제3차 주택공급 정례브리핑
"내 집 어디에 있나"

관계부처합동 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 13.(금) 11:10 이후 / 배포 : 2026. 11. 13.(금)

서울 가격상승폭 둔화·매물 증가…수도권 내년 1분기까지 4만 호 이상 입주

- 금주 성동·강동구 하락 전환, 공급 선행지표 개선 등 시장 하향 안정 지표 확산
- 주택공급 제도개선 65건 완료, 8개 사업장 금융애로 해소로 6천호 규모 사업 지원
- LH 하반기 민간참여 공공주택사업 공모 추진…총 10개블록 9천호 규모

□ 정부는 11월 13일(금) 11시 10분 정부서울청사 브리핑룸에서 「**제3차 주택공급 정례브리핑**」을 **개최**하였다.

* (참석) 국조실 경제조정실장, 국토부 주택토지실장·주택공급추진본부장, 금융위 금융정책국장, LH 공공주택본부장

○ 이번 브리핑에서는 ❶**최근 주택시장 동향과 내년 1분기까지 서울·수도권 입주·분양**(공공임대 입주자 모집공고 포함) **물량**, ❷**주택 신속공급을 위한 제도개선 및 금융애로 해소 성과**, ❸**LH의 하반기 민간참여 공공주택사업 공모 추진계획** 등을 중점적으로 설명하였다.

1. 서울 인허가·착공 증가로 공급기반 확대…수도권 넉 달여간 4만호 이상 입주

□ 최근 **서울 주택시장은 가격 상승세가 둔화되고 매물이 증가하는 등 점차 일부 시장 하향 안정 지표가 확대**되고 있다.

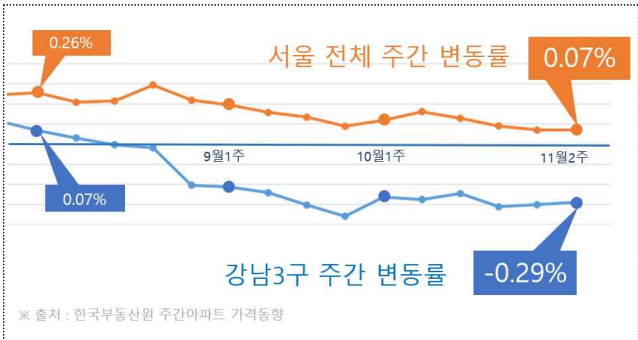
○ **강남·서초구의 집값**이 14주, **송파구 포함한 강남 3구는 12주 연속 하락**하였고, **금주**에는 **성동구, 강동구가 하락 전환**하고 있는 가운데 **서울 아파트 매매가격 상승률**이 **7월 이후 둔화**되고 있고, **서울 아파트 매매거래량**은 **5월 이후 감소 중**으로 **9월**에는 **평년 수준**을 **하회**하는 것으로 나타났다.

* 서울APT 매매가격 변동률(한국부동산원): (26.7월) 1.27 (8월) 1.05 (9월) 0.74
↳ 9월APT 매매가격 변동률: 강남 △1.65%, 서초 △1.25%, 송파 △0.45%

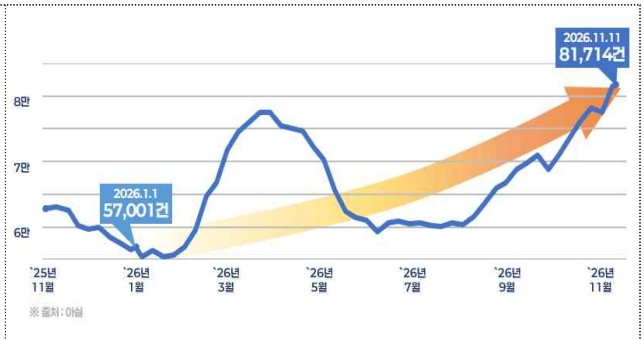
** 서울APT 매매거래량(천건): ('26.5월) 8.9 (6월) 7.7 (7월) 6.6 (8월) 4.6 (9월) 3.9 ↔ (9월 5년平) 4.1

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:02 /문서보안을 생활화 합시다.

○ 11월 11일 기준으로 **서울 아파트 매매 매물**(아실)은 **8만 건**을 넘어서며 올해 초보다 40% 이상 증가하였고, 최근 3주간(10월 21일 대비) **전세와 월세 매물건수도 각각 5.0%, 10.6%가 늘어** 매매와 전월세를 합한 물량이 12만 3천 건을 넘어섰다.



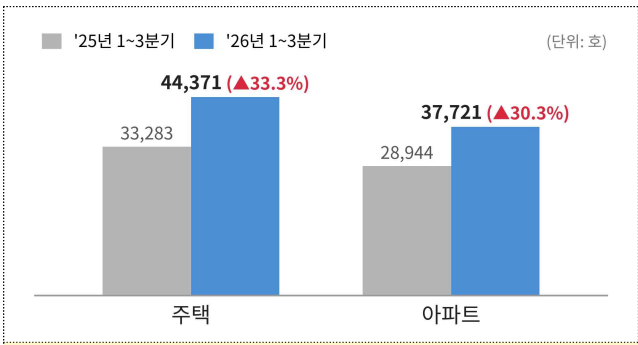
서울 아파트 매매 변동률 변화 추이



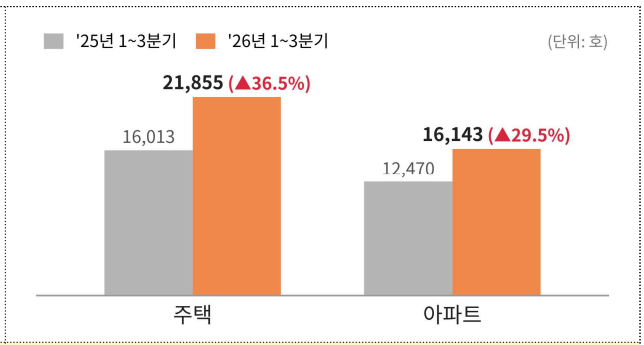
서울 아파트 매매 매물량 추이

□ **서울의 주택 인허가와 착공도 지난해보다 증가**하면서 향후 주택공급을 위한 기반이 확대되고 있다.

○ 올해 1~9월 서울의 주택 **인허가 물량**은 **전년 동기 대비 33%** 증가하였으며, 이 중 **아파트 인허가는 3.8만호**로 최근 10년 평균의 1.5배 수준이다. 같은 기간 **착공 물량도 2.2만호**로 **지난해보다 36% 증가**하였다.



전년동기 대비 인허가 물량



전년동기 대비 착공 물량

□ 서울·수도권에서는 **내년 1분기까지** 아파트 **4만호 이상의** 입주가 예정되어 있으며, **신규 분양**도 계속 이루어질 전망이다.

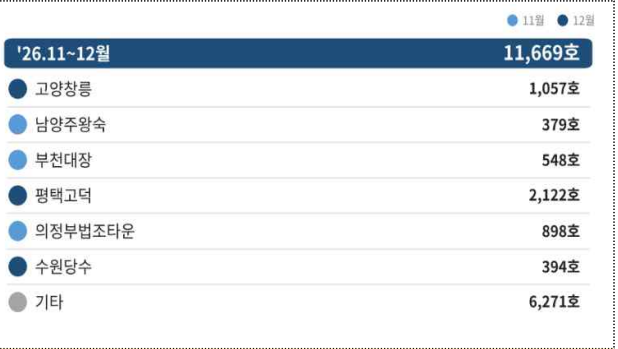
○ **올해 11~12월** 수도권에서 **약 1.6만호, 내년 1분기 약 2.8만호**가 **입주**를 개시한다. 특히 내년 1분기에는 **서울에서만 약 6천호가 입주**한다. 특히 마포·서초·용산 지역 입주 물량도 약 4천호 규모로 예정되어 있다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:02 /문서보안을 생활화 합시다.

○ 한편 분양의 경우, 지난 10월에 서울 고덕강일 1,305호를 포함하여 1.6만호가 분양되었으며, **연말까지 약 1.1만호**가 추가로 **분양될 예정**이다. 연말까지 고양창릉 1,100가구, 남양주왕숙 400가구, 부천대장 500가구 등 **3기 신도시의 분양도 본격 추진된다.**



월별 입주 예정물량
('26.11월~'27.3월)



'26.11~12월 분양물량
※ '26.10월 1.6만호 기분양

* 민간 등 상기 일정은 향후 사업추진 여건 등에 따라 변동될 수 있음

2. 신속공급 제도개선 65건…지분적립형 공공분양, 6천호 규모의 8개 PF 사업장 금융애로 해소 등 성과 가시화

□ 정부는 8.13 주택 신속공급 대책에 포함된 **145건의 제도개선 과제 중 65건*을 완료**하였으며, 나머지 80건도 계획에 따라 추진하고 있다.

* 국토교통부 44건, 금융위원회 19건, 국무조정실 1건, 재정경제부 1건

○ **주택공급과 관련한 인허가 절차 합리화와 사업 추진 관련 규제개선 등 46건의 과제**를 **완료**하였다.

○ 주택공급 속도 제고를 위해 지난 9월 **도심공공복합사업의 서울 지역 신규 후보지 11곳을 선정·발표**하고, 공공택지와 정비사업의 추진 속도를 높이기 위한 **법률 개정도 추진 중**이다.

□ 공공분양 방식을 새롭게 설계하여 **주택 실수요자들이 목돈이 없어도 내 집을 마련할 수 있도록 초기 자금 부담을 낮춘 새로운 공공분양주택**도 **공급**한다.

○ **12월 고양창릉**에서 **지분적립형 공공분양주택 284호**를 **공급**하여 입주 시 분양가의 25%만 납부하고 나머지 지분은 20년에 걸쳐 나누어 내도록 함으로써 실수요자의 초기 자금 부담을 낮출 계획이다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:02 /문서보안을 생활화 합시다.

□ 8.13대책을 통해 발표된 **공공택지 최단기 착공모델**을 적용하여 **보상 등 토지 취득 절차**도 **신속하게 추진**하고 있다.

○ **3기 신도시 선행지구**(남양주왕숙 1·2, 고양창릉, 부천대장, 인천계양, 하남교산)를 중심으로 **이주율**은 **'25.7월 평균 53%**에서 **'26.10월 평균 91%**로, **철거율**은 **'25.7월 평균 34%**에서 **'26.10월 평균 70%**로 **크게 상승**하였다.

○ 후발지구인 **광명시흥**의 경우, 조사와 감정평가를 동시에 진행하여 **보상 착수 기간을 계획 대비 4개월 단축**하였으며, **보상비 1.3조원**을 **추가 투입**(5.5조→6.8조)하여 **신속한 보상**을 추진할 계획이다.

○ 사유지 외에 **국·공유지 부지**도 신속히 취득할 수 있도록 10월부터 **조달청, 재산관리청 등**으로 구성된 **국공유지 무상귀속 협의체**를 시범 운영 중(의왕군포안산)이며, 성과를 바탕으로 **향후 확대 운영할 계획**이다.

□ **금융 분야**에서는 **제도개선과 사업장별 맞춤형 지원**을 통해 주택사업의 정상화를 지원하고 있다.

○ **금융 분야 제도개선 과제 19건***을 **완료**하였으며, **현장 밀착관리**를 통해 **8개 사업장, 약 6천호 규모의 주택사업 관련 금융애로**를 **해소**하였다.

* 8.13 금융 종합대책 과제 34개 중 공급부문 과제는 21개로 이 중 12개 이행완료

○ 대표적으로 사업이 중단되었던 **신촌 지역의 부실 사업장**은 캠코(한국자산관리공사)펀드를 활용한 인수와 사업구조 재편을 통해 사업성을 개선하여, **내년 9월 435세대 규모의 주택 착공**이 **예정**되어 있다.

□ 8.13 대책에 따라 설치된 **「PF·건설사 금융애로 해소센터」**를 통해 11월 6일 기준 총 64건의 애로사항이 접수되어 **50건은 상담 및 검토가 완료**되었으며, **14건은 유관기관에 연계하여 검토를 진행**하고 있다.

○ **기숙사 건설**과 관련하여 한국주택금융공사 PF 사업자보증 대상에 기숙사가 포함되어 있지 않아 겪던 애로사항이 접수되어 **PF 사업자보증 대상**에 **기숙사 및 고시원을 포함**하는 **「한국주택금융공사법 시행령」 개정안**을 **10월 26일부터 입법예고**하였다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:02 /문서보안을 생활화 합시다.

3. LH 하반기 민간참여 공공주택사업 공모추진…총 10개블록 9천호 규모

□ LH는 남양주왕숙 등 **총 10개 블록 약 9천호 규모 민간참여 공공주택사업 공모**를 하반기 시행할 계획이다.

○ **금일 남양주왕숙2, 고양창릉 등 6개 블록(3개 패키지) 5,782호 규모 공모**를 시행했다. 총 사업비는 1.6조원에 달하며, '27년 착공을 목표로 연내 사업자 선정을 마칠 계획이다.

○ 공모 대상은 3기 신도시인 남양주왕숙2 A-10 블록과 고양창릉 A-3 블록을 비롯해, 수원당수·시흥거모 등 수도권 내 입지 여건이 양호한 6개 블록이다.

○ 그 외 **위례업무 등 4개 블록 약 3천호, 약 0.9조원 규모의 공모는 올 12월까지 순차적으로 시행**될 예정이다. LH는 '27년 착공을 목표로 추진 속도를 높일 방침이다.

○ 공공과 민간이 협업하여 신속한 주택건설 및 사업진행을 통해 건설시장 경기를 부양하고, LH도 사업별 추진 상황을 면밀히 점검하여 계획된 물량을 적기에 추진할 계획이다.

□ 정부는 앞으로도 주택공급 계획이 실제 **착공과 분양·입주로 이어질 수 있도록 주요 사업의 추진상황**을 **지속적으로 점검**할 계획이다.

○ 특히, 제2차 주택공급 정례브리핑에서 발표한 **수도권 7.7만호 규모의 신규택지** 입주민 불편이 최소화될 수 있도록 **지역주민과 지방자치단체의 의견을 충분히 수렴**하여 **신규 택지 인근의 교통망이 확충**되도록 노력할 계획이다.

○ 또한, **12월 말부터 「주택공급 디지털 상황판」을 공개**하여 주요 사업의 공급계획과 추진상황을 알기 쉽게 제공하고, **12월부터 「주택공급 통합지원센터」를 본격 운영**하여 인허가·금융 등 사업 추진 과정에서 발생하는 현장 애로사항을 신속히 해소할 예정이다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:02 /문서보안을 생활화 합시다.

□ 정부는 앞으로도 **주택시장 동향을 면밀히 살피면서 주택공급 확대를 위한 노력**을 지속하겠으며, **주택공급의 속도를 높이는 동시에 교통 여건과 주거의 질까지 함께 챙겨 국민이 체감할 수 있는 실질적인 공급 성과**를 **만들어 나갈 계획**이다.

별첨 1. 브리핑문 1부.
2. 주요내용 인포그래픽 1부.
3. (국토부) 주택공급을 위한 주요 대책 이행 현황 1부.
4. (금융위) 부동산 PF 금융애로 해소 및 금융과제 이행현황 1부.

담당 부서 <총괄>	국무조정실 주택신속공급점검팀	책임자	과 장	우종하 (02-2100-2295)
		담당자	사무관	이연주 (02-2100-2297)
			사무관	손혜정 (02-2100-2296)
<공동>	국토교통부 주택공급정책관	책임자	과 장	조현준 (044-201-4505)
	주택공급정책과	담당자	사무관	이민기 (044-201-4513)
	국토교통부 주택정책관	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
	주택정책과	담당자	사무관	신재영 (044-201-3333)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
	금융정책과	담당자	사무관	김재민 (02-2100-2833)
<공동>	한국토지주택공사	책임자	팀 장	김종대 (055-922-3904)
	민간협력사업처	담당자	차 장	이재성 (055-922-3932)
			차 장	김병수 (055-922-3938)

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:02 /문서보안을 생활화 합시다.