

투기수요 근절과 실수요자 보호를 위한 부동산시장 수급 안정 방안

유동성 규제

① 주택담보대출 규제 강화

✓ 무주택세대 등 실수요자 중심 LTV 규제

시기	투기·투과지구	조정대상	주담대 전입·처분 요건 강화
9억 초과분	20%	30%	모든 규제지역, 가액 무관 6개월내 기존주택 처분 및 전입
9억 이하	40%	50%	

* 단, 투기지역·투과지구 15억원 초과 아파트에 대한 주담대 금지

✓ 2주택 이상 다주택자의 경우 주택담보대출 금지

✓ 주택 매매·임대사업자 주택담보대출 금지

* 모든 지역 대상으로 적용 단, 비영리 기업 등은 제외

② 갭투자 방지

✓ 전세대출 보증 제한 강화

- 7.10일 이후 투기지역·투과 지구 내 3억 초과 아파트 매입시 전세대출보증 제한 (예외: 직장이동 등 실수요로 전세대출 받는 경우)
- 7.10일 이후 전세대출 받은 차주가 투기지역·투과지구 내 3억초과 아파트 매입시 전세대출 회수 (예외: 구입아파트에 기존 임대차 잔여기간이 남아있는 경우, 잔여기간까지 회수 유예)
- 9억초과 고가 주택 보유자에 대해 전세대출보증 제한
- 1.20일 이후 전세대출 받은 차주가 9억초과 고가 주택 매입시 전세대출 회수

✓ HUG의 전세대출 보증한도를 주공급 수준으로 하향 조정

* 1주택자 대상 4 → 2억원으로 인하여(주공급 전세대출 보증한도 : 2억원)

③ 서민·실수요자 보호

✓ 규제지역 LTV 10%p 우대 대상 확대 (소득기준 완화)

부부합산 연소득 (조정대상지역)	생애최초 연소득 (조정대상지역)
7천만원 → 8천만원 (6천만원 → 8천만원)	8천만원 → 9천만원 (7천만원 → 9천만원)

✓ 보금자리론, 디딤돌대출 등 정책모기지 LTV 70% 지원

* 연소득 6~7천만원 이하 등 대상 LTV 70%(2~3억원 한도)

✓ 버팀목 대출 등 전월세 대출 금리 인하

* 전세대출 0.3%p 인하여 (정년은 지원한도 등 확대) / 월세대출 0.5%p 인하여

세제 개편

① 법인

✓ 중부세 최고세율 적용

* 1주택 3%, 2주택 이상 6%

✓ 중부세 공제(6억원) 폐지 및 중부세 세부담 상향 폐지

✓ 조정대상지역 내 신규임대 주택에 중부세 과세

✓ 주택 양도 시 법인세 추가세율 인상

* 현행 10%p → 개선 20%p

* '21.1.1일 이후 양도분부터 적용

② 다주택자

✓ 중부세 초과세율 인상

(3주택 이상, 조정2주택 : 0.6~3.2 → 1.2~6.0%)

✓ 양도소득세율 인상

(‘21.6.1일 이후 양도분부터 적용)

	현행	→ 개선
2주택	기본세율 + 10%p	→ 20%p
3주택 이상	기본세율 + 20%p	→ 30%p

법인·다주택자 공동사항

✓ 취득세율 인상

구분	조정 대상지역	비조정 대상지역
1주택	1~3%	1~3%
2주택	8%	1~3%
3주택	12%	8%
법인·4주택~	12%	12%

✓ 조정대상지역 내 3억원 이상 주택 증여 취득세율 인상 (3.5% → 12%)

✓ 4년 임대, 8년 아파트 매입임대 폐지 (세제혜택 종료)

③ 서민·실수요자 보호

✓ 생애최초 주택에 대해 취득세 감면

* 1.5억원 이하 100% 감면 / 1.5~3억원 이하(수도권은 4억원 이하) : 50% 감면

✓ 중저가 주택 재산세 부담 완화

* 인하여 수준 등은 공시가격 로드맵 발표시('20.10월) 논의

✓ 1세대 1주택 보유자 대상 중부세 합산공제율 확대

* 고령자공제를 10~30%~20~40% / 합산 공제율도 70% → 80%

※ 단기보유 주택 양도소득세율 인상

(1년 미만 보유 40 → 70%, 2년 미만 기본세율 → 60%)

임차인 보호

① 계약갱신청구권

✓ 2년+2년 계약 보장

* 임차인이 희망하는 경우, 1회 계약 갱신청구 가능

갱신되는 계약의 계약기간은 2년 보장

✓ 임대인(집주인)이 바뀌더라도 계약갱신청구권 행사 가능

※ 단, 임대인은 실거주 목적 등으로 계약 갱신 거부 가능

< 갱신 거부 사유 >

- ▶ 임대인 등이 실거주
- ▶ 2기의 차임액 연체
- ▶ 임대인의 동의없이 전대(轉貸)
- ▶ 고의·중과실로 주택을 파손한 경우 등

② 전월세상한제

✓ 계약 갱신시 임대료 증액을 5% 범위 내로 제한

* 상한선은 5% 범위 내에서 지역 임대차 시장 여건을 고려하여 조례로 설정 가능

✓ 전세 ↔ 월세 전환은 임차인의 동의가 있는 경우에만 가능

* 동의에 따른 전세 ↔ 월세 전환 시에도 법정 전환율 적용(4% → 9.29일부터 2.5%)
↳ (법정전환율) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우
"10%"와 "(기준금리 現 0.5%) + 3.5% (9.29일부터 2.0%)" 중 낮은 비율을 적용

< 전세 → 월세 전환 예시(월차임 전환율 2.5% 기준) >

- ▶ 전세 5억원 → 보증금 3억원 + 월세 41.7만원
or 보증금 2억원 + 월세 62.5만원

③ 임대차신고제

✓ 전월세 계약 30일 이내에 임대차 계약 정보를 신고

✓ 임대차신고 시 자동으로 확정일자 부여(세입자 보증금 보호)

현행	(세입자기) → (동사무소 방문) → (전입신고) → (확정일자 부여)
개선	(임대인 또는 공인중개사기) → (임대차 계약신고) → (확정일자 부여)

✓ 수집된 정보는 임차인 등 대상으로 제공

✓ 임대차 신고제는 DB 등 구축하고 '21.6월부터 시행

주택공급 확대

※ ①+②+③ = 수도권 127만호 공급

① 수도권 택지개발 (84만호)

✓ 성동구치소 부지, 대방동 군부지 등 서울 8.5만호

* 성동구치소 0.1만호, 대방동 군부지 0.1만호, 사당역 복합환승센터 0.1만호 등

✓ 3기 신도시 등 경기·인천 70.1만호

* 남양주 왕숙, 인천 개항 등 3기 신도시 17만호 / 안산 장상 1.3만호, 용인 구성역 1.1만호 등 중소택지

✓ 신규택지 24곳, 3.3만호

▶ 도심 내 군부지	태릉 CC 1만호, 용산 캠프 0.31만호
▶ 공공기관 이전·유류부지	과천청사 일대 0.4만호, 서울지방도청 0.1만호
▶ 공공기관 미매각 부지, 공공시설 복합개발	상암 DMC 미매각 부지 0.2만호, SH 마곡 미매각 부지 0.1만호, 노후 우체국 복합개발 0.1만호 등

✓ 3기 신도시 등 용적률 상향 및 사업 고밀화 2.4만호

* 3기 신도시 용적률 상향 2만호, 서울역로일 및 용산정비청 고밀화 0.4만호

✓ 사전청약제 6만호 분양('21.3분기)

② 재건축·재개발 등 정비사업 (39만호)

✓ 기존 재건축·재개발 사업장 30만호

* 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 받은 사업장 기준

✓ 공공재개발 활성화 2만호(5.6대책)

* 공공이 참여 + 조합원 재산권 보장(확정 지분), 중도금 등 부담 완화 + 사업성 보완 등

✓ "공공참여형 고밀재건축" 통해 서울에 5만호 공급

- ▶ 용적률, 중수 등 도심규제 완화 + 기존세대수보다 2배 이상 주택 공급
- ▶ 개발이익 환수(증가 용적률 50~70% 기부채납) + 기부채납분 공공 분양·임대 공급

✓ 정비해제구역 등에서도 공공재개발 추진 2만호

* 정비구역으로 지정되지 않은 도심 내 낙후지(정비구역 해제지역 등) 공공재개발 추진, '20.9월 사업지 공모

③ 도시규제 완화 등 (4만호)

✓ 공공이 오피스·상가 공실을 주거용도로 전환 0.8만호

* 주차장 추가설치 의무 등 면제, 리모델링 비용 용차 지원 등

✓ 소규모 정비(나홀로 아파트 등), 역세권 개발 지원 2만호

* 용적률 완화 조건 개선 등

✓ 준공업지역 정비 0.7만호 (공장 이전부지에 오피스텔 등 공급)

✓ 노후 공공임대단지 재정비, 연내 시범단지 0.3만호

✓ 민간이 오피스·상가 공실을 주거용도로 전환 0.2만호

* 당초 공공(LH·SH)에 지원 → 민간사업자에게도 리모델링 비용 용차지원 등

✓ 6개월 이상 장기 공실(서울 내 약 900호)에 남아있는 공공임대주택 입주조건 완화(도시근로자 월평균소득 50~100% 이하 → 150% 이하)

✓ 복합용도 개발지구 단위계획(준주거·상업지역 한정, 용적률 최대 700%)을 역세권 주거지역으로 확대

서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안(8.4일) : 26.2만호 + α (신규 13.2 + 사전청약 6 + 既 발표 7(5.6대책))