

부동산 관계장관회의

22-1-1

(의결, 공개)

임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제

2022. 6. 21.

관 계 부 처 합 동

순 서

I. 추진 배경	1
1. 시장 여건	1
2. 정책 여건	3
II. 기본 방향	4
III. 세부 추진과제	5
[1] 임대차 시장 안정 방안	
1. 임차인 부담 경감	5
2. 임대주택 공급 확대	7
[2] 3분기 추진 부동산 정상화 과제	
1. 세제 정상화	11
2. 금융 정상화	13
3. 공급 확대 및 규제 완화	14
IV. 향후 부동산 정책 방향	18

[별첨] 주요 과제 추진 일정

I. 추진 배경

1 시장 여건

① (매매시장) 연초 이후 하향 안정세 + 일부 국지적 불안 요인도 완화 조짐

① (지난 5년) 저금리 따른 **유동성 증가**, 과도한 **수요 규제** 및 주요 지역에 대한 **수급 미스매치** 등으로 **큰 폭의 시장 불안** 경험

* 전국 주택 매매가 상승률(%): ('17)1.5 ('18)1.1 ('19)△0.4 ('20)5.4 ('21)9.9<'06년 이후 최고치>

② (최근 동향) 금리인상 본격화, 주택가격에 대한 **고점인식 확산** 등으로 금년초 이후 **큰 틀의 하향 안정 흐름**

▪ (가격) 서울, 수도권 등 주요 지역의 **하향 안정세**가 이어지는 가운데 일부 국지적 불안도 6월 들어 **상승폭이 둔화***되는 등 **완화 조짐**

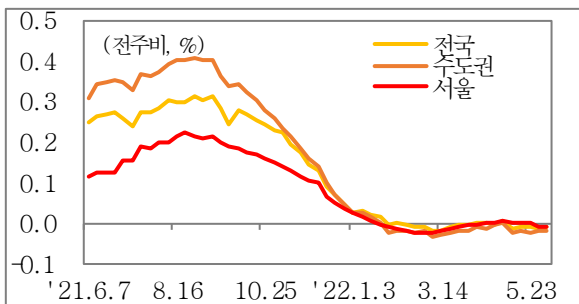
* 주간APT(% , 5.1→6.2주): (강남4구)0.02→0.00, (분당)0.05→0.04 등

▪ (거래) 다주택자 양도세 중과 배제(5.10일) 등으로 **매물 확대**, 다만, 매도-매수희망가격 괴리로 **거래량은 위축** 지속

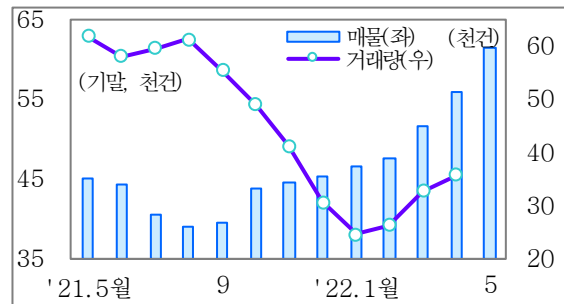
▪ (수급) 금년 들어 매수자보다 매도자가 많은 **'매수자 우위'** 유지

* 6.2주 매매수급지수(100이하=매수자우위): (서울)88.8 (수도권)90.8 (전국)93.4

최근 지역별 매매시장 가격 추이



최근 서울 APT 매물 및 거래량 추이



② (전월세시장) 하향 안정세 지속 + 월세 비중 상승

① (지난 5년) 임대차 2법이 도입된 '20년 하반기 이후 전세시장 신규계약 가격 상승 및 신규-갱신계약 간 이중가격 형성

* 전국 APT전세 상승률(%): ('17)0.6 ('18)△2.9 ('19)△1.8 ('20)7.3 ('21)9.6<'11년 이후 최고치>

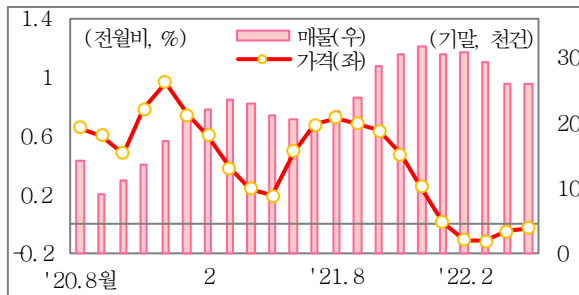
② (최근 동향) 작년 하반기 이후 금리 인상, 매물 누적 등으로 연초 이후 **전세시장 하향 안정세** 지속

- (가격) 금년초 형성된 주요지역 신규 계약 전세가 하향 흐름이 이어지고, 이에 따라 주요 단지의 신규-갱신가격 괴리도 점차 완화
- (거래) 누적된 매물 기반으로 거래량도 증가(전월세신고제 영향)하나, 전세대출 금리 상승 등으로 전월세 거래 중 월세 비중 상승
- (수급) 기등록 전세매물에 대한 매물소화기간이 확대되며 임차인 보다 임대인이 많은 '임차인 우위' 시장이 지속

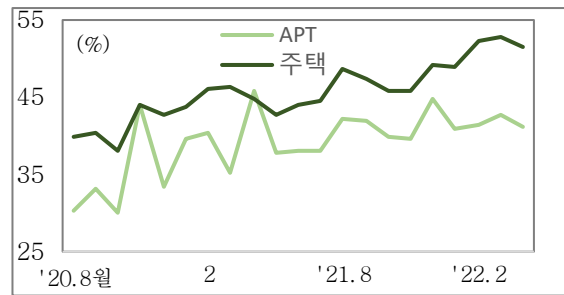
* 6.2주 전세수급지수(100이하=임차인우위): (서울)94.7 (수도권)95.3 (전국)96.6

※ 월세시장은 통상 전세시장에 후행하는 특성이 있으며 아직까지 가격 상승세는 유지되고 있으나 그 폭은 지속 둔화 중 (서울 주택 월세 1월 0.11→5월 0.04%)

최근 서울 APT 전세가격 추이



최근 전월세 거래 중 월세 비중 추이(서울)



③ (평가 및 전망) 구조적 안정화 여건 ↑ + but, 단기 리스크 상존

- ① (구조적 여건) 글로벌 경기둔화*, 금리인상 가속화, 가계부채 등 구조적 여건은 대체로 가격 안정 요인으로 작용

* '22년 세계성장 전망 변화(%): [IMF] ('21.10월)4.9→('22.1월)4.4→('22.4월)3.6
[OECD] ('21.12월)4.5→('22.6월)3.0

- ② (단기 여건) 전세시장 불안, 국지적 수급 미스매치 등 리스크 상존

- 하반기 계약갱신요구권 소진된 계약 만료 도래(8월~), 가을철 이사수요 중첩 등으로 임차인 단기 부담 증가 가능성
- 서울 APT 입주물량¹⁾ 등 국지적·단기적 수급 미스매치가 해소되지 않은 상황에서 분양 및 입주 지연 사례도 시현²⁾

1) 서울APT 입주전망(만호): (5년평)4.5 ↔ ('21)4.7 ('22°)3.5

2) 1~4월 서울APT 입주물량은 1.5만호이나, 입주 지연사례 확산시 하반기 물량 부족 가능성

☞ 거시경제 여건 고려시 전반적 매매·전월세 시장 안정세는 지속될 것으로 전망되나, 국지적 불안요인 상존 → 선제 대응 필요

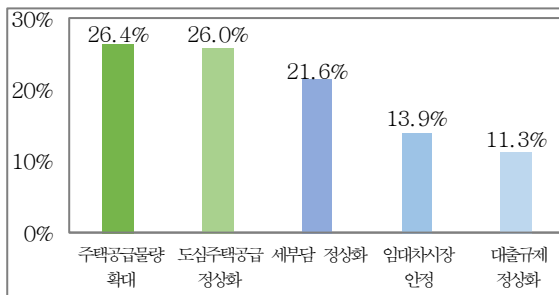
1 국민 눈높이에 부합하는 부동산 정책 정상화 공감대 확산

1 국민들은 주거 안정을 정부 최우선 정책 목표 중 하나로 인식

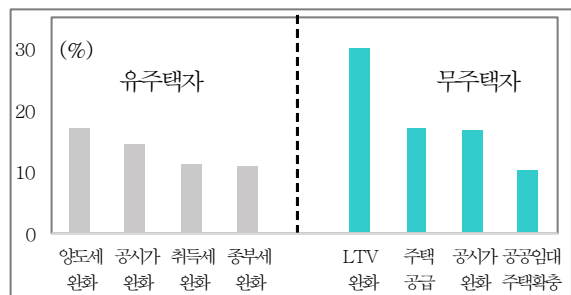
- ▶ (국민) 새정부 중점정책으로 국민 19%가 부동산 정상화 응답 (리얼미터, 5.4~5일)
 - * 응답 비중: (1위) 국민통합·화합(22.8%), (2위) 부동산 정상화(19.0%), (3위) 경제성장·분배(15.0%)
- ▶ (전문가) 새정부 우선추진과제로 전문가 18%가 주거 안정 응답 (KDI 전문가풀조사, 6.9~10일)
 - * 응답 비중: (1위) 물가 안정(44.6%), (2위) 거시경제 관리(21.2%), (3위) 주거 안정(18.2%)

2 주택공급 확대, 세부담 정상화, 대출규제 정상화 등 경제 주체별로 다양한 형태의 정상화 과제 제기

부동산정책 우선순위 전문가 조사 결과



새정부 부동산 정책 국민 기대 분야



* 부동산 관련 경제전문가 풀 설문조사(6.9~10일, KDI)

* 애플리케이션 이용자 설문조사(4.11일, 직방)

3 이와 함께 정상화 과정에서 부동산 가격 안정 기대도 확산

- * 중개업소 전망(%), 5월 KB전망지수, 3개월 후 가격: (상승)7.9 (보통)66.4 (하락)25.8
- * 부동산전문가 전망(%), KDI 설문조사, 하반기 가격: (상승)2.6 (보통)46.8 (하락)50.6

2 민생여건 악화로 국민 생활 버팀목으로서의 주거 안정 필요성 증대

- 글로벌 에너지·곡물가 급등 등 공급측 요인과 수요 회복이 중첩되며 높은 물가 상승 압력에 따른 민생경제 어려움 가중
- 이러한 여건 하에서 서민 생계비 부담 완화를 위해 주거 안정이 주요 민생 과제로 부각

👉 임대차 시장 안정 방안과 함께 서민 주거안정에 기여할 수 있는 부동산 시장 정상화 과제를 3분기 내 우선 추진 필요

Ⅱ. 기본 방향

- ◇ (임대차 시장 안정) 8월 계약갱신요구권 소진, 가을 이사수요 등에 대비
^①임차인 부담 경감 + ^②임대공급 확대 기반의 시장 친화적 지원방안 마련
- ◇ (3분기 추진 부동산 정상화) ^①세제·^②금융·^③공급 등 부문별 시장기능 회복 및 민생·수급안정에 기여할 수 있는 체감도 높은 과제 선정

임대차 시장 안정 방안

① 임차인 부담 경감

- ✓ 공공성 준수 '상생임대인' 혜택 확대
 *상생임대인 요건 완화, 혜택 확대, 적용기한연장
- ✓ 갱신만료 임차인 전세대출 지원 강화
 *버팀목대출 보증금, 대출한도 확대
- ✓ 임차인 전월세 비용 세제 지원 강화
 *월세세액공제·전세대출상환액 소득공제 확대

② 임대주택 공급 확대

- ✓ 건설 등록임대 활성화
 *민간건설등록임대·공공임대 건설 세제지원강화
- ✓ 단기 주택공급 촉진
 *미분양주택 종부세 부담완화, 공공 신축매입
 약정 활성화
- ✓ 임대 매물 유통물량 확대
 *대출규제·분상제 등의 실거주의무 합리화,
 매입 임대주택 전세형전환 확대 등

3분기 부동산 정상화 과제

① 과도한 세제 세부담 완화

- ✓ 종부세 납부유예 도입 및 1세대 1주택자 판정 개선
- ✓ 생초 취득세 감면 확대
- ✓ 공시가격 제도 개편
- ✓ 양도세 중과 배제 등 거래세 부담 완화

② 실수요자 금융 지원 강화

- ✓ 50년 초장기 모기지 출시 및 체증식 상환방식 확대
- ✓ 우대형 주택연금 활성화
- ✓ 생초 LTV 완화(80%) 및 요건 폐지·대출한도 확대
- ✓ DSR 장래소득 반영 개선

③ 공급 확대 및 규제 완화

- ✓ 연도별·지역별 250만호 주택공급 로드맵 마련
- ✓ 청년 주거지원방안 마련
- ✓ 분양가상한제 및 고분양가관리제도 개선
- ✓ 규제지역 재검토

Ⅲ. 세부 추진과제

[1] 임대차 시장 안정 방안

1 임차인 부담 경감

① (상생임대인 지원) 상생임대주택에 대한 양도세 특례 확대 개편

① (현행) 상생임대인(공공성 준수 사적임대인)이 2년 이상 임대한 주택에 대해 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건* 중 1년 인정

* '17.8.3일 이후 조정대상지역 소재 주택 취득 시 2년 거주 필요

② (개선) 상생임대주택 **요건 완화, 혜택 확대** 및 **적용기한 연장**

※ 대부분의 부동산 전문가가 임대차 시장 안정 보완을 위한 최우선 정책 추진과제로 제안 (부총리 주재 부동산전문가 간담회, 6.14일)

☞ 임대차 가격 인상 자제 유도 및 양도세 실거주 의무 충족을 위한 자가 이주 과정에서의 연쇄적 임차인 퇴거 방지

상생임대인 지원제도 개선(안)

구 분	현 행	개 선
상생임대인 개념	직전계약 대비 임대료를 5% 이내 인상한 신규(갱신) 계약 체결 임대인	좌 동
상생임대주택 인정 요건	임대개시 시점 1세대 1주택자 + 9억원(기준시가) 이하 주택	폐 지 * 임대개시 시점에 다주택자이나 향후 1주택자 전환 계획이 있는 임대인에게도 혜택 적용
혜 택	비과세	조정대상지역 1세대 1주택 양도세 비과세 2년 거주요건 면제
	장특 공제	없음 1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 위한 2년 거주요건 면제
적용 기한	'22.12.31일	'24.12.31일 (2년 연장)

③ (조치사항) 소득세법 시행령 개정('22.7월), '21.12.20일(상생임대인 제도 최초 시행일) 이후 임대하는 분부터 적용

② (갱신만료 임차인 지원) 갱신만료 서민 임차인 대상 전세대출 지원 강화

- ① (현행) 서민 임차인¹⁾에 버팀목 전세대출²⁾을 통해 저리 용자 지원 중
 1) (지원조건) 만 19~34세 + 연소득 5천만 무주택자 + 부부합산 순자산 3.25억원 이하
 2) (보증금 한도) 수도권 3억·지방 2억, (대출한도) 수도권 1.2억·지방 0.8억

- ② (개선) 향후 1년간 갱신계약이 만료되는 임차인을 대상으로 버팀목 전세대출의 보증금 및 대출한도 확대

* '23.8월 이후 계약만료 임차인에 대해서는 전세시장 동향을 고려하여 추후 결정

버팀목 전세대출 보증금 및 대출한도(단위: 억원)

구 분	현 행		개 선	
	보증금	대출한도	보증금	대출한도
수도권	3.0	1.2	4.5	1.8
지방	2.0	0.8	2.5	1.2

※ 첫 계약갱신요구권 사용('20.8월) 기준이 되는 최초 신규계약 시점인 '18.8월에서 '22.5월까지의 전세 평균가격 상승률(수도권+43%, 지방+29%) 감안하여 적용

- ③ (조치사항) 주택도시기금 기금운용계획 변경('22.7월), '22.8.1일부터 적용

③ (일반 임차인 지원) 월세 및 임차보증금 원리금 상환액 지원 확대

[월세 세액공제 확대]

- ① (현행) 총급여 7천만원 이하 무주택 세대주가 부담하는 월세액에 대해 연 750만원 한도로 최대 12% 세액공제

* 총급여 7,000만원 이하 10%, 5,500만원 이하 12%

- ② (개선) 월세 세액공제율을 10/12%→12/15%로 상향

- ③ (조치사항) 조세특례제한법 개정('22.下), '22년 월세액부터 적용

[전세금·월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대]

- ① (현행) 전세 및 월세보증금 대출 원리금 상환액에 대해 연 300만원 한도로 40% 소득공제

- ② (개선) 공제한도를 연 300만원→400만원으로 확대

- ③ (조치사항) 소득세법 개정('22.下), '22년 전월세보증금 대출 상환액부터 적용

① (임대주택 건설 지원) 민간 건설 임대 및 공공임대 관련 세제지원 강화

◇ 법인·개인 등 사업자 유형별로 건설임대 사업성 확보에 장애 요인이 되는 부동산 세제 중과 기준을 완화하여 적극적 건설임대 착공 유도

[민간 건설임대(법인사업자) : 법인세 추가 과세 배제 요건 완화]

- ① (현행) 주택가액(임대개시일 기준시가) 6억원 이하인 주택을 10년 이상 임대 후 양도하는 경우 법인세 추가 과세(+20%) 배제
- ② (개선) 주택가액 요건을 6억원→9억원 이하로 완화
- ③ (조치사항) 법인세법 시행령 개정 및 시행('22.7월)

[민간 건설임대(개인사업자) : 양도세 장기보유특별공제 특례 연장]

- ① (현행) 10년 이상 임대한 건설임대주택을 '22.12.31일까지 등록 시 양도세 장기보유특별공제 70% 적용
- ② (개선) 적용기한을 '24.12.31일까지 2년 연장
- ③ (조치사항) 조세특례제한법 개정('22.下)

[민간 건설임대(법인·개인) : 종부세 합산배제 혜택 확대]

- ① (현행) 민간건설임대주택의 경우 '21.2.17일 이후 임대 등록 분부터 종부세 합산배제 요건 완화(공시가격 6억원 이하→9억원 이하)
- ② (개선) '21.2.17일 이전 임대 등록한 민간건설임대주택*에 대해서도 완화된 요건 적용('22년 귀속 종부세분부터 적용)
 - * '21.2.17일 이전에 임대 등록을 하였어도 '21.2.17일 이후 사용승인 또는 사용검사 확인증을 받은 경우 공공건설임대주택과 같이 완화된 요건 적용
 - * 지원 실효성 제고(사업 초기 임대 등록 후 실제 준공까지 2~3년 기간 소요), 공공건설임대주택과의 형평 등을 감안하여 적용 시기 조정
- ③ (조치사항) 종합부동산세법 시행령 개정('22.7월), '22.11월 종부세 고지분부터 적용

[공공매입임대 건설 목적 토지 양도자 : 양도세·법인세 특례 연장]

- ① (현행) 공공매입임대 건설사업자에게 '22.12.31일까지 토지를 양도하는 개인은 양도세 감면(10%), 법인은 법인세 추가 과세(+20%) 배제
- ② (개선) 적용기한을 '24.12.31일까지 2년 연장
- ③ (조치사항) 조세특례제한법 개정('22.下), 법인세법 시행령 개정('22.7월)

② (단기 주택공급 촉진) 건설 후 미분양 주택 세부담 경감 및 매입약정 등 활성화

◇ 업계 건의사항 등을 적극 반영하여 건설임대 뿐 아니라 다양한 유형의 주택이 단기에 함께 신축될 수 있도록 지원

[건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화]

- ① (현행) 미분양주택에 대해 5년간 종부세 합산배제
 - 사업계획승인 대상(30세대 이상 등)은 거주 여부를 불문하고 적용
 - 건축허가 대상(30세대 미만 등)의 경우 1년 이상 거주한 주택은 합산배제 대상에서 제외
- ② (개선) 건축허가 대상에 대해서도 사업계획승인 대상 미분양주택과 동일하게 거주 여부를 불문하고 세제 혜택 부여
- ③ (조치사항) 종합부동산세법 시행규칙 개정('22.7월), '22.11월 종부세 고지분부터 적용

[공공분야 신축 매입약정 활성화]

- ① (현행) LH 등 공공이 민간에서 건축예정·건축 중인 주택을 사전 매입약정하여 분양 리스크를 완화하는 '신축 매입약정' 시행 중
* 사전 약정을 통해 매입한 주택은 준공 후 양질의 공공임대주택으로 공급
- ② (개선) 신축 매입약정 활성화를 위해 공공기관이 매입 약정한 신축 주택에 대해서는 현행 용적률의 1.2배 추가 허용
- ③ (조치사항) 국토계획법 시행령 개정('22.下) 및 시행('23.上)

③ (임대 매물 유통물량 확대) 실거주 의무 등 개선 통한 매물 유통 확대 유도

◇ 주택 구입자 또는 1주택 보유자 등이 규제 이행 과정에서 기존 임차인 퇴거를 요구하는 상황을 방지하고, 기존 공공임대의 활용성도 제고

[규제지역 주담대 처분·전입 의무 완화]

① (현행) 규제지역 內 주택구입 목적 주담대를 받을 경우 6개월 내 기존주택 처분(기존 1주택자 대상) 및 신규주택 전입 의무 부과

* '18.9월 최초 도입 이후 단계적으로 강화

주담대 실수요 요건 연혁

	'18.9.13	'19.12.16	'20.2.20	'20.6.17
무주택	소규제지역 2년내 전입(공사가 9억↑)	투기·투과지구 1년내 전입(사가 9억↑)	조정대상지역 2년내 전입(사가 9억↑)	소규제지역 6개월내 전입
1주택	소규제지역 2년내 처분	투기·투과지구 1년내 처분·전입	조정대상지역 2년내 처분·전입	소규제지역 6개월내 처분·전입

② (개선) 기존주택 처분기한은 6개월→2년으로 완화하고, 신규 주택 전입 기한을 폐지

③ (조치사항) 은행업감독규정 등 금융업권별 감독규정 개정 및 시행('22.3/4)

[분양가상한제 거주 의무 완화]

① (현행) 분양가상한제 적용주택의 수분양자는 시세 대비 분양가에 따라 해당 주택의 최초 입주가능일로부터 최대 5년간 실거주 필요

분양가상한제 적용주택 실거주 의무

구 분	공공택지		민간택지	
	분양가/시세	80% 미만	80~100%	80% 미만
거주의무	5년	3년	3년	2년

② (개선) 최초 입주가능일 즉시가 아닌, 해당 주택의 양도·상속·증여 이전까지 실거주 기간을 준수토록 개선

③ (조치사항) 주택법 개정('22.下) 및 시행('23.上)

[청년·신혼부부 매입임대주택 전세형 공급]

- ① (현행) 청년·신혼부부 대상 매입임대주택*은 현재 '보증부 월세' 형태로만 공급 중('22년 1.8만호 공급 예정)
* (청년 매입임대) 도시근로자 평균소득 100% 이하 등 청년, 임대료 시세 50% 수준
(신혼 매입임대) 도시근로자 평균소득 70% 이하 등 신혼, 임대료 시세 50% 수준
- ② (개선) 입주자가 원하는 경우 임대료의 최대 80%를 보증금으로 납부하여 월 임대료를 최소화할 수 있도록 '전세형'으로 공급
- ③ (조치사항) 3분기 입주자 모집분부터 전세형 공급 추진

[최초 전세대출 기준 비고가주택 보유자에 대한 전세대출 보증 연장 허용]

- ① (현행) 고가 1주택(시가 9억 초과) 보유자는 전세대출보증 이용 제한
 - 비고가주택(9억원 이하) 보유자가 전세대출을 받은 후, 시세 상승으로 고가주택 보유자로 전환 시 전세대출보증 연장(갱신) 불가
- ② (개선) 전세대출을 받은 후 시세 상승으로 고가주택(9억원 초과) 보유자로 전환되더라도 퇴거시까지 전세대출보증 연장 허용
- ③ (조치사항) 전세대출 보증기관 내규 개정 및 시행('22.3/4)

[생활안정자금 목적 주담대 한도 단계적 완화]

- ① (현행) 보유 중인 주택을 담보로 취급하는 생활안정자금 목적 주담대 한도를 연 1억원으로 제한 중
- ② (개선) 생활안정자금 목적 주담대 한도를 단계적으로 완화
 - '22년 중 우선 2억원으로 완화하고, 가계부채·부동산시장 상황 등을 보아가며 추가 완화 검토
- ③ (조치사항) 은행업감독규정 등 금융업권별 감독규정 개정 및 시행('22.3/4)

※ 임대차 3법은 시장혼선 최소화, 임차인 주거안정 기여, 임대인의 합리적 재산권 행사 등을 폭넓게 감안하여 종합적인 개선방안 도출 추진

☞ 향후 법무부 등 관계부처 협의, 전문기관 연구용역·실태조사 등을 통해 보완방안 마련, 국민적 공감대 기반 입법 추진 검토(국회 논의기구 구성·협의)

(2) 3분기 추진 부동산 정상화 과제

1 세제 정상화

- ※ **기 발표 주요 정상화 과제**(5.30일 민생대책, 6.16일 새정부 경제정책방향)
- ▶ (거래세 부담 완화) 양도세·취득세 시행령 개정을 통한 매물출회 유도·애로사항 해소
 - (양도세) ①일시적 2주택 비과세 요건 완화(1→2년)+세대원 전입요건 삭제, ②다주택을 해소한 1세대 1주택 비과세 보유거주기간 재기산 폐지, ③다주택자 양도세 증과(+20~30%p) 배제
 - (취득세) 일시적 2주택 취득세 증과 배제 인정기한 확대(1→2년)
 - ▶ (공시가격 대응) 공시가격 상승에 따라 1세대 1주택 평균 세부담을 '20년 수준 환원'
 - (종부세) 공정시장가액비율 100→60%로 하향 조정+'22년 한시로 1세대 1주택자 「특별공제 3억원」 도입, 고령·장기보유 종부세 납부유예 등 보완('22.3/4)
 - (재산세) 1세대 1주택자 공정시장가액비율 60→45%로 하향 조정('22.6월)

1 (종부세 개편) '22년 종부세 부담 완화 방안 구체화 및 근본적 개편안 마련

- ① (현행) '22년 공시가격 상승(공동주택 17.2%) 등에 따라 종부세 부담 급증 예상
- ② (개선) 금년 종부세 부담 완화를 위한 다각적 제도 개편 추진
 - 공정시장가액비율 인하(100→60%), '22년 한시 1세대 1주택자 특별공제(3억원) 도입, 고령·장기보유자 종부세 납부유예* 기 발표
 - * (요건) ①60세 이상 또는 5년이상 보유 + ②1세대 1주택자 + ③총급여 7천만원 이하(종합소득금액 6천만원 이하) + ④종부세 100만원 초과
 - ①일시적 2주택, ②상속주택, ③지방 저가주택 대상 1세대 1주택자 판정 시 주택 수 제외 요건 구체화(과세표준에는 합산하여 과세)

1세대 1주택자 판정시 주택수 제외 요건

구분	적용요건
일시적 2주택	▶ 이사 등으로 신규주택 취득 후 2년 내 종전주택 양도하는 경우
상속주택	▶ (저가주택·소액지분) 기간 제한 없이 주택 수 제외 - 가액요건 : 공시가격 수도권 6억원, 非수도권 3억원 이하 - 지분요건 : 40% 이하 ▶ (기타) 5년간 주택 수 제외
지방 저가주택	▶ ①1세대 2주택자 + ②공시가격 3억원 이하 + ③소재지 요건* * 수도권·특별시(읍·면지역 제외), 광역시(군지역 제외) 외의 지역

③ (조치사항) 종합부동산세법 등 개정('22.3/4), '22.11월 종부세 고지분부터 적용

※ 보유세 부담을 적정 수준으로 환원하기 위한 세율 인하 등 보유세 (종부세) 개편 방안을 세법 개정안(7월)을 통해 확정할 예정

② (취득세 부담 경감) 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대

① (현행) 연소득 7천만원 이하(부부 합산)인 자가 수도권 4억·비수도권 3억 이하 주택 생애최초 구입 시 주택 가격에 따라 취득세 감면* 중

* 주택가격 1.5억 이하 시 100% 감면, 1.5억 초과 시 50% 감면

② (개선) 생애최초 주택 구입 시 연소득·주택가격 제한 없이 누구나 200만원¹⁾ 한도 내에서 취득세 면제, 수혜대상 대폭 확대²⁾

1) 현행 가액기준 下 최대 감면액 (4억 주택× 1% 취득세율 × 50% 감면 = 200만원)

2) 수혜가구 변화(예상) : (현행) 年 12.3만 가구 → (개선) 年 25.6만 가구(13.3만 가구 증가)

③ (조치사항) 지방세특례제한법 개정('22.下), '22.6.21일 이후 취득 주택부터 소급 적용 추진

③ (공시가격 제도 개편) 현실화 계획 적정화, 탄력적 조정 근거 마련

① (현행) 집값 상승과 함께 현실화 계획('20.11월) 이행으로 최근 2년간 공시가격이 높게 상승하면서 국민 보유 부담이 증가

현 공동주택 가격구간별 공시가격 현실화율 전망(%)

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
평균	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0
9억 미만	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0
9~15억	69.2	72.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	75.3	78.3	81.2	84.1	87.1	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

② (개선) 기존 목표현실화율·목표달성기간의 적절성을 재검토하고, 경제위기, 부동산 가격급등 시 탄력적 조정장치 신설 검토

③ (조치사항) 연구용역 착수('22.6월) 후 관계부처 협의, 공청회·중앙 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 수정·보완방안 마련('22.11월)

※ **기 발표 주요 정상화 과제**(5.30일 민생대책, 6.16일 새정부 경제정책방향)

▶ **(대출규제 단계적 정상화) 실수요자 주거사다리 지원 강화**

- (LTV) **생애최초구입 LTV**를 지역, 주택가격, 소득에 상관없이 現6~70→**80%로 완화**하고 대출한도(現4억원)는 6억원으로 확대('22.3/4)

- (DSR) 차주단위 DSR 3단계 시행('22.7.1.)에 따른 **실수요자 생활자금 애로 완화**를 위해 **생활밀착형 규제 보완¹⁾, DSR 산정시 장래소득 산정방식 개선²⁾, 초장기 모기지 출시³⁾**

1) ①**신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지**('22.7.1.)

②(현행) 긴급생계용도 주담대 1억원 한도로 DSR 배제(여신심사위 승인 필요)
(개선) **DSR배제 한도 등 확대**(여신심사위 승인 필요)('22.3/4)

2) (현행) 대출시와 만기시 평균→(개선) 대출시~만기시까지의 각 연령대별 소득흐름 평균

3) 정책모기지(보금자리론)에 청년 신혼부부 대상 50년 만기 모기지 도입('22.8월)

① (청년 등 주거사다리 지원) 체증식 상환 활성화 등 상환부담 완화

① (현행) **보금자리론(정책모기지)의 체증식 상환방식**은 만 39세 이하 청년층이 10·15·20·30년 만기 이용시에만 선택 가능

* 대출 초기에는 상환하는 원금이 적고(이자 비중이 큼), 시간이 지날수록 서서히 상환하는 원금 규모가 커지는 방식으로 매월 원리금 증가

② (개선) 청년·신혼부부 대상 **40년 만기 보급자리론**에도 **체증식 상환 방식**을 도입하여 소득이 적은 대출 초기 상환부담 완화

* 만 39세 이하 청년 또는 혼인 7년 이내 신혼부부 대상

※ 체증식 상환방식 도입 확대 시 예상 효과

* 가정 : 부부소득 연 3천만원인 만39세 이하 근로소득자로서 보급자리론 DTI 60% 적용, 신용대출 5천만원(금리 4.25% 가정) 이용 중이며, 40년 만기 보급자리론을 통해 3억원 대출을 이용하려는 경우 가정('22.6월 40년 만기 보급자리론 금리 4.6%)

☞ 체증식 상환방식 선택시, 원리금 균등 상환방식 대비 대출 후 **최초 10년 원리금 상환부담은 총 1,528만원 경감**되고, **최대 대출가능금액은 2,900만원 증가**

구분	원리금균등상환(A)	체증식상환(B)	차이(B-A)
최초 10년 상환 부담	1억 6,416만원	1억 4,888만원	△1,528만원
최대 대출한도	2억 9,000만원	3억 1,900만원	2,900만원

③ (조치사항) 주택금융공사 내부규정 개정 및 시행('22.3/4)

② (주택연금 활성화) 우대형 주택연금 대상 확대 등 가입 유인 제고

- ① (현행) 1주택 보유 저소득층(기초연금수급자) 대상으로 운영되는 우대형 주택연금은 시가 1.5억원 미만 주택에 대해 적용 중

주택금융공사 주요 주택연금상품

구분	일반형 주택연금	우대형 주택연금
가입기준	- 공시가격 9억원 이하 주택 - 부부 1인 만 55세 이상	- 시가 1.5억원 미만 주택 - 1주택자+기초연금수급자 - 부부 1인 만 65세 이상
우대사항	-	월지급금 최대 20% 우대 (주택가격·가입연령 등에 따라 우대율 상이)

- ② (개선) 우대형 주택연금 주택가액 요건을 1.5→2억원으로 완화 및 초기보증료 환급 절차 합리화*를 통해 주택연금 활성화

* 주택가격의 1.5%를 초기보증료로 납부, (현행) 원칙적 환급 불가→(개선) 3년 이내 해지시 환급

※ 기초연금수급자 보유 시가 1.5억원 ~ 2억원 미만 주택수 추정 : 약 27만 호

- ③ (조치사항) 주택금융공사 내부규정 개정 및 시행('22.4/4)

3 공급 확대 및 규제 완화

※ 기발표 주요 정상화 과제(6.16일 새정부 경제정책방향)

- ▶ (주택공급 애로요인 해소) 분양가상한제 제도 개편방안 마련('22.6월)
- ▶ (주택공급 구체화) 250만호 이상 주택공급 로드맵 마련('22.3/4)
- ▶ (임대주택 공급) '22.6월 이후 입주자 모집 예정인 건설형 공공임대 약 3만호, 매입 임대 약 1만호, 전세임대 약 2만호 등을 적기 공급(상시)

① (주택공급 로드맵) 연도별·지역별 250만호 이상 공급 로드맵 마련

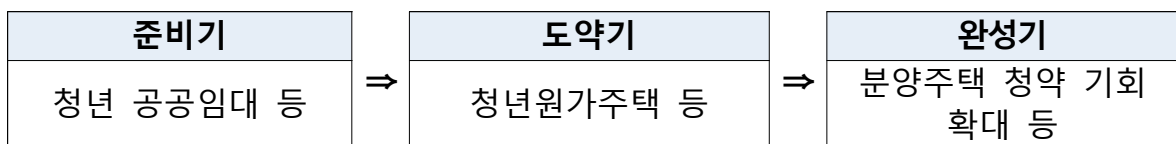
- ① (현행) 그간 정부 출범 초 임기 전반을 아우르는 종합 공급계획 부재로 수요에 부응하는 효과적인 주택 공급에 한계

- ② (개선) 입지·유형·시기별 공급계획과 구체적 실행계획을 정부출범 100일 내 마련 → 공급신뢰 및 시장안정 기반 확보

- (공급계획 설계) 250만호+a 등 전체 공급 목표를 검토·확정하고, 지역·사업유형·연차별 공급계획 마련
 - * 택지, 국공유지 등 사업별 추진여건에 대한 심층분석 결과 및 제도개선의 효과 등을 감안하여 유형별 물량목표 조정·확정
 - (신규모델 마련) 민간의 공급 촉진을 위한 새로운 모델 개발
 - (시범사업지 발굴) 사업 유형별 주요 시범 사업지를 발굴하고, 청년주택 연내 사전청약 등 조기공급 계획 마련
- ③ (조치사항) 정책 설계단계부터 민간 전문가와 소통하여 추진 과제 발굴, 수요 친화적이고 실행력 높은 공급정책 설계
- * 국토부장관 주재 주택공급혁신특(5.29~)에서 민간 전문가의 창의적인 아이디어 발굴→중앙부처, 지자체, 공급기관으로 구성된 주택공급TF(1차관)에서 구체화
 - 관계기관 협의 등을 거쳐 별도 대외 발표('22.7~8월)

② (청년 주거지원) 생애주기별 맞춤형 주거지원 패키지 마련

- ① (현행) 기존 청년 주거지원 정책은 공공임대주택 공급 확대 등 저소득층 주거비 절감에 집중
- ② (개선) 청년들의 자산형성과 중산층 성장 지원을 위한 생애주기 맞춤형 청년 주거지원 패키지 마련



- (청년주택) 50만호 등 구체적 공급계획, 분양가, 지원대상 등 공급모델, 시범 사업지 및 사전청약 추진계획 등 제시
 - (청약) 청년을 위한 중소형 주택 추천제 도입 방안 등 마련
 - (주거복지) 청년·신혼부부 임대주택 15만호 공급, 주택구입·전세자금 금융지원 강화 등
- ③ (조치사항) 250만호 공급 계획과 연계하여 시범사업지 등을 구체화하고, 관계부처 협의 등을 거쳐 대외 발표('22.8~9월)

③ (분양가상한제 합리화) 주택공급 촉진 위한 경직적 운영 합리화

- ① (현행) 현 분양가상한제가 사업 특성별 비용 등에 대한 경직적 운영으로 주택공급 저해 요인으로 작용한다는 지적 제기

※ **현행 분양가 상한가격 산정 방법 : 분양가를 “택지비+건축비” 이하 가격으로 제한**

▶ (택지비) 공급가격(공공택지) 또는 감정평가액(민간택지) + 택지가산비*

* 말뚝박기·암석지반·흙막이, 방음시설 설치비, 택지비 기간이자 등

▶ (건축비) 기본형 건축비(물가변동 고려해 6개월마다 조정) + 건축가산비*

* 철골조·테라스하우스 등 건축비용, 법정초과 복리시설, 친환경 주택건설 공사비, 보증수수료 등

- ② (개선) 분양가의 인위적 상승은 지양하되, 현장에 맞지 않는 제도를 합리화하여 공급 여건을 개선하고 주거 안정에 기여

- 세입자 **주거이전비**, 영업 **손실보상비** 등 정비사업 추진과정에서 필수적 요인을 **합리적으로 반영**
- **자재가격**(철근, 레미콘 등) 급등 요인을 분양가에 일부 **현실화**
- **외부 검증위원회 신설** 등 택지비 검증의 객관성 제고

- ③ (조치사항) 공동주택 분양가 규칙 개정*(‘22.7~8월) 및 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용

* 법제처·국조실과 조기 개정 협의를 통해 최단기간 내 개정

④ (HUG 고분양가 관리제도 개선) 심사기준 및 절차 등을 합리화·투명화

- ① (현행) 현 고분양가 관리제의 경직적 운영, 비합리적 심사기준 및 불투명한 심사방식 등에 대한 개선 필요성 제기

※ **현행 HUG 고분양가 관리제도**

▶ (개요) 보증 리스크 관리를 위해 분양가 상승 우려 지역(투기과열지구 등 규제 지역, 단 분상제 지역은 제외)에서 **분양보증 발급 시 분양가를 심사하는 제도**

▶ (심사기준) 입지·사업안정성 등을 평가*하여 대상 사업장과 유사한 비교사업장(분양, 준공 각 1개)의 분양가 및 인근 시세를 고려

* 평가 항목: **분양가 비교**(입지, 사업 안정성, 단지특성) / **인근 시세**(사업 안정성, 단지 특성)

② (개선) 심사기준 합리화 및 심사방식의 투명성 제고

- (자재가격 상승분 반영) 자재가격 급등 등에 따라 급격한 물가 상승 발생 시, 고분양가 심사가격에 물가상승분을 일부 가산
- (인근시세 산정기준 개선) 인근시세 산정을 위한 사업장 선정 시 준공 기준을 당초 20년→10년 이내로 변경
- (심사기준 공개) 분양가격 예측가능성 제고를 위해 비교사업장 선정 시 세부 평가기준 및 배점을 모두 공개
- (이의신청 신설) 건설사가 심사결과에 이의가 있는 경우 이의 신청할 수 있도록 절차 신설

③ (조치사항) HUG 내부규정 개정(22.6월) 및 입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 대해 적용

5 (규제지역 재검토) 현 규제지역 일부에 대한 조정 방안을 6월말까지 확정

① (현행) '22.5월 현재 투기과열지구 49곳, 조정대상지역 112곳이 지정되어 있으며, 대출·세제·청약 등 광범위한 규제 적용 중

투기과열지구·조정대상지역 지정기준*

구분		투기과열지구	조정대상지역
정량 요건	필수	▶ 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 현저히 높은곳(1.5배)	▶ 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 1.3배
	선택 *1개이상 충족필요	▶ ① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 분양 전월대비 30% 이상 감소 ③ 인허가 전년대비 50% 이상 감소 ④ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하 등	▶ ① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 3개월간 분양권 전매거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가 ③ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하 등
정성요건		▶ 지역 주택시장 여건 등 고려 시 주택 투기가 성행 또는 우려 지역	▶ 주택가격, 청약경쟁률 등 고려 시 주택분양 등 과열 또는 우려 지역

* 규제지역 지정 시 정량·정성요건을 동시에 고려·지정, 지정 당시의 정량·정성요건이 충족되지 않는 경우 규제지역 해제

② (개선) 주택시장 상황과 시장 전반에 미치는 영향 등을 고려하여 '주거정책심의위원회'를 거쳐 일부지역 해제 여부 검토*

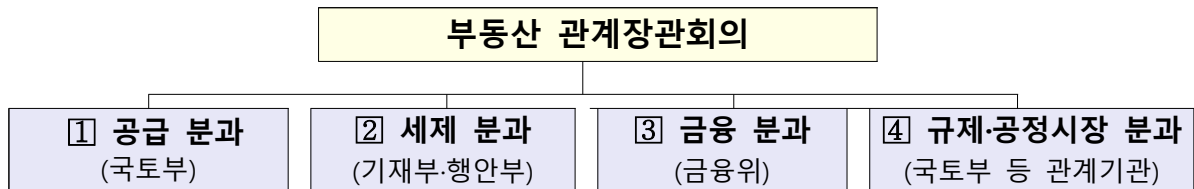
* 최근 주택가격 상승률, 미분양 주택 추이, 청약경쟁률 등을 종합적으로 검토

③ (조치사항) 주거정책심의위원회 심의 개최(22.6월말, 잠정), 개정 고시 이후 즉시 적용

IV. 향후 부동산 정책 방향

① 「부동산 관계장관회의」 기반의 체계적 부동산정책 거버넌스 운영

- ① 경제장관·지자체 등이 참여하는 「부동산 관계장관회의」를 통해 시장 영향, 정책 간 상호작용 등을 고려한 **질서있는 정상화** 추진



- 규제 메시지 우려 등 시장 혼란 없도록 **정례화**는 하지 않되 **현안 발생 시**에는 부동산 정책 컨트롤타워로서 **수시 개최**

- ▶ 부동산 현안 관련 관계부처 조율 및 입법 과정 등에서의 정부입장 협의
- ▶ 다수 지역에서의 부동산 시장 이상 조짐 발생 시 동향 및 대응 논의
- ▶ 파급영향이 클 수 있는 대내외 여건 변화 발생시 시장 영향 종합 점검 등

- ② 분과별 논의과정에서 시장·전문가 그룹과 충분히 소통하고, 향후 다양한 분야에서의 **민관·부처협력**을 통한 정책 시너지 창출

② 주거안정에 기여하는 부동산 정상화 프로세스를 중단 없이 이행

- ① 민생대책(5.30일)¹⁾·새경정 과제(6.16일)²⁾를 포함하여 임대차 안정 보완방안 및 3분기 과제들은 **후속 조치**를 신속하게 완료

1) '22년 공시가 부담 경감, 서민·실수요자 대출접근성 확대, 거래세 부담 적정화 등
2) 4개부문(공급·세제·금융·임대차) 정상화, 취약계층 주거지원, 부동산정책 거버넌스 신설

- 예정된 주요 과제*에 대해서도 주택공급 및 주거안정에 **효과적**으로 기여하는 방향으로 **세부 이행방안**을 **조속히 구체화**

* 규제지역 재검토, 종부세 개편방안, 250만호 로드맵, 청년 주거지원 방안 등

- ② 향후에도 **국정과제*** 등 여건이 조성되는 대로 **정상화 프로세스**를 중단없이 이행하면서 여건 변화에 따라 추가 대응도 강구

* 5개 국정과제(공급확대, 세부담 적정화, 주택금융제도 개선, 취약계층 주거 보장, 2030 주거 희망 사다리 등) 내 19개 실천과제 포함

정책 과제	조치사항·시기	시행시기
1. 임대차 시장 안정 방안		
① 임차인 부담 경감		
▶ 상생임대인 양도세 특례 확대 개편	소득세법 시행령 개정 ('22.7월)	'21.12.20일 임대분부터 적용
▶ 갱신만료 서민 임차인 버팀목대출 보증금·대출한도 확대	주택도시보증기금운용계획 변경('22.7월)	'22.8.1일
▶ 월세 세액공제 확대	조세특례제한법 개정 ('22.下)	'22년 월세액부터 적용
▶ 전월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대	소득세법 개정 ('22.下)	'22년 전월세 보증금 대출 상환액부터 적용
② 임대주택 공급 확대		
▶ 건설등록임대사업자 법인세 추가 과세 배제 요건 완화	법인세법 시행령 개정 ('22.7월)	'22.7월 시행
▶ 건설등록임대사업자 장기보유특별공제 특례 연장	조세특례제한법 개정 ('22.下)	법개정('22.下)
▶ 민간건설임대주택 종부세 합산배제 가액요건 완화 대상 확대	종부세법 시행령 개정 ('22.7월)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
▶ 공공임대 건설 목적 토지 양도자 세제 지원 강화	조세특례제한법('22.下)·법인세법 시행령('22.7월) 개정	법('22.下)·시행령 개정('22.7월)
▶ 건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화	종부세법 시행규칙 개정 ('22.7월)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
▶ 공공분야 신축 매입약정 활성화	국토계획법 시행령 개정 ('22.下)	'23.上
▶ 규제지역 주담대 처분·전입의무 완화	금융업권별 감독규정 개정('22.3/4)	'22.3/4
▶ 분양가상한제 거주 의무 완화	주택법 개정('22.下)	'23.上
▶ 청년·신혼부부 매입임대주택 전세형 공급	-	'22.3/4 입주자 모집분부터 적용

정책 과제	조치사항·시기	시행시기
▶ 최초 비고가주택 보유자에 대한 전세대출 보증 연장 허용	대출 보증기관 내규 개정('22.3/4)	'22.3/4
▶ 생활안정자금 목적 주담대 한도 단계적 완화	금융업권별 감독규정 개정('22.3/4)	'22.3/4
2. 3분기 추진 부동산 정상화 과제		
① 세제 정상화		
▶ 종부세 부담 완화 방안 추진 * 고령자·장기보유자 납부유예 도입, 일시적 2주택/상속주택/지방 저가주택 주택수 제외	종부세법 등 개정 ('22.3/4)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
▶ 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대	지방세특례제한법 개정 ('22. 下)	'22.6.21일 이후 취득 주택부터 소급 적용
▶ 공시가격 현실화 계획 재검토	연구용역('22.6~) 및 부동산가격공시위원회 심의	'22.11월 수장보안방안 마련
② 금융 정상화		
▶ 체증식 상환 활성화 등 상환부담 완화	주금공 내부규정 개정 ('22.3/4)	'22.3/4
▶ 우대형 주택연금 대상 확대 등 가입 유인 제고	주금공 내부규정 개정 ('22.4/4)	'22.4/4
③ 공급 확대 및 규제 완화		
▶ 연도별·지역별 250만호 이상 공급 로드맵 마련	전문가 의견 수렴 등 ('22.5월~)	'22.7~8월 발표
▶ 청년 맞춤형 주거지원 방안 마련	-	'22.8~9월 발표
▶ 분양가 상한제 운영 합리화	공동주택 분양가 규칙 개정('22.7~8월)	입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 적용
▶ HUG 고분양가 관리제도 개선	HUG 시행세칙 개정 ('22.6월)	입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 적용
▶ 규제지역 단계적 해제 검토	주거정책심의위원회 심의('22.6월)	개정 고시 이후 즉시 적용