

	보도 설명자료	
	배포일시	2020. 6. 18.(목) / 총 3매(본문 3)
국토교통부	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이명섭, 서기관 박진홍 사무관 유지만, 허은, 홍승희 • ☎ (044) 201-3321, 3324, 4129
금융위원회	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이수영, 사무관 홍상준, 김기태 • ☎ (02) 2100-2514, 2523
보도일시	즉시 보도가능합니다.	

전세자금대출보증 이용 제한 강화가 실수요자만 잡는다는 보도 내용은 사실과 다릅니다.

< 보도내용 (머니투데이 등, '20.6.17(수) >

- ◆ 빈대 잡으려다...중산층 실수요자 잡나(이투데이)
- ◆ 현금부자는 못잡는 '갭 투자' 대책...실수요자는 어쩌나(머니투데이)

- 「주택시장 안정을 위한 관리방안(6.17)」에 따른 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트 구입 시 전세자금대출보증 제한이 실수요자의 내 집 마련에 피해를 양산할 것이라는 보도는 사실과 다릅니다.
- 최근 풍부한 유동성과 보증금을 승계하여 매수하는 이른바 '갭 투자' 비중이 증가*함에 따라 수도권 및 일부 지방의 주택가격 상승세가 확대되고, 서울도 상승세로 전환하였습니다.
 - * 보증금 승계 거래 비중('20.1월→5월, %) : (서울) 48.4→52.4 (강남4) 57.5→72.7
 - ** 특히, 주요 서민·중산층 거주 지역인 노원·도봉·강북·금천·구로·관악구 소재 주요 24개 단지의 '20.1~5월 거래 분석 결과, 보증금 승계비율이 무주택자 43%, 1주택자 42.5%, 다주택자 64.2%에 이르고 있어 갭 투자가 집값 상승의 주요 원인이 되고 있음
- 이에 반해 전국 자가보유율('19년 61.2%)과 자가점유율(58.0%) 간의 차이는 3.2%에 불과하여 실수요자 대부분은 자가에 거주하고 있으며, 갭 투자가 국민 전반의 경향은 아님을 알 수 있습니다.
- 이번 대책을 통해 투기지역·투기과열지구 내 시가 3억원 초과 주택을 구입하는 경우 전세자금대출 보증을 제한하는 것은,
 - 중·저가 주택으로의 갭 투자 유입으로 집값이 급등하여 서민·중산층과 젊은 층의 내 집 마련 기회마저 박탈되는 것을 효과적으로 방지하기 위함입니다.

□ 또한, 이번 대책은 내 집을 마련하여 입주하는 실수요자에 대해서는 규제를 강화하고 있지 않으며, 정부는 '투기수요 유입 차단과 실수요자 보호'라는 정책기조를 일관되게 유지하고 있습니다.

□ 8.2대책 이후 정부는 실수요자 요건*을 충족하는 경우에 대해서는 규제지역 내 LTV 비율을 10%p 완화하여 적용하고 있으며,

* 투기지역·투기과열지구 : ①부부합산 연소득 7천만원(생애최초 구입자 8천만원),
②주택가격 6억원 이하, ③무주택 세대주

* 조정대상지역 : ①부부합산 연소득 6천만원(생애최초 구입자 7천만원),
②주택가격 5억원 이하, ③무주택 세대주

○ 디딤돌대출, 보금자리론 등 정책모기지*를 저리로 지원**하여 무주택 서민의 주택 구입을 지속적으로 돕고 있습니다.

* 디딤돌대출 : (지원대상) 부부합산 연 소득 6천만원(생애최초 구입자 7천만원) 이하인 무주택세대주가 5억원 이하 주택 구입 (대출한도) 2~2.6억원

보금자리론 : (지원대상) 부부합산 연 소득 7천만원~1억원 이하인 무주택세대주 또는 1주택자가 6억원 이하 주택 구입 (대출한도) 3~4억원

** 디딤돌대출 금리 : '20.4월 평균 0.25%p 인하하여 1.55~2.3%로 낮아졌으며, 시중은행 주택구입자금 대출금리(2.52%, 한국은행 공시자료) 대비 저렴

- 특히, 신혼부부에 대해서는 더 낮은 금리의 전용 대출 상품*을 지원하여 주거안정을 지원하고 있습니다.

* 신혼부부의 경우 일반 디딤돌 대비 0.2%p 우대금리를 적용

○ 이러한 실수요자 LTV 비율 완화와 정책모기지 지원(6억 이하 주택)을 받으면 서울 및 경기, 인천 등의 대다수의 주택을 구매함에 있어 무주택 실수요자는 자금마련에 큰 제약이 있는 것은 아닙니다.

* 중위 주택가격(억원) : (수도권) 4.3 (서울) 6.4 (강북) 5.3 (경기) 3.3 (인천) 2.4

□ 한편, '21년부터 본격 공급되는 3기 신도시와 도심 내 공공재개발 등을 통해 양질의 주택을 적절한 가격에 충분히 공급될 수 있는 기반을 조성하고 있습니다.

○ 주거복지로드맵, 수도권 30만호 등에 따라 수도권 공공택지에서 '20년 이후 공급할 아파트는 총 77만호에 달하며, 이중 50% 이상을 '23년까지, 年 11만호 수준으로 입주자를 모집할 예정입니다.

【연차별 공공택지 입주자 모집 계획(既 확보한 택지 기준)】

구분	계	'20년	'21년**	'22년	'23년	'24년	'25년 이후
호수(만호)	77	10.1	11.6	11	11.7	10.5	22.1

* 사업추진 상황에 따라 변동 가능 / ** 사전청약물량 0.9만호 반영

- 특히, 공공분양 및 민영주택의 신혼부부 특별공급 비중*을 높이고 신혼희망타운 15만호 등 젊은층이 부담할 수 있는 저렴한 가격의 주택을 많이 공급해 나갈 계획입니다.

* 공공분양 : 15 → 30%, 민영주택 : 10 → 20% ('17년 「주거복지로드맵」)

□ 이른바 '현금부자'의 갭 투자에 대해서는 12.16대책에 따라 종부세 세율 인상 및 세 부담 상한 상향, 양도세 장기보유특별공제 거주기간 요건 추가 등 입법사항을 조속히 완료하는 한편,

- 공시가격 현실화, 9.13대책에 따른 종부세 공정시장가액비율 상향 등을 통해 주택 구매에 따른 기대수익률을 낮춰 투자수요 유입을 원천적으로 차단해 나가겠습니다.

* 공정시장가액비율 : ('20년) 90% → ('21년) 95% → ('22년) 100%

- 또한, 이번 대책으로 서울 국제교류복합지구(SID) 인근 잠실·삼성·대치·청담동에 대해서는 토지거래허가구역으로 지정*하여 주거용 토지는 2년 간 실거주용으로만 이용 가능하도록 하였으며,

* 시장 과열이 주변으로 확산될 경우에는 지정구역 확대를 적극 검토하고, 향후 개발호재 등에 따른 투기 우려가 관측될 경우 토지거래허가구역 지정

* 토지거래허가구역 제도는 헌법재판소에서 합헌 판결을 받은 제도로서 3기 신도시 개발지역·용산 정비창 인근지역 등 각종 개발지역 인근에 적용 중임

- 현금부자의 주요 투자대상인 수도권 투기과열지구 내 재건축에 대해서는 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주한 경우에 한하여 분양 신청을 허용하여 갭 투자 유인을 줄였습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 유지만 사무관(☎ 044-201-3321)에게 연락주시기 바랍니다.