

 국토교통부	보 도 자 료		 대도시권 주택공급 확기적 확대방안
	배포일시	2021. 12. 26.(일) / 총 17매(본문 16, 참고1)	
국토교통부	주택정책과	• 과장 장우철, 서기관 유지만, 좌명환 사무관 홍승희, 이중곤, 김미리 • ☎ (044) 201-3325, 3333	
기획재정부	부동산 정책팀	• 팀장 김경록, 사무관 신태섭 • ☎ (044) 215-2851	
금융위원회	금융정책과	• 과장 이동훈, 사무관 김경문 • ☎ (02) 2100-2824	
국세청	부동산 납세과	• 과장 김길용, 팀장 박현수 • ☎ (044) 204-3401	
보 도 일 시	2021년 12월 28일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 27.(월) 14:30 이후 보도 가능		

2022 정부 업무보고

「국민과 함께 만든 변화, 끝까지 책임 다하는 정부」 부동산 시장안정, 반드시 이루어 내겠습니다.

주택공급 조기화	주택공급 속도제고를 통한 시장안정 견인
① '22년 수급안정을 위해 사전청약 7만호를 포함하여 총 46만호 집중 분양 ② 규제·관행 개선을 통한 민간 정비사업 속도 제고 ③ 단기 주택공급 활성화를 위한 금융 지원	
중장기 공급기반 확충	205만호 계획의 차질없는 이행으로 압도적 공급 가시화
① 총 43만호 지구지정 등 주택공급 가시화 ② 직주 근접성 높은 10만호 수준의 도심 후보지 추가 발굴 ③ 다양한 유형·입지의 주택공급 본격화	
주택시장 유동성 관리 강화	일관성 있는 가계부채 관리, 유동성과 집값의 상호상승 절연
① 가계부채 증가율을 4~5%대로 관리하여 코로나-19 이전 수준으로 정상화 ② 가계대출 질적 구조개선 및 가계부채 건전성 관리 강화 ③ 취약계층 지원 등 서민·실수요자 금융지원 확대	
부동산 정책 신뢰회복	공정하고 투명한 부동산 시장 조성
① 지역별 특성에 맞춰 거래질서 교란행위 집중 단속 ② 규제지역 내 불법전매 등 청약관련 불법행위 대응 강화 ③ 개발부담금·택지공급제도 등 개선을 통해 공정한 시장 조성	
주거복지 강화	주거복지 패러다임 전환으로 서민 주거안정 강화
① 공공임대주택 지속 공급을 통한 선진국 수준 주거안전망 구축 ② 통합공공임대를 통한 임대주택 질적 혁신 ③ 주거서비스 강화 및 코로나 19 등 위기가구 지원확대	

- 국토교통부(장관 노형욱), 기획재정부(부총리 홍남기), 금융위원회(위원장 고승범), 국세청(청장 김대지)은 12.27일(월) 정부서울청사에서 “부동산 시장안정, 반드시 이루어 내겠습니다.” 라는 주제 아래, 2022년 부동산 시장 안정방안에 대한 합동브리핑을 실시하였습니다.
- 오늘 합동브리핑은 엄중한 코로나-19 방역 상황을 감안하여 e-브리핑을 통해 발표 및 질의응답을 진행하였습니다.
- 정부는 이번 합동브리핑에서 現 주택시장에 대한 객관적 분석을 바탕으로 『부동산 시장안정 5대 중점 추진과제』를 제시하면서, 반드시 집값을 조기 안정시키겠다는 강력한 의지를 표명했습니다.
- 부동산 시장안정 관련 업무보고 주요내용은 아래와 같습니다.

I. 그간의 부동산 정책 성과와 한계

< 그간의 성과 >

- 정부는 지난 4년간 주택공급 확대, 실수요자 보호, 주거복지 강화를 3대 정책기조로 부동산 시장 정상화와 국민 주거안정을 위해 노력해왔습니다.
- 1) 이전 정부 대비 높은 입주·공공택지 지정 실적 달성
 - 지난 4년간 이전 정부기간에 비해 월등히 많은 연 54.6만호의 주택을 공급(입주)하였으며, 공공택지도 약 3배 많은 연 9.1만호를 지정하는 등 미래 공급기반도 대폭 확충하였습니다.
 - 또한, 총량적 확대 노력 외에도 도심 내 주택 수요에 부응하기 위한 신공급모델 마련과 후보지 확보에도 전력을 다하였습니다.
 - 특히, 3080+ 모델은 주민들의 높은 호응 속에 후보지 발표 9개월 만에 16만호 수준의 후보지를 발굴하는 한편, 일반 재개발이라면 5년이나 걸렸을 지구지정을 7곳(1만호 수준)이나 완료 예정입니다..

< 주택공급 측면의 성과 >

- ① 이전 정부 기간별 **입주 실적**(만호) : ('05~'07) 36.3 ('08~'12) 35.7 ('13~'16) 45 (**'17~'20) 54.6**
- ② **1만 인당 신규주택 공급** 현황(호, 최근 5년평균) : (미국) 34 (영국) 32 (일본) 75 (**한국) 104**
- ③ **연평균 공공택지 지구지정 실적** : (**'17~'20) 9.1만호** > ('08~'16) 2.8만호
- ④ **공공택지 지구지정 소요기간**(후보지 발표이후) : 2기 신도시 최대 6년 4개월→ **3기 신도시 2년 6개월**
- ⑤ **도심공급 속도** 획기적 제고 : 3080+ 후보지 발표 **9개월** 만에 **16만호** 수준 후보지 발굴 및 **7곳(1만호)** 지구지정

2) 실수요 중심 시장 정책

- 다주택자·법인 등의 투기적 매수에는 세제·금융규제를 하면서도, 서민·실수요자에게는 세제혜택과 금융지원을 확대해왔습니다.
- 무주택자 청약당첨 기회확대를 위해 가점제 비중을 확대하면서, 청년·신혼부부 특공 확대·추첨제 일부 도입 등도 병행했습니다.
- 그 결과, 다주택자·법인 매수 비중은 종전 대비 50% 이상 감소하고, 무주택자 청약 당첨 비중은 99%에 이르게 되었습니다.

< 실수요 중심의 정책 성과 >

- ① 서울 APT 다주택자 **매수 비중 감소**(%) : ('19.上) 10.5 ('19.下) 9.9 ('20.上) 8.8 ('20.下) 5.9 (**'21.上) 5.6**
- ② 서울 APT 법인 **매수 비중 감소**(%) : ('19.上) 3.3 ('19.下) 2.2 ('20.上) 2.8 ('20.下) 1.2 (**'21.上) 0.6**
- ③ 서울 무주택자 **당첨비율 증가** ('17.8.3~'19.1) 86.4%→ ('17.9.20~'18.5.3) 94.4%→ (**'18.5.4~'21.10.31) 98.6%**
- ④ **실수요자 우대** 세제정책 : 1세대 1주택자 재산세율 인하, 종부세 1주택자 기본공제액 상향(공시 9→11억) 양도세 1주택자 비과세 기준금액 상향(9억→12억) 등
- ⑤ **내 집 마련 지원** 금융 : 서민·실수요자 LTV·DTI 지원확대(20%p+), 전세대출 및 디딤돌보금자리 등 정책모기지는 DSR 규제 非적용, 청년층은 대출 심사 과정에서 장래 소득고려 등

3) 사각지대 없는 촘촘한 주거안전망 구축

- 주거복지로드맵('17.11)을 통해 역대 최고 수준인 年 약 14만호의 공공임대를 공급하여 **OECD 평균 재고율 8%**를 달성하였습니다.
- 질적 측면에서도 기존 소득수준별 지원에서 한 단계 더 나아가 청년·신혼부부·고령자 등 생애주기별 맞춤형 지원을 하였습니다.
- 그 결과, 총 370만 가구가 공공임대주택, 금융지원, 주거급여 등 다양한 주거복지 서비스를 받고 있으며, 최저주거기준 미달가구 감소 등 취약계층의 전반적 주거여건 개선도 이루어지고 있습니다.

< 주거복지 강화 정책의 성과 >

- ① **OECD 수준의 주거복지 기반** : 공공임대 재고율 OECD 평균 달성(8%) 주거급여 확대(81만 가구→ 129만가구)
공공 주택 관련 예산 '17년 8.7조→ '22년 22.8조로 약 2.6배 증가
- ② **역대 최고 수준의 공공임대주택 공급**(만호) : ('08~'12) 年9.1만호, ('13~'17) 年11.2만호, **(18~'21) 年14만호**
- ③ **1인당 주거면적 확대**(㎡) : ('17년) 31.2→ **(20년) 33.9**
- ④ **최저주거기준 미달가구 감소**(만가구) : ('17년) 114→ **(20년) 92**

< 그간 부동산 정책의 한계 >

□ 다만, 수급 미스매치, 여전히 높은 집값 등 한계도 있었습니다.

- 1) 주택공급에 있어 총량적인 공급은 적지 않았지만, **입지·시기 면에서 수급 미스매치가 일부 있었습니다.**

- 직주 근접성 높은 도심 내 주택공급 필요에 따라 공공재개발 등 도심공급 사업을 다양하게 실시했지만, 분양·입주까지 상당시간이 소요되는 만큼, 다양한 방법의 공급 조기화가 필요한 상황입니다.

- 2) 세제·금융·공급 등 그간의 전방위적 대책에도 불구하고, **이례적인 초저금리에 따른 자산 인플레이션 대응에는 한계가 있었습니다.**

- 코로나-19 대응과정에서 0%에 가까운 기준금리의 지속으로 주담대 금리 역시 '08년 대비 1/3 수준으로 하락하였습니다.

- 저금리와 자산가격의 상승은 최근 완화적 통화정책을 지속해온 미국·독일 등 해외 주요국도 겪고 있는 공통적 현상입니다.

* (美) '21.8월 주택가격 상승률 19.8%(케이스-실러지수-전년동기비), 통계집계('87년) 이후 최대
(獨) '21.2분기 주택가격 상승률 10.9%(연방통계청-전년동기비), '00년 이후 가장 높은 상승률

< 주택가격과 금리의 관계 >

- ① (美 연준) 단기금리 1%p 하락(상승) 시 실질 주택가격 2년간 8.2% 상승(하락)
- ② '19.7~'21.5월 전국 주택 실거래가격 변동 관련 요인별 기여도 분석('21.12, 국토연)
: **금리 44.5%**, 전기 주택가격 28.3%, 경기상황 16.6%, 주택공급 9.9%, 인구·가구 0.7%

- 3) **주거복지의 경우** 공공임대주택을 보다 넓은 평형으로 공급하고 품질도 제고하는 등 양적·질적측면에서 추가 보완이 필요하고,

- 시장질서 교란행위의 효과적 차단, 과도한 개발이익 환수 등 부동산 시장의 공공성 확보 노력도 지속되어야 합니다.

II. 최근 주택시장 동향 및 전망

< 최근 주택시장 동향 >

- 최근 주택시장은 주택공급 확대 노력, 가계부채 관리 및 한은의 금리인상 등에 따라 시장 매수심리가 급격하게 위축*되고 있으며, 이는 주택가격의 안정세로 나타나고 있습니다.

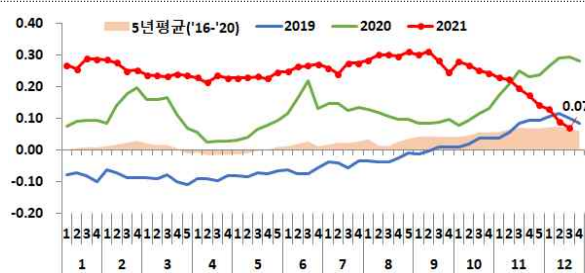
* 매수심리(KB, 8.3주→12.3주) : [수도권 125.2→52.1 [서울 112.3→50.0 / 8월 대비 절반수준
거래량 : '08년 금융위기 이후 최저치를 기록하는 등 안정된 시장모습 반영

- 부동산원 주간 동향조사 결과, 전국 주택가격은 11주 연속으로 상승폭이 급격히 둔화되고 있으며, 하락 전환된 지역도 세종·대구 등 지방을 시작으로 수도권·서울로 빠르게 확산 중입니다.
- 실제 거래된 가격의 변동률을 집계하는 아파트 실거래가지수(부동산원)도 8월 이후 3개월 연속 둔화되고 있으며,
 - 10월(확정치) 기준으로 강남4구(-0.03%) 등은 이미 하락 전환*하였고, 11월(잠정치) 기준으로는 '19.3월 이후 처음으로 전국·수도권·서울 모두 동반 하락전환 하였습니다.

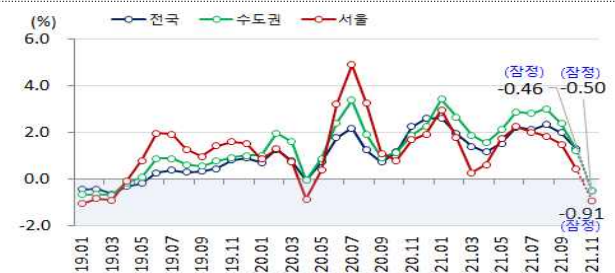
* 10월 APT 실거래가지수 : 서울 강남4구(△0.03%), 은평·서대문·마포(△0.50%) 하락 전환

< 최근 주택시장의 안정세 확산 >

① (전국 집값) 빠른 속도로 둔화 중



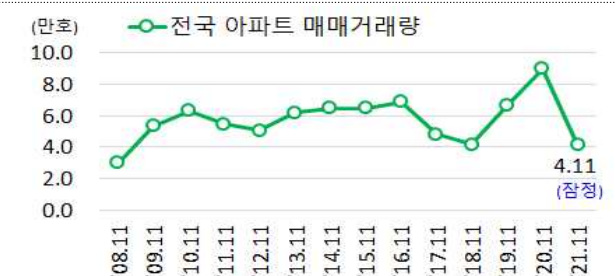
② (실거래) 32개월 만에 전국 모든 지역 동반하락



③ (매수심리) 시장 내 매수심리 급격히 위축



④ (거래량) '08년 금융위기 이후 최저 수준



□ 전세시장의 경우도 수도권 입주물량 증가, 금리상승, 매매가격 안정세의 영향으로 **전국적인 안정 흐름이 확산되고** 있습니다.

○ 부동산원 주간 동향조사 결과, 전국 전세가격도 매매가격과 동일하게 **11주째 상승률이 둔화**되고 있습니다.

- 세종·대구에 이어 수도권·서울, 타(他) 광역시까지 가격하락 지역이 **확산**되는 상황으로 17개 광역 시도 중 **15개에서 상승폭 둔화 또는 가격 하락이 관찰**되고 있습니다.

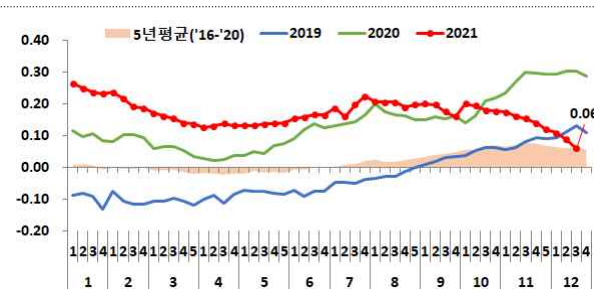
- 특히, 신규 전세계약 가격이 안정되면서 **신규-갱신계약 가격 간 이증가격 구조도 점차 완화**되는 추세가 나타나고 있습니다.

* 강남 대치동 A단지 2.2억('21.1)→1.5억('21.11), 노원 중계동 B단지 0.8억('21.1)→0.4억('21.11)

○ 전국 전세수급지수도 수도권, 서울에 이어 **12.3주 100 이하로 내려가면서, '19.11월 이후 2년만에 전국·수도권·서울 모두 임차인 우위 시장으로 전환**되었습니다.

< 최근 전세시장의 변화 >

① (전국 전세값) 전국적인 안정세 확대



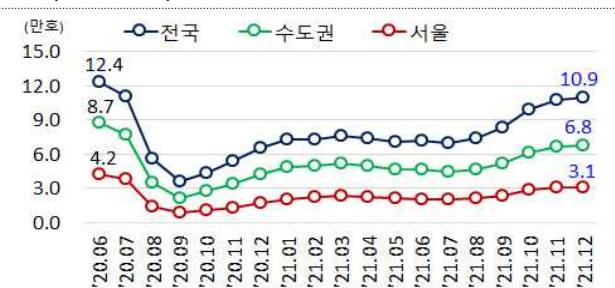
② (실거래) 신규계약 가격하락 및 이증가격 완화



③ (전세수급동향) 임차인 우위시장으로 변화



④ (전세매물) 전년말 대비 80% 이상 증가



< 향후 주택시장 전망 >

□ 공급·금융·인구 등 주택시장 핵심 변수들의 흐름을 살펴볼 때, 주택시장의 중장기적 추세적 하락국면 진입은 불가피해 보입니다.

- 공급측면에서 향후 10년간 연평균 전국 56만호, 수도권 31만호, 서울 10만호 등 역대 최고 수준의 공급이 예정되어 있습니다.

<장래 입주물량 전망 검토('21~'30, 국토부 추정)>

		10년 평	5년 평	'21 ^e	'22 ^e	'23 ^e	'21~'30년 평
전국	전체주택	46.9	54.0	46.0	48.8	54.0	56.3
	아파트	31.7	39.3	32.2	35.7	40.7	43.6
수도권	전체주택	23.4	27.7	27.9	27.3	31.7	31.4
	아파트	14.8	18.9	18.6	19.1	23.3	23.6
서울	전체주택	7.3	7.8	8.3	8.1	8.3	10.7
	아파트	3.7	4.2	4.2	3.6	4.8	6.9

- 과잉 유동성으로 주택가격이 펀더멘털 대비 고평가*되어 있는 상황에서 미국, 영국 등 해외 주요국이 자산매입 축소 및 금리 인상 등 통화정책 정상화**에 본격 착수하고 있는 상황이며,

* GDP 대비 주택 시가총액 배율 : ('00) 1.61 ('05) 2.03 ('10) 2.28 ('15) 2.27 **('20) 2.96**

** 한은 금리인상('21.8.11월), 美 연준 '22.3월 테이퍼링 종료 및 6차례 이상 금리인상 시사(~'23)

- 금융당국도 거시건전성 관리를 위해 **DSR 도입 조기화** 등을 통해 가계부채 증가율을 코로나19 이전 수준인 4~5%대로 관리할 계획으로, 단기적인 유동성 회수 움직임은 더욱 빨라질 전망입니다.

- 장기적으로 생산연령인구(15~64세)가 향후 10년간 연 36만명 감소하고, '40년까지 총 876만명 감소할 것으로 추계(통계청)되고 있어, 인구측면에서 주택시장 하방 압력이 커질 것으로 보입니다.

□ 종합하면, 통화정책의 단계적 정상화, 주택공급 확대가 차질없이 이행될 경우, 중장기적으로 주택시장 안정세는 더욱 견고해질 것으로 전망됩니다.

- 정부는 이러한 중장기적 안정세를 조기화하기 위한 과제들을 '22년에 집중 추진함으로써 시장안정의 기반을 다지고자 합니다.

Ⅲ. `22년 업무추진 방향 및 5대 중점추진 과제

◆ 주택공급 확대, 실수요자 보호, 주거복지 강화의 3대 정책기조를 일관되게 유지·강화하면서, 부동산 시장 조기안정을 위해 총력

① 주택공급의 속도를 최대한 높여서 시장안정을 견인하겠습니다.

- '22년에는 전국·수도권 아파트 입주물량이 '21년 대비 증가하는 등 총량적으로 인허가·분양을 포함한 주요 공급지표가 호전될 전망입니다.

* 전국 공급지표 전망('21e→'22e) : [인허가] 48.5→51.0, [분양] 35.0→39.0, [입주] 46.0→48.8
<'11~'20년 평균> <57.4> <34.8> <46.9>

- 정부는 이에 안주하지 않고, '22년 수급안정 강화와 시장안정 조기화를 위해 사전청약 등 조기공급 방안을 총동원하겠습니다.

② 아울러, 공공택지 조성·도심사업 등 기존 공급계획의 차질없는 이행으로 항구적 시장안정의 기반을 마련하겠습니다.

- 주민동의를 바탕으로 부지확보, 지구지정 등 예정된 일정들을 순차 진행하여 조기에 체감 가능한 성과를 만들어 가겠습니다.

③ 주택시장의 안정성·거시경제 건전성을 위해 일관된 가계부채 관리를 지속 강화하되, 서민·실수요자의 내 집 마련은 차질없이 지원하겠습니다.

④ 이와 함께, 부동산 시장의 불법·불공정 행위를 바로잡고, 개발이익 환수제도 개선과 공공부분 혁신 등을 통해 국민 눈높이에 맞는 공정하고 투명한 부동산 시장을 만들겠습니다.

⑤ 주택시장에서 소외된 주거취약계층 등에 대한 지원을 강화하고, 서민 중산층의 주거사다리를 복원하겠습니다.

※ 과제별 세부 내용은 다음과 같습니다.

[과제-①] 주택공급 속도제고를 통한 시장안정 견인

- ① 사전청약 물량을 당초 6.8만호에서 7.0만호로 확대하고, 분양예정 물량 39만호를 차질없이 공급하여, 총 46만호의 압도적인 물량 공급

* 사전청약 물량 7만호 + '22년 분양 예정물량 39만호를 합쳐 예년 대비 30% 많은 46만호를 실수요자에게 조기 공급 지원

1) 공공 사전청약은 3기 신도시를 중심으로 3.2만호를 공급하겠습니다.

- 선호도가 높은 3기 신도시 물량을 '21년 9천호 → '22년 1.2만호+α (전체 40% 이상)로 확대하고, 공공자가주택도 최초로 공급*하겠습니다.

* 3기 신도시 등에서 공공자가 총 1.5만호 공급 예정, 이중 일부를 사전청약을 통해 조기 공급

** (이익공유) 지분만큼 수익공유 (지분적립) 집값 분할 납부 (토지임대부) 토지는 공유+건물만 소유

< '22년 공공분양 사전청약 공급계획(천호, : 3기 신도시) >

시기	입 지 (계획물량)
1분기 (3.2천호)	남양주왕숙(0.6), 남양주왕숙2(0.5), 인천계양(0.3), 인천영종(0.6), 인천가정2(0.5), 평택고덕(0.7)
2분기 (5.1천호)	남양주왕숙(1.4), 남양주왕숙2(0.4), 고양창릉(1.4), 부천대장(0.4), 화성태안3(0.6), 평택고덕(0.9)
3분기 (7.2천호)	인천계양(0.6), 고양창릉(0.4), 부천대장(0.4), 안산장상(1.2), 남양주양정역세권(2.2), 고양탄현(0.6), 남양주진접2(0.9), 양주회천(0.9)
4분기 (16.5천호)	남양주왕숙(2.5), 하남교산(2.2), 고양창릉(0.8), 안양매곡(0.2), 파주운정3(1.6), 안산장상(0.4), 과천과천(0.5), 광명학운(1.1), 안양관양(0.4), 인천검암역세권(1.0), 수방사군부지(0.2) + 5.6천호*

* 잔여 5.6천호는 SH 등 지방공사 추가협약, 공공자가 관련 3기 신도시 지구계획 변경 등 거쳐 별도 수립

2) 민간 사전청약은 서울 도심에서 최초 공급을 시작하겠습니다.

- 공공택지 내 민간분양은 성남북정, 의왕월암, 시흥하중 등 수도권 내 우수입지에서 총 3.4만호*를 매분기 마다 순차 공급하겠습니다.

* 민간(3.4만호) : (1Q) 1.2만호 (2Q) 0.6만호 (3Q) 0.4만호 (4Q) 1.2만호

- 아울러, 지구지정 완료된 도심공공주택 복합사업*을 통해 최초로 서울·수도권에서 0.4만호 내외 사전청약을 실시('22.12월*)하겠습니다.

* 증산4, 연신내역, 방학역, 쌍문역(동), 쌍문역(서), 신길2 등

** 연내 사업계획 승인을 마치고 토지주 우선공급 후 사전청약 본격 착수

< 도심 공공주택 복합사업 주요 사전청약 대상지(서울) >

① 증산4 구역	② 방학역
 ▶ 증산동 168-3 일원 ▶ 역세권+저층주거지 ▶ 면적 : 167,489 m² ▶ 공급물량 : 4,112호	 ▶ 도봉동 622-6 일원 ▶ 역세권 ▶ 면적 : 8,428.8m² ▶ 공급물량 : 409호
③ 연신내역	④ 신길2 구역
 ▶ 불광동 319-1 일원 ▶ 역세권 ▶ 면적 : 8,227.5 m² ▶ 공급물량 : 427호	 ▶ 신길동 205-136 일원 ▶ 저층주거지 ▶ 면적 : 60,094m² ▶ 공급물량 : 1,326호

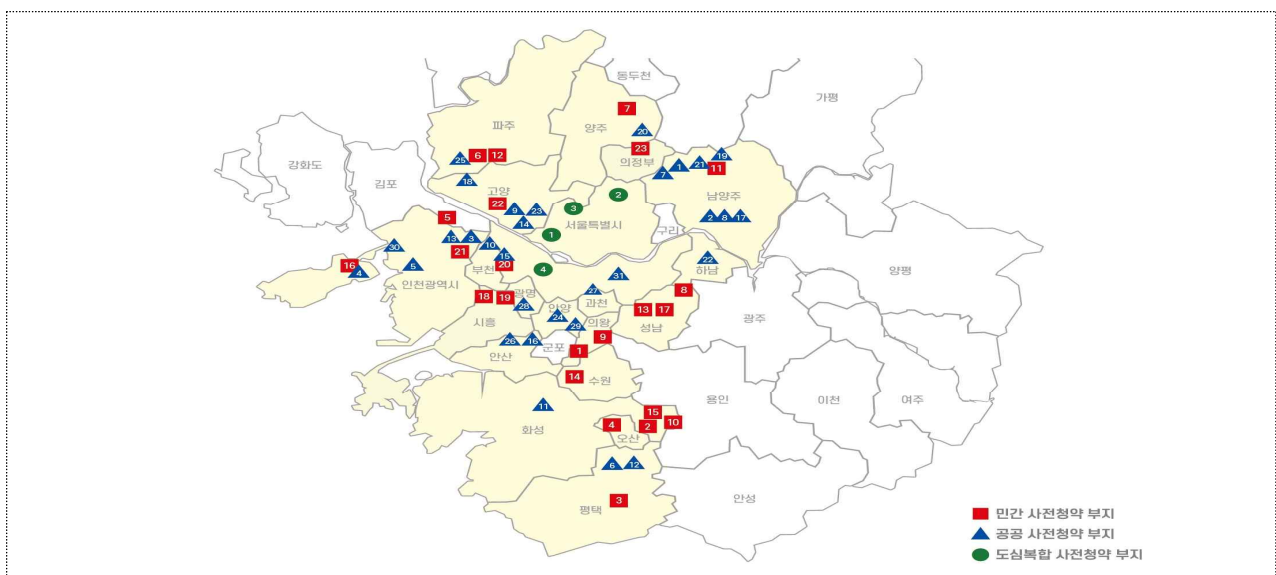
3) 매분기마다 다양한 입지에서 최고 수준의 분양물량이 공급됩니다.

- 1분기 약 1.5만호 사전청약을 시작으로 공공분양과 민간분양을 합쳐 총 7만호의 사전청약을 실시하겠습니다.

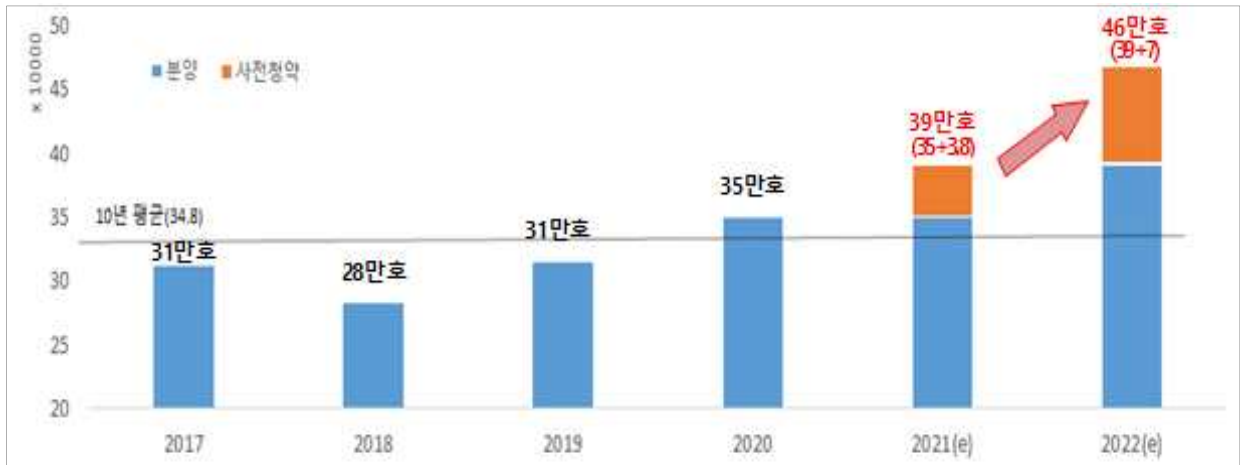
< `22년 분기별 사전청약 계획 >

(단위: 만호)

	합계	`22.1Q	2Q	3Q	4Q
총계	7.0	1.52	1.11	1.12	3.25
공공분양	3.2	0.32	0.51	0.72	1.65
민간분양	3.8	1.20	0.60	0.40	1.60



- 올해 분양 예정물량 39만호를 차질 없이 공급하면서, 추가로 사전 청약까지 시행하면 전체 46만호의 주택이 분양되어 시장안정에 크게 기여할 것으로 기대됩니다.



② 지자체·업계와 함께 발굴한 규제·관행 제도개선을 통해 서울 재개발·재건축 등 민간 정비사업 공급속도·사업성을 제고하겠습니다.

1) 민간 정비사업 각 추진 단계별 진행 속도를 제고하겠습니다.

- 민간 정비사업에도 통합심의를 적용('22.9)하고, 총사업비 검증(부동산원)을 先진행토록 하여 중복 절차를 방지('22.4)하겠습니다.
- 또한, 세입자 갈등 최소화를 위해 인센티브 부여를 전제로 보상범위를 확대*('22.6)하고, 이주비도 조기 지원**('22.4)하겠습니다.

* 보상범위를 구역지정 이후 거주자로 확대하고, 지원 시 용적률 인센티브 등 지급

** 보증심사를 관리처분 인가전에 착수하고, 인가와 동시에 발급→ 시차없이 즉시 이주비 등 지급

2) 정비사업 규제 합리화를 통해 사업성도 제고하겠습니다.

- 가로정비의 통합추진*, 소규모 재개발 전환 허용('22.9)하고, 임대주택 연면적 기준 산정허용**('22.6) 등 탄력적인 운영을 지원하겠습니다.

* 현재 6m도로가 가로구역 내를 통과하면 하나의 구역으로 묶지 못함 → 통합추진 허용

** 재개발은 세대수의 15% 이내 임대주택 공급의무 → 사업여건에 따라 기준 탄력적용

③ 단기 주택공급 금융지원을 강화하여 확대공급을 유도하겠습니다.

- PF보증 요건을 완화하여 중소건설사 자금조달 지원을 강화하고, 주택 기금융자 한도도 상향(초기 사업비의 5%→20~40%)하겠습니다.('22.1)

◆ 국토부-지자체-업계로 구성된 민관TF 발족하여 주택공급 분야 전반의 제도·관행적 규제를 지속 발굴·개선→ **인허가 등 공급속도 제고**

(과제-②) 205만호 계획의 차질없는 이행으로 압도적 공급 가시화

① 43만호 지구지정* 등을 신속 추진하여 주택공급을 가시화하겠습니다.

* 205만호 중 121만호 부지 既지구지정(∼'21), 잔여 84만호의 절반이상을 '22년까지 지정

- 공공택지는 27.4만호 지구지정*(22.6~)을 통해 모든 택지 지구지정을 완료하고, 밀도상향 등을 통해 1만호를 추가 공급(22.12)하겠습니다.

* 수도권에만 20만호의 주택공급이 확정되며, 최근 10년간 연평균 수도권 택지 공급(3.7만호)의 5배를 상회 ⇨ 2000년대 들어 두 번째로 높은 수준(1위 '07년 25.8만)

- 도심복합은 주민동의 속도제고*등 통해 5만호를 확보(22.3~)하고, 공공정비도 서울 등에서 3.2만호 정비계획**을 수립(22.9~)하겠습니다.

* 기존 민간재개발 등 타사업 추진시 발생한 매몰비용 지원 등 통해 애로사항 해소

** 용두 1-6구역(동대문), 강북5구역(강북구), 흑석2구역(동작구), 신문로2-12(종로구) 등

- 아울러, 소규모 정비사업은 2.6만호를 관리지역으로 지정하고, 신축매입 약정 등 4.4만호도 속도감 있게 추진하겠습니다.

② 직주근접성이 높은 도심 후보지도 10만호 이상 추가 발굴하겠습니다.

- 도심복합은 민간통합공모 등 통해 5만호(서울 2.8만호)를 발굴(22.12), 공공정비도 지자체 합동공모*(22.6)를 통해 27만호 추가 확보하겠습니다.

* 서울시 신통기획과 조화롭게 추진되도록 국토부-서울시 합동공모 등으로 추진

- 소규모 정비사업은 반기별 주민대상 공모, 국토부-지자체 협의체 등을 통해 추가 사업지를 총 2.3만호 확보하겠습니다.

③ 다양한 유형·입지의 주택공급도 본격화하겠습니다.

- 3기 신도시* 등에 최초로 공공자가주택 1.5만호 공급계획을 마련(22.6)하고, 신혼희망타운(임대형) 2천호도 입주자를 조기 모집**하겠습니다.

* 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천대장, 안산장상 등

** 공공임대 입주자 모집시기를 준공 1년 전에서 2년 전으로 조기화 하여 시범 공급

- 또한, 신안산선, GTX-C 등 수도권 주요 철도역사를 복합개발을 통해 청년주택 최대 1천호 공급에 착수하겠습니다.

[과제-③] 일관성 있는 가계부채 관리를 통해 유동성과 집값의 상호상승 실현

① 가계부채 연착륙 유도 : 차주의 상환능력에 기반한 대출관행 정착

- 내년도 가계부채 증가율을 4~5% 수준으로 관리하여 가계부채 증가세를 코로나-19 이전 수준으로 단계적 정상화하겠습니다.
- '22년 차주단위DSR 적용 확대*를 계기로 상환능력 범위 내에서만 대출이 취급되도록 관리해 나가겠습니다.

* 적용범위 : ('22.1월~)가계대출 총액 2억원 초과 차주 ('22.7월~)1억원 초과 차주

- 서민·취약계층 어려움이 커지지 않도록 중·저신용자대출, 정책 서민금융상품에 대해 충분한 한도와 인센티브 부여하겠습니다.

② 가계대출의 질적구조를 개선하고, 건전성 관리를 강화하겠습니다.

- 조금씩 나누어 갚는 관행을 정착시키고, 금리상승 위험에 대비하여 가계대출의 질적구조 개선을 지속 추진해 나가겠습니다.
- 분할상환대출 취급을 확대하기 위한 인센티브를 강화하고, 고정금리 대출상품 공급을 확대하겠습니다.
- 가계부문 경기대응 완충자본을 도입하고 제2금융권 한도성 여신충당금 적립 등 신규 관리조치를 시행하겠습니다.

③ 서민·실수요자 금융 지원은 강화하겠습니다.

- 기초생활수급자 등 취약계층 전세대출 특례보증 한도 확대*, 보금자리론 서민우대 프로그램(~'22.9월) 추가 연장 등을 검토하겠습니다.

* (예) 보증한도 現 4천만원→8천만원으로 상향 검토

- 무주택·실수요자 내 집 마련 기회 확대를 위해 디딤돌 대출 지원 한도를 상향(5천만원*, '22.1월~)하는 등 금융지원 강화하면서, 집단대출 등 주거안정 관련 자금공급은 중단이 없도록 세심히 관리해 나가겠습니다.

* 대출한도 상향 : (일반) 2.0 → 2.5억원 (신혼) 2.2 → 2.7억원 (다자녀) 2.6 → 3.1억원

[과제-④] **공정하고 투명한 부동산 시장 조성**

① **투기·탈세 등 교란행위 단속 효과를 높ی겠습니다.**

- 1) 수도권, 지방 등 지역별로 나타나는 시장교란 행위 특성을 고려하여 맞춤형 실거래 조사를 통해 단속 효과를 높이겠습니다.
 - 서울·수도권의 경우 경제력 없는 10대 등이 고가주택을 매입하는 사례('22.4) 등을, 지방·중소도시의 경우 아파트 등 분양권 다운계약·불법중개 사례('22.2~) 등을 집중 조사하겠습니다.
 - 법인·외지인의 공시 1억원 이하 아파트 거래 등에 대한 조사결과 발표 및 상시 모니터링·점검 방향을 마련('22.1) 하겠습니다.
- 2) 특히, 국토부-국세청 간 공조를 강화함으로써 과세정보를 활용한 편법증여·탈세 정밀검증 등 조사의 실효성을 강화하겠습니다.
- 3) 그 밖에도, 거래가격 변화나 신(新) 고가 등의 지표를 모니터링하여 특이동향 지역에 대해서는 심도 있는 조사를 추진('22.2)하고, 알고리즘 개발('22.6)을 통해 불법 청약행위도 근절하겠습니다.

② **그간 국민 눈높이에 미치지 못했던 부분은 적극 개선하겠습니다.**

- 1) 도시개발사업 공공성 강화, 개발부담금 개선 등을 통해 공정하고 투명한 부동산 시장을 만들겠습니다.
 - 공공SPC 시행사업 분상제 적용·사업절차 개선 등 도시개발사업 전반의 공공성 강화를 추진하고, 부담률 상향, 누적된 감경 사업 재정비 등 개발부담금 제도개선도 차질 없이 추진하겠습니다.
 - * 청약·낙점절차 개선, 공급계약 해지근거 마련 등 벌떼입찰 차단 방안도 추진
- 2) 한국토지주택공사(LH)는 지난 6월 발표한 '혁신방안'을 차질없이 이행하여 국민께 신뢰받는 공공기관으로 거듭나게 하겠습니다.
 - * 비중점기능(24개) 조정, 내부통제장치 운영 점검(반기별), 부동산거래조사 실시('22.12) 등

[과제-⑤] 주거복지 패러다임 전환으로 시민 주거안정 강화

□ **가구분화 및 저출산·고령화, 주거수준 향상 및 수요 다변화에 따라 품질·서비스는 혁신하고 주거안전망은 더욱 강화하겠습니다.**

1) **공공임대주택을 14.7만호 공급하여 신규 주거수요에 안정적으로 대응해 나가겠습니다.**

○ 3기 신도시 역세권, 3080⁺ 및 도시재생 지구 등을 적극 활용하여 직주근접 수요 등에 부응해나가고, 기존 노후 재고(9.3만호)는 그린 리모델링에 본격 착수하여 주거품질을 개선할 계획입니다.

2) **‘22년 신규 승인하는 건설형 공공임대주택은 전면 “통합 공공임대”로 공급하고 국민 눈높이에 맞도록 품질을 혁신하겠습니다.**

○ 입주계층을 넓히고 입주기준을 단일화*하는 한편, 소득연계형 임대료(시세 35% ~ 90%)를 적용하고, 중형평형 확대(‘21, 0.1 → 0.6만호) 및 생활SOC 기본 설치 등 품질과 서비스도 전면 개선하겠습니다.

* 영구(1~2분위, '89)+국민(3~4분위, '98)+행복(1~6분위, '13) ⇨ 하나로 통합(1~8분위, '21)

※ 기존 재고도 단계적 통합 공공임대 모델 적용('22년 10~20곳 시범 → '23년이후 전면)

3) **생애주기·가구·지역별 수요 맞춤형 서비스를 제공할 예정입니다.**

○ 생애주기별 맞춤형주택*을 지속 공급하면서, 신혼희망타운(분양형)에 중형평형(60㎡ 초과) 도입, 특화서비스를 제공하는 “테마형 매입임대”, 지자체·대학과 협업하는 “지역특화형 전세임대”도 추진하겠습니다.

* 청년(5.4만호)·신혼(5.2만호)·고령자(1.1만호) + 일자리·육아·돌봄 등 연계 강화

4) **코로나-19 등 위기가구에 대한 주거안전망은 더욱 강화하겠습니다.**

○ 주거급여 대상 확대(중위소득 45%→46%이하) 및 평균지원액 상향(월 15.5 → 16.1만원), 청년특별월세신규 도입, 공공임대주택(LH 보유, 100만호) 임대료 동결 등 주거비 부담 완화 조치도 시행하겠습니다.

Ⅲ. 향후계획

- 정부는 주택공급 확대, 실수요자 보호, 주거복지 강화라는 정책 기조를 확고하게 유지하면서 국민 주거 안정을 실현하기 위해 다각도의 노력을 기울이고 있습니다.
- 국민 여러분들께서 집값 걱정을 덜 수 있도록 관계 부처의 모든 역량을 집중하여 부동산 시장 안정을 반드시 이루어내겠습니다.
- 아울러, 청년세대가 내 집 마련의 꿈을 키워가며, 소외 계층을 위한 주거 안전망이 보다 튼튼해질 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

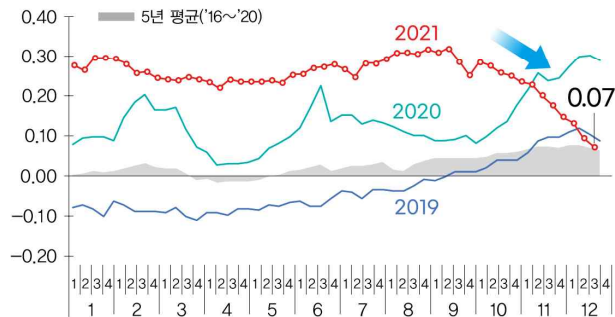
※ 과제별 상세내용은 붙임자료를 참고해 주시기 바랍니다.

< 붙임 > '22년 정부 업무보고 - 부동산 시장 안정 -

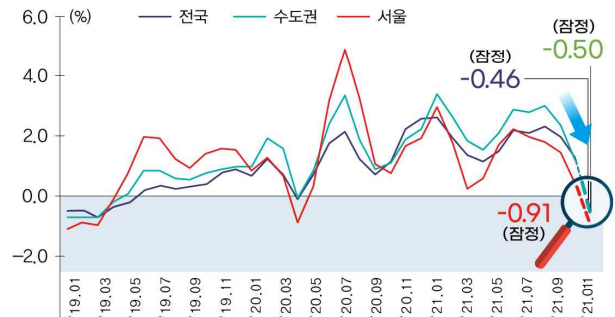


최근 매매시장의 안정세 확산

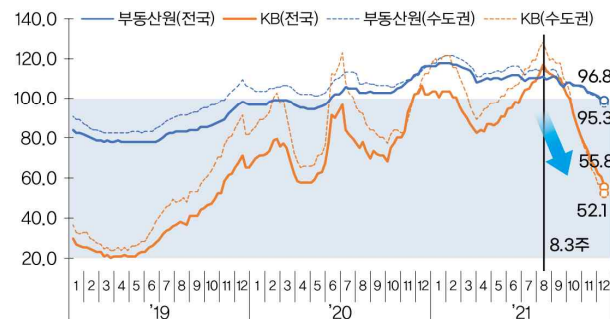
① (전국 집값) 빠른 속도로 둔화 중



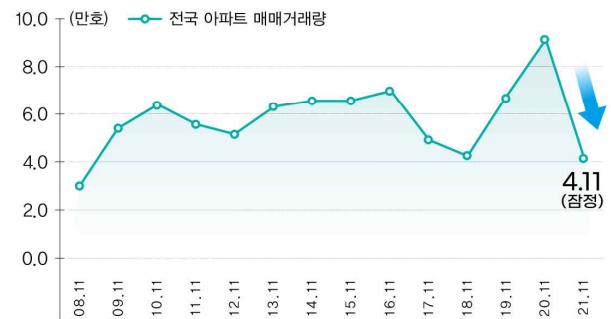
② (실거래) 32개월 만에 전국 모든 지역 동반하락



③ (매수심리) 시장 내 매수심리 급격히 위축

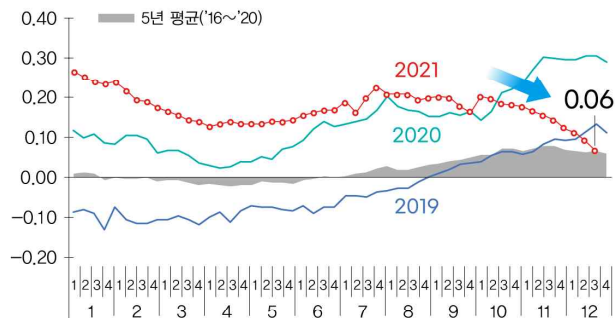


④ (거래량) 08년 금융위기 이후 최저 수준

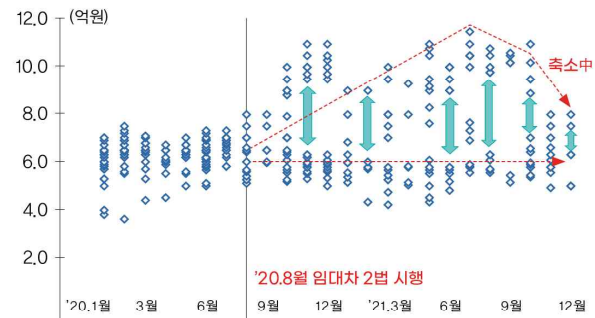


최근 전세시장의 변화

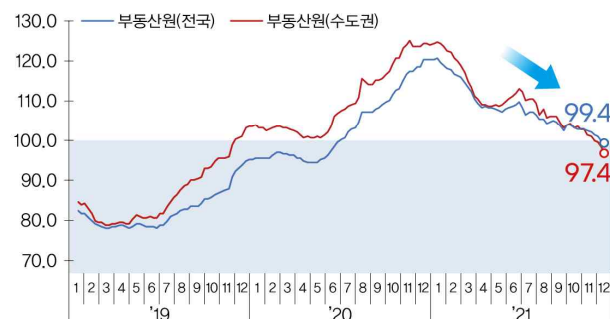
① (전국 전셋값) 전국적인 안정세 확대



② (실거래) 신규계약 가격하락 및 이종가격 완화



③ (전세수급동향) 임차인 우위시장으로 변화



④ (전세매물) 전년대비 80% 이상 증가

