

보도시점 2025. 9. 7.(일) 15:00 배포 2025. 9. 7.(일) 14:00

새정부 「주택공급 확대방안」 발표

- 2030년까지 수도권에 총 135만호, 年 27만호(과거比 1.7배) 신규착공
- 공공택지에서는 LH가 주택사업을 직접 시행하여 공급 확대 및 공급속도 제고
- 노후 임대주택, 노후 공공청사, 미사용 학교용지 등 활용해 도심 내 공급

□ 기획재정부(장관 구윤철), 국토교통부(장관 김윤덕), 국무조정실(실장 윤창렬), 금융위원회(위원장 김병환), 국세청(청장 임광현)은 9.7(일) 관계부처 합동으로 부동산 관계장관회의를 개최하고 「주택공급 확대방안」을 발표했다.

- 이에 따라 서울수도권에 향후 5년('26~'30)간 총 135만호, 연간 27만호의 신규 주택이 공급(착공)된다. 이는 최근 3년 공급실적 대비 1.7배 수준으로 매년 11만호 늘어난 수치다. 그간 인허가 기준으로 산정한 공급 물량이 정책 체감도가 낮고 실제 준공까지 이어지지 않는 경우가 있다는 지적이 있었던 만큼, 새정부의 공급목표는 국민 체감도와 실현가능성을 극대화 할 수 있도록 '착공' 기준으로 관리한다.

□ 「주택공급 확대방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

- 첫째, 수도권 공공택지에 충분한 주택을 조기에 공급하기 위해, 공공의 역할을 강화하고, 사업 절차에 따른 지연 요소를 개선하여, 37.2만호 이상의 주택을 신속 공급한다.
- LH가 공동주택용지를 민간에 매각하지 않고 직접 주택 건설사업을 시행함으로써 지연될 공급을 조기화하여 공급속도를 높이고, 용적률 상향 등도 추진하여 '30년까지 수도권에 6만호를 추가 공급한다. 또한 장기간 사용되지 않거나 과다하게 계획된 상업용지 등 비주택용지는 심의를 거쳐 주택용지로 전환하여 1.5만호 이상의 주택을 공급할 예정이다.

- 그간 인·허가, 보상 등 공공택지 조성 과정에서 반복적으로 발생해 온 지연 요인은 단계별 맞춤형 조기화 전략을 마련하여 사업기간을 2년 이상 단축하고, 4.6만호 주택을 추가 공급한다.
- 기 발표된 서리풀지구 및 과천 과천지구는 '29년 착공을 차질없이 추진하고, 중장기적 공급 기반을 확보하기 위해 3만호 규모의 신규택지도 검토한다. 주택공급 확대에 따른 교통 수요에 적기 대응이 가능하도록 신도시 교통 개선방안도 추진할 계획이다
- 이와 더불어, 3기 신도시 등 수도권 주요 공공택지에서 '25년 내 0.5만호, '26년 2.7만호의 공공주택 분양도 추진된다.

□ 둘째, 노후시설·유희부지를 활용하고 재건축·재개발 사업을 촉진함으로써 주거 선호도가 높은 도심에 공급을 확대한다.

- 역세권 등 도심 내 주요 입지에 위치한 30년 이상의 노후 공공임대주택을 최대 용적률 500%까지 상향해 고밀도로 전면 재건축하여 2.3만호 주택을 공급할 계획이며,
- 도심 내 유희 국공유지와 준공 30년이 지난 노후 공공청사 등은 의무적으로 복합개발을 검토하고, LH, 캠코 등이 사용권을 확보하여 속도감 있게 사업을 추진할 수 있도록 특별법을 제정하여 2.8만호 주택을 공급할 계획이다.
- 도심 내 학교나, 미사용 학교용지 등도 특별법 제정을 통해 장기간 미사용 시 관계기관 합동으로 복합개발 필요성 검토 후 학교용도를 원칙적으로 해제하여 3천호 이상을 공급할 예정이며, 송파구 위례업무용지, 강서구 공공청사부지 등 서울 내 유희부지를 즉각 개발하여 4천호 규모 주택을 추가 공급한다.
- 그간 추진력 확보가 어려웠던 공공 도심복합사업은 일몰을 폐지하고 용적률을 상향하여 사업 동력을 확보하여 5만호를 공급하고, 1기 신도시 등 노후계획도시 정비사업은 선정방식과 사업절차를 개선하여 6.3만호의 주택 공급이 가능할 것으로 기대된다.

- 정비사업은 절차 개선을 통해 사업기간을 최대 3년 단축하여 사업속도를 높이고, 그간의 공사비 상승 등 여건 변화에 대응하여 사업성을 높이기 위한 제도 개선을 추진한다. 이러한 정비 사업 제도 개편을 통해 향후 5년간 23.4만호의 주택 공급을 지원할 예정이다.
- 재개발·재건축 사업 과정에서 기존 거주민의 재정착을 지원하고 사업의 투명성을 높이는 등 사업에 대한 주민 신뢰도를 높이고, 공공성을 보완할 수 있는 방안도 함께 추진한다.
- 공공 재개발·재건축은 용적률 인센티브 등을 통해 사업을 활성화하는 한편, 민간 재개발·재건축의 사업성 개선을 위한 용적률 인센티브에 대해서도 향후 공론화를 통해 구체적인 추진 방향을 결정할 계획이다.

□ 셋째, 위축된 민간 주택사업 여건을 개선하기 위해 각종 규제를 대폭 개선하고 신속 공급모델을 도입한다.

- 지난 35년간 유지되어 온 주택 실외 소음기준이나 과도한 학교용지 기부채납 요구 등 그간 주택사업을 저해했던 규제를 합리적으로 개선하는 한편, 도심 내 공실상가 등을 활용한 주택 공급 방안을 마련하여 비아파트 공급을 지원하고, 모듈러 공법을 활용한 주택 공급도 확대할 계획이다.
- 또한, 단기간 내 신속한 공급이 가능한 신축매입임대(5년간 14만호)와 공공지원 민간임대주택(5년간 2.1만호)을 착공하되, '26~'27년에 걸쳐 물량의 50%를 집중적으로 공급할 예정이며, 공적 보증 공급 확대를 통해 주택 건설사업자에 대한 자금 지원도 강화한다.

□ 마지막으로, 부동산 시장의 거래질서를 확립하고 수요 관리를 내실화한다.

- 정부의 부동산 시장 감독 기능을 강화하고, 부동산 불법행위에 대한 조사 및 분석을 고도화한다. 민생을 저해하는 부동산 범죄에 적극 대응할 수 있도록 국토부와 금융위, 국세청, 경찰청, 금감원 등이 참여하는 조사·수사 관련 조직 신설을 추진한다.

- 시장교란 행위나 불법행위를 선제적으로 차단하기 위해 기획조사(국토부)와 세무조사(국세청)를 집중 실시하고, 부동산 거래시 자금출처 제출 항목을 구체화하여 거래 투명성도 강화한다.
 - 투기수요 유입에 따른 주택시장 과열에 정부가 보다 선제적으로 대응하기 위해 지역에 상관없이 국토부 장관이 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 개선할 계획이다.
 - 또한 ▲규제지역내 주택담보대출 LTV 상한을 기존 50%에서 40%로 강화, ▲수도권·규제지역 내에서 주택을 담보로 하는 주택매매·임대사업자 대출(주담대)을 제한(LTV=0), ▲1주택자의 수도권·규제지역내 전세대출 한도를 2억원으로 일원화, ▲주택담보대출 금액별 주택신용보증기금 출연요율 차등 적용 등 대출수요 관리조치도 병행할 예정이다.
- 아울러, 정부는 주거안정을 위해 주택수요와 공급 측면에서 범정부 차원의 심도있는 논의가 필요하므로 관계부처가 참여하는 부동산 정책 관련 회의체를 가동하기로 하였다.
- 김윤덕 국토교통부 장관은 “주택시장의 근본적인 안정을 위해서는 충분한 주택이 공급되는 것이 무엇보다 중요하다”며, “국민들이 주택공급에 대한 지속적인 확신을 가지실 수 있도록 하고, 공급된 주택이 실수요자들에게 공정하게 공급될 수 있는 시장 구조가 확립되도록 힘쓰겠다”고 강조했다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택정책과	책임자 담당자	과 장	이유리 (044-201-3317)
			사무관	최준녕 (044-201-3318)
			사무관	유찬호 (044-201-4129)
			사무관	이종문 (044-201-3324)
			사무관	서지훈 (044-201-3325)
			사무관	고명윤 (044-201-3333)
			사무관	최은지 (044-201-3348)
			사무관	안정인 (044-201-4176)
			사무관	진홍민 (044-201-3366)
담당 부서	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	최시영 (044-215-2850)
		담당자	사무관	유형세 (044-215-2851)
담당 부서	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	이송이 (02-2100-1696)
담당 부서	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관	양창호 (044-204-3417)

선호 입지에 양질의 주택을 신속하게 공급

주택공급 확대방안



1 수도권에 충분한 주택을 신속하게 공급하겠습니다.

공공택지는 내가 직접 시행 ▶ 공급·속도 ↑



- ① 내 직접시행 5.3만호
- ② 용적률 상향 등 0.7만호
- ③ 용도전환 정례화 1.5만호

7.5만호
+α 공급

공공택지 사업속도 제고

▶ 2년+α 단축, 4.6만호 조기화



택지사업 단계별 맞춤화 조기화 전략

우수입지 공공택지 분양

- ① 3기 신도시 등 '26년까지 3.2만호 분양
- ② 서울 서리풀·과천 과천 '29년 착공

신규 공공택지 3만호 검토('25년 하반기)

2 도심 내 양질의 주택 공급을 확대하겠습니다.

도심 내 유희부지·노후시설 등 활용



노후 공공
임대주택

- 용적률 최대 500% 전면 재건축
- 도서관·체육시설 등 편의시설 설치

2.3
만호



노후
공공청사

- 개발 검토 의무화
- 국가가 직접 인허가
- 청년·신혼부부 지역주민 등 우선입주

2.8
만호



미사용·통폐합
학교용지

- 장기 미사용시 개발검토 의무화
- 주택·편의시설 복합개발

3천호
+α



도심
유희부지

- 성대 야구장
- 위례 업무용지
- 한국교육개발원
- 강서구 공공시설 부지

4
천호

도심 정비사업 활성화

1 공공 도심복합사업 시즌2

- 용적률 인센티브 확대
- 일몰 폐지로 사업 상설화

5
만호

2 1기 신도시 등 정비사업 개선

- 주민제안 방식 전면 도입
- 이주관리, 상가조개방지 등 선제조치

6.3
만호

3 정비사업 제도 종합개편

정비사업 기간
획기적 단축

절차 간소화, 애로요인 해소로
최대 3년 단축

사업성 제고 위한
제도개선

건축도시 규제 개선,
행정 및 금융지원 강화

주민이 선호·신뢰하는
정비사업 기반 마련

최대 용적률 1.3배 등
공공정비사업 본격 활성화,
주민 재정착 지원

23.4
만호

3 민간의 주택 공급 여건을 개선하겠습니다.

주택사업 여건 개선	자금 지원 강화	신속공급 모델 확대
신속한 인허가 지원 1 통합심의 범위 확대  교육환경 재해영향 소방성능평가 2 신속 인허가 지원센터 신설 소음 평가 기준 합리화 완화된 실외 소음기준 적용  기부채납 부담 완화 학교용지 관련 과도한 기부채납 제한 	공적보증 지원 강화 건설보증 보증요건 완화 PF보증 보릿지른 인 100조 공사비지원 상환지원  임대사업 전환용 PF보증 신설 공적보증 30% 이상 사업장 총사업비 50%까지 대출 지원 최대 50%  조기 착공 인센티브 강화 미분양 매입확약 (2.3만호) 금융 인센티브 * 토지매입 납입이연, PF보증료 할인 등 	 신속매입임대 14만호 26~27년 7만호 집중공급 <div>  공공지원 민간임대 2.1만호  모듈러 주택 활성화 </div> <div>  공실상가·생숙 등 활용  비아파트 기금대출 한시 확대 </div>

4 시장의 거래질서를 확립하고 수요관리를 내실화 하겠습니다.

감독 기능 강화	불법행위 조사 강화	수요관리 내실화
조사·수사 조직 신설  분석·고도화  국세청 협력 강화 	의심사례 세부조사 1 고가주택 신고가 거래 2 법인자금 유용 의심거래 3 탈세혐의자 이상거래 기획조사  이상거래 조사 범위 확대 자금출처 투명성 제고 자금조달계획서상 금융기관명 기재, 자금 항목 세분화	토지거래허가구역 지정권자 확대 투기성행 우려 전지역 국토교통부장관 직접지정 가계부채 관리 강화 1 규제지역 LTV 50% → 40%로 강화 2 수도권지역 주택매매·임대사업자 LTV 0% 3 수도권지역 주택자 전세대출한도 2억원 

5년간 수도권에서 총 135만호, *
 매년 27만호의 신규주택 착공