

## 건설동향 3

# '21년 상반기까지 전세형 주택 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중 공급

국토교통부 주택정책과(2020.11.19.)

- 서민·중산층 주거안정 지원방안』, '22년까지 11.4만호 추가공급
- 신축 위주 단기 + 질 좋은 평생주택 등 중장기 공급 병행

정부는 금일 관계부처 합동으로 '22년까지 전국에 11.4만호의 주택을 공급하는 「서민·중산층 주거안정 지원방안」을 발표하였다.

- 최근 4년간 안정적이었던 전세가격은 지난해 하반기부터 상승하기 시작하였고, 금년 들어 기준금리 추가 인하, 빠른 가구 수 분화 등 영향으로 그 상승폭이 커지는 상황이다.
- 정부는 전세가격 상승이 서민·중산층의 주거불안과 직결된다는 엄중한 인식 하에 최근 전세가격 상승 원인을 다각도로 분석하고, 그 대응 방안을 마련하였다.

최근 전세가격 상승의 원인은 복합적으로, 장기간 지속된 저금리\* 영향으로 전세를 찾는 임차인들이 많아졌으며, 가구 분화의 속도\*\*는 점점 빨라지고 있다.

\* 임대인의 보증금 인상 요인, 임차인의 실 부담 감소 요인으로 작용

\*\* 가구수 증가(가구) : [수도권] ('16) 12.9만 ('17) 18만 ('18) 21.1만 ('19) 25.4만[서울] ('16) 0.02만 ('17) 3.4만 ('18) 3.3만 ('19) 6.2만

- 임대차 3법과 거주 의무강화 조치 등은 임차인 주거권 강화 및 실수요자 중심의 시장질서 형성에 큰 도움이 되었지만, 축소균형 과정에서 전세매물 부족 등이 나타나기도 하였다.

- 現정부 들어 주택 입주물량은 역대 최고수준\*이며, 수도권 30만호 공급계획, 두 차례 공급 확대 방안(5.6, 8.4) 등을 통해 공급기반 확대를 위한 노력을 이어가고 있다.

\* 수도권(연평균, 만호) : ('05~'07) 16.6 ('08~'12) 19.1 ('13~'16) 20.6 ('17~'19) 29.2

서울(연평균, 만호) : ('05~'07) 5.2 ('08~'12) 5.6 ('13~'16) 7.4 ('17~'19) 7.5

- 다만, 수도권 30만호 등은 '23년 이후에나 본격적인 입주가 시작돼 저금리, 인구·가구구조 변화, 축소균형에 따라 급격하게 늘어난 최근의 전세수요 충당을 위한 특단의 조치가 필요한 상황이다.

현재의 전세문제를 해결할 수 있는 방법은 단기간 공급 확대이며, 정부는 민관의 역량을 모아 “신축 위주 단기 집중 공급”을 추진할 계획이다.

- 1) 이번 대책을 통해 '21년~'22년 사이에 총 11.4만호(수도권 7만호)의 전세형 주택 추가 공급
  - 특히, '21년 상반기까지 '22년까지의 총 공급 물량의 40% 이상인 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호를 집중 공급한다. LH 등이 3개월 이상 공실인 공공임대 3.9만호(수도권 1.6만호)를 현행 기준에 따라 신속히 공급하고, 남은 공실은 전세로 전환하여 금년 12월말 입주자 모집, 내년 2월까지 입주가 가능하다. 신축매입 약정\* 0.7만호(수도권 0.6만호), 새롭게 도입하는 공공 전세 주택\*\* 0.3만호(수도권 0.25만호)도 '21년 상반기 중 공급된다.

\* (신축매입) 민간건설사가 약정된 물량을 신축하면 LH가 매입하여 공임 활용(공공전세) 전세거주를 희망하는 무주택자 특성을 감안, 소득·거주요건 완화

- '21년 하반기에는 공실 상가·오피스·숙박시설 리모델링을 통한 주거공간을 공급하기 시작하는 등 2.6만호(수도권 1.9만호)의 주택이 공급된다. 공실 리모델링을 통한 0.6만호(수도권 0.46만호)가 최초로 공급되며, 신축매입 약정 1.4만호(수도권 1만호), 공공 전세 주택 0.6만호(수도권 0.4만호)에 입주가 가능하다.
- '22년에 신축매입 약정 2.3만호(수도권 1.7만호), 공공 전세 주택 0.9만호(수도권 0.65만호), 공실 리모델링 0.7만호(수도권 0.5만호) 등 총 3.8만호의 임대주택이 공급되면, 2년 간 총 11.4만호 임대주택 추가 공급 목표가 달성된다.

## 2) 이번 단기 공급방안은 신축 위주로 구성하여 실효성이 높음

- 민간건설사에게 신규 건설을 유도하여 LH가 매입하는 “매입약정 방식”을 확대하여 주택 순증효과를 높일 것이다.('21년 2.1만호) 정부는 민간건설사의 참여확대를 위해 공공택지 우선공급, 건설자금 저리지원, 세제지원 등 행정적·재정적 지원을 아끼지 않을 계획이다.
- 아울러, 1인 가구의 전세 수요가 증가하는 현실에 맞춰, 공실 상가·오피스·숙박시설 등을 주거공간으로 적극 전환하는 방법으로 신속한 주택 순증효과를 극대화할 것이다. 既발표(5.6일, 8.4일)

한 비 주택 공실 리모델링 방안을 좀 더 민간 중심으로 추진하기 위해 주차장 증설면제, 장기 저리융자 지원을 실시하고, 오피스텔, 상가 등 집합건축물 리모델링 동의요건을 완화(100→80%) 하여 노후화된 상가 건물 등의 용도전환을 활성화할 예정이다.

### 3) 국민 여러분께서 빠르게 체감할 수 있는 성과

- 지자체와 협의를 통해 관련 사업의 인허가 기간을 최대한 단축하고, 건설부지 등 해당 사업이 구체화되면 즉시 입주자 모집을 추진할 계획이다.
- 아울러, 관계 부처, 지자체, 공공주택 사업자가 참여하는 T/F를 구성하여 주기적으로 성과를 점검하고, 사업 장애요인을 해소하는 빈틈없는 집행체계를 갖추겠습니다.

## □ 『질 좋은 평생주택』을 중심으로 중장기 공급기반 마련

- 1) '22년 공공임대주택 200만호 시대를 맞아 그간 확충한 공공임대를 중산층도 거주하고 싶은 임대차 시장의 안전판으로 만들고자 함.
  - 공공임대주택의 공급평형을 넓히고, 입주자격을 완화하여 일부 중산층도 거주할 수 있도록 하되, 입주자의 소득 수준에 따라서 임대료를 부과하는 소득연계형 임대료 체계를 도입할 예정이다. 설계·건설 단계에서 민간참여를 활성화하고, 생활SOC와 다양한 주거서비스를 결합하여 공공 임대주택을 누구나 살고 싶은 품격 높은 주거플랫폼으로 만들 계획이다.
  - 이번 『질 좋은 평생주택』은 정부가 제시하는 미래 공공임대주택의 출발점이며, '21년 선도사업을 추진한 후 '22년부터 본격적으로 공급할 예정이다.

### 2) 공공과 민간의 중장기적 주택공급 기반 마련

- 사업승인을 받은 LH의 미착공 물량 순차 착공, 공공참여형 가로주택정비사업 전국 확대, 택지추가 확보 등을 추진할 계획이다.
- 민간의 공급확대를 위해 도심 내 공급하는 공공지원민간임대에 대한 기금용자 한도 및 금리 인하 추진, 리츠·펀드 등을 활용한 건설임대 활성화 방안도 마련하고자 한다.

정부는 이번 『서민·중산층 주거안정 지원방안』의 효과가 조기에 가시화 될 수 있도록 최선의 노력을 다할 것이며, 아울러, 실수요 중심의 시장 조성, 임차인 주거안정 강화를 위한 확고한 의지를 가지고 매매시장 안정화, 임대차 3법 조기정착 등 국민 여러분께 약속드린 정책을 흔들림 없이 추진해 나갈 것이다.