

자료제공: 2026. 7. 14.(화)

이 보도 자료는 2026년 7월 14일 14:30부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 주택정책과

부동산정책개발센터

주거정비과

주택정책과장	강준령	02-2133-7010
주택정책팀장	강윤희	02-2133-7012
부동산정책개발센터장	이종아	02-2133-7039
부동산정책분석팀장	박현정	02-2133-7049
주거정비정책팀장	이재훈	02-2133-7205

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 4쪽

오세훈 시장, "부동산시장 안정시키려면 공급이 가장 중요"

- 14일(화), 대통령 주재 국무회의에서 '서울 부동산 정상화' 3개 분야 8대 과제 건의안 제출
- 서울 부동산시장 분석 결과와 시민 주거 현실 정부에 전달... 시장 정상화 위한 제도 개선 제안
- 매매·전월세 가격 '트리플 강세' 진단 바탕으로 실수요자 주거 고통 해소 위한 정책 보완 촉구

☐ 오세훈 서울시장의 14일(화) 오전 민선 9기 출범 이후 대통령 주재 첫 국무회의 참석 한 뒤 서울시청 브리핑룸에서 정부에 제출한 서울 부동산시장 정상화를 위한 3개 분야 8대 정책과제를 발표했다.

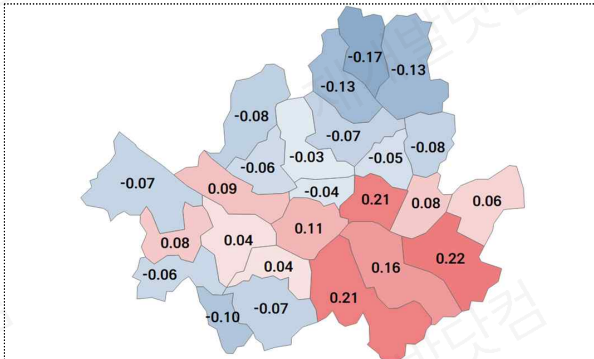
☐ 서울시는 최근 시장 동향과 시민들의 주거 고통을 자체 분석한 결과, 규제 중심 정책만으로는 부동산시장 안정과 실수요자 보호에 한계가 있다고 판단하고, 시장 기능회복과 안정적인 주택 공급 기반 마련을 위한 제도 개선이 필요하다고 밝혔다.

- 서울시는 이번 건의에서 ▲민간정비사업 ▲민간임대 ▲세제 등 3개 분야의 제도 개선 과제를 제시했다. 정비사업 추진 여건을 정상화하고, 민간임대사업자 기능회복, 실수요자 부담 완화를 통해 시장 불안을 해소하고 및 지속가능한 주택 공급 기반을 마련하는 데 초점을 맞췄다.
- 분야별로는 ①민간정비사업의 경우 ▲이주비 LTV 70% 상향 ▲조합원 지위양도 제한 완화 ▲민간정비사업 법적상한 용적률 1.2배 완화를 건의했다. ②민간임대 분야는 ▲매입형 임대사업자 LTV 완화 및 종합부동산세 합산배제 적용 ▲기업형 민간임대사업자 제도 도입을, ③세제 분야는 ▲공정시장가액비율 동결 ▲장기보유특별공제 현행 유지 ▲물가상승률을 반영한 재산세·종합부동산세 과세표준 조정을 각각 제안했다.
- 서울시는 이번 건의를 위해 최근 서울 부동산시장 동향과 정부 정책 효과를 종합적으로 분석했다. 분석 결과, 규제 중심 정책만으로는 시장 안정 효과가 제한적이었으며, 공급은 위축되고 전월세 세입자의 주거 부담은 오히려 커진 것으로 진단했다.
- 이와 함께 이재명 정부 출범 이후 발표된 6차례의 부동산 대책을 종합 점검하고, 정책의 효과와 한계는 물론 시장에서 나타난 부작용도 함께 분석했다. 아울러 서울시가 자체 분석한 매매·전세·월세 시장 동향을 토대로 현 시장 상황을 진단하고, 제도 보완의 필요성을 제시했다.
- 서울시는 규제 중심의 부동산 정책 여파로 서울의 주거 불안이 심화되고 있다고 분석했다. 서울 아파트 매매가격은 2026년 5월 기준 전년 동월 대비 11% 상승했으며, 정부가 지난해 10·15 대책을 통해 서울

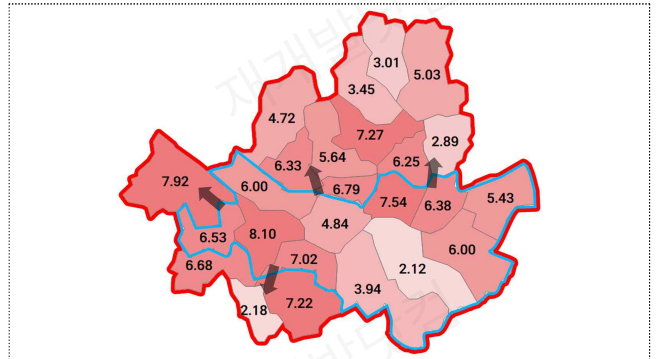
전역을 규제지역과 토지거래허가구역으로 확대 지정했음에도 상승세는 이어졌다. 가격 상승세는 강남권을 넘어 영등포·강서·관악·동작·성북·성동구 등 외곽 지역으로까지 확산됐다고 설명했다.

- 전세시장 역시 불안이 이어졌다. 같은 기간 서울 아파트 전세가격은 6.8% 올라 최근 11년간 가장 높은 상승률을 기록했으며, 갱신계약 비중도 올해 6월 55.4%까지 확대되면서 시민들의 주거 이동이 위축되는 현상이 심화된 것으로 분석됐다.
- 월세가격 역시 오름세를 이어갔다. 서울 아파트 월세가격은 같은 기간 6.6% 상승해 관련 통계 작성 이후 최고 상승률을 기록했고, 전용면적 40㎡ 이하 소형 연립·다세대주택을 중심으로 월세 부담이 커지면서 청년과 1인 가구 등 실수요자의 주거비 부담도 더욱 가중된 것으로 나타났다.

< 전 고점 대비 토허 확대지정 시점(25.10) 가격 변동률 >

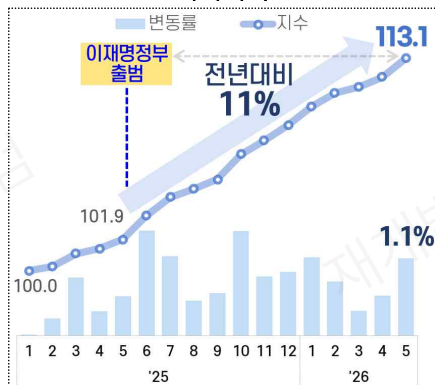


< '25.10월 대비 현재('26.5) 가격 변동률 >

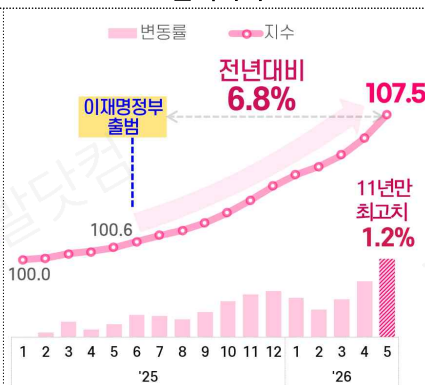


※ 자료 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사 (월간동향 아파트 매매가격지수)

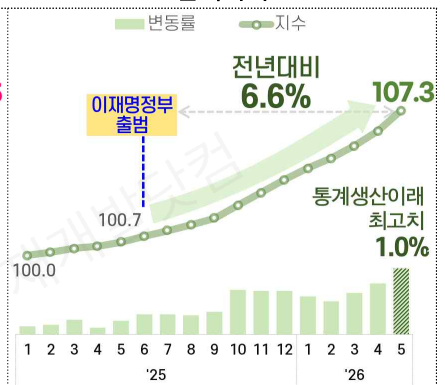
< 매매가격 >



< 전세가격 >



< 월세가격 >



※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(월간동향, 아파트 매매, 전세, 월세통합가격지수)

□ 서울시는 이 같은 분석 결과를 토대로 최근 시장은 규제 중심 정책만으로 시민들이 체감하는 주거 불안을 해소하는 데 한계를 보이고 있으

며, 실수요자 중심의 시장 기능 회복과 안정적인 주택 공급 기반 마련을 위한 정부 차원의 제도 보완이 필요하다는 입장을 전달했다.

□ 이와 함께 서울시는 객관적인 통계뿐 아니라 청년·신혼부부·1주택자·장기임대사업자 등 다양한 계층이 현장에서 겪는 정책 피해 사례도 제시하며, 실수요자의 어려움이 일시적인 현상이 아닌 구조적인 문제로 이어지고 있다고 진단했다. 이를 바탕으로 제도 개선의 필요성을 강조했다.

○ 무주택 청년이 주로 거주하는 소형 원룸 월세는 일부 지역에서 최대 100%까지 상승했으며, 청년층이 빚을 지는 가장 큰 이유로도 주거비 부담이 꼽히고 있다. 신혼부부를 위한 고덕아르테온 행복주택은 최고 1,253대 1의 경쟁률을 기록했고, 40~50대는 이사할 주택을 구하지 못해 서울을 떠나는 사례도 나타나고 있다고 설명했다.

○ 또 직장 문제로 자기 집을 전세로 내놓고 다른 지역에 거주하는 1주택자는 집을 처분해 매물을 내놓더라도 현금 보유자가 아니면 임차인은 해당 주택을 매수하기 어려운 상황이라고 지적했다.

○ 민간임대사업자의 경우 정부의 다주택자 규제 강화 움직임으로 양도소득세 부담이 커질 것으로 우려되는 데다, 16년째 조정되지 않은 과세표준 탓에 일반적인 주택에도 최고세율이 적용되는 사례가 발생하는 등 제도와 시장 현실의 괴리가 지속되고 있다고 밝혔다.

□ 오세훈 시장은 “공급이 뒷받침되어야 시장이 안정되고, 청년과 서민도 다시 미래를 계획할 수 있다”며 “국민의 삶과 가장 가까운 정책이 주택 정책인 만큼 정부의 주택정책에 적극 반영해 주시기 바란다”고 말했다.

□ 한편 서울시는 이날 국무회의에서 ‘부동산시장 이슈 분석 및 대정부 건의 사항’ 자료를 청와대와 국토부·금융위·재경부 등 관계부처에 제출했다.