

 국토교통부		보도참고자료	
		배포일시	2021. 12. 30.(목) / 총 7매(본문3, 참고4)
담당 부서	주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 장우철, 사무관 홍승희, 주무관 김애리 • ☎ (044) 201-3324, 3328
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

‘21년 제4차 주거정책심의위원회 심의 결과

현행 규제지역 지정 유지하되, 내년 상반기 시장상황 추가 모니터링 후 재논의

- 국토교통부(장관 노형욱)는 12.30일(목) ‘21년 제4차 주거정책심의위원회를 개최*하여 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」을 심의·의결하였다.

* 12.30일(목) 14시 윤성원 제1차관 주재 주거정책심의위원회 민간위원 간담회 개최

- 심의 결과, 이번 심의위원회에서는 규제지역 추가 지정 또는 해제 없이 내년 상반기 시장 상황을 추가 모니터링기로 하였다.

1. 최근 주택시장 동향 및 전망

- 먼저, 이번 심의위원회에서는 최근 주택시장 동향 및 전망에 관한 위원 간의 심도 깊은 논의가 이루어졌다.
- 민간위원들은 사전청약 등 정부의 다각적인 주택공급 확대 노력, 한국은행 기준금리 인상 및 금융당국의 가계부채 관리 강화 등에 따라 최근 주택가격 상승률이 지속 둔화*되는 등 시장이 점차 안정세를 찾아가고 있다는 점에 인식을 같이 하였다.

* 부동산원 아파트 매매가격 주간 동향조사 결과(9.1주→12.4주, %) :
[전국] 0.30→0.05, [수도권] 0.40→0.04, [서울] 0.21→0.04

- 또한, 내년에도 전국 46만호 집중 분양 등 주택공급 확대 기조가 이어지고 미국·영국 등 해외 주요국의 통화정책 정상화, DSR 2단계 규제 도입 등을 통해 유동성 회수도 본격화되는 만큼, 주택가격 하방압력도 지속될 것으로 판단하였다.
- 다만, 대부분의 위원은 여전히 낮은 금리수준 및 시중의 풍부한 유동성을 감안하면 규제 강도가 낮아질 경우 국지적 시장불안이 재연될 수 있음을 지적하였다.
- 특히 최근 공시가격 1억원 이하 주택 집중 매수세가 나타나는 등 규제차익을 활용한 투기 수요가 남아있다는 점도 유의할 필요가 있다는 의견이 많았다.

2. 투기과열지구 및 조정대상지역 해제

- 이어 현행 투기과열지구 및 조정대상지역 중 주택가격 상승률이 낮은 일부 지역에 대해 규제지역 해제 여부를 논의하였다.
- 위원들은 앞서 언급된 시중의 풍부한 유동성, 규제차익을 활용하는 투기수요 잔존* 등을 감안하여 규제지역 해제에는 신중할 필요가 있다는 점에 의견을 모았다.

※ 전체 주택 거래 중 공시가격 1억원 이하의 저가주택 거래 비중은 '20.상 27.5%(17.0만건) → '21.상 36.8%(20.6만건)으로 증가 <지방 31.8%→49.9%>

• '20.7~'21.9월 분석 결과, 법인·외지인이 APT를 3건 이상 매수한 경우도 2.7만건

☞ 저가주택 거래 중 법인 명의신탁, 미성년자 편법증여, 허위계약 등 불법·이상거래 의심사례를 기획 조사 중이며, 1월 중 조사결과 발표 예정

- 아울러 해제 검토대상 지역 대부분에서 주택가격 상승세가 지속되고 있거나 하락 전환 후 시일이 오래 경과하지 않았고, 미분양 주택 수도 여전히 낮은 수준을 유지하고 있는 점을 감안하면 확고한 시장 안정세로의 전환 여부를 확인하기 위해서는 추가 시장 모니터링이 필요하다고 판단하였다.

3. 투기과열지구 및 조정대상지역 신규 지정

- 이번 심의위원회에서는 최근 주택가격 상승률이 높았던 일부 비규제지역에 대한 규제지역 추가 지정 논의도 있었다.
 - 다만, 대다수의 비규제지역은 11월 이후 주택가격 상승폭이 둔화되면서 안정세로 접어드는 흐름을 보이고 있어 규제지역 추가 지정도 내년 상반기 시장 흐름을 모니터링하여 결정하기로 하였다.
- 이 날 주거정책심의위원회 민간위원 간담회에 참석한 윤성원 국토부 제1차관은 “최근 여러 시장지표에서 주택시장 안정 흐름이 나타나고 있다”고 말하며,
 - “정부는 상승세 둔화를 넘어 주택시장의 확고한 하향 안정세를 조기에 실현하기 위해 주택공급 속도 제고, 유동성 관리 등에 더욱 최선을 다하겠다”고 밝혔다.



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

참고 1

규제지역 지정 현황('21.12.30일 기준)

	투기과열지구(49개)	조정대상지역(112개)
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) 동두천시(‘21.8.30) ^{주9)}
인천	연수, 남동, 서(‘20.6.19)	중 ^{주10)} , 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 ^{주11)} (‘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)
전주	-	중구, 남구(‘20.12.18)
세종	세종(‘17.8.3)	세종 ^{주12)} (‘16.11.3)
충북	-	청주 ^{주13)} (‘20.6.19)
충남	-	천안동남 ^{주14)} .서북 ^{주15)} , 논산 ^{주16)} , 공주 ^{주17)} (‘20.12.18)
전북	-	전주완산·덕진(‘20.12.18)
전남	-	여수 ^{주18)} , 순천 ^{주19)} , 광양 ^{주20)} (‘20.12.18)
경북	-	포항남 ^{주21)} , 경산 ^{주22)} (‘20.12.18)
경남	창원의창 ^{주23)} (‘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) 광암동, 결산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동 및 탑동동 제외
- 주10) 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동 제외
- 주11) 가창면, 구지면, 하빈면, 논공읍, 옥포읍, 유가읍 및 현풍읍 제외
- 주12) 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
- 주13) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및 북이면 제외
- 주14) 목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면 및 동면 제외
- 주15) 성환읍, 성거읍, 직산읍 및 입장면 제외
- 주16) 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 별곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면 및 채운면 제외
- 주17) 유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면 및 신평면 제외
- 주18) 돌산읍, 율촌면, 화양면, 남면, 화정면 및 삼산면 제외
- 주19) 승주읍, 황전면, 월등면, 주암면, 송광면, 외서면, 낙안면, 별량면 및 상사면 제외
- 주20) 봉강면, 옥룡면, 옥곡면, 진상면, 진월면 및 다압면 제외
- 주21) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면 및 호미곶면 제외
- 주22) 하양읍, 진량읍, 압량읍, 와촌면, 자인면, 용성면, 남산면 및 남천면 제외
- 주23) 대산면 및 동읍, 북면 제외(북면 감계리 일원 감계지구*, 무동리 일원 무동지구**는 투기과열지구 지정 유지)

* 「창원도시관리계획(감계지구 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시(창원시 고시 제2020-379호, 2020.12.31.), 「창원도시관리계획(감계지구 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시에 대한 정정고시(창원시 고시 제2021-11호(2021.1.29.))」에 따른 구역

** 「창원도시관리계획(무동지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(창원시 고시 제2020-110호, 2020.5.29.)」에 따른 구역

참고 2

규제지역 지정기준 및 지정효과

□ 지정 기준

구분	투기과열지구	조정대상지역	
법령	주택법 제63조, 시행규칙 제25조	주택법 제63조의2, 시행규칙 제25조의3	
지정 기준	<p>정량적 요건: 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</p> <p>(공통요건) 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역</p> <p>(선택요건)</p> <p>① 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 해당지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1)한 곳</p> <p>② 주택분양계획이 직전월 대비 30%이상 감소한 곳</p> <p>③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳</p> <p>④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저하게 적은 경우</p> <p>정성적 요건 : 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역</p>	<p>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</p> <p>(공통요건) 직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달)부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시·도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역</p> <p>(선택요건)</p> <p>① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 해당지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1)한 지역</p> <p>② 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권 전매거래량이 전년 동기 대비 30% 이상 증가한 지역</p> <p>③ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율 전국평균 이하</p> <p>정성적 요건 : 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</p>	
	지정 절차	<p>국토교통부장관 또는 시·도지사 지정·해제 가능</p> <p>(국토교통부장관)</p> <p>지자체 의견 청취 및 검토의견 회신 → 주거정책심의위원회 심의 → 지정·해제</p> <p>(시·도지사)</p> <p>국토교통부장관과 협의를 거쳐 지정·해제</p>	<p>지자체 의견 청취 → 주거정책심의위원회 심의 → 국토교통부장관이 지정·해제</p>

□ 지정 효과

구분	투기과열지구	조정대상지역
금융	가계대출 <ul style="list-style-type: none"> • 2주택이상 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) • 주택 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지 <ul style="list-style-type: none"> - (예외) 무주택세대가 구입 후 6개월내 전입, 1주택세대가 기존주택 6개월내 처분 및 전입 시 	<ul style="list-style-type: none"> • LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% <ul style="list-style-type: none"> - (서민·실수요자 우대) 최대 4억원 한도 5억이하 70%, 5~8억 이하 60% • DTI 50% <ul style="list-style-type: none"> - (서민·실수요자) 10%p 우대
	사업자대출 <ul style="list-style-type: none"> • 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지 	
세제 · 정비 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 조합원 지위양도 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 조합설립인가~소유권이전등기 • 재개발 조합원 지위양도 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 관리처분계획인가~소유권이전등기 • 정비사업 분양 재당첨 제한 • 재건축사업 주택공급수 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 1인이 여러채를 소유한 경우에도 1주택만 공급 	<ul style="list-style-type: none"> • 다주택자 양도세 증과·장특공 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택 +20%p, 3주택 +30%p * 분양권도 주택수에 포함 • 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 <ul style="list-style-type: none"> - +0.6~2.8%p 추가과세 • 2주택이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택자(300%), 3주택자(300%) • 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 <ul style="list-style-type: none"> - 1년이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 • 분양권전매시 양도세율 60%(1년미만 70%) • 1주택이상자 신규 취득등록 임대주택 세제혜택 축소 <ul style="list-style-type: none"> - 양도세 증과, 종부세 합산과세 • 재건축사업 주택공급수 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 1인이 여러채를 소유한 경우에도 1주택만 공급
	전매제한 <ul style="list-style-type: none"> • 주택·분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기(최대 5년) - 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기(최대 3년)
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 주택보유현황, 현금증여 등 * 투기과열지구는 증빙자료 제출 	