	보도설명자료	
	배포일시	2019. 11. 10.(일) / 총 3매(본문 3)
국토교통부	담 당 자	• 주택정책과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 최민석 • ☎ (044) 201-3324
보 도 일 시	즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

부동산대책 17차례 발표하였음에도 서울 아파트 가격이 44% 상승했다는 보도 내용은 사실과 다릅니다.

< **보도내용** (중앙일보 '19.11.10(일) >

◈ 文정부 '집값과의 전쟁'에도...17번 억누를 때 15억 뛰었다.
- 정부는 2년 6개월 동안 부동산대책을 17차례 발표
- 서울 아파트 중위 매매가격은 44% 올라, 3.3㎡ 기준 1억원 시대도 열려
- 소득 1분위 가구 PIR은 33.1년에서 48.7년으로 크게 증가
- 지방의 준공 후 미분양은 9월말 1만 5,808가구로 86개월만에 최대치

□ 현(現) 정부는 **주택시장 안정**을 위하여 출범 이후 **'17년 6.19대책, '18년 8.2대책, 9.13대책** 등 **3차례의 시장 안정대책**을 발표하였으며,

○ **"최근 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안(10.1)"**을 발표하여 시장 안정 기조를 보다 강화한 바 있습니다.

○ 해당 기사에서 언급된 **17번의 대책**은 주거복지로드맵('17.11) 등 **주거복지대책, 가계부채대책, 주요 시장 안정대책의 후속조치**를 모두 **포함**한 것으로 **과도하게 부풀려진 숫자**입니다.

□ KB에서 발표하는 **서울 아파트 중위 매매가격**은 **표본조사방식**으로 작성됩니다.(한국감정원이 발표하는 중위 매매가격도 동일)

○ 매년 표본 보정 시 **저가 노후주택**은 **멸실**(재건축·재개발 등)로 **제외**되고, **신축 주택**이 **추가**되는 등 중위가격에는 **표본구성 변화 효과**가 포함되어 **실제 시장 상황보다 집값 변동**이 **확대 해석**될 수 있어 시계열 비교 자료로 활용하는 것은 **통계적으로 문제**가 있습니다.

○ **한국감정원**의 주택가격동향조사 통계에 따르면 '17.5월~'19.10월의 **서울 아파트**의 **실제 가격 상승률**은 **11.08%**로 기사의 중위 매매가격 변동률(44%)은 실제 상승률보다 매우 큼을 알 수 있습니다.

□ **지난 정부의 규제완화**와 **주택경기 부양책***으로 인하여 **서울 주택시장**은 **'14년부터 이미 상승세가 시작**되었으며,

* 규제지역 해제('08.11 강남3구 제외 투기지역·투기과열지구 해제, '11.12 강남3구 투기과열지구 해제, '12.5 강남3구 투기지역 해제), 대출규제 완화('14.8) 등

* '14년 부동산 3법 개정(민간택지 분양가상한제 탄력 적용, 재건축초과이익환수제 유예 연장, 재건축 조합원 3주택까지 우선 공급 허용)

< 서울 연도별 아파트가격 상승률 추이(%) >

'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
-2.19	-0.44	-4.48	-1.28	1.99	6.71	3.25	4.69	8.03	-0.81

* '19년은 10월 누계

○ 이번 정부의 8.2대책·9.13대책, 수도권 30만호 공급 확대 대책 등 **수요와 공급의 균형 있는 정책**에 힘입어 '14~'18년 과열을 보인 서울 **집값은 '19년 하락**하는 등 **안정 효과를 보였습니다.**

○ 특히, 이번 정부 출범후 **서울 집값은 뚜렷하게 둔화**되어 왔으며,

* 文정부 연차별 서울 아파트값(%) : (1년차) 8.22 (2년차) 2.39 (3년차) 0.70

- 최근 풍부한 유동성 하에서 집값 상승 움직임이 나타나고 있으나, 지난 **8.2 및 9.13대책 직전 상승폭**에 비해 **낮은 수준**입니다.

* 최근 서울 아파트가격 상승률(%) : (10/3주) 0.08 (4주) 0.09 (11/1주) 0.09
8.2대책 직전 : (7/4주) 0.24 (5주) 0.33 / 9.13대책 직전 : (9/1주) 0.47 (2주) 0.45

□ 또한, **최근 집값상승세**는 **고가아파트**(9억 초과) **중심**으로 상대적으로 **중저가아파트**(9억 이하)의 **상승폭**은 **크지 않습니다.**

* 서울 9억 초과 아파트 상승률(%) : ('19.1~10월) -0.37 ('19.5~10월) 2.45
서울 9억 이하 아파트 상승률(%) : ('19.1~10월) -1.30 ('19.5~10월) 0.25

○ **대다수의 국민들이 거주**하는 대부분의 **아파트**는 그간 **9.13대책** 이후 **'13년 이후 가장 장기간 하향 안정세**(32주 연속 하락)를 보이는 등 **시장 안정 효과**가 있었습니다.

□ **PIR***은 **통상 중간 수준의 소득**(3분위)**과 주택가격**(3분위)**으로 산정**하나, **보도된 자료**는 **소득 1분위와 전체 평균 아파트가격을 기준**으로 비교하여 PIR이 급격히 확대된 것으로 오인할 수 있습니다.

○ **전국 PIR**이나 **소득 1분위**와 **주택가격 1분위**를 **비교**해 보면, **'16년 이후 안정적인 모습**을 보이고 있습니다.

* 전국 PIR(3분위 소득 대비 3분위 주택가격) : ('16) 3.8 ('17) 4.1 ('18) 4.0
* 1분위 소득 대비 1분위 주택가격(PIR) : ('16) 3.5 ('17) 3.6 ('18) 4.3

□ **지방 주택시장**의 하향안정세는 **'09년부터 이어진 장기 상승세**에 따른 공급 과잉으로 인한 **시장 조정**과 **일부 지역의 산업침체**의 **영향**이며, 과열지역을 제외하고는 현(現) 정부가 **규제를 강화한 것은 없습니다.**

* 지방道 가격상승률 : '09~'15년간 30.45% 상승 vs. '16~'18년간 1.91% 하락

< 지방도 인허가 물량 추이(만호) >

'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
10.0	10.0	17.9	22.6	18.1	20.8	26.1	27.2	21.0	17.0

○ 지방 **미분양**도 미분양대책이 발표된 '08.10월, '10.4월 대비 **40~60% 수준**이며, 특히 **준공 후 미분양**은 **35~40%에 불과**합니다.

< 과거 미분양대책 발표 시기 미분양 현황 >

구 분		'08. 6월	'08.10월	'10.4월	'19.9월
지 방	전체 미분양	128,308	130,458	84,499	**50,396**
	준공 후 미분양	34,029	38,290	45,200	**15,808**

○ 정부는 지방 시장 상황을 모니터링하며, **임차인 보호**를 **강화**하고, **미분양 관리지역 지정** 및 **공공택지·공공분양 수급 관리**를 통해 공급속도를 조절하고 있습니다.

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

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