

 국토교통부		<b>보도참고자료</b>	
		배포일시	2019. 8. 13.(화) / 총 10매(본문10)
담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 사무관 박진홍, 최민석, 임유현 • ☎ (044) 201-3318, 3321, 4129
보도 일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

## 민간택지 분양가 상한제, 사실은 이렇습니다

◆ 민간택지 분양가 상한제 제도 개선에 대한 일부 보도내용 및 자주 문의되는 내용에 대하여 “팩트”를 체크하여 알려드립니다.

1. 8월 12일 기준 투기과열지구로 지정된 전국 31개 지역 전부에 분양가 상한제 적용(연합뉴스, 동아일보, FN, MBC, KBS, YTN 등)

□ 이번에 발표한 내용은 시행령 개정 등을 통해 제도적 장치를 보완하기 위한 것으로, 투기과열지구로 지정된 모든 지역에 분양가 상한제 적용을 의미하는 것이 아니며,

○ 선택 요건 중 하나 이상을 충족하고, 주거정책심의위원회에서 상한제 적용이 필요하다고 결정한 지역에 한하여 적용할 계획

< 민간택지 분양가 상한제 지역 지정 정량요건 개선안 >

구분		현행	개선안
필수요건	주택가격①	· 직전3개월 주택가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	· 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높아 투기과열지구로 지정된 지역
선택요건	분양가격②	· 직전12개월 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과	· 직전12개월 평균 분양가격상승률이 물가상승률의 2배 초과(단, 분양실적 부재 등으로 분양가격상승률 통계가 없는 경우 주택건설지역의 통계를 사용)
	청약경쟁률 ③	· 직전2개월 모두 5:1 (국민주택규모 10:1) 초과	좌동
	거래 ④	· 직전3개월 주택거래량이 전년 동기 대비 20%이상 증가	좌동
정량요건 판단		① + [ ② or ③ or ④ ]	

□ 구체적인 지정 지역 및 시기는 이번 제도 개선 이후 주거정책심의위원회에서 시장상황을 종합적으로 고려하여 별도로 결정될 계획

## 2. 분양가 상한제로 인해 공급위축 우려

(한국경제, 매일경제, 머니투데이, FN, YTN 등)

- '07년 분양가 상한제는 전국을 대상으로 시행된 반면, 현행 제도 하에서는 시장 과열이 우려되는 일부 지역에 한정적으로 시행 예정
  - 또한, 분양가 상한제는 분양가격에 적정 이윤을 반영하고, 가산비를 통해 추가적인 품질 향상에 소요되는 비용도 반영할 수 있도록 하여 사업 이윤 감소에 따른 공급 위축 우려도 적음
- 서울의 경우 글로벌 금융위기를 극복한 '10년부터는 상한제 시행 前인 '07년 수준의 인·허가 물량을 회복한 점을 고려할 때, '08~'09년 인허가 감소는 글로벌 금융위기의 영향이 큼
  - 특히, '08년 정비사업 인허가 물량 감소는 상한제 시행 前 규제 회피를 위한 인허가 증가의 기저효과로 볼 수 있으며, 상한제 시행 후인 '08년 정비사업 인허가 물량(1.9만)은 상한제 시행 전인 '06년(1.5만)보다 많다는 점이 이를 입증

### < 서울 아파트 인허가(천호) >

상한제 시행('07.9)

상한제 탄력적용('15.4)

		'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
인 허 가	전체	30.4	50.0	21.9	26.6	51.4	47.1	43.0	45.1	29.0	41.4	25.2	75.0	32.8
	정비사업	15.4	29.8	18.9	14.1	18.2	14.3	15.9	27.0	20.5	30.0	15.7	42.4	16.3
	그 외	15.0	20.2	3.0	12.5	33.1	32.8	27.1	18.1	8.5	11.3	9.5	32.6	16.5

- 현재 서울 내 추진 중인 381개 정비사업 중 추진이 본격화 된 착공(85개), 관리처분인가(66개) 단지는 151개(약 13.7만세대)이며,
  - 향후, 수도권 30만호 공급 계획에 따라 서울 내 4만호가 공급되고 기 조성 택지 활용과 도시 규제 개선\*을 통한 공급도 확대 예정으로
    - \* (용적률 상향, 서울시) 상업·준주거 지역 용적률 상향 및 상향분의 50%를 공공주택 공급 (역세권 범위확대, 서울시) 승강장 경계 250→350m, 대중교통 중심 역→모든 역
  - 부담 가능한 수준으로 분양가격이 책정된 주택이 안정적으로 공급되어, 실수요자의 내집 마련 부담 완화

**3 기존 주택으로 수요가 집중(소위 '풍선효과')되어 집값 상승 우려(매일경제, 서울경제, 한국경제, 아주경제, 국민일보 등)**

- 8.2대책, 9.13대책으로 대출·세제·청약 등 규제가 갖추어져 풍선효과가 발생할 우려는 크지 않음
- 최근 신축 상승세는 상한제에 따른 수요 쏠림보다는 이미 상승한 주요 재건축 단지와 벌어진 가격 차이를 줄이고자 하는 시세 조정의 성격이 강하며
- 향후 신축 단지로 일부 수요가 이전될 수는 있으나, 신축은 주택을 샀을 때 기대할 수 있는 시세 차익이 재건축 보다 크지 않아 가격 상승은 제한적으로 전망
- 아울러 부담 가능한 수준의 가격으로 주택공급이 지속된다면 기존 주택 수요도 분산될 것으로 기대

< 강남4구 연령별 주택 가격 상승률(단위 : %) >

	5월 1주	5월 2주	5월 3주	5월 4주	6월 1주	6월 2주	6월 3주	6월 4주	7월 1주	7월 2주	7월 3주	7월 4주	7월 5주	8월 1주
10년이하	-0.14	-0.05	-0.04	-0.03	0.00	-0.01	-0.08	-0.06	-0.05	0.02	0.05	0.08	0.05	0.12
10~25년	-0.05	-0.11	-0.07	0.00	-0.07	-0.03	-0.06	-0.05	-0.02	-0.02	0.04	0.07	0.05	0.01
25~30년	0.00	-0.11	-0.09	0.04	-0.10	-0.14	0.12	0.27	0.09	0.23	0.03	-0.05	0.02	0.06
30년초과	0.00	0.08	0.03	-0.03	0.05	0.05	0.10	0.08	0.09	0.09	0.00	0.00	0.01	0.04

- 정부는 기존 주택의 상승 움직임 등 최근 시장 상황을 면밀히 모니터링 중으로, 시장 과열 우려가 있는 경우 즉각 시장 안정 조치를 취하겠음

4 청약 대기수요가 증가하여 전세가격 상승(매일경제, 서울경제, 한국경제 등)

- 분양가 상한제에 따른 청약대기 수요는 전세가격 상승요인으로 작용할 수 있으나,
  - 금년 하반기 서울 지역의 입주물량\*은 약 2.4만호로 풍부하며, 상대적으로 높은 임대등록 비율 등을 고려할 때, 전세가격 급등 가능성은 제한적
- \* 최근 5년 평균 서울 입주 물량 1.9만호
- 전세시장의 안정적 관리를 위해 서울 및 교통이 편리한 인근 지역에 양질의 임대주택을 지속 공급하고, 도시규제 정비 및 공공택지 공급 등 공급 기반을 충실히 강화하겠음

**5. 관리처분인가를 받은 재건축 단지까지 개정 요건을 적용하는 것은 과도한 조치(한국경제, 매일경제, 머니투데이, FN, YTN 등)**

- 법리 검토 결과, 관리처분인가를 받은 경우에도 분양 승인을 받기 前이라면 분양에 대한 사실관계가 확정된 것이 아니며,
  - 관리처분인가에 포함된 예상 분양가격 및 사업가치는 법률상 보호되는 확정된 재산권이 아닌 기대이익에 불과하고,
  - 국민의 주거 안정이라는 공익이 조합원의 기대이익보다 크다고 볼 수 있음

**6. 분양가 상한제 시행 시 정비사업이 중단될 우려 (한국경제, 매일경제, 머니투데이, FN, YTN 등)**

- 현재 추진 중인 381개 사업 중 본격화 된 착공(85개), 관리처분 인가 단지(66개)가 151개(13.7만세대)에 달하는 상황으로,
  - 분양가 심사 과정에서 다소 지연은 있을 수 있으나 사업 자체의 취소 등 물량 축소 우려는 낮음

< 서울시 정비사업 추진단계별 현황('19.6월 기준) >

	소계	정비구역지정~ 조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공
정비사업	381개 (29.4만호)	105 (12.6)	50 (3.2)	66 (6.8)	85 (6.9)
-재건축	194개 (15.1만호)	97 (6.9)	10 (0.5)	44 (4.6)	43 (3.2)
-재개발	187개 (14.3만호)	8 (5.7)	40 (2.7)	22 (2.2)	42 (3.7)

## 7. 분양가 상한제로 인해 주택의 품질이 저하될 우려(매일경제)

□ 現 분양가 상한제는 분양가를 “택지비+건축비” 이하의 가격\*으로 설정토록 하는 제도로,

\* (택지비) 공급가격(공공택지) or 감정평가액(민간택지) + 가산비  
(건축비) 기본형건축비(지상층 건축비+지하층 건축비) + 가산비

○ 주택 건설에 소요되는 비용(원가)을 고려하므로, 과거('77년~'88년) 획일적 분양가 규제\*와는 전혀 다른 제도

\* ('77년) 55만원/3.3㎡ → ('81년) 105만원/3.3㎡ → ('88년) 85㎡이하 126.8만원/3.3㎡, 85㎡초과 134만원/3.3㎡

○ 분양가 상한제는 건축비를 최신 기술 및 자재를 적용한 적정 품질의 아파트를 공급할 수 있는 수준으로 책정하고, 가산비를 통해 추가적인 품질 향상 소요 비용도 인정하고 있음

\* (주요 가산비) 주택성능등급·소비자만족도 우수업체 가산비, 친환경주택 건설 비용, 인텔리전트 설비 비용, 초고층주택 가산비, 구조가산비 등

□ 이미 공공택지에서는 분양가 상한제를 의무 시행 중으로, 세종·위례 등 주요 공공택지에서 소비자가 선호하는 우수한 품질의 주택 공급이 기대되는 결과 청약 수요가 집중되고 있으며,

\* 청약경쟁률(세종) : ('18.2) 55.4:1 ('18.4) 34.1:1 ('18.12) 72.6:1 ('19.5) 40.4:1 ('19.7) 65.3:1  
청약경쟁률(송파) : ('18.10) 12.1:1 ('19.4) 70.2:1

○ 과거 상한제가 적용된 대치·논현·서초 등 주요 민간택지에도 가격 대비 성능이 좋은 아파트가 공급되었음

## 8. 전매제한 및 거주 의무기간 확대로 매물 잠김 유발

(매일경제, 서울경제, 한국경제 등)

- 분양 후 입주 시까지 기간을 제외할 경우, 실질적인 전매제한 기간은 입주 후 7년으로 서울의 평균 주택 보유·거주기간이 약 10년 내외임을 고려할 때 적절한 수준
- 또한, 분양가 상한제는 시장 상황을 고려하여 과열이 우려되는 일부 지역에 한하여 선별적으로 지정할 계획으로, 전매제한 및 거주 의무기간 확대에 의한 매물 잠김 가능성은 낮음
- 한편, 상한제 적용 주택을 불가피한 사유로 전매제한 기간 내 매각할 경우 LH에 우선매입권한 부여하고 있으며,
  - \* 불법전매한 경우 3년 이하의 징역이나, 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금 부과
  - \*\* 매입금액은 입주금에 1년만기 은행 정기예금 평균이자율('19.5월 기준, 연 1.97%)을 적용
- 향후, 보유기간에 따라 LH의 우선매입 금액을 차등화하는 방안을 마련하고, 매입 주택을 임대주택으로 공급하거나 수급조절용으로 활용하는 방안을 마련하여 매물 잠김 우려를 최소화하겠음

9. 소위 '로또 분양'으로 최초 분양자의 과도한 시세차익 우려  
(매일경제, 서울경제, 한국경제 등)

- 시세보다 저렴한 분양가격 설정은 무주택 실수요자의 내집 마련 기회 확대에 도움이 될 것으로 생각하며,
  - 분양가상한제로 집값이 안정되면, 일부 당첨자의 이익에만 그치지 않고, 전체 실수요자의 내 집 마련 부담이 완화되는 효과
- 다만, 민간택지 분양가 상한제 아파트의 경우 시세 대비 낮은 분양가로 인한 단기 차익을 향유할 수 없도록 전매제한 기간을 현행 3~4년 → 최대 10년으로 강화할 예정이며,
  - 전매제한기간 내에 예외적인 사유로 매각하는 경우에는 LH가 매입하고, 매입 주택은 임대주택 등 공적 목적으로 사용하여 사회적으로 이익을 공유할 계획
  - 향후 주택법 개정을 통해 거주 의무기간을 부여하는 등 추가적으로 제도 개선을 추진해나갈 계획



## 10. 분양가 상한제로 인해 현금 부자만 유리(매일경제, 한국경제 등)

- 최근 1년('18.7.1~'19.6.30)간 서울 청약 당첨자의 특성을 분석한 결과,
  - 무주택기간(평균 10~12년), 부양가족(평균 2~3명), 청약저축 가입기간(평균 10~12년) 등 특성을 고려할 때, 실수요자 중심으로 당첨자가 선정되었음
  - 특히, 당첨자의 약 70%가 무주택 기간이 10년 이상인 것으로 나타나, 사회 초년생 등이 부모의 도움으로 분양받는 경우는 많지 않음
- 또한, 상한제 시행으로 부담 가능한 수준의 분양가가 책정될 경우 실수요자의 내 집 마련이 보다 쉬워질 것으로 기대되며,
  - 앞으로도 실수요자 중심의 주택 시장을 안정적으로 관리하기 위해 적극 노력하겠음

## 11. 분양가 상한제 실제 적용하려면 부처간 협의 필요

(연합뉴스, 뉴스원, 뉴시스, 동아일보, 조선일보 등)

- 민간택지 분양가 상한제 제도 개선 방안은 관계부처간 여러 차례 협의를 거쳐 최종안을 마련하였음
- 구체적인 상한제 지정 지역 및 시기에 대한 결정은 관계부처와 긴밀한 협조 하에,
  - 시행령 개정 이후 주거정책심의위원회에서 시장 상황을 종합적으로 고려하여 별도로 이루어질 계획



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과 박진홍 사무관(☎ 044-201-3318), 최민석 사무관(☎ 044-201-3321)에게 연락주시기 바랍니다.