 국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2019. 11. 21(목) / 총5매(본문5)
담당 부서 주택정책과	담당 자	• 과장 이명섭, 사무관 최민석 • ☎ (044) 201-3324
보도 일시	배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부는 실수요자 중심으로 주택 시장을 안정적으로 관리하고 있습니다.

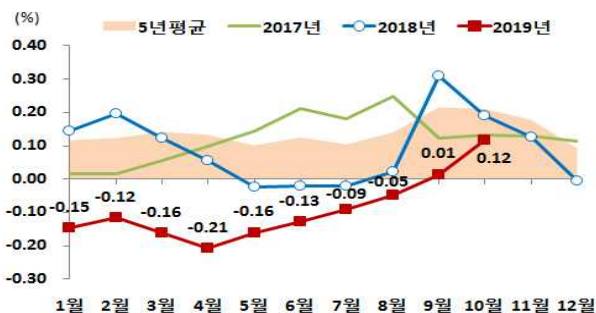
- 정부는 ① 투기수요 근절, ② 실수요자 보호, ③ 맞춤형 대책의 3대 원칙 하에 주택시장을 실수요자 중심으로 안정적으로 관리하고 있습니다.
- 그 결과, 현 정부('17.5~'19.10)에서 전국 주택매매가격은 이전 정부의 규제 완화 및 주택경기 부양책 영향으로 상승 압력이 상존하는 상황에서도 1.46% 상승하는데 그쳤으며, 전세가격은 3.01% 하락하는 등 안정세를 보이고 있습니다.
- 특히, 8·2대책('17), 9·13대책('18) 등 국지적 과열에 대응한 결과, 과열 양상을 보이던 서울 주택매매가격도 지난해 11월 2주부터 '13년 이후 최장 기간인 32주 연속 하락한 바 있습니다.

< 서울 아파트 매매가격 하락기간 >

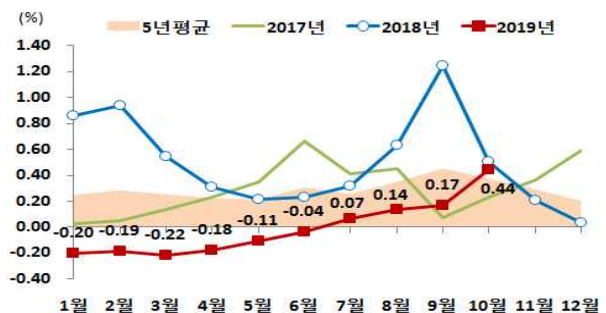
'10~'13년	'13년	'14년	'18년(8.2이후)	'19년(9.13이후)
98주	14주	10주	5주	32주
'10.4/3주~'13.2/4주	'13.5/4~8/4주	'14.4/2~6/3주	'18.8/1주~9/1주	'18.11/2~'19.6/3주

↳ 서울 주택시장 침체기 ↴

< 전국 월간 주택가격변동률(%) >



< 서울 월간 주택가격변동률(%) >



< 서울 주택시장 관련 >

□ 정부 출범 후 서울 주택가격은 뚜렷하게 둔화되어 왔으며, 최근 풍부한 유동성 하에서 집값 상승 움직임이 나타나고 있으나 지난 8.2 및 9.13대책 직전 시장 과열기에 비해 낮은 수준입니다.

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

* 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

○ 일부 언론에서 인용하는 KB 서울 아파트 중위 매매가격은 표본 조사 방식으로 진행되는 조사 성격 상, 시계열 비교 시 통계적 오류가 발생할 수 있어 해석에 유의해야 하며,

○ 저가 노후주택 멸실(재건축·재개발 등) 제외 및 신축주택 추가 등 중위 가격에는 표본 구성의 변화 효과가 포함되어 실제 시장 상황보다 집값 변동이 확대 해석될 수 있습니다.

* 한국감정원의 주택가격동향조사 통계에 따르면 '17.5월~'19.10월

서울 아파트 가격 상승률은 11.08%로 중위 매매가격 변동률보다 낮음

□ 또한, 최근 집값 상승세는 고가아파트(9억 초과) 중심으로 발생한 것으로 중저가아파트(9억 이하)의 상승폭은 상대적으로 크지 않고,

* 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 거주하는 대부분의 아파트는 그간 9.13대책 이후 '13년 이후 가장 장기간 하향 안정세(32주 연속 하락)를 보이는 등 시장 안정 효과가 있었습니다.

< 지방 주택시장 관련 >

□ 현 정부에서 지방 주택가격은 최장 108주('17.10/2주~'19.10/4주) 연속 하락(7.18%)하는 등 전반적으로 하향 안정세를 지속 중입니다.

○ '09년부터 이어진 장기간 상승세*로 인한 과잉 공급이 조정되고, 일부 지역의 산업 침체 영향으로 하락세를 보였으나, 최근, 지방 광역시 및 일부 도 지역**을 중심으로 주택가격이 회복세를 보이고 있습니다.

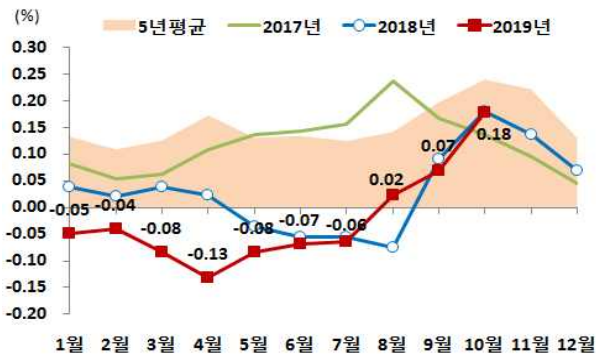
* 지방道 가격상승률 : '09~'15년간 30.45% 상승 vs. '16~'18년간 1.91% 하락

** 11/2주 주간 변동률(%) : 원주 0.07, 천안(서북) 0.05, 정읍 0.16, 여수 0.09, 창원 의창 0.16, 창원 성산 0.10 등

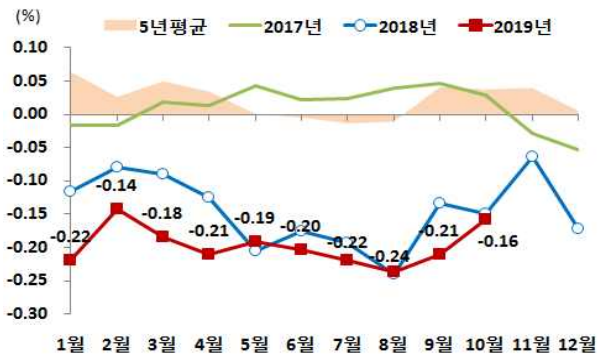
○ 또한, 일부 과열지역을 제외하고는 지방 주택시장에는 강화된 규제가 적용되지 않고 있습니다.

* 지방 규제지역 : 세종(투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역), 대구수성(투기과열지구)

< 5대광역시 월간 주택가격변동률(%) >



< 8개도 월간 주택가격변동률(%) >



< 분양가 상한제 관련 >

□ 고분양가가 실수요자 내 집 마련을 어렵게 하고, 기존 주택가격 상승을 부추겨 주택시장 불안을 유발할 우려가 있으므로, 고분양가와 시장 혼란의 악순환 고리를 끊기 위해 서울 27개동을 선별하여 분양가 상한제를 적용하였습니다.

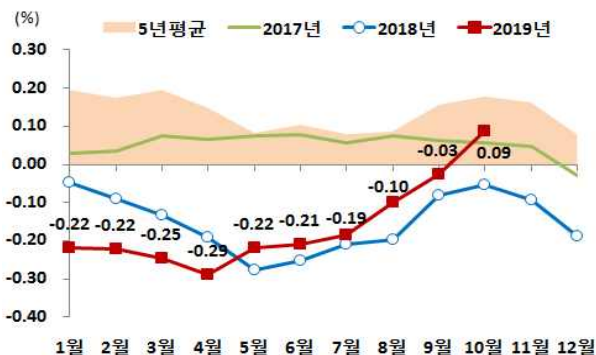
○ 서울 청약 당첨자 중 무주택자 비중이 97.8%로 제도가 개선된 만큼, 상한제 지정 지역의 대부분 청약 당첨자가 합리적인 가격으로 내 집 마련이 가능하고,

- 분양가 안정은 결국 기존 주택가격 안정을 통해 시장 전반의 안정에도 기여하여 전체 실수요자의 내 집 마련 부담도 완화되는 효과가 있을 것으로 기대됩니다.
- 일각에서는 분양가 상한제로 인한 공급 위축으로 인한 시장 불안 가능성을 제기하고 있으나,
 - 과거('07년) 상한제를 전국에 일괄 시행한 것과 달리 이번에는 과열 우려가 있는 서울 27개동에 선별 시행하게 되었으며,
 - * 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 없었던 만큼, 분양가 상한제로 인한 공급 위축 가능성은 크지 않습니다.

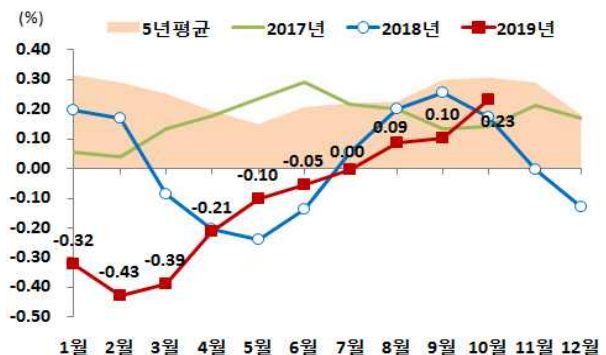
< 전세시장 관련 >

- 전국 전세가격은 예년 대비 안정적인 수준을 지속하고 있으며, 서울 전세가격도 학군수요 및 정비사업 이주수요 등 영향으로 상승한 바 있으나, 예년 대비 안정적인 상황입니다.
- 또한, 수도권 30만호 공급 계획 중 일부가 임대주택으로 공급 되고, 임대료 상승 제한(年5%) 등 임차인 거주 안정성이 보장(4.8년 이상)되는 등록임대주택이 '17년말 98만호 → '19.9월 146.7만호까지 증가하는 등 향후 전세가격 급등 가능성은 제한적입니다.

< 전국 월간 전세가격변동률(%) >



< 서울 월간 전세가격변동률(%) >



- 정부는 앞으로도 실수요자 중심의 안정적인 주택시장 관리를 일관되게 추진하면서 시장 불안요인에는 적극 대응하겠습니다.
- 서울 등 과열 우려가 있는 지역에 대해서는 시장 불안 우려가 있는 경우 신속히 분양가 상한제 적용지역으로 추가 지정하고,
- 관계기관 합동 실거래 조사를 강도높게 실시하여 편법 증여, 대출 규제 미준수 등 불법 행위와 시장 교란행위가 발견될 경우 관계기관에 통보하여 엄정히 대응할 것입니다.



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