제4차 주택공급 정례브리핑
"내 집 어디에 있나"

국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 26.(목) 14:00 이후 / 배포 : 2026. 11. 26.(목)

내년 수도권 공공주택 5.6만호 입주자 모집…집 짓는 속도도 더 빠르게!

- 공공분양 3.5만호, 공공임대 2.1만호…5년 평균 모집 물량(2.8만호)의 2배
- 수도권 규제지역 민간택지 미분양 매입확약 첫 시행…물량 제한 없이 지원
- 전략환경영향평가 간소화 등 주요 공급절차는 특례 적용으로 신속 추진

□ 국토교통부(장관 홍지선)는 11월 26일(목) **제4차 주택공급 정례 브리핑을 개최**하고, **5.6만호 규모의 2027년 수도권 공공주택 입주자 모집계획**과 **민간 공급 촉진** 및 **주택공급 속도 제고 방안**을 발표하였다.

1. 서울 집값 안정세 뚜렷…강남권→한강벨트로 하락세 확산, 매물도 증가세

□ **서울 강남권**을 중심으로 **매매가격 하락세가 지속**되고 있고 **인근지역**도 **가격 상승폭이 축소**되며 **아파트 매매가격 상승세**가 **둔화**되는 추세이다.

* 서울 아파트 매매가격 변동률(부동산원) : (7월) 1.27% (8월) 1.05% (9월) 0.74% (10월) 0.54%

○ 11월 4주 **주간 주택가격 동향조사 기준 서울 아파트 매매가격 변동률**은 **0.01%, 서초**와 **강남**은 **16주 연속 하락**을 기록하였으며, **영등포구**와 **광진구**가 하락 전환하여 **9개 자치구**가 **하락**을 기록하였다.

* 11월4주 아파트 매매가격 변동률: (송파)△0.50% (강남)△0.34% (서초)△0.30%

□ **서울 아파트 매매매물**도 11월 들어 **올해 최고치**를 **기록**하는 등 **증가 추세**로, **시장 하향안정 지표**가 **지속·강화**되는 상황이다.

* 서울 아파트 매매매물(출처: 아실): (11월25일) 8.3만건, 연초(1월1일) 대비 45.6% 증가

□ 정부는 이러한 **주택시장 안정 흐름을 확고히** 하기 위해 **주택공급 속도**를 높이고, 국민에게 **더 많은 입주 기회**를 제공할 계획이다.

○ 이를 위해 내년 수도권 **공공주택 입주자 모집 물량**을 대폭 확대하는 한편, **민간 주택사업의 착공을 지원**하고 그간 사업 추진의 걸림돌이 되어 온 **공공주택 공급절차를 간소화**해 **공급 시기**를 앞당길 방침이다.

2. "최근 5년 평균의 2배"…내년 수도권 공공주택 5.6만호 입주자 모집

□ 2027년 수도권에서 **공공분양 3.5만호, 공공임대 2.1만호** 등 **총 5.6만호** 규모의 **공공주택 입주자**를 모집할 계획이다.

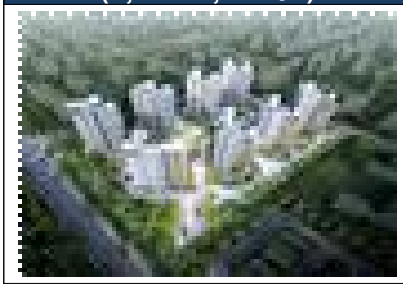
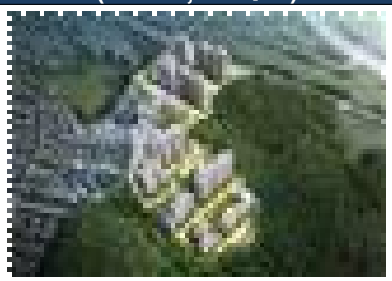
○ 이는 **최근 5년간**('21~'25) **연평균 모집 물량**(2.8만호)의 **2배 수준**이자 **올해 전망**(3.9만호) 대비 약 **44% 늘어난 규모**로, 무주택 서민과 실수요자들에게 **더 많은 주거 선택지**를 제공할 것으로 기대된다.



□ **(공공분양)** 공공분양주택 물량은 **서울 0.3만호, 경기 2.7만호, 인천 0.5만호** 등 **3.5만호** 규모로, 교통·생활 인프라가 우수한 2기·3기 신도시 및 도심 내 주요 입지를 중심으로 입주자를 모집할 계획이다.

○ 지구별로는, **3기 신도시 남양주왕숙**(6.8천호, 1~4분기)을 비롯해 △**화성동탄**(464호, 2분기), △**수원당수**(3.2천호, 2분기), △**성남복정**(735호, 4분기), △**시흥거모**(1.3천호, 4분기), △**안산장상**(1.8천호, 2~4분기) 등 수도권 곳곳에서 분양이 이루어질 예정이다.

○ 특히 내년에는 **도심 공공주택 복합사업**을 통한 **분양도 본격화**될 예정으로, △서울 쌍문역(0.5천호, 4분기), △서울 방학역(0.3천호, 2분기), △인천 제물포역(3천호, 4분기) 등 도심 역세권에서 **3.8천호의 입주자**를 **최초**로 모집할 예정이다.

남양주왕숙 S-9 (1,133호, '27.9)	**성남복정1 B2** (735호, '27.11)	**서울도봉 1** (1,709호, '27.12)
		
✔ 수도권 동북부 거점도시 ✔ 도시첨단산업단지, 앵커시설 구축으로 자족기능 우수	✔ 서울 송파·위례신도시 연접 ✔ 잠실·강남·위례 상업인프라 공유(스타필드·가든파이브 등)	✔ 서울의 우수한 정주 여건 ✔ 교통인프라 접근성 우수 (지하철 1·7호선, 동부간선도로 등)

○ 아울러, 청년·신혼부부 등 **무주택 실수요자**의 **내 집 마련 기회**를 넓히기 위해 **부담 가능한 공공분양주택 공급**을 **확대**한다.

- 올해 처음 도입한 **지분적립형 공공분양주택**은 내년에 남양주왕숙, 수원 당수 등 **수도권 주요 공공택지**에 약 **2.7천호**를 **분양**할 계획이며, **이익공유형Ⅱ***는 **조속히 법제화** 후 **약 1천호 분양**을 **검토**할 예정이다.

* (개요) 분양가의 70%(최대 5억원)를 주택도시기금에서 저리로 의무 대출받고, 추후 주택 매각 또는 대출 상환 시 시세차익을 대출 평균잔액 비율에 따라 기금과 수분양자가 공유

□ (공공임대) **공공임대주택**은 **서울 0.1만호, 경기 1.7만호, 인천 0.3만호** 등 **2.1만호**의 입주자를 모집할 계획이다.

○ 지구별로는, △**남양주왕숙**(2.1천호, 3~4분기), △**부천대장**(1.1천호, 3~4분기) 등 **3기 신도시 3.2천호**와 함께 △**서울 영등포**(354호, 4분기), △**과천주암**(406호, 4분기), △**구리갈매역세권**(362호, 4분기) 등 수도권 주요 입지에서 임대 물량이 공급될 예정이다.

○ 이와 함께, **공공임대주택 입주자 모집시기**를 공공분양과 비슷한 시점인 **입주 예정 1년 전**에서 **2년 6개월 전**으로 앞당겨 내년부터 **수도권 9천호**(전국 1만호)를 조기 모집한다.

- 이를 통해 무주택 실수요자들이 **입주 가능 여부**를 미리 **확인**하고 **이사·주거 계획**을 안정적으로 수립할 수 있도록 지원할 계획이다.

남양주왕숙 A-3BL (428호, '27.8)	부천대장 A9 (574호, '27.9)	서울영등포 A-1 (354호, '27.12)
		
✔ 서울 접근성 우수 ✔ 경춘선 왕숙역(GTX-B) 신설 예정으로 접근성 우수	✔ 수도권 서남부 거점 3기신도시 ✔ 대장홍대선 대장역가칭, GTX-D예정 등 교통여건 우수	✔ 여의도·영등포·구로 금융 및 산업시설 집적단지 ✔ 서울 트리플역세권(1-2-5호선)

□ **국토부**는 앞으로도 **교통·생활 인프라**가 **우수하고 국민 선호도**가 높은 **입지**의 **주택공급**을 **지속 확대**하고, 입주자 모집 일정의 신속한 공개로 국민의 **내 집 마련 기회**를 **넓히고 주거안정**을 **적극 지원**해 나갈 계획이다.

3. "집 짓기 전부터 다 지은 뒤까지"…미분양 부담 덜어 민간 공급 촉진

□ 정부는 **민간 주택사업장**의 **착공 前부터 준공 後**까지 사업 단계별 미분양 부담을 덜어주고, 주택공급을 촉진하기 위해 기존에 추진 중인 **매입확약** 및 **미분양 매입임대 정책**을 **확대 시행**한다.

□ **(착공 前 사업장 : 매입확약)** 그간 LH가 공급한 공공택지로 한정하여 추진하던 매입확약을 **모든 공공택지**와 **민간택지까지 확대**한다.

○ 미분양 매입확약은 **건설 예정인 사업장**에서 미분양을 우려하여 착공을 주저하거나 착공 일정을 지연하지 않도록 미분양이 발생할 경우 **LH가 해당 주택**을 **사전에 약정된 가격**으로 **매입**하는 제도로, 민간의 **미분양 리스크를 줄여 사업 불확실성**을 해소하고, **조기 착공**을 유도한다.

○ 매입확약은 **수도권 규제지역**에 소재한 **공동주택용지**에서 건설 예정인 **전용면적 30㎡ 이상 85㎡ 이하 아파트·연립주택**을 **대상**으로 하며, **'28년까지 착공 가능한 필지**만 **신청**이 가능하다. 특히 **'27년 상반기**에 **조기 착공**하는 사업장에는 **매입 약정 가격**에 **최대 혜택**을 부여한다.

○ 매입확약 신청 사업장 중 **매입 심의**를 통과한 사업장은 **물량 제한 없이 확약**을 **체결**하며, **확약 체결 사업장**은 미분양 리스크가 해소되는 만큼 원활한 자금 조달을 지원하기 위해 **PF 대출 관련 인센티브** 등 **금융 지원**도 **병행**할 계획이다.

□ **(준공 後 사업장 : 매입임대)** 현재 **지방권을 중심**으로 추진 중인 **'준공 후 미분양 아파트 매입'** 사업을 **수도권 비규제지역**까지 확대한다.

○ 오는 **12월 매입공고**를 거쳐 **내년부터 매입에 착수**할 계획이며, 매입한 주택은 **무주택 서민층**을 위한 공공임대로 중점 공급할 계획이다.

- 특히, **이미 준공된 주택**을 활용하는 만큼, **매입 즉시 임대주택을 공급**할 수 있어 **전월세 시장 안정**에도 기여할 것으로 기대된다.

□ 정부는 이러한 공공 지원을 통해 그간 멈춰있던 **민간 사업장을 정상화**하여 **국민 주거 안정**은 물론 **건설경기 활성화**도 가능할 것으로 기대된다.

4. 중복된 절차는 과감히 개선, 가능한 절차는 모두 병행해 공급시기 조기화

□ 정부는 **기존 관행과 절차를 탈피**하여, 실제 국민들께 공급되기까지의 **시차를 최소화**하기 위해 **사업 승인, 발주·계약, 부지 조성공사**까지 주택 착공에 이르는 데 필요한 모든 절차를 간소화하기 위해 노력 중이다.

□ (택지 속도제고) **전략환경영향평가 절차 간소화**(공공주택특별법, 9.8 시행), **오염토 반출 정화 허용**(토양환경보전법 시행규칙, 11.20 시행) 등 **「공공택지 최단기 착공모델***」을 뒷받침하는 관련 제도개선을 마치고 시행 중이다.

* 인허가, 보상 등 택지 조성기간 단축으로 발표~착공까지 기간을 31개월 단축(68→37개월)

○ 특히, 전략환경영향평가 절차가 간소화되면서 **지구 지정**까지의 **소요 기간을 7개월 이상** 앞당길 수 있게 되었다. 간소화된 절차는 지난 10월 발표한 **신규택지 6곳**(7.7만호)*에 **최초로 적용**하여, 6곳 모두 후보지 **발표 후 4개월 만**인 **내년 2월 경 지구지정**을 완료할 계획이다.

* 김포아라(3.7만호), 구리건원(1.46만호), 하남미사K-컬처(1.2만호), 하남감일2(6.5천호), 의정부다락원(2.6천호), 고양대곡 지식융합확장(4천호)

□ (도심 공급 활성화) **노후청사, 학교용지** 등 도심 가용부지를 활용한 주택 공급을 늘리고, 노후 주거지 정비를 통한 공급에도 박차를 가한다.

○ 먼저 도심 내 노후 **공공청사와 학교용지** 등을 공공주택으로 복합 개발하기 위해 **각종 지원 사항과 특례** 등을 담은 **특별법을 제정**했고, 하위 법령 마련을 거쳐 **내년 3월 시행**될 예정이다.

* (노후청사) 용적률 상향 특례(법적상한의 1.2배), 재정 지원 등 근거 마련
(학교용지) 생활SOC 건축비용, 학교 철거·건축 비용 등에 재정 및 기금지원 특례

○ 한편, 도심 공공주택 복합사업은 최근 서울시와 협력해 **1.7만호 규모의 8개 사업**을 대상으로 인허가 사전절차인 **「사전기획협의체」** 운영을 재개하였다. **서울시·자치구**와 용적률·공공기여 등 주요 사항을 **협의 완료**했고, 시공자 공모, 통합심의 등 **후속 절차**도 **신속 이행**할 방침이다.

* 은평불광근린공원·중구약수역·성북장위12·강북수유12·중랑상봉터미널·영등포신길15·영등포역·강동고덕역

□ (공공 공급 촉진) **주요 공기업 공급을 촉진**하기 위한 지원도 강화한다.

○ 지방공사가 추진하는 **2.4만호**(수도권 2.1만호) **공공주택사업**의 **지방재정 투자심사**(1.4만호)와 **신규사업 타당성검토**(1.0만호) **면제**를 추진한다.

- 금주 차관회의 이후 **내주 국무회의**(12.1) 등 후속 절차*가 마무리되면, 주요 공급사업의 일정을 **6개월 이상** 앞당길 수 있을 것으로 기대된다.

* 지방재정 투자심사는 국무회의 후 전문기관 검토 및 행안부 협의를 거쳐 최종 면제 확정

○ LH는 공공주택 조기 착공을 위해 **발주계획 수립**부터 **계약-착공**까지 全 과정에 **소요되는 기간**을 **절반 수준***으로 단축한다.

* 건설공사 규모별 단축효과 : **(300억원 이상)** 130→63일(△67일), **(100~300억원 미만)** 105→57일(△48일), **(100억원 미만)** 98→43일(△55일)

- LH는 △**긴급입찰 공고**, △**심사기간 단축**, △**계약-착공 준비 병행**을 통해 착공 시점을 최대한 앞당길 계획이며, **연내 착공 예정**인 **5.4조원 규모 사업**(38개)에 대해서도 **전량 긴급 입찰 발주 의뢰**를 완료하였다.

5. "계획에 그치지 않고 실제 집으로"…정부 주택공급 끝까지 챙긴다

□ 국토교통부는 그간 **발표한 공급계획**이 착공-분양-입주 등 **실제 국민 체감 성과**로 이어질 수 있도록 **역량을 집중**할 계획이다.

□ 국토교통부 김이탁 제1차관은 "**주택시장 안정**을 위해서는 **국민이 원하는 곳에 주택이 꾸준히 공급**될 것이라는 **신뢰**를 드리는 것이 중요하다"며,

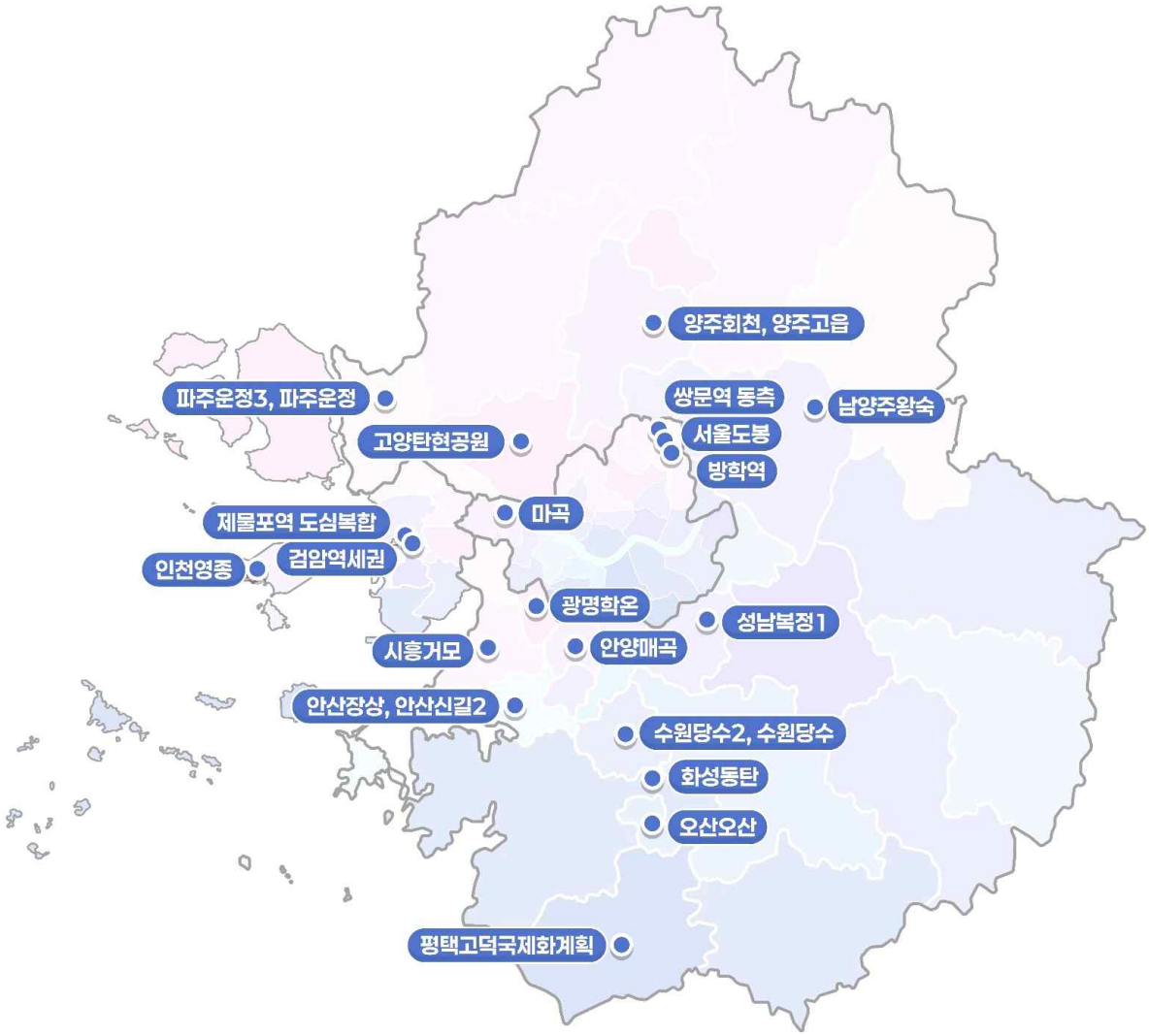
○ "정부는 발표한 공급대책이 계획에 머무르지 않고, 실질적인 공급 성과로 이어질 수 있도록 **사업별 추진상황**을 **끝까지 책임지고 챙기겠다**"고 밝혔다.

별첨 1. 국토교통부 제1차관 브리핑문
별첨 2. 제4차 주택공급 정례브리핑 인포그래픽

담당 부서	주택공급정책관 주택공급정책과	책임자	과 장	조현준 (044-201-4505)
		담당자	서기관	이수민 (044-201-4515)
			사무관	오윤택 (044-201-4519)
			사무관	정규효 (044-201-4542)
	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	신재영 (044-201-3333)
	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	조성태 (044-201-4530)
		담당자	사무관	이전욱 (044-201-4531)
	토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	강태석 (044-201-3835)
		담당자	사무관	최은지 (044-201-5272)
	한국부동산원 주택통계부	책임자	부 장	김민섭 (053-663-8501)

미래를 짓다 모두를 잇다
MOVE TOMORROW
대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임 1 '27년 수도권 공공분양 입주자 모집계획(안)



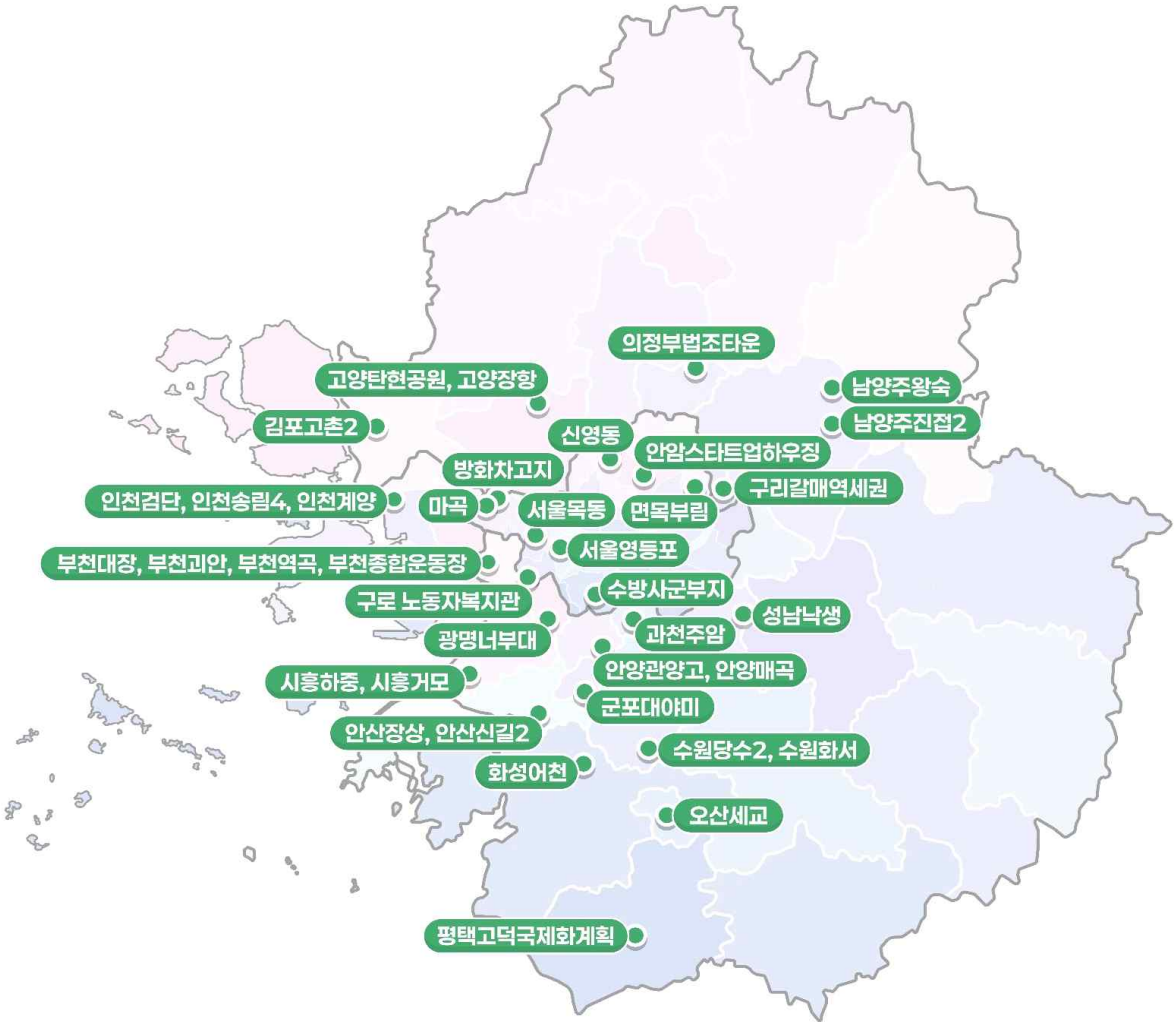
분양 : 약 3.5만호

서울 방학역(역세권) 347호	성남복정1 735호	화성동탄 464호
서울도봉 1,709호	시흥거모 1,270호	파주운정 419호(419호)
서울 쌍문역 동측(역세권) 530호	안산신길2 507호	파주운정3 736호(736호)
마곡 304호	안산장상 1,771호	양주회천 1,570호
남양주왕숙 6,777호(776호)	수원당수 837호	평택고덕국제화계획 6,826호(313호)
고양탄현공원 579호	수원당수2 2,347호(461호)	제물포역 도심복합 2,943호
광명학온 1,079호	오산오산 366호	검암역세권 1,499호
안양매곡 223호	양주고읍 138호	인천영종 1,357호

* ( ) 지분적립형 호수

※ 상기 일정은 향후 사업 추진 여건 등에 따라 변동될 수 있음

붙임 2 '27년 수도권 공공임대 입주자 모집계획(안)



임대 : 약 2.1만호

서울목동 18호	고양장항 255호	김포고촌2 88호
구로 노동자복지관 132호	고양탄현공원 461호	남양주진접2 565호
안암스타트업하우징 12호	과천주암 406호	수원당수2 664호
신영동(빈집활용) 15호	부천괴안 499호	안산신길2 125호
방화차고지 75호	부천역곡 488호	안산장상 150호
면목부림 7호	부천종합운동장 역세권 550호	의정부법조타운 528호
서울영등포 354호	성남낙생 1,615호	화성어천 570호
수방사군부지 85호	안양관양고 913호	오산세교 399호
마곡 304호	안양매곡 380호	평택고덕국제화계획 3,001호
부천대장 1,147호	구리갈매역세권 362호	인천계양 154호
남양주왕숙 2,061호	군포대야미 508호	인천송림4 1,198호
광명너부대 170호	시흥거모 240호	인천검단 1,210호
수원화서 450호	시흥하중 394호	

※ 상기 일정은 향후 사업 추진 여건 등에 따라 변동될 수 있음