

 국토교통부		<h1 style="margin: 0;">보 도 자 료</h1>		
		배포일시	2021. 11. 10.(수) / 총 3매(본문3)	
담당 부서	국토교통부	부동산거래 분석기획단	· 기획총괄팀장 김진후, 사무관 이재훈, 김동환 · ☎ (044) 201-3606, 3591	
	한국부동산원	시장관리처	· 처장 장우석, 부장 최문기, 팀장 김준동 · ☎ (053) 663-8610, 8611	
보 도 일 시		2021년 11월 11일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 10.(수) 11:00 이후 보도 가능		

공시가격 1억원 이하 ‘저가아파트’ 거래 집중 조사

- 법인·외지인 저가아파트 매수에 대한 실거래 기획조사 실시 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 법인·외지인이 공시가격 1억원 이하의 아파트(이하 ‘저가아파트’)를 집중매수하는 사례를 대상으로 실거래 기획조사에 착수한다고 밝혔다.

○ 최근 취득세 증가를 피하기 위한 편법으로 법인·외지인이 저가아파트를 매집하고 있다는 국회·언론 등의 지적*이 제기되고 있어, 저가아파트 거래에 대한 집중 점검을 실시하기로 하였다.

* “투기세력으로 인해 매매가 상승… 원주민 피해만”, “공시가 1억 이하 아파트 폭탄 돌리기 우려”, “1억 이하 단타 광풍… 실수요자 한숨” 등

□ ‘20년 7월부터 ‘21년 9월까지 약 1년 2개월간 저가아파트의 전체 거래량은 24.6만 건으로, 이 중 법인 6.7천여개가 2.1만건(8.7%)을 매수하였고 외지인 5.9만여명이 8만건(32.7%)을 매수*하였다.

* 법인 1개당 평균 3.2건 매수, 외지인 1인당 평균 1.3건 매수

○ 특히 최근 **법인의 매수비율이 급격히 증가***하고 있으며, 이러한 매수가 시세 차익을 위한 투기행위라는 지적이 제기되었다.

* 저가아파트 거래량 중 법인이 차지하는 비중 추이 : '21.4월 5% → '21.5월 7% → '21.6월 13% → '21.7월 14% → '21.8월 22% → '21.9월 17%

□ 저가아파트를 여러차례 매수했다고 하여 바로 투기수요로 판단하거나 위법행위가 있었다고 단정할 수는 없으나*,

* 법인의 대량매수 사례 중에는 사원아파트를 일괄매매한 경우도 포함

○ 이러한 매집행위로 인한 거래가격 상승 등으로 피해를 입을 수 있는 실수요자를 보호하기 위해, **법인·외지인의 거래에 대한 면밀한 분석·조사가 필요한 상황이다.**

□ 이번 조사는 '20년 7월부터 '21년 9월까지 저가아파트를 매수한 법인·외지인의 거래에 대해 자금조달계획, 매도·매수인, 거래가격 등을 종합검토하여 이상거래를 선별하여 실시한다.

○ 조사 대상지역은 전국으로, '22년 1월까지(3개월 간, 필요 시 연장) 부동산거래분석기획단의 집중적인 실거래 조사가 이루어질 예정이다.

【참고 : 조사 개요】

구 분	내 용
조사대상	· '20.7월~'21.9월 중 저가아파트를 매수한 법인·외지인의 거래 중 선별된 이상거래
조사지역	· 전국 모든 지역
조사기간	· '21.11월~'22.1월(3개월 간, 필요 시 연장)

○ 조사 결과, 거래 과정에서 업·다운계약, 편법증여, 명의신탁 등 관련법령을 위반한 사실이 확인될 경우 경찰청·국세청·금융위 등 관계기관에 통보하여 엄중 조치할 방침이다.

- 아울러 이상거래에 대한 집중조사와는 별도로, 최근 급증하고 있는 법인의 저가아파트 매수 행태에 대한 심층적인 실태조사도 병행한다.
 - 매수가 집중되는 지역·물건의 특징, 매수자금 조달방법, 거래 가격에 미치는 영향 등을 다각적으로 분석할 계획이다.
- 국토교통부 김형석 토지정책관은 “이번 실거래 기획조사를 통해 법인 명의를 이용한 투기, 매집 과정의 다운계약 등 위법행위를 적극 적발하여 엄중 조치하겠다”고 강조하면서,
 - “최근 급증하고 있는 법인의 저가아파트 매수에 대한 면밀한 실태 조사를 통해 보완사항을 발굴하는 등 제도 개선에 활용해나가겠다”고 밝혔다.