

부동산

1

공약 개요

1. 시장 안정과 국민 주거수준 향상을 위해 수요에 부응하는 주택을 충분히 공급

- 확실한 주택공급 정책으로 시장 안정시키고, 국민의 주거수준 제고
 - 수요에 부응하는 주택공급에 주력, 더불어 시장 안정을 위해 필요한 경우 공공택지의 단계적 추가개발도 고려
- 5년간 250만 호 이상 공급(수도권 130만 호 이상, 최대 150만 호)
 - 재건축/재개발 47만 호(수도권 30.5만 호) : 정밀안전진단 기준 합리화, 재건축초과이익 부담금 완화, 신속 통합 인허가, 용적률 인센티브 등을 통해 공급물량 20~30% 확대
 - 도심/역세권 복합개발 20만 호(수도권 13만 호) : 도심복합개발 혁신지구 제도를 도입하여 도심지역, 역세권, 준공업지역 등 복합개발
 - 국공유지 및 차량기지 복합개발 18만 호(수도권 14만 호) : 차량기지 및 지상 전철부지, 미활용 국공유지 복합입체화 개발 추진
 - 소규모 정비사업 10만 호(수도권 6.5만 호) : 기반시설 설치, 용적률 인센티브, 인/허가 절차 간소화 등을 통해 소규모로 주택공급
 - 공공택지 142만 호(수도권 74만 호) : 현재 개발 중인 공공택지 및 GTX노선상 역세권 콤팩트시티 건설 추진
 - 기타 13만호(수도권 12만호) : 서울 상생주택, 매입약정 민간개발 등

2. 재개발/재건축/리모델링 활성화

- 재건축 정밀안전진단 기준의 합리적 조정
 - 30년 이상 노후 공동주택 정밀안전진단 면제 추진
 - 구조안전성 가중치 하향, 설비노후도 및 주거환경 가중치 상향 조정
- 재건축 초과이익 환수제 완화

- 부담금 부과 기준 금액 상향, 부과율 인하, 비용 인정 항목 확대, 1주택 장기 보유자 감면, 부담금 납부 이연 허용 등
- 분양가 규제 운영 합리화
 - 토지비용과 건축비, 가산비 산정의 현실화, 이주비, 명도 소송비 등 정비사업의 특성 반영
- 기부채납 운영기준 마련
 - 「도시및주거환경정비법」 규정에 따라 과도한 기반 시설 기부 채납 방지 위해 국토부장관이 작성, 고시
- 사업성 낮은 지역에 대한 공공참여 재개발 추진
 - 지자체는 용도지역 상향을 통해 사업성 확보, 정부는 기반시설 무상양도 및 사업비 지원
- 신속한 리모델링 추진을 위한 법적/제도적 개선
 - 주택법과 별도로 ‘리모델링 추진법’ 제정
 - 안전성 검토 과정에 국토부 산하기관뿐 아니라 민간참여도 확대
 - 리모델링 수직/수평 증축 기준 정비

3. 1기 신도시를 재정비하여 차세대 명품도시로 재탄생시킴

- 1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법 제정, 10만 호 공급 기반 구축
 - 인허가 절차 간소화, 안전진단 제도 규제 완화, 재건축 초과이익 환수제도 완화, 금융지원, 토지 용도 변경 및 용적률 상향, 세입자 이주대책 및 재정착 등 포함
- 1기 신도시에 양질의 주택 10만 호 공급 기반 구축
- 3기 신도시 등에 1기 신도시 재정비를 위한 이주 전용 단지 마련

4. 저층 단독/다가구 주택 정비를 활성화하여 거주환경 수준을 높임

- 소규모주택 정비사업 적극 활용
 - 구역 내 또는 반경 300~400m 이내에 지자체가 주차장을 건설하거나 건설을 지원하여 주차장 부담을 덜어주고, 용적률/높이 제한을 완화하여 7-10층까지 건축 허용

- 국공유지, 소하천 복개, 학교/공원 지하 등을 적극 활용하여 주차장을 제공하고 건축법상 주차장 확보기준으로 인정
- 가로주택 정비사업 시행시 지하층 한 층을 추가하는 비용을 지원하여 인근 주민에게 주차장으로 제공(이용자들은 비용을 부담하고 주차수익은 공유)
- 도로로 구획된 면적뿐 아니라 인접 토지 일부 포함 허용, 용적을 확대, 매입 협의 절차 신속 지원
- 주택도시기금과 문화/체육시설에 주로 사용되는 생활 SOC 지원 재원에서 주차장, 복지시설 등 지원
- 지역 청년들의 소자본 창업지원, 노천카페 등 허용지역 확대

5. 주택임대시장을 정상화하여 임차인의 주거 안정을 강화

- 임대차법 전면 재검토
 - 임대차 3법의 적절한 개정 및 보완 장치 마련 통해 임대차 시장 왜곡 시정, 임차인 권익 보호
- 등록임대사업자 지원제도 재정비
 - 매입임대형 소형 아파트(전용면적 60㎡ 이하) 신규 등록 허용, 종부세 합산과세 배제, 양도소득세 중과세 배제 등 세제 혜택 부여

6. 민간임대주택 활성화로 전월세난 해소

- 세제 및 금융지원 강화로 장기 민간임대주택 시장 활성화
 - 공공택지 민간 배정 택지 물량 일부 민간임대주택 배정
 - 10년 이상 장기임대주택 양도소득세 장기보유공제율을 현행 70%에서 80%로 상향
 - 임대주택 사업자 지원정책 중단 방지를 위한 제도적 장치 마련
- 민간임대주택 일부를 취약계층에 배정

7. 외국인의 투기성 주택거래 규제

- 비거주 외국인 주택거래 허가제를 도입하여 외국인 주택투기 방지
- 외국인 주택거래 자금출처 조사를 내국인과 동일하게 적용해 탈세 및 가상화폐 활용한 환치기 방지

2 구체적 분석(또는 법률적 쟁점)

- 윤석열 당선인의 공약은 현 정권이 과도한 재건축·재개발 규제로 인해 수요가 많은 도심의 주택공급 부족으로 주택가격이 폭등함에 따라 많은 국민들이 고통을 받고 있고, 유주택자는 세금폭탄, 무주택자는 과도한 대출규제로 인하여 내집 마련이 어려워지는 등 주택정책 전반에 대한 국민의 불만이 크다는 점에 출발하고 있습니다.
- 또한 수도권 5개 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)는 이미 첫 입주가 시작된 지 30년이 지나면서 건물이 노후화되고 층간소음과 주차시설 부족 등 불편이 야기되고 있는 것이 현실입니다.
- 한편 저층 주거지역은 재개발, 가로주택정비사업 등이 추진되고 있으나 입지 여건상 한계가 있고, 보상 자원, 수익성 등의 문제로 현 정권의 개발추진 방식으로는 실현 가능성이 매우 낮은 것으로 보입니다.
- 주택임대와 관련하여 시장의 원리를 무시한 임대차법 개정, 다주택자들에 대한 과도한 종과세 등 현 정부의 정책으로 인하여 임차 가구의 주거 안정을 오히려 악화되었고, 동시에 임대인에게 이익도 되지 못하는 상황이 되었습니다.
- 현 정부의 부동산정책 실패로 주택가격이 폭등하였고, 이에 청년, 신혼부부들이 자력으로 내 집을 마련하는 것은 불가능한 상황이 되었습니다.
- 당선인의 부동산 관련 공약은 이와 같은 현 정부의 부동산정책 실패로 인한 문제점을 보완, 해소하기 위한 방안을 제시한 것으로 평가됩니다.

3 향후 전망(또는 대응 방향)

- 당선인의 부동산 관련 공약의 주된 내용은 주택공급 확대와 민간임대주택시장의 활성화라고 볼 수 있습니다.
- 주택공급의 확대를 위해, 재개발/재건축의 사업 요건을 완화하고, 주택임대시장 정상화를 위해 임대차 3법을 전면 재검토하겠다고 하고 있습니다.
- 이와 같은 부동산 관련 공약의 실천 과정에서 관련 입법 논의와 함께 정부 차원의 행정규칙 내지 각종 고시의 제, 개정 작업이 이루어질 것으로 보입니다. 특히 용적율 상향조정 등을 포함한 주택공급정책이나 주택담보대출 규제 완화 등은 국회를 통한 법률 개정을 거치지 아니하고도 실현이 가능하므로, 실제로 추진될 가능성이 매우 높다고 사료됩니다.
- 재개발/재건축의 사업 요건 완화로 인하여 관련 사업이 활발히 진행될 것으로 예상되고, 그에 따라 국내 건설경기 또한 아파트 건설사업 분야에서 활기를 띠 것으로 예상됩니다. 더불어 관련 분쟁이 늘어나는 상황도 조심스럽게 대비하여야 할 것으로 보입니다.

▣ 담당변호사



변호사 강주헌

 02-3479-2388

 joohun.kang@barunlaw.com