
주택시장 안정화 방안

2025. 3. 19.



관계부처 합동

||| 목 차 |||

I. 최근 주택시장 동향 1

II. 시장상황 평가 3

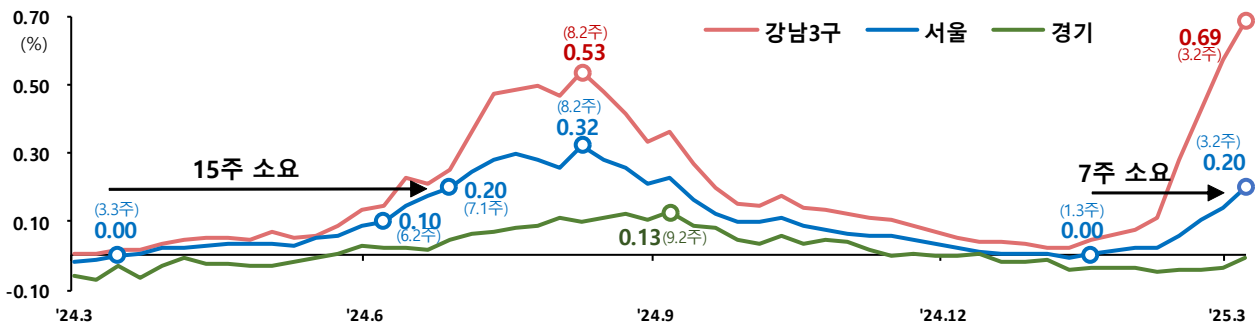
III. 주택시장 안정화 방안 4

I. 최근 주택시장 동향

- **(가격)** 서울 주간 상승률이 작년에는 보합(0.00%)^{3.3주}에서 0.20%^{7.1주}까지 15주 소요되었으나, 최근 7주만에 도달할 만큼 빠른 상승세

* 3.2주↔최근 최고 상승률(%): (송파)0.72↔0.76^{18.21주} (강남)0.69↔0.93^{18.14주} (서초)0.62↔0.69^{18.15주}

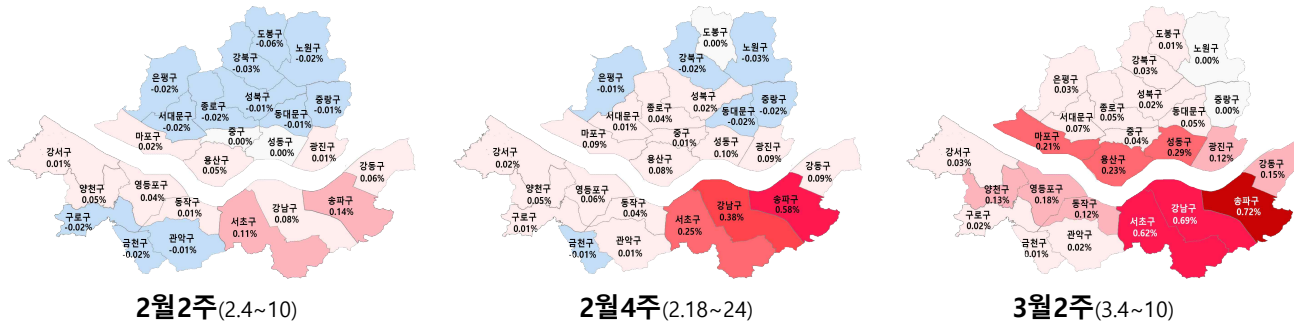
주간 APT 매매가격 변동률(%, 부동산원 동향조사)



- 강남3구 중심으로 상승폭이 확대되다가 '25.2월말부터 상승세가 서울 대부분 자치구*로 확산되는 모습

* 서울 25개 자치구 중 상승 개수: (1.2주)8 (1.3주)11 (2.2주)11 (2.3주)17 (2.4주)18 (3.1주)17 (3.2주)23

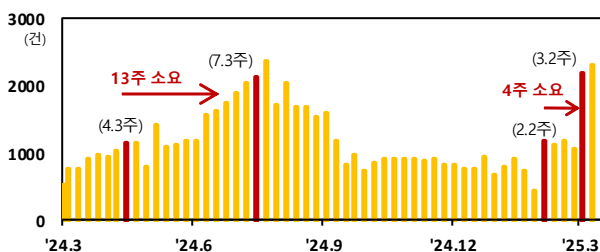
서울 자치구별 주간 매매가격 변동률 추이(부동산원 동향조사)



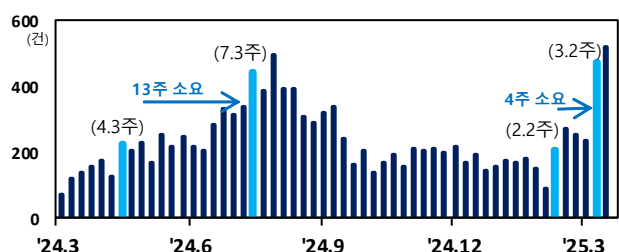
- **(거래량)** 서울 주간 거래량이 약 1천건에서 2천건 수준에 도달하기 까지 작년에는 13주 소요되었으나 최근 4주 만에 도달하였으며,

- 강남 3구도 올해 200건대에서 400건대를 초과하기까지 4주 소요

서울전체 주간 매매거래량(APT)



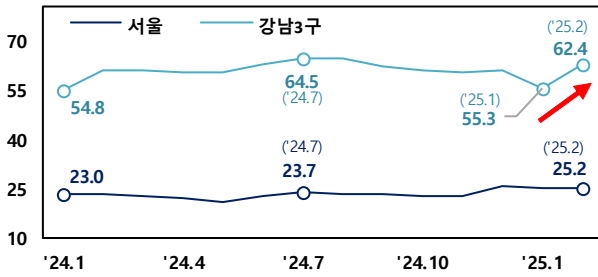
강남3구 주간 매매거래량(APT)



□ **(거래자 특성)** 강남3구 外 주민의 강남3구 진입비율이 '24.7월부터 '25.1월까지 꾸준히 하락하였으나 2월 반등하였으며,

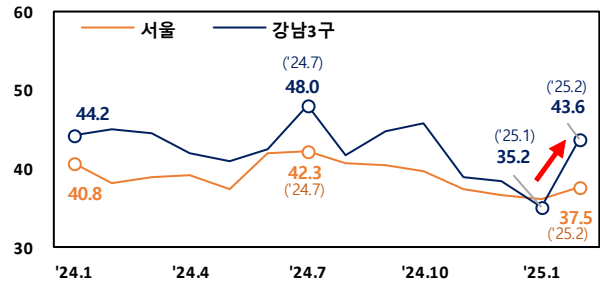
- 갭투자 비율도 강남3구를 중심으로 2월 크게 반등하는 등 상급지 위주로 가수요 유입 흐름 발견

서울·강남3구 외지인 비율¹⁾(%)



1) 서울: 서울외 주민의 서울 주택 매수비율
강남3구: 강남3구외 주민의 강남3구 주택 매수비율

서울·강남3구 갭투자 비율²⁾(%)

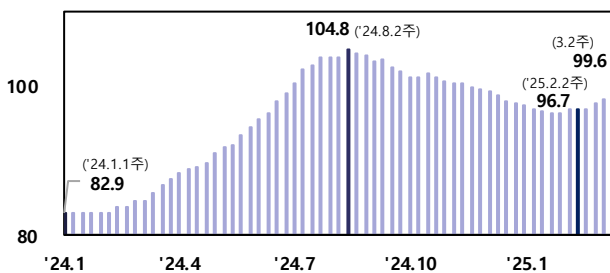


2) 자금조달계획서상 기존 임대차계약 승계비율

□ **(심리)** 서울 아파트 매매수급지수도 '25.2월2주 저점 이후 4주 연속 상승하면서 매도자 우위(100)에 근접한 상황

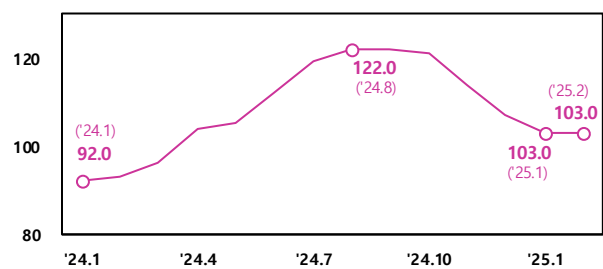
- 서울 주택가격전망(CSI)도 작년 하반기부터 지속되어온 하락세가 최근 중단되는 등 가격상승 기대심리 확대

서울APT 매매수급지수¹⁾(부동산원)



1) 100 이상인 경우 '매도자 우위'

서울 주택가격전망²⁾(CSI, 한은)



2) 100 이상인 경우 1년 내 가격 상승 전망

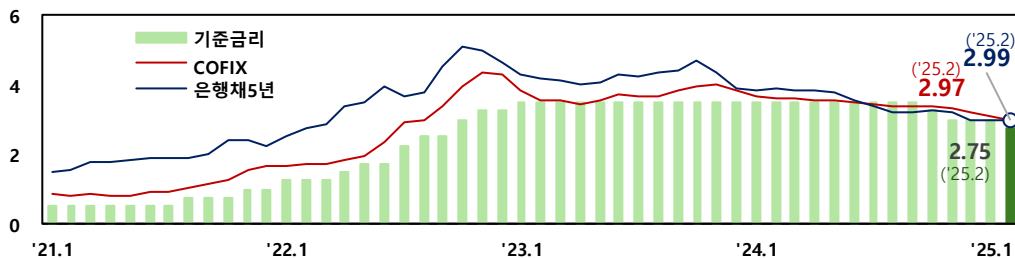
◆ 과거 시장 상황과 비교할 때 최근 집값의 상승 속도나 상승폭, 확산 속도가 이례적이며, 단기간에 서울 전역으로 확산 경향

◆ 거래량도 최근 단기간에 증가하고 있으며, 거래자 특성분석에 따르면 최근 서울 상급지로의 가수요 유입이 확인되고 있는 상황

Ⅱ. 시장상황 평가

- **(토지거래허가구역)** 강남·송파구 소재 주택에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제되면서 과열 조짐이 나타났으며,
 - 상급지 가격 상승에 대한 불안심리로 인해 추격매수가 늘면서 강남·송파 지역 상승세가 인근 지역으로 확산
- **(금리)** 기준금리가 작년 8월부터 3차례 인하(3.50→2.75%)되었으며, 조달금리도 3% 이하로 하락하면서 부동산 구매 부담이 점차 감소

기준금리 및 주담대 조달금리(%)



- **(유동성)** 연초 일부 시중은행 중심으로 대출규제가 완화되면서 '25.1월 하락했던 가계대출*이 2월 증가세로 전환되었으며,
 - * 소금융권 가계대출 증감(조원): ('24.1)0.9 (2)△1.9 → (7)5.2 (8)9.7 → (12)2.0 ('25.1)△0.9 **(2P)4.3**
 - 광의통화량(M2) 증가율*도 확대되는 등 늘어난 유동성이 서울 상급지 부동산 시장으로 유입되는 측면
 - * M2 통화량 증가율(% 말잔, YoY): ('21)12.9 ('22)4.0 ('24.1)3.5 ('24.6)6.1 ('24.12)6.6 **(25.1)7.1**
- **(공급)** 공사비 상승, 부동산 PF 애로 등 공급 여건 악화가 지속되면서 향후 주택공급이 감소할 것이라는 전망이 지속 제기되고 있고,
 - 수급불안 심리가 유발되면서 주택 매매수요를 견인하는 상황

◆ 최근 토지거래허가구역 해제와 금리 인하, 유동성 증가 등이 중첩되면서 주택수요가 단기간 내 빠르게 증가한 상황

◆ 現 상승세의 속도와 폭을 고려시 추가적 상승 가능성을 배제하기 어려운 만큼, 시장 안정화 방안을 즉각 추진할 필요

Ⅲ. 주택시장 안정화 방안

1

토지거래허가구역 확대 지정

① 최근 과열 양상이 나타나고 있는 주요 지역에 소재한 아파트 전체에 대해 토지거래허가구역을 즉시 지정

▪ **(범위)** 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 전체 아파트*

* 4개 자치구 소재 아파트 약 2,200개 단지, 약 40만 호

↳ 이 중 토지거래허가구역 既 지정 단지는 기존 공고상 지정기간을 적용

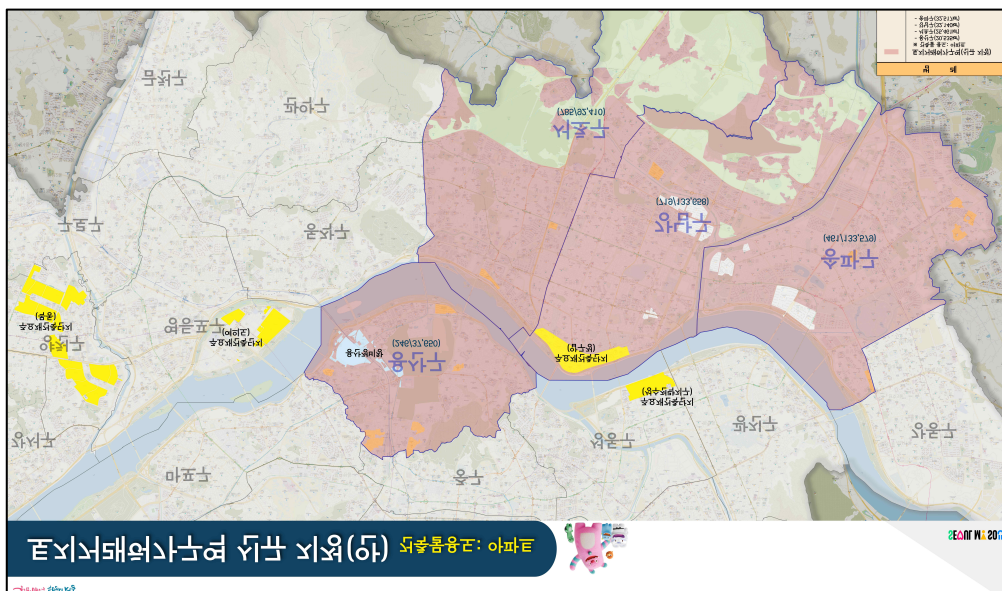
▪ **(일정)** 서울시 도시계획위원회 의결(3.19) 및 시보(市報) 게재(3.19)

▪ **(기간)** '25.3.24일 ~ '25.9.30일(6개월간) * 필요시 지정 연장 적극 검토

▪ **(효력)** 3.24일부터 체결된 신규 매매 계약분부터 적용

※ 토지거래허가구역 지정 효력은 내·외국인 구분 없이 적용

서울시 토지거래허가구역 신규지정 계획(안)



② 추가 확대 지정에도 시장 과열 양상이 지속될 경우 인근 지역 추가 지정도 적극 검토

③ 압구정·여의도·목동·성수동 및 신통기획 단지 등 서울 내 현행 토지거래허가구역은 과열 우려가 완전히 해소되기 전에는 지정 유지

2

조정대상지역 · 투기과열지구 지정 검토

- 토지거래허가구역 지정 이후 시장 과열이 지속될 경우 조정대상 지역 및 투기과열지구 추가 지정 적극 검토(現 강남·서초·송파·용산)

규제지역 종류별 주요 규제

	조정대상지역	투기과열지구
대출	■ 무주택자 LTV 50%(↔ 비규제 70%), 유주택자 LTV 30%(↔ 비규제 60%)	
세제	■ (양도세) 다주택자 중과(현재 유예 중, ~'26.5) ■ (양도세) 비과세 요건 강화 * 비조정 보유 2년 → 조정 보유 2년 및 거주 2년 ■ (취득세) 다주택자 중과 * 2주택자 비조정 1~3% → 조정 8%, 3주택자 비조정 8% → 조정 12%	-
청약	■ 재당첨 제한 7년	■ 재당첨 제한 10년
전매제한	■ 수도권 3년, 지방 1년	
기타	■ 자금조달계획서 제출 의무	■ 자금조달계획서 및 증빙자료 제출 의무

3

금융 · 가계대출 관리 강화

1. 시중대출 관리 강화

- ① (자율관리 강화) 최근 주택가격이 단기 급등한 서울 · 수도권 주요 지역 주담대 및 전세대출 점검을 강화*하고, 금융권 자율관리 강화** 추진

* (예) 선순위 전세(대출)가 설정된 주택에 후순위로 주담대를 취급할 경우 관련 리스크를 평가·반영하여 대출이 적정하게 취급되었는지 등을 점검

** (예) 다주택자의 신규 주담대 제한, 갭투자 관련 조건부 전세대출 제한 등

- ② (모니터링 강화) 현행 월별 · 분기별 가계대출 관리체계에 추가하여 수도권은 “지역별”로도 가계대출 모니터링·관리*를 한층 강화

* (예) 지역 내 신규 취급 주택관련 대출이 기존 대출 상환분 이상으로 크게 증가하는지 등 관리

- ③ (전세자금대출 관리) HUG 전세자금대출 보증 책임비율 하향 일정 (100→90%, '25.7월)을 5월로 조기화

- ④ (추가대응) 투기 수요에 의해 과열될 우려가 있는 지역에 대한 다각적인 가계대출 관리방안을 검토하고 선제적으로 추진

2. 정책대출 관리 강화

□ 관계부처 공조 하에 정책대출* 증감 추이를 면밀하게 모니터링하고,

* 주택도시기금 구입자금대출(디딤돌), 전세자금대출(버팀목), 신생아 특례대출 등

- 정책대출 증가세가 서울·수도권 주택시장을 과열시키는 요인으로 작용할 경우 대출금리 추가 인상 등을 즉각 추진

4

주택시장 거래질서 확립

- ① **(합동점검)** 국토부-서울시 합동점검반을 가동('25.3~)하여 이상거래 및 집값 담합 등 집중 모니터링, 부동산 투기 확산을 조기에 차단
- ② **(기획조사)** 편법대출, 허위신고 등 시장질서 교란행위에 대한 집중 기획조사 실시('25.3~), 불법의심행위는 국세청·금융위 등 통보
- ③ **(자금출처 조사)** 서울 주요 지역 내 주택 구입시 자금조달계획서 제출·관리가 엄격하게 이루어지도록 수시 조사 실시
- ④ **(부정청약 단속)** 부양가족·실거주 여부 등을 보다 실질적으로 확인할 수 있도록 서류징구 및 확인절차를 강화하여 부정청약 근절('25.5)

* (現) 가족관계증명서, 주민등록 등·초본 등 → (改) 건강보험 요양급여내역 추가

5

주택공급 기반 강화

- ① **(도심공급)** 서울 도심 내 핵심 공급수단인 정비사업 속도 제고를 위해 재건축·재개발 관련 법률 제·개정을 국회와 적극 협의
 - 사업장별 최대 50억원 규모의 저리 초기자금 융자 실시('25.3)
- ② **(신축매입약정)** 연말('24~'25)까지 신축매입약정 11만호 적기 공급
 - 지자체와 상시 협의체를 가동하여 조속한 인허가·착공 지원
- ③ **(공공택지)** 수도권 공공택지에서 연내 착공시 미분양 발생분에 대한 22조원 규모 매입확약(2.5만호 기 확약) 등 공급 조기화