

## 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안

2017. 8. 2

관 계 부 처 합 동

### 목 차

I. 주택시장 동향 및 평가 .....	1
1. 최근 주택시장 동향 .....	1
2. 시장상황 평가 .....	3
II. 정책 대응방향 .....	4
III. 주택시장 안정화 방안 .....	5
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단 .....	5
2. 실수요 중심의 주택수요 관리 강화 .....	11
3. 투기적 주택수요에 대한 조사 강화 .....	15
4. 서민을 위한 주택공급 확대 .....	17
5. 실수요자를 위한 청약제도 등 정비 .....	22
IV. 향후 추진일정 .....	26

# I. 주택시장 동향 및 평가

## 1. 최근 주택시장 동향

### ① 서울을 중심으로 주택시장 과열 재연

□ '17.6.19 대책 이후 서울 주택가격 상승폭은 축소되었으나, 7월부터 상승폭이 다시 확대되는 추세

- 7월 4주, 5주 서울 주간 아파트 상승률은 각각 0.24%, 0.33%로 '17.5월 말~6월 초 과열시기보다 높은 수준

< 서울 아파트 주간 변동률 추이 (단위 : %) >

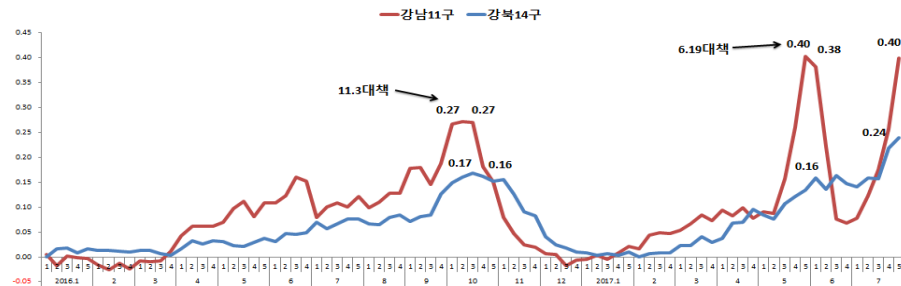
구 분	5월5주	6월1주	2주	3주	4주	7월1주	2주	3주	4주	5주
상승률	0.28	0.28	0.18	0.12	0.10	0.11	0.14	0.17	0.24	0.33

### ② 과열현상은 서울 전역, 과천, 세종시 등으로 확산되는 양상

□ (서울) 강남 11개구 뿐만 아니라 강북 14개구의 상승률도 높으며, 두 지역 모두 상승폭이 확대되는 등 서울 전역에 과열이 발생

- (강남 11개구) 재건축 예정단지가 밀집된 강남·서초 등 강남 4개구 및 양천(목동), 영등포(여의도) 등은 과열이 더욱 심화
- (강북 14개구) 재개발 사업이 활발한 용산·성동·마포, 재건축 예정단지가 다수 있는 노원 등의 상승률이 높음

< 서울 강남11구 및 강북14구 아파트 주간 변동률 추이 (단위 : %) >

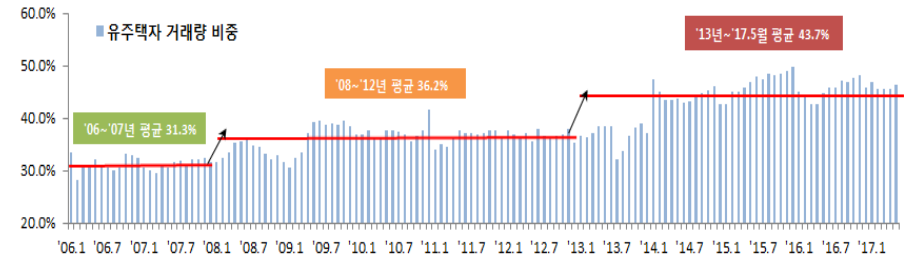


□ (기타) 부산은 6.19 대책 이후 과열이 다소 진정세이나, 재건축 사업이 활발한 과천, 공공택지 신규분양이 많은 세종 등은 과열이 지속

### ③ 투기목적의 수요가 주택시장에 다수 유입

□ 다주택자의 추가적인 주택구매가 크게 늘어나는 추세

- 전체 주택거래량에서 既 유주택자(1주택 이상)가 차지하는 비중은 '06~'07년 31.3%에서 '13~'17년에는 43.7%로 증가



- 특히, 2주택 이상 보유한 다주택자가 주택을 추가로 구매하는 비중은 '15년 이전에 비해 '16~'17년에는 동기대비 2배 이상 증가

< 상반기 기준 다주택자(2주택자 이상) 매수 비중 (%) >

구분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
전 국	5.3	5.1	6.7	7.5	14.0	14.0%
서 울	3.5	3.9	4.8	6.0	13.9	13.8%

□ 정비사업(재건축,재개발)에서는 전매제한기간·재당첨제한 등이 있는 일반분양분에 비해 규제가 덜 한 조합원 분양권 거래가 크게 증가

- '17.上 중 조합원 분양권 거래량은 전년동기대비 2배 이상 증가

< 상반기 기준 조합원 분양권 거래량(건) >

구분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
전 국	1,930	1,549	2,076	2,929	2,756	6,988
서 울	1,016	855	953	1,484	1,434	2,385

□ 민간택지 전매제한이 없는 지방 청약시장에는 투기수요가 지속 유입

- 특히, 지방광역시 청약경쟁률은 '15년 이후 크게 높아졌으며, 분양권 거래량도 지속 증가

\* 청약경쟁률 : ('12) 4.6, ('13) 4.6, ('14) 13.3, ('15) 48.9, ('16) 43.1 ('17) 31.7: 1

\* 상반기 분양권 거래량(만건) : ('12) 1.2, ('13) 1.3, ('14) 2.5, ('15) 3.3, ('16) 2.3, ('17) 3.0

## 2. 시장상황 평가

- 서울과 수도권의 최근 주택 공급량은 예년을 상회하는 수준으로 공급여건은 안정적인 편

\* 수도권 입주물량(만호) : (10년평균) 19.5, (5년평균) 20.5, ('17) 28.6°, ('18) 31.6°  
 \* 서울 입주물량(만호) : (10년평균) 6.2, (5년평균) 7.2, ('17) 7.5°, ('18) 7.4°

- 그러나, 그간의 세제·주택규제 완화가 저금리 및 대내외 경제여건 개선과 맞물리면서 투기수요가 늘어나 주택시장 불안이 발생

- '10년 이후 지속 상승한 전세가율(매매값 대비 전셋값 비율)\*도 단기 투기수요(소위 갭 투자) 유입 증가의 요인으로 작용

\* 수도권 아파트 전세가율(%) : ('10.7) 44.3, ('12.7) 57.7, ('14.7) 66.8 ('17.7) 74.2

- '17.6.19대책\*을 통해 과도한 차입에 의한 주택수요를 억제하고, 서울 등 과열 지역에 대한 전매제한을 강화하였으나,

\* 주요내용 : 조정대상지역 LTV·DTI 10%p 하향, 서울 전역의 전매제한기간을 소유권이전등기시까지로 강화 등

- 상대적으로 규제가 덜 한 재건축·재개발 조합원 분양권, 오피스텔 및 지방광역시의 청약시장 등에 투기수요가 지속 유입  
 ○ 또한, 재건축·재개발의 기대수익이 높은 수준으로 유지되면서 정비사업 예정 지역을 중심으로 주택가격 상승폭이 확대

- 하반기에도 국지적 과열 발생의 배경이 되었던 경제여건 호조세, 美 기준금리의 완만한 인상 등이 지속될 것으로 전망되는 가운데,

- 투기수요의 유입이 계속되고 일부 고분양가 분양물량\*이 주변 집 값을 자극할 경우 주택시장 불안이 확산될 우려

\* 7~12월 서울 분양예정물량(4.4만호)은 1~6월 분양물량(1.7만호)의 약 3배

◆ 기존 주택시장 및 청약시장 등의 과열은 실수요자의 내 집 마련을 어렵게 하고, 주거 안정성도 저해

## II. 정책 대응방향

- ◆ 새 정부는 주택 정책을 경기조절수단이 아니라 서민 주거안정 및 실수요자 보호를 최우선의 가치로 삼아 추진

- 집은 투자가 아닌 '거주'대상으로 투기수요는 철저히 차단

- 1 지역별·주택유형별 분석을 바탕으로 투기수요가 다수 유입되는 곳은 투기과열지구·투기지역을 지정하여 시장불안을 조기 진화
  - 이를 통해, 집 값 급등으로 서민 가계와 경제 전반의 부담이 커지지 않도록 선제적으로 관리
- 2 다주택자의 양도차익에 대한 과세체계를 정비하고, 주택담보대출의 레버리지를 활용한 단기 투자유인을 억제
  - 임대주택 등록을 적극 유도하여 다주택자의 사회적 역할을 강화하고, 주택시장 거래질서도 투명하고 엄정하게 관리
- 3 서민 주거안정을 위해 도심 내 및 도심 인근에 청년, 신혼부부 등 실수요자를 위한 임대·분양주택 공급 확대
- 4 공급되는 주택이 실수요자에게 우선적으로 돌아갈 수 있도록 청약제도 등을 개편

### 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화

투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장 유도		실수요·서민을 위한 공급 확대	
과열지역에 투기수요 유입 차단	실수요 중심 수요관리 및 투기수요 조사 강화	서민을 위한 주택공급 확대	실수요자를 위한 청약제도 등 정비
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 투기과열지구 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·서울 전역, 경기 과천, 세종</li> </ul> </li> <li>◆ 투기지역 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·서울 11개구, 세종</li> </ul> </li> <li>◆ 분양시장에 적용요건 개선</li> <li>◆ 재건축·재개발 규제 정비                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·재건축 초과이익환수제 시행</li> <li>·재개발 분양권 전매 제한</li> <li>·재개발 임대주택 의무비율 상향</li> <li>·재건축 등 재당첨 제한 강화</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 양도소득세 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·다주택자 종과 및 정복배제</li> <li>·비과세 실거주 요건 강화</li> <li>·분양권 양도세율 인상</li> </ul> </li> <li>◆ 다주택자 금융규제 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·투기지역 내 주담대 제한 강화</li> <li>·LTV·DTI 강화(다주택자)</li> <li>·중도금 대출요건 강화(인발·세대)</li> </ul> </li> <li>◆ 다주택자 임대등록 유도</li> <li>◆ 자금조달계획 등 신고 의무화, 특별사법경찰제도 도입 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 수도권 내 다양한 유형의 주택공급 확대를 위한 공공택지 확보</li> <li>◆ 공적임대주택 연간 17만호 공급                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·수도권 연간 10만호</li> </ul> </li> <li>◆ 신혼희망타운 공급                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·5만호(수도권 3만호)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 청약제도 개편                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·1순위 요건 강화, 가점제 확대 등</li> </ul> </li> <li>◆ 지방 전매제한 도입                             <ul style="list-style-type: none"> <li>·광역시 6개월 조정대상지역 1년 6개월~소유권이전등기시</li> </ul> </li> <li>◆ 오피스텔 공급·관리 개선</li> </ul>

### Ⅲ. 주택시장 안정화 방안

#### 1. 과열지역에 투기수요 유입 차단

##### (1) 투기과열지구 및 투기지역 지정

##### ① 투기과열지구 및 투기지역 지정 (지정효과, 지정지역 등 ☞ 참고 1)

□ (투기과열지구) 재건축 및 재개발 등 정비사업 예정지역을 중심으로 과열이 심화되고 있는 서울 전역(25개구)과 과천시, 세종시를 투기과열지구로 지정

□ (투기지역) 일반 주택시장으로 과열이 확산되고 있는 서울 강남 4개구(강남, 서초, 송파, 강동) 및 기타 7개구(용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서), 세종시를 투기지역으로 지정

\* 투기과열지구 및 투기지역 모두 세종시는 행정중심복합도시 건설예정지역으로 한정

□ 투기과열지구, 투기지역 모두 8.3(목) 일자로 지정 및 효력발생

< 투기과열지구 및 투기지역 지정 >

구 분	투기과열지구 (‘17.8.3)	투기지역 (‘17.8.3)	조정대상지역 (‘16.11.3, ‘17.6.19대책)
서울	전 지역 (25개구)	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서 (11개구)	전 지역 (25개구)
경기	과천시	-	경기 7개시 (과천, 성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄2)
기 타	세종시	세종시	부산 7개구, 세종시

#### [2] 민간택지 분양가상한제 적용요건 개선

◆ 민간택지에 대한 분양가상한제 적용요건을 개선하고,

- 고분양가로 인한 주택시장 불안이 우려되는 지역은 필요시 분양가상한제 적용지역으로 선정

##### ① 현 황

□ 공공택지는 의무적용, 민간택지는 주택법 시행령상 정량요건을 충족하는 지역 중 주거정책심의위를 통해 선정된 지역에 적용

- 다만, 민간택지는 주택법 시행령상 정량요건\*이 엄격하게 규정되어 있어 아직까지 적용사례 없음

\* (주택가격) 3개월간 상승률 10% 이상  
(거래량) 3개월간 거래량이 전년대비 3배 이상  
(청약경쟁률) 직전 3개월 연속하여 평균 청약경쟁률이 20:1 이상인 경우

##### ② 개 선

□ 과도한 분양가로 인한 시장불안을 차단하고 실수요자의 내 집 마련 부담이 적어지도록 분양가상한제 적용지역의 지정요건을 개선

- 분양가를 적정 수준으로 관리할 수 있도록 주택가격 상승률, 청약경쟁률 등 정량요건을 개선

##### ③ 추진계획

□ 주택시장 상황에 따라 즉시 대응할 수 있도록 적용기준 개선을 위한 주택법 시행령 개정 (9월 예정)



### [3] 재건축·재개발 규제 정비

#### ① 재건축 초과이익 환수제 시행

- ☐ 재건축부담금 부과 유예\*를 추가연장 없이 '18.1월부터는 재건축 초과이익 환수제를 예정대로 시행

#### ② 투기과열지구 내 재건축 조합원 지위 양도제한 강화

- ☐ (현행) 투기과열지구 지정시 재건축 조합원 지위양도가 제한\*되나, 사업이 지연될 경우 예외적으로 지위양도를 허용

\* 조합설립인가 이후 단계의 재건축 예정주택을 양수받은 자는 조합원 지위 취득을 제한 (양수자는 현금청산 대상이 됨)

- ☐ (개선) 예외사유를 엄격히 하여 투기과열지구의 실효성을 강화

- \* 1) 조합설립 후 2년 내 사업시행인가 신청이 없고 2년 이상 소유  
→ 3년 내 사업시행인가 신청이 없고 3년 이상 소유
- 2) 사업시행인가 후 2년 내 착공하지 못하고, 2년 이상 소유  
→ 3년 내 착공하지 못하고 3년 이상 소유

- ☐ (조치계획) 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 개정 ('17.9 예정)

- 개정(안) 시행 이후 모든 재건축 조합에 적용

※ (참고) 투기과열지구 지정에 따른 재건축 조합원 지위 양도제한 관련 선의의 피해를 방지하고 혼란을 최소화하기 위해,

투기과열지구 지정 이전에 재건축 예정주택의 매매계약을 체결한 경우에는 조합원 지위의 양수를 허용할 계획

#### ③ 투기과열지구 내 재개발 등 조합원 분양권 전매제한

- ☐ (현행) 투기과열지구로 지정시 재개발 및 도시환경정비사업의 조합원 분양권은 전매제한 없음

\* 재건축 사업은 투기과열지구 지정시 조합설립 시점부터 조합원 지위양도가 제한

- 이에 따라, 재개발 등 조합원 분양권 전매를 통한 시세차익을 목적으로 하는 투기수요가 재개발 등 정비사업 예정지역에 지속 유입

- ☐ (개선) 투기과열지구에서는 '관리처분계획인가 후 부터 소유권이전 등기시'까지 재개발·도시환경정비사업의 조합원 분양권 전매를 금지

\* 조합설립 1년 사업시행인가 1년 관리처분 6월 착공 3년 준공  
(조합원분양) (일반분양)

- 이를 통해, 분양권 전매를 목적으로 하는 투기수요 유입을 차단

- ☐ (추진계획) 「도시 및 주거환경 정비법」 개정 (법안 발의 '17.9 예정)

\* 개정(안) 시행 이후 최초로 사업시행인가를 신청하는 조합부터 적용

#### ④ 재개발 사업시 임대주택 공급 의무비율 강화 (전국)

- ☐ (현행) 재개발 사업시 전체 세대수의 15%(수도권) 또는 12%(지방) 범위 내\*에서(하한 없음) 임대주택을 공급하도록 규정

\* 15% 또는 12% 범위 내에서 시·도지사가 지자체별 의무비율을 고시로 정함

- 일부 지자체는 임대주택 공급 의무비율을 0%로 고시하는 등 임대주택 공급에 한계

- ☐ (개선) 임대주택 공급 의무비율 하한을 5%(서울 10%)로 설정하여, 임대주택 공급을 촉진하고 원주민의 재정착을 제고

< 재개발 임대주택 공급 의무비율 강화 >

구 분	서 울	경기, 인천	지 방
현 행	0~15%	0~15%	0~12%
개 선	10~15%	5~15%	5~12%

- ☐ (조치계획) 「정비사업 임대주택 건설 비율 고시」 개정 ('17.9 예정)

\* 고시 개정 이후 최초 사업시행인가 신청분부터 적용

⑤ 투기과열지구 내 정비사업 분양분(조합원+일반분양분) 해당첨 제한

□ (현행) 투기과열지구내 정비사업 일반분양을 받은 경우에는 5년간 다른 정비사업의 일반분양은 당첨을 받을 수 없음

- 다만, 조합원 분양분 등에 대해서는 해당첨 제한이 없어 조합을 다르게 하여 복수의 정비사업 예정주택 등을 취득하는 투기 수요가 존재

□ (개선) 투기과열지구 내 정비사업 일반분양 또는 조합원 분양에 당첨된 세대에 속한 자는 5년간 투기과열지구 내의 정비사업 일반분양 또는 조합원 분양의 해당첨을 제한

< 투기과열지구 내 정비사업 일반분양 및 조합원 분양 당첨제한 >

既 당첨 (요건)	(5년 內)→	재당첨 대상 (효과)	당초	→	조정
1) 정비사업 일반분양		정비사업 일반분양	X		X
2) 정비사업 일반분양		조합원 분양	O		X
3) 조합원 분양		정비사업 일반분양	O		X
4) 조합원 분양		조합원 분양	O		X

- 1) 정비사업 일반분양에 당첨된 세대에 속한 자는 5년간 정비사업 일반분양 당첨에 제한
- 2) 정비사업 일반분양에 당첨된 세대에 속한 자는 5년간 법 시행일 이후 취득한 주택을 통한 조합원 분양분 당첨에 제한
- 3) 조합원 분양분 당첨된 세대에 속한 자는 5년간 정비사업 일반분양분 당첨에 제한
- 4) 조합원 분양분 당첨된 세대에 속한 자는 5년간 법 시행 이후 취득한 주택을 통해 조합원 분양분 당첨에 제한

□ (조치계획) 「도시 및 주거환경 정비법」 개정 (법안 발의 '17.9 예정)

- 법 개정 이후 정비사업 예정주택을 취득하여 조합원 분양을 받거나, 정비사업 일반분양에 당첨된 세대에 속한 자에게 적용

\* 다만, 법 시행 전에 투기과열지구 내 주택을 소유하고 있더라도 다음의 ① 또는 ② 경우는 당해 주택의 조합원 분양이 제한됨

- ① 법 개정 후 투기과열지구내 정비사업 일반분양을 먼저 받은 경우
- ② 법 개정 후 투기과열지구내 추가로 정비사업 예정주택을 취득하여 조합원 분양을 먼저 받은 경우

[4] 과열지역은 도시재생 뉴딜에서 선정 제외 등

□ 투기과열지구 또는 투기지역으로 지정된 지역은 금년 도시재생 뉴딜 선정대상에서 제외 등 부동산 시장과열을 초래하지 않도록 사업물량을 적극 관리

\* 투기과열지구 또는 투기지역의 경우 내년에 집값이 안정되면 부동산시장에 미치는 영향을 종합적으로 분석한 후 선정여부 검토

□ 지자체는 도시재생 사업계획 수립시 투기방지대책을 반드시 포함 하도록 하고, 선정 이후에도 부동산시장 과열, 투기수요 급증시 사업시행시기를 연기

\* 국토부, 지자체 등은 합동으로 부동산 시장동향 점검을 강화

## 2. 실수요 중심의 주택수요 관리 강화

### (1) 양도소득세 강화

[조정대상지역에 적용]

#### ① 다주택자\* 양도소득세 중과, 장기보유특별공제 배제

\* 다주택 기준은 세대 기준으로 산정하고, 조합원 입주권을 포함

#### □ (내용) 2주택 이상 다주택자(조합원 입주권 포함)가 조정대상지역 내 주택 양도시 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제\* 적용 배제

\* 현재 3년 이상 보유시 보유기간에 따라 양도차익의 10~30%를 공제

< 다주택자에게 적용되는 양도세율 >

구 분	2주택자	3주택자 이상
현 행	양도차익에 따라 기본세율(6~40%) 적용	
개 정	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p

\* 다만, 장기임대주택 등 과거 양도세 중과대상에서 제외되었던 주택\* 등은 이번 대책에도 양도세 중과 및 장기보유특별공제 배제 대상에서 제외토록 조치

< 2주택 소유자 중 양도세 중과세 제외 예시 >

- △ (일정가격 이하 주택) 기준시가 1억 이하 주택(정비구역 내 주택 제외), 지방 3억 이하 주택
- △ (장기임대주택) 일정호수 이상 주택을 건설하거나 매입해서 장기간 임대한 주택으로 일정 요건을 갖춘 주택
- △ (상속주택) 상속일로부터 5년이 경과되지 않은 주택
- △ (장기사원용) 종업원에게 10년 이상 무상으로 제공한 주택
- △ (근무형편 등) 근무상 형편, 취학, 질병요양 등의 사유로 1년 이상 거주하고 직장 문제, 학업, 치료문제가 해소된 후 3년내 팔 경우
- △ (혼인·노부모 봉양) 결혼일 또는 합가일로부터 5년이 경과되지 않은 주택
- △ (가정어린이집) 지방자치단체에서 인가받고 국세청에 사업자 등록한 후 5년 이상 가정어린이집으로 사용하는 주택
- △ (일시적 주택) 새 집을 산 후 3년 이내에 기존 주택을 팔 경우

#### □ (적용시기) '18.4.1. 이후 양도하는 주택부터 적용

#### ② 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화

#### □ (내용) 조정대상지역 내 1세대 1주택\* 비과세 요건에 거주요건 추가

\* 등록된 임대주택 및 현행 보유기간 요건의 예외 주택(수용·협의매수, 1년 이상 거주 후 직장이전 등으로 양도 등)은 비과세 요건 강화대상에서 제외

○ (현행) 2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하

○ (개선) 2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하 + 2년 이상 거주

\* 양도가액이 9억원을 초과시 9억원을 초과하는 양도차익에 대해 과세

#### □ (적용시기) 8.3일(대책 발표일 익일) 이후 취득하는 주택부터 적용

#### ③ 분양권 전매시 양도소득세 강화

#### □ (내용) 조정대상지역에서 분양권 전매시 보유기간과 관계없이 양도소득세율 50% 적용 (단, 무주택자로서 연령, 전매사유 등 일정한 요건에 해당하는 경우 예외 인정)

\* 현행 분양권 전매세율 : (1년미만 전매) 50%, (1년이상~2년미만) 40%, (2년이상) 6~40%

#### □ (적용시기) '18.1.1. 이후 양도하는 분양권부터 적용

### (2) 다주택자 등에 대한 금융규제 강화

#### ① 투기지역 내 주택담보대출 건수 제한 강화

#### □ (현행) 투기지역 내에서는 주택담보대출을 차주당 1건으로 제한하고 있어, 동일 세대 내 다른 세대원은 추가대출 가능

#### □ (개선) 투기지역 내에서는 주택담보대출을 세대당 1건으로 제한

#### □ (조치계획) 소 금융업권 감독규정의 조속한 개정을 통해 시행

## ② LTV·DTI 강화

### □ 투기과열지구 및 투기지역은 기본 LTV·DTI 40% 적용

- (현행) LTV는 주택유형, 대출만기, 담보가액 등에 따라 40~70%\*, DTI는 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출 등\*\*에 대해 40% 적용

\* (투기지역) 40~70%, (투기과열지구) 50~70%

\*\* 배우자 합산 2건 이상 주담대, 30세 미만 미혼 차주 아파트 주담대

- (개선) 주택유형, 대출만기, 대출금액 등에 관계없이 투기과열지구 및 투기지역은 LTV·DTI를 각각 40% 적용

### □ 주택담보대출을 1건 이상 보유한 세대에 속한 자가 추가로 주택 담보대출을 받을 경우 LTV·DTI 비율을 10%p씩 강화

- 이에 따라, 투기과열지구 및 투기지역\*에서는 LTV·DTI를 각각 30% 적용

\* 다만, '①투기지역 내 주택담보대출 건수 제한 강화'에 따라 세대 기준으로 투기지역 내에서 이미 주택담보대출이 1건 있을 경우 추가 대출 불가

### □ 다만, 실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 서민·실수요자\*는 LTV·DTI를 10%p 완화\* 적용

\* ①무주택세대주, ②부부 합산 연소득 6천만원(생애최초구입자는 7천만원) 이하, ③주택가격은 투기과열지구·투기지역 6억원 이하, 조정대상지역 5억원 이하

### □ (조치계획) 전 금융업권 감독규정의 조속한 개정을 통해 시행

< 강화된 지역별 LTV, DTI 규제비율 (일반 주택담보대출 및 집단대출) >

구 분	투기과열지구 및 투기지역		투기과열지구, 투기지역 외 조정대상지역		조정대상지역 외 수도권	
	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
서민 실수요자 (완화)	50%	50%	70%	60%	70%	60%
주담대 미보유(기본)	40%	40%	60%	50%	70%	60%
주담대 1건 이상 보유(강화)	30%	30%	50%	40%	60%	50%

\* 질병치료 등 불가피성이 인정되는 주택구입목적 외 주택담보대출에 대해서는 투기과열지구 및 투기지역의 강화된 LTV·DTI 적용 예외를 인정(LTV 50%, DTI 50%)

\* 이주비, 중도금 대출에는 DTI 적용 배제

## ③ 중도금 대출보증 건수 제한

### □ HUG·주금공 중도금 대출보증(9억원 이하 주택)을 1인당 통합 2건 이하에서 세대당 통합 2건\* 이하로 제한

\* 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역은 세대당 1건으로 강화

## [3] 다주택자의 임대주택 등록 유도

◆ 세제·기금·사회보험 등 인센티브를 강화하여 임대주택 등록을 유도하고, 필요시 등록 의무화 여부 검토

### □ 자발적 임대주택 등록을 유도하여, 등록 임대주택 확충 및 공정과세의 기반 마련 등 다주택자의 사회적 책임을 강화

- 등록 임대주택은 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 배제 대상에서 제외 등
- 그 외의 세제, 기금 등과 관련된 인센티브는 관계부처 협의 등을 거쳐 9월 '주거복지 로드맵'을 통해 발표

### □ 인센티브 확대에도 자발적 등록이 저조할 경우, 일정 수 이상의 주택을 보유한 다주택자의 임대주택 등록 의무화 방안도 검토

### 3. 투기적 주택수요에 대한 조사 강화

#### ① 자금조달계획 등 신고 의무화

□ (현행) 모든 부동산 거래는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 계약 당사자, 계약일, 거래가액 등을 신고하도록 의무화

- 투기가 발생할 우려가 있는 지역은 주택거래신고지역으로 지정하여 자금조달계획 등을 신고하도록 하였으나, '15년 동 제도 폐지

□ (개선) 투기과열지구 내에서 주택 거래시 자금조달계획 및 입주계획 등의 신고를 의무화 \* 민간택지, 공공택지 모두 적용

- (대상) 투기과열지구 내 거래가액 3억원 이상 주택(분양권, 입주권 포함)

- (신고내용) 기존 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 계약 당사자, 계약일, 거래가액 외에 자금조달계획 및 입주계획 추가

\* 부동산거래계약 신고시 자금조달계획, 입주계획 등 관련 서식에 따라 제출

- (자료활용) 자금출처 확인 등을 통해 증여세 등 탈루여부 조사, 전입신고 등과 대조하여 위장전입, 실거주 여부 확인 등에 활용

- (벌칙) 미신고자, 허위신고자 등에 대해서는 과태료를 부과

□ (조치계획) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정('17.9)

\* 시행령 시행일 이후의 주택거래는 자금조달계획 및 입주계획 신고의무 부여

#### ② 주택시장 질서 확립을 위한 특별사법경찰제도 도입

□ (현황) 관계기관 합동으로 현장점검을 실시 중이나, 국토부·지자체 공무원은 수사권\* 부재로 부동산 불법행위 단속에 한계

\* 피의자·참고인 조사, 증거물 압수·수색·보전, 현행법 체포, 검찰에 사건송치 등

□ (개선) 부동산 불법행위 단속 강화를 위해 국토부, 지자체 등의 담당 공무원에게 특별사법경찰 직위 부여

\* 既 도입 분야 : 철도공안 사무, 개발제한구역 단속, 차량운행제한 단속 및 도로 시설 관리, 식품, 환경, 공중위생, 의약품, 원산지 표시 등 50개 분야

- 담당 공무원이 수사권을 가지고 상시적 점검을 할 수 있어 주택 시장 불법행위 단속의 실효성 강화

\* 사법경찰직무법 개정 추진('17.하반기)

#### ③ 국세청 등 관계기관 공조 강화

□ 국토부, 국세청, 경찰청, 지자체 등으로 구성된 합동 점검반을 통해 과열 발생지역에 대한 현장점검을 강화하여 실시

- 다주택자·미성년자 등의 주택거래 내역 중 의심사례에 대해서는 국세청에서 탈루혐의를 검증하여 엄중하게 과세조치할 예정

□ 적발된 위법사항에 대해서는 예외없이 행정처분, 국세청 통보 및 형사고발 등 조치하여 엄정하게 처분

#### ④ 불법전매 처벌규정 강화

□ 분양권 불법 전매시 분양권을 불법 매도하거나 알선한 자에 대한 처벌을 강화

- (현행) 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- (강화) 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

\* 관련 주택법 개정안이 既 발의('17.4.17)

#### 4. 시민을 위한 주택공급 확대

- ◆ '17년, '18년 수도권 입주물량은 최근 10년평균 및 주택수요를 크게 상회하는 수준이며, '19년 이후에도 충분할 것으로 전망
- ◆ 최근 주택시장 과열로 인한 서민 주거불안 해소를 위해 수도권 내 공적임대주택 확충 등 공공의 역할 강화
  - 도심 내 임대주택 공급, 공공택지 개발, 신혼부부를 위한 분양형 공공주택(가칭 신혼희망타운) 신규 건설 등을 추진

##### (1) 수도권 주택 수급전망 및 향후 택지확보 계획

- 수도권 입주물량은 '17년 29만호, '18년 31만호 등 최근 10년 평균('07~'16년, 19.5만호) 및 주택 추정수요\*(약 21.6만호)를 크게 상회
  - \* 제2차 장기주거종합계획에서 '18~'22년 수도권 주택수요를 약 21.6만호로 추정
- '17년·'18년 서울 입주물량은 각 7.5만호 내외로 최근 10년 평균(6.2만호)을 상회하며, 강남 4개구도 각 1.9만호 및 2.4만호로 많은 수준
- 지속적인 주택공급으로 금년 말 수도권 주택보급률은 100%를 넘을 것으로 전망(약 100.1%)되며, 서울도 약 97.8%로 전망
  - \* 수도권 : ('15) 97.9% → ('17<sup>9</sup>) 100.1% / 서울 : ('15) 96.0% → ('17<sup>9</sup>) 97.8%
- 1~2인 가구가 거주 가능한 오피스텔 인허가도 지속 증가세
  - '15~'16년 평균 인허가 물량은 직전 3년 평균('12~'14년)에 비해 수도권은 172%, 서울은 41% 증가

< 수도권 및 서울 오피스텔 인허가 실적 (단위 : 호) >

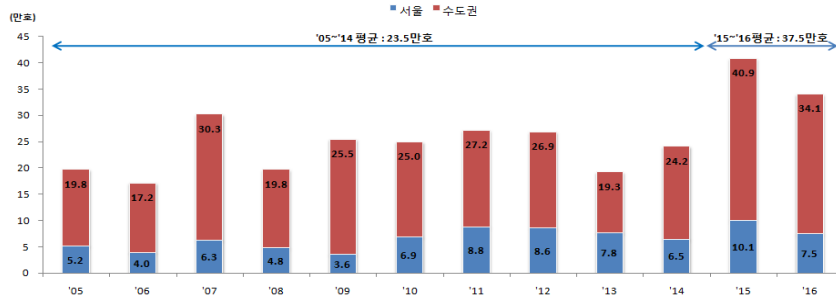
구 분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년
수도권	33,020	21,356	28,763	64,121	86,986
서울	17,210	10,280	15,512	19,399	20,941

- '19년 이후에도 공공택지, 민간택지 모두에서 실수요에 상응하는 수준의 주택공급이 지속될 수 있도록 신규택지 발굴 등을 추진
  - \* 최근 5년 기준, 수도권 인허가의 70%는 민간택지, 30%는 공공택지의 비중
- (공공택지) 수도권 내에 51.9만호\*의 공공택지(미착공)를 既 보유
  - \* 약 8년치의 공공택지 수요에 해당하는 물량
  - 지속적인 주택공급을 위해 GB해제 등을 통해 '신규 공공주택지구'를 개발하여 교통이 편리한 곳을 중심으로 신규택지 확보 추진
- (민간택지) 수도권 민간택지에서의 '15년, '16년 인허가 실적은 각각 27만호, 24만호로 민간택지에서도 충분한 주택공급이 가능
  - 서울 민간택지에서의 '15년, '16년 인허가 실적은 각각 9.7만호, 7.1만호로 '13년 이후 지속 증가하여 주택공급에 차질 없을 전망
  - 향후 도심 내 주택이 충분히 공급될 수 있도록 소규모 정비사업(가로주택정비사업 등) 활성화도 지속 추진

## 참 고 수도권 주택공급 현황 및 전망

- (인허가) 금년 이후의 입주물량으로 연결되는 '15~'16년 수도권 및 서울의 인허가 물량은 예년 평균치에 비해 큰 폭으로 확대

< 수도권, 서울의 연도별 인허가 추이(만호) >



\* 서울 인허가 : ('05~'14년 평균) 6.3만호, ('15~'16년 평균) 8.8만호

- (분양) 수도권·서울의 금년 분양 예정물량은 5·10년 평균을 상회

- 특히, 금년 서울 분양물량은 5·10년 평균대비 각각 61% 및 85% 증가하는 등 큰 폭으로 늘어남

< 수도권·서울 공동주택 분양물량(만호) >

구 분	10년평균	5년평균	'14년	'15년	'16년	'17년°
수도권	15.4	17.2	12.4	27.2	23.3	23.1
서울	3.3	3.8	3.3	4.6	4.3	6.1

- (입주물량) '17~'18년 입주 예정물량도 최근 5·10년 평균보다 크게 증가할 것으로 전망되며, 강남4개구 및 경기 내 서울 인접지역(과밀억제권역) 등에서의 입주 예정물량도 많은 수준

< 수도권 입주물량 추정(만호) >

구 분	10년평균	5년평균	'17년°	'18년°
수도권	19.5	20.5	28.6	31.6
서울	6.2	7.2	7.5	7.4
강남4구	-	1.7	1.9	2.4
경기	11.1	11.5	18.7	21.5
과밀억제	-	5.6	7.8	7.5

## [2] 주택 공급에서의 공공의 역할 강화

- ① 공적임대주택 연간 17만호 공급 (5년간 총 85만호)

- 공공임대주택 연간 13만호, 공공지원\*주택 연간 4만호 공급

\* 민간소유이나 공공이 세제·금융지원을 통해 공공성이 확보된 민간임대주택 (공공성 : 임대료 상승률 제한 + 시세보다 저렴한 임대료 + 장기임대)

- (공공임대) 정부 또는 지자체가 소유·관리하면서 서민들에게 공급하는 임대주택을 연간 13만호 공급 (역대 최대, 준공기준)

- 특히, 매년 사업승인 및 착공을 7만호 이상 실시하여, 신규 건설하는 공공건설임대주택을 연간 7만호 공급

< 연간 공공임대주택 공급 계획 (단위 : 만호) >

구 분	'08~'12	'13~'16	'17	공급 계획 (준공기준)						
				'18	'19	'20	'21	'22	합계	평균
합 계	연 9.1	연 10.8	12	13	13	13	13	13	65	13
건설형	연 6.2	연 6.1	7	7	7	7	7	7	35	7
매입형	연 1.4	연 1.2	1.6	2	2.5	2.5	3	3	13	2.6
임차형	연 1.5	연 3.4	3.4	4	3.5	3.5	3	3	17	3.4

\* 매입형과 임차형은 시장여건에 따라 물량을 상호 탄력적으로 조정

- (공공지원) 기존 기업형 임대주택의 공공성 강화, 집주인 임대주택 활성화 등을 통해 연간 4만호 공급 (부지기준)

- 공적임대주택(연간 17만호)의 약 60%(연간 10만호)를 수도권에 공급

- 신규 건설하는 공공건설임대주택(연간 7만호)의 60%를 수도권(연간 4만호, 5년간 20만호)에 공급 (준공 기준)

- 또한, 공적임대주택이 원활히 공급될 수 있도록 GB 개발, 노후 공공청사 복합개발\*, 도심 내 유휴부지 개발 등도 적극 추진

\* 30년 이상된 노후공공건축물을 공공청사, 공공임대주택, 국공립어린이집 등으로 복합개발 → 금년 중 노후공공건축물 전수조사 및 선도사업지 선정



## ② 신혼부부를 위한 분양형 공공주택(가칭 신혼희망타운) 신규 건설

- 신혼부부에게 공공임대주택 연간 4만호(5년간 총 20만호) 공급과 별도로, 신혼부부를 위한 **분양형 공공주택**을 총 5만호(연평균 1만호) 추가 공급하되, 시장수요를 보아가며 **물량 확대도 추진**
  - (공급계획) GB 해제지역을 활용하거나, 기존 공공보유 택지 활용 등을 통해 총 5만호를 공급(사업승인 기준)
    - 특히, 입지가 양호한 부지를 적극 활용하여 수도권에 3만호 공급
    - \* 기존 지구 중 입지가 양호한 과천지식정보타운, 과천주암, 위례신도시, 화성 동탄2 등에 신혼희망타운 사업을 우선 추진
  - (주택유형) 신혼부부가 여건에 따라 공공분양주택, 분납형 주택, 10년 분양전환임대 등 다양한 주택유형을 옵션형으로 선택
    - 신혼부부가 부담 가능한 소형주택(전용 40~60㎡)으로 건설하고, 보육시설 등을 갖춰 아이 키우기 편한 단지로 조성
  - (공급대상) 평균소득 이하(행복주택 대상 수준) 신혼부부에게 공급 하되, 주거사다리 구축을 위해 저소득 신혼부부 등에게 최우선 공급
    - 잔여 물량이 발생할 경우에는 저소득 일반 청약자에게 공급
  - (금융지원) 저소득 신혼부부를 위해 신혼희망타운과 연계한 주택 기금 대출상품(금리인하 포함) 마련 등 추진

### ☞ 9월 중 주거복지 로드맵을 통해 세부내용 발표

- 공적임대주택 연 17만호 세부 공급계획 및 신혼희망타운의 구체적인 공급대상·주택유형·시범사업 입지 등을 확정

## 5. 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

### (1) 청약제도 개편

- ◆ 투기과열지구 및 조정대상지역에는 ①1순위 자격 요건 강화, ②가점제 적용 확대 등을 도입
- ◆ 전국에 ③가점제 당첨자의 해당점 제한, ④예비입주 선정시 가점제 우선 적용 등을 도입

#### ① 1순위 자격 요건 강화 (투기과열지구, 조정대상지역)

- (현행) 청약통장 가입 후 수도권은 1년, 지방은 6개월 경과하고, 납입횟수(국민주택)·예치기준금액(민영주택) 충족시 1순위 자격 획득
  - \* (국민) 수도권 1년, 지방 6개월 경과 + 납입횟수 수도권 12회 지방 6회 이상
  - \* (민영) 수도권 1년, 지방 6개월 경과 + 예치기준금액 이상 예치
- (개선) 투기과열지구 및 조정대상지역의 1순위 자격을 청약통장 가입 후 2년, 납입횟수 24회(국민주택에 한해 적용) 이상으로 강화

#### ② 가점제 적용 확대 (투기과열지구, 조정대상지역)

- (현행) 민영주택 공급시 일반공급 주택 수의 일정비율(40~100%)에 대해 가점제\*를 적용하여 무주택 실수요자에게 우선 공급
  - \* ①무주택기간, ②부양가족수, ③청약저축 가입기간을 점수화하여 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하는 방식
- (개선) 투기과열지구 및 조정대상지역의 가점제 비율을 상향
  - (투기과열지구) 85㎡이하 75% → 100%
  - (조정대상지역) 85㎡이하 40% → 75%, 85㎡초과 0% → 30%

< 민영주택 가점제 적용비율 >

구 분	85㎡ 이하		85㎡ 초과	
	현 행	개 선	현 행	개 선
수도권 공공택지	100%	100%	50% 이하에서 지자체장이 결정	
투기과열지구	75%	100%	50%	50%
조정대상지역	40%	75%	0%	30%
기타 지역	40% 이하에서 지자체장 결정		0%	0%

(국민주택은 공급물량의 100%를 순차제 방식으로 무주택세대에 우선적으로 공급 중)

③ 가점제 당첨자의 해당점 제한 도입 (전국)

□ (현행) 투기과열지구·조정대상지역이 아닌 지역은 해당점 제한이 적용되지 않아 1순위 자격 획득 후 1순위 청약 신청 및 당첨 가능

- 이에 따라, 가점이 높은 일부 무주택자가 순회하여 지방\*의 인기 민영주택을 6개월마다 당첨 후 분양권 전매를 반복

\* '재당첨 제한, 1순위 제한'이 없어 청약통장 가입기간(6월) 경과하면 100% 당첨

□ (개선) 가점제로 당첨된 자와 당첨된 세대에 속한 자는 2년간 가점제 적용을 배제

④ 민영주택 예비입주자 선정시 가점제 우선 적용 (전국)

□ (현행) 청약 당첨자가 계약을 포기하여 미계약분 발생시 예비입주자 (일반 공급 주택수의 20% 이상)를 추첨제로 선정

□ (개선) 예비입주자 선정시 추첨제가 아닌 가점제를 우선 적용하여 무주택 세대의 당첨기회를 확대

\* 가점을 허위로 입력하여 가점제 당첨 후 계약포기를 통해 고의로 미계약 물량을 만들어, 미계약 물량을 특정인에게 넘겨주는 불법행위를 차단 가능

☞ ①~④의 청약제도 개편은 주택공급규칙 개정, 청약시스템 (APT2You) 개선 후 9월 중 시행

[2] 지방 민간택지 전매제한기간 설정

□ (현황) 주택법상 수도권 민간택지에 전매제한기간을 설정할 수 있는 근거는 있으나, 지방 민간택지\*에 대해서는 근거가 없음

\* 지방 공공택지는 전매제한기간 설정이 가능하여 1년으로 설정 중

- 이에 따라, 지방광역시 등에 분양권 전매를 통해 시세차익을 목적으로 하는 투기수요가 다수 유입되어, 청약경쟁률도 높고 분양권 거래량도 빠르게 증가

\* 청약경쟁률 : ('12) 4.6, ('13) 4.6, ('14) 13.3, ('15) 48.9, ('16) 43.1 ('17) 31.7: 1

\*\* 상반기 분양권 거래량(만건) : ('12) 1.2, ('13) 1.3, ('14) 2.5, ('15) 3.3, ('16) 2.3, ('17) 3.0

□ (개선) 지방 중에서도 청약시장이 과열되거나 과열될 우려가 있는 지역의 민간택지는 전매제한기간을 설정

\* 주택법에 지방 민간택지의 전매제한기간 설정근거 旣마련(7.18, 국회 통과)

- 지방광역시 민간택지의 전매제한기간을 6개월로 신규 설정

- 지방 중에서 조정대상지역으로 선정된 부산 7개구\*의 전매제한 기간은 수도권과 같이 1년 6개월 또는 소유권이전등기시로 설정

\* 해운대, 연제, 수영, 동래, 남, 부산진, 기장

< 민간택지 전매제한기간 조정 (공공택지는 별도) >

구분	투기과열지구	非투기과열지구					
		수도권			지방		
		조정대상지역		기타	조정대상지역	지방광역시	8개도
		1지역	2지역				
현행	소유권 이전등기시	소유권 이전등기시	1년 6개월	6개월	-	-	-
개선	"	"	"	"	1년6개월 ~ 소유권 이전등기시	6개월	-
해당 지역	서울(전역) 과천	서울(전역), 과천, 광명	성남		부산 7개구	부산기타, 대구, 광주 등	

□ (조치계획) 주택법 시행령 개정(안) 시행 후('17.11월) 입주자모집 공고신청분부터 적용

### [3] 오피스텔 분양 및 관리 개선

◆ 조정대상지역 내 오피스텔의 전매제한기간을 강화하고, 청약자 보호를 위한 제도 개선 추진

□ (현황) 현행 법령상 조정대상지역 지정에도 오피스텔 전매제한 규정이 없어 일부 지역에서 풍선효과로 인한 청약과열이 발생

○ 또한, 현장에서 직접 청약 신청을 하도록 하여 청약 신청자의 불편이 가중되고, 일부 과장광고로 인한 피해도 발생

□ (개선) 전매제한기간 강화, 인터넷 청약 등의 제도개선을 실시

○ 투기과열지구 및 조정대상지역에 현행 수도권 투기과열지구와 동일한 수준의 전매 제한기간 설정, 거주자 우선분양 적용

	투기과열지구	조정대상지역
현행	(전매) 소유권 이전등기시까지 (분양) 거주자 우선분양 20% * 수도권 지역에 한정	(전매) 전매제한기간 없음, 단 2인 이상에게 전매 불가 (분양) 거주자 우선분양의무 없음
개정	(전매) 소유권 이전등기시까지 (분양) 거주자 우선분양 20% * 전국으로 확대	(전매) <u>소유권 이전등기시까지</u> (분양) <u>거주자 우선분양 20%</u>

○ 일정세대 이상의 오피스텔 분양을 실시할 경우, 인터넷 청약을 실시하는 근거규정 마련

○ 사업자가 오피스텔-상가 등 광고시 분양수익률 산출근거 등을 명시하도록 하고, 허위·과장광고에 대한 과태료 등 벌칙규정 신설

○ 오피스텔 관리에 대한 합리적이고 적절한 개선방안도 마련 추진

□ (추진계획) 제도개선 방안을 구체화하여 「건축물 분양에 관한 법률」 등 개정 추진 ('17.下)

### IV. 향후 추진일정

추진과제		조치사항	추진일정	소관기관
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단				
①	투기과열지구 지정	주거정책심의위 심의	'17.8월	국토부
	투기지역 지정	부동산 가격안정 심의위 심의	'17.8월	기재부
②	민간택지 분양가상한제 적용요건 개선	주택법 시행령 개정	'17.9월	국토부
③	재건축·재개발 규제 정비			
	- 재건축 초과이익 환수제 시행	-	'18.1월	국토부
	- 재건축 조합원 지위 양도제한 강화	도시 및 주거환경 정비법 시행령 개정	'17.9월	국토부
	- 조합원 분양권 전매 제한	도시 및 주거환경 정비법 개정(발의)	'17.9월	국토부
	- 재개발 임대주택 공급 의무비율 상향	정비사업 임대주택 건설비율 고시 개정	'17.9월	국토부
	- 정비사업 분양분 재당첨 제한	도시 및 주거환경 정비법 개정(발의)	'17.9월	국토부
④	과열지역은 도시재생 뉴딜에서 선정 제외 등	-	계 속	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

<b>2. 실수요 중심의 주택수요 관리 강화</b>			
① 양도소득세 강화	소득세법 및 동법 시행령 개정	'17.12월	기재부
- 양도세 중과, 장기보유특별공제 배제		(적용시기) '18.4.1일 이후 양도분	
- 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화		(적용시점) '17.8.3일 이후 취득 주택	
- 분양권 전매시 양도소득세 강화		(적용시기) '18.1.1일 이후 양도분	
② 다주택자 등에 대한 금융규제 강화			
- 투기지역 내 주택담보대출 건수 제한 강화	금융위 감독규정 개정	'17.하반기	금융위 금감원
- LTV · DTI 강화	금융위 감독규정 개정	'17.하반기	금융위 금감원
- 중도금 대출보증 요건 강화	HUG, 주금공 규정 개정	'17.9월	HUG 주금공
③ 다주택자 임대주택 등록 유도	관련 법령 개정발의	'17.하반기	기재부 국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

<b>3. 투기적 주택수요에 대한 조사 강화</b>			
① 자금조달계획 등 신고 의무화	부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 개정	'17.9월	국토부
② 특별사법경찰제 도입	사법경찰직무법 개정(발의)	'17.하반기	법무부
③ 국세청 등 관계기관 공조 강화	정기점검 및 수시 · 불시점검	'17.8월 ~	국토부 국세청
④ 불법전매 처벌규정 강화	주택법 개정	-	국토부
<b>4. 서민을 위한 주택공급 확대</b>			
① 수도권 주택 수급전망 및 향후 택지확보 계획	택지 적극 확보	'17년 ~	국토부
- 신규택지 확보 추진 - 도심 내 주택공급 활성화			
② 주택 공급에 있어 공공의 역할 강화	택지 확보, 임대주택 건설 등	'17년 ~	국토부
- 공적임대주택 연간 17만호 - 신혼부부 희망타운 추진 등			

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
------	------	------	----------

5. 실수요자를 위한 청약제도 등 정비			
① 청약제도 개편			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 자격요건 강화</li> <li>- 가점제 적용 확대</li> <li>- 가점제 당첨자 재당첨 제한</li> <li>- 민영주택 예비 입주자 선정시 가점제 우선 적용</li> </ul>	주택공급규칙 개정	'17.9월	국토부
② 지방 민간택지 전매제한기간 설정	주택법 시행령 개정	'17.11월	국토부
③ 오피스텔 분양 및 관리 개선	건축물 분양법 개정(발의)	'17.하반기	국토부

참고 1	조정대상지역, 투기지역, 투기과열지구 지정효과 비교
------	------------------------------

	조정대상지역	투기과열지구	투기지역
기존	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪청약1순위 자격제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5년내 당첨사실이 있는 자의 세대에 속한 자</li> <li>- 세대주가 아닌 자, 2주택 이상 소유 세대에 속한 자</li> </ul> </li> <li>▪민영주택 재당첨 제한</li> <li>▪재건축 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪전매제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유권이전등기시(서울, 과천·광명) / 1년6개월(성남)</li> </ul> </li> <li>▪단기 투자수요 관리               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중도금대출보증 발급요건 강화, 2순위 신청시 청약통장 필요, 1순위 청약일정 분리</li> </ul> </li> <li>▪LTV, DTI 10%p 하향 (투기과열지구·투기지역 외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪양도세 가산세율 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1세대가 주택과 조합원 분양권을 3개 이상 또는 비사업용 토지를 보유한 경우 양도세율 +10%p</li> </ul> </li> <li>▪주담대 만기연장 제한</li> <li>▪기업자금대출 제한</li> <li>▪농어촌주택취득 특례 배제               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농어촌주택도 양도세 주택수 산정 시 포함</li> </ul> </li> </ul>
신규 추가 또는 효과 강화 (8.2 대책)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪청약1순위 자격요건 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상</li> </ul> </li> <li>▪가점제 적용 확대(조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%)</li> <li>▪오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기시까지) 및 거주자 우선분양 적용(20%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪양도세 가산세율 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2주택자 +10%p</li> <li>- 3주택자 이상 +20%p</li> </ul> </li> <li>▪다주택자 장기보유특별 공제 적용 배제</li> <li>▪1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2년 이상 거주요건 추가</li> </ul> </li> <li>▪분양권 전매시 양도세율 50%로 일괄 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪재개발·재건축 규제 정비               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재개발 등 조합원 분양권 전매제한(소유권이전등기시)</li> <li>- 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한(5년)</li> <li>- 재건축 조합원 지위 양도제한 예외사유 강화</li> </ul> </li> <li>▪거래 시 자금조달계획, 입주계획 신고 의무화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 거래가액 3억원 이상 주택</li> </ul> </li> <li>▪LTV·DTI 40% 적용(주담대1건 이상 보유세대 30% 실수요자 50%)</li> </ul>
적용 지역	40개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천·성남·하남·고양·광명·남양주·동탄2), 부산(해운대·연제·동래·부산진·남·수영구·기장군), 세종	27개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천), 세종	12개 지역 서울(강남·서초·송파·강동·용산·성동·노원·마포·양천·영등포·강서), 세종

## 참고 2 지역별 적용 효과

### 1. 전국 공통

지 역	달라지는 점	
전 국	금융	▪ 중도금 대출 보증요건 강화
	청약	▪ 가점제 당첨자의 재당첨 제한 도입 ▪ 민영주택 예비입주자 선정시 가점제 우선 적용
	공급	▪ 공적임대주택 연간 17만호 공급 ▪ 신혼부부를 위한 분양형 공공주택 신규 건설
	정비사업	▪ 재건축 초과이익환수제 시행('18.1~) ▪ 재개발 사업시 임대주택 공급 의무비율 상향
	기타	▪ 민간택지 분양가 상한제 적용기준 개선 ▪ 다주택자 임대주택 등록 유도 ▪ 지방 민간택지 전매제한기간 설정(광역시) ▪ 오피스텔 인터넷 청약 근거 마련 및 허위광고 처벌 강화
	불법행위 근절	▪ 특별사법경찰제 도입 ▪ 국세청 등 관계기관 공조 강화 ▪ 불법전매 처벌규정 강화

### 2. (투기과열지구와 투기지역이 아닌) 조정대상지역

지 역	달라지는 점	
<b>경기 6개시</b> (성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 화성, 동탄2)  + <b>부산 7개구</b> (해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 기장, 부산진)	전국 적용효과 + 기존 조정대상지역 지정 효과 +	
	세제	▪ 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유 특별공제 배제 ▪ 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건 강화(거주요건 추가) ▪ 분양권 전매시 양도소득세 강화(50%)
	청약	▪ 1순위 자격 요건 강화(+투기과열지구) ▪ 가점제 적용 확대(+투기과열지구)
	기타	▪ 오피스텔 전매제한(소유권 이전등기시) 및 지역 거주자 우선 분양(+투기과열지구)

### 3. (투기지역이 아닌) 조정대상지역 & 투기과열지구

지 역	달라지는 점	
<b>서울 14개구</b> (구로, 금천, 동작, 관악, 은평, 서대문, 종로, 중, 성북, 강북, 도봉, 중랑, 동대문, 광진)  + <b>과천시</b>	전국 적용효과 + 조정대상지역 지정 효과 + 기존 투기과열지구 지정효과 +	
	금융	▪ LTV, DTI 40% 적용(+투기지역) 1세대 1건 이상 주담대 가구는 LTV, DTI 30% 적용
	정비사업	▪ 재개발 등 조합원 분양권 전매 제한 ▪ 정비사업 분양분(조합원+일반분양) 재당첨 제한 ▪ 재건축 조합원 지위 양도제한 강화
	기타	▪ 자금조달계획 선정 의무화

### 4. 조정대상지역 & 투기과열지구 & 투기지역 모두 해당

지 역	달라지는 점	
<b>서울 11개구</b> (강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서)  + <b>세종시</b>	전국 적용효과 + 조정대상지역 지정 효과 + 투기과열지구 지정효과 +	
	금융	▪ 주택담보대출 제한 강화(세대당 1건)

#### 조정대상지역

성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄 2, 부산(해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 기장, 부산진)

#### 투기과열지구

서울(구로, 금천, 동작, 관악, 은평, 서대문, 종로, 중, 성북, 강북, 도봉, 중랑, 동대문, 광진), 과천시

#### 투기지역

서울(강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서), 세종시

( 이 하 여 백 )