Global
Real estate
Issue ⑩

[한국]

신정부 출범, 앞으로 5년 부동산 정책 환경은?

부동산팀 | 2025.07

배상영 Ph.D.
sangyoung.bae@daishin.com

Daishin 증권

Contents

Intro.	미지근한 부동산 공약, 강력한 가계부채 대책	5
Part 1.	현재 부동산 시장 및 정책 현황	13
Part 2.	신정부의 부동산 공약과 방향성	25
Part 3.	부동산 시장의 정책 변수 : 디테일에 주목	37

SUMMARY

주택시장에서 정책의 영향은 크다. 특히 한국은 신도시나, 전세 보증과 같이 정부의 정책/제도가 시장 깊숙이 개입되어 있어 영향이 더 크다. 한편, 정부마다 놓인 부동산 시장 환경, 지향점이 다르기에 신정부 출범은 부동산 정책 변화로 이어지기 마련이다.

특히 이번에는 조기 대선으로 인하여 선거운동 기간도 짧았고, 인수위도 부재하여 정책 변화의 방향이나 수준, 범위가 불확실한 상황이다. 본 자료에서는 대선 공약과 부동산 시장 관련 발언, 지난 달 발표된 가계부채 대책 등을 통해 신정부의 정책 방향성을 탐문해보고, 향후 나타날 수 있는 부동산 정책 환경 변화 요소들을 살펴봤다.

Intro. 미지근한 부동산 공약, 강력한 가계부채 대책

부동산 시장은 25년 상반기 정책 공백기에 최선호 지역을 중심으로 강한 상승세를 기록했으나, 최근 발표된 가계부채 대책으로 관망세에 진입했다. 가계부채 대책은 신정부 출범 이후 부동산 시장에 영향을 주는 첫 번째 정책이었다. 정책의 내용은 시장의 예상보다 강력했고, 대출의 풍선효과를 사전에 차단할 정도로 촘촘했다.

이는 신정부의 방향성이 '시장 안정'에 있고, 향후의 부동산 대책 또한 '실효성'이 높을 수 있음을 시사한다.

Part 1. 현재 부동산 시장 및 정책 현황

고금리로 인한 하락 이후 빠른 시장 반등은 (1) 완화적인 대출 환경, (2) 금리 하락(에 대한 기대감), (3) 서울 공급 부족 전망을 바탕으로 나타났고, 최근 나타난 서울 주요지역 급등세는 이에 더해 (4) 재건축/재개발 완화 및 지역 호재 공약, (5) 차기 정부의 규제 완화 혹은 규제 유지 기대감이 주요 원인이었다 판단한다.

또한, 지난 정부에서는 상당한 수준의 부동산 지역 규제를 해제했고, 강건한 세제 속에서도 완화적인 적용으로 실효세율을 낮췄다. 정비사업의 속도는 높아졌으나, 당장 시장에 영향을 주는 공급은 더딘 상황이다. 한편, 중앙은행은 지속되는 정부의 정책 대출, 완화적인 주택금융 환경으로 인한 가계부채 수준에 대한 우려를 표하고 있다.

Part 2. 신정부의 부동산 공약과 방향성

신정부의 부동산 공약은 시장의 예상과 달리 중립에 가까웠고, 이슈가 되지 않았다. 다만, 주택의 '투자+거주'의 기능을 인정하고 대체 투자처를 마련하겠다는 언급은 신정부의 주택시장에 대한 관점을 보여줬다.

주택시장을 '주거'로만 접근하면, '투자'를 막거나, '실거주'를 위해 더 공급하거나 대출을 해주는 식의 해법으로 연결되기 마련이다. 반면, 자산군으로 접근하는 경우 시장 안정을 위해 (1) 더 나은 투자처의 제공, (2) 자금유입 억제, (3) 세후 수익률 하향 유도 등 해당 자산의 상대투자 매력을 낮추는 해법으로 이어질 수 있다.

필자는 신정부의 부동산 정책 방향성이 '주거'는 공급으로, '투자'는 자산의 투자 매력도를 낮추거나 다른 자산군의 매력도를 높이는 방식으로, 자산군 중 하나로서 주택을 보는 관점이 병행될 것으로 예상한다.

Part 3. 부동산 시장의 정책 변수 : 디테일에 주목

신과 악마는 디테일에 있듯, 공급도 수요도 핵심은 디테일에 있다. 부동산 정책 환경은 법제정이나 개정안이 없더라도, 시행령, 산식, 적용 방식 등 디테일 차이가 큰 변화로 이어진다. 정책 디테일 변화가 실효세율이나 주택의 세후 수익률, 신도시나 공공 부지 공급 속도에 미치는 영향이 크다.

가계부채 관리 방안의 영향으로 고가 시장을 중심으로 단기적으로 시장 안정/둔화가 나타날 것으로 예상되나, 시장의 장기 방향성 및 안정화 여부는 종합 부동산 대책 및 공급 대책 뿐 아니라, 전반적인 정책의 디테일 변화에 따라 달라질 것으로 보인다.

Intro.

미지근한 부동산 공약,
강력한 대출규제

Part 1.

현재 부동산 시장 및 정책 현황

Part 2.

신정부의 부동산 공약과 방향성

Part 3.

부동산 시장의 정책 변수 : 디테일에 주목

글로벌 부동산 이슈 리포트 발간 내역

순번	제목	국가(섹터)	발간일
1	오피스 신화는 지나간 역사가 되나 –높아진 공실률, 예고된 부실–	미국(오피스)	2023.07
2	서울 오피스는 더 오를 수 있을까? –낮은 공실률과 전략적 투자자–	한국(오피스)	2023.08
3	서울 길거리 상권 – 부촌 슬.세.권 : 한남.압구정.성수–	한국(리테일)	2023.09
4	일본 부동산 시장의 변화 – 집을 사는 일본인, 투자하는 외국인–	일본(주거용)	2023.11
5	전세의 두 얼굴 –24 년은 여전히 공급보다는 정책과 금리–	한국(주거용)	2024.02
6	그들이 같이 사는 이유 –주거 상품 불모지에서 자라난 코리빙–	글로벌(코리빙)	2024.06
7	노인을 위한 집은 있는가?	글로벌(시니어하우징)	2024.08
8	공급과 대출의 힘겨루기 속에 높아지는 정책 불확실성	한국(주거용)	2025.02
9	부실과 회복의 공존 –미국 상업용 시장에도 봄날이 오나?	미국(상업용)	2025.05
10	신정부 출범, 앞으로 5 년 부동산 정책 환경은?	한국(주거용)	2025.07

Compliance Notice

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.
(작성자: 배상영)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.