

5. 23 주택가격 안정 대책

자료제공 : 건설교통부

1. 최근 주택가격 동향

- 주택 가격은 작년 10월이후로 안정세를 보였으나 금년 들어 수도권 재건축 단지와 신행정수도 관련 충청지역 등을 중심으로 가격 재상승
- 반면, 전세 가격은 하락하거나 보험세를 유지하는 등 상대적으로 안정세 유지
- 최근 경기활성화, 신도시 개발 등 주택시장 내외의 요인들이 복합적으로 얽히면서 가격상승세가 확산
- 투기지역 또는 투기과열지구 확대(4.30), 전매제한강화(5.9) 등 정부의 안정노력에도 불구하고 5월들어 2주만에 서울지역이

0.8%(강남 1.2%) 상승

- 신도시 후보지인 김포·파주지역에 매수세가 집중되는 가운데, 일반인들도 주택 매입에 나서는 등 매수세가 급속히 증가

2. 과열원인

- 수도권의 주택공급이 부족한 상황에서, 재건축 아파트에 대한 투자수익 기대로 수요 촉발
- ※ 주택보급률(2002년말, %) : 전국(100.6), 수도권(91.6), 서울(82.4)
- 구조안전에 문제가 없음에도 자산가치 증식을 목적으로 재건축을 추진

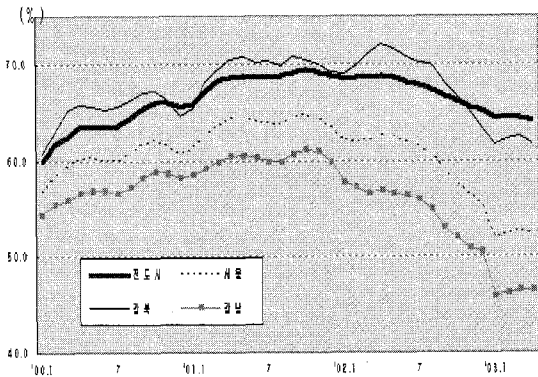
주택 매매, 전세가격 동향

(前年, 前月, 前週 대비상승률, %)

		2001년	2002년	2003년							
				1월	2월	3월	4월	1~4월	4.29	5.6	5.13
매 매	전국	9.9	16.4	△0.1	0.5	0.7	0.9	2.1	0.3	0.3	0.4
	서울	12.9	22.5	△0.7	0.4	0.7	1.2	1.6	0.1	0.2	0.6
	(강남)	17.5	27.4	△1.1	0.7	0.7	1.8	2.1	0.1	0.4	0.8
	수도권	13.9	21.8	△0.5	0.3	0.8	1.1	1.7	0.3	0.4	0.5
	대전	7.1	9.9	4.8	2.6	1.8	0.8	10.3	-	-	-
	천안	10.3	15.6	3.5	4.0	5.1	1.0	14.2	-	-	-
전 세	전국	16.4	10.1	△0.1	0.8	0.7	0.1	1.5	△0.2	0.0	0.0
	서울	18.7	10.8	△0.6	0.7	0.7	△0.1	0.7	△0.2	0.0	△0.1

- 경기회복이 지연되면서 투자기회를 찾지 못한 부동산자금의 일부가 주택시장에 유입되는 등 투기수요 가세
- 주택가격 상승과 밀접한 관계가 있는 가계대출 및 주택담보대출 규모도 금년 들어 소폭 증가하는 추세
- ※ 은행가계대출 월증감액(조원) :
· (2002평균)5.1 → (2003.1월)△0.3 → (2월)2.7 → (3월)2.4 → (4월)3.1
- ※ 주택 담보대출 월증감액(조원) :
· (2002평균)2.7 → (2003.1월) 0.1 → (2월)0.2 → (3월)0.4 → (4월)0.5
- 최근 행정수도 건설, 신도시 개발 등에 대한 개발이익 기대감 고조도 주택가격 상승의 원인이나

아파트 전세/매매가격



- 실수요인 전세값이 안정세를 유지하고 있는 점을 감안할 때 투기수요 유입의 측면이 큼

<참고> 금년도 안정대책 추진 현황

시행중인 안정대책

- 투기과열지구(분양권 전매 제한) 지정
- 대전 노은 2지구(2.5), 대전 서구·유성구 및 천안시(4.29)

- 매월 주택가격 동향을 조사하여 급등지역을 중심으로 투기지역(양도세 실거래가 과세) 지정
- 대전 서구·유성구(2.27), 서울 강남구 및 광명시(4.30)
- 강남지역 재건축 아파트의 기준시가를 34.3% 올리는 등 공동주택의 기준시가를 평균 15.1% 상향 조정(4.30)
- 공증을 악용한 분양권 불법 전매 행위 근절을 위한 정부합동 단속반 상시 운영(5.7)

시행 예정인 안정대책

- 재건축 아파트에 대한 안전진단 강화 등 재건축 절차를 강화(7월, 도시및주거환경정비법 시행)
(중전) · 구청장이 안전진단 실시 후 재건축 허용
(개정) · 구청장이 안전진단을 하되, 필요한 경우에는 시도지사가 사전에 안전진단을 실시하여 그 결정에 따름
· 300세대 이상은 시·도지사의 재건축 구역 지정필요
- 투기과열지구내 분양권 전매 제한 요건을 강화(6월)
- 분양계약 체결후 1년이 경과한 후에 허용하고 있으나, 소유권 이전 등기가 완료될 때까지 전매를 금지
- 충청지역 부동산 투기혐의자(600명)에 대한 자금출처 여부 등 정밀 세무조사 착수(5.21)

주택 시장 안정 대책

세무행정 강화로 투기조장행위에 강력히 대응하

고 주택행정강화, 보유세 증과 및 자금흐름체계 개선 등을 통해 투기 유인을 억제

가. 부동산투기 방지를 위한 대대적인 세무조사 실시

- 국세청 및 일선관서의 동원가능한 모든 행정력을 투입하여 투기조짐이 있는 지역에 대하여는 초동단계부터 집중 단속
- 매일 중개업소·모델하우스·분양현장 등을 정기적(오전·오후)으로 순회하면서 예찰활동 및 정보수집
- 상습투기혐의자 파악 및 거래자료 수집
- 부동산단속반에 대하여는 사진기를 상시 휴대하여 불법·탈법 현장 및 행위자 등을 촬영(추후 탈세범 등 형사고발 등의 증빙자료로 활용)
- 특히, 다음과 같은 투기·탈법행위를 중점관리
- 정부에서 아무리 분양권 전매제한을 하더라도 공중 등의 방법으로 피해갈 수 있다고 하면서 분양권 전매를 부추기거나 알선·중개하는 행위
- 실거래가 과세를 기피하기 위하여 이중계약서를 작성하거나 이를 부추기는 행위(탈세교사·방조범)
- 매매계약을 중개하였음에도 불구하고 당사자간 직거래한 것처럼 계약서를 작성하는 행위
- 세무조사 등이 착수되면 일시적으로 사무실을 폐쇄하거나 휴업하고 종적을 감추는 행위
- 세무조사 사전예고 통지 등을 받고 상당한 사유없이 이에 불응하는 행위
- 주택청약통장 불법적인 대량 매집과 매매알선 행위

- 선착순 분양현장에서 인력공급업체 직원 동원 행위
- 부동산컨설팅, 부동산가이드, 공인중개사로 표시한 명함 배포, 허위계약서 작성, 미등기 전매조장 행위
- 거래중간에서 소정수수료 또는 실비를 초과하는 웃돈을 챙기는 행위
- 불성실 부동산중개업소 및 투기혐의자에 대해 신속하고 엄정한 세무조사 실시
- 각종 불법·변칙행위 관련 업소 및 투기혐의자에 대하여는 즉시 세무조사 대상으로 선정
- 장부·서류 등을 예치하고 탈루세금을 추징하는 외에 세무조사과정에서 적발된 주택건설촉진법, 부동산중개업법, 부동산실명거래법 위반행위를 관계기관에 통보
- ※ 세무조사 동원인력 : 총 3,000명

나. 투기수요 차단을 위한 주택행정 강화

투기과열지구 및 투기지역의 확대 지정

- 분양시장 과열확산을 조기에 차단하기 위해 분양권 전매가 금지되는 투기과열지구를 확대 지정
- 수도권 전역(접경지역, 도서지역, 자연보전권역중 일부제외)과 충청지역 일부를 투기과열지구로 확대 지정(6월)
- ※ 수도권 투기과열지구 지정현황 : 서울시 전지역, 화성·고양·남양주시 일부, 용인동백지구, 인천시 일부
- 부동산 가격이 급등하는 지역은 실거래 가격으로 과세되는 투기지역으로 확대 지정

- 현재 월 1회 개최되는 부동산가격안정심의 위원회를 월 2회 개최하여 적기에 지정

※ 투기지역 지정현황 : 서울 강남구, 대전시 서구·유성구, 천안시, 광명시

재건축 아파트 선분양 요건 강화

○ 재건축 아파트의 경우, 주택가격상승을 주도하고 있고 별도의 대지확보에 소요되는 자금부담이 없는 점을 감안하여 투기과열지구내에서는 80% 시공 후 분양허용

※ 주택공급규칙 개정(8월)

주상복합아파트 분양권 전매 금지

○ 정부에서 투기과열 지구내 아파트의 분양권 전매제한을 강화함에 따라 상대적으로 규제가 약한 주상복합 아파트에 대한 과열현상이 발생할 우려

※ 주상복합 아파트의 경우 높은 청약 경쟁률에도 불구하고, 계약률이 상대적으로 저조했으나, 최근에는 계약도 활발히 이루어지는 상황

○ 일정규모 이상(300세대)의 주상복합 아파트도 일반 아파트와 같이 청약자격 및 분양권 전매를 제한

※ 300세대 이상의 주상복합아파트는 주택건설 촉진법상의 사업승인 대상으로 규정(주택건설 촉진법시행령 개정, 8월)

조합(지역·직장)아파트 분양권 전매 금지

○ 현재 조합주택의 조합원 지위 전매는 원칙적으로 금지되어 있으나, 사업승인 이후에는 전매가 가능(1999.4월 완화)하여 투기수요 유입 가능성 상존

○ 투기과열지구내에서는 사업승인이후에도 지

역·직장조합주택의 조합원 지위에 대해서 전매를 금지

※ 주택건설촉진법시행령 개정(8월)

재건축 안전진단 기준 강화

○ 안전진단 실시여부를 결정하는 예비 안전진단의 평가항목을 객관화하고 의결방식도 전원합의제를 의무화

○ 시·도지사가 안전진단실시 여부를 사전 평가할 수 있는 제도적 장치를 마련하고 그 평가결과는 구청장을 구속

○ 안전진단 평가항목을 도시미관, 설비평가 등으로 다양화하고 평가결과를 계량화(안전진단기준 고시, 6월)

다. 부동산 보유과세 강화

□ 현재 주택 보유시에는 재산세(건물)와 종합토지세(대지)가 부과되고 있으나,

○ 과표 현실화율이 낮고, 토지는 인별로 종합과세하여 지방자치단체별로 나누어 징수하는 등 복잡한 과세체계로 인하여 조세 형평성을 상실하고, 부동산 투기억제 기능이 미흡

○ 조세 형평성을 제고하고, 부동산을 자산 증식의 수단인 될 수 없도록 개편 추진

주요골자

○ 과세 체계를 이원화

- 기초자치단체 : 물건별, 필지별 단일세율에 의해 과세

- 광역자치단체(또는 국가) : 부동산을 과다하게 보유하고 있는 5~10만명에 대해서 합산과세

- 전국의 보유토지를 인별로 합산하여 누진세율로 과세
- 주소지소재 광역자치단체(또는 국가)에서 징수하여 각 지방자치단체에 배분
- 추진방안 : 6월말까지 시안작성, 7월중 공청회 개최 등 각계의견을 수렴하여 법안 국회 제출(금년중)

라. 자금흐름 체계의 개선

주택담보대출 비율 인하


- 작년 9.4대책 이후 주택담보대출 담보인정비율을 70%→60%로 하향 조정하였으나
- 최근 가계대출자금의 부동산시장 유입가능성과 투기과열지구내 주택가격의 비정상적인 상승을 감안하여 재조정 필요
- 주택담보 인정비율을 투기과열지구내에서는 3년 이하의 신규 대출에 대하여 현행 60%→50%로 하향 조정
- ※ 금융감독원의 행정 지도(6월)

주택신보 출연자금 대상 확대

- 현행 주택신보 출연금은 21개 은행으로부터 주택자금대출중 일정비율 ※을 징수하고 있으나,
- ※ 각 은행이 대차대조표상 주택자금대출금으로 분류한 금액 월평균의 0.1~0.15%를 매월 징수
- 주택담보대출중 상당부분이 주택구입 용도임에도 일반자금대출로 분류되고 있는 실정
- ※ 가계대출의 56.1%가 주택구입용도(한은 표본조사결과, 신규대출 35만건)
- 일반자금 대출 중 주택담보 대출의 일정부분(50%)을 출연금 기준에 포함하도록 개선
- ※ 근로자의 주거안정과 목돈마련지원에 관한 법

물시행규칙 개정(7월)

자본시장 중심의 자금흐름 체계 구축

- 안정적인 투자를 원하는 투자자의 수요에 부응하여 다양한 원금보전형 상품(ELS : Equity Linked Securities)을 개발·판매
- ※ 작년말 이후 7.3조원 판매(은행 4.5, 증권 1.4, 투신 1.4)
- 기관투자자를 대상으로 하는 이익공유·손실분담형 상품(K-ELS)은 앞으로 참여기관을 보다 확대
- ※ 2003.4말부터 판매를 시작하여 6,300억원 판매
- 주식에 60%이상, 1년이상 투자할 경우 이자·배당소득을 비과세하는 간접주식투자상품을 5월중에 판매를 시작
- ※ 2003.5.10 조세특례제한법 개정안 공포·시행
- 증권업협회 등 증권유관기관 중심으로 「한국 주식시장을 Up-grade하기 위한 대대적인 IR」을 전국적으로 실시(5월말부터)
- 전문적인 IR업체를 선정하여 언론사와 공동으로 실시
- 배당실적이 좋고 지배구조가 우량한 기업을 대상으로 하는 가칭 '배당지수'를 개발·발표(2003하반기)하여 유용한 투자판단기준을 제시
- 기업연금제도 도입1), 연기금 주식투자 확대 유도2), 자산운용업법 제정3) 등 기관투자자 육성을 위한 제도개선 추진
- 1) 노동부주관으로 금년중 기업연금(퇴직연금)제도도입을 위한 법안제출예정
- 2) 소규모연기금 공동투자자에 주식형 투자상품 도입 추진등
- 3) 자산운용업법안을 2003.2.20 국회제출(6월 임시국회 심사예정) 

질의·응답자료(Q&A)

Q 투기과열지구로 확대지정되는 지역은 ?

수도권지역은 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역과 성장관리권역을 대상으로 하나, 주택분양 물량이 없거나 적은 접경지역·도서지역 및 자연보전권역 중 일부지역은 제외할 예정이며

- 충청지역은 분양시장이 과열양상을 보이고 있는 토지거래허가구역 중 주택공급물량이 다수 계획된 지역을 중심으로 일괄하여 지정할 계획임
- 분양권 전매를 소유권이전등기시까지 금지하는 내용의 주택공급규칙이 개정·시행되는 6월초에 구체적인 투기과열지구를 확정할 예정임

※ 투기과열지구 지정현황

지정지역		지정일
서울시	전지역	2002.9.6
경기도	고양시 대화동, 탄현동, 풍동지구, 일산2지구, 남양주시 호평동, 평내동, 와부읍 화성시 태안읍, 봉담지구, 동탄지구 용인시 동백지구	2002.9.6
		2002.11.18
인천시	삼산1지구	2002.9.6
	송도신도시 (2공구)	2002.12.6
대전시	노은2지구	2003.2.5
	서구, 유성구	2003.4.29
충청남도	천안시 불당동, 백석동, 쌍용동	2003.4.29

※ 투기과열지구 지정효과

- 주택공급계약일로부터 1년이 지나고 중도금 2회이상 납부하기 전에는 분양권 전매가 제한 (전매제한기간을 주택공급계약일로부터 소유권이전등기를 완료한 날까지로 확대하는 내용의 공급규칙개정중이며 6월 초 시행예정)
- 5년내 당첨사실이 있거나 2주택이상 소유자는 청약 1순위 자격 제한
- 35세 이상의 5년 이상 무주택세대주에게 민간건설중형국민주택 및 85㎡ 이하 민영주택의 50%를 우선공급
- 주상복합건물 중 주택 또는 오피스텔의 입주자 공개모집, 지역조합 조합원의 선착순 모집 금지

Q 건축허가를 신청한 주상복합아파트(300세대 이상)는 이번 조치의 시행으로 사업계획승인을 받아야 하는가

□ 주택건설촉진법시행령 개정·공포일 기준으로 이미 건축허가를 신청(건축심의위원회의 건축심의를 신청한 경우 포함)한 주상복합아파트는 종전 규정(건축법령)에 따르게 되므로 주택건설촉진법상의 사업계획승인을 받을 필요는 없음

Q 투기과열지구내에서 건축허가를 받아 건설중에 있는 주상복합아파트는 이번 조치의 시행으로 분양권 전매제한을 받게 되는가

□ 주택건설촉진법시행령 개정·시행일 기준으로 이미 건축법에 의한 건축허가를 신청(건축심의위원회의 건축

심의를 신청한 경우 포함한 주상복합아파트는 종전의 규정을 적용받아 분양권 전매제한을 받지 않음

- 다만, 시행령 개정 이후 투기과열지구에서 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인을 받아 건설되는 주상복합아파트는 분양권 전매제한의 대상이 됨

Q 주상복합아파트가 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인을 받을 경우 종전과 달라지는 사항은

- 주상복합아파트가 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인을 받아 건설되면 청약통장 가입자를 대상으로 입주자를 선정하여야 하며
- 투기과열지구내에서는 분양권 전매제한·무주택자 우선공급 및 1순위 청약제한(5년 이내 재당첨 금지·1가구2주택 적용) 등을 받게 됨
- 또한 시공감리 및 공동주택관리에 대해서도 주택건설촉진법과 공동주택관리령을 적용받게 됨
- 건설기준에 대해서도 주택건설기준등에관한규정을 적용받아 부대 및 복리시설을 갖추어야 하여야 함

※ 어린이놀이터·노인정·주민공동시설, 보육시설·문고 등의 시설을 설치하여야 하며, 아파트 층간소음기준을 충족하여야 함

Q 지역·직장주택조합의 조합원은 입주할 수 있는 지위를 양도·증여할 수 없게 되나

- 투기과열지구내에서 사업승인을 받은 직장·지역조합의 조합원 지위는 주택건설촉진법시행령 개정·시행일 이후부터 양도·증여가 금지됨
- 다만, 투기과열지구 지정 이전에 사업승인을 받은 조합의 조합원은 1회에 한하여 그 지위를 양도할 수 있으나
- 지구지정 이후에 조합원지위를 양수·증여받은 자는 소유권 이전등기시까지 이를 양도·증여할 수 없음

Q 주택공급규칙 개정·시행일 이전에 조합설립인가를 받은 후 사업계획승인을 신청하였으나 아직 승인을 받지 못한 재건축조합은 전체 공정의 80% 이후에 입주자를 모집하여야 하는가

- 주택공급규칙이 개정·시행되기 이전에 재건축조합이 사업계획승인을 받은 경우라면 종전의 규정에 따라 입주자를 모집하게 됨
- 또한 주택공급규칙 개정·시행일이전에 사업계획승인을 신청한 경우에도 신뢰보호 차원에서 종전의 규정을 적용함
- 그러나 주택공급규칙 개정·시행일 이후에 사업계획승인을 신청한 경우 전체 공정의 80%에 달한 후에 일반분양분에 대한 입주자를 모집하여야 함

Q 아파트건설에서 전체공정의 80%에 해당하는 공정내용은 무엇이며, 입주시까지 소요되는 기간은

- 아파트건설에서 전체공정의 80%에 해당하는 공정은 전체중수에 대한 골조 완공후 조적·미장·타일·목·단열 및 난방공사까지 완료한 상태를 말함
- 전체공정의 80%에 달한 후 입주하기까지는 약 3~6개월 정도가 소요됨