

 국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2021. 7. 19(월) / 총 3매(본문3)
담당 부서	공공택지기획과	담당자 <ul style="list-style-type: none"> • 과장 양희관, 사무관 정재원 • ☎ (044) 201-4505, 4441
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

사전청약 추정분양가는 주변 시세의 60~80% 수준이며, 저렴하게 공급될 예정입니다.

< 관련 보도내용(매일경제 등, 7.18) >

◆ "사전청약은 싸게 해준다더니"...3기 신도시, 주변 분양가보다 13% 비싸

- 사전분양 단지들 추정분양가가 인근 아파트 분양시세와 유사한 사례 다수
- 실수요자 입장에서 3~7억원대 분양가가 저렴하다고 느끼기엔 한계

□ 사전청약 1차 공급지구* 발표(7.15) 이후 주변 시세와 유사하고, 다른 단지 분양가에 비해 높은 가격이라는 의견이 제기되고 있으나, 제기된 비교 방식·대상은 분양가의 적정성을 객관적으로 평가하는데 다소 한계가 있습니다.

* 인천계양, 성남복정1, 남양주진접2, 의왕청계1, 위례

① 주변 시세와 유사하다는 의견 검토 결과

☞ 공공택지에서 공급되는 공공분양주택은 분양가상한제가 적용되며, 통상 시세보다 저렴한 수준으로 책정되어 공급됩니다.

- 이번 사전청약 시행 단지 분양가를 주변 생활권·건축연령, 교통여건 등 입지여건이 상이한 특정단지 시세와 비교할 때 유사한 경우가 있으나, 대부분의 단지 대비 60~80% 수준입니다.

- 인천계양(평당 1.4천)의 경우 비교대상으로 제기되고 있는 AA단지는 '05년에 준공되어 입주시점이 최소 15년 이상 차이나는 구축단지로, 객관적 비교에 한계가 있다고 판단됩니다.
- 오히려, 인근에 위치한 다른 신축단지는 평당 시세가 1.6~1.9천만원이고, 5km 정도에 위치한 검단신도시는 평당 시세가 2.1~ 2.2천만원 수준입니다.
- 성남북정1(평당 2.5천)의 경우 비교대상으로 제기·인용되고 있는 BB단지는 나홀로단지, 접근성 등 입지여건이 상이해 단순 비교하는 것은 무리가 있습니다.
- 바로 연접한 위례신도시 내 CC단지는 평당 3.7천만원, DD단지는 4.2천만원 수준으로, 이와 비교하면 상당히 저렴한 편입니다.

< 인천계양 · 성남북정1 주변시세 비교 >



* 검단신도시는 참고용으로 시세 비교에 활용하지 않았으나, 서울과 인접한 계양지구 추정분양가가 검단신도시 시세보다 크게 저렴한 수준

② 해당 시·군·구 평균 분양가와 유사하거나 비싸다는 의견 검토 결과

☞ 분양주택의 경우 대부분 분양가상한제가 적용되며, 분양가 산정 방식이 동일하기 때문에 인근 단지 간 분양가가 유사할 수 있습니다.

- 따라서, 일각에서 시·군·구 지역의 분양가 평균과 사전청약 단지 분양가를 비교하여 유사하다는 이유로 사전청약 대상 단지 분양가가 저렴하지 않다고 보는 것은 무리가 있습니다.
- 또한, 사전청약 대상단지는 서울과 인접하거나 역세권 등 입지 여건이 상대적으로 양호하여, 지역평균을 웃도는 사례가 있는 것으로 판단됩니다.

③ **건축원가에 비해 기본형건축비(7백만원 수준/평) 단가가 비싸다는 의견 검토**

* 정부·공사 공식 자료가 아닌 민간에서 추정·분석하여 건축단가가 평당 5백만원 수준이라는 주장

☞ 일각에서 SH 등이 공개한 조성원가를 분석하여 건축원가에 비해 분양가상한제에 활용되는 기본형건축비 평당 단가가 크게 비싸다는 의견을 제기하고 있으나,

- SH가 최근에 공개(20.11)한 분양주택의 공사비 원가가 평당 722~759만원인 점을 고려할 때, 건설원가와 기본형건축비의 평당 단가는 유사한 것으로 보이며, 보다 세부적인 검토가 필요할 것입니다.

④ **본 청약 시점에 분양가가 더 오를 수 있다는 의견 검토 결과**

☞ 본 청약 시점에 지가 또는 건축비 등이 상승하는 경우 분양가가 조정될 수 있으나, 과도하게 분양가가 변동되지 않도록 물가상승률 수준으로 변동 폭을 최소화할 예정입니다.

□ 국토교통부는 내년까지 계획된 6.2만호 사전청약 공급을 차질 없이 추진하여 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회 확대와 부동산시장 안정을 위해 최선을 다하겠습니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공택지기획과 정재원 사무관(☎ 044-201-4441)에게 문의하여 주시기 바랍니다.