

부 동 산

## 8.13 부동산 대책의 시장 영향과 접근 전략

### POINT 01

수도권 공급 부족의 원인을  
‘착공 지연’으로 보고,  
실제 착공 속도 제고에 초점

### POINT 02

수도권 23만호+α 공급과  
자금 지원·규제 완화로  
사업 추진력 강화

### POINT 03

수요 규제는 유지하되  
청년·생애최초 등  
실수요자는 선별 지원

한화생명 이덕수 부동산전문가

land114@hanwha.com

작성일 2026년 8월 28일

AI 생성 이미지

## EXECUTIVE SUMMARY

# 8·13 대책 개요 - 수요 규제는 유지, 공급은 착공까지 지원

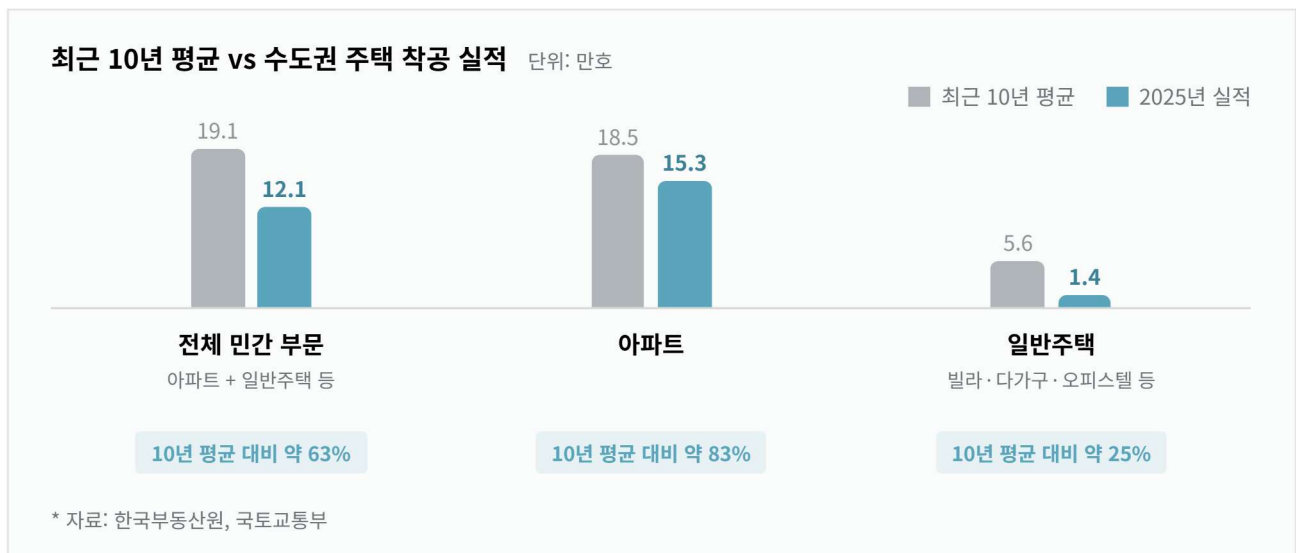
- 01 8·13 대책은 수도권 공급부족의 핵심 원인을 **착공 지연**으로 보고, 공공택지·정비사업·민간주택의 **실제 착공 속도 향상**에 초점
- 02 수도권 **23만호+α 추가 공급**과 함께 PF 보증·정상화 자금 확대, 규제 한시 완화 등을 통해 **시행사·건설사의 사업자금과 착공자금을 집중 지원**
- 03 수요 규제는 유지하되 **청년·생애최초 등 실수요자는 선별적 지원** 구조로, 향후 각 수요자는 정책 수혜와 금융 제약을 함께 고려한 접근 필요

## 발표 배경 - 공급 물량 확대와 공급 속도 제고

기존 공급계획에도 불구하고 민간·일반주택 착공 회복이 지연되어 수도권 수급불안이 지속됨에 따라, 정부는 **공급 물량 확대**와 함께 **공급 속도 제고**를 핵심 과제로 설정함.

계획된 주택을 실제 착공으로 신속하게 연결하기 위해 「전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안」과 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」을 8·13 대책으로 함께 발표함.

2022년 이후 **PF 위기와 공사비 상승**으로 수도권 착공물량이 크게 감소함. 공급의 대부분을 담당하는 민간부문은 2025년 12.1만호로 10년 평균(19.1만호)의 약 63%, 아파트는 15.3만호로 약 83% 수준까지 회복했으나, 일반주택은 1.4만호로 10년 평균의 약 25% 수준에 그쳐 **비아파트 부문의 공급 위축이 심각함**. 2026년 상반기에도 10년 평균 대비 착공실적은 **전체 민간 부문 61.4%·아파트 75.7%·일반주택 24.3%** 수준으로 공급 회복이 더딘 상황임.



## 8·13 대책 평가 - 실제 착공과 자금의 선택적 재배분에 방점

수도권 추가 공급 효과

135만호 + **23만호+α**

PF 보증·자금공급 총량

26.3조원 → **47.8조원+α**

공공택지 착공기간

68개월 → **37개월**

8·13 대책은 수요 규제는 유지하되 공급 확대의 실행력을 높이는 정책으로, 단기 가격안정보다 중장기 공급절벽 완화에 초점을 둔 대책으로 평가할 수 있음.

### 01 공급 숫자보다 실제 착공 전환에 초점

- 수도권 23만호+α라는 공급규모 자체보다 **계획된 주택을 실제 착공으로 얼마나 빠르게 연결하느냐**가 핵심
- 공공택지·도심·민간사업의 사업속도를 높여 실제 착공물량을 늘리는 정책으로, **발표된 공급규모와 실제 착공실적을 구분해** 평가 필요

### 02 대출 규제 완화가 아닌 자금의 선택적 재배분

- 주택매수 관련 **LTV·DSR·주담대 한도** 등 수요 규제는 유지
- 반면 PF 보증, 정비사업 이주비, 중도금·잔금대출 등 **원활한 공급과 입주**를 위한 **자금은 확대**. 수요 진작보다 공급사업의 자금경색 해소와 사업속도 제고에 금융정책의 무게

### 03 단기 가격안정보다 중장기 공급 정상화

- 신규택지는 절차를 단축해도 착공까지 3~4년, 이후 입주까지 추가 시간이 필요. **서울 핵심지 공급부족을 즉시 해소하기에는 한계**
- 공공택지 조기착공과 민간·정비사업 지원을 통해 **2028~2032년 공급 파이프라인을 정상화**하는 성격이 강함

## 주요 내용 ① - 주택 공급 확대와 공급 속도 혁신

수도권 23만호+ $\alpha$  추가 공급과 함께 공공택지 착공기간을 68 → 37개월로 단축

### 01 수도권 23만호+ $\alpha$ 추가 공급

- 기존 9·7 대책의 수도권 135만호 착공계획에 더해 23만호+ $\alpha$ 의 추가 공급효과를 추진
- 신규 공공주택지구 10만호+ $\alpha$ , 기존 공공택지 조기화 및 비주택용지 전환, 도심복합·소규모정비, 민간 일반주택 공급 확대가 포함

### 02 신규 공공택지 10만호+ $\alpha$ , 2.7만호 입지 우선 공개

- 우선 공개된 입지는 서울 강서구 염창동 약 1,000호, 경기 남양주시 와부읍 약 21,700호, 경기 광주시 장지동 약 4,500호
- 잔여 7.3만호+ $\alpha$ 는 연내 추가 발표 예정이며, 서울 접근성이 우수한 역세권 중심으로 3~4년 내 착공을 추진

### 03 공공택지 착공기간 68개월 → 37개월

- 보상·지구계획·인허가를 순차 진행하던 방식을 병행 프로세스로 전환함
- 3기 신도시 등 기존 공공택지에서도 8.9만호의 착공시기를 1~2년 조기화하고, 이 중 2031년 이후 물량 4.1만호를 2030년 이내로 앞당길 계획임

#### 시장 영향

- 신규택지의 규모보다 언제 착공하느냐가 정책 성패의 핵심
- 과거 대책이 후보지·공급목표 제시에 집중했다면, 이번에는 보상·인허가·금융을 동시에 조정해 공급 시차를 줄이려는 성격임

## 주요 내용 ②- 재개발·재건축 공급 활성화

동의를 완화 + 이주비 금융지원 + 조기착공 인센티브로 정비사업 착공 시점을 앞당기는 구조

### 01 재개발 조합설립 동의율 75% → 70%

- 재개발 조합설립을 위한 토지등소유자 동의를 75%에서 70%로 완화
- 공공재개발·재건축의 사업시행자 지정 동의율도 67% → 60%로 완화해 초기 사업 지연을 최소화

### 02 이주비 금융지원 확대

- 이주비대출 LTV 산정 시 기존 종전자산평가액만 적용하던 방식에서 종전·종후자산평가액 중 큰 금액을 적용하도록 개선됨
- 기존 이주비만으로 부족한 경우를 위한 추가 이주비대출 보증상품도 신설됨

### 03 조기 착공 사업장에 금융·세제 인센티브

- 서울·경기에서 일정 요건을 충족한 주거사업이 2027년까지 착공하면 PF 금리 1%p, 2028년까지 착공하면 0.5%p를 재정 지원함
- 기부채납 부담 완화와 개발부담금 감면도 병행됨

#### 시장 영향

- 서울 신규공급의 정비사업 의존도가 높아 초기 단계 사업장의 사업성·추진속도 개선 기대
- 다만 동의를 완화만으로 전체 사업기간이 크게 단축되지는 않으므로 관리처분·이주·착공 단계의 실제 진행 여부 확인 필요

## 주요 내용 ③ - 주택공급을 위한 PF 금융 대폭 확대

가계 매수자금이 아니라 시행사·건설사의 착공자금을 정상화하는데 초점

### 01 PF 보증·자금공급 대폭 확대

- PF 보증·자금공급 총량을 26.3조원 → 47.8조원+α로 확대
- 2026~2028년 연도별 보증을 집중 공급해 브릿지론의 본PF 전환과 조기 착공을 유도

### 02 부실·지연 PF 사업장의 정상화 자금 지원 강화

- 캠프 PF 정상화펀드 3조원+α, 은행·보험권 신디케이트론 1조원 → 5조원, 금융업권 자체 정상화펀드 7.3조원 → 10조원으로 확대
- 사업장 재구조화와 자금경색 해소를 지원

### 03 PF 규제 한시 완화로 착공 여건 개선

- 주거사업장 PF 자기자본비율 규제 2년 유예, PF 보증비율 90~95% → 100%로 확대
- 규제를 한시적으로 조정해 준주택·주거사업의 사업성 및 착공 가능성을 제고

#### 시장 영향

- 가계의 주택매수 자금을 늘리는 정책이 아니라, 시행사·건설사의 사업자금과 착공자금을 정상화해 실제 주택공급으로 연결시키는 금융지원 대책이라는 점이 핵심임

## 주요 내용 ④ - 수요관리 기조는 그대로 유지

대출 '총량'의 근간은 유지하고 돈의 '용도'만 공급·실수요 쪽으로 재배분

### 유지

#### 주택매수 대출 총량 규제

규제지역 LTV **40%** / 비규제지역 **70%**

DSR 은행권 **40%**, 2금융권 **50%**

주담대 한도 15억원 이하 최대 **6억원**

15억 초과~25억원 **4억원** / 25억 초과 **2억원**

### 조정

#### 가계대출의 용도·배분

2026년 가계부채 총량 목표 **1.5% → 약 3%**

늘어난 여력은 이주비·중도금·잔금 등  
주택공급 촉진에 배정

투기성 전세대출은 비거주 1주택자까지 보증  
제한

1주택자 전세대출 보증비율 **80% → 70%**

### 시장 영향

- 가계대출을 다시 풀기보다 **대출 총량 안에서 공급과 실수요 쪽으로 돈의 흐름을 재배분**하는 의미임
- 공급·실수요 관련 자금은 증가되는 반면, **투기성 레버리지는 축소되는 구조**임

## 주요 내용 ⑤ - 청년 등 실수요자 핀셋형 지원

청년·생애최초에는 정책금융을 열고, 투기성 전세 레버리지는 오히려 차단

### 01 청년미래보금자리론 신설

- 생애 최초 주택구입 **만 39세 이하 청년** 대상, 4억원 이하·전용 85㎡ 이하 비아파트 구입 지원. 소득요건 연 7천만원 이하
- 생애최초 LTV 우대는 수도권·규제지역 70%·그 외 지역 최대 80%. 오피스텔 포함 법 개정 추진

### 02 청년 전세 + 월세 결합보증 신설

- 만 39세 이하 무주택 청년을 대상으로 **전세대출과 월세대출을 동시 보증**하는 상품 도입
- 지방·저소득 청년에는 이차보전을 지원하고, 기존 청년특례 전세보증도 대상 연령과 일부 대출한도를 확대

### 03 투기성 전세대출은 오히려 규제 강화

- 수도권·규제지역 아파트를 보유·임대하면서 본인과 배우자 모두 실거주한 적이 없는 **‘비거주 1주택자’까지 전세대출보증 제한 대상 확대**
- 1주택자 전세대출 보증비율도 **80% → 70%**로 축소 예정

#### 시장 영향

- 동일한 ‘전세대출’이라도 **실수요는 넓히고 투기수요는 좁히는 이원화 구조**임
- 청년·생애최초 해당자는 **신규 정책금융 상품 요건 충족 여부를 사전 점검**할 필요가 있음

## 시장 접근 포인트 - 수요자 유형별 판단 기준

8·13 대책은 수요자 유형에 따라 수혜와 제약이 뚜렷하게 갈리는 구조임. 대출 규제가 완화되지 않았다는 점을 전제로, 정책금융 대상 여부와 사업 단계, 상품 유형을 함께 놓고 판단할 필요가 있음.



### 첫 내집 마련 수요자 정책금융 대상 여부 우선 확인

- 대출 규제가 완화되지 않아 대출을 늘려 매수하는 접근은 유효하지 않음
- 자기자본과 DSR 우선 점검, 청년·생애최초 정책금융 대상 여부 확인
- 신규택지는 공급시기가 멀어 청약 대기기간까지 함께 고려



### 갈아타기·기존 1주택자 보수적 자금계획 필요

- 주담대 한도·LTV 규제 유지 + 1주택자 전세대출 관리 강화
- 기존주택 처분과 신규주택 매수를 연결한 보수적 자금계획이 중요
- '내 집은 임대하고 다른 지역 전세 거주' 구조는 금융 제약이 커질 가능성



### 재개발·재건축 관심 수요자 착공에 가까운 사업장 우선

- 직접적 정책 수혜 영역으로 조합설립 초기보다 사업시행인가·관리처분·이주 등 착공에 가까운 사업장 우선
- 동의율 완화보다 이주비 지원·실제 사업기간 단축이 가치를 좌우



### 투자·수익형 수요자 선별적 접근 필요

- 아파트 매수 레버리지는 여전히 제한, 오피스텔·도시형생활주택·다가구 공급환경 개선
- 공급규제 완화는 기존 상품 가격 상승요인이자 향후 신규 공급 증가요인
- 입지·임대수요·신규 공급량을 함께 고려하는 선별적 접근 필요

#### THE WEALTH GUIDE

##### 필수 안내사항

본 자료는 일반금융소비자의 자산관리에 참고가 될 수 있도록 각종 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 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 하시기를 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 일반금융소비자의 자산관리에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료의 지식재산권은 한화생명보험(주)에 있으므로 한화생명보험(주)의 허락없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

심의번호 상속연구소-2026-09-001