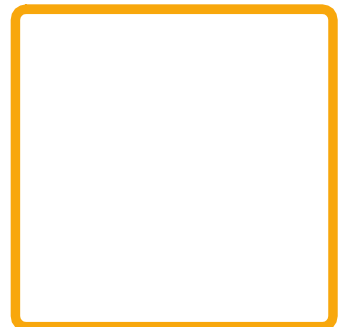
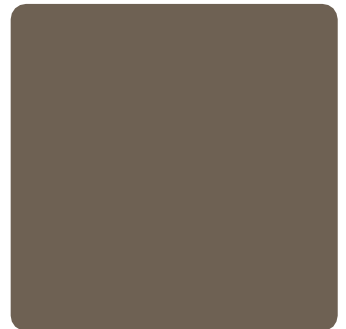
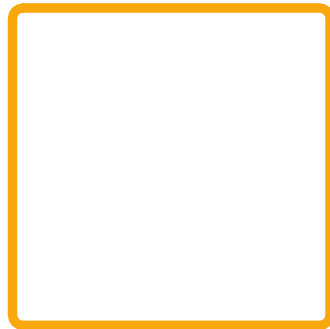


# 주택시장 안정화를 위한 정책 제언

2021. 10. 25

부동산시장연구팀



## < 목 차 >

1. 한국 주택시장의 현주소 .....	3
2. 주택정책의 변화 .....	5
3. 주요국의 주택시장 여건과 주택정책 .....	9
4. 주택정책의 방향 설정 .....	13
5. 주택정책 제언 .....	20
1) 실수요자의 수요 여력 정상화	
2) 투자수요 차단 및 관리강화	
3) 임차시장 안정화	
4) 안정적 공급체계 마련	
5) 중장기 주택시장 관리 방안 마련	

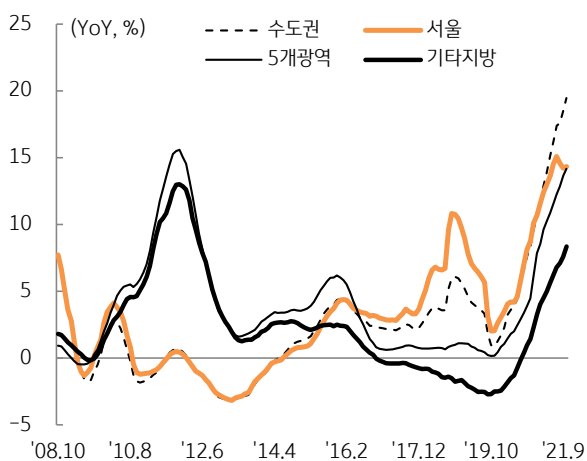
## 1. 한국 주택시장의 현주소

### ■ 연이은 정부 대책에도 불구하고 주택매매가격 상승세는 지속

○ 수도권 주택시장은 2017년 들어 빠른 상승세에 진입, 정부의 강력한 부동산 규제 정책으로 잠시 주춤하였으나 최근 상승폭 확대

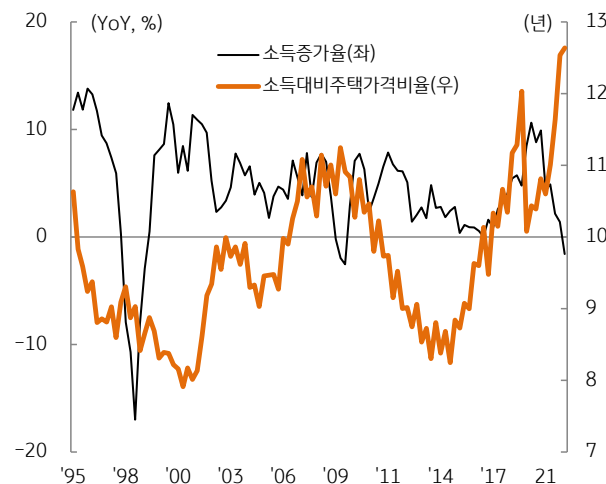
- 2020년 수도권 주택매매가격은 약 10.6% 상승한데 이어 올해 8월까지 13.1% 상승
  - 수도권 아파트의 경우 2020년 12.5% 상승에 이어, 올해 1~8월동안 18% 상승
  - 2021.8월 기준 주택평균매매가격은 전국 4.6억(아파트 5.2억원), 서울 8.7억원(11.8억원), 수도권 6.2억원(7.4억원) 기록

[그림 1] 지역별 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[그림 2] 서울지역 소득대비 주택가격 비율(PIR)



주: 소득은 도시2인이상 가구 대상, 서울 평균주택가격 기준

자료: KB국민은행, 통계청

### ■ 주요지역 아파트 가격 급등으로 평균소득 가구는 주택구입 부담 확대

○ 서울 및 수도권 아파트가격이 급등하면서 수도권 주택 구매에 상당한 제한 존재

- 소득3분위가 서울 평균가격 대 주택을 구입시 약 13년이 소요되는 등 구매 부담이 크게 증가(2015년 PIR은 9~11 정도)
  - 지난 4년간 가구 평균 연소득은 약 1천만원 상승한 반면, 서울 아파트 가격은 평균 5.4억 원(수도권 3.2억원) 상승. 서울 아파트를 중위 소득 가구가 매입하는데 18년 이상 소요
- 2019년 이후 고가아파트 담보대출 제한 등으로 주택담보대출 가능 금액이 크게 축소되면서, 주택구매 시 본인이 조달해야하는 자금 규모 증가

○ 30~40대를 중심으로 주택 매수 시장 과열 지속

- 2020년 주택매매건수는 약 127만 9천건으로 2006년 조사 이래 최대치
- 특히 수도권 아파트 구입자의 상당수가 30~40대, 서울의 경우 30대의 매입 비중이 높음
  - 30~40대의 경우 축적한 자산규모가 크지 않음에도 최근 거래량이 증가하며 매매시장에 크게 진입. 이에 '영끌', '패닉바잉' 등의 이슈를 만들며 주택 매수세 지속

■ 수도권 가격 급등과 함께 증여 급증, 부동산 양극화는 사회 갈등으로 확대될 우려

○ 장기간 저금리 여건이 유지되고 있어 시장내 유동성이 풍부한 상황인데다, 가계의 대체 투자처 부족으로 주택시장 내 투자수요 유입 지속

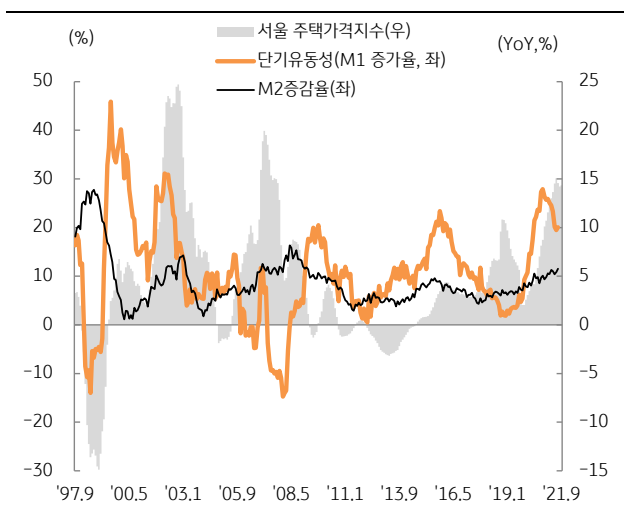
- 서울 및 수도권 주요 지역과 비교 시 외곽지역의 아파트가격은 상대적으로 낮은 편이나, '갭 메우기' 등 '풍선효과' 등으로 수도권 외곽 아파트가격도 상승 추세

○ 최근 수도권 아파트가격이 급등하면서 무주택자들의 상대적 박탈감과 부동산시장 양극화에 대한 우려 확대

- 유주택자의 입장에서 서울 및 강남권의 주택보유 유무에 따라 자산 격차가 심화
- 서울 및 수도권 아파트를 중심으로 가격이 급등하면서, 전국 주택 상·하위 가격의 격차 확대. 전국 1분위와 5분위 주택가격 차이는 현재 10억원까지 확대

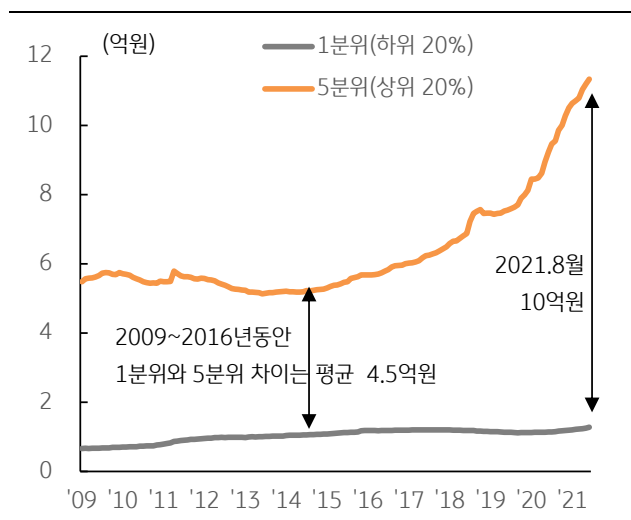
○ 다주택자들의 경우 보유세 증가 및 양도세 증가로 상당수의 가구가 주택 매도가 아닌 증여를 선택함으로써 부의 대물림 현상도 부각

[그림 3] 유동성과 주택가격 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

[그림 4] 전국 상·하위 20% 주택가격 추이



자료: KB국민은행

## 2. 주택정책의 변화

### ■ 과거 주택가격 상승기, 공급확대와 함께 금융규제 및 세제 강화 등 투자수요 억제책 제시

○ 1986년 이후 한국 주택시장은 약 4번의 가격 상승기를 겪었으며, 당시 주택시장 안정화를 위해 대규모 공급확대 뿐 아니라 강력한 규제책을 도입하고 시행

[표 1] 정권별 주요 주택정책과 주택가격 변동률

	시장상황	정책기조	주요 정책	가격 변동률(아파트)	
				전국	서울
노태우 (‘88~’93)	주택가격 급등 투기수요 급증	공급확대, 신도시 건설, 3차 국토종합 개발계획 등	주택200만호 건설, 분양권전매금지, 공시지가제도 도입, 토지공개념 3법 도입, 양도세 강화, 임대차보호법 개정	43.4% (70.0%)	42.3% (70.7%)
김영삼 (‘93~’98)	주택가격 안정 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, LTV완화	19.3% (38.5%)	33.3% (59.8%)
노무현 (‘03~’08)	경기호황, 주택가격 급등	투기수요 억제 2기신도시 개발	종부세 신설, 재초환 도입, 투기지역 LTV·DTI강화	24.2% (33.6%)	44.0% (57.8%)
이명박 (‘08~’13)	글로벌금융위기 수도권 주택시장 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 아파트 가격 급등	투기수요 억제정책	투기지역 확대, 다주택자 중과, LTV·DTI 강화, 공시가격 인상	24.9% (29.7%)	40.4% (54.4%)

자료: KB국민은행, KB경영연구소

### ■ 현정부의 주택정책, 참여정부와 유사한 고강도 부동산 정책을 시행해 왔으나 근본적인 공급 물량 부족으로 한계에 직면

- 지난 2017년 6월 주택시장 안정화방안을 시작으로 다양한 부동산 관련 규제 대책이 제시
- 부동산 관련 세금 강화와 규제지역 확대, 대출규제 강화 등 주로 투자수요 억제에 초점을 맞추고 있으며 참여정부 당시 대부분 도입되었던 정책들을 제시
  - 현정부 들어 규제 강도는 더욱 강하고 시행시기는 즉각적인 것으로 평가
- 하지만 연이은 강력한 투자수요 억제책에도 불구하고 서울 등 주요 지역의 주택가격이 상승세를 지속하면서, 근본적인 공급물량 부족에 대한 여론이 확대

[그림 5] 정권별 주택정책 변화와 아파트 매매가격지수 추이



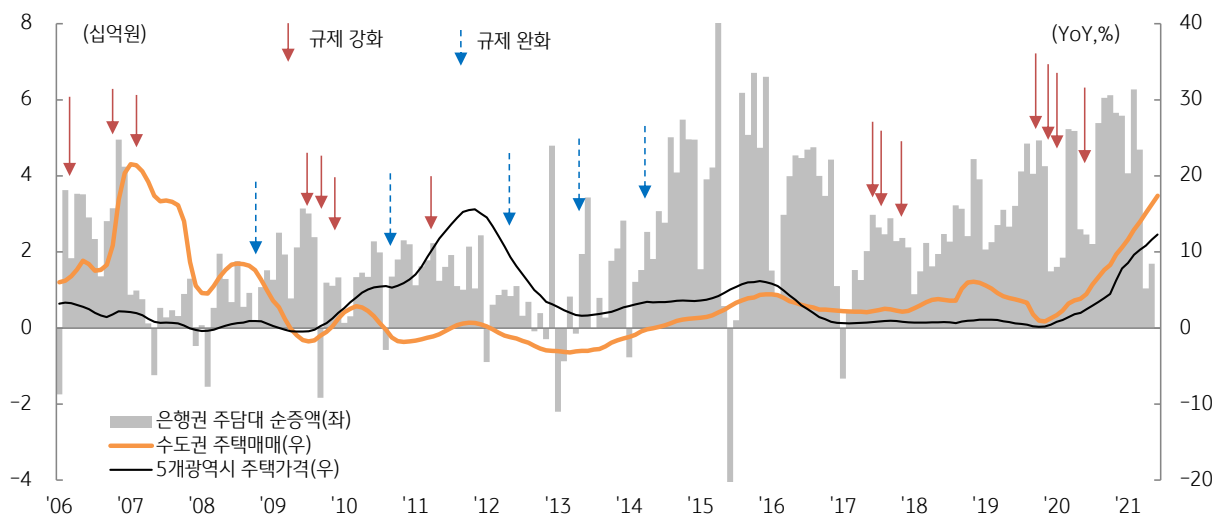
자료: KB국민은행

## ■ 주택경기 부침에 따라 대출과 세제, 재건축 관련 규제의 잦은 변화

○ 투기지역을 중심으로 주택담보대출 규제수단으로 LTV·DTI를 활용. 주택 경기 상황에 따라 규제 강화와 완화를 반복

- 지난 18년 동안 약 20여차례에 걸쳐 LTV·DTI 규제 기준이 변화
- 대출 규제 강화 시 일시적으로 주택담보대출 순증액은 감소했으나, 주택매매가격 안정화에는 큰 영향이 없는 것으로 파악
  - 2017년 이후 대출 규제는 단기간에 연이어 제시, 특히 2019.12월에 15억 초과 아파트의 담보대출금지라는 강력한 규제 등장

[그림 6] 은행권 주택담보대출 순증액과 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행, 한국은행

- 대출 규제에도 불구하고 주택가격이 지속적으로 오르면서, 실수요자가 주택시장 진입에 있어 대출규제는 오히려 제약 사항으로 지적

○ 부동산 세제정책의 잦은 변화로 인해 향후 다시 세제 제도가 바뀔 것이라는 인식

- 주택가격 급등 시기에 부동산 세제정책은 가격 안정화 방안으로 활용되었으나, 정권 교체 시마다 자주 변경
- 세제 중 가장 부담이 큰 양도세의 경우 정권이 바뀔 때마다 변경
  - 양도세의 경우, 노무현정부는 3주택자에게 60%, 2주택자 50% 중과세를 적용한 반면, 이명박 정부는 2주택자는 누진세율, 3주택자 45%로 완화, 박근혜 정부는 양도세 중과 폐지
  - 하지만 문재인 정부에 들어서는 양도세 중과 및 장특공 배제, 조정대상지역 거주요건을 추가하는 등 다시 강화

○ 주택가격 상승기때마다 규제가 반복되는 재건축 시장

- 서울지역 재건축 시장은 기존 주택가격 상승을 견인하는 주요 요인으로 지적 받으면서, 가격 상승기 때마다 규제 대상으로 부각
- 재건축 시장은 정책 및 규제에 의해 영향을 많이 받는 편인데, 특히 사업승인 여부 및 사업성이 정책 규제에 따라 직접적으로 영향
- 서울 주요지역 내 신규공급 가능한 택지가 거의 남아있지 않는 상황에서, 재건축 관련 규제 강화는 향후 공급물량 축소로 이어질 수 밖에 없는 구조

[표 2] 정권별 재건축 관련 주요 정책

정권	정책기조	재건축 규제 폐지 및 완화
노무현정부 (2003~2007)	규제	·재건축 초과이익 환수제 도입 ·재건축 후분양제 실시, 초고층 재건축 불허 ·재건축 안전진단 기준 강화, 소형면적 의무비율 도입
이명박정부 (2008~2013)	완화	·재건축 초과이익 부담금 부과 유예 ·기반시설 부담금 제도 폐지, 재건축 후분양제 폐지 ·조합원 지위양도 금지 폐지, 전매제한 기간 단축 ·소형 및 임대주택 의무비율 사실상 폐지, 용적률 법정한도까지 상향
박근혜정부 (2013~2017.3)	완화	·재건축 연한 30년으로 단축 ·재건축 초과이익 부담금 부과 추가 유예 ·전용 85㎡이하 의무 확보 요건 중 연면적 기준 폐지
문재인정부 (2017.5~)	규제	·조합원 지위양도 금지 ·재건축 안전진단 기준 강화 및 초과이익환수제 부활 ·재건축사업에 분양가 상한제 적용

자료: 국토교통부 보도자료, KB경영연구소

○ 분양시장 관련 규제는 주택경기 부침에 따라 완화와 강화를 반복

- 1980년대 이후 분양 관련 규제 강화는 3차례 시행되었으며, 주택가격 상승기에 분양가를 규제함으로 주택시장 안정을 도모하고자 함
  - 분양가 규제는 지난 1977년 행정지도를 통해 분양가 상한 일률 규제로 시작, IMF 직후 1999~2005년 동안 분양가 완전자유화 기간을 제외하면 지속적으로 존재
  - 한편 분양가상한제와 함께 해당지역의 분양권 전매제한도 강화와 완화를 반복
- 과거 사례에서도 분양가상한제 시행 이후 몇 년 동안 신규공급물량은 감소세로 이어짐
- 분양권 전매제한은 투기수요 차단 및 실수요자를 대상으로 한 주택공급 측면이라는 점에서 긍정적, 단기 시세차익을 목적으로 분양시장에 들어오는 수요는 막을 수 있는 효과 기대
- 다만, 주택경기 위축 시 전매제한이 다시 축소 또는 풀릴 수 있는 기대도 존재. 규제 기준이 주택경기 부침에 따라 자주 변경됨에 따라 전매제한 기간이 지속될 수 있을 것인가라는 의문

## ■ 잦은 정책 변화에 따른 주택시장 불안 확대, 큰 틀의 부동산 정책기조를 세우고 일관된 정책 방향을 유지할 필요성 부각

○ 경기 변화에 따른 정책변경으로 인해, 시장내 부동산정책 신뢰성이 손상. 신뢰성 회복을 위해서는 무엇보다 장기적 관점에서 정책을 시행해 나가고 정책기조를 유지할 필요

○ 연이은 부동산 대책에도 불구하고 시장이 안정되지 못함에 따라 정책의 효과 및 실현성에 대한 불신이 높은 상황

- 재보궐 선거패배의 원인으로 보유세 부담이 지적되면서 다시 세제 완화 가능성이 제기되는 등 정책의 일관성에 대한 의문 존재
- LH 투기사태로 공공사업에 대한 불신과 향후 3기신도시 진행에 있어 난항이 예상되면서 사업의 추진여부에 대한 우려도 확대
- 한편 주택가격의 급등이 민간 임대사업자 대상으로 한 과도한 혜택 탓이라는 지적으로 최근 임대사업자 혜택 폐지 및 소급 적용으로 인해 정책적 신뢰성이 훼손된 상황

○ 무엇보다 정책 신뢰성 확보와 함께 일관된 정책기조 확립이 어느때보다도 필요한 시점



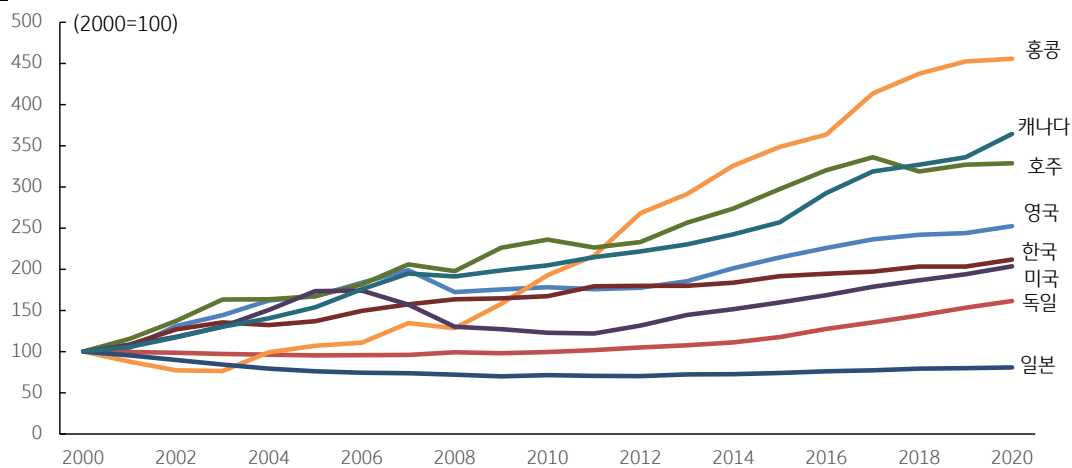
### 3. 주요국의 주택시장 여건과 주택정책

#### ■ 주요국별로 다양한 정책을 시행 중이나 주택가격 상승세 지속, 정책 대응은 대부분 신중

○ 글로벌 금융위기 이후 저금리 기조가 장기화되면서 풍부한 유동성에 기반하여 주요국의 주택가격은 빠르게 상승

- 글로벌 금융위기 당시 가장 큰 가격 하락폭을 겪은 미국의 주택가격지수는 2008년 저점 대비 56% 상승

[그림 7] 주요국의 주택가격지수 추이



자료: BIS

○ 주택가격 상승에 따른 불안은 대부분의 국가에서 중요한 정책적 요소를 가지고 있으나 정책적 대응은 다소 신중한 편

- 대부분의 국가에서 공급 확대, 세제 조정 등 다양한 정책적 노력을 하고 있으나 대책 횟수와 정책의 변동 폭은 다소 제한적

#### ■ 주택가격 상승에 대응하여 공급확대에 주력하는 한편, 임대주택 증가에도 노력 지속

○ 상당수 국가들은 도심지 고밀도 건설 허용 등 건설 규제 완화 등을 통한 공급 확대에 주력

- 미국은 트럼프 정부에서 주택규제개혁위원회를 통해 주택건설 제한규정 완화 모색, 독일은 연방정부 주택 공급 정책에서 도시지역의 고밀화 유도, 주차 규제 유연화
- 영국의 경우 도시내 유흥산업부지에 대규모 친환경 고밀주택공급 추진, 런던시의 강제수용권 등 토지확보권한을 적극적으로 사용

- 일본의 경우, 초고층맨션은 전망, 방법, 역세권 등의 장점으로 비교적 높은 가격 상승세를 보이고 있어 고밀화에 대해서도 효과적인 대응 방안 모색 가능
- 도시국가인 싱가포르의 경우 고밀화에 대한 여러 정책적 대응 방안 마련
- 대도시권 고밀화는 국토 균형발전과 함께 고려해야 하는 상황으로, 장기적인 산업/일자리 확대와 함께 추구되어야 함

#### ○ 대부분의 국가에서 임대주택 확대에 대한 노력 지속

- 주택 구매가 어려운 가구의 생활 안정을 위해 임대주택이 충분히 공급되어야 하며, 이를 위해 공공임대주택 공급 외에도 민간 임대사업자의 신축 시에는 각종 지원 명분이 충분한 상황

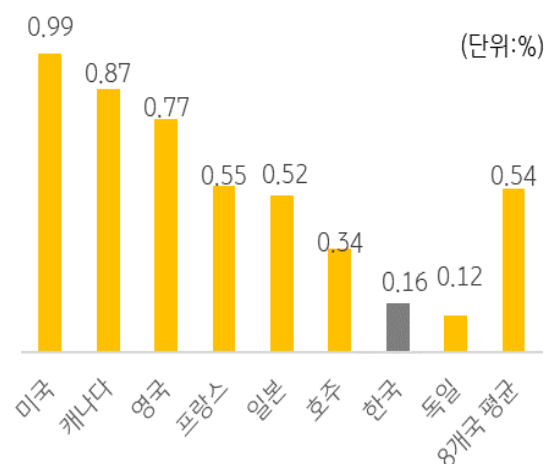
### ■ 주택시장 안정화를 위한 세제 정책은 일부 국가에서 사용하고 있으나 세제 방향의 기본적인 틀은 유지

#### ○ 국가별 도입 배경과 목적에 따라 각 부동산세제 세목의 과세표준, 세율, 세부담 수준 등이 다른 양상을 보임

#### ○ 영국과 싱가포르 등 일부 국가에서 주택가격 안정을 위한 정책수단으로 부동산 세제를 활용, 구체적 방안은 국가별로 상이

- (미국) 주택가격 안정을 위해 부동산 세제를 적극 활용하지는 않지만, 임대소득세는 엄격히 부과
- (영국) 주택가격 상승에 대응하기 위해 취득세 및 양도소득세를 정책수단으로 활용
- (독일) 수요 억제나 증세가 아니라 공평성 확보 차원의 과세평가체계 개편
- (싱가포르) 2010년 주택가격 급등기를 겪으면서 추가 취득세를 도입한 이후 세율 상승을 통해 주택가격 상승에 정책적으로 대응
- (한국) 보유세 실효세율은 낮으나 취득세, 양도세 등을 종합적으로 판단할 필요가 있음

[그림 8] 주요국의 보유세 실효세율



자료: '주요국의 부동산 관련 세부담 비교', 윤영훈(2021)

#### ○ 대다수의 국가들은 생초자나 1주택자에게는 비과세 적용 등 실수요자를 보호하는 한편, 주택시장이 불안한 경우 다주택자 등 투자수요에 대해서는 강화

- 영국과 싱가포르 등 일부 국가의 경우 생초자나 1주택 실수요자에 한해 취득세를 부과하며, 양도소득세도 일정기간 이상 거주 시 부과세 적용
- 단 다주택자 등 투자수요에 대해서는 높은 세율을 적용하고 있는데, 한국의 다주택자 종과 세율은 가장 높은 편

[표 3] 각국의 세제정책 비교

	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 부과세
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 부과세 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 종합소득세로 과세 (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 임대가치의 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% (종부세 감안시 상승. 다주택자 종과)	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: KB경영연구소

## ■ 주요국의 대출 규제는 리스크 관리 차원에서 시행, 가격 억제수단으로 적극적 활용은 제한

- 주요국의 경우 대출에 대한 규제가 거의 없거나 제한적인 규제에 머무르고 있으며, 실수요자의 구입을 과도하게 억제하는 정책은 제한적

- 미국을 비롯한 일본, 영국, 독일 등 주요 선진국은 별다른 주택담보대출 규제가 없으며, 북유럽은 LTV 85~90% 정도의 제한적인 규제

○ 과도한 유동성이 주택시장에 집중되면서 거시건전성 강화 차원에서 다수의 국가들이 LTV 규제를 하고 있지만, 실제 가계부채 리스크 방지 차원이 대부분

○ 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

[표 4] 각국의 금융정책 비교

국가	LTV 규제	소득 관련 규제
미국	- LTV 90% 이상인 경우 신용보강(보험 등) 필요	-
캐나다	- 생애첫구매자 LTV 95% - 투자자 및 대환대출 LTV 80%(LTV 80% 초과시 보험 가입 필수) - 고위험 대출 LTV 65% (소득 부족, 저신용자 등)	만기 25년
호주	- 은행의 투자자 대출 취급 10% 미만 제한	금리 2%p 상승시 상환가능성 점검
뉴질랜드	- 은행의 LTV 80% 이상 대출 취급 10% 미만 제한 - 코로나19로 폐지, 고LTV 대출 급증으로 다시 규제 예정 (실수요자 LTV 80% 이상 대출 취급 20% 미만, 투자자 LTV 70% 이상 대출 취급 5% 미만)	-
이스라엘	- 생애첫구매자 LTV 75%/ 투자자 LTV 50%	- DTI 50% (만기 30년)
핀란드	- LTV 90%/ 생애첫구매자 LTV 95%	-
노르웨이	- LTV 85% / LTV 60% 초과시 원금분할상환 조건 / LTV 70% 초과시 연 2.5% 이상 원금분할상환	- 대출금액/소득 배율 최대 5배
덴마크	- LTV 95%	-
리투아니아	- LTV 85%	- DTI 40% (만기 30년)
에스토니아	- LTV 85%	- DTI 50% (만기 30년)
영·프·독	- 없음	- 독일 DTI 40%

자료: KB경영연구소

## ■ 주요국의 주택정책은 각국의 여건과 다른 사회적 배경을 가지고 있어 단순히 제도만을 적용하기는 어려운 실정

○ 부동산 세제 뿐 아니라 대출 등 금융규제도 각국의 상황에 따라 차이가 큼

○ 각국의 주택 여건 및 경기변동의 원인에 맞는 주택정책을 수립하고 장기적으로 추진함으로써 주택시장 안정을 도모할 필요

## 4. 주택정책의 방향 설정

### (1) 부동산 정책의 기준 정립

- 주택정책은 주택경기 변동에 따라 지속적으로 강화와 완화를 반복해 왔으나 규제의 편차가 과도하게 되면 정책의 신뢰성에 문제
- 경기변화에 따른 조정은 불가피하나 기본적인 철학은 유지되어야 정책변화에 따른 부작용도 최소화하고 정책의 효과도 키울 수 있음



정책의 일관성과 신뢰성 확보를 위한 정책적 합의 필요

#### ■ 다주택자 규제에 대한 기준 정비

- 모든 다주택자를 규제의 대상으로 보기는 어려우며, 장기적으로 시장에 임차주택을 공급하는 다주택자에 대해서는 차별적으로 대응
- 다주택자와 고가주택 보유자에 대한 합리적인 과세 기준 마련
  - 현재 주택수 기준만으로는 합리적인 과세가 어려우며, 소위 ‘똥똥한 한 채’로 수요가 집중되는 현상도 발생
  - 단순히 주택수만으로 과도한 과세를 할 필요는 없으며, 고가 주택 보유자와의 형평성을 고려한 과세 정책 필요

#### ■ 단기 투자와 장기 투자에 대한 구분 필요

- 장기적으로 주택을 보유하는 장기보유자에 대한 징벌적 과세를 부여하지 않되 단기적으로 매각하는 경우에 대해서는 투기적 성향이 높다고 판단해 규제 강화
- 1주택자라 하더라도 비과세 요건 만을 충족하고 단기로 매입과 매각을 반복하는 경우 과도한 투자 행위로 간주

#### ■ 과세 원칙 확립

- 주택 보유를 통해 발행하는 수익에 대해서는 명확하게 과세

- 전세는 월세와 다르게 현금흐름이 발생하지 않는 구조이나 임차를 통해 수익을 취한다는 점에서 동일하게 과세할 필요
- 전월세 신고제 도입으로 임대소득을 투명하게 부과할 수 있는 근거가 마련
- 투자에 대한 수익은 인정하되 과세 대상은 분명히 정하고 일관성 유지
  - 경기변동에 따라 과도하게 과세할 경우 경기 안정 시 제도 유지에 한계

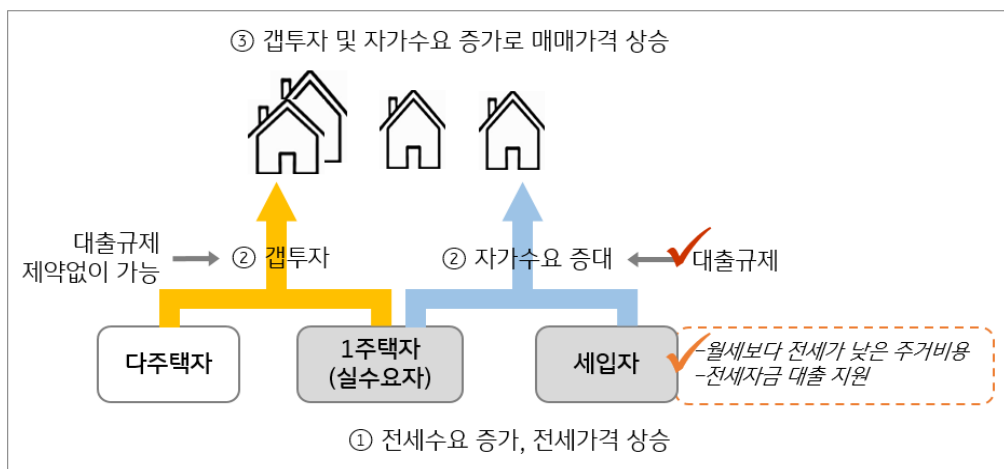
○ 취득세 완화, 보유세 인상률 조정 등 강도 조절에 신중할 필요

- 고가주택 보유자 등 고자산가, 다주택자에 대한 증세 추세는 유지하더라도, 주택시장 안정화를 위한 목적으로 국내 전반적인 세부담 가중 여부는 신중하게 결정
- 보유세 강화가 임대시장 불안 요인으로 작용하지 않도록 주의해야 함
  - 임대시장 역시 수급 여건에 따라 좌우됨으로 세부담이 직접적으로 임차인에 전가되기는 어려우나, 보유세 인상이 과도해 질 경우 보유세 부담이 임차인에게 전가될 유인이 발생
  - 다주택자의 일률적인 감소는 임차 주택을 감소시켜 장기적으로 시장 불안요인으로 작용. 따라서 임대사업자 확보 등 일정 부분 임대시장의 구조적인 안정화 방안이 동시에 고민 될 필요

## ■ 주택담보대출과 전세자금대출 관리 강화

○ 주택담보대출은 주택경기 변동 시 마다 가장 주요한 수요 억제 수단으로 사용되어 왔으나 전세가 존재하는 국내 주택시장에서 실수요자에 대한 과도한 규제가 되지 않아야 함

- 주택경기 침체기의 리스크를 대비해 규제의 필요성은 있으나 전세가 존재하는 상황에서 과도한 규제는 실수요자의 자가 보유를 크게 제약

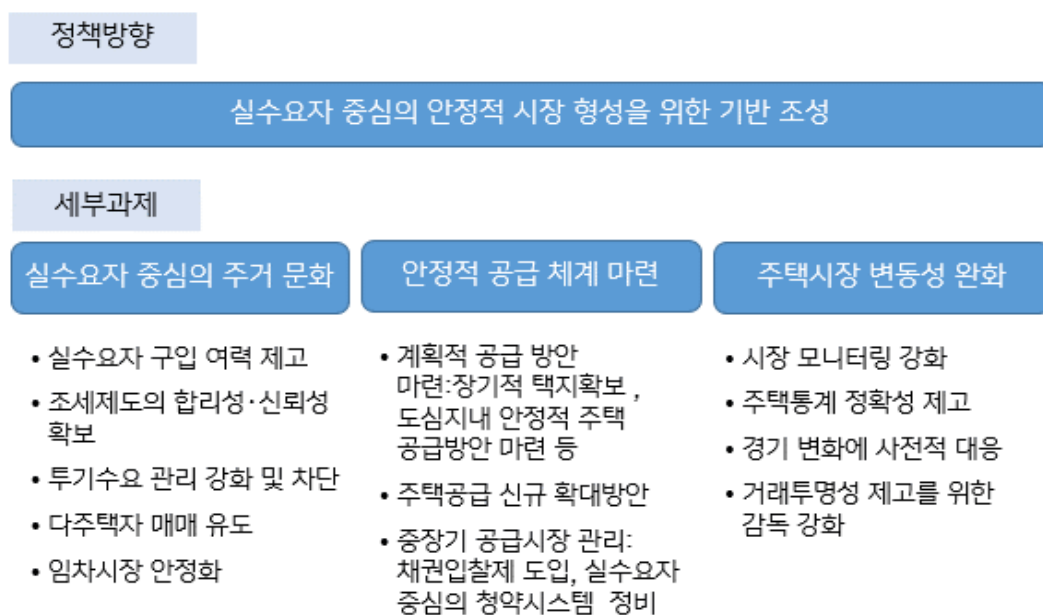


- 다주택자의 경우 소위 ‘갭투자’를 통해 규제를 받지 않는 상황이며, 전세가격이 상승할 수록 투자에 유리한 상황으로 변화
- 전세자금대출은 서민의 주거 안정을 위해 상당히 중요한 주거지원 수단이나 과도한 지원은 전세가격 상승과 매매가격 상승의 고리로 작용
  - 또한 고가 주택의 경우 과도한 정책적 배려, 저가주택의 경우 매매가격 대비 전세가격이 높은 경우가 많아 향후 부작용 발생 우려 존재

## ■ 공급에 대한 정책 방향: 양과 질에 대한 균형

- 정부가 추구하는 주거 문화에 대한 명확한 가이드라인 필요
  - 많은 주택을 지을 것이냐 쾌적한 주거 환경을 위해 어느 정도 감내할 것이냐에 대한 결정이 필요하며, 시기에 따라 반복적인 용적률 조정은 시장 내 혼선만 초래
- 현재 국내 상황상 도심지 내 공급이 필요한 상황에서 용적률 조정, 재건축 및 재개발을 통한 원활한 공급 필요
  - 택지 확보를 통한 대량 공급은 현재 시장에서 필요한 상황이나 향후 주택가격 안정 시 시장에 부담이 될 수 있다는 점에서 지역 선정에 유의

## (2) 정책 과제의 선정



### ○ 실수요 중심의 주거 문화

- (대출) 실수요자 중심의 대출 규제 조정으로 주거 안정 지원
  - LTV 및 DTI 규제 개선을 통해 실수요자에 대한 고려 필요
  - 생초자에 대한 대출 규제 완화(중도금 대출 규제 완화 포함)
- (세제) 보유세 강화, 취득세 완화의 정책 방향 지속적 추진
  - 보유에 대한 부담을 늘리되 거래는 원활하게 이루어 지도록 할 필요
  - 1주택자에 대한 세제 합리화 및 부동산세 과세 이연
- (다주택자 규제) 다주택자에 대한 일관성 있는 규제 방향성 확립
  - 단기간 시세차익을 위해 매수와 매도를 반복하는 다주택자에 대한 규제 필요
  - 취득세, 양도세, 보유세 등 단기간 시세차익에 대한 규제
  - 장기적으로 임대사업자 등록을 통해 안정적인 임대 공급 시장 마련
- (임대시장) 제도권 편입을 통한 선진화 노력 지속
  - 시세차익을 위해 단기간에 주택을 매수하고 매도하는 다주택자는 규제하되 임대주택을 공급하는 장기적인 다주택자는 구분할 필요
  - 이런 의미로 장기보유 다주택자의 경우 일정부분 인센티브를 유지하면서 제도권 안으로 포함시키려는 노력 필요

### ○ 안정적 주택 공급 체계 마련

- (주택공급) 안정적인 주택 공급 방안 모색
  - 주택경기 변화와 공급과의 불일치를 완화하기 위해 지속적으로 공급 가능한 택지의 안정적인 공급 시스템 필요
  - 재건축의 경우 규제 강화와 완화로 인해 공급시기 변동이 크며, 특히 인허가 지연 등으로 시기가 불투명
  - 주거비용 조정 등을 통한 도심지내 주택공급 확대 방안 마련
- (분양시장) 효율적인 분양가 관리
  - 효율적인 분양가 관리를 통한 분양시장 과열 억제: 채권입찰제 도입 검토
  - 분양가 규제로 인한 주택공급 위축 최소화
  - 고분양가 사업장 선정 기준 조정을 통한 공급 확대: 수요가 있는 지역에 공급이 지연 또는 제한되는 문제 해결 필요



- 실수요자 중심의 청약 시스템, 정비·분양 시스템 정비

### ○ 주택시장 변동성 완화

- (시장 모니터링) 부동산 통계 개선 및 주택시장 모니터링 강화
  - 한국부동산원이 거래, 청약, 시세, 상가 정보 등 부동산 관련한 가장 폭넓은 데이터를 보유
  - 행정안전부, 국세청 등과의 정보교류를 통한 폭 넓은 데이터 확보는 아직 제한적이며 상호 연계한 정보 확보가 필요
- 경기 변동 시에 대비한 사전적 대응 방안 마련
- 시장 투명성 확보: 정부의 감독 기능 강화

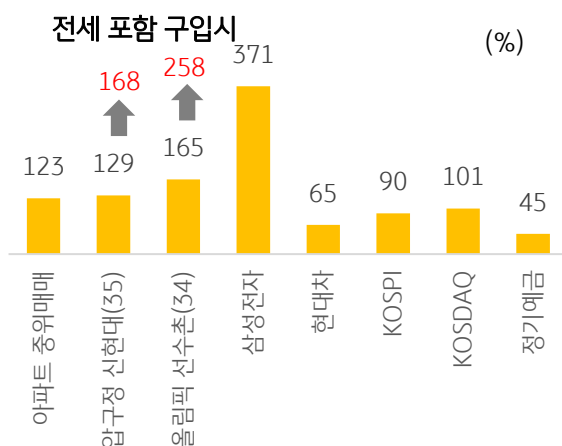
### < 참고 > 주요 자산별 수익률 비교

○ 주택은 가격이 지속적으로 상승하면서 대표적인 자산 증식 수단으로 자리잡음

- 개별 종목별로는 주식의 수익률이 높을 수 있으나 종목별 편차가 큰 데 비해, 주택은 대부분의 지역에서 가격이 상승하면서 안정적인 자산 증식 수단으로 인식
- 무엇보다 주택은 보유에 따른 주거 효용까지 감안하면 수익률은 크게 상승(갭투자의 경우 투자비용 하락으로 수익률 상승)

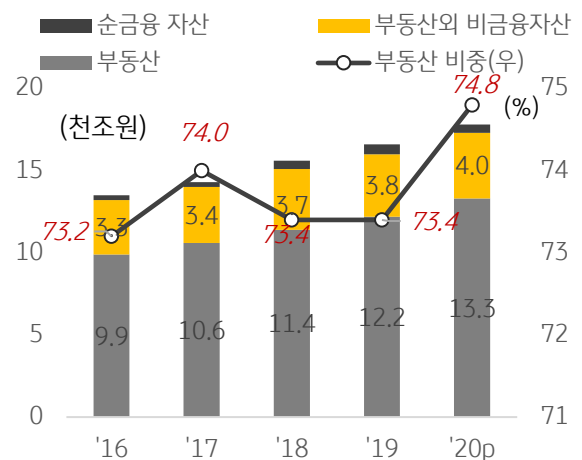
○ 특정 주식을 제외하면, 주택은 안정적인 주거와 수익을 제공하면서 국민 순 자산 중 약 75%를 차지

[그림 9] 금융위기 이후 수익률 비교('09~'21.9)



주: 세금, 배당락, 전세가 상승 등 수익률 변화는 고려치 않음  
자료: 한국은행, KB국민은행, 연합뉴스포맥스

[그림 10] 국민 순자산 중 부동산 비중 추이



자료: 통계청

## &lt; 정책 목표 별 정책 대안 &gt;

## 현재 적용 가능

## 단계적(1~2년) 또는 경기 조정시

: 적용을 위한 준비가 필요하거나,  
현재 적용 시 부작용이 큰 경우

## 중장기적 적용

## 실수요자를 위한 수요 여력 정상화

## 실수요자 구입 여건 개선

## 【실수요자 구입 여력 제고】

## (融)생애최초 구입자 규제 완화

주택세 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

LTV 중심에서 DSR 중심으로 개편

## 【조세제도의 합리성·신뢰성 확보】

## (稅)1주택자의 부동산 과세 기준 합리화

특례기준 주택세 과세기준 상향  
양도세 비과세 12억원 상향  
과세 기준의 현실화 반영

## (稅)양도소득세 소득공제로 전환

양도세 비과세 혜택 대신 일정기간동안  
소득공제 금액으로 지정

## (稅)1주택자 부동산세 과세 이연

## 투자수요 차단 및 관리 강화

## 【전세자금대출 유동성 관리 및 과도한 투자 수요 억제】

## (融)전세자금대출 유동성 관리

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

## (稅)대매반복시 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 간주임대로 혜택 축소

## (稅)다주택자 양도세 비과세 적용 주택 지정

현재 적용 가능

단계적(1~2년)또는 경기 조정시

중장기적 적용

임차시장 안정화

【임대 시장 안정화】

(供)전세금반환보증 확대

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

(供)공공임대주택 품질 개선/인식 개선

(供)임대주택사업자 제도 개편

(供)전월세 상한제도 개선

【금융권 역할 마련】

주택시장 조정시 완충장치 마련: 금융권의 임대사업 진입

안정적 공급체계 마련

지속 가능한 공급 시스템 구축

【계획적인 공급 방안 마련】

(供)도심 노후 주택 정비 로드맵 마련

(供)강남권 관리대책 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

중장기 주택시장 관리방안

【조세부담 기준 개편】

(稅)보유세 부과 기준 개선

(稅)재산세-증부세 통합 개편

【중장기 공급시장 관리】

(供)주택 공급의 장기적인 방향 제시

(供)채권입찰제 도입

(供)청약제도 개편

## 5. 주택정책 제언

### (1) 실수요자를 위한 수요 여력 정상화

[표 5] 실수요자를 위한 정책 방향

실수요자 구입 여력 제고	조세제도 합리성 확보
① 생초자 우대: 생애 첫 주택구매자 LTV 80%(단 투기지역 9억원, 조정대상 8억이하 주택 구입시), 생초자 중도금대출 규제 완화 ② 1주택자 및 무주택자 대출기준 조정: 15억 초과 대출금지 완화 ③ 집단대출 주담대 전환 시 한도제한 예외 허용 ④ 장기적으로 대출기준 간소화: 지역별 규제 폐지, LTV 중심에서 DSR 중심으로 개편	① 생초자 취득세 비과세(9억원 이하 주택) ② 과세 기준의 현실화 반영: 과도기 기간동안 1주택자 취득세 완화 및 양도세 기준 상향(12억원), 장기적으로 고가주택을 조정하는 기준 마련 ③ 1주택자 보유세 이연 및 양도세 이연 혹은 연부연납 ④ 1주택자 양도세 비과세제도를 소득공제제도로 개편

자료: KB경영연구소

#### ■ (주택담보대출) 대출 기준 간소화 및 실수요자 대출 규제 완화를 통한 구매력 증가

○ [생초자 우대] 생애 최초 주택 구매자(이하 생초자)의 규제 수준을 완화하여 자산이 부족한 가구의 자금 공급 역할에 충실

- 생초자에게 실질적인 주택 구매가 가능하도록 최대한 레버리지(LTV) 허용
- 현행 서민·실수요자 우대 정책 중 생초자에 대해서는 실질적인 구매에 도움이 될 수 있도록 일부 제한을 추가로 완화할 필요
  - (대상 주택) 현재 기준 유지 (투기지역·투기과열지구 9억원, 조정대상지역 8억원)
  - (LTV) 대상 주택 전 금액 대에 걸쳐 80%로 상향
  - (대출 한도) 현재 4억원을 투기지역·투기과열지구 7.2억원, 조정대상지역 6.4억원으로 확대 (9억원, 8억원 주택 가격 전체에 대해 80%까지 대출)
  - (소득 기준) DSR 규제로 리스크를 관리하고 기존 소득 기준(1억원)은 폐지
  - 생초자에게는 최장 만기를 40년으로 확대하여 상환 부담을 낮춰주고, 최대한의 DSR을 허용

○ [생초자 중도금대출 규제 완화] 생초자에 대한 고가주택 중도금 대출 규제 완화

- 생초자의 경우 실수요자로 볼 수 있으며, 중도금 대출 기준 완화를 통해 주택을 구입할 수 있는 기회 마련
  - 현재 9억원 초과 고가주택에 대한 중도금 대출 규제를 하고 있으나 서울 중위 아파트가격

이 10억을 넘는 상황에서 실수요자에게 과도한 규제일 수 있음

- 고가주택이 고자산가들에게만 허용되는 시장이 되면서 실수요자들에게 진입장벽 발생

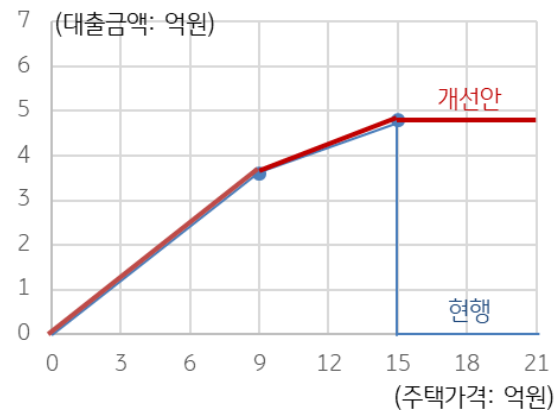
○ [1주택자 및 무주택자 대출기준 조정] 실수요자에 대한 15억 초과 아파트 주택담보대출 금지 완화

- 1주택자에 대해서는 15억 초과 아파트 구입 시 9억까지는 LTV 40%, 9~15억 부분은 LTV 20%, 15억원 초과분에 대해서는 LTV 0%를 적용하여, 최대 4.8억원의 대출을 허용하도록 완화

- 대출 금리로 인해 15억원 이하 가격대의 아파트로 수요가 집중되면서 오히려 가격 상승이 과도하게 나타남

- 실수요자의 대출 금지 해제 시 고가주택 구매 수요가 증가할 수 있으나, 고가 아파트 구매자라도 1주택 실수요자에 한해서 자금 조달 여건 완화 필요성 존재

[그림 11] 주택담보대출 규제 개선안



주: 투기지역 및 투기과열지구 기준

자료: KB경영연구소

○ [집단대출 주담대 전환 시 한도제한 예외 허용] 집단대출이 입주 후 주택담보대출로 전환되는 과정에서 대출 한도 제한 예외 허용

- (현 기준 유지 시) 분양 당시 분양가가 15억원 이내인 경우, 입주 시점에 주택가격이 15억원을 초과하더라도 대출 금지 적용에서 예외 처리 (분양받은 경우에만 예외 적용)

○ [장기적으로 대출기준 간소화] 장기적으로 복잡한 지역별 규제를 없애고, 9억원 초과 대출에 대해서 장기적으로 LTV 60% 일률 적용하여 규제를 간소화하되 대출 만기 및 DSR로 리스크 관리

- 생초자가 아닌 경우 LTV는 투기지역·투기과열지구 40%, 기타지역 60%인 현 상황 유지하나, 시장 안정시 DSR 관리 등을 고려하여 장기적으로 LTV 60%로 완화
- 고가주택 9억원 초과 대출에 대해 LTV 20%로 하향하는 조치도 장기적으로 폐지
  - 전반적인 주택 가격 상승 등으로 실수요자에게 부담으로 작용 가능
  - 40~50대 가구의 이주 시 대출 만기를 청년 연령 등으로 제한함으로써 과도한 레버리지 및 투자 수요를 방지할 수 있음

[표 6] 주택담보대출 LTV, DSR 조건표 (제안 예시)

주택수 구분 <sup>1)</sup>	LTV	DSR	만기
생애첫주택	80% <sup>2)</sup>	50%	40년
무주택자 / 1주택자	60% <sup>3)</sup>	40%	30년, 고령층으로 갈수록 만기 축소
다주택자	주담대 및 집담대출 금지 / 기존대출회수		

주: 1) 주택수 구분은 가구 기준

2) 투기지역·투기과열지구 9억원, 조정대상지역 8억원 이내 아파트 대상

3) 생초자가 아닌 경우 LTV는 투기지역·투기과열지구 40% 기타지역 60%인 현 상황 유지. 시장 안정시 DSR 관리 등을 고려하여 장기적으로 LTV 60%로 완화 가능

## ■ (조세) 과세형평성 및 조세제도 개선을 위한 양도세의 소득공제 제도로 전환. 과도기 동안 1주택자에 대한 세제 지원 확대

### ○ [생초자 취득세 비과세] 생애 첫주택 구입시 일생에 한번 취득세를 면제

- 현재 한시적('20.7.10~'21.12.31)으로 생초자에 한해서 취득세를 일부 면제하고 있으나 혜택 영향이 크지 않는 편
- 생초자의 주택구입 지원 및 지속적인 세제 혜택을 위해 9억원 이하 주택구입 시 비과세를 제공하고, 9억원 초과는 취득세 1%p 완화할 필요
  - 최근 급등한 주택가격에 따른 생초자의 취득세 부담을 줄여주고 9억원 이하 주택에 한해서는 일생 한번 취득세 면제혜택을 제공하는 효과 기대

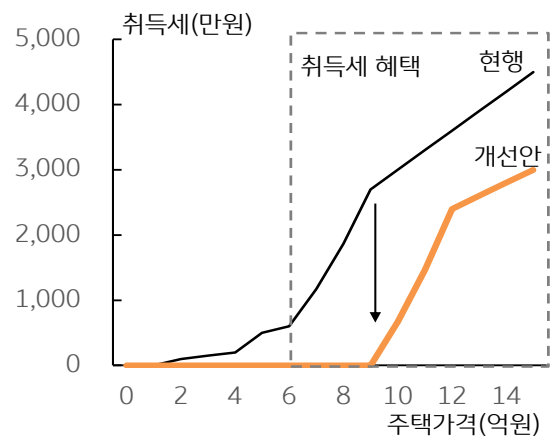
[표 7] 취득세 개선안

구분		현행	개선안	
생초자	6억이하	1%	9억이하	0%
	6-9억	1~3%	9-12억	0-2%
	9억초과	3%	12억초과	2%
1주택	6억이하	1%	9억이하	1%
	6-9억	1~3%	9-12억	1-3% <sup>1)</sup>
	9억초과	3%	12억초과	3%

주1: 주택가격에 따라 1~3% 적용

자료: KB경영연구소

[그림 13] 생애최초주택구입자 취득세 혜택



주: 취득세만 계산(교육세 및 특별세 제외)

자료: KB경영연구소

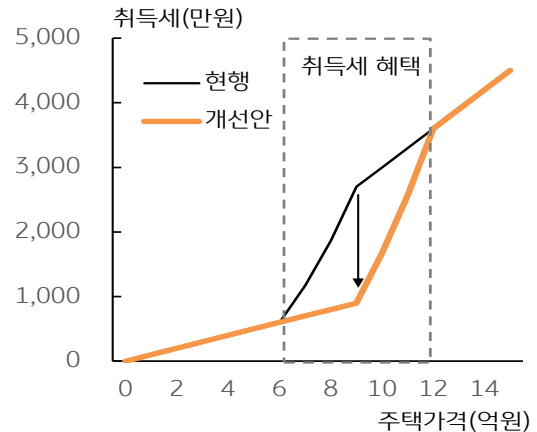
### ○ [주택 과세기준의 현실화 반영] 종부세 및 양도세 비과세 기준의 경우 현실적인 주택가격 반영이 미비. 주택시장 변화에 맞게 과세 기준을 중위가격 등으로 고려해 볼 필요

- [1주택자 취득세 부과기준 상향] 과도기 기간동안 1세대 1주택 보유자에 대해서도 취득세 기준금액을 상향

- 최근 주택가격이 급등함에 따라 취득세 부담도 증가. 이에 1주택에 한해서 취득시 기본세율의 기준금액을 상향조정하여 실수요자의 취득세 부담을 완화할 필요

[그림 14] 1주택자 취득세 완화시 부담 비교

- 현행은 6억원/6~9억원/9억원 초과에 따라 1%/1.01~2.99%/3%인데, 취득가액 기준을 9억원/9~12억원/12억원 초과로 상향
- 수도권 등 주택가격이 크게 상승한 지역에서 6~12억원대 주택을 구매하는 실수요자의 취득세 부담이 감소하는 효과를 기대



- 단 12억원 초과 주택구매시에는 현행과 동일한 취득세율을 적용

주: 취득세만 계산(교육세 및 특별세 제외)  
자료: KB경영연구소

- [1주택자 양도소득세 비과세 기준 상향] 주택가격 현실화를 반영하여 양도세 비과세 기준을 12억원으로 상향

- 실수요자 규제를 합리화하는 차원에서 양도세 비과세 기준을 현실화할 필요. 현행 양도세 비과세 기준을 9억에서 12억원으로 상향

- [시장 변화에 따른 과세 기준 조정 시스템 검토] 최근 주택가격이 급등하면서 종부세 및 양도세 비과세 기준에 대한 논의가 지속되면서 과세기준에 대해 고민이 필요

- 현행 고가주택 9억원 기준은 2008년부터 적용. 당시 서울아파트 상위 20%가격은 9.3억 원 수준이었으나 2021년 현재 21억원에 달함
- 주택가격의 기준이 시기에 따라 달라짐을 감안하여 과세시점의 중위가격을 과세기준을 적용하는 방안도 고려 가능

- [1주택자 보유세 이연/ 양도세 이연 혹은 연부연납(年賦延納)] 보유세 과세 이연은 소득이 적은 고령층의 부담을 덜어주며, 양도세 연부연납은 주거이전시 필요한 자금부담을 줄여줄 것으로 기대

- 보유세 과세 이연의 주 대상은 고가 주택에 거주하지만, 은퇴 후 소득이 많지 않아 세금 납부 시 생활에 부담이 되는 가구

- 소득의 일정 부분을 상회하는 종부세 납부 금액을 지속적으로 차기 연도로 이연하는 방식이 효과적일 수 있음. 1주택자에 한해서만 종부세 납부 과세 이연을 적용하고 소득의 일정 비율(예시 30%)을 넘는 금액에 대해서만 다음해로 과세 이연
- 이연된 금액은 사망 시 혹은 주택 처분 시까지 누적 이연 가능
- 양도소득세의 경우, 주거이전 시 목돈이 소요되기 때문에 과세 이연 혹은 납부 기간을 향후 수년간으로 분산하여 납입 부담을 줄여주는 것이 효과적
  - 양도소득세 이연이나 연부연납의 주 대상은 고가주택에 거주하나 은퇴 후 소득이 많지 않아 세금납부가 부담스러운 가구나, 주거이전 시 양도세 부담이 높아 이사에 필요한 자금을 추가로 조달하기 어려운 가구를 대상
  - 동일하거나 큰 규모의 주택으로 옮기고자 하나 양도소득세 부담으로 실행이 어려운 가구의 경우, 사망시 혹은 주택처분시까지 양도세를 이연하거나 연부연납을 허용
  - 단 납부한 가구와의 형평이 유지되도록 이연 혹은 연부연납 가구에 대한 적절한 차별화는 필요

○ [1주택자 양도세 비과세제도를 소득공제제도로 개편] 주택을 투자수단으로 활용하는 수요 차단을 위해 소득공제 제도 전환을 고민할 필요

- 과세불형평 문제를 해소하고 양도차익을 노린 불필요한 주거 이전 행위를 막기위해, 소득공제제도 등으로 개편하는 방안 고민
  - 1세대 1주택자 비과세 제도는 주거안정 및 거주 이전의 자유를 보장하는 제도
  - 하지만 현재 양도가액이 9억원을 초과하지 않는 경우, 양도 횟수나 거주 여부에 상관없이 비과세 혜택을 제공함에 따라 양도차익을 노리고 필요이상으로 주거를 이전하는 수요 발생

[표 8] 양도가액에 따른 세부담 비교

주택	매입	매각	양도차익	과세대상 양도차익	총 양도세 (만원)
A	4억	8억	4억	0	0
B	8억	12억	4억	1억	1,471
C	7억	15억	8억	3.2억	8,462
D	12억	20억	8억	4.4억	12,258

주: 보유기간 3년, 거주 2년으로 가정  
자료: KB경영연구소

[표 9] 양도차익을 소득공제로 지정시 비교

'18.6 매입	'21.6 매각	양도 차익	현행 양도세	소득공제 적용시	비고
15억	19억	4억	4800만	0	일정시점(향후 8년간)까지 양도차익 발생시 부과
10억	14억	4억	2660만	0	
5억	9억	4억	0	0	
2억	4억	2억	0	0	향후 8년간 추가 양도차익 2억까지 비과세

주1: 현재 주택 평균거주기간은 7.7년(전국, 2019년 기준)  
주2: 수도권 아파트 중위가격 변화(지난 8년간 4억원)  
주3: 보유3년, 거주 2년으로 가정 (장특공은 양도차익에 적용)  
자료: 부동산계산기.com, KB경영연구소, 주거실태조사(2019)



- 이에 1세대 1주택 양도세 비과세제도를 소득공제제도로 개편. 실거주 주택에 대해 양도차익이 일정수준 이하인 경우 세부담이 발생하지 않도록 설계
  - 소득공제가 4억원이라면 고가주택 여부와 상관없이 양도차익 4억원 미만일 경우 세부담이 발생하지 않음 (증여세 비과세 금액 10년 2천만원처럼, 평균 거주기간을 고려하여 소득공제 적용기간을 부여. 예시: 8년 4억원)

## (2) 투자수요 차단 및 관리 강화

[표 10] 투자수요 관리를 위한 정책

전세자금대출 유동성 관리 및 과도한 투자수요 억제	다주택자 임대소득 과세 강화 및 매매 유도
① 전세자금대출 관리: 매매전세비 80% 초과시 대출 제한, 전세자금대출 원리금 상환 유도(소득공제 제공), DSR 산정에 전세자금대출 포함, 전세자금대출 보증은 취약계층만 지원 ② 매매반복 시 양도세 비과세 제한 ③ 1주택자 양도세 비과세 요건에 거주기간 추가 ④ 초기 분양계약금 비중 상향 ⑤ 외국인 부동산 소유 규제 강화	① 다주택자 간주임대료 혜택 축소 ② 다주택자 비과세 주택 지정 가능토록 조정

자료: KB경영연구소

### ■ [전세자금대출 유동성 관리 및 투자수요 억제] 전세자금대출 등 유동성 증가가 주택시장에 미치는 영향을 축소하고 과도한 투자수요를 억제

- [전세자금대출 관리] 전세자금대출 등 유동성 증가가 주택시장에 미치는 영향을 축소하기 위해 전세자금대출을 전반적으로 관리
  - [전세자금 대출 제한 조건 신설] 주택가격 하락 시 전세보증금 손실 방지를 위해 매매전세비가 80%이상인 경우, 전세자금대출 취급을 제한
    - 매매전세비 비율이 과도하게 높을 경우(80% 이상) 전세보증금을 낮추고 일부를 월세로 전환하도록 유도하는 것이 세입자의 전세보증금 보호에 더 효과적일 수 있음
    - 또한 최근 주택가격 상승의 원인으로 지목되고 있는 갭투자 방지에도 일부 효과 기대
  - [전세자금대출 원리금 상환 유도] 과도한 시중 유동성을 회수하기 위해 차주들에게 원리금 상환 유인으로 소득공제를 제공
    - 주택담보대출처럼 상환 의무화를 시행할 경우, 상대적으로 소득이 낮은 중저소득층에 부담이 가중될 수 있으므로, 원하는 만큼 자유롭게 상환이 가능하도록 상환 방식은 현행 유지
    - 전세자금대출의 원리금 상환에 대해 주택담보대출 원리금 상환처럼 소득공제 혜택 제공
    - 필요없는 대출 이용 및 소득 공제 활용을 제한하기 위해 소득 공제 제한 조건(연간 한도,

기간 제한-혼인 후 4년 등) 필요

- **[전세자금대출 DSR 산정에 포함]** 전세자금대출 증가에 따른 유동성 증가가 주택가격에 미치는 영향을 축소하기 위해 전세자금대출을 DSR 산정에 포함
  - 현재 DSR 산정시 예적금담보대출, 보험약관대출처럼 상환자금이 별도로 존재하는 대출은 제외되고 있는 상황
  - 전세자금대출도 만기시 돌려받는 전세보증금으로 상환이 가능하기 때문에 DSR 산정에서 제외하는 것이 합리적이지만, 갭투자 가능성, 건당 대출규모 등 주택시장에 미치는 영향이 더 크기 때문에 DSR 산정에 포함하는 것에 대해서 검토할 필요
  - 만기 일시상환 신용대출에 DSR 적용시 만기 7년으로 계산하는 경우 등을 참고할 필요
  - 또한 다주택자에 한해 전세보증금을 임대인의 DSR 산정에도 포함시켜, 갭투자를 방지하는 방안으로 검토 가능
- **[전세자금대출 보증, 청년·서민·취약계층만 지원]** 전세자금대출 보증의 영향으로 금융기관이 위험에 대한 부담없이 대출을 빠르게 늘리고 있는 상황을 개선하기 위해, 전세자금대출 보증을 청년·서민·취약계층에만 한정하여 제공
  - 현재 전세자금대출 보증은 무제한적으로 제공되고 있어 금융기관들이 무위험·저위험으로 대출을 빠르게 늘리고 있음
  - 전세자금대출의 리스크 관리를 기본적으로 시장에 맡기고, 보증기관은 청년·서민·취약계층(연령, 소득, 자산 등으로 제한)을 중심으로 보증을 제공
  - 보증대상이 축소되면서 중산층의 전세자금대출 금리가 상승하고 이에 따라 전세자금대출 증가세 둔화 등을 기대할 수 있음

○ **[매매반복 시 양도세 비과세 제한]** 주택 매매가 잦을 경우 양도세 비과세(현 9억원 이하 비과세)를 제한

- 일정기간 동안 양도세 비과세를 받을 수 있는 횟수를 제한함으로써 단기 투기수요를 차단하는 효과 기대
  - 현행은 2년보유 또는 거주 주택을 매각 시 9억원 이하 부분에 대해서 양도세가 비과세됨에 따라 일부지역의 경우 과도한 주거 이동 및 투기수단으로 활용
  - 예시) 주택 매각 시 양도세 비과세가 발생하는 시점을 포함하여 8년내 2회에 한해 비과세

○ **[1주택자도 양도세 비과세 요건에 거주기간 추가]** 1주택자의 양도세 비과세 요건을 보유 2년, 조정대상 지역 거주 2년에서 → 전국 거주 2년으로 의무화

- 실거주 중심의 주택 문화 정책을 위해 양도세 비과세 조건을 강화할 필요가 있으며, 조정대상지역이 아닌 전국을 대상으로 확대할 필요

- 실제 정부에서 신속하게 조정대상지역을 지정하고는 있으나 기본적으로 주택가격 상승 후에 지정할 수 밖에 없는 구조이며, 실제 지정 후에도 인근 지역의 소위 '풍선 효과'가 발생

○ **[초기 분양계약금 비중 상향]** 아파트 분양 계약금 비중 상향을 통해 무리한 주택 투자 및 레버리지를 활용한 투자수익 차단

- 아파트 분양에 대한 계약금 비중을 10% 이상으로 의무화하거나, 강화 기준 대상을 유주택자로 하는 방안 등을 적용 가능

○ **[외국인 부동산 소유 규제 강화]** 외국인이 투자용으로 국내 주택을 매입 시 규제를 강화

- 국내 주택시장 내 투기수요 차단 및 자국민 주거안정 차원에서 비거주 외국인에 대해 투기성 주택 취득에 대한 규제를 점검
  - 국내 주택시장의 경우 전세제도로 인해 갭투자가 용이한 상황. 비거주 외국인의 투자용 주택매입에 대해 규제를 강화할 필요
  - 2015년 이후 외국인의 건축물 거래 건수는 빠르게 증가. 특히 전체 거래 물량의 70% 이상이 서울 및 경기지역에 집중
  - 1998.6월 이후 외국인은 허가구역을 제외하고 내국인과 차별없이 신고만으로 취득 가능
- 비거주 외국인이 국내 주택을 매입 시 취득세를 중과(20%)하고 양도세를 중과(다주택자 중과세 적용)함으로써 투자성 자본 유입을 차단
  - 한편 해외의 경우에도 외국인 부동산거래 규제조치가 국제법상 상호주의 원칙저해라는 논란도 존재함에 따라 도입에 있어 신중한 고민이 요구
  - 실거주 여부(1년중 수개월 이상 체류)에 따라 세율 조정 등의 방법 모색 가능

■ **[다주택자 임대소득 과세 강화 및 매매 유도] 임대소득에 대한 철저한 과세와 함께 다양한 방안을 통해 다주택자 매물을 유도**

○ **[다주택자 간주임대료 혜택 축소]** 현재 2주택자의 전세보증금에 대한 비과세 혜택을 폐지, 다주택자에 대한 일관된 과세 방향 강화

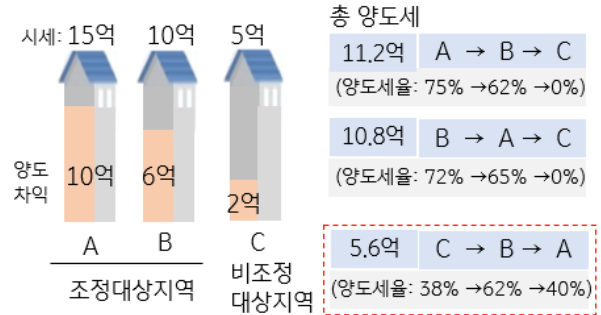
- 모든 다주택자의 임대소득에 대한 세제 형평성 차원에서 2주택자의 보증금에 대해서도 과세
  - 전세보증금은 다주택자들의 갭투자 수단으로 활용. 하지만 월세에 대해서는 과세하는 반면 2주택자 전세보증금은 과세하고 있지 않아 과세 형평성에도 어긋남

○ [다주택자 비과세 주택 지정 가능토록 조정] 다주택자가 순차적으로 보유 주택 매각 시 비과세 1주택을 사전에 지정 가능하도록 조정

- 주택매매거래의 상당부분은 기존주택 매입으로 다주택자들이 보유 주택을 매매시장에 내놓을 수 있는 방안이 필요
  - 다주택자는 양도세 중과를 피하기 위해 시세 차익이 큰 조정대상 내 주택을 마지막에 매각할 수 밖에 없는 상황
- 다주택자가 양도세 비과세 혜택을 받는 주택을 순서에 상관없이 지정하게 하면, 조정지역 내 주택을 먼저 매각하도록 하는 효과를 거둘 수 있을 것으로 기대

[그림 15] 다주택자 보유주택 매각시 순서별 양도세

3주택자: 모두 매각해야할 경우, 매각 순서에 따른 양도세



주: 마지막 주택은 2년거주후 매각으로 가정

자료: KB경영연구소

### (3) 임차시장 안정화

[표 11] 임차시장 안정화를 위한 정책

임차시장 보증 개선	임대주택시장 개선
① 전세보증금반환 보증 개선: 매매전세비 일정비율 초과시 임대인의 전세반환보증 가입 의무화. 보증료 납부 개선 ② 임대보증금 보증보험 개선: 매매전세비 70% 이상 등인 경우 의무 가입 ③ 보증제도 일원화 ④ 전월세 상한제 보완	① 공공임대주택의 품질 개선 및 대상 확대를 통한 인식 개선 ② 민간임대주택 사업자 제도 개편 ③ 금융권 임대주택시장 진입 고려: 주택가격 하락 시 완충 장치 마련

자료: KB경영연구소

#### ■ 전세보증 보험 활성화

- [전세보증금반환 보증 개선] 임대보증금 안정성확보를 위해 전세금반환보증제도 개선 필요
  - 필수가입대상 선정: 매매전세비가 일정비율(70%)를 초과하는 경우에는 임대인이 전세금반환보증의 가입을 의무화
  - 임차인이 원하는 경우 적극적 가입 지원: 임차인이 리스크 헤지를 위해 가입을 원하는 경우 가입이 반려되지 않도록 적극적인 지원이 필요
  - 보증료의 납부방법 개선: 필수가입대상을 선정하는 경우에는 임대인과 임차인이 나눠서 부담

- 일부 필수가입대상인 경우 임대보증금보증 제도의 납부 비율을 준용하여 임대인(75%)과 임차인(25%)이 나눠서 부담하도록 개선

○ [임대보증금 보증보험 개선] 시장내 불만을 다소 경감시켜 단계적 보증 강화의 기반 마련

- 임대사업자가 아닌 경우에도 보증금 반환 리스크가 있는 전세/매매 비율 70% 이상 가구이나 선순위 채권과 임대보증금 합이 주택가격을 넘어서는 경우도 가입이 가능하도록 보완
- 비아파트의 경우 전세가격이 높고, 선순위 채권과 임대보증금 합이 주택가격을 넘어서는 경우가 많아 일부 보완 필요

○ [보증제도 일원화] 단계적으로 보증 제도의 일원화 및 의무화 추진

- 동일한 보증의 목적으로 이원화(임대보증금보증과 전세금반환보증)되어 있는 제도를 통합할 수 있으며, 전체 주택임대시장의 안정을 위해 의무화 필요성 존재
- 임대사업자로부터 주택을 임차하거나(임대보증금보증 의무) 전세금반환보증을 임차인이 직접 가입한 경우를 제외하고는 여전히 임차인의 임대보증금 반환 리스크는 존재
- 사회보장 측면에서 두가지 제도를 통합하여 임차인의 임대보증금을 보호하는 정책적 장치 마련 검토가 필요
- 보증제도 의무화에 따른 부담 발생에 대해 초기 수년간 소득공제를 통한 지원 방안 검토
- 임대인 및 임차인 모두에게 일정 금액 또는 비율에 대해 소득 공제를 허용

○ [전월세 상한제 보완] 전월세 가격 상승률 조정 및 규제 예외 지역 검토 필요

- 임대차법이 이미 시행된 이상 이에 따른 부작용 및 정착 기간은 상당기간 필요해 보임. 따라서 부작용을 최대한 완화하기 위한 정책적 보완 필요
- 전월세 상한제는 과도한 임대료 상승으로부터 세입자를 보호한다는 점에서 의미가 있으나 투자 억제를 위한 수단으로 인식되는 것은 바람직하지 않음
- 현재 4년간 5%의 인상은 국내 시장에서 과도하게 낮으며 결과적으로 이에 따른 부작용으로 인해 정책 효과가 제한적(독일의 경우 3년간 15~20%)
- 전월세 상한제 예외 지역 선정: 신규 분양 지역 등 전월세 상한제로 인해 시장가격과의 괴리가 큰 지역들에 대해 전월세 상한제 예외(또는 유예) 지역으로 지정

■ (임대주택) 공공임대주택 품질 및 인식 개선, 민간임대주택 사업자 제도 개편

- [공공임대주택의 품질 개선 및 대상 확대를 통한 인식 개선] 공공임대주택에 대한 질적인 개선을 통해 사회적 인식 개선 필요

- 현재의 우리나라 공공임대주택의 경우 대부분 소형 평수이며, 대부분 저소득층을 위한 공급에 초점을 맞춰 공공임대주택에 거주 자격을 맞추기 어렵거나 거주 자체를 기피하기도 함
- 장기적인 관점에서 공공임대주택의 개념이 단순히 저소득층을 위한 주택이 아닌 국민의 주거 보조를 위한 공공임대주택으로 확대될 수 있도록 개선
  - 양적인 확대에 맞춰 다양한 수요가 거주 가능하도록 대상 분석 및 확대를 통해 공공임대주택에 대한 큰 틀의 재정비 필요

○ **[민간임대주택 사업자 제도 개편]** 일정 호수 이상의 주택을 보유한 경우 등록을 의무화하며, 보유세 할인 및 금융지원 증가를 통한 효율적인 제도 운영

- 일정 호수 이상의 주택을 보유한 경우 임대사업자 등록을 의무화를 통한 임대시장의 제도권 편입 및 혼란 최소화
  - 현재는 임대사업자 등록에 대한 강행 규정은 없는 상황으로 동일하게 주택을 보유한 경우에도 임대사업자 등록 여부에 따라 다양한 제도적인 규제 및 내용이 상이하여 혼란 존재
  - 일정 호수(예를 들어 3채) 이상을 매수할 경우 임대사업자 등록을 의무화할 경우 주택을 단순히 거래의 수단으로 사용하는 것이 아닌 거주 또는 임대의 수단으로만 사용 가능
  - 또한 전체 주택의 60% 이상을 차지하는 아파트의 장기임대는 여전히 임대시장에서 주거 안정의 역할을 할 수 있을 것으로 판단됨에 따라 민간임대주택사업자 제도의 의무화 이후 민간임대주택사업 중 아파트(장기)의 부활을 고려해볼 필요성 존재
- 장기임대사업 유지를 위해 비용 절감(세제 및 금융지원)을 통해 안정적인 임대 공급 유도
  - 전월세 상한제, 계약갱신청구권 등으로 인해 임대주택이 아닌 경우에도 이전보다 향상된 안정적인 주거 보장이 가능
  - 재산세의 경우 임대기간에 따라 단계적으로 할인폭 증가(예시 1년 10% -> 10년 100%)하며, 종합부동산세의 경우 조건없이 합산 배제 적용
  - 또한 장기적인 임대주택의 양호한 거주환경을 유지하기 위해 정부의 지원을 강화하여 유지 관리 비용에 대한 부담을 완화
  - 단, 일정 주택수(예를 들어 10채 이하)를 보유한 경우 또는 초고가주택(예를 들어 15억)이 아닌 경우에만 제공. 과도하게 많은 주택을 보유한 경우 임차인의 리스크 방지가 필요하며, 초고가주택의 경우 안정적인 임대시장이라는 목적과 부합하지 않을 수 있음

○ **[금융권 임대주택시장 진입 고려]** 주택시장 침체 시, 금융권이 주택을 매입하여 임대주택으로 활용하거나 향후 공급차원에서 pool로 활용하는 등 주택시장 내 완충장치 역할

- 과거 금융위기 당시 국내외 경제위기로 유동성 하락과 함께 주택시장 위축으로 이어진 사례. 당시 하우스푸어 및 갭통전세 등 주택관련 이슈 부각
- 주택시장 침체 시 자금력을 가진 금융권이 주택을 매입하여 임대주택으로 활용하거나 향후 주택시장 회복 시 공급할 수 있는 pool로 활용하는 등 사회에 기여하는 방안 고려
  - 부동산신탁 및 SPC 등을 활용, 주택을 매입하여 임대주택으로 활용 가능
- 단, 양도차익에 대해서는 세금 부담을 높여 시세차익을 위한 투자는 제한

#### (4) 안정적 공급체계 마련

[표 12] 안정적 공급체계 마련을 위한 정책

주택공급 대응체계 마련
① 정비사업 규제 개선 등을 통한 주택공급 확대: 노후화에 대비한 정비사업 로드맵 수립, 재건축 규제개선 등
② 강남권 대체 주거지 마련
③ 역세권 전세주택 고밀화

자료: KB경영연구소

#### ■ (주택공급) 필요한 곳에 우선 공급할 수 있는 대응체계 마련

○ [정비사업 규제 개선 등을 통한 주택공급 확대] 안정적 정비사업 로드맵 수립 및 재건축 규제개선 필요

- [주택 노후화에 대비한 안정적인 정비사업 로드맵 수립] 주택 노후화에 대비한 민간정비사업의 안정적 정비사업 로드맵 수립. 추가 인센티브 제공을 통해 공공정비사업의 성공적인 사례를 만들 필요성 존재
  - 정비사업의 경우 주택 준공연도, 사업가능 대상지 등 미리 계획을 수립할 다양한 정보가 존재하기 때문에 주택시장의 안정화를 위한 정책의 규제수단보다는 국가 차원에서 정비사업 로드맵을 수립 후 장기적으로 안정적인 사업 진행이 필요
  - 추가 인센티브 제공을 통해 성공적인 사례를 만들어 공공주도 정비사업의 상징성 확보
  - 공공 정비사업 추진 지역의 대폭적인 규제 완화 등 지원 강화로 성공적인 공공 정비사업의 롤모델을 확보하여 공공 정비사업에 대한 시장의 해소가 가장 중요
- 재초환금액의 부담완화 등 규제 개선 및 사업의 전문성 확보를 통한 안정적, 효율적 재건축 사업 추진
  - 개시 시점 및 부과율 변경을 통한 수요자의 부담을 완화하여 제도의 효율적인 운영을 도모
  - (개시시점 변경) 현재 개시 시점인 추진위원회 최초 승인일(10년 초과시 10년 이전 시점)



- 을 변경(예를 들어 조합설립인가 또는 관리처분계획 등)하여 부담금을 완화할 수 있음
- (부과율 변경) 10~50%의 부과율을 인하하여 부담금 완화. 특히 강남권의 경우 대부분 50%를 적용받는 상황에서 부과율 인하를 통한 사업추진 유인 가능
- 추가로 안전진단 등 강화된 재건축 규제 일부 완화의 필요성 존재. 규제완화는 사업 진행의 일부 동력을 제공하여 장기적인 정비사업 로드맵을 꾸려나갈 수 있을 것으로 예상
- 재건축사업 진행의 전문성 확보 필요. 조합장 자격요건을 강화하거나 정비사업전문관리업자의 역할을 강화
- 수요가 집중된 서울의 경우 정비사업보다는 그린벨트 해제를 통한 주택공급을 고려
  - 서울과 같이 주택난이 심한 지역의 경우 정비사업을 통한 공급보다는 일부 그린벨트 해제를 통한 대규모 택지개발을 통한 공급이 효과적일 수 있음
  - 대규모 택지개발의 경우 공급되는 모든 주택이 순증의 효과를 가져올 수 있기 때문에 공급이 부족한 서울에서 정비사업보다 더 효율적
  - 과거 서울에 저가 아파트의 대량 공급(보급자리주택)이 주택가격 안정화에 일부 영향을 주었기 때문에 최근과 같이 주택시장이 불안한 상황에서 그린벨트 해제를 통해 단기간에 저가 아파트의 대규모 공급이 이루어질 경우 주택시장은 더욱 빠른 속도로 안정화될 수 있음
  - 또한 서울 강남권 등 주요 노후화 지역의 단계적인 정비사업 진행 시 지속적으로 발생할 수 있는 이주 수요를 흡수할 수 있는 그린벨트 일시 해제를 활용한 임대주택의 공급을 통해 정비사업 진행 시 발생할 수 있는 많은 이주수요를 흡수하여 정비사업을 지속적이며 안정적인 사업 가능

[그림 16] 서울시 자치구별 그린벨트 현황



자료: 국토교통부, 연합뉴스

- [강남권 대체 주거지 마련] 서울 내 주요 입지에 주택시장 불안정의 근원으로 지적되는 강남의 수요(교육, 교통, 기업 등)를 분산시킬 수 있는 ‘수요특화지역(가칭)’을 조성하여 수요



를 다양하게 분산

- 안정적인 정비사업 로드맵을 통한 강남권의 지속적 공급 확대
- 서울 내 주요 지역에 강남을 대체할 수 있는 도시를 조성하여 수요 집중 억제

- 용산, 여의도, 목동 등 서울 내 주요 지역에 강남권의 다양한 수요를 분산시킬 수 있는 ‘수요특화지역’을 조성

- 강남권에 집중된 많은 수요(교육, 교통, 기업, 상징성 등)를 서울 내 주요 지역으로 분산
- 또한 스마트도시, ESG친환경도시 등 기존과는 차별화된 도시의 요소를 부각시켜 강남 이외의 지역에 도입하여 해당 지역에 대한 새로운 수요를 창출할 수 있는 방안이 필요

- 수요특화지역 도입 초기 투기 수요 집중 등에 따른 과열에 대비해 토지거래허가구역 등과 같은 보완 조치 마련

○ [역세권 전세주택 고밀화] 도심 유희부지 및 광역교통 인접지에 고밀도로 전세주택 공급

- 도심지내 역세권 부지 등에 공공임대주택을 고밀도로 건설
- 도심뿐 아니라 범위를 확대하여 수도권까지 GTX 주요 노선의 역사 주변 등 광역교통의 요충지 인근지역에 고밀도로 전세 주택을 건설 필요

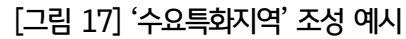
(5) 중장기 주택시장 관리방안 마련

[표 13] 중장기 주택시장 관리방안을 위한 정책

조세부담 기준 개편	중장기 제도 개편
① 종부세와 재산세 통합 등 세제 체계 개편	① 주택공급의 장기적인 방향 제시
② 실거래가 대비 일정비율로 공시가격 추정	② 분양가상한제 지역의 채권입찰제 도입
③ 과세부와 시점기준이 아닌 보유기간별로 세금 부과	③ 청약 가점제도 개선

자료: KB경영연구소

■ (조세부담 기준 개편) 주택시장 변화에 대응하여 중장기적으로 과세기준을 현실화



자료: KB경영연구소

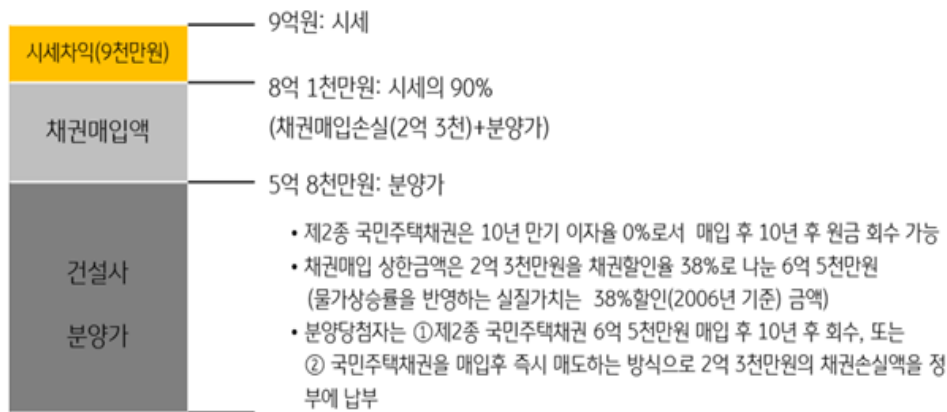
- **[종부세와 재산세 통합 등 세제 체계 개편]** 특정 집단을 대상으로 과세하는 것보다 넓은 과세표준에 낮은 세율을 적용함으로써 세제 형평성 확보
  - 종부세는 장기적으로 재산세에 통합하고 입법화하여, 지속성이 유지되도록 안전장치 마련
    - 다만, 통합시 수도권으로 재원이 집중될 수 있기 때문에 교부금 제도 개편도 함께 논의
- **[실거래가 대비 일정비율로 공시가격 추정]** 공시가격은 형평성 있게 추정하되 세제체계를 누진적으로 설계해야 함
  - 가격대별 공시가격 현실화율 차등정책은 형평성 측면에서 불합리, 실거래가 대비 일정비율로 공시가격을 추정함으로써 공정성 확보할 필요
  - 한편 현재 과세표준은 공시가격에 공정시장가액 비율을 곱해서 산정하는데, 2단계에 걸쳐 비율 적용. 실제 실거래가를 기준 대비 일정비율을 과세표준으로 결정할 필요
    - 공시가격 자체를 과세표준으로 삼고 실거래가 대비 일정비율을 적용하여 공시가격으로 추정하고 이를 과세표준으로 활용
- **[과세부과 시점기준이 아닌 보유기간별로 세금 부과]** 현 재산세 부과일 기준이 아닌 보유기간별 일할 계산이 필요
  - 현재 재산세는 6.1일에 주택을 보유 시 기준으로 부과되는데, 시스템 정비를 통해 보유기간별 일할 계산하여 부과세를 부과할 필요
  - 보유 주택수 변화가 있을시 자진신고를 통해 세금을 납부하며, 추후 전산 시스템에서 맞지 않을 경우 패널티 부과

## ■ (중장기 제도 개편) 주택공급의 장기적 방향을 제시하고, 청약제도 및 투기수요 방지를 위한 중장기 방향을 정립

- **[주택공급의 장기적 방향 제시]** 주택의 양적인 증대와 함께 장기적인 공급 방향 제시
  - 주택공급의 불확실성이 증가한 상황에서 정권의 영향을 배제한 명확한 공급 시그널 제시
  - 주택공급의 경우 단기간, 일회성보다는 장기간 지속적인 방향으로 추진하는 것이 중요
    - 수요자가 체감할 수 있는 장기적인 공급에 대한 계획을 명확히 제시해줌으로써 주택에 대한 불안심리 감소와 함께 실질적인 안정적 공급정책을 추진하는 것이 중요
  - 수요 예측을 기반으로 지역별 차등 공급을 통해 수요와 공급의 균형을 유지
    - 중장기적인 공급계획에 맞춰서 보다 세밀한 수요 예측을 통한 공급이 필요

- 공급량의 경우 크게 공급주체별 공공임대/공공분양/민간임대/민간분양으로 나뉘어져 있기 때문에 단순히 합계가 아닌 해당 섹터에 필요한 수요에 대한 보다 세밀한 예측이 필요
- [분양가상한제 지역의 채권입찰제 도입] 분양시장의 과열양상을 억제할 수 있으며, 시세차익을 정부가 환수하여 향후 임대 아파트 등 공공목적 자금으로 활용 가능
  - 채권입찰제를 통해 ‘로또청약’에 대한 기대감을 낮추고, 청약시장에 참여하는 투자수요를 감소시켜 분양시장을 안정시킬 수 있다는 점에서 효과 기대
    - 분양가상한제 시행 이후 안정화되지 않은 주택가격으로 인해 발생하고 있는 지나친 ‘불로소득’을 채권입찰제를 통해 분양시장 과열을 진정시킬 수 있으며, 기존 분양가와 시세차익은 국민주택채권 형태로 환수하여 주거안정을 위한 재원으로 활용 가능
  - 채권입찰제에 대한 우려도 있으나 예상보다 크지 않을 것으로 보이며, 채권입찰제 도입과는 별개로 이미 나타나는 문제점도 상당한 수준
    - 전매제한, 실거주 기간 등의 규제가 확대된 시점에서 분양시장이 빠르게 안정될 수 있음
    - 다만, 수요자의 자금마련 부담을 완화시킬 수 있는 방법들의 제도 보완이 필요

[그림 18] 판교 아파트(44평형) 채권입찰제 적용 사례(2006년 기준)



자료: KB경영연구소

- [청약 가점제도 개선] 청약가점 항목을 일부 변경하고 가점제 비율을 조정하여 실수요자의 판단 기준 명확화 및 청약 기회를 다양한 세대에게 제공
  - 가점제 비율 축소를 통한 다양한 세대에게 청약 기회 제공
    - 추첨제 비율을 현재보다 확대(규제 전 85㎡ 이하 추첨제 25% 수준)하여 청약가점이 낮은 세대에도 청약의 기회를 제공할 필요성 존재
    - 단, 추첨 선정의 경우 1주택자보다 무주택자에게 높은 비율을 제공한 것과 같이 가점이 높은 사람에게 더 높은 확률을 차등 제공함으로써 가점이 높은 사람의 반발 최소화