

1. 이번 관계기관 합동조사의 조사대상은?

- ☐ 최근 실거래 신고 내역 중 주변 시세보다 낮거나 높게 신고한 거래건, 미성년자 거래 등 편법 증여가 의심되는 거래건과 함께,
- 차입금 비중이 높은 고가주택 거래 등 자금출처가 의심되는 거래 사례를 면밀히 조사할 계획

2. 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

3. 이상거래 점검은 어떻게 이루어지는지?

- ☐ 자금조달계획서와 실거래 신고서 등에서 추출한 결과, 차입금이 과다한 경우 등 자금 출처가 의심되는 사례에 대하여
- 관계기관(국토부, 금융위·금감원, 행안부)이 함께 자금 출처, 편법 증여, 금융규제 이행 여부 등을 확인·점검할 계획

4. 분양가상한제의 시장 안정 효과는?

- ☐ 고분양가 책정은 기존 집값의 상승을 촉발하고, 이는 다시 분양가 상승으로 이어지므로 악순환의 고리를 차단할 필요
 - 과거 상한제 시행시기('07~'14)에도 분양가 안정으로 서울 집값은 안정세를 보였고, 분양가 규제가 자율화된 '15년 이후 시장 과열
 - * 상한제 의무적용 시기('07~'14년 평균) : 주택전체 1.13%, 아파트 0.37%
상한제 미 적용 시기('15~'18년 평균) : 주택전체 4.15%, 아파트 5.67%
- ☐ 특히, “재건축 단지의 과도한 일반분양가 책정 방지 ⇒ 재건축 상승세 둔화 ⇒ 신축 등 기존아파트 안정 유도”라는 선순환 가능
 - 재건축이 가격상승 선도, 신축은 ‘갭메우기’로 후속 상승 경향 큼
⇒ 재건축 안정 시 신축만 상승은 한계

5. 분양가상한제가 무주택 실수요자에게 도움이 되는지?

- ☐ 분양가인하로 무주택 실수요자에게 내집 마련기회가 확대되고,
 - 분양가안정은 전반적인 집값 안정으로 이어져 전체 실수요자의 내 집 마련 부담도 완화되는 효과
 - 또한, 시세차익을 노리는 투기수요를 차단할 수 있도록 전매제한 기간을 강화(현행 3~4년 → 5~10년)하고, 거주 의무(5년이내) 등 보완책도 병행
 - 전매제한기간 내에 매각하는 경우는 공공(LH)이 시세차익을 환수하고 매입주택은 임대주택으로 활용하여 분양수익을 사회적으로 공유

6. 주택공급 위축 우려가 있는 것은 아닌지?

- 과거('07년) 분양가상한제는 전면적으로 시행된 반면,
이번에는 과열이 우려되는 지역에 선별적으로 시행 예정
- 일부에서는 정비사업 위축 우려를 제기하고 있으나, 사업성이 확보되는 수준에서 과도한 이익을 적정화하는 것이므로 위축 우려는 크지 않음
 - 특히, 관리처분 既인가 단지는 6개월 내 분양하면 상한제 대상에서 제외되므로, 오히려 공급이 조기화 되는 효과
 - * 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
- 서울 도심 유휴지 개발*과 3기 신도시 등 “수도권 30만호 공급 계획**” 등을 통해 중장기 주택공급 확대도 병행 추진하여 보완
 - * 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)

7. 전세가격 상승 우려가 있는 것은 아닌지?

☐ 상한제를 洞 단위로 편셋 방식으로 지정할 계획이므로, 상한제 청약 대기에 따른 전세가격 상승 가능성은 제한적

○ 또한, 아파트 입주물량*이 많고 등록 임대주택(임대료 상승 및 임대 기간 제한)도 비율도 높아 전반적인 전세시장 불안 가능성은 낮음

* 금년 하반기 서울 2.4만호 입주 예정 > 최근 5년평균 1.9만호

8. 분양가 상한제 적용지역은 언제 지정하게 되는지?

☐ 10월말까지 시행령 개정을 차질없이 마무리 하고,

○ 분양가 상한제의 실제 적용시기 및 지역에 대해서는 시행령 개정 완료 이후 시장상황을 감안하여 관계부처 협의를 거쳐 검토할 계획