

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 1. 9(목) / 총 4매(본문4)
담당 부서	주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이명섭, 사무관 최민석, 홍승희 • ☎ (044) 201-3324, 4129
	주택정비과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이재평, 서기관 박진호, 사무관 이중곤 • ☎ (044) 201-3384, 3387
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부는 실수요자 중심으로 주택 시장을 안정적으로 관리해 나가겠습니다.

<주요 보도내용>

- ◆ 서울 7년간 다주택자 늘어, 실수요를 위한 공급이 중요(1.8, 파이낸셜 뉴스)
- ◆ 전세매물 부족 등 불안요인 여전, 전세 대란 우려 (1.6, 서울경제, 아시아경제, 디지털타임스 등)
- ◆ 서울 집값 올린데 외국인도 한몫('19.12, 조선비즈, 머니투데이 등)

□ 정부는 투기수요 근절, 실수요자 보호, 맞춤형 대책의 3대 원칙 하에 실수요자 중심으로 주택시장을 안정적으로 관리하기 위한 노력을 지속 하겠습니다.

① 실수요자 중심의 주택 공급

□ 현 정부 들어 주택시장을 실수요자 중심으로 재편하기 위해 노력한 결과, 다주택자 양도세 중과('18.4), 주담대 제한('18.9), 종부세 강화('18.9) 등 제도 개선 효과가 본격화되기 시작하면서,

- '18년에는 서울의 다주택가구('17년 52.5만→'18년 52만가구)·비중(28.0%→27.6%)이 감소하는 성과가 있었습니다.

□ 또한 신규 주택의 청약 시 무주택 실수요자를 우선토록 제도를 개선*한 결과 서울 청약 당첨자의 약 97.8%('17년 74.2%→ '18.5월~'19년 97.8%)가 무주택자로, 대부분 주택이 무주택자 중심으로 공급되었습니다.

* 민영주택 가점제 적용 확대, 추첨제 당첨자 선정 시 무주택자 우선 선정 등

○ 서울 정비사업 332개 단지('19.9기준) 중 향후 입주물량으로 이어질 착공(81개)·관리처분인가(54개) 단계의 단지도 135개에 이르는 등 향후에도 주택 공급은 안정적으로 이루어질 예정이며,

* 관리처분인가 단지는 '20.4월까지 분양 시 상한제 적용 제외되므로 조기 공급 기대

- 이중 약 3.3만 세대 (일반분양 약 1만 세대)에 대해서는 5월 이전에 조기 공급될 수 있도록 적극적인 행정지원도 추진합니다.

* 국토부, HUG는 분양보증 심의를 조기에 착수, 신속한 사업진행 지원

○ 현재 서울 집값 선도 13개구* 쏠지역 및 그 외 5개구** 37개동, 경기 3개시*** 13개동이 민간택지 분양가 상한제 적용지역으로 지정되어 있어, 향후 무주택 실수요자의 내 집 마련 부담도 보다 완화될 것으로 기대됩니다.

* 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중·광진·서대문

** 강서·노원·동대문·성북·은평, *** 과천·광명·하남

□ 지난해 서울 아파트 입주물량도 예년('14~'18, 3.4만호)보다 많은 약 4.5만호로 전망되며, 실수요에 대응하는 공급은 안정적으로 이루어지고 있습니다.

② 최근 서울 매매가격 추이 관련

□ 풍부한 유동성 및 추가 상승 기대감, 일각의 공급부족론에 따른 불안 심리 등으로 단기간 급등하는 모습을 보였던 서울 집값은 12.16 대책 이후 점차 안정화되고 있습니다.

○ 서울 그리고 최근 집값 상승을 선도했던 강남4구가 모두 10월 이전 수준으로 상승세가 둔화되었으며,

* 서울(%) : (9/3주) 0.03 (5주) 0.08 // (12/3주) 0.20 (5주) 0.08

강남4(%) : (9/3주) 0.04 (5주) 0.11 // (12/3주) 0.33 (5주) 0.07

- 특히, 그간 집값 상승을 견인해왔던 15억원 초과 초고가주택은 12월 5주부터 하락 전환되었습니다.

* 15억원 초과 APT 변동률(%) : (12/3주) 0.40 (4주) 0.06 (5주) -0.08

- 정부는 대책 효과가 본격적으로 나타나 시장 안정이 확고해질 수 있도록 후속조치를 차질없이 이행하고, 시장 상황을 면밀히 모니터링할 계획입니다.
- 한편, 최근 외국인의 서울 주택 매수는 구로·금천·영등포구 등 외국인 거주 비중이 높은 일부 지역에 집중되어 있고,
 - 전체 거래에서 차지하는 비중이 소수에 불과하며, 거래건수의 변동도 별로 없어 시장에 미치는 영향은 극히 제한적입니다.
 - * 외국인 거래건수 및 비중('19.1~11월) : 서울 1,472건(1.1%), 강남4구 291건(0.7%)
 - ** 연도별 외국인 거래건수 : ('15) 2,220건 ('16) 2,358건 ('17) 2,454건 ('18) 2,295건

③ 최근 서울 전세가격 추이 관련

- 지난해 서울 전세가격은 예년에 비해 대체로 안정적인 수준을 유지하였습니다.
 - * 서울 연간 전세변동률(%) : ('15) 7.25 ('16) 1.95 ('17) 2.03 ('18) 0.25 ('19) -0.45
- 하반기 들어 정비사업 이주수요, 학군수요 및 계절적 요인 등으로 발생한 국지적인 상승 영향으로 상승세가 확대되었으나,
 - 12.16대책 발표 이후 12월 5주에는 상승세가 전주보다 둔화되는 모습을 보이고 있습니다.
 - * 서울(%) : (7/1주) 0.01 (9/1주) 0.05 (11/1주) 0.08 (12/1주) 0.10 (4주) 0.23 (5주) 0.19
- 또한, 최근 상승세는 비교적 거래 비중이 많지 않은 일부 고가 전세 아파트 상승이 주된 요인으로 보여지며,
 - 서민 임차가구 거주가 많은 중저가 주택, 특히 다세대·연립주택, 단독·다가구주택은 전세가격 상승 움직임 속에서도 상대적으로 더 안정적인 모습을 나타냈습니다.
 - * 유형별 전세변동률(% '19.12) : (주택종합) 0.38 (APT) 0.58 (다세대·연립) 0.15 (단독·다가구) 0.06
- 향후에도 정부는 서민 임차가구의 주거 부담을 완화하기 위해 공적 임대주택 확충, 저리 전월세 자금 융자 확대 등 지원을 지속적으로 추진해 나가겠습니다.

④ 기타 공급 지표 관련

- (공적주택) 주거복지로드맵('17.11) 등 수요자 맞춤형 대책으로 주거 안전망 완성도 제고를 위해 노력한 결과,
 - '19년 공적주택을 21.7만호 공급(목표 20.5만호 대비 105.3%), 현 정부에서 총 43만호의 공적 주택을 공급하였습니다.
 - 또한, 장기공공임대주택 재고율은 6.3%('16년)에서 7.1%('18년)까지 상승했으며, '22년에는 OECD 평균(8%)을 상회하는 9% 수준까지 상승될 것으로 전망됩니다.
- (천인당 주택수) '18년 천인당 주택수는 403.2호로 전국 인구 증가에도 주택수가 증가하여 '17년(395.0호)보다 개선되었습니다.
 - 서울은 인구 감소 및 주택수 증가 영향으로 천인당 주택수는 '17년 376.9호에서 '18년 380.7호로 증가했습니다.
 - * 전국 : (인구) '17년 5,142만명 → '18년 5,163만명, (주택수) '17년 2,031만호 → '18년 2,082만호
 - 서울 : (인구) '17년 974.2만명 → '18년 967.4만명, (주택수) '17년 367.2만호 → '18년 368.2만호
- (주택보급률) '18년 전국 주택보급률은 104.2%로 '17년(103.3%) 대비 0.9%p 증가하였습니다.
 - 또한, 주거용 오피스텔과 외국인 가구 수를 고려한 광의의 주택 보급률도 103.9%로 '17년(102.9%) 대비 개선되었습니다.
 - * (주택보급률) 주택 수(오피스텔·고시원 등 非주택 거쳐 제외) / 일반 가구 수
 - (광의의 주택보급률) 주택 수 + 오피스텔 / 일반 가구 수 + 외국인 가구 수
 - 수도권은 '05년 이후 역대 최고치인 32.9만호 주택 공급으로, 주택 보급률은 99.1%로 전년(98.3%) 대비 0.8%p 증가, 서울(95.9%)은 1·2인 가구 증가('17년 213.7→ '18년 220.7만가구) 및 정비사업으로 인한 주택 멸실 등으로 전년 대비 소폭(0.4%p) 감소하였습니다.



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