

 국토교통부		<h1>보도 참고자료</h1>		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 9. 9.(목) 총 7매(본문7매)	
담당부서	주택정책과	담당자	·과장 장우철, 사무관 이중곤 ·☎ (044) 201-3325	
담당부서	한국토지주택공사	담당자	·처장 김재경, 부장 정수현 ·☎ (055) 922-3331	
담당부서	한국부동산원	담당자	·처장 이상호, 부장 장정완 ·☎ (053) 663-8165	
담당부서	주택도시보증공사	담당자	·처장 박종훈, 팀장 이승욱 ·☎ (051) 955-5751	
담당부서	대한주택건설협회	담당자	·본부장 김수정, 부장 김형범 ·☎ (02) 785-0913	
담당부서	한국주택협회	담당자	·본부장 김동수, 팀장 이기웅 ·☎ (02) 6900-9014	
담당부서	한국부동산개발협회	담당자	·정책연구실장 이진, 기획운영실장 김상용 ·☎ (02) 512-6176, 6805	
보도일시		2021년 9월 9일(목) 17:00 이후 보도 가능		

노형욱 장관, 주택공급 현황 점검 및 민간 주택공급 애로 해소를 위한 제2차 공급기관 간담회 개최

- 주거용 오피스텔·도시형 생활주택 등 도심 선호주택 활성화방안 적극 모색
- 고분양가 관리제도 및 분양가 상한제 운영기준 개선 필요성 검토

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 9월 9일(목) 오후 2시 대한주택건설협회 대회의실에서 LH·HUG·부동산원 등 공공기관, 주택 협회 및 회원사들이 참여한 가운데, 노형욱 장관 주재로 제2차 공급기관 간담회를 개최하였습니다.

- 일시/장소: '21.9.9(木) 14:00 / 여의도 대한주택건설협회 회의실
- 참석: 공공기관(한국토지주택공사·한국부동산원·주택도시보증공사)
민간협회(한국주택협회·대한주택건설협회·한국부동산개발협회 협회장)
업계*(현대건설, 포스코건설, 계룡건설산업, 중흥건설, 태왕 E&C, 동원개발)

* 코로나 상황을 감안 회원사 대표자격으로 각 협회추천

1. 간담회 개최 배경

- 정부는 주택시장 안정 및 무주택·실수요자 내 집 마련 지원을 위해 주택공급 확대에 전념을 다하고 있습니다.
 - 이러한 인식에 따라, 3기 신도시 등 공공택지 지구 확대, 8.4, 3080⁺ 등 도심 내 공급 확대 정책을 통해 총 205만호 공급계획을 발표해왔습니다.
 - 다만, 이러한 정부의 주택공급 계획이 시장안정 및 내 집 마련 기회로 연결되기 위해서는 차질 없는 후속조치와 함께,
 - 주택 특유의 공급 시차*로 인한 수급 미스매치를 해소할 수 있는 조기 공급 방안의 병행이 필요합니다.
- * 현행 재개발·재건축 등 도심 내 주택공급사업은 정상적으로 진행해도 지구지정→분양까지 약 13년 가량 소요('19년~'20년 수도권 입주단지 조사결과)
- 이에, 정부는 금일 ①주택공급 관련 협회 및 주요 민간 건설사 6곳이 참여하는 간담회를 개최하여 주택공급 장애 요인과 공급 속도를 높일 수 있는 방안에 대하여 다양한 의견을 나누었습니다.
 - 또한, ②LH, 부동산원, HUG 등 정부 산하기관과 함께, 공급 후속 조치 현황, 지난 8월 발표한 민간 사전청약 추진 준비상황 등을 점검하였습니다.
- 정부는 민간 주택공급 참여자의 다양한 의견과 참신한 아이디어들을 바탕으로 시장에 영향을 미치지 않는 범위에서 아파트는 물론, 수급 미스매치를 해소할 수 있는 도심 내 非아파트 공급확대·속도제고 방안을 지속 발굴해 나갈 계획입니다.

2. 간담회 주요 논의 내용

① 업계 건의사항 논의

- 이날 간담회에서 각 협회는 회원사들을 대표하여 주택공급 촉진을 위한 다양한 제도개선 사항을 다음과 같이 건의하였습니다.

< 업계 건의사항 주요 내용 >

- ① (도심 내 공급주택 규제 개선) 도심 내 선호주거 형태인 오피스텔, 도시형 생활주택 공급 활성화를 위한 바닥 난방제한, 공간구성 등 규제 개선
- ② (비아파트·전세대책 인센티브 확대) 非 아파트, 전세대책 매입약정 주택 공급 활성화를 위한 기금·세제 등 인센티브 확대 요청
- ③ (고분양가 관리제도 개선) HUG 고분양가 관리제도 현실화 및 투명성 확보
- ④ (분양가 상한제 심의기준 마련) 분양가 심사기준 명확화 및 지자체 재량권 남용방지를 위해 분양가 심사기준 명확화
- ⑤ (인허가 속도 제고) 신속한 인허가 절차이행을 위한 통합심의 활성화 요청
- 또한, 교육영향평가, 학교용지 기부채납, 주택 착공과 동시에 신설 학교 착공 계획수립 등 교육 관련 협의기준 및 절차 개선 요청
- ⑥ (기타) 공실률 높은 상업지역 내 행복주택 등 대체시설 허용, 민간임대 사업자도 기숙사를 공급할 수 있도록 근거마련 등 도시규제 개선

- ① 우선, 업계에서는 신속한 도심 내 공급을 위해서는 도시형 생활주택, 주거용 오피스텔 등에 대한 건설규제를 현실에 맞게 개선할 필요가 있다고 밝혔습니다.

- 부동산개발협회 김승배 회장은 “도시형 생활주택과 주거용 오피스텔 등은 도심 짜투리 땅을 이용해 주거공간을 공급하기에 좋으며,
- 실제 1~2인 가구 뿐만 아니라, 가족 단위의 주거공간으로 활용되고 있는 실정” 이라고 하며, 공간구성·바닥난방 등 제도의 현실화를 건의하였습니다.

○ 이에 대해 노형욱 장관은 “4차 산업혁명, 코로나 팬더믹, 언택트 시대의 정주여건을 고려하면,

- 우리의 주택·도시·건축 법제도 주거공간과 업무공간의 융합, 다양한 스타일 및 유형의 주거 공간에 대한 수요 증가를 감안할 필요가 있다고 생각한다”고 하며 적극적 검토 의사를 밝혔습니다.

② 정부가 추진 중인 신축매입약정 등 전세대책에 대한 민간 사업자 참여유인이 다소 부족하다는 지적도 있었습니다.

○ 특히, 업계에서는 사업성 개선을 위한 기금·세제지원 확대 등 추가 인센티브 지원 방안을 요청하였습니다.

○ 이에 대해 노형욱 장관은 “현재도 많은 업체들이 신축매입약정 등 전세대책 사업에 관심을 가져주셔서, 신청기준으로는 3.5만호, 약정 체결 기준으로는 8월말 기준 1.2만호 이상을 확보하는 성과를 기록하고 있음에 감사 드린다”고 하면서,

- “제안해 주신 사항들에 대해서는 관계부처와 적극 협의토록 하겠다”는 입장을 밝혔습니다.

③ 또한, 아파트 공급과 관련하여서는 고분양가 관리제도 개편 필요성, 지자체의 분양가심사 기준 일원화 필요성 등도 논의되었습니다.

○ 한국주택협회 김대철 회장은 “현행 고분양가 관리제도의 인근 시세 기준 등은 지나치게 보수적으로 책정되도록 설계되어 있어, 일부 사업자의 경우 부지확보·설계·사업자금 조달 등 모든 준비를 마쳐 놓고도 분양을 연기하는 경우가 있다”고 했습니다.

○ 대한주택건설협회 박재홍 회장도 “고분양가 관리제도와 함께, 분양가 상한제 기준에 대한 논의도 필요하다.”고 하며,

- “특히, 시·군·구별로 서로 다른 분양가 인정기준을 적용해 업계의 혼란이 크다”며 국토부 차원에서 분양가 심의기준을 보다 구체화해 줄 것을 촉구하였습니다.
- 이에 대해 노형욱 장관은 “고분양가 관리는 분양보증 기관의 리스크 관리, 분양가 상한제는 도심 내 부담가능한 주택의 공급 및 시장안정의 관점에서 운영되는 제도”임을 전제하면서,
- “고분양가 제도운영과 분양가 상한제 시군구 심사과정 등에서, 민간의 주택공급에 장애가 되는 점이 없는지를 관계기관 및 전문가와 검토해보고, 필요한 경우 제도개선을 추진하겠다.”라고 답변하였습니다.

② 민간 사전청약 준비상황 점검

- 한편, 지난 8.25일 발표한 민간 사전청약 10.1만호의 원활한 추진을 위해 업계 의견수렴 및 기관별 준비상황도 점검하였습니다.

1) 업계 의견수렴

- 이날 간담회에 참석한 협회 및 건설업체들은 “민간부분 사전청약 도입은 주택시장 안정 및 안정적 공공택지 확보 등 건설업계의 경영 안정성에 큰 도움이 될 것으로 기대된다”는 환영 입장을 전하면서 향후 사전청약에 적극 참여할 의사를 밝혔습니다.
- 특히, 역대 최고 수준의 공급과 최근 美연준의 통화정책 전환 움직임, 한국은행의 기준금리 0.25%p 인상 등으로 조정국면 진입 가능성이 큰 상황에서 미분양 매입지원 등 인센티브에 대한 환영 입장을 전하였습니다.
- 대한주택건설협회 박재홍 회장은 “발표됐을 당시에 반신반의했던 주택업체들도 적극 동참하는 분위기로 전환되고 있다”면서,

- “정부에서 마련한 인센티브를 고려하면, 향후 사전청약 참여 업체가 정부 추정치를 넘어설 것으로 기대된다”라고 밝히며,
- “현재 LH 공공택지 민간 공급분에만 시행하는 사전청약을 지방 공공기관이 공급하는 공공택지에서도 확대 시행해 줄 것”을 요청 하였습니다.
- 이에 대해, 노형욱 장관은 “사전청약에 적극적인 관심과 호응에 감사드린다.”고 하면서,
- “금일 업계 건의사항 등을 바탕으로 공정하고 균형잡힌 택지공급 제도, 추정 분양가 산정·심사 매뉴얼 마련 등 후속 절차를 신속히 추진해 나가겠다”라고 답하였습니다.

2) 기관별 준비상황

- LH는 금년 11월 중 최초 민간 사전청약이 가능하도록 택지공급 제도 개편을 위한 작업에 착수하였으며, 9월 중 의견수렴을 거쳐 최종안을 발표할 계획입니다.
- 특히, 금년 하반기 중 매각할 택지(발표기준)의 경우 전체 25곳 중 80% 이상인 21곳이 이미 보상이 완료되어 있는 등 신속한 사전청약이 가능할 것으로 전망하였습니다.
- HUG는 사전청약 시 추정분양가의 산정과 심사를 위한 기준과 절차를 만들고 있습니다.
- 청약 참여자가 안심하고 기다리실 수 있도록 추정분양가와 확정분양가 변동성을 낮추기 위한 구체적인 방안 등을 검토 중으로, 10월부터 민간 시행자의 추정분양가 심사접수를 받을 계획입니다.
- * (민간사전청약 절차) 추정분양가 산정접수(민간시행자)→ 추정분양가 검증서 발급(HUG)→ 지자체 예비입주자 모집 신청(민간시행자)→ 예비입주자모집 승인(지자체)→ 공고

- 부동산원은 민간 사전청약에 참여를 원하는 국민들이 일반청약에 못지 않은 다양한 세부정보와 사전청약의 전반적인 추진일정을 제공받을 수 있는 청약홈 개편 설계에 착수하였으며,
- 사전청약 관심 증대에 따른 서버 지연 등을 방지하기 위한 대책도 철저하게 수립하기로 하였습니다.

3. 향후계획

- 국토교통부는 현재의 공급계획과 추진상황에 만족하지 않고, 금일 논의한 민간분야 애로사항 등에 대해서는 가능한 범위 내에서 제도 개선 방안 등을 마련하여 업계와 조속히 공유하고, 향후 주택공급 확대를 위해 필요한 과제도 지속 발굴해 나갈 것입니다.
- 아울러, 주택공급은 민간업체·LH 등 유관기관, 지자체의 협력 없이는 불가능한 만큼, 앞으로도 상시 소통채널을 구축하여 협력을 강화해 나가겠습니다.
- 특히, 금일 업계 및 민간업체에서 제기한 다양한 제도개선 건의에 대해서는 부처협의 등을 조속히 마치고, 그 결과를 이른 시일내에 발표할 수 있도록 노력하겠습니다.



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