

한화생명 상속연구소

THE WEALTH GUIDE

2025 Vol.11



Part.1 부동산

10.15 부동산 대책 下 시장 접근 포인트



10.15 부동산 대책 下 시장 접근 포인트

한화생명 이덕수 부동산전문가

land114@hanwha.com

(작성일 : 2025.10.27)

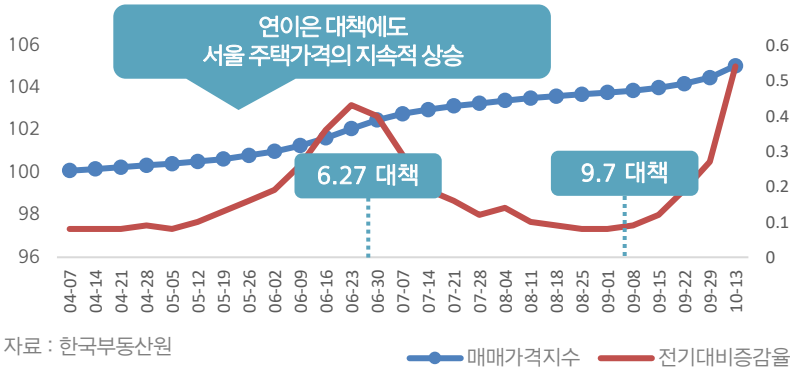
Summary

- 두 차례 부동산 대책 발표에도 서울 및 경기 일부 지역 상승세가 지속되자, 정부는 3중 규제(조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역)를 포함한 ‘10.15 대책’을 발표
- 급등한 집값과 투기성 거래 확산에 대응해, 대출·세제·거래질서·공급을 아우르는 전방위 주택시장 안정화 내용이 포함
- 향후 수익형 수요자, 첫 내집 마련 수요자, 갈아타기 수요자 등은 정부의 부동산 정책 기조와 규제 의지를 고려한 대응이 필요

10.15 주택시장 안정화 대책 발표 배경

- 최근 서울 및 경기 일부 지역에서 가격 상승세가 강해지며 시장 전반의 과열 우려 증가. 6·27 대출 규제, 9·7 공급 확대 대책 등 기존 발표된 정책에도 불구하고, 일부 지역은 여전히 수요 강세인 상황
- 서울 주택 가격은 '23년 급락 이후 우상향하며, '24.8월, '25.3월, '25.6월 세 차례 단기 급등하며 상승. 6.27 대책 발표 후 상승폭이 잠시 축소 되었으나, 8월 말부터 다시 상승폭이 확대되며 한강 인접 지역의 상승세가 서울 전역으로 확산. 금리 인하 기조와 풍부한 유동성 또한 상승 압력을 뒷받침함. 이에 따라, 조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가제 담은 '주택시장 안정화 대책(10.15)' 발표

서울 아파트 주간 매매가격지수 및 전기대비증감율



* 자료 : 한국부동산원

● 매매가격지수 ● 전기대비증감율

심익번호 상숙연구소-2025-11-001 © Hanwha Life Insurance Co.,Ltd. All Rights Reserved.
 본 자료는 제한된 정보를 기준으로 보편적이고 일반적인 가정을 바탕으로 작성되었으므로, 개개인의 사안에 따라 실제와는 차이가 있거나 다를 수 있습니다.
 따라서, 참고용 자료로만 활용하시기 바라며 고객님의 판단결과에 대한 법적 책임소재 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

10.15 주택시장 안정화 대책 평가

- 시장 안정을 위한 강도 높은 수요 억제책으로, 토지거래허가제와 규제지역 (조정대상지역·투기과열지구)을 동시에 지정한 '3중 규제'를 통해 서울 전역과 경기 주요 지역을 포괄하는 광역 규제 체계를 구축함. 이는 '핀셋규제'로 인한 풍선효과를 차단하고 투기적 수요를 억제하려는 의지를 반영한 조치로 평가됨.
- 갭투자 차단이 강화된 반면, 고가주택 대출 규제는 일부 완화됨. 전세대출 제한을 통해 전세를 끼고 주택을 매입하는 차입형 갭투자 구조는 차단한 반면, 고가주택 대출 규제는 9.7 대책보다 일부 완화. 당초 9.7 대책에서 '15억 초과 주택 대출 전면 금지' 방안이 제시되었으나, 이번 대책에서는 15억 초과 주택도 시가 구간별로 세분화하여 일부 대출을 허용함. 이는 투기적 고가 수요를 억제하면서 실수요 자금 흐름은 유지하려는 선별적 완화 조치로 해석됨.
- 단기적으로 주택시장의 안정 효과가 예상되지만, 시가 15억 원 전후 주택의 대출 한도가 유지되면서 **중저가 시장으로의 수요 이동 (풍선효과) 가능성은 여전히 잔존함.**

10.15 대책 주요 내용과 영향

01 주택 수요 관리 강화

① 조정대상지역/투기과열지구 추가 지정

- **강남3구+용산에서 서울 전역·경기 주요 12개 지역으로 확대** (10/16 발효)
 - 규제지역 내 주택매매 시 무주택자는 LTV 40%, 유주택자는 0% 적용
 - 다주택자 취득세 증과, 2주택자는 8%·3주택 이상은 12%의 세율 적용
 - 양도세 1세대1주택 비과세 요건 강화, 해당지역 내 주택 보유·거주 기간이 각각 2년 이상이어야 비과세 적용
 - 해당 규제 지역 내 재건축 조합원당 주택 공급 수를 1주택으로 제한, 조합원 지위 양도 제한(재건축·조합설립인가 후, 재개발·관리처분인가 후)

② 토지거래허가구역 추가 지정

- **서울 전역·경기 12개 지역** (25.10.20~26.12.31) *조정대상지/투기과열지구와 동일
 - 해당 구역에서 토지·주택 매매/양도시 지자체장 등 허가권자의 허가 필요
 - 기존엔 '아파트'만 허가 대상이었으나, 이번에는 동일 단지에 속한 연립·다세대 주택까지 포함
 - 2년간 실거주 의무 부과, 주택담보대출 LTV 기존 70%에서 40%로 강화

→ 시장 영향

- 규제지역 확대/LTV·취득세 강화로 자금조달 어려워져 **매매거래 급감 가능**
- 수요억제 효과로 **단기적인 상승세 둔화와 일부 지역의 가격 조정 가능성**
- 매매 대신 임대로 이동하는 수요가 늘며 **전세·월세 가격의 상승 압력 증가**

추가 지정 규제지역		
구분	조정대상지역	투기과열지역
현행	[서울] 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 (4개 자치구)	
개선	[서울] 순 지역 (25개 자치구) [경기] 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 (12개 지역)	



심의회호 상속연구소-2025-11-001 © Hanwha Life Insurance Co.,Ltd. All Rights Reserved.
 본 자료는 제한된 정보를 기준으로 보편적이고 일반적인 가정을 바탕으로 작성되었으므로, 개개인의 사안에 따라 실제와는 차이가 있거나 다를 수 있습니다.
 따라서, 참고용 자료로만 활용하시기 바라며 고객님의 판단결과에 대한 법적 책임소재 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

10.15 대책 주요 내용과 영향

02 부동산 금융규제 강화

① 주택가격에 따라 주택담보대출 금액 차등 적용 (시행시기 10월 16일)

- 15억 이하 주택은 최대 6억 원까지 대출 가능, 초과 시 대출 한도 축소

	현행	개선방안	조치사항
주담대 최대한도	수도권·규제지역 6억	주택가격(시가)에 따라 차등 • 15억 이하 주택: 6억 • 15억 초과 25억 이하 주택: 4억 • 25억 초과 주택: 2억	행정지도 → 감독규정 개정

→ 시장 영향

- 10~15억 원대 중고가 주택에 수요가 집중되는 '풍선효과' 발생 가능
- 반면 15억 초과 고가주택 시장은 위축되어 거래 감소 예상

② 스트레스 금리 인상 (1.5% → 3.0%)

- DSR 산정시 적용되는 가정 금리 인상으로 대출 한도가 약 10~15% 축소

→ 시장 영향

- 대출자의 상환 능력을 보다 보수적으로 평가하게 되어 **대출 가능 금액이 줄고**, 실수요자의 자금조달 부담 커짐.

예 연소득 6,000만원 기준으로 DSR 40% 및 스트레스 금리 1.5% 적용 시 약 4억 원 대출 가능, 인상 시(스트레스 금리 3.0%) 대출 가능액이 약 3.4~3.6억 원 수준으로 감소 (**약 10~15% 축소**)

③ 전세대출 DSR 적용(1주택자 대상 우선 시행)

- 수도권·규제지역 내 1주택자의 **전세대출 이자 상환액을 DSR에 반영**

→ 시장 영향

- 실수요자의 대출 한도가 축소되며, 특히 중산층의 자금 조달 부담 확대
- 예** 연소득 5,000만 원인 차주가 전세대출 2억 원을 받을 경우 DSR이 약 15%p 상승하여, 수백만 원에서 수천만 원 수준의 **대출 가능 금액 감소** 효과 발생

④ 은행의 주택담보대출 위험가중치 상향 조기 시행

- 은행이 주택담보대출에 적용하는 **위험가중치 상향(15%→20%)** 시점을 기존 2026년 4월에서 2026년 1월로 앞당겨 시행

→ 시장 영향

- 은행은 더 많은 자본을 묶어야 하므로 대출 여력이 감소함. 이에 따라 **주택담보대출을 더 신중하게 취급**하거나, **대출 금리 인상 가능성** 증가

예 현재 은행이 1억 원의 주택담보대출을 취급할 때 위험가중치 15%를 적용하면 약 1,500만 원의 자기자본이 필요, 시행 후에는 위험가중치 20%가 적용되어 동일한 대출에도 2,000만 원의 자기자본 적립 필요

10.15 대책 주요 내용과 영향

03 거래질서 확립 및 후속조치 이행

① 부동산 세제 합리화 방안 추진

- 생산적 부문으로 자금 유도와 조세 형평성 제고를 위해 보유세·거래세 등 세제 전반의 개편 방향을 관계부처 TF 및 연구용역을 통해 검토
- 이번 대책에서 “응능부담 원칙(소득·자산 능력에 따라 부담)”을 명시한 만큼, 저가주택·1주택 실수요자에 대해서는 세 부담 완화 또는 유지하겠지만, 다주택자·고가주택 중심의 차등 강화 가능성 큼.

② 부동산 불법행위 감독기구 신설 추진

- 국무총리 산하에 통합 감독기구를 설립하여 조사·수사를 일원화하고 기존 부처별 대응의 한계를 보완. 경찰청 등이 참여하는 수사 전담 조직 신설
- 제도 신뢰도와 거래 투명성 향상으로 시장 질서 정상화 기대

③ 9.7 주택공급 확대방안 후속 조치 신속 이행

- 수도권 135만 호 공급 목표 달성을 위해 법·제도 개정과 공공·민간 정비사업 절차를 조기 추진
- 중장기적으로 공급 확대 계획으로 가격 상승 압력 완화 기대

10.15 대책 이후

주택 시장 접근 포인트

투자·수익형 수요자

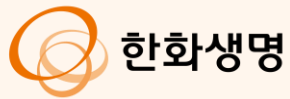
- **주택 외 자산으로 외연을 확장하는 전략 필요.** 주택시장 내 레버리지 투자가 사실상 차단되면서 비규제 지역, 수익형 부동산, 리츠·대체투자 등에 대한 관심이 필요함. 상가·오피스텔·토지·리츠·해외 부동산 등은 현금흐름과 분산효과를 동시에 확보할 수 있는 대안으로, 단기 시세차익보다 중장기 임대·배당수익 중심의 안정적 포트폴리오 구성이 효과적임.

첫 내집마련 수요자

- **레버리지보다 현금흐름 중심 전략이 필요.** 대출 규제 강화로 무리한 매수보다 자기자본 기반의 안정적 진입이 중요. 서울보다는 교통·개발 여건이 좋은 외곽·경기관 신규 분양, 비규제 지역이 대안으로 가능. 청약 경쟁률 낮은 지역이나 실거주 목적의 중소형 위주로 접근하는 것이 현실적임.

같이타기 수요자(기존 1주택자)

- **추가 매입보다는 보유 자산의 질적 개선이 유리.** 고가주택에 대한 대출 규제가 강화되어 이전처럼 대출을 활용해 상위 지역으로 이동하는 것보다, 현재 자산의 리모델링·세대교체·생활인프라 개선형 교체가 합리적임.



한화생명

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.