

	보도설명자료	
	배포일시	2019. 11. 7.(목) / 총 3매(본문 3)
국토교통부	담당자	• 주택정책과장 이명섭, 사무관 최민석 • ☎ (044) 201-3324
보도일시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

분양가 상한제 적용지역 지정 및 조정대상지역 해제 관련

< 보도내용 ('19.11.7(목)) >

- ◆ 규제지역 기준 불분명, 형평성 논란(조선일보, 매일경제, 한국경제 등)
- ◆ 풍선 효과, 공급 위축 문제 우려(한겨레, 국민일보 등)

□ 이번 민간택지 분양가 상한제 적용지역은 「최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안(10.1)」을 통해 밝힌 지정 방향과 같이,

○ 법정 요건(주택법 제58조 및 시행령 제61조)을 충족하는 지역 중에서 시장 영향력이 큰 서울을 중심으로

- 최근 1년간 분양가격 상승률이 높거나, 그간 서울 집값 상승을 선도한 지역 중 일반 분양 예정물량이 많거나, 고분양가 책정 움직임이 있는 사업장이 확인되는 지역을 선별하여 지정하였으며,

○ 과천·목동 등이 지정 대상에서 제외된 것은 해당 지역 내 추진 중인 정비사업이 초기단계로 분양이 가시화되지 않아 시장에 미칠 영향이 제한적이라고 판단하였기 때문입니다.

* 과천시 정비사업은 대부분 조합설립인가 前 단계, 목동은 정비구역 지정사업장 없음

○ 다만, 이번 상한제 적용 지역은 1차 지정으로, 이번에 지정되지 않은 지역에 대해서도 고분양가 관리 회피 또는 시장 불안 우려가 있는 경우 신속히 추가 지정하여 시장 안정기조를 유지할 것입니다.

□ 분양가 상한제 적용 이후에도 향후 주택 공급은 안정적으로 이루어질 것입니다.

○ 과거('07년) 상한제를 전국에 일괄 시행한 것과 달리 이번에는 과열 우려가 있는 서울 27개동에 선별 시행키로 하였으며,

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

- 과거에도 금융위기 시기('08년~'09년)를 제외하면 상한제로 인한 뚜렷한 공급 감소는 없었습니다.

< 서울 아파트 인허가(천호) >

'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
30.4	50.0	21.9	26.6	51.4	47.1	43.0	45.1	29.0	41.4	25.2

○ 아울러, '19.9월 기준 서울 내 정비사업 332개단지가 정상 추진되고 있으며, 사업이 본격화 된 착공(81개), 관리처분인가(54개) 단지가 135개에 달하는 상황입니다.

- 특히, 최근 개정된 주택법 시행령에 따라 관리처분인가 단지는 6개월 내 분양하면 상한제가 적용 제외되도록 하여 오히려 공급을 촉진하는 효과가 기대됩니다.

□ 이번 조정대상지역 해제 지역은 조정대상지역 지정 이후 시장 안정세가 지속되는 지역에 대하여 시장 상황을 고려하여 맞춤형으로 대응한 결과입니다.

○ 고양시는 최근 1년('18.10~'19.9) 집값 변동률이 -0.96%로 하향 안정세가 지속되어 조정대상지역을 해제하되,

- 서울 접근성이 우수하고, GTX-A 노선 및 3기 신도시 관련 교통망 확충 등 개발호재 영향으로 높은 가격 수준을 유지하고 있는 주요 7개 지구*는 유지 결정하였으며

* 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구, 덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)

- 남양주시는 최근 서울 및 인근 지역인 하남·구리의 상승세에도 비교적 안정적인 시장 상황이 지속되어 조정대상지역을 해제하되,
 - 다산동·별내동은 서울에 인접한 신도시 소재 지역으로, 서울 집값 상승세의 확산 영향으로 인한 상승세가 뚜렷하여 유지를 결정하였습니다.
- 부산광역시 3개구(동래·수영·해운대)는 최근 1년 집값 변동률이 각 - 2.44%, -1.10%, -3.51%로 시장 안정세가 뚜렷하여 해제를 결정하였습니다.



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