기획재정부	보도자료

보도일시	배포시	배포일시	2020. 10. 14.(수) 08:30
담당과장	기획재정부 부동산정책팀장 박진호 (044-215-2850)	담당자	이태윤 사무관(044-215-2851) 김애리 사무관(044-215-2852) 김경록 사무관(044-215-2853)
	기획재정부 거시분석팀장 임홍기 (044-215-2931)		이상홍 사무관(044-215-2932) 이유진 사무관(044-215-2933)
	국토교통부 주택정책과장 장우철 (044-201-3317)		홍승희 사무관(044-201-4129)
	국토교통부 주택기금과장 한성수 (044-201-3337)		문병철 사무관(044-201-3342)
	행정안전부 부동산세제과장 서정훈 (044-205-3831)		서은주 서기관(044-205-3834)
	금융위원회 금융정책과장 이동훈 (02-2100-2830)		김경문 사무관(02-2100-2836)
	국세청 부동산납세과장 김길용 (044-204-3401)		박현수 사무관(044-204-3417)
	경찰청 수사과장 손제한 (02-3150-2068)		김우석 경정(02-3150-2626)
	서울특별시 주택정책과장 김정호 (02-2133-7010)		강준령 팀장(02-2133-7012)
	금융감독원 은행감독국장 이준수 (02-3145-8020)		김형원 팀장(02-3145-8040)

제목 : 「제8차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최

□ 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 10.14(수) 07:30 정부서울청사에서 「제8차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 개최하여 다음 안건에 대해 논의하였음

❶ 임대차3법 시행 이후 시장동향

❷ 실수요자 주택공급 기회 확대를 위한 주택 특별공급 제도 개선

※ [붙임1] 모두 발언

넓게 듣겠습니다 바르게 알리겠습니다

기획재정부 대변인
세종특별자치시 갈매로 477 정부세종청사 4동 moefpr@korea.kr

OPEN 공공누리 출처표시 상업용금지 공공저작물 자유이용허락

붙임 1 **제8차 부동산시장 점검 관계장관회의 모두발언**

□ 지금부터 **제8차 부동산시장 점검 관계장관회의**를 시작하겠음

< 전세시장 동향과 임대차 3법 시행 효과 >

□ **전세가격 상승폭**은 **점차 둔화**되고 있으나, 보합 안정세인 매매시장(서울 7주 연속 0.01%, 강남4구 9주 연속 보합)과 달리 **상승세**는 **지속**

* 서울 전세가 변동률(%, 전주비) : (8.1주) 0.17 (9.1주) 0.09 (10.1주) 0.08
* 강남4구 전세가 변동률(%, 전주비) : (8.1주) 0.30 (9.1주) 0.13 (10.1주) 0.09

○ **신규로 전세**를 **구하시는 분들의 어려움**을 **무겁게 받아들이며**, **전세가격 상승요인 등**에 대해 관계부처 간 **면밀히 점검·논의**해 나가겠음

○ 다만, 서민들이 주로 이용하는 전세대출 공적보증(HUG, 주금공) 분석 결과, **기존 임차인의 주거안정 효과**는 **나타나기 시작**한 것으로 평가

- 갱신청구권 행사가 시작된 **9월 공적보증**(5억원 이하) **갱신율***이 **연중 가장 높은 수치**를 기록하는 등 **갱신계약**이 **늘고 있는 상황**

* 갱신율(%) : <**서울**> (1~8월 평균) **55.0** (9월) **60.4**, <**전국**> (1~8월 평균) **53.9** (9월) **59.3**

- 좀 더 지켜봐야 보다 정확한 판단이 가능하겠으나 **제도가 정착**될 경우 **기존 임차인의 주거안정 효과**가 **더 확대**될 것으로 기대

< 매매시장에서의 투기수요 근절 및 시장 교란행위 차단 >

□ **자금조달계획서**를 통해 본 **최근 주택시장 상황**은 "**투기수요 근절과 실수요자 보호**"라는 정책목적이 **어느 정도 나타나고 있는 것**으로 평가

① **5~6월** 전체 거래 중 **50%** 수준까지 늘었던 **서울**과 **투기과열지구** **갭투자 비중**이 7월부터 줄어 **9월에는 20%대** 수준까지 큰 폭 하락

< 서울·투기과열지구 월별 전체 거래 중 갭투자 비중 추이(%) >

	5월	6월	7월	8월	9월
서울	**49.8**	**51.6**	47.4	37.7	**25.6**
투기과열지구	**49.2**	**48.2**	45.0	35.6	**28.2**

주1) 자금조달계획서 상 기재된 계약일 기준, 주2) 9월은 10.8일까지 신고 된 자금조달계획서 기준

② 특히, 본인·가족의 **실거주 계획**이 있는 **거래비중은 늘었다**는 점에서 **실거주 목적이 아닌 갭투자**가 **더욱 제한**되는 양상이라는 점을 말씀드림

< 서울·투기과열지구 갭투자 중 실거주 계획 비중 추이(%) >

	5월	6월	7월	8월	9월
서울	**19.3**	**18.7**	21.1	27.5	**29.4**
투기과열지구	**19.2**	**18.8**	22.4	28.6	**29.3**

< 공급대책 진행상황 등>

□ 한편 **공공재건축 사전컨설팅 신청**이 지난 9.30일 1차적으로 마무리됨

○ **총 15개 단지가 신청**하였으며, **강남권·비강남권**, **대규모·소규모 단지** 등 다양한 여건을 갖고 있는 단지들이 **고루 신청**

☞ **제도**에 대한 **이해도가 점차 높아지면서**
시장에서 관심이 **형성**되고 있는 상황으로 평가

○ 공공재건축 추진에 있어 **주민의사가 가장 중요**한 만큼, 사업성 분석(추정분담금 등), 건축계획 등을 충실히 검토한 **컨설팅 보고서**를 **이른 시일 내에 제공**해 드릴 예정

○ 또한, **설명회 등**을 지속적으로 개최하여 **주민들의 의사결정**을 **적극 지원**토록 하겠음

□ 최근 **경찰청의 부동산시장 교란행위 특별단속**(8.7~11.14일)이 11.14일까지 계속 되는 바, 이와 관련 한 가지 설명을 드리고자 함

○ 아파트 분양권 불법전매 관련, 현행법상 **불법전매자**와 **알선인**은 **형사처벌 대상**이 되나 "**불법전매 매수인의 경우 적발되어도 손해 없다**"는 식의 **허위정보**로 거래를 유도하는 알선인이 있으나, 이는 **전혀 사실이 아님**

- 즉 **불법전매 적발 시** 사업주체가 **공급계약**을 **취소**함에 따라 불법전매 매수인은 **매수인 지위**를 **상실**(주택법 제64조 3항)하고, 아울러 알선인 등에 **지급한 프리미엄**과 現 시점에서의 **시세차익** 등의 **이익을 상실**(주택법 제64조 3항)하는 등 **강력한 경제적 불이익 조치**가 있음을 말씀 드림

< 금일 회의 주요 논의 >

□ 오늘 **제 8차 부동산시장 점검 관계장관회의**에서는

①**임대차3법 시행 이후 시장동향**
②**실수요자 주택 공급기회 확대를 위한 특별공급 제도개선**을 논의함

○ **첫 번째에 대해서는** 앞서 말씀드린 바와 같음.
두 번째 안건은 **실수요자 주택 공급기회 확대를 위한 특별공급 제도개선**으로 **신혼부부 및 생애최초 특별공급 소득기준을 추가 완화** 하는 것이 주요내용임

□ 정부는 지난 **7.10대책**에서 **생애최초 특별공급 물량**을 **확대***하고, **8.4 대책**으로 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안을 발표한 바 있음

* (공공주택) 20% → 25%, (민영주택) 0% → 7%<민간택지>~15%<공공택지>

○ 이와 관련, 앞으로 확대될 주택 공급에서 맞벌이 가구 등 **보다 많은 실수요 계층**이 **내 집 마련 기회**를 더 가질 수 있도록 **신혼부부·생애최초 특별공급 소득기준 추가 완화**를 추진함(**'21.1월 시행**)

① 먼저 신혼부부 특별공급 소득기준 추가 완화임

○ **현재 공공주택**은 **도시근로자 월평균 소득**의 **100%**(맞벌이 **120%**) 이하, **민영주택**은 **특별공급 물량**의 **75%**에 대해서는 **100%**(맞벌이 **120%**), 나머지 **25%**는 **120%**(맞벌이 **130%**) 이하라면 신청이 가능하나,

- 공공·민영주택 모두 **특별공급 물량**의 **70%**는 **100%**(맞벌이 **120%**) 기준을 **유지**하되, **나머지 30%**는 **소득기준을 20~30%p 수준 추가 완화**코자 함

구분	현 행		개 정	
공공	도시근로자 월평균 소득의 **100%** (맞벌이 **120%**) 이하		우선(70%)	좌 동
			일반(30%)	**130%**(맞벌이 **140%**)
민영	우선(75%)	**100%** (맞벌이 **120%**) 이하	우선(70%)	좌 동
	일반(25%)	**120%** (맞벌이 **130%**) 이하	일반(30%)	**140%**(맞벌이 **160%**)

☞ 이를 통해 **무주택 신혼가구 약 92%**가 **특별공급 청약자격**을 갖게 되며, 기존 신혼부부 자격대상가구 대비 **공공분양**은 **8.1만 가구**, **민영**은 **6.3만 가구**에 **특별공급 기회**가 **신규 부여**되는 효과 기대

② 다음 생애최초 특별공급 소득기준 완화임

○ 특별공급 물량 중 70%는 현행 기준(공공 100%, 민영 130%)을 유지하되, **나머지 30%**에 대해서는 **소득기준**을 **30%p 수준 완화**할 계획이며, 세부내용은 회의 직후 국토부에서 별도 발표 예정임

< 마무리 >

□ **실수요자 중심**으로 **주택시장의 체질을 개선**하는 것이 **결코 쉽지 않은 과제**라는 점을 잘 알고 있음. 그러나 이번만큼은 부동산정책에 대한 **국민들의 신뢰를 회복**하고자 하는 **정부 의지가 매우 확고**하다는 점을 다시 한번 강조하여 말씀 드림

(모두발언은 여기까지임)