

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 1. 6.(수) / 총 3매(본문3)
담당 부서	주택정책과	담당자	·과장 장우철, 사무관 좌명환 ·☎ (044) 201-3324
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

“부동산값 급등, 저금리 아닌 정부 정책 탓” 보도 관련 설명 드립니다

< 관련 보도내용 (국민일보 1.6) >

- ◆ 기준금리 인하 시점인 3, 5월 전후 유의미한 가격 변화가 보이지 않음
- ◆ 6.17대책으로 투자 수요가 서울로 회귀한 규제역역설, 7.10대책으로 서울의 뾰족한 한 채로 갈아타려는 수요확대가 상승의 밑바탕

- 일부 언론의 기준금리 인하(‘20.3월·5월) 후 서울 집값이 즉시 상승하지 않았으므로 금리 인하가 집값 상승의 주요 원인이 아니며, 정부정책 실패가 원인이라는 취지의 보도에 대해 설명 드립니다.

< 금리·유동성 등은 주택 시장과 밀접한 관계가 있습니다 >

- 기준금리는 일반 수요자에 적용되는 시장 금리가 아니라 한은과 시중은행간 거래 등에 적용되는 정책금리로, 그 인하 여부가 결정되더라도 시중 은행금리 인하로 이어지기까지 시차가 있습니다.

* 기준금리 → 콜금리 → 시장금리 → 수요자에 대한 예금 및 대출 금리 변동

- 예를 들어, ‘20년의 경우 기준금리가 3월부터 인하되었지만, 시중 주담대 금리는 5월부터 인하되기 시작하여 8월까지도 하락세가 지속되었습니다.

<기준금리 및 시중주담대 평균금리(%) 추이> * 한은

	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
기준금리	1.25	1.25	0.75	0.75	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
시중주담대	2.51	2.52	2.48	2.58	2.52	2.49	2.45	2.39	2.44	2.47	2.56	-

- 또한, 시중 금리가 인하되더라도 수요자 개개인은 변경된 금리를 기반으로 주택구입이나 전세(이사) 계획 및 자금계획 등을 재수립하는 등 일정한 탐색기간을 거쳐서 대출을 받게 되므로,
 - 단순히 기준금리 인하 시점에 즉시 주택가격이 변화하지 않고, 수개월이 지나 가격 변화가 나타났다고 해서 양자 간 상관관계가 적다고 해석하기에는 무리가 있습니다.
- 기준금리 인하로 시중 주담대 및 신용대출 금리 등이 인하되면, 수요자의 주택구입·전세금 마련 등을 위한 대출가격(기회비용)이 낮아지므로 전반적인 주택구입·전세수요와 함께 상급주거 이동수요(수도권→서울 아파트)가 촉진되며,
 - 또한, 예금보다 자산 보유시 수익률이 개선(현재가치↑)되고, 유동자금이 증가하면서 주택시장으로 유입되는 투자 수요가 늘어나 주택매매·전세가 상승요인으로 작용하는 것이 일반적입니다.

< 정부는 주택시장 안정을 위해 최선을 다하고 있습니다 >

- 정부는 실수요자 보호, 투기수요 근절, 맞춤형 대책을 일관된 목표로 수요는 실수요자 위주로 관리하고, 공급은 확대하는 등 수요와 공급 양 측면에 걸친 정책을 지속 추진해 오고 있습니다.
- 6.17 대책은 법인의 투자목적 주택구입 및 갭투자 증가 등이 시장 교란요인으로 작용하는 상황에서 법인에 대한 세제강화·대출규제 및 갭투자 차단조치 등 수요관리를 강화하고, 수도권 등 비규제지역 과열양상에 대응해 필수적인 투기차단 조치를 시행한 것이며,
 - 7.10 대책의 경우 생애최초특공비율 확대 등을 통해 무주택 실수요자의 주택 구입기회를 확대하는 한편, 다주택자 등의 투기성 거래 등에 대해 구입(취득세), 보유(종부세), 양도(양도세) 각 단계에서 세부담을 강화하는 필수적인 조치였습니다.

○ 또한, 정부는 이 밖에도 3기 신도시 등 대규모 택지개발 및 사전 청약, 공공 재개발·재건축(5.6, 8.4대책), 전세형주택 공급확대(11.19 전세대책) 등 공급기반도 지속 확충해왔습니다.

□ 초저금리 및 풍부한 유동성 등 거시적 불안요인이 상존하는 상황에서 이러한 정책들은 다주택자의 추가구입 및 갭투자 제한, 법인의 매도유도 등 투기수요 차단 및 실수요자 보호 효과가 있었으며,

○ 우수 입지에 품질 좋은 주택을 지속 공급하기 위한 정책도 지속 추진되었으므로, '20년 6월 이후의 가격 상승이 모두 정부 정책으로 인해 초래되었다고 단정하기는 어렵다고 보입니다.

□ 앞으로도 정부는 거시경제적 제약여건상 주택시장 안정을 위한 최선의 정책은 수요관리와 공급의 균형이라는 인식하에,

○ 투기수요에 대해서는 엄중히 대응해나가되, 실수요자는 두텁게 보호하여 안정적인 주거여건이 조성되도록 하는 한편,

○ 국민 소득 향상과 이에 따른 수요변화에 부응할 수 있는 품질 좋은 주택공급 확대를 위해 최선의 노력을 다하겠습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 좌명환 사무관(☎ 044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.