

보도시점 2026. 8. 13.(목) 12:00 이후 배포 2026. 8. 13.(목)

수도권 23만호+α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화

- 국토부, 「전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안」 발표
- 금융위, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」 발표
- 대책이 속도감 있게 이행되도록 범정부 주택 신속공급 점검체계 즉시 가동

- 김윤덕 국토교통부장관, 이억원 금융위원장, 임기근 국무조정실장, 재정경제부 이형일 1차관은 8.13일(목) 정부서울청사에서 「전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안」(이하 ‘주택 신속공급 방안’)과 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(이하 ‘금융 종합대책’)을 발표하였다.
 - 이번 방안은 '22년 이후 계속된 주택공급 위축을 해소하기 위한 주택 공급 물량속도·배분 혁신 및 공급 생태계 복원과 함께, 6.27대책 이후 일관된 수요관리 기조 하에서 주택공급 촉진, 청년 등 실수요자의 자금 애로 해소를 위한 금융지원을 강화하기 위해 마련되었다.
- 주택 신속공급 방안은 5년간('26~'30) 수도권 135만호 착공 목표(9.7대책)의 이행력을 높이는 한편, 신규택지 10만호를 포함하여 수도권에 23만호+α 추가 공급을 추진하고, 이를 국민이 원하는 입지에 적기에 저렴하게 공급하여 주거 사다리를 복원해 나갈 계획이다.
 - 공급 속도 제고를 위해 공공택지 최단기 착공모델을 구축(택지 발표 후 기존 68→ 37개월 내 착공)하고, 1.29부지 중 과천·태릉은 '29년, 나머지 부지들도 '30년 내 착공할 계획이며, 조기 착공하는 주택사업에 대한 세제·금융·규제 상 파격적 인센티브를 부여하여 공급 시차를 최소화한다.

조기 착공 사업장 인센티브

재개발·재건축	· '28년 내 착공시 임대주택 인수가격 상향(기본형건축비의 80% → 100%) · 재개발사업 시행자가 현금청산자로부터 취득하는 부동산은 2년 내 착공 시 취득세 감면(신규 관리처분인가 사업장에 대해 '27년까지 면제, '28년 75% 감면)
매입임대	· 건설사업자의 토지·건물 취득세 '27년까지 70%, '28년 50% 감면 · 수도권 규제지역 가격산정은 거래사례비교법과 원가법 병행 (거래사례비교법 대비 원가법 인정 한도 : '27년 내 착공 15%, '28년 10%, '29~30년 5%)
일반사업	· 서울·경기 '27년 내 착공시 PF 대출이자 1%p, '28년 내 착공시 0.5%p 보조 · 수도권 '27년 내 주택법상 사업승인 받은 경우 기부채납 부담 4%p, '28년은 2%p 완화 · '27년 내 착공하는 전국 주거시설은 개발부담금 100% 면제, '28년은 50% 감면

- 또한 수도권 주택공급의 80% 이상을 차지하는 민간 부문의 공급 회복을 위해 이주비 대출 지원, 재개발사업 동의율 완화 등 정비사업 활성화와 함께 다세대·다가구 등 일반주택 공급 확대를 위해 건축규제 완화, 세제 특례 부여를 추진한다.

민간 공급 생태계 복원

재개발·재건축	일반주택
· 이주비대출 LTV 산정방식 개선 · 소형주택을 세대수의 2/3이상 공급시 공원·녹지 기부채납 완화(3→2㎡/세대, 5년 한시) · 재개발 조합설립 동의율 완화(75→70%)	· 다가구·다세대 건축기준 합리화 * (면적) 660 → 1,000㎡ 미만 (다가구층수) 3 → 4개층 이하 (일조) 4~5층도 수직 건축 허용 · 소형 신축 일반주택 주택수 제외 세제 특례 연장(~'27→~'28)

- 아울러, 공공분양 물량의 약 15%를 부담가능한 주택인 지분적립형·수익공유형으로 공급하고, 보편형 공공임대주택 유형 신설, 20년 이상 장기 운영 공공지원민간임대 모델 도입, 청년 보편형 전세임대 제도 신설 등을 통해 청년·신혼부부 등의 주거 사다리를 강화한다.
- 이번 금융 종합대책은 주택공급 촉진을 위한 금융지원 확대와 함께, 일관된 수요관리 기조 하에서 청년 등 실수요자 지원을 위한 편셋형 지원강화를 위해 마련되었다.
- 우선, 부동산PF 보증공급과 자금지원을 대폭 확대(現 26.3조원 → 47.8조원 + α) 하여 PF사업장의 원활한 사업지원 및 주택공급을 지원한다. PF보증을 올해 23조원, 내년 33조원을 집중 공급하여 신속한 착공을 뒷받침하고,

캠코 PF정상화펀드 3조원을 마중물로 은행·보험권 신디케이트론 5조원 및 금융업권 자체펀드를 10조원으로 확충하여 공사중단 사업장의 사업재개를 적극 지원한다. 또한, 정비사업 보증상품 신설(주금공), 이주비대출 LTV산정방식 합리화, 주거사업장 자기자본비율규제 도입 한시 유예(現 27년→ 29년 시행) 등 제도적 뒷받침도 병행한다.

- 이와 함께 일관된 수요 관리 기조 하에서 투기적 대출수요 차단을 지속한다. 전세대출 관리 강화, DSR 소득산정 기준 합리화, 자본규제 강화 등을 통해 과도한 주택 대출 취급을 억제한다. 청년 등 실수요자에 대해서는 청년의 모든 주거형태를 맞춤형으로 지원하는 “청년 주거지원 3종 세트”를 출시하는 등 “핀셋형 지원”을 강화한다. 아울러 주택공급 확대 및 청년·실수요자 지원 필요성 등 최근 상황 변화를 감안하여 금년도 가계부채 총량 증가율은 3% 수준*(당초 1.5%)으로 관리해 나갈 계획이다.

* 증가한 대출여력은 주택공급 촉진, 청년 주거안정, 실수요자 애로 해소 등 정책적 목적으로 활용

- 김윤덕 국토교통부 장관은 “국민 주거 안정을 위해서는 공급 기반을 다시 튼튼하게 세우는 것이 무엇보다 중요하다고 느꼈고, 그간 수차례의 토론회, 대국민 의견 수렴 등을 통해 이번 대책을 마련하였다”며,

- “주택공급 정상화를 위해 공공이 할 일은 더욱 신속히 추진하고, 민간이 잘할 수 있는 분야는 과감히 지원한다는 원칙 하에 국민이 원하는 주택을 원하는 곳에 충분히 적기에 공급하기 위해 최선을 다하겠다”고 강조했다.

- 이억원 금융위원장은 “금번 대책은 주택공급 촉진을 위한 금융의 역할 강화와 청년 등 실수요자 지원에 중점을 두고 있다.”라고 밝히며, “대책 발표로만 끝나지 않고, 보증공급 확대와 대규모 펀드를 통한 자금지원이 실제 착공으로 이어지는지, 청년 등 실수요자에 실질적인 도움이 되는지를 끝까지 확인하고 미흡할 경우 조속히 보완해나가겠다.”고 강조했다.

- 임기근 국무조정실장은 “금번 부동산 대책의 핵심은 공급”이라고 강조하면서, “신속하게 주택을 공급하고, 시장의 신뢰를 회복하기 위한 관건은 대책의 실행에 있다”고 밝혔다.

- 이를 위해, “대책이 속도감 있게 이행될 수 있도록 범정부 주택 신속 공급 점검체계를 즉시 가동하겠다.”고 하였다.

- 특히, 국무총리 주재의 「법정부 주택 신속공급 점검회의」를 신설하여 국무총리가 직접 신속공급 일정을 점검하고, 부처 간 협의가 원활하게 이뤄질 수 있도록 중대사안을 조정할 계획이다.
- 이를 뒷받침하기 위해, 「주택 신속공급 실무회의(주재 : 국무조정실 국무2차장)」와 「신속 공급 혁신단(단장: 국토교통부 1차관)」이 현장에서 밀착 지원하고,
- 주택공급 상황판을 설치하여 “주택 신속공급 점검팀(국무조정실 신설)”에서 사안별·지구별·주간 단위별로 빈틈없이 관리할 예정이다.

별첨1. 브리핑문(국토부, 금융위, 국조실)

별첨2. 「전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안」 안건(국토부)

별첨3. 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」 안건(금융위)

담당 부서 <국토부>	국토교통부 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	유찬호 (044-201-3318)
			사무관	이종문 (044-201-3324)
			사무관	고명윤 (044-201-4129)
			사무관	김대업 (044-201-3325)
	부동산제도기획과	책임자	과 장	최병길 (044-201-3440)
		담당자	서기관	황성필 (044-201-3443)
			사무관	김미리 (044-201-3441)
			사무관	허재성 (044-201-3444)
	주택공급정책과	책임자	과 장	조현준 (044-201-4505)
		담당자	서기관	이수민 (044-201-4515)
			사무관	조규원 (044-201-4513)
	공공택지기획과	책임자	과 장	이지혜 (044-201-4441)
		담당자	서기관	김호숙 (044-201-4548)
			사무관	신우철 (044-201-4514)
	공공택지관리과	책임자	과 장	박진호 (044-201-4522)
		담당자	사무관	이인원 (044-201-4443)
			사무관	신재연 (044-201-4523)
	주택정비정책과	책임자	과 장	조민우 (044-201-3385)
		담당자	사무관	김용선 (044-201-3384)
			사무관	오지연 (044-201-3385)
			사무관	윤종현 (044-201-3387)
담당 부서 <금융위>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			사무관	남진호 (02-2100-1691)
			사무관	이준협 (02-2100-1696)
			사무관	김현신 (02-2100-1692)
			사무관	김재민 (02-2100-2833)
담당 부서 <국조실>	국무조정실 주택 신속공급 점검팀	책임자	과 장	이경호 (02-2100-2295)
		담당자	사무관	손혜정 (02-2100-2296)
담당 부서 <재경부>	재정경제부 부동산시장과	책임자	과 장	백경원 (044-215-2770)
		담당자	사무관	주해인 (044-215-2771)
	재산세제과	책임자	과 장	김만수 (044-215-4310)
		담당자	사무관	이수지 (044-215-4312)
	조세개혁추진단 총괄기획팀	책임자	과 장	박정주 (044-215-4360)
		담당자	사무관	권유림 (044-215-4361)

참고 1

전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안(요약)

정책 목표

- ◆ 공급시차를 획기적으로 단축하고 가용한 공급역량을 총동원하여, '9.7대책 이행력'을 제고하고 수도권에 '23만호+α 추가 공급'
- ◆ 공급된 주택이 내 집 마련과 안정적인 임대료 제공되도록 '부담가능한 주거선택지를 확대'하고 '주거사다리를 복원'

추진 전략

- ◆ 공공택지·도심 내 사업별·유형별 맞춤형 솔루션을 도출하고, 상시적 공급 점검·환류체계를 구축하여 공급 물량 및 속도 제고

추진 과 제

1 공공택지 공급 확대

- ✓ 공공택지 최단기 착공모델 구축
- ✓ 기매각 공동주택용지 신속 착공
- ✓ 우수입지 신규 공공주택지구 지정
- ✓ 군사시설보호구역 완화에 따른 추가 공급
- ✓ 비주택용지 주택 전환 확대
- ✓ 지방공사 기금지원방식 개선

2 도심 공급 확대

- ✓ 1.29 공급방안 부지 조기 착공
- ✓ 소규모 정비사업 지원 확대
- ✓ 재개발·재건축 속도 제고
- ✓ LH 등 매입임대 공급 가속화
- ✓ 도심 공공주택 복합사업 확대
- ✓ 도심 저이용부지 활용 공급 활성화

3 민간 공급 금융·세제 지원 및 규제 완화

- ✓ 주택공급 금융지원 강화
- ✓ 단기공급 극대화를 위한 한시적 부담 완화
- ✓ 일반주택 공급생태계 정상화
- ✓ AI시대에 대응한 도시건축규제 개편

4 전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화

- ✓ 결혼 페널티 개선
- ✓ 청년 보편형 전세임대 제도 신설
- ✓ 부담가능한 공공분양 모델 도입
- ✓ 특화 주택공급 확대
- ✓ 장기 민간임대 확대를 위한 공공지원 민간임대 제도 개편
- ✓ 전세보증금반환보증 보증료 지원 확대
- ✓ 보편형 공공임대주택 신설
- ✓ 전월세 안심신탁사업 추진
- ✓ 무주택 청년 대상 정책모기지 출시

5 추진체계 강화

- ✓ 특별 공급점검체계 가동
- ✓ 개발사업 신속 인허가센터 확대 개편
- ✓ LH 주택공급특별대책추진단 기능 강화



참고 3

부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책(요약)

주택공급 촉진과 청년 등 실수요자를 위한 금융 종합대책을 통해 「부동산 시장 안정」 실현

① 주택공급 촉진을 위한 금융지원 확대

부동산PF 보증·자금공급 확대	• 공적보증 강화로 정상사업장 자금지원 확대 • 캠코펀드 등을 통해 부실사업장 신속한 정상화
주택공급 촉진을 위한 제도개선·규제완화	• 주거사업장 자기자본비율 규제 한시유예 • 보증제도 개선 및 정비사업 지원 강화 • 임대사업자 자금지원 및 주담대 예외사유 확대
민간금융 참여확대 및 PF·건설사 금융애로 해소	• PF·건설부문 시장안정프로그램 적극 집행 • 금융·건설업계 소통 정례화 • PF·건설사 금융애로 해소센터 설치

② 일관된 수요 관리기조 下 ‘핀셋형 지원’ 강화

일관된 관리기조 下 투기적 대출수요 억제	• 투기수요 관리 등 일관된 관리기조 지속 • 전세대출보증 제한 대상 확대, 보증비율 축소 • DSR 소득산정 기준 합리화, 주담대 자본규제 강화
청년 등 실수요자 지원을 위한 ‘핀셋형 지원’	• 청년 주거 지원 3종 세트 출시 • 총량관리 목표에서 주택공급 관련 주담대 별도 관리 • 보금자리론 결혼페널티 해소
가계부채 총량관리	• '26년도 총량목표를 합리적 수준으로 조정·관리