

주택거래 정상화로 서민 생활안정 도모

- 정부, 5.10 '주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안' 발표 -



정부는 지난 5월 10일 주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안을 발표했다.

정부는 지난 5월 10일 '주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안'을 발표했다. 이번 지원방안은 주택시장 과열기에 도입했던 규제들을 정상화해 시장기능이 원활히 작동하도록 하는 한편 실수요자들의 내집 마련 지원을 확대하고 중소형 임대주택 공급 등 서민 주거안정을 강화하는 것이 핵심이다.

여기에는 △강남 3구에 적용되던 투기지역 지정 해제 △일반공공택지내 분양권 전매제한 기간 2년으로 단축 △민영주택 재당첨 제한 사실상 전면 폐지 △양도세 비과세 대상 주택보유기간 2년으로 단축 △2년 미만 보유주택에 부과하던 중과세 세율 부담 완화 등이 포함됐다. 또 자금지원과 중소 임대주택 공급확대를 위해 △우대금리 보금자리론 지원대상 및 한도 확대 △생애최초 주택구입자금 확대 △동일인 대출보증 한도 증액 △세대구분형 아파트 적용 범위 확대 △2~3인용 도시형생활주택에 대한 주택기금 지원한도 증액 △1대1 재건축 주택규모 제한 완화 등도 담겼다.

그러나 이번 대책에는 건설·부동산시장이 고대했던 DTI 규제 완화 방안은 가계부채 증가에 대한 우려 때문에, 취득세 추가 감면 조치는 지방자치단체 재정난에 대한 우려 때문에 포함되지 않았다.

[편집자 주]

5 · 10 부동산 대책 주요내용

1 과도한 규제 정상화

정부는 주택가격이 안정되고 거래부진이 지속되는 등 투기요인이 크지 않다는 점을 감안하여 강남 3구에 지정된 주택 투기지역과 주택거래신고지역 해제(투기과열지구는 '11년말 해제)를 추진키로 했다. 투기지역이 해제되면 LTV·DTI가 서울 여타 지역과 동일하게 적용(40→50%)되고, 3주택자에 대한 양도세 가산세율(10%p)이 적용되지 않으며

생애최초 구입자금도 지원받을 수 있게 된다. 또한 주택거래신고지역이 해제되면 계약 후 신고의무기간도 일반지역과 동일하게 15일내에서 60일내로 완화되고, 임대사업자가 임대사업용 주택을 구입하는 경우 취득세 감면혜택(임대사업용 60㎡ 이하 취득세 면제, 60~85㎡ 이하 25% 감면)도 적용받을 수 있게 된다.

수도권 공공택지와 개발제한구역 해제지구의 분양권 전매제한 기간을 완화(주택법시행령 개정)하고, 보금자리주택 거주무기기간도 인근지역과 시세 차익이 적은 지역은 합리적인 수준으로 완화(보금자리법 시행령 개정)하기로 했다.

구분	전매제한				보금자리주택 거주무기기간
	현행		개선		
일반공공택지 (85㎡ 이하)	3년		1년		-
GB해제 공공택지 (85㎡ 이하)	인근시세 70% 미만	민영주택 7년 보금자리 10년	70% 미만	민영 5년 보금 8년	- 5년→5년
	인근시세 70% 이상	민영주택 5년 보금자리 7년	70~85%미만	민영 3년 보금 6년	- 5년→3년
			85% 이상	민영 2년 보금 4년	- 5년→1년

*수도권 공공택지 85㎡초과(1년) 및 민간택지(1년), 지방(공공택지 1년, 민간택지 제한없음)은 현행 유지

내년 3월말까지 한시적으로 적용이 배제되고 있는 민영주택 재당첨 제한 제도[일정기간(수도권 과밀억제권역 : 85㎡이하 5년, 85㎡초과 3년, 그외 지역 : 85㎡이하 3년, 85㎡초과 1) 동안 다른 분양주택에 재당첨 금지]도 투기과열지구(현재 지정된 지역 없음)를 제외하고는 폐지키로 했다(주택공급규칙 개정).

주택을 단기(2년미만) 보유 후 양도하는 경우에 적용되는 양도세 중과세율 완화를 추진키로 했다(소득세법 개정). 집값 상승기인 '04년에 도입되었으나, 주택가격 안정으로 도입이전으로 환원하는 것이다.

구분	현행	개선
1년 미만	50%	40%
1년 이상~2년 미만	40%	삭제(기본세율 6~38% 적용)

이와 함께, 이미 정부방침으로 확정된 다주택자 양도세 중과[중과세율 : 3주택자 이상(60%세율, '05년시행), 2주택자(50%세율, '07년시행), 현재는 '12년말까지 취득·양도한 주택에 대해서는 중과하지 않고 한시적으로 기본세율(6~38%) 과세] 폐지(소득세법 개정), 분양가상한제 폐지(주택법

개정), 재건축 초과이익 부담금 2년 부과중지(재건축 초과이익환수법 개정)도 적극 추진해 나갈 계획으로, 19대국회 개원후 정부입법으로 관련 법률 개정안을 국회에 제출할 예정이다. 분양가 상한제의 경우 법률 개정 이전에도 실투입비용이 충분히 반영될 수 있도록 택지비·건축비·가산비를 전면 재검토하여 정비해 나갈 계획이다(분양가산정규칙 개정).

2 실수요자의 주택구입여건 개선

무주택자에게 지원되는 주택금융공사의 우대형Ⅱ 보금자리론(금년 1.5조원 한도)의 지원대상(부부합산 소득 4,500→5,000만원 이하, 대상주

택 3→6억원 이하)과 한도(1→2억원)를 대폭 확대하여 실수요자의 내집 마련 지원을 강화할 계획이다(주택금융공사 내규 개정). 지원금리도 생애최초 주택구입자금(4.2%) 수준으로 기인하(우대형Ⅱ 최저금리 4.2%)되어 앞으로는 일반 무주택자의 경우에도 생애최초 구입자금과 유사한 조건으로 대출을 받을 수 있게 된다.

※ 보금자리론 금리는 기본형·우대형 일률적으로 0.2%p 기인하(5.2)

이와 함께, 국민주택기금에서 생애최초 주택구입자금을 당초 금년중 1조원에서 1.5조원으로 5천억원 추가지원(기금운용계획 변경)하기로 했다.

구분	생애최초 주택구입자금	보금자리론			
		기본형	우대형Ⅰ	우대형Ⅱ	
				현행	개선
소득요건 (부부합산소득)	5,000만원 이하	제한없음	2,500만원 이하	4,500만원이하	5,000만원이하
대상주택	6억원 이하	9억원 이하	3억원 이하	3억원 이하	6억원 이하
금리* (만기)	4.2% (20년 만기)	4.6~4.85% (10~30년)	3.6~4.3% (10~20년)	4.2~4.45% (10~30년)	4.2~4.45% (10~30년)
대출규모	2억원 이내 (주택가격 70%내)	5억원 이내 (주택가격 70%내)	1억원 이내 (주택가격 70%내)	1억원 이내 (주택가격 70%내)	2억원 이내 (주택가격 70%내)

*보금자리론 금리는 0.2%p 기인하(5.2)된 수치임

또한 주택금융공사의 동일인 대출보증 한도도 현행 2억원에서 3억원까지 확대하여 서민들의 중도금 이자부담이 완화될 수 있도록 할 계획이다(주택금융공사법 시행령 개정).

* 수분양자에 대한 중도금 보증지원이 확대되어 자금조달 및 금리부담 완화

1세대 1주택자의 양도세 비과세도 현재는 1세대 1주택자가 3년이상 보유한 주택을 양도시 적용되고 있으나, 앞으로는 2년이상 보유한 주택을 양도하는 경우까지 완화할 계획이다. 1세대 1주택자가 이사 등을 위한 주택구입으로 일시적으로 2주택자가 된 경우 현재는 종전주택을 2년안에 처분해야 양도세가 비과세되나, 앞으로는 3년안에 처분하는 경우까지 비과세되도록 할 계획이다(소득세법 시행령 개정).

3 중소형·임대주택 공급 및 재정비사업 활성화 지원

아파트 일부를 별도 구획하여 2세대 이상이 거주할 수 있는 「세대구분형 아파트」의 경우 현재는 85㎡ 초과에만 적용할 수 있으나 앞으로는 85㎡ 이하 규모의 아파트에도 적용할 수 있도록 하고, 별도로 구획하는 면적상한(현행 30㎡이하)도 폐지 하되 주거환경 등을 고려하여 최소구획면적(14㎡ 이상)을 설정할 계획이다(사업승인지침 통보).

아울러, 신축 외에 리모델링시에도 세대구분형으로 리모델링할 수 있도록 관련규정을 명확화하기로 했다. 또한 2~3인용 도시형생활주택 공급 촉진을 위해 30~50㎡의 원룸형에 대한 주택기금 지원한도를 80만원/㎡에서 100만원/㎡으로 상향하고(주택기금 세부지침 개정), 입주민 커뮤니티 활성화를 위해 주민공동생활시설(공동이용 거실, 취사장, 세탁실, 취미활동공간 등)을 설치하는 경우에는 그 면적은 용적률 산정에서 제외키로 했다(건축법시행령 개정).

입주민 선호와 단지특성에 맞는 재건축이 될 수 있도록 1:1 재건축(1:1 재건축은 기존 주택면적의 10% 범위내에서 면적을 증가시키는 재건축 제도로, 용적률 범위내 추가공급되는 세대는 85㎡이하로 건설)에 대한 주택규모 제한도 합리적으로 개선해 나갈 계획이다. 1:1 재건축시 기존주택의 면적 증가범위(현행 10% 이내)를 확대하고, 기존주택 면적의 축소도 허용(축소 범위는 면적증가 범위와 동일)키로 했다(도정법 시행령 개정). 구체적 면적증감 범위는 소형주택 확보방안 등을 종합적으로 검토하여 전문가 등의 의견을 수렴 후 5월 중으로 확정할 예정이다.

뉴타운지구 내에서 재개발사업에만 적용되던 용적률 인센티브 제도(용적률을 국토계획법상 상한까지 허용하되, 증가된 용적률의 20~50% 이상을

임대주택으로 공급)를 재건축사업까지 확대할 수 있도록 할 계획이다(도축법 개정). 아울러, 뉴타운 기반시설 설치비에 대한 국고지원(금년 850억원) 확대도 지속 추진키로 했다.

이와 함께 택지지구 내 블록형 단독주택 용지[택지를 개별필지가 아닌 블록단위(50세대 미만)로 공급하는 용지로 수요자 선호도와 입지여건에 따라 단독주택·3층이하 공동주택 등을 건축가능]의 블록단위당 세대수 계획변경 시 당초 세대수의 10%에서 20%까지 확대할 수 있도록 했다(블록당 세대수 제한은 50세대이나, 20% 확대시 50세대 초과도 허용, 택지개발업무처리지침 개정).

또한, 블록형 용지내 단독주택 건설시 사업계획승인대상을 20세대 이상(20세대미만 건축허가)에서 30세대 이상(30세대미만 건축허가)으로 완화(주택법 시행령 개정)하여 단독주택 수요자의 다양한 선호에 맞게 주택건설이 가능하도록 할 계획이다.

기대효과

정부는 이번 대책 시행으로 시장과열기에 도입된 과도한 시장규제가 정상화됨으로써 주택거래가 시장기능에 따라 원활하게 이루어질 수 있을 것으로 보고, 주택거래가 회복될 경우 전월세시장 안정에도 도움을 줄 수 있을 것으로 기대하고 있다. 또한, 도시내 다양한 규모·유형의 주택공급 확대와 재정비사업의 원활한 추진에도 기여할 수 있을 것으로 보고 있다.

정부는 시행령 개정 등 후속조치를 최대한 신속히 추진하고, 법률 개정이 필요한 사항도 국회협조를 통해 조속히 추진해 나갈 계획이다. 

