
국토교통부 장관 브리핑문

- 전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안 -

안녕하십니까. 국토교통부 장관 김윤덕입니다.

지금부터 “전월세 및 매매시장 안정을 위한
주택 신속공급 방안”에 대해 브리핑하겠습니다.

< 주택시장 동향 및 현 상황 인식 >

최근 아파트와 다세대·연립 등 일반주택 모두
매매, 전세, 월세가격 상승폭이 확대되고 있습니다.
이는 '22년부터 지속된 착공 부진에 따라 입주물량은 감소했으나,
경상성장을 상승 등으로 주택 수요가 증가한 데서
기인한 것으로 판단됩니다.

주택 공급에는 장기간이 소요되어 수요와 시차가 존재하고,
특히 주택 공급의 대부분을 차지하는
민간 부문과 일반주택의 공급 회복이 더딘 점은
이러한 수급 불균형을 가중시키고 있습니다.

이로 인해 청년·서민의 주거비 부담이 커지고,
집값 상승에 따라 실수요자의 내집 마련이 어려워진 상황입니다.

이에 정부는 전월세 시장과 매매시장의 동반 안정을 위해
주택 신속공급 방안을 마련하였습니다.

< 주택공급 정책방향 >

이번 공급 방안은 다섯가지 측면에서 기존 대책과 차별화됩니다.

첫째, 공급 물량 확대뿐 아니라
공급 속도의 획기적인 혁신을 통해
정책 발표와 공급 사이의 시차를 최소화함으로써
수급 불일치에 따른 집값 불안을 완화하고자 합니다.

둘째, 수년간 누적되어 온 민간 공급 부진을 타개하기 위해
규제 완화, 금융, 세제를 망라하여
전향적인 개선안을 마련하였습니다.

셋째, 조기 착공에 대한 파격적인 인센티브를 통해
단기 공급 확대에 총력을 기울임으로써
전월세 시장의 불안을 조기에 해소하겠습니다.

넷째, AI 혁명·1인가구 증가 등 시대여건 변화에 따른
토지이용 수요 변화에 대응하여 도시·건축규제를 개편하겠습니다.
이를 통해 토지와 건축물의 용도를 유연하게 전환하여
주택 공급의 탄력성을 제고하겠습니다.

마지막으로, 실수요자를 위한 주거 사다리를 회복하겠습니다.
결혼 패널티 해소, 부담가능한 분양주택 공급과
보편형 공공임대, 민간주도형 장기임대 공급을 통해
실수요자를 위한 자가임차수요를 지원하겠습니다.

이와 같은 방향성 아래
사업 유형별 맞춤형 솔루션을 제공하여,
9.7대책 등 기존 대책의 이행력과 속도를 높이고,
수도권에서 23만호 이상을 추가 공급하는 한편,
국민들이 부담 가능한 주거 선택지를 확대해 나가겠습니다.

구체적인 추진 방안을 말씀드리겠습니다.

< ① 공공택지 공급 확대 >

첫째, 수도권 공공택지에 충분한 주택을 신속히 공급하겠습니다.

우선, 공공택지의 최단기 착공 모델을 마련하겠습니다.
인허가, 보상 등 택지 조성단계별로 순차적으로 진행되었던 절차를 병행·조기화하고, 현장 지연요인을 개선하여 후보지 발표부터 착공까지 걸리는 기간을 68개월에서 37개월로 절반 가까이 단축하겠습니다.
이를 통해 3기 신도시 등 기존 택지 지구의 착공시기를 1~2년 이상 앞당겨 8.9만호를 조기 착공하겠습니다.

다음으로, 역세권 등 입지가 우수한 곳에 신규 공공주택지구를 지정해 10만호 이상을 공급하겠습니다.
이번에 입지를 공개한 서울 강서, 남양주 도심, 경기 광주 3개 지구, 2만 7천호는 최대한 신속하게 추진하여 3~4년 내 착공하겠습니다.
나머지 7.3만호 이상의 후보지도 조속히 발표할 예정으로, 토지거래허가구역 지정을 포함해 강력한 투기 방지 대책도 철저히 시행하겠습니다.

또한 군사시설보호구역 해제에 따라 고도제한이 완화된 3기 신도시 고양창릉 등 기존 사업지구에서도 약 3천 7백호 규모를 추가 공급할 계획입니다.

상업용지 등 과다 계획되거나 방치된 비주택용지의 주택 전환을 확대하겠습니다.
3기 신도시 1만호를 포함해 총 3만호를 '30년까지 우선 착공할 예정이며, 전환 물량을 지속 발굴하겠습니다.

이와 함께, 수요 변화에 맞춰 토지 용도를 유연하게 조정할 수 있도록 관련 기준도 재정비하겠습니다.

민간에 매각한 수도권 공공택지에서 신속히 사업이 추진되도록 '27년 착공분에 대해 미분양 매입 확약 인센티브를 제공하고, 착공이 지연되는 경우에는 LH가 택지를 조속히 회수하여 직접 사업을 추진하겠습니다.

주택도시기금을 지방공사에 출자하여 지방공사의 임대주택 공급 여력도 확대해 나가겠습니다.

< ② 도심 공급 확대 >

둘째, 주거 수요가 많은 도시에 공급을 확대해 나가겠습니다.

먼저, 1.29일 발표한 모든 부지를 '30년 내 착공하겠습니다. 강서군 부지 등 내년 3천호 착공을 시작으로 공급을 본격화할 예정이며, 태릉CC, 과천 경마장·방첩사 등 주요 사업지들은 기존시설 이전과 착공 시기를 앞당겨 '29년에 착공하겠습니다.

재개발·재건축 사업은 추진 속도를 높여, '30년까지 수도권 23.4만호 착공을 차질 없이 지원하겠습니다.

신속히 추진하는 사업장에 대한 혜택을 높이고, 현장 맞춤형 규제개선과 사업장별 관리를 강화하겠습니다. 먼저, 신속한 착공을 위해 이주비 대출 개선, 공공기여 임대주택 인수가격 추가 상향 등의 패키지 인센티브를 마련하겠습니다.

아울러, 재개발 조합 설립 동의율 완화와 같은
현장 건의 과제들을 전향적으로 개선하고,
국토부 내 중재위원회 신설 등을 통해
갈등과 분쟁을 신속히 해결하겠습니다.
신속한 사업 추진을 위해 조합임원 보상-패널티 체계 정비,
공공재개발 사업 처리기한제 도입 등도 추진하겠습니다.

주민 수요가 많은 도심 공공주택 복합사업은
'23년 이래 중단되었던 신규 공모를 재개하겠습니다.
하반기 중 서울 1~2만호 규모의 후보지를 발표하고,
수도권 2차 공모를 추진하겠습니다.
아울러, 현물보상권에 대한 양도세 특례 신설,
중도금 납부시기 조정 등을 통해 주민 부담을 완화하고,
'30년까지 5.1만호 착공 목표를 차질 없이 달성하겠습니다.

소규모 정비사업은 이주비 지원을 늘려
'30년까지 2.2만호를 착공하겠습니다.
특히, '27년부터 기금 지원대상을 소규모 재건축까지 확대하고,
신속한 추진이 가능한 공공참여형 사업에 대해서는
조합방식보다 기금을 추가 지원하는 한편,
위탁 수수료도 국비 지원하여 사업 추진을 활성화하겠습니다.

재개발·재건축, 도심복합사업 및 소규모 정비사업을 통해
서울에 장기평균인 연 2.2만호보다 많은 3만호를 공급하겠습니다.

LH 매입임대 사업은 건설사업자에 대한 토지·건물 취득세 감면을
'27년 70%, '28년 50%로 한시적으로 대폭 확대하고,
건설사업자에게 토지 양도 시 양도세를 15% 감면하는 등
파격적인 지원을 제공하여 도심 공급물량을 극대화하겠습니다.

또한, 매입가격은 거래사례비교법을 원칙으로 하되,
수도권 규제지역에서는 공사비 상승분을
'27년까지 착공시 15%, '28년은 10%까지 반영할 수 있는
원가법을 병행하여 조기 착공을 유도할 계획입니다.

도심 내 저이용 부지를 활용한 공급도 활성화하겠습니다.
서울 강서구 舊 공항고 등 학교용지 1천 4백호와
강남 LH 서울지역본부 등 공공기관 수도권 사무소 450호를
활용해 청년, 신혼부부 등을 위한 주택을 공급할 계획이며,
향후에도 후보지를 적극 발굴하겠습니다.

< ③ 민간 공급 금융·세제 지원 및 규제 완화 >

셋째, 민간 부문 공급 활성화를 위해
금융·세제를 획기적으로 지원하고, 규제를 개선하겠습니다.

공공에서 직접 브릿지론을 대출해주는
1조원 규모의 앵커리츠 사업을 하반기부터 본격 착수하여
주택 사업에 70% 이상 투자하고,
'27년에는 4천억 규모의 수도권 주택 전용 앵커리츠를
추가로 조성하겠습니다.

금융 비용 절감도 지원하겠습니다.
서울·경기에서 '27년 내 착공 시 PF 대출 이자를 1%p,
'28년 착공 시 0.5%p를 재정 보조하고,
공공 PF 보증 수수료를 30% 인하하면서
보증 발급 후 3개월 내 착공 시 10%p를 추가 인하하는 등
인센티브를 통해 신속한 착공을 유도하겠습니다.

아울러, 단기 공급 효과를 극대화하기 위해
'27년까지 수도권에서 사업계획을 승인받을 경우,
기반시설 기부채납 의무 비율을 완화하고,
주거시설 개발부담금도 감면하겠습니다.

위축된 일반주택 공급 생태계를 조속히 정상화해 나가겠습니다.
지난 5월 26일 마련한 일반주택 공급 확대방안이
9월 본격 시행될 예정입니다.

금년에는 다세대·다가구 주택의 건축면적 상향,
층수 제한 및 일조규제 완화, 기금 대출 확대 등
지원사항을 추가적으로 마련하였습니다.

신축 일반주택 매입 시 주택수 제외 특례도
당초 27년에서 28년까지 연장하겠습니다.

도심 주택 공급을 위한 도시계획 규제도 합리화하겠습니다.
주상복합의 주거비율을
100% 미만에서 지역 여건에 맞게 정할 수 있도록 하고,
시·도 간에도 준공업지역 대체지정이 가능하도록 하겠습니다.

급변하는 AI시대에 맞춰 주거와 업무시설의 균형방안을 마련하고,
민간 비주거 용지의 주거용지 전환 모델과
용도지역 체계 등 발전 방향도 종합적으로 검토할 예정입니다.

< ④ 전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화 >

넷째, 청년과 신혼부부 등 사회초년생도
내 집을 마련할 수 있는 기회를 확대하겠습니다.

혼인신고 후 부부 소득을 합산할 경우 정책대출을 받지 못하는 등
소위 ‘결혼 페널티’ 문제를 해소하겠습니다.

아울러, 청년들이 적은 초기 비용으로도
내 집을 마련할 수 있도록 공공분양의 약 15%를
지분적립형 또는 수익공유형으로 공급하고,
금년 4분기부터 분양에 착수하겠습니다.

보편형 공공임대주택 유형을 신설하여
우수한 입지에 품질 좋고 부담 가능한 주택에서
오래 안심하고 거주할 수 있도록 지원하는 한편,

20년 이상 운영되는 공공지원민간임대 모델을 도입하고
맞춤형 장기 모기지 상품을 출시하여
장기 민간임대주택 공급도 촉진하겠습니다.

또한, 청년 보편형 전세임대 제도를 신설하고,
청년·신혼부부·고령자 특화 주택을 공급하는 등
수요층에 맞춰 포용적인 임대주택을 확대하고,
집주인·세입자 상생을 위한 전월세 안심신탁사업도
연내 시범 추진하겠습니다.

< ⑤ 추진체계 강화 >

마지막으로, 이러한 정책적 노력이 일회성에 그치지 않도록
지속적으로 공급 상황을 점검하고 보완할 수 있는
범정부 특별 주택공급 거버넌스를 구축하겠습니다.

국무총리 주재 「범정부 주택 신속공급 점검회의」를 신설하여
주택공급 이행상황 점검·조정 기능을 강화하고,
국토부 제1차관을 단장으로 「신속 공급 혁신단」을 설치하여
지방정부와 함께 현장 애로요인을 적극 해소하는 등
공급 현장을 밀착 관리하겠습니다.

< 마무리 말씀 >

이번 공급방안을 마련하기 위해
타운홀 미팅, 간담회, 대국민 토론회 등을 통해
많은 국민과 사업 참여주체의 의견을 들었습니다.

국민의 목소리를 통해 다시 한번 확인한 것은
국민 주거 안정을 위해서는 공급 기반을
튼튼하게 세우는 것이 무엇보다 중요하다는 점입니다.

국토교통부는 공공과 민간을 가리지 않고
공공이 해야 할 일은 신속하게 이행하고,
민간이 잘하는 분야는 과감하게 뒷받침함으로써
국민이 원하는 주택을, 국민이 원하는 곳에,
충분히 그리고 적기에 공급하기 위해 최선을 다하겠습니다.

국민 누구나 안심하고 살 수 있는 주거 안정을 실현하겠습니다.

감사합니다.

금융위원장 브리핑문

- 부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책 -

[인사말씀]

금융위원장 이억원입니다.

정부는 지난해 6.27 대책 이후
부동산 시장 안정을 위해
투기적 대출수요를 차단하고,
한정된 금융자원이 필요한 곳에 쓰이도록
가계대출을 일관되게 관리해 왔습니다.

그러나 수도권을 중심으로
가격상승 기대가 이어지는 등
위험요인이 모두 걷힌 것이 아닌 만큼
부동산 시장 안정을 위한 총력 대응을 위해
금번 종합대책을 마련하게 되었습니다.

공급 측면에서
주택공급을 앞당기는 금융지원을 대폭 확대하고

수요 측면에서
투기적 수요는 철저히 차단하되,
실수요자의 자금애로는 세심하게 배려하는 방안입니다.

정부가 세 차례 부동산 대토론회를 통해 들은
국민들의 목소리도 같았습니다.

금융을 통해 부동산 투기수요를
더 확실히 관리해 달라는 요구가 있었고,
아울러, 실제로 집을 짓는 곳과 실수요자에게는
금융이 보다 원활하게 공급돼야 한다는
요구가 있었습니다.

이에 투기로 가는 돈은 더 촘촘히 관리하고,
주택공급과 실수요에 필요한 금융은
더 힘 있게 뒷받침하겠습니다.

[첫째, 주택공급을 촉진하는 데 금융이 앞장서겠습니다.]

이를 위해 금융의 힘을
주택공급 확대와 착공 촉진에 적극 활용하겠습니다.

❶ 사업성이 있는 주택사업에는
PF 보증과 민간자금을 보다 원활하게 공급해
실제 착공과 공급으로
신속히 이어지도록 하겠습니다.

PF 사업에 대한 공적보증 공급규모를 올해 23조원,
내년 33조원까지 확대하고,
보증수수료 인하와 조기착공 인센티브를 통해
금융지원의 속도와 공급 효과를 함께 높이겠습니다.

민간 금융권의 역할도 더욱 확대하겠습니다.

금융회사들과 정례적으로 소통하면서
풍부한 민간자금이
사업성이 있는 주택공급 사업으로 적극 유입되도록
관련제도를 보완하고, 규제를 개선하겠습니다.

②기존 금융구조나 부채 문제로 정체된 사업장에는
재구조화와 신규자금 공급을 병행하겠습니다.

캠코의 PF 정상화 지원펀드를 마중물로
은행·보험권 신디케이트론과
금융업권별 정상화펀드를 확대해
회복 가능한 사업은 신속히 정상화하고,
사업재개와 착공으로 연결하겠습니다.

아울러,

③이주비대출, 임대사업자 운영자금, 비아파트 사업자금 등
공급 단계별로 필요한 금융지원도 보강하겠습니다.

착공 전 PF단계부터
공사 중 사업비, 분양과 입주에 필요한 금융까지
주택공급 전 과정에서
금융의 역할을 강화하겠습니다.

[둘째, 가계대출 총량관리 기조는 흔들림 없이 유지하겠습니다.]

주택공급을 적극 지원하더라도
가계부채와 투기적 대출에 대한 관리기조는
변하지 않습니다.

❶ LTV · DSR 등 핵심 규제는 일관되게 유지하고,
투기적 대출에 대한 점검과 회수도 지속하겠습니다.

전세대출보증과 소득심사 등
대출제도의 빈틈은 더욱 정교하게 관리하고,
고위험 주택담보대출을 과도하게 늘리는 금융회사에는
그에 상응하는 책임과 자본부담을 지우도록 하겠습니다.

다만, 가계부채 총량은 관리하되
❷ 주택공급과 실수요에 필요한 금융의 흐름은
더욱 원활하게 만들겠습니다.

이주비 · 잔금대출 등 신규 주택공급에 따른 연계대출은
분양과 입주가 원활하게 이어질 수 있도록
총량목표를 합리적으로 조정하여
세심하게 관리해 나가겠습니다.

청년 · 무주택자 등 실수요자의 주택구입 · 전월세 대출 역시
금융회사들의 총량관리 과정에서 위축되지 않도록
필요한 자금이 안정적으로 공급되게 하겠습니다.

[셋째, 청년 등 실수요자는 세심하게 지원하겠습니다.]

①청년의 주거형태별 맞춤형 금융지원을 확대하겠습니다.

이를 위해 ‘청년 주거 지원 3종 세트’를 출시하여,
「청년 미래보금자리론」을 새롭게 도입하고,
반전세 보증상품 마련과
청년특례 전세대출보증 개선으로
전월세 실수요자에 대한 지원도
함께 강화하겠습니다.

또한, ②보금자리론 소득요건을
부부 중 1인 기준으로 바꾸어
이른바 "결혼 페널티"도 해소하겠습니다.

이 외에도

③DSR 소득심사시 청년층의 미래 소득 증가분이
충분히 반영될 수 있도록
장래소득 인정기준 적용을 확대하고,

생애최초 LTV 우대 인정기준도
억울하게 혜택을 받지 못하는 경우가 없도록
합리적으로 보완해 나가겠습니다.

[마무리 말씀]

국민 여러분,
이번 대책의 원칙은 분명합니다.

투기적 자금은 더 엄격히 관리하고,
주택공급과 실수요에는
금융이 보다 적극적인 역할을 하겠습니다.

가계부채 총량과 투기적 대출은
흔들림 없이 관리하겠습니다.
동시에 집을 짓는 곳에는 사업자금이,
착공과 입주 과정에는 이주비와 잔금 대출이,
실제로 집이 필요한 국민에게는 실수요 금융이
원활하게 이어지도록 하겠습니다.

금융이 주택공급을 앞당기고,
국민의 주거안정을 뒷받침하는 데
총력을 다하겠습니다.

정부는 대책 발표에 그치지 않고,
PF 보증과 정상화 자금이 실제 착공으로 이어지는지,
실수요 지원이 현장에서 제대로 작동하는지
끝까지 점검하고 필요한 보완을 이어가겠습니다.

감사합니다.

국무조정실장 브리핑

- 범정부 주택 신속공급 점검체계 운용방안 -

□ 국무조정실장입니다.

- 범정부 주택 신속공급 점검체계 운용방안에 대해 설명드리겠습니다.

□ 금번 부동산 대책의 핵심은 공급입니다.

- 이번 대책의 성패는 얼마나 신속하게 주택을 공급하고, 이를 통해 시장의 신뢰를 회복하느냐에 달려있습니다.

□ 앞서 국토교통부장관과 금융위원장께서 공급대책과 금융대책을 발표하셨습니다.

- 관건은 실행입니다.

- 발표한 대책이 속도감 있게 추진될 수 있도록 이행상황을 상시점검하고, 부처간 협업을 촉진하는 범정부 주택공급 점검체계를 마련하겠습니다.

- 부처간 협업이 필요한 사안은 경중에 따라 국무총리, 경제부총리가 주재하는 회의체 등을 통해 신속히 조율해 나갈 예정입니다.

- 특히, 국무총리 주재의 「범정부 주택 신속공급 점검회의」를 신설하여 국무총리가 직접 신속공급 일정을 점검하고, 부처 간 협의가 원활히 이뤄질 수 있도록 중대사안을 조정할 계획입니다.
- 이를 뒷받침하기 위해 국무조정실 2차장이 「주택 신속 공급 실무회의」를 통해 주요 이슈를 사전점검하고,
- 국토교통부 1차관을 단장으로 하는 「신속 공급 혁신단」과 「신속 인허가 지원센터」가 현장에서 밀착 지원토록 하겠습니다.
- 이와 함께, 국무조정실 “주택 신속공급 점검팀” 이 관계부처와 함께 현장단계부터 사업별 추진현황을 상시 점검하고,
- 주택공급 상황판을 설치하여 사안별·지구별·주간 단위별로 빈틈없이 관리할 예정입니다.
- 오늘 발표한 대책의 성공적인 이행을 위해서는 중앙정부, 공공기관뿐만 아니라, 지방정부, 금융기관 등 다양한 주체들의 긴밀한 협조가 필수적입니다.
- 총리실과 관련 부처, 기관들이 협력하여 범정부적으로 신속한 정책이행을 뒷받침해 나가겠습니다.
- 이상으로 브리핑을 마치겠습니다.