



건설/부동산

[건설/부동산] 백광제 3771-9252
seoha100@iprovest.com

규제지역 조정 관련 코멘트

- 국토부 6.30일 주심위를 통해 규제지역 조정안을 의결. 대구 수성구 등 지방 6개 투기과열지구 해제 및 대구 전지역 등 11개 시군구 조정지역 해제. 주택 가격 안정세 가속화 및 미분양 급증 지역 관리를 위함
- 시장 기대치 보다 다소 보수적인 결정이나, 적절한 조치로 판단. 이번 조치로 주택 가격 안정화는 물론 추후 악성 미분양 예방 효과도 기대
- 향후 서울/수도권 가격 안정화 가능성 증가로 규제 지역 추가 해제 기대. 보수적이지만 지속적인 규제 완화로 시장 연착륙 가능성을 높인 결정으로 판단

국토교통부는 '22.6.30 제 2차 주거정책 심의위원회를 열고 '투기과열지구 및 조정대상지역 조정안'을 의결했다고 밝힘. 이번 조정안은 관보 게재가 완료되는 7월 5일 자정부터 효력 발생. 심의 위원들은 지방권 투기과열지구 6개 시·군·구에 대해 지정을 해제할 필요성에 동의. 대구 수성구, 대전 (동구·중구·서구·유성구), 경남 창원 의창구 등의 규제 해제. 조정 대상지역 중에서는 11개 시·군·구에서 규제 해제. 대구(동구·서구·남구·북구·중구·달서구·달성군)과 경북 경산시, 전남 여수시, 순천시, 광양시가 해당. ① 현재 지방 지역의 주택 가격 안정세가 가속화되고 있고, ② 당분간 금리 인상 기조 지속, ③ DSR 3단계 시행 등 주택 시장 안정요인이 큰 만큼 미분양 주택이 증가한 지방권 일부 지역은 규제 조정의 필요가 있다는 설명.

최근 주택 가격 하락 폭이 큰 세종시나 동탄 을 포함한 수도권 대부분의 지역은 현행 규제지역 지정을 유지기로 결정. 세종시는 주택 가격 하락 불구, 청약경쟁률이 여전히 높은 점을 고려했고, 수도권은 다수 지역에서 주택 가격 상승세가 지속되고 있거나, 하락 전환 후 시일이 오래 경과하지 않았고, 미분양 주택도 우려할 수준이 아닌 점을 고려했다는 설명.

이번 규제지역 조정 결정은 당초 시장기대치 대비 다소 보수적인 경향이 있는 것으로 판단되나, 어렵게 찾은 시장 안정화를 해치지 않는 선에서 결정된 적절한 조치로 판단. 이번 조치로 최근 미분양이 급증한 대구 지역 등의 시장 안정화로 주택 가격 안정화는 물론 추후 악성 미분양 발생 가능성 축소로 건설사 이익 안정에도 도움이 될 전망. 또한 규제 해제 지역은 LTV 완화(일반 70%, 조정 50%), 주택 분양시 계약금 납입, 취득세, 보유세, 양도세, 분양권 전매 제한 등 금전적 유리를 포함한 다양한 악재에서 해방.

향후 서울/수도권 가격 안정화 가능성 증가로 규제 지역 추가 해제가 기대되고, 보수적인 규제 해제 접근으로 이후 시장 연착륙 가능성을 높인 결정으로 판단.

첨부. 지방 투기과열지구 해제 등 규제지역 조정 - 국토교통부 -

□ 대구 수성, 대전 동·중·서·유성, 경남 창원·의창 등 6개 시군구 투기과열지구 해제

□ 대구 7개, 경북 경산, 전남 여수·순천·광양 등 11개 시군구 조정대상지역 해제

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 6.30일(목) ‘22년 제2차 주거정책심의위원회를 개최하여 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」을 심의·의결하였다.

○ 심의 결과, 주택가격 상승폭이 비교적 낮았고 미분양 증가세가 뚜렷한 지방권을 중심으로 투기과열지구 및 조정대상지역을 일부 해제하기로 하였다.

□ 먼저, 이번 심의위원회에서는 「최근 주택시장 동향 및 전망」에 관해 위원 간의 심도 있는 논의가 이루어졌다.

○ 민간위원들은 금리 인상 및 경기침체 우려, 주택가격 급등에 따른 피로감 등으로 매수세가 위축되면서 최근 주택가격이 전반적으로 안정세를 보이고 있지만,

- 국지적으로는 집값 과열의 여파가 잔존하면서 주거선호지역 및 일부 비규제지역 등을 중심으로 상승세가 지속되는 등 시장상황이 매우 예민하다고 분석했다.

○ 위원들은 당분간 금리 인상 기조가 지속되고 DSR 3단계 시행 등으로 대출 규제도 강화되는 등 주택시장 안정요인이 있는 만큼, 미분양 주택이 증가하고 있는 지방권 일부 지역은 규제 강도를 조정할 필요성이 있다는 점에 인식을 같이 하였다.

- 다만, 주택가격 상승률, 청약경쟁률, 미분양주택 추이 등 정량적 요소 외에도 정비사업 등 개발호재 기대감, 지역적 특성, 외지인 매수세 등도 충분히 고려해야 한다는 의견도 제시되었다.

□ 이어 현행 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정 유지 여부에 대해 논의하였다.

○ (지방권) 위원들은 앞서 언급된 금리 인상 등 주택시장 안정요인, 지방의 미분양 증가 등을 고려하였을 때 지방권 투기과열지구 6개 시군구는 투기과열지구 지정을 해제할 필요가 있다고 판단했다.

* (해제지역) 대구 수성구, 대전 동구·중구·서구·유성구, 경남 창원 의창구

- 아울러, 장·단기 주택가격이 지속적으로 안정세를 보인 지방 11개 시군구에 대해서는 조정대상지역을 해제하기로 의견을 모았다.

* (해제지역) 대구 동구·서구·남구·북구·중구·달서구·달성군, 경북 경산시, 전남 여수시·순천시·광양시

- 세종시의 경우, 최근 주택가격 하락세가 지속되고 있으나 청약경쟁률이 여전히 높게 유지되고 있는 점을 감안하였을 때 잠재적인 매수세가 유지 중인 것으로 보고, 현행 규제지역 지정을 유지하기로 하였다.

○ (수도권) 수도권은 다수 지역에서 주택가격 상승세가 지속되고 있거나 하락 전환 후 시일이 오래 경과하지 않았고, 미분양 주택도 여전히 많지 않은 점을 감안하여 당분간 규제지역 지정을 유지하고 시장상황을 추가 모니터링하기로 하였다.

- 다만, 과거 시군구 단위 규제지역 지정 과정에서 아파트가 없는 도서 지역임에도 불구하고 규제지역으로 지정된 안산·화성의 일부 지역은 국민 불편을 감안하여 투기과열지구·조정대상지역을 해제기로 결정하였다.

* (해제지역) 투기과열지구 : 안산 단원구 대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동

조정대상지역 : 안산 단원구 대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동, 화성 서신면

□ 한편, 최근 주택가격이 안정세를 보이고 있는 만큼 하반기 지역별 주택시장 상황을 면밀히 모니터링하면서 필요한 경우 연말 이전이더라도 적기에 금번 해제에서 제외된 지방 중소도시 등 규제지역을 추가 조정할 필요성이 있다는 지적이 많았다.

□ 이번 심의위원회에서 의결된 투기과열지구 및 조정대상지역 조정안은 관보 게재가 완료되는 7.5일(화) 0시부터 효력이 발생한다.

□ 이 날 주거정책심의위원회에 참석한 이원재 국토부 제1차관은 “주택시장을 둘러싸고 금리인상 등 거시경제 여건 변화가 있는 상황” 이라면서,

○ “새 정부 공급 정책의 조속한 구체화를 통해 보다 뚜렷한 시장안정 흐름과 국민 주거안정을 유도하면서, 일부 지역의 미분양 추이도 면밀히 살펴보는 등 시장 상황에 적기 대응해나가겠다” 고 밝혔다.

참고 1

[도표 1] 투기과열지구 및 조정대상지역 지정 현황('22. 7.5 일 기준)

	투기과열지구(43 곳)	조정대상지역(101 곳)
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, 동탄 2(20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄 2(16.11.3), 광명(17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구(18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥(18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕(20.2.21), 고양, 남양주, 화성, 군포, 부천, 안산, 시흥, 용인처인, 오산, 안성, 평택, 광주, 양주, 의정부(20.6.19), 김포(20.11.20), 파주(20.12.18), 동두천시(21.8.30)
인천	연수, 남동, 서(20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서(20.6.19)
부산		해운대, 수영, 동래, 남, 연제(20.11.20), 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구(20.12.18)
대구		수성(20.11.20)
광주	-	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구(20.12.18)
대전	-	동, 중, 서, 유성, 대덕(20.6.19)
울산	-	중구, 남구(20.12.18)
세종	세종(17.8.3)	세종(16.11.3)
충북	-	청주(20.6.19)
충남	-	천안동남·서북, 논산, 공주(20.12.18)
전북	-	전주완산·덕진(20.12.18)
경북	-	포항남(20.12.18)
경남	-	창원성산(20.12.18)

자료: 국토부, 교보증권 리서치센터

주1) 대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동 제외

주2) 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함

주3) 수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구상현동, 기흥구 영덕동 일원에 지정된 광교택지개발지구에 한함

주4) 화도읍, 수동면, 조안면 제외

주5) 서신면 제외

주6) 안산시 단원구 대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동 제외

주7) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두

창리 제외

주8) 일죽면, 죽산면, 삼죽면, 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면, 금광면 제외

주9) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면, 남한산성면 제외

주10) 백석읍, 남면, 광적면, 은현면 제외

주11) 통진읍, 대곶면, 월곶면, 하성면 제외

주12) 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월릉면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면, 진동면, 진서면 제외

주13) 광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외

주14) 을왕동, 남북동, 덕교동, 무의동 제외

주15) 건설교통부고시 제2006-418호(2006.10.13.)에 따라 지정된 행정중심복합도시 건설 예정지역으로, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제15조제1호에 따라 해제된 지역을 포함

주16) 낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 내수읍, 북이면 제외

주17) 목천읍, 풍세면, 광덕면, 북면, 성남면, 수신면, 병천면, 동면 제외

주18) 성환읍, 성거읍, 직산읍, 입장면 제외

주19) 강경읍, 연무읍, 성동면, 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 연산면, 벌곡면, 양촌면, 가야곡면, 은진면, 채운면 제외

주20) 유구읍, 이인면, 탄천면, 계룡면, 반포면, 의당면, 정안면, 우성면, 사곡면, 신평면 제외

주21) 구룡포읍, 연일읍, 오천읍, 대송면, 동해면, 장기면, 호미곶면 제외

참고 2

[도표 2] 투기과열지구 및 조정대상지역 지정 효과(국토교통부)

구분		투기과열지구	조정대상지역
금융	가계대출	•LTV : 9 억원 이하 40%, 9 억원 초과 20% 15 억원 초과(아파트) 0% * 서민·실수요자 : 6 억원 이하 60% 6~9 억원 구간 50%(최대 20%p 우대)	•LTV : 9 억이하 50%, 9 억초과 30% * 서민·실수요자 : 5 억원 이하 70% 5~8 억원 구간 60%(최대 20%p 우대)
		•DTI : 40% * 서민·실수요자 : 60%(20%p 우대)	•DTI : 50% * 서민·실수요자 : 60%(10%p 우대)
		•중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1 건 제한)	
		•2 주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%)	
		•주택 구입 시 실거주목적 제외 주담대 금지	
	사업자대출	•주택매매·임대사업자, 이외 업종 사업자 주택 구입목적 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지	
		•주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.5 배 이상	•주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.25 배 이상
		• 민간임대매입(신규) 기금융자 중단	-
	세제	-	
		• 2 주택 이상자 취득세 증가	
•다주택자 양도소득세 중과·장기보유특별공제 배제(2 주택+20%p, 3 주택+30%p)			
•분양권전매시 양도세율 50%			
•2 주택이상 보유자 증부세 추가과세			
•일시적 2 주택자의 종전주택 양도기간 (1 년이내 신규주택 전입 및 1 년이내 양도)			
•1 주택이상자 신규 취득·등록 임대주택 세제혜택축소(양도세 중과, 증부세 합산과세)			
•법인이 8 년 장기 임대등록하는 주택 증부세 과세			
전매제한	•주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 5 년) •오피스텔 분양권 전매제한(소유권이전등기일 or 사용승인일로부터 1 년 중 짧은 기간) ▶ 100 실 이상 오피스텔	•주택 분양권 전매제한 (소유권이전등기일까지, 최대 3 년)	
청약	•청약 1 순위 자격요건 강화 / 해당지역 거주자 우선 공급		
	•민영주택 가점제 적용비율 (85 m ² 이하 100%, 85 m ² 초과 50%)	•민영주택 가점제 적용비율 (85 m ² 이하 75%, 85 m ² 초과 30%)	
	•재당첨 제한(10 년)	•재당첨 제한(7 년)	
	•분양가격 9 억원 초과 주택 특별공급 제한	-	
	•오피스텔 건설지역 거주자 우선 분양 ▶ (100 실 이상) 분양분의 10~20%이하/(100 실 미만)분양분의 10%이하		
정비사업	•재건축사업 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1 주택)		
	•재건축사업 조합원 지위 양도제한 (조합설립인가 후 소유권이전등시까지)	-	
	•재개발사업 조합원 지위 양도제한 (관리처분계획인가 후 소유권이전등시까지)		
	•정비사업 분양주택 재당첨 제한(5 년)		
기타	•주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무 + 증빙자료 제출	•주택 취득 시 자금 조달 및 입주계획 신고 의무	

■ Compliance Notice ■

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사항목은 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사항목은 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사항목의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

당사 리서치부 연구원은 고객에게 카카오톡 메신저 등으로 개별 접촉하지 않습니다. 당사 연구원 사칭 사기 등에 주의하시기 바랍니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

■ 투자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 ■ 기준일자_2022.06.30

구분	Buy(매수)	Trading Buy(매수)	Hold(보유)	Sell(매도)
비율	97.5%	0.0%	2.5%	0.0%

[업종 투자의견]

Overweight(비중확대): 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
Underweight(비중축소): 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

Neutral(중립): 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음

[기업 투자가간 및 투자등급] 향후 6개월 기준, 2015.6.1 (Strong Buy 등급 삭제)

Buy(매수): KOSPI 대비 기대수익률 10%이상
Hold(보유): KOSPI 대비 기대수익률 -10~10%

Trading Buy: KOSPI 대비 10%이상 초과수익 예상되거나 불확실성 높은 경우
Sell(매도): KOSPI 대비 기대수익률 -10% 이하