



보도시점 2024. 8. 8.(목) 15:00 배포 2024. 8. 8.(목) 14:00

서울·수도권 42.7만호 공급

- 그린벨트 해제(+8만호), 3기 신도시(+2만호) 등 21만호 추가 공급
- 정비사업 신속화, 미분양 매입확약 등 21.7만호 조기 착공
- 비아파트 매입임대주택 종전 계획 12 → 16만호 이상으로 대폭 확대

최상목 부총리 겸 기획재정부 장관은 8.8일(목) 14:00 정부서울청사에서 「제8차 부동산 관계장관회의」를 주재하여 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 논의했습니다.

* 부총리(주재), 국토부·행안부, 국조실, 금융위 등 장·차관, 서울특별시장, 금융감독원장

최 부총리는 부동산시장 안정화의 핵심은 수요에 부응하는 충분한 주택공급과 적정 수준의 유동성 관리에 있으며, 이에 주택공급을 획기적으로 확대하고 주택수요를 선제적으로 관리해 나갈 계획이라고 밝혔습니다.

최 부총리는 이번 주택공급 확대방안을 통해 향후 6년간 서울과 수도권에 총 42만 7천호 이상의 주택과 신규택지를 공급할 예정이라고 밝혔습니다.

먼저, 서울·수도권 중심 선호도가 높은 입지에 21만호를 추가 공급하겠다고 밝혔습니다. 구체적으로 서울과 인근 지역 그린벨트를 해제하여 8만호 규모의 신규택지를 공급하되, 신규택지 발표시까지 서울 그린벨트 전역 등을 토지 거래허가구역으로 한시 지정하여 투기수요를 철저히 관리할 계획입니다. 서울에 인접한 3기 신도시 등 수도권 공공택지의 경우 토지이용 효율화를 통해 2만호 이상을 추가하기로 하였습니다. 또한, 빌라 등 비아파트를 11만호 이상 신축매입임대로 신속히 공급하고 이에 더하여 서울의 경우 비아파트 시장이 정상화될 때까지 신축매입임대를 무제한 공급하겠다고 강조하였습니다. 신축과 구축을 모두 포함한 비아파트 공공매입임대는 종전 계획 12만호에서 최소 16만호 이상 대폭 확대하겠다고 밝혔습니다.

다음으로 최 부총리는 공급 계획이 이미 확정된 21.7만호 규모의 주택을 실수요자에게 최대한 조기에 공급하겠다고 밝혔습니다. 재건축·재개발 촉진 특례법(가칭)을 제정해 재건축·재개발 추진 기간을 3년가량 앞당겨 향후 6년간

서울 도심 등 17.6만호의 주택을 조기에 착공하고, 수도권 공공택지에서 '25년까지 착공하는 경우 미분양 주택을 LH가 매입하는 등 4.1만호가 조기 공급되도록 유도하겠다고 언급하였습니다.

최 부총리는 수요 측면에서는 시중 유동성과 가계대출 관리를 강화하고 투기수요를 차단하겠다고 밝혔습니다. 9.1일부터 스트레스 DSR 2단계를 시행하는 등 DSR 규제를 점진적으로 내실화·확대해 나가고, 가계대출 전반의 증가 속도와 리스크 요인에 대한 모니터링·분석을 강화하고, 이를 토대로 조만간 추가 거시건전성 규제 방안을 마련하겠다고 하였습니다. 한편, 투기 거래 근절과 시장교란행위 단속을 위해 관계부처 합동 현장 점검반을 즉시 가동기로 하였다고 밝혔습니다.

마지막으로, 최 부총리는 국민들이 원하는 시기, 원하는 지역에 내 집을 마련할 수 있도록 주택공급 전과정을 밀착관리하는 등 이번 대책을 철저히 이행하겠다고 밝혔습니다.

이어서 박상우 국토교통부 장관은 주택공급을 활성화할 수 있는 정책을 원점에서 재검토하여 국민들이 안정적 주택공급을 확신할 수 있는 실천적 방안을 마련하였다고 밝혔습니다. 이를 위해 재건축·재개발 패러다임을 규제에서 지원으로 확실하게 전환하고 추진 속도도 획기적으로 높이기로 하였습니다. 또한, 국민의 주거 사다리 역할을 해온 비아파트 시장을 정상화하고, 3기 신도시와 수도권 공공택지의 주택공급이 신속하게 이루어지도록 공공이 전방위적으로 지원하겠다고 밝혔습니다. 그리고 서울 인근 그린벨트를 해제하여 양질을 주택을 공급하기로 하였습니다.

오세훈 서울특별시장은 '미래세대를 위한 자연환경 보존과 여가·휴식·공간 확보'라는 기본 원칙은 지키되, 미래세대의 주거 마련을 위해 개발제한구역 해제를 통한 주택공급 확대에 동참키로 하였다고 밝혔습니다. 또한, 정비사업에 대해 파격적인 인센티브를 제공하고 비아파트 공급을 늘릴 수 있도록 제도 개선과 신축 매입임대 확대를 병행하겠다고 하였습니다.

마지막으로 김병환 금융위원장은 '상환능력 범위 내에서 빌리고 처음부터 나눠 갖는' 대출관행을 일관되게 확립해 나가겠다고 밝히며, 금리인하 및 부동산 시장 회복에 대한 기대감으로 가계부채가 과도하게 증가하지 않도록 안정적으로 관리하겠다고 하였습니다.

※ 자세한 내용은 첨부자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

담당 부서 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀장	김준하 (044-215-2850)
		담당자	사무관	유형세 (hyongseyoo@korea.kr)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	책임자	과장	한성수 (044-201-3317)
		담당자	사무관	문영훈 (myhoon@korea.kr)
담당 부서	서울특별시 도시계획과	책임자	팀장	이현정 (02-2133-8330)
		담당자	주무관	장진우 (luckyjw@seoul.go.kr)
담당 부서	서울특별시 주거정비과	책임자	팀장	유봉모 (02-2133-7205)
		담당자	주무관	유태윤 (ytyhjh99@seoul.go.kr)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	임형준 (02-2100-1690)
			사무관	이은진 (eunjin528@korea.kr)
담당 부서	행정안전부 부동산세제과	책임자	과장	김정선 (044-205-3831)
		담당자	사무관	김대철 (kdc119@korea.kr)
담당 부서	행정안전부 지방세특별제도과	책임자	과장	서은주 (044-205-3851)
		담당자	사무관	김용구 (kyg824@korea.kr)
담당부서	금융감독원 감독총괄국	책임자	국장	김형원 (02-3145-8300)
		담당자	팀장	변재은 (rich@fss.or.kr)

□ 부동산 관계장관회의를 시작하겠습니다.

- 오늘은 특별히 서울시장님께서 참석해 주셨습니다.
- 이번 대책 마련을 위해 중앙정부와 지자체가 과거 어느 때보다 더 긴밀히 공조해 한층 더 실효성 있는 대책 수립이 가능했다는 점을 먼저 말씀드립니다.

[부동산 시장 평가]

□ 윤석열 정부는 출범 이후
시장기능 회복과 주택공급 확대를 통한
국민 주거안정을 실현하기 위해 꾸준히 노력해 왔습니다.

- 과거 도입된 과도한 부동산 세제·규제 등을 정상화하고,
「주택 270만호 공급계획」 등 서민·중산층·청년층의
내 집 마련을 위한 청사진을 제시했습니다.

□ 그러나, '23년 이후 공사비 상승, PF 부실 등으로
주택공급 여건이 녹록지 않은 상황입니다.

- 작년 9.26 공급대책 등의 효과가 일부 나타나
금년 상반기 주택 착공은 전년동기비 30% 이상 증가하였으나,
주택공급에 대한 우려와 금리인하 기대 등으로
최근 서울 중심으로 집값 상승세가 나타나고 있습니다.

□ 과거 시장 과열기 대응 경험에서 알 수 있듯이,
부동산시장 안정화의 핵심은
수요에 부응하는 충분한 주택공급과
적정 수준의 유동성 관리입니다.

- 이에 정부는 주택공급을 획기적으로 확대하고
주택수요를 선제적으로 관리해 나갈 계획입니다.

[주택공급 확대방안]

- 정부는 이번 「주택공급 확대방안」을 통해
향후 6년간 서울과 수도권에 42만 7천호 이상의
주택과 신규 택지를 공급하겠습니다.
- 먼저, 서울·수도권 중심으로 선호도가 높은 입지에
21만호 이상을 추가 공급하겠습니다.
 - 서울 인근 그린벨트 해제 등을 통해
8만호 이상의 신규택지를 발굴해
충분한 주택이 공급될 수 있도록 하겠습니다.

신규택지 발표시까지
서울 그린벨트 전역 등을 토지거래허가구역으로 지정하여
투기수요를 철저히 관리하겠습니다.
 - 또한, 서울에 인접한 3기 신도시 등 수도권 공공택지의
토지이용 효율화를 통해 2만호 이상을 추가 공급하겠습니다.
 - 빌라 등 비아파트를 11만호 이상 신축매입임대로
신속 공급하고, 이에 더하여 서울의 경우 비아파트 공급
상황이 정상화될 때까지 무제한 공급하겠습니다.

신·구축을 포함한 비아파트 매입임대 총 규모는
중전 계획 12만호에서 최소 16만호 이상으로
대폭 확대하겠습니다.
- 다음으로, 서울·수도권 지역에
이미 계획된 주택공급분 중 21만 7천호를
실수요자에게 최대한 조기에 공급되도록 하겠습니다.
 - 도심 주택공급의 핵심인 재건축·재개발 속도를 높일 수
있도록 재건축·재개발 촉진특례법(가칭)을 제정해
향후 6년간 17만 6천호가 착공되도록 하겠습니다.

재정비 절차를 대폭 통합·간소화하여
재건축·재개발 기간을 3년 가량 단축하고,
조합원 취득세 감면, 추가 용적률 부여 등을 통해
사업성을 높일 계획입니다.

- 또한, 수도권 공공택지에서 '25년까지 착공하는 경우
미분양 발생 시에도 LH가 매입하는 등
수도권에서 4만 1천호가 조기 공급되도록 유도하겠습니다.

[주택수요 관리방안]

- 수요 측면에서는 시중 유동성과
가계대출 관리를 강화하고 투기수요를 차단하겠습니다.
- 9.1일부터 스트레스 DSR 2단계를 예정대로 시행하는 등
DSR 규제를 점진적으로 내실화·확대해 나가겠습니다.
- 가계대출 전반에 대해서도 증가 속도와 리스크 요인에
대한 모니터링과 분석을 강화하고,
이를 토대로 추가적인 거시건전성 규제 강화 방안을
조만간 마련하겠습니다.
- 투기거래 근절과 시장교란행위 단속을 위해
국토부 주도로 관계부처 합동 현장 점검반을 즉시 가동해
수도권 전 지역을 대상으로 허위매물·신고, 편법증여·
대출 등 위법행위 발생 여부를 점검할 예정입니다.

[마무리]

- 정부는 국민들께서 원하는 시기에 원하는 지역에
내 집을 마련하실 수 있도록
인허가·착공·준공 등 주택공급 전과정을
밀착관리하여 이번 대책을 철저히 이행하겠습니다.
- 다음으로 국토교통부 장관님, 서울특별시 시장님,
그리고 금융위원회 위원장님의 모두발언이 있겠습니다.

안녕하십니까.

국토교통부 장관 입니다.

지금부터 국민 주거안정을 위한
주택공급 확대방안에 대해 말씀드리겠습니다.

< 부동산 시장 평가 >

정부는 출범 직후부터 국민 주거안정을 위해 주택공급 확대와
주택시장 정상화를 꾸준히 추진해왔습니다.

그러나, 대외 요인으로 인한 공사비와 금리 상승 등으로
주택공급 여건이 전반적으로 악화됨에 따라
이에 대응하기 위해 지난해 9월 이후부터 공급규제 완화,
세제·금융 지원 등 다양한 정책들을 추진해왔습니다.

이러한 노력에 힘입어, 서울 재건축 안전진단 통과 건수는
지난 5년간 연평균 4.4건이었으나,
지난해에는 71건으로 크게 증가하였으며,

금년 상반기 주택 착공실적도 지난해 같은 기간 대비
30% 이상 증가하는 등 정책 효과도 나타나고 있습니다.

그러나, 최근 들어 서울·수도권 아파트의 경우,
선호지 위주로 가격이 상승하고, 非아파트와 지방 주택시장은
침체가 지속되는 등 지역별·유형별 차별화가 나타나고 있습니다.

이에 정부는 국민이 원하는 곳에,
원하는 주택이 충분히 공급될 수 있도록 관계부처가 협의하여
구체적이고 실천적인 방안을 마련하였습니다.

< ① 도심 내 우량주택 획기적 확대 >

먼저, 재건축·재개발 패러다임을 규제에서 지원으로 확실하게 전환하기 위해 「재건축·재개발 촉진법(특례법)」을 제정하겠습니다.

복잡한 사업 절차는 최대한 하나로 묶고,
행정 지연이 발생하지 않도록
국토부와 지자체가 적극 개입하여 이를 조정해 나갈 계획입니다.

용적률을 비롯한 도시·건축 규제를 완화하고,
재건축 부담금은 폐지를 추진하겠습니다.

1기 신도시를 비롯한 노후계획도시 정비도
'27년 첫 착공을 위한 준비를 차질 없이 이행하겠습니다.

< ② 빌라 등 非아파트 시장 정상화 >

둘째, 국민의 주거 사다리 역할을 해온
非아파트 시장을 정상화 시키겠습니다.

먼저 공공에서 신축 非아파트를 최대한 매입하여
위축된 공급을 정상화 시키겠습니다.

신축매입은 2년간 수도권 중심으로 11만호 이상 집중 공급하고,
이중 5만호는 분양전환이 가능한 주택으로 공급하겠습니다.

수요가 많은 서울의 경우, 非아파트 공급 상황이
정상화될 때까지 무제한으로 매입할 계획입니다.

위축된 민간 非아파트 시장 기반도 조속히 정상화 시키기 위해
소규모 주택 건설사업자의 세제 혜택 요건을 완화하는 한편,

세제·청약 등 주택 추가 구입에 따른 규제를 완화하여
1주택자도 非아파트를 추가로 구입할 수 있도록
시장 환경을 만들어 나가겠습니다.

< ③ 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여 >

셋째, 기존에 발표한 수도권 공공택지에서
주택공급이 신속하게 이루어지도록
LH가 22조원 규모의 미분양 매입확약을 제공하여
3만 6천호의 조기 착공을 유도하겠습니다.

과거 후분양 조건으로 공급되었던 공공택지의 경우에도,
본청약이 진행되지 않았다면 선분양 전환을 허용하여
분양 시기를 최대 1년 6개월까지 조기화 시키겠습니다.

< ④ 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대 >

넷째, 청년을 비롯한 미래세대를 위해 서울과 서울 인근의
그린벨트를 활용하여 올해 5만호, 내년 3만호의
신규택지 후보지를 발표하겠습니다.

특히 이번 대책을 위해
정부는 서울시에 그린벨트 해제 협조를 요청하였으며,
감사하게도 서울시에서 어려운 결단을 해주셨습니다.

서울시에서 중점 추진중인 신혼부부 전세자가주택을 비롯한
특화사업들이 금번 발표되는 공공주택지구에서
차질 없이 진행될 수 있도록 서울시와 함께 힘을 모으겠습니다.

또한 3기 신도시 등 수도권 공공택지의
토지 이용 효율성을 높여 2만호 이상을 추가 확보하겠습니다.

< ⑤ 주택공급 여건 개선 >

다섯째, 정상사업장을 위한 PF대출 보증은 당초 대비 5조원 늘린 총 35조원을 공급하여, 착공 대기물량들이 하루 빨리 착공되도록 지원하겠습니다.

또한 지방의 미분양 해소를 위해 CR리츠를 9월 중 본격 출시하고, 미분양 주택에 대한 세제감면도 추진하겠습니다.

< ⑥ 건전한 부동산 시장 환경 조성 >

마지막으로, 실수요자 중심의 건전한 부동산 시장 환경을 조성하겠습니다.

부동산 투기 수요가 유입되지 않도록 서울·수도권의 주택거래, 서울 그린벨트와 인접 지역에 대한 관계기관 합동 기획조사를 추진하고, 불법행위는 엄중 조치하겠습니다.

< 기대효과 및 마무리 >

이번 주택공급 확대방안을 통해 향후 6년간 서울과 수도권의 우수한 입지에 총 42만 7천호 이상의 우량주택이 공급될 것입니다.

이번 대책은 실행 가능성이 확실한 대안을 위주로 마련한 만큼, 즉각적인 후속조치 이행으로 주택공급 부족 우려를 하루 빨리 해소해 나가겠습니다.

국민이 원하는 우수한 입지에 양질의 주택이 넉넉히 공급될 때까지 정부는 주택공급 확대에 모든 역량을 집중해 나가겠습니다.

감사합니다.

지난 몇 년간 우리나라 부동산시장은
말 그대로 불안과 혼돈의 연속이었습니다.
주택 공급 부족으로 인한 비정상적인 집값 상승으로
국민의 삶은 고달파졌고
주거비 부담으로 서울을 떠나는 분들도 생겨났습니다.

이 상황에서 시민의 어려움을 덜고
안정적인 주거공간을 제공하기 위한 최선의 방법은
주택을 많이, 꾸준히, 신속하게 공급하는 것입니다.

하지만 서울에는 더 이상 빈 공간이 없습니다.
새로운 주택을 공급하려면 오래된 것을 허물고
더 많은 집을 지어야만 합니다.

이를 위해 서울시는 지난 2021년부터
새로운 재건축 패러다임인 신속통합기획, 모아타운을 도입하는 등
재개발·재건축 정상화와 활성화를 위해 노력해왔습니다.

그 결과, 장기적으로 지지부진했던 재개발·재건축 사업들이 하나둘 기지개를 켜면서 주택공급에 숨통이 트었고 주택시장이 보합, 진정세에 들어갔다는 분석도 나왔습니다.

하지만, 최근 서울을 중심으로 집값이 또다시 가파른 상승세를 보이고 있어서 특단의 대책이 필요한 상황입니다.

이에, 서울시는 중앙정부의 협조요청에 따라 개발제한구역 해제를 통한 주택 공급 확대에 동참하고자 합니다.

‘미래세대를 위한 자연환경 보존과 여가·휴식 공간 확보’라는 서울시의 개발제한구역 지정 취지와 기본 원칙은 지금도 변함없습니다.

하지만, 저출생으로 인한 인구소멸의 위기를 직면하고 있는 상황에서, 비정상적인 집값 상승으로 보금자리 마련의 꿈이 더욱 멀어지고 있으므로 결혼과 출산을 포기하는 미래 세대의 주거 마련을 위해 개발제한구역의 일부 해제를 검토하는 것은 피치 못할 선택이라고 생각합니다.

위기는 활용하기에 따라서는 기회로 만들 수 있습니다.

그래서 서울의 개발제한구역 해제지에 지어질 공공주택은 대부분 서울시가 최근 새롭게 내놓은 장기전세주택Ⅱ,

‘신혼 20년 전세자가주택’을 대폭 확대해서 공급하려고 합니다.

주지하다시피, ‘신혼 20년 전세자가주택’은
신혼부부가 거주하다가 아이를 낳으면 최장 20년까지 거주할 수
있고 2자녀 이상 출산 시 20년 후 시세보다 저렴하게
매수도 가능합니다.

다음으로, 재개발·재건축 사업에 대한 획기적인 지원과
정비사업에 활력을 불어넣을 파격적인 인센티브를
제공하겠습니다.

주택시장 안정은 '공급 불안 해소'가 핵심입니다.
지난 10여 년간 틀어 막혔던 재개발·재건축을 활성화해서
비정상적인 폭등이 일어나는 것을 막고
집이 지속적이고 안정적으로 공급되리라는 신호를 전달해야만
시민들의 불안이 해소될 수 있습니다.

그러나, 여전히 서울의 수많은 노후 주거지들은
높은 현황용적률로 재건축에 어려움을 겪고 있고,
최근에는 국제적인 경기 침체와 금리 상승, 공사비 증가로
정비사업 추진 동력마저 상당히 떨어진 상태입니다.

이러한 문제를 해결하기 위해
서울시는 재개발·재건축 사업에 대한 획기적인 지원을 통해
정비사업에 활력을 불어넣고,
노후 주거지를 개선할 수 있는 각종 대책도
파격적으로 지원하고자 합니다.

우선, 재건축·재개발 등 정비사업 기간을 최대 3년 단축하겠습니다.
정비사업장에 전문가를 조속히 파견해서
공사비 증액 등 현장에서 발생하는 각종 현안을 조속히 중재하고,
갈등은 신속하게 해결해서 조기 착공을 유도하겠습니다.

아울러 통합심의 활성화로 사업시행인가 절차를 더 단축하고,
공공기여 완화 등을 통해 정비사업의 속도를 높ی겠습니다.

마지막으로, 서민 주거 안정을 위해
신속한 공급이 가능한 빌라와 오피스텔, 도시형 생활주택 등
비(非)아파트 공급을 늘릴 수 있도록 제도를 개선하고,
신축 매입임대도 확대해 나가겠습니다.

기존에 지어져 현재 기준 용적률을 초과한 비아파트 건축물에 대해
기존 용적률을 한시적으로 완화하는 등 인센티브도 확대하겠습니다.

앞으로도 서울시는
각종 규제를 완화하고 다양한 주택공급 방안을 모색해서
근본적인 주택시장 정상화에 총력을 기울이겠습니다.

서울시의 주택 공급 확대 정책이
원활하고 효율적으로 추진될 수 있도록
중앙정부의 적극적인 협조를 요청드립니다.
감사합니다.

- ☐ 안녕하십니까. 금융위원장 김병환입니다.
- ☐ 먼저 이번 방안에 포함된
정비사업 분담금 납부를 위한 주택연금 개선 등
금융분야 조치사항을 최대한 신속하게 이행하겠습니다.
- ☐ 아울러 가계부채 관리는 부동산 시장 안정을 넘어
우리 경제의 거시건전성 측면에서도 매우 중요한 과제이므로
철저히 관리해 나가겠습니다.

[향후 가계부채 관리 방향]

- ☐ 무엇보다 ‘상환능력 범위 내에서 빌리고 처음부터 나눠갚는’
대출관행을 일관되게 확립해 나가겠습니다.
- ① 2단계 스트레스 DSR을 예정대로 9.1일부터 시행하고,
- ② 은행권에서 취급하는 모든 가계대출을 대상으로
내부관리목적 DSR을 9월부터 산출토록 하겠습니다.
 - 이를 통해 은행들 스스로 상환능력 즉, DSR에 기반하여
가계부채를 관리할 수 있도록 유도해 나가겠습니다.
- ③ 이와 함께, 은행들의 가계대출 취급에 따른
자본적립 부담 등을 높이는 방향으로
거시건전성 규제·감독을 지속적으로 강화해 나가겠습니다.

[마무리 말씀]

- ☐ 앞으로 금융위원회는 경각심을 가지고
가계부채를 안정적으로 관리해 나가겠다는 말씀을
다시 한 번 드립니다.