

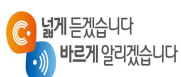
 기획재정부		<b>보도자료</b>	
보도일시	배 포 시	배 포 일시	2021. 7. 21.(수) 08:30
담당과장	기획재정부 부동산정책팀장 박진호 (044-215-2850)	담당자	김경록 서기관 (happyrock@korea.kr) 신태섭 사무관 (sts3031@korea.kr) 신채용 사무관 (shinchy@korea.kr) 박영우 사무관 (paxkoreana@korea.kr)
	국토교통부 주택정책과장 장우철 (044-201-3317)		이중곤 사무관 (leejgo917@korea.kr) 홍승희 사무관 (hong112@korea.kr)
	행정안전부 부동산세제과장 서정훈 (044-205-3831)		서은주 서기관 (myjoo82@korea.kr)
	금융위원회 금융정책과장 이동훈 (02-2100-2830)		김경문 사무관 (kimkm88@korea.kr)
	국세청 부동산납세과장 김길용 (044-204-3401)		박현수 사무관 (phs0007@nts.go.kr)
	경찰청 반부패공공범죄수사과장 손제한 (02-3150-2068)		김우석 경정 (knpkws@police.go.kr)
	서울특별시 주택정책과장 김정호 (02-2133-7010)		강준령 팀장 (amongjr@seoul.go.kr)
	금융감독원 은행감독국장 이준수 (02-3145-8020)		김형원 팀장 (hwonleon@fss.or.kr)

## 제목 : 「제26차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최

- 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 7.21(수) 07:30 정부서울청사에서 「제26차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 개최하여 다음 안건에 대해 논의하였음

- ① 주택시장 동향 및 대응방향
- ② 임대차 3법 시행 성과 점검 및 향후 제도 안착 방안
- ③ 부동산거래 허위신고 기획조사 결과

※ [붙임] 모두 발언



기획재정부 대변인  
세종특별자치시 갈매로 477 정부세종청사 4동 [moefpr@korea.kr](mailto:moefpr@korea.kr)



□ 지금부터 제26차 부동산시장 점검 관계장관회의를 시작하겠습니다

< 최근 부동산시장 동향 관련 >

□ 최근 서울·수도권 주택매매시장은 재건축, 교통여건 등 개발재료가 상승을 견인하면서 **기대심리**가 주택시장 전반에 영향을 미치고 있는 양상. 다만 6월말을 기점으로 주택가격에 1~2개월 선행하는 **수급동향지표**에서 **2주 연속 초과수요가 소폭 완화**\*\* 되는 흐름도 지켜볼 필요

* 주간 매매(% 아파트)	'20.7.1주	'21.2.1주	4.1주	5.1주	6.1주	6.3주	6.4주	7.1주	7.2주
서울 :	0.11	<b>0.10</b>	0.05	0.09	0.11	0.12	0.12	0.15	<b>0.15</b>
수도권 :	0.17	<b>0.33</b>	0.27	0.27	0.31	0.35	0.35	0.35	<b>0.32</b>
지방 :	0.12	<b>0.24</b>	0.19	0.19	0.19	0.19	0.20	0.18	<b>0.16</b>
(세 중) :	2.06	<b>0.18</b>	0.15	0.05	△0.04	△0.02	△0.03	0.01	△0.12

\*\* 매매수급지수(6.4→7.2주, 부동산원): (서울)105.9→**105.1**, (수도권)113.2→**109.6**

↳ 100 이하는 공급자 많음<수요자 우위>, 100 초과는 수요자 많음<공급자 우위>

○ 또한, 국내에서 연구기관\*·한은\*\* 등을 중심으로 **주택가격 고평가 가능성과 주택가격 조정시 영향** 등에 대한 우려가 제기되고 있고, 전 세계적으로도 코로나19 기간중 집값이 펀더멘털 대비 과도하게 상승, 향후 부동산 분야의 취약성이 확대될 가능성도 지적(국제결제은행 BIS 연례보고서, 6.29)

\* 풍부한 시중유동성, 주택시장 규제에 대한 내성, 개발기대감 등이 복합 작용하며 주택시장 등 현 자산시장은 과열 상황으로 판단(금융연, 7.6)

\*\* 주택가격이 높은 흐름세를 지속할 경우 가격조정 가능성이 높아지면서 향후 소비 위축 등 우리 경제에 부담으로 작용할 우려(한은, 7.20)

□ 정부는 부동산시장의 불확실성 해소와 시장 기대심리 제어를 위해

무엇보다 '**주택공급 확대**'에 **최우선 역점**을 두면서 아울러

**"실수요 보호+시장교란 엄단"**이라는 정책방향을 일관성있게 추진해 나갈 것임

\* (7월) 1차 사전청약(4.3천호) → (8월) 신규 공공택지 발표 → (9월) 2.4대책 사업 예정지구 지정 → (10~11월) 2~3차 사전청약 실시 → (12월) 2.4대책 본지구 지정 등

< 금일 회의 주요논의 >

□ 오늘 회의에서는 ①**주택시장 동향 점검 및 대응** ②**임대차 3법 시행성과 점검 및 향후 제도안착방안** ③**부동산거래 허위신고 기획조사 결과 및 대응**에 대해 상정, 논의.

□ 첫 번째 안건 "**주택시장 동향 점검 및 대응**"에 대해서는 앞서 말씀드린 바와 같음

□ 두 번째 안건은 "**임대차 3법 시행성과 점검 및 향후 제도안착방안**"임

○ 임차인 권리보호가 미흡했던 주택임대차시장에서 임차인 주거안정과 시장 투명성 제고 등을 위해 「**임대차 3법**」이 입법·시행중으로 임대차신고제는 지난 6.1일 시행되었으나 **계약갱신청구권제** 등은 **7.31일**이면 **시행한 지 1년**.

\* 계약갱신청구권, 전월세상한제 : 주택임대차보호법 개정·시행 <20.7.31일>  
임대차신고제 : 부동산거래신고법 개정 <20.8.18일>, 시행 <21.6.1일>

- 국토부와 부동산원은 임대차 3법 영향을 파악하기 위해 임대차 신고자료 ('21.6월)와 서울 100대 아파트를 별도 분석('20.8~'21.5월, 부동산원)하였는 바, 법시행으로 **임차인 다수가 제도시행의 혜택을 누릴 수 있었음**을 확인

① 서울 100대 아파트의 경우 **임대차 갱신율**이 3법 시행前(1년 평균) **절반을 조금 넘는 수준**(57.2%)에서 **시행후**에는 **10채중 약 8채**(77.7%)가 갱신되는 결과.

- 이로 인해 **임차인 평균 거주기간**도 3법 시행前 평균 3.5년에서 **시행후 약 5년으로 증가**, 임차인의 주거 안정성이 그만큼 크게 제고된 것으로 분석

② 또한 6월 한달 동안 임대차신고제 도입으로 갱신요구권 사용여부 확인이 가능한 신고자료 분석결과 **갱신계약의 63.4%**가 법이 부여한 **계약갱신요구권을 실제 사용**\*했으며,

\* 임대-임차인이 주택임대차보호법과 관계없이 쌍방 합의에 의해 별도 계약을 체결하는 경우 계약갱신요구권 적용 없이 계약갱신

- 아울러 전월세상한제 적용으로 인해 **갱신계약중 76.5%**가 **인상률 5% 이하 수준에서 계약을 체결**할 수 있게 된 것으로 나타남

③ 한편 지난 6.1일부터 시행된 임대차신고제로 과거 확정일자로는 파악할 수 없었던 **신규-계약갱신 여부, 갱신요구권 사용여부, 임대료 증감률 등 전월세 거래 내역**에 대한 확인이 가능해지며 **임대차시장의 투명성**이 크게 제고되는 효과

- 또한 계약서 제출時 **확정일자 자동부여** 및 **온라인신고** 등으로 신고기간이 **기존 평균 20일에서 5일로 단축**되는 등 주민편의가 향상되고 아울러 향후 정보 축적으로 임차인의 임대차계약 **가격협상력**도 제고될 것으로 기대

- 일각에서 임대차 3법으로 전세매물이 급감하고 전세의 월세전환이 가속화 될 수 있다는 우려도 제기했으나, 서울 경우 최근 **전세거래량**이 **평년**(5년 평균) **수준을 상회**\*하는 통계 등도 감안, 조금 더 시장과 효과를 지켜볼 필요

\* 1~5월 서울 주택 전세거래량(누적, 만건): (5년평)14.8 ↔ ('21)17.1

- 물론 임대차 3법에 따른 갱신이 아닌 **신규계약**의 경우 최근 강남4구의 일시적 **이주수요** 등으로 촉발된 **일부 가격불안**도 있었으며, 판례 등을 통해 임대차 계약을 둘러싼 구체적인 권리가 형성·확립되어가는 과정에서 **계약과정의 일부 불확실성**이 있었던 것도 사실.

- 다만, 임대차 3법의 효과와 전월세 시장 상황은 비중이 더 크지만 **겉으로 드러나지 않는 갱신계약을 함께 감안**하여 판단해야 할 것임

- ☞ 정부는 전세시장 불안심리 완화를 위해 전세시장 동향을 면밀히 모니터링하고 작년 11월 발표한 **전세대책**\*을 차질없이 추진해 나갈 것

\* 공공임대 공실활용, 공공전세·매입약정, 비주택 리모델링 등 전세형 주택 확충('21~'22년)

- 추진상황(만호) : ('21년) 계획 7.51 (6월말 누계실적) 5.41 ('22년) 계획 3.9

또한 임대차 3법 시행 1년을 계기로 동 제도가 시장에 안착될 수 있도록 전세시장 및 임대차계약 동향을 면밀히 모니터링하고, 임대차 사례집 배포 등을 통해 계약의 사각지대를 해소하며, 나아가 임대차시장을 파악할 수 있는 다양하고 객관적인 정보와 통계도 지속 제공해 나갈 방침

□ 세 번째 안건은 “부동산거래 허위신고 기획조사 결과 및 대응”임

○ 정부는 ①비공개·내부정보 불법활용, ②가장매매·허위호가 등 시세조작, ③허위계약 등 불법중개·교란, ④불법전매 및 부정청약 등 부동산시장을 왜곡하는 소위 4대 시장교란행위에 대해 강력한 단속을 해오고 있으며,

- 특히 금년 초부터 빈번히 발생한 新고가 거래후 취소사례(4대 교란행위 ③번 유형)에 대해서는 지난 2월 부동산시장점검 관계장관회의(2.17일)에서 일제 점검 및 엄중조치키로 결정, 이후 국토부·부동산원이 2월말부터 거래 신고에서 등기신청까지 거래 쏠과정을 면밀히 점검.

① 4대교란행위 유형 중 하나이면서도 그간 포착해내지 못했던 허위 거래신고 등을 이용하여 시세를 조종하는 소위 ‘실거래가 띄우기’ 실제 사례들을 최초로 적발.

② 또한 부동산시장의 한 축인 공인중개사가 자전거래(가족간 거래)를 통해 시세를 높이고 제3자에게 중개한 사례\*, 분양대행사 직원이 회사 소유 부동산을 허위 내부거래로 시세를 높이고 고가로 매도한 사례\*\* 등도 적발.

\* 중개사가 자녀 명의로 新고가 매수 신고 → 제3자 고가 중개 → 종전거래 해제

\*\* 내부 직원이 회사 명의 부동산을 新고가 매수 신고 → 제3자 고가 매도 → 종전거래 해제

👉 점검결과 및 구체적 사례에 대해서는 금일 회의시 논의후 후속대책까지 강구하여 추후 국토부가 별도 설명드릴 계획 정부는 범죄수사, 탈세분석, 과태료 처분 등 후속조치를 신속 이행해 나갈 것

이와 함께 정부는 이러한 부동산시장 4대 교란행위에 대해서는 더 이상 발 붙일 수 없도록 유형별로 연중상시·강력단속해 나갈 방침

< 마무리 >

□ 오늘 임대차 3법 점검결과를 중심으로 말씀드렸습니다만, 조만간 부동산 시장동향, 시장진단, 공급정책, 대출관리, 정부 정책의지 등과 관련한 정확한 내용/방향 등을 종합 정리하여 국민과 시장 참여자에게 별도 설명드리는 기회를 갖도록 하겠음

(모두발언은 여기까지임)