

보도시점 2025. 9. 7.(일) 15:00 배포 2025. 9. 7.(일) 14:00

‘30년까지 서울·수도권 135만호 착공

- ‘인허가’ 대신 실제 입주로 이어질 수 있는 ‘착공’ 물량을 주택공급 기준으로 관리
- LH 직접시행, 노후청사·유희부지 특별법 제정 등 통해 공급속도 제고
- 국토부장관 토허구역 지정권한 강화 및 규제지역 LTV 축소 등 대출규제 보완

구윤철 부총리 겸 기획재정부 장관은 9.7일(일) 11:30 정부서울청사에서 「부동산관계장관회의」를 주재하여 「주택공급 확대방안」을 논의했습니다.

* 부총리 겸 기획재정부 장관(주재), 국토교통부 장관, 국무조정실장, 국세청장, 금융위 부위원장

구 부총리는 올해 초부터 서울을 중심으로 부동산 시장 변동성이 확대됐으나 새정부 출범 후 「6.27 가계부채 관리 강화방안」 시행을 통해 진정세를 보이고 있다고 언급했습니다. 다만, '22년 이후 착공 감소 등의 영향으로 향후 충분한 주택공급이 긴요하다고 밝히며, 정부는 국민 주거안정을 최우선 목표로 수요·공급 양 측면을 균형있게 고려해 부동산 시장을 안정적으로 관리해 나갈 것이고, 이러한 원칙 하에 「주택공급 확대방안」을 마련했다고 강조했습니다.

구 부총리는 첫째, 이번 「주택공급 확대방안」을 통해 '30년까지 서울·수도권에 총 135만호의 주택을 착공할 예정이며, 과거와 달리 단순 ‘인허가’가 아니라 ‘착공’ 물량을 기준으로 관리해 반드시 실행되도록 하겠다고 밝혔습니다. 둘째, 주택공급 속도전을 벌여, LH 조성 공공택지는 모두 LH가 직접 시행해 공급속도를 높이고, 다양한 이해관계자 때문에 속도를 내기 어려운 노후청사·유희부지·학교용지 복합개발은 특별법을 제정해 추진력을 강화하며, 재건축·재개발 절차 간소화, 공공택지 토지보상 조기화 등을 통해 사업기간을 단축할 계획이라고 언급했습니다. 셋째, 규제지역 LTV를 강화하는 등 대출규제를 보완하고, 투기 우려가 있는 지역은 동일 시·도 내라도 국토부장관이 토지거래 허가구역으로 지정할 수 있도록 하여 투기 대응을 강화하겠다고 밝혔습니다.

마지막으로, 구 부총리는 정부가 이번 주택공급 확대방안을 차질없이 이행하고, 필요시 언제든지 추가적인 안정화 대책을 강구하겠다고 강조했습니다.

이어서 김윤덕 국토교통부 장관은 주택시장의 근본적인 안정을 위해서는 충분한 주택이 공급되는 것이 무엇보다 중요하며, 국민들이 주택공급에 대한 지속적인 확신을 가지실 수 있도록 하고, 공급된 주택이 실수요자들에게 공정하게 공급될 수 있는 시장 구조가 확립되도록 힘쓰겠다고 강조했다.

윤창렬 국무조정실장은 관계기관과 함께 국민 주거안정 실현이라는 목표 달성을 위해 최선의 노력을 다하겠다고 언급하며, 신속하고 원활한 주택 공급을 위해 각종 규제들을 적극 개선하는 한편, 국무총리 중심의 관계장관 협의체 등을 통해 부동산 범죄에 단호하게 대응하겠다고 밝혔습니다.

임광현 국세청장은 주택시장 안정은 이재명 정부의 최우선 핵심과제로 모든 세정역량을 집중하겠다고 밝히고, 초고가주택 전수 검증, 연소자·외국인 점검 강화 등 탈세차단에 총력을 기울이는 한편, 정보수집반 가동 및 적시 세무조사로 골든타임을 놓치지 않도록 신속하게 대응하겠다고 강조했다.

마지막으로 참석자들은 국민 주거안정을 위해 주택 수요와 공급 측면에서 범정부 차원의 심도있는 논의가 필요하므로 관계부처가 참여하는 부동산 정책 관련 협의체를 가동하기로 했습니다.

※ 자세한 내용은 첨부자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

담당 부서 <총괄>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀 장 최시영 (044-215-2850)
		담당자	사무관 유형세 (hyongseyoo@korea.kr)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장 이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관 최준녕 (bonafide51@korea.kr)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장 권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관 윤덕기 (dkyoon@korea.kr)
			사무관 이송이 (mushroom92@korea.kr)
담당 부서	국세청 부동산납세과	책임자	과 장 오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관 양창호 (rainsong@korea.kr)

- 지금부터 부동산 관계장관회의를 시작하겠습니다.

[부동산 시장 평가]

- 부동산 시장은 '22년 완화된 대출규제가
금리인하 기대, 토지거래허가구역 해제 등과 맞물리며
올해 초부터 서울을 중심으로 변동성이 확대되었으나,
 - 새정부 출범 후 「6.27 가계부채 관리 강화 방안」 시행을
통해 진정세를 보이고 있습니다.
- 그러나, '22년 이후 착공 감소 등으로
서울·수도권의 주택공급 여건이 녹록지 않으며,
 - 주택시장의 근본적 안정을 위해서는 충분한 공급이 필요합니다.
- 앞으로 정부는 국민 주거안정을 최우선 목표로
수요와 공급 양 측면을 균형있게 고려해
부동산 시장을 안정적으로 관리해 나갈 것이며,
 - 이러한 원칙 하에 「주택공급 확대방안」을 마련했습니다.

[주택공급 확대방안]

- 첫째, 2030년까지 서울·수도권에
총 135만호의 신규주택을 착공하겠습니다.
 - 과거와 같이 단순 인허가 기준이 아니라,
실제 입주로 이어질 수 있는 '착공' 물량을
기준으로 관리해 반드시 실행되도록 하겠습니다.

□ 둘째, 주택공급 속도전을 벌이겠습니다.

- LH 조성 공공택지는 민간에 매각하지 않고 모두 LH가 직접 시행해 공급속도를 획기적으로 높이겠습니다.
- 이해관계자가 다양해 속도를 내기 어려운 노후청사·유희부지·학교용지 복합개발은 특별법을 제정해 추진력을 강화하겠습니다.
- 재건축·재개발 절차 간소화, 공공택지 토지보상 조기화 등을 통해 사업기간도 대폭 단축하겠습니다.

[주택수요 관리방안]

□ 셋째, 주택수요도 더욱 촘촘히 관리하겠습니다.

- 규제지역 LTV를 50%에서 40%로 낮추는 등 대출규제를 보완하고,
- 동일 시·도 내라도 투기 우려가 있는 지역은 국토부장관이 직접 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 해 투기 대응을 강화하겠습니다.

[마무리]

□ 정부는 이번 주택공급 확대방안을 차질없이 이행하고,

- 가계대출·부동산시장 동향을 면밀히 모니터링하면서 필요시 언제든지 추가적인 안정화 대책을 강구하겠습니다.

□ 다음으로 국토교통부 장관님, 국무조정실장님, 그리고 국세청장님의 모두발언이 있겠습니다.

안녕하십니까.

국토교통부 장관 김윤덕입니다.

지금부터 관계부처 합동

「주택공급 확대방안」에 대해 말씀드리겠습니다.

< 주택 시장 동향 및 평가 >

지난 6.27대책 발표 이후

수도권의 주택가격 상승률과 거래량이 축소되고 있지만,
소폭의 상승세는 지속 중입니다.

글로벌 금리인하 기조와 유동성 증가, 주택보급률 하락 등
여전히 수도권 주택시장에 수요와 공급의 불균형이 존재합니다.

근본적인 시장 안정을 위해서는

적극적인 주택수요 정책과 함께

선호 입지에 양질의 주택을 충분히 공급하는 것이 중요합니다.

그러나, 수도권의 경우 2022년부터 위축된 주택공급이
아직도 회복되지 않고 있습니다.

< 주택공급 정책방향 >

이에, 정부는 수도권 주택 부족을

근본적으로 개선하는 ‘특단의 공급 조치’를 마련하였습니다.

정부는 2030년까지 5년 간

수도권에 총 135만호 이상의 주택을 착공하겠습니다.

이는 연평균 27만호로,

1기 신도시가 매년 만들어지는 것과 맞먹는 규모입니다.

또한, 주택공급의 안정성을 높이기 위해
공공 부문의 역할을 확대하고,
이행력을 대폭 강화하겠습니다.

그 간에는 개별 사업들의 단편적 공급 목표를 제시하거나,
체감도 낮은 인허가를 기준으로 공급 계획을 수립해 왔었습니다.

그러나 이재명 정부는 이전 정부들과 달리
‘착공’이라는 일관된 기준에 따라,
국민 여러분이 선호하는 위치에
‘충분하고 지속적인 주택공급’을 추진하겠습니다.

구체적인 추진 방안을 말씀드리겠습니다.

< ❶ 수도권 주택공급 확대 및 조기화 >

첫째, 수도권 공공택지에
충분한 주택을 신속하게 공급하겠습니다.

우선, LH가 주택용지를 더 이상 민간에 매각하지 않고
직접 주택사업을 시행하겠습니다.

민간 건설사와의 협력을 통해,
우수한 민간 브랜드와 기술력을 적극 활용함으로써
고품질의 공공주택을 건설하겠습니다.

용적률 상향 등 토지이용도 효율성을 높여
5년간 6만호를 공급하겠습니다.
이를 통해 부동산 시장 침체로
지연되거나 중단되고 있는 주택사업의 속도를 높이고,
공급량을 늘리겠습니다.

동시에, 공공이 개발이익을 환수하도록 체계를 전환하겠습니다.

장기간 사용되지 않거나 과다하게 계획된 상가용지 등은
국가가 책임지고 주택용지로 전환하겠습니다.

이를 통해 1.5만호 이상을 공급하겠습니다.

인허가, 보상 등 공공택지 조성 과정에서
반복적으로 발생해 온 지연 요인에 대해서는
단계별로 맞춤형 조기화 전략을 마련하겠습니다.
사업 기간도 2년 이상 단축하겠습니다.

주요 공공택지지구에서 적기에 분양을 추진하는 한편,
중장기적으로 안정적인 공급이 가능하도록
수도권에 신규 공공택지를 3만호 발표도 검토하겠습니다.

신도시 교통 문제에도 선제적으로 대응하여
편리한 정주 여건을 확보하겠습니다.

< ② 도심 내 주택공급 확대 >

둘째, 주거 선호도가 높은 도시에
양질의 주택을 충분히 공급하겠습니다.

우선, 도심 내 유희부지와 노후시설을 활용하여
주택공급을 확대하겠습니다.

1989년부터 건설된 공공임대주택을
고밀도로 전면 재건축하여
도심의 핵심 위치에
2.3만호의 주거와 편의시설을 확충하겠습니다.

노후화되거나 일정 기간 사용하지 않는
공공청사나 국공유지는
특별법 제정으로
재정비 필요성을 의무적으로 검토하고
국가가 직접 인허가하여 주택으로 복합 개발해 나가겠습니다.

아울러, 저출산·고령화로 인해
장기간 사용되지 않고 있는 우수 입지의 학교용지는
원칙적으로 학교용도를 해제하겠습니다.
해당 공간이 주택과 교육·생활·문화거점으로
재탄생할 수 있도록 신속히 검토하겠습니다.

위례 업무시설 부지 등
도심 선호지역에 위치한 유희부지도
즉각 사업에 착수하여 2030년까지 4천호를 공급하겠습니다.

다음으로 다양한 유형의
도심 내 정비사업을 적극 추진하겠습니다.

제도 일몰이 예정되어 추진력 확보가 어려웠던
공공 도심복합사업은 용적률을 1.4배까지 완화하겠습니다.
일몰도 폐지하여 5만호의 주택을 공급하겠습니다.

1기 신도시 정비사업은
주민제안방식을 전면 도입하겠습니다.
공공신탁사 등을 통해
추진 체계도 개선하고 사업의 속도를 높이겠습니다.

재개발·재건축 등 정비사업도
사업속도를 높이고 사업성을 개선하여
5년간 수도권에서 23.4만호가 착공될 수 있도록 하겠습니다.

기존 거주자들에 대해서는
재정착 지원 등 공공성을 제고하겠습니다.

특히, 공공 재개발과 공공 재건축 사업에 관해서는
용적률 인센티브와
행정적, 재정적 지원을 확대하겠습니다.

< ③ 민간 주택공급 여건 개선 >

세 번째로 위축된 민간의 주택공급 여건을 대폭 개선하겠습니다.

지난 35년간 유지되어온 주택 고층부 실외 소음기준이나
사업자에 대한 과도한 학교용지 기부채납 등
주택사업 추진을 저해하는 규제는 최대한 합리화하겠습니다.

부동산 PF 경색으로 주택사업 동력이 축소되지 않도록
주택공급에 대한 안정적 금융지원도 병행해 나가겠습니다.

또한, 향후 2년 간 신속하게 공급효과를 거둘 수 있는
신축매입임대와 공공지원 민간임대주택을 집중 공급하겠습니다.

짧은 기간 안에 건설이 가능한
모듈러 주택도 활성화해 나가겠습니다.

< ④ 부동산 시장 거래질서 확립 및 ⑤ 수요관리 내실화 >

마지막으로 부동산 시장의 거래질서를 확립하고,
주택수요 관리를 내실화하겠습니다.

먼저, 부동산 범죄에 적극 대응할 수 있도록
국토부와 금융위, 국세청, 경찰청, 금감원 등이
참여하는 조사·수사 관련 조직을 신설하겠습니다.

시장교란 행위나 불법행위를 선제적으로 차단하기 위해
기획조사와 세무조사를 집중적으로 실시해 나가는 한편,
부동산 거래 시 자금출처의 투명성도 높이겠습니다.

투기수요 유입에 따른 주택시장 과열에
정부가 선제적으로 대응할 수 있도록
토지거래허가구역 지정권자의 범위 확대도 추진하겠습니다.

또한, 규제지역 내 담보인정비율(LTV)을
현 50%에서 40%로 즉시 축소하고,
유주택자의 전세대출 한도를 2억원으로 하향하는 등
가계대출 관리 기조를
확고히 이어나가겠습니다.

< 마무리 말씀 >

이번 대책을 위해 범정부적 역량을 결집하였습니다.
실천 가능성이 높은 과제들로 대책을 수립한 만큼,
후속 조치도 속도감 있게 추진하겠습니다.

국민이 필요로 하는 곳에 내 집 마련의 기회를 확대하고,
국민들이 살고 싶은 곳에
양질의 주택을 충분히 공급하는 데에
정부의 모든 역량을 쏟아붓겠습니다.
국민들의 걱정을 기대와 희망으로 바꿔나가겠습니다.
명운을 걸고 확실한 신뢰를 보여드리겠습니다.

감사합니다.

- 실수요자들의 주거불안 해소를 위해서는
원하는 입지에 충분한 주택이 적기에 공급된다는
신뢰를 확보하는 것이 중요합니다.
- 국무조정실에서는 오늘 이 자리에 모인
기획재정부, 국토교통부 등 관계기관과 함께
국민 주거 안정 실현이라는 공동의 목표달성을 위해
최선의 노력을 다하겠습니다.
- 먼저, 신속하고 원활한 주택공급을 위해
각종 규제들을 적극 개선하겠습니다.
- 특히, 도심 내 주택공급 확대를 위해
상업용지 등 비주택용지의 용도 전환을 원활하게 하고,
정비사업 등의 걸림돌이 되는 규제들을
과감히 해소하겠습니다.
- 아울러, 부동산 불법 행위로 인해
피해를 입는 국민들이 없도록
부동산 시장의 법질서를 엄정하게 바로잡겠습니다.
- 국무총리를 중심으로 관계 장관 협의체 등을 통해
집값 담합, 전세사기 등 부동산 시장 거래를 교란하고,
서민들의 삶을 위협하는
불법적이고 악질적인 부동산 범죄 행위에 대해
법정부적으로 단호하게 대응해 나가겠습니다.
- 앞으로도 정부는 주택시장 안정과
실수요자 보호를 위해 필요한 조치들을
적기에 시행해 나가겠습니다.

안녕하십니까. 국세청장 임광현입니다.

[그간의 추진경과]

- 주택시장 안정은 국민의 삶과 직결되는 문제로 최우선 순위에 두어야 할 핵심과제입니다.
 - 국세청도 이재명 정부의 부동산 정책기조에 발맞춰 편법증여 등 부동산 탈세행위가 시장안정을 훼손하는 악순환이 반복되지 않도록
 - 부동산거래 과정의 탈세행위에 대해서는 언제나 법과 원칙에 따라 엄정하게 대응하고 있습니다.
- 특히, 지난 8.7일에는 부동산 규제 사각지대를 악용하는 외국인 부동산 투기혐의자 49명에 대해서도 세무조사를 착수하였습니다.

[향후 추진계획]

- 앞으로도 국세청은 부동산 탈세가 뿌리 뽑힐 때까지 총력을 기울이겠습니다.
 - 신고가를 경신하고 있는 강남4구, 마용성 등과 같이 시장 불안정성을 확산시키는 지역의 30억원 이상 초고가 주택 거래와 그 외에 자금출처가 의심되는 거래는 빠짐없이 전수 검증하겠습니다.

- 최근 대출규제 강화로 자금조달이 어려워진 상황을 틈타 일부 '현금부자'들이 자녀에게 취득자금을 편법 지원하는 등 탈세시도도 늘어날 수 있습니다.
- 이에 미성년자, 사회초년생 등 고가 아파트 취득 30대 이하 연소자는 한층 강화된 기준을 적용하여 엄격하게 점검하겠습니다.
- 특히, 사업체로부터 탈루한 소득으로 취득자금을 마련한 것으로 의심되는 경우에는 관련 사업체까지 강도 높게 검증하겠습니다.
- 아울러, 내국인 역차별과 시장교란 지적이 제기되어온 외국인의 경우에도 올해 1차 세무조사에 이어 필요시 2차·3차 추가조사도 지속 실시해 철저히 검증하겠습니다.
- 다음, 부동산 시장 모니터링 체계를 강화하여 탈세행위에 신속하게 대응하겠습니다.
- 강남·용산·여의도 등 재개발·재건축이 추진되어 시세급등이 예상되는 지역은 중점 관리지역으로 선정하고
- 전국 7개 지방국세청에 「재산제세 정보수집반」을 가동하여 거래동향 및 탈세 현장정보 수집을 한층 강화하겠습니다.

- 탈루혐의가 확인되는 경우에는
적시에 세무조사를 실시하여
탈세 차단과 시장 안정을 위한 골든타임을 놓치지 않도록
기민하게 대응해 나가겠습니다.

□ 마지막으로, 국토교통부 등 관계기관과도
긴밀하게 협력하겠습니다.

- 국토교통부와 MOU 체결을 통해
상호협력을 위한 기틀을 마련하겠으며,
- 정례협의회를 구성하여 부동산 탈세 근절을 위한
다각적인 협력방안도 논의하겠습니다.

[마무리 말씀]

- 국세청은 부동산을 이용해 정당한 세부담 없이
몰래 부를 이전하거나 자산을 증식할 수 있다는
잘못된 인식이 바로 잡힐 수 있도록
- 부동산 관련 탈세행위에 대해서는
가용한 수단을 모두 동원해 끝까지 추적하고
탈루한 세금은 예외 없이 추징하겠습니다.