

투기과열지구 · 투기지역 · 조정대상지역 설명자료

'17.8.2. 주택정책과

I 투기과열지구(주택법 제63조제2항)

□ 지정절차

- 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 해제

□ 지정요건(주택법 제63조제2항)

- 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 아래 기준을 충족하는 곳

○ 세부요건(주택법 시행규칙 제25조)

- 주택공급이 있었던 직전 2개월간 해당 지역에서 공급되는 주택의 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 이하 주택의 청약경쟁률이 10대 1을 초과한 곳
- 주택의 분양계획이 지난 달보다 30퍼센트 이상 감소하였거나, 주택건설사업계획의 승인이나 건축허가 실적이 지난 해보다 급격하게 감소하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳
- 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각목의 어느 하나 해당하는 경우
 - 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우
 - 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우
 - 해당 지역의 주택공급물량이 입주자저축 가입자 중 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우

II

투기지역(소득세법 104조의2)

□ 지정요건 : [①+②] 또는 [①+③]을 충족하는 경우

- ① 직전월 가격상승률 > 전국소비자물가상승률×130%
- ② 직전 2개월 평균 가격상승률 > 직전 2개월 평균 전국가격상승률×130%
- ③ 직전 1년간 가격상승률 > 직전 3년간 연평균 전국가격상승률

○ 위 요건 충족지역으로서 당해 지역의 부동산가격상승이 지속될 가능성이 있거나 확산될 우려가 있다고 판단되는 경우

□ 지정절차

○ 국토교통부장관의 지정 요청에 따라 기획재정부 부동산가격안정 심의위원회 심의를 거쳐 기획재정부장관이 지정

III

조정대상지역(주택법, 주택공급규칙 별표)

□ 선정기준

○ 투기과열지구 지정요건 중 정량요건의 일부를 준용하여 과열이 발생하였거나, 발생할 우려가 있는 지역을 선정

△ 주택가격, 청약경쟁률, 주택보급률 등과 관련하여 다음 정량요건의 어느 하나에 해당하는 지역 중 청약과열이 발생하였거나, 청약과열 우려가 있는 지역

- 1) 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역
- 2) 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나, 국민주택 규모 이하 주택 청약 경쟁률이 10대 1을 초과한 곳 (투기과열지구 준용)
- 3) 주택의 전매행위 성행 등으로 주택시장 과열 및 주거 불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 어느 하나에 해당하는 곳 (투기과열지구 준용)

* ① 시도별 주택보급률이 전국 평균 이하, ②시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하

참고 1

조정대상지역, 투기지역, 투기과열지구 지정효과 비교

	조정대상지역	투기과열지구	투기지역
기존	<ul style="list-style-type: none"> ■ 청약1순위 자격제한 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 1세대가 주택과 조합원 분양권을 3개 이상 또는 비사업용 토지를 보유한 경우 양도세율 +10%p ■ 주담대 만기연장 제한 ■ 기업자금대출 제한 ■ 농어촌주택취득 특례 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 농어촌주택도 양도세 주택수 산정 시 포함 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기시(서울, 과천·광명) / 1년6개월(성남) ■ 단기 투자수요 관리 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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"> ■ 양도세 가산세율 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택자 +10%p - 3주택자 이상 +20%p ■ 다주택자 장기보유특별 공제 적용 배제 ■ 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 2년 이상 거주요건 추가 ■ 분양권 전매시 양도세율 50%로 일괄 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재개발·재건축 규제 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - 거래가액 3억원 이상 주택
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주담대 건수 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 차주당 1건 → 세대당 1건 	<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. [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	<ul style="list-style-type: none"> 다주택자 양도소득세 종과 및 장기보유 특별공제 배제 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건 강화 (거주요건 추가) 분양권 전매시 양도소득세 강화 (50%)
	청약	<ul style="list-style-type: none"> 1순위 자격 요건 강화 (+투기과열지구) 가점제 적용 확대 (+투기과열지구)
	기타	<ul style="list-style-type: none"> 오피스텔 전매제한 (소유권 이전등기시) 및 지역 거주자 우선 분양 (+투기과열지구)

2. [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

3. 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