기획재정부 보 도 자 료

대한민국 대전환 한국판뉴딜

보도 일시	2022. 2. 3.(수) 08:30	배포 일시	2022. 2. 3.(수) 08:30
기획재정부 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 신태섭 (sts3031@korea.kr)

「제38차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최

□ 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 2.3(목) 07:30 정부서울청사에서 「제38차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 개최하여 다음 안건에 대해 논의하였음

❶ 최근 주택가격의 하향 안정 흐름 점검 및 대응
❷ 2.4대책 1주년 계기 주택공급 점검 및 향후 계획
❸ 저가아파트 실거래 기획조사 결과 및 조치방안

※ [붙임] 모두 발언

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

담당 부서 <총괄>	기획재정부 부동산정책팀	책임자	과장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 신태섭 (sts3031@korea.kr)
국토교통부	주택토지실 주택정책과	책임자	과장 장우철 (044-201-3317)
		담당자	서기관 좌명한 (greatmh@korea.kr)
행정안전부	지방재정경제실 부동산세제과	책임자	과장 서정훈 (044-205-3831)
		담당자	서기관 김남헌 (namhun0716@korea.kr)
국무조정실	경제조정실 국토정책과	책임자	과장 정재원 (044-200-2235)
		담당자	서기관 임정환 (trade149@korea.kr)
금융위원회	금융정책국 금융정책과	책임자	과장 이동훈 (02-2100-3830)
		담당자	사무관 김경문 (kimkm88@korea.kr)
국세청	자산과세국 부동산납세과	책임자	과장 김길용 (044-204-3401)
		담당자	사무관 박현수 (phsooo7@nts.go.kr)
경찰청	수사국 반부패공공범죄수사과	책임자	과장 송영호 (02-3150-2068)
		담당자	경감 김형인 (skh7004@police.go.kr)
서울특별시	주택정책실 주택정책과	책임자	과장 김선수 (02-2133-7010)
		담당자	주임 고태경 (kotae1111@seoul.go.kr)
금융감독원	은행감독국	책임자	국장 강선남 (02-3145-8020)
		담당자	팀장 김형원 (hwonleon@fss.or.kr)

붙 임 **제38차 부동산시장 점검 관계장관회의 모두발언**

□ 지금부터 **제38차 부동산시장 점검 관계장관회의**를 시작하겠음

< 최근 부동산시장 동향·평가 >

□ **1.4주 부동산시장**에서 **수도권 아파트**가 '19.8월 이후 **2년 5개월** 만에 **매매가 상승세**를 **멈추고**(0.00%), **서울아파트**는 '20.5월 이후 **1년 8개월** 만에 **△0.01% 하락 전환**

❶ **매매시장**에서는 **서울**(△0.01%), **대전**(△0.04%) **대구**(△0.08%) **세종**(△0.19%) 등 **광역단위**의 **하락**을 비롯하여 **기초단위**로는 전국 조사대상 **176개 지자체** 중 **하락 지자체수**가 **54개까지 증가***

* 가격 하락 기초 지자체수(개): ('21.11.1주) 6 → ('22.1.1주) 35 → (1.3주) 40 → (1.4주) 54

- 특히 **실거래**의 경우 **'21.12월 전국 아파트 거래**에서 **5채 중 4채**가 **이전 新고가 대비 하락***하였으며, **1월** 들어서는 **강남, 서초, 성동, 일산** 등 **다수지역**에서 **1억원 이상 하락**한 거래사례가 **지속 포착**되는 등 그 **체감의 폭**이 **더 확대**

* 이전 신고가 거래 대비 가격 하락 비율(전국,%): ('21.9월)69.6, (10월)71.8, (11월)75.9, (12월)79.5

- **민간**의 **매수우위지수**는 **22주 연속 하락**(46.6)하며 **'08.6월** 이후 **최장기간 하락세**

* KB 매수우위지수(전국): ('21.8.3주)114.6→('22.1.4주)46.6 <22주 연속 하락>
부동산원 매매수급지수(전국): ('21.10.1주)105.5→('22.1.4주)94.4 <16주 연속 하락>

❷ **전세시장**의 경우도 **매매가 하락, 매물 누적*** 등으로 **1.4주 수도권**이 **하락**(1.4주 △0.02%) **전환**하고 **서울도 상승세를 종료****

* 서울APT 전세매물(만호, 아실, 기말): ('21.5월)2.2 (7월)2.0 (9월)2.4 (11월)3.1 ('22.1월)3.1
** 1.4주 서울은 0.00%(보합)이나 소수점 셋째자리 기준(△0.002%)으로는 이미 하락세 전환

- 특히, **갱신계약 비중**이 **확대***되고 **신규 임차수요**는 **감소**함에 따라 **강남, 양천** 등 **1천세대 이상 대단지**를 중심으로 **매물 소화기간**이 **1개월을 상회**하고 **계약 체결**을 위해 **호가**를 **지속 조정**하는 사례도 증가

* 서울APT 전세거래 중 갱신계약 비중(%): ('21.6월)35.0 → (8월)43.1 → (11월)55.0

❸ 최근 **KDI 설문조사***(1.28일)에 따른 **전문가 집단**과 **한은 주택가격전망 CSI**(1.26일)에 따른 **서울 거주자**** 모두 **과반 이상**이 **금년 주택가격**의 **하락**을 전망

* 전문가 하락 응답(KDI, %, '22년 전국 주택가격 전망): (△10% 이상)7.2, (△10~△5%)15.1, (△5~0%)29.0 <하락 계 51.3>
** 서울거주자 주택가격전망 CSI(한은, 향후1년 전망) : ('21.9월)125 (11월)113 (12월)101 ('22.1월)95
↳ 100 이하일 경우 하락 응답비중이 상승 응답비중 보다 높다는 것을 의미

☞ 최근의 **공급 확대, 심리 진정, 금리 추이, 글로벌 동향** 등을 종합 감안시 **시장 하향 안정세는 더 속도낼 전망**

→ 특히 그동안 **주택가격**이 **과도하게 상승했던 부분**에 대한 **일정부분의 하향 조정과정은 필요**하다고 보며 **이러한 방향 하의 정책기조**를 계속 **견지**할 것

< 금일 논의 안건 >

□ 오늘은 ❶**최근 주택가격의 하향 안정흐름 점검 및 대응,** ❷2.4대책 1주년 계기 **주택공급 점검 및 향후계획,** ❸**저가아파트 실거래 기획조사 결과 및 조치방안**을 논의

□ 첫 번째 안건에 대해서는 앞서 말씀드린 바와 같으며,
두 번째 안건은 "**'2.4대책(3080⁺대책) 1주년 계기 주택공급 점검 및 향후 계획**"임

○ **2.4 주택공급대책**(3080⁺대책)은 **규제완화, 신속 인허가, 파격적 인센티브** 등을 통해 "**공급쇼크**" 수준의 **83.6만호 공급** 및 **도심공급 지정에서 분양**까지 기간 **13→1.5년 단축** 등 **공급모델**의 **새로운 이정표**를 제시

❶ **대책발표 1년** 만에 **목표물량의 60%** 수준의 **50만호의 입지**를 **후보지로 선정**하는 등 **집행속도 측면**에서 **전례없는 성과**를 나타냄
* 주요실적(만호): (도심복합사업)10.0, (공공정비)3.7, (소규모·도시재생)3.3, (공공택지 등)33.3

ⅰ) **도심복합사업**은 1년만에 **76곳·10만호**(서울 5.5만호) **후보지** 발굴 및 **26곳·3.6만호 동의율 2/3** 도달, **7곳·1만호에 대해서는 본지구 지정**까지 완료

ⅱ) **공공정비사업**은 **공공재개발** 등 **총 3.7만호**(서울 2.7만호)의 후보지를 발굴하였으며, 특히 **서울시 민간재개발***(신통기획)과도 **상호보완적으로 추진**함으로써 **공공**과 **민간**, **중앙**과 **지방정부**가 **협력**하는 **모델**을 제시
* 21곳, 2.5만호 후보지 발표('21.12.28일) → 미선정 지역은 진행중인 공공재개발 공모 참여 可

ⅲ) **공공택지**의 경우 신도시급(330만㎡이상) 입지의 **광명시흥**(7.0만호), **의왕군포안산**(4.1만호), **화성진안**(2.9만호)을 포함하여 당초 목표보다 **약 1만호 많은 27.2만호**를 확정하고 **사전 투기조사시스템**도 도입

❷ 대책 발표 직후 **물량효과**로 **단기 시장불안 완화** 및 **하반기** 들어 **후보지 및 지구지정 본격화**로 **최근의 시장하향 안정화 추세**에도 **핵심적으로 기여***
* 주간 서울아파트(%): [단기] ('21.2.1주)0.10→(3.5주)0.05 / [중기] (8.5주)0.21<신규택지 발표>→(10.4주)0.16<예정지구 지정>→(12.4주)0.04<본지구 지정>→('22.1.4주)△0.01<도심복합사업 후보지 발표>

☞ **1.27일 발표**된 **도심복합사업 후보지 11곳, 1만호**를 포함하여 금년 중 **도심복합 5만호, 공공정비 5만호, 소규모 정비 2.3만호 후보지 등을 추가 선정**하고, **기발표 후보지 전량**에 대해서도 **연내 지구지정** 등을 완료토록 총력.

□ **세 번째 안건**은 "**저가아파트 실거래 기획조사 결과 및 조치방안**"임

○ 정부는 '21.11월 제33차 회의에서 **저가아파트** 관련 **법인·외지인**의 **집중 매집** 등 **이상거래**에 대해 **정밀 실거래 조사방침***을 밝힌 바 있으며,
오늘 **조사결과**에 대한 **조치방안을 논의,** 회의직후 **국토부에서 별도 발표** 예정
* '20.7월 이후 저가아파트를 3건 이상 매수한 법인·외지인 이상거래 1,808건을 대상

☞ 거래과정에서 확인된 **편법증여, 명의신탁, 법인탈세** 등 **위법·불공정행위 일체에 대해 엄중조치** 방침이며 향후에도 **연중 상시 조사·점검**해 나갈 것 (끝)