

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안

2017. 6. 19

관 계 부 처 합 동

목 차

I. 주택시장 동향 및 평가	1
1. 최근 주택시장 동향	1
2. 시장상황 평가	5
II. 정책 대응방향	6
III. 주택시장의 안정적 관리방안	7
1. 조정 대상지역 추가 선정	7
2. 조정 대상지역의 실효성 제고	8
3. 주택시장 질서 확립	11
4. 추가 대응수단	12
IV. 향후 추진일정	13
참고1. 조정 대상지역 선정 기준 및 효과	14
참고2. 맞춤형 청약제도 적용 효과	16
참고3. 단기 투자수요 관리방안 효과	17

I. 주택시장 동향 및 평가

1. 최근 주택시장 동향

(1) 매매시장

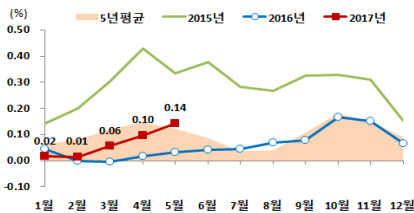
① 2월 이후 상승폭은 확대 중이나, 전반적으로는 예년과 유사

□ (전국) 연초 보합세 이후 2월부터 월간 매매가격 상승폭은 확대되고 있으나, 5월 변동률은 예년(5년 평균)과 유사한 수준

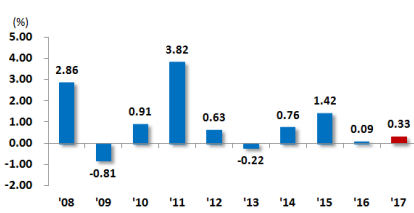
○ 금년 5월 월간 상승률은 0.14%로, 5년 평균(0.12%)과 유사한 수준

○ 금년 5월 누계 상승률은 0.33%로, 5년 평균(0.54%)보다 낮은 수준

< 월간 전국 매매가격 변동률 (종합) >



< 연도별 전국 5월 누계 변동률 (종합) >

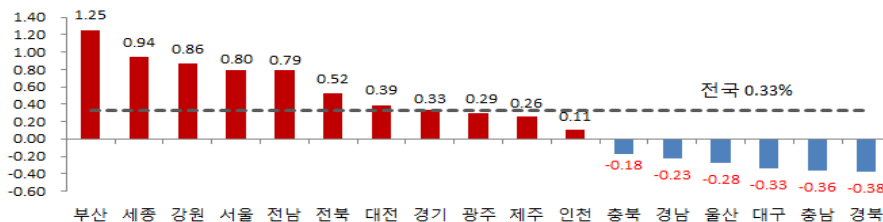


□ (지역별) 지역별 경제여건, 주택 수급상황, 개발호재 유무 등에 따라 상승·하락지역이 나누어지는 등 지역별 차별화 현상 뚜렷

* 5월 누계(%) : (수도권) 0.46, (지방) 0.21, (지방광역시) 0.45, (8개도) 0.04

○ 주택수요가 꾸준한 서울·부산·세종과 평창올림픽이 개최될 강원 등은 상승세이나, 경북·충남·대구·울산 등은 하락세

< 5월 누계 매매가격 변동률 (%) >



② 서울, 부산 등에서 국지적 과열 현상 재현

□ 금년 서울 주간 아파트 가격은 거시경제 여건 개선, 주택시장 대내외 불확실성 해소 등으로 5월 이후 상승폭이 크게 확대

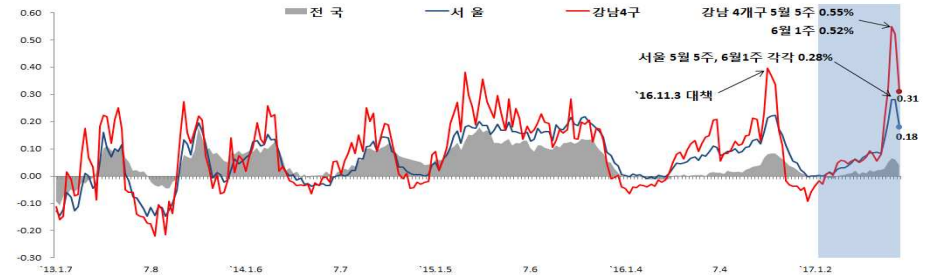
* 서울 주간 상승률(%) : (5월3주) 0.13 (4주) 0.20 (5주) 0.28 (6월1주) 0.28 (2주) 0.18

○ 5월 5주 및 6월 1주 주간 상승률 0.28%는 '09.8월 이후 가장 높은 수준으로, 최근 상승세가 다소 완화되었으나 여전히 높은 수준

○ 재건축 예정 아파트가 밀집된 강남·서초 등 강남 4개구와 함께 양천구(목동), 영등포(여의도) 등이 가격 상승세를 주도

- 또한, 도심 내 입지가 양호한 마포, 용산 등의 상승률도 높은 수준

< '13년 이후 아파트 주간 변동률 추이 (전국, 서울, 강남 4개구) >



□ '16.11.3 대책시 조정 대상지역으로 선정된 경기 과천 등 6개시, 부산 해운대 등 5개구, 세종의 상승폭은 여전히 높은 수준

○ 기존 조정 대상지역 외에 조정 대상지역과 인접한 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구의 상승폭도 높은 수준

< 주간 아파트 주간 변동률 추이 ('17년 5월3주~6월2주) >

구 분	전국	서울	경기 전체	조정 대상지역		부산 전체	조정 대상지역		
				과천	광명		해운대	기장	부산진
5월3주	0.03	0.13	0.04	0.10	0.10	0.09	0.01	0.19	0.19
4주	0.05	0.20	0.05	0.04	0.16	0.15	0.17	0.10	0.19
5주	0.07	0.28	0.05	0.13	0.19	0.16	0.18	0.36	0.25
6월1주	0.06	0.28	0.05	0.11	0.24	0.12	0.16	0.12	0.16
2주	0.04	0.18	0.04	0.09	0.19	0.10	0.12	0.10	0.16

[2] 청약시장

① 높은 청약경쟁률 지속

□ 「11.3, 맞춤형 관리방안」 이후 청약경쟁률은 소폭 하락하여 '17년 평균 청약경쟁률은 '16년보다는 낮으나, 여전히 높은 수준

○ '17.5월까지 평균 청약경쟁률은 10.2 : 1로, '13~'14년보다 높음

* 연도별 청약경쟁률 : ('13) 2.6 ('14) 6.4 ('15) 11.1 ('16) 13.5 ('17) 10.2 : 1

○ 특히, 조정 대상지역으로 선정된 곳의 청약경쟁률은 선정되지 않은 곳보다 높음

* '17년 청약경쟁률 : (조정 대상지역) 20.1 : 1, (비 선정지역) 9.4 : 1

② 강남 4개구 외 서울 기타 21개구, 부산, 세종 등도 높은 수준

□ 서울은 '16년까지 강남 4개구 청약경쟁률이 서울 내 他 지역보다 높았으나, 금년에는 서울 내 他 지역의 청약경쟁률과 유사

○ 강남 4개구의 청약경쟁률은 11.6 : 1, 기타 21개구는 11.8 : 1

< 서울 및 강남4개구, 기타 21개구의 청약경쟁률 추이 >

구 분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
서울 전체	4.9	5.2	14.1	21.8	11.7 : 1
강남 4개구	9.6	14.4	27.8	30.7	11.6 : 1
기타 21개구	1.3	2.1	10.6	18.9	11.8 : 1

□ 또한, 부산의 '17년 평균 청약경쟁률* 27.0 : 1로서, 전국에 비해 높은 수준이 지속

* 연도별 청약경쟁률 : ('13) 5.6 ('14) 17.7 ('15) 77.3 ('16) 87.9 ('17) 27.0 : 1

○ 해운대 등 기존 조정 대상지역 외에 부산진구 등도 매우 높음

* '17년 청약경쟁률 : (부산전체) 27.0 : 1 (부산진구) 76.0 : 1 (기장군) 10.0 : 1

□ '17년 세종의 청약경쟁률은 104.8 : 1로 '16년(37.6 : 1)보다 더 상승

③ 청약시장에 투자수요 지속 유입

□ 청약 당첨 후 시세차익 등을 목적으로 분양권을 거래하는 전매* 거래량은 '13~'14년에 비해 증가

* 검인(소유권 이전등기)을 제외한 순수한 분양권 상태의 거래

○ 「11.3, 맞춤형 관리방안」을 통해 전매제한기간을 강화했음에도 '17.4월 누계 전매거래량은 '16년과 유사한 수준

< 4월 누계 아파트 분양권 전매거래량 (단위 : 건) >

구 분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
전 국	23,724	36,677	56,334	46,294	46,846
서울 전체	835	1,368	2,188	2,944	3,053
강남 4개구	92	367	489	596	643*
기타 21개구	743	1,001	1,699	2,348	2,410
부 산	3,875	4,598	8,563	5,506	5,188

* 강남 4개구는 '16.11월 이후 전매제한기간이 소유권이전등기시까지로 강화 되었으며, '17년 전매 거래는 '16.11월 이전 분양물량의 분양권 거래

[3] 주택시장 질서

□ 기존 주택시장 및 청약시장의 과열로 주택거래 및 청약시장에서 불법행위*로 인한 실수요자의 피해 발생이 우려

< 주요 주택시장 불법 행위 >

- △ (분양권 불법전매) 전매금지 기간 내 분양권 전매 및 알선, 중개행위
- △ (임시중개시설물 설치) 뒤통방 등 불법시설물 설치행위
- △ (청약통장 불법거래) 청약통장 불법 양도·양수 알선 및 그 광고행위
- △ (부동산 거래가격 허위신고 행위) 다운·업계약서 작성 등

□ '16.6월부터 지속적인 현장점검으로 소기의 성과*를 거두었으나, 행정정보를 활용한 세밀한 점검, 적발행위에 대한 엄정조치 등 필요

* '16년 실거래가 허위신고 4천여건을 적발하고, 227억원의 과태료 부과 등

○ 특히, 금년부터 시행 중인 실거래가 허위신고에 대한 신고포상금 제도('17.6~), 자진신고자 과태료 감면제도('17.1~) 적극활용 필요

2. 시장상황 평가

□ 대내외 경제여건 개선, 완만한 美 기준금리 인상 등으로 부동산시장 심리가 호전되며 투자목적의 주택수요가 급격히 증가

○ 투자수요는 재개발·재건축으로 인한 주거환경 개선, 집 값 상승 기대가 높은 서울 등 일부지역으로 집중되며 국지적 과열 현상 재현

□ 과열지역내에서도 재건축 예정단지 등 노후아파트에 대한 주택 수요가 급격히 증가하였으나 점차 신규아파트 등으로 확산되는 양상

* 최근 가격급등기간(5.3주~6.1주) 주택연령별 가격상승률(%)

	(5년 이하)	(5~10년)	(10~15년)	(15~20년)	(20년 초과)
• 서울	0.36	0.80	0.51	0.76	1.16

○ 투자수요는 시세차익 등을 얻을 목적으로 청약시장에도 지속 유입되며 매매시장과 청약시장이 동반 과열되는 모습

○ 하반기부터 도심 내 분양물량이 증가할 예정*으로, 청약과열 심화, 주변 집값 동반 상승 등 시장불안이 심화·확산될 가능성 상존

* 분양일정이 대선 영향으로 순연되면서 당초 상반기 분양예정 물량 대다수가 5월 이후에 공급(1~4월 서울 분양물량 : 예정 10,422호 vs 실적 3,659호)

□ 한편, 하반기에는 금리인상 가능성, 입주물량 증가* 등 조정요인에 따라 현재 나타나는 지역별 차별화 양상이 더욱 뚜렷해질 전망

* '17년 입주예정물량 : (상반기) 26.1만호 → (하반기) 31.3만호

○ 지역산업 침체 등 수요 위축지역은 하락세가 심화되는 반면, 집값 상승 예상지역은 투자수요 증가로 과열심화 등 양극화 가능성

□ 주택시장의 변동성 확대는 가계와 경제 전반에 부담으로 작용하며,

○ 특히, 과도한 차입에 의한 투자목적의 주택구매는 금리변동 등 경제여건 변화에 대한 취약성을 높이고, 실수요자 주택구매를 저해

II. 정책 대응방향

① 과열지역에 대한 선별적 대응

□ 지역별·주택유형별 시장에 대한 정밀한 분석을 토대로 과열지역을 선별·추가하여 조정 대상지역으로 관리

② 투기수요는 억제하되, 실수요자는 최대한 보호하는 방향으로 조정 대상지역 제도의 실효성을 제고하여 맞춤형 규제 시행

□ 조정 대상지역內 청약규제 강화

□ 과도한 투자수요 유입 차단을 위해 조정 대상지역에 맞춤형으로 LTV-DTI 규제를 연계하고 재건축 규제도 신규 도입 추진

□ 서민층 무주택 세대는 실수요자 보호차원에서 배려하는 한편 서민층의 내집마련을 위한 정책모기지를 차질없이 공급

③ 건전한 주택시장 질서 확립

□ 주택시장 불법행위를 근절하여 실수요자에 대한 보호를 강화하고, 건전한 시장질서 확립 유도

④ 향후 시장 과열 지속·확산시, 추가조치 강구

주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안

조정 대상지역 추가 선정	조정 대상지역 실효성 제고			주택시장 질서 확립
	전매제한기간 강화	맞춤형 LTV·DTI 강화	재건축 규제강화	
△경기 광명, 부산 기장 및 부산진구 추가 선정 ⇒ 11.3 대책의 37개 지역+ 6.19 대책의 3개 지역 = 총 40개 * 맞춤형 청약제도, 투자 수요 관리방안 적용	△강남 4개구 외 21개구 민간택지 전매제한 기간을 소유권이전 등기시까지로 강화 ⇒ 서울 전 지역 전매 제한기간 : 소유권이전 등기시까지	△조정 대상지역에 대하여 LTV·DTI 규제비율을 10%p씩 강화 ⇒ LTV : 70% → 60%, DTI : 60% → 50% △전금대출 DTI 신규적용 △서민층 무주택 세대는 실수요자 보호차원에서 배려	△재건축조합원 주택 공급수 제한 ⇒ 최대 3주택 → 2주택	△관계기관 합동 불법행위 점검 무기한 실시 △실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화, 적극 홍보 △시스템을 활용한 불법 행위 모니터링 강화

⇒ 과열이 지속·확산시 투기과열지구 지정 등 추가 조치 강구

Ⅲ. 주택시장의 안정적 관리방안

1. 조정 대상지역 추가 선정

◆ '16.11.3일 선정된 37개 지역에 더해 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구 등 3개 지역을 조정 대상지역으로 추가 선정

① 현 황

- 서울(25개구), 경기 6개시, 부산 5개구, 세종을 조정 대상지역으로 선정하여 맞춤형 청약제도, 단기 투자수요 관리방안 등을 적용
 - * (맞춤형 청약제도) 전매제한기간 강화, 1순위 제한, 해당첨 제한 (☞ 참고3)
 - (단기 투자수요 관리) 중도금 대출보증요건 강화, 2순위 청약통장 사용, 1순위 청약일정 분리, 청약가점제 40% 비율 유지 (☞ 참고4)

② 조정 대상지역 추가

- 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구를 추가 (기존 37개 + 3개)
 - 청약경쟁률 및 주택가격 상승률이 기존 조정 대상지역과 유사한 수준으로 높으며, 국지적 과열현상이 발생할 가능성이 높은 지역

구 분	경 기		부 산		
	조정지역(기준)	광명	조정지역(기준)	기장군	부산진구
청약경쟁률(직전2개월)	22.2 : 1	31.8 : 1	58.2 : 1	21.0 : 1	67.0 : 1
주택가격상승률(3개월누계)	0.32%	0.84%	0.76%	0.93%	0.99%

구 분	조정 대상지역		택지유형
서 울	25개 區 (전지역)	강남4개구 등	공공+민간
경 기	28개 市郡 중 7개	과천, 성남 + 광명(추가)	공공+민간
		하남, 고양, 화성(동탄2), 남양주	공공
부 산	16개 區 중 7개	해운대, 연제, 수영, 동래, 남 + 부산진(추가)	민간
		기장(추가)	공공+민간
기 타	1개 지역	세종특별자치시	공공

③ 시행시기

- 경기 광명, 부산 기장(공공)의 전매제한기간 강화는 주택법 시행령 개정(안) 입법예고(6.19) 이후 실시되는 입주자모집 공고분부터 적용
 - 1순위 제한, 해당첨 제한은 추가된 3개 지역 모두에 대해 주택공급에 관한 규칙 시행일(6월말) 이후 실시되는 입주자모집 승인신청분부터 적용

2. 조정 대상지역의 실효성 제고

(1) 서울 지역 전매제한기간 강화

◆ 강남 4개구 외 21개구 민간택지에 적용되는 전매제한기간을 현재 1년 6개월에서 소유권이전등기시까지로 강화
⇒ 서울 전 지역의 전매제한기간을 소유권이전등기시까지로 적용

① 현 황

- 서울 강남 4개구(강남, 서초, 송파, 강동)와 강남 4개구 외 21개구의 민간택지 전매제한기간을 차등해서 적용 중
 - * 공공택지는 서울 전 지역 모두 소유권이전등기시까지
 - 서울 강남 4개구(강남, 서초, 송파, 강동)는 소유권이전등기시까지, 강남 4개구를 제외한 21개구는 1년 6개월 적용

② 조 정

- 서울 강남 4개구 외 21개구의 민간택지에 적용되는 전매제한기간을 소유권이전등기시까지로 강화
 - 이에 따라, 서울 전 지역의 전매제한기간은 공공·민간택지 모두 소유권이전등기시까지로 적용

< 전매제한기간 조정 내용 >

서울 내 기초지자체	택지 유형	조정 전	조정 후
강남 4개구 (강남, 서초, 송파, 강동)	민간	소유권이전등기시	소유권이전등기시
	공공	소유권이전등기시	
강남 4개구 외	민간	1년 6개월	소유권이전등기시
	공공	소유권이전등기시	

③ 시행시기

- 주택법 시행령 개정(안) 입법예고(6.19) 이후, 실시되는 입주자 모집 공고분부터 적용

[2] LTV · DTI 규제를 맞춤형으로 조정

◆ 조정 대상지역*(全입권)에 LTV · DTI 규제비율을 10%p씩 강화하고, 집단대출(잔금대출만 해당)에 대한 DTI 규제를 신규 적용

* 민간택지, 공공택지 구분없이 적용

◆ 서민 · 실수요자에 대해서는 실수요자 보호차원에서 배려

① 현 황

- (LTV) 전지역 70%
- (DTI) 수도권 전지역 아파트 담보대출 60%(집단대출에는 미적용)

② 조 정

- (LTV · DTI) 조정 대상지역에 대해 규제비율 강화(LTV: 70→60%, DTI: 60→50%)
- (집단대출) 조정 대상지역에 대해 LTV 강화 및 DTI 신규 적용
 - (LTV) 이주비 · 중도금 · 잔금대출 모두 규제비율 강화(70→60%)
 - (DTI) 잔금대출에 대해 DTI를 신규 적용(50%)
- (서민 · 실수요자 보호) 규제비율 현행유지, 정책모기지 지속 공급
 - 서민 · 실수요자에 대해서는 조정대상지역 주택담보대출에 대해서도 강화된 LTV · DTI 규제비율을 적용하지 않음(LTV 70%, DTI 60% 적용)
 - 잔금대출에 대해 DTI는 적용하되, 규제비율은 60%로 완화 적용
 - 서민 · 실수요자 대상 정책모기지(디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출)를 금년중 차질없이 공급('17년 공급계획 44조원)

< LTV · DTI 규제 조정안 >

	현 행	조정 대상지역	비 고
LTV 규제			
집단대출	70%	60% (서민 · 실수요자 70%)	서민 · 실수요자(디딤돌대출 요건)
DTI 규제			
집단대출	60%	50% (서민 · 실수요자 60%)	① 부부합산 연소득 6천만원 (생애최초구입자 7천만원),
	-	50% (서민 · 실수요자 60%)	② 주택가격 5억원 이하
			③ 무주택세대주

③ 시행시기

- 6.19일 행정지도 예고를 진행하여 7.3일부터 시행
 - 일반 주택대는 시행일이후 취급되는 대출부터 강화된 규제 적용
 - 집단대출은 시행일이후 입주자모집 공고분부터 적용*
- * 다만, 기 공고된 주택도 시행일이후 분양권이 전매된 경우는 강화된 규제 적용

[3] 재건축조합원 주택 공급수 제한

◆ 조정 대상지역은 조합원당 재건축 주택 공급을 원칙적으로 1주택까지 허용(예외적으로 2주택 허용)

* 현재 과밀억제권역 내 투기과열지구 지정 효과와 동일

- (현황) 재건축 조합원은 과밀억제권역 내에서는 최대 3주택까지, 과밀억제권역 밖에서는 소유 주택 수만큼 분양 받을 수 있음
- (조정) 과밀억제권역 내·외 여부와 상관없이 조정 대상지역으로 선정시, 재건축 조합원은 원칙적으로 1주택까지만 분양 허용
 - * 다만, 종전 소유 주택의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 1주택을 60㎡ 이하로 할 경우 예외적으로 2주택 허용
- (추진계획) 도시 및 주거환경정비법 개정(안) 6월 발의, 하반기 시행
 - * 非과밀억제권역에서 투기과열지구로 지정된 곳에 대한 조합원 주택 공급 수 제한 내용(내용은 조정대상지역과 동일)도 포함하여 발의 (현재는 규정 없음)

[4] 탄력적 조정제도 마련

◆ 맞춤형 청약제도 등을 탄력적으로 신속히 적용할 수 있는 법·제도적 기반을 빠른 시일 내로 마련

- 맞춤형 청약제도 등이 적용되는 조정 대상지역을 주거정책심의 위원회를 통해 선정 또는 해제할 수 있도록, 주택법 개정을 신속히 추진 (3.31일 주택법 개정안 발의)
 - 시장상황에 따라 국지적 과열이 발생한 지역·유형 등을 선별한 맞춤형 대응이 가능
 - * 주택시장에 과도한 위축이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역을 선정 하여, 해당 지역에 청약 · 금융규제 등을 완화 · 적용하는 내용도 포함
 - 또한, 시행령·시행규칙 등 개정절차(통상 2~3개월)를 거치지 않고 신속하게 조정 대상지역을 선정하여 적시성 있는 대응 가능

3. 주택시장 질서 확립

① 관계기관 합동 불법 거래행위 현장점검

- ☐ 국토부, 국세청, 경찰청, 지자체 등으로 구성된 합동 점검반을 통해 과열 발생지역에 대한 엄정한 현장점검을 집 값 안정시까지 실시
 - (내용) 건본주택(모델하우스) 주변 불법행위 점검 및 압행단속*, 재건축 예정지역 인근 중개업소 지도·점검 실시
- * 점검반이 신분을 공개하지 않고 불법거래 유도 내용 녹취 등
- (점검내용) 임시중개시설, 분양권 불법전매, 실거래가 신고 위반, 청약통장 거래, 공인중개사법 위반행위 등 모든 불법행위
- ☐ 적발된 위법사항에 대해 예외없이 행정처분 및 형사고발 등 조치

② 실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화

- ☐ '17.1월부터 실거래가 허위신고 자진신고자에 대한 과태료 감면* 제도를 운영 중이며, '17.6.3일부터는 실거래가 허위신고에 대한 신고포상금제** 도입·시행
- * 조사전 최초 자진신고시 : 100% 면제 / 조사후 자료제공·협조시 : 50% 감면
- ** 포상금은 신고를 통해 부과되는 과태료의 20%로서 최대 1천만원 지급
- ☐ 자진신고제, 신고포상금제의 적극적인 홍보를 통해 성실신고 유도

③ 시스템을 활용한 불법행위 모니터링 강화

- ☐ 실거래가 신고내역, 아파트 청약시스템 등의 행정정보 분석을 실시하여 불법행위 적발, 시장질서 교란행위자*에 대한 수사 실시
- * 다수의 주택 거래자 중 실거래가 신고위반 의심자, 과다 청약신청자, 위장 전입 의심자 등
- 특히, 과열이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역에 대해서는 모니터링 수준을 최고수준으로 격상하여 집 값 안정시까지 실시

4. 추가 대응수단

- ◆ 국지적 시장과열이 지속되거나 주변 지역으로 확산시 투기과열지구 지정 적극 검토
- ◆ 지방 민간택지 전매제한기간 신규 설정 검토

① 투기과열지구 지정

- ☐ 주택시장 동향 및 지표 등을 정례적으로 분석하여 과열 추세가 지속되거나 심화시 투기과열지구* 지정을 적극 검토
- * (지정효과) 전매제한기간 연장, 청약1순위 자격제한, 민영주택 해당침 제한, 대출규제, 재건축 조합원 지위양도 금지, 재건축 공급 주택 수 제한 등
- * (지정방식) 주거정책심의위원회(위원장 : 국토부장관)를 거쳐 국토부장관이 지정 또는 시·도주거정책심의위원회를 거쳐 시도지사가 지정(주택법 제63조)

② 부산 등 지방 민간택지에 대한 전매제한기간 신규 설정

- ☐ 부산 등 국지적 과열이 발생한 지방 민간택지*에 전매제한기간 신규 설정을 적극 검토 (현재는 전매제한기간 규제 없음)
- * 주택법상 전매제한기간 법적근거 마련 선행필요 (3.31 주택법 개정안 발의)

IV. 향후 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관
1. 조정 대상지역 추가 선정			
① 조정 대상지역 추가 선정 (경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구 추가) * 맞춤형 청약제도, 단기 투자수요 관리 등 적용	주택법 시행령 및 주택공급규칙 개정	‘17.6월	국토부
2. 조정 대상지역 실효성 제고			
① 서울 21개구(강남 4개구 외) 민간택지 전매제한기간 강화	주택법 시행령 개정	‘17.6월	국토부
② LTV · DTI 조정	금감원 행정지도 개정	‘17.7월	금융위
③ 재건축 조합원 주택공급수 제한	도시 및 주거환경정비법 개정	‘17.6월 발의 ‘17.下 시행	국토부
④ 탄력적 조정제도 마련	주택법 개정	‘17.下	국토부
3. 주택시장 질서 확립			
① 관계기관 합동 불법 거래행위 현장점검	-	주택시장 안정시까지 계속 실시	국토부
② 실거래가 허위신고에 대한 신고 유도	-		
③ 시스템을 활용한 불법 거래행위 모니터링 강화	-		
4. 추가 조치수단 검토			
① 투기과열지구 지정	투기과열지구 지정 검토	-	국토부
④ 지방 민간택지 전매제한기간 설정	주택법 및 주택법 시행령 개정		

참고 1 조정 대상지역 선정 기준 및 효과

□ 선정 기준

- 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 청약과열 발생 또는 과열우려가 있는 지역

- 1) 주택가격상승률이 물가상승률보다 2배 이상인 곳 (투기과열지구보다 구체화)
- 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

□ 선정 효과

- ① (맞춤형 청약제도) 투기과열지구 지정 효과 중 ①전매제한기간 강화, ②1순위 제한, ③재당첨 제한을 적용

- ①전매제한기간을 1년 연장 또는 소유권이전등기시까지로 조정
 - * 다만, 지방의 민간택지에 전매제한기간을 규정하기 위해서는 주택법 개정이 필요하므로, 지방 민간택지(부산)는 제외
- ②조정 대상지역에 청약시 1) ~ 3)의 자를 1순위에서 제외
 - * 1) 세대주가 아닌 자, 2) 5년 이내에 다른 주택에 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자, 3) 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자
- ③조정 대상지역의 주택에 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한 대상자에 추가, 당첨이 제한되는 주택에 조정 대상지역의 주택 추가

구분	재당첨 제한 대상자 (요건)	당첨이 제한되는 주택 (효과)
현행 대상	<ul style="list-style-type: none"> 분양가상한제 적용주택, 5·10년 공공임대, 이전기관 종사자 특별공급주택 당첨자 	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택 민영주택 中 투기과열지구 내 주택
+	+	+
추가 대상	<ul style="list-style-type: none"> 민영주택 中 - 조정 대상지역의 주택 당첨자 * 공공택지는 분양가상한제에 既 포함 	<ul style="list-style-type: none"> 민영주택 中 - 조정 대상지역의 주택

② (단기 투자수요 관리) ①중도금 대출보증 발급요건 강화, ②2순위 신청시 청약통장 필요, ③1순위 청약일정 분리, ④청약가점제 적용

- ①HUG·주금공 중도금대출보증 발급 관련 계약금 요건을 '분양 가격의 5% 이상 → 10% 이상'으로 상향

* 단, 등록임대사업자에 대해서는 계약금 납부 상향요건 적용 배제

- ②2순위 청약신청시에도 청약통장 필요(가입기간, 예치금액 기준은 無)

* 청약통장을 활용하여 2순위 당첨시, 1순위 요건을 충족하기 위해서는 통장 재가입 후 수도권 12개월, 지방 6개월의 가입기간 필요

- ③1일차는 당해지역, 2일차는 기타지역으로 1순위 접수를 분리

- ④지자체의 청약 가점제 자율시행을 유보하여 85㎡ 이하 민영 주택의 가점제 적용비율을 40% 유지

③ (금융규제) ①LTV·DTI 규제 강화, ②집단대출에 LTV 강화, DTI 적용

- ①LTV·DTI 규제비율을 10%p씩 하향 조정(LTV: 70→60%, DTI: 60→50%)

* 서민층 무주택세대에 대해서는 LTV 70%, DTI 60% 유지

- ②집단대출 LTV 강화(70→60%), DTI 신규 적용(50%)

* 서민층 무주택세대에 대해서는 LTV 70% 유지, DTI 60% 적용

④ (재건축 규제) 조정 대상지역은 조합원당 재건축 주택 공급을 원칙적으로 1주택까지 허용(예외적으로 2주택 허용)

* 다만, 종전 소유 주택의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 1주택을 60㎡ 이하로 할 경우 예외적으로 2주택 허용

참고 2 맞춤형 청약제도 적용 효과

□ 조정 대상지역 및 효과

조정 지역			전매제한기간 ^① 변경 내용		1순위 제한 ^② 재당첨 제한 ^③
광역시 지자체	기초지자체	택지 유형	변경 전	변경 후	
◆ 17.6.19일 추가 지역					
경기도	광명시	민간	6개월	소유권이전등기시	모두 적용
		공공	1년		
부산 광역시	부산진구	민간 (공공택지는 제외)	-	적용없음 (현행과 동일)	
		공공	-	적용없음 (현행과 동일)	
	기장군	민간	-	적용없음 (현행과 동일)	
		공공	1년	소유권이전등기시	

◆ 16.11.3일 既 선정 지역 (* 서울 강남 4개구 외 민간택지는 '17.6.19일부터 소유권이전등기시로 강화)					
서울특별시	강남 4개구 (강남, 서초, 송파, 강동)	민간	6개월	소유권이전등기시	모두 적용
	강남 4개구 외	공공	1년	소유권이전등기시	
경기도	과천시	민간 (이번 조치)	6개월	소유권이전등기시	②1순위 제한 : 세대주 아닌자, 5년 이내 당첨자, 2주택 이상 소유자의 1순위를 제한
		공공	1년	소유권이전등기시	
	성남시	민간	6개월	1년 6개월	
		공공	1년	소유권이전등기시	
부산광역시	하남, 고양, 남양주, 동탄2	공공 (민간택지는 제외)	1년	소유권이전등기시	③재당첨 제한 : 재당첨 제한 대상자에 추가 및 당첨이 제한되는 주택에 추가
	해운대, 연제, 동래, 남, 수영	민간 (공공택지는 제외)	-	적용없음 (현행과 동일)	
세종특별자치시		공공 (민간택지는 제외)	1년	소유권이전등기시	

※ 지구면적 50% 이상이 GB해제된 수도권 공공택지 중 85㎡ 이하 주택은 전매제한기간을 별도 규정
(서울 양원·위례, 과천 지식정보, 성남고동, 하남갈매·미사, 고양지축·향동, 남양주 지금 등)

구 분	전매제한기간	
	공공분양주택	민간분양주택
분양가격이 인근 시세 100% 이상	3년	1년 → 소유권이전등기시
분양가격이 인근 시세 85~100%	4년	2년 → 소유권이전등기시
분양가격이 인근 시세 70~85%	5년	3년
분양가격이 인근 시세 70% 미만	6년	

□ 맞춤형 청약제도 적용시점

내 용	적용시점
①전매제한기간 강화	주택법 시행령 입법예고일(6.19) 이후 입주자모집공고분 부터
②1순위 제한	주택공급에 관한 규칙 개정 시행일 이후
③재당첨 제한	입주자모집승인신청분 부터

참고 3 단기 투자수요 관리방안 효과

□ 조정 대상지역 및 효과

조정 지역			단기 투자수요 관리 시행효과	
광역 지자체	기초지자체	택지 유형		
◆ 17.6.19일 추가 지역				
경기도 부산 광역시	광명시	민간	①~④ 효과 모두 적용	
		공공		
	부산진구	민간 (공공택지는 제외)		
		기장군		민간
		공공		
◆ 16.11.3일 既 선정 지역				
서울 특별시	강남 4개구 (강남,서초,송파,강동)	민간 공공		①중도금 대출보증 요건 강화 - 계약금이 분양가격의 5% 이상 → 10% 이상
	강남 4개구 외	민간 공공		
경기도	과천시	민간 공공	②2순위 청약신청시에도 청약통장 필요 - 2순위 청약시 청약통장 불필요 → 청약통장 필요	
	성남시	민간 공공		
		하남, 고양, 남양주, 동탄2	공공 (민간택지는 제외)	
부산 광역시	해운대, 연제, 동래, 남, 수영	민간 (공공택지는 제외)	③1순위 청약일정 분리 - 1순위 접수는 당해·기타 하루에 실시 → 당해지역 1일차, 기타지역 2일차	
세종특별자치시		공공 (민간택지는 제외)	④청약가점제 40% 비율 유지 - 85㎡이하 민영주택 가점제 자율시행 → 40%는 유지	

□ 단기 투자수요 관리 적용시점

내 용	적용시점
①중도금 대출보증 요건 강화	7.1일 입주자모집승인신청분부터
②2순위에도 청약통장 사용	주택공급에 관한 규칙 개정 시행일 이후 입주자모집승인신청분부터
③1순위 청약일정 분리	
④청약가점제 40% 비율 유지	