보도시점 2025. 10. 15.(수) 10:00 배포 2025. 10. 15.(수) 10:00

토지거래허가구역·규제지역 지정, 대출규제 보완 등「주택시장 안정화 대책」마련

- 서울 전역·경기 12개 지역 토지거래허가구역·규제지역 지정
- 주담대 한도 15억원 초과 25억원 이하 주택 4억원, 25억원 초과주택 2억원으로 축소
- 국세청·경찰청과 공조해 이상거래·불법행위 엄정 대응, 주택공급 격주 점검

구윤철 부총리 겸 기획재정부 장관은 10.15일(수) 07:00 정부서울청사에서 「**부동산관계장관회의**」를 주재하여 「**주택시장 안정화 대책**」을 논의했습니다.

* 부총리 겸 기획재정부 장관(주재), 국토교통부 장관, 국무조정실장, 금융위원장, 국세청장

구 부총리는 최근 부동산시장은 **서울·수도권**을 중심으로 **가격 변동성**이 **확대**되고 있다고 언급하며, 정부는 **국민 주거안정**을 최우선 목표로 **수요·공급 양 측면**을 **균형**있게 고려해서 부동산 시장을 **안정적**으로 관리해 나간다는 **원칙** 하에 「**주택시장 안정화 대책**」을 마련했다고 강조했습니다.

구 부총리는 첫째, **서울 전역**과 **과천·성남** 등 **경기 12개 지역**을 **토지거래허가구역**과 **규제지역**으로 지정해서 주택 구입시 **실거주 의무**를 부여하고 **대출·세제** 등 **강화된 규제**를 적용하여 **가수요**를 **차단**하겠다고 밝혔습니다. 둘째, **주택담보대출 한도**를 **15억원 초과 25억원 이하 주택**은 **4억원**으로, **25억원 초과 주택**은 **2억원**으로 낮추고 **스트레스 DSR 금리**를 **상향조정**하며, **수도권·규제지역 전세대출**에 DSR을 적용해 부동산 대출규제를 보완하겠다고 했습니다. 셋째, **생산적 부문**으로 **자금흐름** 유도, **응능부담** 원칙, **국민 수용성** 등을 종합적으로 감안해 **부동산 세제 합리화 방안**을 마련하겠다고 밝혔습니다. **세제 개편**의 구체적 **방향·시기·순서** 등은 **부동산 시장**에 미치는 **영향**과 **과세 형평** 등을 감안해 종합적으로 검토할 계획이며, **연구용역**, **관계부처 TF논의** 등을 통해 **보유세·거래세 조정**과 **특정 지역 수요쏠림 완화**를 위한 **세제 합리화 방안**을 검토할 것이라고 밝혔습니다. 넷째, **부동산 거래질서 확립**을 위해 **국세청·경찰청** 등과 긴밀히 **공조**해 **이상거래·불법행위**에 **엄정 대응**하겠다고 강조했습니다.

마지막으로, 구 부총리는 9.7일 발표한 「**주택공급 확대방안**」을 더욱 **속도감** 있게 추진하겠다고 강조하며, **부동산관계장관회의** 등을 통해 **격주로 이행상황**을 **점검**하고, **서울 선호지역 공급**이 신속히 이루어지도록 하겠다고 밝혔습니다.

김윤덕 국토교통부 장관은 **주택시장 안정**의 **골든타임**을 놓치면 국민들의 **내집 마련**과 **주거 안정**이 더욱 어려워질 수 있다고 하며, **주택시장 안정**을 정부 정책의 **우선 순위**로 두고 **관계부처**가 **총력 대응**해나갈 것이라고 밝혔습니다.

윤창렬 국무조정실장은 **범정부적 역량**을 **결집**하여 **부동산 시장 거래 질서**를 **교란**하고, 서민들의 **주거 안정**을 **저해**하는 **불법적**이고 **악질적**인 **부동산 범죄**에 **강력 대응**하겠다고 강조했습니다.

이억원 금융위원장은 **주택시장 안정**을 위해 **대출수요 관리**를 더욱 **강화**해 나가고자 하며, 이를 위해 **서민 무주택자**, **실수요자 등**에 대한 **자금공급**은 **지속**하되, 실수요와 관계없는 **부동산 관련 투기적 대출수요**는 **더욱 촘촘**하게 **점검**하고 **엄중**하게 **관리**해 나가겠다고 밝혔습니다. 나아가, **우리 경제**의 **건전**하고 **지속적인 성장**을 위해 **부동산 부문**으로의 **자금 쏠림**이 **생산적 부문**으로 **전환**될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠다고 강조했습니다.

임광현 국세청장은 **실수요 중심**의 **시장질서 회복**에 국세청의 **모든 역량**을 **쏟아붓겠다**고 강조하며, **고가 아파트 취득거래**는 **자금출처 검증**을 **대폭 강화**하고, **증여거래**도 **빠짐없이 검증**하는 한편, **시세조작 중개업소** 등도 **집중 점검**하고, **「부동산 탈세 신고센터」**도 **별도 설치**할 계획이라고 언급했습니다.

※ 자세한 내용은 첨부자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

담당 부서 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀 장 최시영 (044-215-2850)
		담당자	사무관 유형세 (hyongseyoo@korea.kr)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장 이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관 최준녕 (bonafide51@korea.kr)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장 권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관 윤덕기 (dkyoon@korea.kr)
			사무관 이송이 (mushroom92@korea.kr)
담당 부서	국세청 부동산납세과	책임자	과 장 오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관 양창호 (rainsong@korea.kr)

참고 1 부총리 겸 기획재정부 장관 모두발언

[부동산 시장 동향]

□ 최근 부동산시장은 **서울·수도권**을 중심으로
가격 변동성이 **확대**되고 있습니다.

□ 이에 정부는 **국민 주거안정**을 최우선 목표로
수요와 **공급 양 측면**을 **균형**있게 고려해
부동산 시장을 **안정적**으로 **관리**한다는 원칙 하에
「주택시장 안정화 대책」을 마련했습니다.

[주택수요 관리]

□ 첫째, **토지거래허가구역**과 **규제지역**을 **확대 지정**해서
가수요를 **차단**하겠습니다.

○ **서울 전역**과 **과천·성남 등 경기 12개 지역**을
토지거래허가구역·조정대상지역·투기과열지구로 **지정**해서
주택 구입 시 **실거주 의무**를 부여하고
대출·세제 등 강화된 규제를 적용하겠습니다.

□ 둘째, **부동산 대출 규제**를 **보완**하겠습니다.

○ **주택담보대출 한도**를 **15억원 초과 25억원 이하 주택**은
4억원으로, **25억원 초과 주택**은 **2억원**으로 낮추겠습니다.

○ **스트레스 DSR 금리**를 **상향조정**하고,
수도권과 규제지역 **전세대출**에 **DSR**을 **적용**하겠습니다.

□ 셋째, **생산적 부문**으로 **자금흐름 유도**, **응능부담 원칙**, **국민 수용성** 등을 종합적으로 감안해 **부동산 세제 합리화 방안**을 마련하겠습니다.

○ 세제 개편의 구체적 방향·시기·순서 등은 **부동산 시장에 미치는 영향**, **과세형평** 등을 감안해 종합 검토할 계획이며,

○ **연구용역**, **관계부처 TF논의** 등을 통해 **보유세·거래세 조정**과 **특정 지역 수요쏠림 완화**를 위한 **세제 합리화 방안**을 검토하겠습니다.

□ 넷째, **부동산 거래질서 확립**을 위해 **국세청·경찰청** 등과 긴밀히 **공조**해 **이상거래·불법행위**에 **엄정**히 **대응**하겠습니다.

[주택공급 확대]

□ 마지막으로, **9.7 공급대책**을 더욱 **속도감** 있게 추진하겠습니다.

○ **부동산관계장관회의** 등을 통해 **이행상황**을 **격주로 점검**하고, 특히 **서울 선호지역 공급**이 **신속히** 이루어지도록 하겠습니다.

[마무리]

□ 정부는 앞으로도 **가계대출·부동산시장** 동향을 **면밀히 모니터링**하고, **안정적**으로 **관리**해나가겠습니다.

□ 다음으로 **국토교통부 장관님**, **국무조정실장님**, **금융위원장님**, 그리고 **국세청장님**의 모두발언이 있겠습니다.

참고 2 **국토교통부 장관 모두발언**

안녕하십니까.
국토교통부 장관 김윤덕 입니다.

지금부터 「주택시장 안정화 대책」에 대해 말씀드리겠습니다.

〈 주택 시장 동향 및 대책 추진방향 〉

현재 주택시장은 한강 인접지역의 시장 불안이
주변으로 확산되고 있으며
글로벌 금리인하 기조와 수급 불균형 하에서
주택시장으로의 자금유입 우려가 증가하고 있습니다.

주택시장의 불안은 서민 주거안정을 위협할 뿐 아니라
근로의욕 저하, 소비위축 등으로 이어져
경제 전반의 활력을 저해할 수 있습니다.

이에, 정부는 주택시장의 불안을 조기에 차단하고
보다 생산적인 부문에 자본이 투자될 수 있도록
선제적으로 대응해 나가고자 합니다.

〈 주택수요 관리 강화 〉

먼저 주택수요에 대한 관리를 강화하겠습니다.

주택시장 과열 우려가 있는 지역을 대상으로
조정대상지역과 투기과열지구를 추가 지정하겠습니다.

기존의 강남3구와 용산구를 포함하여
서울시 25개 자치구 전체를 대상지역으로 지정할 계획이며,

경기도의 경우
광명, 과천, 분당 등 총 12개 지역을 추가로 지정하겠습니다.

위 지역들은 내일부터 지정에 따른 효력이 발생될 예정입니다.

토지거래허가구역도 추가 지정하여
주택 구입 시 실거주 의무를 부과하고
갭투자를 차단하겠습니다.

투기과열지구 등과 동일하게
서울 전 자치구와 경기도 12개 지역을
10월 20일부터 내년 12월 31일까지
토지거래허가구역으로 추가 지정하고
필요시 연장 또한 적극 검토하겠습니다.

〈 부동산 금융규제 강화 〉

과열양상을 보이고 있는 수도권·규제지역에 대해
부동산 금융규제도 보다 내실화하겠습니다.

주택담보대출 최대한도를 현행 6억원에서
집값에 따라 2억원부터 6억원까지 차등 적용하겠습니다.

스트레스금리 하한을 높이고 1주택자의 전세대출 DSR 반영 등을
추진해서 과도한 차입을 통한 주택구입을 제한하겠습니다.

〈 부동산 세제 합리화 방안 〉

아울러, 생산적 부문으로 자금을 유도하기 위해
관계부처 TF를 구성하여 부동산 세제에 대해서도
종합적으로 검토하고 합리적 개선 방안을 마련할 것입니다.

〈 부동산 거래질서 확립 〉

부동산 관련 불법행위를 근절하고, 거래질서를 확립하겠습니다.

국토부는 가격 띄우기 행위에 대한 기획조사를 통해
의심사례에 대해서 수사의뢰를 하고 있으며,

앞으로는 국토부 내에 부동산 특별사법경찰을 도입하여
부동산 범죄에 더욱 적극적으로 대응하겠습니다.

금융위는 대출규제 우회사례에 대한 점검과 감독을 강화하고,

국세청은 아파트 증여거래를 이용한 탈세자 점검과 함께
「부동산 탈세 신고센터」를 설치·운영하여
부동산 탈세에 신속히 대응해 나가겠습니다.

경찰청은 전국경찰 841명을 부동산 범죄 수사단으로 편성하여
이달부터 부동산 범죄 특별단속을 추진할 것입니다.

또한, 국무총리 소속으로
부동산 불법행위 감독기구를 설치하고 범정부적 역량을 결집해
부동산 불법행위에 강력히 대응할 계획입니다.

〈 9.7 공급대책 관련 〉

금번 대책의 차질없는 이행과 함께
9.7일 발표한 「주택공급 확대방안」의 후속조치도
더욱 속도감 있게 추진하겠습니다.

9.7대책은 주택공급 여건 개선을 주요 내용으로 하고 있어
효과가 나타나기까지 시차가 소요되는 만큼
대책이 제대로 추진되고 있는지
국민들이 확신하기 어려운 측면이 있다고 생각합니다.

국토부 내부에 1차관을 단장으로 하는 공급대책 이행점검 TF를
출범시켜 과제별 이행계획과 추진실적을 철저히 관리하고
국민들께 진행 상황을 지속적으로 알려드려
공급에 대한 신뢰를 확보하겠습니다.

〈 마무리 말씀 〉

주택시장 안정의 골든타임을 놓치면
국민들의 내집 마련과 주거 안정이 더욱 어려워질 수 있으므로
관계기관이 함께 숙고하여 종합대책을 마련하였습니다.

수요와 공급 양 측면에서
국민들께 약속드린 과제들을 흔들림 없이 추진하여
주택시장의 수급을 안정화 시키고,
서민 주거안정과 경제활력 제고를 지원하겠습니다.

주택시장 안정을 정부 정책의 우선순위로 두고
관계부처가 총력 대응하겠습니다.
감사합니다.

참고 3 국무조정실장 모두발언

□ 국무조정실은 **범정부적 역량을 결집**하여
부동산 시장의 거래 질서를 교란하고
서민들의 주거 안정을 저해하는
불법적이고 **악질적**인 **부동산 범죄에 강력하게 대응**하겠습니다.

○ 이를 위해, 부동산 관련 법률을 제·개정하여
국무총리 소속으로 '**부동산 불법행위 감독기구**'를 설립,
각 부처에서 수행 중인 **조사·수사의 기획·조정**뿐만 아니라
전세 사기, '가격 띄우기*' 등 사회적 이슈에 대해서는
직접 조사·수사하겠습니다.

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

○ **적발된 불법행위**에 대해서는 **강력한 처벌**로 **일벌백계**하여,
부동산 불법행위가 더 이상 자리 잡지 못하도록 함으로써
공정하고 **투명한 부동산 거래 질서**를 확립하겠습니다.

○ 아울러, **감독기구 설립 준비**와 **전담기구가 설립될 때까지**
범정부적 부동산 불법행위 엄정 대응을 위해
우선 국무조정실, 국토부, 금융위, 국세청, 경찰청 등
관계기관으로 구성된 '**부동산 감독 추진단**'을
신속하게 **구성·운영**하겠습니다.

□ 앞으로도 정부는
부동산 시장이 확고한 안정세를 보일 때까지
시장 상황에 맞춰 수요와 공급 양 측면에서의
적절한 대책을 지속 시행해 나가겠습니다.

참고 4 금융위원장 모두발언

안녕하십니까.
금융위원장 이억원입니다.

지난 **6.27대책 시행** 이후
가계대출 증가세는 **상당부분 둔화**되었으나,

수도권 일부 지역을 **중심**으로 한
부동산 가격 상승세가 **지속**되고
수요자들의 **불안심리**도 **확산**되는 등
주택시장의 **과열 신호**가 점점 커지고 있습니다.

이에 **정부**는 **확고한 주택시장 안정**을 위해
대출 수요에 대한 **관리**를 더욱 **강화**해 나가고자 합니다.

우선, 금번 **규제지역·토지거래허가구역 확대 지정**에 따라
주담대 LTV 비율이 **70%**에서 **40%**로 **축소**되고
전세대출·신용대출 차주의 **규제지역 주택구입 제한** 등
규제지역에서 **한층 강화**된 **대출규제**가 **즉시 적용**됩니다.

이와 함께, 현재 **수도권·규제지역 주담대**에 **적용** 중인
6억원 대출한도 규제를
주택가격 수준에 따라 차등 적용하겠습니다.

15억원 이하 주택은 **현행**과 **동일**하게 **6억원 한도**를 **유지**하되,
15억원 초과, 25억원 이하 주택은 **대출한도**를 **4억원**으로,
25억원 초과 주택은 **대출한도**를 **2억원**으로 **적용**하여
과도한 대출을 **활용**한 **고가주택 구입 수요**를 **제한**하겠습니다.

차주별 DSR 산정시 대출금리에 가산되는 스트레스 금리를
수도권·규제지역내 주담대에 한해
1.5%에서 3%로 상향 조정하겠습니다.

이를 통해 향후 금리 인하시 발생할 수 있는
차주별 대출한도 확대 효과가
일정 부분 상쇄될 수 있을 것으로 예상됩니다.

전세대출의 경우,
1주택자의 수도권·규제지역내 전세대출에 대해
DSR을 적용하겠습니다.

원금을 만기에 일시상환하는 전세대출 특성을 감안하여
전세대출의 이자상환분을 임차인의 DSR에 반영하고,
금번 조치의 시행 경과 등을 보아가며,
전세대출 DSR 적용대상을 단계적으로 확대해 나가겠습니다.

마지막으로 금년 9월에 발표된
은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정(15 → 20%) 조치를
당초 예정된 '26.4월보다 앞당겨 '26.1월부터 조기 시행하겠습니다.

정부는 금번 대출규제 강화 과정에서
서민 무주택자, 실수요자 등에 대한 자금공급은 지속하되,
실수요와 관계없는 부동산 관련 투기적 대출수요는
더욱 촘촘하게 점검하고 엄중하게 관리해 나가겠습니다.

우리 경제의 건전하고 지속적인 성장을 위해
대출수요가 주택시장을 불필요하게 자극하지 않도록 하고
부동산 부문으로의 자금 쏠림이
생산적 부문으로 전환될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

참고 5 국세청장 모두발언

안녕하십니까. **국세청장 임광현**입니다.

[부동산 투기·탈세 대응]

□ 최근 **서울·수도권** 등 **일부 지역**에서
시세차익을 노린 **투기성 거래**와
부의 이전을 위한 **편법적인 자금조달**이
꾸준히 확인되고 있습니다.

○ 국세청은 **시장과열**이 **나타나는 지역**의
불법·편법적인 **자금흐름**을 **철저히 차단**해
가수요와 **투기수요**를 **진정**시키겠습니다.

[향후 추진계획]

□ 먼저, **대출규제 확대**에 따른
현금부자들과 **외국인** 등의 **가수요 차단**을 위해
강남4구를 포함한 **한강벨트** 등
고가 아파트 취득에 대해서는
자금출처 검증을 **대폭 강화**하겠습니다.

○ **시장상황**이 **안정화**되는 **시점**까지
자금출처조사 건수와 **대상**을
전면적으로 **확대**하는 한편,

30억원 이상 초고가 주택거래,
고가 아파트를 취득한 **외국인**과 **연소자**에 대한
전수 검증도 **지속**해 나가겠습니다.

○ 검증 결과, **사업소득을 누락**하거나
법인자금을 **부당**하게 **유출**하여 **취득**한 경우
관련 사업체까지 **확대해 조사**하겠으며

'부모찬스'로 **취득**한 경우
부모의 **소득원천**도 **검증**하겠습니다.

□ 최근 증가하고 있는 **고가 아파트**의 **증여**와 관련하여
강남4구, 마용성 등 **고가 아파트 증여거래**
1,500여건에 대해서도 **빠짐없이 살펴보겠습니다.**

○ **'똘똘한 한 채'**를 **증여**받고도
시세보다 **훨씬 낮은 가격**으로 신고하거나

매매거래 위장, 저가양도 등
자녀에게 **변칙 증여**한 건은
빈틈없이 과세하겠습니다.

○ 또한, **'부담부증여'**로 신고한 경우
증여받은 자녀가 **담보대출금**과 **전세금**을
실제 상환하고 있는지

채무를 상환하더라도 부모로부터 **생활비**를
별도 **지원**받고 있는건 아닌지

면밀히 점검해
탈루된 **세금**을 **철저히 추징**하겠습니다.

□ 다음, **신고가 거래취소** 등
시장을 **교란**시키며
불법수익을 챙기는 것으로 의심되는
중개업소, 유튜버, 블로거 등
투기조장 세력도 **집중 검증**하겠으며,

○ **부동산 플랫폼**을 활용한 **거래**도
불법·탈세 등 **이상거래**가
없는지 살펴보겠습니다.

□ 아울러, **「부동산 탈세 신고센터」**를 **별도 설치**하여
전 국민으로부터 **탈세제보**를 **수집**하겠으며,
국세청이 보유한 **과세인프라**와 **연계**하여
신속하게 처리하겠습니다

[마무리 말씀]

□ **집**은 국민의 **안정된 삶**을 위한
보금자리이어야 하며,
불법·편법적인 **자산 증식**이나 **이전 수단**으로
악용되어서는 **안 됩니다.**

○ **실수요 중심**의 **시장질서**가 **회복**될 수 있도록
국세청이 할 수 있는
모든 역량을 **쏟아붓겠습니다.**

참고 6 주요 FAQ

1. 규제지역 지정에 따른 세제 규정은 언제부터 적용되는지?

□ **(취득세) 공고일(16일)**부터 **취득**하는 건에 대해 **취득세 중과**가 적용되며, **공고일 전일**까지**(15일까지) 매매계약을 체결하고 계약금 등을 지급한 사실이 확인되는 경우**에는 취득세 중과가 적용되지 않음

※ (기본세율)1~3%, (조정2주택·비조정3주택) 8%, (조정3주택·비조정4주택 이상 및 법인) 12%

□ **(양도세) 다주택자**의 **조정대상지역 주택**에 대한 **양도세 중과*** 및 **장특공제** 배제**의 경우 **'26.5월**까지 **유예 중**이므로 **해당 없음**

* (기본세율) 6~45%, (조정대상지역 중과유예 중) 2주택자 +20%p, 3주택자 +30%p

** 장기보유특별공제: 보유·거주기간별 최대 30% 공제

○ 1세대1주택 **양도세 비과세***를 위한 **2년 거주의무**는 **공고일**(16일)부터 적용

* 1세대1주택 양도세 비과세: (비규제) 2년 **보유** 의무 → (조정대상) 2년 **보유&거주** 의무