기획재정부 **보 도 자 료** 대한민국 대전환 한국판뉴딜

보도 일시	2022. 2. 23.(수) 08:30	배포 일시	2022. 2. 23.(수) 08:30
기획재정부 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀장 김경록 (044-215-2850)
		담당자	사무관 신태섭 (sts3031@korea.kr)

「제39차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최

□ 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 2.23(수) 07:30 정부서울청사에서 「제39차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 개최하여 다음 안건에 대해 논의하였음

❶ 주택가격·실거래 동향 및 평가
❷ 최근 주택 분양 점검 및 관리 방향
❸ 주담대 규제 우회 대출에 대한 관리 현황 및 대응

※ [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 양유형 (hwonleon@fss.or.kr)

붙 임

제39차 부동산시장 점검 관계장관회의 모두발언

□ 지금부터 **제39차 부동산시장 점검 관계장관회의**를 시작하겠음

< 최근 부동산시장 동향·평가 >

□ 최근 **부동산 매매시장**은 금년 들어 **서울은 4주, 수도권은 3주, 강남4구는 2주 연속 하락**하는 등 **하향안정세가 뚜렷**하고 **빠르게 확산**되는 모습

* 주간 매매(%, 아파트)	'21.2.1주	4.1주	**8.4주**	12.1주	'22.1.1주	1.4주	1.5주	2.1주	2.2주
서 울 :	0.10	0.05	**0.22**	0.10	0.03	**△0.01**	**△0.01**	**△0.01**	**△0.02**
(강남4구) :	0.12	0.08	**0.24**	0.15	0.04	0.00	0.00	**△0.01**	**△0.01**
수도권 :	0.33	0.27	**0.40**	0.14	0.03	0.00	**△0.02**	**△0.02**	**△0.02**

❶ **매매가 하락 지자체 수**가 **작년말 30개**에서 **2.2주 94개까지 확대***되고, 어제 발표된 **2월 한은 주택가격전망 CSI**도 **1년 9개월** 만에 **100을 하회****(97)하며 **일반 국민**들께 **가격하락 기대**가 **보편적 인식**으로 확산

* 가격 하락 지자체 수(개,부동산원): ('21.12.4주)30 ('22.1.2주)31 (1.5주)89 (2.2주)94
** 주택가격전망CSI(한은): ('21.10월)125 (12월)107 ('22.2월)97 <전국도시 2,500가구 조사>

❷ **강남4구 매매시장**의 경우 **'21.11월 실거래가**가 8개월 만에 **하락**한 데 이어, 올해 **2.1주**부터는 시장 **재고주택 가격**(매매가격지수)도 **2주 연속 하락**중

- 특히 **2.1~20일 중 강남4구**에서 **실거래 계약***을 보면 **16개 단지**에서 **前고가 대비 하락 사례****가 **포착**되는 가운데 **초소형**(40㎡ 미만)을 제외한 **아파트 평균 하락 금액**은 **△3.4억원**에 이르는 것으로 파악

* 2.1~20일 중 계약에서 신고까지 모두 완료된 실거래를 대상(계약 후 1개월 내 신고 의무)
** 최근 1년간 동일단지·동일유형 주택 거래가 없었던 사례 제외

❸ **전세시장**의 경우도 **서울 전세수급지수**가 2012년 **부동산원 집계**('12.7월~) 이후 **최장**인 **14주 연속 하락**(2.2주 90.7)하는 등 **수급개선·매물누적***을 바탕으로 2.2주 **강남4구·서울**이 **전주비 △0.03~△0.04% 하락**하며 **매매시장**보다도 **하락폭이 컸음**

* 전세매물 추이(만호, '21.9월→'22.2.2주, 기말, <아실>): (서울)2.4→3.1, (수도권)5.2→6.9

☞ 최근의 다양한 지표는 "**주택시장**이 이제 **변곡점**을 지나 **추세적 하향안정 국면**에 **진입**했다"는 **인식**이 **광범위**하게 **확산**되고 있음을 시사하는 만큼,

- 정부는 **이러한 주택가격 조정**이 **지속·확대**되도록 **주택공급대책 집행속도·체감도 제고, 투기근절, 부동산시장 유동성 관리** 등 **시장안정**을 견인했던 **정책기조**를 **일관되게 견지**해 나갈 것

< 금일 논의 안건 >

□ 오늘은 **❶주택가격·실거래 동향 및 평가, ❷최근 주택분양 점검 및 관리방향, ❸주담대 규제 우회대출에 대한 관리현황 및 대응**을 논의함

○ 첫 번째 안건에 대해서는 앞서 말씀드린 바와 같으며, **두 번째 안건**은 "**최근 주택분양 점검 및 관리방향**"임

○ **주택분양**은 **입주물량 가늠 수단**일 뿐 아니라 그 자체로도 **가격불안 심리 진정에 기여***하는 **중요한 주택공급 지표**인 만큼 정부는 그간 **충분한 분양물량 확보**를 통한 손에 잡히는 **내 집 마련 기회 확대**를 위해 **총력**을 기울여옴

* 사전청약 도입('21.7월) 후 30대 이하 심리지표 추이: [서울APT 매수비중] ('21.7월)44.8 →(12월)38.0, [주택가격전망CSI] ('21.7월)131→('22.2월)105

❶ **금년 분양**은 **평년**(10년平 34.8만호) 대비 **30% 이상, 지난 해**와 비교하더라도 **20% 이상 많은 46만호**(사전청약 합산)*가 **예정**되어 있으며, 특히 **2월**의 경우 **비수기**임에도 **정책 노력·민간호응** 등으로 **역대 2월 최고 수준**의 **2.9만호 분양 및 사전청약 7천호** 진행 중

* 분양예정물량(만호): ('20)34.9 ('21)37.5<분양 33.7+사전청약 3.8> ('22e)46.0<분양 39.0+사전청약7.0>
** 2월 분양 예정물량(만호, <10년平>, 직방 기준): (전국)2.9<1.3>, (수도권)1.5<0.6>
↳ 2월분 사전청약 7천호 별도(1차분 1.0천호<2.8일 공고>, 2차분 6.1천호<2.28일 공고>)

❷ 또한 **분양에 선행**하는 **인허가 실적**이 **작년 55만호**로 전년비 **약 20% 증가***하고, **분양가상한제 산정 기준**이 되는 **기본형 건축비 합리화****('21.11월)로 **민간업계**의 **분양유인도 강화**되는 등 **분양여건이 지속 개선**되고 있는 상황

* 전국 주택 인허가(만 호, <서울>): ('18)55.4<6.6> ('19)48.8<6.2> ('20)45.8<5.8> ('21)54.5<8.3>
** 분상제 심사 매뉴얼에 기본형 건축비 산정 방식 및 유의사항 상세 규정, 지자체 임의 삭감 금지

☞ **최근의 인허가·분양 확대**는 **2~3년내 입주물량**에 반영되어 **2030년**까지 공급과잉 우려 수준의 **매년 56만호 주택공급** 및 **추가 증가요인**으로 작용할 전망이며, **정부**도 **선호입지 중심***으로 **분양속도 제고**를 **적극 뒷받침**할 계획

* 2.4대책(3080+대책) 사업지 활용 서울 도심 사전청약(4천호) 연내 최초 시행 등

□ **세 번째 안건**은 "**주담대 규제 우회대출에 대한 관리현황 및 대응**"임

○ **저축은행·여전사**가 **LTV 규제가 배제**되는 **대부업자***의 **주담대 채권**을 **담보**로 **대출을 실행**하는 경우 동 **규제를 우회**하는 효과가 있어 정부는 지난 **'20.8월 부동산시장관계장관회의시 '22.3.1일**까지 **저축은행** 등이 대부업자에게 관련대출을 취급하는 경우에도 **LTV 규제를 적용**토록 **행정지도**중

* 대부업은 업계 사업규모가 영세하여 대출규제 준수역량이 부족한 점 등을 고려하여 주택담보대출 규제 배제

○ 최근 점검결과 **작년 1~8월 저축은행** 등의 **대부업자 대출 신규취급액**은 **0.3조원**으로 **'20년 행정지도 시행전 동기간**('20.1~8월) 취급액 **1.0조원** 대비 **70% 감소**하는 등 **관련 우회대출 관행**이 **상당부분 해소**된 것으로 확인

☞ 작년 하반기 이후 **가계대출 관리강화** 이행과정에서 **제2금융권을 경유**한 **규제 우회대출 가능성**이 있는 만큼, 동 **행정지도**를 **1년간 추가 연장**(~'23.3.1일)하는 한편 **금감원**을 통해 **주담대 규제**를 회피하려는 **다양한 형태의 대출**에 대해서도 **면밀히 점검**해 나갈 것임

(모두 발언은 여기까지임)