

**부동산 시장 안정을 위해  
국민께 드리는 말씀**

2021. 7. 28.

**관계기관 합동**

## 1. 기획재정부

존경하는 국민 여러분!

올해 초 어렵게 안정세를 찾아가던 주택가격, 전세가격이 4월 이후 수도권을 중심으로 다시 불안한 모습을 보이는 데 대해 저를 비롯하여 관계장관 모두 **송구스럽게 생각합니다.**

정부는 그간 「**주택공급확대 + 실수요자 보호 + 투기근절**」이라는 명확한 기조하에 마련한 **부동산대책들을 착실히 추진해** 오고 있으며, **오늘 3기 신도시 1차 사전청약 접수를 시작**함으로써 **가시적이고 본격적인 주택공급의 첫 발을 내딛게** 되었습니다.

그러나 이러한 노력에도 불구하고 부동산시장의 안정기조가 정착되지 않고 있는 가운데 **가격오름세가 계속될 수 있다는 우려도 제기되고** 있습니다.

**부동산시장의 안정**은 지금 우리세대 뿐만 아니라 우리 미래세대를 위해서도 반드시 이루어내야 하며 그래서 **지금 가장 절박하고 최우선적 정책과제**가 아닐 수 없습니다.

기실 우리의 부동산시장은 ①**주택수급**, ②**기대심리** ③**투기수요**, ④**정부정책** 등 다양한 요인들이 **복합적으로 작용하는 특징**을 지니고 있어 시장안정을 위해서는 정부노력 뿐만 아니라 **시장참여자 등 국민 모두가 하나되어 해결해야 할 과제**입니다.

이에 오늘 ①**부동산시장 상황** ②**부동산정책 진행상황** 그리고 ③**향후 부동산정책 방향 및 정부의지** 등을 국민들께 **소상히 말씀드리고** 국민들의 이해와 협조를 구하기 위해 이 자리에 섰습니다.

제가 **시장상황** 등 전반적인 내용을 말씀 드린 후, **주택공급계획**에 대해서는 국토부장관이, **부동산 관련 유동성관리**에 대해서는 금융위원장이, 그리고 **시장교란행위 근절** 등에 대해서는 경찰청장이 설명드린 후 질의응답 순서를 진행하고자 합니다.

< 현 부동산시장 여건 >

최근 수도권 주택가격 상승은  
앞서 말씀드린 것처럼 부동산시장의 여러 요인들이  
복합적으로 작용한 결과로 보여집니다.

특히 주택공급 부족 때문이라는 지적이 많습니다.  
정부도 '충분한 공급이 시장안정의 첩경'이라는 점을 깊이 인식,  
양질의 주택이 신속히 공급될 수 있도록 하는 데 총력을 기울여왔고  
또 앞으로도 더 매진해 나갈 것입니다.

다만 주택공급을 객관적인 수치로 비교해 보자면  
과거 10년 평균 주택입주물량이 전국 46.9만호, 서울 7.3만호인 반면,  
올해 입주물량은 각각 46만호, 8.3만호로 평년 수준을 유지하는 만큼  
결코 지적과 우려 만큼 공급 부족이 있는 것은 아니며,  
지금까지의 공공택지 지정실적 등을 바탕으로 볼 때 '23년 이후에는  
매년 50만호 이상씩 공급된다는 점도 감안할 필요가 있을 것입니다.

아울러 수요측면에서도  
지난 해 33만 세대가 늘어났던 수도권 세대수가  
금년 1~5월간 작년의 절반인 7만 세대 증가에 그치고 있는 점을 감안하면  
주택수급 요인만이 현 시장상황을 가져온 주요원인이라고 보기는 어렵습니다.

즉 수급 이외의 다른 요인들도 살펴볼 필요가 있습니다.

먼저 지나친 심리요인 작동입니다.  
주택가격전망 CSI 등 관련 심리지표를 보면  
시장수급과 별개로 불확실성 등을 토대로 막연한 상승기대심리가 형성된  
모습에다가 그 변동성은 과거에 비해 현저히 커진 만큼  
과도한 수익 기대심리를 제어하는 것도 매우 중요하다고 사료됩니다.

지난 주 부동산시장 점검 관계장관회의(7.21일)를 통해  
불법적 '실거래가 띄우기' 사례가 확인된 것과 같이  
불법·편법거래 및 시장교란행위가 부동산시장을 왜곡하고 있습니다.

기대심리와 투기수요, 불법거래가 비중있게 가격상승을 견인하는 상황하  
에서는 주택가격이 지속적으로 오를 수는 없다 하겠습니다.

## < 현 부동산 가격수준 >

그간 여러 기회를 통해 향후 주택가격의 조정가능성에 대해 말씀드렸습니다만 이는 단순히 직관에 의해서가 아니라 **과거 경험, 주요 관련지표**가 보여준 바를 말씀드린 것이며, 또한 **외국사례, 국내외 전문기관들이 제기한 우려**를 말씀드린 것입니다.

먼저 과거 외환위기와 글로벌 금융위기 직후 서울아파트 등 **주택가격**이  $\Delta 9 \sim \Delta 18\%$ 의 **큰 폭의 가격조정\***을 받은 바 있는 점, 그리고 실제 지금 아파트 실질가격, 주택구입 부담지수, 소득대비 주택가격 비율 등 **주택가격 수준·적정성**을 **측정하는 지표**들이 **최고수준에 근접했거나 이미 넘어서고 있다는 점**입니다.

\* 주요 위기 시 서울아파트(%), KB 기준): ('97.10~'98.11월, 외환위기)  $\Delta 18.2$ , ('08.8~'13.9월, 글로벌 금융위기)  $\Delta 9.0$

또한 여러 국내기관 뿐만 아니라 국제결제은행(BIS) 등 **국제기구**에서도 **과도하게 상승한 주택가격의 조정가능성**을 지적하고 있고, 특히 **한은이 연내 금리인상 가능성**을 시사하는 가운데, 우리 금융당국은 하반기 **가계부채관리 강화**를 시행하게 되며 대외적으로 **美 Fed의 조기 테이퍼링 가능성**도 제기되고 있습니다.

특히 가장 최근(7.22일) **KDI가 부동산 전문가 패널\* 100명**(응답률 74%)을 대상으로 실시한 **설문조사 결과**, 응답자의 **94.6%**가 **현 주택가격 수준이 고평가**되었다고 답했다 합니다.

\* 부동산 관련 학과 교수 및 연구원, 건축업 등 기업인, 부동산 관련 금융인 등으로 구성

지금은 불안감에 의한 추격매수보다는 **향후 시장상황, 유동성 상황, 객관적 지표, 다수 전문가 의견** 등에 귀 기울이며 **진중하게 결정해 주셔야 할 때**라고 보여집니다.

## < 마무리 >

존경하는 국민 여러분,

정부는 **부동산시장 안정을 정책의 최우선과제**로 삼고 하반기에 그 무엇보다 **주택공급 확대에, 그리고 대출 등 수요관리 및 투기근절에 모든 정책역량**을 쏟아 붓겠습니다.

첫째, **주택공급**에 최우선 주력하겠습니다.  
기존의 주택공급계획을 차질없이 이행하고  
나아가 그 공급일정을 하루라도 더 앞당기도록 노력하겠습니다.  
그리고 **향후 모든 가능성을 열어놓고 추가적인 택지 확보를 위한  
다양한 방안을 적극 검토**하겠습니다.

둘째, 부동산시장으로의 **유동성 과잉유입을 철저히 관리**하겠습니다.  
**금년 가계부채증가율을 5~6% 이내로 관리**하는 가운데  
하반기에는  
실수요자 이외 부동산대출은 최대한 억제 하겠습니다.

셋째, **4대 부동산시장 교란행위**는 시장에 발붙이지 못하도록 하겠습니다.  
①내부정보 불법활용, ②가장매매 등 시세조작, ③허위계약 등 불법중개,  
④불법전매 부정청약 등은 **관계기관 중심으로 연중단속**할 것입니다.

이와 함께 지난 달 발표한 **LH 혁신방안**도  
투기재발 방지체제 구축 등 핵심대책과제는 8월말까지 모두 완료하고,  
**LH조직개편안도 8월중 확정, 정기국회에 관련법안을 제출**토록 하겠습니다.

앞서 말씀드린 바와 같이  
**부동산시장 안정은 정부 혼자 해 낼 수 있는 일이 아닙니다.**

우리 부동산시장 참여자 모두,  
아니 우리 **국민 모두가 함께 고민하고 함께 협력해야 가능한 일**입니다.  
소위 '**공유지의 비극**'을 막기 위해서는  
우리 모두가 공동체를 위해 지혜를 모아 협력해야 합니다.

정부가 더 솔선하고 더 열심히 뛰겠습니다  
정부가 국민 목소리, 현장 목소리를 더 경청하겠습니다.  
국민 여러분의 적극적인 참여와 협조를 간곡히 요청 드립니다.

이제 국토부장관, 금융위원장, 경찰청장께서  
차례로 설명 드리도록 하겠습니다.

감사합니다.

## 2. 국토교통부

존경하는 국민 여러분!

국토교통부 장관 노형욱입니다.

주택 시장의 근본적 안정을 위해서는

**적정한 수요관리**와 함께

양적, 질적으로 **충분한 주택을 공급**해야 합니다.

필요한 시기에, 선호하는 입지에,

좋은 집이 공급될 것이라는 확신이 있어야,

추격 매수 등 **불안 심리가 진정** 되고

주택 시장의 하향 안정을 확고히 할 수 있습니다.

국토교통부는 주택 공급 확대가

**시장 안정의 초석**이라는 비상한 각오로

국민 여러분께 세 가지 주택 공급 원칙을

반드시 지켜나갈 것을 약속드립니다.

첫째, 수도권 **180만호**, 전국 **205만호** 공급계획을

한 치의 흔들림 없이 속도감 있게 이행해 나가겠습니다.

지난 2월 4일 3080 대책을 발표한 후 불과 **5개월** 여만에

도심복합, 공공정비, 주거재생 혁신지구 등

**12만 6천호의 공급**이 가능한 도심 후보지를 발굴하였습니다.

사업 참여에 대한 주민 호응이 커지면서

도심복합사업 후보지 **52곳** 중 **31곳**은

이미 예정지구 지정요건을 갖추었습니다.

직주 근접성이 좋은 도심에서  
**대단위 아파트 공급**이 신속히 가시화되도록  
**11월부터** 본 지구 지정과 사업계획 승인을  
순차적으로 추진하겠습니다.

**3기 신도시** 등 기 발표한 공공택지 지구는  
**연말까지 총 24만호**의 지구 계획을 모두 확정하고,  
아직 발표하지 못한 **13만호의 잔여 택지도**  
지자체 협의, 이상거래 조사 등 준비 작업이 순조롭게 진행 중으로,  
**8월 중 구체적인 입지와 물량을 공개**하겠습니다.

**과천청사 대체지, 태릉CC** 등은  
**8월까지 구체적인 계획을 확정하여 발표**하고,  
연내 지구지정 등 인허가 절차에 **신속히 착수**하겠습니다.

아울러, **1~2인 가구 수요**가 많고 **단기간에 건설 가능한**  
**오피스텔, 도시형 생활주택** 등의 공급도 지속 확대해나가겠습니다.

둘째로, **공급 정책의 성과가 최대한 빨리 내집 마련의 기회로**  
이어지도록 **청약 시점을 조기화** 하겠습니다.

많은 분들이 기다리셨던 **3기 신도시 사전 청약접수**가  
오늘부터 시작됩니다.

**6만 2천호의 사전청약 물량**은  
수도권 연평균 분양물량의 35%에 달하는 만큼,  
**시장 안정의 확실한 계기**가 될 것입니다.

사전 청약을 통한 **시장안정 효과**를 극대화 하기 위해  
LH공사 분양에만 적용 중인 **사전 청약**을

공공택지 민영주택, 3080 도심공급 물량 등에도  
**확대 시행하는 방안**을 적극 추진하겠습니다.

이를 통해 **청년층의 매수 수요**가  
좋은 입지에 저렴하게 공급될 **신규 주택 청약**으로  
빠르게 전환 될 것으로 기대합니다.

**대상 입지, 청약 방식, 사업자 인센티브** 등  
구체적인 사전청약 확대 방안을  
이른 시일 내에 발표하겠습니다.

셋째, 일선에서 주택 공급을 담당하고 있는  
**지자체와의 협력을 강화**하고,  
구체적인 **주택 공급 진행 상황**을  
국민들께 공개하겠습니다.

지난 6월 9일 국토부, 서울시간 정책 합의를 토대로  
재건축시장 안정을 위한 도시정비법 개정 등  
**입법 공조를 강화**한 바 있고,

**공공·민간 공급의 조화로운 추진 방안**도  
밀도 있게 협의해 나가겠습니다.

전국 곳곳에서 추진 중인 주택공급 일정 등을  
주기적으로 제공하여  
**국민 여러분의 내 집 마련 계획**을 돕는 한편,  
사업 주체의 **애로 요인**을 면밀히 점검하겠습니다.

국민 여러분,  
**정부가 발표한 공급정책**이 추진되면  
앞으로 **10년동안 전국 56만호, 수도권 31만호, 서울 10만호**의  
주택이 **매년 공급** 됩니다.



수도권 31만호는 압도적 물량으로 시장과열을 진정시킨  
분당, 일산 등 **1기 신도시** 총 건설물량 29만호를  
**넘어서는 규모**입니다.

앞으로 수도권에 1기 신도시 10곳 이상이  
새로 건설되는 것과 같습니다.

**통화당국**이 **금리인상**을 **시사**하고  
가계대출 관리가 엄격해지는 가운데  
**대규모 주택공급**이 차질없이 이루어지면  
**주택시장의 하향 안정세**는  
시장의 예측보다 큰 폭으로 나타날 수 있습니다.

주택 공급 확대를 통한 **정부의 시장안정 의지**는 확고합니다.

앞으로 **주택 공급 확대**에 모든 역량을 집중해  
**국민 여러분의 내집 마련의 꿈**이  
조기에 실현될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.

### 3. 금융위원회

안녕하십니까. 금융위원장 은성수입니다.

지난 1년반 동안 우리 정부는  
코로나19 조기극복을 위해  
**적극적인 금융정책**을 시행하였습니다.

다행스럽게도 금융시장은 안정을 찾아가고 있지만  
**민간부채 급증, 일부 자산시장 과열 등**  
**잠재적 리스크**도 동시에 누적되고 있습니다.

특히, **글로벌 금리상승시**  
**자산시장 가격조정**이 맞물린다면,  
경제 전반에 부실이 확대될 수도 있습니다.

정부는 우리 **경제의 안정적 성장**과 **부동산시장 안정**을 위해  
코로나19 이후 증가한 **시중 유동성**에 대한 관리를  
**강화**해 나가고자 합니다.

특히, 우리경제의 **잠재불안요인**으로 지적되는 **가계부채**를  
**보다 촘촘히 점검, 관리**해 나갈 계획입니다.

< 금년 하반기 가계부채 관리계획 >

작년 하반기 급증했던 가계부채는,  
**다양한 정책적 노력**으로  
금년 상반기중 증가세가 더 이상 확대되지는 않았으나,  
여전히 **리스크 관리**가 필요한 상황입니다.

우선, 7.1일부터 확대 시행되는  
차주단위 총부채원리금상환비율(DSR)이  
현장에서 차질없이 안착되도록 면밀히 점검해나가겠습니다.

담보만 있으면 돈을 빌려주는 금융관행은  
이제 더 지속될 수 없습니다.  
차주단위 DSR의 확대시행을 계기로  
값을수 있는 만큼만 빌려주는 대출관행이 뿌리내리도록 하겠습니다.

이를 통해 과도한 레버리지를 활용한  
자산시장 투자수요를 억제하고,  
시중의 늘어난 유동성이  
부동산시장이 아닌 생산적 부문, 서민경제 지원에  
흘러들어갈 수 있도록 해나가겠습니다.

최근 늘어나고 있는  
제2금융권 가계대출도 철저히 관리하겠습니다.  
금융업권간 규제가 다른 점을 이용한  
제2금융권의 대출 확대가 우려되고 있습니다.  
규제차익으로 인한 시장왜곡이 없도록  
시장상황을 주기적으로 점검하고 대응해나가겠습니다.

시중 유동성을 관리하는 과정에서  
코로나19로 매출과 신용도가 하락한  
자영업자·소상공인, 주택투기와 관련 없는  
무주택 서민 실수요자 대한  
자금공급은 지속될 수 있도록 하되,

실수요와 무관한 부동산 관련 대출은  
더욱 촘촘하게 점검·감독해 나가겠습니다.

< 당부 말씀 >

가계부채 관리의 기본 원칙은 명확합니다.

**“부채는 갚을 수 있는 만큼만 빌려 활용해야 한다”**는 것입니다.

특히, 그 동안 수차례 말씀드린 바와 같이,

**과도한 레버리지**를 활용한 투자에는 **높은 위험**이 뒤따릅니다.

금융당국도

**우리경제의 건전하고 지속적인 성장**을 위해,

다소간의 비판과 부작용을 감수하고서라도,

**가계부채 증가율**이 올해 목표로 삼은 **5~6% 수준**에서 억제될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

## 4. 경찰청

안녕하십니까. 경찰청장 김창룡입니다.

경찰청은 3월 10일부터 「정부합동 특별수사본부」를 편성하여, 부동산시장 투기사범에 대한 특별단속을 진행하고 있으며,

현재까지 부동산 투기사범 단속인원이 3,800명을 넘었고, 투기비리 공직자 등 40명을 구속하였으며, 물수·추정보전을 통해 환수한 투기수익이 793억원에 달하는 등 소기의 성과를 거두고 있습니다.

경찰청은 하반기부터는 부동산 투기사범 특별단속의 일환으로, 부동산 투기비리 뿐 아니라 부정청약, 기획부동산 투기 등 **4대 시장교란행위**에 대한 단속을 강화하고자 합니다.

### < 단속 강화방안 >

우선, 주택 공급 특수를 노린 청약 브로커들의 △청약통장 매매 △위장전입 △청약자격 조작 등 '**아파트 부정청약**'을 집중 단속하겠습니다.

그동안 검거한 사례들을 보면, 청약통장을 헐값에 매입하여, 가점이 높은 청약통장은 인기 지역 청약에 사용하고, 가점이 낮은 청약통장은 분양권이 당첨될 때까지 위장전입을 반복한 사실이 확인됩니다.

특히, 이번 하반기에 추진되는 **공공주택 분양**은, 수도권 인기 지역에 공급되고, 시세보다 저렴하게 공급되는 만큼 청약 자격과 가점을 조작하는 사례가 있을 것으로 우려됩니다.

경찰청은 이러한 부정청약 행위가 더 이상 발붙이지 못하도록, 국토부, 부동산원, 관할 지자체 등 관계기관과 함께 **강력한 합동단속**을 추진하겠습니다.

하반기 공공주택 분양 예정지역을 관할하는  
수도권 4개 시도청과 29개 경찰서에 '집중수사팀'을 편성하여,  
부정청약 행위를 철저하게 엄단하겠습니다.

다음으로, 주택 공급 예정지 일대 **기획부동산 투기**를 근절하겠습니다.

최근 법인을 이용하여 헐값에 취득한 부동산을  
'지분 쪼개기' 수법으로 판매하여 막대한 전매차익을 얻는  
기획부동산 투기행위가 확인되고 있습니다.

기획부동산 투기 법인들은 헐값에 매입한  
맹지, 농지, 개발제한구역 토지 등을 비싸게 판매하여  
막대한 전매차익을 얻고 있습니다.

특히, 최근에는 해당 토지를 분할등기하여 판매하는  
'지분 쪼개기 판매' 수법을 사용하고 있는데,

하나의 필지를 많게는 수십, 수백 명이 공동소유하므로,  
공유자 전원의 동의없이도 해당 토지를 처분할 수 없고,  
대규모 개발로 수용이 되더라도, 이미 시세보다 훨씬 비싼  
가격에 구입한 까닭에 시세 차익을 기대할 수 없습니다.

경찰은 대규모 주택 공급을 노린 **기획부동산 투기**에 대해  
보다 강력한 단속을 추진하겠습니다.

국토부, 부동산원 등 관계기관과 주요 개발 예정지 일대에서  
이뤄지는 법인 명의 부동산 거래를 **상시 모니터링**하여,  
의심거래는 신속하게 조사 및 수사할 것이며,

전문 투기세력은 '범죄단체조직'으로 의율하여 엄벌하고,  
투기수익은 **몰수·추징보전** 하는 등 적극 환수하겠습니다.

< 당부 말씀 >

경찰은 정부의 주택 공급 정책이 차질없이 추진될 수 있도록 **부동산 시장을 교란하는 투기행위를 근절하겠습니다.**

국민 여러분,  
청약통장을 양도하거나 기획부동산 투기에 가담하는 행위는 **반드시 검거되며, 구속까지 될 수 있는 범죄임을 유념**하시고,

투기 조직의 유혹에 빠져 **형사처벌 되거나 소중한 재산을 잃어버리는 일이 없도록 각별히 유의**해주시기 바랍니다.

아울러, 이러한 투기행위를 발견하는 경우,  
**가까운 경찰관서로 신고·제보**해주실 것을 당부 드립니다.

감사합니다.

1. 잔여 공공택지 지구를 곧 발표 예정인데 이상거래 등  
투기점증은 끝났는지? 입지여건 등이 시장 안정에 충분할지?

- 지난 4월 발표 예정이었던 신규택지에서 단기간에 지분·외지인 거래 등이 집중된 정황이 발견되었고, 명확한 사실규명 선행을 위해 입지발표를 연기한 바 있음
  - 발표연기 이후 실거래 현황에 대한 조사를 진행 중에 있으며, 경찰청과 협조하여 경찰 수사 등도 진행하고 있음
- 8월부터 발표 예정인 신규택지는 약 13만호로서, 3기 신도시의 전체 공급량의 절반을 상회하는 규모임
  - 입지여건 또한 기 발표한 3기 신도시 등과 마찬가지로 수요, 교통 여건, 기존 도심간 거리 등을 종합 고려하여 입지가 양호한 지역을 선정할 예정이며,
  - 추진 과정에서 도로·철도 등 교통대책을 선제적으로 마련하여 접근성을 제고할 계획임
- 정부는 지자체 협의 및 실거래 조사 등 후속절차를 차질 없이 완료하고, 신규 공공택지의 구체적인 입지·공급가능 시기 등을 8월부터 발표할 예정임
  - 3기 신도시 등 공공택지 사전청약 개시, 3080+ 법안 통과 등 공급 정책의 가시적 성과에 더해 신규택지 발표를 통한 안정적 공급 시그널이 전달되면 시장안정에 기여할 것이라 기대



2. 오늘 담화에서 공공택지 민영주택, 3080+ 대책 물량 등에 사전청약 확대 시행 방침을 밝혔는데, 추진 배경과 기대효과는?

- ☐ 최근 주택시장은 초저금리에 더해 각종 규제완화와 개발 기대감 등으로 가격불안이 지속되고 있는 상황
  - 시장 조기안정을 위해서는 중장기적으로 공급이 예정되어 있는 풍부한 신규 건설 물량의 조기 공급을 통해 구축 수요를 신규 청약 수요로 전환할 필요
  - 이러한 측면에서, 금일부터 시작한 3기 신도시 등의 사전청약은 시장안정에 큰 기여를 할 것으로 기대됨
- ☐ 다만, 현행 사전청약의 물량이 적어 조기 공급을 통한 시장안정에 한계가 있는 상황으로, 가급적 많은 사업에 사전청약 확대 필요
  - 향후 사업별 특성·시행방식 등을 감안하여 인센티브, 사전청약 절차·방식 등을 마련하고, 빠른 시일 내 공개할 수 있도록 하겠음

3. 공공주택 분양 예정 지역에 집중수사팀을 편성하여 부정청약 행위를 엄정단속 하겠다고 밝혔는데, 민간분양 부정청약 행위에 대한 단속계획은 없는지

- ☐ 경찰청은 정부합동 특별수사본부를 통해, 공공·민간분양을 불문하고 부정청약 행위에 대해서는 특별단속을 추진하고 있음
- ☐ 다만, 이번 하반기부터 정부에서 추진하는 대규모 공공주택 공급의 중요성이 큰 만큼,
  - 공공주택 공급정책이 안정적으로 추진될 수 있도록 공급 예정지역 부정청약 행위에 대한 집중수사를 추진하는 것임