주택시장 안정화 방안 발표

2025.3.19.(수) 10:00, 박상우 국토교통부 장관
오세훈 서울특별시장(국토교통부)

<박상우 국토교통부 장관>

안녕하십니까? 국토교통부 장관입니다.

지난해 주택시장은 서울·수도권 선호 지역을 중심으로 8월까지 주택가격이 상승하였으나 주택공급 확대방안 발표와 가계부채 총량관리 본격 시행 이후에 불안 양상을 보이던 주택시장이 안정세로 전환된 바가 있습니다.

그러나 최근 주택시장은 다시금 불안 조짐을 보이고 있습니다. 서울·수도권 주요 지역의 주택가격이 이례적으로 빠르게 상승하고 있으며, 이러한 움직임이 주변으로 확산되는 모습도 나타나고 있습니다. 거래량도 급격히 증가하여 서울 주택 거래량이 한 달 사이에 2배 가까이 늘었습니다.

최근 시장 상승세는 그간 둔화되었던 주택 수요가 거시경제 상황과 정책 변화 등으로 다시금 확대되면서 발생한 것으로 분석됩니다.

시장은 수요와 공급의 원칙에 따라 작동되어야 하지만 지금과 같은 급격한 변동성은 거시경제의 운용과 국민 생활 안정에 자칫 예기치 못할 부담을 초래할 수가 있습니다. 특히, 집값이 상승할 때 투기수요가 추가적으로 유입될 경우 주택시장 불안과 가격변동성이 더 확대되어 국가 경제와 국민 주거 안정에 큰 위협 요인이 될 것입니다.

이에 정부는 시장 안정화를 위한 선제적 대응이 시급하다는 판단을 내렸습니다. 관계부처 간 긴밀한 협의를 거쳐 마련한 종합적인 대응방안을 국민 여러분께 말씀드리겠습니다.

먼저, 최근 높은 상승세를 보이고 있는 서울 주요 지역을 중심으로 토지거래허가구역을 확대 지정합니다. 이에 대한 보다 상세한 내용은 서울시장님께서 브리핑을 통해 말씀드리겠습니다.

이와는 별도로 현재의 주택가격 상승세가 더욱 심화되거나 다른 지역으로 추가 확산될 경우 현재 강남 3구와 용산구에 지정되어 있는 조정대상지역 및 투기과열지구를 확대 지정하는 방안도 적극 검토하겠습니다.

주택시장 과열을 방지하기 위해 주택담보대출을 포함한 가계대출 총량관리를 더욱 강화하겠습니다.

현재 운영 중인 월별·분기별 관리체계에 더하여 수도권을 중심으로 지역별 모니터링을 추가로 실시할 계획입니다. 또한, 강남 3구 등 서울 주요 지역에 대해서 주택담보대출 취급 점검을 강화하고 금융권 자율규제를 바탕으로 다주택자·갭투자자와 관련한 가계대출을 금융권이 보다 엄격히 관리할 수 있도록 하겠습니다.

전세시장 안정화와 갭투자 방지를 위해 당초 2025년 7월로 예정되었던 전세자금대출 보증비율 하향도 금년 5월로 조기화하겠습니다.

아울러, 투기 수요에 의한 과열 우려가 있는 지역에 대해서는 다각적인 가계대출 관리방안을 추가적으로 검토하여 선제적으로 대응해

나갈 계획입니다.

정부는 부동산 투기 수요와 이상거래를 근절하여 시장의 투명성과 공정성을 확립해 나가겠습니다. 국토부·서울시 합동점검반을 이달부터 본격 가동하여 이상거래와 집값 담합 행위 등을 집중 모니터링하고 부동산 투기 수요 확산을 조기에 차단하겠습니다.

편법대출·허위신고 등 시장 질서를 교란하는 각종 불법행위에 대한 집중 기획조사도 이달... 이번 달부터 강도 높게 실시하고, 주택 구입 시 자금조달계획서 제출 관리가 엄격히 이루어지도록 주요 지역에 대한 자금 출처 수시조사도 추진하겠습니다.

조사 결과, 불법이 의심되는 사례에 대해서는 국세청·금융위원회 등 관계기관에 즉시 통보하여 강력히 조치할 계획입니다. 부정 청약을 방지하기 위한 조치도 한층 강화해 나가겠습니다. 부양가족 실거주 여부 등을 보다 실질적으로 확인할 수 있도록 관련 서류 제출 및 검증 절차를 대폭 강화하여 청약제도가 공정하게 운영될 수 있도록 하겠습니다.

국민 주거 안정 실현을 위한 최우선 과제로서 주택 공급 확대 노력도 지속해 나가겠습니다. 도심 내 핵심 공급 수단인 재건축·재개발 속도를 높이기 위한 법령 제·개정을 국회와 보다 적극적으로 협의하는 한편, 사업장별로 최대 50억 원 규모의 저리 초기사업비 융자를 이번 달부터 지원하여 사업 추진에 속도를 더하겠습니다.

또한, 2년간 11만 호 이상을 목표로 공급 중인 신축매입약정은 금년 3월까지 약 4만 2,000호를 매입약정하였습니다. 매입약정이 체결된

물량이 조속히 인허가와 착공으로 이루어질 수 있도록 지자체와 상시 협의체를 가동하여 적극 지원하겠습니다.

미분양 매입확약, 지구 지정 조기화 등 8.8 대책 후속 조치를 통해 수도권 공공택지 공급이 적기에 이루어질 수 있도록 하여 공급 불안 우려도 조속히 해소해 나가겠습니다.

다음, 지방 건설경기에 대해서 말씀드리겠습니다.

서울 수도권 시장 안정을 위한 이번 조치와 함께 기발표한 지방 건설경기 활성화 과제도 속도감 있게 추진해 나가겠습니다.

지방 준공 후 미분양 주택에 대한 LH 직접매입은 3월 21일 매입 공고를 실시하는 등 본격적인 매입 절차에 착수할 계획이며, 필요시에는 당초 발표한 3,000호보다 추가적으로 매입하는 방안도 검토해 나가겠습니다.

CR리츠 역시 작년 말부터 컨설팅 지원 효과로 금년 1~2월 두 달간 약 4,200호가 출시를 검토 중에 있으며, 2분기 중에 가시적인 성과가 나타날 것으로 예상됩니다.

정부의 최우선 정책 목표는 주택가격 안정을 통한 국민 주거 안정 실현입니다. 앞으로도 정부는 시장을 지속적으로 모니터링하면서 국민 여러분께서 주거 안정에 대한 확신을 가질 수 있도록 더욱 책임감 있게 시장을 관리하고 실제적인 대책을 추진해 나가겠습니다.

감사합니다.

<오세훈 서울특별시장>

안녕하십니까? 서울시장입니다.

먼저, 지난 2월 12일 토지거래허가구역 해제 이후 강남을 중심으로 부동산 시장의 변동성이 커졌다는 지적을 겸허히 받아들입니다. 이로 인해서 심려를 끼쳐드린 점 시민 여러분들께 송구스럽게 생각합니다.

사실 토지거래허가제는 실수요자 중심의 시장 형성을 유도한다는 긍정적인 측면도 있으나, 자유거래를 침해하는 반시장적인 규제임은 틀림없습니다. 토허제는 시장 기능을 왜곡할 수 있는 비상 처방에 해당하기 때문에 한시적으로 제한된 범위에서만 적용하는 것이 바람직합니다.

그럼에도 불구하고 토허제는 무려 지난 5년간이나 유지되어 왔습니다. 토허구역으로 묶인 지역에서는 실거주가 가능한 경우에만 거래가 허용되었습니다. 매수자는 선택의 제한을 받고 매도자는 재산권 행사에 어려움을 겪어야 했습니다. 또한, 토허구역 지정으로 인해서 주변 지역으로 수요가 몰리는 이른바 풍선 효과로 반포동 일부 지역의 집값이 급등하는 부작용도 있었습니다.

이와 같은 문제를 고려하던 중 규제 철폐 시민 대토론회에서 토허구역 해제에 대한 요구가 다시 제기되었습니다. 당시 주택가격은 안정세였고 거래량도 급감하고 있었으며 시장 위축까지 우려하는 목소리가 커지고 있었습니다.

이에 정상적인 거래를 활성화하고 매수·매도자 간 자유로운 거래를 촉진하기 위해 토허구역을 해제하였습니다. 2월 12일 이후 서울시 주요 지역의 주택가격과 거래량을 면밀히 모니터링하며 시민들과 정보를 공유해 왔습니다.

지난 한 달간 시장 상황을 살펴보면 잠·삼·대·청을 비롯한 강남·송파는 초기 1~2주 동안 상승과 하락이 혼재된 거래가 이루어졌습니다. 특정 단지가 지속적으로 급등하는 현상은 아직 나타나지 않았었습니다.

그러나 2월 거래 신고가 상당 부분 마감되는 시점인 3월부터 신고 건수가 급증하는 현상이 감지되었습니다. 이는 가격 상승으로 이어질 가능성이 높아 보였습니다.

국토부와 공동으로 매수자 특성을 분석한 결과 강남 3구를 중심으로 갭투자 비율이 2월에 상승하며 투기성 거래의 증가 신호가 포착되었습니다.

부동산은 시민의 삶과 직결된 문제입니다. 주택시장의 불안 요인을 사전에 차단하기 위해서 정책적 대응이 불가피하다고 판단되었습니다.

이에 따라 강남·서초·송파·용산구 아파트를 대상으로 3월 24일부터 9월 30일까지 6개월간 토지거래허가구역으로 지정합니다. 시장 과열 양상이 지속될 경우 인근 자치구도 추가 지정 여부를 면밀히 검토하도록 하겠습니다.

끝으로, 저는 여전히 주택시장이 자유시장 원리에 따라 움직여야 한다고 생각합니다. 그러나 독점이나 투기 등으로 시장이 왜곡될 경

우 정부의 개입이 필요합니다. 토허제와 같은 반시장적 규제는 불가피할 경우에만 최소한으로 사용해야 합니다.

이번 조치도 이러한 원칙에 따른 것입니다. 앞으로도 규제 혁파 등을 통해서 민간 차원의 주택 공급을 확대하는 한편 시장의 비정상적인 흐름에 대해서는 단호하게 대응해 나가도록 하겠습니다.

감사합니다.

[질문 · 답변]

※마이크 미사용으로 확인되지 않는 내용은 별표(***)로 표기하였으니 양해 바랍니다.

<질문> 오세훈 서울시장님께 질문드리겠습니다. 보면 잠·삼·대·청을 재지정하는 것을 넘어서 용산구를 비롯해서 좀 더 확대해서 지정하는 건데 재지정 넘어서 확대 지정하는 이유가 궁금합니다.

<답변> (오세훈 서울시장) 방금 전에 간단히 설명을 드린 것처럼 강남 3구의 신고 건수가 급증하고 있고 갭투자를 비롯한 투기성 거래로 의심되는 그런 유형들이 지금 급증하고 있습니다. 잘 아시다시피 올해 한두 번의 더, 한두 번 더 이자율 하락이 예정되어 있습니다. 예상이 됩니다. 이런 상황에서 조기에 이런 부동산 시장의 변동성을 진화하지 않으면 추후에 더 이상거래가 광범위하게 퍼질 가능성이 다분히 있다, 라고 하는 정책적인 판단을 했습니다.

그래서 오히려 이번 기회에 방금 전에 설명드린 것처럼 잠실 지역과 강남 일부 지역에 국한되어 있던 토지거래허가구역을 오를 수 있

는 여타 지역까지 확장할 수 있는 기회로 삼는 것이 오히려 전화위복의 기회가 되겠다, 이렇게 판단을 했습니다.

그렇기 때문에 원래 묶여 있던 지역보다 더 많은 지역을 풀게 됐고요. 그 대신 이번에는, 보통은 1년씩 했지 않습니까? 6개월로 기간을 한정해서 예의주시하려고 합니다. 시장 상황이 안정되면 그에 상응하는 조치가 가능할 것입니다.

<질문> 오세훈 서울시장님께 질문드리고자 하는데요. 구역 재지정 기간을 9월까지 6개월 한시 지정으로 잡으셨는데 이게 왜 하필 6개월인지 그 이유가 궁금합니다.

<답변> (오세훈 서울시장) 원래 방금 전에 설명드렸던 것처럼 1년씩 재지정 여부를 검토해 왔는데요. 이번에 3개월, 6개월 몇 가지 방안을 놓고 고심에 고심을 거듭했습니다. 그런데 일단 6개월 정도 지정을 하고 지켜보면서 추후 재지정 또는 연장 여부를 결정하는 게 가장 합리적이라는 판단을 했습니다.

아마 추후에 시장 상황에 따라서 약간 유동적인 상황도 있을 겁니다. 예를 들면 이번에 강남 3구와 용산구를 대상으로 했는데요. 다른 지역들도 지금 예의주시하고 있습니다. 특정 지역을 거명하진 않겠습니다. 그런 지역들도 이른바 풍선 효과 때문에 조금 가격이 변동성이 생기게 되면 그런 지역들도 추가로 지정할 수 있다는 점 다시 한번 강조해서 말씀드리겠습니다.

<질문> 다름이 아니라 2월에 잠·삼·대·청 지역을 토허제 해제한 다음에 어떤 과정을 거쳐 오늘의 확대 지정에 이르게 되셨는지 그 과정을

설명해 주시면 감사하겠습니다.

<답변> (오세훈 서울시장) 이미 일부 보도가 됐습니다마는 F4 회의라고 해서 차관급 회의가 몇 차례 있었습니다. 또 그 차관급 회의 도중에 제가 대행님 또 우리 장관님, 국토부 장관님 그리고 한은총재님 비롯해서 경제부처분들과도 수시로 소통을 했습니다.

사실 이번 토허제 해제가 직접적인 계기가 됐습니다마는 실제로 이자율의 변동이라든가 각종 대출 규제를 비롯해서 금융정책도 함께 구사해야 이 급격한 변동성을 잠재울 수 있는 실효성 있는 대책이 나올 수 있기 때문에 수시로 유선상으로 통화도 드리고 의논도 드리고 하면서 의견을 많이 취합을 했습니다. 그 결과 오늘 이렇게 비교적 빠른 의사 결정이 가능했다고 생각하고요. 이렇게 빠른 대처에 협조해 주신 관계부처 여러분들, 관계자 여러분들 정말 감사드립니다.

<질문> 저 오세훈 시장님과 박상우 장관님께 여쭤보고 싶은데요. 일단 2월 신고, 거래 신고 기한이 한 열흘 정도 남았지만 거래량이 보니까 한 5,500건 정도로 그렇게 많은 편은 아니고, 그리고 이미 시장에서는 강남 3구 같은 경우 급등한 다음에 약간 소강 상태라고 하는데 강남 3구와 용산 전역에 있는 아파트를 모두 토지거래허가구역으로 지정할 필요성이 있었는지 일단 그게 궁금하고요. 거래를 오히려 이게, 경제도 안 좋은 상황에서 오히려 위축시키는 부작용이 나는 거 아닌지 그런 목소리도 나오고 있는데 그거에 대해서 여쭤보고 싶고요.

그리고 아까 말씀은 안 하셨는데 마포·성동·강동 등 배턴을 넘겨받은 지역도 보면 이미 과열 양상을 보이고 있거든요. 그래서 지금 상황을 지켜보고 발표를 추가 조치를 검토하신다고 하셨는데 혹시 늦

는 건 아닌지 그런 거에 대한 의견을 여쭤보고 싶습니다.

<답변> (박상우 국토부 장관) 국토부 장관입니다. 제가 먼저 답변을 드리겠습니다. 우선, 지금 총량, 거래량이 늘어나는 속도, 또 거래 내용을 저희들이 분석했을 때 거래를 하시는 분들의 모습이랄까요? 이런 것들이, 외지인 거래가 굉장히, 그러니까 비강남권에서 강남권으로 들어오시는 분들, 또 이런 분들의 거래 비중이 엄청나게 빠른 속도로 늘었고요.

그리고 전반적으로 우리가 갭투자라고 하는 것, 갭투자라고 하는 거는 내가 꼭 들어가서 살 목적이 아니고 투자 목적으로 전세를 끼고 사는 거지 않습니까? 이거는 어쨌든 부동산 투자를 하시는 분들에 의한 거래 이런 것들이 굉장히 많이 늘어나는 것으로 보고 우리나라의, 우리 부동산 시장에 하면서 인기 지역이라고 하는 강남 3구나 또는 인기 지역으로 가고 싶어 하는 계층이 너무나 튼튼하게 지금 있어서 그걸 자칫 간과해서는 안 되겠다 하는 판단이 있었고요.

그리고 아까 시장님도 말씀하셨지만 금년 들어 벌써 두 차례 기준금리가 내려왔고, 또 경기 상황, 전체적인 거시경제 상황을 봤을 때는 불가피하게 또 금리 인하를 예상하지 않을 수 없는 그런 상황에 있습니다. 그리고 통화량도 여러 가지 상황들을 고려해 보면 지금도 M2가 늘어나 있지만 앞으로 늘어날 가능성이 많기 때문에 정부로서는 제일 큰 목표가 부동산 시장 가격 안정입니다.

우리나라는 지금 지방은 미분양분 늘어서 걱정이지만 또 서울, 또 서울에서도 지금 소위 말해 인기 지역들은 꾸준히 가격이 지금 하락하지 않고 작년에도 겨우 보합 정도까지 갔었거든요. 그런 상황이라

서 이런 불균형을 더 그냥 놔뒀다가는 더 큰 폭의 가격 상승을 불러올 가능성이 많다.

그래서 우리 김 기자님 질문에 제가 아까 모두말씀에 이야기했지만 시장 움직임을 보고 선제적으로, 선제적으로 차단 조치를 했고 필요하면 확대해서 지역적으로, 또 다른 투기과열지구 같은 그런 것도 추가적으로 지정하겠다는 말씀을 드립니다. 즉, 정부로서는 부동산 가격이 과거 시절처럼 오르는, 전반적인 경제도 안 좋은 상황에서 부동산 가격만 오른다는 건 사실은 우리 자산의 왜곡 이런 여러 가지 사회적인 문제를 더 심화시키는 면이 있거든요. 그래서 절대적으로 부동산 가격이, 특히 인기 지역에만 오르는 이런 현상은 절대 놔둘 수는 없다, 그래서 선제적으로 발 빠르게 움직이겠다는 말씀을 드렸습니다.

<답변> (오세훈 서울시장) 추가해서 말씀드리면 제 평소에 서울 시정을 운영하는 원칙은 부동산을 충분히 공급하고 부동산 가격을 하향 안정화시켜서 더 이상은 자산 격차가 확대되는 것을 막겠다 하는 게 큰 틀에서의 서울 시정의 원칙입니다.

그 점을 달성하기 위해서 참으로 많은 노력을 해왔는데 이번에 규제 철폐 차원에서 그동안 지나치게 오랫동안 유지해 왔던 토지거래허가를 일부 풀면서 예상 외로 이렇게 가격 급등 현상이 나타난 것에 대해서는 정말 뼈 아프게 생각합니다.

지금 질문의 취지가 다소 과도한 것 아니냐, 하는 취지의 질문을 해주신 것 같습니다. 그렇습니다. 조기에 이러한 급격한 가격변동성을 조기에 진화하겠다는 저희들의 정책 의지가 반영된 것으로 보아주시면 좋겠습니다.

아까 말씀에서도 강조해서 말씀드린 것처럼 추후에도 풍선 효과의 혜택을 보는 지역이 혹시라도 나타나게 되면 가격 안정화를 위해서 최선의 노력을 엄중하게 하겠다 하는 의지를 다시 한번 강조해서 말씀드립니다.

<질문> 오세훈 시장님하고 장관님께 각각 여쭤보고 싶은데요. 지난달에 토허제 해제를 할 때는 이렇게 상황이 번질지 예측을 못 했던 것 같은데 6개월 뒤에도 토허제를 연장할지 말지를 검토하는 과정에서 그동안 거래량이 적어졌는데 그래서 토허제를 풀었더니 다시 또 이런 것 같은 상황이 벌어지지 않을 수 없을 것 같은데요, 학습효과도 생겼기 때문에. 그렇게 되면 약간 부동산정책이 오락가락하게 되는 게 아닌가 싶은데요. 이렇게 토허제를 해제했더니 가격이 올랐다고 토허제를 다시 묶고 확대 지정하는 것이 답이 될 수 있는지, 이에 대해서 어떻게 생각하시는지 궁금합니다.

<답변> (박상우 국토부 장관) 1년 단위로 지정하던 것을 6개월 단위로 단축해서 지정하는 것은 아까 말씀드린 것처럼 토지거래허가제라는 것이 사실은 비상조치에 해당되는 것입니다. 그래서 기본적으로 정책 기조에, 자유시장경제 정책 기조에 맞지 않지만 급할 때 쓰는 약이라고 생각하시고요.

그리고 6개월 후면 사실은 여러 가지 정치·경제적인 상황이 많이 바뀌어 있을 수 있습니다. 부동산시장만 보는 것이 아니고 금리 상황이라든지 또는 통화량이라든지 또는 정치 여건도 요즘 굉장히 또 변수가 많지 않습니까? 그런 것들까지 다 종합적으로 고려해서 그때 가서 다시 또 판단을 하고자 합니다.

<질문> ***

<답변> (오세훈 서울시장) 아까 토허제 해제 이후의 소통 현황을 말씀을 드린 거고요. 해제 이전에는 국토부와만 논의를 했습니다. 이미 국회에서 답변하실 때 적극적인 반대는 하지 않으셨다, 이렇게 답변을 하셨는데 맞습니다. 저희들이 공식적인 루트를 통해서 사전에 의논을 드렸고, 그런 정도의 논의가 사전에 있었습니다.

<답변> (사회자) 일정상 이상으로 브리핑을 모두 마치겠습니다. 브리핑을 마친 후에는 각 기관 담당 실·국장들이 남아서 질의응답을 할 수 있도록 하겠습니다. 이상 모두 마치겠습니다. 수고하셨습니다.

<답변> (오세훈 서울시장) 수고하셨습니다.

<질문> 한시 지정이 끝나는 9월 이후로도 연장 검토한다고 하셨는데 연장의 기준이 어떻게 되는지 궁금합니다.

<답변> (조남준 서울시 도시공간본부장) 네, 서울시 도시공간본부장입니다. 보통 토허제 같은 경우는 정성적 기준과 정량적 기준에 따라서 저희가 평가하게 될 예정이고요. 그때 당시에 부동산 동향이라든지 가격 등을 보아서 저희가 일단 연장을 해야 연장이 되는 것이고 그때 별도의 행동이 없으면 기간이 만료되는 형식으로 법체계가 돼 있습니다.

그래서 9월 말까지에 대한 상황을 모니터링을 통해서 현재에 대한 상황들이 지속되거나 한다고 하면 당연히 연장을 해야 된다고 판단하고 있고요. 저희가 생각할 때 일정 기준 범위 내에서 하향 안정화돼

야 되는 기조에 대한 부분들이 있다고 판단하게 되면 저희가 연장에 대한 부분들을 하지 않고 해제하는 그런 절차로 진행이 될 것으로 판단하고 있습니다.

<질문> ***

<답변> (조남준 서울시 도시공간본부장) 계약일 기준입니다.

<질문> ***

<답변> (조남준 서울시 도시공간본부장) 네, 그렇습니다.

<질문> ***

<질문> 안녕하세요? 저는 권 사무처장님한테 질문하고 싶은데요. 2월에 급증했던 주담대가 3월부터는 꺾이는 모습이라고 하셨던 것 같은데 그게 맞는지 한번 확인해 주시고요.

두 번째는 다주택자와 갭투자자 관련한 가계대출을 은행에서 자율적으로 금지를... 그러니까 제한을 하라고 하셨는데 그게 금지가 되는 건지, 어떤지 설명 부탁드립니다. 감사합니다.

<답변> (권대영 금융위 사무처장) 3월 주담대는 아마 2월 내 한 대출 전체로 보면 절반 정도 수준이기 때문에 아마 2월에 이사 수요가 꽤 많았던 거로 일단 판단되고 있고, 3월은 굉장히 대출이 일단 안정적인 모습을 보이고 있습니다.

그러나 통상 매매를 하시고 나면 대출을 실제 하는 데는 시차가 1개월, 2개월 있기 때문에 저희가 그 부분을 주간 단위로, 특히 지역별로, 특히 서울은 구별로 저희가 집중 모니터링을 지금 하고 있습니다. 그래서 아마 어떻게 추이가 바뀔지를 보고 있는데 현재까지는 안정적인 모습인데 결코 방심할 수 없다는 말씀을 드리고요. 지금 저희가 가계대출은 큰 틀에서는 경상 증가율 이내에서 안정적으로 실수요자 중심으로 공급한다, 이런 큰 원칙이 있습니다.

다만, 최근에 서울 중심의 부동산 쪽에 혹시나 이런 투기적 또는 갭투자, 다주택자, 외지인 이런 쪽에 부동산 시장을 교란시키는 어떤 대출에 대해서는 첫째, 금융권이 중심이 돼서 상황을 잘 알기 때문에 다주택자나 전세를 낀 갭투자자에 대한 대출은 스스로 금융권이 차단하는 그런 조치를 하고 있고 지금 그런 움직임이 아마 3월 중에 금융권에서 가시화되지 않을까, 그렇게 생각하고 있습니다.

<질문> ***

<답변> (관계자) 그 부분에 대해서는 제가 지금 세제 쪽 담당자에 추가적으로 확인을 해봐야 될 것 같습니다.

<질문> 바로 시행이 아니라 24일로 시차를 둔 이유는 뭔가요?

<답변> (조남준 서울시 도시공간본부장) 현행 부동산거래법상 저희가 고시를 하게 되면 효력의 발생에 대한 부분들은 5일 후에 발생되도록 규정되어 있습니다. 그래서 법령상 최... 오늘 저희가 위원회를 통과했고요. 그래서 오늘 발효가 되게 되면 시보 고시가 되고, 관보·시보란에 고시가 되고 그 효력이 5일 후에 발생되기 때문에 그래서 저희가

국토부라든지 이런 기관에다가도 효력이 바로 발생할 수 있도록 관계 규정에 대한 개정들에 대한 필요성들은 제기했는데 아직까진 그것들이 실현되지 않았기 때문에 그렇게 5일 후에 발효되도록 법에 규정돼 있어서, 법령에 규정돼 있어서 그렇게 돼 있습니다.

<질문> ***

<답변> (조남준 서울시 도시공간본부장) 아까 말씀드렸다시피 토지거래허가구역과 관련된 지정에 대해서는 여러 가지 정성적 기준과 정량적 기준이 있습니다. 정성적 기준 중의 하나는 주변 지역에 비해서 얼마큼 올랐느냐에 대한 부분들, 여러 가지 또 인근 지역에 비해서 그 지역이 올랐을 때에 대한 부분들 판단해서 할 수 있는 부분들도 있고요.

또 하나는 국토부 장관이나 시장이 어떤 시장 상황을 종합적으로 판단해서 정성적으로 판단해서 할 수 있는 그런 것들을 종합적으로 감안해서 지정하도록 돼 있고요.

1월 당시에 저희가 해제했을 때는 아까 시장님께서 여러 차례 말씀하셨지만 그때 당시 경제 상황이라고 하는 부분들이 작년 하반기 이후에 거래에 대한 부분들이 상당히 급감하고 가격에 대한 부분도 상당히 저희가 판단하기에 안정된 것으로 계속 지속됐으며, 아시겠지만 일부 지역을 중심으로 PF에 대한 부분들 부도, 중소기업의 부도 등 여러 가지 상황들이 복합적으로 일어나고 있었습니다.

그리고 연초서부터 저희 시장님께서도 규제 철폐를 통한 경기의 활성화라든가 이런 부분들에 대해서 방점을 두셨기 때문에 여러 규제 철폐에 대한 부분들을 하나로 검토하는 와중에 저희가 그때 당시 부

동산 상황에 대한 부분을 종합적으로 봤을 때는 충분히 그렇게까지 과도하게 올라가지 않고 관리가 가능하다고 판단했으며, 또 그로 인한 지역 쪽 주민들의 민원이라든가 이런 부분들이 상당히 있었습니다.

그래서 그때 저희가 해제할 때에도 모든 잠·삼·대·청의 아파트를 푼 것이 아니고 아시겠지만 여러 가지 재건축이 진행되고 있는 잠실 5단지라든지 나머지 은마아파트라든지 이런 대단지들, 30년 이상이 도래해서 재건축이 된 단지들에 대해서는 존치를 했고 나머지 기축 아파트들, 불과 10~20년된 안쪽의 재건축 이슈가 없는 아파트에 한정해서 풀었습니다.

그랬음에도 불구하고 저희가 예상하는 것 이상으로 이러한 것들이 트리거가 돼서 상당히 저... 과도하게 시장이 폭발하는 것에 대해서 저희도 상당히 당혹스럽게 생각을 하고 있고 그런 것들을 종합적으로 판단해서 이번에 지정을 하게 됐다고 이해해 주셨으면 좋을 것 같습니다.

<질문> *** 금융당국이 아까도 말씀하셨지만 가계부채 관리율 3.8% 수준으로 관리를 하겠다고 작년부터 그리고 올해도 계속 강조를 하고 계신데 이번 상황이 금융당국의 가계부채 관리방안에 어떤 영향을 미쳤다고 판단하시는지 궁금하고요.

이번 조치 이후에 서울시나 아니면 국토부와 함께 이런 부분에 대해서 정기적으로 논의를 하는 그런 자리가 마련될 계획이 있는지 두 가지 궁금합니다.

<답변> (권대영 금융위 사무처장) 가계부채는 우리 경제의 최대 리스크기 때문에 성장률 이내로, 그러니까 3.8% 이내로 관리해서 장기적

으로 하향 안정화시키겠다 그런 생각을 가지고 있고요. 저희가 작년에 가계부채 증가와 부동산시장 가격 상승의 경험에 기초해서 금융권이 스스로 월별·분기별로 이렇게 안정적으로 실수요자 중심으로 갚을 수 있을 만큼 빌려주는 그런 대출관리체계를 갖추고 있습니다.

그래서 저희가 보기에는 현재 이런 서울시의 어떤 조치가 가계부채와 직접적인 그런 영향은 없지만 굉장히 밀접할 수 있다는 생각에 긴밀히 협의하고 모니터링을 하고 있고, 사실 이번 대책이 나오기 전부터도 국토부와 저희는 수시로 긴밀히 협의를 하고 있고 주택 정보와 대출 정보를 교환하면서 모니터링을 하고 있고 이번 대책도 아주 모니터링과 협의를 잘했다고 볼 수 있고 계속 그렇게 해 나갈 생각입니다.

다시 한번 말씀드리지만 금융권이 스스로 이런 가계부채 관리를 해 나가는데 아까 말씀드린 다주택자, 갭 투자자, 외지인 등 이런 투기적 수요가 있는 것은 금융권이 스스로 일단 차단하도록 정부가 요청을 했고요. 작년에 그렇게 해서 가계부채... 부동산을 억제한 것 같습니다. 금년에도 유사한 조치를 일단 1단계로 해 나갈 생각이고 만약에 이 부분이 잘 안 되면 저희가 모든 가능성을 열어놓고 추가적인 강력한 대출 억제 정책을 시행할 예정이고 준비가 돼 있다, 이렇게 말씀드리겠습니다.

<질문> *** 시장 안정화라는 게 규제도 있지만 공급량이 증가하면 실질적인 해소가 가능하지 않을까, 이렇게 생각하는데요. 토지허가거래제도 확대 지정은 이상 조짐에 대한 단기 처방책 같은데 오늘 안정화 방안에는 공급 대책이 너무 빈약하고 부족하게 포함된 것 같습니다. 당장 서울시는 당장, 특히 내년부터 준공 물량이 올해 대비 반토막 나는 상황인데 계속 임시방편적인 규제 말고 공급량 자체가 줄어들면

시장 가격을 잡기가 더 어려울 것 같은데 공급 기반 강화 조치에 대해서는 어떻게 생각하시는지요.

그리고 추가해서 지금 주택 공급 기반 강화 자료에도 또 재개발·재건축 관련 법령을 국회와 적극 협의하겠다고 말씀하셨는데 이건 사실 계속 앞선 대책에서도 국회와 적극 협의한다고 말들은 다 나왔었지만 결국 국회와 또 협의 못 하게 되면 계속 또 시간이 지연되고 이러는 것 아닌가, 거기에 대해서 어떻게 생각하시는지요.

<답변> (김규철 국토부 주택토지실장) 국토부 주택토지실장입니다. 오늘 이 발표 내용에 들어가 있는 공급 대책은 도심 공급 신축매입임대·약정 부분하고 그전에 발표했던 저희들 공공택지 매입확약 부분만 담고 있습니다만 여러 차례 저희들이 말씀드린 것처럼 공급 대책 확대를 위해서 계속해서 도심지 내의 주택 공급이 굉장히 중요하다, 라는 인식을 가지고 있고 그래서 잘 아시다시피 재건축제정촉진법이라든가 도정법이라든가 해서 개정 법률안을 만들어서 지금 국회에 발의해 둔 상황입니다.

그런데 실제로 법률 발의 이후에 국회와 심도 깊게 계속 논의되고 있는 상황이고 저희들 기대로는 상당 부분 내용에 대한 이해는 충분히 전해진 것으로 이해하고 있고 추가적으로 협의를 통해서 최대한 조기에 통과될 수 있도록 노력하겠다는 말씀을 드리는 거고요.

그리고 여기 담겨져 있는 신축매입임대 2년간 11만 호 공급에 대해서는 이게 사실상 실질적으로 저희들이 도심지 내에서 정비사업과 함께 조기에 주택을 공급할 수 있는 가장 실질적인 방법이고 작년 같은 경우에도 거의 4만 호 이상 약정이 체결됐기 때문에 금년도에도

약정 체결된 주택에 대해서는 최대한 조기에 착공해서 준공을 앞당길 수 있도록 인허가 절차를 간소화시킨다든가 해서 지자체와 계속 협의를 진행 중에 있고요.

그다음에 추가적으로 매입약정하는 부분에 대해서도 최대한 빨리 금년 내에 약정이 확대될 수 있도록 하겠다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 여기 마지막에 있는 수도권 공공택지에서 조기에 착공하게 되면 LH 매입확약하는 부분도 이미 2만 5,000호에서는 기확약이 돼 있습니다만 나머지 물량에 대해서도 계속해서 할 예정으로 있고 전체적으로 보면 수도권 내에 이렇게 도심지 내 공급하는 부분하고 외곽의 공공택지, 3기 신도시를 비롯한 공공택지 부분에 있어서의 공급물량에 대해서도 저희들이 계속 관리하면서 최대한 조기에 공급할 수 있도록 하겠다는 말씀을 드리겠습니다.

<답변> (사회자) 질의·응답을 모두 마치겠습니다. 수고하셨습니다.

<끝>