

		보 도 자 료		
		배포일시 2020. 11. 19.(목) 총 6매(본문4, 참고2)		
담당부서	주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 사무관 허은, 주무관 김우중 • ☎ (044)201-3324, 3328	
보 도 일 시		11.19(목) 15:00 이후 보도가능		

조정대상지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화

- 경기 김포시(일부 읍면 제외), 부산 해운대·수영·동래·남·연제구, 대구 수성구 7개 지역을 조정대상지역으로 지정
- 12월 중 기존 규제지역 내 일부지역에 대한 부분 해제 및 과열우려 지역 추가지정 등 지역시장의 종합적 검토 추진

- 국토교통부(장관 김현미)는 주거정책심의위원회 심의(11.18~19)를 거쳐,
 - 최근 가격불안이 지속되는 경기도 김포시*, 부산광역시 해운대·수영·동래·연제·남구, 대구광역시 수성구를 조정대상지역으로 신규 지정(11월 20일부터 지정효력 발생)하였습니다.
 - * 김포시 중 최근 시세기준 안정세를 보이는 통진읍 및 월곶·하성·대곶면 제외

<조정대상지역 지정>

- 수도권 집값은 6.17 대책에 따른 규제지역 지정 후 상승폭 둔화가 지속되었으나, 10월 중순 이후 비규제지역과 교통호재 있는 일부 지역의 상승에 따라 상승폭이 확대되고 있습니다.

* 수도권(%) : (6.4주) 0.28 (8.1주) 0.12 (9.1주) 0.06 (10.1주) 0.06 (11.1주) 0.15 (2주) 0.15

- 특히 김포시는 서부권급행철도(제4차 국가철도망 구축계획에서 검토중으로 미확정) 대한 지역의 기대감이 있으며, 최근 외지인 투자비중 증가에 따라 주택가격이 급등하는 등 과열이 심화되고 있습니다. 다만 주택 분포 현황과 최근 시세동향 등 지역내 상황을 종합 고려하여 김포시 중 통진읍·월곶면·하성면·대곶면 지역을 제외하고 조정대상지역으로 지정하였습니다.

* 아파트 매매 중 외지인 매수비중(% , '19.11~12월→'20.6~9월) : 25.4 → 42.8

	월간 가격상승률(주택)					주간 가격상승률(APT)					
	8월	9월	10월	3개월 누적	1년 누적	10/1주	10/2주	10/3주	10/4주	11/1주	11/2주
경기 김포	0.64	0.27	0.25	1.16	4.24	0.07	0.07	0.51	0.58	1.94	1.91

- 지방권은 부산·대구·울산광역시 일부 구 중심으로 상승 추세를 보이고 있으며, 道 지역에서는 최근 창원과 천안지역 상승폭이 확대되고 있습니다.

- ① 부산은 조정대상지역 해제* 이후 안정세를 유지하였으나, 금년 7월부터 상승폭 확대 중이며, 최근 외지인 매수세가 증가하여 과열 심화가 지속될 것으로 우려됩니다.

* (연제·남구) '18.12월 해제, (동래·해운대·수영구) '19.11월 해제

- 해운대구는 거래량이 전년동월 대비 3배 이상이며, 최근 외지인·법인 등 특이주체 매수 비중*도 증가하는 가운데, 연접한 수영·동래·연제·남구도 과열이 심화 중입니다. 또한 도시첨단산업단지 계획이나 재개발·재건축 정비사업 등 개발호재로 인한 향후 시장 불안요인이 존재하여 조정대상지역으로 지정하였습니다.

* 아파트 매매 중 법인 매수비중(% , '19.11~12월→'20.6~9월) : 3.4→5.8

	월간 가격상승률(주택)					주간 가격상승률(APT)				
	8월	9월	10월	3개월 누적	1년 누적	10/2주	10/3주	10/4주	11/1주	11/2주
지방	0.43	0.41	0.34	1.28	2.44	0.11	0.14	0.15	0.19	0.27
부산	0.46	0.55	0.49	1.50	2.90	0.18	0.23	0.30	0.37	0.56
동래	0.81	0.99	0.76	2.58	5.75	0.21	0.34	0.49	0.50	0.79
남	0.47	0.67	0.85	2.00	3.54	0.16	0.23	0.47	0.52	0.81
해운대	1.61	1.83	1.43	4.94	10.13	0.52	0.52	0.66	0.84	1.09
연제	0.42	0.63	0.88	1.94	3.85	0.39	0.48	0.63	0.59	0.88
수영	0.71	1.02	0.90	2.65	6.11	0.46	0.66	0.66	0.61	1.13

② 대구는 수성구 중심으로 학군 및 투자수요가 증가하여 금년 8월 부터 상승폭이 확대되었으며, 주간 가격동향 기준으로 급등세를 보이고 있습니다.

○ 수성구는 '17.9월 투기과열지구로는 지정이 되었으나, 非조정대상 지역으로 다주택자 양도세 중과 등 세제 규제가 적용되지 않으며, 최근 다주택자 및 외지인의 매수비중이 증가하여 가격급등을 보이며 과열이 심화되어 조정대상지역으로 지정하였습니다.

* 아파트 매매 중 외지인 매수비중(%), '19.11~12월→'20.6~9월) : 14.3 → 18.1

	월간 가격상승률(주택)					주간 가격상승률(APT)				
	8월	9월	10월	3개월 누적	1년 누적	10/2주	10/3주	10/4주	11/1주	11/2주
대구	0.48	0.72	0.75	1.96	3.62	0.22	0.26	0.26	0.30	0.39
수성	1.27	1.89	1.91	5.15	7.37	0.60	0.64	0.64	0.69	1.11

③ 울산광역시와 천안 및 창원 등 일부 지역은 재개발·재건축 단지 중심으로 최근 상승폭이 확대되고 있습니다. 다만 지난해까지 이어진 해당 지역의 가격 하락세를 고려하여, 금년에는 조정대상 지역으로 지정하지 않으나, 면밀히 모니터링 하여 과열 우려가 심화되는 경우 즉시 조정대상지역 지정을 검토하겠습니다.

□ 조정대상지역으로 지정된 지역은 **세제강화**(다주택자 양도세 중과·장기 보유특별공제 배제, 조정대상지역 내 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 등), **금융규제 강화**(LTV(9억이하 50%, 초과 30%) 적용, 주택구입 시 실거주목적 제외 부담대 원칙적 금지 등), **청약규제 강화** 등이 적용됩니다.

<향후 추진일정>

□ 최근 지방 주택가격 급등지역 중심으로 상시 모니터링을 강화하고 금년 신설된 불법행위대응반을 통한 실거래 기획조사도 지속적으로 추진할 계획입니다.

○ 주택가격, 거래동향, 청약상황 등의 모니터링을 강화하여 과열이 발생하거나 확산될 우려가 있는 경우 규제지역으로 즉시 지정을 검토하고, 지자체 합동 현장점검을 시행하겠습니다.

□ 현재 既 규제지역 중 일부 지역에 대해 상세조사*를 진행 중으로 규제지역 지정 후 안정세가 확연히 나타나는 세부 지역에 대하여 필요시 규제지역 일부 해제를 검토할 계획입니다.

* (조사방법) 감정원이 10월~12월 3달간 읍면동 단위로 주택가격동향조사 실시

○ 금년 12월 중 과열지역에 대하여 규제지역을 추가 지정하고, 필요시 既 규제지역 중 일부 읍·면·동에 대하여 해제하는 등 지역시장을 종합적으로 검토하여 규제지역 조정을 추진하겠습니다.



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

참고 1 규제지역 지정 현황

	투기과열지구(48개)	조정대상지역(75개)
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, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2(‘20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2(‘16.11.3), 광명(‘17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구(‘18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥(‘18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕(‘20.2.21) 고양, 남양주 ^{주1)} , 화성, 군포, 안성 ^{주2)} , 부천, 안산, 시흥, 용인처인 ^{주3)} , 오산, 평택, 광주 ^{주4)} , 양주, 의정부(‘20.6.19) 김포 ^{주5)} (‘20.11.20)
인천	연수, 남동, 서(‘20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서(‘20.6.19)
대전	동, 중, 서, 유성(‘20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕(‘20.6.19)
부산	-	해운대, 수영, 동래, 남, 연제(‘20.11.20)
대구	수성(‘17.9.6)	수성(‘20.11.20)
세종	세종(‘17.8.3)	세종 ^{주6)} (‘16.11.3)
충북	-	청주 ^{주7)} (‘20.6.19)

주1) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외
 주2) 일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배태리 제외
 주3) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외
 주4) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외
 주5) 통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외
 주6) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역에 한함
 주7) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외

참고 2 조정대상지역 지정기준 및 지정효과

□ 지정기준 및 절차

구분	조정대상지역
법령	주택법 제63조의2제1항 및 시행규칙 제25조의3
지정기준	<p>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</p> <p>정성적 요건 : 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</p>
지정절차	지자체(시·도지사) 의견 청취 후 국토부장관이 주거정책심의회 심의를 거쳐 지정

□ 지정효과

구분	조정대상지역 규제내용
금융	· LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30%, DTI 50% - (서민·실수요자) 10%p 우대
	· 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 - (예외) 무주택세대가 구입 후 6개월내 전입, 1주택세대가 기존주택 6개월내 처분·전입 시
세제	· 다주택자 양도세 중과·장특공 배제(2주택 +20%p, 3주택 +30%)
	· 분양권전매시 양도세율 50%
	· 2주택이상 보유자 중부세 추가과세(+0.6~2.8%p 추가과세) · 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간(1년이내 신규주택 전입 및 1년이내 양도) · 1주택이상자 신규 취·등록 임대주택 세제혜택 축소(양도세 중과, 중부세 합산과세)
전매제한	· 주택 분양권 전매제한(1지역 : 소유권이전등기시, 2지역 : 1년6개월, 3지역 : 6개월) · 오피스텔 분양권 전매제한(소유권 이전등기 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간)
	<p>청약</p> <p>· 1순위 자격요건 강화/일정분리 - 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 - 5년 내 당첨자가 세대에 속하지 않을 것, 세대주 일 것 - (국민, 민영 가점제) 무주택자, (민영 추첨제) 1주택 소유자 *추첨제의 75%는 무주택자, 25%는 기존주택 처분 조건 1주택자 공급</p> <p>· 가점제 적용 확대(85m²이하 75% 85m²이상 30%) · 가점제 적용 배제(가점제 당첨된 자 및 가점제 당첨된 세대에 속하는 자는 2년간 가점제 적용 배제)</p>
기타	· 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화(기존 주택보유현황, 현금증여 등)