

 국토교통부		<h1>보도자료</h1>		국민의 내일을 위한 정부혁신 
		배포일시	2020. 6. 17(수) 총 3매(본문3)	
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	·과장 이명섭, 서기관 박진홍, 사무관 유지만, 허운, 홍승희 ☎ (044) 201-3321, 3324, 4129	
	기획재정부 부동산정책팀	담당자	·팀장 박진호, 사무관 이태윤 ☎ (044) 215-2851	
	기획재정부 재산세제과	담당자	·과장 변광욱, 사무관 서은혜, 전동표 ☎ (044) 215-4314, 4313	
	금융위원회 금융정책과	담당자	·과장 손주형, 사무관 황기정, 최범석 ☎ (02) 2100-2832, 2836	
	금융위원회 가계금융과	담당자	·과장 이수영, 사무관 홍상준, 김기태 ☎ (02) 2100-2514, 2523	
※ 과제별 담당부서 및 연락처는 2페이지 참조				
보도일시		2020년 6월 17일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6.17.(수) 10:00 이후 보도 가능		

주택시장 안정을 위한 관리방안

□ 정부는 6.17(수) 관계부처 합동으로 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 발표하였음

※ 자세한 내용은 붙임 파일을 참조하여 주시기 바랍니다.

<붙임> 주택시장 안정을 위한 관리방안

주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단	
(1) 조정대상지역 및 투기과열지구 지정	국토부 주택정책과 허온 사무관 (☎044-201-3324)
(2) 주요 개발호재 지역 토지거래허가구역 지정	국토부 토지정책과 고경표 사무관 (☎044-201-3402)
(3) 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화	국토부 부동산시장불법행위대응반 나정재 사무관 (☎044-201-3590) 국토부 토지정책과 고경표 사무관 (☎044-201-3402)
(4) 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화	금융위 금융정책과 황기정 사무관 (☎02-2100-2832) 금융위 가계금융과 홍상준 사무관 (☎02-2100-2514)
2. 정비사업 규제 정비	
(1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화	국토부 주택정비과 김종성 서기관 (☎044-201-3384)
(2) 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용	국토부 주택정비과 김종성 서기관 (☎044-201-3384)
(3) 재건축부담금 규제 개선	국토부 주택정비과 유상철 서기관 (☎044-201-3392)
3. 법인 등을 활용한 투기수요 근절	
(1) 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화	금융위 금융정책과 황기정 사무관 (☎02-2100-2832)
(2) 법인 등에 대한 세제 보완	

추진과제	담당부서 및 연락처
① 법인이 보유한 주택 증부세율 인상	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
② 법인 보유 주택 증부세 공제 폐지	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
③ 법인의 조정대상지역 내 신규 임대주택에 대한 증부세 과세	기재부 재산세제과 전동표 사무관(☎044-215-4313)
④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등	기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-215-4314)
(3) 부동산 매매업 관리 강화	국토부 토지정책과 문영훈 사무관(☎044-204-3399)
(4) 법인거래 조사 강화	
① 법인 대상 실거래 특별조사	국토부 부동산시장불법행위대응반 나정재 사무관 (☎044-201-3590)
② 법인 거래 조사 강화	국토부 토지정책과 고경표 사무관 (☎044-201-3402)
4. 12.16대책 및 공급대책 후속조치 추진	
(1) 12.16대책 후속조치 이행	국토부 주택정책과 정용연 서기관(☎044-201-3320) 기재부 재산세제과 서은혜 사무관(☎044-204-3417)
(2) 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6) 후속조치 이행	국토부 주택정책과 유지만 사무관(☎044-201-3321)

주택시장 안정을 위한 관리방안

2020. 6. 17.

관 계 부 처 합 동

||| 목 차 |||

I. 주택시장 동향 및 평가	1
II. 정책 대응방향	4
III. 주택시장 안정을 위한 관리방안	5
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단	5
2. 정비사업 규제 정비	15
3. 법인을 활용한 투기수요 근절	19
4. 12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진	23
IV. 향후 추진일정	25

I. 주택시장 동향 및 평가

1. 최근 주택시장 동향

(1) 서울 상승추세 전환 및 수도권·지방 일부 지역의 과열 지속

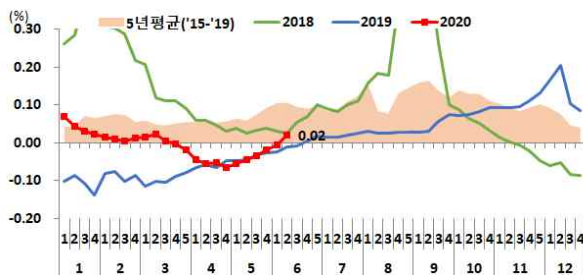
□ 전국 주택가격은 12·16 대책 후 전반적 안정세를 유지하였으며, 서울 주택가격도 3월 5주부터 9주간 연속 하락하였으나,

* 전국(%) : (12.3주) 0.11 (2.1주) 0.08 (3.1주) 0.16 (4.1주) 0.06 (5.1주) 0.03 (6.1주) 0.09 (2주) 0.12

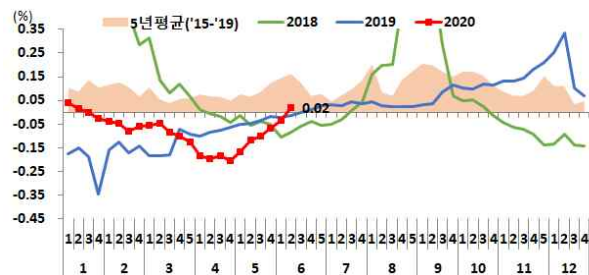
** 서울(%) : (12.3주) 0.20 (2.1주) 0.01 (3.1주) 0.01 (4.1주) -0.04 (5.1주) -0.06 (6.1주) 0.00 (2주) 0.02

○ 서울은 최근 하락폭이 지속 줄어들며 6월 1주 보합 이후 상승 추세로 전환하였으며, 개발호재 인근 지역의 상승세도 동반

<서울 주간 APT가격 변동률(%)>



<강남4구 주간 APT가격 변동률(%)>



○ 경기도의 신규 조정대상지역(2.21 지정) 상승폭은 소폭 둔화되었으나, 최근에는 안산·군포 등 비규제지역 중심 과열 양상 지속

- (규제지역) 수원·용인 등 올해 초 상승을 견인한 지역은 상승폭이 둔화되었으나, 개발호재로 상승 기대감이 있는 지역은 상승여력 잔존

* 변동률(% , 2.3주→6.2주) : (수원) 1.81→0.17 (용인) 0.76→0.36 (안양) 0.44→0.12

- (비규제지역) 안산, 오산, 인천 등은 단기차익 실현 목적의 매수세로 상승세 유지 중이며, 안산은 수도권 지역 중 최고 상승률 지속

* 변동률(% , 2.3주→6.2주) : (안산) 0.33→0.51 (오산) 0.18→0.31

○ 대전은 지난해 하반기부터 큰 폭 상승이 이어지고 있으며, 청주는 최근 개발호재가 발표되며 전국에서 가장 높은 주간상승률 기록

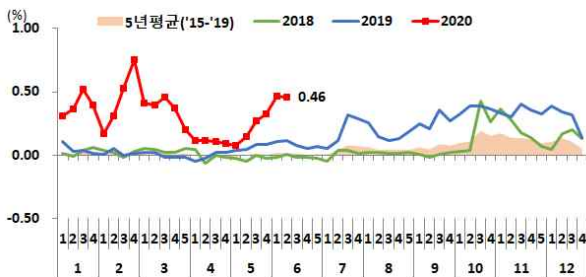
- 대전은 非규제지역으로서 대체 투자수요가 지속적으로 유입되어 1년 간 누적상승률이 11.50%에 이르며, 5월 3주부터 상승폭 재확대

* 대전(%) : (5.2주) 0.15 (5.3주) 0.27 (5.4주) 0.33 (6.1주) 0.46 (6.2주) 0.46

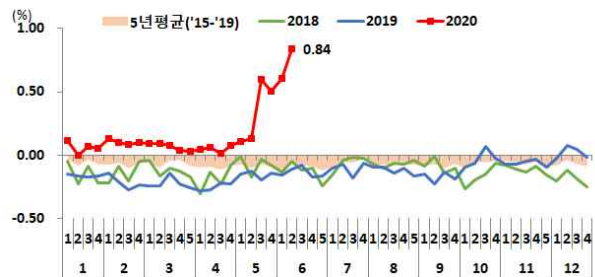
- 청주는 대전·세종 등 인근 지역 대비 상대적 저가 인식이 있는 상황에서, 최근 개발 호재 발표되며 단기간 급등하는 모습

* 청주(%) : (5.2주) 0.13 (5.3주) 0.60 (5.4주) 0.50 (6.1주) 0.61 (6.2주) 0.84

<대전 주간 APT 가격 변동률(%) >



<청주 주간 APT 가격 변동률(%) >



(2) 법인 거래 및 갭투자 등도 증가세 뚜렷

□ (법인 거래) 건물·토지 등 부동산을 구입 후 재판매하거나 임대하는 부동산매매업·임대업 법인이 최근 빠르게 증가

* 매매업(만개) : ('17.12) 2.3 → ('18.6) 2.5 → ('18.12) 2.6 → ('19.6) 3.0 → ('19.12) 3.3

임대업(만개) : ('17.12) 4.2 → ('18.6) 4.4 → ('18.12) 4.5 → ('19.6) 4.7 → ('19.12) 4.9

○ 법인이 아파트를 매수한 비중도 '17년 1%에서 '19년 3%로 증가하였으며, 인천·청주 등 시장 과열지역에서 매수비중 큰 폭 확대

* 전체 아파트 매매 중 법인 매수비중(% , 개인→법인, '17년→'20.1~5월)

: (서울) 0.5 → 2.2, (경기) 0.7 → 6.4, (인천) 0.6 → 8.2, (청주) 0.9 → 12.5

□ (갭 투자) 보증금을 승계하여 매수하는 갭 투자 비중도 증가 추세

* 서울(%) : ('20.1월) 48.4 (2월) 48.3 (3월) 48.6 (4월) 47.4 (5월) 52.4

강남4(%) : ('20.1월) 57.5 (2월) 60.3 (3월) 61.6 (4월) 63.8 (5월) 72.7

2. 시장상황 평가

- 작년 12·16대책을 통해 대출·세제 등을 보완하고, 금년 2월에는 규제지역을 추가 지정하였고, 5월에는 주택공급 관련 방안 발표
 - 5월까지 서울 주택시장은 전반적 안정세를 유지하였으며, 연초 수도권 가격상승을 견인한 일부 지역도 규제지역 지정 후 안정
- 그러나, 역대 최저수준 금리와 급격히 증가하는 유동성에 따라 투기수요의 주택시장 유입 가능성이 큰 상황에서 불안요인 여전
 - * 자금의 현금화 가능성을 의미하는 M1/M2 비율은 33.15%로 역대 최고수준
 - 서울 외곽지역, 수도권 비규제지역, 일부 지방의 상승세가 지속되고 있으며, 일부 규제지역의 안정세도 재반등
 - * 6.2주 상승률(%) : 청주(0.84), 안산(0.51), 대전(0.46), 하남(0.39), 구리(0.38)
 - 주택시장 선행지표인 주택거래량이 수도권 기준 전년 대비 2배 가까운 수준으로 지속 증가 중이며, 법인·갭투자 증가세도 뚜렷
 - * 거래량: (서울) (5.2주)1865 → (5.3주)2365 → (5.4주)2745 → (6.1주)3050
(경기) (5.2주)4691 → (5.3주)5362 → (5.4주)5634 → (6.1주)6087
 - ** 전국 법인 매수비중(%) : '20.1월 4.5 → '20.5월 6.6
 - 30년 초과 아파트(재건축)는 일부단지들의 안전진단 통과 후 호가 상승이 지속되며, 개발호재 기대감이 있는 지역의 불안정성 재현
 - * GBC착공(5.6), 잠실MICE 민자적격성 조사통과(5.28), 영동대로 지하 복합개발 기대감에 따라 사업부지 인근지역의 주택 가격 상승세

※ 서울 중저가주택, 수도권·지방 비규제지역 중심의 시장 불안요인이 여전하며, 서울 고가·재건축주택의 상승 압력 가시화
⇒ 최저수준 금리·풍부한 유동성에 따른 일부 투기수요가 지속되는 경우 실수요자의 내 집 마련 기회 감소 우려

II. 정책 대응방향

◆ “투기수요 근절, 실수요자 보호”라는 원칙 아래 주택시장 과열 요인을 차단하고, 기존 대책의 후속조치를 차질 없이 추진

- ① 비규제지역에 집중되는 투기수요 유입을 차단하기 위해 수도권·대전·청주 대부분 지역을 조정대상지역·투기과열지구로 지정
- ② 개발호재로 인하여 상승이 우려되는 서울국제교류협력지구 인근 지역에 대해서 토지거래허가구역으로 지정 추진
- ③ 갭투자를 차단하고 실수요자를 보호하기 위해서 규제지역의 주택 담보대출 실수요 요건 및 전세자금대출 규제 강화
- ④ 재건축 안전진단의 투명성과 공정성을 높이고, 정비사업 조합원의 분양요건을 강화하는 등 정비사업 규제를 정비
- ⑤ 주택 매매·임대사업자의 주택담보대출의 레버리지를 활용한 투자 유인을 억제하고, 과세체계를 정비하여 법인을 통한 세금 회피 차단
- ⑥ 12.16대책 및 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6)의 후속조치를 조속히 차질 없이 추진

과열요인 차단을 통한 주택시장 안정화

과열지역에 투기수요 유입 차단	정비사업 규제 정비	법인을 활용한 투기수요 근절	12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 조정대상지역 지정 - 경기인천·대전·청주 대부분 ◆ 투기과열지구 지정 - 경기인천·대전 17개 지역 ◆ 토지거래허가구역 지정 ◆ 거래질서 조사체계 강화 - 실거래 기획조사 시행 - 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 대상 확대 ◆ 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화 - 규제지역 주담대 및 보금자리론 실거주 요건 강화 - 전세자금대출보증 제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 재건축안전진단 절차 강화 - 안전진단 사도 관리 강화 및 부실안전진단 제재 - 2차 안전진단 현장조사 강화 및 자문위 책임성 제고 ◆ 정비사업 조합원 분양 요건 강화 - 투기과열지구·조정대상지역에서 조합원 분양신청 시 까지 2년 이상 거주 필요 ◆ 재건축부담금 제도개선 - 재건축 부담금 본격 징수 - 공시가격 현실화에 따른 공시비율 적용 및 재건축 부담금 귀속비율 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주택 매매·임대사업자 대출규제 강화 - 모든 지역 개인·법인 사업자 주담대 금지 ◆ 법인 등 세제 보완 - 중부세율 인상 및 공제 폐지 - 조정대상지역 신규 임대주택 중부세 과세 - 주택 양도 시 추가세율 인상 및 장기등록임대도 적용 ◆ 부동산 매매업 관리 강화 ◆ 법인 거래 조사 강화 - 법인대상 실거래 특별조사 - 법이용 실거래 신고서식 도입, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주택시장 안정화 방안(12.16대책) 후속조치 - 분양가상한제 및 12.16대책 관련 5개 법률 신속 개정 ◆ 수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6) 후속조치 - 공공참여 가로주택정비사업 1차공모 사업지구 선정 및 2차 사업지 공모 착수(8월) - 공공개발 사범사업 공모(9월) - 준공업지역 민관합동사업 공모(9월) - 오피스상가 주거 용도변경 사업 시범사업 선정(10월)

대책 발표 이후 시장상황을 면밀히 모니터링하여, 필요한 경우 세제·금융·공급 등 근본적인 시장안정 방안을 강구

Ⅲ. 주택시장 안정을 위한 관리방안

1. 과열지역에 투기수요 유입 차단

(1) 조정대상지역 및 투기과열지구 지정

- 최근 주택가격 급등세를 보이는 경기, 인천, 대전, 청주에 대해서 조정대상지역과 투기과열지구 추가 지정
 - (조정대상지역) 최근 주택시장 상승이 지속되고 있는 경기, 인천, 대전, 청주 중 일부지역을 제외한 **쏘** 지역을 조정대상지역으로 지정
 - * 수도권 일부 자연보전권역·접경지역 및 청주 일부 읍·면 지역 제외
 - (투기과열지구) ①**조정대상지역 지정 후에도 과열이 지속되고 있거나**, ②**非규제지역 중 과열이 심각한 지역 중 경기 10개 지역, 인천 3개 지역, 대전 4개 지역을 투기과열지구로 지정**
- (적용시기) 6.19(금) 일자로 지정 및 효력 발생

< 조정대상지역 및 투기과열지구 지정 >

	조정대상지역	투기과열지구
기존	(서울) 쏘 지역 (경기) 과천, 광명, 성남, 고양(7개 택지), 남양주(다산·별내동), 하남, 화성(동탄2), 구리, 안양, 광고, 수원, 용인수지·기흥, 의왕 (지방) 세종(행정중심복합도시 예정지역)	(서울) 쏘 지역 (경기) 과천, 성남분당, 광명, 하남 (지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정)
개선	(서울) 쏘 지역 (경기) 쏘 지역 (일부 지역* 제외) * 김포, 파주, 연천, 동두천, 포천, 가평, 양평, 여주, 이천, 용인처인(포곡읍, 모현·백암·양지면, 원삼면 가재울·사암·미평·좌향·두창·맹리), 광주(초월·곤지암읍, 도척·퇴촌·남종·남한산성면), 남양주(화도읍·수동면·조안면), 안성(일죽면, 죽산면, 죽산·용설장계·매산·장릉·장원·두현리, 삼죽면, 용월·덕산·울곡·내장·배태리) (인천) 쏘 지역 (강화·옹진 제외) (지방) 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전, 청주 (동 지역, 오창·오송읍만 지정)	(서울) 쏘 지역 (경기) 과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2만 지정) (인천) 연수, 남동, 서구 (지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역만 지정), 대전 동·중·서·유성

참고 2

조정대상지역 · 투기과열지구 지정 현황표 ('20.6.19 기준)

	투기과열지구(48개)	조정대상지역(69개)
서울	전 지역 (17.8.3)	전 지역 (16.11.3)
경기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2('20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광고지구('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕('20.2.21) 고양, 남양주 ^{주1)} , 화성, 군포, 안성 ^{주2)} , 부천, 안산, 시흥, 용인처인 ^{주3)} , 오산, 평택, 광주 ^{주4)} , 양주, 의정부('20.6.19)
인천	연수, 남동, 서('20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서('20.6.19)
대전	동, 중, 서, 유성('20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕('20.6.19)
대구	대구수성('17.9.6)	-
세종	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)
충북	-	청주 ^{주5)} ('20.6.19)

주1) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외

주2) 일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면
용월리·덕산리·율곡리·내장리·배태리 제외

주3) 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·
두창리 제외

주4) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외

주5) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍 및
북이면 제외

참고 3

이번 대책 前 조정대상지역 · 투기과열지구 주요 지정효과

	조정대상지역	투기과열지구
가계대출	<ul style="list-style-type: none"> · 2주택이상 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) · 1주택세대는 주택신규구입을 위한 주담대 원칙적 금지 <ul style="list-style-type: none"> - (예외) 기존주택 2년 (투기과열은 1년)내 처분 및 전입 조건 무주택 자녀 분가, 부모 별거봉양 등 · 고가주택(시가9억초과) 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지 <ul style="list-style-type: none"> - (예외-조정) 무주택세대가 구입 후 2년내 전입, 1주택세대가 기존주택 2년내 처분 및 전입 시 - (예외-투기) 무주택세대가 구입 후 1년내 전입, 1주택세대가 기존주택 1년내 처분 및 전입 시 	
	<ul style="list-style-type: none"> · LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% · DTI 50% 	<ul style="list-style-type: none"> · LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% · DTI 40%
사업자대출	<ul style="list-style-type: none"> · 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지 	
	<ul style="list-style-type: none"> · LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% 	<ul style="list-style-type: none"> · LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% · 개인 주택매매·임대사업자의 고가주택(시가9억초과) 구입 시 신규 주담대 금지
세제·정비사업	<ul style="list-style-type: none"> · 다주택자 양도세 증과·장특공 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택 +10%p, 3주택 +20% * 다만, '20.6월까지 10년 이상 보유 주택 양도 시 증과 배제, 장특공 적용 ** 분양권도 주택수에 포함 · 2주택이상 보유자 증부세 추가과세 <ul style="list-style-type: none"> - +0.2~0.8%p 추가과세 · 2주택이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택자(300%), 3주택자(300%) · 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 <ul style="list-style-type: none"> - (기존) 2년이내 양도 → (변경) 1년이내 신규 주택 전입 및 1년 이내 양도 	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 조합원 지위양도 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 조합설립인가~소유권이전등기 · 재개발 조합원 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 관리처분계획인가~소유권이전등기 · 정비사업 분양 재당첨 제한
전매제한	<ul style="list-style-type: none"> · 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - (1지역) 소유권이전등기 - (2지역) 1년 6개월 - (3지역) 공공택지 1년, 민간택지 6개월 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택·분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기(최대 5년) - 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화(수도권은 비투기과열지구 대비 2년 가산)
기타	<ul style="list-style-type: none"> · 3억 이상 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 - 기존 주택보유현황, 현금증여 등 신고항목 확대 - 투기과열지구는 9억원 초과시 증빙자료 제출 	

(2) 주요 개발호재 지역 토지거래허가구역 지정

- (추진배경) 최근 서울 송파·강남구 내 '국제교류복합지구(SID)' 조성과 관련한 대규모 사업계획의 추진이 본격화되며 연이어 발표
 - * (송파) 잠실 스포츠·MICE 민간투자사업 적격성 조사 완료(6.5)
 - (강남) 영동대로 복합개발사업 시공사 입찰공고 시행을 위한 조달청 발주의뢰(6.13)
- 시장 불확실성이 큰 상황에서 주요 개발호재가 복합 작용하는 경우 인근지역 매수심리 자극 및 과열 심화 우려
- ⇒ 시장 불안요인 사전차단, 실수요자 중심의 부동산 시장질서 확립을 위해 서울시(지정권자) 협의 하에 토지거래허가구역 지정을 추진
- (주요내용) 잠실 MICE 개발사업, 영동대로 복합개발사업 사업부지 및 영향권 일대를 허가구역으로 지정하는 방안을 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정*
 - * 구체적인 내용은 서울시 도시계획위원회 심의(6.17일 오후)를 통해 확정하여 서울시 보도자료로 배포 예정
- (지정효과) 허가대상 면적 초과 토지(주택인 경우 대지지분면적을 의미) 취득을 위한 계약을 체결하고자 할 경우 관할 구청장 허가 필요
 - 허가를 받은 경우 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무 발생, 특히 주거용 토지는 2년 간 실거주용으로만 이용 가능(매매·임대 금지)
- (발효시점) 6.17일 오후 서울시 도시계획위원회 심의→ 6.18일 공고 → 6.23일부터 효력 발생(공고 후 5일)

- ◆ 이번 토지거래허가구역 지정 이후 시장 과열이 주변으로 확산될 경우에는 지정구역 확대도 적극 검토
- ◆ 향후 개발호재 등에 따른 투기 우려가 관측될 경우 시장 질서 확립을 위해 토지거래허가구역 지정을 검토

(3) 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화

① 개발호재 등 과열 우려 지역 실거래 기획 조사 시행

- (현황) 국토부 「부동산시장불법행위대응반」·감정원 「실거래상설 조사팀」이 전국 고가주택(9억원 이상)에 대해 상시조사 중(2.21~)이며,
 - 또한, 최근 서울 주요개발지역인 잠실 MICE·용산 정비창 인근에 기존 조사보다 강화된 고강도 실거래 기획조사 착수('20.6~)

< 국토부 실거래 기획조사 개요(조사기간 : 6~8월, 필요시 연장) >

기획조사대상	조사지역	주요 조사대상
① 잠실MICE 발표(6.5)	송파구 잠실동, 강남구 삼성동 등	자금출처 불분명 거래, 투기성 법인거래, 증빙자료 부실제출 거래 등
② 용산 정비창 발표(5.6)	용산구 한강로1~3가동, 이촌동, 원효로동 1~4가동, 신계동, 문배동 등	토지거래허가 회피목적 의심 등 + 잠실 MICE 동일

- (향후계획) 상시·기획조사를 통해 편법증여·대출위반·실거래 허위신고 등을 적발하여 과태료 부과 및 금융위·국세청 등 통보
 - 특히, 잠실 MICE 사업지역 인근에 영동대로 복합개발이 추가 발표됨에 따라 조사지역을 확대하여 고강도 기획조사 실시
 - * (기존) 잠실 MICE 영향권(송파구 잠실동, 강남구 삼성동) → (강화) 잠실 MICE + 영동대로 복합개발 사업 영향권 추가(송파구 잠실동, 강남구 삼성동, 대치동, 청담동)

※ 향후에도 개발사업 등으로 인한 주요 과열지역에 대해서는 국토부에서 기획조사를 실시하여 부동산 시장질서 확립 추진

② 자금조달계획서 제출대상 확대

- (현행) 자금조달계획서 제출 대상이 투기과열지구·조정대상지역내 3억원 이상 주택 거래 시로 제한되어 있어,
 - 투기과열지구·조정대상지역내 3억원 미만 저가 주택의 경우 자금출처 조사 등 실효성 있는 투기수요 점검에 한계
- (개선) 투기과열지구·조정대상지역내에서 주택을 거래하는 경우 거래가액과 무관하게 자금조달계획서를 제출토록 함
- (적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행(20.9월)

③ 자금조달계획서에 대한 증빙자료 제출대상 확대

- (현행) 투기과열지구 9억원 초과 주택 거래신고 시 자금조달계획서 기재내용에 대한 객관적 진위를 입증할 수 있는 증빙자료를 제출
 - * 자소서 작성 항목별로 예금잔액증명서, 소득금액증명원 등 증빙자료를 첨부·제출
 - 투기과열지구 9억원 이하 중·저가 주택의 경우 비정상 자금조달 등 이상거래에 대한 신속한 대응 및 선제적 조사가 제한
- (개선) 투기과열지구 내 주택 거래 신고 시 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 작성 항목 별 증빙자료를 첨부하여 제출토록 함
 - 증빙자료 확인을 통해 불법 증여, 대출규정 위반 등 의심거래는 집중 관리대상으로 선정하고, 실거래 신고 즉시 조사에 착수
- (적용시기) 「부동산거래신고법 시행령」 등 개정 후 즉시 시행(20.9월)

(4) 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화

① 규제지역내 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화

< 무주택자 >

- (현행) 투기지역·투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우, 1년내 전입 의무를 부과
 - 조정대상지역의 경우 2년내 전입 의무 부과
- (개선) 쏠규제지역* 내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 주택가격과 관계없이 6개월내 전입 의무 부과

* 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역

- (적용시기) 행정지도 시행* 이후 신규대출 신청 분**부터 적용

* 시행시기 : 전산개발 및 준비 등을 감안하여 '20.7.1일부터 시행

** 다만, 행정지도 시행 전에 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

< 1주택자 >

- (현행) 투기지역·투기과열지구내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 1년내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과
 - 조정대상지역은 2년내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과
- (개선) 쏠규제지역내 주택 구입을 위해 주택담보대출을 받는 경우 6개월내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과

- (적용시기) 행정지도 시행* 이후 신규대출 신청분**부터 적용

* 시행시기 : 전산개발 및 준비 등을 감안하여 '20.7.1일부터 시행

** 다만, 행정지도 시행 전에 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

② 보금자리론 대상 실거주 요건 부과

- (현행) 보금자리론 이용 차주에게 전입 의무는 부과되지 않고 있음
- (개선) 주택구입을 위해 보금자리론을 받는 경우 3개월 내 전입 및 1년 이상 실거주 유지 의무를 부과하고, 의무 위반 시 대출금 회수
- (적용시기) 주택금융공사 내규 개정 시행일('20.7.1) 이후 보금자리론 신청 분부터 적용

③ 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한 강화

- (현행) 시가 9억원 초과 주택 보유자에 대한 전세대출 보증 제한* 하고, 전세대출을 받은 후 9억원 초과 주택 구입 시 대출 즉시 회수

* 다주택자(2주택 이상)에 대해서도 전세대출 보증이 제한되어 있음

- (개선) ①투기지역·투기과열지구 내 시가 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우도 전세대출 보증 제한 대상에 추가

- ②전세대출을 받은 후 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 구입하는 경우 전세대출 즉시 회수*

* 구입주택의 기존 임대차 계약 미완료 등 불의의 피해가 발생할 수 있는 경우에만 회수규제 적용 유예

- (적용시기) 보증기관 내규 개정 시행일 이후

- (①번 사항) 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우부터 적용*

* 규제시행 전 전세대출 차주가 규제시행 후 투기·투기과열지구내 3억원 초과 아파트를 신규 구입 시 대출 연장 제한(기존 전세대출 만기까지만 인정)

- (②번 사항) 전세대출 신규 신청 분부터 적용

④ 주택도시보증공사(HUG) 전세대출 보증한도 축소

- (현행) 전세대출 보증한도가 보증기관별로 차이가 있어 1주택자의 갭 투자 용도로 활용

< 보증기관별 전세대출보증 취급 현황 >

구분	주택금융공사 (HF)	주택도시보증공사 (HUG)
주택보유수	다주택자 제한(2주택 이상), 고가1주택자(시가 9억원) 제한	
임차보증금 한도	수도권 5억원, 지방 : 3억원	수도권 5억원, 지방 4억원
최대 보증한도	2억원 (임차보증금 80% 이내)	수도권 4억원, 지방 3.2억원 (임차보증금 80% 이내)

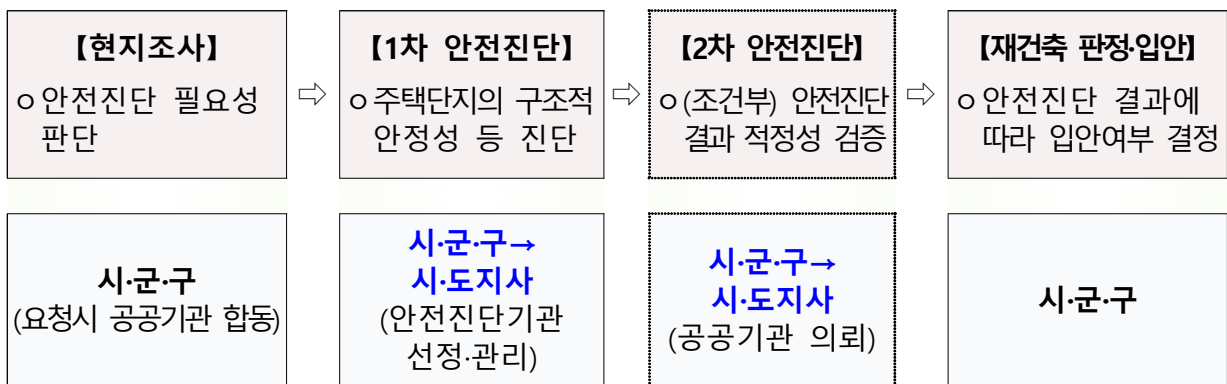
- (개선) 주택도시보증공사(HUG)의 1주택자 대상 전세대출보증 한도를 2억원으로 인하
- (적용시기) 주택도시보증공사(HUG) 내규 개정 시행일 이후 전세대출 신규 신청분부터 적용

2. 정비사업 규제 정비

(1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화

① 안전진단에 대한 시·도 권한 강화

- (현행) 관할 시·군·구가 1차 안전진단 기관을 선정
- (개선) 1차 안전진단 기관 선정·관리주체를 시·군·구에서 시도로 변경하고, 2차 안전진단 의뢰도 시·군·구에서 시·도가 담당
- (적용시기) 「도시 및 주거환경정비법」 개정('20.12) 후 '21년 상반기 시행



② 부실 안전진단기관에 대한 제재 강화

- (현행) 안전진단 보고서 허위작성에 대한 처벌(징역 2년 이하)은 있으나, 보고서 부실 작성에 대한 처벌규정이 없어 사후관리 곤란
- (개선) 안전진단 보고서 부실작성 시 과태료(2천만원)를 신설하고, 허위·부실 작성 적발 시 안전진단 입찰제한(1년)
- (적용시기) 「도시 및 주거환경정비법」 개정('20.12) 후 '21년 상반기 시행

③ 2차 안전진단 시 현장조사 강화

- (현행) 1차 진단결과에 대한 적정성 검토 시 현장조사가 필요하나, 서류심사 위주의 소극적 검토
- (개선) 철근부식도·외벽마감상태 등 정성적 지표에 대한 검증을 위해 2차 안전진단 기관의 현장조사를 의무화
 - * 현장조사가 지연되는 사업장은 안전진단을 미완료로 처리
- (적용시기) 대책 발표 후 2차 안전진단 의뢰 사업부터 즉시 시행

④ 2차 안전진단 자문위원회의 책임성 제고

- (현행) 공공기관이 검토한 2차 안전진단의 최종점수(안)이 공개된 상태로 심의하여, 위원들이 판정에 대해 부담 → 책임성 있는 자문에 한계
- (개선) 자문위원회에서 구조안전성, 건축·설비노후도 등 평가분야 별로 개별·분리 심의하고, 자문위원에게 총점은 비공개
- (적용시기) 대책 발표 후 2차 안전진단 의뢰 사업부터 즉시 시행

(2) 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용

- (현행) 재건축사업에서 거주여부와 관계없이 모든 토지등소유자에게 조합원 자격요건이 부여되고, 상대적으로 낮은 가격에 분양신청 가능
- (개선) 수도권 투기과열지구의 재건축에서는 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주*한 경우에 한하여 분양 신청 허용
 - * 현재 소유한 주택에서 소유 개시 시점(매각 후 재매입 시에는 재매입 시점부터 기산) 부터 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주(연속 거주가 아닌 합산 거주기간)
- (적용시기) 「도시 및 주거환경정비법」 개정(‘20.12) 후 최초 조합 설립인가 신청 사업부터 적용

(3) 재건축부담금 규제 개선

① 재건축부담금의 본격 징수 시작

- (현행) 헌법재판소의 재건축 초과이익환수제에 대한 “합헌” 결정 (19.12.27)에 따라 제도의 본격 시행을 준비
 - 국가징수분 재 배분 시 주거복지센터 설치, 공공임대 건설 등 주거복지 증진 위해 노력하는 지자체에 인센티브 부여
- (계획) 한남연립(17억원)·두산연립(4억원) 시작으로 하반기부터 본격 징수
 - 지자체 대상 집중교육 기 시행(‘20.2), 주기적 집합교육 시행(‘20.下~)
 - * 62개 조합(37개 지자체)에 약 2,533억원의 부담금 예정액(‘18.4~’20.6) 기 통지

※ 재건축부담금 시뮬레이션 결과(강남 5개 단지, 강북 1개 단지, 경기 2개 단지)

□ 재건축부담금 예상액(조합원 1인당)

- 강남 5개 단지 평균 : 4.4억~5.2억원
(최고 6.3억~7.1억원, 최저 2.1억~2.3억원)
- 강북 1개 단지 : 1천~1.3천만원
- 수도권(경기) 2개 단지 : 60만~4.4천만원

< 조합원1인당 재건축부담금 >

	단지1	단지2	단지3	단지4	단지5
강남(5개)	6.33억 ~7.13억원	5.59억 ~7.03억원	3.82억 ~5.02억원	4.34억 ~4.40억원	2.14억 ~2.28억원
	단지6	경기(2개)	단지7	단지8	
강북(1개)	1,080만 ~1,290만원		2,340만 ~4,350만원	60만 ~210만원	

② 실효성 있는 시행을 위한 제도 보완

- (현행) 공시가격 현실화에 따라 종료시점과 개시시점의 주택가액 공시비율 차이가 발생하여 부담금 산정기준 논란
 - 광역 지자체가 주요 기반시설을 설치함에도 불구하고, 기초 지자체에 대한 재건축 부담금 배분율이 더 높음(광역 20%, 기초 30%)
- (개선) 재건축 부담금 산정 개시 및 종료시점 주택가액 산정 시 동일한 공시비율을 적용*
 - * 지자체·조합의 정확한 부담금 산정을 위한 한국감정원의 지원근거 마련('20.12)
 - 재건축 부담금 귀속비율을 광역지자체 30%, 기초지자체 20%로 조정
- (적용시기) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정('20.12) 후 최초 재건축부담금 부과 조합부터 적용

3. 법인을 활용한 투기수요 근절

(1) 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화

① 주택 매매·임대사업자 주택담보대출 금지

- (현행) 규제지역내 주택매매·임대 사업자 주담대는 LTV 20%~50%, 비규제지역내 주택매매·임대 사업자 주담대는 LTV 규제 없음
- (개선) 모든 지역* 주택 매매·임대 사업자**에 대하여 주담대 금지
 - * 규제지역·비규제지역 모두 포함 ** 법인·개인 사업자 모두 포함
 - *** 주택 매매·임대 사업자인 경우라도 국토부가 인정하는 예외사유에 해당하는 경우 주담대 이용 가능
- (적용시기) 행정지도 시행* 이후 신규대출 신청 분**부터 적용
 - * 시행시기 : 전산개발 및 준비 등을 감안하여 '20.7.1일부터 시행
 - ** 다만, 행정지도 시행 전에 주택매매계약(가계약 불포함)을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 대출 신청접수를 완료한 차주 등에 대해서는 종전규정 적용

(2) 법인 등에 대한 세제 보완

① 법인 보유 주택에 대한 종부세율 인상

- (현행) 개인·법인에 대한 구분 없이 납세자별로 보유 주택의 공시가격을 합산하여 종부세 부과
- (개선) 법인 보유 주택에 대해 개인에 대한 세율* 중 최고세율을 단일세율(3%, 4%)로 적용
 - * 「주택시장 안정화 방안('19.12.16)」을 통해 종부세 세율 인상을 발표
 - ① 2주택 이하(조정대상지역내 1주택 이하 포함): 0.6% ~ **3.0%**
 - ② 3주택 이상(조정대상지역내 2주택 포함): 0.8% ~ **4.0%**
 - ※ 법인의 사원용 주택, 기숙사 등에 대한 비과세 특례는 현행 유지
- (적용시기) '21년 종합부동산세 부과 분부터 적용

② 법인 보유 주택에 대한 종부세 공제(6억원) 폐지

□ (현행) 납세자(개인·법인)별로 종부세 공제(6억원, 1세대1주택 9억원)

○ 다주택자가 법인을 활용하는 경우 종부세 공제액 확대 가능

* 예) 개인이 3주택 단독 보유 → 공제 6억원

법인 2개 설립하여 3주택 분산 보유 → 공제 21억원(개인 1주택 9억원
+ 법인별 6억원)

□ (개선) 법인이 보유한 주택에 대해서는 종부세 공제를 폐지

□ (적용시기) '21년 종합부동산세 부과분부터 적용

③ 법인의 조정대상지역내 신규 임대주택에 대해 종부세 과세

□ (현행) 법인이 보유한 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)은 종부세 비과세

* 1세대가 1주택 이상을 보유한 개인의 경우 '18.9.14. 이후 조정대상지역내에 신규로 취득한 주택은 임대 등록하더라도 종부세 과세

□ (개선) 법인이 '20.6.18. 이후 조정대상지역에 8년 장기 임대등록 하는 주택은 종부세 과세

④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등

- (현행) 법인의 주택 양도차익에 대해서는 기본 법인세율(10~25%)에 10%를 추가 적용(사택 등은 제외)
 - 단, 8년 장기 임대등록 주택(수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하)을 양도 시 추가 과세 제외
- (개선) 법인이 주택 양도시 추가세율을 20%로 인상하고, 법인이 '20.6.18. 이후 8년 장기 임대등록하는 주택도 추가세율 적용
- (적용시기) 추가세율 적용은 '21.1.1. 이후 양도하는 분부터 적용

(3) 부동산 매매업 관리 강화

① 부동산 매매업 관리체계 구축

- (현행) 부동산 중개업, 분양업, 개발업 등은 개별 법률에 따라 등록요건, 보고의무 등을 두어 법정 업종으로 관리 중이나,
 - 부동산 매매업은 시장 교란 가능성에도 불구하고, 자유업으로 영업 중
- (개선) '부동산매매업'을 법정 업종으로 관리
 - '부동산의 매매'를 주된 사업으로 영위하는 법인 등을 대상으로 설립요건, 의무사항 규정 등을 마련하여 체계적으로 관리
- (적용시기) 법 개정 이후 '21년말 시행

(4) 법인거래 조사 강화

① 법인 대상 실거래 특별조사 (既 추진 중)

- (내용) 최근 과열이 관측된 경기 남부 등 자소서 미제출 거래 중 투기 가능성이 있는 법인 등의 거래를 대상으로 특별조사를 추진

< 특별조사 추진내용 >

- (조사대상) 자소서 없는 거래신고분 중 법인, 외지인, 20대 이하 등 거래주체별로 주택구입자금 조달의 적정성을 판단할 필요가 있는 거래

특이 거래주체	특별조사 대상거래 추출기준(안)	주요 조사사항
법인	① 부동산매매업 법인 설립 후 6월내 주택 매수	. 법인세 탈루여부 조사
	② 과밀억제권역 외 법인 설립 후 주택 매수	. 목적 외 사용 등 대출 규정 위반여부 조사
	③ 주택을 매수한 둘 이상의 법인 대표자가 동일	
20대 이하	④ 6억원 이상의 주택 매수	. 증여세 탈루여부 조사
외지인	⑤ 6월내 2회 이상 타 시도 소재 주택 매수	. 양도세 탈루여부 조사

※ 거래주체별 추출기준안은 관계기관 의견을 반영하여 세부 조정 可

- (대상지역) 신규 규제지역, 비규제지역 등 자소서가 제출되지 않는 거래가 많은 지역 중 과열우려가 있는 곳을 선별하여 실시

② 법인거래 조사 강화 (既 추진 중)

- (현행) 개인과 법인 구분 없이 모든 거래주체에 대해 단일한 실거래 신고서식 사용, 자금조달계획서 의무제출대상 지역*도 동일

* (규제지역) 3억원 이상, (비규제지역) 6억원 이상 주택 거래신고 시 제출

- 법인 주택매수는 단기 매매 등을 통한 투기 활용 가능성이 높음에도 불구하고, 이상거래 조사 추진 곤란

- (개선) 법인 주택거래 시 별도의 “법인용 신고서식”을 작성토록 하고, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화(개정 진행 중)

- (적용시기) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 및 시행규칙」 개정 후 즉시 시행('20.9월)

4. 12.16 대책 및 공급대책 후속조치 추진

(1) 「주택시장 안정화 방안」(12.16) 후속조치 이행

- (추진내용) 12.16대책을 통해 투기 목적 대출차단, 주택보유·양도 차익 세부담 강화, 편법 과세회피와 불법 주택거래 근절 추진
 - 15억 초과 대출 금지 등 주담대 관련 사항, 양도세 비과세 요건 강화 등 하위법령 개정 사항, 실거래 조사 상시화 등 이행완료
 - 다만, 국회입기 만료 등으로 종부세 세율인상 등 법 개정 미완

※ 「주택시장 안정화 방안」(12.16.) 주요내용(굵은 표시는 추진 완료과제)

- ▶ (금융) **시가 15억 초과 주담대 전면금지, 시가 9억원 초과분 LTV 40%→20% 축소, DSR 개별규제, 대출 실수요 요건 강화 등**
- ▶ (세제) **종부세율 및 세부담 상한 인상, 고가주택 공시가 현실화(추진중), 일시적 2주택 양도세 비과세 요건강화, 양도세 장특공제 요건 강화, 양도세 중과 한시배제 등**
- ▶ (시장질서) **분양가상한제 확대, 고가주택 구입 자금출처 전수조사, 실거래 상설조사팀 신설.특사경 확대, 청약 재당첨 제한 강화 등**
- ▶ (공급) 서울 내 4만호 공급 패스트트랙 적용, 가로정비 및 준공업지역내 정비사업 활성화를 위한 제도개선 등 → **추진 중**

- (조치계획) 종부세·양도세 강화, 임대등록 혜택축소, 불법전매 청약 제한강화 등 법률 개정사항을 하반기 중 신속히 개정 완료 추진

연번	법안명	주요내용
1	주택법	<ul style="list-style-type: none"> • 전매행위 제한 위반 시 시 청약제한 • 가로주택정비사업 주택의 분양가상한제 적용 제외 • 민간택지 분양가상한제 주택 거주 의무기간 부여* * 12.16대책 이전 분양가상한제 제도 개선방안(8.12) 내용
2	민간임대주택에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자 등록요건(미성년자, 의무위반자 등록 제한) 강화 • 보증금 미반환 피해발생 시 등록말소 후 세제혜택 환수 등
3	종합부동산세법	<ul style="list-style-type: none"> • 종합부동산세 세율 상향 • 조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담 상한 상향 (200%→300%)
4	소득세법	<ul style="list-style-type: none"> • 1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주요건 추가 • 조정대상지역 다주택자 양도세 중과 시 분양권도 주택 수에 포함 • 주택 등 1년 미만 단기보유 시 양도세 상향(40→50%)
5	지방세특례제한법	<ul style="list-style-type: none"> • 임대등록 시 취득세·재산세 혜택 축소 * 수도권 6억원 이하, 지방 3억원 이하

(2) 「수도권 주택공급 기반 강화방안」(5.6) 후속조치 이행

- (추진내용) 공공재개발 등을 통해 '22년까지 서울에 7만호 부지를 확보하고, '23년 이후 수도권에 연평균 25만호+a 수준의 주택공급

※ 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」(5.6) 주요내용

- ▶ (공공성을 강화한 정비사업 활성화, 4만호) 공공재개발 사업을 통해 2만호, 소규모 정비사업을 보완하여 1.2만호, 역세권 민간주택사업 활성화를 통해 0.8만호 확보
- ▶ (유휴공간 정비 및 재활용, 1.5만호) 준공업지역내 민관합동 공모사업을 통해 0.7만호, 오피스 및 상가 등 용도변경을 통한 1인용 주거공급을 활성화하여 0.8만호 확보
- ▶ (도심 내 유휴부지 추가확보, 1.5만호) 국공유지, 공공기관 소유 부지 활용, 공공시설 복합화 등 다양한 도심 유휴부지 활용을 통해 주택 1.5만호 확보

- (조치계획) 하반기부터 본격적으로 사업공모 및 시범사업 착수
 - (공공재개발) 주민 대상 설명회(7~8월) 및 시범사업 공모(9월)를 거쳐 연내 시범사업 후보지를 선정
 - (도심 내 공공주택 공급) 용산정비창 인근지역을 포함 토지거래 허가구역*으로 지정(5.20), 공기업 예비타당성 조사 등 진행 예정
 - * (범위) 용산 정비창 부지 및 인근 한강로동·이촌2동 일대 재건축·재개발 사업구역 12개소(총 0.78km²)
 - 역삼동 스포월드, 방이2동 주민센터, 서부트럭터미널 등은 연내 사업 승인(지구지정)을 완료, 나머지 사업은 '21~'22년까지 사업승인 예정
 - (준공업지역 공모 등) 준공업지역 민관합동 사업 공모 실시(9월)
 - 공공참여 가로주택정비사업은 8월 중 1차 공모 사업지구를 선정* 하고, 8월(잠정) 중 2차 사업지 공모 착수 예정
 - * 22개 지구에서 공모 접수, 사업성 분석(6월)·주민협의(7월)를 거쳐 최종 선정 예정
 - 오피스·상가 1인 주거 용도변경 사업은 제도개선이 완료되는 즉시 사업에 착수할 수 있도록 시범사업 대상지 선정(10월) 추진

IV. 향후 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
1. 과열지역에 투기수요 유입 차단			
(1) 조정대상지역 및 투기과열 지구 지정	공고	(적용시점) 6.19	국토부
(2) 토지거래허가구역 지정	공고	(적용시점) 6.23	국토부
(3) 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화			
① 개발호재 등 과열 우려 지역 실거래 기획 조사 시행	-	즉시	국토부
② 자금조달계획서 제출대상 확대	부동산거래신고법 시행령 개정	(적용시점) '20.9	
③ 자금조달계획서에 대한 증빙자료 제출대상 확대	부동산거래신고법 시행령 개정	(적용시점) '20.9	
(4) 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화			
① 규제지역 내 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화	행정지도	(적용시점) 7.1	금융위
② 보금자리론 대상 실거주 요건 부과	주택금융공사 내규 개정	(적용시점) 7.1	
③ 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한 강화	보증기관 내규 개정	개정 후 시행	
④ 주택도시보증공사 전세대출 보증한도 축소	HUG 내규 개정	개정 후 시행	국토부

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

2. 정비사업 규제 정비			
(1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화			
① 안전진단의 구조적 독립성 강화	도정법 개정	'20.12	국토부
② 부실 안전진단기관에 대한 제재 강화	도정법 개정	'20.12	
③ 2차 안전진단 시 현장조사 강화	-	즉시	
④ 2차 안전진단 자문위원회의 책임성 제고	-	즉시	
(2) 거주요건을 갖춘 경우 조합원 분양신청 허용	도정법 개정	'20.12	
(3) 재건축부담금 규제 개선			
① 재건축부담금의 본격 징수 시작	-	'20.하	국토부
② 실효성이 있는 시행을 위한 제도 보완	재초환법 개정	'20.12	
3. 법인 등을 활용한 투기수요 근절			
(1) 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화	행정지도 감독규정 개정	(적용시점) 7.1	금융위
(2) 법인 등에 대한 세제 보완			
① 법인 보유 주택 종부세율 인상	종부세법 및 시행령 개정	'21.1 ('21년 납부분부터 적용)	기재부

추진과제	조치사항	추진일정	소관 기관
② 법인 보유 주택 증부세 공제 폐지		'21.1 (21년 납부분부터 적용)	
③ 법인의 조정대상지역 내 신규 임대주택에 대한 증부세 과세		(적용대상) '20.6.18이후 조정대상지역 8년 장기임대등록주택	
④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등	법인세법 및 시행령 개정	'21.1	
(3) 부동산 매매업 관리 강화	제정	'21.12	국토부
(4) 법인거래 조사 강화			
① 법인 대상 실거래 특별조사	-	기추진중	국토부
② 법인거래 조사 강화	부동산거래신고법 하위법령 개정	'20.9	
4. 12.16대책 및 공급대책 후속조치 추진			
① 12.16대책 후속조치 이행	-	-	국토부
② 공급대책 후속조치 이행	-	-	