

자료제공 : 2026. 8. 7.(금)

이 보도자료는 2026년 8월 7일 14:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 주거정비과

부동산정책개발센터

주거정비과장	이정식	02-2133-7190
주거정비정책팀장	김석	02-2133-7205
부동산정책개발센터장	이종아	02-2133-7039
부동산정책분석팀장	박현정	02-2133-7049
관련 누리집 (메뉴)		

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 6쪽

서울시, 민간 정비사업은 주택공급의 핵심... 대통령실에 공급효과 '백서' 전달

- 국무회의 지시 후속조치로 정비사업 공급 효과와 공급 부족 원인·해법 담은 보고서 전달
- 최근 3년간 서울 주택공급 90% 이상 민간이 담당... 준공 구역 분석결과 주택 수 36.4% 순증
- '31년까지 정비사업 31만 호 착공... 표준처리기한제·절차 병행처리로 공급 시기 단축
- 과거 공급 억제 정책과 최근 규제로 사업 추진력 악화... LTV 완화 등 '법령 개정' 재건의
- 市, "민간 정비사업이 멈추지 않도록 행정역량 집중... 정부와 협력해 시민 주거 불안 해소"

☐ 서울시가 민간 정비사업을 통한 주택공급 확대에 속도를 낸다. 서울시는 7일 오세훈 서울시장의 지난 5일 김용범 대통령 정책실장에게 전달한 '2차 정비사업 보고서'의 주요 내용을 공개하고, 2031년까지 정비사업 31만 호 착공을 위해 행정절차 단축과 제도 개선에 역량을 집중한다고 밝혔다.

☐ 보고서는 서울의 주택공급 부족이 단기간의 수요 증가로 발생한 문제

가 아니라, 과거 정비구역 대량 해제와 신규 지정 억제, 잇따른 정비사업 규제가 누적되면서 발생한 구조적인 공급 공백이라고 진단했다.

□ 아울러 서울시는 공급 공백의 부담이 고스란히 시민에게 돌아가고 있다고 강조했다. 원하는 지역에서 전세를 구하지 못해 월세를 선택하거나, 높아진 주거비 부담으로 청년과 무주택 시민이 내 집 마련을 이루는 등 주택 부족이 시민의 일상과 주거 사다리를 직접 위협하고 있다는 설명이다.

□ 이번 보고서는 지난 7월 14일 국무회의에서 대통령이 “일반적으로 공급 물량이 많이 부족하다고 하는데 왜 그렇게 되는지 현황 보고를 해 달라”고 지시한 데 따라 마련됐다. 오 시장은 8월 5일 김용범 정책실장과의 면담에서 서울의 재개발·재건축 추진 현황과 공급 부족 원인, 정비사업 활성화를 위한 제도 개선 과제를 설명하고 보고서를 전달했다.

<최근 3년간 서울 주택공급 90% 이상 민간이 담당… 준공 구역 분석결과 주택 수 36.4% 순증>

□ 보고서는 가용부지가 절대적으로 부족한 서울에서 재개발·재건축 정비사업이 사실상 유일한 대규모 주택공급 수단이라고 분석했다. 최근 3년간 서울 주택공급의 90% 이상을 민간사업이 담당하고 있는 만큼, 정비사업의 원활한 추진 없이는 충분한 공급 물량을 확보하기 어렵다는 것이다.

□ 정비사업을 통한 실질적인 공급 확대 효과도 수치로 제시했다. 최근 3년간 준공된 정비사업 59곳을 분석한 결과, 사업 전보다 주택 수가 36.4% 증가했다. 사업 유형별로는 재개발을 통해 기존보다 27.4%, 재건축을 통해 44.2%의 주택이 각각 증가한 것으로 나타났다.

□ 서울시가 2031년까지 31만 호 착공을 목표로 관리하고 있는 253개 정비사업 구역에서도 기존 주택 수보다 39.2%의 공급 순증 효과가 예상된다. 재개발 대상지는 기존보다 29.7%, 재건축 대상지는 48.5%의 주택이 각각 증가하는 것으로 분석됐다.

□ 서울시는 이러한 분석 결과가 정비사업이 기존 주택을 단순히 철거하고 다시 짓는 사업이 아니라, 도심 안에서 실제 공급 물량을 늘리는 가장 현실적이고 효과적인 수단임을 보여준다고 설명했다.

□ 아울러 보고서는 현재 서울이 겪고 있는 공급 부족의 주요 원인으로 2012년부터 2020년까지 이어진 공급 억제 중심의 정책 기조를 꼽았다.

□ 당시 도시재생 중심으로 주택정책이 전환되면서 기존 정비구역 389곳이 대규모로 해제됐다. 여기에 주거정비지수제가 도입되고 구역 지정 단계 신설과 각 단계별 주민 동의 요건 강화 등으로 신규 정비구역

지정 요건이 한층 까다로워지면서 서울의 중장기 주택공급 기반이 크게 위축됐다. 특히 2016년부터 2020년까지는 주택재개발 신규 지정이 전무(0건)했던 것으로 나타났다.

□ 이와 함께 당시 서울시는 주거용 건축물에 대한 35층 이하의 일률적 높이 규제와 ‘역사·문화 흔적 남기기’ 등 각종 개발 억제 정책을 병행하면서 정비사업 추진 여건을 전반적으로 위축시켰다는 분석이다.

□ 정비사업은 구역 지정부터 입주까지 장기간이 필요한 사업이다. 과거에 해제되거나 지정되지 못한 정비구역의 영향이 10여 년이 지난 현재의 착공·준공 물량 감소와 공급 부족으로 나타나고 있다는 것이 서울시의 분석이다.

□ 중앙정부 차원의 규제 강화도 정비사업 위축 요인으로 제시됐다. 투기과열지구 지정과 재건축 안전진단 기준 강화, 재건축초과이익환수제 부활 등이 연이어 시행되면서 사업성이 떨어지고 추진 기간이 늘어났다는 설명이다.

□ 또 최근 LTV 강화 등 대출 규제와 공사비 상승에 따른 갈등까지 더해지면서 민간 정비사업의 추진 동력이 약화되고 있다고 분석했다. 최근 2년간 공사비 갈등이 발생한 정비사업장은 26곳에 달한다

<’31년까지 정비사업 31만 호 착공… 표준처리기한제·절차 병행처리로 공급 시기 단축>

- 서울시는 2021년부터 무너진 주택공급 기반을 복원하기 위해 주거정비지수제를 폐지하고 신속통합기획을 도입하는 한편, 과거 해제지역을 다시 정비구역으로 지정하는 등 민간 정비사업 정상화에 나서고 있다.
- 앞으로도 2031년까지 정비사업을 통한 31만 호 착공 목표를 차질 없이 달성하기 위해 정비사업 전 과정의 지연 요인을 집중적으로 해소할 계획이다. 단계별 행정 처리기한을 명확히 하는 표준처리기한제를 도입하고, 순차적으로 진행하던 절차를 동시에 추진하는 병행처리를 확대해 공급 시기를 최대한 앞당긴다는 방침이다.

<과거 공급 억제 정책과 최근 규제로 사업 추진력 약화… LTV 완화 등 ‘법령 개정’ 재건의>

- 서울시는 민간 정비사업을 신속히 추진하고 실질적인 공급 물량을 확대하기 위해 중앙정부에 ‘법령 개정’을 재차 강력히 건의했다.
 - ① (임대주택) 재개발 임대주택 비율 완화 및 민간 정비사업 용적률 상향(1.2배)
 - ② (지위양도) 조합원 지위양도 제한 유예 (3년 한시)
 - ③ (이주비) 이주비 대출 규제완화 요청 (LTV 40→70%)
 - ④ (동의율) 재개발 조합설립 동의율 완화(75→70%)

- 서울시는 보고서 종합의견을 통해 “정비사업에 대한 과도한 규제는 사

업 기간을 늘리고 공급 시기를 늦춰 시장 불안을 키우는 가장 큰 위험 요인”이라며 “과거의 공급 억제 기조로 회귀한다면 서울의 주택 부족과 시민의 주거 불안은 반복될 수밖에 없다”고 밝혔다.

□ 한편 서울시는 6일 오세훈 시장 주재로 무주택 청년과 정비사업·민간 임대 관계자 등 시민 100여 명이 참여한 ‘부동산 정상화를 위한 시민 대토론회’를 열고 주택공급과 세제, 전·월세시장에 대한 현장의 목소리를 들었다.

□ 참석자들은 전세 매물 감소와 월세 부담 증가, 정비사업 지연과 민간 임대 공급 위축 등 주택시장 불안으로 시민이 겪는 어려움을 전달했다. 서울시는 이날 제기된 의견도 정부에 전달하고 실효성 있는 주택 공급 확대 대책에 반영할 계획이다.

□ 명노준 서울시 주택실장은 “서울시는 2031년까지 정비사업 31만 호 착공을 목표로 행정절차를 최대한 단축하고 현장의 갈등을 적극적으로 조정해 민간 공급이 중단되지 않도록 하겠다”며 “서울시가 할 수 있는 규제 개선은 선제적으로 추진하고, 정부와도 긴밀히 협력해 시민이 체감할 수 있는 주택공급을 앞당기겠다”고 말했다.