

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

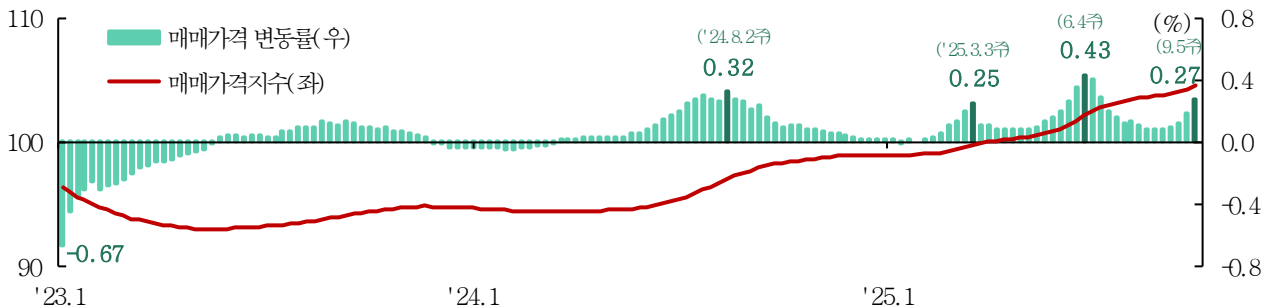
I. 주택시장 동향 및 평가

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 확대¹⁾ 중으로, 한강 인접 자치구 상승세²⁾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

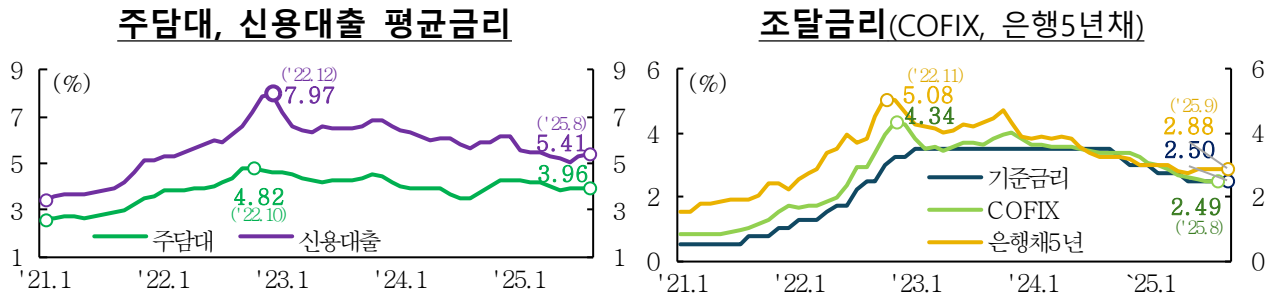
* 임대보증금 승계비율(%): 규제지역 ('25.1월)30.6 (4월)53.2 (6월) 5.8 (7월) 4.6 **(8월) 5.0**

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

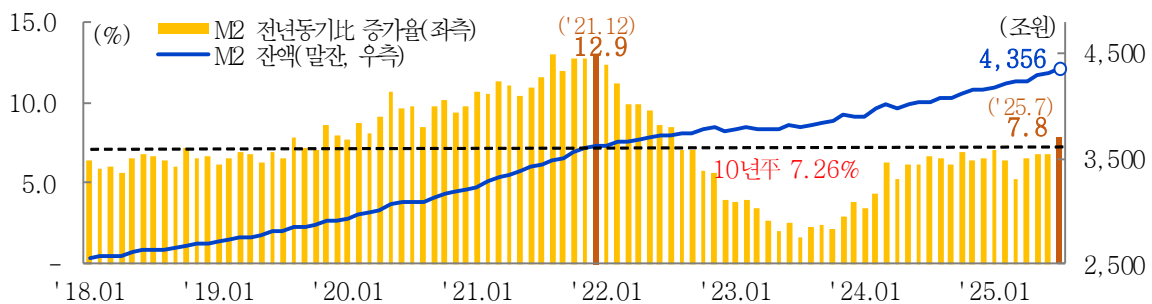
2

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



- **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^e) 4.8 ('26^e) 2.9 ↔ (10년평) 3.8
 수도권 APT 입주물량(만호): ('23)19.5 ('24)18.5 ('25^e)16.1 ('26^e)11.2 ↔ (10년평) 17.9

- 주택가격전망¹⁾도 상승 기대가 높고, 수급심리²⁾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
✓ 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정 - 서울 전역(25개 자치구) - 경기 12곳 ✓ 토지거래허가구역 추가 지정 - 서울 전역(25개 자치구) - 경기 12곳	✓ 주택가격 수준에 따른 주담대 여신한도 차등화 ✓ 스트레스 금리 상향 조정 ✓ 전세대출 DSR 적용 ✓ 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정 조기 시행	✓ 부동산 관련 불법행위 범부처 대응 - (국토부) 가격픽업기 조사 및 수사 의뢰 - (금융위) 사업자대출 용도외 유용 조사 - (국세청) 초고가주택 전수검증 - (국세청) 부동산탈세 신고센터 설치 - (경찰청) 부동산 범죄 특별단속 추진 ✓ 부동산 거래 감독기구 설치
부동산 세제 합리화	주택공급 확대방안(9.7) 신속 이행	
✓ 보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화 ✓ 연구용역 및 관계부처 TF 구성	✓ 후속법률 제·개정안 20여건 연내 통과 총력 ✓ 도심공급·수도권 공공택지·민간공급 신속 이행	

Ⅲ. 세부 추진과제

1 주택수요 관리 강화

① 조정대상지역 · 투기과열지구 추가 지정

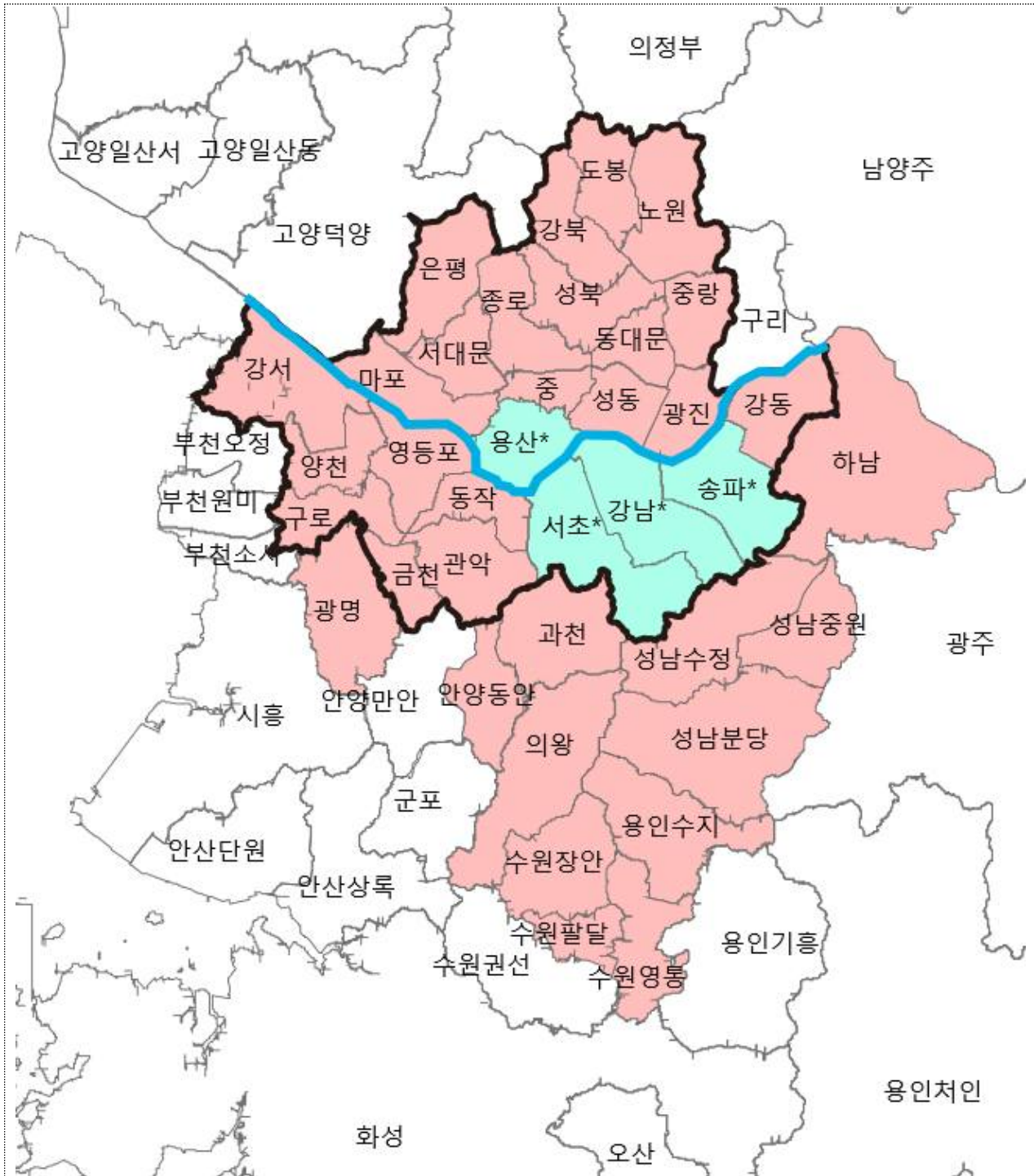
- **(추진내용)** 최근 주택가격 급등세를 보이거나 급등 우려가 나타나는 지역에 대해 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정
 - 최근 주택가격 상승률, 거래량 등 주요 주택시장 지표상 과열이나 과열우려가 나타나고 있는 지역에 대해 지정
 - 다만, 민간택지 분양가상한제 지역이나 투기지역은 현행 유지
(現 강남구, 서초구, 송파구, 용산구)
- **(대상지역)** 서울시 쏘 지역 및 경기도 12개 지역
 - **(서울)** 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개구는 現 지정상태를 유지하고, 나머지 21개구를 신규 지정
 - **(경기)** 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	■ 주택구입목적 주담대 - LTV : 무주택(처분조건부 1주택 포함) 40%, 유주택 0% * 非규제지역(수도권 외) 무주택(처분조건부 1주택) 70% / 유주택 60% - 최대한도 6억원 제한*, 6개월 이내 전입의무 부과, 최대 만기 30년 이내 * 중도금대출은 제외, 잔금대출 전환시 6억원 한도 적용 - 생애최초 LTV 70% + 전입의무(6개월 이내) * 생애최초 디딤돌대출은 1개월 이내 전입의무 유지 ■ 생활안정자금목적 주담대 : 1주택 최대 1억원 한도*, 다주택 금지 * 非규제지역은 해당없음, 수도권·규제지역 내 주택보유수 기준
		■ 전세대출 - 소유권 이전 조건부 전세대출 금지 - 전세대출 보증비율 80%로 강화(비수도권 90%), 1주택자 대출한도 2억원 일원화
		- 전세대출 보유 차주의 규제지역 내 3억초과 APT취득과 규제지역 내 3억초과 APT취득자의 전세대출 제한
	사 업 자	■ 신용대출 - 1억원 초과 신용대출을 보유한 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한
		■ 중도금·이주비 대출 - 규제지역 내 1주택 보유자가 해당 주택 재건축·재개발로 중도금·이주비대출 취급시 추가주택 구입 제한 - 중도금대출 보증발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) * 非규제지역은 분양가격 5% 계약금 납부, 보증건수 2건
	사 업 자	■ 주택 매매·임대사업자* 외 사업자의 주택구입목적 주담대(사업자대출) 제한 * 주택 매매·임대사업자의 경우 「주택공급 확대방안」(9.7일)에 따라 수도권·규제지역 내 주담대(사업자대출)를 이미 제한중
		■ 주택임대업 개인사업자대출 RTI → 1.5배 이상

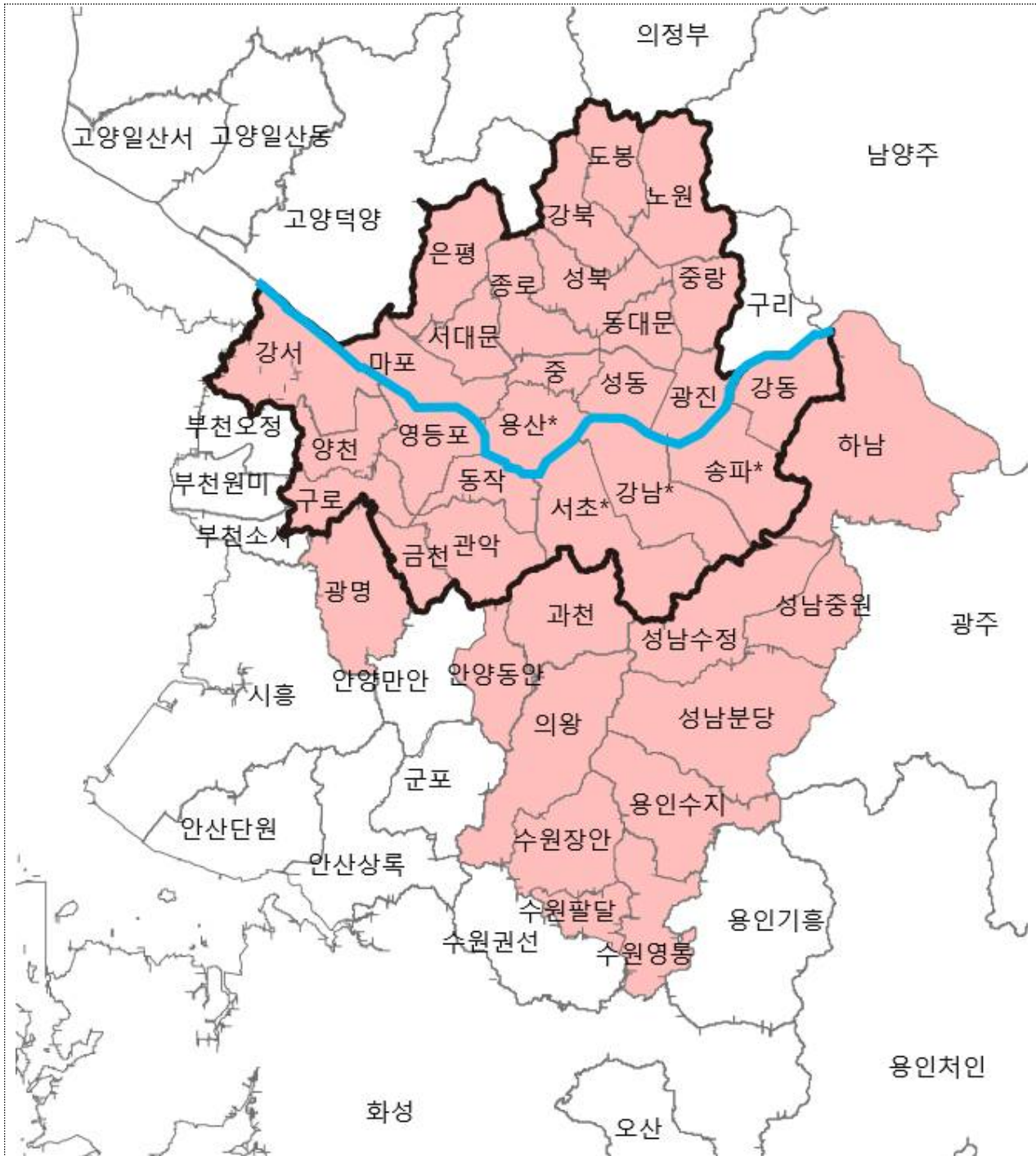
세제	■ 다주택자 취득세 증과 * 조정 2주택(비조정 3) 8%, 3주택(비조정 4) 12% ■ 다주택자 양도소득세 증과 및 장기보유 특별공제 전면 배제 * 2주택 기본세율 +20%p, 3주택 이상 기본세율 +30%p (한시 유예 중, '22.5~'26.5) ■ 양도세 1세대1주택 비과세 요건 강화 * 보유 2년 → 보유 2년 및 거주 2년 ■ 민간매입임대 중부세 합산배제 제외			-	
전매	주택	■ 수도권 3년, 지방 1년 전매제한			
	오피스텔	■ 1년 전매제한 * 오피스텔로서 100실 이상인 건축물은 계약체결일부터 소유권이전등기일까지 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			비규제지역	
	규제지역				
	조정대상지역			투기과열지역	
60㎡ 이하			가점제 40% (추첨 60%)	가점제 40% 이하 (지자체 결정)	
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~	
			■ 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한 5년		
기타	■ 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 제외)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)

< 現 스트레스 금리(ST금리) 산정·가산 방식 >

◇ (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 1.5%~ 상한 3.0% (지방 주담대의 경우 하한 0.75%를 적용)	3.0%~	행정지도	10.16일
	비규제 지역	수도권 지방		하한 1.5%~ 상한 3.0% (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	10.29일

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%	20%	은행업 감독업무 시행세칙 개정	'26.4월 → ' 26.1.1일

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~)

* 국수본(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
1. 주택수요 관리 강화			
✓ 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정	관보 게재	즉시	국토교통부 주택정책과
✓ 토지거래허가구역 추가 지정	관보 게재	즉시	국토교통부 토지정책과
2. 부동산 가계대출 규제 강화			
✓ 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
3. 부동산 세제 합리화			
✓ 부동산 세제 합리화 방안 마련	연구용역 발주	'25.4분기	기획재정부 재산세제과
	관계부처 TF 구성	'25.4분기	기획재정부 부동산정책팀 기획재정부 재산세제과 행정안전부 부동산세제과 국토교통부 주택정책과
4. 부동산 거래질서 확립			
✓ 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