

최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안

2019. 10. 1

관 계 부 처 합 동

I. 최근 서울 주택시장 동향 및 평가

□ 전국적으로 안정세인 가운데, 서울을 중심으로 국지적 상승세

○ 9.13대책 이후 전국은 전반적인 안정세가 지속되고 있으며, 서울도 11월2주부터 장기간(32주) 하락하였으나,

* 전국(%) : ('19.1월) -0.15 (2월) -0.12 (3월) -0.16 (4월) -0.21 (5월) -0.16 (6월) -0.13 (7월) -0.09 (8월) -0.05
서울(%) : ('19.1월) -0.20 (2월) -0.19 (3월) -0.22 (4월) -0.18 (5월) -0.11 (6월) -0.04 (7월) 0.07 (8월) 0.14

** 9.13대책 이후 서울 누적 변동률은 - 1.16%(~6/4주 - 1.50%, 7/1주 ~ 0.35%)

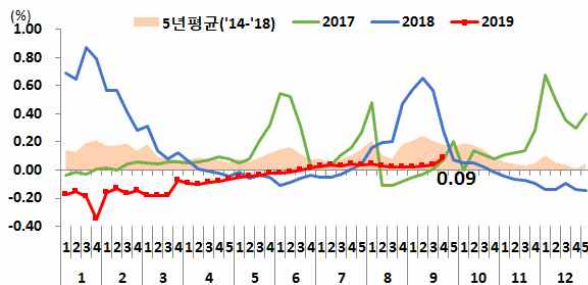
- 다만, 서울은 강남권 재건축발 상승세의 확산으로 강남(6/2주)·송파(6/3주)부터 상승을 시작하여, 7월 1주부터 13주 연속 상승

* 서울(%) : (11/2주) -0.01 (2/2주) -0.07 (6/4주) 0.00 (8/1주) 0.03 (9/1주) 0.03 (3주) 0.03 (4주) 0.06

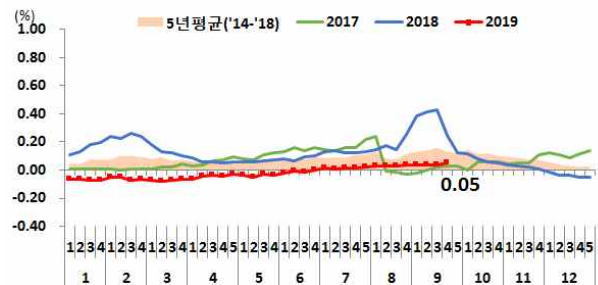
* 강남4(%) : (6/4주) 0.02 (7/1주) 0.03 (3주) 0.03 (8/1주) 0.05 (3주) 0.02 (9/1주) 0.02 (4주) 0.09

강북14(%) : (6/4주) 0.00 (7/1주) 0.01 (3주) 0.01 (8/1주) 0.03 (3주) 0.03 (9/1주) 0.04 (4주) 0.05

<강남4구 주간 아파트가격 상승률(%)>



<강북14구 주간 아파트가격 상승률(%)>



□ 서울 거래량은 점차 회복세, 갭투자·이상거래 의심사례 증가

○ '19.8월 강남4구 아파트 거래량이 예년 수준에 근접하는 등 최근 서울 주택 매매거래량은 회복세

< 서울 월간 주택매매거래량 및 5년평균 대비 증감율(신고기준) >

	3월	4월	5월	6월	7월	8월
서울	5,633 (△68%)	6,924 (△57%)	8,077 (△51%)	8,990 (△48%)	12,256 (△32%)	13,514 (△24%)
APT	1,813 (△82%)	2,469 (△73%)	3,432 (△63%)	4,470 (△54%)	7,009 (△35%)	8,586 (△20%)
강남4	887 (△73%)	1,034 (△65%)	1,400 (△55%)	1,791 (△47%)	2,655 (△23%)	3,151 (△10%)
APT	306 (△87%)	480 (△76%)	867 (△59%)	1,086 (△53%)	1,919 (△18%)	2,431 (+2%)

○ 최근 보증금을 승계하여 매수하는 갭투자 비중도 증가 추세

* 서 울(%) : (3월) 46.3 (4월) 47.3 (5월) 48.0 (6월) 52.9 (7월) 52.4 (8월) 57.8
 강남4(%) : (3월) 55.6 (4월) 54.6 (5월) 54.8 (6월) 60.4 (7월) 60.5 (8월) 63.8

- 이상거래* 의심 거래건수 비중도 4~5월 7% 내외(약 300건) →
 6~8월 9% 내외(약 700건)로 증가하는 등 투기적 수요에 대응 필요

* ①차입금 과다, ②차입금으로만 거래, ③현금거래 10억 이상 등

□ 저금리·유동성, 고분양가와 불확실성이 맞물리며, 시장기대 심리 가중

○ 경제 불확실성이 증가하는 상황에서 저금리 기조* 하에 풍부한 유동성이 안전자산으로 인식되는 서울 주택시장에 유입

* '19.7월 주담대 금리는 2.47%(신규 취급기준)로 통계집계 이래('01.9월~) 역대 최저치

< M2 규모 및 전년동기 대비 증감율(단위 : 조원, %) >

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19.7월
M2	1,508.6	1,639.7	1,709.0	1,798.6	1,885.8	2,009.6	2,182.9	2,342.6	2,471.2	2,626.9	2,811.5
(증감율)	10.3	8.7	4.2	5.2	4.8	6.6	8.6	7.3	5.5	6.3	6.6

○ 최근 1년간 분양가상승률은 집값상승률보다 약 3.7배 높고*,
 분양가 상승이 인근 기존주택 상승을 견인하여 집값 상승 촉발

* 최근 1년간('18.7~'19.6) 서울 아파트가격상승률 / 분양가격 상승률 : 5.74% / 21.02%

* 분양가 상승 → 기존주택으로 수요 이동 → 기존주택 상승 → 분양으로 수요 이동 → 분양가 상승

- 고분양가에 대응한 상한제 개선방안 발표 이후 안정세를 찾아가던 재건축은 최근 상승세 재 확대

○ 이에 따라 최근 서울 집값 상승에 대한 기대 심리도 확대

* 서울 주택가격전망CSI(한은) : ('19.6월) 101 (7월) 112 (8월) 113 (9월) 117 (전고점) 137('18.9)
 (100을 초과하는 경우 집값이 상승할 것이라는 전망이 우세)

◆ 9.13대책의 안정적 시장 관리 기조 유지 하에 이상과열 징후에 대한 맞춤형 대응 및 보완책 마련으로 시장 안정세를 확고히 할 필요

II. 시장안정대책 보완방안

<1> 관계기관 합동 현장점검 및 상시조사체계 운영

1. 관계기관 합동조사 (금명간 착수, '19.10~12월)

- 관계기관 합동*으로 자금조달계획서, 실거래 자료 등을 토대로 편법 증여·자금출처 의심사례, 허위 계약신고, 업·다운계약 등을 함께 점검

* (참여기관 : 총32개) 국토부·감정원, 행안부, 국세청, 금융위·금감원, 서울시, 서울시내구청

- 서울 지역의 8~9월 거래신고 건 중 과거 합동조사* 대상이었던 업·다운계약 의심거래, 편법증여 의심사례와 함께,

* ('17년) 서울 11개구+세종 ('18년) 서울 25개 구 (참여기관) 국토부, 국세청, 시·군·구 등

- 최근 대출 관련 이상거래 사례 증가를 고려하여 차입금이 과다한 고가주택 거래, 차입금 비중이 높은 거래 등도 함께 조사

* 8~9월 실거래 신고분 중 이상거래로 의심되는 약 1,200여건을 우선 조사

* 상승률이 높은 강남4구, 마포, 성동, 용산, 서대문 등을 집중 조사지역으로 선정

- (조사방식) 이상거래 건의 소명자료 검토, 당사자 출석조사를 통해 위법사항 확인 시 과태료 부과 및 관계기관 통보*

* ① 업·다운계약 등 ⇒ 과태료 부과(구청)+국세청 통보 ② 편법 증여 등 탈세 의심 ⇒ 국세청 통보

③ 불법전매 등 형사처벌 의심 ⇒ 경찰청 통보 등 ④ 편법·불법 대출 의심 ⇒ 금감원 통보 등

※ 구체적인 관계기관 합동조사 계획 및 일정은 추후 별도로 발표

2. 상시조사체계 운영 ('20.1월~)

- '20년부터는 실거래 불법행위, 이상거래로 인한 시장 교란 근절과 지속적인 조사를 위해 국토부 중심 「상시조사체계」를 단계별로 운영

- (1단계) 국토부 조사권한 부여('20.2.21) 이전에는 31개 투기과열지구와 상시조사체계를 구축하여 시장 과열 발생 시 집중 조사

- (2단계) '20.2.21일부터 국토부·감정원 「실거래상설조사팀」을 구성, 전국의 실거래 모니터링을 통해 이상거래 발생 시 즉시 조사

□ “차입금+임대보증금” 과다-1

- 거래물건 : 서초구 A 아파트 135.9m²
- 매 수 자 : 41세
- 거 래 액 : 36억
- 자금조달 : 자기자금 3.27억(예금 3억, 현금 0.27억)
차입금 32.73억(임대보증금 7억 포함)

☞ 차입금이 과다하여 자금 출처 의심되는 사례

□ “차입금+임대보증금” 과다-2

- 거래물건 : 서초구 B 아파트 140.1m²
- 매 수 자 : (부부공동매수) 39세, 38세
- 거 래 액 : 44.3억
- 자금조달 : 총 자기자금 16.15억(예금 16.15억)
총 차입금 28.15억(임대보증금 0.5억 포함)

* (여성) 자기자금 10.45억(예금 10.45억), 차입금 11.7억

* (남성) 자기자금 5.7억(예금 5.7억), 차입금 16.45억

☞ 부부 공동으로 매수한 것이기는 하나, 차입금으로만 27.65억원을 조달하여 자금 출처 의심

□ 차입금으로만 거래

- 거래물건 : 강남구 C 아파트 174.7m²
- 매 수 자 : 34세
- 거 래 액 : 30억
- 자금조달 : 차입금 30억(임대보증금 19억 포함)

☞ 30억 아파트를 매수하면서 모두 차입금으로만 조달한 사례로 특히 ‘그 밖의 차입금’ 11억 자금출처 의심되는 사례

□ 현금거래 10억 이상

- 거래물건 : 서초구 D 아파트 194.5m²
- 매 수 자 : (부부공동매수) 45세, 41세
- 거 래 액 : 36억
- 자금조달 : 총 자기자금 19.3억(예금 3.3억, 증여·상속 3억, 현금 13억)
총 차입금 16.7억

* (여성) 자기자금 8.1억(예금 0.3억, 증여·상속 3억, 현금 4.8억), 차입금 4.5억

* (남성) 자기자금 11.2억(예금 3억, 현금 8.2억), 차입금 12.2억

☞ 부부 공동으로 증여·상속, 대출, 예금·현금 등으로 매수하였으나, 현금 보유(13억), 차입금(16.7억)이 과다하여 자금출처 의심

□ 기타 차입금 과다

- 거래물건 : 서초구 E 아파트 186m²
- 매 수 자 : 40세
- 거 래 액 : 20.97억
- 자금조달 : 총 자기자금 12.87억(예금 0.27억, 부동산처분 5.7억, 현금 6.9억)
총 차입금 8.1억

☞ ‘그 밖의 차입금’ 1억, 현금 6.9억 등 자금출처 의심

□ 기타 차입금 과다-2

- 거래물건 : 강동구 F 아파트 59m²
- 매 수 자 : (부부공동매수) 38세, 33세
- 거 래 액 : 10억
- 자금조달 : 총 자기자금 3.3억(부동산처분 3.3억)
총 차입금 6.7억

* (여성) 자기자금 1.65억(부동산처분 1.65억)

* (남성) 자기자금 1.65억(부동산처분 1.65억), 차입금 6.7억

☞ 30대 부부가 매수한 것으로 추정되며 차입금 중 가족 간 대출 등 가능성 있어 자금출처 의심

<2> 대출규제 보완방안

1. LTV규제 적용대상 확대

① 투기지역·투기과열지구의 개인사업자 주택담보대출 LTV규제 확대

- (현행) 개인사업자중 주택임대업자의 주택담보대출에 대하여 LTV 40%규제가 도입되어 있음
- (개선) 주택매매업자에 대해서도 LTV 40%규제 도입

② 투기지역·투기과열지구의 법인 주택담보대출 LTV규제 도입

- (현행) 법인 주택담보대출의 경우 LTV규제가 없음
- (개선) 주택임대업·주택매매업 법인에 대하여 LTV 40%규제 도입

③ 규제지역(투기지역·투기과열지구·조정대상지역)의 부동산담보신탁을 활용한 수익권증서 담보대출에 LTV규제 적용

- (현행) 부동산담보신탁을 활용하여 수익권증서를 담보로 대출받는 경우에는 현재 LTV규제를 적용받지 않고 있음
 - * 사례 : ①주택소유자는 주택을 신탁회사에 신탁하고, 수익권증서를 수취 → ②수익권증서를 금융회사에 양도 → ③금융회사는 수익권증서를 담보로 최대 LTV 80% 대출 실행
- (개선) 규제지역 소재 주택 신탁 관련 수익권증서 담보대출에 대하여 LTV 도입(투기지역·투기과열지구 40%, 조정대상지역 60%)

※ 정부는 시장 상황을 지속 점검하면서, 필요시 대출규제를 추가 보완해 나갈 예정

2. 전세대출을 이용한 갭투자 축소 유도

□ 고가주택(시가 9억원 초과)을 보유한 1주택자(등기 전 잔금대출을 받은 경우 포함)에 대하여 전세대출 공적보증 제한

- (현행) 2주택 이상 보유가구, 부부합산소득이 1억원을 초과하는 1주택 가구에 대하여 HUG·주택금융공사의 전세대출 공적보증 제한
- (개선) 고가주택 보유 1주택자에 대해서도 공적보증 제한

* 다만, 불가피하게 전세수요가 발생하여 전세대출이 필요한 경우 보증 제공

※ 규정개정 이전에 전세대출 보증을 이미 이용 중인 자가 보증을 연장하는 경우에는 예외적으로 보증 허용

Ⅲ. 분양가상한제 시행령 개정안 보완방향 등

<1> 분양가상한제 적용시 지정 검토방식

- (현황) '19.9월 기준으로 31개 투기과열지구 쏠지역은 민간택지 분양가상한제 적용지역의 정량 지정요건(개정기준*)을 모두 충족

* 투기과열지구로서 ①직전 1년간 분양가격 상승률 > 물가상승률 2배 or ②직전 2개월 모두 평균 청약경쟁률 5:1 이상 or ③직전3개월 거래량 전년比 20%이상 증가를 충족

- (향후 분양가 상한제 적용시 지정검토 방안) 집값 불안우려 지역을 선별, 핀셋으로 지정

- (검토지역 : 시·군·구 단위) 최근 1년간 분양가격 상승률이 높거나, 8.2대책 이후에도 서울 집값 상승을 선도한 지역 중

- i) 일반분양(정비사업+일반사업) 예정물량이 많거나*,
ii) 분양가 관리 회피를 위한 후분양 단지가 확인되는 지역

* 다만, 일반분양 예정물량이 적은 경우라고 하더라도 해당지역의 주택가격이 급등하는 경우에는 검토지역에 포함 가능

- 시장상황에 따라 지정하는 경우 공급 위축 등 부작용 우려는 해소하면서 시장 안정 효과를 달성하기 위해 핀셋지정(예: '동(洞)별' 지정) 추진

* (예) 검토지역으로 선정된 지역 중 i)정비사업 이슈, ii)일반사업물량 확인되는 동(洞)을 선별하여 지정

※ 10월말까지 시행령 개정을 차질없이 마무리 하고, 분양가 상한제의 실제 적용시기 및 지역에 대해서는 시행령 개정 완료 이후 시장상황을 감안하여 관계부처 협의를 거쳐 검토할 계획

<2> 분양가상한제 경과조치 보완방향

- (현황) 현재 「주택법 시행령」 개정안은 민간택지 분양가상한제 지역 지정 시 모든 사업에 대해 입주자모집공고 신청 분부터 적용토록 함
 - 다만, 재건축·재개발 사업중 관리처분계획인가를 받은 단지 중 일부 (철거 중 단지 등)에 대해서는 일정기간 유예가 필요하다는 의견 존재
 - * 입법예고 기간(8.14~9.23) 중 총 4,949명이 유예기간 부여 등 총 218건의 의견 제출
- (보완) 모든 사업에 대해 입주자모집공고 신청 분부터 적용하되, 재건축·재개발, 지역주택조합은 일정조건 충족 시 유예기간을 부여토록 시행령 보완방안을 마련하여 규제개혁위원회에 제출 (10.2)
 - (재건축·재개발) 시행령 시행 전 관리처분계획인가를 받았거나 관리처분계획인가를 신청하고, 시행령 시행 후 6개월*까지 입주자모집공고를 신청한 경우 상한제 적용 제외
 - (지역주택조합) 시행령 시행 전 사업계획 승인을 받았거나 사업계획 승인을 신청한 단지가 시행령 시행 후 6개월까지 입주자모집공고를 신청한 경우 상한제 적용 제외
 - (일반사업, 리모델링주택조합) 기존 「주택법 시행령」과 동일하게 입주자모집공고 신청 분부터 적용

◆ (상한제 적용 제외 시에도 고분양가 관리 적용) 시행령 시행 후 6개월 이내에 입주자모집공고를 신청하여 분양가상한제 적용대상에서 제외되는 경우라고 하여도,

- 주택도시보증공사(HUG)에서 자체 리스크 관리차원에서 시행하고 있는 고분양가 관리는 적용받게 됨

IV. 향후계획

◇ 주택법 시행령 등은 차질없이 절차 진행하여 10월 중 시행하고, 주택법 개정안은 정기 국회 내 통과될 수 있도록 적극 대응

1. 주택법 시행령 · 주택공급규칙 · 분양가산정규칙 개정 ➡ 10월 중 시행

□ (내용) 8.12발표에 따라 3개 법령안 개정절차 추진 중

- (주택법 시행령) 상한제 적용 지역 기준 등 개선, 전매제한 강화
- (주택공급규칙) 후분양 건축공정 기준 강화(지상층 골조공사 2/3이상→완료)
- (분양가산정규칙) 민간택지 감정평가 절차, 기준 개선

□ (계획) 국조실, 법제처와 사전 협의를 통해 10월 중 시행

- 10월 초순 ~ 10월 중순 : 규제심사 및 법제처 심사
- 10월 중순 ~ 10월 하순 : 차관회의, 국무회의 통과
- 10월말 : 공포

* 최종 공포 및 시행 시점은 규제심사·법제처 심사 일정 등에 따라 변경 가능

2. 주택법 개정(후속조치)

□ (내용) 민간택지 상한제 주택은 5년 범위에서 거주 의무기간 부과

* 거주 의무기간 내 이주시 LH우선매입, 매입금액 차등화, 입주자 거주실태조사 근거마련, 거주 의무기간 위반시 처벌 등 마련

□ (진행상황 및 계획) 주택법 개정안 기 발의 (9.26)

- 동 개정안이 정기국회 회기 내 통과될 수 있도록 적극 대응