

보도 일시	2023. 1. 3.(화) 별도공지	배포 일시	2023. 1. 3.(화) 14:00
--------------	---------------------	--------------	----------------------

담당 부서	기획재정부 세제실 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 정호진 (re2pect@korea.kr)

서울 투기지역 대폭 해제

- 강남 3구(강남·서초·송파) 및 용산구 제외 모든 지역을 투기지역에서 해제 -

□ 기획재정부는 1.2일(월) 제62차 부동산가격안정심의위원회(위원장: 기재부 제1차관)를 개최하여 「2023년 1월 주택 투기지역(지정지역) 해제(안)」을 심의·의결하였습니다.

○ 제62차 부동산가격안정심의위원회에서는 서울시 11개구(성동·노원·마포·양천·강서·영등포·강동·종로·중·동대문·동작구)에 대해 주택 투기지역 요건 충족 여부를 심의하였고, 해당 지역에 대한 주택 투기지역 지정을 해제하기로 의결하였습니다.

* 국토부도 1.2일 '23년 제1차 주거정책심의위원회를 개최하여, 강남 3구 및 용산구 제외한 모든 지역을 투기과열지구 및 조정대상지역에서 해제

□ 이번 주택 투기지역 해제는 주택가격 지속 하락, 거래량 감소 등에 따라 주택 투기지역 유지 필요성이 낮아지고, 시장 연착륙 지원이 필요한 점 등을 반영한 것입니다.

○ 다만, 일부 지역 재불안 우려 등을 종합 고려하여 서울시에서 집값 수준 및 대기수요 등이 상대적으로 높은 강남·서초·송파·용산구는 주택 투기지역 지정을 유지하고, 시장상황 등을 지속 점검하여 추후 논의하기로 하였습니다.

□ 이번에 의결된 「2023년 1월 주택 투기지역 해제(안)」은 관보 게재가 완료되는 1.5일(목)<예정> 0시부터 효력이 발생하여, 주택 투기지역은 15곳에서 4곳으로 축소되고 해당 지역에 대한 대출규제가 완화되게 됩니다.

< 주택 투기지역 현황 >

구 분	현 재(15곳)	1.5일 이후(4곳)
주택 투기지역	('17.8.3. 지정) 용산·성동·노원·마포·양천·강서·영등포·서초·강남·송파·강동구	('17.8.3. 지정) 용산·서초·강남·송파구
	('18.8.28. 지정) 종로·중·동대문·동작구	

참 고

규제지역 지정효과

구분		투기지역(금융규제만 해당)·투기과열지구	조정대상지역
금융	가계대출	<ul style="list-style-type: none"> LTV : 무주택·1주택 세대 50% * 서민·실수요자 : 9억원 이하 70%<20%p 우대> DTI : 40% * 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대) 	<ul style="list-style-type: none"> LTV : 무주택·1주택 세대 50% * 서민·실수요자 : 8억원 이하 70%<20%p 우대> DTI : 50% * 서민·실수요자 : 60%(10%p 우대)
		<ul style="list-style-type: none"> 2주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) 일시적 2주택자 주담대 시 종전주택 처분기간 부여 (규제지역: 2년, 비규제지역: 없음) 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) 	
		<ul style="list-style-type: none"> (일반사업자) 주택 구입 목적의 주택담보대출 신규 취급 금지 (임대사업자) 주택담보대출 취급 전면 금지 	
	사업자대출	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대업 개인사업자대출 RTI (=임대소득/이자비용) → 1.5배 이상 민간임대매입(신규) 기금용자 중단 	<ul style="list-style-type: none"> 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.25배 이상 -
세제		-	<ul style="list-style-type: none"> 2주택 이상자 취득세 증가 다주택자 양도소득세 증가(2주택+20%p, 3주택+30%p)·장기보유특별공제(최대 30%) 배제 양도세 부과세 위한 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 강화(조정지역:2년, 비조정지역:3년) '18.9월 이후 신규 등록한 매입임대사업자에게 양도세 증가배제, 중부세 합산배제 혜택 미적용
전매제한		<ul style="list-style-type: none"> 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 5년) 오피스텔 분양권 전매제한(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간) 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 3년)
청약		<ul style="list-style-type: none"> 청약 1순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 100%, 85㎡ 초과 50%) 재당첨 제한(10년) 분양가격 9억원 초과 주택 특별공급 제한 오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양 ▶ (100일 이상) 분양분의 10~20%이하/ (100일 미만) 분양분의10% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 민영주택 가점제 적용비율 (85㎡이하 75%, 85㎡ 초과 30%) 재당첨 제한(7년) -
정비사업		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무