

보도시점 : 2025. 10. 15.(수) 10:00 이후(10. 15.(수) 석간) / 배포 : 2025. 10. 15.(수)

「주택시장 안정화 대책」 발표

- 규제지역 및 토지거래허가구역 서울 전역 및 경기 12개 지역 확대 지정
- 수도권·규제지역 내 15억 초과 주택 주담대 한도 제한 강화(6→2~4억원)
- 과도한 부동산 투자이익이 발생하지 않도록 부동산 제도 합리화
- 부동산 거래 감독기구 설치 및 부동산 불법행위 범부처 대응역량 강화

□ 국토교통부(장관 김윤덕), 기획재정부(장관 구윤철), 금융위원회(위원장 이억원), 국무조정실(실장 윤창렬), 국세청(청장 임광현)은 10.15일(수) 07:00 정부서울청사에서 「부동산 관계장관회의」를 개최하여 「주택시장 안정화 대책」을 논의하였다.

* (참석) 경제부총리 겸 기획재정부 장관, 국토교통부 장관, 금융위원장, 국무조정실장, 국세청장

□ 참석자들은 최근 서울 및 경기도 일부 지역 중심으로 주택가격 상승세와 매매거래량 증가세가 가팔라지는 등 주택시장 불안이 확산되고 있으며, 집값 상승기대 확대에 따른 가수요 유입도 가시화되고 있어 추가적인 집값 상승 가능성을 배제하기 어렵다는 인식을 공유하였다.

○ 주택시장 불안은 서민 주거안정을 위협하는 문제인 동시에, 근로의욕 저하와 주거비 부담 가중에 따른 소비 위축, 자원분배 왜곡 등으로 이어져 경제 전반의 활력을 저해하는 요인인 만큼,

○ 주택시장 과열 양상을 조기에 차단하기 위해 선제적인 수요관리 조치를 실시하고, 가게·기업의 자본이 생산적 부문으로 투자될 수 있도록 유도해 나가기로 하였다.

□ 금일 발표된 「주택시장 안정화 대책」의 주요 내용은 다음과 같다.

① 최근 주택시장 불안이 확산되고 있는 주요 지역을 대상으로 조정대상지역, 투기과열지구 및 토지거래허가구역을 지정한다.

- **조정대상지역** 및 **투기과열지구**는 기존에 지정되어 있는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개 자치구에 대해 **지정을 유지**하고, 그 외 **서울 21개 자치구 전체**와 **경기도 12개 지역***은 **신규 지정**한다.

* 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시

- **토지거래허가구역**도 **투기과열지구**와 동일한 지역(서울 전역 및 경기도 12개 지역)에 소재한 **“아파트”** 및 **“동일 단지 내 아파트가 1개동(棟) 이상 포함된 연립·다세대주택”**을 대상으로 신규 지정한다.
- 최근 **주택가격** 및 **지가 상승률** 수준과 **거래 동향** 등을 **종합 고려**할 때 **주택시장 과열**이 발생하고 있거나, 주변 지역으로 **과열이 확산될 우려**가 있는 지역을 중심으로 지정한다.

② 글로벌 금리 인하 기조와 풍부한 유동성이 서울 등 주요 지역 부동산 시장으로 과도하게 유입되는 일이 없도록 부동산 금융규제도 대폭 강화한다.

- 수도권·규제지역의 ①시가 15억원 이하 주택의 주담대 한도는 **현행과 동일한 6억원**, ②시가 15억원 초과 25억원 이하 주택은 4억원, ③시가 25억원 초과 주택은 2억원으로 **대출한도를 차등 적용**한다.
- 수도권 및 규제지역 내 주담대에 한해 **스트레스 금리**를 1.5%에서 3.0%로 **상향 조정**한다.
- 1주택자(소유주택의 지역은 무관)가 수도권·규제지역에서 **임차인**으로서 **전세대출**을 받는 경우 **전세대출의 이자상환분**을 차주의 DSR에 반영한다.
- **은행권 주담대 위험가중치 하한 상향**(15% → 20%) 조치 시행시기를 당초 예정된 '26.4월보다 앞당겨 '26.1월부터 **조기 시행**한다.

③ 생산적 부문으로의 자금유도, 응능부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합 고려하여 부동산 세제 합리화 방안을 마련한다.

- 구체적인 세제 개편의 방향이나 시기, 순서 등에 대해서는 **부동산 시장에 미치는 영향과 과세형평** 등을 감안하여 종합 검토해나갈 계획이며,
- 세제 개편 관련 **연구용역과 관계부처 TF 논의** 등을 통해 **보유세·거래세 조정** 및 **특정지역 수요쏠림 완화**를 위한 **세제 합리화 방안**도 검토한다.

④ 부동산 거래 불법행위와 투기수요 유입을 근절하여 공정하고 투명한 부동산 시장 거래질서를 확립하기 위해 범정부 대응체제도 강화한다.

- 국토부는 **허위 신고가(新高價)** 거래 후 해제하는 수법의 **가격피우기**를 근절하기 위해 **기획조사**를 실시하고 **신고센터**를 운영하는 한편, 혐의 발견시 **수사의뢰** 등을 통해 **엄정 조치**할 계획이다.
- 금융위는 **사업자대출의 용도의 유용 실태**에 대해 **전수조사**를 실시하여 **대출 규제 우회사례**에 대해 **점검** 및 **관리 감독**을 강화할 예정이며,
- 국세청은 **초고가주택(30억원 이상) 취득거래** 및 **고가 아파트 증여거래**를 **전수 검증**하고, **시세조작 증개업소** 등도 **집중 점검**하는 한편, **정보수집반 가동** 및 「**부동산탈세 신고센터**」 설치를 통해 **탈세에 신속 대응**할 계획이다.
- 국세청 7개 지방청에 **정보수집반**을 가동하여 **주택시장 과열지역의 탈세정보**를 수집하고, 「**부동산 탈세 신고센터**」를 **설치·운영**하여 **부동산 탈세에 신속 대응**해나갈 계획이다.
- 경찰청도 국가수사본부 주관으로 **전국 경찰 841명**을 편성하여 「**부동산 범죄 특별단속**」에 착수할 계획이며, **집값 띄우기, 부정청약, 재건축·재개발 비리** 등 **부동산 관련 범죄**에 대해 **중점 단속**해나갈 예정이다.
- **부동산 시장**을 교란하고 **민생**에 **위해**를 가하는 **부동산 불법행위** 근절을 위해 **국무총리 소속**으로 **부동산 불법행위 감독기구**를 설치하고 **산하에 수사조직**도 운영하여 **불법행위**를 **직접 조사·수사**해나갈 계획이다.

□ **현 정부 '26~'30년 수도권 135만호 주택 공급**을 차질없이 달성하기 위해 「**9.7 주택공급 확대방안**」의 **후속조치 이행**에도 **속도**를 높일 예정이다.

- **민간 정비사업 절차·사업성 개선**을 위한 **도시정비법 개정안(9.30일 발의)** 등 **공급대책 후속법률 제·개정안 20여건의 발의**를 **조속히 마무리**하고 **연내 통과**될 수 있도록 **국회와 긴밀히 협의**한다.
- **관계부처와 지자체, LH와 SH, GH** 등이 참여하는 「**주택공급점검 TF**」(팀장: 국토부 제1차관)를 **정례적으로 개최(격주)**하고, **공급 과제별로 진행 상황 점검, 현장방문** 등을 통해 **애로요인**을 **해소**하고 **속도제고 방안**을 **강구**해나갈 계획이다.

- **9.7대책 후속조치들도 다음과 같이 모두 연내 추진할 계획이다.**
 - **노후청사·국공유지** 등을 활용한 주택공급 방안을 마련하고 주요 후보지도 함께 발표할 예정이며, LH 개혁방안을 통해 LH 직접 시행 방안 등에 대한 구체적인 공급 방향을 확정짓는다.
 - 서울 우수입지에 위치한 **노후 영구임대주택을 분양·임대가 혼합된 2.3만호로 재건축**하기 위한 주요 단지별 사업계획안도 마련할 계획이다.
 - 도심 내 신속한 공급을 위해 주거형 오피스텔 등 **신축매입임대 7천호**에 대한 모집공고를 연내 마무리할 예정이며, 서울 성대 야구장, 위례업무용지는 공공기관 예타를 면제하여 부지 매입 절차를 진행하고, 한국교육개발원도 공공주택 지구지정 절차에 착수하는 등 **서울 4천호 공급**을 차질없이 추진한다.
 - 수도권 공공택지 내 '25년 분양 물량 2.2만호 중 기 분양한 1.65만호를 제외한 잔여 물량 5천호를 연내 분양할 계획이며, '26년 수도권 공공택지 내 분양될 주택 2.7만호 중 일부에 대해서도 구체적인 단지와 물량 계획에 대해 연내 발표할 예정이다.
 - 수도권 신규택지 3만호의 입지 등 발표를 검토하는 한편, 수도권 공공지원 민간임대 주택을 '26년에 6천호, '27년에 4천호 착공하기 위해 기금출자 심사 및 신규 공모에 착수한다.
 - 서리풀지구(2만호)와 과천 과천지구(1만호) 등 서울 강남권에 인접한 우수입지의 공공택지도 주민보상과 부지조성 속도를 대폭 높여 착공을 최대한 앞당길 예정이며,
 - 특히 서리풀지구는 내년 6월로 예정된 지구지정 계획을 단축하여 3월말 경 조기 지정을 추진하고, 국회 상임위를 통과한 **보상 조기화 법률**이 개정되는 대로 연내 보상조사를 착수*하여 '29년 분양 목표를 차질없이 이행한다.

* 통상 지구지정 후 착수하므로 3개월 이상 조기 착수

- 국토교통부 김윤덕 장관은 “주택시장 안정의 골든타임을 놓치면 국민들의 내집 마련과 주거 안정이 더욱 어려워질 수 있다”고 하며, “주택시장 안정을 정부 정책의 우선 순위로 두고 관계부처가 총력 대응해나갈 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	최준녕 (044-201-3318)
		담당자	사무관	이종문 (044-201-3324)
	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	이영주 (044-201-3402)
		담당자	사무관	이영주 (044-201-3402)
담당 부서	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	최시영 (044-215-2850)
		담당자	사무관	유형세 (044-215-2851)
	기획재정부 재산세제과	책임자	과 장	이영주 (044-215-4310)
		담당자	사무관	오다은 (044-215-4312)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
		담당자	서기관	이은진 (02-2100-1692)

	기존	개선
조정 대상 지역	<p>✓ (서울) 4개구</p> <p>- 강남구, 서초구, 송파구, 용산구</p>	<p>✓ (서울) 25개구 전역</p>
투기 과열 지구		<p>✓ (경기) 12개 지역</p> <p>- 과천시, 광명시, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 성남시 분당구·수정구·중원구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시</p>
토지 거래 허가 구역	<p>✓ (서울) 4개구 등</p> <p>- 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 아파트 및 압구정·여의도·목동·성수동, 신속통합기획 재건축·재개발 단지, 공공택지 개발지구, 용산정비창 등</p>	<p>✓ (서울) 25개구 전역</p> <p>✓ (경기) 12개 지역</p> <p>- 과천시, 광명시, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 성남시 분당구·수정구·중원구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시</p> <p>→(대상) 아파트 및 동일 단지내 아파트가 1개 동(棟)이상 포함된 연립·다세대 주택</p>

□ 지정 기준

구분		조정대상지역	투기과열지구
정량 요건	① 공통	<ul style="list-style-type: none"> 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 1.3배 	<ul style="list-style-type: none"> 최근 3개월간 주택가격상승률 > 물가상승률 현저히 높은곳
	② 선택 * 1개이상 충족필요	<ul style="list-style-type: none"> ① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 3개월간 분양권 전매거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가 ③ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하 	<ul style="list-style-type: none"> ① 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과 ② 분양 전월대비 30% 이상 감소 ③ 인허가 전년대비 급감 ④ 주택보급률·자가보유율 전국 평균 이하
정성요건		<ul style="list-style-type: none"> 주택가격, 청약경쟁률 등 고려 시 주택분양 등 과열 또는 우려 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 주택시장 여건 등 고려 시 주택 투기 성행 또는 우려 지역

□ 주요 지정효과

	조정대상지역	투기과열지구
대출	<ul style="list-style-type: none"> 주담대 LTV 무주택 40%, 유주택 0%, 대출한도 6억원 이하 전세대출 1주택자 대출한도 2억원, 전세대출 보증비율 80%, 조건부 전세대출 금지 신용대출 1억원 초과 보유차주 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한 	
세제	<ul style="list-style-type: none"> 다주택자 취득세 중과(2주택 8%, 3주택 12%) 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 전면 배제 (한시 유예 중, '22.5~'26.5) 양도세 1세대1주택 비과세 요건 강화 	-
전매	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 3년, 지방 1년 전매제한 	
청약	<ul style="list-style-type: none"> 재당첨 제한 7년 2년이상 지역 거주자 우선공급 민영주택 가점제 적용비율 차등 	<ul style="list-style-type: none"> 재당첨 제한 10년
정비 사업	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 조합원당 주택 공급수 1주택으로 제한 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축·재개발 조합원 지위양도 제한
기타	<ul style="list-style-type: none"> 자금조달계획서 및 입주계획 신고 의무 	<ul style="list-style-type: none"> 자금조달계획서 및 입주계획 신고, 증빙자료 제출 의무

※ 대출, 세제 관련 사항은 소관 부처 설명 등을 참고하시기 바랍니다.

1. 규제지역 내 전매제한은 누구에게 언제부터 적용되는지?

- 규제지역 지정 공고일부터 즉시 전매제한이 적용되나, 지정일 당시 분양권 기 소유자(당첨자 및 분양권 매수자)는 1회에 한해 전매 허용

2. 규제지역 지정에 따른 청약 규제의 적용대상·시기는?

- 규제지역 지정 시 청약통장 가입 기간, 세대주 등 1순위 당첨에 대한 자격요건이 강화되며, 가점제 적용 비율이 확대되고, 청약 당첨 시 일정 기간 재당첨이 제한되는 등 제약이 발생함
- 규제지역 지정 공고일 이후 입주자모집승인 신청분부터 규제가 적용됨

3. 규제지역 지정이 되면 정비사업이 받는 규제는 어떤 것들이 있고, 어떻게 적용되는 것인지?

- 도시정비법 상 규제지역 관련 규제는 조합원 지위양도 제한, 재당첨 제한, 조합원 공급 주택수 제한 등의 규정이 적용됨
- 규제지역 지정공고일 당시 조합설립 인가된 재건축 구역 및 관리처분계획 인가된 재개발 구역 부터는 조합원 지위양도가 불가
 - * 매매거래 자체는 가능하나 양수인은 조합원 지위를 취득할 수 없고, 현금청산 대상이 됨
- 지정일부터 분양 대상으로 선정된 조합원 및 일반 분양자는 5년 내 투기과열지구에 위치한 타 정비사업에서 조합원 분양 신청 불가
- 지정일부터 최초로 사업시행계획 인가를 신청하는 재건축 조합은 조합원당 주택 공급수가 1주택으로 제한됨(1+1은 예외*)
 - * 종전자산의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 2주택(1+1)까지 공급 가능하며, +1주택은 전용 60㎡ 이하로 하며 이전고시 후 3년간 전매제한 적용

4. 토지거래허가구역 지정에 따라 언제부터 허가받을 의무가 생기는 것인지?

□ 이번 토지거래허가구역 지정 효력은 「부동산거래신고법」 제10조*에 따라 지정 공고한 날부터 5일 후인 10.20일부터 발생함

* 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 효력이 발생한다.

□ 이에 따라 토지거래허가구역 내 아파트 등 거래를 하고자 하는 자에게 계약 체결 전에 허가를 받을 의무가 부과되므로,

○ 10.20일 전에 계약을 체결한 자는 허가받을 의무가 부과되지 않으며 그에 따른 실거주 의무 또한 부과되지 않음

○ 10.20일 이후(20일 포함)에 계약 체결을 하고자 하는 자는 계약 체결 전에 허가관청으로부터 허가를 받아야 유효한 계약을 체결할 수 있음