



국토교통부

보도자료

배포일시

2021. 1. 5.(화) / 총5매(본문5)

담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	·과장 장우철, 사무관 이중곤 ·☎ (044) 201-3317, 3325
담당 부서	서울시 주택정책과	담당자	·과장 김정호, 팀장 강준령 ·☎ (02) 2133-7010, 7012
담당 부서	경기도 주택정책과	담당자	·과장 염준호, 팀장 김태수 ·☎ (031) 8008-3460, 4926
담당 부서	한국주택토지공사	담당자	·부장 유보현, 부장 설혁, 차장 정다유 ·☎ (055) 922-3102, 3821, 3108
담당 부서	주택도시보증공사	담당자	·팀장 정기백, 차장 고동우 ·☎ (051) 955-5631, 5632
담당 부서	서울주택도시공사	담당자	·처장 남상국, 부장 오홍태, 과장 정운기 ·☎ (02) 3410-8747, 8748, 8756
담당 부서	경기주택도시공사	담당자	·처장 장성환, 부장 윤영학 ·☎ (031) 220-3220, 3091

보도일시

배포 즉시 보도가능

변창흠 장관, 주택 공급기관 간담회 개최

- 지자체, 공공기관, 협회 등 주택공급 핵심기관 참여
- 신속한 공급성과를 도출하기 위해 긴밀한 협력체계 가동키로

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 서울시, 경기도, 한국주택토지공사(LH), 주택도시보증공사(HUG), 서울주택도시공사(SH), 경기주택도시공사(GH), 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국부동산개발협회 등 주택공급 관련 민관 핵심기관이 참여한 정책 간담회를 1월 5일 영상회의로 개최하였다.

- 이날 회의에서는 ❶도심 내 주택 공급확대를 위한 대책 추진의 기본방향을 관계기관 간 공유하고, ❷주택 공급 관련 각 기관의 애로사항을 청취 및 제도 개선사항에 대해 논의하였다.
- 또한, ❸주택 공급확대가 주택시장 안정에 중요한 만큼, 민관협력의 모범적 모델이 될 수 있도록 긴밀한 협력 체계를 가동키로 하였다.

[주택 공급대책 기본방향 공유]

□ 변창흠 장관은 모두 발언을 통해 “수요자들이 선호하는 입지에 충분한 물량의 품질 높고 부담 가능한 주택(Affordable Housing)을 신속히 공급하는 것이 무엇보다도 중요하다.”고 강조하였다.

○ 이를 달성하기 위해 국토교통부는 설 명절 전 발표될 주택 공급대책의 기본방향으로 아래의 5가지를 제시하였다.

① 민관협력을 통한 Fast-Track으로 주택을 신속히 공급

주체	역 할
중앙정부	• 주택 공급대책 수립, 법령 등 제도 개선
지자체	• 인허가 등 절차 지원, 주민협의, 조례 등 제도 개선
공공기관	• 디벨로퍼, 코디네이터로 컨설팅, 부지확보, 선투자를 통한 리스크 분담
민간건설사	• 창의적 설계, 시공을 통해 품질 높은 주택 공급
전문가	• 실현가능한 사업방식·사업모델 등 구상 지원

② 역세권 등 도심 내 가용용지와 공공택지를 통해 충분한 물량 공급

- 수도권과 지방 대도시를 대상으로 역세권, 준공업지역, 저층주거지, 도시재생 연계 정비사업 등 다양한 도심 내 공급 방식을 검토
- 이외에도 기존 공공택지, 학교·공공기관 부지 활용 및 신규 공공택지 지정 추진

③ 생활인프라, 혁신공간, 일자리와 연계된 품질 높은 주택공급

- 개발이익을 활용하여 보육·헬스 등 커뮤니티 시설, 교통 인프라를 대폭 확충
- 지방에도 공공정비사업 확대, 혁신공간 및 일자리 창출, 돌봄 등 사회서비스 제공과 연계된 주택공급을 통하여 지역균형발전 도모

④ 수요자들이 선호하는 주택 집중 공급

- 분양주택을 중심으로 하고, 공공자가주택과 공공임대주택은 소비자의 선택권 확보를 위해 입지여건 등을 고려하여 혼합 공급

⑤ 사회적 합의에 기초한 개발이익 적정 배분 및 선제적 투기수요 차단

- 이와 관련하여 특히 변창흠 장관은 “일각에서 공공주도 일변도, 임대주택이나 공공자가주택 위주 공급에 대한 우려가 있는 것으로 알고 있다.”고 언급하며,
- “중앙정부와 지자체는 제도 개선 및 인허가 절차 지원, 공공기관은 컨설팅, 부지확보, 선투자를 통한 리스크 분담, 민간은 창의적 설계, 시공능력을 제공하는 민관협력을 통해 국민들이 원하는 도심 내 분양주택을 공급하는데 중점을 둘 것”이며,
- “특히, 민관협력 사업에 참여하는 토지주들은 리스크 저감, 인허가 절차 간소화, 강력한 인센티브를 지급 받아 수익성 확보는 물론, 신속한 사업추진이 가능할 것”이라고 강조하였다.
- 지자체, 공공기관, 주택관련 협회 등 참여기관은 정부의 이러한 정책방향에 인식을 같이 하였고, 적극 협조기로 하였다.

['21년 공급]

- 이날 한국주택협회, 대한주택건설협회는 회원사의 '21년 아파트 분양 예정물량이 '20년 28.1만호(실적 예상) 대비 약 28% 증가한 총 36.2만호라고 발표하였다.
- 참석자들은 해당 분양계획이 차질 없이 이행되면, 주택 매매 및 전세시장의 안정에 크게 기여할 것이라는 데 의견을 모았다.

- 변창흠 장관은 “올해 민간 분양물량이 전망기관에 따라 36.2~39.1만호로 예상되고 있고, LH 등 공공물량, 사전청약 등을 포함하면 총 분양물량이 최대 51.3만호에 이를 전망이다.”고 하며,
- “이 같은 분양물량이 실제 분양으로 이어질 수 있도록 지자체와 함께 컨설팅, 지원체계 구축 등 적극 지원하겠다.”고 언급하였다.

【 2021년 분양계획 】

(단위: 만호)

			전국	수도권	서울
'20° 실적	합 계		32.0	16.8	3.2
	민 간		28.1	14.2	2.4
	공 공		3.9	2.6	0.8
'21 계획	합 계		48.4~51.3	25.6~28.6	4.8~5.0
	민 간	민간*	39.1	20.7	4.5
		협회**	36.2	17.8	4.7
	공 공		9.2	4.9	0.3
	사전청약		3.0	3.0	0.1

* 연합뉴스·부동산 114 발표자료('20.12.31) 인용 ** 한국주택협회, 대한주택건설협회 취합

*** 분양물량에는 일반분양 외에도 임대물량도 포함

- 아울러, 변창흠 장관은 작년 11월 19일에 발표한 전세대책의 공공 전세 및 매입임대주택 신축 활성화에 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국부동산개발협회 등 건설 사업자의 적극적인 참여도 당부하였다.

< 전세대책에 따른 공공전세 및 매입약정형 공공임대 인센티브 >

- 도심 내 공급실적이 우수한 업체*에 대해서는 신규 공공택지 입찰 시 가점적용
- 1%대의 저리로 건설자금을 지원하여 이자부담을 대폭 완화(민간조달 시 약 5%)
- 토지매각자와 해당 토지를 매입하는 민간건설사의 부담을 덜어주기 위해 세제혜택* 부여
 - * 토지 매각자: 양도세 10%감면, 법인세 추가세율 배제, 민간사업자: 취득세 10% 감면
- 입주자 선호설계(지하주차장, 커뮤니티시설, 디자인 등)가 적용된 중형평형(60~85m²) 주택 우선 매입 검토

- 한국주택협회, 대한주택건설협회에서는 회원사들이 택지 인센티브 부여 등에 대해 긍정적인 반응을 보이고 있다고 언급하며,
- 회원사들이 보다 적극적으로 참여할 수 있도록 설명회 개최 등을 통해 홍보해 나가겠다고 하였다.

[규제개선 건의]

- 한국주택협회, 대한주택건설협회 등은 이와 함께 향후 민간 주택 공급 촉진을 위한 제도개선 과제도 건의하였다.
- 신규 공급을 활성화하기 위해, HUG 고분양가 관리의 합리적 운영, 신규 건설을 장려하기 위해 임대주택 관련 세제 및 금융지원, 도시 및 건축 관련 규제의 개선이 필요하다는 의견을 제시하였다.

[협회 주요 건의사항]

- **한국주택협회:** ①HUG 고분양가 심사개선 ②도심 주택공급 확대를 위한 도시규제 개선 등
- **대한주택건설협회:** ①임대주택 관련 세제 및 금융지원 ②소규모 주택에 대한 건축기준 완화 등

- 이에 대해 변창흠 장관은 “주택 건설업계의 건의사항을 관계 부처 및 지자체와 적극 협의해 나가겠다.”고 답하며,
- “교통편리 지역의 지구단위계획 수립을 통한 용적률 완화* (4~500%→700%), 입지규제 최소구역 주거비율 완화(지침 개정 완료, ‘20.10), 공공 재건축 종상향에 대한 제도적 근거마련** 등 기존 과제를 차질 없이 마무리 지을 것”이며,
- “특히, 특별건축구역 적극 지정 등 추가 규제 개선사항도 살펴 보겠다”라고 밝혔다.

* 역세권 준주거지역 용적률을 최대 700%까지 완화하는 지구단위계획 제도개선 (국토계획법 시행령 개정, 1월말)

** 공공재건축은 종상향을 원칙으로 하는 도정법 개정안 발의(‘20.10~, 천준호 의원)

- 국토교통부 변창흠 장관은 “유례없는 초저금리와 풍부한 시중 유동성으로 전세계적으로 자산가격이 불안 양상을 보이고 있다.”고 언급하며,

○ “거시경제 운용상의 제약 등을 감안할 때 현 시점에서 주택시장 안정을 위한 최선의 정책은 수요관리와 공급의 균형”이며,

- “그간의 정책으로 주택시장이 실수요자 위주로 재편된 만큼, 국민들의 소득수준 향상과 이에 따른 수요변화에 부응할 수 있는 품질 좋은 주택공급의 지속적인 확대가 긴요한 시점”이라고 말했다.

□ “또한 이러한 주택공급 확대는 공공의 역량만으로는 이뤄질 수 없으며, 민·관의 모든 역량을 결집시킬 필요가 있다.”고 강조하며,

○ “오늘 회의가 일회성이 아닌 민관협력의 모범적 모델로 자리 잡도록 노력하고, 관계기관이 지속적으로 머리를 맞대어 국민들이 원하는 입지에 충분한 물량의 품질 높고 부담 가능한 주택(Affordable Housing)을 신속히 공급할 수 있도록 공급 대책을 정교히 다듬어 나가겠다.”고 밝혔다.



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