



# 규제 완화해 공급 확대… 5년 동안 250만 가구 대출한도 풀고 세부담 줄여 부동산 시장 정상화

## 부동산 대전환 예고

주택정책 운용서 금리인상 큰 변수 종합부동산세 체계 손질… 부담↓ 세제개편 두고 여야·계층 충돌 예상 LTV비율 상향… 규제 완화에 무게

윤석열정부 출범으로 부동산정책에 큰 변화가 예상된다.

최근 인수위는 부동산 부문 과제와 해법을 내놨다. 그 내용은 크게 공급, 세제, 금융 등 3개 부문으로 주택 공급 확대 및 사전 청약 개선, 부동산세제 개편, 대출규제 완화 등 주택금융제도 개선, 주거복지 지원 등을 포함하고 있다.

하지만 해법에 있어서 여야·계층 간 합의 조정, 시기·장소, 우선 순위 결정 등 구체적인 방안이 나오지 않아 상당한 진통이 예상된다. 게다가 주택정책 운용에서 금리인상 가능성성이 가장 큰 변수로 등장한 상황이다.

우선 공급과 관련, 윤 정부는 5년 동안 250만 가구 공급을 제시하고 있다. 이는 문재인정부의 205만 가구 공급보다 45만 가구가 늘어난 수치다. 당장 정부는 3기 신도시 사전청약 계획물량을 올해 분 7만 가구에서 규모를 더 늘릴 계획이다. 그러나 사전청약 공급 예정 물량의 공급 시기와 지역은 구체적으로 나오지 않은 상태다. 3기 신도시 예정지 보상 및 철거, 지구단위계획 등 각종 인허가 절차를 앞당겨야 하는 문제를 안고 있다. 전문가들은 공급 목표를 달성하

기 위해 가용택지 확보 방안도 나와야 한다고 지적한다.

정부는 도심공급 확대를 위해 재건축·재개발 등 도시정비사업 촉진, 역세권 용적률 완화 등의 방안을 내놓고 있다. 최근 대통령 인수위에서는 분양가상한제, 재건축 부담금, 안전진단 등 정비사업 관련 제도 개선으로 도심 주택 공급을 촉진하고 1기 신도시 특별법을 제정, 10만 가구 이상의 주택을 공급하겠다고 밝힌 바 있다. 가장 시급한 문제는 정비 시기 조정 등이다. 자칫 전세난을 촉발시켜 시장 불안요인으로 작용할 수 있다는 지적이다.

세제와 관련해선 종합부동산세 체계를 개편, 세부담을 낮출 방침이다. 종부세 완화를 위해 공시가격, 공정시장가액비율 조정, 1세대 1주택 고령자 납부 유예 등을 도입하고 다주택자에 대한 중과세 양도소득세를 개편한다는 것이다. 이 같이 양도세 중과를 한시적으로 유예하고 부동산세제 종합개편 과정에서 다주택자 중과세 정책을 재검토할 계획이다.

더불어 서민 주거비에 대한 세제지원 방안으로 월세 세액공제율 조정, 주택임차자금 상환액 소득공제 한도를 확대하기로 했다. 취득세는 생애 최초로 구입한 주택은 감면을 확대하고 다주택자 중과 또한 완화할 방침이다. 세제 개편을 둘러싼 여야·계층 간 충돌이 예상되는 대목이다.

시장 전문가들은 “세제 완화는 다주택자에게 유리한 측면이 있는 만큼 주택 구입 심리를 자극, 가수요를 발생시킬 수 있다”고 지적한다. 또한 세제를

둘러싼 국민적 합의가 요구된다는 의견이다.

금융과 관련, 대출 규제 완화에 무게가 실리고 있다. 특히 생애최초 주택구입이 아닌 가구에 대해 주택담보대출비율(LTV)의 최대상한 비율을 지역과 상관없이 최대 70%까지 올릴 방침이다. 현행 투기지역과 투기과열지구의 경우

LTV비율(현재 최대 40%)을 상향시킬 계획이다. 조정대상지역의 경우도 현행

LTV 50%인 상한을 70%로, 생애최초 주택 구매 가구는 80%까지 높일 계획이다.

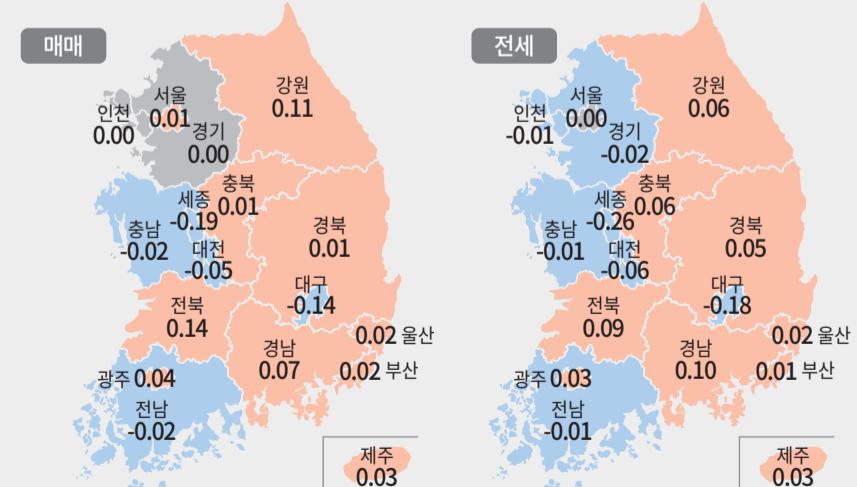
이 부분은 총부채원리금상환비율(DSR)의 조정 방안이 마련돼야 할 부분이다. DSR의 경우 정부내에서도 미래·장

래소득 반영을 적극 검토해야 한다는 목소리도 있다.

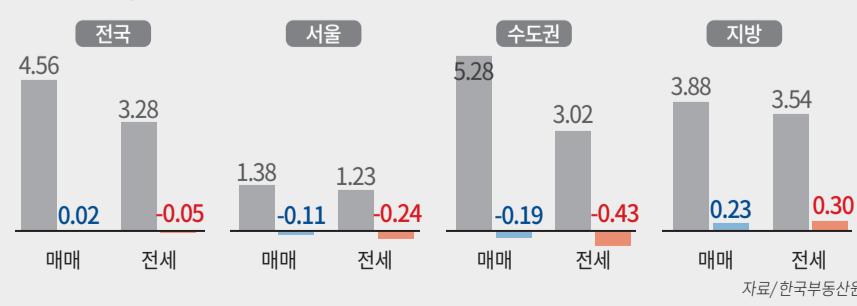
박원갑 KB국민은행 수석전문위원은 “그간 저금리 기조가 주택가격을 상승시킨 측면이 있다”며 “최근 미국 등의 금리 인상이 예상되는 만큼 빗투족이 위축될 수밖에 없다”고 말했다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

## 시도별 아파트 매매·전세가격지수 변동률 단위:%



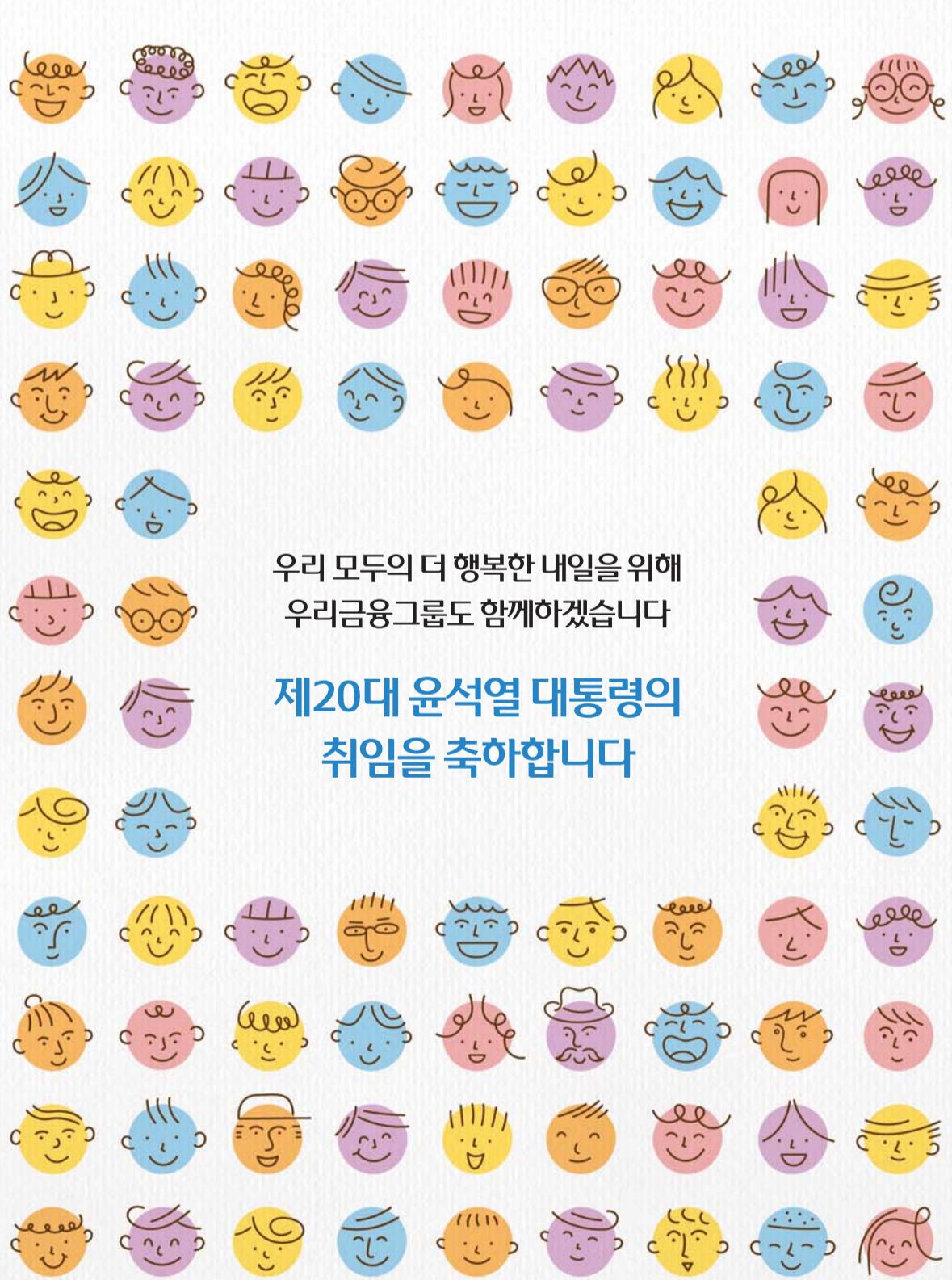
## 전년대비 아파트 가격 변동률 ■ 2021년 ■ 2022년 단위:%



자료/한국부동산원

## 우리금융그룹

### 우리금융그룹



## 우리금융그룹

우리금융지주 우리은행 우리카드 우리금융캐피탈 우리종합금융 우리자산신탁 우리금융저축은행 우리자산운용 우리금융에프앤아이 우리신용정보 우리펀드서비스 우리프라이빗에쿼티자산운용 우리글로벌자산운용 우리에프아이에스 우리금융경영연구소