- 제4차 주택공급 정례브리핑 -

국토교통부 제1차관 브리핑문

안녕하십니까. 국토교통부 제1차관 김이탁입니다.

지금부터 제4차 주택공급 정례브리핑을 시작하겠습니다.

정부는 국민이 원하는 곳에 주택을 신속히 공급하기 위해 공공과 민간의 공급 역량을 총동원하고 있습니다.

특히, 그간 발표한 공급 계획을 실제 착공과 분양, 입주로 연결하고, 국민이 체감할 수 있는 성과를 만들어 내는데 모든 역량을 집중하고 있습니다.

오늘은 최근 주택시장 동향과 함께, 내년 수도권 공공주택 입주자 모집계획, 수도권 미분양 매입확약 및 매입임대 확대방안, 그리고 공급 속도를 높이기 위한 제도개선 추진 상황을 말씀드리겠습니다.

〈 1. 최근 주택시장 동향 및 전망 〉

먼저, 최근 주택시장 동향입니다.

최근 서울 아파트 매매가격은 강남권을 중심으로 하락세가 이어지고, 다른 지역에서도 상승폭이 축소되는 등 전반적으로 상승세가 둔화되고 있습니다.

서울 아파트 매매가격 상승률은 지난 7월 1.27%에서 10월 0.54%로 낮아졌습니다.

특히, 강남·서초 등 강남권과 한강벨트 지역의 내림세가
확산되고 있는 가운데,
이번주 서울 아파트 매매가격 변동률은 0.01%로
94주 만에 최저치이며,
서울 내 9개 자치구가 하락을 기록하는 등
하향 안정세가 점차 확대되는 양상입니다.

매물도 증가하고 있습니다.

11월 25일 기준 서울 아파트 매매매물은 약 8만 3천건으로,
연초보다 45.6% 증가했습니다.

정부는 이러한 시장 안정 흐름이 더욱 확고하게
자리 잡을 수 있도록 주택공급에 한층 속도를 내겠습니다.

주택은 더 빨리 짓고,
국민께는 더 많은 입주 기회를 제공하겠습니다.

이를 위해 내년 공공주택 입주자 모집 물량을
대폭 확대하고, 민간 주택사업의 조기 착공을 지원하는
한편, 공급을 지연시키는 절차도 과감히 개선하겠습니다.

< 2. 내년 수도권 공공주택 입주자 모집계획 >

먼저, 내년에는 수도권에서
공공주택 5만 6천호의 입주자를 모집하겠습니다.

공공분양 3만 5천호, 공공임대 2만 1천호로,
최근 5년간 연평균 모집 물량인 2만 8천호의 두 배 수준이며,
올해 전망치인 3만 9천호보다도 약 44% 늘어난 규모입니다.

이를 통해 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회를 넓히고,
청년과 신혼부부 등 주거 지원이 필요한
국민에게 촘촘한 주거 안전망을 제공하겠습니다.

우선, 공공분양주택은 3만 5천호를 모집합니다.

지역별로는 서울 3천호, 경기 2만7천호, 인천 5천호로,
교통과 생활 인프라가 우수한 신도시와
도심 주요 입지를 중심으로 공급하겠습니다.

대표적으로 3기 신도시 남양주왕숙 6천 8백호를 비롯해
화성동탄 464호, 성남복정 735호 등
수도권 곳곳에서 분양이 이루어질 예정입니다.

특히, 내년에는 도심 공공주택 복합사업을 통한
분양도 본격화됩니다.

서울 쌍문역과 방학역, 인천 제물포역 등 도심 역세권에서
총 3천 8백호의 입주자를 최초로 모집할 예정입니다.

아울러, 청년과 신혼부부의 내 집 마련 부담을 덜기 위해
올해 도입한 지분적립형 공공분양주택도
남양주왕숙과 수원당수 등에 약 2천 7백호를 공급하겠습니다.

이익공유형Ⅱ 역시 법적 근거를 조속히 마련하고,
약 1천호 규모의 분양을 추진하겠습니다.

다음으로, 공공임대주택은 총 2만 1천호의 입주자를 모집합니다.

남양주왕숙과 부천대장 등 3기 신도시를 비롯해,
서울 영등포, 과천 주암, 구리갈매역세권 등
수도권 주요 입지에 양질의 임대주택을 공급하겠습니다.

공공임대주택의 입주자 모집 시기도 앞당기겠습니다.

그동안 입주 예정 약 1년 전에 입주자를 모집하던 것을
앞으로는 약 2년 6개월 전부터 모집할 수 있도록
개선하겠습니다.

이를 통해 내년에는 수도권 9천호를 포함해 전국 1만호의
입주자를 조기에 모집하겠습니다.
국민이 입주 가능 여부를 미리 확인하고, 이사와 주거계획을
보다 안정적으로 세울 수 있도록 하겠습니다.

앞으로도 국민이 선호하는 입지에 공공주택 공급을 확대하고,
입주자 모집 계획을 신속하게 공개하여
내 집 마련 기회를 넓히고, 주거 안정을 높여 나가겠습니다.

〈 3. 수도권 미분양 매입확약 및 매입임대 확대 〉

다음으로, 민간의 미분양 부담을 덜어 조기 착공을 유도하고,
이미 지어진 주택을 국민께 신속하게 공급하겠습니다.

민간 주택공급이 원활히 추진될 수 있도록
착공 전부터 준공 이후까지
사업 단계별 미분양 부담을 완화하겠습니다.

이를 위해 기존에 추진 중이던 매입확약과
미분양 매입임대 정책을 확대 시행하겠습니다.

먼저, 착공 전 사업장에 대한 매입확약 대상을 확대하겠습니다.

그동안 LH가 공급한 공공택지에 한정했던 매입확약을
앞으로는 모든 공공택지와 민간택지까지 확대하겠습니다.

민간사업자가 미분양을 우려하여 착공을 늦추지 않도록
미분양이 발생하면 LH가 약정 가격으로 매입해
민간사업자의 부담을 줄이고,
신속히 착공할 수 있도록 적극 지원하겠습니다.

매입확약은 수도권 규제지역에서
'28년까지 착공 가능한 30제곱미터 이상 85제곱미터 이하
아파트, 연립주택을 대상으로 하며
'27년 상반기에 착공하는 사업장에 대해서는
매입 약정 가격에 있어 최대 혜택을 부여할 계획입니다.

아울러, 매입확약 체결 사업장을 대상으로
금융 지원도 병행할 예정인 만큼
사업자들의 적극적인 참여를 부탁드립니다.
구체적인 사업 공고는 12월 내 시행할 예정입니다.

이와 함께, 준공 후 미분양 주택에 대한 지원도 강화하겠습니다.

현재 지방을 중심으로 추진 중인
준공 후 미분양 아파트 매입사업을
수도권 비규제지역까지 확대하겠습니다.

오는 12월 매입공고를 거쳐 내년부터 매입에 착수하고,
매입한 주택은 무주택 서민층을 위한
공공임대주택으로 중점 공급하겠습니다.

이미 지어진 주택을 활용하는 만큼,
신규 건설에 필요한 시간을 줄여, 국민께 보다 신속하게
임대주택을 공급할 수 있을 것으로 기대합니다.

이를 통해 민간 주택사업의 정상화와
건설경기 활성화를 촉진하는 동시에,
국민의 주거 안정과 전월세 시장 안정에도 기여하겠습니다.

〈 4. 주택공급 제도개선 추진상황 〉

마지막으로, 공급 속도를 높이기 위한 제도개선 추진상황입니다.
중복된 절차는 과감히 개선하고, 동시에 진행할 수 있는
절차는 최대한 병행하여 주택공급 시기를 앞당기겠습니다.

정부는 사업 승인부터 부지 조성, 발주와 계약,
실제 착공에 이르기까지
주택공급 전 과정을 지속 개선하고 있습니다.

먼저, 공공택지 조성에 걸리는 시간을 줄이겠습니다.

정부는 인허가와 보상 등 주요 절차를 개선해
신규택지 발표부터 착공까지 걸리는 기간을
기존 68개월에서 37개월로, 31개월 단축하는
최단기 착공모델을 추진하고 있습니다.

이러한 모델이 실제 현장에서 적용될 수 있도록
관련 제도개선도 속도감 있게 추진하고 있습니다.

특히, 지난 9월 공공주택특별법이 개정되어,
전략환경영향평가 절차가 간소화되었습니다.
7개월 이상의 단축효과가 기대되며,
지난 10월 발표한 신규택지 6곳, 7만 7천호에
처음으로 적용합니다.

이를 통해 6개 지구 모두 후보지 발표 후
4개월 만인 내년 2월경 지구 지정을
완료하는 것을 목표로 추진하겠습니다.

아울러, 도심 주택공급 속도를 높이겠습니다.

노후 공공청사와 학교용지 등을 활용한
주택공급을 촉진하기 위해 특별법을 제정했으며,
내년 3월 시행을 준비하고 있습니다.

또한, 서울시와 협력해 약 1만 7천호 규모의
도심 공공주택 복합사업 8곳에 대한
사전기획협의체를 7개월 만에 재개했습니다.

용적률과 공공기여 등 주요 사항에 대한 협의를 마친 만큼,
통합 심의 등 후속 절차도 신속하게 추진하겠습니다.

지방공사와 LH의 주택공급 추진 속도를 한층 높이겠습니다.

지방공사가 추진하는 총 2만 4천호의
공공주택사업에 대해 지방재정 투자심사와
신규사업 타당성 검토 면제를 추진하고 있습니다.

관련 절차가 마무리되면 주요 사업 일정을
6개월 이상 앞당길 수 있을 것으로 기대합니다.

LH의 발주와 계약 절차도 대폭 단축하겠습니다.

긴급 입찰과 심사기간 단축, 계약과 착공 준비의
병행을 통해 발주계획 수립부터 착공까지 걸리는 기간을
절반 수준으로 줄이겠습니다.

이미 연내 착공 예정인 5조 4천억 원 규모의
38개 사업에 대해 긴급 입찰 발주 의뢰를 완료했습니다.

앞으로도 주택공급을 늦추는 절차는 줄이고,
앞당길 수 있는 일정은 최대한 앞당기겠습니다.

〈 5. 마무리 말씀 〉

국민 여러분, 주택시장 안정을 위해서는
국민이 원하는 곳에 주택이 꾸준히 공급될 것이라는
신뢰가 무엇보다 중요합니다.

정부는 공공과 민간의 역량을 총동원해
주택은 한 채라도 더 공급하고, 공급 시기는 하루라도 더
앞당기겠습니다.

그간 발표한 공급계획이 착공과 분양, 입주 등
국민이 체감하는 실질적인 성과로 이어지도록
사업별 추진상황을 끝까지 책임지고 챙기겠습니다.
감사합니다.