

국토교통부-서울특별시
정책협력 간담회 안건 ('21.6.9.)

국토교통부 - 서울특별시 주택정책 협력 강화방안

2021. 6. 9.

국토교통부 서울특별시

||| 목 차 |||

I. 최근 서울 주택시장 동향	1
II. 국토부-서울시 주택정책 협력 강화방안	3
III. 향후 조치계획	9

I. 최근 서울 주택시장 동향

1 시장동향 및 수급전망

- (시장동향) 3080+ 대책(2.4) 이후 서울 주택시장은 가격상승폭 축소, 매물증가, 매수심리 안정 등 안정세로 전환되는 모습이 관측
 - 다만, ①초저금리와 ②가계부채 증가세가 여전한 가운데, 도시·건축, 세제, 금융 ③규제완화 기대감이 더해지며 ④가격불안 재연

< 주택시장 주요지표 흐름 >

- ① (주담대 평균금리, 한은) '08.10월 7.58% → '21.3월 2.5%로 1/3 수준
- ② (가계신용, 한은) '20.4Q 1,727.4조 → '21.1Q 1,765조원('20.3Q GDP대비 가계부채비율 101.1%)
* 해외 주요국 GDP 대비 가계부채비율('20.3Q) : (미국) 78% (일본) 64.3% (중국) 61.1% (독일) 57.7% (영국) 88.9%
- ③ (매매수급지수, 1.4주→3.5주→4.4주→5.5주): 院 110.3→101.0→102.7→104.6 KB 113.4→77.3→84.9→96.0
- ④ (APT매매상승률(%), 1.4주→3.5주→4.4주→5.5주) 院 0.09→0.05→0.08→0.11 KB 0.38→0.20→0.28→0.37

- 서울로 집중되던 주택수요가 교통접근성이 우수한 서울 주변지역으로 확산되며 경기·인천도 상승폭 확대
 - * 수도권 주요지역 가격상승률(% , 5월) : (경기) 시흥 4.15 안산단원 3.93 안양동안 3.84 의왕 3.14 군포 3.08 (인천) 연수 3.21 서구 2.30 부평 2.19

- (수급전망) 서울 내 주택공급은 역대 최고 수준을 유지하고 있으나, 초저금리와 풍부한 유동성 하에 매수세도 지속될 가능성

- (공급) 최근 4년간 서울시 준공물량은 年 7.6만호로 역대 최고 수준*이며, '21 ~ '22년에도 예년 공급수준을 유지할 전망**

* 서울시 공급실적(연평균, 만호) : ('08~'12) 5.6 ('13~'16) 7.4 ('17~'20) 7.6

** 서울시 공급전망(전체주택, 만호) : (10년평) 7.3 ('20) 8.1 ('21^e) 8.3 ('22^e) 8.1

- (수요) 여전한 가계부채 증가세*, 최근 규제완화 논의 영향에 따른 가격상승 기대감 확산 등은 단기 불안요인으로 작용 전망

* 소금융권 가계대출 증가액(금감원) '21.1월 10.4조→2월 9.7조→3월 9.5조→4월 25.4조

- (정책대응) 그간 정부는 코로나-19 경제위기 등 거시경제적 제약 아래, 범부처 및 지자체 협업을 바탕으로 세 차례 수도권 공급확대 정책* 등 약 200만호 주택공급 기반 마련

* 5.6대책(공공재개발), 8.4대책(공공재건축, 태릉CC), 3080+대책(도심복합사업, 신규택지 등)

- 위 공급정책이 차질없이 추진*되면 공공·민간공급을 합하여 향후 10년간 전국 年 56.3만호(수도권 31.4만호, 서울 10.7만호) 공급 전망

* **부지확보 실적** : 총 22.9만호 (공공재개발 2.5만호, 공공재건축 0.7만호 포함)

↳ 도심공공주택 복합사업은 총 19개 구역이 10% 동의(예정지구 요건) 확보하였으며, 특히 4개 구역은 2/3 동의(본지구 요건)를 이미 확보하는 등 주민 호응이 높음

< 장래 공급전망 검토('21~'30, 국토부 추정) >

	10년 평	5년 평	'20	'21 ^e	'22 ^e	연평균 ('21~'30)
전국	46.9	54.0	47.1	46.0	48.9	56.3
수도권	23.4	27.7	25.0	27.9	27.6	31.4
서울	7.3	7.8	8.2	8.3	8.1	10.7

※ 민간공급물량을 포함한 전체 입주 전망

2 상황진단 및 대응방향

- (진단) 既 발표 공급대책이 차질없이 추진된다면 향후 10년간 충분한 물량*이 공급되어 주택시장은 하향 안정세**로 전환될 전망

* 향후 10년간 공급계획은 예년('11~'20, 46.9만호) 대비 연평균 10만호 이상 많은 규모

** 주택공급확대 및 미국發 금리인상 가능성 등에 기초하여 다수 전문가가 중장기 집값조정 전망

- 다만, 3080+ 대책 입법지연, LH 투기, 정부-지자체 간 협업 의구심 등으로 공급정책 정상추진 가능성에 대한 우려가 제기되는 상황

- (대응) 하반기 주택 시장안정을 위해서는 국토부-지자체 간 긴밀한 협력 등을 통해 양질의 주택공급에 대한 확신을 심어줄 필요

- 특히, 서울 도심 내 주택 공급과 관련하여 투기수요 관리와 함께, 공공·민간 분야 모두 질서 있는 공급을 추진해 나갈 필요

⇒ 시장불안 차단·도심 내 공급확대 양 측면에서 국토교통부와 서울특별시의 포괄적 협력 필요

Ⅱ. 국토교통부 - 서울특별시 주택정책 협력 강화방안

1 정책협력 기본방향

① 주택시장 안정을 최우선 과제로 함

- 국토부와 서울시는 현재 주택시장이 안정과 불안 재연의 기로에 서있다는 인식을 상호 공유 하고,
 - 서민주거안정, 시장불안 차단을 위한 정책과제 발굴과 문제상황 해결을 위한 공동의 노력을 경주함
- 시장불안이 재연되는 경우, 금번에 양 기관이 합의하여 추진하는 정비사업 관련 안정조치에 더하여 즉각적인 추가 조치를 공동으로 마련하여 시행

② 양질의 주택공급 활성화라는 공동의 목표를 위해 상호지원

- 도심 내 주택공급은 시장안정 전제하에 추진하되, 공공기획·공공주도 방식 등을 통해 개발이익 사유화를 방지하고, 서민주거안정을 위한 주거복지 프로그램과 연계될 수 있도록 노력
- 국토부와 서울시가 既발표한 주택공급 정책 및 민간 정비사업 추진에 대해 상호 협력하고, 보완 필요 사항을 발굴·논의
- 기본적으로 국토부는 제도·기금지원 등을, 서울시는 개별 사업의 신속한 절차이행, 도시규제 완화 지원 등을 위해 노력

③ 정책정보 공유·입법상황 공조 등 포괄적 협력관계 확립

- 시장안정과 공급확대에 필요한 법률 개정, 내부 지침개정 등에 상호 협력하고, 필요한 정책 정보는 상호 간 공유 활성화
- 주택시장 안정을 최우선 목표로 하면서, 도시·교통·교육 등 시장불안을 야기할 수 있는 정책 전반에 대한 공조·교류를 강화

2 주택시장 안정 강화방안

(1) 정비사업 조합원 지위양도 제한시기 조기화

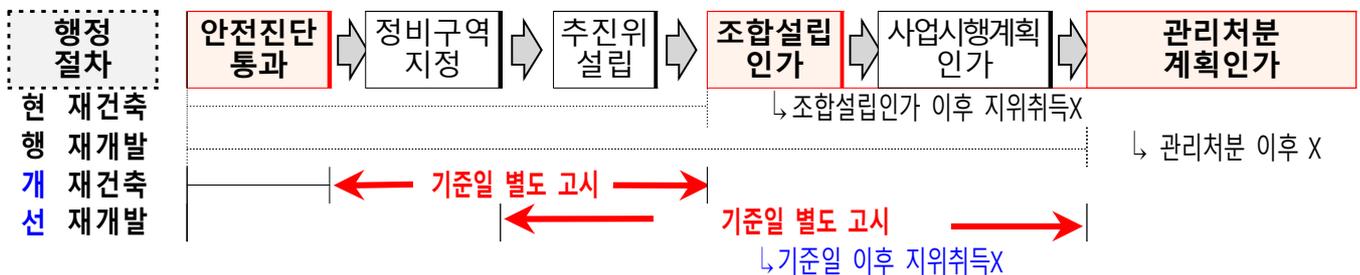
※ 도시정비법령 개정 필요

□ (현행) 투기과열지구 내에서 재건축은 조합설립인가 이후, 재개발은 관리처분인가 이후 토지 등을 양수한 자는 조합원 지위 취득을 제한

* (예외) 상속·해외이주로 인한 경우, 장기보유(10년) 및 거주(5년)한 경우, 3년 이상 사업이 정체되는 경우 등은 예외적으로 조합원지위 양도 허용

□ (개선) 투기과열지구 내 재건축은 안전진단 통과 이후, 재개발은 정비구역 지정 이후 시·도지사가 기준일을 지정하는 단지는 지위취득 제한

* 국토부장관이 기준일 지정을 요청하는 경우 시·도지사는 이에 응하여야 함



○ (예외사유) 기준일을 지정하는 경우에도 사업이 장기 정체될 경우 매물 잠김을 막기 위해 예외적으로 조합원지위 양도를 허용할 필요

- * ① 안전진단 통과일(안전진단 통과일 이후 정비계획 입안 전에 기준일을 정한 경우에는 기준일, 이하 같음)부터 2년 이상 정비계획 입안이 없는 경우
- ② 정비구역 지정일부터 2년 이상 추진위설립 신청이 없는 경우
- ③ 추진위설립일부터 2년 이상 조합설립 신청이 없는 경우

○ (예외적용 제외) 장기정체 등 예외사유에 해당하나, 사업추진 기대감이 높아져 투기수요 유입이 우려되는 경우, 지위취득을 다시 제한할 필요

⇒ 토지거래허가구역*으로 지정된 재개발·재건축구역은 조합원 지위 양도 제한 예외를 적용하지 아니하여 투기수요 유입 방지

* 서울 토지거래허가구역 : 잠실동, 삼성동, 청담동, 대치동('20.6.23~'21.6.22)
압구정, 여의도, 목동, 성수('21.4.27~'22.4.26)

□ (조치계획) 도시정비법 개정안 발의(국회 협의 즉시 추진)

[2] 정비사업 공공성 확보 및 속도조절

- ① 공공기획, 사전검토위원회 등을 통한 과도한 개발이익 사유화 방지
 - 민간 재개발은 '공공기획', 공공주도 사업은 '사전검토위원회' 등을 통해 공공성이 담보된 합리적 계획 수립
- ② 공공·민간 공모기준 일부 보완
 - 토지주 손바뀜이 많은 정비구역*은 공공·민간 재개발 후보지 공모·선정 시 감점 조치 등 불이익을 주도록 평가 기준 마련
 - * (예) 실거래 자료 공동 검증을 통해 거래량, 가격동향 등이 해당 자치구 평균을 상회하는 경우 등 평가 시 감점 적용 등
- ③ 추가 후보지 공모·선정 전까지 도시정비법 개정완료(9월 목표)
 - 공공재개발 2차 공모 및 서울시 재개발 활성화 방안(5.26)에 따른 후보지 공모 등 정비사업 추진 전까지 도시정비법 개정을 완료
 - * 개정 전이라도 시장불안 확대 시 토지거래허가구역 지정 등 추진
- ④ 재건축 안전진단 완화는 시장 안정세를 면밀히 고려하여 추가 협의

[3] 시장안정을 위한 협력체계 구축

- ① 시장관리 공조 강화
 - 서울 내 주요 재건축 단지, 개발기대감이 높아지고 있는 정비사업 해제구역 등에 대한 시장동향 모니터링 결과 공유 (격주, 요청시 즉시)
 - 아울러, RTMS 실거래(이상거래) 자료를 국토부 - 서울시 간 공유 (격주, 요청시 즉시)하고, 필요시 합동 실거래 기획조사 추진
- ※ 특히, 조합원 지위양도 제한시기 조기화, 정비사업 속도조절에도 불구하고 시장불안이 지속되면, 즉각 추가적인 시장 안정조치를 공동으로 마련하여 시행

② 협의체 정례화

- 시장안정 조치의 효과·보완필요 사항의 논의, 시장동향 모니터링 결과 공유 및 논의 등을 위해 매월 실무 협의체 정례화

3 도심 내 주택공급 확대 공조 강화

(1) 3080+ 대책(2.4) 관련

① 3080+대책의 성공적인 추진을 위해 국토교통부-서울시 공조 강화

- ① 『국토부·서울시 사전검토위원회』를 즉시 구성*하여 도시·건축 인센티브를 반영한 사업계획 조기 확정 및 신속한 지구지정 추진

* 국토부·서울시 각 3명(공동위원장 각1명, 실장급), 전문가 8명 및 관할 구청 국장 등 15인으로 구성, 주민동의 및 사업계획 준비완료 후보지에 대해 6월 중 사전검토위 개최

- 특히, 3080+대책 후보지로 선정·발표된 선도 사업구역은 세부적인 사업계획안 마련 등 신속한 사업 착수·추진 적극 지원

- ② LH·SH 양 기관은 사업지 분담을 조기에 확정하고, 사업시행에 차질이 없도록 관련 인력·조직도 확대

② 도심공공복합사업 후보지에 대한 도시·건축 인센티브 부여

- ① 3080+대책에서 발표한 도시·건축 인센티브 반영

- 역세권사업 준주거(용적률 700%) 상향, 저층주거사업 1종 상향 or 법적상한의 120% 부여 등 사업성 개선을 위한 인센티브 적용

- ② 저층주거지 사업 지원 확대

- 구역계 정형화, 도시계획 연속성 유지 등의 사유가 있는 경우 제한적으로 1종 주거지를 사업대상에 포함

③ 도심공공 복합사업 구역 2종일반 7층 규제 완화

- 서울시가 既추진중인 재개발 활성화방안(5.26)에 포함된 2종 7층 규제완화 관련 사항을 도심공공 복합사업에 동일하게 적용

③ 소규모관리지역·주거재생혁신지구 활성화 지원

- (소규모관리지역) 건축기준 완화 등 인센티브 부여, 선도사업 후보지의 관리지역 지정 위해 협조
- (주거혁신지구) 연내 선도사업 후보지의 지구지정을 위한 공청회, 지방의회 의견청취 등 후속 절차에 협조

④ 3080+대책 및 재개발·재건축 활성화 상충방지 원칙 마련

- 3080+대책 사업 후보지는 서울시 재개발 공모지역 등에서 제외, 서울시 재개발 선정 지역도 3080+대책 관련 사업 대상지에서 제외

⑤ 3080+대책 관련 법안의 조속한 국회통과를 위한 공동 노력

(2) 서울 내 공공택지 정상공급

- 서울 도심 내 주택공급 확대를 위해 既발표한 캠프킴 사업 등은 서울시 협의 등을 거쳐 정상추진 될 수 있도록 상호 협력

4 장기전세주택 등 서울특별시 주거복지 사업 지원

(1) 장기전세주택 공급 활성화

1 장기전세주택 공급 확대를 위해 3080+ 대책 연계방안 검토

- 3080+대책 내 서울시(SH) 추진사업은 장기전세주택으로 공급하는 것은 물론, LH 물량 중 일부도 장기전세주택으로 공급 검토

* 3080+대책 관련 사업으로 서울시 내 2만호 이상의 공공임대 공급이 예상

2 기금 출·용자 지원방안 마련

- (현행) 장기 전세주택 건설 시 출자는 없고, 용자만 지원

* (용자조건) 전용면적에 따라 대출금리 2.0~2.5%, 대출한도 55백만원~75백만원

- (개선) 장기전세주택 공급 확대를 위해 타 공공임대 지원 수준, 재정여건 등 고려 기금 지원방안을 서울시와 마련

* 지원방안이 마련되는 대로 재정당국과 협의 추진

<건설형 공공임대 기금 지원현황>

구분	출자	용자	소득요건
영구	85%	-	도시근로자 월 소득 50% 이하(중위 70%)
국민	30%	40%	도시근로자 월 소득 70% 이하(중위 100%)
행복	30%	40%	도시근로자 월 소득 100% 이하(중위 130%)
통합	39%(~60㎡) 33%(60~85㎡)	41%(~60㎡) 33%(60~85㎡)	중위소득 150%

(2) 상생주택 공급

□ 상생주택은 토지주 사업참여 유인방안 등을 적극 검토

- 민간부지 확보를 위한 인센티브 방안을 서울시와 함께 마련하고 관계부처 등과 협의 추진

5 기타 주택정책 관련 협력 강화

① 민간임대사업자 정보(렌트홈) 제공

- 서울시가 관내 민간임대사업자 관리에 활용할 수 있도록, 렌트홈에 등록된 사업자 세부정보를 제공 (법령에 따라 개인정보 보호조치 후 제공)
- * 향후 타 광역지자체의 의견수렴, 법리검토 등을 통해 렌트홈 직접접속 권한 부여방안 등 검토

② 공시가격 관련 협력 강화

- 표준부동산 공시자료와 지자체 과세대장 자료 등을 공유하여, 표준부동산 공시(국토부)와 개별부동산 공시(자치구) 간 정합성 확보
 - 아울러, 자치구 개별부동산 특성조사의 정확성과 가격 적정성을 제고하기 위한 서울시 역할 강화 방안을 공동 검토
 - * 개별공시 적정성 관리를 위한 모니터링 시스템을 개발하여 서울시에 제공(20.12~)
- 공동주택 공시와 관련하여 공시대상의 선정, 공시가격 산정 등 과정에서 서울시 의견수렴을 강화하는 방안 공동 검토

Ⅲ. 향후 조치계획

□ 도시정비법 및 3080+대책 관련 법안 개정 : 즉시

- 주택 시장안정, 도심 공급확대와 관련된 개정법률안은 국토부와 서울시가 공동으로 대응하고, 신속한 국회 통과를 위해 공조
- * 3080+대책 법안은 6월 전체회의 통과 및 8월 시행을 목표로, 도시정비법은 9월 시행을 목표로 개정 추진하는 방안을 국회와 협의 추진

□ 실무협의체 정례화 : 매월 1회 개최

- 실장급 협의체를 매월 개최하여, 시장동향 모니터링 결과 공유, 공급실적 점검 등 협력강화 방안 후속조치 이행
- * 3080+대책 사업점검, 장기전세주택 등 주거복지 사업 현황점검, 기타 개선필요사항 등 논의