

정책 제안서

실수요자 중심의 주거 사다리 복원 및 투기 수요 억제 방안

— 서울시 부동산 정책 제안 —

1. 제안 개요

현재 서울 부동산 시장의 구조적 불안정성을 해소하기 위해 다음의 양대 목표를 설정한다. 첫째, 생애 최초 구매자 등 실수요자에게 진입 장벽을 낮추는 실질적 지원을 제공하고, 둘째, 다주택·단기 시세 차익형 투기 거래에는 누진적 과세를 적용하여 시장 질서를 확립한다. 아울러 도시 내 유희부지를 활용한 공공주택 공급 확대와 주거 환경의 질적 개선을 통해 서울 시민 모두가 안정적으로 거주할 수 있는 기반을 마련하고자 한다.

2. 실수요자 보호 및 지원 확대

① 생애 최초 주택 구매자 금융 지원

- LTV(주택담보대출비율) 완화: 지역과 무관하게 생애 최초 구매 시 최대 90%까지 확대
- 고정금리 정책 모기지 신설: 시중 금리보다 낮은 전용 상품 지원으로 원리금 상환 부담 경감

② 세제 혜택 강화

- 취득세: 주택 가액과 관계없이 생애 최초 구매 시 100% 면제
- 재산세: 초기 정착 지원을 위해 3년간 50% 감면 적용

③ 다주택자 차등 과세 (제안)

보유 주택 수에 따라 누진적 세율을 적용하여 과도한 주택 점유를 방지한다.

구분	현행	개정 제안
1 주택자 (생애 최초)	취득세 부과 / LTV 70~80%	취득세 100% 면제 / LTV 90% / 고정금리 정책대출
2 주택자	기본 보유세율	보유세 1.5~2 배 인상 / 일시적 2 주택 기간 엄격 제한
3 주택 이상	종과세율	종부세 최고세율 / 양도세 중과 / 공제 축소
단기 매매 (3 개월 내)	일반 양도세율	양도소득세 5%p 추가 중과

3. 투기성 거래 정의 및 규제

다음의 행위를 시장 교란 '투기성 거래'로 규정하고 강력히 규제한다.

- 단기 시세 차익형: 주택 취득 후 실거주 없이 단기간 내 매도하는 행위
- 갭투자 과다 점유: 자기자본 비율이 현저히 낮은 상태에서 전세금을 활용해 다수 주택을 매집하는 행위
- 업/다운 계약: 실제 거래가와 다른 계약서를 작성하여 세금을 탈루하는 행위

단기 매매 양도소득세 중과 방안

- 대상: 주택 취득 후 3 개월 이내 매도 시
- 과세: 현행 양도소득세율에 추가 5%p 중과 적용
- 기대효과: 단타 매매를 통한 가격 거품 형성 억제, 투기 세력의 매물 선점 현상 방지

4. 공공주택 공급 확대

① 공공주택 확대

- 수도권 및 역세권 중심으로 공공임대·공공분양 공급 확대
- 청년, 신혼부부, 무주택 서민, 저소득층 우선 공급 원칙 적용

② 서울시 유희부지 활용 (구체적 추진 대상)

철도 부지, 공공기관 이전 부지, 군부대 이전지 등 서울시 내 유희부지를 공공주택 공급에 적극 활용한다.

부지명	위치	추진 방향
성대 야구장 부지	도봉구	공공주택 공급 추진
위례 업무용지	송파구	주택 공급 전환 추진
옛 한국교육개발원 부지	서초구	공공주택 공급 추진
강서구 공공청사 이전 부지	강서구	주거 복합 개발 추진

③ 재개발·재건축 연계

- 공공 참여 조건으로 용적률 상향 대신 공공주택 기부채납 방식 적용
- 민간 재건축에 공공성을 결합하여 공급 효과와 시장 안정화를 동시 달성

5. 주거 환경 질적 개선

① 노후주택 리모델링 지원

- 정부 보조금 + 저금리 리모델링 전용 대출 지원으로 노후 주거지 환경 개선

② 에너지 효율 개선

- 단열재 교체, 창호 개선 비용 지원으로 관리비 절감 및 탄소 저감 효과 동시 달성

③ 층간소음 기준 강화

- 건축 기준 상향을 통한 신규 주택 층간소음 차단 성능 강화
- 분쟁 발생 시 과태료 부과 및 중재 시스템 법제화

④ 공동주택 관리 투명성 강화

- 관리비 세부 내역 투명 공개 의무화
- 입주민 참여 확대를 통한 자치 관리 역량 강화

6. 기대 효과

① 무주택자 내 집 마련 기회 확대	금융·세제 혜택을 통한 실질 구매력 향상으로 생애 최초 주택 마련 접근성 제고
② 부동산 시장 하향 안정화	다주택자 매물 유도를 통한 공급 효과 및 단기 투기 수요 억제로 가격 안정화 기대
③ 공공주택 공급 확충	서울시 유휴부지 활용 및 재개발 연계를 통해 청년·신혼·저소득층 중심 주거 사다리 복원
④ 주거 환경 질적 개선	노후주택 리모델링, 에너지 효율화, 층간소음 기준 강화로 서울 시민의 삶의 질 향상
⑤ 조세 정의 실현	불필요한 다주택 보유에 대한 과세 현실화로 주택의 공공성 회복 및 사회적 형평성 제고

본 제안서는 서울 시민의 주거 안정과 부동산 시장 정상화를 위해 작성되었습니다.