

 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2018. 12. 28(금) / 총 9매(본문 3)
담당 부서	국토교통부	• 주택정책과장 김영국, 사무관 박진홍, 임유현 • ☎ (044)201-3324, 4129	
보 도 일 시		2018년 12월 28일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 28.(금) 10:00 이후 보도 가능	

조정대상지역 조정을 통한 시장안정 기조 강화

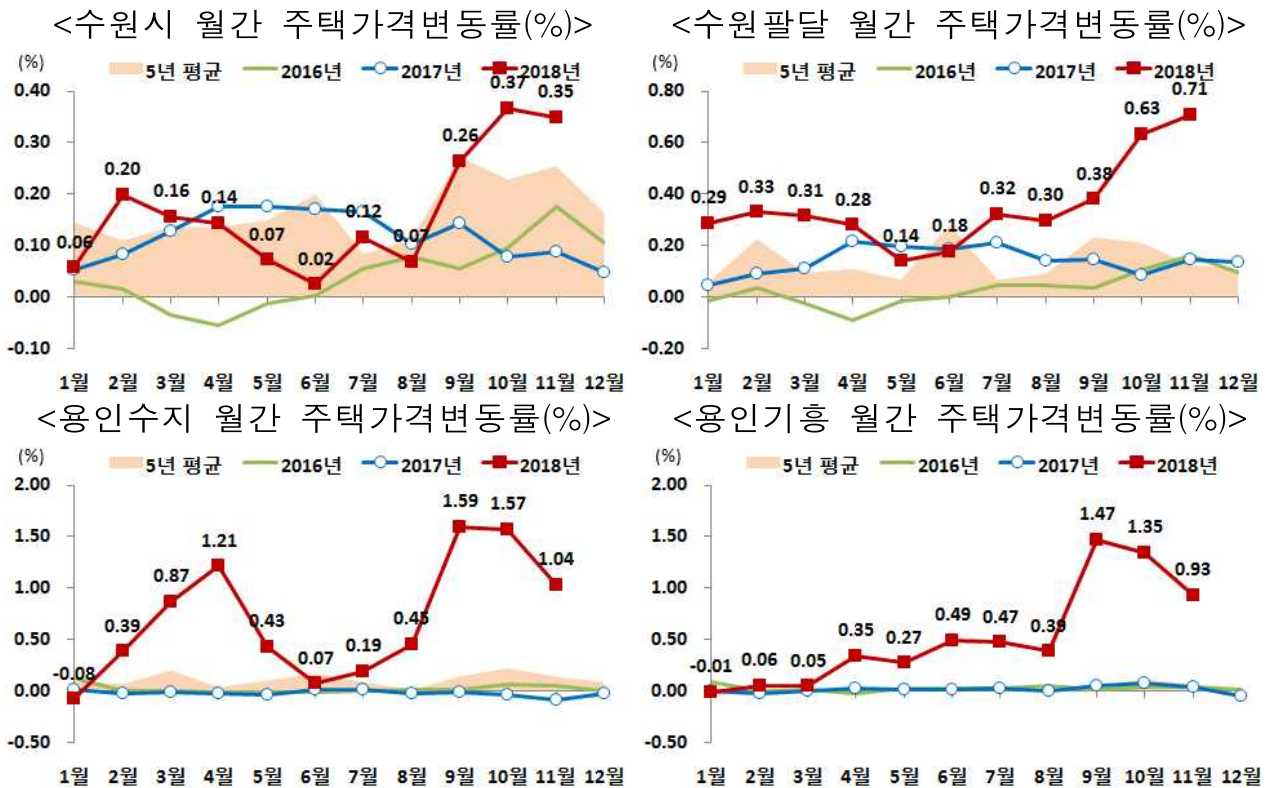
- 경기 수원 팔달구, 용인 수지구·기흥구 3개 지역 조정대상지역 지정
- 부산시 부산진구, 남구, 연제구, 기장군 4개 지역 조정대상지역 해제

- 국토교통부(장관 김현미)는 주거정책심의위원회 심의(12.21~27)를 거쳐,
- 국지적인 가격불안이 지속되고 있는 수원시 팔달구, 용인시 수지구·기흥구를 조정대상지역으로 신규 지정(12월 31일부터 지정효력 발생)하고,
 - 주택가격 및 청약시장이 안정되어 과열 우려가 상대적으로 완화된 부산광역시 부산진구, 남구, 연제구, 기장군(일광면)의 조정대상지역 지정을 해제한다고 밝혔다.

① 조정대상지역 추가 지정

- 수도권인 수원시 팔달구와 용인시 수지구·기흥구는 금년에도 높은 집값 상승세를 보이고 있고,
- * 수원팔달 월간(%) : (9월) 0.38 (10월) 0.63 (11월) 0.71 (3개월) 1.73, (6개월) 2.54, (1년) 4.08
 - * 용인수지 월간(%) : (9월) 1.59 (10월) 1.57 (11월) 1.04 (3개월) 4.25, (6개월) 5.00, (1년) 7.97
 - * 용인기흥 월간(%) : (9월) 1.47 (10월) 1.35 (11월) 0.93 (3개월) 3.79, (6개월) 5.20, (1년) 5.90
- 앞으로 GTX-A노선 착공, GTX-C노선 예비타당성조사 통과('18.12), 인덕원-동탄 복선전철, 신분당선 연장 등으로 인한 시장 불안요인이 존재하여 조정대상지역으로 신규 지정한다.

- 이에 따라 해당지역에는 **세제강화**(다주택자 양도세 중과·장기보유특별공제 배제, 조정대상지역 내 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 적용 등), **금융규제 강화**(LTV 60%·DTI 50% 적용, 1주택이상 세대 주택신규구입을 위한 주담대 원칙적 금지 등), **청약규제 강화** 등이 적용된다.



② 조정대상지역 일부 지역 해제

□ 부산 7개 지역*과 남양주를 포함한 조정대상지역을 검토한 결과,

* 부산 조정대상지역 : 해운대, 수영, 남, 동래, 연제, 부산진, 기장(일광면)

- 집값이 안정세며 청약과열 우려도 상대적으로 완화된 부산시 부산진구, 남구, 연제구, 기장군(일광면)을 조정대상지역에서 해제하고,

- 청약경쟁률*이 여전히 높은 동래구, 거주여건이 우수한 반면 향후 준공물량이 적은** 해운대·수영구는 해제 시 과열 재연우려가 있어 유지하고, 해당지역에 대한 시장모니터링을 지속 시행한다.

* 동래구 청약경쟁률 : ('18Q) 동래 3차 SK MEW 123 : 1 ('18Q) 동래 래미안 아이파크 173 : 1

** 연평균 준공예정물량('19~'22, 만호) : 해운대 0.19, 수영 0.21 vs. 부산진 0.55, 남구 0.69, 기장 0.31

- 조정대상지역 해제 후 시장 과열방지를 위해 기존 부산 조정대상 지역 7개 區·郡 내에서 청약 시 거주민 우선공급*을 강화(거주기간 3개월→1년, '19.1월말 부산시 고시 개정)하고,

* 현재 부산시 조정대상지역 내에서 분양하는 주택에 대해서는 부산시에서 3개월 이상 거주한 자에게 우선공급을 시행하고 있음('15.8~)

- 부산시 각 區·郡별 투기단속대책반도 가동하여 실수요 중심의 주택시장이 정착될 수 있도록 할 계획이다.

- 남양주시는 수도권 주택시장이 아직 안정세가 확고하지 않은 상황이며, 왕숙지구 개발 및 GTX-B 등 교통개선 계획의 영향을 살펴볼 필요가 있어 조정대상지역을 유지하며, 향후 시장동향에 대한 추가적인 모니터링을 시행할 예정이다.

* 남양주 월간(%) : (10월) 0.03 (11월) 0.05 (8.2대책 이후 누적상승률) 0.44

③ 수도권 택지개발지역, 지방광역시 등에 대한 상시 모니터링 강화

- 이와 함께 최근 국지적 상승세인 대구, 광주, 대전 등 지방광역시와 지난 12월 19일에 발표한 인천계양, 과천 등 수도권 택지 개발지역 및 GTX 역사(驛舍) 예정지 등은,

- 주택가격, 분양권 등 거래동향, 청약상황 등의 모니터링을 강화하여 과열이 발생하거나 확산될 우려가 있는 경우 규제지역으로 지정하고, 지자체 합동 현장점검 등을 시행하여 투기 수요를 철저히 차단해나갈 계획이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면, 국토교통부 주택정책과 박진홍 사무관(☎ 044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

규제지역 지정 현황('18.12.31 기준)

	투기지역(16개)	투기과열지구(31개)	조정대상지역(42개)
서울	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서('17.8.3), 종로, 중구, 동대문, 동작('18.8.28)	전 지역 ('17.8.3)	전 지역 ('16.11.3)
경기	-	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28)	과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광고지구('18.8.28) +수원팔달, 용인수지·기흥
부산	-	-	해운대, 동래, 수영('16.11.3), -부산진, 남, 연제, 기장(일광면)
대구	-	대구수성('17.9.6)	-
세종	세종('17.8.3)	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)

※ (노란색 음영) 신규 지정 지역, (붉은색 음영) 지정 해제 지역

참고 2

조정대상지역 지정기준 및 지정효과

□ 지정기준 및 절차

구분	조정대상지역
법령	주택법 제63조의제2항.시행규칙 제25조의2
지정기준	정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시·도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 중 하나에 해당하는 지역 (선택요건) ① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과(국민주택규모 10:1) ② 직전월부터 소급하여 3개월간 분양권 전매거래량이 전년동기 대비 30% 이상 증가 ③ 시도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국평균이하 정성적 요건 : 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
지정절차	지자체 의견 청취 및 검토의견 회신, 주거정책심의위원회 심의를 거쳐, 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정

□ 지정효과

	조정대상지역 규제내용
금융	· LTV 60%, DTI 50% · 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) · 2주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) · 1주택세대는 주택신규구입을 위한 주담대 원칙적 금지 - (예외) 기존주택 2년 내 처분 조건, 무주택 자녀 분가, 부모 별거분양 등 · 고가주택(공시가격9억초과) 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지 - (예외) 무주택세대가 구입 후 2년 내 전입, 1주택세대가 기존주택 2년 내 처분 시
세제	· 다주택자 양도세 중과·장특공 배제(2주택 +10%p, 3주택 +20%) · 1세대1주택 양도세 비과세요건 강화(2년 이상 보유+거주, 9억원 이하) · 분양권전매시 양도세율 50% · 2주택이상 보유자 종부세 추가과세(+0.1~0.5%p 추가과세) · 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 3년→2년 이내로 강화 · 1주택이상자 신규 취·등록 임대주택 세제혜택 축소(양도세 중과, 종부세 합산과세)
전매제한	· 주택 분양권 전매제한(1지역 : 소유권이전등기시, 2지역 : 1년6개월, 3지역 : 6개월) · 오피스텔 분양권 전매제한(소유권 이전등기 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간)
청약	· 1순위 자격요건 강화/일정분리 - 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 - 5년 내 당첨자가 세대에 속하지 않을 것, 세대주 일 것 - 2주택 소유 세대가 아닐 것(민영) · 가점제 적용 확대(85㎡이하 75% 85㎡이상 30%) · 민영주택 재당첨제한 - 85㎡이하 : 과밀억제권역 5년, 그 외 3년 - 85㎡초과 : 과밀억제권역 3년, 그 외 1년 · 오피스텔 거주자 우선분양(분양 100실 이상 : 20% 이하, 분양 100실 미만 : 10% 이하)

1. 경기도 수원시 팔달구, 용인시 수지구·기흥구를 조정대상지역으로 지정한 이유는?

- 수원시 팔달구와 용인시 수지구·기흥구 등은 최근에도 월간 주택
가격 상승률이 0.7%를 초과하는 등 높은 상승세 유지
 - * 수원팔달 월간(%) : (9월) 0.38 (10월) 0.63 (11월) 0.71 (3개월) 1.73, (6개월) 2.54, (1년) 4.08
 - * 용인수지 월간(%) : (9월) 1.59 (10월) 1.57 (11월) 1.04 (3개월) 4.25, (6개월) 5.00, (1년) 7.97
 - * 용인기흥 월간(%) : (9월) 1.47 (10월) 1.35 (11월) 0.93 (3개월) 3.79, (6개월) 5.20, (1년) 5.90
- 수원시 팔달구는 교통(GTX-C, 인덕원-동탄선, 신분당선 연장 등) 및
개발호재(화서동 스타필드), 광교신도시 상승 영향, 인계·우만동
정비사업 진행에 따른 투자수요 유입 등에 따라 상승
- 용인시 수지구는 비규제지역 중 최근 1년 누적상승률 1위로 신분당선,
용인-서울고속도로 등 우수한 강남 접근성, 인근 규제지역(분당,
강남)의 대체지로 주목받으며 상승
- 용인시 기흥구는 인근 용인시 수지구의 상승영향, 교통(GTX-A,
동탄-인덕원선, 서울-세종) 및 개발호재(용인경제신도시 등)로 상승
- 최근 3·6·12개월의 누적 상승률이 높고, 교통호재도 풍부하여 주택
가격 상승이 지속될 우려가 있어 조정대상지역으로 지정

2. 부산 조정대상지역 중 부산진구, 남구, 연제구, 기장군(일광면)만 해제하고, 해운대구, 수영구, 동래구는 유지한 이유는?

□ 최근에도 청약경쟁률이 높은 동래, 누적상승률이 높고 거주여건이 우수한 반면, 공급물량이 적은 해운대·수영은 유지할 필요

* (동 래) '18년 이후에도 14.2:1의 높은 청약경쟁률을 지속 유지
(수 영) 타 조정대상지역과 달리 8.2대책 이후에도 집값이 유일하게 상승
(해운대) 최근 10년간 누적 상승률(70.2%)이 월등히 높(전국 1위)

○ (주택가격) 부산 조정대상지역 중 평균 매매가격('18.11)은 수영(4.1억), 해운대(3.8억), 동래(3.5억) 順으로 높은 가운데,

- 수영은 他 조정대상지역과 달리 8.2대책 이후에도 상승,
해운대는 지난 10년간 상승률이 他 지역에 비해 크게 높음

< 부산 조정대상지역 누적 월간 상승률 비교(단위 : %) >

누적변동률	부산	해운대	수영	남	동래	연제	부산진	기장
8.2대책 이후('17.8~'18.11)	-0.9	-2.8	0.4	-0.2	-0.4	-0.9	-0.7	-0.6
최근 10년간('07.8~'18.11)	47.3	70.2	42.4	47.7	40.3	40.6	43.5	52.6

○ (청약경쟁률) 해운대·수영·동래의 평균 청약경쟁률은 8.2대책 이후 ('17.8~'18.11) 감소하기는 하였으나, 여전히 5對1을 상회

* 8.2대책 前('16.4~'17.7) → 後('17.8~'18.11) 평균 청약경쟁률 비교(對 1) :
(해운대) 130.1→5.5, (수영) 162.3→50.4, (동래) 177.4→15.7

- 특히, 동래의 경우 '18년 이후에도 14.2:1의 높은 경쟁률을 기록

* 동래구 직전 2개월 청약경쟁률 : ('18.6) 동래3차 SK VIEW(12.3:1)
('18.9) 동래 더샵(5.5:1), 동래 래미안 아이파크(17.3:1)

○ (공급물량) 타 조정대상지역과 달리 수영구는 향후 4년간 입주물량이 감소할 전망, 해운대도 상대적으로 공급물량이 적은 편

* 공급물량(최근5년→향후4년[°],만호) : (수영) 0.23→0.21 (해운대) 0.11→0.19
(남구) 0.24→0.69 (동래) 0.24→0.31 (연제) 0.23→0.24 (부산진) 0.24→0.55 (기장) 0.26→0.32

3. 부산 조정대상지역 7개 지역 내에서 청약 시 거주민
우선공급은 어떻게 바뀌는 지?

- ☐ 「주택법 제54조」와 「주택공급에 관한 규칙 제4조 제5항」에 따라
지자체장은 투기 방지를 위해 입주자모집공고일 현재 해당 주택
건설지역에서 거주기간이 일정 기간 이상인 자에게 주택을 우선
공급하게 할 수 있음

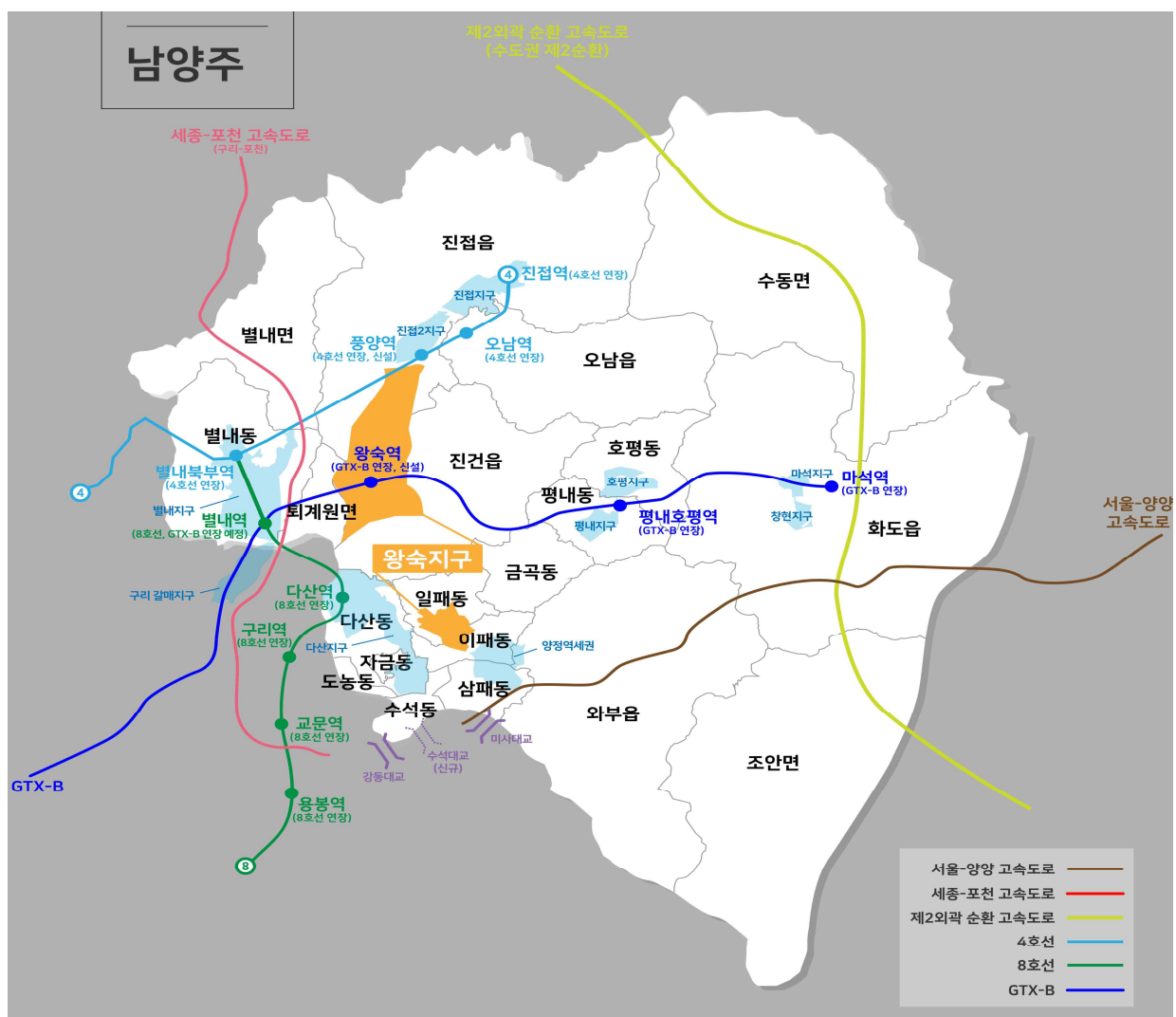
* 주택공급에 관한 규칙 제4조 제5항 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·
시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위하여 필요한 경우에는 입주자모집공고일
현재 해당 주택건설지역에서 거주기간(외국에 거주한 기간은 제외)이 일정
기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다

- ☐ 부산광역시는 현재 부산진구, 남구, 수영구, 해운대구, 연제구, 동래구,
금정구, 기장군(일광면) 7개 지역 내에서 청약 시 입주자 모집공고일
기준 부산광역시에 3개월 이상 거주하고 있는 자를 대상으로 우선
공급을 시행하고 있음

- ☐ 금번 부산시의 지역거주자에 대한 우선공급 강화에 따라,
- 해운대구, 수영구, 동래구, 부산진구, 남구, 연제구, 기장군(일광면)
내에서 청약 시에는 입주자 모집공고일 기준 부산광역시에 1년
이상 거주하고 있는 자가 우선적으로 공급받게 되어, 실수요자
중심의 주택시장 정착에 기여할 것

4. 남양주에 대한 조정대상지역 지정을 유지한 이유는?

- 2차 수도권 주택공급 계획(12.19)에 따른 왕숙지구(6.6만호 규모) 개발과
 - GTX-B(별내~왕숙~평내호평~마석), 서울 8호선(암사~구리~다산~별내~별내북부) 및 4호선 연장(당고개~별내북부~풍양~오남~진접), 제2외곽순환고속도로, 수석대교 건설(남양주 수석동~하남 미사동) 등 교통개선 계획의 영향 추가 모니터링 필요



- 인접한 구리(조정대상지역), 하남(조정대상지역&투기과열지구) 등의 상승 영향으로 해제 시 인근 지역의 투자수요 유입 가능성 존재

* 구리 월간(%) : (7월) 0.33 (8월) 0.79 (9월) 1.73 (10월) 1.15 (11월) 1.14 (최근3개월) 408 (최근1년) 7.39
 * 하남 월간(%) : (7월) 0.34 (8월) 0.40 (9월) 1.80 (10월) 0.67 (11월) 0.33 (최근3개월) 281 (최근1년) 7.99