

 국토교통부		보도참고자료	
		배포일시	2019. 8. 12.(월) / 총 4매(본문4)
담당 부서	주택정책과	담당자	·과장 이명섭, 사무관 박진홍, 최민석, 임유현 ·☎ (044) 201-3318, 3321, 4129
보도일시		8.12.(월) 11:00 이후 보도 가능	

분양가 상한제에 대한 궁금증, 알려드립니다!

1. 실수요자의 내집 마련 부담이 완화되고, 집값이 안정됩니다.

□ 분양가 상승은 인근 기존주택 가격 상승을 견인하여 집값 상승을 촉발하고 결국 실수요자의 내집 마련 부담을 가중시킬 우려

* 분양가 상승 → 기존주택으로 수요 이동 → 기존주택 가격 상승 → 분양주택으로 수요 이동 → 분양가 상승

○ 분양가 상한제 시행 시기('07년~'14년) 서울 집값은 안정세, 오히려 분양가 규제가 자율화된 '15년 이후 시장 과열

* 상한제 의무적용 시기('07~'14년 평균) : 주택전체 1.13%, 아파트 0.37%
상한제 탄력적용 시기('15~'18년 평균) : 주택전체 4.15%, 아파트 5.67%

□ 민간택지 분양가 상한제는 실수요자가 부담 가능한 수준의 분양가를 책정토록 하고, 주택 시장 전반의 안정에 기여

○ 최근, 국책연구기관(국토연)도 민간택지 분양가 상한제 시행이 서울 아파트 가격 연간 1.1%p 하락 효과가 있음을 전망

[참고 - 국토연 Brief 2019년 하반기 주택시장 전망과 향후 과제 : 분양가상한제 확대도입 영향 점검('19.7)]

□ 국토연구원 분석결과, 서울에 민간택지 분양가상한제를 확대 도입할 경우 서울 주택매매가격 1.1%p(연간) 하락 효과 전망

○ 이중차분법을 이용하여 서울 지역에 민간택지 분양가상한제를 시행할 경우 연간 기준으로 주택매매가격을 1.1%p 하락시키는 효과가 나타날 것으로 분석

※ 이중차분법은 정책이 적용되는 처치그룹과 정책이 적용되지 않는 통제그룹간의 정책성과를 측정하는 방법론 중의 하나로 거시 경제적 요인을 제어하여 정책성과를 측정할 수 있는 장점이 있음

□ 특히, 주택 공급 확대와 함께 분양가 상한제가 시행될 경우 장기간의 시장 안정화에 도움이 될 것으로 기대

○ 향후, 수도권 30만호 공급 계획에 따라 서울 내 4만호가 공급되고 기 조성 택지 활용과 도시 규제 개선*을 통한 공급도 확대 예정

* (용적률 상향, 서울시) 상업·준주거 지역 용적률 상향 및 상향분의 50%를 공공주택 공급 (역세권 범위확대, 서울시) 승강장 경계 250→350m, 대중교통 중심 역→모든 역

< 서울 매매가격 변동 추이 >

구 분		원가연동제 '89~'99년	자율화 '00~'06년	분양가상한제 '07~'14년	자율화 '15~'18년
매매가격	주택전체	2.0%	9.3%	1.1%	4.1%
	아파트	4.1%	13.6%	0.4%	5.7%

2. 충분히 좋은 품질의 주택이 공급됩니다.

□ 분양가 상한제는 건축비를 최신 기술 및 자재를 적용한 적정 품질의 아파트를 공급할 수 있는 수준으로 책정하고, 가산비를 통해 추가적인 품질 향상 소요 비용도 인정하고 있음

* (주요 가산비) 주택성능등급·소비자만족도 우수업체 가산비, 친환경주택 건설 비용, 인텔리전트 설비 비용, 초고층주택 가산비, 구조가산비 등

□ 이미 공공택지에서는 분양가 상한제를 의무 시행 중으로, 세종·위례 등 주요 공공택지에서 소비자가 선호하는 우수한 품질의 주택 공급이 기대되는 결과 청약 수요가 집중되고 있으며,

* 청약경쟁률(세종) : ('18.2) 55.4:1 ('18.4) 34.1:1 ('18.12) 72.6:1 ('19.5) 40.4:1 ('19.7) 65.3:1
청약경쟁률(송파) : ('18.10) 12.1:1 ('19.4) 70.2:1

○ 과거 상한제가 적용된 대치·논현·서초 등 주요 민간택지에도 가격 대비 성능이 좋은 아파트가 공급되었음

3. “합리적인 가격” 을 제시하여 소비자의 권리를 높입니다.

□ 現 분양가 상한제는 분양가를 “택지비+건축비” 이하의 가격*으로 설정토록 하는 제도로,

* (택지비) 공급가격(공공택지) or 감정평가액(민간택지) + 가산비
(건축비) 기본형건축비(지상층 건축비+지하층 건축비) + 가산비

○ 주택 건설에 소요되는 비용(원가)을 고려하므로, 과거('77년~'88년) 획일적 분양가 규제*와는 전혀 다른 제도

* ('77년) 55만원/3.3㎡ → ('81년) 105만원/3.3㎡ → ('88년) 85㎡이하 126.8만원/3.3㎡, 85㎡초과 134만원/3.3㎡

□ 특히, 가산비를 통해 개별 사업장 특성을 탄력적으로 고려 가능

○ (택지비) ①연약 또는 암석지반 공사비, ②간선시설 설치비, ③지장물 철거비, ④기타 수수료 등

○ (건축비) ①주택 유형(초고층 주택, 테라스하우스 등), ②초과 복리시설 (피트니스센터 등), ③인텔리전트설비, ④설계 특수성(특수자재·설비) 등

□ 또한, 분양가 심사의 투명성·전문성·공정성을 강화하기 위해 분양가 심사위원회에 대한 제도 개선*을 추진 중으로,

* ①위원 명단 및 회의록 공개, ②공공위원 확대 등 위원회 구성 내실화, ③회의자료 사전검토기간 확대(2→7일), ④위원 제척사유 강화 등(입법예고 중, ~8.19)

○ 분양가격 세부 항목 공시*, 분양가 심사 내실화와 함께 분양가 상한제 시행으로 합리적인 분양가 설정 기대

* 공공택지 62개 항목(택지비4, 공사비 51, 간접비6, 가산비1), 민간택지 7개 항목(택지비, 직·간접 공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비)

4. 부담 가능한 주택이 안정적으로 공급되어 내집 마련도 쉬워집니다.

- '07년 분양가 상한제 시행 후('08~'09년) 서울 인허가 감소는 금융 위기, 상한제 시행 전 밀어내기 式 인허가에 따른 기저효과*

* ('07.1월) 민간택지 분양가상한제 도입 발표, ('07.4월) 개정안 공포, ('07.9월) 시행

- 금융 위기 충격이 완화된 '10년부터는 상한제 시행 상황에서도 상한제 이전 수준으로 충분한 물량의 인허가가 이루어짐
- '08년 인허가 감소의 60% 이상은 정비사업 외 물량이며, 오히려 정비사업 물량(1.9만)은 상한제 시행 前인 '06년(1.5만)보다 많음

< 서울 아파트 인허가(천호) >

상한제 시행('07.9)

상한제 탄력적용('15.4)

		'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
인 허 가	전체	30.4	50.0	21.9	26.6	51.4	47.1	43.0	45.1	29.0	41.4	25.2	75.0	32.8
	정비사업	15.4	29.8	18.9	14.1	18.2	14.3	15.9	27.0	20.5	30.0	15.7	42.4	16.3
	그 외	15.0	20.2	3.0	12.5	33.1	32.8	27.1	18.1	8.5	11.3	9.5	32.6	16.5

- 과거 상한제 시행시기('07~'14년)에도 정비사업 인허가 물량은 연평균 2.1만호로 '06년(1.5만호) 대비 높은 수준이었으며,

- 현재 서울 내 추진 중인 381개 정비사업 중 추진이 본격화 된 착공(85개), 관리처분인가(66개) 단지는 151개(약 13.7만세대)

- 향후, 수도권 30만호 공급 계획에 따라 서울 내 4만호가 공급되고 기 조성 택지 활용과 도시 규제 개선*을 통한 공급도 확대 예정으로

* (용적률 상향, 서울시) 상업·준주거 지역 용적률 상향 및 상향분의 50%를 공공주택 공급 (역세권 범위 확대, 서울시) 승강장 경계 250→350m, 대중교통 중심 역→모든 역

- 부담 가능한 수준으로 분양가격이 책정된 주택이 안정적으로 공급되어, 실수요자의 내집 마련 부담 완화

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