

보도시점 : 2025. 3. 19.(수) 11:00 이후(3. 19.(수) 석간) / 배포 : 2025. 3. 19.(수)

「주택시장 안정화 방안」 발표

- 토지거래허가구역 강남3구, 용산구 전체 아파트로 확대 지정
- 시장 과열 지속 시 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정 적극 검토
- 국토부·서울시 합동 점검반 가동, 자금출처 조사 등 투기수요 차단
- 주요지역 가계대출 관리 강화 및 주택공급 지속 확대로 시장 안정 뒷받침

□ 국토교통부, 서울특별시, 기획재정부, 금융위원회, 한국은행, 금융감독원은 3.19일(수) 09:00 정부서울청사에서 「부동산 관계기관 회의」를 개최하여 「주택시장 안정화 방안」을 논의하였습니다.

* (참석) 국토교통부 장관, 서울특별시장, 기획재정부 1차관, 금융위원회 부위원장, 한국은행 부총재보, 금융감독원 부원장

□ 관계기관은 최근 서울·수도권 주요 지역 중심으로 주택가격이 빠르게 상승하고 거래량이 크게 증가하는 등 시장 불안 조짐이 뚜렷하게 나타나고 있으며, 추가적인 집값 상승 및 가계대출 급증 가능성을 배제하기 어렵다는 것에 의견을 모았습니다.

○ 급격한 집값 변동은 국가 거시경제의 건전성과 국민 주거안정에 큰 부담을 초래할 수 있는 만큼, 관계기관이 함께 논의를 거쳐 선제적이고 실효성 있는 시장 안정화 방안을 추진하기로 하였습니다.

□ 금일 발표하는 「주택시장 안정화 방안」 주요 내용은 다음과 같습니다.

○ 최근 집값 상승세가 두드러지게 나타나는 서울 주요지역을 중심으로 토지거래허가구역을 확대 지정합니다. 대상은 강남·서초·송파·용산구 소재 전체 아파트이며, 3.24일부터 9.30일까지 약 6개월 간 지정하되, 필요 시 지정 연장을 적극적으로 검토할 계획입니다.

- 향후 시장 과열 양상이 지속될 경우 인근 지역 추가 지정도 적극 검토하는 한편, 압구정·여의도·목동·성수동 및 신통기획 단지 등 서울시 내 현행 토지거래허가구역은 시장 과열 우려가 완전히 해소되기 전까지 허가구역 지정을 유지합니다.

- 토지거래허가구역 지정 이후에도 시장 과열이 지속될 경우, 허가구역 지정과는 별도로 현재 강남 3구와 용산구에 지정되어 있는 조정대상 지역 및 투기과열지구 추가 지정도 적극 검토할 계획입니다.
- 주택담보대출을 비롯한 금융·가계대출 관리도 더욱 강화하겠습니다. 현행 월별·분기별 가계대출 관리체계에 추가하여 수도권 중심으로 지역별 가계대출 모니터링을 실시하고, 서울 주요 지역에 대한 주택담보 대출 취급 점검을 강화합니다.
 - 또한, 다주택자·갭투자자와 관련한 가계대출을 금융권이 자율규제를 바탕으로 보다 엄격히 관리할 수 있도록 하고, 당초 '25.7월로 예정되었던 HUG 전세자금대출 보증비율 하향도 금년 5월로 조기화할 계획입니다.
 - 아울러, 투기 수요에 의한 과열 우려가 있는 지역에 대해서는 다각적인 가계대출 관리방안을 추가적으로 검토하여 선제적으로 대응해나가는 한편, 디딤돌 대출 등 정책대출 증가세가 서울·수도권 주택시장을 과열시키는 요인으로 작용할 경우, 대출금리 추가 인상 등을 즉각 추진하도록 하겠습니다.
- 투기수요와 불법행위를 근절하여 주택시장의 거래질서도 확립해 나갈 계획입니다. 국토부·서울시 합동점검반을 가동하여 이상거래와 집값 담합 등을 집중 모니터링 하고, 편법대출·허위신고 등 시장질서 교란 행위에 대한 기획조사와 자금출처 수시 조사도 병행 실시합니다.
 - 조사 결과 불법이 의심되는 행위는 국세청·금융위원회 등 관계기관에 즉시 통보하여 강력히 조치하고, 청약 관련 서류 제출 및 검증절차 강화 등 부정청약을 방지하기 위한 조치도 강도 높게 추진합니다.
- 국민 주거안정 실현을 위한 최우선 과제로서 주택공급 확대도 지속해 나갈 계획입니다. 도심 내 핵심 공급수단인 정비사업이 보다 속도감 있게 추진될 수 있도록 재건축·재개발 관련 법률 제·개정을 국회와 적극 협의하고 사업장별 최대 50억원 규모의 저리 초기사업비 용자도 금월부터 실시합니다.

- 아울러 2년간 11만호 이상 공급을 목표로 추진 중인 **신축매입약정**은 정부·지자체 **상설 협의체**를 가동하여 조속한 인허가·착공을 지원하고, 8.8 대책에서 발표한 수도권 공공택지 미분양 매입확약 등을 통해 **공공택지 주택공급도 조기화** 할 계획입니다.

□ 정부는 금번 안정화 방안 이후에도 주택시장 불안이 지속·확산될 경우, 금융·세제·정책대출 등 다양한 대응방안을 제약없이 검토하여 **특단의 추가조치**를 강구할 계획입니다.

□ 서울·수도권 주택시장 안정을 위한 이번 조치와 더불어 기 발표한 지방 건설경기 활성화 과제도 속도감 있게 추진하겠습니다.

○ 지방 준공후 미분양 주택 LH 직접매입은 지난 2.19일 「지역 건설경기 보완방안」에서 발표한 바와 같이 3천호 매입을 우선 추진하겠습니다. 2.24일 전담조직(LH)을 설치하였으며, 매입방안 검토를 금명간 마무리하여 3.21일 매입공고를 실시하는 한편, 필요 시 당초 발표한 3천호 외에 추가 매입도 검토하겠습니다.

○ 또한, 기업구조조정리츠(CR리츠)의 경우, 사업성을 확보할 수 있도록, 취득세 종과배제·종부세 합산배제와 함께 자금조달 부담 완화를 위한 HUG 모기지 보증도 지원하고 있습니다. 특히 작년 말부터 HUG 매입 컨설팅이 지원되면서 금년 1~2월 두 달간 약 4.2천호가 출시를 검토 중에 있으며, 2분기 중 성과가 가시화 될 것으로 예상됩니다.

□ 국토교통부 박상우 장관은 “정부의 최우선 정책목표는 국민 주거안정 실현”이라면서, “시장 모니터링을 지속하면서 국민 여러분께서 주거 안정에 대한 확신을 가질 수 있도록 투기 수요를 근절하는 등 책임감 있는 시장 관리와 실효성 있는 대책을 지속적으로 추진해 나가겠다”고 밝혔습니다.

□ 서울특별시 오세훈 시장은 “규제는 불가피할 경우 최소한으로 사용해야 하지만 독점이나 투기 등으로 시장이 왜곡될 경우 정부의 개입이 필요하다”면서, “앞으로 규제 혁파 등을 통해 민간 차원의 주택공급을 확대하는 한편, 시장의 비정상적인 흐름에 대해서는 단호하게 대응해 나가겠다”고 밝혔습니다.

담당부서 <총괄>	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	최준녕 (044-201-3318)
담당부서	서울시 토지관리과	책임자	과 장	이계문 (02-2133-4660)
		담당자	팀 장	지미중 (02-2133-4662)
담당부서	기획재정부 경제분석과	책임자	팀 장	최시영 (044-215-2850)
		담당자	사무관	유형세 (044-215-2851)
담당부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2825)
		담당자	사무관	남진호 (02-2100-1696)

