
제3차 부동산 관계장관회의 관계부처 합동 모두발언

2022. 11. 10.

관 계 부 처 합 동

순 서

I . 경제부총리 모두발언	1
II . 국토부장관 모두발언	4
III . 금융위원장 모두발언	7

I. 제3차 부동산 관계장관회의 **경제부총리** 모두발언

□ 지금부터 제3차 「부동산 관계장관회의」를 시작하겠습니다.

□ 최근 부동산 시장은 수도권을 포함한 전 지역에서 가격 하락세가 이어지는 가운데, 8월 이후에는 하락폭도 다소 확대되는 모습입니다.

* 주간 서울APT(전주비 %) : (7.1주)△0.03 (8.1주)△0.07 (9.1주)△0.15 (10.1주)△0.20 (10.5주)△0.34

○ 금리 인상, 가격 고점인식 등으로 주택 매수심리가 위축¹⁾된 가운데, 매수자·매도자 간 거래 희망가격 괴리로 거래량도 역대 최저 수준²⁾을 나타내고 있습니다.

1) 한은 주택가격전망 CSI: ('22.4)114 (5)111 (6)98 (7)82 (8)76 (9)67 (10)64

2) 9월주택거래량(만건<5년평>) : (전국) 3.2<7.6> (수도권) 1.2<4.1> (서울) 0.3<1.3>

□ 실거래가 기준으로 서울아파트 가격이 '17년 이후 106%까지 상승했다가 작년 10월 고점 이후 현재까지 9% 수준 하락했다는 점을 감안할 때,

○ 과거 과도하게 상승했던 주택가격의 일정 부분 하향 조정은 불가피하나, 최근의 가파른 금리인상 추세와 결합한 급격한 시장 냉각 가능성은 경계해야 할 것입니다.

□ 정부는 이러한 인식 하에 부동산 시장의 연착륙을 확고히 하면서도 중장기 수급 안정 및 서민·실수요자를 두텁게 보호하기 위한 맞춤형 대응방안을 추진하고자 합니다.

□ 금번 방안은 ①실수요자 내 집 마련 기회 복원, ②주택공급 기반 위축 방지 및 ③서민·중산층 주거부담 경감이라는 세 가지 방향성 하에 마련되었습니다.

① 우선, 최근 시장 여건 등을 감안하여 수도권을 중심으로 규제 지역을 과감하게 해제하고

- 당초 내년 초로 예정되었던 규제지역내 무주택자 LTV 50% 일원화, 투기과열지구내 15억 초과 아파트 주담대 허용을 12월 초로 앞당겨 시행하는 등 실수요자의 내 집 마련을 저해하는 규제를 완화하겠습니다.
- 이와 함께, 무순위 청약 시 거주지 요건을 폐지하는 등 청약기회를 보다 확대하고 생애최초 주택구입자에 대한 취득세 감면 요건도 완화하겠습니다.

② 미분양 등에 따른 주택공급기반의 과도한 위축을 방지하기 위해 10조원 규모의 부동산 PF 보증을 추가 공급하는 등 정상 추진 중인 부동산 개발사업에 대한 공적 보증을 강화하겠습니다.

- 수요가 높은 정비사업의 진입장벽으로 작용하는 안전진단 규제 개편을 연말까지 마무리하고, 주택 조기공급 목적의 공공택지 사전청약 의무는 폐지토록 하겠습니다.
- 대부분의 혜택이 축소·폐지된 현 등록임대사업자에 대해서는 과거 제도 시행 효과, 주택시장 상황 등을 종합 감안하여 연내 개선방안을 제시하겠습니다.

* 매입임대 기준 장기(10년) 非아파트만 등록 허용, 세제 혜택도 상당부분 축소

③ 끝으로, 서민·중산층 주거부담 경감을 위해,

- 금리 상승 등 상환부담 급증으로 원리금 정상상환이 곤란한 경우* 은행권의 채무조정을 활용할 수 있도록 하고,

* 현재는 실직, 폐업, 질병 등 불가피한 사유만 채무조정 활용 가능,
채무조정 시 차주 상황에 따라 분할상환, 원금상환유예(최대 3년) 조치

- 아울러, 청년층 금리 부담 완화를 위해 낮은 전세대출 금리가 적용되는 특례보증 한도액을 현행 1억원에서 2억원으로 확대하겠습니다.
- 취약 임차인이 전세보증금 미반환 위험에 노출되지 않도록 집주인의 생활안정자금 목적 주택담보대출에 적용되는 별도의 대출규제 한도(현 2억)도 폐지하겠습니다.

□ 부동산시장은 실물경제·금융시장 등과 밀접하게 연관되어 있는 만큼, 앞으로 정부는 시장동향을 관계부처와 함께 면밀히 모니터링하는 한편,

- 추가 조치가 필요한 경우에는 기 준비된 단계별 대응계획에 따라 시장상황에 맞게 적기 조치토록 하겠습니다.

□ 이어서 국토부장관님, 금융위원장님의 말씀이 있겠습니다.

(국토부장관, 금융위원장 발언)

□ 이상으로 모두발언을 마치고 회의를 시작하겠습니다.

Ⅱ. 제3차 부동산 관계장관회의 국토부장관 모두발언

- 국토교통부는 시장과열기에 도입된 과도한 규제를 정상화하여 국민 부담을 줄이고, 안정적인 주택 공급을 통해 내집 마련과 주거상향 기회를 늘리기 위해 노력하고 있습니다.
- 금일 회의에서는 이러한 정책 원칙의 연장선에서, 최근 금리 급등과 거래 위축 등으로 어려움을 겪고 있는 서민과 실수요자의 주거안정을 강화하기 위한 방안을 마련하였습니다.

【 ① 규제지역 해제 】

- 먼저, 규제지역을 선제적으로 적극 해제하겠습니다.
- 지난 정부에서 집값 급등에 따라 서울 전역, 수도권 및 광역시 대부분과 지방 중소도시까지 광범위하게 규제지역을 지정했으나,
- 이번 정부에서는 두 차례에 걸쳐 세종시를 제외한 지방권의 규제지역은 모두 해제하고, 시장과열 우려가 낮은 수도권 일부 지역도 해제한 바 있습니다.
- 이번에는 서울 및 서울과 연접한 과천, 성남, 하남, 광명 등 4개 지역을 제외한 모든 지역을 해제*하겠습니다.

* 수도권 투기과열지구 9곳 및 수도권·세종 조정대상지역 31곳 해제

- 최근 수도권 전반적으로 집값이 27주 연속 하락(주간 가격동향 조사, 부동산원)하고, 거래가 급감하면서 실수요자들의 정상적인 주택거래가 어려워지고, 금리 급등으로 서민들의 주거비 부담도 크게 늘고 있다는 점 등을 적극 고려하였습니다.

【 ② 주택 공급기반 강화 】

- 정상적인 주택건설사업이 차질 없이 진행될 수 있도록 충분한 금융지원도 추진해나갈 계획입니다.
 - 먼저, 미분양으로 어려움을 겪는 사업장에 대한 5조원 규모의 대출 보증을 신규로 추진하겠습니다.
 - 준공 전 미분양이 발생한 사업장이라도 분양가 할인 등 자구노력을 전제로 PF 대출을 받을 수 있도록 보증을 지원하겠습니다.
 - 또한, 그간 이용이 저조했던 HUG PF 보증도 보증대상 요건을 완화하고, 보증규모도 10조원 수준으로 확대하여 단기적 자금조달 애로를 해소해나겠습니다.
- 사전청약은 시장상황 변화를 감안하여 탄력적으로 조정하겠습니다.
 - 그간 공공택지 매각시 사전청약을 의무화했으나, 최근 청약 수요가 감소하는 점 등을 감안하여, 향후 민간에 매각하는 택지는 사전청약 의무를 폐지하겠습니다.
 - 이에 따라 '24년까지 민간 사전청약 물량은 당초 계획된 7.4만에서 1.5만호 수준으로 줄어들 예정입니다.
- 중장기 도심공급 기반 확충을 위한 안전진단 개선, 안심하고 장기간 거주할 수 있는 등록임대의 정상화 방안도 진행중인 연구 용역 등을 조속히 마무리하여 다음달 중 개선방안을 발표하겠습니다.

【 ③ 공시가격 현실화 수정 계획 】

- 공시가격 현실화 수정 계획에 대해서는, 그간 집값 급등과 가파른 현실화율 상승이 더해지며 국민들의 부동산 보유부담이 급증했다는 점에서 이를 근본적으로 낮출 수 있는 방안을 금일 회의에서 심도있게 논의하겠습니다.

【 마무리 말씀 】

- 국토교통부는 앞으로도 실수요자의 내집 마련과 주거상향을 지원하고, 서민의 주거안정에 기여할 수 있는 정책을 적극 추진하면서,
 - 거시경제 여건 등 환경 변화 속에서도 안정적인 주택공급이 이뤄질 수 있도록 기반을 단단하게 다져나가겠습니다.

Ⅲ. 제3차 부동산 관계장관회의 금융위원장 모두발언

[가계부채 관리의 기본 방향]

- 금융 분야에서도 부동산 시장 안정화를 위한 정책들이 의도한 성과를 거둘 수 있도록 역량을 집중해나가겠습니다.
- 금융위는 그간 가계부채 관리를 위해 과도하게 유지되어온 부동산 대출규제를 정상화해나가겠습니다.
- 지난해 하반기부터 가계부채가 안정화*되어 가고 있고, 금리상승 등으로 추가 불안 가능성도 줄어들고 있어,
- * 증가율(전년비, %) : ('20.12)8.0 ('21.12)7.1 ('22.1)6.3 (3)4.7 (7)1.7 (8)1.2 (9)0.6
- 대출규제 정상화 속도를 당초 계획보다 높일 수 있다고 봅니다.
- 또한 금리 상승기 취약차주의 상환부담 완화와 가계부채 건전성 제고를 위한 노력*도 지속하겠습니다.

* 안심전환대출 45조원 공급, 저리 전세대출한도 확대, 최저신용자 특례보증(0.24조원), 햇살론유스 공급확대(0.2→0.3조원) 등

[주요 추진과제]

□ 규제지역 내 무주택자 대상 LTV규제를 50%로 단일화하고,
투기·투기과열지역 내 15억 초과 아파트에 대한
주담대를 허용하는 방안을,

○ 실수요자의 “내 집 마련” 지원을 위해 12월초(12.1일 잠정)
부터 시행토록 하겠습니다.

□ LTV 완화와 함께, 서민·실수요자에 대한 우대혜택도
확대해나가겠습니다.

* 서민·실수요자에 대해 적용되는 LTV 우대(+20%p)의 한도를 6억원 상향

[후속 조치계획]

□ 신규 주택 구입 뿐만 아니라
기존 보유주택을 활용한 담보대출규제 개선도
내년초 차질 없이 시행할 수 있도록 하겠습니다.

○ 생활안정자금 목적 주담대의 한도(現 2억원)를 없애고,
15억원 초과 아파트에 대한 임차보증금 반환 목적의
주담대 규제 등도 완화할 예정입니다.

□ 앞으로도 관계 기관과 함께
부동산 대출규제 개선을 지속해나가겠습니다.