

# 부동산대책 발표

2017.6.19(월) 09:30, 고형권 제1차관, 이찬우 차관보(기획재정부)

## 1. 모두 발언

<고형권 기재부 1차관>

안녕하십니까? 기획재정부 1차관입니다.

최근 서울, 부산 등 일부지역에서 부동산시장의 국지적 과열현상이 나타나고 있습니다.

특히, 집값상승 기대가 높은 재건축 아파트와 청약시장에서 주택가격 상승을 주도하고 있고, 하반기의 분양물량 증가에 따라서 청약시장이 과열되어 향후 시장불안이 확산될 가능성도 배제할 수 없습니다.

투기심리 확산으로 인한 부동산시장의 불안은 실수요자의 주택구매를 어렵게 하고, 가계와 우리 경제 전반에 큰 부담으로 작용할 수 있습니다.

부동산 투기를 근절하고, 실수요자를 보호하겠다는 정부의 방침은 확고합니다.

이번 대책은 이러한 대원칙에 따라서 면밀한 시장분석을 토대로 선별적이고 맞춤형으로 대책을 마련하는 데 중점을 두었습니다.

우선, 기존 37개 지역에 더해 과열양상을 보이고 있는 3개 지역을 조정대상지역에 추가하였습니다.

이와 함께 조정대상지역제도의 실효성을 제고해서 국지적 과열에 대한 맞춤형 대응을 강화하였습니다.

청약시장 과열 진정을 위해서 서울 전역의 전매제한계약기간을 소유권이전등기 시까지로 강화하고, 재건축 시장으로 과도한 투자수요가 유발되지 않도록 재건축 조합원에 허용되는 주택 수를 제한하도록 하였습니다.

또한, 조정대상지역에 맞춤형으로 LTV-DTI 규제를 강화하겠습니다.

아울러, 금융규제 강화로 인해 서민층 실수요자들이 자금조달에 어려움이 없도록 현행 LTV-DTI 한도를 유지하는 등 최대한 배려하였으며, 서민층을 위한 정책모기지 44조 원도 계획대로 차질 없이 공급해 나가겠습니다.

현장점검도 과열양상이 진정될 때까지 기한을 정해놓지 않고 계속 시행해서 불법행위를 철저히 근절해 나가겠습니다.

정부는 앞으로도 향후 시장동향을 면밀히 모니터링해서 부동산 과열양상이 확산된다고 판단되는 경우에는 투기과열지구 지정 등 추가 조치를 단호히 해 나갈 것입니다.

보다 상세한 내용은 기획재정부 차관보로 하여금 설명드리도록 하겠습니다.

감사합니다.

<이찬우 기재부 차관보>

기획재정부 차관보입니다.

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안에 대해서 설명드리도록 하겠습니다.

먼저 1페이지, 주택시장 동향 및 평가입니다.

최근 매매시장은 전국적으로는 2월 이후에 상승폭이 확대 중입니다만, 전반적으로 예년과 유사한 편입니다.

연초 보합세 이후에 월간 매매가격 상승폭이 확대되고 있습니다만, 5월 변동률은 5년 평균, 즉 예년과 유사한 수준에 머무르고 있습니다.

지역별로는 지역별 경제여건, 주택 수급상황 등에 따라서 상승·하락지역이 나누어지는 등 지역별 차별화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있습니다.

다음, 2페이지 되겠습니다.

그렇지만 서울, 부산 등에서는 국지적 과열현상이 재현되고 있습니다.

특히, 금년 서울 주간 아파트 가격은 거시경제 여건 개선 등에 따라 5월 이후 상승폭이 크게 확대되고 있습니다.

5월 5주 및 6월 1주 주간 상승률은 2009년 8월 이후에 가장 높은

수준으로서 최근 상승세가 다소 둔화되기는 했습니다만, 여전히 높은 수준입니다.

특히, 재건축 예정 아파트가 밀집된 강남·서초 등 강남 4개구와 함께 양천, 영등포 등이 가격 상승세를 주도하고 있습니다.

작년 11.3 대책 이후에 조정대상지역으로 선정된 경기 과천 등 6개 시, 부산 해운대 등 5개구, 세종의 상승폭도 여전히 높은 수준입니다.

다음, 3페이지 되겠습니다.

청약시장입니다.

청약시장에서도 높은 청약경쟁률이 지속되고 있습니다.

11.3 대책, 즉 맞춤형 관리방안 이후에 청약경쟁률이 소폭 하락하여 올해 평균 청약경쟁률이 작년보다 낮은 수준이기는 합니다만, 여전히 높은 수준입니다.

5월까지 평균 청약경쟁률은 10.2 대 1이고, 특히 조정대상지역으로 선정된 곳의 청약경쟁률이 선정되지 않은 곳보다 높은 상황입니다.

강남 4개구 이외에 서울 기타 21개구, 부산, 세종 등도 높은 수준입니다.

서울은 2010년까지 강남 4개구 청약경쟁률이 서울의 타 지역보다 높았습니다만, 금년에는 서울의 타 지역의 청약경쟁률도 유사한 상황입니다.

강남 4개구의 청약경쟁률은 11.6 대 1, 기타 21개구는 11.8 대 1에 머무르고 있습니다.

또한, 부산의 경우는 2017년 평균 청약경쟁률이 27 대 1로서 전국에 비해서 높은 수준입니다.

세종의 경우에도 청약경쟁률이 104.8 대 1로 작년보다 더 상승한 상황입니다.

다음, 4페이지 되겠습니다.

이에 따라서 청약시장에 투자수요가 지속적으로 유입되고 있습니다.

청약 당첨 이후에 시세차익 등을 목적으로 분양권을 거래하는 전매거래량이 2013년과 2014년에 비해 증가하고 있습니다.

11.3 대책을 통해서 전매제한기간을 강화했음에도 불구하고 2017년 4월 누계 전매거래량은 2016년과 유사한 수준입니다.

주택시장 질서 측면에서도 청약시장 과열로 인해서 주택거래 및 청약시장에서의 불법행위로 인해서 실수요자의 피해 발생이 우려되는 상황입니다.

작년 6월부터 지속적인 현장점검으로 소기의 성과를 거두고 있습니다만, 앞으로 행정정보를 활용한 세밀한 점검과 함께 적발행위에 대한 엄정조치가 필요한 상황입니다.

다음, 5페이지입니다.

시장상황 평가입니다.

대내외 경제여건 개선 등으로 인해서 부동산시장 심리가 호전되면서 투자목적의 주택수요가 급격히 증가하고 있습니다.

과열지역 내에서도 재건축 예정단지 등 노후아파트에 대한 주택수요가 급격히 증가하였으나, 점차 이것이 신규아파트 등으로 확산되는 양상입니다.

투자수요는 시세차익 등을 얻을 목적으로 청약시장에도 지속 유입되면서 매매시장과 함께 청약시장이 동반 과열되는 모습입니다.

하반기에는 도심 내 분양물량이 증가될 예정으로 청약과열 심화, 주변 집값 동반 상승 등 시장불안이 심화·확산될 가능성도 상존하고 있습니다.

물론, 전국적으로는 하반기에 금리인상 가능성, 입주물량 증가 등 조정요인에 의해서 현재 나타나고 있는 지역별 차별화 현상도 함께 뚜렷이 나타날 것으로 예상되고 있습니다.

따라서 정부는 주택시장의 변동성 확대가 가계와 경제 전반에 부담으로 작용할 가능성에 대비해서 과도한 차입에 대한 투기목적의 주택구매는 금리변동 등 경제여건 변화에 대한 취약성을 높이고 실수요자 주택구매를 저해할 가능성이 있기 때문에 필요한 대책을 마련할

것으로 판단하고 있습니다.

다음 6페이지, 정책 대응방향입니다.

크게, 정책 대응방향은 네 가지가 되겠습니다.

먼저, 과열지역에 대한 선별적 대응을 강화하도록 하겠습니다.

지역별·주택유형별 시장에 대한 정밀한 분석을 토대로 과열지역을 선별·추가해서 조정대상지역으로 관리하도록 하겠습니다.

두 번째로는 투기수요는 억제하되, 실수요자는 최대한 보호하도록 하겠습니다.

이를 위해서 조정대상지역 내 청약규제를 강화하고, 과도한 투자 수요 유입 차단을 위해서 조정대상지역에 맞춤형으로 LTV-DTI 규제를 연계하고 재건축 규제도 신규 도입토록 하겠습니다.

서민층 무주택 세대에 대해서는 실수요자 보호차원에서 배려하는 한편, 내집마련을 위한 정책모기지를 차질 없이 공급하도록 하겠습니다.

세 번째로는 주택시장 불법행위를 근절해서 건전한 주택시장 질서를 확립하도록 하겠습니다.

네 번째로는 앞으로, 향후 시장상황을 면밀히 모니터링해서 시장 과열현상이 지속되거나 확산될 경우에는 추가조치를 강구하도록 하겠습니다.

다음, 7페이지부터 주택시장의 안정적 관리방안에 대해서 자세히 설명드리도록 하겠습니다.

먼저, 첫 번째로 조정대상지역을 추가 선정하도록 하겠습니다.

작년 11월 3일 선정된 37개 지역에 더해서 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구 등 3개 지역을 조정대상지역으로 추가 선정하도록 하겠습니다.

이들 지역은 청약경쟁률 및 주택가격 상승률이 기존 조정대상지역과 유사한 수준으로 높으며, 국지적 과열현상이 발생할 가능성이 높은 지역입니다.

이 지역에 대해서 앞으로 설명드리겠습니다만, 이 지역에 대한 전매제한기간 강화는 주택법 시행령 개정안 입법예고가 되는 6월 19일부터 실시되는 입주자모집 공고분부터 적용하도록 하겠습니다.

그리고 1순위 제한, 재당첨 제한 등 청약제한 관련사항은 입주자모집 승인신청분부터 적용하도록 하겠습니다.

다음, 8페이지 되겠습니다.

이들 조정대상지역에 대한 실효성을 제고하도록 하겠습니다.

이를 위해서 먼저 서울지역에 대해서는 전매제한기간을 강화하도록 하겠습니다.



현재 강남 4개구에 대해서만 전매제한기간을 소유권이전등기 시까지 적용하고 있습니다만, 앞으로는 서울의 경우에는 강남 4개구 이외 21개구의 민간택지에 적용되는 전매제한기간을 소유권이전등기 시까지 강화하도록 하겠습니다.

이에 따라서 서울 전 지역에 대한 전매제한기간은 공공택지와 민간택지 모두 소유권이전등기 시까지 적용하게 됩니다.

앞서 말씀드린 대로 이러한 조치는 주택법 시행 개정안 입법예고가 되는 오늘부터 실시되는 입주자모집 공고분부터 적용되게 됩니다.

다음, 9페이지 되겠습니다.

두 번째는 LTV-DTI 규제를 맞춤형으로 조정하도록 하겠습니다.

현재 LTV 같은 경우에는 전 지역에 70%, DTI의 경우에는 수도권 전 지역의 아파트담보대출에 대해서는 60%를 적용하고 있습니다. 물론 이 경우는 집단대출은 미적용, 적용하지 않고 있습니다.

앞으로는 LTV-DTI를 조정대상지역에 한해서 10%p씩 강화하도록 하겠습니다.

또한, 집단대출에 대해서도 조정대상지역에 한해 LTV와 DTI를 강화 적용하도록 합니다. 물론, 이 경우에는 서민·실수요자 보호장치를 함께 강구하도록 하겠습니다.

서민·실수요자에 대해서는 조정대상지역, 주택담보대출에 대해서도 강화된 LTV-DTI 규제비율을 적용하지 않게 됩니다.

또한, 잔금대출에 대해서 DTI를 적용하되, 규제비율도 60%로 완화 적용하도록 하겠습니다.

또한, 서민·실수요자 대상으로 하는 정책모기지를 금년 중에 차질 없이 지속적으로 공급하도록 하겠습니다. 이러한 조치는 6월 19일 행정지도 예고를 진행해서 7월 3일부터 시행하도록 하겠습니다.

다음, 10페이지 되겠습니다.

재건축조합원에 대한 주택 공급 수도 제한하도록 하겠습니다.

현재 재건축조합원은 과밀억제권역 내에서는 최대 3주택까지, 과밀억제권역 밖에서는 소유주택 수만큼 분양받을 수 있도록 되어 있습니다.

앞으로는 과밀억제권역 내·외 여부와 관계없이 조정대상지역에 한해서는 재건축조합원이 원칙적으로 1주택까지만 분양 허용하도록 하겠습니다.

예외적으로 종전에 보유하고 있는 주택의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 1주택을 60㎡ 이하로 할 경우에는 예외적으로 2주택까지 허용하게 됩니다.

이 조치는 도시 및 주거환경정비법 개정안을 6월 발의해서 하반기에 빠른 시일 내에 시행할 수 있도록 하겠습니다.

네 번째는 탄력적 조정제도 마련입니다.

이와 같이 앞서 말씀드린 맞춤형 청약제도 등이 적용된 조정대상 지역이 현재 주택법 관련 시행령 시행규칙의 개정함을 통해서만 실시할 수 있도록 되어 있습니다만, 앞으로는 주거정책심의위원회를 통해서 신속하게 선정 또는 해제될 수 있도록 주택법을 조속히 개정하도록 하겠습니다.

현재, 이 관련법은 현재 발의가 돼서 국회에 계류되어 있는 상황입니다.

다음, 11페이지가 되겠습니다.

주택시장 질서도 확립해 나가도록 하겠습니다.

먼저, 이를 위해서 관계기관 합동 불법 거래행위 현장점검을 강화하도록 하겠습니다.

국토부, 국세청, 경찰청, 지자체 등으로 구성된 합동점검반을 통해서 과열 발생지역에 대한 엄정한 현장점검을 집값 안정 시까지 실시하도록 하겠습니다.

주요내용은 전분주택에 대한 주변 불법행위 점검 및 암행단속 하고, 그리고 중개업소 등의 지도·점검을 실시하도록 하겠습니다.

이를 통해서 적발된 위법사항에 대해서는 예외 없이 행정처분 및

형사고발 등 조치를 취하도록 하겠습니다.

또한, 실거래가 허위신고에 대한 신고제도도 활성화하도록 하겠습니다.

올해 1월부터 실거래가 허위신고 자진신고자에 대해서는 과태료 감면 제도를 시행 중입니다만, 6월 3일부터는 실거래가 허위신고에 대한 신고포상제도 도입·시행하도록 하겠습니다.

또한, 마지막으로 시스템을 활용한 불법행위 모니터링을 강화하도록 하겠습니다.

실거래가 신고내역, 아파트 청약시스템의 행정정보 분석을 통해서 불법행위를 적발하고 시장질서 교란행위자에 대한 수사를 실시하도록 하겠습니다.

특히, 앞으로 과열이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역에 대해서는 모니터링 수준을 최고 수준으로 격상해서 집값 안정 시까지 실시하도록 하겠습니다.

다음, 12페이지 되겠습니다.

추가 대응수단입니다.

앞으로 시장상황을 면밀히 모니터링해서 정례적으로 분석하고, 과열 추세가 지속되거나 심화될 경우는 투기과열지구 지정을 적극 검토하도록 하겠습니다.

또한, 현재 주택관련법에 의해서 부산 등 지방 민간택지에 대해서는 전매제한기간을 부여할 수가 없도록 되어 있습니다. 앞으로는 이들 지역에 대한 전매제한기간 신규 설정을 하기 위해서 관련 주택법 개정안을 발의하고, 현재 지금 발의돼 있습니다만, 주택법 개정안을 적극 추진하도록 하겠습니다.

다음 13페이지, 향후 추진 일정과 그리고 ‘참고’에 있는 조정대상 지역 선정 기준 및 효과 그리고 맞춤형 청약제도 적용 효과에 대해서는 참고해 주시기를 바랍니다.

이상 설명을 마치도록 하겠습니다.

## 2. 질문 답변

※마이크 미사용으로 확인되지 않는 내용은 별표(\*\*\*)로 처리했으니 양해 바랍니다.

**<질문>** 대책 말씀 잘 들었고요. 여러... 집값이 올랐던 이유가 있겠습니다만, 지금 보면 특정 지역에 대해서 서울이랄지 이런 지역이 과열되는 양상을 그동안 보였는데, 주요 원인은 그 수요자들이 가고 싶어 하는 좋은 주택 그런 것들이 공급이 안 된 것도 한 원인이라는 그런 전문가들의 분석이 많이 있습니다.

오늘 대책에 보면, 주로 수요 억제 방안에 치중돼 있는 데, 어떤 공급 필요한 곳에 수요자들이 원하는 그런 공급 확대 방안은 따로 준비 중인 계획은 없으신지 그걸 한번 여쭙보고 싶습니다.

**<답변>** (고형권 기재부 1차관) 예, 제가 간략히 말씀드리고 국토부에

서 추가로 좀 설명을 하기로 하겠습니다.

이번 대책을 할 때 우리 차관보께서 자세히 설명을 했지만, 이 대책을 할 때 어떤 지금 현 시장에 대한 상황인식은 우리 공급 규모를 쪽 앞으로 분양물량이나 이런 걸 보면, 공급 쪽에서는 과거에 비해서 줄어들었다든지 이런 것은 아닙니다.

과거 평균에 비해서 약간 올해도 많은 수준이고 공급이 특별히 줄어들 요인은 별로 없는데, 최근에 국지적으로 과열이 된 것은 ‘주로 수요 측면에서 적발된 부분이 많다.’ 그래서 대책의 방향도 공급을 억제하기 위한 어떤 조치는 이번에 들어 있지 않습니다. 대신 수요 관리를 하는데, 수요 관리도 시장 전반의 어떤 수요를 위축시키는 것이 아니고 좀 투기적인 수요, 과도하게 차입에 의존해서 어떤 시세차익을 노리는 그런 약간 투기적 수요를 필터아웃 시키는 데 중점이 있고, 실수요자는 내집마련의 꿈을 이룰 수 있도록 계속 정부의 지원을 강화하는 것으로 돼 있고요.

그다음에 이 대책의 강도, 저희들이 사용한 수단의 강도를 보면 좀 중간 수준, 한 ‘중상 수준이다.’ 앞으로 시장이 불확실한 측면이 있기 때문에 이번에 중상 수준의 강도로 대응을 하고 쪽 시장상황을 모니터링하면서 필요시에는 ‘투기과열지역 지정 등 더 강도가 강한 수단을 동원할 수 있다.’ 이런 정신으로 이번 대책이 크게 되어 있고, 아까 말씀하신 공급 별도의 대책은 ‘주거복지 확충’이라는 기조 아래 현재 지금 국정과제를 가다듬고 있습니다.

공적임대주택 17만 호 연간 공급하는 계획 등 여러 가지, 그다음에 주택시장제도 개편 이런 것은 이번 대책과 별도로 조금 더 중장기

적인 시기에서 준비를 하고 있다는 말씀을 드립니다.

**<답변>** (박선호 국토부 토지주택실장) 국토부에서 보충설명드리겠습니다.

조금 전에 기재부 차관보 말씀하셨던 대로 서울을 비롯한 주요 지역에 신규주택 공급량 자체가 부족하지는 않다고 판단하고 있습니다. 서울의 금년도 새주택 준공입주물량이 약 7만 5,000호 정도로 예상이 되고 있는데 예년 수준입니다.

최근의 집값 불안 원인에 대한 진단도 정부에서 말씀하셨지만, ‘공급의 위축보다는 단기적인 투자 수요가 특정 지역으로 집중된 데 있다.’ 그렇기 때문에 수요 관리가 필요하다는 차원에서 DTI-LTV와 같은 시책 수단을 조정대상지역과 이번에 연계해서 조정대상지역제도의 실효성을 강화하게 된 것입니다.

필요한 곳에 양질의 주택을 앞으로도 지속적으로 확충해 나갈 겁니다. 공적임대주택 17만 호를 비롯해서 다양한 형태의 정비사업이라든가 새로운 단지개발사업 같은 것들을 적절한 규모로 시행함으로써 도심, 그리고 교통접근성이 양호한 지역에서 유발될 수 있는 주택수요를 충분히 흡수해 나가도록 할 계획입니다.

**<질문>** 여기 보면 ‘서민 실수요자에 대해서 조정대상지역 주택담보대출에 대해서는 LTV-DTI 규제비율을 적용하지 않겠다.’ 해서 기준이 주택가격 5억 원 이하인데, 올해 상반기 서울 아파트 중위가격이 6억 원을 돌파했습니다.

6억 원을 돌파했는데 이 5억 원 이하 기준으로 혜택을 볼 서민이

나 실수요자가 어느 정도 있는지 파악이 되시는지, 있다면 그 규모가 어느 정도인지 말씀을 좀 부탁드립니다.

<답변> (김용범 금융위 사무처장) 예, 금융위원회 사무처장입니다. 이번 조정대상지역 전체를 대상으로 볼 때 이런 서민 5억 원 이하, 그 다음에 소득 6,000만 원 무주택자가 약 55% 정도 됩니다.

물론, 서울을 대상으로 따로 저희가 뽑지는 않았습시다만, 전체 이번 조정대상지역, 전체를 놓고 볼 때 55% 정도가 서민·실수요자로 파악이 됩니다.

<질문> 이번에 시장에서 DSR 도입에 대해서 좀 말들이 오가는 게 있잖아요? 그래서 금융 쪽에서도 대출받는 수요를 줄일 수 있는 방안인데, 이거는 이번에는 나오지는 않았어요. 분위기가 어떤지 그런 것 좀 알고 싶네요.

<답변> (김용범 금융위 사무처장) 네, 다시 금융위에서 말씀드리겠습니다. 이번은 전체 시장, 이번 대책 설명이 되어 있습니다만, 국지적인 부동산 가격 과열 급등에 대한 선별적 대응입니다.

그래서 이번 가계부채 증가 속도를 관리한다거나 그런 차원의 대책이 아니기 때문에 가계부채 전체적인 상황에 대한 진단 그리고 저희가 추가적으로 이렇게 규제를 정비할 사항에 대해서는 계속 검토를 하고 있고요.

필요한 경우에는 관계부처 협의를 거쳐서 8월에 마련될 가계부채관리종합대책에 필요한 내용들을 그때 준비가 되면 더 담도록 하겠습니다.



**<질문>** 원래 7월 말에 일몰예정이었잖아요, LTV와 DTI 완화 조치가. 그래서 이게 40개 지역에만 적용 규제완화 조치가 적용되는데, 선택적 일몰이라 볼 수 있는지, 그러니까 나머지 전체는 추가 연장을 하는 것인지 궁금하고요.

향후 이번 특정지역 대상으로 강화했던 걸 전 지역으로 완화할 수 있는지, 그리고 아까 말씀드린 8월 가계부채종합대책에서는 중점적으로 보시는 부분이 어떤 것인지 궁금합니다.

**<답변>** (김용범 금융위 사무처장) 이번에 저희가 행정지도를 두 번 하는 게 아니고요. 이번에 7월 3일 행정입법예고, 행정지도 예고기간 등을 단축해서, 최대한 단축해서 7월 3일에 새로 시행하려고 하는데, 이번에 조정대상지역에 대상 규제를 강화하는 내용이 새로 추가됐잖아요?

거기까지 이번에 행정지도를 하면서 기왕에 있는 행정지도를 우리가 변경을 해서 일괄적으로 하겠습니다. 그래서 7월 말에 아까 말씀하신 기존 지역, 일반 지역에 대한 행정지도도 그대로 70, 60을 그대로 가져가는, 1년 더 연장하는 내용까지 포함을 해서. 그리고 이번에 조정대상지역에 대해서는 10%p까지 더 강화되는 내용, 이 두 가지가 되겠죠.

두 가지를 한꺼번에 2개 시차로, 행정지도를 각각 2개로 하는 게 아니고 이번 기회에 당겨서 7월 말에 만료되는 행정지도도 1년 더 연장하는 내용까지 포함해서 하나의 단일의 행정지도로 그렇게 저희가 예고를 해서 마련하겠습니다.

그리고 아까 말씀드린 대로 8월 가계부채종합대책에 어떤 내용이 담길 것인가는 저희가 여러, 지금 가계부채 지금까지 몇 년간 계속 해 온 정책의 실효성 같은 것을 진단할 것이고요.

기본적으로 담보가치, 그다음에 차주의 상황, 이것 점점 기존의 몇 년간의 가계부채대책을 보면 좀 정교하게 하는 그런 측면이 있거든요. 그런 측면에서 일관되게 몇 년간 시행해왔던 정책의 실효성을 좀 보고 그다음에 여건들이 계속 좀 저희가 새로운 정책을 할 수 있는 인프라나 이런 여건들, 그다음에 우리 쪽에서의 공적인 인프라 그리고 금융회사들의 심사여건 같은 것들이 계속 진전되기 때문에 그런 진전된 상황.

그리고 아까 최근에 금리인상기조 이런 것들을 종합적으로 감안해서 담보 리스크를, 기본 원칙은 담보 리스크와 차주의 상황에 맞는 정교화 된 정책이 필요한 경우에 그쪽을 저희가 준비되면 담도록 하겠습니다.

<질문> \*\*\*

<답변> (김용범 금융위 사무처장) 그렇습니다. 일반 지역에 대한 규제도 1년 그대로 연장됩니다.

<질문> 여기 투기과열지구가 이번에 지정이 안 됐는데 여기 내용을 보면, '과열추세가 지속되거나 심화된 경우 지정할 수 있다.' 이렇게 나와 있는데, 혹시 뭐 이 관련해서 좀 지표나... 지금도 이미 충분히 좀 과열이라고 보는데 당국에서는 어떻게 그 지표를 기준을 잡고 계신지, 구체적으로 나온 게 있는지 궁금합니다.

<답변> (고형권 기재부 1차관) 예. 이런 어떤 정책판단을 할 때 그 지표들을 보면서 하기는 하지만, 그거를 기계적으로 딱 어느 threshold를 정해서 기계적으로 정해서 정책을 하지는 않습니다. 상황 변동이 있기 때문이에요.

그래서 기계적으로 하지는 않지만, 계속해서 저희들이 시장상황을 모니터링하면서 ‘그것이 더 확산되고 계속되고 강도가 강해진다.’ 그럴 경우에는 실기하지 않고 단호하게 대응을 할 것입니다.

<답변> (박선호 국토부 토지주택실장) 네, 국토부에서 조금 첨언해서 말씀드리겠습니다. 투기과열지구 지정은 크게 정량적인 기준과 정성적인 판단으로 두 가지로 나뉩니다.

아시는 대로 일단 주택가격 상승률이라든가 청약경쟁률과 같은 정량적인 지표를 가지고 1차적인 판단을 하고요. 또 그와 관련해서 정량적으로 투기과열의 조짐이 있다고 판단된 지역에 관해서 과열이 심화된 수준이라거나 다른 지역으로 확산돼서 주택시장 전반의 안정을 해할 우려가 있다고 판단되면 투기과열지구를 지정하게 될 겁니다.

정부로서는 지금 내부적으로 투기과열지구 향후 지정과 관련된 기준을 마련해서 검토하고 있습니다. 작년 11월에도 투기과열지구 지정 문제에 관련해서 ‘과열이 지속될 경우에는 지정을 적극 검토하겠다.’는 말씀을 드렸던 적이 있는데, 지금 여러 가지 상황을 종합했을 때 ‘현 수준의 과열이 좀 더 지속이 된다면 작년 11월보다는 한 단계 더 투기과열지구를 지정할 가능성이 높아졌다.’ 이렇게 말씀드릴 수 있겠습니다.

<질문> 지금 맞춤형 LTV-DTI 조정방안 시행이 이제 다음 달 3일인 데요. 그 전에 만약에 대출을 좀 받으려고 하는 선수요가 발생할 우려도 있는데, 여기에 대한 대책이 있으신지요?

<답변> (김용범 금융위 사무처장) 네. 그 전에 대출이 이제 실행되거나 대출이 최종적으로 실행이 안 됐더라도 그 전에 금융회사와 상담이 완료돼서 금융회사의 시스템에 신청이 완료된 경우에는 기존 비율대로 할 수 있도록 그렇게 하겠습니다.

과거에 우리가 제도를 좀 변경하더라도 그 몇... 한 2~3주간의 기간 동안은 그렇게 해왔거든요. 그렇게 하도록 하겠습니다. 예전의 제도변경의 관행을 준용해서 그렇게 하겠습니다.

<질문> 두 가지 질문드리겠습니다. 분양권 전매제한 같은 경우는 작년 11월에도 대책을 내놔었는데 약효가 별로 없다고 분석하신 거 아니가요? 이번에 효과가 있을 거라고 보신 이유가 궁금하고요.

그리고 이번 LTV-DTI 조정으로 주택대출이 얼마나 줄어들 걸로 시뮬레이션 하셨는지도 궁금합니다.

<답변> (박선호 국토부 토지주택실장) 여러분들 잘 아시는 것처럼 작년 11.3 부동산 대책의 경우에는 신규 주택시장, 즉 새 아파트 청약시장에 있어서의 청약규제를 중심으로 국지적인 과열을 완화시키기 위한 대책이었습니다.

‘소기의 성과를 상당 부분 거뒀다.’라고 평가를 하고 있습니다. 주요 조정대상지역의 청약경쟁률이 상당 부분 완화된 것들이 증거가 되겠습니다.

다만, 지금 분양권 전매기간 같은 경우에 강남 4개구를 제외한 나머지 지역은 대부분 1년 6개월 계약체결 이후에 분양권 전매가 가능하도록 되어 있어서 이러한 부분에서 일부 분양권 전매를 기대하는 청약 가수요 같은 것들이 발생했던 것이 사실이기 때문에 이번에 서울 전역의 규제 수준을 분양권 전매와 관련해서 소유권이전등기 시까지 전매제한 하는 것으로 했고.

또한 주택시장의 국지적인 과열이 새 아파트 청약시장뿐만 아니라 기존 주택시장의 수요증가로 인한 부분도 있기 때문에 적절한 수준의 대출을 통해서 금융기관의 리스크 관리와 함께 주택시장의 안정성에도모하는 차원에서 관련된 금융규제도 조정대상지역제도에 연계 도입했기 때문에 이번 대책의 효과는 종전 대책을 보강하는 수준에서 상당한 실효성을 거둘 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.

**<답변>** (김용범 금융위 사무처장) 이번 조정대상지역 내 LTV-DTI 강화로 저희가 시뮬레이션 해보니까 차주 중 약 24.3% 정도가 규제강화의 영향을 받을 것으로 예상을 합니다.

먼저 내역을 그 말씀드리면, 조정지역대상 내의 차주 전체 중에서 이번에 강화된 LTV가 70%에서 60%로 되고, DTI가 60%에서 50% 됐지 않습니까? 그래서 LTV 60%와 DTI 50%를 초과하는 차주가 약 54% 정도 됩니다.

그리고 이 중에서 아까 말씀드린 대로 규제강화를 적용받지 않는 서민·실수요자층이 55% 정도입니다. 다시 말하면 규제강화의 영향을 받는 분이 45% 정도 되겠습니다.

그래서 아까 말한 LTV-DTI 60%와 50%를 초과하는 비중 54%하고, 규제강화에 적용되는 45%를 곱하면 약 24.3% 정도가 규제강화 영향을 받는 것으로 그렇게 시뮬레이션 결과가 나왔습니다.

<끝>