



보도 일시	배포 시	배포 일시	2022. 9. 21.(수) 14:00
-------	------	-------	-----------------------

담당 부서	기획재정부 세제실 재산세제과	책임자	과 장 이재면 (044-215-4310)
		담당자	사무관 정호진 (re2pect@korea.kr)
담당 부서	국토교통부 주택토지실 주택정책과	책임자	과 장 성호철 (044-201-3319)
		담당자	사무관 임상준 (sjun02@korea.kr)

지방 광역시·도 조정대상지역 전면 해제

- 수도권은 인천 투기과열지구 해제, 경기 외곽 5곳 조정대상지역 해제 -
- 세종 투기지역·투기과열지구 해제 -

- 정부는 9.21일(수) 제61차 부동산가격안정심의위원회(위원장: 기재부 제1차관) 및 '22년 제3차 주거정책심의위원회(위원장: 국토부 장관)를 개최하여 「2022년 9월 주택 투기지역(지정지역) 해제(안)」 및 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」을 심의·의결하였습니다.

< 제61차 부동산가격안정심의위원회 결과 >

- 기획재정부는 세종특별자치시에 대해 주택 투기지역 지정사유 충족 여부를 심의하여, 세종특별자치시를 주택 투기지역에서 해제하였습니다.
- 이번 주택 투기지역 해제는 세종특별자치시의 주택매매가격 지속 하락 등으로 투기지역 유지 필요성이 해소된 점을 고려하였고,
 - 세종특별자치시에 대한 조정대상지역 지정은 유지됨에 따라 주택 투기지역이 해제되더라도 향후 주택가격 상승 등 불안 양상이 나타날 우려가 낮다는 점 등을 종합적으로 감안한 것입니다.

< '22년 제3차 주거정책심의위원회 결과 >

□ 국토교통부는 주택가격 등 시장상황을 종합 고려하여 주거정책심의위원회에서 규제지역 조정(안)을 심의하였습니다.

* 지난 6.30일 개최되었던 '제2차 주거정책심의위원회'에서도, 하반기 시장상황에 따라 필요한 경우 연말 이전이더라도 적기에 규제지역을 추가 조정할 필요가 있다고 논의

○ 심의 결과, 지방권(세종 제외) 및 일부 수도권 외곽지역의 조정대상지역을 해제하고, 서울·경기를 제외한 인천·세종 지역은 투기과열지구를 해제키로 하였습니다.

□ 먼저, 이번 주거정책심의위원회에서는 상반기 이후 시장변화를 중심으로 「최근 주택시장 동향 및 전망」에 관한 위원 간의 심도 있는 논의가 이루어졌습니다.

○ 민간위원들은 최근 주택가격 하락폭이 확대되고, 금리 상승 등 하향안정요인이 증가하였다는 점에 인식을 같이 하였습니다.

- 특히 지방의 경우 하락폭 확대, 미분양 증가 등을 감안할 때 선제적인 규제지역 해제 필요성이 있다고 분석했습니다.

- 다만, 서울 및 인접지역은 아직 주택가격이 높은 수준이고, 하락 전환기간도 길지 않은 점 등을 고려하여 보다 신중한 접근이 필요하다는 의견도 제시되었습니다.

□ 이어 현행 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정 유지 여부에 대해 논의하였습니다.

○ (지방권) 위원들은 최근 가격 하락, 거래량 감소, 미분양 확대 등 주택시장 하향안정세와 상반기 기 해제지역의 해제효과 등을 감안할 때, 지방권 조정대상지역은 모두 해제할 필요가 있다고 판단했습니다.

* 해제지역 : (광역시) 부산 해운대·수영·동래·남·연제·서·동·영도·부산진·금정·북·강서·사상·사하구, 대구 수성구, 광주 동·서·남·북·광산구, 대전 동·중·서·유성·대덕구, 울산 중·남구
(도) 청주, 천안 동남·서북, 논산, 공주, 전주 완산·덕진, 포항 남, 창원 성산

- 다만, 세종시의 경우, 최근 지속 확대된 주택가격 하락폭 등을 감안하여 투기과열지구를 해제하되, 적은 미분양 현황, 높은 청약경쟁률 등을 감안하여 조정대상지역은 유지하기로 하였습니다.

○ (수도권) 수도권은 대체로 하락세가 이어지고 있으나,

- 서울 및 인접 지역은 미분양 주택이 많지 않고, 규제완화 기대감 등에 따른 시장불안 가능성이 남아있는 점 등을 감안하여 규제지역을 유지하고 시장 상황을 추가 모니터링하기로 하였습니다.
- 다만, 인천 지역은 가격 하락폭이 큰 점 등을 감안하여 투기과열지구를 우선 해제하고, 경기 지역은 접경지역 등 외곽 소재 조정대상지역 일부를 해제기로 결정하였습니다.

* 해제지역 : (투기과열지구) 인천 서·남동·연수구
(조정대상지역) 안성, 평택, 동두천, 양주, 파주

< 규제지역 해제 효력발생 시점 >

- 이번에 의결된 「2022년 9월 주택 투기지역 해제(안)」과 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」은 관보 게재가 완료되는 9.26일(월)<예정> 0시부터 효력이 발생합니다.



참고 1

규제지역 현황 ('22.9.26일 기준)

* ■ : 금번 해제지역 / * 주석표시는 일부지역 제외

	투기지역(주택: 16→15곳)	투기과열지구(43→39곳)	조정대상지역(101→60곳)
서울	용산·성동·노원·마포·양천· 강서·영등포·서초·강남·송파· 강동('17.8.3) 종로·중·동대문·동작('18.8.28)	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 ^{주1)} ·구리·군포·의왕· 용인수지·기흥·동탄2 ^{주2)} ('20.6.19)	과천·성남·하남·동탄2 ^{주2)} ('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리·안양동안·광교지구 ^{주3)} ('18.8.28), 수원팔달·용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안·안양만안· 의왕('20.2.21) 고양·남양주 ^{주4)} ·화성 ^{주5)} ·군포· 부천·안산 ^{주6)} ·시흥·용인처인 ^{주7)} · 오산·안성 ^{주8)} ·평택·광주 ^{주9)} ·양주 ^{주10)} · 의정부('20.6.19) 김포 ^{주11)} ('20.11.20) 파주 ^{주12)} ('20.12.18) 동두천시('21.8.30) ^{주13)}
인천	-	연수·남동·서('20.6.19)	중 ^{주14)} ·동·미추홀·연수· 남동·부평·계양·서('20.6.19)
부산	-	-	해운대·수영·동래·남· 연제('20.11.20) 서·동·영도·부산진·금정·북·강서· 사상·사하('20.12.18)
대구	-	-	수성('20.11.20)
광주	-	-	동·서·남·북·광산('20.12.18)
대전	-	-	동·중·서·유성·대덕('20.6.19)
울산	-	-	중·남('20.12.18)
세종	세종 ^{주15)} ('17.8.3)	세종 ^{주15)} ('17.8.3)	세종 ^{주15)} ('16.11.3)
충북	-	-	청주 ^{주16)} ('20.6.19)
충남	-	-	천안·동남 ^{주17)} ·서북 ^{주18)} ·논산 ^{주19)} · 공주 ^{주20)} ('20.12.18)
전북	-	-	전주완산·덕진('20.12.18)
전남	-	-	-
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, 월릉면, 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, 신평면 제외
- 주21) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면, 호미곶면 제외

참고 2

규제지역 지정효과

구분		투기지역(금융규제만 해당)-투기과열지구	조정대상지역
금융	가계대출	• LTV : 9억원 이하 40%, 9억원 초과 20% 15억원 초과(아파트) 0% * 서민·실수요자 : 6억원 이하 60%, 6~9억원 구간 50%(최대 20%p 우대)	• LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% * 서민·실수요자 : 5억원 이하 70%, 5~8억원 구간 60%(최대 20%p 우대)
		• DTI : 40% * 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대)	• DTI : 50% * 서민·실수요자 : 60%(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	
	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	-		• 2주택 이상자 취득세 중과
			• 다주택자 양도소득세 중과·장기보유특별공제 배제(2주택+20%p, 3주택+30%p)
			• 2주택이상 보유자 종부세 추가과세
			• 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 (2년이내 양도)
			• 1주택이상자 신규 취·등록 임대주택 세제 혜택 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) ▶ 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 ▶ (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		