2017 ~ 부동산 정책 기조 : 정책으로 인한 부동산 투기 과열 방지 목적.

건국대학교(2017) 석사 과정 논문에 따르면, **정책 지표(0.364),** 시장 지표(0.226), 경제 지표(0.215), 사회 지표(0.195) 순으로 영향을 받는 것으로 밝혀짐.

구체적으로 들어가면, **정책(금융, 세제)** / 시장(매매, 임대) / 경제(건설경기, 지수) / 사회(소득, 인구)

**세제는 양도세 감면 / 취득세 감면 / 보유세 감면**

**금융은 대출금리 인하 / DTV 규제 완화 / LTV 규제 완화**

\* LTV : 주택을 담보로 돈을 빌릴 때 인정되는 자산 가치의 비율.

ex ) 5억 짜리 주택을 담보로 돈을 빌리고자 하면 3.5억을 빌릴 수 있었는데 2.8억만 빌릴 수 있게 된 것.

\* DTI : 즉 총소득에서 부채의 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율.

ex) 누군가의 연간 소득이 5천만원, DTI를 50%로 설정할 경우에 총 부채의 연간 원리금 상환액이 2500만원을 초과하지 않도록 대출 규모를 제한하는 것.

< 2017년 >

1. 6.19 부동산 대책 (한 줄 요약 : 대출 규제)

**- 청약 조정 대상지역 내 주담대 취급에 필요한 총부채상환비율(DTI)과 담보인정비율(LTV)을 10%씩 강화 => LTV를 70% -> 60%, DTI를 60% -> 50%로 금융 규제 강화**

- 청약 조정 대상지역 추가 선정

=> 청약 규제

- 기존에 분양권 전매가 금지되었던 강남3구와 강동구 외에도 서울 전역에서 민간택지 분양권 전매 금지

- 다운계약서 신고제도 활성화

=> 주택 시장 질서 확립

- 재건축 조합원 주택 공급 수 제한

=> 재건축 규제 강화

2. 8.2 부동산 대책 (한 줄 요약 : 다주택자 규제)

- 부동산 활성화 정도에 따라 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역 신규지정

=> 정부가 인증한 투기 지역들은 부동산계의 핫플레이스가 되어버림..

- 주택청약 1순위 조건 강화, 청약가점제 비중 확대

=> 청약 규제

**- 주택담보대출에 필요한 총부채상환비율(DTI), 담보인정비율(LTV)을 60%(6.19 대책 이전에는 70%)에서 40%로 축소 (금융 규제 강화) => LTV를 60% -> 40%로 축소**

- 재건축 초과 이익 환수제 부활

- 투기과열지구 내 재건축, 재개발 조합원 지위 양도 및 입주권 전매 금지

=> 재건축 재개발 규제

**- 분양권 전매 시 양도소득세율을 40%에서 50%로 증가 (세제 혜택 축소)**

- 서민 실수요자(부부 합산 연소득 7000만원 이하의 무주택자가 6억원 이하의 주택을 구입할 경우)에 대해서는 LTV, DTI를 40%가 아닌 50% 적용

- 민간택지(재개발, 재건축 물량) 분양가 상한제 재시행

3. 9.5 부동산 대책 (한 줄 요약 : 투기 과열 지구 단속)

- 투기 과열 지구 추가 지정

- 집중 모니터링 지역 설정

- 민간택지 분양가상한제 적용요건 개선

4. 10.24 가계 부채 종합 대책 (한 줄 요약 : 거주 목적이 아닌 투자 목적의 부동산 구매 방지)

- LTV, DTI, DSR 기준 변경

- 주담대 중도금 대출 상한선 5억

- 은행 여신 심사 강화

<2018년>

1. 9.13 부동산 종합 대책 (투기 수요 근절, 거주 수요자 보호)

**- 종합 부동산세 인상 및 과세 대상 확대**

- 1주택자 분양 주택 청약 제한

- 부동산 임대사업자 등록 규제

**- 대출 규제**

- 네이버 카페 등 가격 담합 규제

- 공급 확대

- 분양 주택청약 제도 개편

2. 3기 신도시 (양주 옥정, 고양 창릉, 과천, 하남 교산 등)

“이 문제를 근본적으로 해결하려면 결국 **수도권 집값을 잡아야** 하는데, 이미 수십차례 규제 카드를 꺼냈는데도 오히려 **규제에 대한 저항**으로 수도권 내 집값이 폭등한 탓에 추가적인 규제도 여의치 않은 실정이다. “ 라는 의견.

<2019년>

1. 12.16 부동산 대책(투기 수요 대출 규제 강화, 주택 보유 부담 강화)

**- 투기적 대출수요 규제 강화: 부동산 투기 수요 억제를 위해 LTV, DSR,[1] RTI[2] 등의 대출규제를 강화했다. 또한 전세대출을 이용한 갭투자를 방지하기 위해 보증규제 강화, 신규주택 매입 제한 등의 대책이 들어갔다.**

- LTV 강화: 투기지역 및 투기과열지구의 주택담보대출에 대해 시가에 관계 없이 40%의 LTV가 적용(현행) → 가계, 개인사업자, 법인 등 모든 차주의 투기지역, 투기과열지구 주택담보대출에 대하여 시가 9억 원 이하 구간에는 40%, 시가 9억 원 초과 구간에는 20%로 비율을 차등적용(변경)

- 초고가 아파트 주택구입용 주택담보대출 금지: 투기지역 및 투기과열지구의 다주택자는 대출 금지, 1주택자 및 무주택자는 LTV 40% 차등 적용(현행) → 가계, 개인사업자, 법인 등 모든 차주의 투기지역 및 투기과열지구의 시가 15억 원을 초과하는 초고가 아파트를 담보로 한 주택구입용 주택담보대출이 금지(변경)

- DSR 관리 강화: 평균 DSR이 업권 별 평균 목표 이내가 되도록 각 금융회사별 관리(현행) → 투기지역, 투기과열지구의 시가 9억 원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대해서는 차주 단위로 규제 적용. 은행사는 40%의 DSR이 적용되며, 비은행사는 60%(초기) → 40%(2021년말)로 DSR이 하향 조정될 예정

**- 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완: 종합부동산세 세율이 상향 조정되며, 공시가격을 보다 현실화하기로 하였다. 또한 양도소득세 제도를 장기보유자에게 유리하게 보완하겠다고 발표했다.**

- 투명하고 공정한 거래질서 확대: 기존에 발표했던 민간택지 분양가상한제의 적용지역을 확대했으며, 시장거래질서의 조사체계 강화, 공정한 청약질서 확립, 임대등록 제도 보완 등이 발표되었다.

- 실수요자를 위한 공급 확대: 서울 도심 내 공급 및 수도권 30만호 공급 등 기존 사업이 차질 없이 조속히 추진될 수 있도록 하고, 관리처분인가 이후 단계 정비사업 추진, 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도 개선, 준공업단지 관련 제도 개선 등이 발표되었다.

<2020년>

1. 6.17 대책

- 갭투자 및 법인 부동산 투기 규제

- 강남 4개동 [토지거래허가제](https://namu.wiki/w/%ED%86%A0%EC%A7%80%EA%B1%B0%EB%9E%98%ED%97%88%EA%B0%80%EC%A0%9C) 시행

- 재건축 아파트 분양 규제

- 부동산 규제 지역 추가

2. 7.10 대책

**- 다주택자 대상 종부세 중과세율 인상**

**- 양도소득세 세율 인상**

**- 취득세율 인상**

- 서민 실소유자 부담 경감 정책

- 임대 사업자 등록 폐지

3. 8.4 대책

- 공급 확대

- 재개발, 재건축 35층 제한 철폐

- 서울시 내 유휴부지 재개발