

「주택공급 확대방안」 성과 점검 및 가시화

- 기획재정부·국토교통부, 「제6차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」 개최
- PF 연착륙, 정비사업 촉진, 非아파트 확충, 지방 미분양 해소 등 추진

정부는 '24.8.30.(금) 김범석 기획재정부 제1차관과 진현환 국토교통부 제1차관 공동 주재로 「제6차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」를 개최하였다. 참석자들은 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」('24.8.8일) 발표 이후 주택시장 동향, 8.8 공급대책 진행상황과 성과를 점검하는 한편, 시중 유동성과 가계대출 등 수요 측면의 건전성 관리도 지속하기로 하였다.

8.29일 발표된 주간 가격동향에 따르면 서울 아파트 가격 상승세가 대책 발표 이후 2주 연속 소폭 둔화되었지만, 참석자들은 앞으로도 8.8 공급대책 후속조치 이행상황을 면밀히 점검하고, 지역별·주택유형별 시장 상황 변화에 대해 높은 경계심을 가지고 예의주시하기로 하였다.

정부는 PF 사업의 원활한 진행을 통한 주택공급 활성화를 위해, 사업장별 사업성 판단에 기반한 맞춤형 관리·지원을 지속 추진한다. 8.8 공급대책을 통해 총 30조원에서 35조원으로 확대된 PF 보증의 경우, 누적 총 24.2조원('24.8.23일 기준)이 승인되는 등 사업성이 충분한 정상 주택 사업장에 대한 PF 자금 공급의 마중물 역할을 하고 있다.

정상 PF 사업장에 대한 자금 공급 뿐만 아니라, 사업성이 부족한 사업장에 대한 재구조화·정리도 병행한다. 1차 사업성 평가가 마무리된 만큼, 금융회사가 재구조화·정리 계획을 수립하고, 관계기관은 이행실적을 철저히 점검할 계획이다. 또한, PF 재구조화에 참여하는 펀드 중 현재 캠프펀드(1.1조원), 은행·지주 등 조성 펀드(0.6조원), 저축은행업권 펀드(0.5조원), 여전업권 펀드(0.4조원)가 총 약 1.2조원 집행을 완료하였으며, 앞으로도 정상화 가능 사업장을 적극 발굴하여 투자를 이어나갈 예정이다.

이와 함께, 서울시를 중심으로 정비사업도 보다 가속화되고 있다. 서울시는 '24.8.23(금) 그간 다소 지연되었던 총 4,123호 상당의 신속통합기획 3개 정비사업장에 대한 정비계획을 결정하였다. 향후 해당 사업들은 빠른 추진을 위해 건축·교통·교육 등 통합심의와 같이 각종 사업절차가 간소화될 예정이다.

대규모 재개발이 어려운 소규모 다가구·다세대 등 노후 저층주거지를 하나로 묶어 정비계획 수립, 관리처분계획인가 등 절차를 단축하는 모아타운도 속도감 있는 정비사업에 기여하고 있다. '24.8.23(금) 총 4,401호에 달하는 모아타운 사업 4건이 서울시 통합심의를 통과하였으며, 용적률 완화, 용도 지역 상향 등을 통해 주택공급 활성화에 도움이 될 것으로 기대된다.

전문가 중재를 통한 정비사업장 공사비 갈등 조정도 성공적으로 진행되고 있다. 미아3구역, 안암2구역은 조합-시공사간 공사비 조정안에 합의하면서 총 1,244호가 입주를 시작하였다. 지난 3차례 중재 회의를 통해 갈등 조정에 성공한 청담삼익도 관리처분계획 변경을 마무리하면서, 일반분양 절차에 착수하였다. 향후에도 사업장 모니터링, 정비사업 공사비 검증, 분쟁 발생 시 전문가 파견 등을 통해 지속 대응해나갈 예정이다.

아파트 공급 활성화뿐만 아니라, 非아파트 시장 정상화를 흔들림 없이 추진한다. 금년에는 신축매입임대 11만호+α 중 5.7만호 공급을 목표로 최대 3.5조원 수준의 추가 재정집행을 할 예정이다. 이와 함께, 민간 건설 사업자와의 약정 체결 과정을 줄이고, 조기 착공도 지원하여 준공을 기존 대비 9개월 앞당기는 등, 신속한 물량 확대에 집중한다.

서울·수도권 주택공급 확대와 함께, 지방 미분양 해소를 위한 지원도 강화한다. 비수도권 준공후 미분양 주택을 취득 후 5년 이상 임대 시 5년간 발생한 양도소득금액의 50%를 과세대상에서 제외하고, 기존 1주택자가 '25.12월까지 지방 준공후 미분양 주택을 최초로 구입 시 1세대 1주택 특례를 적용하는 조세특례제한법 개정안을 10월까지 발의하기로 하였다. 아울러, 지방 미분양 기업구조조정(CR) 리츠를 9월 중 출시하고, 주택건설 사업자 대상 주택도시보증공사(HUG) 미분양 PF 대출 보증한도를 '25.12월 까지 한시 확대한다.

또한, 2025년도 예산안을 통해 8.8 공급대책을 뒷받침할 예정이다. LH가 조성한 수도권 공공택지에 대해 총 22조원 규모의 미분양 매입확약을 제공하고, 정비사업 초기사업비 융자(400억원), 저층 주거지 환경개선을 위한 뉴:빌리지 신규 추진(930억원) 등도 포함하기로 하였다.

참석자들은 향후에도 「부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」를 통해 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」의 세부 과제 추진 현황과 주택시장 동향을 지속 점검하고, 주택공급에 대한 시장의 신뢰를 확보할 수 있도록 노력해 나가기로 하였다.

담당 부서 < 총괄 >	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	김준하 (044-215-2850)
		담당자	사무관	함진우 (lovehims@korea.kr)
담당 부서	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	한성수 (044-201-3317)
		담당자	사무관	최준녕 (bonafide51@korea.kr)

