

본 자료는 `17. 8. 2(수) 13:30까지 엠바고가 설정된 자료입니다.

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

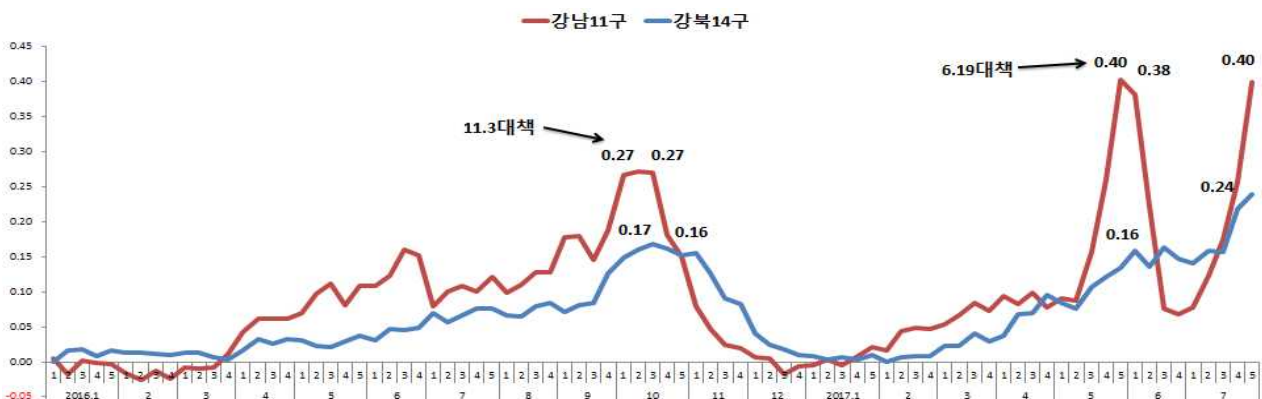
② 과열현상은 서울 전역, 과천, 세종시 등으로 확산되는 양상

□ (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"> ◆ 투기과열지구 지정 ·서울 전역, 경기 과천, 세종 ◆ 투기지역 지정 ·서울 11개구, 세종 ◆ 분양상한제 적용요건 개선 ◆ 재건축·재개발 규제 정비 ·재건축 초과이익환수제 시행 ·재개발 분양권 전매 제한 ·재개발 임대주택 의무율 상향 ·재건축 등 재당첨 제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 양도소득세 강화 ·다주택자 중과 및 장특배제 ·비과세 실거주 요건 강화 ·분양권 양도세율 인상 ◆ 다주택자 금융규제 강화 ·투기지역 내 주담대 제한 강화 ·LTV·DTI 강화(다주택자) ·중도금 대출요건 강화(인별·세대) ◆ 다주택자 임대등록 유도 ◆ 자금조달계획 등 신고 의무화, 특별사법경찰제도 도입 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 수도권 내 다양한 유형의 주택공급 확대를 위한 공공택지 확보 ◆ 공적임대주택 연간 17만호 공급 ·수도권 연간 10만호 ◆ 신혼희망타운 공급 ·5만호(수도권 3만호) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 청약제도 개편 ·1순위 요건 강화, 가점제 확대 등 ◆ 지방 전매제한 도입 ·광역시 6개월 조정대상지역 1년 6개월~소유권이전등기시 ◆ 오피스텔 공급·관리 개선

Ⅲ. 주택시장 안정화 방안

1. 과열지역에 투기수요 유입 차단

(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 → 관리처분인가 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 재정착률 제고

< 재개발 임대주택 공급 의무비율 강화 >

구 분	서울	경기, 인천	지방
현행	0~15%	0~15%	0~12%
개선	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) 재당첨 제한

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

○ 다만, 조합원 분양분 등에 대해서는 재당첨 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 재당첨을 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 포함하도록 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 : (1년이내 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) 쏠 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) 쏠 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 입주 계획 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, 현행범 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 의심사태에 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. 서민을 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^e) 100.1% / 서울 : ('15) 96.0% → ('17^e) 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

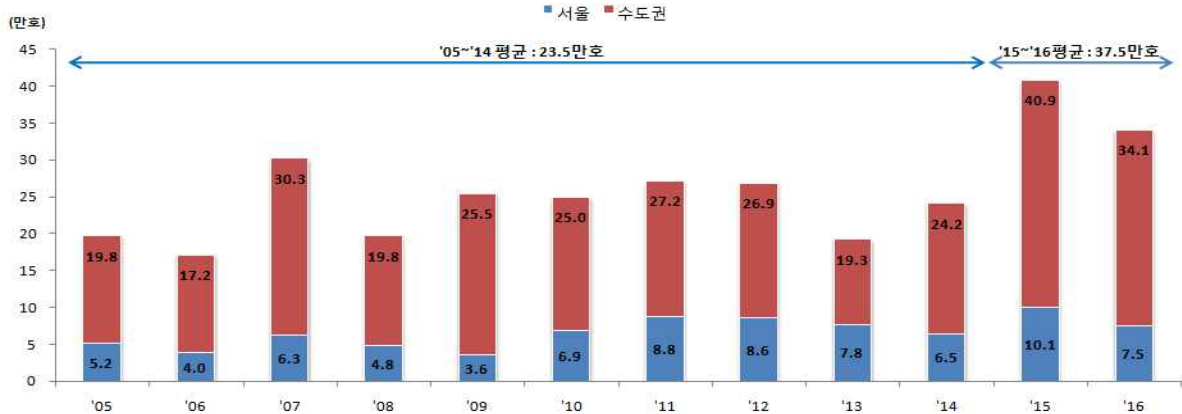
- '19년 이후에도 공공택지, 민간택지 모두에서 실수요에 상응하는 수준의 주택공급이 지속될 수 있도록 신규택지 발굴 등을 추진
 - * 최근 5년 기준, 수도권 인허가의 70%는 민간택지, 30%는 공공택지의 비중
- (공공택지) 수도권 內에 51.9만호*의 공공택지(미착공)를 旣 보유
 - * 약 8년치의 공공택지 수요에 해당하는 물량
 - 지속적인 주택공급을 위해 GB해제 등을 통해 '신규 공공주택지구'를 개발하여 교통이 편리한 곳을 중심으로 신규택지 확보 추진
- (민간택지) 수도권 민간택지에서의 '15년, '16년 인허가 실적은 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 ^e
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 ^e	'18년 ^e
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 유희부지 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 공공주택을 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 과천시식정보타운, 과천주암, 위례신도시, 화성동탄2 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 공급하되, 주거사다리 구축을 위해 **저소득 신혼부부** 등에게 **최우선 공급**
 - 잔여 물량이 발생할 경우에는 **저소득 일반 청약자**에게 공급
 - (금융지원) 저소득 신혼부부를 위해 신혼희망타운과 연계한 **주택기금 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 재당첨 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) 85m²이하 75% → 100%
 - (조정대상지역) 85m²이하 40% → 75%, 85m²초과 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 재당첨 제한 도입 (전국)

□ (현행) 투기과열지구·조정대상지역이 아닌 지역은 재당첨 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 전매제한기간*을 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 전매제한기간은 수도권과 같이 1년 6개월 또는 소유권이전등기시로 설정

* 해운대, 연제, 수영, 동래, 남, 부산진, 기장

< 민간택지 전매제한기간 조정 (공공택지는 별도) >

구분	투기과열 지구	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	<u>(전매) 소유권 이전등기시까지</u> <u>(분양) 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	소관 기관
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
------	------	------	----------

2. 실수요 중심의 주택수요 관리 강화			
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
------	------	------	----------

3. 투기적 주택수요에 대한 조사 강화

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

4. 서민을 위한 주택공급 확대

① 수도권 주택 수급전망 및 향후 택지확보 계획 - 신규택지 확보 추진 - 도심 내 주택공급 활성화	택지 적극 확보	'17년 ~	국토부
② 주택 공급에 있어 공공의 역할 강화 - 공적임대주택 연간 17만호 - 신혼부부 희망타운 추진 등	택지 확보, 임대주택 건설 등	'17년 ~	국토부

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

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

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
	정비 사업	▪ 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
	불법 행위 근절	▪ 특별사법경찰제 도입 ▪ 국세청 등 관계기관 공조 강화 ▪ 불법전매 처벌규정 강화

2. (투기과열지구와 투기지역이 아닌) 조정대상지역

지 역	달라지는 점	
경기 6개시 (성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 화성 동탄2) + 부산 7개구 (해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 기장, 부산진)	전국 적용효과 + 기존 조정대상지역 지정 효과 +	
	세제	▪ 다주택자 양도소득세 종과 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	
서울 14개구 (구로, 금천, 동작, 관악, 은평, 서대문, 종로, 중, 성북, 강북, 도봉, 중랑, 동대문, 광진) + 과천시	전국 적용효과 + 조정대상지역 지정 효과 + 기존 투기과열지구 지정효과 +	
	금융	<ul style="list-style-type: none"> LTV, DTI 40% 적용 (+투기지역) 1세대 1건 이상 주담대 가구는 LTV, DTI 30% 적용
	정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 재개발 등 조합원 분양권 전매 제한 정비사업 분양분(조합원+일반분양) 재당첨 제한 재건축 조합원 지위 양도제한 강화
	기타	<ul style="list-style-type: none"> 자금조달계획 선정 의무화

4. 조정대상지역 & 투기과열지구 & 투기지역 모두 해당

지 역	달라지는 점	
서울 11개구 (강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서) + 세종시	전국 적용효과 + 조정대상지역 지정 효과 + 투기과열지구 지정효과 +	
	금융	<ul style="list-style-type: none"> 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)