

부동산 관계장관회의
(의결, 공개)

주택시장 안정화 대책

2025. 10. 15.



관계부처 합동

Ⅲ. 세부 추진과제

1 주택수요 관리 강화

① 조정대상지역 · 투기과열지구 추가 지정

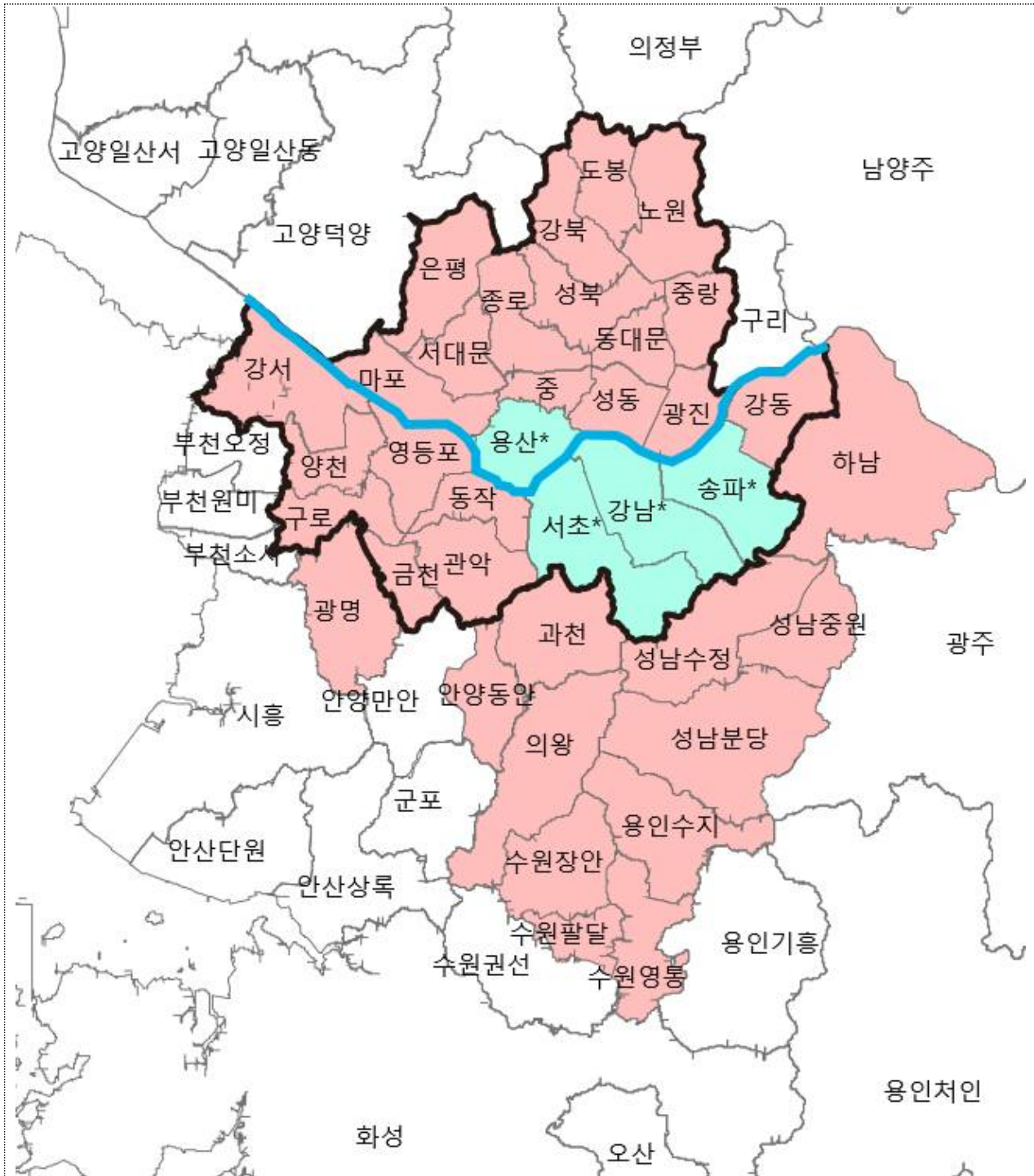
- **(추진내용)** 최근 주택가격 급등세를 보이거나 급등 우려가 나타나는 지역에 대해 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정
 - 최근 주택가격 상승률, 거래량 등 주요 주택시장 지표상 과열이나 과열우려가 나타나고 있는 지역에 대해 지정
 - 다만, 민간택지 분양가상한제 지역이나 투기지역은 현행 유지
(現 강남구, 서초구, 송파구, 용산구)
- **(대상지역)** 서울시 쏘 지역 및 경기도 12개 지역
 - **(서울)** 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개구는 現 지정상태를 유지하고, 나머지 21개구를 신규 지정
 - **(경기)** 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

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)

< 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