
 국토교통부		<b>보 도 자 료</b>	
 기획재정부		배포일시	2018. 8. 27(월) / 총 18매(본문 8)
담당 부서	국토교통부	·주택정책과장 김영국, 사무관 문희선, 박진홍, 임유현 ·☎ (044)201-3324, 4129	
	기획재정부	·공공주택추진단장 김정희, 사무관 하태아 ·☎ (044)201-4526	
보 도 일 시		2018년 8월 28일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 27.(월) 16:00 이후 보도 가능	

## 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정 등을 통한 시장안정 기조 강화

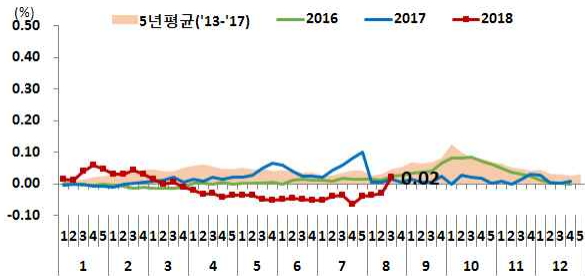
- 수도권 30만호 이상의 추가공급이 가능한 30여 곳의 공공택지 추가개발
- 서울 동작구, 종로구 등 4곳 투기지역 지정, 광명·하남 투기과열지구 지정, 구리·안양동안·광교 조정대상지역 지정 부산시 기장군(일광면 제외) 조정대상지역 해제

- 정부는 금년 초 이후 전국적으로 안정세를 보이던 주택시장이 최근 서울과 일부지역을 중심으로 국지적 과열현상을 보임에 따라,
- '18~'22년 서울 등 수도권의 원활한 주택수급 기반 위에, 향후에도 지속적으로 양질의 저렴한 주택 공급을 확대하기 위해 수도권 내에 공공택지를 추가적으로 개발하기로 하고,
  - 이와 더불어 수도권으로의 단기적인 투기수요 유입을 차단하기 위해, 부동산가격안정심의위원회의 심의와 주거정책심의회의 심의를 거쳐, 서울과 수도권 9곳을 투기지역, 투기과열지구 등으로 추가로 지정(8.28일부터 지정효력 발생)하였다고 밝혔다.
  - 한편 조정대상지역 지정(17.6.19)후 시장안정세가 뚜렷한 부산시 기장군(일광면 제외)에 대해서는 조정대상지역을 해제한다고 밝혔다.

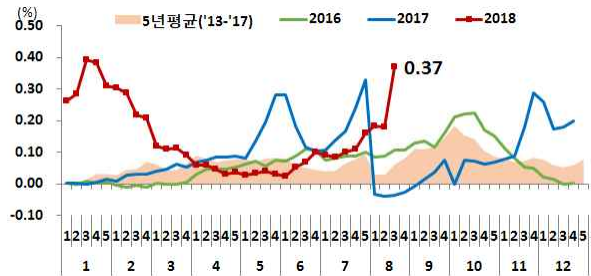
## 1. 서울 등 주택시장 동향

- 금년 초부터 전국적인 안정세를 보이던 주택시장이 최근 서울과 일부 지역을 중심으로 국지적 과열 양상

< 전국 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 서울 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



- 다만, 최근 서울의 아파트매매거래량은 예년보다 적은 수준으로 주택 거래는 위축된 가운데 가격만이 상승하고 있는 이례적인 상황

\* '18.7월 서울의 아파트 매매거래량은 5,852건으로 최근 5년 평균인 10,113건보다 42.1% 감소, 8월에도 예년보다 거래 감소 전망

- 최근 서울 등의 국지적 과열현상은 수도권 공급부족에 대한 우려, 마땅한 투자처를 찾지 못한 자금의 해당지역 유입, 개발계획 발표 등이 복합적으로 작용한 것으로 보임

## 2. 수도권 주택공급 확대

- 서울 등 수도권의 주택 수요 및 공급에 대해 분석한 결과, 향후 5년간('18~'22년) 서울 등 수도권의 주택수급은 원활할 것으로 전망
  - (수요) 가구, 소득, 멸실 요인을 감안한 연평균 신규주택수요는 수도권은 약 22.1만호, 서울은 약 5.5만호로 추정(국토연구원)
  - (공급) 既 분양물량, 정비사업 진행정도, 인허가 전망 등을 감안한 향후 5년간 연평균 신규주택공급은 수도권은 약 26.3만호, 서울은 7.2만호로 추정되어 신규수요를 초과하는 수준

< 향후 5년간 서울의 신규주택수요·공급(입주기준) 전망(단위:만호) >

구 분		'18년 <sup>e</sup>	'19년 <sup>e</sup>	'20년 <sup>e</sup>	'21년 <sup>e</sup>	'22년 <sup>e</sup>	연평균
수도권	수요	22.1	22.2	22.2	22.4	21.8	22.1
	공급	32.4	28.1	27.0	22.6	21.5	26.3
서울	수요	5.5	5.5	5.6	5.6	5.5	5.5
	공급	7.4	8.0	7.0	6.4	7.0	7.2

- 또한, 정부는 그간 주거복지로드맵('17.11), 청년·신혼부부 주거지원 방안('18.7) 등을 통해 밝힌 바와 같이 신혼희망타운 등 수도권 내 주택공급 확대를 위해 신규 택지개발에도 힘써 음
  - '17년말 기준으로 수도권 내 미매각·미착공으로 주택공급이 가능한 약 48만호의 공공택지를 이미 보유
  - 또한, 신혼희망타운과 일반주택 공급을 위해 서울을 포함한 수도권 내 성남북정, 구리갈매역세권, 남양주진접2 등 서울과 인접하고 교통이 편리한 지역을 중심으로 14개 신규 공공주택지구(6.2만호)의 입지를 기 확정 발표하였으며, 이를 포함하면 총 가용 공공택지는 54.2만호 수준에 달함
- 이러한 안정적인 주택수급 기반위에 향후에도 수도권 내에서 교통이 편리한 지역에 양질의 저렴한 주택 공급 확대를 위해, 30만호 이상의 주택공급이 가능토록 다양한 규모의 30여개 공공택지를 추가로 개발할 계획이며,
  - 이 중 지자체 협의가 완료된 일부 사업지구의 구체적인 입지 등을 9월 중 공개하고, 그 외 사업지구는 주민의견 수렴 및 지자체 협의 절차를 진행하여 입지가 확정되는 대로 단계적으로 발표할 계획
- 이를 위해 국토부는 한국토지주택공사, 서울시, 경기도 등 관계기관과 함께 TF를 구성하여 신규부지 발굴, 개발 절차이행 등을 정례적으로 점검하는 등 공공택지 개발을 적극적으로 추진해 나갈 계획

### 3. 투기지역 · 투기과열지구 · 조정대상지역 조정

□ 최근 국지적 불안이 발생하고 있는 서울과 수도권 일부 지역으로의 유동자금의 과도한 쏠림현상을 완화하기 위해 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역을 신규 지정하고,

○ 집값 및 청약시장이 안정세이며, 과열 우려가 상대적으로 적은 일부 지방 조정대상지역의 지정을 해제

#### ① 투기지역 추가 지정

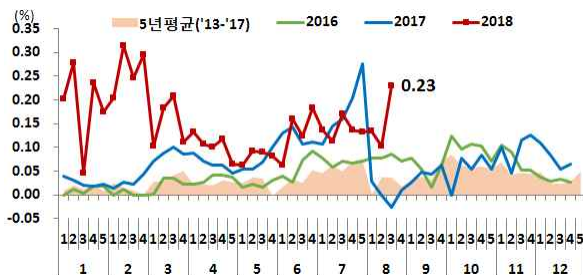
□ 최근 국지적 불안이 발생하고 있는 종로구, 중구, 동대문구, 동작구를 부동산가격안정심의위의 심의를 거쳐 투기지역으로 지정\*

\* 서울 內 투기지역(17.83 지정) : 강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서

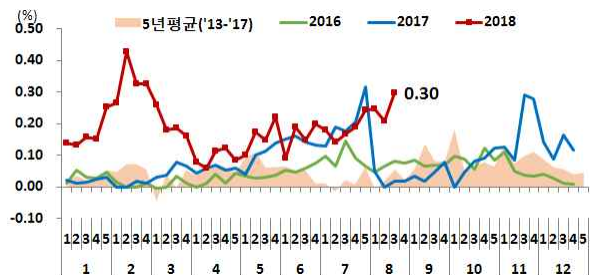
○ 서울시 종로구, 중구, 동대문구, 동작구는 최근 주택가격 상승률이 전월 대비 확대되는 등,

○ 지속적인 투자수요 유입에 따른 향후 부동산 가격 상승 지속 및 주변지역으로의 과열 확산 가능성 등을 고려하여 지정

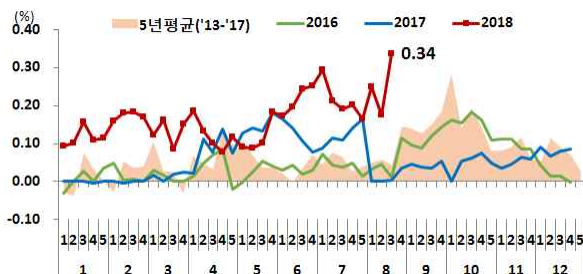
< 종로구 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



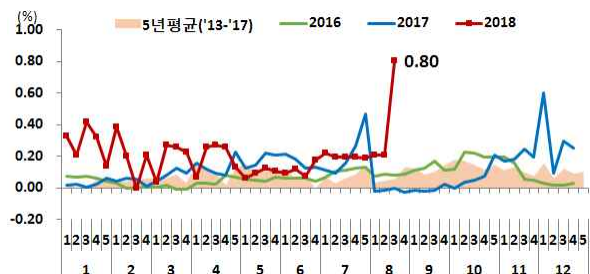
< 중구 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 동대문구 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 동작구 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



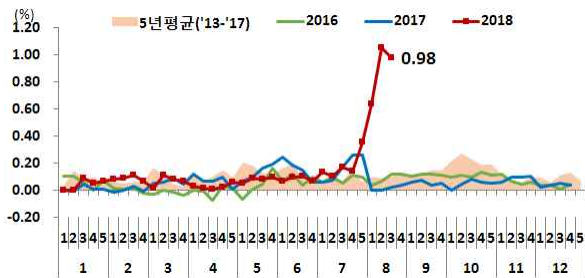
○ 이에 따라 주택담보대출 세대 당 1건 제한, 주택담보대출 만기 연장 제한, 신규 아파트 취득 목적의 기업자금대출 제한 등을 적용

## ② 투기과열지구 추가 지정

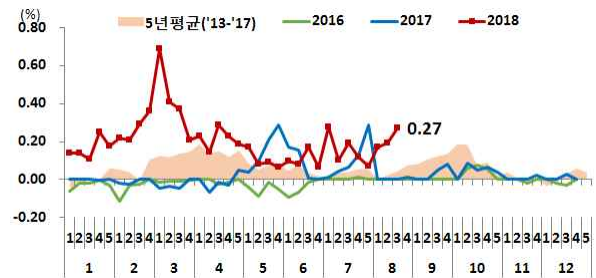
□ 기존 조정대상지역으로 지정된 지역 중 광명시, 하남시는 주거정책 심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구로 지정

○ 해당 지역은 최근 집값이 불안한 모습을 보이고 있고, 올해 청약 경쟁률도 높아, 주변지역으로 과열 확산 가능성 등을 고려하여 지정

< 광명 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 하남 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



○ 이에 따라 금융규제 강화(LTV·DTI 40% 적용 등), 재건축 조합원 지위양도금지, 정비사업 분양 재당첨 제한, 청약규제 강화, 분양권 전매제한, 3억 이상 주택 거래 시 자금조달계획 신고 등을 적용

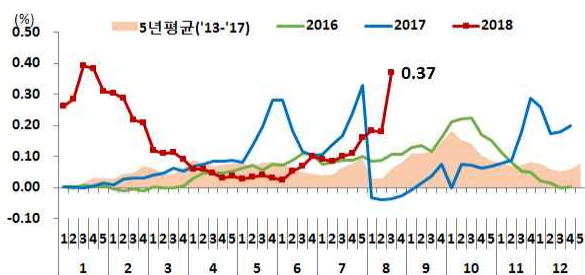
## ③ 기존 투기과열지구 지정 유지

□ 서울, 과천시, 성남시 분당구, 대구시 수성구, 세종시(행정복합도시 건설예정지) 등 기존 투기과열지구는,

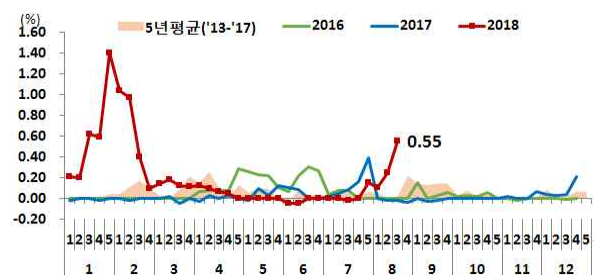
○ 최근에도 집값 불안이 지속되거나 안정세가 확고하다고 보기 어렵고, 청약경쟁률도 여전히 높아 투기과열지구 지정을 유지

\* 청약경쟁률 : 힐스테이트 신촌('18.6) 48 :1, 과천 센트레빌('18.5) 27.6 : 1, 세종 워너스카이('18.4) : 109.3 : 1, 대구수성 힐스테이트 범어('18.5) 85.3 :1

< 서울 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >

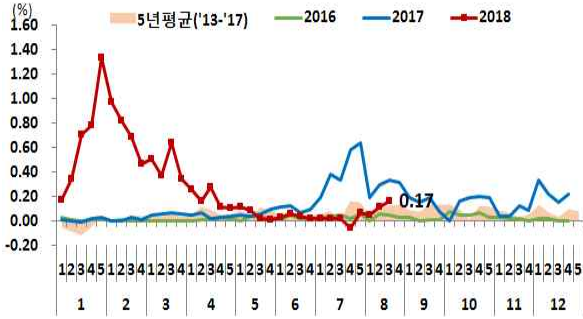


< 과천 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >

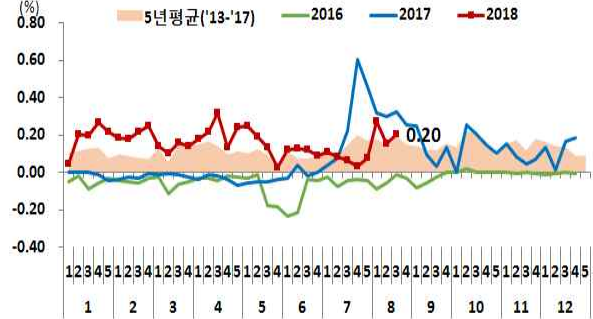




< 성남분당 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 대구수성 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



#### ④ 조정대상지역 추가 지정

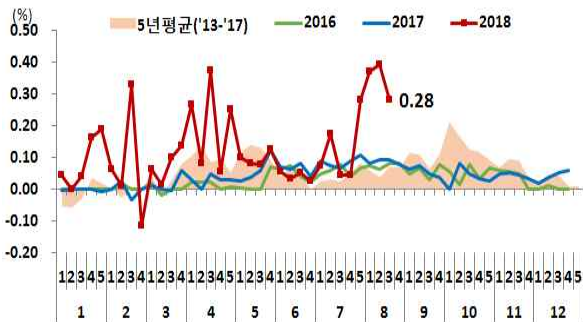
□ 구리시, 안양시 동안구, 광교택지개발지구는 가격상승률이 높고, 구리 및 안양 동안구는 청약도 과열 양상인 바, 조정대상지역으로 지정

\* 광교택지개발지구 및 인근 아파트 실거래가

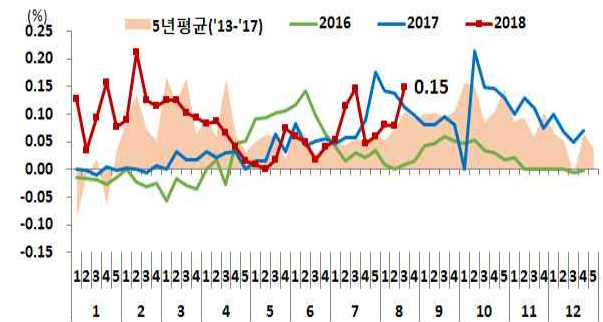
(광교지구 內) 자연앤힐스테이트(33평, 억원) : ('17.7월) 7.0 ('18.1월) 8.2 (4월) 9.1 (7월) 9.5  
(광교지구 外) 원천1차삼성(21평, 억원) : ('17.7월) 1.52 ('18.1월) 1.52 (4월) 1.50 (7월) 1.50

\* 광교택지개발지구는 '15년 분양 이후 주택 신규분양이 없는 상황이나, 향후 신규분양 시 청약과열이 우려됨('15년 광교지구 평균 청약경쟁률 33.1 : 1)

< 구리 주간 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 안양 주간 동안 아파트 매매가격 변동률(%) >



○ 이에 따라 **세제강화**(다주택자 양도소득세 중과·장기보유특별공제 배제 및 분양권 전매시 세율 50% 적용 등), **금융규제 강화**(LTV 60%·DTI 50% 적용 등), **청약규제 강화** 등을 적용

- 다만, 조정대상지역 지정 공고 전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우, 다주택자 양도소득세 중과(2주택: 기본세율+10%p, 3주택 이상: 기본세율+20%p, 장기보유특별공제 적용 배제) 및 분양권 전매시 양도소득세율 50% 적용대상에서 제외되도록 소득세법 및 같은 법 시행령 개정을 추진

\* 다주택자 양도소득세 중과 배제는 소득세법 시행령을 개정하면 되므로 조속한 시일 내에 개정 추진

\*\* 분양권 전매시 세율 50% 적용배제는 소득세법 개정사항으로 향후 법률개정안을 마련, 국회 심의·의결을 거쳐 적용배제 추진

## ⑤ 조정대상지역 일부 지역 해제

□ 부산 7개 지역\*을 포함한 조정대상지역을 검토한 결과,

\* 부산 조정대상지역 : 해운대, 수영, 남, 동래, 연제, 부산진, 기장

○ 주택가격이 안정세이며 향후 청약과열 우려도 상대적으로 완화된 부산시 기장군(일광면 제외)을 조정대상지역 해제

○ 기장군 일광면은 최근 주택가격이 상승세이고, 지역 내 개발호재 등이 존재하여, 향후 추가 모니터링이 필요하여 해제를 보류

\* 기장군 주택 실거래가 : 가화 일광타워 25평('18.1월 1.9억원 → '18.7월 2.1억원)  
금강 한스빌 25평('18.1월 1.38억원 → '18.7월 1.44억원)

\*\* 부산 외곽순환고속도로 개통(일광신도시 북축 기장IC), 일광타워 분양전환('18.1월), 일광타워 인근 한국유리 공장부지의 건설사 매각('17.12월) 등

○ 부산진, 남, 연제, 수영, 동래, 해운대 등 부산 6개구는 연결되어 있어 상호간 시장 영향이 크며, 우수입지를 중심으로 대규모 단지의 청약이 예정되어 있는 상황으로

- 조정대상지역 지정을 유지하고, 향후 가격 및 거래동향, 청약상황 등을 모니터링하여 해제 여부 등을 추후 면밀히 검토

\* 동래, 수영, 연제 등 일부 조정대상지역 내 청약경쟁률도 여전히 높은 상황

주요단지 청약 경쟁률 : 동래 3차 SK VIEW('18.6) 12.3 : 1 광안 자이('17.11) 102.9 : 1  
연산 롯데캐슬 골드포레('17.11) 14.6 : 1

## ⑥ 집중 모니터링 지역

- 아울러, 이번에 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역으로 지정하지는 않지만, 서울 10개구\*(투기지역 미지정), 성남시 수정구(투기과열지구 미지정), 용인시 기흥구, 대구시 수성·중·남구, 광주시 광산·남구(이상 조정대상지역 미지정) 등 가격 불안을 보일 우려가 있는 지역은,
  - \* 서울 10개구 : 구로, 금천, 관악, 광진, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 은평, 서대문
- 주택가격, 분양권 등 거래동향, 청약상황 등을 상시 모니터링하고, 이를 토대로 시장이 과열되었거나 과열될 우려가 크다고 판단되면 투기지역·투기과열지구·조정대상지역 지정 등의 조치를 취할 계획

## 4. 향후 정책방향

- 정부는 향후에도 주택시장 상황을 면밀히 모니터링하여 지역별 맞춤형 수급대책을 지속 추진할 계획이다.
- 서울을 중심으로 하는 국지적 이상 과열 지속에 대해서는 자금 조달계획서를 엄격히 검증하고 편법증여, 세금탈루 등 행위에 대한 조사도 지속적으로 실시하는 한편, LTV·DTI 규제 준수여부 및 편법 신용대출 등에 대해 집중점검을 강화할 계획이다
- 이와 함께, 주택시장 안정을 위한 금융·세제 등의 제도적 보완방안도 준비 중에 있으며,
- 수도권 내 양질의 저렴한 주택공급이 원활히 이루어질 수 있도록 공공택지 개발을 적극 추진해나갈 계획이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 박진홍 사무관(☎ 044-201-3324, 투기과열지구·조정대상지역), 임유현 사무관(☎ 044-201-4129, 주택공급 전망), 공공주택추진단 하태아 사무관(☎ 044-201-4526, 주택공급 계획), 기획재정부 송재열 사무관(☎ 044-215-4317, 투기지역)에게 연락주시기 바랍니다.



# 참고 1

## 투기지역 · 투기과열지구 · 조정대상지역 지정기준 및 지정효과

### □ 지정기준

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
법령	소득세법 제104조의2, 시행령 제168조의3	주택법 제63조, 시행규칙 제25조	주택법 제63조의2, 시행규칙 제25조의2
지정기준	<p><b>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 10이상 충족</b></p> <p><b>(공통요건)</b> 직전월 당해 주택 가격상승률 &gt; 전국소비자물가상승률*130%</p> <p><b>(선택요건)</b></p> <p>① 직전 2개월 당해 주택 평균가격상승률 &gt; 전국 주택가격상승률*130%</p> <p>② 직전 1년간 당해 주택 가격상승률 &gt; 직전 3년간 연평균 전국 주택가격 상승률</p> <p>* 단, 물가상승률*130%, 소비자물가상승률*130%가 0.5% 미만인 경우 0.5%로 함</p> <p><b>정성적 요건 :</b> 정량적 요건을 갖추고 당해 지역의 부동산 가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산 우려가 있다고 판단되는 경우</p>	<p><b>정량적 요건: 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</b></p> <p><b>(공통요건)</b> 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역</p> <p><b>(선택요건)</b></p> <p>① 직전 2개월 월평균 청약경쟁률 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1)</p> <p>② 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소</p> <p>③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소</p> <p>④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저히 적은 경우</p> <p><b>정성적 요건 :</b> 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역</p>	<p><b>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</b></p> <p><b>(공통요건)</b> 직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 중 하나에 해당하는 지역</p> <p><b>(선택요건)</b></p> <p>① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과(국민주택규모 10:1)</p> <p>② 직전월부터 소급하여 3개월간 분양권 전매거래량이 전년동기대비 30% 이상 증가</p> <p>③ 시도별 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국평균이하</p> <p><b>정성적 요건 :</b> 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</p>
지정절차	국토부장관이 요청하면 기획재정부장관이 부동산가격안정심의위원회를 거쳐 지정 및 해제(필요시 재정부장관이 직접 위원회 회부)	지자체 의견 청취 및 검토의견 회신 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 국토부장관 : 시도지사의 의견을 들어 지정·해제 시도지사 : 국토부장관과 협의를 거쳐 지정·해제	지자체 의견 청취 및 검토의견 회신 주거정책심의위원회 심의를 거쳐, 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정

□ 지정효과

	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
대출	LTV·DTI 40% 중도금대출 발급요건 강화 - 분양가격 10% 계약금 납부 - 세대당 보증건수 1건 제한 주담대 만기연장 제한 - 2건이상 아파트담보대출 있는 경우 주담대 건수제한(세대당 1건) - 기존주택 2년 내 처분 의정시 예외하용 기업자금대출제한 - 임대사업자의 임대용 주택 취득 외 주택취득 목적 기업자금대출 신규 취급 불가	LTV·DTI 40% 중도금대출 발급요건 강화 - 분양가격 10% 계약금 납부 - 세대당 보증건수 1건 제한	LTV 60%·DTI 50% 중도금대출 발급요건 강화 - 분양가격 10% 계약금 납부 - 세대당 보증건수 1건 제한
정비사업	-	재건축 조합원 주택공급수 제한(1주택) 재건축조합원 지위양도 제한 - 조합설립인가~소유권이전등기시 재개발 등 조합원 분양권 전매제한 - 관리처분계획인가~소유권 이전등기 정비사업 분양 재당첨 제한 - 조합원/일반분양 포함, 5년 재건축 사업 후분양 인센티브 배제	재건축 조합원 주택공급수 제한(1주택)
세제	양도세 주택수 산정시 농어촌주택 포함 - 3년 보유 및 이전주택 매각 시 1세대1주택 간주 배제 취·등록세 중과대상 특례 배제 - 중과대상인 별장에서 일정규모· 가액이하 농어촌 주택 배제 제외	-	다주택자 양도세 중과·장특공 배제 - 2주택 +10%p, 3주택 +20% 1세대1주택 양도세 비과세 요건 강화 - 2년 이상 보유+거주, 9억원 이하 분양권 전매시 양도세율 50%
전매제한	-	분양권 전매제한 - 소유권이전등기시(최대 5년) 오피스텔(100실 이상) 전매제한 강화 - 소유권 이전등기 or 사용승인일 로부터 1년 중 짧은 기간	분양권 전매제한 - 6개월~소유권이전등기시 오피스텔(100실 이상) 전매제한 강화 - 소유권 이전등기 or 사용승인일 로부터 1년 중 짧은 기간
청약	-	1순위 자격요건강화 - 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입회수 24회 이상 - 5년 내 당첨자가 세대에 속하지 않을 것 세대주 일 것 - 2주택 소유 세대가 아닐 것(민영) 1순위 청약일정 분리(해당지역, 기타) 민영주택 일반공급 가점제 적용확대 - 85㎡이하 100%, 85㎡이상 50% 민영주택 재당첨제한 - 85㎡이하: 과밀억제권역 5년 그 외 3년 - 85㎡초과: 과밀억제권역 3년 그 외 1년 오피스텔 거주자 우선분양 - 분양 100실 이상 : 20% 이하 - 분양 100실 미만 : 10% 이하 9억 초과 주택 특별공급 제외	1순위 자격요건강화 - 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입회수 24회 이상 - 5년 내 당첨자가 세대에 속하지 않을 것 세대주 일 것 - 2주택 소유 세대가 아닐 것(민영) 1순위 청약일정 분리(해당지역, 기타) 민영주택 일반공급 가점제 적용확대 - 85㎡이하 75% 85㎡이상 30%) 민영주택 재당첨제한 - 85㎡이하: 과밀억제권역 5년 그 외 3년 - 85㎡초과: 과밀억제권역 3년 그 외 1년 오피스텔 거주자 우선분양 - 분양 100실 이상 : 20% 이하 - 분양 100실 미만 : 10% 이하
기타	-	지역직장주택조합 조합원 지위양도 제한 - 사업계획승인 후 양도증여판결 등에 따른 입주자 지위 변경 제한 지역·직장주택 조합원 자격요건 강화 - 조합설립인가시청일 시청일 1년 전 자금조달계획서 신고의무화(3억이상) 민간 분양기성주택 적용 주택 분양가 공시 - 수도권은 의무 공시 지방은 별도 고시 공급질서 교란자에 대한 자격제한 - 5년, 공공주택지구는 10년	-

## 참고 2

## 기 발표된 수도권 내 신규 공공주택지구

구 분		사업면적 (천㎡, (천평))	주택호수	추진현황	비고
수도권	14곳	7,571 (2,291)	62,040		
1	성남금토	584 (177)	3,417	·중도위 심의(7.5) 통과, 8월초 지구지정 완료	GB
2	성남복정(1)	568 (172)	4,191	·중도위 심의(7.5) 통과, 8월초 지구지정 완료	GB
3	성남복정(2)	77 (23)	500		
4	성남서현	248 (75)	3,000	·주민공람 중	-
5	남양주진접2	1,292 (391)	12,612	·중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
6	구리갈매역세권	799 (242)	7,190	·중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
7	부천괴안	138 (42)	734	·중도위 심의(6.14) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
8	부천원종	144 (44)	1,880	·중도위 심의(6.14) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
9	군포대야미	622 (188)	5,372	·중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
10	의왕월암	525 (159)	4,034	·중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
11	시흥거모	1,522 (460)	11,140	·주민공람 중	GB
12	인천가정2	266 (80)	3,476	·중도위 심의(6.21) 통과, 6월 지구지정 완료	GB
13	김포고촌2	42 (13)	753	·중도위 심의(7.5) 통과, 8월초 지구지정 완료	GB
14	화성어천	744 (225)	3,741	·주민공람 중	GB

**1. 공공택지 지구 30개는 어디를 지정할 것인지?**

- 수도권 내 모든 가용한 토지를 후보지로 검토 중에 있음
  - 이를 위해 관계기관 TF를 몇 차례 개최한 바 있으며, 앞으로도 긴밀히 협력해나갈 계획임

**2. 서울시내 주택공급을 위한 택지는 충분한지?**

- 서울시내에서도 보전가치가 낮은 GB, 국공유지, 유희지 등을 통해 가용한 택지를 적극 발굴해 나갈 계획임
  - 또한, 서울의 경우 정비구역이 지정되어 재개발·재건축 사업이 추진 중인 단지가 약 500여개(기존 약 33.7만호)이고, 이 중 기착공된 단지가 약 100여개(기존 약 8.4만호)로 향후 주택공급 기반도 충분

< 서울시 내 사업단계별 정비사업 추진현황 >

정비구역지정~ 조합설립인가	사업시행인가~ 미착공	착공	합계
265개 (14.7만호)	133개 (10.6만호)	104개 (8.4만호)	502개 (33.7만호)

- 또한 강북지역 등 실수요자의 주택수요를 충족시키기 위해 교통여건이나 생활환경이 양호한 서울 인근 수도권 지역에 공공택지를 충분히 공급할 계획임

### 3. 신규 공공택지 지구는 언제 발표할 것인지?

- 공공택지 개발을 위해서는 지자체 협의와 주민의견수렴 절차가 필요하며
  - 이미 협이가 완료되었거나 마무리 단계에 있는 지역은 9월 중 우선 밝히고
  - 나머지 지역도 협이가 완료되는대로 순차적으로 즉시 밝힐 계획임

### 4. 서울 종로구·중구·동대문구·동작구를 투기지역으로 지정한 이유는?

- 서울 4개 지역은 7월 주택가격 상승률이 0.5%를 넘는 등 높은 상승률을 기록했을 뿐만 아니라, 최근에도 상승세가 이어지고 있음
  - \* 7월 주택가격 상승률 : 종로 0.50%, 중구 0.55%, 동대문 0.52%, 동작 0.56%
  - \* 주간 아파트가격 변동률(%)
    - 종로구 : (7월3주) 0.17, (4주) 0.14, (5주) 0.13 (8월1주) 0.13 (2주) 0.10 (3주) 0.23
    - 중구 : (7월3주) 0.17, (4주) 0.19, (5주) 0.24 (8월1주) 0.25 (2주) 0.21 (3주) 0.30
    - 동대문구 : (7월3주) 0.19, (4주) 0.20, (5주) 0.17 (8월1주) 0.25 (2주) 0.18 (3주) 0.34
    - 동작구 : (7월3주) 0.19, (4주) 0.19, (5주) 0.19 (8월1주) 0.21 (2주) 0.21 (3주) 0.80
  - 도심 및 강남·여의도 접근성이 우수하고, 최근 급상승 지역인 용산, 영등포, 강남4구\*에 인접
    - \* 용산, 영등포, 강남4구는 투기지역으로 기 지정된 지역
- 해당 지역의 주택가격 상승이 지속되고, 과열이 주변지역으로 확산될 우려가 있어 투기지역으로 지정

5. 광명시, 하남시를 투기과열지역으로 지정한 이유는?

- 광명시와 하남시는 최근 3개월 및 1년간 주택가격상승률이 높은 지역으로 최근 주간 아파트가격 상승률도 높은 수준을 유지
  - 광명은 7월5주부터 주간 아파트가격 상승률이 급등하여, 8월2주~3주 주간 아파트가격 상승률이 1% 내외를 기록하는 등 과열 양상
  - 하남은 최근 1년간 누적상승률이 5.67%로 높은 수준이며, 8월1주부터 주간 아파트가격 상승폭도 다시 확대
  - \* 월간 누적 주택가격 변동률(%)  
광명 : 최근1년('17.8~'18.7) 3.34, 최근3개월('18.5~'18.7) 1.11  
하남 : 최근1년('17.8~'18.7) 5.67, 최근3개월('18.5~'18.7) 1.34
  - \* 주간 아파트가격 변동률(%)  
광명 : (7월3주) 0.17, (4주) 0.15, (5주) 0.35 (8월1주) 0.64 (2주) 1.05 (3주) 0.98  
하남 : (7월3주) 0.19, (4주) 0.12, (5주) 0.07 (8월1주) 0.17 (2주) 0.19 (3주) 0.27
  - '18년 평균 청약경쟁률도 광명 18.5:1, 하남 48.2:1로 높은 수준
  - 과열이 주변지역으로 확산되어 지역주택시장의 불안을 야기할 우려가 있어 투기과열지구로 지정



6. 구리시, 안양시 동안구, 광교택지개발지구를  
조정대상지역으로 지정한 이유는?

- 구리시와 안양시 동안구, 광교택지개발지구는 주택가격 상승 및 청약시장 과열 우려가 지속되고 있어 조정대상지역으로 지정
  - 구리시와 안양 동안은 최근 1년 및 3개월간 주택가격상승률이 높고,
    - 광교지구는 상승세가 뚜렷한 반면, 광교지구를 제외한 수원 영통구는 최근 하향 안정세를 보이고 있음
      - \* 월간 누적 주택가격 변동률(%)
        - 구리 : 최근1년('17.8~'18.7) 3.30, 최근3개월('18.5~'18.7) 1.24
        - 안양동안 : 최근1년('17.8~'18.7) 4.80, 최근3개월('18.5~'18.7) 4.80
      - \* 주간 아파트가격 변동률(%)
        - 구리 : (7월3주) 0.04 (4주) 0.05, (5주) 0.28 (8월1주) 0.37 (2주) 0.39 (3주) 0.28
        - 안양동안 : (7월3주) 0.15 (4주) 0.05, (5주) 0.06 (8월1주) 0.08 (2주) 0.08 (3주) 0.15
    - 최근 2년간('17.1~'18.7) 평균 청약경쟁률도 구리시 15.2:1, 안양시 동안구 49.2:1로 높은 수준이며,
      - 광교택지개발지구는 가장 최근인 '15년 청약경쟁률이 33.1로 향후 청약 시 과열이 우려되는 지역
        - \* 광교택지개발 지구는 일부 택지\*\*의 분양이 남아있는 상황으로 과거 높은 청약경쟁률을 고려 시 향후 청약과열 우려
  - \*\* 광교지구 A17블럭(555세, 60~85㎡)은 수원지방법원 이전('19년) 후 분양 예상 경기도청 광교신청사 부지 내 주상복합용지(8,451㎡) 민간매각 검토 중

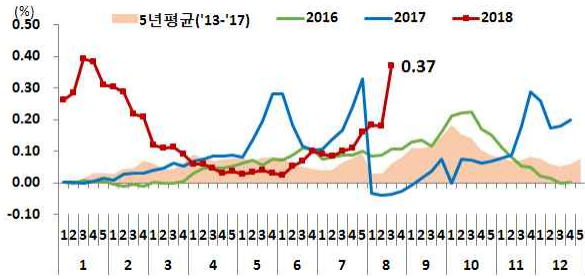
## 7. 부산 조정대상지역 중 기장군(일광면 제외)만 해제한 이유는?

- 기장은 부산 내에서 유일한 군(郡)지역으로 도심 내 지역인 타(他) 6개구와 시장 여건에 차이가 있음
  - 또한, 부산시내 6개구는 연접되어 있어 주택시장의 상호간 영향이 크며, 일부 지역에서는 여전히 높은 청약경쟁률을 보이고 있어 주택청약 과열 여부에 대한 모니터링도 필요
  - 기장군 일광면의 경우 최근 주택가격이 상승세며, 지역 내 개발호재 등이 존재하여, 해제를 보류
    - \* 기장군 주택 실거래가 : 가화 일광타워 25평('18.1월 1.9억원 → '18.7월 2.1억원)  
금강 한스빌 25평('18.1월 1.38억원 → '18.7월 1.44억원)
    - \*\* 부산 외곽순환고속도로 개통(일광신도시 북측 기장IC), 일광타워 분양전환('18.1월), 일광타워 인근 한국유리 공장부지의 건설사 매각('17.12월) 등

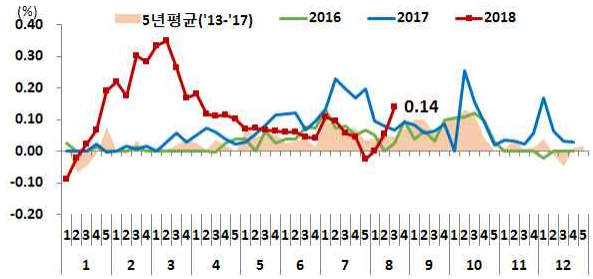
## 8. 집중 모니터링 지역은 ?

- ① 투기지역·투기과열지구·조정대상지역 지정에 이르는 수준은 아니나, 최근 집값이 지속적으로 상승세를 보이고 있는 지역
  - \* 서울 10개구(투기지역 미지정, 서대문, 은평, 성북, 강북, 광진, 중랑, 도봉, 관악, 구로, 금천), 용인기흥, 광주남구, 광주광산 등
- ② 최근에는 상대적으로 안정세를 보이고 있으나, 최근 1년간 주택가격 상승률이 높은 지역으로 향후 불안이 재연될 가능성이 있는 지역
  - \* 대구중구, 대구남구 등
- ③ 투기과열지구로 기 지정되어 있으나, 조정대상지역으로는 지정되어 있지 않은 지역(대구 수성)

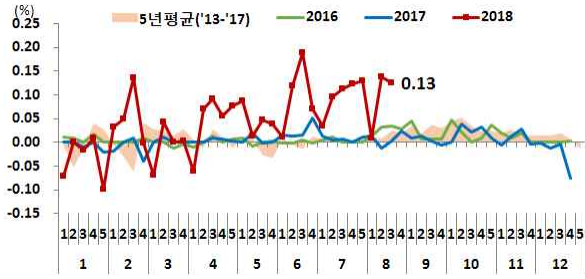
< 서울시 아파트 매매가격 변동률(%) >



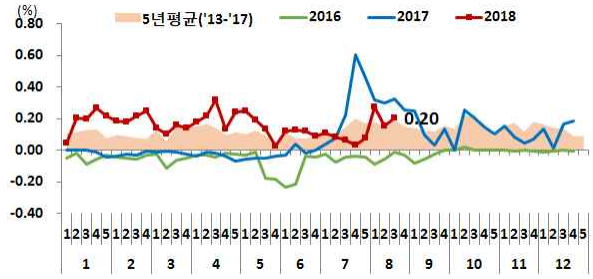
< 성남수정 아파트 매매가격 변동률(%) >



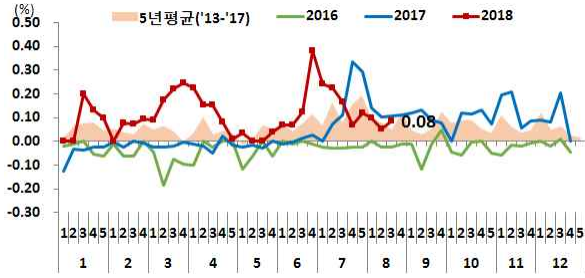
< 용인기흥 아파트 매매가격 변동률(%) >



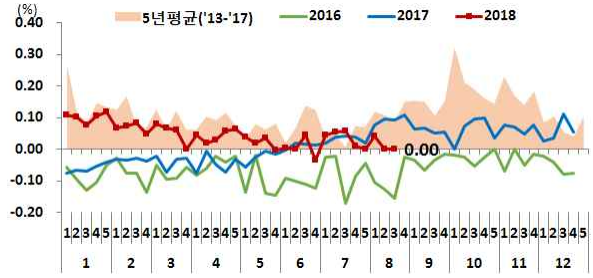
< 대구수성 아파트 매매가격 변동률(%) >



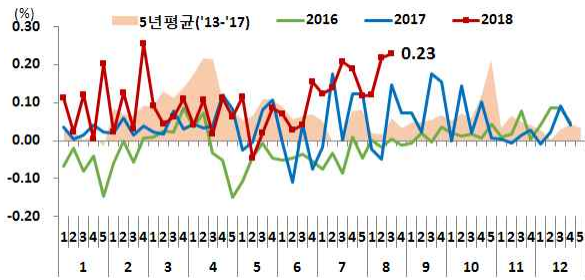
< 대구중구 아파트 매매가격 변동률(%) >



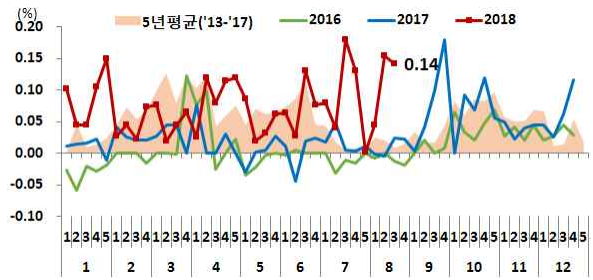
< 대구남구 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 광주광산 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 광주남구 아파트 매매가격 변동률(%) >



9. 조정대상지역 지정 전에 매매계약을 체결한 기계약자도  
과세가 강화되는지?

- 조정대상지역 지정시 ①다주택자 양도소득세 중과\* 및 장기보유 특별공제 배제, ②분양권 전매시 단일세율\*\* 적용 및 ③1세대 1주택 양도세 비과세 요건이 강화\*\*\*되게 됨

\* 2주택자 : 기본세율+10%p, 3주택 이상자 : 기본세율+20%p

\*\* 50% 세율 적용

\*\*\* 2년 보유 → 보유기간 중 2년 이상 거주

- 그러나, 조정대상지역 지정 공고 전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우 다주택자 주택 양도 및 분양권 전매시 중과 적용 대상에서 제외되도록 소득세법 및 같은 법 시행령 개정을 추진할 예정

\* 다주택자 양도소득세 중과 배제는 소득세법 시행령을 개정하면 되므로 조속한 시일 내에 개정 추진

\*\* 분양권 전매시 세율 50% 적용배제는 소득세법 개정사항으로 향후 법률개정안을 마련, 국회 심의·의결을 거쳐 적용배제 추진

- 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화와 관련해서는 현행과 같이 무주택세대가 조정대상지역 지정 공고 이전에 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 경우 2년 거주요건 적용이 배제됨