

 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		<small>국민의 내일을 위한 정부혁신</small> 보다나온 정부
	배포일시	2019. 11. 6(수) 총 11매(본문6)	
담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 유지만·최민석·임유현 • ☎ (044) 201-3321, 3324, 4129
보 도 일 시		조·석간 구분없이 11.6(수) 11:45 이후 보도 가능합니다.	

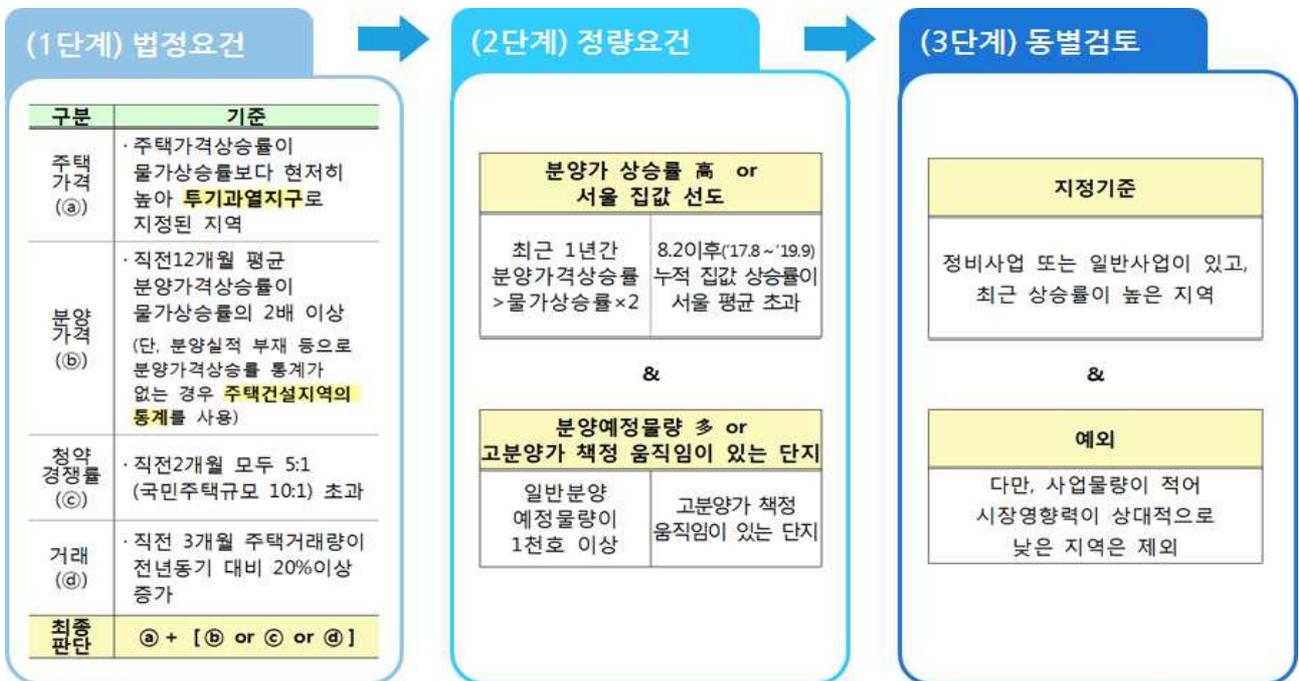
민간택지 분양가상한제 서울 27개동 지정 **조정대상지역 부산 3개구 전부 해제, 고양·남양주 부분 해제**

- 국토교통부(장관 김현미)는 11월 6일(수) 주거정책심의위원회 심의·의결을 거쳐, 분양가상한제 적용 지역 지정 및 조정대상지역 일부 해제를 발표하였다.
 - 분양가상한제 적용지역은 집값 불안우려 지역을 선별하여 동(洞) 단위로 편셋 지정(서울 27개동*)함으로써 시장에 미치는 영향을 최소화하였다.
 - * 강남4구 45개동 중 22개동, 마포구 1개동, 용산구 2개동, 성동구 1개동, 영등포구 1개동
 - 이번 지정안은 지난 8월 제도개선 발표 이후 10.1일 보완방안 발표, 11.1일 관계장관회의(녹실회의) 등 관계부처 간 충분한 협의를 거쳐 마련하였다.
 - 조정대상지역은 지정된 지역*을 전반적으로 검토한 결과 경기도 고양시·남양주시의 일부 지역**을 제외한 지역과,
 - * 기존 조정대상지역(42개) : 서울(25개구), 고양·남양주·용인수지·용인기흥·수원 팔달 등 경기 13개, 동래·수영·해운대 등 부산 3개, 세종
 - ** 조정대상지역 지정 유지 지역

(고양시) 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)
 (남양주시) 다산동, 별내동
 - 부산광역시 동래구·수영구·해운대구 쏠 지역에 대하여 조정대상지역을 해제한다고 밝혔다.(지정 및 해제 효력 발생 11월 8일(금))

< 민간택지 분양가 상한제 적용지역 >

- 「최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안(10.1)」을 통해 밝힌 지정 방향과 같이,
 - 최근 분양가격 상승률이 높고, 집값 상승세가 지속되고 있어 시장 영향력이 큰 서울을 중심으로 지정 요건(「주택법」 제58조 및 시행령 제61조) 충족 지역을 구(區) 단위로 선별하고,
 - 해당 구(區) 내의 정비사업·일반사업 추진 현황, 최근 집값상승률, 고분양가 책정 우려, 시장 영향력 등을 종합적으로 고려하여 동(洞) 단위로 핀셋 지정하기로 하였다.



- (적용대상 구(區) 선별) 서울 전 지역(25개 區)은 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 지정을 위한 법정 요건*을 충족하였다.

* 투기과열지구 & ①분양가격 상승률 > 물가상승률 2배 or ②매매거래량 전년 동기 대비 20% ↑ or ③청약경쟁률 5:1(국민주택규모 10:1) 이상

- 이번 지정 시에는 최근 1년간 분양가격 상승률이 높거나, 8.2대책 이후에도 서울 집값 상승을 선도한 지역 중 일반분양 예정 물량이 많거나, 고분양가 책정 움직임이 있는 사업장이 확인되는 지역을 중심으로 검토하였다.

- 그 결과, 강남·서초·송파·강동 4개구(區)와 후분양·임대사업자 매각 등 고분양가 책정 움직임이 있는 마포·용산·성동·영등포 4개구(區)가 지정 검토 대상으로 선별되었다.

* 서울 내 타 지역 및 서울 외 투기과열지구(과천, 하남, 성남분당, 광명 등) 에 대해서는 모니터링을 강화하고, 시장 불안 유발 조짐 있을시 추가 지정을 검토

□ (동(洞) 단위 지정) 검토대상 구(區) 중 강남4구(강남·서초·송파·강동)는 총 22개동, 기타 4개구(마포·용산·성동·영등포)는 총 5개동이 선정되었다.

- 강남4구는 ①정비사업이나 일반사업이 있고, ②최근 집값 상승률이 높은 지역을 지정하되, 사업물량이 적어 시장 영향력이 상대적으로 작은 지역 등은 제외하여 총 22개동을 선정하였다.

- 그 외에는 고분양가 책정 우려가 있는 영등포구 여의도동, 마포구 아현동, 용산구 한남동·보광동, 성동구 성수동1가를 지정하기로 하였다.

< 민간택지 분양가 상한제 적용지역 >

지정區	지정洞
강 남 구 (8개동)	개포, 대치, 도곡, 삼성, 압구정, 역삼, 일원, 청담
서 초 구 (4개동)	잠원, 반포, 방배, 서초
송 파 구 (8개동)	잠실, 가락, 마천, 송파, 신천, 문정, 방이, 오금
강 동 구 (2개동)	길, 둔촌
영등포구 (1개동)	여의도
마 포 구 (1개동)	아현
용 산 구 (2개동)	한남, 보광
성 동 구 (1개동)	성수동1가

< 조정대상지역 >

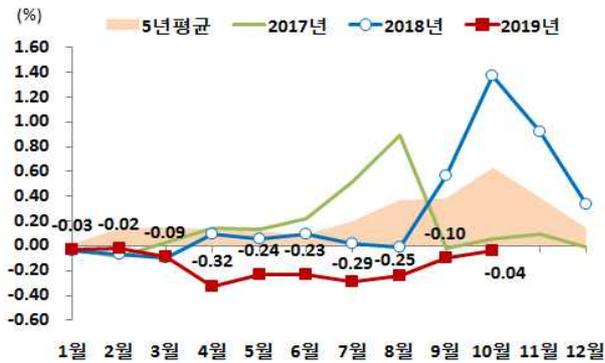
□ 경기 고양시·남양주시, 부산 3개구(수영·동래·해운대구) 등에 대하여 조정대상지역 해제를 검토한 결과,

- 경기 고양시, 남양주시 일부 지역*을 제외한 지역과,

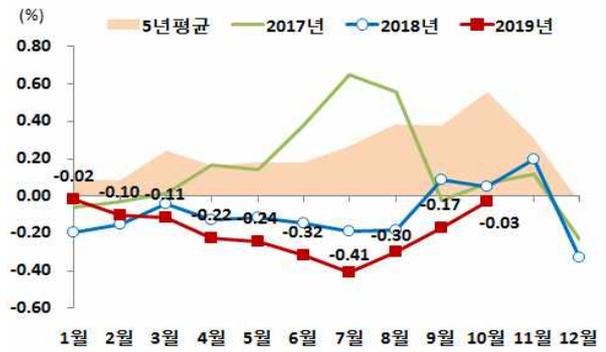
* 고양시, 남양주시 조정대상지역 해제 제외 지역
 (고양시) 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드) (남양주시) 다산동, 별내동

< 고양시·남양주시 월간 주택가격 변동률(%) >

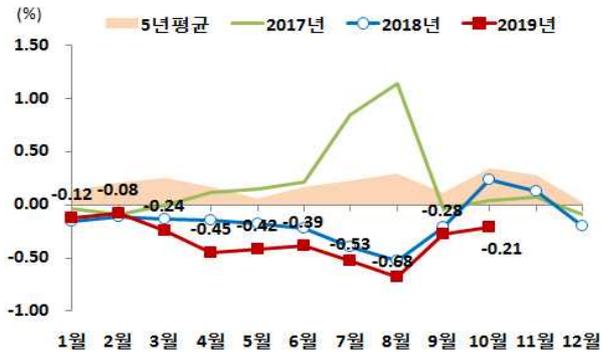
< 고양시 덕양구 >



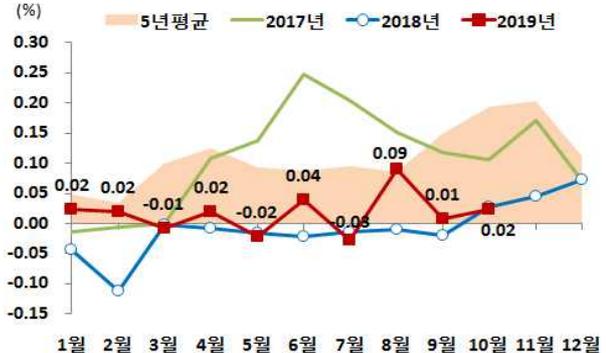
< 고양시 일산동구 >



< 고양시 일산서구 >



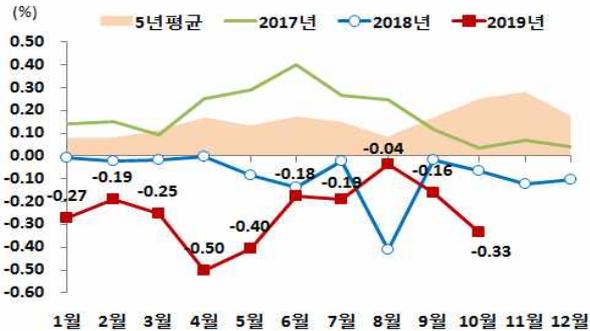
< 남양주시 >



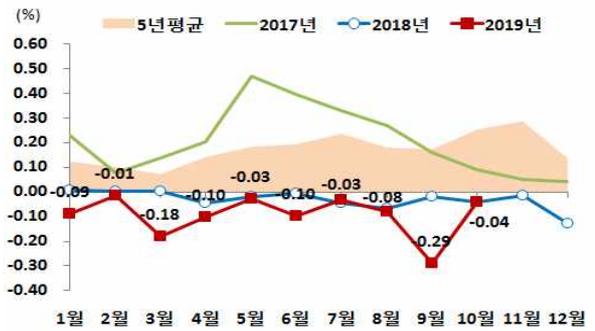
○ 부산광역시 동래구·수영구·해운대구 쏘 지역은 주택가격이 안정세를 보이고 있어 조정대상지역을 해제하기로 하였다.

< 부산 3개구 월간 주택가격 변동률(%) >

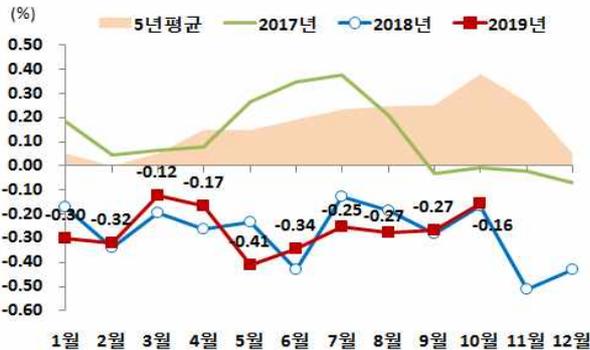
< 동래구 >



< 수영구 >



< 해운대구 >



- 경기도 고양시 내 7개 지구*는 서울 접근성이 우수하고, 신축 단지 위주로 거주 여건이 양호하여 높은 가격수준을 유지하고 있고,
 - GTX-A 노선 및 3기 신도시 관련 교통망 확충 등 개발 호재로 가격 상승 가능성도 높아 조정대상지역을 유지하기로 하였다.
 - * 삼성택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)
 - 남양주시 다산동, 별내동은 서울에 인접한 신도시(다산신도시·별내신도시)가 위치한 지역으로 서울 집값 상승세의 확산 영향으로 최근 집값 상승세가 뚜렷하여 조정대상지역을 유지하기로 하였다.

< 향후 계획 >

- 금번 지정은 1차 지정으로, 이번에 민간택지 분양가상한제 적용지역으로 지정되지 않은 지역에 대해서도 고분양가 책정 움직임 등 시장 불안 우려가 있는 경우 신속히 추가 지정할 예정이다.
 - 조정대상지역에서 해제된 지역에 대해서는 지속적으로 모니터링 하고, 과열이 재현되는 경우에는 재지정을 검토할 계획이다.
- 아울러, 10월 11일 착수한 '서울 지역 실거래 관계기관 합동조사'는 '19.8월 이후 실거래 신고내역과 자금조달 계획서 전체를 확인하여,
 - 이상거래로 의심되는 1,536건에 대하여 우선 조사하고 있으며, 이르면 이달 내 1차 조사결과를 발표할 계획이다.
 - 앞으로도 최고 수준의 강도 높은 조사가 이어질 계획이다.
- 특히 최근 시장 상승세를 야기하는 투기 수요에 대해서는 자금 출처를 면밀히 조사하고,

- 편법 증여·대출 규제 미준수 등 불법 행위와 시장 교란행위가 발견될 경우 관계기관에 통보하여 엄정히 대응할 예정이다.
- 이와 더불어 내년 2월부터는 국토부 중심의 실거래상설조사팀을 구성하여 전국의 실거래 신고를 상시 모니터링하고, 이상 거래가 확인되는 경우 즉시 조사에 착수할 계획이다.
- 정부는 관계기관이 참여하는 부동산시장 점검회의를 정례화하여 범정부 차원의 시장 모니터링을 강화하고, 시장 불안 움직임이 확대될 경우에는 가용한 정책수단을 모두 동원하여 추가 대책도 강구할 예정이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 정책과 최민석 사무관(☎ 044-201-3324)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

1. 분양가상한제 적용지역 지정 및 조정대상지역 해제 배경은?

- 최근 국내외적으로 경제 불확실성이 커지는 가운데 저금리와 풍부한 유동성을 바탕으로 투자수요가 서울 주택시장으로 유입되고 있음
 - 이와 더불어 지난 1년간 서울의 분양가가 집값보다 4배 이상 오르며 기존 주택의 가격 상승을 부추기고 있음
 - 실수요자의 내집 마련 부담을 완화하고 집값상승의 악순환을 끊기 위해 민간택지 분양가상한제의 제도개선을 추진하였으며,
 - 지난 10.29일 주택법 시행령이 개정·시행되면서 제도적 기틀이 마련됨에 따라 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정한 것임
- 한편, 국지적 상승을 보이는 지역과 달리 수도권외곽 및 지방 일부는 하락세가 이어지고 있는 상황으로,
 - 그간의 규제 등의 효과로 시장 안정세가 지속된 부산, 남양주, 고양에 대해서는 조정이 필요하다는 지역의 요청이 제기되었고
 - 시장상황에 따른 맞춤형 대응이라는 원칙에 따라 해제하였음

2. 기재부 등 관계부처와의 협의는 진행된 것인지?

- 민간택지 분양가상한제는 지난 8월 제도개선 발표, 10.1일 보완방안 발표 등 초기부터 기재부 등 관계부처와 수차례 충분히 논의하고 협의하여 마련한 것임
 - 이번 지정안도 관계부처와 충분히 협의하여 마련한 것이며,
 - 금번은 1차 지정으로, 추후 풍선효과 등 주변시장 불안, 고분양가 책정 우려 등을 모니터링하여 필요시 신속히 추가 지정하겠다는 데도 의견을 모음
- 정부는 부동산시장점검회의(기재부 1차관 주재)를 정례화하여 시장 모니터링을 강화하고, 자금조달계획서를 집중 점검하는 한편, 시장 과열 지속 시 추가대책을 강구하는 등 시장 안정기조를 확고하게 유지해나갈 계획임

3. 이번 분양가상한제 지정 기준은?

- 「최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안(10.1)」을 통해 밝힌 지정 방향과 같이,
 - 법정 요건을 충족한 지역(주택법 제58조 및 시행령 제61조) 중에서
 - 최근 1년간 분양가격 상승률이 높거나, 8.2대책 이후에도 서울 집값 상승을 선도한 지역으로서 일반분양 예정 물량이 많거나, 후분양 등으로 고분양가 책정 움직임이 있는 사업장이 확인되는 지역을 구(區) 단위로 선별하고,
 - 해당 구(區) 내의 정비사업·일반사업 추진 현황, 최근 집값상승률, 고분양가 책정 우려, 시장 영향력 등을 종합적으로 고려하여 동(洞) 단위로 지정

* 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안('19.10.1)에서 밝힌대로 동단위로 핀셋 지정

4. 분양가상한제로 공급이 위축되는 것은 아닌지?

□ 과거('07년)와 달리 과열지역에 한해 선별적으로 시행하고 상한제가 적용되더라도 사업성이 확보되는 수준에서 과도한 이익을 적정화 하는 것이므로 위축 우려는 크지 않음

* 서울 전체 25개구(區) 467개동(洞)중 8개구(區)의 27개동(洞)만 지정(5.8%)

○ 일반주택사업은 분양가에 이윤이 포함되어 있고, 품질향상비용, 물가상승도 반영되어 건설사 손실은 없으며, 공급위축 우려 낮음

○ 서울의 정비사업은 대부분 관리처분계획인가 이후 단계 또는 조합설립인가 이전 단계로 공급위축 우려 낮음

- 특히, 관리처분 旣인가 단지(서울 54개, 약 6.5만세대)는 6개월내 분양 하면 상한제 대상에서 제외되므로, 오히려 공급이 조기화

* 현재 서울에서 추진 중인 332개 재건축·재개발사업 중 사업이 본격화 된 착공(81개), 관리처분인가 단지(54개)가 135개(약 13.1만세대)에 달하는 상황

- 초기 재건축·재개발 사업의 경우 분양시점까지 장기간이 소요되므로 분양가상한제로 인한 사업지연 우려는 낮음

○ 실제 과거 전국적인 분양가상한제 시행시기에도 금융위기 시기를 제외하면 뚜렷한 공급 감소는 없었음

< 서울 아파트 인허가(천호) >

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

□ 서울 도심 유휴지 개발*과 3기 신도시 등 “수도권 30만호 공급계획**” 등을 통해 중장기 주택공급도 확대하여 공급 기반도 충분

* 서울내 유휴지 개발로 약 4만호 + 도시규제 개선(역세권개발, 용적률상향 등) 약 5만호 공급

** 수도권 권역별 공급계획(총 30만호) : 동북부 8.9만호(남양주왕숙, 하남교산 등 4곳), 동남부 6.8만호(과천 등 11곳), 서남부 9.4만호(부천대장 등 17곳), 서북부 6.8만호(고양창릉 등 6곳)

5. 부산·남양주·고양을 조정대상지역에서 해제한 이유는?

- 지자체의 해제 요청에 따라 검토하였으며 시장상황에 따른 맞춤형 대응이라는 원칙에 따라 해제하기로 한 것임
 - (부산) 동래·수영·해운대구는 최근 1년간 주택가격 누적 변동률이 각 -2.44%, -1.10%, -3.51%로 하향 안정세를 보이고 있어 해제
 - (남양주) 서울 및 인근 하남·구리의 상승세에도 불구하고, 전반적으로 안정적 수준을 유지하고 있어 조정대상지역에서 해제하되,
 - 최근 1년간 상승세가 뚜렷한 다산동·별내동은 서울에 인접하여 신도시가 위치한 지역으로, 시장 안정세가 확고하다고 판단할 수 없어 조정대상지역 유지
 - (고양) 최근 1년('18.10~'19.9) 주택가격 누적 변동률이 -0.96%로 하향 안정세가 지속되고 있어 조정대상지역에서 해제하되,
 - 서울 접근성, 교통 편의성 및 신축 소재 등 거주 여건이 양호하여 높은 가격 수준을 보이는 주요 7개 지구*는 조정대상지역 유지
- * 삼성택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구,
덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)

6. 관계기관 합동조사의 조사대상은?

- 최근 실거래 신고 내역 중 주변 시세보다 낮거나 높게 신고한 거래건, 미성년자 거래 등 편법 증여가 의심되는 거래건과 함께,
 - 차입금 비중이 높거나 LTV 규제비율을 초과한 고가주택 거래 등 자금출처가 의심되는 거래사례를 면밀히 조사할 계획

< 관계기관 합동조사 우선조사 대상(1,536건) 세부내용 >

- (지역별) 강남·서초·송파·강동 550건(36%), 마포·용산·성동·서대문 238건(15%), 그 외 17개 구 748건(49%)
- (거래가액별) 9억원 이상 570건(37%), 6억원 이상 9억원 미만 406건(26%), 6억원 미만 560건(37%)
- (유형별) ① 차입금 과다, 미성년자 거래 등 자금출처·편법증여 의심사례 1,360건(88%)
② 업·다운계약 등 「부동산거래신고법」 위반 의심사례 176건(12%)
- * (주요 의심사례) ① 자기자금 없이 22억, 25억의 아파트를 구입
② 미성년자가 자기자금 6억, 임대보증금 5억으로 약 11억의 아파트를 구입
③ 임대보증금 없이 약 34억의 차입금을 조달하여 약 43억의 주택을 구입

7. 상시조사체계 운영으로 달라지는 점은?

- 그간 특정 지역과 기간을 정해서 추진한 합동조사체계를 '20년부터는 상시조사로 전환하고 대상 지역도 확대하여 국지적인 시장 과열과 불법행위 발생 시 신속하게 조사를 추진할 계획
- 특히 「부동산거래신고법」 개정(8.2)으로 '20.2월부터는 국토부의 직권조사가 가능하므로 국토부·감정원 합동 「실거래상설조사팀」을 구성하여 보다 효과적인 상시 조사를 추진할 예정