

본 자료는 `17.6.19(월) 09:30까지 엠바고가 설정된 자료입니다.

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안 - Q&A -

2017. 6. 19

관 계 부 처 합 동

목 차

1. 대책 추진 배경은? 1
2. 조정대상지역의 선정 기준은 무엇인지? 2
3. 이번에 추가된 조정대상 지역의 지역별 선정 기준은? 2
4. 이번에 투기과열지구를 지정하지 않은 이유는? 3
5. 맞춤형 청약제도 조정은 언제부터 시행되는 것인지?
이미 분양 계약한 주택에도 전매제한기간 강화가 적용
되는 것인지? 4
6. 금번에 선정된 조정 대상지역은 언제 제외될 것인지? 4
7. 조정 대상지역에서 재건축 조합원이 예외적으로
2주택까지 분양 받을 수 있는 경우는? 5
8. 재건축 조합원 주택공급 수 제한 규정을 적용받는
시점은? 6
9. 이번 LTV·DTI 규제강화의 특징과 기대효과는? ... 7
10. '14.8월 이전 수준으로 LTV·DTI를 환원하지 않고
특정지역 대상으로 강화한 이유는? 8
11. 정부는 냉온탕식 규제변경은 하지 않는다는 입장이
었는데 입장을 선회한 것인지? 9
12. 조정대상지역 집단대출에 DTI를 신규 적용한 이유 및
실수요자에 대한 과도한 규제가 아닌지? 10
13. 실수요자 자금애로에 대한 대응방안은? 11

1. 대책 추진 배경은?

- 최근 대내외 경제여건 개선, 연휴 및 대선기간 관광세 종료, 저금리 등으로 부동산시장 심리가 호전되면서,
 - 집값 상승기대가 높은 지역에서 투자목적 등의 주택수요가 증가함
 - 그 결과, 5월3주부터 서울 등 일부 지역에서 주택가격이 빠르게 상승하는 등 국지적인 과열을 보이고 있음
- * 5월5주 서울과 강남4개구의 주간단위 아파트 가격 상승률은 각각 '09.8월, '09.6월 이후 가장 높은 수준(서울 0.28%, 강남4개구 0.55%)
- 국지적 과열이 심화·확산될 경우 서민의 주거비 부담이 가중되고 장래 주택경기 조정과정에서 경제 전반에 부담이 될 우려가 있으며,
 - 단기 전매차익을 기대하는 투기적 성격의 분양권 취득과 거래 행위로 실수요자의 입지가 상대적으로 위축되는 문제 발생
- 이에 따라, 지역별·주택 유형별 시장 분석을 토대로 지역적 범위를 진단하고 선별적·맞춤형 처방을 마련
 - 과도한 차입에 의한 투자목적의 주택구입수요를 관리하기 위하여 조정대상지역에 기존의 청약제도·전매제도에 관한 사항 뿐만 아니라 담보대출에 대한 금융규제와 재건축 규제도 도입
- 이번 대책의 시행을 통해 실수요자 위주의 시장이 강화되고, 이를 통해 국지적 불안지역이 안정적으로 전환될 것으로 기대하고 있음
 - 정부는 앞으로 대책에 따른 시장상황 변화를 지속적으로 모니터링 하면서, 과열 지속·확산 시 단계적 안정화 조치를 강구할 계획

2. 조정대상지역의 선정 기준은 무엇인지?

- 주택가격, 청약경쟁률 등 정량지표*를 충족하는 지역 중,
 - 지역 경제여건, 정비사업, 공공택지 개발 등을 고려하여 과열우려가 높은 지역을 조정대상지역으로 선정
- * ①주택가격상승률이 물가상승률보다 2배 이상이거나, ②청약경쟁률이 5:1을 초과하거나(국민주택 규모 이하는 10:1), ③주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하 등

3. 이번에 추가된 조정대상 지역의 지역별 선정 기준은?

- 경기 광명시, 부산 기장군 및 부산진구는 모두 조정대상지역 선정을 위한 정량적 요건을 충족하며 최근 주택가격 상승률이 기존 조정대상지역 수준으로 높은 상황*이며,
 - * 최근 3주간 아파트가격 평균 상승률(%) : (조정대상지역 평균) 0.15, (경기 광명) 0.21, (부산 기장) 0.19, (부산 부산진) 0.19
- 최근 주택전매가 증가하는 등 투자수요가 집중되어 과열우려 존재
- 부산 기장은 부산에서 희소*한 공공택지(일광신도시)가 있어 높은 청약수요에 따른 과열 우려가 있어 공공택지도 조정대상지역으로 포함하였으며,
 - * '17년 부산의 공공택지 분양이 예정된 7개 단지 중 6개가 기장군에 소재
- 부산 부산진은 직전 2개월 평균 청약경쟁률이 67.0 : 1 수준으로 과열 우려가 높은 지역임

4. 이번에 투기과열지구를 지정하지 않은 이유는?

- 하반기 미국 기준금리 추가 인상 예고, 입주물량 증가 등 주택시장 조정 요인이 존재하는 상황에서,
 - 일시에 시장에 과도한 충격을 주는 것 보다는 우선적으로 선별적 조치를 취하고, 이에 따른 효과와 향후 시장상황에 따라 단계적으로 대응하기로 한 것임
- 이번 조치에도 불구하고, 향후 과열 지속시에는 「투기과열지구」 지정을 적극 검토할 계획

5. 맞춤형 청약제도 조정은 언제부터 시행되는 것인지? 이미 분양 계약한 주택에도 전매제한기간 강화가 적용되는 것인지?

- 개정된 제도 중 강화된 전매제한기간은 오늘(6.19) 입주자모집 공고분부터 적용됨
 - 6.19일 이전에 입주자모집공고를 한 주택에는 적용되지 않으므로, 이미 분양계약을 하였거나 현재 분양공고 중인 주택에는 적용되지 않음
- 1순위 제한, 재당첨 제한은 주택공급규칙 개정안 시행일 후 입주자모집승인신청분부터 적용됨
 - 입법예고, 규제개혁위원회 심사, 법제처 심사 등 「주택공급에 관한 규칙」 개정 절차를 최대한 단축하여 신속히 시행 예정

6. 금번에 선정된 조정 대상지역은 언제 제외될 것인지?

- 시장상황을 지속적으로 모니터링하여 조정 대상지역으로 선정된 이유가 해소되었다고 판단될 경우 제외 여부를 검토할 계획

7. 조정 대상지역에서 재건축 조합원이 예외적으로 2주택까지 분양 받을 수 있는 경우는?

- 조합원당 재건축 주택은 원칙적으로 1주택만 공급이 허용되나,
 - 자신이 소유한 기존 주택의 가격 범위나 주거전용면적의 범위 내에서 예외적으로 2주택까지 분양받을 수 있음
(「도시 및 주거환경 정비법」 제48조제2항제7호다목)
 - 이 경우 분양받는 2주택 중 1주택은 반드시 주거전용면적이 60㎡ 이하 이어야 함
- 예를 들어, 기존에 주거전용면적이 150㎡인 주택을 1채 소유한 조합원은 59㎡ + 91㎡ 이하 주택 2채를 분양받을 수 있음
 - * (추가예시) 기존에 84㎡ + 84㎡ 2채를 소유한 조합원은 59㎡ + 109㎡까지 분양 가능
- 다만, 2주택까지 공급하는 것은 조합별 관리처분계획에 반영 되어야 적용할 수 있음

8. 재건축 조합원 주택공급 수 제한 규정을 적용받는 시점은?

- 「도시 및 주거환경 정비법」 개정이 필요한 사안으로, 금년 6월 중 법 개정안을 발의하여 하반기 중 시행할 예정
 - 개정법을 시행일 이후(금년 9~10월 예상) 신규로 사업시행인가*를 신청하는 조합부터 적용할 계획임
- * 사업시행인가 이후 60일 이내에 조합원 분양을 실시하는 점을 고려하여 既 사업시행인가를 신청한 조합은 종전 적용 규정(도시정비법 제46조제1항)

9. 이번 LTV · DTI 규제강화의 특징과 기대효과는?

- 이번에 LTV · DTI 규제를 강화한 것은, 일부지역의 주택가격 급등에 따른 가계대출 건전성 악화 가능성에 대비한 것
- ① 주택가격 급등이 나타나는 조정대상지역에 대해서 소업권 LTV · DTI를 동일하게 강화(LTV 70→60% DTI 60→50%)
 - 은행권뿐만 아니라, 제2금융권 대출까지 동일하게 규제함으로써, '14.8월 합리화조치 이전에 문제가 되었던 풍선효과를 방지
 - * 제2금융권은 '12년 투기지역 해제이후 가장 강한 LTV · DTI 규제 적용
 - 또한, 非수도권 조정대상지역에 대해서도 DTI 규제를 확대함으로써, 차주 상환능력 심사 내실화라는 정책의 일관성 유지

< 업권별 LTV · DTI 규제비율 변경 >

		'14.8월 이전	현행	변경 (조정대상지역)
LTV	은행 · 보험	50~70%	70%	60%
	제2금융권	60~85%		
DTI	은행 · 보험	50~60%	60%	50%
	제2금융권	50~65%		

- ② 또한, 그간 규제 사각지대에 놓여있던 집단대출에 대해서도 DTI 규제를 도입하여 대출 건전성 강화 도모
 - ⇒ 집단대출에 대해서는 여신심사가이드라인 적용('17.1.1)에 이어 DTI까지 적용됨으로써, “차주의 상환능력에 맞게 대출하고 처음부터 나누어 갚는” 여신심사 체계가 완비
- ③ 다만, 서민 · 무주택 실수요자에 대해서는 기존의 LTV · DTI 규제비율 유지
 - ⇒ 부실가능성이 상대적으로 낮은 실수요자에 대해서는 자금공급 규모를 유지함으로써, 내집마련을 지원하고 실수요 위주의 시장구조 조성을 지원

10. '14.8월 이전 수준으로 LTV · DTI를 환원하지 않고 특정지역만 대상으로 강화한 이유는?

- 이번에 LTV · DTI 규제를 강화한 것은 일부지역의 주택가격 급등이 금융회사 대출 건전성을 악화시키는 것을 방지하기 위한 목적
 - 단기간에 주택가격이 급등한 지역의 경우 추후 가격조정과정에서 대출이 부실화될 우려가 있으므로 선제적으로 대출기준을 강화 하였으나,
 - 주택가격이 안정적인 지역에 대해서는 상대적으로 그러한 우려가 적어 대출기준 강화 대상에서 제외

11. 정부는 냉·온탕식 규제변경은 하지 않는다는 입장이었는데, 입장을 선화한 것인지?

- 이번 LTV·DTI 비율 조정은 부동산시장 국지적 과열에 따른 금융회사 대출건전성 악화 우려에 대응한 것으로, 기존 정책기조를 바꾼 것이 아님
 - 금융업권별로 차등 적용되던 규제비율을 동일한 수준으로 조정하여 규제차익을 해소하는 정책기조는 유지하되,
 - 수도권 등 부동산시장 과열로 인해 금융회사 대출건전성 악화가 우려되는 지역에 한해 규제비율을 일부 조정한 것
- ※ “주택가격 상승 → 대출한도 확대 → 주택가격 조정 → 대출 부실화”를 선제적으로 예방

12. 조정대상지역 집단대출에 DTI를 신규 적용한 이유 및 실수요자에 대한 과도한 규제가 아닌지?

- 조정대상지역내 집단대출(잔금대출)에 대한 DTI 적용은 집단대출 리스크 관리를 강화하기 위한 조치
 - 조정대상지역은 높은 청약경쟁률 지속, 분양권 전매 증가 등 과열 양상으로 집단대출이 가격변동 리스크에 취약해질 가능성
 - 잔금대출에 대해 DTI 규제를 적용하여 중도금대출 단계에서부터 금융회사의 리스크 관리 강화를 유도하고 집단대출 건전성을 제고
- “값을 수 있는 범위 내에서 빌리고, 처음부터 나누어 갚도록”하는 여신심사 선진화의 일관된 기조하에 실수요자의 과도한 상환 부담을 사전에 방지할 필요
- 다만, 과열지역에 대한 선별적 대응이라는 정책목표를 감안하여 조정대상지역 집단대출에 대해서만 DTI를 적용
 - 서민층 무주택 세대에 대해서는 DTI 10%p 상향적용(60%) 및 정책모기지 공급을 통해 자금애로 발생을 최소화할 계획

13. 실수요자 자금애로에 대한 대응방안은?

- 조정대상지역에 대한 맞춤형 금융규제를 강화하되, 서민층 무주택 세대*에 대해서는 실수요자 보호차원에서 배려하였음

* 요건 : 부부합산 연소득 6천만원 이하(생애최초 7천만원), 주택가격 5억원 이하, 무주택세대주

- ① 조정대상지역 주택담보대출에 대해 강화된 LTV·DTI 규제비율을 적용하지 않고 현행 수준으로 적용(LTV 70%, DTI 60% 적용)
- ② 잔금대출에 대해 DTI는 적용하되, 규제비율은 10%p 상향하여 완화 적용(60%)

- 서민·실수요자들의 내집마련 기회 제공을 위해 정책모기지 (디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출)를 금년중 차질없이 공급 ('17년 공급계획 44조원)