 국토교통부		보 도 자 료		국민의 내일을 위한 정부혁신 보다 나은 정부
		배포일시	2020. 2. 20(목) 총6매(본문5)	
국토 교통부	주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 최민석, 유지만, 홍승희 • ☎ (044) 201-3324, 3321, 4129	
기획 재정부	부동산 정책팀	담당자	• 팀장 정형, 사무관 이종민 • ☎ (044) 215-2851	
금융 위원회	금융정책과	담당자	• 과장 손주형, 사무관 황기정, 최범석 • ☎ (02) 2100-2832, 2836	
보 도 일 시		2020년 2월 21일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2.20(목) 15:00 이후 보도 가능		

투기 수요 차단을 통한 주택시장 안정적 관리 기조 강화

- ◆ 조정대상지역 내 대출 규제를 강화하고, 투기 수요에 대한 관계 기관 합동 조사 집중 실시로 투기 수요 유입 차단
- ◆ 조정대상지역 추가 지정(경기 수원 영통·권선·장안, 안양 만안, 의왕)을 통해 최근 집값 급등 지역의 실수요자 보호

- 정부는 20일(목) 최근 수도권 지역의 국지적 과열에 대하여 투기 수요를 차단함으로써 주택시장을 안정적으로 관리하기 위한 방안을 관계부처 합동으로 발표하였다.

< 최근 수도권 주택시장 동향 >

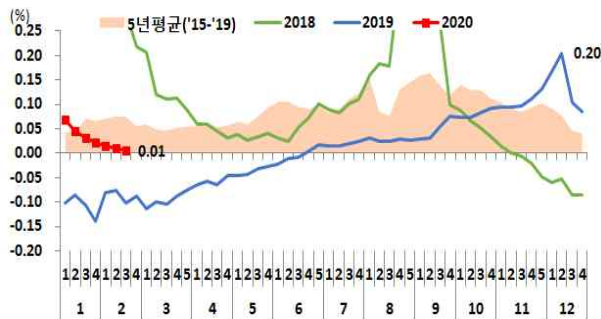
- 12.16 대책 이후 서울 집값은 빠르게 안정세를 회복하고 있으나, 경기도는 대책 이후에도 상승세가 지속되고 있는 상황으로,

* 서울(%) : (7.1주) 0.02 (3주) 0.01 (11.3주) 0.10 // (12.3주) 0.20 (1.4주) 0.02 (2.3주) 0.01
 경기(%) : (7.1주) -0.05 (3주) -0.01 (11.3주) 0.13 // (12.3주) 0.18 (1.4주) 0.20 (2.3주) 0.42

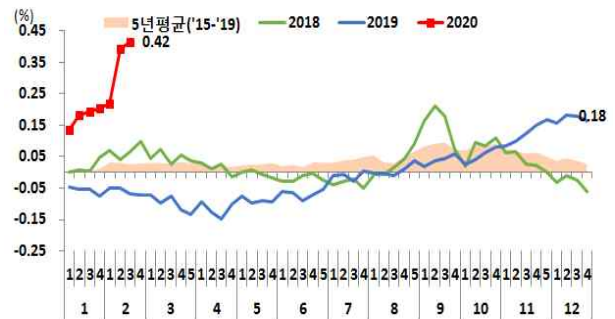
- 작년 연말에는 상승세가 소폭 둔화되는 모습을 보였으나, 1월부터 개발 호재 등이 있는 지역 중심으로 상승폭이 재확대되고 있다.

* 주간변동률(% , 12.3주→2.3주) : (수원) 0.44→1.81 (구리) 0.12→1.03
(화성) 0.26→0.82 (용인) 0.51→0.76 (안양) 0.29→0.44 (의왕) 0.56→0.38

< 서울 주간 APT 가격 변동률(%) >



< 경기 주간 APT 가격 변동률(%) >



< 투기 수요에 대한 엄정 대응 >

① 조정대상지역 내 주택담보대출 규제 강화(금융위원회, 3.2 시행)

□ 조정대상지역의 주택담보대출에 대하여 LTV 규제를 강화한다.

- (현행) 조정대상지역 가계 주택담보대출에 LTV 60% 적용
- (개선) 조정대상지역 주택담보대출*에 대하여 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV 규제비율 차등 적용
(→9억원 이하분 LTV 50%, 9억원 초과분 LTV 30%)

* 소금융권 가계대출, 주택임대업·매매업 영위 개인사업자 및 법인 주담대 대상 적용

현 행	개 선	
	주택가격 구간	LTV
▶ 주택가격 구간없이 LTV 60% 적용	[구간①] 9억원 이하분	▶ LTV 50% 적용
	[구간②] 9억원 초과분	▶ LTV 30% 적용

* ① 무주택세대주, ② 주택가격 5억원 이하 ③ 부부합산 연소득 6천만원 이하(생애최초 구입자 7천만원 이하) 요건을 모두 충족하는 '서민·실수요자'는 현행과 같이 LTV 가산(+10%p)

※ 조정대상지역 내 주택가액 10억원 주택 매입 시 주택담보대출 한도

- (현행) 6억원 (= 10억원 X 60%)
- (개선) 4.8억원 (= 9억원 X 50% + 1억원 X 30%)

※ 서민 실수요자를 위한 내 집 마련 지원 상품인 디딤돌대출,
보증자리론의 경우 LTV 규제 비율을 최대 70% 유지

□ 주택 구입 목적의 사업자 대출에 대해서도 관리를 강화한다.

○ (현행) 주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역·투기과열지구 내 주택 구입목적 주택대 취급 금지

○ (개선) 조정대상지역까지 적용범위 확대

□ 조정대상지역 내 1주택세대의 주택담보대출 시 실수요 요건도 강화한다.

○ (현행) 조정대상지역 내 1주택세대는 '기존 주택을 2년 내 처분'하는 조건으로 주택담보대출 가능

* 투기과열지구 내 1주택세대는 1년 내 처분 및 전입 의무를 조건으로 대출 가능

○ (개선) '2년 내 기존 주택 처분 및 신규 주택 전입 의무'를 조건으로 주택담보대출 가능

② 투기수요에 대한 관계기관 합동 조사 집중 실시

□ 국세청은 최근 주택 거래 과열 현상이 발생한 지역에 대해 다주택자 등의 고가 거래를 전수 분석하여 탈세 혐의가 있는 경우 예외 없이 세무조사를 실시한다.

○ 또한, 국토부·국세청·금융위·금감원 등으로 구성된 '부동산시장 불법행위 대응반(2.21 신설)'과 감정원의 '실거래 상설 조사팀'은 주요 과열지역에 대해 이상 거래 및 불법 행위를 집중 점검한다.

- 3월부터는 조정대상지역의 3억원 이상 주택 거래 시 자금조달 계획서 제출이 의무화*되며, 해당지역의 자금조달계획서가 제출되는 대로 국토부가 직접 이상거래에 대한 조사에 착수한다.

* (현행) 투기과열지구 3억이상 주택 →

(개선) 투기과열지구·조정대상지역 3억이상 주택, 비규제지역 6억이상 주택

- 아울러, 지자체 **합동 현장점검**과 국토부 및 지자체 **특사경의 수사활동** 등을 통해 해당지역에 대한 집값담합, 불법전매 등 부동산 불법행위가 발견되는 즉시 조사에 착수할 예정이다.
- 또한, 한국감정원의 ‘부동산거래질서교란행위 신고센터(2.21~)’를 통해 시장 불안을 야기하는 불법행위에 대한 신고를 접수·조사한다.

< 조정대상지역 지정 >

- 최근 집값 급등으로 시장 불안이 지속되는 경기 일부 지역에 대하여 투기 수요 유입을 차단하고, 실수요자를 보호하기 위해 주거정책심의위원회 심의·의결(2.18~2.20)을 거쳐,
 - 수원시 영통구, 권선구, 장안구 및 안양시 만안구, 의왕시를 조정대상지역으로 신규 지정(2.21 효력 발생)한다.
- 수원 영통·권선·장안, 안양 만안, 의왕은 非규제지역으로 12.16 대책 이후('19.12.4주~'20.2.2주) 수도권 누적 상승률(1.12%)의 1.5배를 초과하는 높은 상승률을 기록하는 등 시장 불안이 지속되고 있다.
 - * (수원 영통) 8.34% (권선) 7.68% (장안) 3.44% (안양 만안) 2.43% (의왕) 1.93%
 - 특히, 수원 권선(2.54%)·영통(2.24%)·팔달(2.15%)은 2월 2주 주간 상승률이 2.0%를 초과하는 등 높은 상승폭을 나타낸 바 있고,
 - 이들 지역에 광역 교통망 구축* 등 개발 호재로 인한 추가 상승 기대감이 시장 전반에 확산되며, 단기 차익 실현을 위한 투기 수요 유입이 확대될 우려가 있는 상황이다.
 - * 수원 영통(신분당선, 인덕원-동탄선), 수원 권선(신분당선, 수인선), 수원 장안(신분당선, 인덕원-동탄선), 안양 만안(월곶-판교선), 의왕(인덕원-동탄선, 월곶-판교선) 등
- 이에, 동 지역을 조정대상지역으로 지정하여 대출(LTV, DTI 강화)·세제(다주택자 양도세 중과, 장특공제 배제 등)*·청약(전매제한 강화, 가점제 적용 확대 등) 등 관련 제도 전반에 보다 강화된 규제를 적용한다.

* 다만, 12.16 대책에 따라 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 '20.6월까지 양도하는 경우 양도세 중과 배제, 장특공제 적용

○ 특히, 금번 지정 지역은 조정대상지역 1지역*으로 지정하여, 소유권이전등기일까지 전매제한을 강화하고,

* 조정대상지역 전매제한 : (1지역) 소유권 이전등기일 (2지역) 당첨일로부터 1년 6개월 (3지역) 당첨일로부터 공공택지 1년, 민간택지 6개월

○ 조정대상지역 기 지정 지역 중 1지역이 아닌 곳*도 1지역으로 일괄 상향기로 하였다.

* (2지역) 성남 민간택지,

(3지역) 수원 팔달, 용인 기흥, 남양주, 하남, 고양 민간택지

< 상시 모니터링 강화 >

□ 금번에 조정대상지역으로 신규 지정된 지역과 기 지정된 지역에 대해서는 향후 시장 상황을 집중 모니터링하고, 과열이 지속될 경우 즉시 투기과열지구 지정을 검토할 계획이다.

○ 또한, 비규제지역도 면밀한 모니터링을 통해 과열 우려 시 규제 지역으로 지정하고,

○ 규제지역 지정 이전이라도 관계기관 합동 조사 등을 통해 투기 수요를 철저히 차단하여 실수요자 중심으로 주택시장을 안정적으로 관리해나갈 계획이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 정책과 최민석 사무관(☎ 044-201-3324)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고

규제지역 지정 현황(2.21 기준)

	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
서울	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서('17.8.3), 종로, 중구, 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)	과천, 성남, 하남, 고양(7개 지구*), 남양주(별내·다산동), 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광고지구('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕('20.2.21)
대구	-	대구수성('17.9.6)	-
세종	세종('17.8.3)	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)

* (고양시 7개 지구) 삼송택지개발지구, 원흥·지축·향동 공공주택지구,
덕은·킨텍스1단계 도시개발지구, 고양관광문화단지(한류월드)

** **노란 음영 지역**은 금번 신규 지정 지역