크 수단'이라는 응답이 12.1%에서 15.2%로 상승하였다. 이는 응답자들이 정보 습득 과정에서 주택의 재산적 가치를 중시하는 비율이 높아진 것으로 판단된다.

→
부동산에 대한 인식(%)

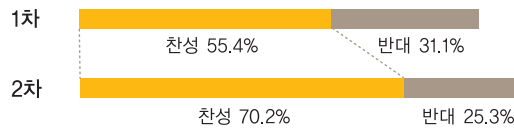
	1차 조사(%)	2차 조사(%)	변화도(2차-1차)
재테크의 한 수단이다	12.1	15.2	3.1
삶을 살아가는 주거공간이다	77.2	70.0	-7.2
노후 보장을 위한 자산이다	9.5	12.6	3.1
자녀에게 물려줄 유산이다	1.2	2.3	1.0

거주 희망지역은 1차 조사 때와 마찬가지로 '강남' (10.7→11.9%)과 '분당' (11.1→12.1%)에 대한 선호도가 높게 나타났다. 거주를 희망하는 주택형태에 대해서는 '일반아파트' (37.9→33.3%)에 대한 선호도가 줄고, '전원주택' (35.0→42.0%) 선호도가 높아졌다. 희망주택 규모는 '30~35평'에 대한 선호비율이 38.9%에서 45.5%로 늘었다.

2 부동산 정책 전반에 대한 의견 변화

+ 부동산 정책 추진 시 '정부개입이 필요하다'는 의견은 55.4%에서 70.2%로 강화된 반면, '정부의 개입이 필요하지 않다'는 의견은 31.1%에서 25.3%로 낮아졌다.

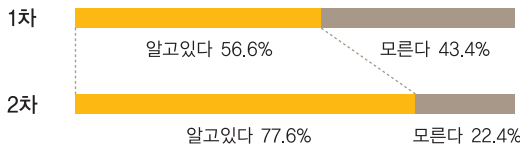
정부개입 필요여부



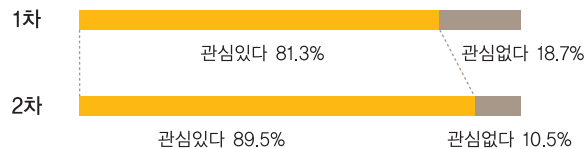
+ 부동산 정책에 대한 인지도와 관심도가 1차 조사에 비해 모두 상승했으며, '부동산 정책에 대해 잘 모른다'는 응답비율은 43.4%에서 22.4%로 낮아졌다. '부동산 정책에 대해 관심이 없다'는 응답비율도 18.7%에서 10.5%로 낮아졌다.

* 인지도(%) : 56.6(1차)→77.6(2차), 관심도(%) : 81.3(1차)→89.5(2차)

부동산 정책인지도



부동산 정책관심도



+ 인지도 관련 질문에서 특히 '거래투명화' (68.1→81.3%), '세제 개편을 통한 부동산 투기 억제' (69.1→80.2%), '주택수요 변화에 부응하여 공급 방안 마련' (55.0→67.1%)의 상승폭이 매우 컸다.

+ 4대 주요 핵심정책 방향 중 상대적 중요도 순위는 '공공부문의 역할 확대' (47.3→44.9%)가 1차 조사에 이어 2차 조사에서도 1순위로 꼽혔다. 하지만 1차 조사 결과와는 달리 '거래투명화'에 대한 응답비율이 높아지고(15.0→25.3%) '세제 개편을 통한 부동산 투기 억제' (23.5→20.0%) 비율이 다소 낮아지면서 순위가 바뀌었다. 토론 직후 토론 참여자(47명)만을 대상으로 했던 2차 조사결과에서도 '거래투명화'에 대한 중요도가 급상승(10.6→27.7%)한 것을 볼 수 있었다.

→ 부동산 정책 방향 상대적 중요도(%)

	1차 조사(%)	2차 조사(%)	변화도(2차-1차)
거래투명화	15.0	25.3	10.3
부동산 투기 억제	23.5	20.0	-3.5
중대형 아파트(주택) 공급 확대	13.4	9.7	-3.7
공공부문의 역할 확대	47.3	44.9	-2.5
기타	0.8	0.2	-0.6

※ 2차 조사 중요도 순위

공공부문의 역할 확대(1차 1위) → 거래투명화(1차 3위) → 세제 개편을 통한 부동산 투기 억제(1차 2위) → 중대형 공급 확대(1차 4위)

+ 개별 정책별로 중요도를 평가한 비율(절대적 중요도)은 '거래투명화' (72.0%→87.7%), '세제 개편을 통한 부동산 투기 억제' (81.3%→77.6%), '중대형 아파트 공급 확대' (54.5%→59.9%), '공공부문의 역할 확대' (77.2%→80.5%)로 나타났다.

3 정책관련 이슈에 대한 동의 정도 변화

■ 부동산 세제 개편

+ 부동산 시장 안정을 위한 세제 개편 정책에 대해 1·2차 조사간 큰 차이 없이 높은 지지도(77.8%→80.1%)를 나타내었다. 토론 과정을 거친 후 종합부동산세와 양도소득세 과세 강화에 대한 찬성의견은 늘어났다.

→
세제 관련 정책별 중요도

		매우 중요	대체로 중요	보통	대체로 안중요	전혀 안중요	잘모름
1) 종합부동산세 과세기준 9→6억원으로 인하 적용	1차	70.4	18.5	10.3	0.8		
	2차	62.6(-7.8)	23.0	13.6(3.3)	0.8		
2) 1세대 2주택 이상 양도소득세 세율 인상	1차	74.1	17.9	7.4	0.6		
	2차	70.8(-3.3)	15.8	13.0(5.6)	0.4		
3) 고가주택/다주택 보유세 부담 상한선 폐지 및 확대	1차	59.7	27.6	11.3	1.4		
	2차	64.4(4.7)	25.3	10.2(-1.0)	-		
4) 1세대 1주택 세부담 완화	1차	84.2	11.3	3.9	0.6		
	2차	84.8(0.6)	9.5	5.7(1.9)-			

+ ❶ '1세대 1주택 세부담 완화' (84.2→84.8%)와 '1세대 2주택 이상 양도소득세 세율 인상' (74.1→70.8%)은 1차에 이어 2차조사에서도 가장 중요한 정책으로 인식하고 있었다. 그러나 '종합부동산세 과세기준 9억원에서 6억원으로 인하'에 대한 중요도는 70.4%에서 62.6%로 감소하였다. 이는 일부 부유층 관련 세제보다는 일반 서민을 위한 정책에 보다 관심이 많음을 의미하는 것으로 판단된다.

+ ❷ '1주택자도 고가 주택인 경우 종합부동산세 적용 필요성'에 대한 찬성률은 55.6%에서 67.9%로 상승하였으며, 토론 참여자(47명)의 경우에도 49.0%에서 85.2%로 찬성하는 응답자가 대폭 늘어났다. 또한 '고가주택도 1세대 1주택자는 종합부동산세 부과대상 제외 필요'에 대한 동의도도 52.5%에서 42.0%로 낮아져 종합부동산세 강

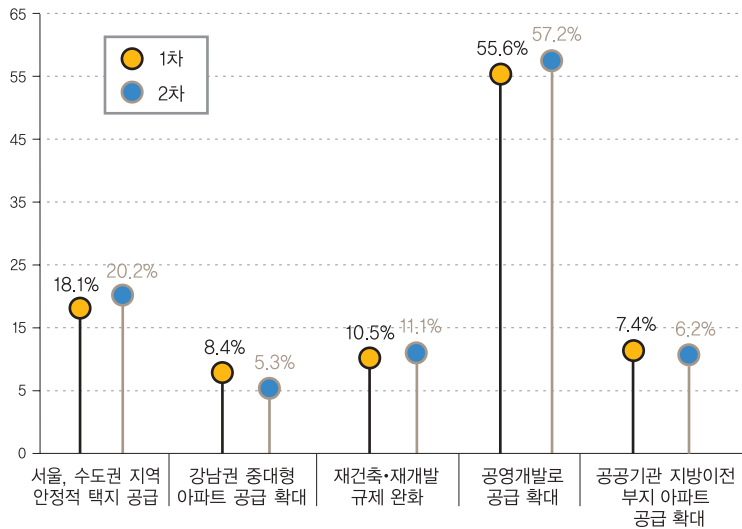
화에 대해 상당수가 동의하고 있음을 알 수 있었다. 토론 참여자(47명)의 경우에도 57.4%에서 31.9%로 찬성도가 급락하였다. 이와 관련하여 '양도소득세 증과세 범위를 3주택에서 2주택으로 확대' 하는 것에 대해서도 찬성률이 57.8%에서 63.6%로 다소 상승하였다.

+ ③ '중합부동산세를 개인별 과세가 아닌 세대별 합산과세 적용'에 대해서는 73.3%에서 68.5%로 찬성도가 다소 낮아졌으며, '양도소득세 실거래가 과세 시기를 2007년에서 2006년도로 앞당기자'는 의견도 54.1%에서 50.8%로 다소 낮아졌다.

■ 부동산 공급 정책

+ 2차 조사에서도 투기에 대한 불안감을 가지고 있었으나 전반적으로 공급확대가 필요하다는 의견이 늘어났다. 그러나 강남권의 공급확대 및 규제 완화에 대해서는 반대하는 의견이 증가하였다.

공급 정책별 중요도 순위



+ 공급정책의 중요도 순위는 1차에 이어 2차 조사에서도 '공영개발로 주택 공급 확대' (55.6→57.2%), '서울·수도권에 대한 안정적인 택지공급' (18.1→20.2%), '개발이익 환수를 전제한 재건축·재개발 규제 완화' (10.5→11.1%) 순으로 나타났다.

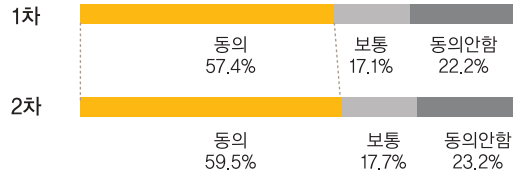
+ ② '전반적인 재건축·재개발 규제 완화가 주택공급 확대에 효과적'이라는 의견은 57.8%에서 57.6%로 나타나 1·2차 조사간 큰 차이가 없었다. '정부 규제 정책으로 공급이 원활하지 않아 문제'라는 의견은 56.7%에서 60.1%로 다소 높아졌으며, 이와 관련해서 '재건축 아파트 규제 완화를 통해 중대형 아파트 공급이 필요하다'는 의견은 49.4%에서 63.8%로 상승하였다.

→ 부동산 공급관련 이슈에 대한 동의도(%)

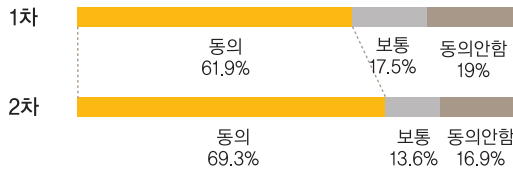
	매우 동의	대체로 동의	보통	대체로 안함	매우 안함	잘모름
1) 정부 규제 정책으로 공급이 원활하지 않아 문제	1차	56.7	25.5	15.9		1.9
	2차	60.1(3.3)	20.6	18.7(2.9)		0.6
2) 재건축 아파트 규제 완화를 통해 중대형 아파트 공급 필요	1차	49.4	28.4	19.8		2.5
	2차	63.8(14.4)	19.5	16.7(-3.1)		-
3) 강남권 중대형 아파트 공급확대는 투기 수요를 충족시키는 결과	1차	61.9	17.5	19.0		1.6
	2차	69.3(7.4)	13.6	16.9(-2.1)		0.2
4) 강남권 가격 급등의원인이 투기수요때문 중대형 아파트 공급 확대 필요없음	1차	57.4	17.7	22.2		2.7
	2차	59.5(2.1)	17.1	23.2(1.0)		0.2

+ 그러나 부동산 투기 우려를 반영해 강남권의 경우 중대형 공급 확대에 비교적 반대하는 입장이며, 재건축도 규제를 유지해야 한다는 의견이 대세였다. '강남권 가격 급등의 원인이 투기수요 때문이므로 중대형 아파트 공급 확대가 필요없다'는 의견에 대한 찬성도가 다소 높아졌으며(57.4→59.5%), '강남의 중대형 아파트 공급 확대는 투기수요를 충족시키는 결과만 낳는다' (61.9→69.3%)는 우려도 높아졌다. '재건축 아파트 규제 완화를 통해 중대형 아파트를 공급하자'는 의견은 증가했으나(49.4→63.8%) '강남권의 중대형 아파트 공급 확대'에 대한 찬성의견은 하락(42.0→32.7%)하였다.

강남권 아파트 가격 급등은 투기수요 때문, 중대형 아파트 공급 확대 필요



강남권 중대형 아파트 공급 확대는 투기수요를 충족시키는 결과



+ 가장 중요한 공급 확대 정책에 대한 질문에 ‘강남권 재건축·재개발 규제 완화’(84→5.3%)라는 응답비중도 낮아졌다. 특히, 토론 참여자(47명)의 경우 12.8%에서 2.1%로 중요도가 급락하였다.

■ 공영개발을 통한 주택공급

→ 공영개발 관련 이슈에 대한 동의도(%)

		매우 동의	대체로 동의	보통	대체로 동의 안함	매우 동의 안함	잘모름
1) 개발이익 환수 용이	1차	54.5	33.1	7.7	4.7		
	2차	65.4(10.9)	23.5	10.5(2.9)	0.6		
2) 주택 품질 저하/부실시공 등 문제 발생	1차	45.7	22.2	28.2	3.9		
	2차	57.4(11.7)	15.6	26.4(-1.9)	0.6		
3) 낮은 초기분양가로 인한 부동산 투기 가능성	1차	48.0	24.9	23.7	3.5		
	2차	53.9(6.0)	21.2	24.3(0.6)	0.6		
4) 실수요자용 주택 공급 확대 효과	1차	56.8	28.6	11.3	3.3		
	2차	69.1(12.3)	20.6	10.0(-1.2)	0.2		
5) 정부의 재정 부담 증가	1차	53.7	24.7	15.7	6.0		
	2차	71.8(18.1)	12.8	14.8(-0.8)	0.6		

+ 공영개발이 공급 확대를 위한 방안이라는 점에 대해 전반적으로 긍정적인 평가를 하였다. ‘공영개발을 통해 주택을 공급하면 개발이익 환수가 용이’ (54.5→65.4%) 하고, ‘실수요자용 주택공급 확대’ (56.8→69.1%)에 효과가 있다는 긍정적 의견이 확대되었다. 하지만 ‘정부의 재정 부담 증가’ (53.7→71.8%), ‘낮은 초기분양가로 인한 부동산 투기 가능성’ (48.0→53.9%)에 대한 우려도 다소 증폭되었다. ‘판교신도시 공영개발’에 대한 찬성도는 67.1%에서 74.9%로 강화되었고, ‘공영개발을 신도시·재개발에 모두 적용해야 한다’는 의견도 85.2%에서 89.3%로 상승하였다.

→
1·2차 설문 찬성도 변화

2차 조사 평가 (찬성도)	1차대비 (-) 변화	1차대비 (+) 변화	
		10%포인트 미만	10%포인트 이상
80%이상		· 공영개발로 분양·임대주택 공급 확대	
70%대		· 서울 및 수도권지역에 대한 안 정적 택지공급 · 판교신도시 공영개발	
60%대	· 종합부동산세 개인별 과세 가 아닌 세대별 합산과세	· 개발이익 환수를 전제 한 재건 촉·재개발 규제 완화 · 공공기관 지방이전 발생 부지에 아파트 공급 확대 · 양도소득세 중과세 범위를 3주 택에서 2주택으로 확대 · 정부 규제 정책으로 공급이 원 활하지 않아서 문제 · 강남권 중대형 아파트공급 확 대는 투기 수요를 충족시키는 결 과	· 고가 1주택자도 종합부동산세 적용 · 재건축 규제 완 화를 통해 중대 형 아파트 소비 자들의 수요 충족
59%이하	· 재건축 규제 완화를 통한 강남권 중대형 아파트 공급 · 고가 1세대 1주택자 종합부 동산세 중과 적용 대상 제외 · 양도소득세 실거래가 과세 2007년→2006년 조기 시행	· 강남 아파트가격 급등은 투기 수요때문, 중대형 아파트 공급 확대 불필요	

● 정책 환류 과정

+ 공론조사 결과가 정책수립 담당자들에게 전달되고 그것이 정책수립 과정에 반영되어야만 국민 참여를 바탕으로 한 부동산 정책수립을 위해 실행되는 공론조사로 의미가 있다. 이를 위해 1차 설문, 토론결과, 2차 설문결과 그리고, 설문 집단의 의견변화 정도 등은 당정협의, 부동산정책 실무기획단 회의 등에 실시간 보고되어 깊이 있게 논의되었으며 부동산 정책의 세부 내용을 조율하고 정책의 폭과 속도를 조절하는데 반영되었다.

+ 부동산 정책에 대한 국민적 관심도는 대단히 높으며, 정책에 대해 다양한 이해관계가 존재한다. 정부는 8·31 부동산 정책 수립 시 어느 특정 이해집단에 편향되지 않고 국민 모두가 골고루 혜택을 공유할 수 있도록 하는 데 중점을 두었다. 이에 따라 각계 각층에 산재되어 있는 의견들을 포괄적으로 수렴할 수 있도록 인터넷 토론방 운영, 2회에 걸친 전국단위 여론조사, 공청회 및 간담회, 토론회 실시 등 다양한 여론 수렴 창구를 마련·운영하였다. 8·31 부동산 정책 공론조사는 이제까지 시행되었던 일반적인 여론수렴의 방식을 보완하여 국민의 심시숙고한 의견을 수렴하기 위해 추진되었고 그 결과는 그동안 수립된 여론과 함께 정책 결정과정에 적극 반영되었다.

● 정책수립 과정에서의 반영 사항

▶ 세제부분

+ ① **종합부동산세 세대별 합산과세** _ 종합부동산세를 인별로 부과되 기준 금액을 대폭 낮추는 방안도 검토되었으나, 세대별 합산에 대한 긍정적인 여론 등을 고려하여 합산과세를 추진키로 최종 결정하였다. 공론조사 1·2차 조사결과에서 세대별 합산과세 찬성률은 1차 73.3%, 2차 68.5%이었다.

+ ② **1세대 1주택자도 종합부동산세 부과** _ 종합부동산세 과세 기준금액 인하시 일정규모 이하 1세대 1주택자는 과세 강화 대상에서 제외하는 방안도 검토하였으나, 공론조사 결과 등 여론을 고려하여 종합부동산세를 부과하기로 결정하였다. 공론조사 결과, 1세대 1주택자도 적용해야 한다는 의견이 1차 55.6%에서 2차 67.9%로 상승하였다.

+ ③ **1세대 2주택에 대한 양도소득세 강화** _ 공론조사 결과, 1세대 2주택자에 대한 양도소득세를 강화하는 것에 찬성하는 비율이 높아(1차 : 57.8%→2차 : 63.6%) 이를 정책에 반영하였다.

▶ 공급부분

+ ① **수도권 인근지역의 공공택지 공급 대책의 구체화** _ 공론조사 등 여론수렴 결과, '충분한 택지공급' 등이 우선적인 공급 수단으로 지적됨에 따라 개발지역을 포함한 보다 구체적인 공공택지 공급계획을 수립하는 계기가 되었다. 공론조사 결과, 공영개발을 통한 주택공급 확대와 서울·수도권 지역에 대한 안정적 택지공급의 중요성이 부각되었다.

+ ② **재건축 규제 완화의 신중한 접근** _ 한편에서는 재건축 규제 완화를 통한 공급 확대의 필요성이 대두되었지만, 규제완화 시 투기심리 자극이 우려되는 특정지역의 가격급등 문제 등을 고려하여 신중하게 접근하기로 결정하였다. 공론조사 결과, 재건축을 통한 강남권 중대형 아파트 공급에 찬성하는 의견은 1차 42.0%에서 2차 32.7%로 하락하였기 때문이다.

+ ③ **공영개발 적용지역을 한정** _ 모든 공공택지를 대상으로 공영개발을 확대하는 방안도 고려하였으나, 공론조사 등 여론수렴 결과 재정부담 및 낮은 초기분양가에 따른 문제점 등이 제기되어 적용 범위를 투기 우려 지역 등으로 제한하였다. 공론조사 결과, 공영개발의 문제점은 '정부 재정부담 가중' (1차 : 53.1%→2차 : 71.8%), '낮은 초기분양가에 따른 투기 가능성' (1차 : 56.8%→2차 : 69.1%)인 것으로 나타났다.

+ ④ **공공시행 재개발의 소형의무 비율 완화** _ 공영 재개발 시 85㎡ 이하의 무비율을 공론조사 등 여론을 반영하여 현행 80%에서 60%이상으로 완화하기로 하였다. 공론조사 결과, 재개발·재건축 규제 완화를 통한 중대형 공급이 필요하다(1차 : 49.4%→2차 : 63.8%)는 의견이 높아졌다.

- 1. 8·31 부동산 정책 공론조사 추진 배경 ●
- 2. 공론조사 실행 과정 ●
- 3. 공론조사 결과 ●
- 4. 공론조사 성과 및 개선과제 ●

_ 07 _

_ 19 _

_ 39 _

_ 57 _

4



공론조사 성과 및

개선 과제



+ 국내 최초로 시도된 이번 공론조사는 국민 참여형 여론수렴 절차의 새로운 모델과 민주적 정책형성 과정의 사례를 제시하였다는 데 큰 의의가 있다. 특히, 공론조사 과정은 정책당국자의 귀와 국민의 가슴을 연결하는 매개 역할을 담당했다는 점에서 가장 큰 의미를 부여할 수 있을 것이다.

+ **① 국민에 의한, 국민을 위한 정책** _ 정부 독주형 정책에서 벗어나 국민이 직접 참여하여 공적이슈에 대한 충분한 학습과 토론과정을 거쳐 도출된 공론을 정책 결정 과정에 환류함으로써 국민 모두가 골고루 혜택을 누릴수 있는 정책을 수립하는데 기여했다. 이와 같이 국민에 의해 수립된 정책은 국민의 지지도를 높여 경기상황 등에 상관없이 흔들림없는 정책을 추진할 수 있게 하는 동력을 제공하는 것이다.

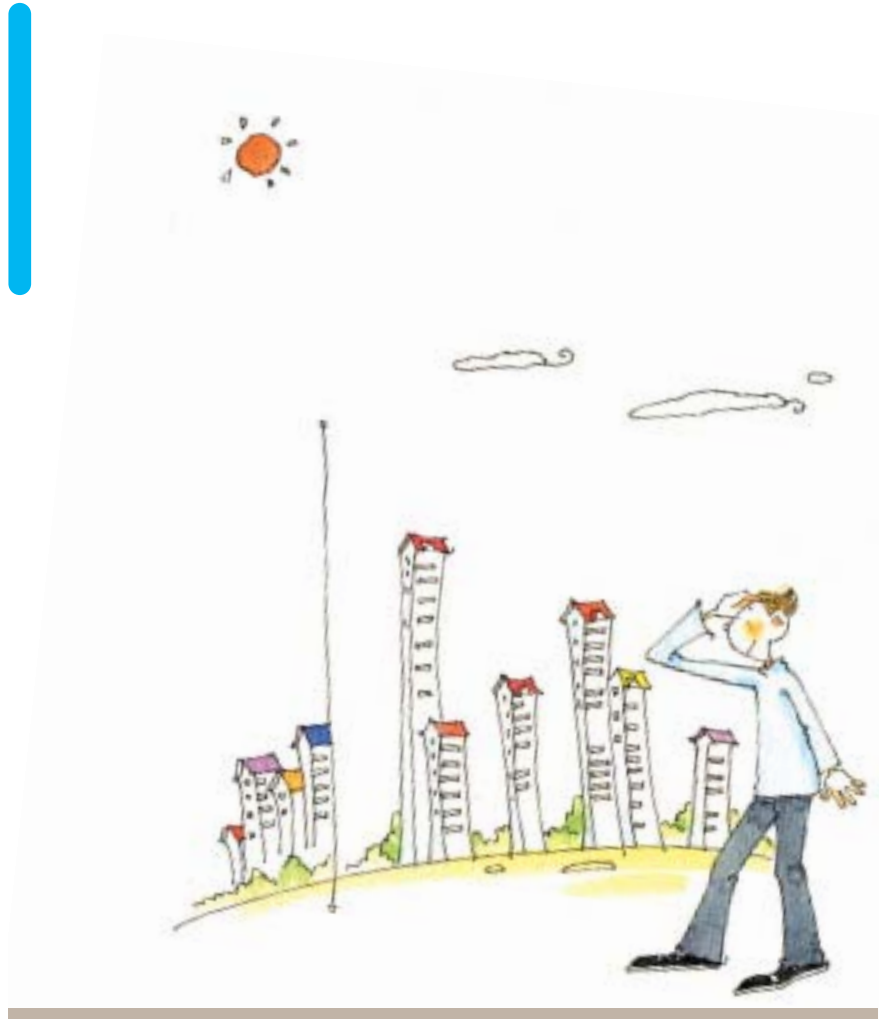
+ **② 정부와 국민의 스킴십 강화** _ 공론조사는 정확히 진단된 국민여론을 정책당국자에게 전달하여 정책 결정 과정에 반영함으로써 정책당국자와 국민간 연결고리를 형성하는 역할을 담당했다.

+ 정책내용을 이해하는 차원을 넘어 정책자체에 대한 신뢰도와 관심도를 향상시키는 데 도움을 주었으며, 이 과정을 지켜보는 국민들간 공감대를 형성할 수 있게 해주었다.

+ **③ 민주적 갈등관리 수단으로서의 공론조사** _ 현재 국무조정실이 입법을 추진 중인 “공공기관의 갈등관리에 관한 법률”에서 고려하고 있는 ‘참여적 의사결정 방법의 활용’에 있어 공론조사의 실행과 결과 그리고 정책 환류 과정은 많은 시사점을 제공하며 하나의 모델로 활용될 것으로 기대하고 있다. 참고로 동 법안은 공공정책 등의 원활한 추진을 위해 사회적 합의 형성이 중요하다고 판단되는 경우 이해당사자·일반시민·전문가 등이 참여하는 의사결정 방법을 활용하고 그 결과를 정책추진 과정에 충분히 고려하도록 규정하고 있는 바, 공론조사는 이러한 요구를 충분히 수용하는 방법이라고 볼 수 있다.

+ 국무조정실에서도 공론조사 절차에 대해 높은 관심을 보였으며, 재정부는지행절차 등에 대한 자세한 관련 자료를 제공하였다.

+ 특히 공론조사의 실행으로 방사선 폐기물 처리장 선정 등 심각한 갈등을 내포한 공공이슈에서 유사한 방법이 활용될 수 있는 길을 열었다는 점에서도 그 의의가 있다 할 것이다.



+ **① 대표성 확보의 어려움을 극복해야** _ 1차 설문은 511명을 대상으로 실시하였으나 해외출장, 입원 등 개인사정으로 2차 조사에서는 25명이 중간탈락하여 486명(토론참여자 47명 포함)이 최종 참여하였다. 그러나 1차 조사시 토론 자료집 학습 및 토론 참여, 2차 설문 응답 의사를 확인하고, 조사가 진행되는 과정에서 지속적으로 관리하는 등 응답자 탈락률을 최소화하고자 노력하였다. 그 결과 1차 설문조사 응답자 중 95%가 최종 과정까지 함께 참여함으로써 공론조사의 한계점은 상당 부분 극복되었다.

+ 8·31 부동산 정책 공론조사는 표본 집단이 서울·수도권지역으로 제한되어 전 국민의 의견을 받아들이지 못했다는 지적을 받았다. 하지만 이는 두 차례의 전국단위 여론조사와 공청회토론회 실시, 온라인토론폰방 운영 등을 통해 보완하였다.

+ 또한 전체 참여자의 10%만이 토론에 참여할 수 있었고 그 외의 참여자는 영상물을 시청하는 것으로 대신해야 했다. 이번 공론조사에서는 이와 같은 물리적인 문제로 전체인원이 다 토론회에 참석할 수 없었으나 앞으로 시간과 비용이 충분한 경우 모든 조사 대상자를 토론에 참여시키는 것이 더욱 효과적일 것이다.

+ 아울러 이번 조사에서는 표본 추출시 학술적으로 추천하는 ‘확률표집’ 방법이 아닌 ‘할당표집’을 사용하였다. 비용이나 시간 제약등 현실적인 여건을 감안해 대부분의 여론조사에서 할당표집 방법을 활용하고 있으나, 향후 표본의 대표성을 보다 높일 수 있도록 ‘확률표집’ 방법도 활용할 필요가 있을 것이다.

+ **② 단일 핵심 주제를 선정해야** _ 8·31 부동산 정책은 세계개편, 공급정책, 공영개발 등 국민들과 논의해야 할 주제가 다양하고, 다소 어려웠다. 따라서 조사 참여자에게 많은 학습을 요구했고, 토론해야 할 안건도 방대했다. 조사 참여자가 적극적으로 학습하였기 때문에 분임 토론, 전체토론을 순조롭게 진행할 수 있었으나 향후에는 보다 쉽고 핵심적인 주제로 심도 있게 논의하거나 참여자에게 학습할 시간을 충분히 준 상태에서 토론에 참여하도록 해야 할 것이다.

+ **③ 활발한 상호 작용 이끌어 내야** _ 공론조사를 최초로 제시한 미국 스탠포드 대학의 제임스 피시킨(James Fishkin) 교수는 참가자들은 토론을 할 만큼 서로를 충분히 알고 있어야 하며, 이슈를 토론함에 있어 활발한 상호 작용을 해야 한다고 지적

한다. 공론조사를 통해 참여자들은 함께 토론하고, 서로 잘 알게 되며 서로간의 의견을 청취하여 최종 결정에 이르게 된다. 그렇기 때문에 그 사회를 통계적으로 대표하면서 정치적으로 평등한 참여자 집단에 직접민주주의를 제공해야 공론조사의 핵심취지를 수행할 수 있는 것이다.

+ **④ 다양한 미디어 채널을 활용해야** _ 이번 공론조사에는 토론 자료집, CD·동영상물, 인터넷 홈페이지 동영상 시청 등 다양한 미디어 채널을 활용하여 참여자 교육을 시도하였다. 하지만 향후에는 음성으로 정보를 학습할 수 있는 음성 정보시스템이나 웹진, 공중파 생방송 등 다양한 채널을 통해 조사 참여자들이 최대한 편리하게 학습할 수 있도록 정보를 제공해 주는 방안을 개발하는 노력이 필요하다.

+ **⑤ 다양한 형태의 공론조사 시도해야** _ 인터넷을 통하여 직접 대화하는 사람들이 점점 늘어나고 있다. 또한 기존의 공론조사가 많은 시간과 비용을 필요로 한다는 것을 고려하여 온라인 인프라를 활용한 온라인 공론조사도 고려할 필요가 있다. 인터넷 망을 통하여 국민들의 토론을 장려하고, 토론 내용 분석 및 여론조사 실시는 정보사회에서 가능한 새로운 여론조사 방법이라 하겠다. 이미 외국에서는 1·2차 조사를 전화조사로 대신하기도 하고 방송을 통해서 토론을 진행한 사례도 있다. 이처럼 다양한 형태의 공론조사를 실시하여 국민 참여형 정책형성 및 의사결정 과정에 적극 활용하고, 정책에 대한 국민의 이해를 제고하며 신뢰도를 향상시켜 국민의 적극적인 참여를 이끌어내야 할 것이다.

[전체]		1차조사		2차조사	
		(511명)	100.0(%)	(486명)	100.0(%)
거주 주택 형태별	아파트	(241)	47.2	(232)	47.7
	빌라	(140)	27.4	(134)	27.6
	개인/전원 주택	(118)	23.1	(108)	22.2
	기타	(12)	2.3	(12)	2.5
거주 주택 규모별	25명 미만	(134)	26.2	(129)	26.5
	25-30 평 미만	(100)	19.6	(96)	19.8
	30-35 평 미만	(178)	34.8	(170)	35.0
	35명 이상	(99)	19.4	(91)	18.7
동거 가족수	2명 이하	(66)	12.9	(60)	12.3
	3명	(100)	19.6	(98)	20.2
	4명	(290)	56.8	(274)	56.4
	5명 이상	(55)	10.8	(54)	11.1
주택 소유 형태별	자가	(360)	70.5	(341)	70.2
	전세	(128)	25.0	(123)	25.3
	월세	(21)	4.1	(20)	4.1
	기타	(2)	0.4	(2)	0.4
부동산 소유 여부	없다	(374)	73.2	(356)	73.3
	있다	(137)	26.8	(130)	26.7
직업별	화이트 칼라	(138)	27.0	(133)	27.4
	블루 칼라	(85)	16.6	(79)	16.3
	자영업	(119)	23.3	(114)	23.5
	가정주부	(130)	25.4	(124)	25.5
	학생	(21)	4.1	(19)	3.9
	무직 / 기타	(18)	3.5	(17)	3.5
학력별	고졸 이하	(217)	42.5	(200)	41.2
	대재	(22)	4.3	(21)	4.3
	대졸	(253)	49.5	(247)	50.8
	대학원졸 이상	(18)	3.5	(17)	3.5
	무응답	(1)	0.2	(1)	0.2
월 평균 가구 소득	200만원 미만	(66)	12.9	(63)	13.0
	200-300만원 미만	(129)	25.2	(124)	25.5
	300-400만원 미만	(166)	32.5	(159)	32.7
	400만원 이상	(149)	29.2	(140)	28.8
	무응답	(1)	0.2	-	-
거주 지역별	서울	(236)	46.2	(224)	46.1
	인천	(57)	11.2	(54)	11.1
	경기	(218)	42.7	(208)	42.8
연령	20대	(122)	23.9	(113)	23.3
	30대	(156)	30.5	(150)	30.9
	40대	(130)	25.4	(129)	26.5
	50대	(66)	12.9	(61)	12.6
	60대 이상	(37)	7.2	(33)	6.8
성별	남성	(258)	50.5	(246)	50.6
	여성	(253)	49.5	(240)	49.4

| 1차 조사 주요항목별 결과표 |||||

부동산 정책인지도	④ 매우 잘알	③ 대체로 잘알	② 대체로 모름	① 전혀 모름
1) 거래투명화	7.0	59.9	30.1	2.9
	66.9		33.0	
2) 세제 개편을 통한부동산 투기억제	6.5	61.1	29.9	2.5
	67.6		32.4	
3) 주택수요 변화에 부응하는 공급방안 마련	2.7	51.5	42.3	3.5
	54.2		45.8	
4) 공공부문의 역할 확대	6.5	60.3	29.7	3.5
	66.8		33.2	

부동산 정책중요도	⑤ 매우 중요	④ 대체로 중요	③ 보통	② 대체로 안중요	① 전혀 안중요	잘 모름
1) 거래투명화	28.8	42.1	21.3	6.7	0.2	1.0
	70.9			6.9		
2) 세제 개편을 통한부동산 투기 억제	30.9	50.3	12.1	4.1	1.4	1.2
	81.2			5.5		
3) 중대형 아파트 공급 확대	11.9	42.3	28.8	12.3	3.5	1.2
	54.2			15.9		
4) 공공부문의 역할 확대	29.5	47.2	18.8	2.5	1.4	0.6
	76.7			3.9		

세제 관련 정책별 중요도	⑤ 매우 중요	④ 대체로 중요	③ 보통	② 대체로 안중요	① 전혀 안중요	잘 모름
1) 종합부동산세 과세기준 6-7억원으로 인하 적용	19.2	42.1	19.0	6.1	4.1	1.0
	69.9			10.2		
2) 1세대 2주택 이상 양도소득세 세율 인상	30.1	43.1	18.6	5.1	2.3	0.8
	73.2			7.4		
3) 고가주택/다주택 보유세 부담 상한선 확대 및 폐지	17.2	41.7	28.0	6.8	4.5	1.8
	58.9			11.3		
4) 1세대 1주택자 세 부담 완화	41.5	41.5	11.9	2.7	1.8	0.6
	83.0			4.5		

공급정책별 동의도	⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 매우 동의안함	잘 모름
1)서울 및 수도권 지역에 대한 안정적 택지공급	20.9	54.8	18.4	2.2	2.7	1.0
	75.7			4.9		
2)강남권 중대형 아파트 공급 확대	6.8	35.2	22.3	14.9	18.4	2.3
	42.0			33.3		
3)재건축/재개발 규제 완화	14.5	48.1	23.1	7.6	4.5	2.2
	62.6			12.1		
4)주택공급의 공영개발 공급 확대	35.4	44.2	14.7	3.5	1.6	0.6
	79.6			5.1		
5)공공기관의 지방이전으로 발생한 부지에 아파트 개발	14.3	47.2	22.5	8.6	5.7	1.8
	61.4			14.3		

● 정책 관련 이슈에 대한 동의 정도

세제 관련 이슈	⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 매우 동의안함	잘 모름
1)고가 주택 1세대 1주택자 종합부동산세 중과 적용대상 제외에 대한 동의도	14.1	38.0	13.1	16.4	17.4	1.0
	52.1			33.8		
2)양도소득세 중과 범위 3주택에서 2주택으로 확대에 대한 동의도	18.0	39.3	26.0	10.0	5.5	1.2
	57.3			15.5		
3) 1주택자도 종합부동산세를 적용	20.7	34.4	14.1	12.5	16.8	1.4
	55.1			29.3		
4)양도세 소득세 실과과세 2006년 조기 시행	11.2	43.1	30.9	7.4	5.5	2.0
	54.3			12.9		
5)개인별 과세가 아닌 세대별 과세 적용	23.9	49.3	17.0	4.3	3.9	1.6
	73.2			8.2		

공급 관련 이슈	⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 매우 동의안함	잘 모름
1)정부 규제 정책으로 공급이 원활하지 않아 문제	8.4	48.7	25.0	9.2	6.7	2.0
	57.1			15.9		
2)재건축 아파트 규제 완화를 통한 중대형 아파트 공급	11.0	38.2	28.8	13.7	5.7	2.7
	49.1			19.4		
3)강남권 중대형 아파트 공급 확대는 투기 수요를 충족시키는 결과	25.0	35.2	19.0	13.5	5.7	1.6
	60.2			19.2		
4)강남권 가격 급등의 원인은 투기 수요때문, 중대형 아파트 공급확대 필요 없음	16.0	41.1	17.6	15.1	7.6	2.5
	57.1			22.7		

공영개발관련이슈	⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 매우 동의안함	잘 모름
1) 개발이익 환수 용이	8.2	45.6	33.5	5.7	2.0	5.1
	53.8			7.7		
2) 주택품질 저하/부실시공 등 문제발생	6.7	39.1	22.7	19.6	7.8	4.1
	45.8			27.4		
3) 낮은 분양가로 인한 부동산 투기가능성	6.3	41.1	25.6	16.4	7.0	3.5
	47.4			23.4		
4) 실수요자용 주택 공급 확대 효과	12.1	44.0	28.4	8.6	3.1	3.7
	56.1			11.7		
5) 정부의 재정 지출증가	7.8	46.2	24.3	10.0	5.3	6.5
	54.0			15.3		

| 1·2차 의견변화비교 결과표 |||||

부동산 정책인지도		④ 매우 잘알	③ 대체로 잘알	② 대체로 모름	① 전혀 모름
1) 거래투명화	1차	68.1		31.9	
	2차	81.3(13.2)		18.7(-13.2)	
2) 세제 개편을 통한 부동산 투기 억제	1차	69.1		30.9	
	2차	80.2(11.1)		19.7(-11.1)	
3) 중대형 아파트 공급 확대	1차	55.0		45.1	
	2차	67.1(12.1)		33.0(-12.1)	
4) 공공부문의 역할 확대	1차	68.3		31.7	
	2차	79.7(11.3)		20.3(-11.3)	

부동산 정책중요도		⑤ 매우 중요	④ 대체로 중요	③ 보통	② 대체로 안중요	① 전혀 안중요	잘 모름
1) 거래투명화	1차	72.0		20.8	6.6		0.6
	2차	87.7(15.6)		10.9	1.4(-5.1)		-
2) 세제 개편을 통한 부동산 투기 억제	1차	81.3		12.1	5.3		1.2
	2차	77.6(-3.7)		14.6	7.6(2.3)		0.2
3) 중대형 아파트 공급 확대	1차	54.5		28.2	16.1		1.2
	2차	59.9(5.3)		21.2	18.8(2.7)0.2		
4) 공공부문의 역할 확대	1차	77.2		18.5	3.9		0.4
	2차	80.5(3.3)		13.0	6.3(2.5)		0.2

세제관련 정책별 중요도		⑤ 매우 중요	④ 대체로 중요	③ 보통	② 대체로 안중요	① 전혀 안중요	잘 모름
1) 종합부동산세 과세기준 9억~6억원으로 인하적응	1차	70.4		18.5	10.3		0.8
	2차	62.6(-7.8)		23.0	13.6(3.3)0.8		
2) 1세대 2주택 이상 양도소득세 세율인상	1차	74.1		17.9	7.4		0.6
	2차	70.8(-3.3)		15.8	13.0(5.6)0.4		
3) 고가주택/다주택 보유세 부담상한선 확대 및 폐지	1차	59.7		27.6	11.3		1.4
	2차	64.4(4.7)		25.3	10.2(-1.0)		-
4) 1세대 1주택자 세 부담 완화	1차	84.2		11.3	3.9		0.6
	2차	84.8(0.6)		9.5	5.7(1.9)		-

공급 정책별 동의도		⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 전혀 동의안함	잘 모름
1) 서울 및 수도권 지역에 대한 안정적 택지공급	1차	75.5		18.7	5.0		0.8
	2차	77.1(1.6)		16.3	6.5(1.6)		-
2) 재건축 규제 완화를 통한 강남권 중대형 아파트 공급 확대	1차	42.0		22.4	33.1		2.5
	2차	32.7(-9.3)		19.3	47.5(14.4)		0.4
3) 개발이익 환수를 전제로 한 재건축·재개발 규제 완화	1차	63.2		22.8	11.7		2.3
	2차	68.7(5.6)		18.9	12.2(0.4)0.2		
4) 공공개발로 분양·임대주택 공급 확대	1차	81.1		13.6	4.7		0.6
	2차	86.3(5.1)		10.1	3.7(-1.0)		-
5) 공공기관의 지방이전 발생부지에 아파트 공급 확대	1차	61.3		22.4	14.6		1.6
	2차	63.1(1.9)		22.0	14.8(0.2)-		

● 정책 관련 이슈에 대한 동의 정도

(단위 : %)

세제 관련 이슈		⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 전혀 동의안함	잘 모름
1) 고가 1세대 1주택자 종합부동산세 증가 적용대상 제외	1차	52.5		13.2	33.5		0.8
	2차	42.0(-10.5)		14.6	43.5(9.9)-		
2) 양도소득세 증가범위를 3주택에서 2주택으로 확대	1차	57.8		25.5	15.7		1.0
	2차	63.6(5.8)		14.8	21.6(6.0)-		
3) 고가 1주택자도 종합부동산세 적용	1차	55.6		13.8	29.5		1.2
	2차	67.9(12.3)		13.0	18.9(-10.5)		0.2
4) 양도세소득세 실가과세 2007~2006년 조기 시행	1차	54.1		30.7	13.2		2.1
	2차	50.8(-3.3)		23.0	26.0(12.8)		0.2
5) 종합부동산세 개인별 과세가 아닌 세대별 합산과세	1차	73.3		17.1	8.4		1.2
	2차	68.5(-4.7)		16.7	14.8(6.4)-		

공급 관련 이슈		⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 전혀 동의안함	잘 모름
1) 정부 규제 정책으로 공급이 원활하지 않아서 문제	1차	52.7		25.5	15.9		1.9
	2차	60.1(3.3)		20.6	18.7(2.9)0.6		
2) 재건축 규제 완화를 통해 중대형 아파트 공급 필요	1차	49.4		28.4	19.8		2.5
	2차	63.8(14.4)		19.5	16.7(-3.1)		-
3) 강남권 중대형 아파트 공급 확대는 투기 수요를 충족시키는 결과	1차	61.9		17.5	19.0		1.6
	2차	69.3(7.4)		13.6	16.9(-2.1)		0.2
4) 가격 급등의 원인이 투기 수요 때문이므로 중대형 아파트 공급을 확대할 필요 없다	1차	57.4		17.7	22.2		2.7
	2차	59.5(2.1)		17.1	23.2(1.0)0.2		

가장중요한 부동산 공급 정책	1차	2차	변화도
1)서울 및 수도권 지역에 대한 안정적 택지공급	18.1	20.2	2.1
2)재건축 규제 완화를 통한 강남권 중대형 아파트 공급 확대	8.4	5.3	-3.1
3)개발이익 환수를 전제로 한 재건축·재개발 규제 완화	10.5	11.1	0.6
4)공영개발로 분양·임대주택 공급 확대	55.6	57.2	1.6
5)공공기관 지방이전 발생부지에 아파트 공급 확대	7.4	6.2	-1.2

공영개발 관련 이슈		⑤ 매우 동의	④ 대체로 동의	③ 보통	② 대체로 동의안함	① 전혀 동의안함	잘 모름
1)개발이익 환수 용이	1차	54.5		33.1	7.7		4.7
	2차	65.4(10.9)		23.5	10.5(2.9)0.6		
2)주택품질 저하/부실시공 등 문제발생	1차	45.7		22.2	28.2		3.9
	2차	57.4(11.7)		15.6	26.4(-1.9)		0.6
3) 낮은 초기분양가로 인한 부동산 투기 가능성	1차	48.0		24.9	23.7		3.5
	2차	53.9(6.0)		21.2	24.3(0.6)0.6		
4)실수요자용 주택 공급 확대 효과	1차	56.8		28.6	11.3		3.3
	2차	69.1(12.3)		20.6	10.0(-1.2)		0.2
5)정부의 재정 부담 증가	1차	53.7		24.7	15.7		6.0
	2차	71.8(18.1)		12.8	14.8(-0.8)		0.6

I. 주택(부동산)에 대한 인식

문1) 선생님의 주택(집)에 대한 생각은 다음 중 어느 쪽에 더 가깝습니까?

- ① 제테크의 한 수단이다
- ② 삶을 살아가는 주거공간이다
- ③ 노후보장을 위한 자산이다
- ④ 자녀에게 물려줄 유산이다

문2) 선생님께서 앞으로 거주하고 싶은 주택 형태는 무엇입니까?

- ① 일반아파트
- ② 주상복합아파트
- ③ 다가구빌라
- ④ 고급빌라
- ⑤ 개인주택
- ⑥ 전원주택
- ⑦ 기타()

문2-1) 선생님께서는 현재 함께 살고 있는 주택의 가족이 함께 살기에 가장 적절한 주택(아파트)의 규모가 대략 몇 평 정도라고 생각하십니까? (건물 평수를 기준으로) 구체적으로 말씀해 주십시오.

() 평

문2-2) 선생님께서 현재 주택을 구입하신다면, 어느 지역에 있는 주택을 구입하고 싶으십니까? 구체적으로 지역을 적어주십시오.

() (예: 강남구·서초구·분당·평촌등)

문6) 다음은 정부의 부동산 정책의 핵심방향을 정리한 것입니다. 선생님께서는 논의되고 있는 다음의 부동산 정책 방향에 대해 얼마나 잘 알고 있습니까?

설명	매우 잘 알고있다	대체로 알고있다	대체로 모르고 있다	전혀 모르고 있다
1) 부동산 거래 시 실제 거래가 신고 의무 등 거래투명화 정책	①	②	③	④
2) 부동산관련 세금제도의 보안을 통한 부동산 투기 억제 정책	①	②	③	④
3) 소득 수준 향상 등에 따른 주택수요 변화에 부응할 수 있는 공급방안 마련	①	②	③	④
4) 아파트의 공급개발, 임대주택 확대 등 서민 주거안정을 위한 공공부문의 역할 확대 정책	①	②	③	④

문7) 선생님께서는 다음과 같은 정부의 부동산 정책의 핵심방향 얼마나 중요하다고 생각하십니까? 각각에 <설명>란의 내용을 읽고 중요도를 평가해 주십시오.

	설명	매우 중요하다	대체로 중요하다	보통이다	대체로 중요하지 않다	전혀 중요하지 않다	잘 모르겠다
1) 거래투명화 정책	· 집/땅 등 모든 부동산을 사고 팔 때, 공시지가나 과세기준시가가 아닌 실제 부동산 거래가격의 신고를 의무화 하는 것	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 세제 개편을 통한 부동산 투기 억제 정책	· 재산세 및 종합부동산세 등 부동산 보유에 따른 세금을 대폭 강화 · 다주택 소유자 양도소득세 강화 · 취득세 · 등록세 등 거래세 인하	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 중대형 아파트 (주택) 공급 확대 정책	· 강남 재건축 규제 완화를 통한 중대형 아파트 공급 확대 · 삶의 질 향상에 따라 중대형 아파트를 선호하는 중산층을 위한 중대형 아파트 공급하는 것 · 판교 등 기타신도시 택지개발 시 중산층을 위해 공영분양에 의한 중대형 아파트 공급	①	②	③	④	⑤	⑥
4) 서민 주거안정을 위한 공공부문의 역할 확대 정책	· 공공택지를 민간기업에 매각하지 않고 주택공사와 같은 공기업에게 조성원가 이하로 매각해 분양 주택을 짓도록 하는 것	①	②	③	④	⑤	⑥

문8) 선생님께서는 정부의 부동산 정책 방향 중 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 하나만 골라 주십시오.

- ① 거래투명화 정책
- ② 세제 개편을 통한 부동산 투기 억제 정책
- ③ 중대형 아파트(주택) 공급 확대 정책
- ④ 서민 주거안정을 위한 공공부문의 역할 확대 정책
- ⑤ 기타(구체적으로)

문9) 선생님께서는 현재 논의되고 있는 부동산 세제 관련 정책에 대해서 어떻게 생각하십니까? 각각에 <설명>란의 내용을 읽고 중요도를 평가해 주십시오.

	설명	매우 중요 하다	대체로 중요 하다	보통 이다	대체로 중요하지 않다	전혀 중요하지 않다	잘 모르 겠다
1) 종합부동산세의 과세기준을 9억원 이상에서 6-7억원으로 인하 적용	· 지자체의 재산세 외에 일정 기준을 초과하는 토지와 주택 소유자에 대해서 별도로 누진세율을 적용해 국세를 부과하는 제도로 인하 적용	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 1세대 2주택 이상 양도소득세 세율 인상	· 다주택자 양도소득세 강화 → 다주택자에게는 무거운 세금을 물려 자본이득(불로소득, 투기소득)을 환수	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 고가주택 · 다주택 보유세 부담 상한선 폐지 및 확대	· 부동산 보유세를 전년에 비해 50% 이상 증가시 50%까지만 내도록 하던 것을 폐지하여 보유세의 증가분을 전액 세금으로 걷는 것	①	②	③	④	⑤	⑥
4) 1세대 1주택자 세부담 완화	· 다주택 소유자의 양도소득세, 보유세를 인상하는 반면, 1세대 1주택 서민 계층의 세금 부담을 완화	①	②	③	④	⑤	⑥

문10) 선생님께서는 정부가 부동산을 구입할 때 내는 세금(취득세, 등록세 등)은 현 상태를 유지하거나 내리고, 부동산을 보유할 때 내는 세금(재산세, 종합부동산세 등 보유세)은 높이고, 또 양도소득세는 다주택 소유자들은 중과세하고 1주택 보유자는 낮은 세율로 부과하는 부동산 세제 관련 정책에 대해서 전반적으로 어떻게 생각하십니까?

- ① 전적으로 찬성한다
- ② 대체로 찬성한다
- ③ 보통이다
- ④ 대체로 반대한다
- ⑤ 전적으로 반대한다
- ⑥ 잘 모르겠다

문11) 아래는 논의가 되고 있는 부동산 공급 정책입니다. 선생님께서는 어떤 의견이 있으십니까?

설명	매우 동의한다	어느정도 동의한다	보통이다	어느정도 동의하지 않는다	매우 동의하지 않는다	잘 모르겠다
1) 서울 및 서울 인접지역에 대한 안정적 택지 공급	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 강남권 재건축 규제를 완화하여 강남권에 중대형 아파트의 공급을 확대하는 것	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 주택공급 확대를 위해 개발이익 환수를 전제로 한 재건축·재개발 규제 완화	①	②	③	④	⑤	⑥
4) 서민 주거안정을 위해 공영개발로 분양주택과 임대주택의 공급을 확대하는 것	①	②	③	④	⑤	⑥
5) 정부부처 및 산하기관 등 공공기관의 지방이전으로 발생한 부지에 대단지 아파트 단지를 개발해 아파트 공급을 확대하는 것	①	②	③	④	⑤	⑥

문12) 선생님께서 (문11)에서 제시된 5가지의 부동산 공급 정책 대안 중 가장 중요하게 생각하는 것을 선택해 주십시오

문13) 선생님께서는 재건축·재개발 규제를 완화하는 것이 주택공급 확대에 얼마나 효과적이라고 생각하십니까?

- ① 매우 효과적이다
- ② 대체로 효과적이다
- ③ 보통이다
- ④ 별로 효과적이지 않다
- ⑤ 전혀 효과적이지 않다
- ⑥ 잘 모르겠다

III. 부동산 정책의 논쟁에 대한 동의 정도

문14) 다음은 부동산 세제와 관련된 논쟁들입니다. 선생님께서는 각각 의견에 얼마나 공감하십니까?

설명	매우 동의한다	어느정도 동의한다	보통이다	어느정도 동의하지 않는다	매우 동의하지 않는다	잘 모르겠다
1) 실수요자인 1세대 1주택자는 고가주택 소유자라도, 종합부동산세의 중과세 적용 대상에서 제외해야 한다.	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 양도세를 중과하는 다주택 보유자의 범위를 현행 3주택에서 2주택으로 확대해야 한다.	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 고가 1주택자를 보유세 중과세 대상에서 제외하면, 시가 20억 원짜리 집 한 채를 가진 사람이 5억 원짜리 집 세 채 (총 15억 원)를 가진 사람보다 세금을 적게 내는 형평의 문제가 생길 수 있어 결국 1주택자도 예외 없이 종합부동산세를 적용해야 한다.	①	②	③	④	⑤	⑥

문15) 기존 정책에서는 2007년부터 양도세 실거래가과세 기준을 모든 거래에 확대 전환됩니다. 최근 2007년보다 앞당겨 조기시행을 주장하는 의견이 있습니다. 이에 대해 선생님께서는 어떻게 생각하십니까?

- ① 전적으로 찬성한다
- ② 대체로 찬성한다
- ③ 보통이다
- ④ 대체로 반대한다
- ⑤ 전적으로 반대한다
- ⑥ 잘 모르겠다

문16) 현행 종합부동산세 정책에 의하면, 만약에 8억원짜리 아파트를 부부가 각각 보유하고 있는 경우, 총금액이 16억원에도 불구하고 개별적으로 9억원이 넘지 않아 종합부동산세가 과세되지 않는 문제가 있습니다. 이러한 문제를 해결하기 위해 개인별 과세가 아닌 세대별 과세를 적용해야 한다는 주장이 있습니다. 선생님께서는 이 주장에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- ① 전적으로 찬성한다
- ② 대체로 찬성한다
- ③ 보통이다
- ④ 대체로 반대한다
- ⑤ 전적으로 반대한다
- ⑥ 잘 모르겠다

문17) 다음은 부동산 정책 중 공급확대와 관련한 다양한 주장입니다. 선생님께서는 각각 의견에 얼마나 공감하십니까?

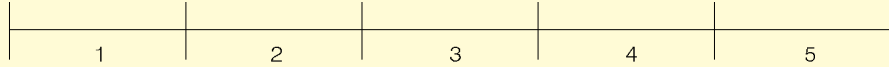
설명	매우 동의한다	어느정도 동의한다	보통이다	어느정도 동의하지 않는다	매우 동의하지 않는다	잘 모르겠다
1) 생활이 윤택해지면서 중대형 아파트의 수요자가 늘어나는데, 정부 규제 정책으로 공급이 원활하지 않아 문제가 있다.	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 재건축 아파트 규제 완화를 통해 중대형 아파트 소비자들의 수요를 충족시켜야 한다.	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 강남권 중대형 아파트 공급 확대는 결국 투기 수요를 충족시키는 결과만 낳을 것이다.	①	②	③	④	⑤	⑥
4) 강남권 아파트 가격 급등의 원인은 투기 수요 때문이므로 중대형 아파트 공급을 확대할 필요는 없다.	①	②	③	④	⑤	⑥

문18) 최근 판교 신도시 개발에 공영 개발을 도입해야 한다는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 전적으로 찬성한다
- ② 대체로 찬성한다
- ③ 보통이다
- ④ 대체로 반대한다
- ⑤ 전적으로 반대한다
- ⑥ 잘 모르겠다

문19) 아래는 현재 논의되고 있는 공영개발의 적용범위에 대한 내용입니다. 선생님께서는 적용범위에 대해서 어떻게 생각하십니까? 가까운 점수에 표시해 주십시오. '잘 모르겠다'의 경우 해 주십시오.

잘 모르겠다.



신도시 판교에만 적용되어야 한다.

투기가 우려되는 신도시 및 수도권, 강북재개발에도 모두 적용해야 한다.

문20) 다음은 부동산 정책 중 공영개발에 관한 다양한 주장입니다. 선생님께서는 각각의 견에 얼마나 공감하십니까?

설명	매우 동의한다	어느정도 동의한다	보통이다	어느정도 동의하지 않는다	매우 동의하지 않는다	잘 모르겠다
1) 신도시나 대단위 아파트의 개발에 따른 이익의 환수가 용이하다.	①	②	③	④	⑤	⑥
2) 원가 하락으로 인한 주택품질 저하, 부실시공 등 문제가 발생한다.	①	②	③	④	⑤	⑥
3) 낮은 분양가로 최초 분양자임대자의 차익을 키워 부동산 로또가 될 것이다.	①	②	③	④	⑤	⑥
4) 투기를 유발하지 않고 실수요자용 주택 공급 확대 효과가 있을 것이다..	①	②	③	④	⑤	⑥
5) 강북 재개발을 공영개발로 진행할 경우, 교통·문화·교육 등의 인프라 구축이 필요한데, 공영개발 이익만으로는 재원이 부족해 결국 정부의 재정 지출이 늘어날 것이다.	①	②	③	④	⑤	⑥

다음은 통계처리를 위한 질문입니다

DQ1) 선생님의 직업은 무엇입니까?

- ① 농/임/축산업 종사자, 어업/수산업 종사자
- ② 전문기술 및 관련직 (변호사/예술가/교수/학자/의사/회계사/OO기사 등)
- ③ 행정 및 관리직 (임법공무원/정부3급이상 공무원/행정관리자/기업체 임원이사)
- ④ 사무 및 관리직 (정부행정공무원, 기업체 사무직 종사자 등)
- ⑤ 자영업 (9인 이하 소규모 장사 및 가족종사자, 목공소주인, 개인택시운전사 등)
- ⑥ 판매종사자 (도/소매업종사자, 보험 및 부동산거래인, 외판원, 점원 등)
- ⑦ 서비스종사자 (음식, 숙박업관리자 및 관련 종사자, 이발사, 미용사 등)
- ⑧ 생산 및 관련종사자, 운수 및 단순노무자
- ⑨ (전업)주부
- ⑩ 학생
- ⑪ 무직
- ⑫ 기타(구체적으로)

DQ2) 선생님의 최종 학력은 어떻게 되십니까?

- ① 중졸이하
- ② 고졸
- ③ 대재
- ④ 대졸
- ⑤ 대학원졸이상

DQ4) 선생님을 포함한 선생님 닥의 월평균 세대소득은 얼마나 되십니까? 상여금, 부수입 등을 모두 포함해서 월 평균을 말씀해 주십시오.

- ① 100만원 미만
- ② 100~199만원
- ③ 200~299만원
- ④ 300~349만원
- ⑤ 400~499만원
- ⑥ 500만원 이상

DQ5) 선생님께서는 현재 거주하고 있는 주택의 규모는 대략 몇 평 정도입니까?

() 평

DQ6) 선생님께서 현재 거주하고 있는 가족 수는 몇 명이십니까?

() 명

DQ7) 선생님께서 현재 거주하고 있는 주택의 형태는 무엇입니까?

- ① 일반아파트
- ② 주상복합아파트
- ③ 다가구빌라
- ④ 고급빌라
- ⑤ 개인주택
- ⑥ 전원주택
- ⑦ 기타()

8·31 부동산 정책 공론 조사

2005년 11월 발행

발행인 : 한덕수

발행처 : 재정경제부

편집진행 : 정책기획관실 홍보기획팀

경기도 과천시 관문로 88번지 정부·과천청사 재정경제부 정책기획관실 홍보기획팀
Tel_ 02.2110-2331, Fax_ 02.503-8653

www.mofe.go.kr



www.mofe.go.kr

재정경제부