

전월세시장 안정과제 추진상황

1 추진현황

◆ 작년 9.7 공급대책, 올해 5월 ‘단기 공급방안’, 8.13 ‘신속공급 방안’, 9.21 ‘주거안정플랜’ 등 통해 전월세 안정 추진, 최근 인허가·착공 개선

- (그간 추진과제) 일반주택 금융지원 확대, 도생주 건축규제 개선, 신축 매입 가격산정방식 개선 등 통해 민간·공공의 신속공급 여건 마련

공급 확대	✓ 주택건설사업자에 대한 HUG 보증규모 年기존86→개선100조원으로 확대('25.9)
	✓ 주택도시기금 일반주택 건설자금대출 금리인하(20~30bp)·한도상향(+2천만원)('25.10)
	✓ 도시형생활주택 규제 합리화(층수·주차기준 완화)('26.9)
	✓ 신축매입임대 가격산정방식 개선(조기착공시 인센티브)('26.9)
	✓ 비주거시설 주거시설 전환 규제 개선(용도지역 완화, 주차장 추가설치 면제)('26.9)
	✓ 신축 일반주택 사업자대출 LTV 규제 개선('26.9)
	✓ 신축 일반주택 취득·중부·양도세 주택수 제외 연장(기존~'27→개선~'28년)
주거 안정	✓ 다자녀가구 월세 세액공제 적용대상 확대(기존85㎡↓→개선100㎡↓거주)('26.1)
	✓ 전세사기 안전계약 컨설팅 서비스 제공('26.5)

- (공급실적) '26.1~8월 서울 인허가·착공 실적이 전년 대비 개선 중, 인허가는 최근 5년간 최고치, 착공은 최근 4년간 최고치 기록

※ (공공매입임대) '26.4~7월(1.1만) 대비 8월(1.8만) 수도권 약정 접수물량 63% 증가

- 특히 신속 공급이 가능한 일반주택 공급이 최근 6개월간('26.3~8월) 대폭 개선*(서울 전년 동기 대비 인허가 84%, 착공 87% 증가)

* ('25.3~8) 인허가 2.7천호, 착공 2.2천호, ('26.3~8) 인허가 5.0천호, 착공 4.2천호

최근 5년간 1~8월 누적 서울 인허가 실적								최근 5년간 1~8월 누적 서울 착공 실적							
구분 (만호)	'22	'23	'24	'25	'26	(25년 비)	10년평	구분 (만호)	'22	'23	'24	'25	'26	(25년 비)	10년평
전체	3.1	2.4	2.2	2.8	4.0	(140%)	3.8	전체	4.7	1.7	1.7	1.5	2.1	(141%)	3.9
APT	1.8	2.0	2.0	2.5	3.4	(137%)	2.2	APT	3.4	1.3	1.4	1.2	1.6	(134%)	2.3
일반	1.3	0.3	0.2	0.4	0.6	(161%)	1.6	일반	1.3	0.4	0.3	0.3	0.5	(168%)	1.6

2 향후 추진계획

◆ 전월세시장 안정을 위해 ‘**단기 공급 확대**’와 ‘**주거안전망 강화**’를
중심으로 주요 전월세 안정 과제를 **차질없이 이행 추진**

① 단기 공급 확대

○ **(공공)** '27년말까지 수도권 공적주택 10만호 입주 추진

* 공공분양: 0.9만, 건설임대: 0.8만, 매입임대: 2.9만, 전세임대: 4.5만, 공공지원민임: 0.5만호 등

- 올해 말(인천계양, '26.12)부터 3기 신도시 입주를 시작하고,
수도권 규제지역은 **공공매입임대*** 사실상 무제한 매입 추진(~'27)

* 착공목표: 연내 수도권 4만호, 입주자 모집목표: 3년간 서울 2만호 이상

○ **(민간)** 현장 밀착·파격지원 으로 도생주 등 일반주택 공급 촉진

- 통합 주택공급지원센터(연내 설립)^{국토부·금융위·금감원} 통해 주택공급 인허가 및
금융 **통합** 지원, 조기착공시(~'27) 개발부담금 면제 인센티브 제공

② 주거안전망 강화

○ **(품질 좋은 임대)** 연내 **공공**보편형 공공임대, **민간**20년 장기 민간임대
제도 마련 통해 장기간 안정적 거주 가능한 품질 좋은 임대 공급

○ **(세입자 지원 강화)** 전세의 월세화 완충을 위한 전월세 안심신탁 추진,
안심전세APP 등 전세사기 예방 강화, 공공임대 입주절차 개선*

* 대기자 통합시스템 구축, 입주기준 개선, 공실정보 투명 공개

○ **(맞춤형 지원)** 청년(청년월세, 보편형 전세임대 확대 등), 신혼·양육가구
(공공임대 입주요건 완화 등), **고령자**(특화주택 확대 등) 등 지원 강화

대상	'27년 주요 시행 예정과제
청년	▪ (공급) 보편형 전세임대(연 5천호), 행복기숙사('27 2천실), 공유형주택(연 1천호) 등 ▪ (지원) 청년월세(월 20만원) 지원 확대(소득기준 완화, 지원연령 확대 등)
신혼·양육	▪ 공공임대 입주시 신혼부부 소득요건 완화(미혼 대비 2배 수준) 등
고령	▪ 고령자복지주택(연 3.5천호) 공급 등

3 인포그래픽

전월세 공급은 늘리고, 주거안정은 높이겠습니다

그간 추진과제

주요 제도개선 사항

9.7('25) 주택공급확대방안 5월 단기 공급방안 8.13 주택 신속공급 방안 9.21 주거안전플랜

공급 확대

- HUG 주택사업자 공적보증 지원 강화
- 일반주택 기금지원 확대 (금리인하, 한도상향)
- 도시형생활주택 층수, 주차기준 합리화
- 신축매입임대 가격산정방식 개선
- 신축 일반주택 취득·종부·양도세 주택수 제외 연장('27→'28)

➔ 공공·민간의 신속공급 여건 마련

주거 안정

- 다자녀 월세 세액공제 면적기준 확대
- 전세사기 안전계약 컨설팅 제공

공급실적

2026년 1~8월 누적 · 서울

인허가



4.0만호

최근 5년간 최고

전년 대비 40% ↑

착공



2.1만호

최근 4년간 최고

전년 대비 41% ↑

최근 5년간 1~8월 누적 실적 (만호)

구분	'22	'23	'24	'25	'26
인허가	3.1	2.4	2.2	2.8	4.0
착공	4.7	1.7	1.7	1.5	2.1



특히, 신속공급 가능한 일반주택
최근 6개월 크게 회복

2026년 3~8월 · 서울

전년 동기 대비

인허가 84% ↑ 착공 87% ↑

향후 추진과제

단기 공급 확대



2027년 말까지
수도권 공적주택

10만호 입주

공공분양·건설임대·매입임대·전세임대 등

3기 신도시, 올해 말부터 입주 시작

인천계양	부천대장	고양창릉
'26.12	'27.11	'27.12



수도권 규제지역 매입임대

사실상 무제한 매입 추진(~2027)



통합 주택공급
지원센터
연내 설립

국토부·금융위·금감원
합동 지원



2027년까지
조기착공시
개발부담금
면제(100%)

주거안전망 강화

품질 좋은 장기 임대주택



공공

보편형 공공임대
(우수입지에 부담가능한
주택공급)

민간

20년 장기 민간임대

(전용 금융상품, 기금지원 강화)

세입자 지원 강화



- 전월세 안심신탁 사업 추진
- 안심전세업으로 전세사기 예방
- 공공임대주택 입주절차 개선

가구별 맞춤형 지원



청년

보편형 전세임대 연 5천호 공급, 청년월세 확대



신혼·양육

공공임대 입주요건 완화(미혼 대비 2배 수준)



고령

고령자복지주택(연 3.5천호) 확대