

| | | | |
|-------|---|-----|------------------------|
| 배포 일시 | 2022. 6. 30.(목) | | |
| 담당 부서 | 주택정책관 주택정책과 | 책임자 | 과 장 성호철 (044-201-3319) |
| | | 담당자 | 사무관 홍승희 (044-201-3324) |
| | | | 주무관 김애리 (044-201-3328) |
| 보도일시 | 2022년 7월 1일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 30.(목) 15:00 이후 보도 가능 | | |

지방 투기과열지구 해제 등 규제지역 조정

- 2022년 상반기 규제지역 재검토 심의 결과 발표 -

- 대구 수성, 대전 동중서유성, 경남 창원의창 등 6개 시군구 투기과열지구 해제
 - 대구 7개, 경북 경산, 전남 여수순천광양 등 11개 시군구 조정대상지역 해제
- 국토교통부(장관 원희룡)는 6.30일(목) ‘22년 제2차 주거정책심의위원회를 개최하여 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」을 심의·의결하였다.
- 심의 결과, 주택가격 상승폭이 비교적 낮았고 미분양 증가세가 뚜렷한 지방권을 중심으로 투기과열지구 및 조정대상지역을 일부 해제키로 하였다.
- 먼저, 이번 심의위원회에서는 「최근 주택시장 동향 및 전망」에 관해 위원 간의 심도 있는 논의가 이루어졌다.
- 민간위원들은 금리 인상 및 경기침체 우려, 주택가격 급등에 따른 피로감 등으로 매수세가 위축되면서 최근 주택가격이 전반적으로 안정세를 보이고 있지만,
 - 국지적으로는 집값 과열의 여파가 잔존하면서 주거선호지역 및 일부 비규제지역 등을 중심으로 상승세가 지속되는 등 시장상황이 매우 예민하다고 분석했다.

○ 위원들은 당분간 금리 인상 기조가 지속되고 DSR 3단계 시행 등으로 대출 규제도 강화되는 등 주택시장 안정요인이 있는 만큼, 미분양 주택이 증가하고 있는 지방권 일부 지역은 규제 강도를 조정할 필요성이 있다는 점에 인식을 같이 하였다.

- 다만, 주택가격 상승률, 청약경쟁률, 미분양주택 추이 등 정량적 요소 외에도 정비사업 등 개발호재 기대감, 지역적 특성, 외지인 매수세 등도 충분히 고려해야 한다는 의견도 제시되었다.

□ 이어 현행 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정 유지 여부에 대해 논의하였다.

○ (지방권) 위원들은 앞서 언급된 금리 인상 등 주택시장 안정요인, 지방의 미분양 증가 등을 고려하였을 때 지방권 투기과열지구 6개 시군구는 투기과열지구 지정을 해제할 필요가 있다고 판단했다.

* (해제지역) 대구 수성구, 대전 동구·중구·서구·유성구, 경남 창원 의창구

- 아울러, 장·단기 주택가격이 지속적으로 안정세를 보인 지방 11개 시군구에 대해서는 조정대상지역을 해제기로 의견을 모았다.

* (해제지역) 대구 동구·서구·남구·북구·중구·달서구·달성군, 경북 경산시, 전남 여수시·순천시·광양시

- 세종시의 경우, 최근 주택가격 하락세가 지속되고 있으나 청약경쟁률이 여전히 높게 유지되고 있는 점을 감안하였을 때 잠재적인 매수세가 유지 중인 것으로 보고, 현행 규제지역 지정을 유지하기로 하였다.

○ (수도권) 수도권은 다수 지역에서 주택가격 상승세가 지속되고 있거나 하락 전환 후 시일이 오래 경과하지 않았고, 미분양 주택도 여전히 많지 않은 점을 감안하여 당분간 규제지역 지정을 유지하고 시장 상황을 추가 모니터링하기로 하였다.

- 다만, 과거 시군구 단위 규제지역 지정 과정에서 아파트가 없는 도서 지역임에도 불구하고 규제지역으로 지정된 안산·화성의 일부 지역은 국민 불편을 감안하여 투기과열지구·조정대상지역을 해제기로 결정하였다.

* (해제지역) 투기과열지구 : 안산 단원구 대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동
조정대상지역 : 안산 단원구 대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동, 화성 서신면

- 한편, 최근 주택가격이 안정세를 보이고 있는 만큼 하반기 지역별 주택 시장 상황을 면밀히 모니터링하면서 **필요한 경우 연말 이전이라도** 적기에 금번 해제에서 제외된 지방 중소도시 등 규제지역을 추가 조정할 필요성이 있다는 지적이 많았다.
- 이번 심의위원회에서 의결된 투기과열지구 및 조정대상지역 조정안은 관보 게재가 완료되는 **7.5일(화) 0시부터** 효력이 발생한다.
- 이 날 주거정책심의위원회에 참석한 이원재 국토부 제1차관은 “주택 시장을 둘러싸고 금리 인상 등 거시경제 여건 변화가 있는 상황” 이라면서,
 - “**새 정부 공급 정책의 조속한 구체화를 통해 보다 뚜렷한 시장안정 흐름과 국민 주거안정을 유도하면서, 일부 지역의 미분양 추이도 면밀히 살펴보는 등 시장 상황에 적기 대응해나가겠다**” 고 밝혔다.



참고 1

투기과열지구 및 조정대상지역 지정 현황 ('22.7.5일 기준)

| | 투기과열지구 (43곳) | 조정대상지역 (101곳) |
|----|---|--|
| 서울 | 전 지역 ('17.8.3) | 전 지역 ('16.11.3) |
| 경기 | 과천 ('17.8.3), 성남분당 ('17.9.6), 광명, 하남 ('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원 ¹⁾ , 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2 ^{주2)} ('20.6.19) | 과천, 성남, 하남, 동탄2 ^{주2)} ('16.11.3), 광명 ('17.6.19), 구리, 안양동안, 광고지구 ^{주3)} ('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥 ('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕 ('20.2.21) 고양, 남양주 ^{주4)} , 화성 ^{주5)} , 군포, 부천, 안산 ^{주6)} , 시흥, 용인처인 ^{주7)} , 오산, 안성 ^{주8)} , 평택, 광주 ^{주9)} , 양주 ^{주10)} , 의정부 ('20.6.19) 김포 ^{주11)} ('20.11.20) 파주 ^{주12)} ('20.12.18) 동두천시 ('21.8.30) ^{주13)} |
| 인천 | 연수, 남동, 서 ('20.6.19) | 중 ^{주14)} , 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서 ('20.6.19) |
| 부산 | - | 해운대, 수영, 동래, 남, 연제 ('20.11.20) 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구 ('20.12.18) |
| 대구 | - | 수성 ('20.11.20) |
| 광주 | - | 동구, 서구, 남구, 북구, 광산구 ('20.12.18) |
| 대전 | - | 동, 중, 서, 유성, 대덕 ('20.6.19) |
| 울산 | - | 중구, 남구 ('20.12.18) |
| 세종 | 세종 ^{주15)} ('17.8.3) | 세종 ^{주15)} ('16.11.3) |
| 충북 | - | 청주 ^{주16)} ('20.6.19) |
| 충남 | - | 천안동남 ^{주17)} , 서북 ^{주18)} , 논산 ^{주19)} , 공주 ^{주20)} ('20.12.18) |
| 전북 | - | 전주완산·덕진 ('20.12.18) |
| 경북 | - | 포항남 ^{주21)} ('20.12.18) |
| 경남 | - | 창원성산 ('20.12.18) |

- 주1) 대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동 제외
- 주2) 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함
- 주3) 수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구상현동, 기흥구 영덕동 일원에 지정된 광고택지개발지구에 한함
- 주4) 화도읍, 수동면, 조안면 제외
- 주5) 서신면 제외
- 주6) 안산시 단원구 대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동 제외
- 주7) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외
- 주8) 일죽면, 죽산면, 삼죽면, 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면 제외
- 주9) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면, 남한산성면 제외
- 주10) 백석읍, 남면, 광적면, 은현면 제외
- 주11) 통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외
- 주12) 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월릉면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면, 진서면 제외
- 주13) 광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외
- 주14) 을왕동, 남북동, 덕교동, 무의동 제외
- 주15) 건설교통부고시 제2006-418호(2006.10.13.)에 따라 지정된 행정중심복합도시 건설 예정지역으로, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제15조제1호에 따라 해제된 지역을 포함
- 주16) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍, 북이면 제외
- 주17) 목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면, 동면 제외
- 주18) 성환읍, 성거읍, 직산읍, 입장면 제외
- 주19) 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면, 채운면 제외
- 주20) 유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면, 신평면 제외
- 주21) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면, 호미곶면 제외

참고 2

투기과열지구 및 조정대상지역 지정효과

| 구분 | 투기과열지구 | 조정대상지역 |
|------------|---|---|
| 가계대출 기타 | <ul style="list-style-type: none"> LTV : 9억원 이하 40%, 9억원 초과 20% 15억원 초과(아파트) 0% * 서민·실수요자 : 6억원 이하 60%, 6~9억원 구간 50%(최대 20%p 우대) | <ul style="list-style-type: none"> LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% * 서민·실수요자 : 5억원 이하 70%, 5~8억원 구간 60%(최대 20%p 우대) |
| | <ul style="list-style-type: none"> DTI : 40% * 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대) | <ul style="list-style-type: none"> DTI : 50% * 서민·실수요자 : 60%(10%p 우대) |
| | <ul style="list-style-type: none"> DSR : 시가 9억원 초과 주택 담보대출 차주단위 DSR 규제 적용 | - |
| | <ul style="list-style-type: none"> 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) 2주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) 주택 구입 시 실거주목적 제외 주담대 금지 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 주택매매·임대사업자, 이외 업종 사업자 주택 구입목적 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.5배 이상 민간임대매입(신규) 기금융자 중단 | <ul style="list-style-type: none"> 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.25배 이상 |
| | | |
| 세제 | - | <ul style="list-style-type: none"> 다주택자 양도소득세 종과·장기보유특별 공제 배제(2주택+20%p, 3주택+30%p) 분양권전매시 양도세율 50% 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 (1년이내 신규주택 전입 및 1년이내 양도) 1주택이상자 신규 취·등록 임대주택 세제 혜택 축소(양도세 종과, 종부세 합산과세) 법인이 8년 장기 임대등록하는 주택 종부세 과세 |
| 전매제한 | <ul style="list-style-type: none"> 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 5년) 오피스텔 분양권 전매제한(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 100실 이상 오피스텔 | <ul style="list-style-type: none"> 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 3년) |
| 청약 | <ul style="list-style-type: none"> 청약 1순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 100%, 85㎡ 초과 50%) | <ul style="list-style-type: none"> 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 75%, 85㎡ 초과 30%) |
| | <ul style="list-style-type: none"> 재당첨 제한(10년) | <ul style="list-style-type: none"> 재당첨 제한(7년) |
| | <ul style="list-style-type: none"> 분양가격 9억원 초과 주택 특별공급 제한 | - |
| 정비사업 | <ul style="list-style-type: none"> 오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양 <ul style="list-style-type: none"> ▶ (100실 이상) 분양분의 10~20%이하/ (100실 미만) 분양분의10% 이하 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 재건축사업 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택) | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 재건축사업 조합원 지위 양도제한 (조합설립인가 후 소유권이전등시까지) 재개발사업 조합원 지위 양도제한 (관리처분계획인가 후 소유권이전등시까지) 정비사업 분양주택 재당첨 제한(5년) | - |
| 기타 | <ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출 | <ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 |