



국토교통부

보 도 자 료

배포일시

2022. 1. 28(금) / 총 16매(본문16)

담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 사무관 이중곤 ☎ (044) 201-3325
	주택정비과	담당자	• 과장 김기용, 사무관 김의연 ☎ (044) 201-3385
	공공택지기획과	담당자	• 과장 양희관, 사무관 정재원 ☎ (044) 201-4515
	도심주택총괄과	담당자	• 과장 전인재, 사무관 이선영 ☎ (044) 201-4381
	도심주택협력과	담당자	• 과장 안세희, 사무관 최혜리 ☎ (044) 201-4941
	도시재생정책과	담당자	• 과장 정승현, 사무관 박승연 ☎ (044) 201-4940

보 도 일 시

2022년 1월 30일(일) 09:00 이후 보도 가능

< 3080+ 공급대책 발표 1주년 >

정부는 확고한 주택시장 안정을 위해
주택 공급대책을 흔들림 없이 추진해나가겠습니다.

- 일산·분당을 합친 수준의 17만호 도심 후보지 발굴, 1만호 지구지정
[도심복합은 전체 목표의 51%인 10만호 후보지 발굴, 후보지의 55.6% 서울지역 분포]
- 도심 공급정책 패러다임 전환 & 공급 조기화로 시장안정 견인

◆ 작년 2.4일에 발표한 3080+ 공급대책(이하 2.4대책) 1주년을 맞이하여,
사업별 추진현황 및 대책 주요 성과를 소개드립니다.

◆ (도입배경) 정부는 저금리에 따른 급격한 수요 증가에 대응하기 위한
신속한 도심 공급 확대 필요성이 제기됨에 따라,

- 기존 도심사업 틀에서 벗어나 공공참여, 사업성 보강, 절차 단축 등
획기적 형태의 도심 내 신규 공급모델을 통해 서울 32만호 등 전국
대도시권에 83.6만호 공급하는 2.4대책을 발표하였습니다.

◆ 주요 사업 유형

- ① **도심복합**(19.6만호): 역세권·준공업지·저층주거지 등을 신속 정비하고,
입지별 특성에 따라 특화 개발하는 새로운 공급모델입니다.
- ② **공공정비**(13.6만호): 이해관계 조율, 공익 확보 등 공공 기능을 기존
정비사업에 적용하여 신속한 사업추진이 가능합니다.
- ③ **소규모정비·도시재생**(14만호): 계획적 소규모 정비 추진을 위한 지역단위
관리방안을 마련하고 도시재생의 노후 주거지 개선 기능을 보완하였습니다.
- ④ **공공택지** 등(36.4만호): 수도권을 포함한 대도시권 내 신규택지 발굴하고
사전청약을 통해 기존 공공택지 공급시기를 획기적으로 단축하였습니다.

◆ 사업 추진현황

- (물량) 주민들의 높은 호응 속에 대책 발표 후 채 1년도 되지 않아 당초 '25년까지 목표 물량인 83.6만호의 60% 수준인 50.3만호 후보지를 발굴하였습니다.
- 그 중 도심 후보지(도심복합, 공공정비, 소규모정비 등)는 총 17만호로 이는 일산, 분당 신도시를 합친 규모입니다.
- 특히, 도심복합사업의 경우 목표물량(19.6만호)의 절반(51%) 이상인 10만호 후보지를 확보하였고, 그중 55.6%가 수요가 높은 서울지역에 분포합니다.

《 2.4대책 주택공급 관련 사업별 후보지 현황 》

(단위 : 만 호)

구 분	총계		도심공공주택복합사업				공공 정비	소규모· 도시재생	공공 택지 등
		도심	계	역세권	준공업	저층			
계획물량	83.6	47.2	19.6	12.3	1.2	6.1	13.6	14	36.4
발표물량	50.3	17.0	10.0	4.0	0.36	5.64	3.69	3.28	33.3

- (속도) 또한, 9개월 만에 약 1만호 규모의 지구지정을 완료하였으며, 연말 도심복합 사전청약을 통해 4천호 규모의 공급도 예정되어 있습니다.
- 이는 관련 법령 개정(안)이 대책 발표 후 7개월이 경과한 지난해 9월에야 시행되었음에도 불구하고 이뤄낸 성과로,
- 기존 정비사업과 비교 시 후보지~지구 지정까지 4년 이상 단축(기존 5년 VS 도심 9개월), 지구지정~ 공급까지는 10년 이상(기존 13년 VS 도심 1.5년) 단축하는 등 전례 없는 속도로 후속절차를 진행 중에 있습니다.

◆ 대책 주요성과

- 1) (공급 패러다임 전환으로 도심공급 물량&속도 획기적 제고) 주택시장 불안의 근본 원인인 공급사차를 획기적으로 단축하여 수요 변동에 대한 공급의 대응속도가 빨라져 시장불안을 조기에 해소할 수 있을 것으로 기대됩니다.
 - 공공성과 연계한 과감한 인센티브를 부여하여 투기수요를 차단하고 대량의 주택을 신속하게 공급하는 기반을 마련하였습니다.
 - 또한, 향후 개발과정에서 발생 가능한 젠트리피케이션도 방지할 계획입니다.
- 2) (민·관/중앙·지방 협력을 통한 신속 공급) 공급 확대를 위해 민·관, 중앙·지방 정부 간 정책수립 및 사업추진 전 과정에서 긴밀할 협력체계를 구축하였습니다.
- 3) (시장안정 기여) 금융·통화정책 환경 변화와 공급확대 정책이 맞물리며, 주택시장이 변곡점을 지나 추세적 하향 안정 국면에 진입하였습니다.

- ◆ 정부는 앞으로 주택 시장의 하향 안정세가 보다 뚜렷해질 수 있도록 공급 확대 및 속도 제고에 모든 역량을 집중해나가겠습니다.

(1) 대책 도입배경

□ 정부는 출범 이후 3기 신도시 등 수도권 30만호 공급계획, 5.6, 8.4 대책 등을 통해 공급 확대를 위해 노력해왔습니다.

○ 그 결과 '17~'20년까지 연평균 택지지구 지정실적*은 높은 수준을 유지하였으며, 주택공급 실적도 총량적으로는 예년 수준을 상회하는 성과를 거두었습니다.

* 연평균 공공택지 지구지정 실적: ('17~'20) 9.1만호 > ('08~'16) 2.8만호

* 시기별 입주물량 비교(연평균, 만호): ('08~'12) 35.7 ('13~'16) 45.0 ('17~'20) 54.6

○ 다만, 전반적인 공급확대에도 불구하고 도심내 공급이 수요 대비 다소 부족한 미스 매치가 발생하였으며,

- 특히, '20년 이후 저금리에 따른 급격한 수요 증가와 공급부족 불안감에 따른 매수세 조기화로, 도심내 압도적 물량을 신속하게 공급할 수 있는 특단의 대책 필요성이 제기되었습니다.

○ 이에, 정부는 기존 도심사업 틀에서 벗어나, 공공의 적극적 참여를 통한 사업성 보장, 절차 단축, 개발이익 환수 등 획기적 형태의 신규 모델을 마련하여 '21.2월 3080+ 대책(이하 2.4대책)을 발표하였습니다.

< 3080+ 대책 주요 내용 >

□ 도시·건축규제 완화, 신속한 인허가지원, 파격적 인센티브 등을 통해 서울 32만호 등 전국 대도시권에 83.6만호 공급

① **도심복합사업(19.6만호)**: 역세권·준공업지·저층주거지 등을 신속 정비하고, 입지별 특성에 따라 특화 개발하는 새로운 공급모델

② **공공정비(13.6만호)**: 이해관계 조율, 공익 확보 등 공공 기능을 기존 정비사업에 적용하여 신속한 사업추진

③ **소규모정비·도시재생(14만호)**: 계획적 소규모 정비 추진을 위한 지역단위 관리방안을 마련하고 도시재생의 노후 주거지 개선 기능을 보완

④ **공공택지 등(36.4만호)**: 수도권을 포함한 대도시권 내 신규택지 발굴하고 사전청약을 통해 기존 공공택지 공급시기를 획기적으로 단축

[2] 사업 추진현황

- (물량) 주민들의 높은 호응 속에서 채 1년도 안되어 '25년까지 목표 물량 83.6만호의 60% 수준인 50.3만호의 후보지를 발굴하였으며,
 - 그중 신규도심 후보지는 17만호 규모*로 일산·분당 신도시를 합친 정도의 압도적인 물량입니다.

* 17만호 중 서울 후보지만 110곳 9.7만호 규모로 분당 신도시 규모 상회

《 2.4대책 주택공급 관련 사업별 후보지 현황 》

(단위 : 만 호)

구 분	총계		도심공공주택복합사업				공공 정비	소규모· 도시재생	공공 택지 등
	도심	계	역세권	준공업	저층				
계획물량	83.6	47.2	19.6	12.3	1.2	6.1	13.6	14	36.4
발표물량	50.3	17.0	10.0	4.0	0.36	5.64	3.69	3.28	33.3

- (속도) 대책 발표 후 9개월만에 약 1만호 규모의 지구 지정을 완료하여 본격적인 공급 궤도에 안착시켰으며,
 - 도심 복합사업의 경우 금년 말 사전청약을 통해 본격적인 공급을 앞두고 있는 등 기존 사업의 평균적인 공급 기간(지구지정~분양 13년)을 크게 뛰어넘는 속도와 성과를 보여주고 있습니다.
- 주요 사업별 추진 현황 및 계획은 다음과 같습니다.

1. 도심복합사업

- 도심 복합사업은 도심내 주택공급에 공공이 참여하는 민관협력 모델로, 절차 간소화를 통해 사업기간을 대폭 단축하고, 파격적인 인센티브와 함께 공공기여를 통한 공공성도 동시에 확보하는 2.4대책의 대표 모델입니다.
- 현재까지 전체('21~'25) 공급 목표치(19.6만호)의 절반 이상인 총 76곳 10만호 규모의 후보지를 1년 만에 확보, 이 중 7곳 1만호*는 후보지 발굴 9개월 만에 본 지구 지정을 완료('21.12) 하였습니다.

* 본지구 7곳 : 증산4, 연신내역, 방학역, 쌍문역(동), 쌍문역(서), 신길2, 부천원미
→ 지하철 역 인근에 입지하는 등 주택수요가 매우 높은 지역에 위치

- 아울러, 작년 지구로 지정된 **사업지** 중심으로 **연말부터 사전청약**을 통해 **4천호** 규모가 **공급*** 될 예정으로 **공급 효과**를 조기에 **체감** 하실 수 있도록 노력하겠습니다.

* (추진계획) 연내 사업계획 승인을 마치고, 토지주 우선공급 후 사전청약 착수 예정

< 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

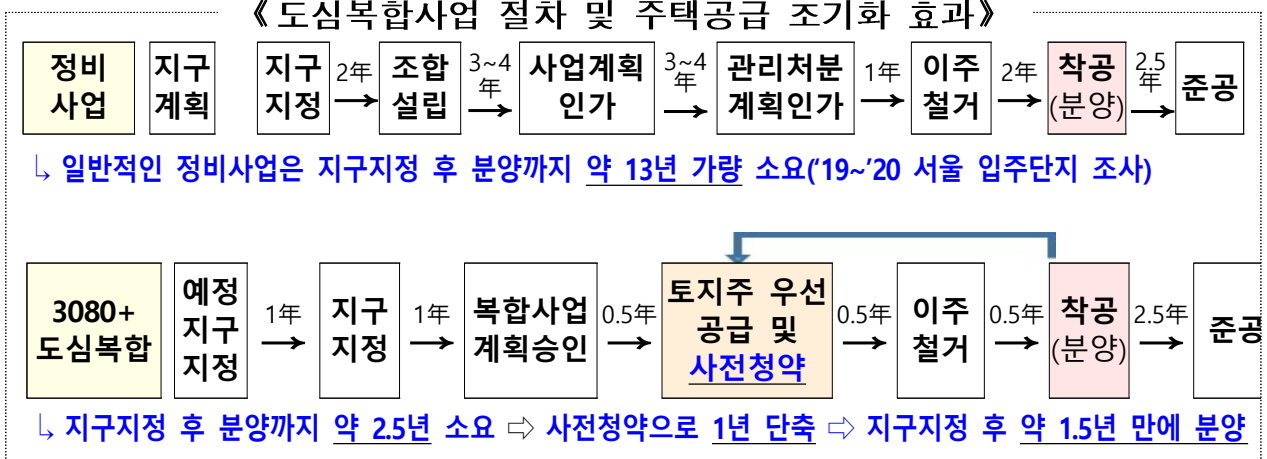
- 이는 **관련 법령 개정(안)**이 **대책 발표 후 7개월이 경과한 지난해 9월**에야 시행되었음에도 불구하고 이뤄낸 성과로,

- 기존 정비사업과 비교 시 후보지 선정~지구지정까지 **4년 이상 단축**, 지구지정 ~ 공급까지 **10년 이상 단축**하는 등 전례 없는 속도로 후속절차를 진행 중에 있습니다.

* (후보지 선정~지구지정: 5년 vs 9개월) 공공 직접사업 시행, 정부지자체의 인허가 지원 등

** (지구지정~분양: 13년 vs 1.5년) 조합설립, 관리처분 등 복잡절차 단축, 사전청약 시행

《도심복합사업 절차 및 주택공급 조기화 효과》



○ 정부는 여기에 안주하지 않고 올해에도 상반기 민간제안 공모 등을 통해 5만호 신규 후보지를 발굴하고, 본 지구 지정도 5만호 (서울 2.8만호)를 목표로 사업에 박차를 가하도록 하겠습니다.

- 특히, 현재까지 발굴한 10만호 후보지중 법적 지구지정 요건인 주민 2/3 동의를 확보한 후보지가 이미 26곳(3.64만호)이나 되어, 신속한 후속절차 이행이 가능할 것으로 기대됩니다.

《도심복합사업 주민동의 2/3 이상 구역 현황(1.24 기준)》

26곳 (3.64만호)	(역세권 9곳) 연신내역 인근, 쌍문역 동측, 방학역 인근, 쌍문역 서측, 녹번역 인근, 용마산역 인근, 재물포역 인근, 중동역 서측, 사가정역
	(저층주거지 15곳) 증산4구역, 신길2구역, 부천원미, 덕성여대인근, 수색14구역, 불광1 근린공원, 불광 329-32, 녹번동 근린공원, 신길15구역, 수유12구역, 용마터널 인근, 상봉 터미널, 고은산 서측, 장위12구역, 약수역 인근
	(준공업 2곳) 창동 674일대, 창2동주민센터, * : 지구지정 완료 구역

- 원활한 후속절차 추진을 위해 매몰비용 지원* 등 주민 애로 해소를 위한 제도 개선방안 등도 적극 검토해 나가겠습니다.

* 주민들이 도심복합사업에 참여하기 전에 기존 민간재개발 등 다른 사업을 추진하면서 부담한 조합운영비·용역비 등을 공공시행자가 인수 (공공주택 특별법 개정 추진)

- 아울러, 현재 높은 주민 동의를 바탕으로 다수의 후보지가 발굴 되었으며, 주민 동의를 통해 시행하는 사업인 만큼, 동의율이 확보 되지 않는 경우 후보지를 철회하는 방안도 검토할 계획입니다.

* 현행 공공주택 특별법상 예정지구 지정 후 6개월 후 토지등소유자 1/2 이상 반대 또는 예정지구 지정 후 1년 내 토지등소유자 2/3 동의 미확보 시 해제

2. 공공정비사업

○ 공공정비(공공재개발·재건축·직접정비)는 이해관계 조율, 공익확보 등 공공 기능을 정비사업에 적용하여 기존 조합방식의 민간 정비사업의 한계점을 극복하고 사업성과 추진속도**를 제고하는 사업모델입니다.

* 용적률 인센티브, 분양가 상한제 제외(공공재개발) / ** 수권소위, 통합심의

○ 현재까지 공공정비사업 후보지는 35곳 3.7만호*를 선정하였고, 그 중 7곳은 공공시행자 지정까지 완료하였습니다.

* 공공재개발 29곳 3.4만호, 공공재건축 4곳 0.15만호, 공공직접시행 2곳 0.1만호

- 공공재개발은 기존 정비구역 8곳 중 5곳*은 주민동의(2/3↑)를 확보하여 시행자 지정을 완료했으며, 신규 사업구역 21곳 중 15곳은 예비공공시행자와 양해각서*를 체결하였습니다.

* 시행자지정 완료 : ①용두1-6 ②신설1 ③신문로2-12 ④흑석2 ⑤강북5

** LH·SH가 시행자지정 전 정비계획수립·사업관리 지원을 위해 조합과 협조체계 구축

- 공공재건축은 4곳 후보지 중 2곳(망우1, 강변강서)의 공공시행자지정을 완료했으며, 나머지 2곳(신길13, 중곡A)도 1분기 중 공공시행자 지정을 완료할 계획입니다.

* 공공직접시행 후보지 2곳 선정(마곡 신안빌라, 의왕 내손 가 구역, '21.10)

- 공공정비 도입으로 그간 사업성 부족, 복잡한 이해관계 등으로 민간에서는 추진 곤란한 지역의 주거환경 개선이 가능해 졌으며,

- 특히, 서울시 민간정비(신통기획)와 상호 보완적으로 진행*되어 주민들의 선택권을 늘리고, 공백 없는 정비사업 추진을 통해 도심 내 신속한 주택공급 확대 기반을 마련하였습니다.

* 공공정비사업과 신통기획을 상호 보완적으로 추진하기로 합의('21.6, 국토부-서울시)

- 올해에도 기 발표 후보지에 대한 정비계획 수립 등 후속절차를 차질 없이 추진하는 한편, 국토부-서울시 합동 공모 등을 통해 신규 후보지를 지속 발굴해 나갈 계획입니다.

- 현재 확보한 공공재개발 후보지는 공공기관의 전문성 활용 및 통합심의 등 절차 간소화 등을 통해 후속 절차를 속도감 있게 추진하여 연내 총 3.2만호 규모의 정비계획을 확정 짓겠습니다.

- 또한, 제2차 국토부·서울시 공공재개발 합동공모('21.120~'22.2), 공공 재건축 사전컨설팅 확대 등을 통해 금년 중에 2.7만호+α* 규모의 후보지도 추가로 선정하겠습니다.

* 선정계획 물량 : 공공재개발 2.3만호+α, 공공재건축 0.2만호, 공공직접정비 0.2만호

- 한편, '22년도 업무계획에서 밝힌 바와 같이 민간 정비사업 활성화를 위한 통합심의 적용 등 관련 제도 개선도 적극 추진해 나가는 등 공공·민간이 조화롭게 추진될 수 있도록 노력하겠습니다.

3. 공공 택지

- 2.4대책을 통해 발표한 신규 공공택지 27.2만호*(당초 계획 26.3만호 대비 9천호증)도 순조롭게 추진 중에 있습니다.

* 27.2만호 = 신규 공공택지 25.9만호 + 세종시 용적률 상향 1.3만호

- 작년 3분기까지 주민공람 절차를 모두 마쳤으며, 환경영향평가 등 지구지정을 위한 사전절차를 순차적으로 밟아가고 있습니다.

< 2.4대책 발표 공공택지 후보지(25.9만호) >

구분	수도권	지방권
신도시 규모 (330만㎡이상)	광명시흥(7.0만호) 화성진안(2.9만호) 의왕군포안산(4.1만호)	-
중규모 택지 (100만㎡이상)	인천구월2(1.8만호) 화성봉담3(1.7만호)	광주산정(1.3만호) 부산대저(1.8만호) 울산선바위(1.5만호)
소규모 택지 (100만㎡미만)	남양주진건(0.7만호) 양주장흥(0.6만호) 구리교문(0.2만호)	대전상서(0.3만호) 대전죽동2(0.7만호) 세종조치원(0.7만호) 세종연기(0.6만호)
소계	19만호(8곳)	6.9만호(7곳)
합계	25.9만호(15곳)	

- 올해에는 잔여 공공택지 지구지정을 모두 완료*함으로써 현 정부에서 발표한 모든 공공 택지의 입지를 모두 확정할 예정이며,

* 수도권에만 20만호 수준의 주택공급이 확정되는 것으로, 최근 10년간 연평균 수도권 택지공급(3.7만호)의 5배를 넘는 수준

- 또한, 수도권 일부 택지는 밀도상향, 용도전환 등을 통해 1만호* 추가 신규 공급도 추진할 계획입니다.

* (밀도상향) 광명시흥, 화성진안, 양주장흥 등 0.7만호 / (용도전환) 3기 신도시 등 0.3만호

4. 사전청약

- 한편, 공공택지의 공급 시차 한계를 극복하기 위해 도입된 사전 청약도 국민들의 큰 관심 속에서 추진 중에 있습니다.

- 작년에는 공공 3.2만호, 민간 0.8만호 총 3.8만호 규모를 공급하였으며, 공공 사전청약은 3.2만호 공급에 총 54.3만명이 신청하여 평균 경쟁률 17.3대1을 기록하는 등 최근 5년간 수도권 평균 경쟁률 2.6대1을 상회하는 등 높은 호응 속에 진행하였습니다.

- 또한, 다양한 민간 브랜드의 중대형 평형 공급이 가능한 민간 사전 청약 역시 최고 136대1(평택고덕 A-46)의 경쟁률을 기록하는 등 높은 호응을 보이고 있습니다.

○ 금년에는 공급 물량을 작년의 2배 수준인 7만호(공공 3.2만호, 민간 3.8만호)로 확대하고, 2·3기 신도시, 수도권 등 선호 입지에 매분기 1만호 이상을 연속 공급할 계획입니다.

- 특히, 확고한 시장안정 전환을 위해 1분기에는 2월초를 시작으로 3차례에 걸쳐 총 1.5만호*를 차질 없이 공급하도록 하겠습니다.

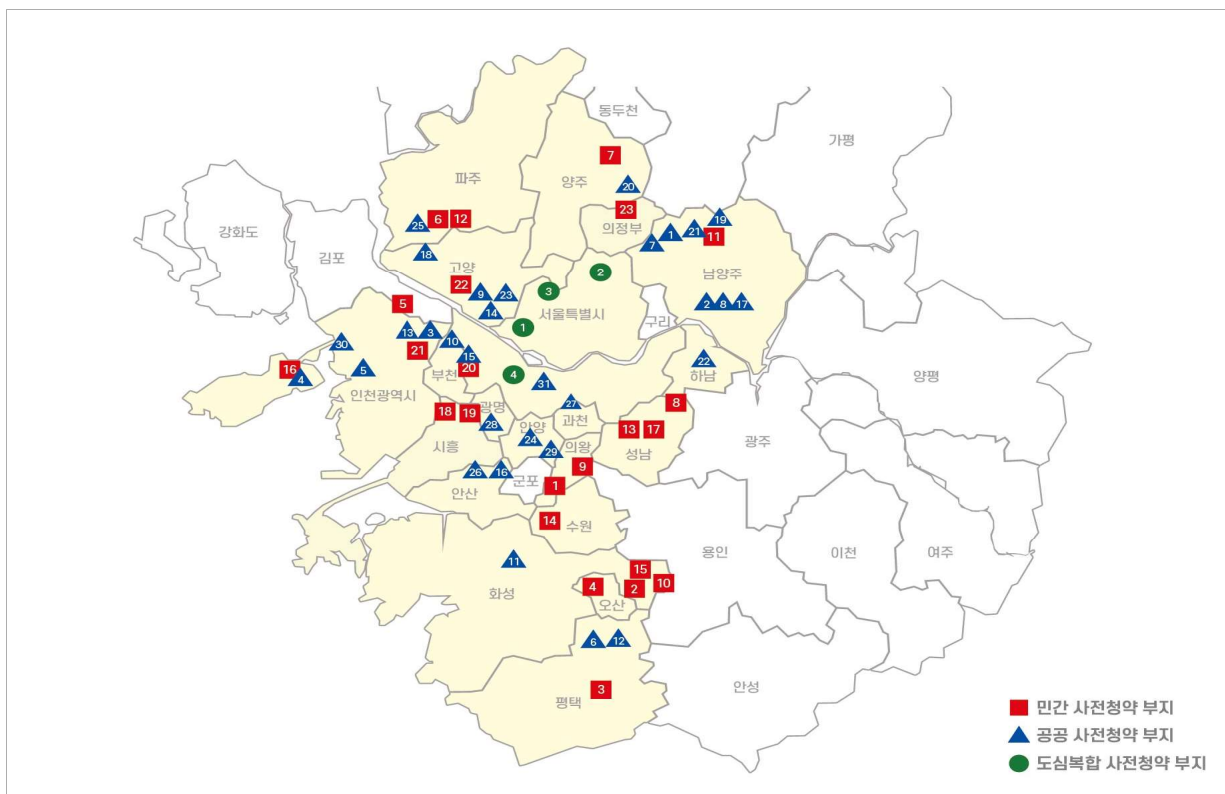
* 3기 신도시(남양주왕숙, 인천계양등), 2기 신도시(화성동탄2, 인천검단) 등에 2월초 2천호, 2월말 4.2천호, 3월말 9.1천호를 공급할 계획

< '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

< '22년 사전청약 후보지 현황(수도권) >



5. 소규모 주택정비

- 소규모 정비는 현재까지 후보지 50곳 2.9만호*를 선정하여, 그 중 0.7만호(8곳)를 소규모 정비 관리지역으로 지정하였으며,

* 소규모 관리지역 29곳(2.6만호), 가로주택 등 소규모 정비 21곳(0.3만호)

- 잔여 2.2만호(42곳)에 대해서도 주민 설명회 개최 및 관리계획 수립을 거쳐 연내 관리지역 지정 등을 완료할 예정입니다.
- 올해는 주민과 기초 지자체를 대상으로 하는 소규모주택정비 공모를 광역 지자체와 합동으로 시행하여 총 2.3만호 주택 공급이 가능한 후보지를 추가로 확보할 계획입니다.
- 특히, 지난 26일 개소한 소규모주택정비 통합지원센터를 통해 주민 및 지자체를 대상으로 절차 상담, 사업성 분석, 지원사항* 등을 안내해 나갈 계획입니다.

* 관리지역 내 기반시설·공동이용시설 설치 시 지원(지방비 매칭, 최대 150억원)

<소규모주택정비 관리지역 선도 사업지 현황>

구상도		
위치	경기 수원 세류3동 남수원초교 서측	경기 성남 중앙동 단대오거리역 남측
내용	주택(1,190호), 공영주차장 설치 등	주택(920호), 도로·공원 조성 등

6. 도시재생

- 노후 주거지 주거환경 개선을 위해 추진 중인 주거재생특화형 뉴딜사업*은 '21년 공모를 거쳐 선도사업 2개소를 선정(21.12)하였으며,

* 노후주거지 개량을 위해 일정규모 이상 주택공급시 기반시설 설치비 등 지원사업

- 주거재생 혁신지구*도 지자체 제안을 통해 7곳을 선정(3.7천호)하여 지구지정 절차 등을 추진 중에 있습니다.

* LH 등 공기업이 쇠퇴한 주거 취약지에서 주거·복지·생활편의 거점을 조성하는 사업

- 올해에도 주거재생특화형 뉴딜사업(10여 개소)을 추가 선정하고, 주거재생 혁신지구 추가 후보지 발굴 및 지구 지정 등 추진하여 도시재생을 통한 주택공급을 지속 확대해 나갈 계획입니다.

<주거재생특화형 선도 사업지 현황>

구상도		
위치	대구광역시 달서구 성당동	경기도 성남시 수정구 수진1동
내용	행복주택(240호), 어울림센터	공공주택(120호), 커뮤니티공간 등

(3) 대책 주요 효과

- 1 (공급 패러다임 전환으로 도심공급 물량&속도 획기적 제고) 24대책은 도심 공급 시차의 획기적 단축, 개발 과정에서 투기수요 차단 및 공공성 확보관점에서 주택공급의 새로운 공급 패러다임을 제시하였습니다.

- 3080+ 모델은 공공참여·사업절차 및 사업성 개선 등을 통해 주택 수급 관리의 근원적 문제인 공급 시차를 획기적으로 단축하였습니다.

※ 그간 도심공급은 복잡한 절차, 이해관계 등으로 장기간이 소요

* 후보지 선정~지구지정: 기존 5년 vs 3080+ 9개월 (공공 직접사업 시행, 인허가 지원 등)

* 지구지정 ~ 분양 : 기존 13년 vs 3080+ 1.5년 (조합설립 등 복잡절차 단축, 사전청약 시행)

- 이러한 공급시차 단축으로 수요 변동에 대한 공급의 대응 속도가 빨라져 향후 수요변동에 따른 시장 불안을 조기에 해소할 수 있을 것으로 기대됩니다.

* (현행) 유동성 등 다양한 요인으로 수요 증가 → 공급 장기간 소요 → 가격 상승폭 확대 (개선) 수요 증가 → 공급 시차단축으로 신속한 공급 → 가격 변동성 완화

- 또한, 3080+ 모델은 용적률 완화 등 파격적인 도시계획 인센티브에도 불구하고 투기를 사전에 차단*하여 대량의 주택을 신속하게 공급하는 새로운 도심 공급모델을 제시하였습니다.

* 기존 권리산정 기준일 제도 보다 더욱 강화된 현금청산 기준일 제도를 신규로 도입하여 투기수요 유입 차단 가능

- 그간 공급촉진을 위한 법령, 조례에 의한 획일적 도시계획 규제 완화는 제도 발표 즉시 투기수요에 의한 토지 및 건축주택 가격 상승을 유발하여 과감한 규제개선에 한계가 있었습니다.
- 반면, 3080+ 모델은 제도가 아닌 사업계획 수립과정에서 공공성과 연계한 과감한 도시계획 인센티브를 부여함으로써 투기수요를 효과적으로 차단하면서 신속한 주택공급을 이룰 수 있는 기반을 마련하였습니다.

- 개발 사업으로 발생 가능한 젠트리피케이션도 방지됩니다.

- 개발사업이 시작되면 외곽으로 내몰릴 수 밖에 없는 세입자, 영세상인 등 취약계층에게는 임시 영업공간, 새로 공급되는 아파트의 공공임대주택을 재정착용으로 제공하여 두텁게 보호할 계획입니다.

② (민·관/중앙·지방 협력을 통한 신속 공급) 주택공급을 달성하기 위한 공공·민간, 중앙-지방정부 간 협력체계는 더욱 공고해졌습니다.

- (민관협력) 최초 3080+ 설계 단계부터 업계, 시장 전문가, 학계 등 다양한 전문가 의견을 수렴하여 신규 사업모델을 마련하였으며,
- 대책 발표 이후에도 제도 보완 및 추가 공급확대방안 마련하기 위한 간담회*, 자문회의 등 다양한 소통채널을 구축하여 민관 간 긴밀한 협력체계를 구축 중에 있습니다.

* 작년 국토교통부장관 주재 민·관 주택공급기관 간담회 4차례 추진('21.1,2,5,9월)

- (지자체 협력) 아울러, 주택 공급은 정부의 공급의지와 함께 주택 인허가권을 가지고 있는 지자체와의 협력이 매우 중요한 만큼,

- 정책 간담회*, 실무 협의체 운영 등을 통해 전반적인 주택정책 논의는 물론, 국토부-지자체 합동공모**, 사업계획 공동검토 등을 통해 개별사업 추진 과정에서도 긴밀히 협력 중에 있습니다.

* 국토부장관-광역지자체 부단체장 간담회('21.5) 국토부장관-서울시장 주택정책 간담회('21.6)

** 국토부-지자체 도심복합 사전검토회('21.8.10) 국토부-서울시 공공재개발 합동공모('21.12)

③ (시장안정 기여) 공급확대 정책과 함께 금융, 통화정책 환경 변화 등이 맞물리면서, 최근 주택시장은 변곡점을 지나 하향 안정 국면에 진입한 것으로 판단됩니다.

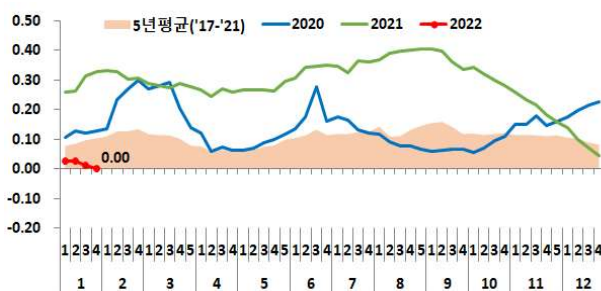
○ (가격) 실제 거래된 가격의 변동률만을 집계하는 실거래가지수^①는 11월 이미 전국·수도권·서울·강남4구 모두 하락 전환되었고,

- 표본을 통해 조사하는 주간 동향조사^②(부동산원)에서도 1.4주 서울 아파트 가격도 19개월 만에 하락세로 돌아섰습니다.

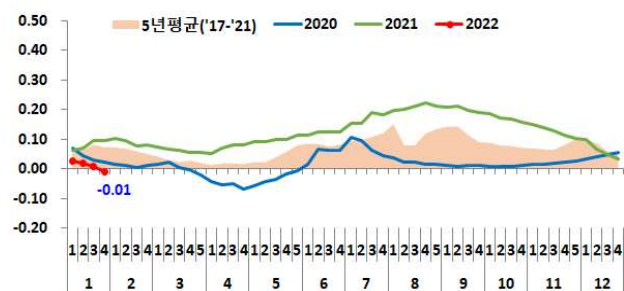
* ① 11월 실거래가지수(확정) : 전국 $\Delta 0.15$, 수도권 $\Delta 0.27$, 서울 $\Delta 0.79$, 강남4구 $\Delta 0.05$
12월 실거래가지수(잠정) : 전국 $\Delta 0.91$, 수도권 $\Delta 1.09$, 서울 $\Delta 0.48$, 강남4구 $\Delta 0.86$

② 1.4주 주간 동향조사(부동산원) : 전국 0.02, 수도권 0.00, 서울 $\Delta 0.01$

수도권 아파트 매매가격 변동률



서울 아파트 매매가격 변동률



- 공급대책을 통해 수도권에 양질의 주택이 대규모로 공급될 것이라는 기대가 커지면서, 그간 상승률이 높았던 수도권 주요 지역 및 5년 이하 신축 아파트는 하락세가 뚜렷합니다.

* 1.4주 주간조사(부동산원) : 의왕 $\Delta 0.03$, 시흥 $\Delta 0.04$, 안양동안 $\Delta 0.16$ / 수도권 신축 $\Delta 0.06$

- 특히 사전청약 지역은 기축 주택에 대한 매수세가 위축되면서 사전청약 접수 이후 해당 지역의 주택가격 상승률이 둔화되는 모습이 반복적으로 나타나 시장 안정 효과가 상당했던 것으로 판단됩니다.

※ '21년 사전청약 접수 전후 주택가격 상승률

- ① 1차(7.28) : [인천계양] 7.3주 0.48→8.1주 0.35
- ② 2차(10.25) : [남양주] 10.4주 0.33→11.3주 0.26, [인천서] 10.4주 0.27→11.3주 0.18
- ③ 3차(12.1) : [하남] 11.5주 0.02→12.2주 0.00, [과천] 11.5주 0.16→12.3주 0.04
- ④ 4차('22.1.10) : [부천] 1.1주 0.03→1.4주 0.00, [고양덕양] 1.1주 0.04→1.4주 0.01

○ (심리) 추가 주택가격 하락 기대감, 사전청약 물량 공급 등으로 고가의 기축 주택에 대한 매수심리는 지속 위축되고 있습니다.

- '22.1월 한국은행 소비자 동향조사(Consumer Sentiment Index, CSI)에서는 “1년 후 주택가격”이 하락할 것이라는 서울 거주자가 더 많았던 것으로 나타났습니다.

* 한은 주택가격전망CSI : [서울] '21.10월 122 → 11월 113 → 12월 101 → '22.1월 95
<일반 2,500가구를 대상으로 “1년 후 주택가격 전망” 조사, 100 이하인 경우 하락>상승 응답>

- 부동산원 매매수급동향^①도 8주 연속 100 이하를 유지하며 매수자 우위 시장을 보여주는 가운데, 중개업소 설문조사^②에서도 12월 집을 사려는 사람이 더 많았다는 응답은 10%에 불과했습니다.

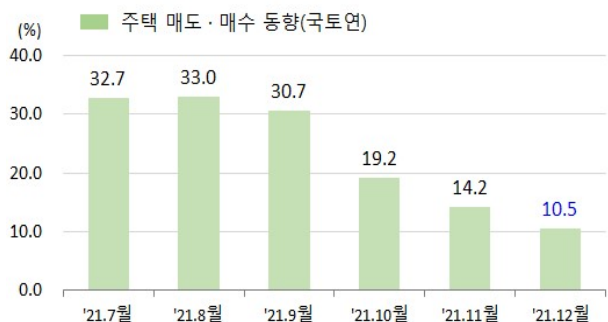
① 매매수급동향(부동산원) : ('21.11.5주) 100.1 (12.1주) 99.2 (1.1주) 95.6 (1.4주) 94.4

② 국토연 주택시장 소비심리지수 조사 결과, 사자>팔자 응답은 '21.8월 33% → 12월 10%

주간 매매 수급동향 추이

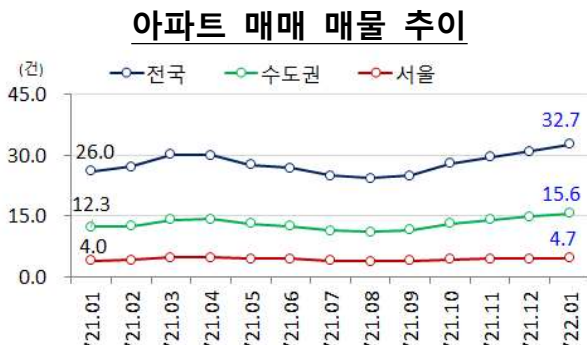


중개업소 사자>팔자 응답률 추이



○ (매물·거래량) 매수세가 위축되자 매물은 지속 적체되는 반면, 주택가격과 같은 방향으로 움직이는 거래량은 이례적인 수준으로 감소하였습니다.

- 1.25일 기준 전국 아파트 매매 매물은 32.7만건까지 증가하며 '21.9월 이후 4개월 만에 약 30%가 늘어난 반면, 전국 아파트 거래량은 '21.9월 5.5만건에서 12월 3.0만건(잠정)으로 45% 줄어 '08년 금융위기 이후 최저 수준을 보였습니다.



□ 실거래가격에 이어 및 표본조사 가격까지 하락세로 돌아서면서 주택가격은 본격적인 하락 국면에 진입한 것으로 판단됩니다.

○ 물가상승 압력 증대, 백신보급 확대, 경제회복 기대 등에 따라 앞으로 미국·영국 등을 비롯한 해외 주요국의 통화정책은 상당 기간 긴축적으로 운영될 것으로 전망됩니다.

※ 최근 글로벌 통화정책 동향

- ① **美 파월 연준 의장** "경제가 더 이상 강력한 통화정책 지원을 필요로 하지 않는다"(1.26)
 - '22.3월 美 금리 25bp 인상확률 83.8%, 50bp 인상 16.3% (1.28, CME FedWatch)
 - '21.12월 美 FOMC 점도표에서는 '22~'23년 6~8차례 금리 인상 전망

- ② **영국·뉴질랜드 등은 이미 금리인상 착수** : 영국 0.1→0.25%('21.12월), 뉴질랜드 0.25→0.50→0.5%('21.10~11월), 노르웨이 0.00→0.25→0.5%('21.9~12월) 등

○ 또한 GDP 대비 높은 가계부채 비중*을 고려할 때, 상환능력에 기초한 가계부채 관리 기조도 지속될 것입니다.

* GDP 대비 가계부채 비중(% , BIS, '21.6월) : (선진국 평균) 77.1 ↔ (한국) 105.8

- 이와 더불어 풍부한 공공택지 및 도심 복합사업 물량 등을 감안하면 중장기 공급 여건*은 매우 양호하며, 이미 '21년 서울 아파트 인허가 실적이 전년 대비 2배 이상 증가**하는 등 공급 지표 호전이 본격화되고 있습니다.

* 향후 10년간 연평균 전국 56만호, 수도권 31만호 등 역대 최대수준 공급 예상

** 아파트 인허가 실적(만호, '20.1~11월→'21.1~11월 누계) :

[전국] 26.4→33.9(+28.4%), [수도권] 13.6→16.5(+21.3%), [서울] 2.5→5.2(+109.6%)

- 한편, 주택 구입이 많은 15~64세의 생산연령인구는 향후 10년간 연평균 36만 명이 줄어들며, 2040년까지 총 876만 명이 감소할 것으로 전망되고 있습니다.

□ 국토교통부 노형욱 장관은 “거시경제 여건 등을 감안하면 통화·금융·공급·인구 등 주택시장 핵심 변수의 집값 하방압력은 상당기간 지속될 전망이며, 이에 따라 이번 주택가격 하락 전환은 일시적 현상이라기보다는 시장의 추세 전환으로 보는 것이 합리적”이라고 말하면서,

- “앞으로 지역별 수급변수에 따른 일시적·국지적 등락은 있을 수 있으나, 전반적인 시장의 하향안정 추세는 더욱 확고해질 것으로 기대하며 정부도 공급확대 및 속도 제고에 모든 역량을 집중해나가겠다”고 밝혔습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토부 주택정책과 이종곤사무관(☎ 044-201-3325)에게 연락주시기 바랍니다.