

배포일시	2021. 2. 9. (화)	매 수	총 4매
배포부서	홍보비서실 언론팀장 이용승 051)955-5431, 차장 이양선 051)955-5613		
생산부서	금융심사처 분양보증심사팀장 이승욱 051)955-5751, 과장 박재찬 051)955-5764		
보도일시	즉시 보도 가능합니다.		

## HUG, 고분양가 심사제도 개선

- 주택도시보증공사(사장 이재광, 이하 'HUG')는 2021년 2월 9일, 정책 및 시장 환경 변화와 그간의 업계 건의 사항 등을 감안하여 현재 운영 중인 고분양가 심사규정 및 시행세칙을 전면 개정한다고 밝혔다.

### 고분양가 심사제도

고분양가 심사제도는 주택분양보증 심사업무의 일환으로, 분양보증 발급 후 입주 시점에 시세가 분양가에 못 미칠 경우 다수의 사업장에서 미입주 사태가 발생할 우려가 있어, 적정한 분양가를 통해 이러한 보증리스크에 선제적으로 대응하기 위한 리스크 관리 방안입니다.

- 고분양가 심사제도는 HUG의 분양보증 리스크를 안정적으로 관리 하면서 간접적으로 분양가도 안정적으로 관리하여 신규 분양주택의 가격 예측력을 높이고 무주택 실수요자의 비용 부담을 완화하는 등 긍정적 효과가 있었다.
- 다만, 일부에서는 HUG가 사실상 분양가를 통제하여 민간 사업자의 주택 공급 유인을 저해한다는 비판과 함께, 구체적인 심사 기준을 알 수 없어 심사의 투명성과 신뢰성을 담보할 수 없다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔다.
- 예를 들면, 1년 이내 분양이 계속되는 지역에서는 분양가가 일정 수준으로 고착되어 시세와의 차이가 확대되어 왔다는 점, 상대적으로 분양이 드문 지역은 주변의 낮은 주택가격을 기준으로 심사하여

동일 시군구 내에서도 중심지역과의 분양가 차이가 크다는 점에 대해 개선 요구가 제기되고 있다.

- 또한 지난해 민간택지에 대한 분양가상한제가 확대 시행되면서, 분양가상한제 지역은 고분양가 심사에서 제외되는 만큼, 분양가상한제가 적용되지 않는 지역에 맞는 맞춤형 제도 개선이 필요하다는 요구도 있어 왔다.

□ 이에, HUG는 ①분양가격 산정 기준을 정비하여 합리성을 강화하고, ②심사기준을 계량화하여 자의성을 해소하는 한편,

- ③심사기준 공개, 심사 절차 개선을 통해 사업자의 예측 가능성을 높이고 절차적 투명성을 확보하는 것을 주요 내용으로 고분양가 심사 제도를 전면 개선한다고 밝혔다.

### 고분양가 심사제도 개선방향

구 분	현 행	개선방향	기대효과
가격 산정 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>•분양 1년 이내·초과 준공 기준 구분</li> <li>•주변시세 고려 제한적</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•분양/준공으로 단순화</li> <li>•주변시세 고려 기준 보완</li> </ul>	합리성 강화
비교사업장 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>•입지·단지규모·브랜드 3단계 심사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•입지·단지특성·사업안정성을 점수화</li> </ul>	심사기준 정밀화
가격조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>•5단계로 상위/열위 사업장 선정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•비교사업장과의 점수차, 사업장 총점 등을 반영</li> </ul>	자의성 해소
심사기준 공개	<ul style="list-style-type: none"> <li>•비공개 원칙 일부 가이드라인 공개</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공개 원칙</li> </ul>	절차적 투명성 확보
심사절차 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영업점 상담·심사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•상담·심사 이원화 상담은 영업점 심사는 본사전담</li> </ul>	객관성,전문성 강화

① (분양가격 산정 기준 정비) 고분양가 심사 시 주변 시세의 일정 비율 (85~90%)을 상한으로 고려하여, 분양가 등락에 따른 리스크 관리 기준을 마련한다. 이를 통해 안정적으로 보증리스크를 관리하면서, 분양가와 시세 간 지나친 차이는 보완할 수 있을 것으로 기대된다.

○ 또한 비교사업장을 분양사업장, 준공사업장 각각 한 곳 씩, 2곳을 선정함으로써, 분양시장과 기존 주택시장의 상황을 모두 반영하여 보다 합리적으로 분양가를 산정하기로 하였다.

○ 특히, 신규 분양이 드물고 주변 시세가 낮은 지역의 분양가 심사는 지역 분양가 수준을 고려하여 일부 조정이 가능하도록 하여 사업자의 공급 유인을 제고할 것으로 기대된다.

② (심사기준 계량화) 그간 비교사업장을 선정할 때 「입지·단지규모·브랜드」를 3단계로 구분하여 평가하고, 보증신청 사업장과 2개 항목 이상이 유사한 단지를 비교사업장으로 선정해왔으나

○ 앞으로는 평가 기준을 「입지·단지특성\*·사업 안정성\*\*」으로 하고, 주변 사업장을 각 항목별 점수로 평가하여 총점 차이가 가장 적은 분양/준공사업장을 비교사업장으로 선정, 심사의 합리성과 객관성을 확보하도록 할 계획이다.

\* (단지특성) 단지규모(75) + 건폐율(25)

\*\* (사업안정성) HUG 신용평가등급(75) + 시공능력평가순위(25)

○ 한편, 비교사업장 대비 상위·열위 사업장에 대하여 분양가격을 조정할 경우에도 점수차에 따라 정량적으로 조정하여 심사의 자의성 우려를 최대한 배제하기로 했다.

③ (심사기준 공개 및 절차 개선) 그간 대략적인 심사 가이드라인만을 공개해왔으나, 이번 제도 개선을 통하여 심사기준을 원칙적으로 공개한다. 심사기준이 공개되면 고분양가 심사 금액의 예측가능성이 높아질 것으로 기대된다.

- 한편 기존에는 HUG의 각 영업점에서 고분양가 심사를 수행했으나, 향후 영업점에서는 주택사업자와의 상담 등을 전담하고 심사는 HUG 본사에 전담 기구를 설치하여 운영할 계획이다.
- 이를 통해 그간 논란이 되어 왔던 영업점 별 심사방식의 차이에 대한 우려를 불식시키고 심사의 객관성, 전문성을 강화하여 투명한 제도 운영을 통한 대국민 신뢰를 확보할 계획이다.
- HUG의 고분양가 심사는 고분양가 관리지역에서 분양보증을 발급받을 경우에 적용\*되며, 이번 고분양가 심사 규정 개정안은 유예기간을 거쳐 '21.2.22(월)부터 시행될 계획이다.
  - \* 단, 분양가상한제 시행 지역은 고분양가 심사 제외
- 이재광 HUG 사장은 “이번 제도 개선은 HUG의 분양보증 리스크를 안정적으로 관리하면서, 분양가도 보다 합리적인 수준으로 조정하는 방안”이라고 언급하며,
  - “분양가가 시세에 크게 미치지 못한 지역의 경우 적절한 공급 유인으로, 시세보다 분양가가 과대 산정된 지역의 경우 과열을 완화하는 효과가 있으면서,
  - 민간 주택 공급 활성화를 위한 기반이 강화될 것으로 기대된다.” 고 밝혔다.

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
 금융심사처 박재찬 과장(☎ 051-955-5764), 정대연 과장(☎ 051-955-5763)에게  
 연락주시기 바랍니다.