

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 12. 17(목) 총 11매(본문6, 참고5)	
담당 부서	주택정책과	담 당 자	• 과장 장우철, 사무관 좌명환·이중곤, 주무관 김우중 • ☎ (044)201-3324, 3328	
	토지정책과	담 당 자	• 과장 정우진 , 사무관 고경표, 주무관 김재현 • ☎ (044)201-3398, 3402, 3407	
보 도 일 시		즉시 보도 가능		

규제지역 지정 및 실거래 조사·현장단속 강화

- ◇ 부산 9곳, 대구7곳, 광주5곳, 울산2곳 및 파주·천안·전주·창원·포항 등 총 36곳을 조정대상지역으로 신규지정
 - 창원 의창은 투기과열지구로 신규지정
 - 인천 중구·양주시·안성시 일부 읍면은 조정대상지역 해제
- 👉 18일(금) 00:00시부터 규제지역 지정·해제 효력 발생
- ◇ 교란행위 등이 포착된 지역에 대한 고강도 조사 착수

- 국토교통부(장관 김현미)는 지자체 의견수렴 및 주거정책심의위원회 심의(12.16~17) 등 법정 지정 절차를 거쳐,
 - △부산 9곳(서·동·영도·부산진·금정·북·강서·사상·사하구),
△대구 7곳(중·동·서·남·북·달서구, 달성군), △광주 5곳(동·서·남·북·광산구),
△울산 2곳(중·남구) 등 4개 광역시 23개 지역과,
 - △파주, △천안2곳(동남·서북구), △논산, △공주, △전주2곳(완산·덕진구),
△창원(성산구), △포항(남구), △경산, △여수, △광양, △순천 등
11개시 13개 지역 등 총 36개 지역*을 조정대상지역으로 지정하고,
 - * 동지역은 전체 지정, 읍·면 지역은 생활여건 차이가 현저한 경우 일부제외 ☞참고1
 - 창원 △의창구는 투기과열지구로 신규지정 하였습니다.
 - * 동지역은 전체지정하고, 읍·면 지역은 북면·동읍 지역만 지정 ☞참고1

< 시장동향 >

□ 초저금리 및 풍부한 시중 유동성, 전세가율 상승 등으로 최근 주택매수심리가 상승세로 전환되었고,

○ 광역시·대도시 등에서는 가격 상승세 확산과 함께 외지인 매수 및 다주택자 추가매수 등 투기 가능성이 있는 이상거래 비중이 증가하는 등 일부 과열 양상이 나타나고 있습니다.

* 주간 아파트(%) : [전 국 (7.1주) 0.15 (8.1주) 0.13 (9.1주) 0.08 (10.1주) 0.08 (11.1주) 0.17 **(12.1주) 0.27**
[지 방 (7.1주) 0.12 (8.1주) 0.14 (9.1주) 0.11 (10.1주) 0.10 (11.1주) 0.19 **(12.1주) 0.35**

○ 특히, 일부 지역에서는 세금회피 목적의 저가주택(공시가 1억원미만) 외지인 매수가 급증하고, 그에 따라 가격이 급등하는 등 실수요자 보호 정책훼손 및 피해사례 확산 우려도 제기되고 있습니다.

* 「주택시장 안정 보완대책」(7.10)에서 다주택자 취득세율 인상(3주택 이상 12% 등) → 공시가격 1억 미만 주택은 취득세 중과대상에서 제외

【 '20.8~10월→11월 주요 과열지역 매수자 특성 변화 】

지자체	주택 보유자 매수비율(%)		외지인 매수비율(%)	
	'20.8~10월	'20.11월	'20.8~10월	'20.11월
울산남구	47.5	50.3	18.3	23.3
A단지	70.8	57.9	16.7	47.4
천안	41.9	46.6	27.1	35.3
B단지	47.1	62.5	82.4	87.5
C단지	50.0	60.0	50.0	60.0
창원	41.1	48.2	14.8	19.7
D단지	33.3	54.5	16.7	27.3

* 부산 등 일부지역은 11월 다주택자 매수비율 100% 공동주택 등 이상 사례도 포착

□ 이에 따라, 시장과열 확산을 조기 차단하고, 실수요자 중심 주택 시장질서 확립을 위해 규제지역 지정 및 투기거래 단속 등 신속한 시장안정 조치 시행이 요구되는 상황입니다.

< 조정대상지역 지정 >

□ 조정대상지역은 3개월 주택가격상승률이 물가상승률 1.3배 초과 등 정량요건 충족지역 중, 제반 상황을 종합 감안시 과열이라고 판단되거나 과열우려가 있는 곳을 선정 합니다.

* 3개월 주택가격상승률 > 해당시도 물가상승률 1.3배 & ① 2개월 청약경쟁률 > 5:1 or ② 3개월 전매거래량 > 전년동기대비 30% or ③ 주택보급률 등이 전국 이하

○ 금번에는 시장 상황을 감안, 광역시와 인구 50만 이상 도시는 정량요건 충족시 가급적 지정하고, 50만 미만 중소도시의 경우 상승률이 높고 인근 지역 연계성이 큰 경우 지정키로 하였습니다.

< 투기과열지구 지정 >

□ 창원의 경우 성산구·의창구 공동주택 밀집 지역 중심으로 가격이 급등 중이며, 외지인 매수비중 증가, 고가 신축단지 투자 및 구축단지 갭투자 증가 등 전반적으로 과열 양상을 보이고 있습니다.

* 이에 따라 창원시는 성산·의창구에 대한 조정대상지역 지정을 건의(12.6)

【 '20.8~10월→11월 창원 주요단지 주택거래 사례(공시가격 1억원 미만) 】

지역·단지	최고신고가 변화	거래량 변화	매수자 특성 변화	
			주택보유자 매수비율(%)	외지인 매수비율(%)
창원 ㉠단지	1.9 → 2.9억	3.3 → 33건/월	22.2→ 56.3	22.2→ 21.9
창원 ㉡단지	1.5 → 2.1억	2.0 → 9건/월	50.0→ 66.7	50.0→ 66.7
창원 ㉢단지	1.5 → 2.0억	1.0 → 5건/월	66.7→ 60.0	0.0→ 60.0

□ 이에 따라, 성산구는 조정대상지역으로 지정 예정이며, 조정대상 지역 정량요건을 충족하지 못하는 의창구*는 투기과열지구로 동시 지정하여 시장관리를 강화할 계획입니다.

* 가격은 급등중이나 신축단지 대부분 입주가 완료되어 청약경쟁률, 전매거래량 비율 등 조정대상지역 정량요건은 충족하지 못하나 투기과열지구 지정요건 충족

< 일부지역 읍면동 단위 지정 및 해제, 6개월 정기 재검토 >

- 읍면동 단위 규제지역 지정가능 등 주택법* 개정((12.9 본회의 의결, 금년말시행 예정) 취지를 감안, 도·농복합 등 지역내 여건 차이가 현격한 경우 읍·면 위주로 지정대상에서 제외**하였습니다.

* 읍면동 단위 규제지역지정가능, 6개월마다 기 지정지역 해제여부 검토 등

** 읍면중 금번 지정대상에 포함된 곳은 신규택지지구 등 주택거래 활발 지역 등

- 또한, 기존 조정대상지역 중 전국 평균보다 상승률이 낮고, 최근 급등 사례도 없는 일부지역은 상세조사(10~12월), 주택분포·거래량 및 지역 현황분석 등을 거쳐, 향후 추가상승 여지가 낮다고 판단되는 일부 읍면을 해제하기로 하였습니다.

* 인천중구(을왕·남북·덕교·무의동), 양주시(백석읍, 남·광적·은현면), 안성시(미양·대덕·양성·고삼·보개·서운·금광·죽산·삼죽면)

- 아울러, 앞으로는 6개월마다 기존 규제지역을 대상으로 가격 및 거래량 추이 등을 종합 검토하여 안정세가 확고하고 상승 가능성이 없다고 판단되는 일부 지역의 해제 여부를 검토할 예정입니다.

< 조정대상지역 및 투기과열지구 지정효과 >

- 금번 조정대상지역 및 투기과열지구 지정효력은 18일(금, 00시~)부터 발생합니다.

- 조정대상지역에는 세제강화(다주택자 양도세 중과·장기보유특별공제 배제, 조정대상지역 내 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 등), 금융규제 강화(LTV(9억이하 50%, 초과 30%) 적용, 주택구입시 실거주목적外 주담대 원칙 금지 등), 청약규제 강화 등이 적용되며,

- 투기과열지구에는 정비사업 규제강화(조합원지위양도 및 분양권전매제한 등), 금융규제 강화(LTV(9억이하 40%, 초과 20% 등) 적용, 주택구입시 실거주목적 제외 주담대 원칙 금지 등), 청약규제 강화 등이 적용됩니다.

< 실거래 기획조사 및 합동점검 >

- 한편, 국토부는 조정대상지역 지정과 함께, 주요 과열지역에 대한 고강도 실거래 조사 및 중개사무소 현장단속에 착수하였습니다.
- 최근 과열 지역의 거래신고분 중 주택구입자금 조달의 적정성 등을 살펴볼 필요가 있는 거래는 실거래 조사에 착수, 불법·탈법 행위에 대한 집중점검을 실시하게 됩니다.
- 조사지역은 주요 과열지역인 창원·천안·전주·파주·울산·부산·광주·대구 등*이며,
 - * 해당 지자체 소재 주요단지 중 단기간 내에 실거래가가 급상승하거나, 거래량이 급증하는 등 과열양상이 뚜렷한 곳 위주 조사
- 조사기간은 '20.12월 ~ '21.3월(4개월 간, 필요 시 연장가능)에 걸쳐 조사를 추진하되, 외지인의 투기성 주택매수건(예시: 빈번한 타 시·도 주택 매수사례), 미성년자 편법증여 의심거래, 업·다운계약 의심 거래 등을 중심으로 정밀조사를 진행할 계획*입니다.
 - * 실거래 신고내용을 기초로 「거래신고법」 위반, 탈세·대출규정 위반 등 조사
- 조사대상 거래건에 대해서는 자금출처·조달증빙자료 등 소명자료 징구·검토하여 「부동산거래신고법」 위반사항 확인 시 관할 지자체에 통보하여 과태료를 부과토록 하고,
 - 자금출처상 편법증여 등 탈세 의심사례는 국세청 통보, 대출금의 용도 외 유용 등 편법대출 의심 시 금융위·금감원 등 통보, 명의신탁 약정 등 부동산 범죄행위 의심사례는 관할 경찰청 통보 또는 직접 수사 등 실효적 조치가 이루어질 예정입니다.
 - 특히, 최근 「부동산거래신고법」 시행령 개정('20.10.27)으로, 이번 규제지역으로 지정된 지역 내에서 주택을 거래할 경우 거래금액과 무관하게 자금조달계획서를 제출토록 하고 있어 자금출처 조사 등 투기수요에 대한 실효적 차단이 가능할 것으로 예상됩니다.

□ 이와 함께, 국토부 및 관련 지자체(시·도, 시·군·구)는 **익일(12.18, 금)**부터 국토부, 지자체 담당자 및 특별사법경찰관 등 전체 약 100여 명*으로 구성된 「부동산시장 합동 점검반」을 가동하게 됩니다.

* (국토부) 불법행위대응반 등 15명, (지자체) 시·도 및 시·군·구 담당자 등 80~90명

○ 「합동 점검반」은 실거래 기획조사 지역인 창원·천안·전주·파주·울산·부산·광주·대구 등 주요 과열지역의 중개사무소 등을 중심으로 집값담합 등 부동산 거래질서 교란행위 및 불법중개행위를 현장에서 집중 단속할 계획이며,

* (점검기간) '20.12.18(금)~'21.1.15(금) (약 4주 간, 필요 시 연장가능)

○ 위법사항 확인 시 공인중개사 자격취소·정지, 영업정지 등 관할관청의 행정처분과 수사기관 고발조치(예시: 집값담합행위 등에 대한 형사처벌) 등을 진행할 예정입니다.



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

참고 1

조정대상지역 및 투기과열지구 신규 지정(안)

< 조정대상지역 지정안 >

구 분		지정지역	제외지역	비고 ¹⁾
부산	① 서	전체	-	기장군, 중구 제외 전 지역 지정
	② 동			
	③ 영			
	④ 도			
	⑤ 부산			
	⑥ 금정			
	⑦ 북			
	⑧ 강서			
	⑨ 사상			
대구	⑩ 하	전체	-	달성군 일부 지역 제외 전 지역 지정
	⑪ 중			
	⑫ 동			
	⑬ 서			
	⑭ 남			
	⑮ 북			
	⑯ 달서			
광주	⑰ 달성	다사·화원읍	가창면·구지면·하빈면·농공읍· 옥포읍·유가읍·현흥읍	
	⑱ 동	전체	-	전 지역 지정
	⑲ 서			
	⑳ 남			
	㉑ 북			
울산	㉒ 광산	전체	-	동구, 북구, 중구 제외 전 지역 지정
	㉓ 종			
경기	㉔ 남	동지역	읍면지역	
	㉕ 파주			
충남	㉖ 천안동남	동지역	읍면지역	
	㉗ 천안서북	동지역	읍면지역	
전북	㉘ 전주완산	전체	-	
	㉙ 전주덕진			
경남	㉚ 창원 성산	전체	-	
	㉛ 포항남	동지역	읍면지역	
경북	㉜ 경산	동지역	읍면지역	
	㉝ 경주	동지역	읍면지역	
충남	㉞ 논산	동지역	읍면지역	
	㉟ 공주	동지역	읍면지역	
전남	㊱ 여수	동지역 + 소라면	잔여 읍면지역	
	㊲ 순천	동지역 + 해룡·서면	잔여 읍면지역	
	㊳ 광양	동지역 + 광양읍	잔여 읍면지역	

< 투기과열지구 지정안 >

구 분		지정지역	제외지역	비고
경남	① 창원의창	동지역+북면, 동읍	잔여 읍면지역	

1) 20.12.18일 지정 이후의 미지정 지역을 의미

참고 2

규제지역 지정 현황('20.12.18 기준)

	투기과열지구(49개)	조정대상지역(111개)
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 ^{주1)} ('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 ^{주2)} , 화성, 군포, 부천, 안산, 시흥, 용인처인 ^{주3)} , 오산, 안성 ^{주4)} , 평택, 광주 ^{주5)} , 양주 ^{주6)} , 의정부('20.6.19) 김포 ^{주7)} ('20.11.20) 파주 ^{주8)} ('20.12.18)
인천	연수, 남동, 서('20.6.19)	중 ^{주9)} , 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('17.9.6)	수성('20.11.20) 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군 ^{주10)} ('20.12.18)
광주	-	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구('20.12.18)
대전	동, 중, 서, 유성('20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕('20.6.19)
울산	-	중구, 남구('20.12.18)
세종	세종('17.8.3)	세종 ^{주11)} ('16.11.3)
충북	-	청주 ^{주12)} ('20.6.19)
충남	-	천안동남 ^{주13)} ·서북 ^{주14)} , 논산 ^{주15)} , 공주 ^{주16)} ('20.12.18)
전북	-	전주완산·덕진('20.12.18)
전남	-	여수 ^{주17)} , 순천 ^{주18)} , 광양 ^{주19)} ('20.12.18)
경북	-	포항남 ^{주20)} , 경산 ^{주21)} ('20.12.18)
경남	창원의창 ^{주22)} ('20.12.18)	창원성산('20.12.18)

- 주1) 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·
장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함
- 주2) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외
- 주3) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외
- 주4) 일죽면, 죽산면, 삼죽면, 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면 및 금광면 제외
- 주5) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외
- 주6) 백석읍, 남면, 광적면 및 은현면 제외
- 주7) 통진읍, 대곶면, 월곶면 및 하성면 제외
- 주8) 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면,
진동면 및 진서면 제외
- 주9) 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동 제외
- 주10) 가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외
- 주11) 건설교통부고시 제2006-418호에 따라 지정된 행정중심복합도시 건설 예정지역으로, 「신
행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제15조
제1호에 따라 해제된 지역을 포함
- 주12) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외
- 주13) 목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외
- 주14) 성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외
- 주15) 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면,
은진면 및 채운면 제외
- 주16) 유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외
- 주17) 돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외
- 주18) 승주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외
- 주19) 봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외
- 주20) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외
- 주21) 하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외
- 주22) 대산면 제외

참고 3

규제지역 지정기준 및 지정효과

구분	투기과열지구	조정대상지역
법령	주택법 제63조, 시행규칙 제25조	주택법 제63조의2, 시행규칙 제25조의3
지정기준	정량적 요건: 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역 (선택요건) ① 직전 2개월 월평균 청약경쟁률 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1) ② 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소 ③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소 ④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저히 적은 경우 정성적 요건: 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역	정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시도 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 전년동기대비 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 국토부장관 : 시·도지사의 의견을 들어 지정 시·도지사 : 국토부장관과 협의를 거쳐 지정	지자체 의견 청취 및 주거정책심의위원회 심의를 거쳐, 국토부장관이 지정

□ 지정 효과

		조정대상지역	투기과열지구
금융	가계대출	· 2주택이상 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) · 주택 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지 - (예외) 무주택세대가 구입 후 6개월내 전입, 1주택세대가 기존주택 6개월내 처분 및 전입 시	
		· LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% - (서민·실수요자) 10%p 우대 · DTI 50% - (서민·실수요자) 10%p 우대	· LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% - (서민·실수요자) 10%p 우대 · DTI 40% - (서민·실수요자) 10%p 우대
	사업자대출	· 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지	
		-	· 민간임대매입(신규) 기금융자 중단
세제·정비사업	· 다주택자 양도세 중과·장특공 배제 - 2주택 +20%p, 3주택 +30%p('21.6.1 이후 시행) * 분양권도 주택수에 포함 · 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 - +0.6~2.8%p 추가과세 · 2주택이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 - 2주택자(300%), 3주택자(300%) · 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 - 1년 이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 · 분양권전매시 양도세율 50% · 1주택이상자 신규 취득등록 임대주택 세제혜택 축소 - 양도세 중과, 종부세 합산과세		· 재건축 조합원 지위양도 제한 - 조합설립인가~소유권이전등기 · 재개발 조합원 분양권 전매제한 - 관리처분계획인가~소유권이전등기 · 정비사업 분양 재당첨 제한 · 거주요건을 갖춘 경우에만 조합원 분양권 분양 신청 허용(수도권 재건축 적용)
	전매제한	· 분양권 전매제한 - (1지역) 소유권이전등기 - (2지역) 1년 6개월 - (3지역) 공공택지 1년, 민간택지 6개월	· 주택·분양권 전매제한 - 소유권이전등기(최대 5년) - 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화
기타	· 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 - 기존 주택보유현황, 현금증여 등 * 투기과열지구는 증빙자료 제출		