

THE WEALTH GUIDE

2025 Vol.07



Part.1 부동산

주택가격 초강세 배경과 6.27 대책_下 시장 접근 포인트

주택가격 초강세 배경과 6.27대책 下 시장 접근 포인트

한화생명 이덕수 부동산전문가

land114@hanwha.com

(작성일 : 2025. 06.30)

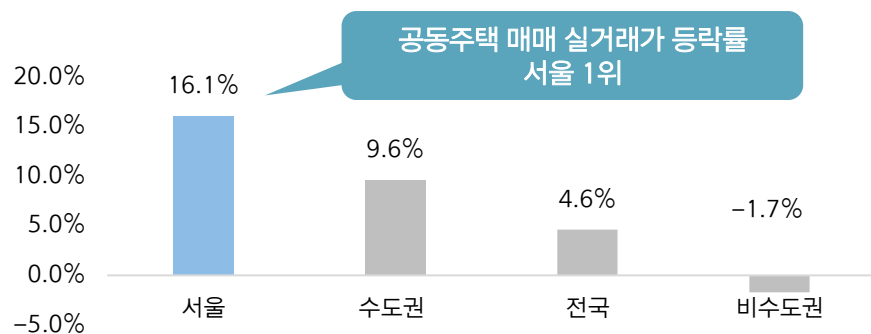
Summary

- 서울 아파트값, 토지거래허가제 일시 해제 · 금리 인하 기대감 · 공급물량 감소 등으로 13개월 째 상승세
- ‘영끌·갭투자·다주택 확장’ 원천 차단을 목표로 전세자금 · 정책대출 · 신용대출 · 장기만기대출까지 통제하는 ‘가계부채 관리 강화 방안’ 발표
- 하반기 이후 주택 시장 접근은 선별적 매매, 지속적인 정책 모니터링, 공공분양 등에 관심 필요

서울 주택가격, 4년 만에 최고 상승세

- 서울 아파트값 상승세가 13개월째 이어지며, 가파르게 상승 중. 한국은행에 따르면 2023년 1월부터 2025년 4월까지 수도권 주택매매가격은 9.6% 상승했으며, 특히 **서울의 주택매매가격은 16.1%** 오름. 같은 기간 비수도권 주택매매가격은 1.7% 하락하며, 수도권과 비수도권간 주택가격 양극화 현상이 심화되는 상황
- 지난 2월 토지거래허가구역 해제 이후 서울 아파트값 주간상승률은 0.2%(연율 약 10%), 강남 일부 지역은 0.7%(연율 약 30%)까지 빠른 속도로 상승. 토지거래허가구역 해제 후 강남 3구·용산구 등 아파트값이 상승했으며 재지정 후 성동구·마포구 등으로 상승세 확산

지역별 집값 등락률 현황 ('23년 1월 대비 '25년 4월 기준)

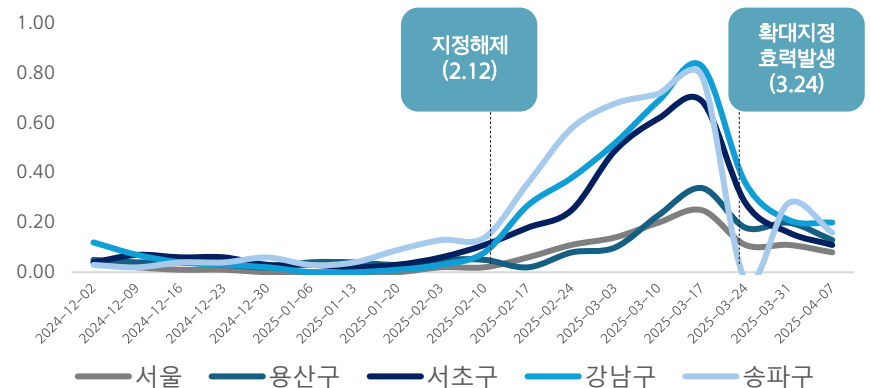


* 자료 : 한국은행

주택 가격 상승의 주요 배경

- 강남3구 및 용산지역 **토지거래허가제 일시 해제·풍선효과·금리 인하 기대감·공급물량 감소**에 따른 구매 심리 등으로 4월 이후 서울 주택거래량 증가 및 상승세 확대. 7월 시행 예정인 **3단계 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR)시행**도 맞물리며 일종의 '절판마케팅' 효과에 의한 초과 수요로 강세장 형성
- 다만, 부동산상승 기저에는 구조적 변화보다 **'생애최초·신생아 특례대출' 같은 정책대출과 민간대출**이 부동산 과열의 주요 원인 중 하나로서 분석. 시장 수요가 극도로 위축됐던 2022년에 한시적 도입된 정책대출과 완화된 민간대출은 높은 레버리지(차입) 투자로 활용됐던 상황

서울시 주요 지역 주간 아파트 가격 변동률 (단위: %)



* 자료 : 한국부동산원

가계부채 관리 강화 방안(6.27대책) 주요 내용과 의미

- 지난 6월 27일, 정부는 가계부채 관리 강화 방안(6.27대책)을 발표함. 6.27 대책은 ‘영끌·갭투자·다주택 확장’을 원천 차단하는 것을 목표로, 전세자금·정책대출·신용대출·장기만기대출까지 통제하는 강도 높은 조치

① 주택담보대출(주담대) 한도 상한

수도권·규제지역에서 주택구입 목적 주담대 최대 6억 원으로 제한, 초과 시 대출 금지. 비규제지역, 무주택자 LTV 우대 대출 등은 일부 예외 적용

- ▶ 15억~20억 정도의 고가주택 구매 시 자금 대부분을 현금으로 조달해야 하기 때문에 ‘영끌’ 수요 차단

② 다주택자 주담대 전면 금지

2주택자 이상은 주담대 신규 이용 불가. 예외로 1주택자는 6개월 내 기존 주택 처분 조건으로 한시 허용

- ▶ 기존 보유자 중심의 추가 매입 투자를 차단함으로써 투자 수요 급감 예상

③ 갭투자(전세 끼고 집 사기) 사실상 금지

수도권·규제지역 내 신축(준공 3년 이내) 전세대출 이용한 주택 매입 금지, 6개월 내 입주 의무화

- ▶ 세입자 보증금으로 매입 후 실입주는 하지 않는 전형적 갭투자 방식 차단

디딤돌·버팀목·신생아·생애최초 등의 정책금융도 한도 감액

④ 정책금융(디딤돌·버팀목·신생아·생애최초 등) 한도 축소

디딤돌대출, 버팀목 전세자금대출 등 정책 금융 상품 한도 20~25% 감축
(예) 일반 디딤돌 2.5억 → 2억, 청년·신혼 대상도 10~20%, 신생아 특례 5억 → 4억 감액

- ▶ 무주택자 실수요층도 일부 자금 여력 위축 → 부담 증가

⑤ 신용대출 총량 제한

주택구입 등 목적의 신용대출 한도를 축소해 연소득 범위 내로 조정
(예) 연소득 8,000만 원이면, 신용대출 최대 8,000만 원 한도 설정

- ▶ 신용대출로 자금 보완하던 방식 불가능 → ‘영끌’ 수요 차단

⑥ 대출 만기 제한

주담대 및 신용대출 만기 모두 최대 30년으로 제한

- ▶ 월 상환 부담 증가 → 과도한 레버리지 수요 축소 유도

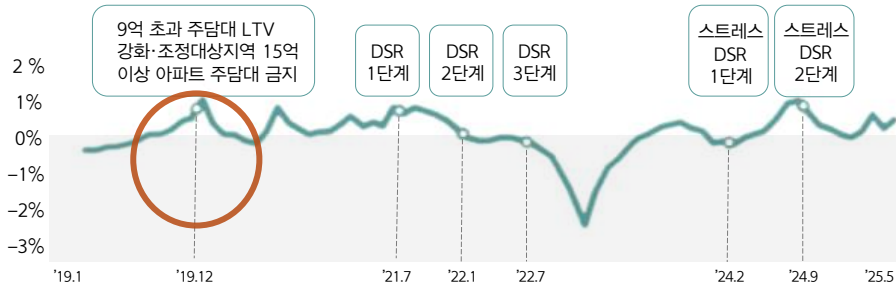
⑦ 기타 사항

DSR(총부채원리금상환비율) 고정형으로 적용 강화 예정(비은행권 포함), 고소득자 대상 신용대출 관리 강화해 1억 원 이상 신용대출에 대해 추가 점검 및 보고 의무화 등

6.27대책 이후, 기대 효과 및 시장 영향

- **고강도 수요 억제 효과가 있을 것으로 보임.** 높은 레버리지를 이용한 ‘영끌’ 거래 차단. 특히 고가 주택 수요 억제가 주 목표로, 생애최초 특례대출(LTV 80%)을 포함해 상당한 투자 유동성을 잡는 대책으로 평가. **과거 2019년 12월** 고가주택 대출을 조이며 단기 안정화에 기여한 만큼, 이번에도 효과가 있을 것으로 판단
- **중저가·실수요자 시장 안정 기대.** 고가 아파트 수요 진정 → 중저가 주택 가격도 동반 안정 가능. 다만, 정책대출 축소에도 실수요자가 꼭 대출 한도까지 모두 이용하지는 않기에 영향은 다소 제한적이지만 충분히 효과가 있을 것으로 분석. 청년·신혼 등 실수요층의 경우, 지원 규모 축소로 주택 자금 마련 부담이 증가할 수 있으며, 신용대출 한도 제한은 일부 실수요자의 자금조달에 제약을 줄 수 있음.

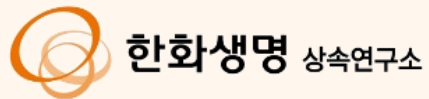
대출 규제에 따른 서울 아파트매매지수 월간 상승률 추이



* 자료 : 금융위원회, 문화일보

하반기 이후 주택 시장 접근 Point

- **첫째, 실거주자는 서울지역 내 집 마련시 선별적 전략 필요.** 수도권 10억 이하, 재건축·재개발 완성 단계 입주권 등은 규제 대상에서 사실상 제외되어 해당 투자처로 수요 이동 가능. 다만, 집값 추가 상승 따른 갭 축소 리스크·전세 시장 불안정성을 고려해 개발 호재가 확실하고 전세 수요가 안정적인 지역에 장기 보유 관점 접근이 바람직
- **둘째, 다주택자는 세금 부담 강화 가능성까지 있는 만큼, 비인기 주택 매도 전략과 세제 변화에 지속적 모니터링 필요.** 현 정부 정책이 서민 및 임차인 중심으로 진행될 가능성이 높아 핵심지역의 공급이 부족한 상황에서 지속적인 주택 매입은 용인 될 수 없을 것으로 보임.
- **셋째, 무주택자는 수도권 신도시 공공분양 청약 물량 노려보는 것도 한 방법.** 이재명 대통령이 후보 시절 공공분양을 대거 공급을 밝힌 만큼 신도시 공공분양 물량의 급증 가능성. 다만, 공공분양 아파트 분양은 주택청약종합저축이나 청약저축에 가입된 가구주를 포함해 가구원 모두가 무주택자여야 함. 분양가상한제가 적용되는 대신 실거주 의무(3년)와 전매제한(당첨일 기준 3년), 재당첨 제한 10년 등이 적용됨.



필수안내사항

- 본 자료는 일반금융소비자의 자산관리에 참고가 될 수 있도록 각종 정보 제공을 목적으로 제작 되었습니다.
- 본 자료는 한화생명보험(주)에서 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 한화생명보험(주)가 그 정확성이나 안전성을 보장할 수 없으므로 일반금융소비자가 자신의 판단과 책임 하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 일반금융소비자의 자산관리에 대한 법적 책임 소재의 증빙 자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료의 지식재산권은 한화생명보험(주)에 있으므로 한화생명보험(주)의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.