

 국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2020. 1. 15(수) / 총 7매(본문5)
담당 부서	주택정책과	담당자 : 과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 유지만·최민석·홍승희 ☎ (044) 201-3321, 3324, 4129
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

12.16.대책 이후, 주택시장은 빠르게 안정세로 전환되고 있습니다.

□ 정부는 지난해 12.16. 서울 등 일부 지역 주택시장 과열에 대응하기 위해 『주택시장 안정화 방안』을 발표하였습니다.

○ 이번 대책은 최근 집값 상승의 원인을 풍부한 유동성의 유입 아래 이루어진 고가주택에 대한 투기수요 집중으로 보고, 금융규제를 통해 투기수요를 차단하고 주택의 보유부담을 높이는 동시에 편법·불법거래를 근절함으로써 실수요자 중심으로 시장을 재편하고자 하는 것이었습니다.

< 대책 시행 후, 시장은 빠르게 안정화되고 있습니다. >

□ 대책 이전 단기간 급등 양상을 보였던 서울 집값은 안정세를 회복하고 있습니다. 서울 그리고 최근 집값 상승을 선도했던 강남4구가 모두 10월 이전 수준으로 상승세가 둔화되었습니다.

* 서울(%) : (9.3주) 0.03 (5주) **0.08** // (12.3주) 0.20 (5주) 0.08 (1.1주) 0.07
강남4(%) : (9.3주) 0.04 (5주) **0.11** // (12.3주) 0.33 (5주) 0.07 (1.1주) 0.04

○ 특히, 그간 집값 상승을 견인해왔던 15억원 초과 초고가주택은 12월 5주부터 하락 전환되었으며,

- 9억원 이하 중저가 주택의 경우 서울 전체의 경우 뿐만 아니라 강남의 경우도 대책 이전보다 상승폭이 둔화되어 일각에서 제기되는 풍선효과는 발견되지 않았습니다.

* 서울(% , 12.3주→1.1주) : (15억원 초과) 0.40 → -0.08 (9억원 이하) 0.17 → 0.12
강남4(% , 12.3주→1.1주) : (15억원 초과) 0.40 → -0.10 (9억원 이하) 0.36 → 0.24

□ 일부 국지적 과열을 보인 서울 전세가격도 상승세가 점차 둔화되고 있습니다.

○ 학군, 직주근접 등 거주여건이 양호한 지역을 중심으로 나타난 전세가격 상승은 지난해 말부터 상승폭이 감소하고 있습니다.

* 서울(%) : (12/1주) 0.10 (12/2주) 0.14 (12/3주) 0.18 (12/4주) 0.23 (12/5주) 0.19 (1/1주) 0.15

○ 한편, 올해 상반기 서울 아파트 입주물량은 약 2.2만호로 예년에 비해 충분하여 전세가격이 단기간 급증 가능성은 낮고,

* 서울 APT 입주 물량(만호) : ('14-'18 평균) 3.4 ('19) 4.5 ('20) 4.1 (상반기 2.2, 하반기 1.9)

- '19.12월 기준 서울 내 공공임대주택 30.4만호, 등록임대주택 48.6만호가 존재하여 임대차 시장 안정에도 기여할 것으로 기대됩니다.

□ 정부는 이번 대책 이후의 시장상황을 면밀히 살펴보고 있으며, 과열 양상이 재연된다면 즉각 필요한 조치를 취해 나갈 것입니다.

< 관련 법령 개정 등 후속조치도 차질없이 이행되고 있습니다. >

□ 금융, 세제, 시장질서 확립, 공급 각 부분에 대한 후속조치가 원활하고 신속하게 진행되고 있습니다.

○ 규제지역 내 고가주택에 대한 투기적 대출수요 규제 강화를 위해 시가 15억원 초과주택에 대한 구입용 주택담보대출 금지,

- 시가 9억원 초과 주택에 대한 LTV 비율 조정 등은 대책 시행과 함께 행정지도를 통해 즉각 시행되었으며,

- 전세대출 회수 등 갭투자과 관련한 후속 조치도 1월 중 완료될 예정입니다.

○ 주택 보유부담을 높이고, 거래질서를 확립하기 위한 주요 입법 사항도 이미 법안발의를 마치고 국회논의를 기다리고 있습니다.

- 종합부동산세 세율을 인상하는 종합부동산세법 개정안(12.23일 발의), 장특공제에 거주기간 추가, 분양권 주택수 포함 등 양도세 혜택을 실거주자 위주로 개편하는 소득세법 개정안(12.23.발의),
 - 공급질서 교란 행위에 대한 청약제한을 강화하는 주택법 개정안(12.27. 발의), 임대사업자등록요건을 강화하는 민간임대주택특별법 개정안(12.30. 발의) 등 입니다.
 - 정부는 해당 법률안들이 국회에서 빠른 시일 내 원만히 처리될 수 있도록 노력할 것입니다.
- 그 밖에 정부 자체적으로 추진할 수 있는 정부입법 사항들에 대해서는 모두 입법예고를 마쳤으며, 제반 행정조치를 완료하여 3월 중 시행할 예정입니다.
- 특히, 일시적 2주택 양도세 비과세 요건과 임대등록주택에 대한 양도세 비과세 요건에 전입요건을 추가하고,
 - 다주택자에 대한 한시적 양도세 중과를 배제하는 소득세법 시행령 개정은 과세일정에 차질이 없도록 신속하게 추진할 예정입니다.
 - 자금조달계획서 제출 대상을 확대하고, 증빙자료 제출을 확대하는 내용의 부동산거래신고법 시행령, 청약 재당첨 제한을 강화하는 주택공급에 관한 규칙 개정 등도 포함되어 있습니다.
- 12.16대책에서 발표한 공급확대 방안도 적극적으로 추진중입니다.
- 서울 정비사업 332개 단지('19.9기준) 중 향후 입주물량으로 이어질 착공(81개)·관리처분인가(54개) 단지도 135개에 이르고 있으며,
 - 이중 약 3.2만 세대 (일반분양 약 1만 세대)에 대해서는 5월 이전에 조기 공급될 수 있도록 적극적인 행정지원도 추진합니다.
 - * 국토부, HUG는 분양보증 심의를 조기에 착수, 신속한 사업진행 지원

○ 수도권 30만호 중 서울 도심 내 4만호는 연내 1.6만호를 사업승인 하고, 올해 1천호(4곳) 입주자 모집을 시작으로 '21년 8.5천호(13곳) 입주자모집 등 공급을 가시화 해나갈 계획입니다.

- 나머지 26만호 중 남양주·하남·과천 등 15.4만호에 대해서는 지난해까지 모두 지구 지정을 완료하고 지구계획을 수립중이며, 광역교통개선대책 마련을 위한 확정절차를 진행중입니다.

○ 공공성 요건*을 만족하는 가로주택 정비사업에 대해서는 분양가 상한제를 적용하지 않도록 하는 내용의 주택법이 발의되었고,

* ① 공기업 공동시행 ② 확정지분제 ③ 저렴주택공급(공공임대 포함)

- 가로구역 및 사업시행면적 확대(1만㎡→ 2만㎡)를 위한 시행령 입법 예고를 완료한 상황이며,

- 서울시도 가로주택정비사업을 위한 인동간격 기준완화(0.8배→0.5배), 준공업지역에 대한 복합건축기준 완화, 주거용 오피스텔 허용 등 관련 조례를 3월까지 개정 완료하기로 하였습니다.

- 서울시·LH·SH 등과 공조하여 이번 대책에 포함된 제도개선 사항을 적용할 시범사업을 적극 발굴해 추진해 나갈 계획입니다.

○ '18년 이후 최근 3년간* 아파트 입주물량은 연간 4만호 이상이 지속적으로 공급되어 주택 공급은 안정적인 상황이며, 향후에도 공급 확대를 위한 조치들을 차질없이 이행해나갈 계획입니다.

* ('18년) 4.4만호 (19년) 4.5만호 ('20년 예정) 4.1만호

< 시장질서 확립을 위한 조치도 계속될 것입니다. >

□ 지난해 11.28. 발표한 『서울 지역 실거래 관계기관 합동조사』*에서 보듯이 시장에는 편법·불법거래가 상당 부분 존재하고 있으며, 정부는 앞으로도 시장질서 확립을 위해 노력할 것입니다.

* (1차 발표 주요내용) 탈세 의심 532건 국세청 통보, 대출 규정 미준수 의심 23건 금융위 등 금융회사 현장점검 실시, 「부동산거래신고법」 위반 10건 과태료 부과

- 『서울 지역 실거래 관계기관 합동조사』는 국토부의 실거래 조사 권한이 신설되는 2월 21일(금)까지 지속 시행하고,
 - 비정상 자금조달이 의심되는 이상거래와 불법행위에 대한 강도 높은 조사를 지속적으로 실시해나갈 것입니다.
- 국토부의 실거래 조사권한이 신설되는 2월부터는 국토교통부와 한국감정원 직원으로 구성된 상설조사팀을 운영할 계획입니다.
 - 상설조사팀은 불법행위의 단속, 실거래 직권조사 등을 실시하며, 조사지역도 전국으로 확대하여 고강도 조사를 전방위로 이어나갈 것입니다.
 - 실거래 불법행위 신고 접수 및 상담, 포상금 제도 등을 운영하는 부동산거래질서 교란행위 신고센터도 설치·운영예정입니다.
- 또한, 3월 부터는 자금 제공자와의 관계 등 구체적 사항과 조달 자금의 지급수단을 명시하도록 하는 강화된 자금조달계획서를 운영하여 자금조달의 투명성을 더욱 높일 것입니다.

< 향후계획 >

- 정부는 투기수요 근절, 실수요자 보호, 맞춤형 대책의 3대 원칙 하에 실수요자 중심으로 주택시장을 안정적으로 관리하기 위한 노력을 지속해 나갈 것입니다.
- 향후 시장을 모니터링 하면서 필요한 경우에는 주택수요 및 공급 양측면에 걸친 추가적인 종합대책을 주저없이 시행할 것입니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 유지만 사무관(☎ 044-201-3321)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

주요과제	조치내용	착수	완료	이행현황
1. 투기적 대출수요 규제 강화				
(1) 투기지역·투기과열지구 주택담보대출 관리강화				
①시가9억원 초과 주택 담보대출 LTV 강화	행정지도 감독규정 개정	즉시	'19.12.23	행정지도 완료
②초고가아파트 주담대 금지	행정지도 감독규정 개정	즉시	'19.12.17	행정지도 완료
③DSR관리강화	행정지도 감독규정 개정	즉시	'19.12.23	행정지도 완료
④주택담보대출의 실수요 요건 강화	행정지도 감독규정 개정	즉시	'19.12.23	행정지도 완료
⑤주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화	행정지도 감독규정 개정	즉시	'19.12.23	행정지도 완료
⑥주택임대업 개인사업자에 대한 RTI강화	행정지도 모범규준 개정	즉시	'19.12.23	행정지도 완료
⑦상호금융권 주담대 현황 모니터링 등	-	즉시	상시	-
(2) 전세대출을 이용한 갭투자 방지				
①사적보증의 전세대출보증 규제 강화	보증기관 내규 개정	즉시	'19.12.31	1월중 조치예정
②전세자금대출 후 신규주택 매입제한	보증기관 내규 개정	즉시	'19.12.31	1월중 조치예정
2. 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완				
(1) 공정과세 원칙에 부합하는 주택 보유부담 강화				
①종합부동산세 관련	종합부동산세법 개정	'19.12	'20.3	발의 (12.23)
②공시가격 현실화 및 형평성 제고	공시가격 현실화 및 형평성 제고	즉시	(공동주택) 20.3 (단독주택) 20.5	의견청취 및 조사 중
(2) 실수요자 중심의 양도소득세 제도 보완				
①1세대1주택자 장특공제에 거주기간 요건 추가	소득세법 개정	'19.12	'20.3	발의 (12.23)
②일시적 2주택 양도세 비과세 요건에 전입요건 추가 등	소득세법 시행령 개정	'19.12	'20.3	입법예고 중 (1.6~1.28)
③임대등록주택에 대한 양도세 비과세 요건에 거주요건 추가	소득세법 시행령 개정	'19.12	'20.3	입법예고 중 (1.6~1.28)
④분양권도 주택수 포함	소득세법 개정	'19.12	'20.3	발의 (12.23)
⑤단기보유 양도세 차등 적용	소득세법 개정	'19.12	'20.3	발의 (12.23)
⑥조정대상지역 내 다주택자 한시적 중과 배제	소득세법 시행령 개정	'19.12	'20.3	입법예고 중 (1.6~1.28)

3. 투명하고 공정한 거래 질서 확립

① 민간택지 적용지역 분양가상한제 확대	공고	완료	시행(12.17)	완료
② 고가주택 자금출처 전수 분석 및 법인 탈루혐의 정밀검증	-	즉시	상시	-
③ 실거래 조사 및 합동점검 상시화	상설조사팀 신설(특사경 인력 지원) 및 불법행위 단속	즉시	'20.2.	조사팀 신설 협의 중
④ 자금조달계획서 제출대상 확대 및 신고항목 구체화	부동산거래신고법 시행령 개정	'19.12 (입법예고)	'20.3	입법예고 중 (1.3~2.12)
⑤ 자금조달계획서 증빙자료 제출	부동산거래신고법 시행령 개정	'19.12 (입법예고)	'20.3	입법예고 중 (1.3~2.12)
⑥ 공급질서 교란, 불법 전매 시 청약제한 강화	주택법 개정	'19.12	'20.3	발의 (12.27)
	주택공급에 관한 규칙	'19.12 (입법예고)	'20.3	입법예고 중 (12.31~2.10)
⑦ 청약당첨 요건 강화	지자체 협의	즉시	'20.3	입법예고 중 (12.31~2.10)
⑧ 청약 재당첨 제한 강화	주택공급에 관한 규칙 개정	'19.12 (입법예고)	'20.3	입법예고 중 (12.31~2.10)
⑦ 임대등록시 세제혜택 축소	지방세특례제한법 개정	'19.12~ '20.1	'20.3	발의 준비중
⑧ 등록 임대사업자 의무 위반 합동점검	관계기관 합동점검	즉시 (등록정보 정비)	'20.3	점검계획 수립 중
⑨ 임대사업자 등록요건 및 사업자 의무 강화	민간임대주택 특별법 개정	'20.1	'20.3	발의 (12.30)

4. 실수요자를 위한 공급 확대

① 서울 도심 내 주택 공급 추진	사업승인 및 입주자 모집	즉시	'20.12	4만호 정상추진
② 수도권 30만호 계획 조속 추진	지구계획 수립 및 토지보상 착수	즉시	'20.12	15만호 지구지정 완료
③ 정비사업 추진 지원	정비사업 지원 T/F운영	즉시	상시	킵오프 회의 (12.26)
④ 가로주택정비사업 활성화	소규모주택정비법 시행령 개정	'19.12 (입법예고)	'20.3	입법예고 중 (1.6~2.15)
	주택법 개정	'19.12		발의 (12.27)
	건축조례 개정	'20.상반기 (입법예고)	'20.7	시의회 협의중
	대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령 개정	'19.12.31 (입법예고)	20.5	입법예고 중 (1.10~2.19)
⑤ 준공업지역 관련 제도개선	도시계획조례 개정	'20.3	'20.3	시의회 협의중