

주택시장 안정화를 위한 정책 제언

2021. 10. 13

KB경영연구소 강민석 팀장

I. 한국 주택시장의 현주소

II. 주택정책의 변화

III. 향후 주택정책의 방향설정

IV. 주택정책 제언

연이은 정부대책에도 불구하고 주택매매가격 상승세 지속

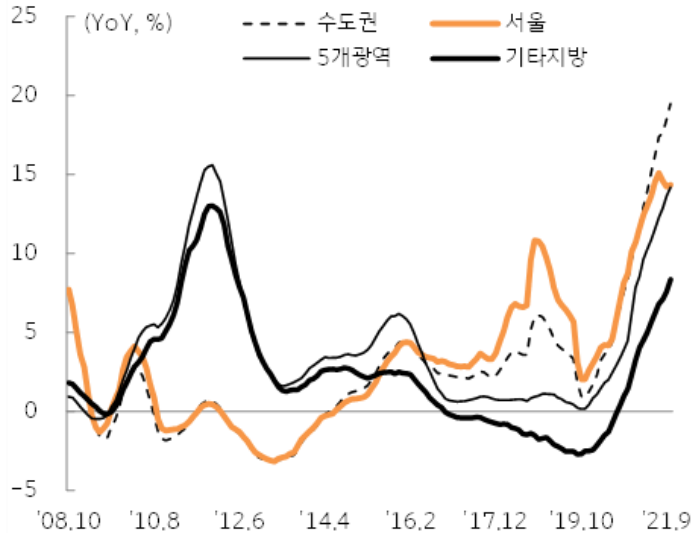
□ 수도권 주택시장 가격 상승세 지속, 정부의 강력한 부동산 규제정책에도 불구하고 상승폭은 확대

- 지난해 수도권 주택매매가격은 약 10.6% 상승한데 이어, 올해 1~8월까지 13.1% 상승
- 2017년 이후 수도권 주택가격이 급등하자, 정부는 다양한 부동산 관련 규제에도 불구하고 2020년 들어 상승폭 확대

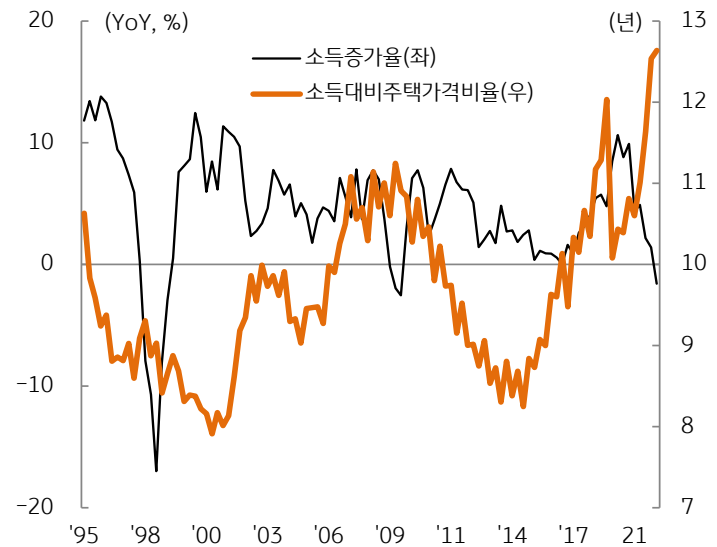
□ 주요지역 아파트가격 급등으로 평균소득 가구의 주택구입 부담은 역대 최고치

- 소득3분위가 서울 평균가격 주택을 구입시 약 13년이 걸리는 상황(아파트 구입시 18년 이상)
- 대출규제 강화로 본인이 조달해야하는 자금규모 증가하면서 본인이 조달해야하는 자금규모 증가

지역별 주택매매가격 변동률



서울지역 소득대비 주택가격 비율(PIR)



주) 소득은 도시2인이상 가구 대상, 서울 평균주택가격 기준

자료) KB국민은행, 통계청

자료) KB국민은행

유동성 집중 및 거래량 증가 등 주택매수시장 과열 지속

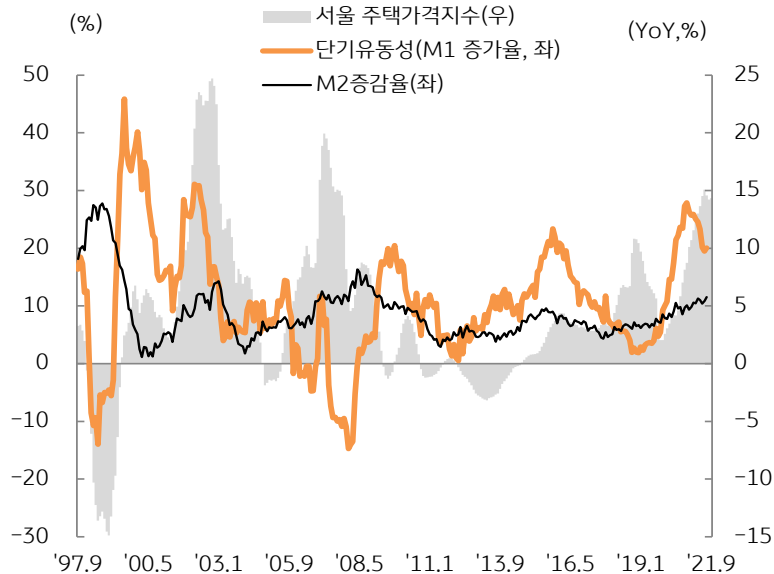
□ 장기간 저금리 여건이 유지되면서 주택시장내 투자수요 유입 지속

- 저금리로 시장내 유동성은 풍부한 상황, 가계의 대체 투자처 부족으로 주택매수수요는 여전히 높은 상황
- 서울 및 수도권 아파트 가격 급등 이후, 갭메우기 및 풍선효과 등으로 수도권 외곽 아파트 가격도 상승 추세

□ 영끌, 패닉바이нг 등 이슈가 부각되며 주택매수시장은 과열 지속

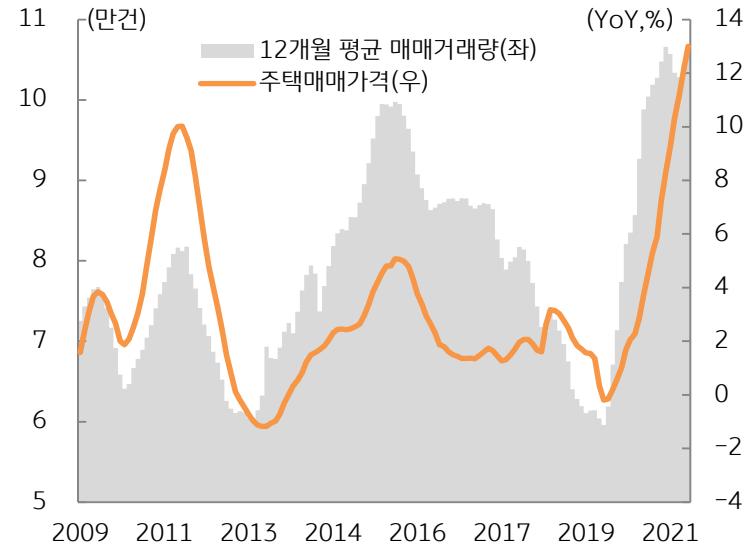
- 2020년 주택매매건수는 약 127만 9천건으로 2006년 조사 이래 최대치, 거래량 증가와 함께 가격 상승세 견인
- 특히 수도권 아파트의 상당수를 30~40대가 매입하며 주택매수시장에 진입
- 지난 2019.1~2021.5월까지 수도권 아파트의 51%를 30~40대가 매입, 서울은 54% 차지

유동성과 주택가격 추이



자료) KB국민은행, 한국은행

주택매매거래량과 가격 변동률



자료) KB국민은행, 국토교통부

부동산 양극화 심화, 사회갈등으로 확대될 우려

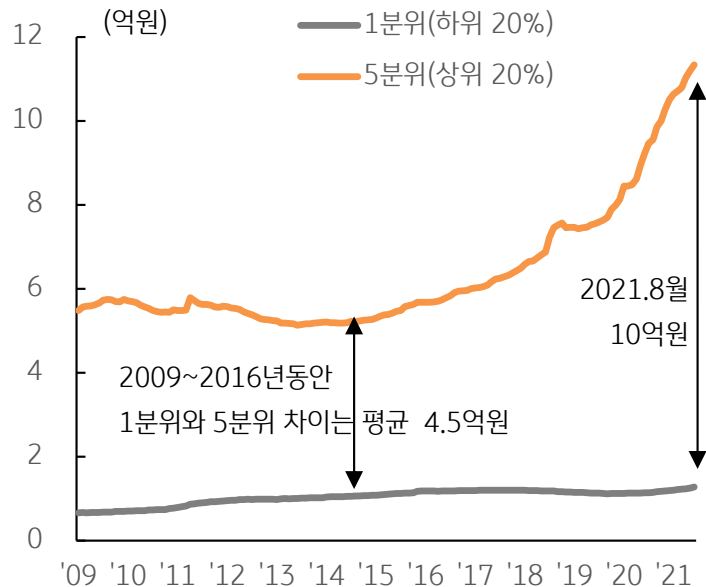
□ 수도권 아파트 가격 급등으로 무주택자들의 상대적 박탈감 및 부동산 시장 양극화 우려 확대

- 서울 아파트가격이 급등하면서 무주택자들의 상대적 박탈감 확대
- 또한 유주택자도 주요지역 주택보유 여부에 따라 자산 격차 심화
- 전국 주택의 상·하위 20%의 가격 격차는 현재 10억원까지 확대

□ 다주택자들의 경우 세부담 증가로 상당수가 주택매도가 아닌 증여를 선택함으로써 부의 대물림 현상도 부각

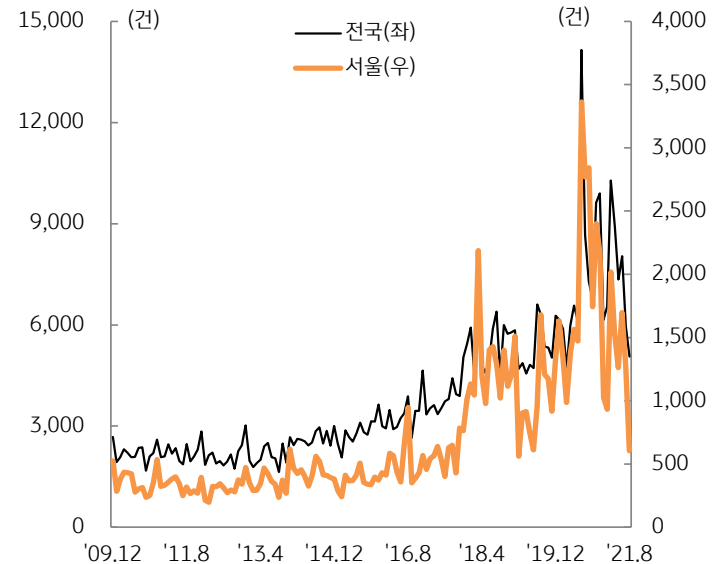
- 자녀 세대에게 주택을 물려주고 증여세를 내는 것이 장기적 측면에서 보유세 및 양도세 부담에 비해 유리하다고 판단
- 2017년 서울 아파트 거래 중 증여는 4%에 불과, 2020년 들어 14%로 증가

전국 상·하위 20% 주택가격 추이



자료) KB국민은행,

아파트 거래 중 증여 건수 추이



자료) 국토교통부

I. 한국 주택시장의 현주소

II. 주택정책의 변화

III. 향후 주택정책의 방향 설정

IV. 주택정책 제언

주택가격 상승기, 금융 규제 및 세제 강화 등 투자수요 억제에 집중

□ 1986년 이후 4번의 가격상승기를 겪은 한국 주택시장, 대규모 공급확대와 더불어 강력한 규제책으로 주택시장 안정화를 도모

- 지난 1980년대 후반 주택가격이 급등하자, 노태우 정부는 200만호 공급과 함께 조세 정책 강화
- 2000년대 중반 상승기, 노무현 정부는 종부세 도입 및 LTV 규제 강화와 함께 2기신도시 건설

정권별 주요 주택정책과 주택가격 변동률

정권	시장상황	정책기조	주요정책	가격변동률(아파트)	
				전국	서울
노태우 ('88~'93)	주택가격 급등, 투기 수요 급증	공급확대, 신도시건설, 3차국토종합개발계획	주택200만호건설, 분양권전매금지, 공시지가제도 도입, 토지공개념 3법 도입, 양도세 강화, 임대차보호법 개정	43.4% (70.0%)	42.3% (70.7%)
김영삼 ('93~'98)	주택가격안정 IMF외환위기	안정화정책 유지	금융·부동산실명제 실시, 수도권분양가 자율화, 양도세율 감면	-2.0% (3.2%)	-2.9% (2.0%)
김대중 ('98~'03)	IMF로 주택가격 급락	주택시장 활성화	양도세 감면, 전매제한 폐지, LTV 완화	19.3% (38.5%)	33.3% (59.8%)
노무현 ('03~'08)	경기호황, 주택가격 급등	투기수요억제, 2기신도시 개발	종부세 신설, 재초환 도입, 투기지역 LTV·DTI 강화	24.2% (33.6%)	44.0% (57.8%)
이명박 ('08~'13)	글로벌금융위기, 수도권 위축	주택시장 활성화	투기지역 해제, 부동산세제 완화	13.1% (15.9%)	2.0% (-3.2%)
박근혜 ('13~'17)	주택시장 침체 지속	규제완화 정책	LTV·DTI 완화, 가계부채관리, 청약조정대상 지정	8.7% (9.9%)	7.8% (10.3%)
문재인 ('17.5~)	수도권 아파트가격 급등	투기수요 억제정책	투기지역 확대, 다주택자 종과, LTV·DTI 강화, 공시가격 인상	24.9% (29.7%)	40.4% (54.4%)

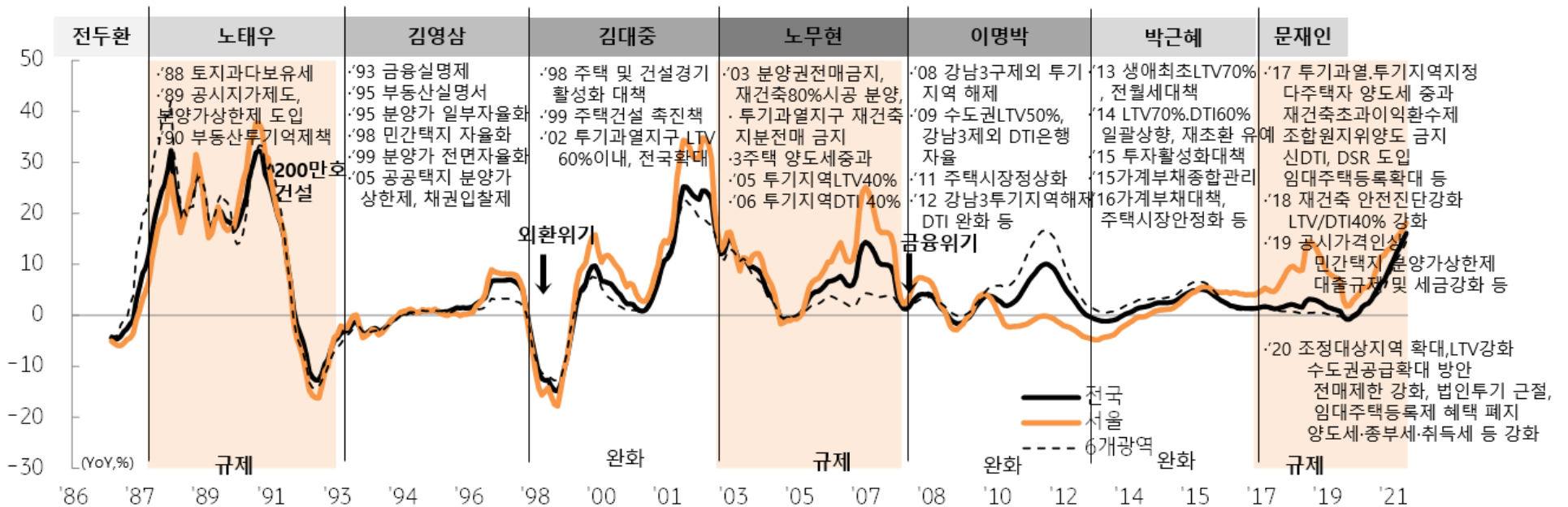
자료) KB국민은행, KB경영연구소

현정부의 주택정책, 참여정부와 유사하나 규제 강도는 더욱 강화

□ 고강도의 부동산 정책 시행에도 불구하고, 주택시장 불안정 지속

- 지난 2017년 6월 주택시장 안정화방안을 시작으로 다양한 부동산 관련 규제 대책이 시행
- 부동산 관련 세금강화, 규제지역 확대, 대출규제 강화 등 주로 투자수요 억제에 초점
- 과거 참여정부 당시 대부분 도입되었던 정책이나, 규제 정도는 더욱 강하고 시행시기는 즉각적인 것으로 평가
- 다만 강력한 투자수요 억제책에도 불구하고 서울 등 주요지역 아파트가격은 상승세 지속하며, 공급물량 부족에 대한 여론 확대

정권별 주택정책 변화와 아파트 매매가격지수 추이



자료) KB국민은행, 한국은행

주택경기 부침에 따라 정책의 잦은 변화

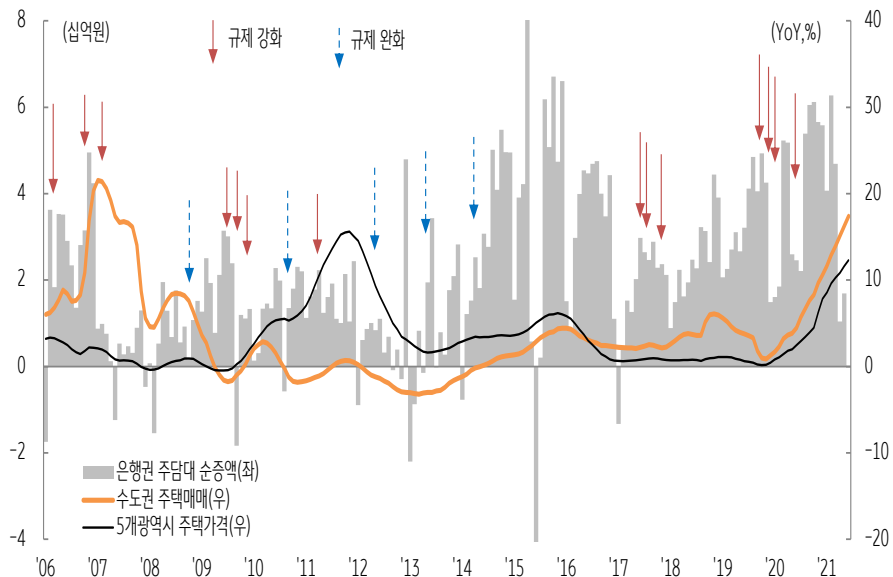
□ 투기지역을 중심으로 주담대 기준은 변화, 가격안정화가 되지 않는 경우 규제는 더욱 강화

- 지난 18여년 동안 약 20여 차례에 걸쳐 LTV·DTI 규제 기준이 변화
- 대출규제만으로 주택시장 안정화 효과를 기대하기 힘든 상황, 오히려 실수요자가 주택시장 진입에 대출규제는 제약사항으로 지적

□ 주택가격 상승기때마다 규제가 반복되는 재건축 시장

- 재건축사업은 정책 및 규제에 영향을 많이 받는 시장, 또한 조합 내부의 갈등 및 사업성 여부 등에 의해 상당한 시일이 소요
- 서울 재건축시장은 기존 주택가격 상승을 견인하는 주요 요인으로 지적, 가격 상승기 때마다 규제의 타겟

은행권 주담대 순증액과 매매가격 변동률 추이



자료) KB국민은행, 한국은행

정권별 재건축 관련 정책 변화

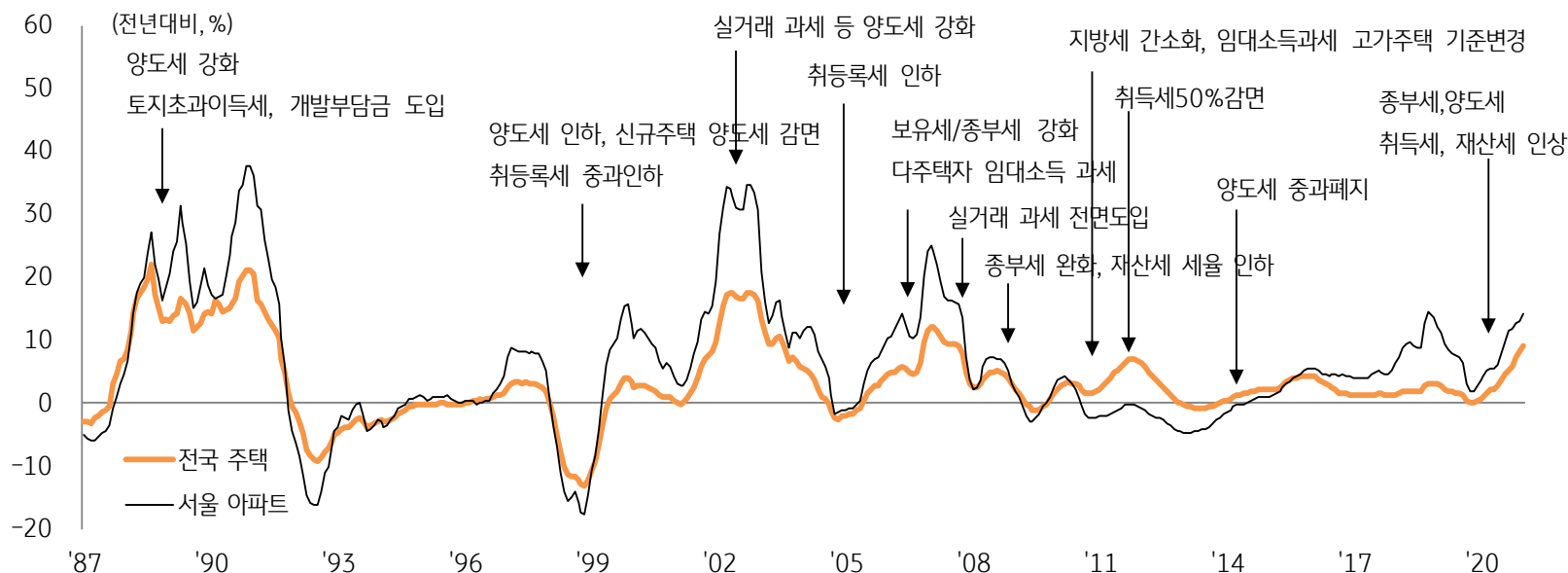
정권	정책기조	재건축 규제 및 완화 사항
노무현 ('03~'08)	규제	재초환 도입, 재건축 후분양제 실시, 초고층 재건축 불허, 안전진단 강화, 소형 의무비율 도입
이명박 ('08~'13)	완화	재초환 유예, 기반시설부담금 폐지, 후분양제 폐지, 조합원 지위양도 금지 폐지, 전매제한 단축, 소형/임대비율 폐지, 용적을 법적인도까지 상향
박근혜 ('13~'17)	완화	재건축연한 30년으로 단축, 재초환 유예, 전용85㎡ 이하 의무요건 중 연면적 기준 폐지
문재인 ('17.5~)	규제	조합원 지위양도 금지, 안전진단 기준강화, 재초환 부활, 분양가상한제 적용

자료) 국토교통부 보도자료, KB경영연구소

주택 경기 변동에 따라 규제가 바뀔 것이라는 인식

- 특히, 조세제도의 경우 세제 변화에 따라 영향이 커, 정책 불신으로 인해 정책 효과가 상당 부분 상쇄
- 주택가격 급등기에 부동산 조세정책은 가격 안정화 방안으로 활용, 하지만 주택경기과 정권의 정치적 성향에 따라 변경
 - 조세 중 가장 부담이 큰 양도세의 경우 정권이 바뀔 때마다 조세정책의 방향이 변경
 - 특히 주택가격 상승시마다 조세부담을 강화하였으나, 이후 주택시장 위축 시 재완화 등 반복
- 잦은 조세제도 변화로 인해, 향후 시장 상황에 따라 양도세 기준도 다시 바뀔 것으로 믿음
 - 주택가격 상승기 조세정책 변화는 다주택자로 하여금 보유 주택을 처분하기보다 보유하게 되는 효과
 - 조세강화 시 단기적으로 거래시장이 위축되는 효과가 보이나, 장기적으로 다주택자들의 매물 감소로 이어져 가격 상승 요인으로 작용

주택가격과 부동산 조세 정책 변화



자료) KB국민은행, 한국은행

주요국, 주택가격 상승기에도 정책적 대응은 대부분 신중

□ 최근 주요국의 주택가격은 상승세 지속, 각국마다 주택시장 안정화를 위한 노력은 시행하나 정책 대응은 다소 신중한 편

- 글로벌 금융위기 이후 저금리 기조가 장기화되면서 주요국의 주택가격은 빠르게 상승
- 주택가격 상승기에 따른 불안은 대부분의 국가에서 중요한 사회적 이슈로 부각되었으나, 정책적 대응은 많지 않은 편

□ 주택시장안정화를 위해 일부 조세정책을 활용하나, 세제 방향의 기본적인 틀은 유지

- 대다수 국가들은 생애최초나 1주택자 등 실수요자는 보호하는 한편, 주택시장이 불안한 경우 다주택자 투기 수요에 대해 과세를 강화
- 한편 한국의 보유세 실효세율은 낮은 편이나 취득세·양도세 등을 종합적으로 판단할 필요

주요국의 부동산 관련 세제

	거래세(취득세)	보유세(재산세)	임대소득세	양도소득세
미국	0%~1.425% (거래세 없는 주 12개)	0.3~2.4% (시장가치 기준이나 지자체별로 규정 다름)	개인별 소득에 합산하여 과세. 구간별로 10~37% (맞벌이 62.2만달러, 그 외 51.8만 달러 상회 시 최고구간 적용)	1년내 매각시 소득세 합산과세, 1년 이상 보유시 소득수준별 0~20% 차등 과세, 2년 이상 거주시 25~50만 달러 비과세
독일	주별로 상이(3.5~6.5%)	0.26~0.35%	주택임대소득과 합산하여 0~45%의 세율로 종합과세/ 부동산세, 이자, 대출 비용, 수리비용 등의 비용에 대해 공제	양도세 비과세 원칙(2년 연속 거주시, 10년 보유시 면제) 단 5년내 3채이상 매각시 사업용으로 간주(세금 부과)
일본	4% (표준세율) (2021.3.31일까지 3% 특례)	1.7%(고정자산세 기준)	주택임대소득은 부동산 소득으로 규정하고, 주택수에 상관없이 소득세 부과	5년이하 39.6%, 5년초과 20.3%, 10년이상 완전 보유시 14~20%
영국	첫 12.5만파운드 0% 초과시 2~12%(다주택+3%p)	보유세 없으며 거주주택 가격에 따른 카운슬세(주민세) 부과(실거주자 납세의무)	임대소득은 종합소득세로과세(기본공제 초과한 과세소득에 대해 20~45% 적용)	과세소득에 따라 다름. 기본세율 대상자는 18%, 고소득자는 28% (실거주, 1가구1주택시 비과세)
싱가포르	1주택 싱가포르 시민(0%) 을 제외하고 추가취득세 적용: 2주택이상 12~15% 영주권자, 외국인, 법인 강화	거주주택 임대가치 8천달러 이하 0%, 8천달러 이상은 임대가격의 4~16%	비거주주택은 임대가치 추산하여 재산세 부과 10~20%	3년이상 보유시 0% 2-3년 4%, 1-2년 8%, 1년 이내 12%
한국	1.1~4.6% (다주택자 8%, 12%)	0.2~0.7% (중부세 감안시 상승. 다주택자 중과)	2주택자 월세임대소득(종합과세 또는 분리 14%), 3주택이상일 경우 전세도 간주임대료 부과	1년 미만 70%, 1-2년 60%, 2년이상 6~42%(1가구1주택 조건부면제). 조정대상지역 2주택자 +20%p, 3주택이상 +30%p

자료) 각종 문헌을 토대로 KB 경영연구소 재정리

주택정책은 각 국의 경제·사회적 배경에 따라 달라 제도 도입에 신중할 필요

□ 대출규제는 리스크 관리차원에서 시행

- 주요국의 경우, 대출규제는 거의 없거나 제한적인 수준에 머무르며 실수요자의 구입을 과도하게 억제하는 정책은 제한적
- 과도한 유동성이 주택시장에 집중되면서 거시건전성 강화 차원에서 다수의 국가들이 LTV 규제를 하고 있지만, 실제 가계부채 리스크 방지 차원이 주요 목적
- 전반적으로 실수요자에 대한 금융규제는 크지 않으며, 다주택자 한정으로 LTV를 제한: 1주택에 대해서는 보통 LTV 규제를 최대 80~90% 수준으로 지정. 실제 LTV는 금융기관에서 소득수준과 주택가격 등을 고려하여 이보다 보수적으로 책정

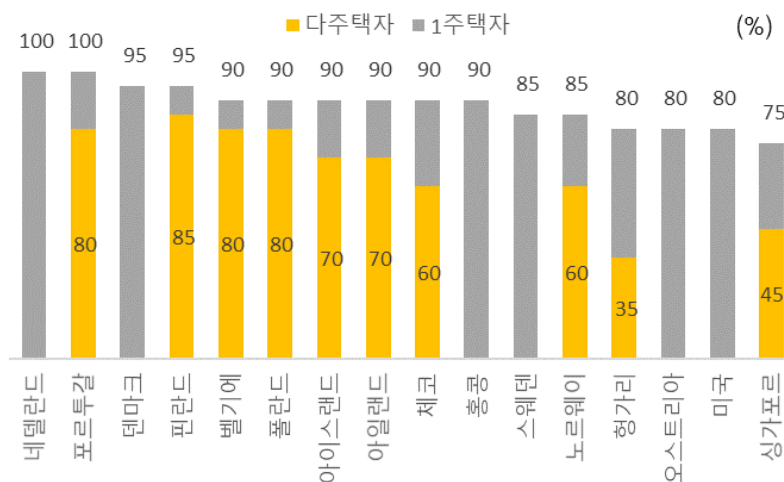
□ 주택가격 상승에 대응하여 공급확대 노력을 지속하는 한편, 임대주택 증가 노력도 지속

- 상당수 국가들은 도심지 고밀도 건설 허용 등 건설 규제 완화 등을 통한 공급 확대에 주력
- 대부분의 국가에서 임대주택 확대에 대한 노력을 지속하고 있으며, 이를 위해 공공임대주택 공급 외에도 민간 임대사업자 지원도 확대

□ 주요국의 주택정책은 각국의 여건과 다른 사회적 배경을 가지고 있어 단순히 제도만을 적용하기는 어려움

- 부동산 세제 뿐 아니라 대출 등 금융 규제도 각국의 상황에 따라 차이가 큼
- 각국의 주택 여건 및 경기 변동의 원인에 맞는 주택정책을 수립하고 장기적으로 추진함으로써 주택시장 안정을 도모할 필요

주요국의 주택담보비율(LTV) 규제 상한



자료) IMF(2019), FSRB(2020)

I. 한국 주택시장의 현주소

II. 주택정책의 변화

III. 향후 주택정책의 방향 설정

IV. 주택정책 제언

정책의 일관성과 신뢰성 확보를 위한 정책적 합의 필요

- 주택정책은 주택경기 변동에 따라 지속적으로 강화와 완화를 반복해왔으나, 규제 편차가 과도할 경우 정책의 신뢰성에 문제
- 경기변화에 따른 조정은 불가피하나 여야를 포함한 국민적 합의를 통해 기본적 철학을 만들고 유지할 필요
 - 정책변화에 따른 부작용도 최소화하고 정책의 효과도 키울 수 있음



다주택자 규제에 대한 기준 정비 : 다주택자와 고가주택 보유자에 대한 합리적 과세 기준 마련



단기 투자와 장기 투자에 대한 구분 필요



주택 보유를 통해 발행하는 수익에 대해서는 명확하게 과세



취득세 완화, 보유세 인상률 조정 등 강도 조절에 신중할 필요



주택담보대출 제한이 실수요자에 대한 과도한 규제가 되지 않도록 관리



전세자금대출에 대한 과도한 지원은 전세 및 매매가격의 상승 고리로 작용, 큰 틀에서 관리가 필요

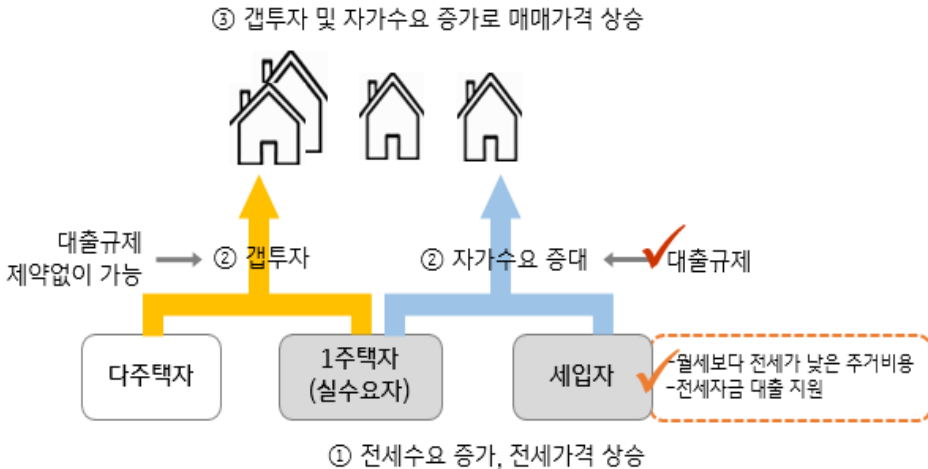


정부가 추구하는 주거 문화에 대한 명확한 가이드라인 필요: 양과 질에 대한 균형

실수요자 중심의 안정적 시장 형성을 위한 기반 조성

- 주택정책의 가장 중요한 핵심은 주거 안정이나 가격의 불안정을 해소하지 못한다면 주거 안정도 보장하기 어려움
- 현재 시장상황과 정책 흐름을 감안한 정책 시행이 필요
- 정책의 일관성 확보를 위해 단기적인 시장안정을 위한 과도한 규제보다는 합리적 수준의 규제에 대한 판단이 중요

최근 주택가격 상승의 구조적 이유



시중 유동성 증가가 주요 원인이며, 특히 규제가 없는 전세자금대출도 주요 요인으로 작용

정책과제의 선정 및 세부과제 도출

정책방향

실수요자 중심의 안정적 시장 형성을 위한 기반 조성

세부과제

실수요자 중심의 주거 문화

- 실수요자 구입 여력 제고
- 조세제도의 합리성·신뢰성 확보
- 투기수요 관리 강화 및 차단
- 다주택자 매매 유도
- 임차시장 안정화

안정적 공급 체계 마련

- 계획적 공급 방안 마련: 장기적 택지확보, 도심지 내 안정적 주택 공급방안 마련 등
- 주택공급 신규 확대방안
- 중장기 공급시장 관리: 채권입찰제 도입, 실수요자 중심의 청약제도 개편

주택시장 변동성 완화

- 시장 모니터링 강화
- 주택통계 정확성 제고
- 경기 변화에 사전적 대응
- 거래투명성 제고를 위한 감독 강화

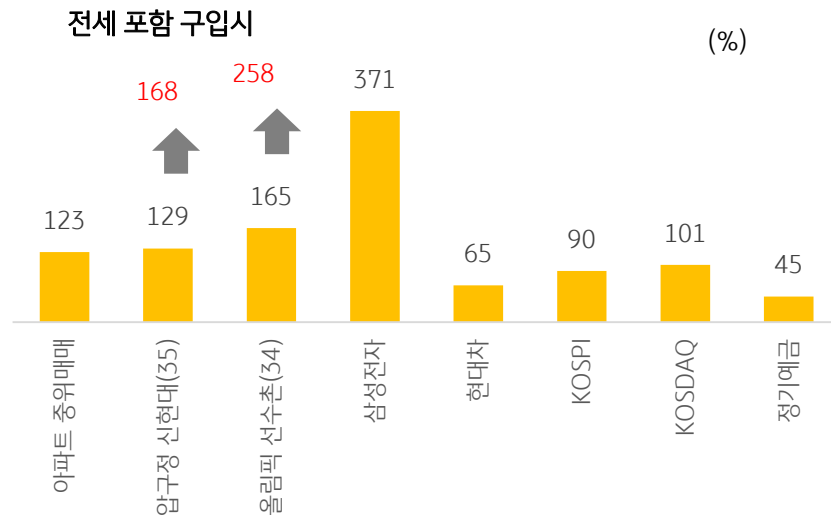
<참고> 주요 자산별 수익률 비교

□ 주택가격은 지속적으로 상승하며, 국민의 대표적인 자산 증식 수단

- 개별 종목으로는 주식의 수익률이 높을 수 있으나 종목별로 편차가 큰 데 비해, 주택은 지역마다 상승률 차이는 있으나 대부분 지역에서 상승하면서 안정적인 자산 증식의 수단으로 인식
- 무엇보다 주택 보유에 따른 주거비 효용을 감안하면 수익률은 크게 높아짐(갭투자의 경우 투자비용 하락으로 수익률 상승)

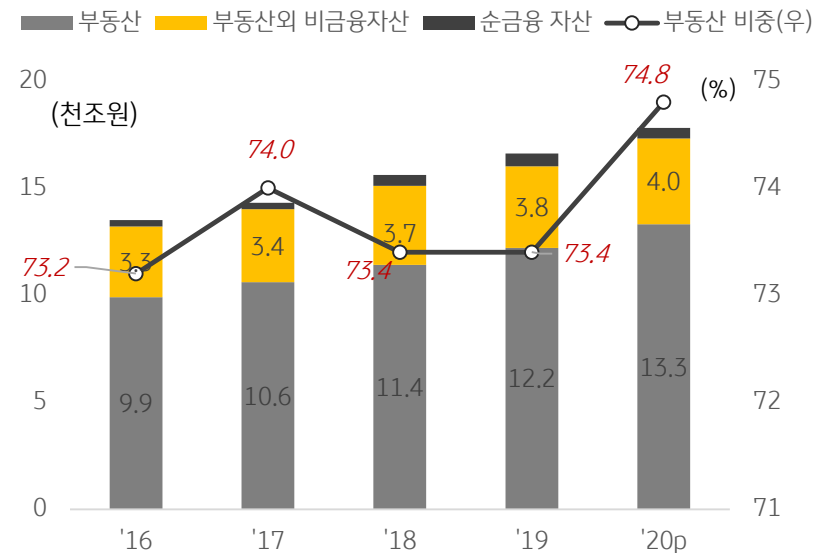
□ 특정 주식을 제외하면, 주택은 안정적인 주거와 수익을 제공하면서 국민 순 자산 중 약 75%를 차지

금융위기 이후 수익률 비교(2009~2021.9)



자료) 연합뉴스, KB국민은행, KB경영연구소

금융위기 이후 수익률 비교(2009~2021.9)



자료) 통계청

정책 목표별 정책대안①

현재 적용 가능

단계적 적용(1~2년) 또는 경기 조정 시

증장기적 적용



실수요자의 수요 여력 정상화

【실수요자 구입 여력 제고】

(融)생애최초 구입자 규제 완화

취득세 비과세(9억), 대출 규제 완화, 중도금 대출 규제 완화

(融)1주택자 및 무주택자 대출 기준 조정

15억 초과 대출 금지 완화

(融)대출 규제 간소화

LTV중심에서 DSR 중심으로 개편

【조세제도의 합리성·신뢰성 확보】

(稅)1주택자 부동산 과세기준 합리화

특례 취득세 과세기준 상향
양도세 비과세 12억 상향
과세 기준의 현실화 반영

(稅)양도소득세 소득공제로 전환

양도세 비과세 혜택 대신 일정기간동안
소득공제 금액으로 지정

(稅)1주택자 부동산세 과세 이연

정책 목표별 정책대안②

현재 적용 가능

단계적 적용(1~2년) 또는 경기 조정 시

증장기적 적용



투자수요 관리 강화 및 차단

【전세자금대출 유동성 관리 및 과도한 투자수요 억제】

(融)전세자금대출 관리

전세자금대출 한도 조정(전세매매비 80% 초과시 대출제한), 전세자금대출 DSR산정에 포함
전세자금보증은 취약계층에만 지원, 전세자금 원리금 상환 유도

(稅)매매반복시 양도세 비과세 제한

(稅)양도세 비과세 요건 2년 거주 의무화

(稅)분양 계약금 비중 상향

(供)외국인 부동산 소유 규제 강화

【다주택자 임대소득 과세 강화 및 매매 유도】

(稅)전세 간주임대료 혜택 축소

(稅)다주택자 양도세 비과세 적용 주택 지정

정책 목표별 정책대안③

현재 적용 가능

단계적 적용(1~2년) 또는 경기 조정 시

증장기적 적용

임차 시장 안정화

【임대시장 안정화】

(供)전세금반환보증 확대

임대보증금보증, 전세보증 보험 가입 대상 확대 및 규제 조정, 증장기적으로 일원화 추진

(供)공공임대주택 품질 개선/인식 개선

(供)임대주택사업자 제도 개편

(供)전월세 상한제도 개선

【금융권 역할 마련】

주택시장 조정 시 완충장치 마련: 금융권의 임대사업 진입

안정적 공급체계 마련

【계획적인 공급 방안 마련】

(供)도심 노후 주택 정비 로드맵 마련

(供)강남권 대체 주거지 마련

(供)재건축초과이익환수제 부담 완화

(供)재건축규제 완화 및 시행전문성 확보

【주택공급 신규 확대 방안】

(供)고밀도 개발을 통한 공급 확대

(供)민간 임대주택 공급 확대

3기신도시 주택 용지 확대 및 용적률 조정
역세권 전세 주택 고밀화

정책 목표별 정책대안④

현재 적용 가능

단계적 적용(1~2년) 또는 경기 조정 시

중장기적 적용



중장기 주택시장 관리방안

【조세부담 기준 개편】

(稅)보유세 부과 기준 개선

(稅)재산세-종부세 통합 개편

【중장기 공급시장 관리】

(供)주택 공급의 장기적인 방향 제시

(供)채권입찰제 도입

(供) 청약제도 개편

I. 한국 주택시장의 현주소

II. 주택정책의 변화

III. 향후 주택정책의 방향 설정

IV. 주택정책 제언

실수요자의 구입 여력 정상화

□ 대출규제 기준을 간소화하여 1주택자 및 무주택자 등 실수요자들의 주택구입 여력을 재고할 필요

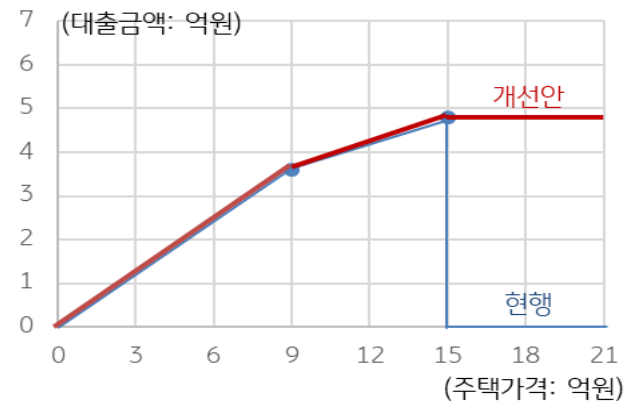
1	생초자 우대	<ul style="list-style-type: none"> • 생애최초주택 구매자가 실질적인 주택구매가 가능하도록 최대한 LTV 허용(투기·투기과열지구 9억원, 조정대상 8억원 이하 주택구매시 LTV 80%로 상향. 최장만기를 40년으로 확대), 중도금 대출규제도 완화
2	15억초과 아파트 대출금지 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택자 및 무주택자에 대해 15억원 초과 아파트 주택담보대출 금지 완화. 단 15억 초과 주택 구입시, 9억원까지 LTV 40%, 9~15억 LTV 20%, 15억 초과분 LTV 0%를 적용(최대 4.8억원 대출 허용)
3	집단대출 주담대 전환 시 한도 제한 예외 허용	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가가 15억원 이하인 경우, 입주시점에 주택가격이 15억원이 초과되면 주택담보대출 금지. 이에 집단대출이 주담대로 전환될 때 한도 제한 예외를 허용해줄 필요
4	장기적으로 대출기준 간소화 (LTV → DSR 중심)	<ul style="list-style-type: none"> • 장기적으로 복잡한 지역별 규제를 없애고, 9억원 초과 대출은 LTV 60% 일률 적용 • 대출 만기 및 DSR로 리스크 관리

주택담보대출 LTV · DSR 제언

주택수 구분	LTV	DSR	만기
생애첫주택	80% ¹⁾	50%	40년
무주택자/1주택자	60%	40%	30년. 고령층으로 갈수록 만기는 축소
다주택자	주담대 및 집단대출 금지		

주) 투기지역·투기과열지구 9억원, 조정대상지역 8억원 이하
 자료) KB경영연구소

15억 초과시 아파트 주담대 규제 개선안



자료) KB경영연구소

실수요자의 조세부담 완화 지원

□ 1가구 1주택자의 조세 부담 완화 및 과세형평성 확보 필요. 양도세의 소득공제 전환, 과도기 1주택자에 대한 세제지원 확대

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | 생초자 취득세 비과세 | <ul style="list-style-type: none"> • 생애 첫주택 구입 시 일생에 한번 취득세 면제(단 현행 기준에 맞춰 9억원 이하 주택에 대해 면제 혜택 제공) |
| 2 | 과세 기준의 현실화 반영 | <ul style="list-style-type: none"> • 주택가격 현실화를 반영하여 고가주택 기준을 상향→장기적으로 고가주택기준을 자동적으로 조정하는 기준을 마련 • 과도기 기간 동안, 1주택자의 취득세 기준 상향 및 양도세 비과세 기준 상향(9억 →12억원) |
| 3 | 보유세 이연, 양도세 이연/ 연부연납(年賦延納) | <ul style="list-style-type: none"> • 보유세 과세 이연은 소득이 적은 고령층에게 증부세 납부를 이연하여 부담 완화 효과 • 양도세 이연 또는 연부연납은 1주택자가 주거 이전 시 자금 부담을 줄여주는 효과 기대 |
| 4 | 양도세 비과세를 소득공제 제도로 전환 | <ul style="list-style-type: none"> • 현행은 2년 거주 후 9억원 이하 주택 처분 시 비과세이나, 이를 일정기간 동안 비과세되는 차익 기준을 설정 • 과세 형평성을 제고하고 양도차익을 노린 주거 이전 행위 방지를 위해 양도세 비과세를 소득공제로 개편 |

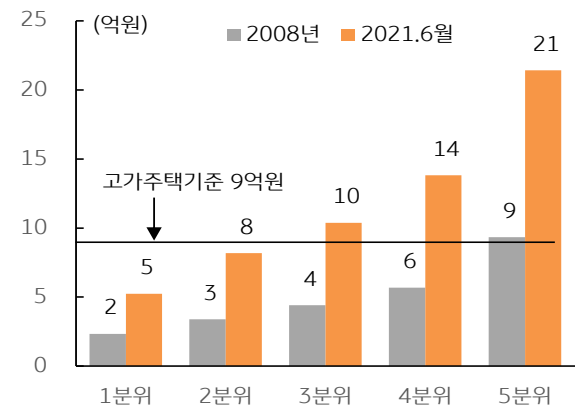
양도차익을 소득공제로 지정 시 비교(차익 기준 4억원 지정시)

'18.6매입	'21.6매각	양도차익	현행 양도세	소득공제 적용	비고
15억	19억	4억	4,800만원	0	일정 시점(향후 8년간)까지 추가 양도차익 발생시 과세
10억	14억	4억	2,600만원	0	
5억	9억	4억	0	0	
2억	4억	2억	0	0	향후 8년간 추가 양도차익 발생시 2억원까지 비과세

주)현재 평균거주기간은 7.7년, 수도권 아파트 중위가격은 지난 8년간 4억원 증가한 점을 감안하여 기간은 8년, 양도차익 4억원까지 소득공제로 비과세 지정

자료) KB경영연구소

서울 아파트 분위별 평균 아파트 가격



자료) 국민은행

전세자금대출 관리 및 과도한 투기수요 억제할 필요

□ 전세대출을 활용한 겹투자 방지 및 과도한 시세차익을 노린 투기수요를 제한할 필요

전세자금대출 유동성 관리

- | | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | 제한조건 신설 | • 주택가격 하락 시 전세보증금 손실 방지를 위해 매매전세비가 80%이하로 제한하고 초과분은 월세 전환 유도 |
| 2 | 원리금 상환 유도 | • 과도한 시중 유동성을 회수하기 위해 차주들에게, 전세자금대출의 원리금 상환 유인으로 소득공제를 제공 |
| 3 | DSR에 산정 포함 | • 전세자금대출을 DSR 산정에 포함시켜, 유동성 증가가 주택가격에 미치는 영향을 축소
• 또한 다주택자에 한해 전세보증금을 임대인의 DSR 산정에도 포함시켜, 겹투자를 방지하는 방안으로 검토 가능 |
| 4 | 전세자금대출 보증, 취약계층만 지원 | • 전세자금대출 보증을 청년·서민·취약계층에만 한정하여 보증 지원.
• 전세자금대출의 리스크 관리를 시장에 맡기고 정부보증기관은 취약계층(연령, 소득, 자산 등으로 제한)을 중심으로 지원 |

과도한 투기수요 억제

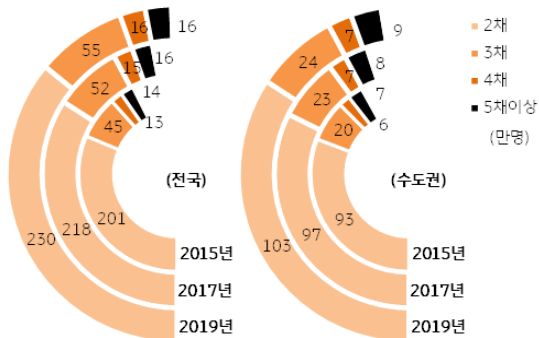
- | | | |
|---|--------------------------|--|
| 1 | 매매반복 시 양도세 비과세 제한 | • 매매 반복시 양도세 비과세(현 9억원 이하 비과세) 제한(예: 8년간 2회로). 단기 투자수요를 차단하는 효과 기대 |
| 2 | 1주택자 양도세 비과세 요건에 거주기간 추가 | • 1주택자 양도세 비과세 요건을 보유 2년, 조정대상지역 거주 2년 → 전국 거주 2년으로 의무화
• 실거주 중심의 주거 문화 정착을 위해 양도세 비과세 조건을 강화할 필요 |
| 3 | 분양 계약금 비중 상향 | • 분양 시 계약금 비중을 10%이상으로 의무화. 무리한 주택투자 및 레버리지를 통한 투자수익 차단 기대 |
| 4 | 외국인 부동산취득 규제 | • 외국인이 실거주가 아닌 투자용으로 주택매입 시 규제 강화. 취득세 및 양도세를 증과함으로써 투기자본 유입 차단 |

다주택자 임대소득 과세 강화 및 매매유도

□ 임대소득에 대한 과세 원칙을 만들고 다주택자의 보유주택 매매를 유도

1	전세 간주임대료 과세	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 다주택자의 임대소득에 대해 과세 • 현행 2주택자의 전세보증금은 비과세이나 세제 형평성 차원에서 2주택자의 보증금에 대해서도 과세
2	다주택자 비과세 주택 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 다주택자가 순차적으로 보유주택 매각 시 비과세 받을 1주택을 사전에 지정가능하도록 조정 • 양도세 비과세 혜택을 받는 주택을 매각순서에 상관없이 지정시, 조정대상지역내 주택을 먼저 매각할 수 있는 효과

전국 및 수도권 다주택가구



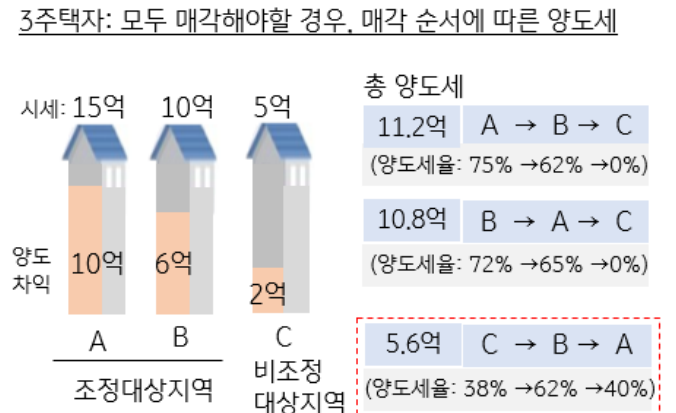
자료) 주택소유통계

주택임대소득 과세범위 및 개선안

부부합산 주택수	현행		개선(안)
	월세 소득	임대보증금 (간주임대료)	임대보증금
1주택	비과세 ¹⁾	비과세	비과세 유지
2주택	과세	비과세	과세
3주택 이상	과세	과세 ²⁾	과세

주1) 기준시가 9억원 초과시 과세소득
 주2) 임대보증금 합계 3억원까지 비과세
 자료) 국토교통부

다주택자 보유주택 매각 시 순서별 양도세



주) 마지막 주택은 2년 거주후 매각으로 가정
 자료) KB경영연구소

임차시장 안정화 방안 마련

□ 임대보증금 안정성 확보를 위한 보증제도 개선 및 임대주택시장 개선에 노력

전세보증 보험 활성화		
1	전세보증금 반환보증 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 매매전세비가 일정비율(70%) 초과 시 임대인이 전세금 반환보증의 가입을 의무화 • 임차인이 원하는 경우 적극적 가입을 지원 보증료의 납부방법 개선이 필요(필수가입 대상을 선정하는 경우 임대인과 임차인이 나눠서 부담 75%:25%)
2	임대보증금 보증보험 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 매매전세비가 70%이상이거나 선순위채권과 임대보증금 합이 주택가격을 넘어서는 경우 임대사업자가 아닌 경우에도 의무 가입화
3	보증제도 일원화	<ul style="list-style-type: none"> • 장기적으로 보증 제도의 일원화 및 의무화를 추진하되 가입 의무를 임대인에게 부여
4	전월세 상한제 보완	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세 가격 상승률 조정 : 현재 4년간 5%인상은 국내시장에서 과도하게 낮으며 결과적으로 부작용으로 이어지는 상황 • 규제 예외 지역 검토 필요 : 신규 분양지역 등 전월세 상한제로 인해 시장가격과 괴리가 큰 지역에 대해 예외지역으로 지정
임대주택시장 개선		
1	공공임대주택 품질개선 및 대상 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 장기적 관점에서 공공임대주택의 개념이 저소득층을 넘어 전국민의 주거보조를 위한 공공임대주택으로 확대되게끔 개선 • 공공임대주택에 대한 질적인 개선을 통해 사회적 인식 개선 필요
2	임대주택사업자 제도 개편	<ul style="list-style-type: none"> • 일정 호수 이상의 주택을 보유한 경우, 임대사업자 등록을 의무화하여 임대시장의 제도권 편입 및 혼란 최소화 • 장기임대사업 유지를 위해 보유세 할인 및 금융지원을 통해 안정적인 임대 공급을 유도
3	주택가격 하락 시 완충 장치 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 침체 시, 자본력을 가진 금융권이 사회 기여 측면에서 주택을 매입해 임대주택으로 제공하고 향후 경기 침체 시 공급 pool로 활용 가능. 단, 양도차익에 대해서는 강하게 과세해 시세차익을 노린 투자는 제한

안정적 주택공급 체계 마련

□ 필요한 곳에 우선 공급할 수 있는 주택공급 대응체계 마련

- 1

정비사업 규제개선
등을 통한
주택공급 확대

- 주택 노후화에 대비한 안정적인 정비사업 로드맵 수립. 추가 인센티브 제공을 통해 성공적인 사례를 만들 필요
 - 재초환 개시시점 변경 및 부과율 인하를 통해 효율적인 초과이익을 환수하고 재건축 사업추진을 유도
 - 사업진행의 전문성 확보를 위해 정비사업 전문관리업자의 역할을 강화
 - 주택공급 확대를 위해 그린벨트 일부 해제를 검토

- 2

강남권 관리대책 마련

- 안정적인 정비사업 로드맵을 통한 강남권 지속적인 공급확대 및 강남대체 지역을 조성하여 수요 집중 억제

- 3

역세권 전세주택 고밀화

- 도심 유희부지 및 광역교통 인접지에 고밀도로 전세주택 공급

강남권 수요 분산 예시도



자료) KB경영연구소

서울시 자치구별 그린벨트 현황



자료) 국토교통부, 연합뉴스

중장기 주택시장 관리방안 마련

조세부담 기준 개편

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 1 | 조세체계 개편 | <ul style="list-style-type: none"> • 증부세와 재산세의 통합 등 조세 체계를 개편 |
| 2 | 실거래가 대비 일정비율로 공시가격 추정 | <ul style="list-style-type: none"> • 공시가격은 형평성 있게 추정하되 세제 체계를 누진적으로 설계 |
| 3 | 과세부과 시점을 보유기간별로 부과 | <ul style="list-style-type: none"> • 현재 재산세 부과일 기준이 아닌 보유기간 별 일할 계산을 고려 |

중장기 공급시장 관리방안

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | 주택공급의 장기적 방향 제시 | <ul style="list-style-type: none"> • 주택공급의 불확실성이 증가한 상황에서 정권 영향을 배제한 명확한 공급 시그널 제시 • 주택의 양적인 증대와 함께 장기적인 공급 방향 제시 |
| 2 | 분양가상한제지역의 채권입찰제 도입 | <ul style="list-style-type: none"> • 분양시장 과열양상 억제와 더불어 시세차익을 정부가 환수함으로써 향후 임대 아파트 등 공공목적 자금으로 활용 가능 |
| 3 | 청약 가점제도 개선 | <ul style="list-style-type: none"> • 청약가점 항목을 일부 변경하고 가점제 비율을 조정하여 실수요자의 판단기준을 명확화, 청약기회를 다양한 세대에게 제공 |