
이슈브리프

2017. 6. 20

6.19부동산대책의 주요 내용과 정책적 시사점

<이슈브리프>는 각종 현안이슈에 대한 분석과 전망, 대응방안 등을 제시함으로써 정책에 대한 이해를 돕고 의정활동에 참고·활용하도록 하기 위한 것입니다. 보고서의 내용은 자유한국당과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

6.19부동산대책의 주요 내용과 정책적 시사점

6.19부동산대책에 대해서는 과열지역에 대한 적절한 선별적 대응이라는 긍정적 평가와 함께, 성급하고 실효성이 떨어진다는 부정적 평가도 제기. 향후 수요맞춤형 주택공급 방안 마련 등 보다 근본적 대처가 필요할 것임

1. 6.19부동산대책의 배경 및 주요 내용

○ 文 정부 첫 번째 부동산대책 발표

- 서울 등 일부지역에서의 국지적 과열현상 및 주택가격 급등에 따른 가계대출 건전성 악화 가능성에 선별적으로 대응하기 위한 대책
- ‘주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안(6.19대책)’을 기재부·국토부·금융위 등 관계부처 합동으로 발표
- 지난해 '11·3 대책'의 연장선에서 과열 양상을 보이는 일부 지역을 청약조정지역으로 지정하여 분양권 전매제한 강화, 청약규제 강화, LTV·DTI 10%p 하향 등 관련 규제의 강화가 핵심 내용

조정대상지역 추가	-경기광명, 부산기장, 부산진구(총 40지역*으로 확대)
전매제한기간 강화	-강남 4구 외 21구 민간택지 전매제한기간을 소유권이전 등기시까지 강화→분양권거래 원천 차단
LTV·DTI 강화	-조정대상지역 10%p 하향 조정→풍선효과 억제 (LTV: 70%→60%, DTI: 60%→50%) -잔금대출 DTI 신규 적용
재건축 규제 강화	-재건축조합원 주택공급수 제한(최대3주택→2주택)
기타(시장질서확립 등)	-관계기관 합동 불법행위 점검 무기한 실시 -실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화 (자진신고자 과태료감면; 신고포상금제)

* 기존 조정대상지역: 서울(25개구), 경기 6개시, 부산 5개구, 세종시

2. 관계 전문가 평가

○ 필요성 및 시의성에 대한 상반된 전문가 의견

- 투자목적의 주택수요 급증 및 매매·청약시장 동반과열에 대한 선별적 대응의 적기라는 정부 및 일부 전문가 의견과는 달리, 다소 성급하고 설익은 처방이라는 의견도 제시됨

○ 긍정적 견해

- 일부과열지역과 지방시장의 양극화 등을 고려한 현 시점에서의 선별적 대응은 적절한 선택
- 향후 ‘규제강화’ 로의 부동산 기조 변화의 시그널을 시장에 제시
- (특히 분양권전매제한 강화의 경우) 시세차익을 노린 투기수요 차단에 효과적이며 향후 실수요자 중심의 거래 활성화 기대

○ 부정적 견해

- 시장 상황을 과장 해석한 성급한 결정
 - 과열이 아니며, 하반기 금리인상과 입주확대가 병행되면 시장에서의 자연스러운 조정이 가능했던 상황
- 청약조정지역 LTV·DTI 강화 및 잔금대출 DTI 적용의 효과 미미 예상
 - 주택담보대출의 경우 LTV평균 53%, DIT평균 33% 수준으로써, 60%p, 50%p 규제강화는 실효성이 거의 없음

3. 검토의견 (당에 주는 시사점)

- 6.19부동산대책은 보다 면밀한 시장 조사와 진단을 거치지 못한 시기적으로 다소 성급한 대처였다고 판단

- “과열지속시 ‘투기과열지구 지정’ 등 고강도 대책을 발표하겠다”는 경고성 멘트가 이를 반증
 - 서울·부산·세종 등을 제외한 지방의 청약미달, 미분양 적체 등 양극화 심화 및 생계형 서민의 피해 가능성
- 경험적으로 볼 때 (초)단기적 부동산대책에 대한 시장의 반응은 기대와는 상반된 경우가 적지 않았음
- 노무현 정부에서의 버블세븐 지정 등 고강도 규제가 오히려 부동산광풍을 초래한 ‘정책실패’의 경험
 - 이명박 정부의 2008년 6.11대책 이후 총 17회의 부동산 대책 남발에 대한 시장의 반응은 실효성 측면에서 부정적이었음
 - 정책의 효과는 수개월~수년의 시차를 두고 나타나게 됨을 인지하고, 장기적이고 일관된 정책기조를 유지하는 것이 바람직
- 보다 근본적 대책은 수요억제보다는 공급 확대. 특히 수요맞춤형 (초)소형 주택의 집중적 공급이 바람직
- 조정대상지역인 서울의 경우 공급 규모 및 일정을 공개해 수요불안 심리를 해소할 필요
 - 아파트의 경우 입주물량 점증으로 공급부족 문제가 상당 부분 해소될 전망
 - 37.2만 가구(2017)→45만 가구(2018)→40만 가구(2019)
 - 특히 올해 하반기 중 서울·수도권의 입주물량 증가로 집값 하락, 역전세와 입주대란 발생 가능성도 배제 못하는 상황

[작성: 여의도연구원 이종인 연구위원 ☎ 02-3786-3813]