

부동산 관계장관회의  
(의결, 공개)

# 주택시장 안정화 대책

2025. 10. 15.



관계부처 합동



# ||| 목 차 |||

I. 주택시장 동향 및 평가 .....	1
II. 추진방향 .....	3
III. 세부 추진과제 .....	4
① 주택수요 관리 강화 .....	4
② 부동산 금융규제 강화 .....	10
③ 부동산 세제 합리화 .....	12
④ 부동산 거래질서 확립 .....	13
⑤ 「주택공급 확대방안」(9.7) 후속조치 신속 이행 .....	15
IV. 향후 추진일정 .....	16



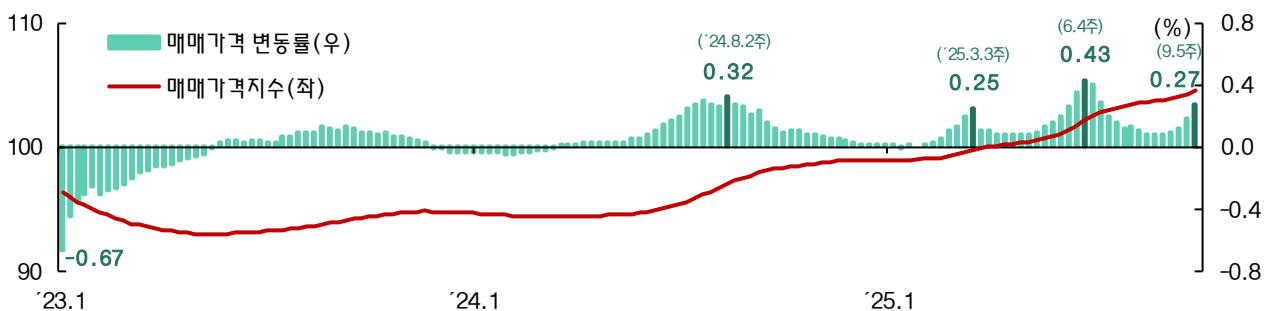
# I. 주택시장 동향 및 평가

## 1

## 주택시장 동향

- **(가격)** 서울 주택가격은 '23년 전후로 급락한 이후 우상향하고 있으며, 최근을 제외한 '24.8월, '25.3월, '25.6월 세 차례 단기 급등

서울 APT 주간 매매가격지수 및 변동률(부동산원 동향조사)



- 6.27대책 발표 후 상승폭이 축소되었으나, 8월말부터 상승폭 재차 확대<sup>1)</sup> 중으로, 한강 인접 자치구 상승세<sup>2)</sup>가 서울 전역으로 확산

1) 서울 주간 APT 매매가격 상승률(%): (3.3주)0.25 (6.4주)0.43 (8.4주)0.08 (9.1주)0.08 **(9.5주)0.27**

2) 8월 APT 매매가격 상승률(%): (성동)0.98 (마포)0.45 (광진)0.72 (양천)0.60 (영등포)0.61

- 하락세를 지속하고 있는 경기 주요지역\*과 달리 성남분당, 안양동안, 과천, 광명 등 강남권에 인접한 경기 지역의 상승폭 확대 추세

\* 8월 APT 매매가격 상승률(%): (평택)△0.87 (안양만안)△0.05 (화성)△0.01 (군포)0.04  
(성남분당)1.17 (안양동안)0.88 (과천)0.87 (광명)0.61 (하남)0.57

- **(거래량)** 서울 전체 기준으로 8월부터 반등하기 시작했으며, 규제지역 (강남3구·용산구)은 큰 변동 없으나, 서울 비규제지역이 빠르게 증가

\* APT 거래량(천건): 서울 (3.3주)2.30 (6.4주)2.45 (8.1주)0.92 (8.4주)1.20 **(9.5주)1.75** ↔ (5년평)0.96

규제지역 (3.3주)0.56 (6.4주)0.24 (8.1주)0.29 (8.4주)0.13 **(9.5주)0.17** ↔ (5년평)0.19

서울 비규제지역 (3.3주)1.74 (6.4주)2.21 (8.1주)0.63 (8.4주)1.07 **(9.5주)1.58** ↔ (5년평)0.77

- **(거래특성)** 규제지역은 토허구역 지정(3.19) 이후 갭투자비율\*이 급감 (4월 53.2% → 8월 5.0%)했으나, 서울 비규제지역은 연초와 유사한 수준

\* 임대보증금 승계비율(%): 규제지역 ('25.1월)30.6 (4월)53.2 (6월) 5.8 (7월) 4.6 **(8월) 5.0**

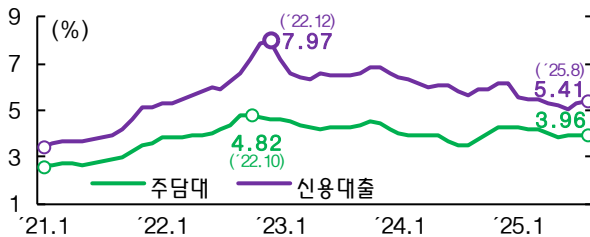
서울 비규제지역 ('25.1월)33.8 (4월)35.6 (6월)40.4 (7월)39.6 **(8월)32.7**

## 2

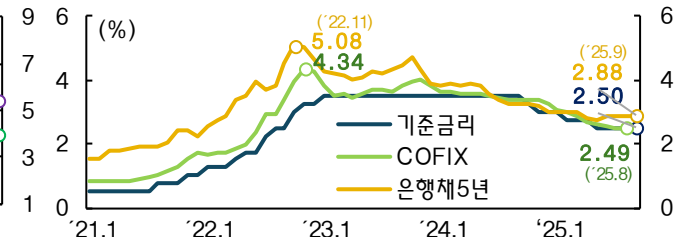
## 거시경제 여건 및 시장상황 평가

- **(금리·유동성)** 글로벌 금리인하가 본격화('24.6월)된 이후 주택담보대출  
 준거금리(COFIX, 은행채 5년물)가 2%대로 진입하여 전고점의 절반 수준

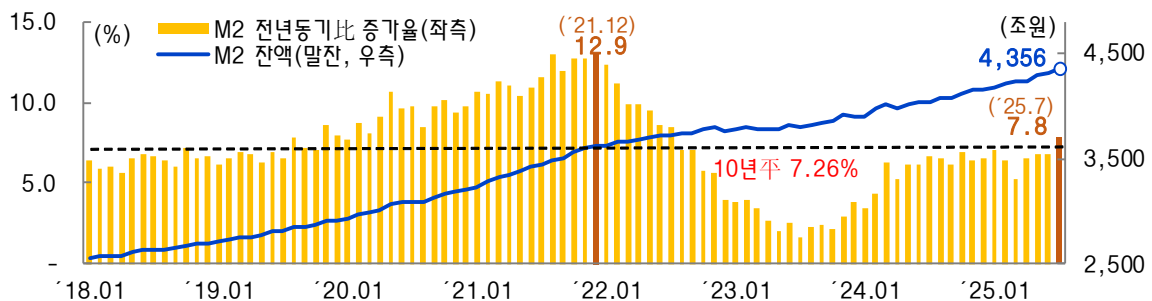
주담대, 신용대출 평균금리



조달금리(COFIX, 은행5년채)



- **광의통화량(M2) 증가율**(전년동기 대비)도 장기평균을 상회하여  
 유동성을 통한 투기수요의 주택시장 유입 압력이 높은 상황



- **(수급·심리)** '22년부터 누적된 공급 부족 여파로 수도권 입주물량  
 부족이 예상되면서 수급불안을 자극하고 있는 측면

\* 서울 APT 입주물량(만호): ('23) 2.7 ('24) 3.8 ('25<sup>e</sup>) 4.8 ('26<sup>e</sup>) 2.9 ↔ (10년<sup>평</sup>) 3.8  
 수도권 APT 입주물량(만호): ('23)19.5 ('24)18.5 ('25<sup>e</sup>)16.1 ('26<sup>e</sup>)11.2 ↔ (10년<sup>평</sup>) 17.9

- 주택가격전망<sup>1)</sup>도 상승 기대가 높고, 수급심리<sup>2)</sup>도 매도자 우위 상황

1) 서울 주택가격전망(CSI): ('25.1월)103 (3월)112 (6월)124 (7월)106 (8월)113 (9월)115

2) 서울APT 매매수급지수: ('25.1월)96.4 (3월)99.8 (6월)104.5 (7월)101.2 (8월)100.0 (9.5주)103.4

◆ 한강 인접지역 시장불안이 서울 전역과 경기 일부지역으로 확산되고  
 있으며, 금리인하 기조와 풍부한 유동성 등으로 상승압력 가시화

☞ 주택시장 불안은 **서민 주거안정**을 위협하고, 근로의욕 저하,  
 소비위축, 자원분배 왜곡 등으로 이어져 **경제 전반**의 활력을 저해

## II. 추진방향

◆ 서민 주거안정과 경제 전반의 활력을 저해하는 **주택시장 불안**을 **조기에 차단**하고, **생산적 부문**으로 자본이 투자될 수 있도록 적극 유도

- ❶ 주택시장 안정을 정부 정책 우선 순위에 두고 관계부처 총력 대응
- ❷ 가계와 기업의 자본이 가계대출, 부동산으로 집중되지 않고 보다 생산적·건설적인 부문에 대한 투자로 이어지도록 전환
- ❸ 유동성 증가 등으로 부동산 투자유인이 높아지는 상황을 고려하여 과도한 투자이익이 발생하지 않도록 부동산 제도 합리화
- ❹ 부동산 시장 질서를 교란하는 불법·투기행위에 대한 관리·감독을 대폭 강화하고 정부 기관별 대응체계를 고도화

### 주택시장 안정화를 통한 서민 주거안정 및 경제 활력 제고

#### 투기수요 차단 및 생산적 부문 자금 이동 지원

주택수요 관리 강화	부동산 금융 규제 강화	부동산 거래질서 확립
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울 전역(25개 자치구)</li> <li>- 경기 12곳</li> </ul> </li> <li>✓ 토지거래허가구역 추가 지정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울 전역(25개 자치구)</li> <li>- 경기 12곳</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 주택가격 수준에 따른 주담대 여신한도 차등화</li> <li>✓ 스트레스 금리 상향 조정</li> <li>✓ 전세대출 DSR 적용</li> <li>✓ 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정 조기 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 부동산 관련 불법행위 범부처 대응 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (국토부) 가격픽업기 조사 및 수사 의뢰</li> <li>- (금융위) 사업자대출 용도외 유용 조사</li> <li>- (국세청) 초고가주택 전수검증</li> <li>- (국세청) 부동산탈세 신고센터 설치</li> <li>- (경찰청) 부동산 범죄 특별단속 추진</li> </ul> </li> <li>✓ 부동산 거래 감독기구 설치</li> </ul>
부동산 세제 합리화	주택공급 확대방안(9.7) 신속 이행	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화</li> <li>✓ 연구용역 및 관계부처 TF 구성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 후속법률 제·개정안 20여건 연내 통과 총력</li> <li>✓ 도심공급·수도권 공공택지·민간공급 신속 이행</li> </ul>	

### Ⅲ. 세부 추진과제

#### 1 주택수요 관리 강화

##### ① 조정대상지역 · 투기과열지구 추가 지정

- **(추진내용)** 최근 주택가격 급등세를 보이거나 급등 우려가 나타나는 지역에 대해 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정
  - 최근 주택가격 상승률, 거래량 등 주요 주택시장 지표상 과열이나 과열우려가 나타나고 있는 지역에 대해 지정
  - 다만, 민간택지 분양가상한제 지역이나 투기지역은 현행 유지  
(現 강남구, 서초구, 송파구, 용산구)
- **(대상지역)** 서울시 쏘 지역 및 경기도 12개 지역
  - **(서울)** 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개구는 現 지정상태를 유지하고, 나머지 21개구를 신규 지정
  - **(경기)** 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 총 12개 지역 추가 지정
- **(적용시기)** 10.16(목) 일자로 지정 및 효력 발생

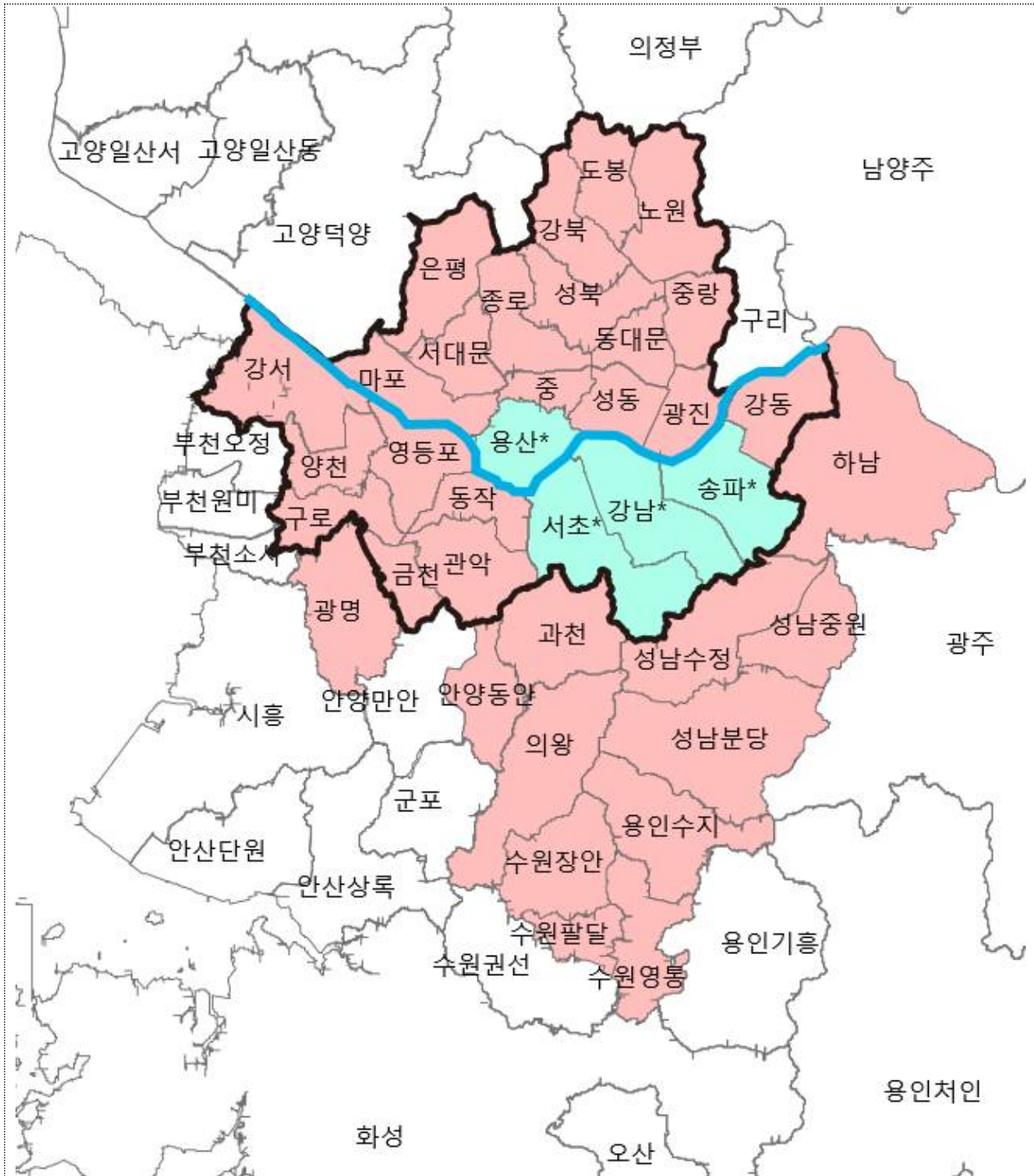
##### 조정대상지역 및 투기과열지구 지정

	조정대상지역	투기과열지구
현행	✓ (서울) 강남구, 서초구, 송파구, 용산구(4개 자치구)	
개선	✓ (서울) 쏘 지역(25개 자치구) ✓ (경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시(12개 지역)	



## 참고1

## 투기과열지구 · 조정대상지역 지정(안)



\* 강남 · 서초 · 송파 · 용산 : 기존 투기과열지구 및 조정대상지역 적용 자치구

### 투기과열지구·조정대상지역 지정(안)

서울 강남, 서초, 송파, 용산, 강동, 강북, 강서, 관악, 광진, 구로, 금천, 노원, 도봉, 동대문, 동작, 마포, 서대문, 성동, 성북, 양천, 영등포, 은평, 종로, 중, 중랑 **25곳**

경기 과천, 광명, 성남(분당·수정·중원), 수원(영통·장안·팔달), 안양동안, 의왕, 하남, 용인수지 **12곳**

\* 밀줄 친 4개구는 기존 지정상태 유지

## 참고2

## 규제지역 지정 시 주요 효과

\* '25.10.15일 기준

	조정대상지역	투기과열지구
지정효과	대출+세제+청약 등	대출+청약 등
대출	가 계	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택구입목적 주담대 <ul style="list-style-type: none"> <li>- LTV : 무주택(처분조건부 1주택 포함) 40%, 유주택 0% <ul style="list-style-type: none"> <li>* 非규제지역(수도권 외) 무주택(처분조건부 1주택) 70% / 유주택 60%</li> </ul> </li> <li>- 최대한도 6억원 제한*, 6개월 이내 전입의무 부과, 최대 만기 30년 이내 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 중도금대출은 제외, 잔금대출 전환시 6억원 한도 적용</li> </ul> </li> <li>- 생애최초 LTV 70% + 전입의무(6개월 이내) <ul style="list-style-type: none"> <li>* 생애최초 디딤돌대출은 1개월 이내 전입의무 유지</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■ 생활안정자금목적 주담대 : 1주택 최대 1억원 한도*, 다주택 금지 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 非규제지역은 해당없음, 수도권·규제지역 내 주택보유수 기준</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전세대출 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유권 이전 조건부 전세대출 금지</li> <li>- 전세대출 보증비율 80%로 강화(비수도권 90%), 1주택자 대출한도 2억원 일원화</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전세대출 보유 차주의 규제지역 내 3억초과 APT취득과 규제지역 내 3억초과 APT취득자의 전세대출 제한</li> </ul>
	사 업 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 신용대출 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1억원 초과 신용대출을 보유한 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 중도금·이주비 대출 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 규제지역 내 1주택 보유자가 해당 주택 재건축·재개발로 중도금·이주비대출 취급시 추가주택 구입 제한</li> <li>- 중도금대출 보증발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) <ul style="list-style-type: none"> <li>* 非규제지역은 분양가격 5% 계약금 납부, 보증건수 2건</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
	사 업 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택 매매·임대사업자* 외 사업자의 주택구입목적 주담대(사업자대출) 제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 주택 매매·임대사업자의 경우 「주택공급 확대방안」(9.7일)에 따라 수도권·규제지역 내 주담대(사업자대출)를 이미 제한중</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.5배 이상</li> </ul>

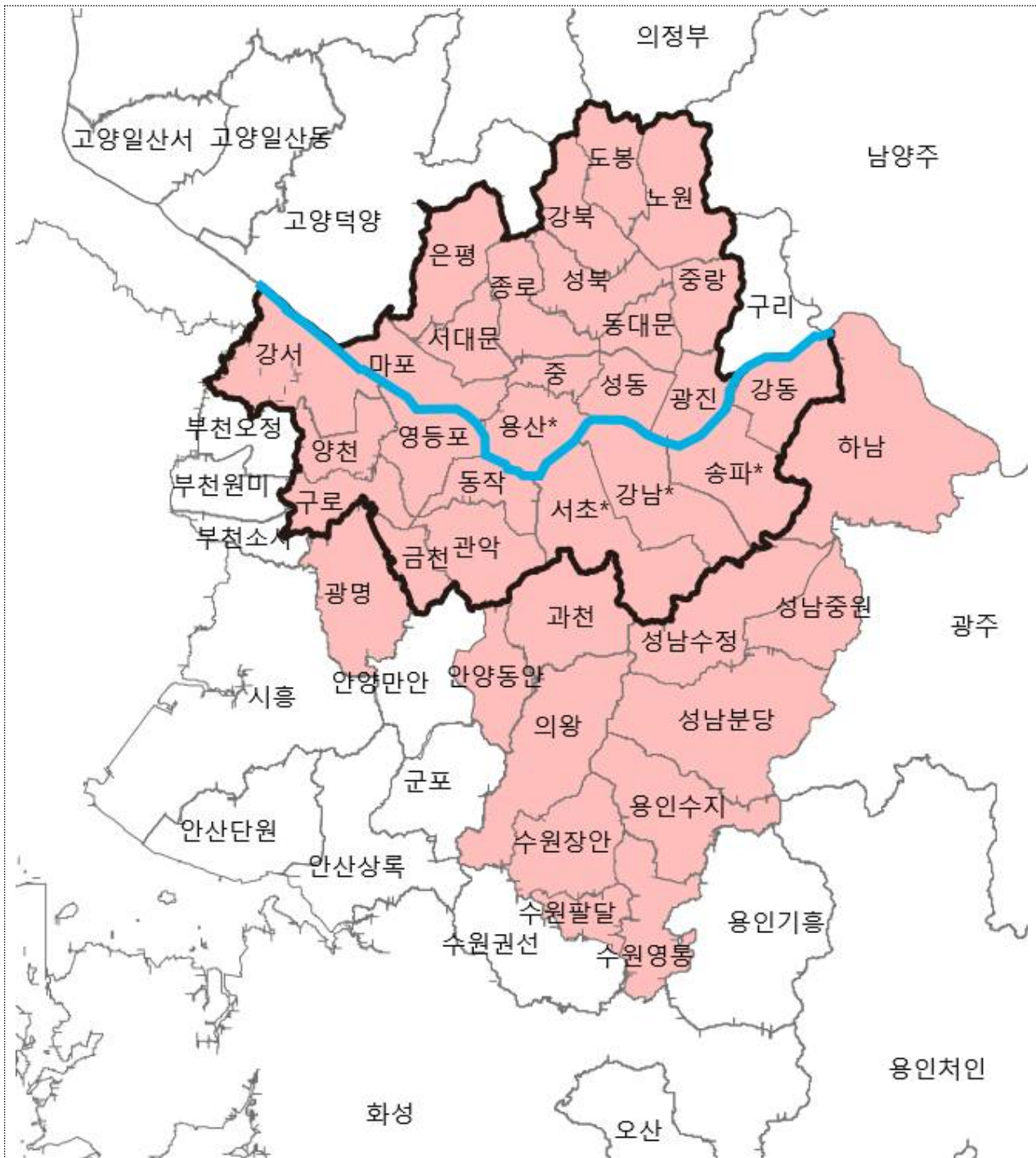
세제	<div>■ 다주택자 취득세 증가 * 조정 2주택(비조정 3) 8%, 3주택(비조정 4) 12%</div> <div>■ 다주택자 양도소득세 증가 및 장기보유 특별공제 전면 배제 * 2주택 기본세율 +20%p, 3주택 이상 기본세율 +30%p (한시 유예 중, '22.5~'26.5)</div> <div>■ 양도세 1세대1주택 비과세 요건 강화 * 보유 2년 → 보유 2년 및 거주 2년</div> <div>■ 민간매입임대 중부세 합산배제 제외</div>			-
전매	주택	■ 수도권 3년, 지방 1년 전매제한		
	오피스텔	■ 1년 전매제한 * 오피스텔로서 100실 이상인 건축물은 계약체결일부터 소유권이전등기일까지 1년간 전매제한		
청약	주택	■ 2년 이상 지역 거주자 우선공급		
	오피스텔	■ 지역 거주자 우선분양 * 규제지역 내 오피스텔 분양 시 20% 내에서 해당지역 거주자 우선 분양 ** 100실 이상: 10%~20% / 100실 미만: 10%이하에서 허가권자가 정하는 비율의 분양분		
	■ 국민·민영주택 등의 1순위 자격요건 강화 * 청약통장 가입후 2년 경과, 세대주일 것, 과거 5년 이내 당첨자의 세대구성원이 아닐 것 등			
	■ 민영주택 가점제 적용비율 차등			
	구분		규제지역	비규제지역
			조정대상지역	투기과열지역
	60㎡ 이하		가점제 40% (추첨 60%)	
	60 ~ 85㎡		가점제 70% (추첨 30%)	
85㎡ 초과		가점제 50% (추첨제 50%)	가점제 80% (추첨제 20%)	추첨제 100%
■ 추첨제 무주택자 비율 적용 차등 * (규제지역, 수도권, 광역시) 75% 무주택자 → 25% 1주택자 → (남은 주택) 2주택 이상자 * (그 외 지역<비수도권, 비규제지역>) 주택 수 관계없이 추첨				
■ 무순위청약 청약홈 활용 의무 차등 * (규제지역) 최소 2회 청약홈 활용 의무 / (비규제지역) 최소 1회 청약홈 활용 의무				
■ 재당첨 제한 7년			■ 재당첨 제한 10년	
■ 부적격 재당첨 제한 1년				
정비사업	■ 재건축 조합원당 주택 공급수 1주택으로 제한			
			■ 조합원 지위양도 제한 * (재건축) 조합설립인가~ * (재개발) 관리처분인가~	
기타			■ 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한 5년	
	■ 자금조달계획서 및 입주계획 신고 의무		■ 자금조달계획서 및 입주계획 신고, 증빙자료 제출 의무	

## ② 토지거래허가구역 추가 지정

- **(주요내용)** 투기적 거래가 성행할 우려가 있는 서울시 전역과 경기 일부 지역 소재 아파트 등에 대해 토지거래허가구역으로 지정
- **(대상지역)** 지가변동률, 거래량 등 거래 동향과 투기 가능성 등을 종합 고려하여 서울시 쏠 지역과 경기도 12개 지역 지정
  - **(서울)** 25개 자치구 전체 신규 지정
  - **(경기)** 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 총 12개 지역 추가 지정
- **(허가대상)** 허가구역 소재 “아파트\*” 및 “동일 단지 내 아파트가 1개 동(棟)이상 포함된 연립·다세대 주택”
  - \* 기존 서울시 지정 강남·서초·송파·용산구 토지거래허가구역(‘25.3월~)은 아파트만 대상
- **(지정기간)** ‘25.10.20일 ~ ‘26.12.31일
  - 10.15일(관보 게재일) 공고 → 공고일로부터 5일 후 효력 발생
- **(지정효과)** 취득일로부터 2년간 실거주 의무(내·외국인 모두 적용)
  - 실거주 의무 위반 시 이행강제금 부과 또는 허가 취소 가능
  - 토지거래허가구역 비주택담보대출의 LTV 강화(기존70%→토허구역40%)
  - 금번 지정은 서울시장, 경기도지사 또는 국토부장관이 기존에 지정한 토지거래허가구역\*과는 별도로 적용
  - \* 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 아파트 및 압구정·여의도·목동·성수동 재건축단지, 신속통합기획 재건축·재개발 단지, 공공택지 개발지구, 용산정비창 등
- **(향후계획)** 허가 관청(시·군·구)과 협의하여 업무 가이드라인 등을 통해 허가 절차상의 국민 불편 최소화 방안 마련

### 참고3

### 토지거래허가구역 추가 지정(안)



\* 강남 · 서초 · 송파 · 용산 : “아파트” 대상으로 토지거래허가구역 기 지정 자치구

#### 토지거래허가구역 추가 지정(안)

서울 강남, 서초, 송파, 용산, 강동, 강북, 강서, 관악, 광진, 구로, 금천, 노원, 도봉, 동대문, 동작, 마포, 서대문, 성동, 성북, 양천, 영등포, 은평, 종로, 중, 중랑 **25곳**

경기 과천, 광명, 성남(분당·수정·중원), 수원(영통·장안·팔달), 안양(동안, 의왕, 하남, 용인수지 **12곳**

\* 밑줄 친 4개구는 기존에도 지정되어 있으나 대상 주택유형을 확대하여 추가 지정  
(現: 아파트 → 改: 아파트 및 아파트와 동일 단지에 속한 연립·다세대주택)



## 2

## 부동산 금융 규제 강화

## ① 주택가격 수준에 따른 주담대 여신한도 차등화

- **(현행)** 금융회사가 수도권·규제지역 내에서 취급하는 주택구입 목적 주담대(정책대출 예외)의 최대한도를 6억원으로 제한
- **(개선)** 주택구입목적 주담대 대출한도를 수도권·규제지역 내 주택가격(시가) 수준에 따라 차등 적용

※ 단, 이주비 대출은 현행과 동일하게 주택가격에 관계없이 최대한도 6억원 적용

	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
주담대 최대한도	수도권·규제지역 6억원	주택가격(시가)에 따라 차등		행정지도 → 감독규정 개정  10.16일
		수도권·규제지역 주택가격(시가)	대출한도	
		15억원 이하	6억원	
		15억원 초과 25억원 이하	4억원	
		25억원 초과	2억원	

## ② 스트레스 금리\* 상향 조정

※ (스트레스 DSR) 차주 DSR 산정시 중장기적 금리상승 가능성을 반영하여 대출금리에 일정 수준의 "스트레스(ST) 금리"를 가산하는 제도

- **(현행)** DSR 산정시 대출금리에 스트레스 금리(現 1.5%)의 일정비율만큼을 가산(실제 대출금리에는 미반영)

## &lt; 現 스트레스 금리(ST금리) 산정·가산 방식 &gt;

◇ (ST금리 산정) 과거 5년내 최고금리와 현 시점 금리 간 차이로 ST금리를 정하되, 하한 1.5%~상한 3.0% 범위 내에서 적용

◇ (ST금리 가산) DSR 산정 시 혼합형·주기형 주담대는 ST금리의 적용비율만큼만 가산

구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예: 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
혼합형	ST금리 × 100%	ST금리 × 100%	ST금리 × 80%	ST금리 × 60%	ST금리 × 40%	ST금리 미적용
주기형			ST금리 × 40%	ST금리 × 30%	ST금리 × 20%	

- **(개선)** 수도권·규제지역 내 주담대의 스트레스 금리를 1.5% → 3.0%로 상향\* 조정

\* (예1) 5년 주기형 대출 : (現) 0.6%(1.5%×40%) → (改) 1.2%(3%×40%)  
 (예2) 5년 혼합형 대출 : (現) 1.2%(1.5%×80%) → (改) 2.4%(3%×80%)

- 향후 “기준금리 → 시장금리”가 인하되는 경우에도 DSR 산정시 대출한도 확대 효과를 일정부분 상쇄

			현행	개선	조치사항	시행시기
주담대	규제지역		하한 <b>1.5%</b> ~상한 <b>3.0%</b> (지방 주담대의 경우 하한 0.75%를 적용)	<b>3.0%~</b>	행정지도	<b>10.16일</b>
	비규제 지역	수도권 지방		하한 <b>1.5%</b> ~상한 <b>3.0%</b> (지방 주담대의 경우 하한 0.75%를 적용)		
기타대출(주담대 外)						

### ③ 전세대출 DSR 적용

- **(현황)** 전세대출은 DSR 적용대상에서 제외
- **(개선)** 1주택자(소유주택의 지역무관)가 수도권·규제지역에서 임차인으로 전세대출을 받는 경우, 전세대출 이자상환분을 DSR에 반영

※ 전세대출 DSR 시행 경과를 보아가며, 무주택자·지방 등 단계적으로 확대하는 방안 검토

	현행	개선	조치사항	시행시기
전세대출 DSR	- (전세대출은 DSR 적용 제외)	1주택자가 수도권·규제지역에서 임차인으로 전세대출을 받는 경우 전세대출 이자상환분을 DSR에 반영	행정지도 → 감독규정 개정	<b>10.29일</b>

#### 4 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조기 시행

- **(현황)** 은행권 신용리스크 평가시 적용하는 주담대 위험가중치 하한을 '26.4월 부터 **상향**(15→20%) 조정하기로 既 발표\*('25.9월)

\* 「생산적 금융을 위한 은행·보험 자본규제 합리화 방안」('25.9.19일, 금융위)

- **(개선)** 동 상향 조치를 '26.1월 부터 조기 시행

	현행	개선	조치사항	시행시기
주담대 위험가중치 하한	15%	<b>20%</b>	은행업 감독업무 시행세칙 개정	'26.4월 → ' <b>26.1.1일</b>

### 3 부동산 세제 합리화

- 생산적 부문으로의 자금 유도, 응능부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합 감안하여 부동산 세제 합리화 방안 마련

- 구체적 세제 개편의 방향, 시기 및 순서 등에 대해서는 부동산 시장에 미치는 영향, 과세형평 등을 감안하여 종합 검토할 계획

☞ 부동산 세제 운영 방향 관련 연구용역, 관계부처 TF 논의 등을 통해 보유세 · 거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화를 위한 세제 합리화 방안 검토



### ① 부동산 관련 불법행위 범부처 대응

□ **(관계부처 합동)** 부동산 시장 거래질서 확립을 위해 국토부·국세청 간 정보공유 MOU 체결('25.10.1) 등 범부처 공조체계 구축

□ **(국토부)** 부동산 시장질서를 교란하는 허위 신고가(新高價) 거래 후 해제를 통한 '가격띄우기\*'를 대상으로 기획조사 및 수사의뢰

\* 가격띄우기 등 교란행위에 대해 '부동산거래질서교란행위 신고센터' 집중 신고기간도 운영

#### '가격띄우기' 기획조사 중간결과

✓ '25년 1~8월 서울시 부동산 계약 해제건수 **4,856건** 중 이상거래(신고가 거래 후 해제, 해제 2회 이상, 특수관계인 간 거래 등) **123건** 추출

→ 국토부가 소명자료를 제출받아 조사한 결과, 신고가 거래 후 해제 방식으로 '가격띄우기'가 의심되는 총 8건에 대하여 경찰에 수사의뢰(~10.15)

○ 또한, 국토부 내 부동산 특사경\*을 도입하여 부동산 범죄에 대해 적극 대응하고, 관련 법률 개정을 통해 시장교란 불법행위 유형 구체화

\* 「부동산거래신고법」, 「공인중개사법」, 「주택법」(부정청약, 불법전매) 위반행위에 대한 수사

□ **(국세청)** 서울 한강 인접지역 초고가주택(30억 이상) 전수 검증, 고가주택 취득 외국인·연소자의 자금출처도 강화된 기준으로 정밀 분석

○ 아파트 취득 뿐만 아니라 증여거래를 이용한 탈세자도 집중 점검하는 한편, 신고가 거래취소·허위매물 등 시세조작 중개업소도 집중 검증

○ 정보수집반(7개 지방청)을 가동하여 과열지역 탈세정보를 수집하고, 「부동산 탈세 신고센터」 설치·운영을 통해 부동산 탈세 신속 대응

○ 국토부가 자금조달계획서 및 관련 증빙자료\*를 국세청에 실시간 공유하여 과세정보로 활용 추진

\* 예금잔액증명서, 대출 관련 증빙, 금전대여 관련 증빙 등

- **(금융위)** 사업자대출의 용도의 유용 실태에 대한 전수조사\* 등을 통해 대출 규제 우회사례 등에 대한 점검 및 관리 감독 강화

\* 금융회사 15개에 대한 현장점검 진행 중(금감원, '25.7월~)

- **(경찰청)** 서울·수도권 등 일부 지역 시장 과열로 인한 불법행위 확산에 대응하여 「부동산 범죄 특별단속\*」 추진('25.10~)

\* 국수분(본청) 수사국장을 단장으로 「경찰 부동산범죄 수사단(T/F)」에 전국 경찰 841명을 편성하여 가격띄우기, 부정청약, 재건축·재개발 비리 등에 대해 중점 단속

## ② 부동산 거래 감독기구 설치

- **(추진배경)** 국민 주거안정 및 재산권 보호를 위해 자산의 대부분을 차지하는 '부동산'의 공정하고 투명한 거래질서 확립 필요

- 가격 담합, 업·다운 계약 등 전통적 범죄유형 외에도 전세사기, '가격띄우기\*' 등 고도화·지능화된 新유형에도 강력 대응 필요

\* 신고가 매매 신고 → 신고가를 기준으로 인근에서 거래 발생 → 기존 신고가 매매 취소 방식으로 시세를 인위적으로 끌어올리는 행태

- **(추진방향)** 부동산 불법행위 근절을 위해 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 감독기구를 설치하여 범정부적 역량 결집 및 대응

\* 현재는 부동산 불법행위를 규정하고 있는 여러 법률을 소관하고 있는 부처 (국토부, 금융위, 국세청, 경찰청 등)에서 각각 대응 중

- 기존 부동산 불법행위 관련 조사·수사의 기획·조정 외에도 미흡 분야, 사회적 이슈 등에 대한 직접 조사·수사까지 담당
- 이를 위해, 불법행위의 분야·지역·성격에 관계없이 신속하게 대응할 수 있도록 부동산 감독기구 내 '수사조직'도 운영

- **(입법조치)** 전담기구 설립 및 조사·수사 권한 부여 등을 위해 부동산 관련 법률 제·개정 추진

- **(설립 前 단계)** 「부동산 감독 추진단」을 운영하여 전담기구 설립을 준비하고, 설립시까지 범정부적 부동산 불법행위 엄정 대응

◆ 現 정부 향후 5년 간('26~'30년) 수도권 135만호 공급 계획을 차질없이 달성하기 위해 「주택공급 확대방안」(9.7) 후속조치를 속도감 있게 이행

- **(법령)** 민간 정비사업 절차·사업성 개선을 위한 「도시정비법」·「노후도시법」 등 후속법률 제·개정안 20여건 연내 통과에 총력
- **(후속조치)** 세부 추진계획을 연내 확정하고, 관련 절차 신속 이행
  - **(도심 공급)** 노후청사·국공유지 등 복합개발 세부계획 및 주요 후보지 발표('25.12), LH 직접시행 방향 등 LH 개혁방안 확정('25.12)
    - 연내 서울 영구임대주택을 분양·임대 혼합단지로 재건축하기 위한 9개 단지 사업계획안 발표 및 수도권 신축매입 7천호 모집공고 추진
    - 서울 성대 야구장, 위례업무용지는 공공기관 예타 면제를 통해 부지 매입절차를 진행하고, 한국교육개발원 공공주택 지구지정 절차 착수
  - **(수도권 공공택지)** '25년 분양물량 2.2만호 중 기 분양 1.65만호 외 5천호를 연내 분양하고, '26년에 2.7만호 분양(일부 계획은 '25.12월 발표)
    - 서리풀지구(2만호), 과천 과천지구(1만호)의 주민보상·부지조성 속도를 제고하고, 서리풀지구 지구지정계획 단축('26.6월→'26.3월경)
      - \* 보상 조기화 법률 개정을 통해 연내 보상조사 착수(3개월 이상 조기 착수)
    - 수도권 신규택지 3만호 입지 등 발표 검토, 수도권 공공지원 민간임대('26년 6천호, '27년 4천호) 착공 위한 기금출자 심사 및 신규사업 공모('25.11)
  - **(민간 공급)** 환경영향평가 실외소음기준 개선을 위한 공특법 및 환경부 안내서 개정과 학교용지 기부채납 기준 개선 조속 추진
    - 수도권 미분양 매입확약 대금지급 개시시점 조기화(준공후 6개월→준공전 6개월), 정비사업 보증·PF보증 확대를 위한 지침 기 개정('25.9)
- **(추진체계)** 정부, 지자체, LH·SH·GH 등으로 구성된 「주택공급점검 TF」(팀장: 국토 1차관) 정례 개최, 애로요인 해소 및 속도제고 방안 강구

## IV. 향후 추진일정

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
<b>1. 주택수요 관리 강화</b>			
✓ 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정	관보 게재	즉시	국토교통부 주택정책과
✓ 토지거래허가구역 추가 지정	관보 게재	즉시	국토교통부 토지정책과
<b>2. 부동산 가계대출 규제 강화</b>			
✓ 주택가격 수준에 따른 주담대 여신한도 차등화	행정지도	'25.10.16	금융위원회 금융정책과
✓ 스트레스 금리 상향 조정	행정지도	'25.10.16	금융위원회 금융정책과
✓ 전세대출 DSR 적용	행정지도	'25.10.29	금융위원회 금융정책과
✓ 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조기 시행	은행업감독업무 시행세칙 개정	'26.1.1	금융위원회 금융정책과
<b>3. 부동산 세제 합리화</b>			
✓ 부동산 세제 합리화 방안 마련	연구용역 발주	'25.4분기	기획재정부 재산세제과
	관계부처 TF 구성	'25.4분기	기획재정부 부동산정책팀 기획재정부 재산세제과 행정안전부 부동산세제과 국토교통부 주택정책과
<b>4. 부동산 거래질서 확립</b>			
✓ 부동산 관련 불법행위 범부처 대응	‘가격띄우기’ 기획조사	~'25.12	국토교통부 부동산소비자보호기획단
	사업자대출 용도의 유용실태 전수조사	계속	금융위원회 금융정책과 금융감독원
	자금조달계획서 및 증빙자료 공유 및 활용	'25.12	국토교통부 부동산소비자보호기획단 국세청 부동산납세과
	부동산탈세 신고센터 설치	'25.11	국세청 부동산납세과
	부동산 범죄 특별단속 추진	'25.10~	경찰청 경찰반부패수사과
	부동산 감독 추진단 운영	'25.11	국무조정실 농림국토해양정책관
✓ 부동산 거래 감독기구 설치	부동산 불법행위 감독기구 설치	'26	국무조정실 농림국토해양정책관