

 국토교통부	보도해명자료	
	배포일시	2019. 8. 14(수) / 총 2매(본문2)
담당 부서	주택정책과	담당자 <ul style="list-style-type: none"> • 과장 이명섭, 사무관 박진홍, 최민석, 임유현 • ☎ (044) 201-3318, 3320, 3321, 4129
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

지난 12일 「민간택지 분양가 상한제 적용기준 개선 추진」 보도자료에 인용된 통계 활용에는 오류가 없습니다.

- 지난 12일 「민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진」 보도 자료에 인용된 '서울 아파트가격 상승률 5.74%'는 분양가격 상승률과 정확히 비교하기 위해 동일한 방식으로 상승률을 산정하면서 나온 값으로, 통계 활용에는 오류가 없습니다.
- 분양가격 상승률은 주택도시보증공사(HUG)의 분양가격지수를, 아파트가격 상승률은 한국감정원의 아파트매매가격지수를 활용하였습니다.
- 그런데, 분양가격지수는 신규 분양 특성상 직전 월에 분양이 진행된 단지가 없는 경우 등에는 직전 월의 통계를 작성할 수 없으므로, 통계의 신뢰성·안정성 확보를 위해 직전 1년간의 평균 가격을 바탕으로 작성(이동평균)하도록 통계청의 승인을 받아 공표하고 있습니다.
- * (예) '19.5월 분양가격지수는 '18.6~'19.5월까지 분양한 단지의 평균분양가를 지수화
'19.6월 분양가격지수는 '18.7~'19.6월까지 분양한 단지의 평균분양가를 지수화
- 따라서, 기존 아파트가격의 상승과 분양가격의 상승을 정확히 비교하기 위해 아파트가격 상승률(아파트매매가격지수의 상승률)을 분양가격지수의 작성 방식(이동평균)에 맞추어 작성한 것입니다.
- 그 결과 지난 1년간('18.7~'19.6) 서울의 아파트가격과 분양가격의 상승률은 각각 5.74%, 21.02%입니다.

□ 한편, 서울의 아파트가격을 직전 1년간 평균값의 상승률이 아닌
지난 1년간('18.7월~'19.6월) 누적 상승률로 계산하면 1.65%*로,

* 관련 보도에서는 1.30%로 오기('18.8월~'19.6월 통계를 사용)

○ 이를 분양가격 상승률 21.02%와 비교하면 오히려 분양가격
상승률이 아파트가격 상승률의 약 13배 높게 나타나 분양가격을
안정화시켜야 할 필요성이 더욱 높아집니다.

○ 또한 해당 기간은 9.13대책에 따른 '19.6월까지의 아파트가격이
안정되었던 기간*이 반영되므로, 단순히 그간 1년간의 통계로
고분양가가 아파트가격 상승에 영향이 없다는 것은 부적절한
해석입니다.

* 서울 아파트가격은 9.13대책의 영향으로 '18.12월부터 '19.6월까지 하락세

* '18.7월~'19.6월 서울 아파트가격 상승률 : 1.65%
('18.7월~11월 3.68%, '18.12월~'19.6월 Δ -1.96%)

- 실제 최근 서울의 분양가가 급등하면서 수익성이 높아진 재건축
단지 등으로 투자수요가 집중되어 아파트가격 상승을 이끌었으며,
그 결과 7월부터 서울의 아파트가격이 상승세로 전환하였습니다.

* 서울(%) : (9/1주) 0.47 (11/2주) -0.01 (2/2주) -0.07 (6/4주) 0.00 (7/1주) 0.02 (7/4주) 0.02 (8/1주) 0.02

○ 아울러, 최근 논문에 따른 서울 주택시장에 대한 실증분석 결과도
분양가격이 재고주택가격에 선행하면서 양의 상관관계를
가진다는 결론을 도출한 바 있습니다.

* 한국주택학회 주택연구 제25권제2호(2017) 등

< 관련 보도내용 (8.14.) >

◆ 데이터 조작하는 국토부?...분양가 상한제 엉터리 통계 논란(헤럴드경제)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과
박진홍 사무관(☎ 044-201-3318), 최민석 사무관(☎ 044-201-3321)에게
연락주시기 바랍니다.