| 국토교통부 | 보 도 자 료 | | | 다시, 대한민국! 새로운 국민의 나라 |
|---|---|---|---|---|
| 배포 일시 | 2022. 6. 30.(목) | | | |
| 담당 부서 | 주택정책관<br>주택정책과 | 책임자 | 과 장 | 성호철 (044-201-3319) |
| | | 담당자 | 사무관 | 홍승희 (044-201-3324) |
| | | | | 김의연 (044-201-4129) |
| | | | 주무관 | 김애리 (044-201-3328) |
| 보도일시 | 2022년 7월 1일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 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 동·중·서·유성, 경남 창원의창 등 6개 시군구 투기과열지구 해제**

□ **대구 7개, 경북 경산, 전남 여수·순천·광양 등 11개 시군구 조정대상지역 해제**

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 6.30일(목) **'22년 제2차 주거정책심의위원회**를 개최하여 「**투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)**」을 심의·의결하였다.

○ 심의 결과, 주택가격 상승폭이 비교적 낮았고 미분양 증가세가 뚜렷한 **지방권**을 **중심**으로 **투기과열지구 및 조정대상지역**을 **일부 해제**키로 하였다.

□ 먼저, 이번 심의위원회에서는 「**최근 주택시장 동향 및 전망**」에 관해 위원 간의 심도 있는 논의가 이루어졌다.

○ 민간위원들은 **금리 인상 및 경기침체 우려, 주택가격 급등**에 따른 피로감 등으로 **매수세**가 **위축**되면서 최근 주택가격이 **전반적으로 안정세**를 보이고 있지만,

- 국지적으로는 **집값 과열의 여파**가 **잔존**하면서 **주거선호지역 및 일부 비규제지역** 등을 중심으로 상승세가 지속되는 등 **시장상황**이 **매우 예민**하다고 분석했다.



○ 위원들은 당분간 **금리 인상 기조**가 지속되고 DSR 3단계 시행 등으로 **대출 규제**도 **강화**되는 등 주택시장 안정요인이 있는 만큼, 미분양 주택이 증가하고 있는 **지방권 일부 지역**은 **규제 강도**를 **조정**할 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 고려**해야 한다는 의견도 제시되었다.

□ 이어 현행 **투기과열지구 및 조정대상지역**의 **지정 유지 여부**에 대해 논의하였다.

○ (**지방권**) 위원들은 앞서 언급된 금리 인상 등 주택시장 안정요인, 지방의 미분양 증가 등을 고려하였을 때 **지방권 투기과열지구 6개 시군구**는 **투기과열지구 지정**을 **해제**할 필요가 있다고 판단했다.

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

- 아울러, **장·단기 주택가격**이 지속적으로 안정세를 보인 **지방 11개 시군구**에 대해서는 **조정대상지역**을 **해제**키로 의견을 모았다.

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

- **세종시**의 경우, 최근 **주택가격 하락세**가 **지속**되고 있으나 **청약경쟁률**이 여전히 **높게 유지**되고 있는 점을 감안하였을 때 잠재적인 매수세가 유지 중인 것으로 보고, **현행 규제지역 지정**을 **유지**키로 하였다.

○ (**수도권**) 수도권은 다수 지역에서 **주택가격 상승세**가 **지속**되고 있거나 **하락 전환 후 시일이 오래 경과**하지 않았고, **미분양 주택**도 여전히 많지 않은 점을 감안하여 당분간 **규제지역 지정**을 **유지**하고 **시장 상황**을 **추가 모니터링**하기로 하였다.

- 다만, 과거 시군구 단위 규제지역 지정 과정에서 **아파트가 없는 도서 지역**임에도 불구하고 규제지역으로 지정된 **안산·화성의 일부 지역**은 국민 불편을 감안하여 **투기과열지구·조정대상지역**을 **해제**키로 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 주택시장 상황을 면밀히 모니터링하면서 **필요한 경우 연말 이전이더라도** 적기에 금번 해제에서 제외된 지방 중소도시 등 **규제지역**을 **추가 조정**할 필요성이 있다는 지적이 많았다.

□ 이번 심의위원회에서 의결된 **투기과열지구 및 조정대상지역 조정안**은 관보 게재가 완료되는 **7.5일(화) 0시**부터 효력이 발생한다.

□ 이 날 주거정책심의위원회에 참석한 **이원재 국토부 제1차관**은 "주택시장을 둘러싸고 금리 인상 등 **거시경제 여건 변화**가 있는 상황"이라면서,

○ "**새 정부 공급 정책**의 **조속한 구체화**를 통해 보다 **뚜렷한 시장안정 흐름**과 **국민 주거안정**을 **유도**하면서, 일부 지역의 미분양 추이도 면밀히 살펴보는 등 **시장 상황**에 **적기 대응**해나가겠다"고 밝혔다.

대한민국 정책브리핑 OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락 출처표시



## 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),<br>성남분당('17.9.6),<br>광명, 하남('18.8.28),<br>수원, 성남수정, 안양, 안산단원[1], 구리,<br>군포, 의왕, 용인수지·기흥,<br>동탄2[주2]('20.6.19) | 과천, 성남, 하남, 동탄2[주2]('16.11.3),<br>광명('17.6.19),<br>구리, 안양동안, 광교지구[주3]('18.8.28),<br>수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31),<br>수원영통·권선·장안, 안양만안,<br>의왕('20.2.21)<br>고양, 남양주[주4], 화성[주5], 군포, 부천,<br>안산[주6], 시흥, 용인처인[주7], 오산, 안성[주8],<br>평택, 광주[주9], 양주[주10], 의정부('20.6.19)<br>김포[주11]('20.11.20)<br>파주[주12]('20.12.18)<br>동두천시('21.8.30)[주13] |
| 인천 | 연수, 남동, 서('20.6.19) | 중[주14], 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평,<br>계양, 서('20.6.19) |
| 부산 | - | 해운대, 수영, 동래, 남, 연제('20.11.20)<br>서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구,<br>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],<br>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 광교택지개발지구에 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, 월롱면, 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, 신풍면 제외

주21) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면, 호미곶면 제외



## 참고 2 투기과열지구 및 조정대상지역 지정효과

| 구분 | | 투기과열지구 | 조정대상지역 |
|---|---|---|---|
| 금융 | 가계대출 | • **LTV : 9억원 이하 40%, 9억원 초과 20% 15억원 초과(아파트) 0%**<br>* 서민·실수요자 : 6억원 이하 60%, 6~9억원 구간 50%(최대 20%p 우대) | • **LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30%**<br>* 서민·실수요자 : 5억원 이하 70%, 5~8억원 구간 60%(최대 20%p 우대) |
| | | • **DTI : 40%**<br>* 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대) | • **DTI : 50%**<br>* 서민·실수요자 : 60%(10%p 우대) |
| | | • **DSR** : 시가 9억원 초과 주택 담보대출 차주단위 DSR 규제 적용 | - |
| | | • **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** | |
| | 사업자대출 | • **주택매매·임대사업자, 이외 업종 사업자 주택 구입목적 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지** | |
| | | • **주택임대업 개인사업자대출 RTI** → 1.5배 이상 | • **주택임대업 개인사업자대출 RTI** → 1.25배 이상 |
| | | • **민간임대매입**(신규) **기금융자 중단** | - |
| 세제 | | - | • **다주택자 양도소득세 중과·장기보유특별공제 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 세제혜택 축소**(양도세 중과, 종부세 합산과세) |
| | | | • **법인이 8년 장기 임대등록하는 주택 종부세 과세** |
| 전매제한 | | • **주택 분양권 전매제한**(소유권이전등기일까지, 최대 5년) | • **주택 분양권 전매제한**(소유권이전등기일까지, 최대 3년) |
| | | • **오피스텔 분양권 전매제한**(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간)<br>▸ 100실 이상 오피스텔 | |
| 청약 | | • **청약 1순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급** | |
| | | • **민영주택 가점제 적용비율**(85㎡이하 100%, 85㎡ 초과 50%) | • **민영주택 가점제 적용비율**(85㎡이하 75%, 85㎡ 초과 30%) |
| | | • **재당첨 제한**(10년) | • **재당첨 제한**(7년) |
| | | • **분양가격 9억원 초과 주택 특별공급 제한** | - |
| | | • **오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양**<br>▸ (100실 이상) 분양분의 10~20%이하/ (100실 미만) 분양분의10% 이하 | |
| 정비사업 | | • **재건축사업 조합원당 재건축 주택공급수 제한**(1주택) | |
| | | • **재건축사업 조합원 지위 양도제한**(조합설립인가 후 소유권이전등시까지) | - |
| | | • **재개발사업 조합원 지위 양도제한**(관리처분계획인가 후 소유권이전등시까지) | |
| | | • **정비사업 분양주택 재당첨 제한**(5년) | |
| 기타 | | • **주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출** | • **주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무** |