 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2017. 9. 5(화) / 총 12매(본문 5)	
담당 부서	주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 김영국, 사무관 최병길, 사무관 최철승 • ☎ (044)201-3324, 3328
보 도 일 시		9. 5(화) 10:00 이후 보도 가능합니다.	

“성남시 분당구, 대구시 수성구 투기과열지구 추가지정 및 분양가상한제 적용요건 개선 추진” - 8.2대책 후속조치 시행 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 8.2 주택시장 안정화대책 발표 이후 과열 현상이 빠르게 진정되고 있으나,
 - 성남시 분당구와 대구시 수성구에서 국지적인 가격불안이 지속됨에 따라 주거정책심의위원회의 심의(9.1~4일)를 거쳐 이들 지역을 투기과열지구로 지정(9월 6일부터 지정효력 발생)하였고, '15.4월 이후 적용사례가 없는 민간택지 분양가상한제의 적용기준도 개선키로 하였다고 밝혔다.

8.2 대책 이후 시장동향

- ① 서울 등 대책이전 과열지역의 진정세 뚜렷
 - (매매) 8.2대책 직전 급등세를 보였던 서울 등이 대책 이후 빠르게 안정세로 전환되며, 전국 주택가격이 보합세를 유지하고 있고,
 - 특히 서울의 경우 대책 직전 0.33%(주간 아파트가격 기준) 급등세에서 소폭 하락세로 전환(주간 -0.03~-0.04%)되는 등 대책의 효과가 뚜렷

* 주간 아파트 가격상승률 (%)

전국 : (7월5주) 0.10 (8월1주) 0.01 (2주) 0.01 (3주) 0.02 (4주) 0.01
 서울 : (7월5주) 0.33 (8월1주) -0.03 (2주) -0.04 (3주) -0.04 (4주) -0.03

□ (전월세) 입주물량 증가와 8.2 대책 이후 집값 안정 등으로 가을 이사철에도 불구하고 전국의 전월세 가격도 안정세 유지

* '17.9~11월 전국 아파트 10.2만 세대(수도권 4.3만) 입주(전국 39.4% 수도권37.7%↑)

** 월세 변동률(8월, %) : (전국) -0.03, (수도권) 0.02, (서울) 0.00, (지방광역시) -0.01

□ (거래량) 8.2대책 이후 전반적인 관망세 속에 서울 등의 주택거래가 전년 대비 소폭 감소하였으나, 5년 평균 거래량보다는 여전히 많음

< 연도별 8.3~8.31일 계약 및 신고완료된 매매거래물량* >

구분	12년	13년	14년	15년	16년	17년(A)	5년(12~'16) 평균(B)	5년평균 대비(A/B)
전국	13,930	14,216	24,839	24,850	27,243	25,029	21,016	19.1% ↑
수도권	4,350	5,155	10,152	10,210	12,585	10,925	8,490	28.7% ↑
서울	1,208	1,463	2,992	3,593	4,137	3,458	2,679	29.1% ↑

* 대책이후인 8.3~8.31일 동안 계약되고 실거래가 신고된 물량(실거래가 신고는 계약 후 60일 이내이므로 거래량 비교를 위해, 동 기간 계약 및 신고완료된 물량 산출)

** 5년 평균('12~'16년)의 증감률은 '17년 거래량의 5년평균 대비 증감률

② 전반적인 안정세 속에 일부지역은 시장 과열 우려 지속

□ 성남시 분당구와 대구시 수성구는 8.2대책 이후에도 주간 아파트 가격상승률이 0.3% 내외를 지속 기록하는 등 높은 상승세이며,

○ 인천시, 안양시 등도 완만한 상승세

* 부산광역시, 고양시는 대책 이전 상승률이 높았으나, 대책 이후 보합세

< 8.2 대책 이후 주택가격 변동률(%) >

구분	8월 월간 (주택종합)	8월 주간 아파트가격			
		8월1주	2주	3주	4주
분당	2.10	0.19	0.29	0.33	0.32
수성	1.41	0.32	0.30	0.32	0.26
부산	0.23	0.03	0.03	0.02	0.01
인천	0.35	0.09	0.12	0.13	0.09
안양	0.55	0.17	0.15	0.12	0.09
고양	0.89	0.03	-0.09	-0.03	0.00

* 8월 상승률은 7.10~8.14일간 주택종합 상승률(8.2대책의 효과가 일부만 반영)

* 주간 상승률은 매주간 아파트가격 상승률

8.2 대책 후속조치 추진

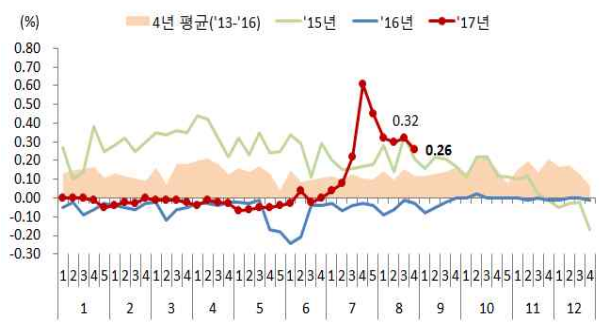
① 투기과열지구 추가 지정

- 분당구와 수성구는 8.2대책 이후에도 높은 상승세를 보이고 있고, 주변지역으로 과열 확산 가능성 등을 고려하여 투기과열지구로 지정

< 성남 분당 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 대구 수성 아파트 매매가격 변동률(%) >



- 이번 투기과열지구 지정의 효력은 9.6일부터 발생하며, 이에 따라 금융규제 강화(LTV·DTI 40% 적용 등), 재건축 조합원 지위양도 금지, 청약규제 강화, 분양권 전매제한* 등을 적용받게 되고,

* 지방인 대구 수성의 오피스텔 전매제한은 「건축물 분양법」 개정(8.18발의) 후 시행

- 향후 도시 및 주거환경정비법 등이 개정되면 정비사업 분양 재당첨 제한, 조합원 분양권 전매제한, 3억 이상 주택 거래시 자금조달계획 및 입주계획 신고 등의 규제도 추가 ☞ 투기과열지구 지정효과 별첨

* 이번 주정심 심의시 11.3·6.19대책에 따른 조정대상지역의 운용근거를 현행 주택법 시행령, 주택공급규칙 등 개별법령에서 개정 주택법(17.11.10 시행)으로 전환하기 위해 기존 40개 조정대상지역을 조정대상지역 예정지로 지정하는 안건도 의결

② 집중 모니터링 지역

- 아울러 이번에 투기과열지구로 지정하지는 않지만, 인천 연수구·부평구, 안양 만안구·동안구, 성남 수정구·중원구, 고양 일산동구·서구, 부산(조정대상지역 6개구/1개군, 서구 등) 등 가격 불안을 보일 우려가 있는 지역은,

- 주택 매매가격, 분양권 등 거래동향, 청약상황 등을 상시 모니터링 및 정밀분석하고, 이를 토대로 시장이 과열되었거나 과열될 우려가 크다고 판단되면 투기과열지구 지정 등의 조치를 즉각 취할 계획

③ 민간택지 분양가상한제 적용요건 개선

□ 8.2 대책에서 “분양가상한제 적용요건을 개선하여 고분양가에 따른 시장 불안이 우려되는 지역은 필요시 분양가상한제 적용지역으로 선정”하기로 함

- 현행 민간택지에서의 분양가상한제 적용요건이 과도하게 엄격하여 사실상 제도 적용이 어려운 점을 고려하여, 분양가상한제 적용 기준상의 요건을 합리적으로 개선하고자 하는 것임

- 이에 따라 앞으로는 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 최근 3개월간 주택가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과하면서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 상한제를 적용할 수 있도록 함

- ①최근 12개월간 해당지역 평균 분양가격상승률(전년동기대비)이 물가상승률의 2배를 초과하는 경우,
- ②분양이 있었던 직전 2개월의 청약경쟁률이 각각 5:1 초과 또는 국민주택규모 이하의 청약경쟁률이 10:1을 초과한 경우
- ③3개월간 주택 거래량이 전년동기대비 20% 이상 증가한 경우

- 분양가상한제 적용요건 개선안을 담은 주택법 시행령 개정안은 9.8일부터 입법예고 등의 절차를 거쳐 개정(공포일 시행)할 예정이며,
- 이후 시장상황을 모니터링하여 필요시 주거정책심의위원회 등을 거쳐 분양가상한제 적용지역 등을 검토할 계획

< 민간택지 분양가 상한제 선정기준 변경(안) >

구 분	기 존 기 준	변 경 기 준(안)
주택가격 ㉠	. 3개월 아파트 매매가격상승률이 10% 이상 상승	. 3개월 주택 매매가격상승률이 물가상승률의 2배 초과
분양가격 ㉡	. 없음	. 12개월 평균 분양가격상승률이 물가 상승률의 2배 초과
청약경쟁률 ㉢	. 연속 3개월간 20:1 초과	. 직전 2개월간 일반 5:1 초과 or 국민주택규모 10: 1 초과
거래량 ㉣	. 3개월 아파트거래량이 전년동기 대비 200%이상 증가	. 3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20%이상 증가
최종판단	㉠ or ㉢ or ㉣	㉠ + [㉡ or ㉢ or ㉣]

- 국토부는 주택시장의 안정기조가 정착될 수 있도록 8.2대책의 후속 입법조치를 조속히 완료하는 한편, 강화된 수준의 시장 모니터링도 지속하여 투기수요 유입 등으로 시장 불안이 나타나는 지역은 투기 과열지구 등으로 추가 지정할 계획이며,
- 국세청·경찰청 등과 협력하여 불법·탈법 주택(분양권) 거래 의심 사례에 대한 강도 높은 조사와 점검을 계속 실시할 것이라고 밝혔다.

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 신고의무	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 정책과 최철승 사무관(☎ 044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	--

참고 1

투기과열지구 지정기준 및 지정효과

구분	주요 내용	
법령	주택법 제63조제2항, 시행규칙 제25조	
지정 기준	<p>정량적 요건: 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 ① 직전 2개월 청약경쟁률이 5:1을 초과하는 경우 or ② 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소하는 경우 or ③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소한 곳 or ④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저히 적은 경우</p> <p>정성적 요건 : 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역</p>	
지정 효과	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"> * 수도권 과밀억제권역 외의 지역은 도시정비법(6.28일 발의) 개정시행 이후 적용 ▪ 전매제한 : 소유권이전등기시 ▪ 지역주택조합 조합원 교체 및 신규가입 제한 등 ▪ 재건축 조합원 지위양도 금지(조합설립인가 후) ▪ 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 분양가 공시 등 (수도권 등에 한정)
	신규 or 강화 (8.2대책)	<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(85㎡ 이하 조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) ▪ 오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기시까지) 및 거주자 우선분양 적용(20%) * 수도권 외의 지역은 건축물분양법(8.18일 발의) 개정시행 이후 적용 ▪ 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 ▪ 거래가액 3억원 이상 주택 자금조달계획, 입주계획 신고 의무화 ▪ LTV·DTI 40% 적용(주담대 1건 이상 보유세대 30%, 실수요자 50%)

참고 2

분양가상한제 개요

- (목적) 고분양가 논란과 가격 급등에 따른 시장불안을 해소하고, 신규 주택이 적정가격으로 공급되도록 하여 국민의 주거안정 도모
- (산정방법) 분양가를 “택지비+건축비” 이하의 가격으로 제한

① (택지비) 공급가격(공공택지) 또는 감정평가액(민간택지) + 가산비

- * 공공택지 : 국민주택건설·택지개발·산업단지개발·보금자리주택지구조성·경제자유구역개발·혁신도시개발·행정중심복합도시개발사업
- * 민간택지 실매입가 인정하는 경우(감정가 1.2배 또는 개별공시지가 1.5배 이내) : 경·공매 낙찰가, 공공기관 매입가, 부동산등기부 기재가, 법인장부 기재가

< 택지비 가산비 내역 >

공통	연약·암석지반 공사비, 흙막이 및 차수벽, 방음시설 설치비, 제세공과금 등
공공택지	택지대금 가산이자, 등기수수료, 택지 명의변경 비용 등
민간택지	간선시설설치비용, 지장물철거비용, 감정평가수수료 등

② (건축비) 기본형건축비 + 가산비

○ 기본형건축비* = 지상층 건축비 + 지하층 건축비

* 일반적인 품질수준의 분양주택(표준모델주택)의 건설에 소요되는 설계비·감리비·공사비·부대비 등의 제반 비용항목과 비용변동 요인을 조사·분석·산정한 것으로, 분양가 상한제 적용주택의 적정건축비 산정의 기준금액 - 현장여건, 작업특성에 따라 달리하는 실제투입 건축비용을 의미하지 않음

- (지상층 건축비) 주거시설·주민공동시설·경비실·조경 등 비용, 공급면적(주거전용+주거공용면적)을 기준으로 산정

* 층별로 5단계(5층 이하, 6~10층, 11~20층, 21~30층, 31층 이상)로 세분

- (지하층 건축비) 지하주차장, 기계실 등 비용, 지하층 면적 기준

○ 물가변동을 고려하여 6개월마다 조정('17.3.1일 전용 85㎡ 기준 597.9만원/3.3㎡)

《 기본형건축비 지수 변동 추이 》

구 분	'12.9	'13.3	'13.9	'14.3	'14.9	'15.3	'15.9	'16.3	'16.9.1	'16.9.12	'17.3
지수 (증감율(%))	100*	101.95 (1.91)	104.09 (2.10)	104.57 (0.46)	106.37 (1.72)	107.26 (0.84)	108.04 (0.73)	110.36 (2.14)	110.05 (△0.29)	112.21 (1.96)	114.89 (2.39)

※ '17.9월 기본형 건축비는 9.15일 확정 발표 예정

○ 가산비

㉠ 구조 등에 따라 지상층 및 지하층건축비에 추가 <ul style="list-style-type: none"> • 라멘조(무량판구조 포함) : 지상층 5%(지하층 없음) • 철골철근콘크리트조 : 지상층 10% (지하층 4.8%) • 철골조 : 지상층 16% (지하층 10.5%)
㉡ 고급연립, 테라스하우스 등(아파트 제외) : 지상층건축비 28% 범위내
㉢ 주택성능등급 인정시 : 지상층건축비의 1~4% 소비자만족도 우수업체 선정시 : 지상층건축비의 2%
㉣ 사업승인 부가조건 충족 소요비용
㉤ 법정 최소면적 초과 복리시설 설치비
㉥ 인텔리전트설비 설치비용(6개 항목) (홈네트워크, 에어컨냉매배관, 집진청소시스템, 초고속통신특등급, 기계환기설비, 쓰레기이송설비)
㉦ 50층 이상이거나 150m 이상 초고층건축물의 경우 설계의 특수성과 구조물의 안정성 확보를 위한 특수자재·설비 및 그 설치 등 소요비용 ※ 시장 등이 설계의 특수성과 구조물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정하는 경우에 한함
㉧ 구조물의 방염 등을 위한 특수자재·설비 및 그 설치 등 소요비용 ※ 시장 등이 입지특성으로 방염 등이 필요하다고 인정하는 경우에 한함
㉨ 시공 및 분양 보증수수료
㉩ 의무적으로 일정 공정률에 달한 후에 분양할 경우 착공일부터 입주자모집공고일까지의 공사비(기본형건축비)에 대한 기간이자
㉪ 에너지절약형 친환경주택 건설에 추가로 소요되는 비용
㉫ 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제·개정으로 인하여 추가로 소요되는 비용

□ (분양가격 공시) 분양가격 세부항목(공공택지 12개, 민간택지 7개) 공시

* 공공 12개(택지비3, 공사비5, 간접비3, 가산비1), 민간 7개(택지비, 직·간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비)

○ (공시대상) 모든 공공택지와 일부 민간택지(수도권 투기과열지구, 시군구청장 지정 요청 지역 등)의 분양가상한제 적용주택

○ (공시방법) 공공택지는 사업주체가 입주자 모집공고시 직접 공시하고, 민간택지는 시·군·구청장이 공시

참고 3

8.2 대책 입법조치 현황

□ 도시 및 주거환경정비법 등 5개 법률 발의 완료

□ 주택법 시행령을 제외한 6개 하위법령 입법예고 또는 개정 완료

< 법령 개정 추진현황 >

구분	법령	추진현황
법률	도시 및 주거환경정비법	'17.8.18 발의
	사법경찰직무법 (법무부)	'17.8.24 발의
	건축물분양법	'17.8.18 발의
	주택법	'17.4.10 상임위 회부(상정대기)
	소득세법 (기재부)	'17.9.1일 국회 제출
하위 법령	주택법 시행령	9월 입법예고 예정
	도정법 시행령	입법예고(8.17~9.6)
	부동산거래신고법 시행령	입법예고(8.21~8.31)
	정비사업 임대주택 건설비율 고시	입법예고(8.17~9.6)
	주택공급에 관한 규칙	입법예고(8.4~8.24)
	소득세법 시행령 (기재부)	입법예고(8.10~8.23)
	금융업 감독규정 (금융위)	금융위원회 의결(8.22, 완료)

1. 8.2대책 한달이 지났는데 시장상황에 대한 평가는?

- 8.2대책 이후 주택시장 과열이 빠르게 진정되고 있음
 - 8.2대책 이후 주택가격이 전국적으로는 보합세(주간 0.01~0.02%)를 유지하고 있으며, 서울의 경우 대책 직전 급등세에서 대책 이후 소폭 하락세(주간 -0.03~-0.04%)로 전환
 - * 전국 아파트 (%) : (7월5주) 0.10 (8월1주) 0.01 (2주) 0.01 (3주) 0.02 (4주) 0.01
 - * 서울 아파트 (%) : (7월5주) 0.33 (8월1주) -0.03 (2주) -0.04 (3주) -0.04 (4주) -0.03
 - * 강남4구 (%) : (7월5주) 0.48 (8월1주) -0.11 (2주) -0.11 (3주) -0.08 (4주) -0.05

2. 성남 분당구와 대구 수성구를 투기과열지구로 지정한 이유는?

- 분당과 수성은 8월 주택가격 상승률이 각각 2.10%, 1.41%로 높은 상승률을 기록했을 뿐 아니라, 다른 지역과 달리 8.2대책 이후에도 주간 아파트가격 상승률이 0.3% 내외를 기록하는 등 과열이 심화되는 양상이며,
 - * 주간 아파트가격 변동률(%)
 - 성남 분당 : (7월5주) 0.64, (8월1주) 0.19, (2주) 0.29, (3주) 0.33, (4주) 0.32
 - 대구 수성 : (7월5주) 0.45, (8월1주) 0.32, (2주) 0.30, (3주) 0.32, (4주) 0.26
- 과열이 주변지역으로 확산되어 지역주택시장의 불안을 야기할 우려가 있어 투기과열지구로 지정

3. 집중 모니터링 지역은 ?

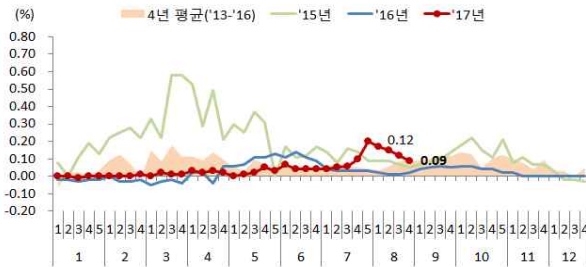
□ ① 투기과열지구 지정에 이르는 수준은 아니나, 8.2대책 이후에도 집값이 상승세를 보이고 있거나,

* 인천 연수·부평, 안양 동안·만안, 성남 수정·중원 등

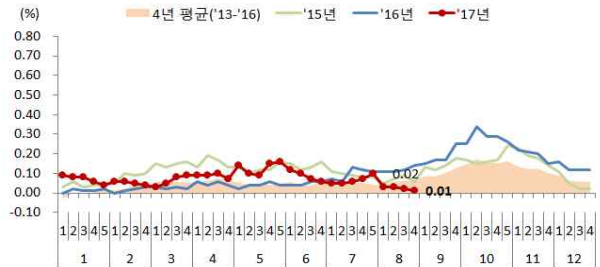
○ ② 8.2대책 이후에는 안정세를 보이고 있으나, 대책 이전 주택가격이 상승한 지역으로 향후 불안이 재연될 가능성이 있는 지역

* 고양 일산, 부산 조정대상지역 등

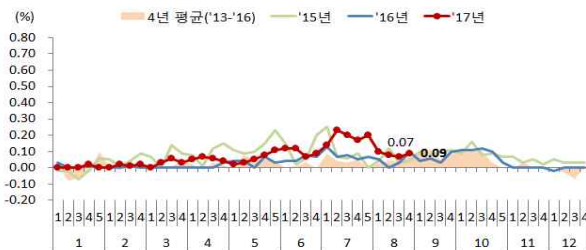
< 안양시 아파트 매매가격 변동률(%) >



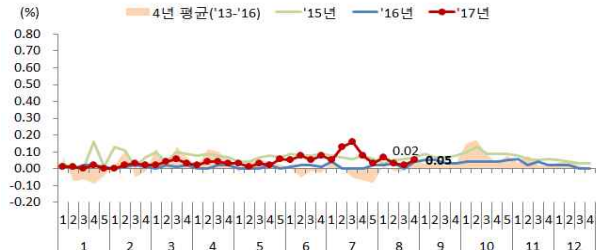
< 부산시 아파트 매매가격 변동률(%) >



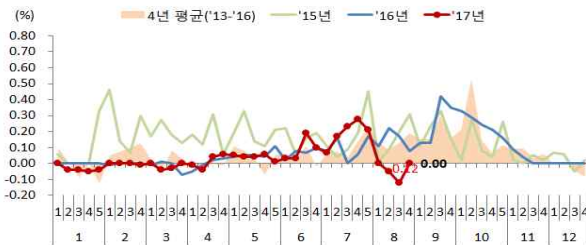
< 성남 수정 아파트 매매가격 변동률(%) >



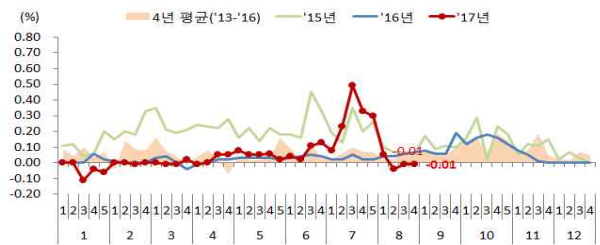
< 성남 중원 아파트 매매가격 변동률(%) >



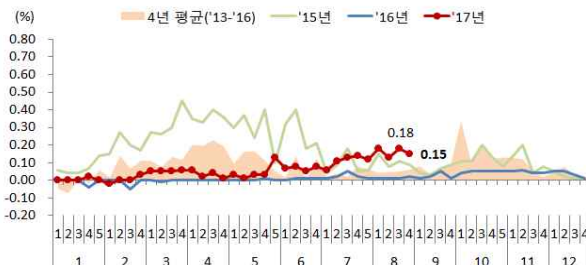
< 고양 일산동구 아파트 매매가격 변동률(%) >



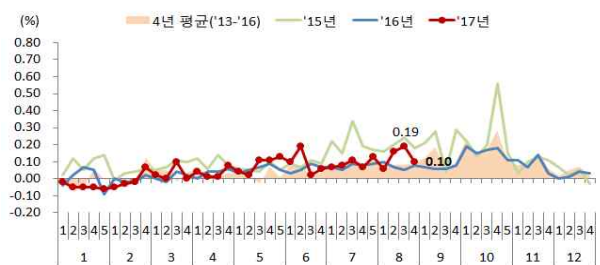
< 고양 일산서구 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 인천 연수 아파트 매매가격 변동률(%) >



< 인천 부평 아파트 매매가격 변동률(%) >



4. 분양가상한제의 적용절차 및 분양가격 산정 등 시행방식은?

- (적용대상) 주거정책심의위원회의 심의를 통해 적용대상지역 선정
 - 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 개정 추진 중인 주택법 시행령 요건을 충족하는 지역 중을 선정
- (적용절차) 적용대상지역 선정(국토부장관) → 지자체 통보(국토부장관) → 입주자모집 승인신청(사업주체) → 분양가심의(지자체 분양가심사위원회) → 입주자모집 승인(지자체) → 세분류별(택지비, 공사비, 간접비 등) 분양가격 공시(공공택지 : 사업주체, 민간택지 : 지자체)
- (산정방식) 택지비와 건축비의 합산 기준금액 이하로 분양가격 제한
 - (택지비) 감정평가금액(민간택지) + 택지비 가산비
 - * 택지비 가산비 : 연약·암석지반 공사비, 간선시설 설치비, 감정평가수수료 등 분양가심사위원에서 인정한 택지 관련 경비
 - (건축비) 기본형 건축비 + 가산비
 - * 기본형 건축비 : '17.3.1일 전용 85㎡ 기준 597.9만원/3.3㎡(9월분은 9.15일 공시)
 - ** 건축비 가산비 : 주택유형(고급 연립, 테라스하우스), 법정 기준 초과 복리시설 설치, 인텔리전트 설비(홈네트워크 등), 에너지절약형 설계 등
- (적용시점) 분양가상한제 적용지역으로 선정되어 고시되면,
 - 일반 분양주택은 상한제 시행 이후 최초로 입주자모집승인을 신청한 주택부터 적용하고,
 - 정비사업의 경우 상한제 시행 이후 최초로 관리처분계획인가를 신청한 주택부터 적용