

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 2. 17. (수) / 총 3매(본문3)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	·과장 장우철, 서기관 유지만, 사무관 좌명한 ·☎ (044) 201-3318, 3324
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부는 전세시장의 안정을 위해 최선을 다하고 있습니다.

< 관련 보도내용 (국민일보, '21. 2. 17.) >

- ◆ 임대차법 이어 최대 5년 실거주 의무...수도권 전세난 시즌2 예고
 - 새 아파트 임대물량 2~5년간 잠겨
 - 전세끼고 분양자금 조달하는 실수요자 자금줄 막는 부작용 생길 가능성 커

□ 실거주자에게 저렴한 주택을 공급한다는 분양가 상한제의 제도적 취지를 감안할 때 거주의무 도입이 필요합니다.

- 거주의무는 2.19일 이후 입주자 모집 신청분부터 적용되므로, 건설기간 고려 시 실제 입주시기는 '24년~'25년경이며,
- 그 시점에는 이번 『공공주도 3080⁺, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』 등 그간의 공급대책의 효과가 본격화되고,
 - 장기공공임대 재고도 약 240만호에 달하게 될 것으로 예측되므로 장단기 전세시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 보입니다.

① **분양가 상한제의 실효성을 높이기 위해서는 거주의무 도입이 필요합니다.**

- 분양가 상한제는 무주택 세대에게 주변시세 보다 저렴한 가격으로 주택을 공급함으로써 실수요자의 내 집 마련 부담을 완화하기 위해 도입되었습니다.

- 이를 위해 분양가 상한제 적용주택을 분양할 때에는 무주택세대 구성원이 1순위로 주택을 공급받을 수 있도록 분양제도*를 운영하고 있습니다.

* 공공택지 분상제 : 공공분양으로 무주택 세대 구성원에게 1순위 공급

민간택지 분상제 : 투기과열지구에서 적용되므로 무주택세대구성원이 사실상 1순위

- 특히, 제도도입 취지를 구현하기 위해 일정기간 실거주 의무를 부여함으로써 시세차익을 노린 투기수요를 차단하고, 진정한 실수요자에게 우선 공급할 필요가 있습니다.

- 이에 따라, 정부는 이번에 주택법 시행령을 개정(2.19일 시행)하여 공공택지 3~5년, 민간택지 2~3년의 거주 의무를 정한 것 입니다.

② **거주 의무 시행으로 인한 장단기 전세시장 영향은 크지 않습니다.**

1) 실수요자 중심의 공급으로 임대주택 총량에는 변화가 없습니다.

- 분양가 상한제 주택은 무주택자에게 최우선 공급하는 것이 원칙이며, 기존 무주택자가 거주하던 임대주택이 다시 시장에 공급 되므로 전체 임대주택의 총량에는 변화가 없습니다.

2) 다양한 거주 의무 예외사유를 규정하고 있습니다.

- 거주 의무 기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위해 해외에 체류하거나 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 등의 부득이한 사유가 있는 경우,

- 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 보도록 하는 등 거주 의무 예외사유를 정하고 있어 유연한 제도 적용이 가능합니다.

3) 거주 의무 적용 주택에 본격 입주하는 '24년~25년경에는 그간의 공급 확대 정책으로 충분한 물량이 공급됩니다.

- 이번에 도입되는 분양가 상한제 거주 의무는 시행령이 시행되는 2.19일 이후 입주자모집 승인을 신청(공공주택사업자의 경우 입주자 모집공고)한 주택분부터 적용되므로,

- 건설기간을 고려하면 '24년~'25년에나 분양가 상한제 거주 의무 적용주택에 입주할 것으로 보입니다.

○ 특히, 해당 시점에는 3기 신도시 등 수도권 30만호와 두 차례의 수도권 공급기반 강화 방안 (5.6대책 및 8.4대책) 등에 따른 수도권 127만호 공급 물량과 함께,

- 이번 『공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』에 따른 도심 내 주택 약 83만호(서울 32만호)가 더해져 약 200만호에 육박하는 압도적인 물량이 도심 내에 공급될 것입니다.

○ 또한, 주거복지로드맵 이행을 통해 '22년 장기공공임대 200만호 확보, '25년 240만호를 확보하여 장기적으로 우리나라 전체 임차 가구의 25% 가량을 공공임대주택으로 수용할 수 있게 됩니다.

○ 단기적으로는 지난 전세대책(11.19)을 통해 금년 상반기까지 전국 4.9만호(수도권 2.4만호)의 주택이 공급되는 등 '22년까지 11.4만호가 공급되며, 이번 공공주도 3080+ 대책에서 발표한 신축매입약정 6만호, 비주택 리모델링 4.1만호가 금년부터 순차 추가됩니다.

□ 정부의 실수요자 중심 시장관리, 충분한 주택공급을 통한 내 집 마련 지원, 주택시장 조기안정에 대한 의지는 확고합니다.

○ 국민과의 약속이라는 엄중한 인식하에 이번에 발표한 『공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』의 후속조치를 철저히 이행하고,

○ 거시경제, 주택시장 여건 변화에 맞춰 필요한 시장 안정조치도 선제적으로 추진해 나가겠습니다.



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