



# 10·15 주택시장 안정화 대책의 주요 내용과 과제

장 경 석

- 01 I. 서론
- 02 II. 10·15 주택시장 안정화 대책의  
주요내용
- 08 III. 10·15 대책의 주택시장 영향
- 14 IV. 정책적 후속 보완과제
- 21 V. 맺음말

## 요 약

### □ 정부는 2025년 하반기 서울 및 수도권의 주택가격 급등에 대응하여 강력한 규제 대책을 마련함(10·15 주택시장 안정화 대책 발표)

- 서울 전역 및 경기 12개 지역을 조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역으로 지정(3중 규제체계), 주택담보대출 규제 강화(LTV 70%→40%, 스트레스 금리 1.5%→3.0%), 갭투자 차단(전세대출 DSR 반영), 범정부 단속체계 구축 등

### □ 이번 대책은 전반적인 거래감소 효과가 있고 특히 투기적 거래 감소에 효과가 있는 것으로 보이지만, 저자산 가구의 주택 구매 제한, 전세매물 감소와 월세화 등 전월세 시장에도 영향을 주고 있음

### □ 향후 주택시장 안정화와 부작용 최소화를 위해 면밀한 검토가 필요함

- 생애최초주택입자·실수요자 보호: 생애최초 주택구입자 대출 지원을 요건을 현실에 맞게 검토하고, 실수요 이사 수요(자녀 교육, 직장 등)에 대한 대출 및 허가 예외 규정 검토
- 주택공급 확대의 가시적 성과 확보: 3기 신도시, 공공택지 내 분양 및 입주 시기 등 구체적 일정 공개로 시장 불안 해소
- 고가주택 과세기준 관련 검토: 갭투자 방지를 위해 고가주택의 양도 시 적용되는 장기보유특별공제 기준(현행 최대 80%)을 주택 가격대별로 차등화 검토
- 전월세 안정화 대책: 전세의 월세화에 대응한 월세 세액공제 확대, 기존 세입자 보호 조치 등을 종합적으로 추진
- 시장 규제의 지역별 탄력 운영 필요성: 시장 동향을 지속적으로 모니터링하고 시장 과열이 없는 지역에 대한 규제 완화 검토





## I. 서론

2025년 10월 15일, 정부는 서울 및 수도권의 주택가격 급등에 대응하기 위해 관계부처 합동으로 「주택시장 안정화 대책」(이하 “10·15 주택시장 안정화 대책”이라 한다)을 발표하였다. 이는 현 정부가 2025년 6월 출범한 후 4개월 만에 발표한 세 번째 부동산 대책으로, 그동안 6·27 대책과 9·7 대책 이후에도 주택시장이 과열되는 양상을 보이자 이를 조기에 차단하기 위한 선제적 조치의 성격을 띠고 있다.

이번 대책의 배경에는 서울 및 경기도 일부 지역을 중심으로 주택가격 상승세와 매매거래량 증가세가 가파르게 진행되고 있다는 위기의식이 자리하고 있다.<sup>1)</sup> 2025년 상반기부터 시작된 서울 강남권과 한강 주변 주거지역의 주택가격 상승은 하반기 들어 서울 전역과 경기 일부 지역으로 확산되었으며, 글로벌 금리 인하 기조와 풍부한 유동성이 맞물리면서 집값 상승 기대가 수도권으로 확대되었다. 이에 정부는 주택시장 불안이 서민 주거안정을 위협하고 경제 전반의 활력을 저해한다고 판단하여 갭투자 등을 통한 주택시장 과열을 조기 차단하고, 자본을 생산적 부문으로 유도하는 것을 이번 대책의 목표로 설정하였다.

부동산은 국민경제에서 차지하는 비중이 매우 큰 재화이다. 2024년 한국은행의 국민대차대조표에 나타난 바와 같이 정부, 기업, 가계가 보유한 부동산 자산은 건설자산과 토지자산을 합쳐 1경 9,660조 원에 달한다.<sup>2)</sup> 가계 입장에서든 부동산은 가계 자산에서 차지하는 비중이 70% 이상으로 매우 높다. 정부 입장에서든 부동산을 기반으로 하는 국가와 지자체의 조세수입이 연간 60~70조 원으로 국세 수입의 4~6%, 지방세 수입의 30~40%를 차지하는 등<sup>3)</sup> 국가운영과 밀접한 관련이 있어 부동산가격의 변동에 민감할 수밖에 없는 것이 현실이다.

이번 대책에 대해 발표 직후부터 정책의 효과에 대한 우려가 있었다.<sup>4)</sup> 대출 규제 강화가 자산이 부족한 가구와 실수요자의 접근성을 제약하고 현금 보유자 중심의 주택시장을 형성할 것이라는 의견, 토지거래허가구역 지정으로 인한 전월세 시장이 불안해질 것이라는 의견, 그리고 대출 억제만으로 주택시장 수요억제에 한계가 있다는 의견 등이 제기되고 있다.

주택시장의 안정을 위해서는 안정적인 주택수요와 공급의 균형이 필요한 데, 주택공급에는

1) KB국민은행의 월간주택가격통계에 따르면 2025년 1월~9월 중 서울 아파트가격은 6.61% 상승하였는데, 강남구는 15.61%, 서초구 12.84%, 송파구 14.37%, 양천구 12.59%, 성동구 12.44%, 용산구 10.16% 상승하였다. 경기도의 경우에도 과천시 14.16%, 성남시 분당구 8.64% 상승하였다.

2) 한국은행, 「자산별 순자본소득(명목, 연말기준)」, 2025.7.17.

3) 장경석, 『주요국의 부동산 가격공시제도 운영현황과 시사점』, NRAS 입법·정책 제166호, 2025, pp.20~21.

4) 김기훈, 「돈 풀면서 집값은 잡겠냐? 10·15 부동산 대책 5가지 허점」, 『조선일보』, 2025.10.20., 양정호, 「'청년 루저' 양산하는 부동산 대책」, 『뉴스1』, 2025.10.21. 등

시간이 걸린다는 점에서 투기적 시장거래에 대한 규제 대책을 우선 마련하게 된 것으로 이해된다. 이 보고서에서는 10·15 주택시장 안정화 대책의 주요 내용을 살펴보고, 주택 구매수요자 및 전월세 시장에 대한 영향과 정책적 논의가 필요한 사항들을 검토해 보고자 한다.

## II. 10·15 주택시장 안정화 대책의 주요내용

### 1. 규제지역 및 토지거래허가구역 대폭 확대

이번 대책의 가장 핵심적인 내용은 서울 전역과 경기도 12개 지역을 조정대상지역, 투기과열지구 및 토지거래허가구역으로 지정하는 3중 규제체계를 구축한 것이다.

#### 가. 조정대상지역 및 투기과열지구 지정<sup>5)</sup>

「주택법」에 따른 조정대상지역과 「소득세법」에 따른 지정지구(투기과열지구)는 기존 서울시 4개구(강남구, 서초구, 송파구, 용산구)에만 지정되어 있었으나, 이번에 서울 25개 자치구 전체가 규제지역으로 지정되었다. 경기도는 과천시, 광명시, 성남시 3개구(분당구·수정구·중원구), 수원시 3개구(영통구·장안구·팔달구), 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 등 12개 지역이 신규 지정되었다.

조정대상지역과 투기과열지구로 지정되면서 주택담보대출비율(LTV)이 70%에서 40%로 강화되고, 무주택자는 40%, 유주택자는 0%가 적용된다. 또한 다주택자 취득세 중과(2주택 8%, 3주택 12%), 재당첨 제한(투기과열지구 10년, 조정대상지역 7년), 자금조달계획서 제출 의무 등이 부과된다.

#### 나. 토지거래허가구역 지정

토지거래허가구역은 조정대상지역과 투기과열지역으로 지정된 서울 25개구, 경기 12개 지역에 소재하는 아파트 및 동일 단지내 아파트가 1개 동(棟) 이상 포함된 연립·다세대 주택으로 지정되었다. 이는 실거주를 목적으로 하지 않는 공동주택의 투기적 거래를 원천적으로 차단하

5) 이번 규제지역 지정은 정량적 요건과 정성적 요건을 종합적으로 고려하여 이루어졌다. 조정대상지역 지정을 위한 공통 정량 요건은 최근 3개월간 주택가격상승률이 물가상승률의 1.3배를 초과하는 것이며, 선택 요건으로는 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과, 3개월간 분양권 전매거래량 전년 동기 대비 30% 이상 증가, 주택보급률·자가보유율이 전국 평균 이하 중 1개 이상을 충족해야 한다. 투기과열지구는 조정대상지역보다 더 엄격한 기준이 적용되는데, 최근 3개월간 주택가격상승률이 물가상승률을 현저히 높게 초과하고, 2개월간 청약경쟁률 5:1 초과, 분양 전월대비 30% 이상 감소, 인허가 전년 대비 급감, 주택보급률·자가보유율이 전국 평균 이하 중 1개 이상을 충족해야 한다. 정성적 요건으로는 주택가격, 청약경쟁률 등을 고려 시 주택분양 등이 과열되거나 우려되는 지역(조정대상지역), 지역 주택시장 여건 등을 고려 시 주택 투기가 성행하거나 우려되는 지역(투기과열지구)이 해당된다.

기 위한 조치로, 토지거래허가구역에서 공동주택을 구매하려면 반드시 계약 체결 전 허가를 받아야 하며 허가 후에는 2년간 실거주 의무가 부여된다. 토지거래허가구역 지정 효력은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 지정·공고한 날부터 5일 후인 10월 20일부터 발생하였으므로 10월 20일 이후(20일 포함)에 계약 체결을 하고자 하는 자는 계약 체결 전에 지자체장으로부터 허가를 받아야 유효한 계약을 체결할 수 있다.

표 1 | 규제지역 지정 현황

구분	기준	변경
조정대상지역	서울 4개구 (강남, 서초, 송파, 용산)	서울 25개구 전역, 경기 12개 지역(과천, 광명, 수원 영통·장안·팔달, 성남 분당·수정·중원, 안양 동안, 용인 수지, 의왕, 하남)
투기과열지구		
토지거래허가구역	(서울) 4개구 등 - 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 아파트 및 압구정·여의도·목동·성수동, 신숙통합기획 재건축·재개발 단지, 공공택지 개발지구, 용산정비창 등	서울 25개구 전역, 경기 12개 지역(위와 동일) ※ 적용대상: 아파트 및 동일 단지 내 아파트가 1개 동 이상 포함된 연립·다세대주택

※ 자료: 국토교통부, 「주택시장 안정화 대책」 발표, 2025.10.15.

토지거래허가구역제도의 연혁<sup>6)</sup>을 살펴볼 때, 1979년 제도 도입 이후, 국내 경제상황, 부동산 시장변동에 따라 토지거래허가구역 지정과 해제가 반복되었다. 토지거래허가제도는 토지를 사용 목적에 맞게 실제로 활용하려는 사람에 대한 규제는 아니므로 “사유재산제도의 부정이 아니라 그 제한의 한 형태이고 토지의 투기적 거래의 억제를 위하여 그 처분을 제한함은 부득이한 것이므로 재산권의 본질적인 침해가 아니며”<sup>7)</sup> 주택시장 상황에 대응한 임시적 조치로서 의의가 있다고 할 수 있다. 이번 대책에서 대상이 되는 토지는 “아파트 및 동일 단지 내 아파트가 1개 동 이상 포함된 연립·다세대주택”으로 한정하여 현재의 주택가격 변동에 대한 대응이 아파트 등 공동주택이라는 점을 밝히고 있다.

## 2. 주택담보대출 규제 강화<sup>8)</sup>

6) 토지거래허가제도는 1970년대 후반 서울 강남 개발로 인해 지가가 양등(仰騰)함으로써 토지투기가 만연하게 되자 정부는 이를 막기 위해 「부동산 투기억제와 지가안정을 위한 종합대책」(1978년 8월 8일, “8·8 부동산대책”)을 발표하였고, 이 대책에 따른 토지거래허가제를 도입하기 위해 구 「국토이용관리법」의 개정을 통해 1979년 1월 1일부터 시행된 제도이다. 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하다 2017년 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」로 이관되었다. 1997년 말부터 시작된 외환위기로 부동산시장이 크게 위축되어 토지시장을 활성화하고자 전국의 토지거래 신고구역을 전면 해제('97.12)하였으나, 이후 부동산경기에 따라 토지거래허가구역의 지정·해제가 반복되었다. 2022년부터는 토지거래허가대상 주거지역의 토지면적이 180㎡에서 60㎡로 축소되어 규제가 강화되었다. 지정권자는 허가 대상 법정 토지면적의 10%~300%에 해당하는 면적을 별도로 정하여 고시할 수 있도록 하였고, 이번 10·15 주택시장안정화 대책 이후 서울시의 경우 아파트, 연립·다세대주택이 입지한 법정면적의 10%인 6㎡ 초과 주거용지에 대해서는 거래허가를 받도록 하고 있다.

7) 헌법재판소, 1989. 12. 22.자, 88헌가13, 전원재판부 판결; 헌법재판소, 1997.6.26.자, 92헌바5, 전원재판부 판결

8) 규제지역으로 지정되면 대출 규제 외에도 세제, 청약, 정비사업, 전매제한 등 다양한 규제가 추가로 적용된다. (세제) 다주택자에 대한 취득세 중

금융규제 측면에서는 주택가격에 따른 차등적 대출한도 규제와 스트레스 금리 상향 조정, 위험가중치 조기 적용과 시행 등이 핵심이다.

### 가. 주택가격별 차등 대출한도

수도권과 규제지역 내에서 구입목적 주택담보대출의 최대한도를 주택가격(시가)에 따라 차등 적용한다. 시가 15억 원 이하 주택의 주택담보대출 한도는 현행 6억 원을 유지하지만, 15억 원 초과 25억 원 이하 주택은 4억 원(현행 대비 2억 원 감소), 25억 원 초과 주택은 2억 원(현행 대비 4억 원 감소)으로 대출한도를 대폭 축소하였다.

다만, 이주비 대출은 현행과 동일하게 주택가격에 관계 없이 최대한도 6억 원을 적용한다. 이는 실거주를 위한 이사 수요를 일부 배려한 조치로 볼 수 있으나, 규제지역 내에서는 LTV 40% 규제가 동시에 적용되므로 실효성이 제한적이다.

표 2 | 주택가격별 주택담보대출 한도 변경

구분	기존	변경
수도권·규제지역 전체	최대한도 6억 원	주택가격(시가)별 차등 적용
시가 15억 원 이하		· 최대한도 6억원 (현행 유지)
시가 15억~25억 원		· 최대한도 4억원 (2억원 감소)
시가 25억 원 초과		· 최대한도 2억원 (4억원 감소)
LTV	70%	40% (규제지역, 30%p 감소)

※ 자료: 관계부처 합동, 「「주택시장 안정화 대책」 관련 「긴급 가계부채 점검회의」 개최」, 2025.10.15.

과(2주택 8%, 3주택 12%)가 적용되며, 양도소득세 1세대1주택 비과세 요건이 강화된다. 다만, 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제 전면 배제는 2022년 5월부터 2026년 5월까지 한시 유예 중이다. (청약 및 전매) 주택을 분양받아 입주한 사람에 대해 수도권은 3년, 지방은 1년 전매제한이 적용되며, 재당첨 제한은 조정대상지역 7년, 투기과열지구 10년으로 강화된다. 2년 이상 지역 거주자 우선공급 제도가 적용되고, 민영주택 가점제 적용비율이 차등 적용된다. 규제지역 지정 공고일부터 즉시 전매제한이 적용되나, 지정일 당시 분양권 기소유자(당첨자 및 분양권 매수자)는 1회에 한해 전매가 허용된다. (정비사업) 재건축 조합원당 주택 공급수가 1주택으로 제한되며(1+1은 예외), 재건축·재개발 조합원 지위양도가 제한된다. 규제지역 지정공고일 당시 조합설립 인가된 재건축 구역 및 관리처분계획 인가된 재개발 구역부터는 조합원 지위양도가 불가능하다. 구역 지정일부부터 분양 대상으로 선정된 조합원 및 일반 분양자는 5년 내 투기과열지구에 위치한 타 정비사업에서 조합원 분양 신청이 불가능하다.



## 나. 스트레스 금리 산정 기준 상향 조정과 대출 제약

주택대출 차입자의 DSR<sup>9)</sup> 산정 시 중장기적인 금리 변동 가능성을 반영하여 대출금리에 일정 수준의 스트레스(ST) 금리를 가산(실제 대출금리에는 미반영)하는 스트레스 DSR 제도를 강화한다. 현재 차주별 대출금리에 1.5% 가산되는 스트레스 금리를 수도권·규제지역 내 주택담보대출에 한해 3.0%로 상향 조정한다.<sup>10)</sup>

이는 향후 금리 인하 시 발생할 수 있는 차입자별 대출한도 확대 효과를 일정 부분 상쇄하기 위한 조치이다. 예를 들어 실제 대출금리가 4%인 경우, 기존에는 5.5%(4%+1.5%)로 DSR을 산정했으나, 앞으로는 7%(4%+3%)로 산정하게 되어 대출 가능 금액이 감소한다. 지방 주택담보대출의 경우 기존에는 0.75%의 낮은 스트레스 금리가 적용되었으나, 하한 1.5%~상한 3.0%가 적용된다.

표 3 | 스트레스 금리 조정 내용

구분	기존 스트레스 금리	신규 스트레스 금리	상향폭	DSR 산정 예시 (대출금리 4% 기준)
수도권·규제지역	1.5%	3.0%	+1.5%p	기존: 5.5% → 신규: 7.0%
지방	0.75%	최저 1.5 ~ 최고 3.0%	+0.75~2.25%p	기존: 4.75% → 신규: 5.5~7.0%

※ 자료: 관계부처 합동, 「「주택시장 안정화 대책」 관련 「긴급 가계부채 점검회의」 개최, 2025.10.15.

## 다. 1주택자 전세대출 DSR 적용

1주택자(소유주택의 지역은 무관)가 수도권·규제지역에서 임차인으로서 전세대출을 받는 경우, 전세대출의 이자상환분을 차주의 DSR에 반영한다. 이는 전세를 끼고 추가 주택을 구매하는 이른바 ‘갭투자’를 강력하게 통제하기 위한 조치이다. 다만, 금번 조치가 무주택 서민 등에 미치는 영향을 감안하여 1주택자의 수도권·규제지역 전세대출에 우선 적용하되, 향후 전세대출 DSR 시행 경과 등을 보아가며 단계적인 확대 방안을 검토해 나갈 계획이다. 규제지역에서는 전세대출 보유 차주의 3억 원 초과 아파트 취득이 제한되며, 1억 원 초과 신용대출을 보유한 차주는 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 주택 구입이 금지된다.

9) DSR은 '총부채 원리금 상환비율(Debt Service Ratio)'의 약자로, 연간 소득 대비 연간 금융부채의 원리금 상환액 비율을 의미한다.

10) 스트레스 DSR 제도는 금리 변동 위험에 대비하여 '차입자의 대출 한도를 줄이는 목적'으로 시행되는 규제이며, 실제 차입자가 매달 내야 하는 실제 이자에는 영향을 미치지 않는다. 아래의 표 10에서 스트레스 금리의 적용에 따라 대출금액이 축소되는 상황을 확인할 수 있다.

| 표 4 | 갭투자 차단 주요 조치

조치 내용	적용 대상	제한 내용	시행일
전세대출 DSR 반영	1주택자가 수도권·규제지역에서 전세대출 받는 경우	전세대출 이자상환분을 DSR에 반영	2025.10.15. 즉시
3억 초과 아파트 취득 제한	규제지역 내 전세대출 보유자	3억 원 초과 아파트 취득 금지	2025.10.15. 즉시
1억 초과 신용대출 보유자 구입 금지	1억 원 초과 신용대출 보유자	대출실행일로부터 1년간 규제지역 주택 구입 금지	2025.10.15. 즉시

※ 자료: 관계부처 합동, 「「주택시장 안정화 대책」 관련 「긴급 가계부채 점검회의」 개최」, 2025.10.15.

라. 은행권 주택담보대출 위험가중치 조기 시행

2025년 9월 발표된 은행권 주택담보대출 위험가중치 하한 상향(15% → 20%) 조치의 시행 시기를 당초 예정된 2026년 4월보다 앞당겨 2026년 1월부터 조기 시행한다. 이를 통해 부동산 시장으로의 과도한 자금 풀림 현상을 완화하고 기업, 자본시장 등으로의 자금 공급 확대를 적극 유도하는 등 생산적 금융을 보다 신속하게 추진해 나가겠다는 계획이다.

| 표 5 | 주택담보대출 위험가중치 조정

구분	기존	조정 후	조정폭	당초 시행일	조기 시행일
위험가중치 하한	15%	20%	+5%p	2026년 4월	2026년 1월
기대 효과	-	부동산 자금 풀림 완화 생산적 금융 확대	-	-	3개월 앞당김

3. 부동산 거래질서 확립을 위한 범정부 대응체계 강화

부동산 거래 불법행위와 투기수요 유입을 근절하여 공정하고 투명한 부동산 시장 거래질서를 확립하기 위해 국토교통부, 금융위원회, 국세청, 경찰청, 국무총리실 간 범정부 대응체계를 강화한다.

국토교통부는 허위 신고가 거래 후 해제하는 수법의 가격피우기를 근절하기 위해 기획조사를 실시하고 신고센터를 운영한다. 혐의 발견 시 수사의뢰 등을 통해 엄정 조치할 계획이다. 금융위원회는 사업자대출의 용도와 유용 실태에 대해 전수조사를 실시하여 대출 규제 우회사례에 대해 점검 및 관리 감독을 강화하기로 하였다.

국세청은 초고가주택(30억 원 이상) 취득거래 및 고가 아파트 증여거래를 전수 검증하고, 시



세조작 중개업소 등도 집중 점검할 예정이다. 또한 7개 지방청에 정보수집반을 가동하여 주택 시장 과열지역의 탈세정보를 수집하고, 「부동산 탈세 신고센터」를 설치·운영하여 부동산 탈세에 신속 대응해나갈 계획이다. 경찰청은 국가수사본부 주관으로 전국 경찰 841명을 편성하여 「부동산 범죄 특별단속」에 착수할 계획이며, 집값 띄우기, 부정청약, 재건축·재개발 비리 등 부동산 관련 범죄에 대해 중점 단속해 나가겠다는 방침이다.

국무총리실은 부동산 시장을 교란하고 민생에 피해를 가하는 부동산 불법행위 근절을 위해 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 감독기구를 설치하고 산하에 수사조직도 운영하여 불법행위를 직접 조사·수사할 예정이다.

표 6 | 범정부 부동산 단속 강화 체계

기관	주요 단속 대상	조치 내용	비고
국토교통부	허위 신고가격 가격띄우기	기획조사 실시, 신고센터 운영 수사의뢰	거래신고 전수 점검
금융위원회	사업자대출 용도와 유용 대출 규제 우회	전수조사 실시 관리 감독 강화	대출 용도 추적
국세청	초고가주택(30억 이상) 거래 고가 아파트 증여, 시세조작 중개업소	전수 검증, 집중 점검, 정보수집반 가동(7개 지방청) 「부동산 탈세 신고센터」 운영	세무조사 강화
경찰청	집값 띄우기, 부정청약, 재건축·재개발 비리	「부동산 범죄 특별단속」 전국 경찰 841명 편성	국가수사본부 주관
국무총리실	부동산 불법행위 전반	부동산 불법행위 감독기구 설치 산하 수사조직 운영, 직접 조사·수사	국무총리 소속

#### 4. 부동산 세제 개편 관련

정부는 생산적 부문으로의 자금유도, 응능부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합 고려하여 부동산 세제 합리화 방안을 마련하기로 하였다. 구체적인 세제 개편의 방향이나 시기, 순서 등에 대해서는 부동산 시장에 미치는 영향과 과세형평 등을 감안하여 종합적으로 검토해나갈 계획이며, 세제 개편 관련 연구용역과 관계부처 TF 논의 등을 통해 보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요 쏠림 완화를 위한 세제 합리화 방안도 검토한다고 밝혔다. 다만, 세제개편에는 입법적 조치가 필요하기 때문에 세부 내용은 향후 발표하겠다는 입장이다.

## 5. 주택공급 확대 추진

정부는 「9.7 주택공급 확대방안」에서 밝힌 2026~2030년 수도권 135만 호 주택 공급을 차질없이 달성하기 위해의 후속조치 이행에도 속도를 높일 예정이다. 정부는 민간 정비사업 절차·사업성 개선을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 개정안(9월 30일 발의) 등 공급대책 후속 법률 제·개정안 20여건의 발의를 조속히 마무리하고 연내 통과될 수 있도록 국회와 긴밀히 협의하겠다고 밝혔다.

또한 관계부처와 지자체, LH와 SH, GH 등이 참여하는 「주택공급점검 TF」(팀장: 국토교통부 제1차관)를 정례적으로 개최(격주)하고, 공급 과제별로 진행 상황 점검, 현장방문 등을 통해 애로요인을 해소하고 속도제고 방안을 강구해 나갈 계획이다. 구체적으로는 노후청사·국공유지 등을 활용한 주택공급 방안 마련, LH 개혁방안을 통한 LH 직접 시행 방안 확정, 서울 우수입지 노후 영구임대주택 2.3만 호 재건축, 주거형 오피스텔 등 신축매입임대 7천호 모집공고, 수도권 공공택지 내 2025년 분양 잔여물량 5천 호 및 2026년 분양물량 2.7만 호 중 일부에 대한 연내 발표, 서리풀지구(2만 호) 지구지정 조기화(2026년 6월→2026년 3월 말) 및 연내 보상조사 착수 등을 추진한다.

## Ⅲ. 10·15 주택시장 안정화 대책의 시장에 대한 영향

### 1. 시장가격 및 거래에 미치는 영향

이번 대책은 규제지역 내 주택구입을 위한 대출 제한과 전세를 깬 겹투자 형식의 주택 구입을 차단하는 것을 목표로 하기 때문에, 단기적으로는 주택가격 상승 억제와 시장의 거래량을 위축시키는 효과를 나타낼 것으로 전망된다.

한국부동산원의 주간아파트가격동향조사 자료를 통해 10월 15일 규제 시행 이후 규제지역의 4주간 변동률과 그 이전 약 4주간 변동률을 비교해 보면 규제 시행 이후 가격상승률이 약간 높아지는 경향을 보이고 있다. 특히 서울의 강남구·서초구·송파구·강동구 등 동남권은 규제이전 4주간 아파트매매가격 변동률이 1.3%에서 규제 시행 이후 1.5%로 0.2%p 높아지고, 과천, 하남의 경우도 변동률이 1.0%p 높아지는 현상을 보이고 있다. 규제지역 지정 이후에도 다수의 규제지역에서 주택가격 상승이 이어지고 있는 것은 사실이지만, 규제가 없었을 경우 상승폭이 더 컸을 수도 있었다고 볼 수도 있으므로 향후 가격변동에 대해서는 좀 더 시간을 두고 살펴볼 필요가 있다.

| 표 7 | 10·15 규제 지역의 주간 주택가격변동률

날짜	서울		과천	안양	성남	의왕	용인	수원	수원	수원	광명	하남
	전체	동남권		동안			수지	장안	팔달	영통		
가격지수												
2025. 9. 15.	104.0	107.2	108.1	103.5	105.7	100.7	103.0	100.8	101.0	101.6	101.8	102.4
9.22.	104.2	107.5	108.3	103.7	106.2	100.7	103.1	100.8	101.1	101.7	102.1	102.6
9.29.	104.5	107.8	108.9	103.9	107.0	100.8	103.3	100.8	101.1	101.9	102.4	102.9
10.13.	105.0	108.6	110.2	104.5	108.3	100.9	103.6	100.8	101.4	102.2	103.0	103.4
10.20.	105.6	109.3	111.8	105.1	109.7	101.0	104.0	100.9	101.7	102.5	103.8	104.1
10.27.	105.8	109.6	112.5	105.6	110.3	101.0	104.4	100.9	101.8	102.8	104.3	104.7
11.3.	106.0	109.9	113.0	105.9	110.8	101.1	104.6	100.9	101.9	103.1	104.7	105.1
11.10.	106.2	110.2	113.4	106.1	111.3	101.2	104.8	101.0	102.1	103.2	104.9	105.5
변동률												
9.15.~10.13.	1.0%	1.3%	1.9%	1.0%	2.4%	0.3%	0.6%	0.1%	0.4%	0.5%	1.2%	1.0%
10.13.~11.10.	1.1%	1.5%	2.9%	1.5%	2.8%	0.3%	1.2%	0.1%	0.7%	1.1%	1.8%	2.0%

※ 자료: 한국부동산원 주간아파트가격동향조사 시계열 자료(주택가격지수는 2025.3.31. 지수를 100으로 함)

한편 국토교통부의 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)에 2025년 9월 23일부터 10월 22일까지 신고된 아파트 거래건수를 주간 단위로 살펴보면 9.23~9.30일간 2,968건이었던 것이 추석연휴기간 중에 1,236건으로 감소하였고, 10.8~10.14일간 1,545건이었는데, 10·15 대책 발표 이후 1주일간 905건이 신고되었다. 10월 23일부터 10월 30일까지는 매매거래건수가 110건으로 발표 직전 주의 7.1% 수준으로 급감했다. 부동산 거래신고는 계약체결 후 30일 이내에 하도록 되어 있으므로 아직 정확한 수치는 아니라고 할 수 있지만, 주택시장에서 대출규제와 거래규제에 따른 거래감소 효과가 크게 나타났다. 이는 이번 대책의 목표인 자기자본 투자는 최소화하기 위해 전세를 끼고 주택을 구입하는 갭투자를 차단하는 데는 기여한 것으로 평가된다.

| 표 8 | 서울 아파트 매매거래건수

(단위: 건)

거래신고기간	매매거래건수
2025. 9. 23. ~ 9. 30.	2,968
10.1.~10.7.	1,236
10.8~10.14.	1,545
10.15~10.22.	905
10.23~10.30.	110

※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)

2. 저자산 가구의 주택구매 수요에 대한 영향

이번 10·15 대책은 주택대출 규제가 핵심적인 내용을 구성하고 있기 때문에 가구의 자산 보유 수준에 따라 주택시장 진입 가능성에 차이를 발생시킬 것으로 예상할 수 있다. 기존에 주택 구입에 필요한 자산을 보유하고 있는 가구의 경우 대출 규제의 효과를 상대적으로 덜 받지만, 자산이 부족한 가구의 주택구매는 제약하기 때문이다.

가. 자산 분포 현황과 주택구입 자기자본 필요액

2024년 가계금융복지조사에 따른 수도권 거주가구의 주택 점유형태별 자산규모를 살펴보면 자가인 가구의 평균 자산은 10억 7,728만 원인데 부동산 등 실물자산은 9억 723만 원으로 84.2%를 차지하고 있다. 부채를 제외한 순자산은 9억 4,376만 원이다. 전세가구의 자산은 6억 9,351만 원으로 자가가구에 비해 3억 8,377만 원 적고 순자산은 5억 4,738만 원으로 자가 가구에 비해 3억 9,638만 원 더 적다.

| 표 9 | 수도권 거주 가구의 점유형태별 보유액 및 구성비

(단위: 가구, 만 원, %)

구분	가구수	자산							부채			순자산
		합계	금융자산			실물자산			합계	금융부채	임대보증금	
			소계	저축금액	전월세보증금	합계	부동산금액	기타실물자산				
수도권	10,910,558	75,991	17,907	12,423	5,484	58,084	55,894	2,190	11,278	7,096	4,183	64,713
자기집	5,765,216	107,728	17,006	17,006	-	90,723	87,729	2,994	13,353	8,935	4,418	94,376
전세	2,002,754	69,351	37,279	11,617	25,663	32,072	30,170	1,902	14,613	7,289	7,324	54,738
보증금 있는 월세	2,688,729	17,713	7,845	3,748	4,096	9,868	9,033	835	5,050	3,394	1,656	12,663
보증금 없는 월세	66,982	13,737	3,319	3,319	-	10,418	10,073	344	2,537	1,329	1,207	11,200
기타	386,877	23,716	5,766	5,766	-	17,950	17,212	738	6,158	3,769	2,388	17,558

※ 자료: 통계청 등, 『2024년 가계금융복지조사결과(2023년도 조사분) 원자료』, 2024.12.

현행 대출제도하에서 전세 등 임차가구의 자산을 고려했을 때 자가마련에 있어 제약이 발생할 수 있다. LTV 40% 규제 하에서 2025년 9월 기준 서울 평균 아파트 가격 12.4억 원의 주택을 구입하려면 최소 7억 4,400만 원의 자기자본(12.4억 원 × 60%)이 필요하다. 시세가 15억 원 주택의 경우 9억 원, 10억 원 주택의 경우에도 6억 원의 자기자본이 필요하다. 수도권 전세 가구 평균 순자산은 5억 4,738만 원이므로 자산이 부족한 가구들에게는 서울 등 규제지역 내

평균 수준의 아파트 구매에 제약이 있다는 것을 알 수 있다.

한편 스트레스 DSR 3.0%의 적용으로 대출 가능 금액이 더욱 축소된다. 예를 들어 연소득 8,000만 원 가구가 실제 대출금리 4%로 30년 만기 주택담보대출을 받는 경우, 기존에는 스트레스 금리 5.5%(4%+1.5%)로 DSR을 산정하여 최대 4억 7,009만 원까지 대출이 가능했으나, 이제는 스트레스 금리 7%(4%+3%)로 산정하게 되어 최대 4억 1,023만 원으로 대출 가능 금액이 5,983만 원(12.7%) 감소한다. 이는 DSR 40% 한도 내에서 동일한 연간 원리금 상환액(3,200만 원)을 기준으로 할 때, 더 높은 금리로 계산하면 상환 부담이 커지므로 대출 원금을 줄여야 하기 때문이다.

표 10 | 4% 대출금리에 스트레스 금리 적용 시 대출 가능액 감소(예시)

구분	스트레스 금리적용시	대출 가능 금액	감소액	감소율
기존	5.5%(ST 1.5% 적용)	4억 7,006만 원	-	-
강화	7.0%(ST 3.0% 적용)	4억 1,023만 원	5,983만 원	12.7%

※주: 기본가정- 연소득 8천 만원, 대출금리 4% 대출기간 30년, DSR한도 40%(규제지역), 기타원리금 상환액 없음  
예시) 연간 원리금 상환가능액 8,000만 원 × 40% = 3,200만 원/년 (약 267만 원/월)

$$\text{월 상환액 (산식)} = \text{대출원금} \times \frac{\text{이자율} \times (1 + \text{이자율})^{\text{상환개월수}}}{(1 + \text{이자율})^{\text{상환개월수}} - 1}$$

## 나. 저자산 가구의 주택구입 제한

2024년 가계금융복지조사 결과, 소득 5분위별 자산 격차도 확대되고 있다. 소득 상위 20%(5분위)의 평균 자산은 전년 대비 5.4% 증가한 반면, 소득 하위 20%(1분위)는 2.0% 감소했다. 이는 소득이 낮은 가구일수록 자산 축적이 어려워지고 있음을 보여준다.

표 11 | 소득 5분위별 평균 자산 보유액 및 증감률

(단위: 만 원, %, %p)

구분		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
평균	2023년	52,727	17,287	28,567	41,948	58,361	117,458
	2024년	54,022	16,948	28,367	41,055	59,944	123,780
	증감	1,295	-339	-200	-893	1,583	6,322
	증감률	2.5	-2.0	-0.7	-2.1	2.7	5.4

※ 자료: 통계청 등, 『2024년 가계금융복지조사결과(2023년도 조사분) 원자료』, 2024.12.

LTV 40% 규제는 소득보다 자산 보유 여부가 주택 구입에 큰 영향을 주게 된다. 예를 들어 인생의 주기에서 결혼 및 출산 단계에 있는 30대 가구의 평균 순자산은 약 2.5억 원 수준인데, 서

울 등 규제지역에서 주택 구입에 필요한 자기자본(최소 6억 원 이상)을 마련하는 것이 현실적으로 어렵다. 2025년 10월 기준 서울의 평균 전세가율이 51.8% 수준임<sup>11)</sup>을 고려할 때, 전세 보증금을 활용하더라도 LTV 40% 규제로 인한 자금 부족분(약 8.2%p)을 보충하기 어렵다. 이는 주택담보대출 규제가 투기수요억제라는 정책 목적을 달성하는 데는 기여할 수 있는 점은 부인할 수 없지만, 저자산 실수요 가구의 내 집 마련과 주거 안정을 저해하지 않도록 세심한 정책 설계가 추가적으로 필요하다는 점을 시사한다.

표 12 | 가구주 연령대별 순자산 보유액

(단위: 만 원, %)

연령대	평균값	중앙값
39세이하	22,158	12,657
· 29세이하	10,386	5,090
· 30~39세	25,402	15,950
40~49세	45,064	29,032
50~59세	51,131	30,454
60세이상	51,922	25,200
· 65세이상	46,594	22,250

※ 자료: 통계청 등, 『2024년 가계금융복지조사결과(2023년도 조사분)』, 2024.12.

3. 전월세 시장에 미칠 영향

이번 대책은 매매시장 못지않게 전월세 시장에 영향을 줄 것으로 보인다. 정부는 주택 매매시장 안정화에 초점을 맞추었으나, 추가적으로 전월세 시장 안정화 대책도 필요해 보인다.

가. 임대 목적 주택 매입 제한으로 전월세 공급 감소

토지거래허가구역 내에서 주택을 구매할 경우, 2년간 실거주 의무가 부과된다. 이로 인해 주택을 전세 임대 목적으로 매입하는 행위가 원천적으로 불가능해지며, 임대사업자 등록을 위한 주택 구입 역시 실거주 의무 때문에 어려울 수 있다. 또한 갭투자 차단 조치로 인해, 1주택자가 전세 계약이 유지되고 있는 주택을 추가로 구입하는 것이 어려워졌다. 기존에는 1주택을 보유하면서 전세를 끼고 소형 아파트를 추가 구입하여 임대수익을 얻으려는 수요가 있었으나, 이러한 행위는 규제로 인해 불가능해졌다.

결과적으로, 주택을 매도하려는 소유주는 토지거래허가제도 하에서 실거주할 매수인하고만 거래할 수 있다. 따라서 전세 세입자가 거주 중인 주택은 매수인이 세입자를 내보내고 실거주

11) 자료: KB국민은행, 「KB부동산 데이터허브」(<https://data.kbland.kr/weathermap>)



할 계획이 아닌 한, 사실상 「주택임대차보호법」상 기존 세입자의 임대차계약 잔여기간 동안 거래가 제한될 수 있다. 또한, 토지거래허가구역에서는 매수자가 실거주 의무를 지키기 위해 세입자의 계약갱신청구권을 거절할 가능성이 크므로 해당 세입자는 일시적인 주거 불안을 겪을 수 있는 문제도 발생한다.

#### 나. 전세 물량 부족으로 전세가 급등 및 월세 전환으로 인한 주거비 부담

최근 주택담보대출 및 전세대출 규제 강화 등으로 인해 전세 공급이 감소하는 상황에서 전세 가격 인상 우려가 커지고 있다. 일반적인 전월세 전환율(예: 6%대 초반)이 시중 예금금리(예: 3~4%대)보다 여전히 높은 수준을 유지하고 있어, 임대인들의 입장에서 전세보다 월세를 선호하는 경향이 강화되고 있다. 이로 인해 월세 상승을 통해 임차인의 주거비 부담을 증가시키는 결과를 초래할 우려가 있다.

특히 토지거래허가제 시행으로 주택대출을 받아 갭투자하는 것이 원천적으로 차단되면서, 전세공급을 담당하던 투기적 투자가 차단됨으로써 전세매물이 감소하게 하게 된다. 주택매매 수요가 임대차 수요로 전환되면서 주택 임대차가격이 상승하게 되고, 임대인은 전세금 인상분 일부를 월세로 전환하여 임차인에게 보증부월세를 요구하는 경우가 많아질 수 있다.

#### 다. 전세대출 규제 강화로 인한 효과

1주택자가 수도권 및 규제지역에서 전세대출을 받는 경우, 전세대출의 이자상환분이 DSR(총부채원리금상환비율)에 반영된다. 또한, 기관별로 상이했던 1주택자의 전세대출 한도가 2억 원으로 일원화되었으며, 전세대출 보증비율도 80%로 축소되는 등의 조치가 적용된다. 아울러, 전세대출을 보유한 상태에서 투기지역·투기과열지구 내 시가 3억 원 초과 아파트를 취득하는 행위는 대출 회수 사유가 된다. 주택담보대출을 받기 위해 기존 전세대출을 갚는 것을 조건으로 하면 전세대출 이자가 DSR에 포함되지 않아 주택담보대출 한도가 늘어날 수 있다.

다만, 전세 보증금을 돌려받지 못한 상태에서, 새로운 주택에 대한 잔금과 전세대출 은행에 상환할 돈을 모두 자기 현금으로 일시적으로 마련해야 하는 상황과 같이 전세대출을 갚아야 할 시점과 주택담보대출을 받을 수 있는 시점 사이에 간극이 발생하는 경우에 대해서는 대출 규제 적용의 한시 유예 또는 개인 주택거래자용 브릿지론(Bridge Loan) 제도 마련과 같은 전향적인 조치가 필요해 보인다.

## Ⅳ. 정책적 후속 보완과제

### 1. 생애최초 주택구입자 및 실수요자 보호 대책 마련

#### 가. 생애최초 주택구입자 대출 지원 확대

현재 생애최초 주택구입자를 위해 주택도시기금을 통해 디딤돌대출이 공급되고 있다. 주요 대출 요건은 세대원 전원 무주택이며, 부부합산 연소득 6천만 원 이하(생애 최초·2자녀 이상 가구 7천만 원, 신혼가구 8천 5백만 원 이하)인 사람이 주택가액 5억 원(신혼·2자녀 이상 가구 6억 원) 이하의 주택을 구입할 때 이용 가능하다. 대출 조건은 LTV 최대 70%, DTI 최대 60% 수준이다. 그러나 대출 한도가 최대 2.4억 원(신혼·2자녀 이상 가구 3.2억 원) 수준으로, 주택 가격이 높은 서울 등 규제지역에서 주택을 마련하기에는 자금 조달에 한계가 명확하다. 특히 서울 등 수도권의 아파트 평균 매매가격을 고려할 때, 이 대출 조건으로는 실질적인 내 집 마련이 어려운 실정이다.

향후 주택도시기금의 디딤돌대출 프로그램(특히 생애최초 주택구입자 대출 및 신생아 특례 디딤돌 대출<sup>12)</sup> 등)의 요건을 종합적으로 재검토하여, 실수요자인 맞벌이 부부에 대한 소득 요건을 현실화하고, 규제지역의 주택가격을 고려한 대출한도의 점진적 인상 등을 추가적으로 검토할 필요가 있다.

#### 나. 실수요 이사 수요에 대한 예외 규정 마련

규제지역 내에서 실거주 목적으로 주택을 변경하고자 하는 1주택자의 ‘갈아타기’가 대출 및 허가 규제로 인해 사실상 불가능해진 현실을 고려하여, 실수요자에 대한 예외 규정 및 완화 조치가 시급히 요구된다. 구체적으로 자녀 교육, 직장 이동, 가족 돌봄 등 불가피한 사유로 이사가 필요한 경우에는, 토지거래허가 신청 시 우선적으로 허가를 진행하거나 주택담보대출 및 전세 대출 규제를 일부 완화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

### 2. 주택공급의 가시적 성과 필요

정부는 2026~2030년 수도권 135만 호 주택 공급을 차질 없이 달성하겠다고 밝혔으나, 러시아-우크라이나 전쟁 등의 여파로 국제적인 원자재가격 상승, 부동산 PF 금리 상승 등<sup>13)</sup>이 발

12) 신생아 특례대출은 대출접수일 기준 2년 내 자녀를 출산(입양 포함, 입양아 만 2살 미만)한 가구에 대해 부부 합산 연소득이 1억 3천만원 이하(맞벌이는 2억원 이하)라면, 최대 4억원까지 대출받을 수 있는 상품으로, 자산 기준은 부부 합산 순자산 4억 8,800만원 이하(2025년도 기준)여야 하며, 구입하려는 주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하이고, 가격이 9억원 이하이어야 한다. 생애최초 주택구입자는 LTV 80%이나, 수도권 또는 규제지역 주택 구입 시 70%가 적용된다. 금리 대출기간 및 가구소득에 따라 최저 연 1.8%에서 최고 연 4.5%로 다양하다.

생함으로써 주택공급이 감소하고 있다. 주택건설 경기 선행지표라고 할 수 있는 인허가 및 착공건수는 2022년 이후 과거에 비해 저조한 실적을 나타내고 있다(표 13 참조). 특히 이번 대책의 중심 대상인 서울시의 경우, 지난 10년간 주택건설 인허가 물량이 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있다(그림 1 참조).

| 표 13 | 주택공급 유형별 실적 추이

(단위: 호)

연도	인허가			착공			준공		
	전국	수도권	비수도권	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
'15	765,328	408,773	356,555	716,759	383,853	332,906	460,153	203,719	256,434
'16	726,048	341,162	384,886	657,956	334,694	323,262	514,775	258,500	256,275
'17	653,441	321,402	332,039	544,274	277,481	266,793	569,209	281,522	287,687
'18	554,136	280,097	274,039	470,706	257,939	212,767	626,889	328,525	298,364
'19	487,975	272,226	215,749	478,949	279,721	199,228	518,084	264,946	253,138
'20	457,514	252,301	205,213	526,311	278,516	247,795	471,079	250,140	220,939
'21	545,412	291,348	254,064	583,737	300,141	283,596	431,394	247,220	184,174
'22	521,791	190,833	330,958	383,404	186,408	196,996	413,798	228,916	184,882
'23	428,744	203,551	225,193	242,188	121,091	121,097	436,055	233,214	202,841
'24	428,244	227,357	200,887	305,331	165,150	140,181	449,835	203,831	246,004

※ 자료: 국토교통부, 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr)

| 그림 1 | 서울시 주택건설 인허가 물량 추이

(단위: 호)



자료: 서울특별시, 「서울 열린데이터 광장」(<https://data.seoul.go.kr/dataList/234/S/2/datasetView.do#>)

정부는 이번 발표를 통해 서울 서초구 서리풀지구 2만 호, 과천지구 1만 호 등 우수입지에 대한 공급을 서두르겠다는 입장이지만, 실제 공급은 빨라도 2029년 이후로 예정되어 있어, 당장의 공급 부족 문제를 해결하기에는 역부족인 측면이 있다. 정부는 서리풀지구의 지구지정을 2026년 6월에서 3월 말로 앞당기고 연내 보상조사에 착수한다고 밝혔으나, 실제 분양까지는 최소 3~4년, 준공 후 입주까지는 5~6년 이상 소요되기 때문이다.

또한 현재와 같이 주택건설 시장 침체기에는 민간 건설사들의 분양 의지가 약화되고 미분양이 증가할 수 있으므로, 공급 시기와 물량을 시장 상황에 맞춰 탄력적으로 조정하는 것도 필요하다. 2022년 윤석열 정부 초기에도 270만 호 공급계획을 발표했으나 시장 침체로 인해 실효성 논란이 있었다. 문재인정부에서 착수한 남양주 왕숙, 하남 교산, 인천 계양, 고양 창릉, 부천 대장 등 3기 신도시의 공급이 가시화될 수 있도록 할 필요가 있다. 특히 향후 주택공급을 기대하고 있는 무주택가구에게 연도별·지역별 공급 물량의 분양 및 입주 시기 등 구체적 일정을 공개하여 시장 불안을 완화하려는 노력이 필요해 보인다.

10·15 부동산 안정화 대책은 주택시장과열에 대한 한시적 조치로 의미가 있기 때문에 중장기적으로는 수요가 몰리는 지역에 대한 공급 확대뿐만 아니라 우량 대체 주거지역 개발/공급계획 등 방향성 제시를 통해 국민들의 주거불안 등 주택(부동산)시장의 심리적 불확실성과 잦은 정책변동으로 인한 정책 불신을 해소해나가는 정책도 뒤따라야 할 것이다.

### 3. 전월세 시장 안정화 대책 마련

주택시장 변화에 따라 연초 대비 아파트 매매 및 전세 매물건수가 감소하고 있다. 부동산 빅데이터 플랫폼 아실에 따르면, 서울 아파트 전세 매물은 2025년 1월 1일 31,814건에서 11월 14일 26,335건으로 17.2% 감소했다.<sup>14)</sup> 매매 물건의 경우에는 88,752건에서 62,745건으로 29.3% 감소한 것으로 나타났다. 동 시점 간 월세 물량은 20,083건에서 22,467건으로 11.9% 증가했다.

주택 매매거래가 어려운 상태에서 전세물건의 감소는 다양한 이유로 이주해야 하는 전세 세입자의 주거 확보에 어려움을 줄 수 있어 주의가 필요해 보인다. 또한 월세의 증가는 월세 임차인의 현금성 지출이 매월 발생하기 때문에 임차가구가 주거비 부담을 체감하게 하는 효과가 발생한다.

14) 다만 대책발표일인 10월 15일 이후 1달가량 경과한 11월 14일에는 전세물건은 약 2천 건 가량 증가하였다.

| 표 14 | 서울시 아파트 거래물량 변동추이

(단위: 건)

일자	매매	전세	월세	총매물수
2025-11-14	62,745	26,335	22,467	111,547
2025-11-13	62,893	26,373	22,362	111,628
2025-11-12	64,218	26,467	22,370	113,055
2025-11-11	63,313	26,151	22,040	111,504
2025-11-10	63,110	26,069	21,894	111,073
2025-11-09	65,483	26,575	22,343	114,401
2025-11-08	65,330	26,482	22,212	114,024
2025-11-01	63,829	25,002	20,889	109,720
2025-10-15	74,044	24,369	19,686	118,099
2025-10-01	76,958	24,309	19,881	121,148
2025-09-01	77,179	22,823	19,197	119,199
2025-08-01	74,549	23,452	19,044	117,045
2025-07-01	75,536	24,389	18,569	118,494
2025-06-01	82,636	25,943	19,480	128,059
2025-05-01	86,523	27,095	19,781	133,399
2025-04-01	88,496	28,476	18,992	135,964
2025-03-01	94,694	29,505	18,669	142,868
2025-02-01	85,726	28,664	18,246	132,636
2025-01-01	88,752	31,814	20,083	140,649

※ 자료: 아실(<https://asil.kr/asil/index.jsp>)

토지거래허가구역 내에서 주택을 매도하려는 집주인으로 인해 전세 계약기간이 남아있는 세입자가 겪을 수 있는 주거 불안정 해소를 위한 보호 조치가 필요하다. 원칙적으로 주택임대차 계약기간이 남아있는 경우 「주택임대차보호법」에 따라 임대인은 임차인에게 법적으로 퇴거를 강제할 수 없으나, 현실적으로 매도 압력에 따른 심리적 압박이 가해질 수 있다. 따라서 임차인 보호를 위해 계약 기간 보장 및 필요한 경우 이주비 지원 등의 방안을 검토하고, 불법적인 퇴거 강요 행위가 발생하지 않도록 관련 규정에 대한 정책 홍보 및 지도 점검을 강화할 필요가 있다.

전세 공급 감소와 월세화 가속으로 인해 임차인의 월세 부담이 급증할 것에 대비하여 월세 소득 공제 및 세액공제를 확대하는 방안을 검토할 필요가 있다. 현행 월세 세액공제는 총급여 8,000만원(종합소득금액 7,000만원) 이하 근로자 중 국민주택규모(85㎡) 또는 기준시가 4억 원 이하 주택 임차인에게 적용되며, 총급여 수준에 따라 월세액의 15% 또는 17%를 공제하고 있다.

향후 임차인의 실질적인 주거비 부담을 덜어주기 위해 월세액 공제율을 상향하고, 공제 한도도 확대 조정하는 방안을 적극 검토할 수 있다. 다만, 이 과정에서 전세 임차인과의 형평성 문제를 고려하여 과도한 부담 또는 혜택의 불균형이 발생하지 않도록 신중한 정책 설계가 요구된다.



#### 4. 고가 주택에 대한 과세 기준 검토

하나의 가구가 순수하게 자신이 거주하는 하나의 주택을 보유하는 것은 국민 주거 안정 차원에서 바람직한 일이다. 다만, 이 하나의 주택이라 할지라도 주택 보유자의 노력 없이 과도한 가격 상승으로 발생한 이익을 모두 주택보유자가 향유하도록 할 것인지에 대해서는 과세합리화 차원의 추가적인 검토가 필요하다.

예를 들어, 2015년 9월에 각각 5억 원, 10억 원, 15억 원에 취득하여 10년간 거주한 주택이 2025년 9월까지 100% 가격이 상승하여 10억 원, 20억 원, 30억 원에 매도되었다고 가정해 보자. 현행 1세대 1주택자 양도소득세 비과세 및 장기보유특별공제(장특공제) 규정을 적용하면, 양도세 납부세액은 (가정 및 공제 조건에 따라 달라질 수 있으나) 상대적으로 저렴한 주택부터 0원, 7,760만 원, 1억 7,400만 원 등으로 차등이 발생하고 수익규모에도 차이가 있다.

표 15 | 주택 양도소득세 계산 예시

구분	A 주택	B 주택	C 주택
취득가액 (A)	5억 원	10억 원	15억 원
양도가액 (B)	10억 원	20억 원	30억 원
필요경비(C)	1천 5백만 원	3천만 원	5천만 원
양도차익(D=B-A-C)	4.85억 원	9.7억 원	14.5억 원
고가주택여부	12억 원 이하 비과세	12억 원 초과	12억 원 초과
과세대상 양도차익(E)	0	3.9억 원	8.7억 원
장기보유특별공제액(F)	0	3.104억 원	6.96억 원
과세대상 양도소득금액(G=E-F)	0	7,760만 원	1억 7,400만 원
최종수익액(H=D-G)	4억 8,500만 원	8억 9,240만 원	12억 7,600만 원

※ 주 1. 과세대상 양도차익(E) = 양도자산전체의 양도차익 × (양도가액 - 12억 원) / 양도가액

2. 고가주택 장기보유 특별공제액(F) = 양도자산의 장기보유 특별공제액 × (양도가액 - 12억 원) / 양도가액

3. 양도소득세 계산시 공제항목인 주택거래에 소요되는 실비용(법무사 수수료, 중개수수료, 건물 수선비, 공증비 등) 주택 A, B, C에 대해 각각 1.5천만 원, 3천만 원, 5천만 원 수준으로 설정

이처럼 현행 제도하에서는 양도차익이 클수록 납부세액도 커지지만, 주택 가격 상승률이 큰 지역으로의 겹투자 등 주택 투자수요의 집중을 완화할 필요가 있다는 점도 고려할 필요가 있다. 이와 관련하여, 투자수익률 관점에서만 주택을 거래하려는 유인에 대한 제약을 검토하고, 이때



고가주택의 장기보유특별공제 기준(현행 최대 80%)을 주택 가격대별로 차등화하는 방안 등을 정책적으로 검토해 볼 수 있을 것이다.

한편, 일부에서는 보유세(재산세 등)를 높여 주택 수요를 낮추는 방안이 제기되기도 한다. 그러나 단기적으로 재산세율을 높이더라도 부동산 가치 상승에 대한 기대수익률이 세금 부담 인상 효과를 상쇄할 만큼 크다면 주택 가치가 오르는 것을 막기 어렵다. 또한, 소득이 없는 고령층 가구 등에게 과도한 경제적 부담을 발생시키고 조세 저항을 발생시킬 수 있다는 점 역시 보유세 정책을 논의할 때 신중하게 고려해야 할 부분이다.<sup>15)</sup>

## 5. 지역별 차등 규제 검토

최근 정부는 주택을 보유한 가구에 대한 대출 규제를 지속적으로 강화하고 있다. 예를 들어, 6·27 대책을 통해 기존 주택을 처분하지 않는 1주택자의 주택담보대출을 규제하였고, 10·15 주택시장 안정화 대책에서는 DSR(총부채원리금상환비율) 산정 시 1주택자의 전세대출 이자상환분을 포함시키는 등 규제를 강화하였다.

이러한 고강도 규제에도 불구하고, 주택가격 상승률이 높을 것으로 예상되는 핵심 지역의 주택을 구매하려는 1주택 보유 가구의 수요는 여전히 지속되고 있다. 이는 서울의 지역별 아파트 가격 변동 분석에서도 명확히 드러난다. KB국민은행의 아파트 가격 자료에 따르면, 2013년 9월부터 2025년 9월까지 서울 25개 구의  $\text{m}^2$ 당 아파트 가격 변동을 분석했을 때, 강남구는 약 248%의 높은 가격 상승률을 기록하며 여전히 가장 높은 가격대를 유지했다. 반면, 상대적으로 외곽 지역인 도봉구와 중랑구는 약 112%로 강남구의 1/2 수준이다. 아래의 표 16을 보면 단위면적당 아파트 가격을 기준으로 서울시 각 구 대비 강남구의 가격 비율이 서초구, 송파구를 제외한 대부분의 지역에서 심화되었음을 확인할 수 있다. 이는 강남구, 서초구, 송파구 등 이른바 주택시장에서 가장 상위 그룹을 차지하는 지역에 대한 주택 수요가 매우 높게 유지되고 있으며, 서울 강남 3구 지역과 그 외 지역 간의 자산 격차가 확대되고 있음을 시사한다.

정부가 서울시 전역과 경기도 12개 지역을 규제지역으로 일괄 지정한 것은 정부가 그만큼 주택가격 급등에 대한 강한 경각심을 가지고 있음을 시사한다. 과거 부동산 규제지역의 지정에 따라 규제지역의 주택가격은 안정되나 이에 인접한 지역의 주택가격이 상승하는 이른바 ‘풍선

15) 「소득세법」에 따른 1세대 1주택 정책은 시행된 지 50년을 경과하여 국민들로 하여금 1세대 1주택에 대해서는 ‘내집 마련’을 장려하는 정책수단으로 인식되어 왔다는 점을 생각할 때, 이의 급작스런 폐지나 변경은 법적 안정성과 국민들의 법 인식에 부정적인 영향을 줄 수 있다는 점을 고려하여 할 것이다. 참고로 1974년 12월 24일 전부개정되어 1975년 1월 1일부터 시행된 「소득세법」 제5조는 “대통령령으로 정하는 일세 대일주택과 이에 부수되는 토지로서 건물이 안착된 면적의 10배를 넘지 아니하는 토지의 양도로 인하여 발생하는 소득”에 대해서는 소득세가 부과되지 않도록 처음 규정하였다.

효과'가 발생한 바 있다. 이에 10·15 주택시장 안정화 대책은 서울과 서울 인근 도시지역까지 규제지역으로 지정하여 광역적인 주택시장 안정화를 달성하고자 한 것으로 이해된다. 다만 서울 내에서도 주택가격 차이가 심하고 시장 특성이 다름에도 불구하고 서울 전역을 일괄적으로 규제지역으로 지정함으로써, 시장 과열 정도가 심하지 않은 지역까지 규제를 받는다는 지적이 있다.<sup>16)</sup> 향후 규제의 실효성을 높이고 지역별 시장 특성을 반영한 규제를 검토할 필요가 있다. 특히 주택시장 동향을 면밀하게 모니터링하여 과열이 진정된 지역부터 순차적으로 규제를 완화하는 탄력적이고 유연한 운영이 필요해 보인다.

표 16 | 서울시 구별 단위 면적당 아파트 가격 및 각 구의 아파트 가격대비 강남구 아파트 가격 비율

구분	㎡당 아파트 가격(단위: 만 원)			각 구의 아파트 가격 대비 강남구 아파트 가격 비율		
	2013년 9월	2025년 9월	변동률	2013년 9월	2025년 9월	차이
강북구	410.8	858.6	109%	2.50	4.17	1.66
광진구	623.0	1,779.5	186%	1.65	2.01	0.36
노원구	422.8	968.5	129%	2.43	3.69	1.26
도봉구	382.8	811.6	112%	2.69	4.41	1.72
동대문구	472.8	1,213.5	157%	2.18	2.95	0.77
마포구	590.8	1,887.9	220%	1.74	1.89	0.15
서대문구	463.0	1,298.4	180%	2.22	2.75	0.53
성동구	583.8	2,011.1	244%	1.76	1.78	0.02
성북구	440.0	1,094.9	149%	2.34	3.27	0.93
용산구	815.3	2,428.6	198%	1.26	1.47	0.21
은평구	437.8	1,085.6	148%	2.35	3.29	0.94
종로구	594.4	1,517.5	155%	1.73	2.36	0.63
중구	603.2	1,553.6	158%	1.71	2.30	0.60
중랑구	423.7	898.1	112%	2.43	3.98	1.55
강남구	1,028.8	3,576.7	248%	1.00	1.00	0
강동구	592.2	1,712.5	189%	1.74	2.09	0.35
강서구	467.4	1,212.0	159%	2.20	2.95	0.75
관악구	466.7	1,050.1	125%	2.20	3.41	1.20
구로구	438.4	973.5	122%	2.35	3.67	1.33
금천구	366.7	882.4	141%	2.81	4.05	1.25
동작구	544.3	1,570.4	189%	1.89	2.28	0.39
서초구	902.4	3,254.9	261%	1.14	1.10	-0.04
송파구	704.9	2,541.0	260%	1.46	1.41	-0.05
양천구	594.4	1,908.3	221%	1.73	1.87	0.14
영등포구	564.5	1,601.1	184%	1.82	2.23	0.41
서울시 전체	580.4	1,704.0	194%	1.77	2.10	0.33

※ 자료: KB부동산, 주택가격동향조사 월간 시계열자료

16) 문희철, 「서울 15개 구정장 "정부, 토허제 일방 지정 철회하라" 집단 반발」, 『중앙일보』, 2025.10.22.  
(<https://www.joongang.co.kr/article/25375804>)

## V. 맺음말

정부가 최근 발표한 ‘10·15 주택시장 안정화 대책’은 서울 전역과 경기 12개 지역에 대한 삼중 규제(조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역 중첩)와 강력한 금융 규제(대출한도 축소 및 전세대출 DSR 반영)를 통해 겹투자를 방지하고 주택시장의 과열을 조기에 차단하려는 단호한 의지를 보여준다. 이러한 고강도 규제는 실수요를 넘어서는 투기적 주택 구입을 효과적으로 차단하고, 단기적으로 주택가격 안정화에 기여할 것으로 기대된다.

다만, 정책의 효과를 극대화하고 시장의 부작용을 최소화하기 위해서는 다음과 같은 핵심 과제에 대한 면밀한 후속 조치가 필수적이다. 우선, 주택대출 규제의 강화는 자력으로 내 집 마련이 어렵고 대출 의존도가 높은 저소득·저자산 가구의 주택구매 기회가 제한된다는 점을 감안할 필요가 있다. 특히 저출생 극복을 위한 방안으로서 신혼부부 등에 대한 주거지원이 강화될 필요가 있다는 점도 정책적 고려대상이다. 다음으로, 전월세 시장 안정화를 위한 정책적 보완이 필요하다. 토지거래허가구역의 실거주 의무 및 전세자금 대출 관련 규제 강화가 임대 물량 위축과 전세의 월세 전환 추이를 가속화시켜 결과적으로 서민층의 주거 비용 부담을 가중시킬 수 있기 때문이다. 따라서 강력한 주택 매매 규제와 함께 시장 균형을 확보할 수 있도록 전월세 대책의 마련이 중요하다.

이러한 점들을 고려할 때, 주택시장 안정화의 실효성을 높이고 지속 가능한 주거 안정을 달성하기 위해 다음의 네 가지 정책 방향을 종합적으로 추진할 필요가 있다.

첫째, 저자산 실수요자 보호를 위한 추가 대책 마련이 필요해 보인다. 생애최초 주택구입자 대출 지원을 확대하고, 실수요 이사 수요(자녀 교육, 직장 이동 등)에 대한 대출 및 허가 예외 규정을 마련하여 주거 이동의 자유가 보장되도록 할 필요가 있다.

둘째, 주택공급 확대의 가시적 성과를 확보할 필요가 있다. 현재 추진 중인 3기 신도시 등 주택공급계획을 차질 없이 이행하고, 연도별·지역별 공급 물량에 대해 분양 및 입주 시기 등 구체적인 일정에 대한 로드맵을 제시하여 시장 불안해소에 노력해 할 것이다.

셋째, 전월세 시장 안정화 대책의 신속한 마련이 필요해 보인다. 이를 위해 전월세 대출 지원 강화, 월세 세액공제 확대, 기존 세입자 보호 조치 등을 종합적으로 추진하여 임차인의 주거 불안을 해소대책도 마련될 필요가 있다.

넷째, 주택 가격 상승률이 큰 지역으로의 겹투자 등 주택 투자수요의 집중을 완화하기 위해 고가주택의 양도소득세 산정 시 적용되는 장기보유특별공제 기준(현행 최대 80%)을 주택 가격

대별로 차등화하는 방안도 고려할 수 있다.

다섯째, 시장 상황에 따른 규제지역의 탄력적 운용이 필요해 보인다. 향후 지속적인 모니터링을 통해 주택가격 격차가 심각한 서울 내에서도 시장 과열 정도가 미미한 지역에 대해서는 규제지정을 해제하는 등 탄력적이고 유연한 규제 운영이 필요하다.

이번 대책은 투자목적으로 전세를 끼고 주택을 구매하거나 주택담보대출 규제를 통해 수익을 추구하는 주택 거래를 차단하고 실수요자 중심의 주택구매가 이루어지도록 함으로써 단기적인 시장 과열을 막는 데 유효할 것으로 생각된다. 다만 장기적인 관점에서 공급 확대, 세제 개편, 그리고 실수요자 및 지역별 특성을 고려한 맞춤형 정책을 병행해야만 주택시장의 근본적인 안정과 공평성을 확보할 수 있다는 점에서 추가적인 대응도 필요해 보인다.

## 참고문헌

- \* 관계부처 합동, 「주택시장 안정화 대책」 관련 「긴급 가계부채 점검회의」 개최, 2025.10.15.
- \* 국토교통부, 「주택시장 안정화 대책」 발표, 2025.10.15.
- \* 국토교통부, 『국토교통통계누리』(stat.molit.go.kr)
- \* 국토교통부, 『주거실태조사 결과보고서』, 각년도
- \* 김기훈, 「돈 풀면서 집값은 잡겠다? 10·15 부동산 대책 5가지 허점」, 『조선일보』, 2025.10.20.
- \* 문희철, 「"정부, 토허제 일방 지정 철회하라" 집단 반발」, 『중앙일보』, 2025.10.22.
- \* 서울특별시, 「서울 열린데이터 광장」,  
 <<https://data.seoul.go.kr/dataList/234/S/2/datasetView.do#>>  
 (최종검색일: 2025년 10월 25일)
- \* 아실, 「아파트/오피스텔 일별거래현황」, <<https://asil.kr/asil/index.jsp>>  
 (최종검색일: 2025년 11월 15일)
- \* 양정호, 「'청년 루저' 양산하는 부동산 대책」, 『뉴스1』, 2025.10.21. 등
- \* 장경석, 『주요국의 부동산 가격공시제도 운영현황과 시사점』, NARS 입법·정책 제166호, 국회입법조사처, 2025.
- \* 주택산업연구원, 『주택공급 활성화방안: 민간공급, 공공공급 및 도시정비 활성화』, 2025.8.5.
- \* 통계청 등, 『2024년 가계금융복지조사결과(2023년도 조사분)』, 2024.12.
- \* 한국부동산원, 「주간아파트가격동향조사 시계열 자료」  
 <<https://www.reb.or.kr/r-one/portal/bbs/rpt/selectBulletinPage.do>>  
 (최종검색일: 2025년 11월 16일)
- \* 한국은행, 『자산별 순자본스톡(명목, 연말기준)』, 2025.7.17.
- \* 헌법재판소, 1989.12.22.자 88헌가13 전원재판부 결정
- \* 헌법재판소, 1997.6.26.자 92헌바5 전원재판부 결정
- \* KB국민은행, 『KB부동산 데이터허브』<<https://data.kbland.kr>> (최종검색일: 2025년 11월 3일)

R E P O R T · L I S T

NARS 현안분석 발간 일람

호수	제목	발간일	집필진
제369호	국민참여방식 헌법개정을 위한 고려사항	2025.11.17.	김선화·송정민
제368호	재판소원을 도입한 해외 주요국의 사례 분석	2025.11.12.	정재하
제367호	농업분야 ODA사업의 상호호혜성과 지속가능성 확보를 위한 과제	2025.11.04.	장영주
제366호	AI 혁신과 개인정보 보호, 공존의 해법 - AI 개발 데이터 수요에 대응한 「개인정보 보호법」 개편 방안 -	2025.10.21.	김형진
제365호	패스트패션의 그림자: 섬유산업 그린전환 전략과 개선방안	2025.10.16	김경민
제364호	2025 경주 APEC 정상회의, 성공적 개최를 위한 국회의 의회외교 전략	2025.09.26	김예경·정민정
제363호	개인형 이동장치, 보행에 도움인가? 위협인가?	2025.09.18	김용수·박준환
제362호	인공지능(AI) 3대 강국 도약을 위한 양손잡이 전략 : 자원·인프라 공급 정책과 경쟁력 있는 AI 시장 환경 조성 정책의 균형	2025.09.09.	정준화
제361호	영국 디지털 구독경제에서의 소비자 보호 강화와 시사점 - 영국 「디지털시장경쟁소비자법(DMCCA)」을 중심으로 -	2025.09.04.	박미영
제360호	트럼프 2기와 글로벌 통상 新지형: 상호관세 타결 후속 과제와 비관세장벽 이슈 장기화 대응	2025.08.21.	최정윤
제359호	주주환원 정책 강화를 위한 배당소득 분리과세 개선 방향	2025.08.20.	이예지
제358호	정치적 양극화와 소셜미디어의 책임: 추천 알고리즘 규제를 위한 입법과제	2025.07.23.	최진응
제357호	역대 정부조직개편의 현황과 최근 개편 논의	2025.07.14.	김인태
제356호	러우 전쟁 및 평화 협상의 현황과 전망, 우리나라에 대한 시사점	2025.07.11.	심성은
제355호	산불 대응 및 지휘체계의 현황과 개선과제	2025.06.27.	배재현 · 유제범
제354호	지반침하 예방을 위한 입법 및 정책방안	2025.05.29.	김진수
제353호	국가비상사태 극복을 위한 해외헌법규정례와 개선방향 - 국가긴급권 제도의 합리적인 개선을 목적으로	2025.05.14.	김선화



호수	제목	발간일	집필진
제352호	친밀한 파트너 살인을 어떻게 예방할 것인가? : ‘비치명적 목조름’ 범죄 주요국 규제 현황 및 입법·정책 과제	2025.05.13.	허민숙
제351호	「디지털포용법」 제정에 따른 전 국민 디지털 역량 강화 과제	2025.04.09.	김여라
제350호	불평등한 육아휴직의 여건 : 사립학교 직원의 육아휴직 제도 개선 과제	2025.04.07.	허민숙
제349호	제21대 독일 연방의회선거 결과와 정부구성 전망	2025.03.27.	허석재
제348호	재난 피해 유가족 지원제도의 현황과 개선과제	2025.03.11.	배재현
제347호	고인(故人)의 디지털 정보 처리 현황과 과제	2025.03.07.	박소영
제346호	아동학대에 대한 교육감 의견 제출 제도의 성과와 과제	2024.12.31.	이덕난
제345호	호주의 ‘아동·청소년 소셜미디어금지법’ 통과와 입법적 시사점	2024.12.31.	최진응
제344호	러우 전쟁과 군비 경쟁 - 유럽의 군사비 지출 증가와 징병제 재도입 -	2024.12.30.	심성은
제343호	토양 중 불소 관리현황 및 개선방안	2024.12.27.	김경민
제342호	‘내 집에서 나이들기’를 위한 방문진료 활성화 - 노인의 지역사회 계속 거주(Aging In Place)를 위한 주요 과제 -	2024.12.27.	구슬이 · 양동욱
제341호	만성질환자의 건강결과 개선을 위한 비대면 진료의 효과	2024.12.26.	김은정
제340호	소형모듈원자로(SMR) 안전규제 기준 마련을 위한 과제	2024.12.26.	김나정
제339호	제목약물운전 억제를 위한 「도로교통법」개정방안	2024.12.19.	김가은
제338호	인공지능 기반 딥페이크에 대한 해외 법제 및 시사점	2024.12.16.	최진응
제337호	2024년 미국 대통령·의회선거 분석	2024.12.16.	송정민·허석재· 송진미
제336호	피의자·피고인 사망과 진실규명	2024.12.13.	이소영
제335호	다크패턴으로부터 온라인 이용자 보호	2024.12.5.	박소영
제334호	대한민국의 인도-태평양 전략에 대한 이행 평가와 과제 - 북방정책과 행정부의 외교·국방 정책에 대한 국회의 통제권 부재-	2024.11.29.	정민정
제333호	노숙인 복지제도의 문제점 및 개선방안 - 주거·의료·고용 지원제도를 중심으로-	2024.11.27.	정용제

**NARS** 현안분석 제370호

10·15 주택시장 안정화 대책의 주요 내용과 과제

