

기획재정부		보도자료	
보도일시	배 포 시	배 포 일시	2021. 12. 8.(수) 08:30
담당과장	기획재정부 부동산정책팀장 김경록 (044-215-2850)	담당자	신태섭 사무관 (sts3031@korea.kr) 신채용 사무관 (shinchy@korea.kr) 박영우 사무관 (paxkoreana@korea.kr)
	국토교통부 주택정책과장 장우철 (044-201-3317)		좌명한 서기관 (greatjmh@korea.kr) 이중곤 사무관 (leejgo917@korea.kr)
	행정안전부 부동산세제과장 서정훈 (044-205-3831)		서은주 서기관 (myjoo82@korea.kr)
	국무조정실 국토정책과장 정재원 (044-200-2235)		임정환 서기관 (trade149@korea.kr)
	금융위원회 금융정책과장 이동훈 (02-2100-2830)		김경문 사무관 (kimkm88@korea.kr)
	국세청 부동산납세과장 김길용 (044-204-3401)		박현수 사무관 (phs0007@nts.go.kr)
	경찰청 반부패공공범죄수사과장 손재한 (02-3150-2068)		김우석 경정 (knpkws@police.go.kr) 정세균 경감 (karneval22@police.go.kr)
	서울특별시 주택정책과장 김선수 (02-2133-7010)		고태경 주임 (kotae1111@seoul.go.kr)
	금융감독원 은행감독국 부국장 김록배 (02-3145-8022)		김형원 팀장 (hwonleon@fss.or.kr)

제목: 「제34차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최

- 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 12.8(수) 07:30 정부서울청사에서 「제34차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 개최하여 다음 안건에 대해 논의하였음

- ① 최근 실거래가 등 주택시장 동향 및 전망
- ② 공공재개발과 신속통합기획 민간재개발 추진현황 및 후보지 추가 지정 등 향후 계획
- ③ 통합공공임대 추진 현황 및 향후 계획

※ [붙임] 모두 발인



기획재정부 대변인
세종특별자치시 길재로 477 정부세종청사 4동 moefpr@korea.kr



붙임

제34차 부동산시장 점검 관계장관회의 모두발언

- 지금부터 제34차 부동산시장 점검 관계장관회의를 시작하겠습니다

< 최근 부동산시장 동향 및 평가 >

- 사전청약 24대책 예정지구 지정 등 주택공급 조차와 기준금리 인상(0.75→1% 11.25일), 가계부채 관리 강화 등으로 최근 주택시장의 안정화 흐름이 보다 확고해지는 양상
* 2.0만호 예정지구 지정(4곳·0.6만호<10.28~29일 1차>, 5곳·1.4만호<11.26일 2차>), 11월분 사전청약(4.1천호) 모집공고(11.18일), 11월분 민간주택 사전청약(2.5천호) 모집공고(11.30일) 등

- ① 매매시장*의 경우 서울**은 일부 지역에서 APT가격이 하락 진입 직전 수준까지 안정되고 11월 실거래의 절반이 직전 거래 대비 포함·하락하였으며, 지방***은 세종·대구를 비롯하여 가격하락 지역이 증가하는 추세

* 주간 매매(%) 아파트	'20.7.1주	'21.2.1주	4.1주	8.4주	9.1주	10.1주	11.1주	11.4주	11.5주
서울	0.11	0.10	0.05	0.22	0.21	0.19	0.15	0.11	0.10
수도권	0.17	0.33	0.27	0.40	0.40	0.34	0.26	0.18	0.16
지방	0.12	0.24	0.19	0.19	0.20	0.22	0.20	0.16	0.13

** 서울APT 포함·강보합 주요 지역(%, 11.5주): (강북)0.00 (관악)0.01 (광진)0.03 (금천)0.04 등
서울APT 직전대비 가격 포함·하락 비율(%): ('21.7월)26.1 (8월)25.8 (9월)28.8 (10월)35.5 (11월)49.6

*** 지방 주요 하락 지역(%, 11.5주): (세종)△0.26 (대구)△0.03 (전북 김제)△0.18 (경북 영주)△0.11 등

- 특히 매수심리를 간접적으로 확인할 수 있는 APT 경매시장에서의 낙찰률(62.2%)*이 연중 최저, 그리고 평균 응찰자 수(2.8명)도 '00년대 이후 최저수준까지 하락

* 서울APT 경매 낙찰률(낙찰건수/경매건수, % <지자속선>): ('21.2월)80.0<역대최고> → (11월)62.2<연중최저>

- ② 전세시장의 경우도 입주물량 증가*, 대규모 정비사업 이주 종료 등으로 지난 해 8월 임대차법 시행 이후 최대 매물이 출회**되고 가격 상승세도 지속 둔화되는 모습

* 주간 전세(%) 아파트	'20.7.1주	'21.2.1주	4.1주	8.4주	9.1주	10.1주	11.1주	11.4주	11.5주
서울	0.10	0.11	0.03	0.17	0.17	0.14	0.12	0.11	0.10
수도권	0.17	0.23	0.11	0.25	0.25	0.24	0.19	0.15	0.12
지방	0.10	0.25	0.15	0.13	0.15	0.16	0.16	0.13	0.12

** 전국APT 입주(만호): ('19~9월)23 (10)42 (11)46 *** 수도권APT 전세 매물(만호)7만<아살>: (20)835 (21.10)62 (11)67

- ③ 최근 민간기관의 조사에 따르면 가격 하락기였던 '19.6월 이후 약 1년 반 만에 매매시장의 경우 중개업소들의 10월 대비 11월 가격상승 전망 응답비중은 30.4%에서 8.9%로, 가격하락 전망 응답비중은 4.4%에서 20.4%로 큰 폭 변화

* KB부동산 매매가격 전망 응답비중(10→11월, %): (상승)30.4→8.9 (보통)65.4→70.7 (하락)4.4→20.4
전세 : (상승)32.5→15.0 (보통)61.3→64.4 (하락)6.3→20.6

- ☞ 정부는 부동산정책의 기본틀을 견지하며 시장기대를 상회하는 공급확대 및 적극적 수요관리 등을 통해 안정화 기조가 확산되도록 총력 경주할 것

< 금일 논의 안건 >

- 오늘은 ①최근 실거래가 등 주택시장 동향 및 전망, ②공공재개발과 신속통합기획 민간재개발 추진현황 및 후보지 추가지정 등 향후 계획, ③통합공공임대 추진현황 및 향후 계획 등 주택공급 확대방안을 종합 점검함

□ 첫 번째 안건에 대해서는 앞서 말씀드린 바와 같으며,
두 번째 안건은 “**공공재개발과 신속통합기획 민간재개발 추진현황 및 후보지 추가 지정 등 향후 계획**”임

① 정부와 서울시 등 지자체는 **도심의 주택재개발 수요**에 폭넓게 부응할 수 있도록 **상호 보완적 공급방식** 운영을 통한 **충분하고 신속한 주택공급**에 긴밀 협력중

② 특히 **공공재개발**은 사업성 문제 등으로 **사업이 정체된 지역**을 중심으로 공공이 참여하여 **용적률, 사업속도 제고 등 인센티브를 제공**하는 방식으로 운영하고 있으며, **높은 호응도**를 기반으로 **수도권 29곳 34만호의 후보지를 기지정***

* 법적상한의 120%까지 용적률 상한 허용, 분양가상한제 적용 예외, 인허가 통합심의 등
** (서울시·국토부 공모 '20.9~11월)16곳, 2.0만호<70곳 접수>, (경기도·국토부 공모 '20.12~21.3월) 4곳 0.4만호<10곳 접수>, (3080+ 통합공모, '21.7~8월)1곳, 0.2만호<10곳 접수>

③ **서울시 신속통합기획 민간재개발**은 **사업성이 비교적 양호한 지역** 등을 대상으로 공공이 절차단축을 지원하며 **지난 9~10월 첫 후보지 공모후 심의 진행중**

- 향후 도심 정비사업에 공백이 없도록 **12월 중 첫 신속통합기획 재개발 후보지 25곳 26만호** 내외의 **산정** 및 **국토부서울시 공공재개발 2차 후보지 공모**를 연이어 실시할 예정

- 신속통합기획 후보지 **미선정 지역**은 주민이 원할 경우 **공공재개발 공모**에 참여할 수 있도록 허용하고, **후보지 발표시 시장불안요인 차단방안도 함께 마련**하는 등 공공재개발과 신속통합기획 간 **협업연계**를 더 강화해 나가겠음

☞ '22.1월 중 **과천 지식정보타운, 남양주 별내** 등 선호 입지에 **1,181호** 규모의 첫 입주자를 모집하는 것을 시작으로 **향후 매년 7만호 수준**의 물량을 **통합 공공임대로** 공급하겠음

- 이 밖에도 12월에는 연중 최대 물량의 **사전청약 1.7만호 실시**(공공 13.6, 민간 3.4천), **24대책 본지구 8곳 지정** 등 주택공급을 위한 가시적 조치들이 이루어질 예정인 바, 정부는 최근 주택시장 안정세가 시장에 확고히 자리잡도록 **총력 경주**해 나갈 것

(모두발언은 여기까지임)

□ 세 번째 안건은 “**통합공공임대 추진현황 및 향후계획**”임

① **통합공공임대**는 영구임대·국민임대·행복주택* 등 **간막이로** 운영되던 **공급자 중심**의 기존 공공임대를 **수요자 관점에서 재설계**하기 위해 **주거복지로드맵**(17년)에서 제안한 개념으로 연구용역 등 준비**를 거쳐 **연말이면 시행준비가 완료**됨

* 입주대상: (영구)생계·의료급여수급자 등, (국민)신혼·다자녀 등, (행복)대학생·청년 등
** 주요 연혁: ('17.11월)주거복지로드맵 개념 제시, ('18~'19년)연구용역·의견수렴, ('20.9~21.4월) 법령<공주택법> 정비, ('21.10~12월)표준임대로 규정 행정예고 및 규제 심사

② **통합공공임대**는 “**질 좋은 평생주택**”을 실현해 나가기 위한 **중요한 발걸음**임

1) 금번 **30년 가주를 보장**하여 **이사 걱정 없이 내 집처럼** 살 수 있도록 하고, **거주중 소득수준이 점차 증가하면서** 발생했던 **퇴거 리스크도 해소**

* 공공임대 유형별 거주 기간(년): (행복) 6~10년 → (통합공공임대) 30년

2) 유형별로 다양했던 **입주자격 및 기준도 단일화**하여 보다 **폭 넓은 계층이 이용 가능**토록 하고 **수요자 편의성도 개선**

* (월평균 소득) 기준 중위소득 150% 이하 + (총자산) 소득 3분위 이하, 순자산 평균값 이하

3) 또한 통합공공임대와 연계하여 **3~4인 가구가 선호하는 중형주택**(전용 60~85m)*도 **신규 도입**하고 **질적인 측면****에서도 **분양주택 수준으로** 공급할 계획

* 중형주택 도입계획(만호): ('21)0.1 ('22)0.6 ('23)1.1 ('24)1.5 ('25년 이후)2.0
** 도어락, 바닥재, 홈제어시스템, 빨래건조대 등 4종 기초치 완료, 추가 개선 지속 추진