

13:30, 정부서울청사 브리핑룸

**실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한
주택시장 안정화 방안**

브리핑문

2017. 8. 2.

국토교통부 장관 김현미

추진 배경

안녕하십니까?

국토교통부 장관 김현미입니다.

최근 주택시장이 다시 과열되고 있습니다.

정부는 지난 6.19대책을 통해
투기성 주택 수요를 억제하고 과열지역에 대한
전매를 강화하는 등 1단계 대응을 하였습니다.

그러나 6.19대책 이후에도
투기수요가 지속적으로 유입되고 있습니다.

특히 재건축·재개발의 기대수익이
높은 수준으로 유지되면서
정비사업 예정지역을 중심으로
주택가격 상승폭이 확대되고 있는 상황입니다.

이러한 주택시장의 불안은
지난 수년간 이어진 과도한 규제 완화가,
저금리, 대내외 경제여건 개선과 맞물리면서
투기수요가 크게 늘어났기 때문입니다.

투기수요의 증가로 인한 주택시장의 불안은
사회경제적 부담으로 작용할 위험이 있습니다.

뿐만 아니라, 집이 절실히 필요한 실수요자의
내집 마련도 더욱 어렵게 하고 있습니다.

주택시장 역시
수요와 공급의 원칙이 적용되는
시장이어야 한다는 점에 공감합니다.

그러나 중요한 원칙은,
공급된 주택이
실수요자에게 우선 돌아가야 한다는 것입니다.

과거 10년의 통계를 보면,
주택공급이 큰 폭으로 늘고 있는 추세입니다.
2005년부터 2012년까지 주택 인허가가
평균 약 48만호였던 것에 비해
2013년부터는 평균 61만호를 기록했습니다.

그러나 자가보유율과 및 점유율은
60%를 밑도는 수준에서 정체되어 있습니다.
공급은 늘고 있는데
자기 집을 가진 가구는 늘지 않습니다.
집을 많이 가진 사람이 또 다시
집을 사들이고 있기 때문입니다.

전체 주택거래량에서 유주택자가 차지하는 비중은
2006년과 2007년 사이 31퍼센트에서
2013년부터 2017년에는 44퍼센트로 증가했습니다.
절반에 육박하는 거래가 유주택자에 의해
이뤄지고 있습니다.

특히, 2주택 이상 보유한 다주택자가
주택을 추가로 구매하는 비중은
2015년부터 2017년까지 불과 2년 새
2배 이상으로 늘어난 것으로 나타났습니다.

서민들은 평생 벌어도 내 집 마련은커녕,
전월세가격 인상율도 따라잡지 못하는데
한편에서는 ‘아파트 사재기’가 이뤄지고 있습니다.
이는 살기 위한 집이 아닙니다.

정부는 집을 거주공간이 아니라,
투기수단으로 전락시키는 일은
용납하지 않겠습니다.

이를 위해 정부는
더 이상 주택시장을 경기부양의 수단으로
이용하지 않겠다는, 확고한 원칙을 세웠습니다.

그리고 서민주거가 불안정한 상태에서
내수시장이 살아날 수 있다는 것은 환상입니다.
집값 문제를 해결하지 못하는 경제성장률은
숫자에 불과할 뿐입니다.

이는 집값 안정과 주거복지에
우선하는 정책은 없다는 선언이자,
정부의 강력하고 일관된 의지라는 점을
분명히 밝힙니다.

실수요자를 위한 적정수준의 주택은
지속적으로 공급하겠습니다.

정부는 실수요자와 청년 신혼부부 등
취약계층을 위한 임대와 분양주택 건설을 위한
공공택지를 개발하고 공급을 확대할 계획입니다.

마지막으로 다주택자의
사회적 책임이 강화될 필요가 있습니다.

법률에 의해 등록된 임대사업자의 경우
서민을 위한 임대주택 공급자로서의
순기능을 할 수 있습니다.

그러나 임대주택 등록은 하지 않은 채
시세차익의 목적으로 집을 사들이고
임대소득에 대한 투명한 납세의무는 다하지 않는
경우가 여전히 많습니다.

이러한 문제를 개선하기 위해
등록한 임대사업자에 대한
세제, 기금, 사회보험과 같은 인센티브를 강화하되,

자발적 등록이 저조할 경우,
임대주택 등록을 의무화 하는 방안도
검토할 계획입니다.

정부는 오늘 이러한 원칙에 따라
세제, 금융, 청약제도, 주택공급, 불법행위 엄정단속
등을 망라한 종합 대책을 마련하였습니다.

이번 대책은 지난 6.19대책에 이은
2단계 시장 안정화 조치입니다.

대책 발표 이후 정례적으로 시장상황을
매우 면밀하게 점검하면서
앞으로도 시장 안정을 위해
모든 정책적 노력을 기울여나가겠습니다.

그러면 지금부터 관계부처 합동으로 마련된
'실수요 보호와 단기 투자수요 억제를 통한
주택시장 안정화 방안'의
세부 내용을 말씀드리겠습니다.

1. 과열지역에 투기수요 유입 차단

먼저, 과열지역에 투기 수요의 유입을 억제하겠습니다.

첫째, 재건축 및 재개발 예정지역을 중심으로 과열이 심화되고 있는 서울 25개구 전 지역, 경기도 과천시와 행복도시건설예정지역을 『투기과열지구』로 지정하겠습니다.

투기과열지구가 지정됨에 따라 청약규제, 재건축 주택 공급 수 제한과 같은 기존의 조정대상지역 지정 효과뿐만 아니라, 재건축 조합원 지위 양도 제한, 오피스텔 전매제한 강화 등이 적용됩니다.

또한, 3억 이상의 주택을 거래할 경우 자금조달계획서와 입주계획서도 제출하도록 하고,

LTV와 DTI를 대출만기 등에 관계없이
40%로 강화하는 등

『투기과열지구』의 실효성도 높여 나가겠습니다.

둘째, 『투기과열지구』 지정과 더불어
강남4구와 용산, 노원, 영등포 등 서울 11개 구와
행복도시건설예정지역은

『투기지역』으로도 지정하여
다주택자의 투기수요를 억제하겠습니다.

『투기지역』 지정에 따라 이들 지역은
3주택 이상 보유세대의 양도소득세 10%p 가산,
세대당 주택담보대출 1건 제한 등
세제와 금융제도가 강화됩니다.

『투기과열지구』 및 『투기지역』 지정을 위한
정부 내 심의위원회의 심의를 마쳤으며,
8월 3일, 내일부터 효과가 즉시 발생합니다.

셋째, 분양가 상승에 의한 시장불안을 막기 위해
향후 주택시장 상황에 따라
즉시 분양가상한제를 적용할 수 있도록
민간택지에 대한
분양가상한제 적용기준을 개선하겠습니다.

넷째, 정비사업이 주변 집값 불안을
야기하지 않으면서
실수요자 중심으로 진행될 수 있도록
재건축·재개발 규제를 정비하겠습니다.

우선, 재건축 초과이익 환수제는 추가 유예 없이
2018년 1월부터 예정대로 시행하겠습니다.

『투기과열지구』에서는 재건축 뿐만 아니라
재개발 및 도시환경정비사업의 조합원 ‘분양권’
양도를 제한하여 시세차익을 목적으로 하는
투기수요 유입을 차단하겠습니다.

이와 함께, 『투기과열지구』 내에서 정비사업의 일반분양 및 조합원 분양에 당첨된 세대는 5년간 재당첨을 제한하고,

재개발 사업시 의무적으로 공급해야 하는 임대주택 비율도 높이겠습니다.

한편, 『투기과열지구』 및 『투기지역』으로 지정된 지역은 금년도 도시재생 뉴딜사업 선정대상에서 제외하는 등 주택시장 안정을 최우선 과제로 추진하겠습니다.

2. 실수요 중심의 주택수요 관리 강화

다음으로,

실수요자 중심으로 주택시장이 관리될 수 있도록
세제, 금융 등 제도를 개선하겠습니다.

먼저, 서울·행복도시건설예정구역과
경기·부산 일부 지역 등

『조정대상지역』을 대상으로

다주택자 양도세 중과 제도를 도입하겠습니다.

현재 2주택 이상 다주택 보유세대도

1주택 보유세대와 같은 기본세율을 적용받고 있지만,

앞으로 소득세법 개정을 통해

2주택자는 기본세율 외에 10%p,

3주택 이상은 20%p의 가산세를 부과하고,

장기보유 특별공제 적용도 없애겠습니다.

이와 함께, 조정대상지역에 소재한 주택에 대해서는
1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건으로
2년 보유 외에 2년 이상 거주요건을
부과하겠습니다.

또한, 조정대상지역 내 분양권 전매에 대해서는
주택을 매각할 때보다 더 높은 50%의 세율을
일괄 적용하여
분양권 단기 전매 차익을 노린 투기적 수요에
대응하겠습니다.

다주택자에 대한 금융규제도 강화하겠습니다.
이미 주택담보대출을 받은 세대가
추가로 대출을 받을 경우에는
LTV, DTI 비율을 10%p씩 낮추고,

아파트 분양에 따른 중도금 대출 보증도
현재 1인당 2건 이하에서 세대당 2건 까지로
제한하겠습니다.

3. 서민을 위한 주택공급 확대

실수요자를 위한 적정수준의 주택을
지속적으로 공급하겠습니다.

서울과 수도권의 최근 주택공급물량은
최근 10년 평균 실적이나 전문 연구기관이 산정한
주택 수요량을 크게 상회하는 충분한 수준입니다.

또한, 현재 수도권 내에 52만호의 착공이 가능한
공공택지를 이미 보유하고 있으며,

앞으로도 그린벨트 해제 등을 통해
수도권 내 교통여건 등 입지가 양호한 지역에
새로운 공공주택지구 등도
꾸준히 확보해 나갈 계획입니다.

이처럼 충분한 주택공급기반이
실제 수도권 공급으로 이어질 수 있도록
공공의 역할도 확대하겠습니다.

공적임대주택 연 17만호 계획중
60%에 해당하는 10만호를
매년 수도권에 공급하고,
도심 내 공급이 원활히 이루어질 수 있도록
노후공공청사의 복합개발, 도심 유휴부지 활용도
적극 추진하겠습니다.

이와 별도로, 그린벨트나 기존의 공공주택지구를
활용하여 신혼부부를 위한 분양형 임대주택을
맞춤형으로 저렴하게 공급하겠습니다.

이를 위해 가칭 『신혼희망타운』을 조성하여
전국 5만호, 이중 수도권에 3만호를 공급하겠습니다.

4. 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

이와 같이 공급된 주택이 실수요자에게 돌아갈 수 있도록 제도를 정비하겠습니다.

첫째, 청약제도를 실수요자 중심으로 개편하겠습니다.

단기적인 투자수요가

청약과열을 일으키는 문제를 예방할 수 있도록

투기과열지구 및 조정대상지역에서

1순위를 얻기 위한 청약저축 가입 기간을

2년으로 강화하겠습니다.

또한, 무주택 기간이 길고,

부양가족 수가 많은 실수요자가

보다 많은 당첨 기회를 갖게 되는

청약가점제의 적용비율을

투기과열지구에서는 100%,

조정대상지역에서는 75%까지 높이겠습니다.

둘째, 청약시장이 과열된 지방의
민간택지 공급주택은 전매제한을 신설하겠습니다.

지난 7월 18일 주택법이 개정되어
그동안 전매제한이 전무했던
지방 민간택지 공급주택의
분양권 전매를 제한할 수 있게 되었습니다.

이에 따라, 부산·대구·울산·광주·대전 등
지방광역시 민간택지의 전매제한기간을
최소 6개월로 설정하고,

조정대상지역으로 지정된 부산광역시의
해운대구, 연제구 등은
1년 6개월 또는 소유권 이전등기 시까지
전매를 제한하겠습니다.

이와 함께 풍선효과에 따른 과열 우려를 낳아왔던
오피스텔에 대한 전매제한도 강화하겠습니다.

마지막으로 관계기관의 긴밀한 협력을 통해
주택시장의 불법행위에 단호히 대처해 나가겠습니다.

부동산 불법행위 단속을 위한
특별사법경찰제도를 도입하여
단속행정의 실효성을 강화하겠습니다.

국세청 등 관계기관과 합동점검반을 구성하여
현장점검을 강도 높게 지속적으로 실시하고

다주택자·미성년자 등의 주택거래 내역을 분석하여
의심사례를 통보하면 국세청에서 탈루혐의를
검증하여 엄정하게 과세 조치 할 예정입니다.

또한, 분양권 불법전매에 대한 벌금을
현재 3천만원 이하에서
1억원 이하로 대폭 올리는 등
처벌규정을 강화하겠습니다.

마무리 말씀

오늘 발표된 '주택시장 안정화 방안'은
더 이상 투기와 주택시장 불법행위를 좌시하지 않고
실수요자 중심으로 정책을 추진하겠다는
정부의 강력한 메시지입니다.

정부는 앞으로 '실수요자 중심의 주택시장 관리'를
주택정책의 핵심기조로 삼아
흔들림 없이 추진해 나갈 계획입니다.

이를 통해 주택이 필요한 서민이
주택을 마련할 수 있고
유주택자와 무주택자가 갈등 없이 공존하며
다주택자는 사회적 책임을 다하는,
'사람 중심의 공정한 주택시장'을
만들어 나가겠습니다.

아울러, 향후 5년간 서민 주거지원정책의
청사진을 제시하는
'주거복지 로드맵'을 9월중 발표할 계획입니다.

'서민의 주거사다리 마련'을 위한
생애단계별 맞춤형 주거복지 지원
공적임대주택 공급 확대,
사회통합적 주택정책 추진 등
새로운 주거복지의 패러다임과
구체적인 실천전략을 마련하겠습니다.

국민여러분의 적극적인 성원과 협조를 부탁드립니다.
감사합니다.