국무조정실 경제조정실장
- 제3차 주택공급 정례브리핑 -

□ 안녕하십니까, 국무조정실 경제조정실장 김진입니다.

○ 오늘은 세 번째 주택공급 정례브리핑입니다.

○ 이번 브리핑에서는 ①최근 주택시장 동향과 서울·수도권 입주·분양(공공임대 입주 모집공고 포함) 물량, ②주택 신속 공급을 위한 제도개선 성과 및 금융애로 해소 현황, ③LH 하반기 민간참여 공공주택 사업 공모계획을 말씀드리겠습니다.

〈 최근 주택시장 동향 및 서울·수도권 입주·분양 물량 〉

□ 먼저, 서울 주택시장이 어떻게 달라지고 있는지와, 수도권 내 입주(내년 1분기까지) 및 분양(올해 말까지) 예정인 집들이 얼마나 나오는지 설명드리겠습니다.

□ 첫째, 서울 주택시장은 가격 상승세가 둔화되고 매물이 증가하는 등 시장 하향 안정 지표가 확대되고 있습니다.

○ 서울 집값 상승폭은 올해 여름 이후 둔화되고 있으며, 특히 강남구와 서초구의 집값은 14주 연속 하락하고 있고, 금주는 성동구와 강동구도 하락을 기록했습니다. (출처 : 한국부동산원)

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

○ 그간 평년(21~25년 평균) 보다 높은 수준을 기록하던 서울 아파트 매매거래량도 올해 5월부터 감소 중으로, 9월 거래량은 평년 수준을 하회하고 있습니다.
(출처 : 한국부동산원)

○ 11월 11일 기준으로, 서울 매매 매물도 8만 건을 넘어서며 올해 초보다 40% 이상 증가하여 연중 최고치를 기록했습니다.
(출처 : 아파트실거래가 아실)

○ 또한, 11월 11일 기준 전세 매물건수와 월세 매물건수도 3주간(10월 21일 대비) 각각 5.0%, 10.6%가 늘어, 매매와 전월세를 합한 물량이 12만 3천 건을 넘어섰습니다.

□ 둘째, 서울에서 앞으로 지어질 집이 늘고 있습니다.

○ 올해 1월부터 9월까지 서울에서 집을 짓겠다고 인허가를 받은 물량은 작년 동기 대비 33% 늘었습니다.

○ 특히 아파트 인허가 건수는 3만 8천 건으로, 최근 10년 평균 인허가 건수의 1.5배에 달합니다.

○ 그리고 같은 기간 주택 착공 건수는 2만 2천 건으로, 이 역시 작년보다 36% 늘어난 수치입니다.

○ 서울 주택 공급 기반이 점차 확대되고 있습니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

□ 셋째, 서울·수도권 내 새 아파트 입주가 이어집니다.

○ 수도권에서 11월부터 연말까지 약 1만 6천 호, 내년 1분기에는 약 2만 8천 호 등, 앞으로 넉 달여 동안 총 4만 호가 넘는 새집에 입주가 예정되어 있습니다.

○ 내년 1분기에는 서울에서만 약 6천 호가 입주할 예정이며, 이 가운데 마포·서초·용산 지역의 입주 물량도 약 4천 호가 예정되어 있습니다.

○ 특히 수도권 1분기 입주 물량의 절반 이상은 1천 세대가 넘는 대단지로, 입주와 함께 전월세 매물도 함께 나오는 만큼 주변 전월세 시장 안정에도 도움이 될 것으로 기대합니다.

□ 넷째, 새로 분양하는 집도 계속 나옵니다.

○ 지난 10월에는 서울 고덕강일 1,305 호를 포함해 1만 6천 호의 분양이 이루어졌습니다.

○ 이달부터 연말까지 약 1만 1천 호가 추가로 분양될 예정이며, 고양창릉, 남양주왕숙 등 3기 신도시 분양도 본격화됩니다.

○ 아울러, 서울 수도권 내 올해 4분기부터 시작된 공적 주택 10만 호의 입주는 내년 말까지 계속될 예정입니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

〈 주택 신속공급을 위한 제도개선 성과 및 금융애로 해소 현황 〉

□ 다음은 신속한 주택공급을 위한 제도개선 추진상황입니다.

○ 정부는 주택공급을 막는 각종 규제와 행정절차를 개선하고, 원활한 사업비 조달을 지원하기 위해 제도개선을 추진하고 있습니다.

○ 8.13 대책에 포함된 총 145건의 제도개선 과제 가운데 현재 65건을 완료하였으며, 나머지 80건도 차질없이 추진하고 있습니다. (국토부 44건, 금융위 19건, 국조실 1건, 재경부 1건)

□ 먼저, 주택공급과 관련한 인허가 절차 합리화와 사업추진 관련 규제 개선 등 46건의 과제를 완료하였습니다.

○ 주택공급 속도 제고를 위해 지난 9월 도심공공복합사업의 서울 지역 신규 후보지 11곳을 선정·발표하였으며, 이를 통해 서울 도심에 약 1만 8천호 규모의 주택이 공급될 예정입니다.

○ 아울러, 공공택지와 정비사업의 추진 속도를 높이기 위한 법률 개정도 추진하였습니다.

○ 지난, ⓵10월 16일 신속하게 공공택지 공급을 추진하기 위해 보상계획 조기 공고, 통합심의 대상 확대 등을 담은「공공주택특별법」개정안을 발의하였습니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

○ 또한, ②지난 9월에는 재개발·재건축 사업 과정에서 발생하는 갈등과 분쟁을 합리적으로 신속히 해결하고자 정비사업 전문 중재위원회를 신설하는「도시정비법」 개정안,

○ ③10월 28일 토지소유자의 현장조사 거부시에는 사진, 드론 등 대체자료를 통해 토지·물건 조서를 작성할 수 있도록 하여 토지보상 속도를 제고하는 「토지보상법」 개정안도 발의하였습니다.

□ 이를 통해 사업 추진과정의 불필요한 지연을 줄이고 주택공급에 속도를 높여 나가겠습니다.

□ 공공분양 방식을 새롭게 설계하여 주택 실수요자들이 목돈이 없어도 내 집을 마련할 수 있도록 하였습니다.

○ '지분적립형 공공분양' 은 처음에는 집 값의 일부만 내고 입주한 뒤, 살면서 나머지 지분을 늘려가는 방식입니다.

○ 오는 12월 고양창릉에 284호를 공급할 예정입니다.

○ 정부는 새로운 이익공유형 공공분양도 도입 추진 중으로, 앞으로도 다양한 방식으로 실수요자의 내 집 마련을 적극 지원하겠습니다.

□ 8.13대책을 통해 발표한 최단기 착공모델을 적용하여 보상 등 토지취득절차도 적극 추진하고 있습니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

○ 3기 신도시 선행 지구 중심으로 이주율은 25년 7월 평균 53%에서 26년 10월 평균 91%로, 철거율은 25년 7월 평균 34%에서 26년 10월 평균 70%로 크게 상승하였습니다.

○ 아울러 3기 신도시 후발지구인 광명시흥은 조사와 감정평가를 동시에 진행하여 보상 착수 기간을 계획 대비 4개월 단축한 바 있으며, 보상비 1조 3천 억원을 추가 투입(5.5조→6.8조)하는 등 보상을 신속히 완료하기 위해 노력 중입니다.

○ 서리풀 지구는 상반기 지구 지정에 이어 10월 보상 공고를 완료하는 등 주요 지구 보상 절차도 속도감 있게 추진하고 있습니다.

○ 사유지 외에도 국·공유지 부지도 신속히 취득할 수 있도록 조달청, 재산관리청 등으로 구성된 국공유지 무상귀속 협의체를 10월부터 시범 운영 중(의왕군포안산)이며, 성과를 바탕으로 향후 확대 운영할 계획입니다.

○ 보상 속도제고 계획에 맞춰 LH 보상인력도 기존 488명에서 830명 이상으로 확대했으며, 향후에도 보상계획에 차질이 없도록 철저히 관리할 예정입니다.

□ 금융분야 과제는 총 19건을 완료하였습니다.

○ PF사업자 보증공급 규모를 확대하고, 보증수수료를 인하하였으며, 이주비대출 LTV 산정방식도 합리화하였습니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

○ 과제 완료 후 실제로 주택 공급현장이 보다 원활히 사업진행되는지 현장방문과 주 1회 공급 점검회의를 통하여 상시 점검 중입니다.

□ 추가적인 금융애로 사항 해소를 위해 PF사업장 밀착 관리도 지속하겠습니다.

○ 현장 밀착관리를 통해 금융지원을 희망한 사업장을 발굴하고 있으며, 현재까지 8개 사업장, 약 6천 호 규모의 주택사업에 대한 애로사항을 해소하였습니다.

○ 대표적으로, 캠코펀드가 그간 멈추어 있던 신촌지역의 부실 사업장을 인수하고, 직접 사업을 재구조화하여 사업성을 대폭 상향시켜, 내년 9월 435세대 규모의 주택이 착공될 예정입니다.

□ 8.13 대책에 따라 설치된 'PF·건설사 금융애로 해소센터'도 활발히 운영 중에 있습니다.

○ 11월 6일 기준 총 64건이 접수되어 50건은 상담 및 검토가 완료되었으며, 14건은 유관기관에 연계하여 검토를 진행하고 있습니다.

○ 최근 수요가 증가하고 있는 기숙사 건설과 관련하여 주금공 PF 사업자 보증 대상에 기숙사가 포함되어 있지 않아 겪던 애로 사항이 접수된 바 있습니다. 이에 금융위와 주금공은 신속한 검토를 통해 해당 사항을 반영한 「한국주택금융공사법 시행령」 개정안을 10월 26일부터 입법예고하였습니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

□ 관계부처가 추진 중인 주요 과제별 이행 상황은 배포된 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

□ 정부는 앞으로도 남은 제도개선 과제를 신속히 이행하고 현장의 애로사항을 적극 해소하여 제도개선과 금융지원의 성과가 실제 사업기간 단축과 착공 확대로 이어질 수 있도록 지속적으로 관리하겠습니다.

〈 LH 하반기 민간참여 공공주택사업 공모추진계획〉

□ 마지막으로 LH의 하반기 민간참여 공공주택사업 공모 추진계획입니다.

○ LH는 남양주왕숙 등 총 10개 블록 약 9천 호 규모 민간참여 공공주택사업 공모를 하반기 시행할 계획입니다.

○ 이에 따라, 금일 민간참여방식으로 민간사업자를 선정하기 위하여, 6개 블록 5,782호, 약 1조 6천 억원 규모의 공모를 시행하였습니다.

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

○ 아울러, 연말까지 위례업무 등 4개 블록 약 3천 호, 약 9천 억원 규모의 공모를 추가 시행할 계획입니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

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

□ 정부는 앞으로도 주택시장 동향을 면밀히 살피면서 주택 공급 확대를 위한 노력을 지속하겠습니다.

○ 무엇보다 공급 계획이 실제 인허가와 착공, 분양과 입주로 이어질 수 있도록 주요 사업의 추진 일정을 집중 관리하겠습니다.

□ 아울러, 지난 10월 말 제2차 주택공급 정례브리핑에서 발표한 수도권 7.7만호 규모의 신규택지 공급계획도 차질없이 추진하겠습니다.

○ 특히, 입주민 불편이 최소화될 수 있도록 지역주민과 지방자치단체의 의견을 충분히 수렴하고 신규택지 인근의 교통망을 확충하도록 노력하겠습니다.

□ 12월말까지 주택공급 디지털 상황판을 오픈하여 국민들께서 주택 공급 정보를 쉽게 찾아볼 수 있도록 하여 주택공급의 예측 가능성을 높이겠습니다.

○ 그리고, 12월부터 본격 운영되는 주택공급 통합지원센터를 중심으로 현장의 애로사항을 신속히 해결하고 사업 지연 요인도 적극 해소하겠습니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.

□ 정부는 앞으로도 주택공급의 속도를 높이는 동시에 교통 여건과 주거의 질까지 함께 챙겨 국민이 체감할 수 있는 실질적인 공급 성과를 만들어 나가겠습니다.

□ 감사합니다.

금융정책과/fsc0857 /2026-11-13 10:03 /문서보안을 생활화 합시다.