

수 신 : 각 언론사 경제부 · 정치부 · 사회부 · 시민사회담당

발 신 : 경실련 토지주택위원회(위원장 조정흔)

담 당 : 경실련 부동산팀(정택수 부장 02-3673-2146)

제 목 : [보도자료] 토지임대부 분양주택 공급 공약 이행에 대한 공개질의 결과 (총 21매)

보도일자 : 2024. 4. 17. (수) (10시 30분 보도) | 배포일자 : 2024. 4. 17. (수)

[22대 총선 토지임대부 분양주택 공급 공약에 대한 공개질의 결과 발표]

**더민주, 토지임대부 공급시점 내년 하반기 전망 등 구체적 답변
국힘은 물량과 공급일정 불분명, 중앙정부 차원 실행의지 의문**
더민주 법안처리 지연은 여당핑계, 경기도는 토지임대부 정책 폐기 설득력 없어
국민의힘 내공사의 토지임대부 분양주택 공급물량과 공급일정 제시해야
여야는 공통공약인 토지임대부 분양주택 공급을 위해 적극 협력해야 한다!

토지임대부 분양주택 공급 공약에 대한 공개질의 결과 발표 기자회견

- 일시 : 2024년 4월 17일(수) 오전 10시30분
- 장소 : 경실련 강당
- 기자회견 순서

• 사회 : 정호철 경제정책팀 간사

- ◆ 취지 및 배경
- ◆ 자 료 발 표
- ◆ 경실련 입장
- ◆ 질 의 답 변

김성달 경실련 사무총장

정택수 경실련 부동산국책사업팀 부장

조정흔 경실련 토지주택위원장

<요약>

2022년은 대선과 지방선거가 한꺼번에 치러지는 해였다. 대선 직전까지 가파르게 상승한 집값으로 인해 후보들이 내놓는 부동산 공약은 어느 때보다 관심을 끌었다. 특히 토지임대부 분양주택은 집값을 잡는 가장 효과적인 공급방식으로 큰 관심을 받았다. 여야 대선후보와 도지사 후보 등은 토지임대부 분양주택 공급을 주요 부동산 공약으로 채택했다.

경실련은 토지임대부 분양주택 공급에 대한 대선과 지방선거 공약 관련 입장 확인을 위해 공개 질의를 시작했다. 공개질의서는 1월 29일 성태윤 대통령실 정책실장, 1월 31일 한동훈 국민의힘 비대위원장, 2월 5일 이재명 더불어민주당 대표, 2월 6일 김동연 경기도지사에게 등기우편으로 발송됐다.

<표 3> 1차 질의 및 답변 내용

구분	질의	답변
대통령실 (실제 답변은 국토부)	<ol style="list-style-type: none"> 1) 토지임대부 주택 연도별 공급계획 2) 토지임대부 주택 공급계획이 발표되지 않는 이유 3) 토지임대부 주택 공급 시 위치, 공급방식, 물량 4) 대규모 주택 공급 공약 이행 강행 시 벌어질 부작용에 대한 대책 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 윤석열 정부는 공약 이행을 위해 공공분양 뉴:홈 50만호 공급계획을 수립. 그 중 25만호는 토지임대부주택을 포함한 나눔형임. 2) 토지임대부주택은 서울시가 제안한 나눔형 공급방식으로 입지호수 등 공급계획은 서울시와 협의하여 결정하고 있음. 국토부는 주택법 개정 등 물량이 원활히 공급될 수 있도록 협조하고 있음. 3) 정부는 공공분양주택 뉴:홈 50만호와 공공임대주택 50만호를 균형있게 공급할 계획임.
경기도	<ol style="list-style-type: none"> 1) 토지임대부 주택 공급 계획을 밝히지 않는 이유 2) 토지임대부 주택 연도별 공급계획 및 공급방식, 공급유형 등 3) 토지임대부 주택 3기 신도시 지구별 공급계획 4) 3기 신도시 공공택지 매각 중단 및 장기공공주택 및 토지임대부 주택 공급 여부 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 경기도는 민선 8기 공약인 청년 신혼부부 등 무주택자 대상 20만호 공급을 추진하고 있음. 2) 공급유형으로는 지분적립형주택, 분양전환 임대주택 등이 있음. 3) 반값주택은 토지임대부주택을 지칭하는 것은 아니며, 제도보완 및 실수요자 관점에서 보다 심도있는 검토가 필요함.

대통령실에는 ▲토지임대부 주택 연도별 공급계획, ▲토지임대부 주택 공급계획이 발표되지 않는 이유, ▲토지임대부 주택 공급 시 위치, 공급방식, 물량, ▲대규모 주택 공급 공약 이행 강행 시 벌어질 부작용에 대한 대책 등을 질의했다.

이에 질의서를 이첩받은 국토부는 “토지임대부 주택은 서울시가 제안한 나눔형 공급방식으로 입지호수 등 공급계획은 서울시와 협의하여 결정” 하고 있으며, “국토부는 주택법 개정 등 물량이 원활히 공급될 수 있도록 협조” 하고 있다고 밝혔다. 대규모 주택 공급 공약 이행 강행 시 벌어질 부작용에 대해서는 “공공분양주택 뉴:홈 50만호와 공공임대주택 50만호를 균형 있게 공급할 계획” 이라고 밝혔다. 토지임대부 분양주택 공급이 대통령 공약사항이라고 하나 중앙 정부차원에서 적극적으로 추진할 의사는 없으며, 서울시의 공급에 전적으로 맡기겠다는 의미로 해석된다.

경기도에는 ▲토지임대부 주택 공급 계획을 밝히지 않는 이유, ▲토지임대부 주택 연도별 공급계획 및 공급방식, 공급유형 등, ▲토지임대부 주택 3기 신도시 지구별 공급계획, ▲3기 신도시 공공택지 매각 중단, 장기공공주택 및 토지임대부 주택 공급 여부 등을 질의했다.

이에 경기도는 “청년 신혼부부 등 무주택자 대상 20만호 공급을 추진” 하고 있으며 “반값주택은 토지임대부 주택을 지칭하는 것은 아니” 라고 밝혔다. 대신 “공급유형으로는 지분적립형 주택, 분양전환 임대주택 등” 이 있다고 밝혔다. 과거 기사들을 보면 김동연 지사도 반값주택 또는 반값아파트를 토지임대부 분양주택으로 인식하고 있으며, 토지임대부 분양주택 공급이 필요하다고 판단했던 것으로 보인다.¹⁾ 그럼에도 이제와서 지분적립형주택, 분양전환 임대주택 등이 반값주택이라고 주장하는 것은 설득력이 없다.

1차 질의에 무응답한 국민의힘과 더불어민주당은 22대 총선공약에 토지임대부 분양주택 관련 공약을 또다시 포함시켰다. 국민의힘은 GTX 역세권 도심복합개발 과정에서 상향된 용적률 일부와 재개발·재건축 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 청년·신혼·출산 가구를 위한 공공분양 뉴:홈 주택 등으로 공급하겠다고 공약했다.

더불어민주당은 선관위에 제출하는 10대 공약 중 최상단에 “전 국민의 기본주거를 국가가 책임” 이라 내걸었다. 그 이행방법 첫 번째로 “기본주택 100만호 규모의 주거복합플랫폼 조성, 정권에 흔들림 없는 공공임대 공급로드맵 법정화, 2040세대·4050세대·6080세대 맞춤형 주거정책 시행” 이라고 명시했다.

경실련은 총선공약의 구체적인 내용을 확인하고, 토지임대부 분양주택 공급 정책화를 촉구하기 위하여 2차 공개질의를 진행했다.

국민의힘은 중앙정부 차원에서 토지임대부 분양주택 공급계획이 발표되지 않고 있는데 대한 입장을 묻는 질의에 “대선공약으로 추진한 청년원가주택, 역세권첫집 등 공공분양주택(뉴:홈) 50만호의 공급계획은 지난 ‘22년 10월 26일 기 발표” 했다고 답했다. 토지임

1) <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220109035800001>, 김동연 "文정부 부동산대책 대통령 보고 중 고성 오가며 싸워", 연합뉴스, <https://www.hynews.ac.kr/news/articleView.html?idxno=11825>, 김동연 경기도지사 청년 공약 찬반 토론회 열려, 부동산과 일자리 정책 논의돼

대부주택 공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사를 묻는 질의에는 “나눔형에 일부 물량으로 포함” 됐다고 밝혔다. 공공분양 뉴:홈의 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등에 대한 질의에는 “규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 공공분양주택(뉴:홈) 등으로 공공기여 받는 방식으로 추진할 계획” 이라고 답했다.

이처럼 국민의힘의 답변은 공약에 나온 내용을 반복하는 수준에 머물렀다. 국민의힘도 대통령실과 마찬가지로 중앙정부 차원의 토지임대부 분양주택 공급을 추진할 의지는 거의 없는 것으로 판단된다.

더불어민주당은 기본주택 법안 등 토지임대부주택 관련 정책 제도화가 추진되지 않은 이유를 묻는 질의에 “민주당은 일관되게 토지임대부주택에 대해 지지” 하고 있으며 “국힘당이 반대해서 상임위에서 보류” 시켰다고 밝혔다. 이어서 “서울시 등 일부에서 토지임대부 주택이 시도되고 있으나 큰 성과를 못내는 데는 주택 소유에 대한 개념이 특별히 강하고, 토지임대부주택 매각시 이익을 공유하는 데 대한 보다 전향적인 인센티브가 필요” 하다고 밝혔다.

경기도의 기본주택 정책 사실상 폐기 방침에 대한 더불어민주당의 입장을 묻는 질의에 “지자체 입장과 무관하게 기본주택은 전 국민의 주거기본권 보장차원에서 필요하다” 생각한다고 답했다. 토지임대부 분양주택 공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사를 묻는 질의에 “공약 여부와 무관하게 향후 일관되게 추진할 정책” 이며, “구체적인 위치는 수도권 역세권, 신도시재개발지역, 지방 특화형 주거복합플랫폼 등” 이라고 밝혔다. 또한 “유형별 물량은 지역별 수요에 탄력적으로 대응할 필요” 가 있으며, “공급시점은 통상 인허가 후 건설기간이 소요되는 점을 감안 2025년 하반기로 전망” 한다고 답했다.

더불어민주당의 답변은 경실련이 공개질의서를 보낸 4개 주체 중 가장 적극적인 의지를 담고 있다. 다만 관련법안 미처리의 이유를 ‘여당의 반대’ 로 든 점은 우려하지 않을 수 없다. 더불어민주당은 이미 수 차례 단독법안처리를 강행한 적이 있는데 토지임대부 분양주택 관련해서는 적극적인 모습을 보인 적이 없기 때문이다.

<표 6> 2차 질의 및 답변 내용

구분	질의	답변
국민의힘	1) 중앙정부 차원에서 토지임대부주택 공급계획이 발표되지 않고 있는데 국민의힘의 입장은 무엇입니까?	○ 국민의힘 대선공약으로 추진한 청년원가주택, 역세권첫집 등 공공분양주택(뉴:홈) 50만호의 공급계획은 지난 '22년 10월 26일 기 발표
	2) 토지임대부주택공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사가 있으십니까?	○ 국민의힘 총선공약집 발간 완료. '22년 10월 26일 기 발표된 공공분양주택(뉴:홈) 공급계획 中 다양한 공급방식의 한 유형인 나눔형에 일부 물량으로 포함
	3) 총선공약으로 제시한 공공분양 뉴:홈의 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등은 어떻게 됩니까?	○ 『도심복합개발 지원법』의 적용을 받는 노후 구도심 정비사업, GTX 노선의 주요 거점 역세권 융복합 콤팩트 시티, 도심 철도 지하화 주변 유휴부지, 대규모 이전적지, 준공업지역 등 다양한 도심지역을 개발하며 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 공공분양주택(뉴:홈) 등으로 공공기여 받는 방식으로 추진할 계획
더불어민주당	1) 기본주택 법안 등 토지임대부주택 관련 정책 제도화가 추진되지 않은 이유는 무엇입니까?	○ 민주당은 일관되게 토지임대부주택에 대해 지지해옴 ○ 국힘당이 반대해서 상임위에서 보류시킴 ○ 서울시 등 일부에서 토지임대부주택이 시도되고 있으나 큰 성과를 못내는 데는 - 주택 소유에 대한 개념이 특별히 강하고 - 토지임대부주택 매각시 이익을 공유하는 데 대한 보다 전향적인 인센티브가 필요함
	2) 경기도의 기본주택 정책 사실상 폐기 방침에 대한 더불어민주당의 입장은 무엇입니까?	○ 민주당은 22대 총선에서 기본주택 100만호 공약을 제시함 ○ 지자체 입장과 무관하게 기본주택은 전국민의 주거기본권 보장차원에서 필요하다고 생각함 ○ 민주당은 역세권 기본주택(50만호), 지방특화형(40만호), 어르신복지주택(10만호)를 각각 공급할 방침임
	3) 토지임대부주택공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사가 있으십니까? 있다면 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등은 어떻게 됩니까?	○ 토지임대부주택은 공약 여부와 무관하게 향후 일관되게 추진할 정책임 - 구체적인 위치는 수도권 역세권, 신도시재개발지역, 지방 특화형 주거복합플랫폼 등에서 공급 가능 - 유형별 물량은 지역별 수요에 탄력적으로 대응할 필요 - 공급시점은 통상 인허가 후 건설기간이 소요되는 점을 감안 2025년 하반기로 전망

KB부동산 기준 서울아파트 평균 매매가격은 2017년 5월 약 6.1억이었는데 2024년 3월 약 12억 수준이다. 집값 최고점이라고 알려진 2022년 하반기에 비해 일부 하락하기는 했지만 서민들이 느끼기에 집값은 여전히 너무 비싸다.

토지임대부 분양주택은 집값을 잡는 가장 효과적인 방안 중 하나이다. 거대 양당은 서로가 공통되게 토지임대부 분양주택 공급을 대선총선 공약으로 제시하고 있음을 인식하고,

관련 법안을 최우선적으로 통과시켜야 한다. 윤석열 대통령과 국민의힘은 서울시에 토지 임대부 분양주택 공급 책임을 떠넘기지 말고 중앙정부 차원에서 구체적인 공급계획을 제시해야 한다.

더불어민주당은 지난 총선에 이어 이번 총선에서 또다시 과반을 넘는 훌쩍 넘는 의석을 차지했다. 범야권으로 범위를 확대하면 의석수는 180석이 넘는다. 만일 더불어민주당이 또다시 여당핑계를 대며 법안처리를 미룬다면 국민적 지지를 배반하는 것이다. 더불어민주당은 공개질의 답변에서 밝힌 것처럼 내년 하반기에는 토지임대부 분양주택 공급이 추진될 수 있도록 정국을 주도해야 한다.

경기도는 반값주택을 2025년 하반기에 착공한 뒤 준공을 1년 정도 남겨둔 2028년 후분양 방식으로 공급할 예정이다. 김동연 도지사의 임기도 아닌 시점에 반값주택을 공급하겠다는 현재 계획은 실행의지가 없다는 표현과 다르지 않게 들린다. 김동연 경기도지사는 반값주택이 토지임대부 분양주택이 아니라는 주장을 즉각 철회해야 하며, 보다 책임감 있고 적극적인 자세로 토지임대부 분양주택 공급을 실시해야 한다.

토지임대부 분양주택 공급공약 관련 공개질의 결과 발표

1) 2022년 윤석열·이재명 대선 후보, 김동연 경기도지사 후보 토지임대부 분양주택 공급 약속해

<표 1> 2022년 대선·지선 토지임대부 분양주택 공급 공약

후보자명	공약내용
윤석열 국민의힘 대선후보	- 역세권 첫 집 주택 20만호 공급 : 역세권에 위치한 철도차량기지, 빗물펌프장, 공영주차장 등의 도시계획시설 부지를 입체복합개발해 상부를 주택건설용지로 활용하여 공공분양주택을 반값으로 분양
이재명 더불어민주당 대선후보	- 기본주택(분양형)은 부담능력과 선호에 따른 다양한 선택 기회 부여를 위해 누구나집형, 건물분양형, 지분적립형, 이익공유형, 공공분양형으로 60만호 공급
김동연 더불어민주당 경기도지사 후보	- 청년, 신혼부부를 비롯한 무주택자를 위한 시세 50%의 반값주택 제공 (임대형, 분양형)

2022년은 대선과 지방선거가 한꺼번에 치러지는 해였다. 대선 직전까지 가파르게 상승한 집값으로 인해 후보들이 내놓는 부동산 공약은 어느 때보다 관심을 끌었다. 특히 토지임대부 분양주택은 집값을 잡는 가장 효과적인 공급방식으로 큰 관심을 받았다. 여야 대선후보와 도지사 후보 등은 토지임대부 분양주택 공급을 주요 부동산 공약으로 채택했다.

윤석열 국민의힘 대선후보는 약 20만호의 토지임대부 분양주택(=첫집주택) 공급을 약속했다. 그러나 대통령 취임 이후 토지임대부 분양주택에 대하여 “서울 도심에 도입하겠다” 고만 언급할 뿐 구체적인 물량은 밝히지 않아 시행의지를 의심받았다. 여당이 된 국민의힘도 작년 12월 토지임대부 분양주택 거래 대상을 확대하는 주택법을 처리한 것 외에 별다른 움직임을 보이지 않았다. 각종 개발사업 관련 법안 발의와 처리에서 보인 적극적인 모습과는 대조적이다.

이재명 더불어민주당 대선 후보는 기본주택 140만호 공급을 약속했다. 그 중 토지임대부 분양주택이 해당되는 분양형은 60만호이다. 이재명 대표는 현재 국회 의석 과반을 훨씬 넘게 차지한 다수당의 대표지만 기본주택이나 토지임대부 분양주택 관련 법안은 상임위도 통과시키지 못했다. 더불어민주당이 다수 법안의 단독처리를 감행한 사실을 떠올리면 매우 의아한 일이다.

지방선거에서는 김동연 도지사 후보가 반값주택 20만호 공급을 핵심공약으로 제시했다. 반값주택 또는 반값아파트는 토지임대부 분양주택이 처음 도입된 노무현·이명박 정부 시절부터 토지임대부 분양주택을 지칭하는 표현으로 사용돼왔다. 김동연 도지사는 당선 이후 전임 도지사인 이재명 대표가 추진했던 기본주택을 사실상 폐기했으며, 일부 언론에선 지분적립형 주택이 경기도식 반값주택이라는 이름으로 홍보되고 있다.

2) 1차 공개질의 결과, 대통령실·경기도 답변회신, 더민주·국힘 미응답

<표 2> 1차 공개질의서 발송 및 회신 경과

발송대상	질의서 발송일	답변 요청일	답변 회신일
성태윤 대통령실 정책실장	24.01.29	24.02.15	24.02.28
한동훈 국민의힘 비상대책위원장	24.01.31	24.02.15	무응답
이재명 더불어민주당 대표	24.02.05	24.02.20	무응답
김동연 경기도지사	24.02.06	24.02.20	24.02.22

경실련은 토지임대부 분양주택 공급에 대한 대선과 지방선거 공약 관련 입장 확인을 위해 공개질의를 시작했다. 공개질의서는 1월 29일 성태윤 대통령실 정책실장, 1월 31일 한동훈 국민의힘 비대위원장, 2월 5일 이재명 더불어민주당 대표, 2월 6일 김동연 경기도지사에게 등기우편으로 발송됐다.

대통령실은 공개질의에 직접 답변하지 않고 질의서를 국토부로 이첩하여 2월 28일 답변서를 보내왔다. 경기도에서는 민원실을 통해 등기가 접수되어 확인이 늦었다는 해명과 함께 2월 22일 답변서를 보내왔다. 반면 국민의힘과 더불어민주당 측에는 질의서가 착신된 것으로 확인됐지만 아무런 답변이 없었다.

<표 3> 1차 질의 및 답변 내용

구분	질의	답변
<p align="center">대통령실 (실제 답변은 국토부)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 토지임대부 주택 연도별 공급계획 2) 토지임대부 주택 공급계획이 발표되지 않는 이유 3) 토지임대부 주택 공급 시 위치, 공급방식, 물량 4) 대규모 주택 공급 공약 이행 강행 시 벌어질 부작용에 대한 대책 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 윤석열 정부는 공약 이행을 위해 공공분양 뉴:홈 50만호 공급계획을 수립. 그 중 25만호는 토지임대부주택을 포함한 나눔형임. 2) 토지임대부주택은 서울시가 제안한 나눔형 공급방식으로 입지호수 등 공급계획은 서울시와 협의하여 결정하고 있음. 국토부는 주택법 개정 등 물량이 원활히 공급될 수 있도록 협조하고 있음. 3) 정부는 공공분양주택 뉴:홈 50만호와 공공임대주택 50만호를 균형있게 공급할 계획임.
<p align="center">경기도</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 토지임대부 주택 공급 계획을 밝히지 않는 이유 2) 토지임대부 주택 연도별 공급계획 및 공급방식, 공급유형 등 3) 토지임대부 주택 3기 신도시 지구별 공급계획 4) 3기 신도시 공공택지 매각 중단 및 장기공공주택 및 토지임대부 주택 공급 여부 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 경기도는 민선 8기 공약인 청년 신혼부부 등 무주택자 대상 20만호 공급을 추진하고 있음. 2) 공급유형으로는 지분적립형주택, 분양전환 임대주택 등이 있음. 3) 반값주택은 토지임대부주택을 지칭하는 것은 아니며, 제도보완 및 실수요자 관점에서 보다 심도있는 검토가 필요함.

질의서에는 공약이행 책임주체의 권한에 따라 3~4개의 질의가 담겼다. 질의내용은 주로 토지임대부 분양주택 공급 공약이 이행되지 않는 이유와 앞으로의 공급계획에 대한 것이다.

대통령실에는 ▲토지임대부 주택 연도별 공급계획, ▲토지임대부 주택 공급계획이 발표되지 않는 이유, ▲토지임대부 주택 공급 시 위치, 공급방식, 물량, ▲대규모 주택 공급 공약 이행 강행 시 벌어질 부작용에 대한 대책 등을 질의했다.

이에 국토부는 “토지임대부 주택은 서울시가 제안한 나눔형 공급방식으로 입지호수 등 공급계획은 서울시와 협의하여 결정” 하고 있으며, “국토부는 주택법 개정 등 물량이 원활히 공급될 수 있도록 협조” 하고 있다고 밝혔다. 대규모 주택 공급 공약 이행 강행 시 벌어질 부작용에 대해서는 “공공분양주택 뉴:홈 50만호와 공공임대주택 50만호를 균형 있게 공급할 계획” 이라고 밝혔다. 토지임대부 분양주택 공급이 대통령 공약사항이라고 하나 중앙 정부차원에서 적극적으로 추진할 의사는 없으며, 서울시의 공급에 전적으로 맡기겠다는 의미로 해석된다.

경기도에는 ▲토지임대부 주택 공급 계획을 밝히지 않는 이유, ▲토지임대부 주택 연도별 공급계획 및 공급방식, 공급유형 등, ▲토지임대부 주택 3기 신도시 지구별 공급계획, ▲3기 신도시 공공택지 매각 중단, 장기공공주택 및 토지임대부 주택 공급 여부 등을 질의했다.

이에 경기도는 “청년 신혼부부 등 무주택자 대상 20만호 공급을 추진” 하고 있으며 “반값주택은 토지임대부 주택을 지칭하는 것은 아니” 라고 밝혔다. 대신 “공급유형으로는 지분적립형 주택, 분양전환 임대주택 등” 이 있다고 밝혔다. 과거 기사들을 보면 김동연 지사도 반값주택 또는 반값아파트를 토지임대부 분양주택으로 인식하고 있으며, 토지임대부 분양주택 공급이 필요하다고 판단했던 것으로 보인다.²⁾ 그럼에도 이제와서 지분적립형주택, 분양전환 임대주택 등이 반값주택이라고 주장하는 것은 설득력이 없다.

3) 경실련 2차질의결과 더민주·국힘 모두 답변회신, 더민주 내년 하반기 공급 의지 표명

<표 4> 22대 총선공약 중 토지임대부 분양주택 관련 공약

정당명	공약내용
국민의힘	<ul style="list-style-type: none"> ○ GTX 노선의 주요 거점 역세권 중심으로 주택공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 새롭게 도입된 도심복합개발 모델을 적용해 융복합 콤팩트시티로 건설 추진 - GTX 역세권 도심복합개발 과정에서 상향된 용적률 일부를 청년·신혼·출산 가구를 위한 공공분양 뉴:홈 주택 등으로 공공기여 추진 ○ 도심 철도지하화 주변부지 및 구도심 재개발부지를 중심으로 청년주택공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발·재건축 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 청년·신혼·출산 가구를 위한 공공분양 뉴:홈, 신생아 우선공급 등으로 공급
더불어 민주당	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전 국민의 기본주거를 국가가 책임지겠습니다 ○ 기본주택 100만호 규모의 주거복합플랫폼 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 수도권(50만호) : 교통이 편리한 역세권에 주거 및 자족기능 겸비 - 지방특화형(40만호) : 지방특성에 맞는 ①건강돌봄서비스형 ②은퇴자복합타운형 ③학교공동체형 ④귀농산어촌형 ⑤업무창업공간형 ⑥문화예술공동체형 등 - 어르신 복지주택(10만호) 공급 확대※ 기본주택 : 무주택자 누구나 적정임대료를 내고 장기간 거주할 수 있는(분양·임대형) 공공주택

2) <https://www.yna.co.kr/view/AKR20220109035800001>, 김동연 "文정부 부동산대책 대통령 보고 중 고성 오가며 싸워", 연합뉴스, <https://www.hynews.ac.kr/news/articleView.html?idxno=11825>, 김동연 경기도지사 청년 공약 찬반 토론회 열려, 부동산과 일자리 정책 논의돼

1차 질의에 무응답한 국민의힘과 더불어민주당은 22대 총선공약에 토지임대부 분양주택 관련 공약을 또다시 포함시켰다. 국민의힘은 GTX 역세권 도심복합개발 과정에서 상향된 용적률 일부와 재개발·재건축 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 청년·신혼·출산 가구를 위한 공공분양 뉴:홈 주택 등으로 공급하겠다고 공약했다.

2022년 10월 정부 발표에 따르면 공공분양 뉴:홈은 5년간 나눔형 25만호(시세 70% 이하 분양), 선택형 10만호(6년 임대 후 분양 여부 선택), 일반형 15만호(시세 80% 이하 분양) 등 총 50만호가 공급될 예정이다. 토지임대부 분양주택은 공공분양 뉴:홈 중 나눔형에 해당하는데 공약만으로는 어떤 주택이 얼마나 공급될지 파악할 수 없다.

더불어민주당은 선관위에 제출하는 10대 공약 중 최상단에 “전 국민의 기본주거를 국가가 책임”이라 내걸었다. 그 이행방법 첫 번째로 “기본주택 100만호 규모의 주거복합 플랫폼 조성, 정권에 흔들림 없는 공공임대 공급로드맵 법정화, 2040세대·4050세대·6080세대 맞춤형 주거정책 시행”이라고 명시했다.

이재명 대표가 대선공약으로 제시한 토지임대부 분양주택(기본주택 분양형)은 60만호이다. 더불어민주당 공약은 적극적인 의지를 보이는 것처럼 보이지만 구체적인 물량이나 공급계획은 명시되지 않았다. 올해 1월 22일에는 이재명 대표가 정부·여당에 “공통 공약 실천 테이블을 만들자”고 제안한 바 있다. 구체적으로 기초연금 40만원 달성, 가상자산 법제화, 디지털 성범죄 대책 등을 언급했지만 토지임대부 분양주택은 거론되지 않았다. 더불어민주당도 국민의힘과 마찬가지로 공약 실행 가능성에 대해 의문을 품을 수밖에 없다.

<표 5> 2차 공개질의서 발송 및 회신 경과

발송대상	질의서 발송일	답변 요청일	답변 회신일	답변 회신주체
한동훈 국민의힘 비상대책위원장	24.03.19	24.03.26	24.03.26	더불어민주당 정책위원회
이재명 더불어민주당 대표	24.03.19	24.03.26	24.04.01	국민의힘 정책국

경실련은 총선공약의 구체적인 내용을 확인하고, 토지임대부 분양주택 공급 정책화를 촉구하기 위하여 2차 공개질의를 진행했다. 공개질의서는 3월 19일 한동훈 국민의힘 비상대책위원장과 이재명 더불어민주당 대표에게 전자메일로 발송됐다. 3월 26일까지 답변을 요청했는데 국민의힘은 당일까지 맞춰 답변을 보내왔다. 더불어민주당은 정책위원회가 4월 1일 답변서를 회신했는데 전달 과정에서 누락이 생긴 것 같다고 양해를 구했다.

국민의힘은 중앙정부 차원에서 토지임대부 분양주택 공급계획이 발표되지 않고 있는데 대한 입장을 묻는 질의에 “대선공약으로 추진한 청년원가주택, 역세권첫집 등 공공분양주택(뉴:홈) 50만호의 공급계획은 지난 ‘22년 10월 26일 기 발표” 했다고 답했다. 토지임

대부주택 공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사를 묻는 질의에는 “나눔형에 일부 물량으로 포함” 됐다고 밝혔다. 공공분양 뉴:홈의 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등에 대한 질의에는 “규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 공공분양주택(뉴:홈) 등으로 공공기여 받는 방식으로 추진할 계획” 이라고 답했다.

이처럼 국민의힘의 답변은 공약에 나온 내용을 반복하는 수준에 머물렀다. 국민의힘도 대통령실과 마찬가지로 중앙정부 차원의 토지임대부 분양주택 공급을 추진할 의지는 거의 없는 것으로 판단된다.

더불어민주당은 기본주택 법안 등 토지임대부주택 관련 정책 제도화가 추진되지 않은 이유를 묻는 질의에 “민주당은 일관되게 토지임대부주택에 대해 지지” 하고 있으며 “국힘당이 반대해서 상임위에서 보류” 시켰다고 밝혔다. 이어서 “서울시 등 일부에서 토지임대부 주택이 시도되고 있으나 큰 성과를 못내는 데는 주택 소유에 대한 개념이 특별히 강하고, 토지임대부주택 매각시 이익을 공유하는 데 대한 보다 전향적인 인센티브가 필요” 하다고 밝혔다.

경기도의 기본주택 정책 사실상 폐기 방침에 대한 더불어민주당의 입장을 묻는 질의에 “지자체 입장과 무관하게 기본주택은 전 국민의 주거기본권 보장차원에서 필요하다” 생각한다고 답했다. 토지임대부 분양주택 공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사를 묻는 질의에 “공약 여부와 무관하게 향후 일관되게 추진할 정책” 이며, “구체적인 위치는 수도권 역세권, 신도시재개발지역, 지방 특화형 주거복합플랫폼 등” 이라고 밝혔다. 또한 “유형별 물량은 지역별 수요에 탄력적으로 대응할 필요” 가 있으며, “공급시점은 통상 인허가 후 건설기간이 소요되는 점을 감안 2025년 하반기로 전망” 한다고 답했다.

더불어민주당의 답변은 경실련이 공개질의서를 보낸 4개 주체 중 가장 적극적인 의지를 담고 있다. 다만 관련법안 미처리의 이유를 ‘여당의 반대’ 로 든 점은 우려하지 않을 수 없다. 더불어민주당은 이미 수 차례 단독법안처리를 강행한 적이 있는데 토지임대부 분양주택 관련해서는 적극적인 모습을 보인 적이 없기 때문이다.

<표 6> 2차 질의 및 답변 내용

구분	질의	답변
국민의힘	1) 중앙정부 차원에서 토지임대부주택 공급계획이 발표되지 않고 있는데 국민의힘의 입장은 무엇입니까?	○ 국민의힘 대선공약으로 추진한 청년원가주택, 역세권첫집 등 공공분양주택(뉴:홈) 50만호의 공급계획은 지난 '22년 10월 26일 기 발표
	2) 토지임대부주택공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사가 있으십니까?	○ 국민의힘 총선공약집 발간 완료. '22년 10월 26일 기 발표된 공공분양주택(뉴:홈) 공급계획 中 다양한 공급방식의 한 유형인 나눔형에 일부 물량으로 포함
	3) 총선공약으로 제시한 공공분양 뉴:홈의 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등은 어떻게 됩니까?	○ 『도심복합개발 지원법』의 적용을 받는 노후 구도심 정비사업, GTX 노선의 주요 거점 역세권 융복합 콤팩트 시티, 도심 철도 지하화 주변 유휴부지, 대규모 이전적지, 준공업지역 등 다양한 도심지역을 개발하며 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 공공분양주택(뉴:홈) 등으로 공공기여 받는 방식으로 추진할 계획
더불어민주당	1) 기본주택 법안 등 토지임대부주택 관련 정책 제도화가 추진되지 않은 이유는 무엇입니까?	○ 민주당은 일관되게 토지임대부주택에 대해 지지해옴 ○ 국힘당이 반대해서 상임위에서 보류시킴 ○ 서울시 등 일부에서 토지임대부주택이 시도되고 있으나 큰 성과를 못내는 데는 - 주택 소유에 대한 개념이 특별히 강하고 - 토지임대부주택 매각시 이익을 공유하는 데 대한 보다 전향적인 인센티브가 필요함
	2) 경기도의 기본주택 정책 사실상 폐기 방침에 대한 더불어민주당의 입장은 무엇입니까?	○ 민주당은 22대 총선에서 기본주택 100만호 공약을 제시함 ○ 지자체 입장과 무관하게 기본주택은 전국민의 주거기본권 보장차원에서 필요하다고 생각함 ○ 민주당은 역세권 기본주택(50만호), 지방특화형(40만호), 어르신복지주택(10만호)를 각각 공급할 방침임
	3) 토지임대부주택공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사가 있으십니까? 있다면 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등은 어떻게 됩니까?	○ 토지임대부주택은 공약 여부와 무관하게 향후 일관되게 추진할 정책임 - 구체적인 위치는 수도권 역세권, 신도시재개발지역, 지방 특화형 주거복합플랫폼 등에서 공급 가능 - 유형별 물량은 지역별 수요에 탄력적으로 대응할 필요 - 공급시점은 통상 인허가 후 건설기간이 소요되는 점을 감안 2025년 하반기로 전망

4) 여야는 공통공약인 토지임대부 분양주택 공급을 위해 적극 협력해야 한다!

KB부동산 기준 서울아파트 평균 매매가격은 2017년 5월 약 6.1억이었는데 2024년 3월 약 12억 수준이다. 집값 최고점이라고 알려진 2022년 하반기에 비해 일부 하락하기는 했지만 서민들이 느끼기에 집값은 여전히 너무 비싸다.

토지임대부 분양주택은 집값을 잡는 가장 효과적인 방안 중 하나이다. 거대 양당은 서로가 공통되게 토지임대부 분양주택 공급을 대선총선 공약으로 제시하고 있음을 인식하고, 관련 법안을 최우선적으로 통과시켜야 한다. 윤석열 대통령과 국민의힘은 서울시에 토지임대부 분양주택 공급 책임을 떠넘기지 말고 중앙정부 차원에서 구체적인 공급계획을 제시해야 한다.

더불어민주당은 지난 총선에 이어 이번 총선에서 또다시 과반을 넘는 훌쩍 넘는 의석을 차지했다. 범야권으로 범위를 확대하면 의석수는 180석이 넘는다. 만일 더불어민주당이 또다시 여당핑계를 대며 법안처리를 미룬다면 국민적 지지를 배반하는 것이다. 더불어민주당은 공개질의 답변에서 밝힌 것처럼 내년 하반기에는 토지임대부 분양주택 공급이 추진될 수 있도록 정국을 주도해야 한다.

경기도는 반값주택을 2025년 하반기에 착공한 뒤 준공을 1년 정도 남겨둔 2028년 후반 양 방식으로 공급할 예정이다. 김동연 도지사의 임기도 아닌 시점에 반값주택을 공급하겠다는 현재 계획은 실행의지가 없다는 표현과 다르지 않게 들린다. 김동연 경기도지사는 반값주택이 토지임대부 분양주택이 아니라는 주장을 즉각 철회해야 하며, 보다 책임감 있고 적극적인 자세로 토지임대부 분양주택 공급을 실시해야 한다.

경실련이 토지임대부 분양주택 공급의 필요성을 강조하는 자세한 이유는 아래와 같다.

<표 7> 공공임대·일반분양·지분적립형·토지임대부 분양주택 비교

	공공임대	일반분양	지분적립형 주택	분양전환 임대주택	토지임대부 분양주택
공급방식	토지임대·건물임대	토지분양·건물분양	토지분양·건물분양	토지분양·건물분양	토지임대·건물분양
소비자 부담	임대보증금+임대료	토지가+건물가	분양가 10~25% 최초부담 후 20~30년간 완납	임대기간 만료 후 시세대로 분양	토지임대료+건물가

토지임대부 분양주택이란 토지는 임대하고 건물만을 분양하는 주택을 의미한다. 공공임대주택은 건물과 토지 모두 공공이 보유하므로 소비자는 임대보증금과 임대료를 치르고 거주할 수 있다. 공공은 임대료 수익을 올릴 수 있으며, 매각하지 않는 이상 민간의 부동산 투기를 차단할 수 있다. 공공임대를 지을 때 토지는 강제수용 등을 통해 확보하기 때문에 토지비가 비교적 적게 든다. 하지만 건축비는 모두 공공이 부담해야 하므로 공급을 확대하는데 걸림돌이 된다.

일반분양 주택은 소비자가 토지비와 건축비를 모두 소비자가 부담한다. 공공은 큰 분양수익을 거둘 수 있기 때문에 공급부담이 적다. 소비자는 토지와 건물에 대한 소유권을 모두 갖게 되므로 시세차익을 크게 누릴 수 있다. 이는 유주택자와 무주택자간 양극화를 심화시키는 원인이 될 수

있다. 또한 신규 공급 아파트는 수요가 많기 때문에 투기세력의 타겟이 되기도 한다. 새 아파트는 가격이 빠르게 올라 기존주택 가격까지 끌어올릴 수 있다.

지분적립형주택은 소비자가 분양가의 10~25%를 최초부담한 뒤 20~30년에 걸쳐 완납하여 소유권을 가져가는 방식이다. 최초부담금이 적게 들어가며, 공공이 이자율을 낮춰주는 만큼 금융비용 부담이 줄어든다는 장점이 있다. 그러나 토지와 건물 모두 분양하기 때문에 결국 투기대상이 될 가능성이 크다. 또한 은행이 가져가는 이자액을 공공이 가져가는 것 뿐이라는 비판이 제기되기도 한다.

분양전환 임대주택은 임대기간이 만료되면 임차인이 집값을 지불하고 해당 아파트 소유권을 넘겨받을 수 있도록 우선권을 주는 방식으로 운영된다. 하지만 분양전환시기를 전후로 집값이 폭등한다면 입주민들은 울며 겨자먹기로 비싼 가격을 치르거나, 살던 집에서 쫓겨나야 한다.

토지임대부 분양주택의 경우 소비자는 건물가를 모두 지불하지만 토지는 공공이 계속 보유한다. 토지가격이 제외되므로 분양가격이 크게 낮아져 소비자는 일시에 부담해야 하는 목돈이 절감된다. 매달 내는 토지임대료가 부담이 될 수 있으나 목돈 절감으로 인한 금융비용 감소를 따져볼 필요가 있다. 소비자들에게는 변동될 수 있는 이자비용보다 정액의 토지임대료가 안정적일 수 있다. 이자비용보다 임대료가 더 낮은 수준으로 책정된다면 소비자에게 강력한 메리트가 될 수 있다.

공공 입장에서도 토지임대부 분양주택 공급은 이득이 크다. 건물은 분양하므로 건축비 부담을 해소할 수 있으며, 임대료 수입을 계속 올릴 수 있다. 향후 부동산 가격이 상승하더라도 토지를 계속 보유하기 때문에 공공자산이 늘어나는 효과를 볼 수 있다. 공공자산이 늘어나는 대신 소비자가 기대할 수 있는 시세차익은 줄어들 수 있다. 그러나 부동산 시장 전반으로 볼 때 투기세력의 입지는 축소되며 주택가격은 안정될 수 있다.

<표 8> 3억 전세 세입자 수분양 시 수방사와 고덕강일 3단지 월 부담액 비교

(단위 : 만원)

	수방사 (LH 분양)	고덕강일 3단지 (SH 분양)	차이
분양가/대출액/임대료	8.7억/5.7억/0원	3.5억/0.5억/40만원	-
월부담액	245	61	184
이자액	245	21	224
임대료	-	40	-40

작년 7월, 경실련은 토지임대부 분양주택이 실제로 소비자에게 얼마나 부담을 덜 주는지 확인하기 위하여 수방사 부지 아파트와 서울시가 공급한 고덕강일 3단지를 각각 수분양했을 시 월 부담액을 비교했다.³⁾ 수방사 부지는 뉴·홈의 세 가지 유형 중 일반형(주변시세의 80%), 고덕강일 3단지는 나눔형(주변시세의 70% 이하)중에서도 토지임대 분양주택이다.

KB부동산 통계에 따르면 전국 평균 아파트 전세가격은 2.9억이다. 계산의 편의를 위해 자기자본금 3억으로 수도권에서 전세를 살던 세입자가 대출을 받아 수방사 또는 고덕강일 3단지 토지임대 아파트를 분양 받을 경우 각각 얼마의 월 부담액이 생기는지 계산했다. 원리금균등상환 방식으로 대출금리는 평균 고정형 주택담보대출 4.19%(통계청)로 계산했다.

3억 자본금을 가진 사람이 수방사 분양을 받으려면 5.7억을 대출받아야 한다. 계산결과 월 부담액은 총 245만원이다. 고덕강일 3단지는 분양가격이 3.5억이므로 5천만원만 대출받으면 된다. 5천만원에 대한 월 이자는 21만원이며, 토지 월임대료가 월 40만원이므로 월 부담액은 총 61만원이다. 수방사 아파트 수분양자의 월 부담액은 고덕강일 3단지 토지임대 건물분양 아파트 수분양자의 4배이며, 월 184만원 더 많다. 월 이자 245만원은 서민층에게는 큰 부담일 수 밖에 없다. 수방사 아파트를 분양받아 혜택을 보는 사람은 대출 부담 없는 현금 부자일 가능성이 크다. 토지임대건물분양 주택의 경우 토지소유권은 없지만 최장 80년까지 임대가 가능한 만큼 내 집 마련 효과가 충분하다.

이처럼 토지임대부 분양주택은 소비자에게 부담도 적을 뿐만 아니라 집값을 잡는데도 가장 효과적인 정책으로 보인다. 지금까지 주택공급을 민간에게 절대적으로 의존하다 보니 부동산 경기가 하락·침체하는 시기에는 공급부족 현상이 일어났다. 공급부족은 주택시장이 과열로 이어져 집값이 불안해지는 원인이 되기도 했다. 이제는 민간에게만 주택공급을 의존할 것이 아니라 공공이 나서 토지임대부주택을 적극 공급해야 한다. 그러면 공급부족 문제를 해소할 수 있는 것은 물론 집값도 한층 더 안정될 수 있다

주택 공급은 투기를 유발해서는 안 되며, 국민이 부담가능한 가격수준에서 이루어져야 한다. 경실련은 여·야·정부·지자체가 토지임대부 분양주택공급에 적극 나서 줄 것을 다시 한번 강력히 촉구하는 바이다.

2024년 4월 17일

경제정의실천시민연합

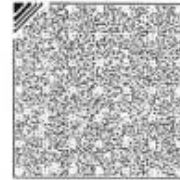
3) 수방사부지 사전청약 분양가 분석 결과 발표, 경실련(2023.07.06.)

■ 첨부

<그림 1> 대통령실 공개질의에 대한 국토부 답변 (24.02.28)



국 토 교 통 부



수신 경제정의실천시민연합 귀하 (우03085 서울특별시 종로구 동숭3길 26-9 (동숭동))

(경유)

제목 민원(1BA-2402-0410480) 처리결과 안내

□ 안녕하십니까? 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신데 대하여 진심으로 감사드립니다.

□ 귀하께서 질의하신 "토지임대부 주택 공급" 과 관련하여 다음과 같이 안내드립니다.

가. 토지임대부 주택 공급은 윤석열 대통령의 주요 부동산 공약 중 하나입니다. 그럼에도 지금까지 구체적인 공급계획이 나오지 않은 이유는 무엇입니까?

○ 정부는 윤석열 대통령의 후보시절 공약인 '역세권 첫집, 청년 원가주택' 을 이행하기 위하여 공공분양 뉴:홈 50만호 공급계획을 수립한 바 있습니다('22.10.26).

- 그 중 25만호는 시세보다 저렴하게 분양받을 수 있는 나눔형으로, 10만호는 임대로 거주하다가 6년 이후 시세보다 저렴하게 분양받을 수 있는 선택형으로, 15만호는 일반형으로 공급할 계획임을 발표하였습니다.

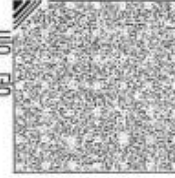
○ 토지임대부 주택은 공공분양주택을 시세보다 저렴하게 분양받을 수 있는 나눔형에 포함하여 공급하고 있습니다.

나. 토지임대부 주택을 공급한다면 어느 지역에 몇 호를 공급할 예정입니까?

○ 토지임대부 주택은 서울시가 제안한 나눔형 공급 방식으로, 입지·호수 등 공급계획은 서울시와 협의하여 결정하고 있습니다. 국토부는 지난 해 12월 주택법을 개정하는 등 계획 물량이 원활히 공급될 수 있도록 협조하고 있습니다.

다. 정부는 토지임대부 주택 공급 공약과 달리 270만호 공급 공약 이행을 위해서는 재개발, 재건축 규제 완화 등 적극적인 행보를 보이고 있습니다. 판매용 주택 중심의 대규모 공급은 양극화 심화, 부동산 가격 상승 등 부작용이 우려됩니다. 이러한 우려에 대해 어떻게 판단하고 있으며 관련 대책은 무엇입니까?

- 정부는 청년층의 내 집 마련 수요와 저소득층 주거안정 필요성 등 공공분양주택 뉴:홈 50만호와 공공임대주택 50만호를 균형있게 공급 안정을 실현해나갈 계획입니다.



□ 앞으로도 국토교통 업무에 대한 지속적인 애정과 성원을 부탁드립니다. 자세한 설명이 필요하거나 궁금한 사항이 있을 경우 담당자(김기훈 ☎044-201-4578)에게 연락처로 문의하시면 성의있게 답변하겠습니다.

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며, 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사 사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다.]



주무관 김기훈 행정사무관 천지민 공공주택정책 전결 2024. 2. 21. 과장 김광림

협조자

시행 공공주택정책과-712 (2024. 2. 21.) 접수

우 30103 세종특별자치시 도움6로 11(어진동) 국토교통부 / <http://www.molit.go.kr>

전화번호 044-201-4578 팩스번호 044-201-5663 / kihun93@molit.go.kr / 비공개(6)

<그림 2> 공개질의에 대한 경기도 답변 (24.02.22)



경 기 도

변화의 중심, 기회의 경기



수신 경실련 토지주택위원회 위원장 조정훈 귀하 (우03085 서울특별시 종로구 동숭3길 26-9, 경제정의실천시민연합 (동숭동))

(경유)

제목 국민신문고 민원회신(경제정의실천시민연합)

1. 귀 단체의 발전을 기원합니다.
2. 귀 단체에서 신청하신 민원(신청번호 1AA-2402-0206762)은 “토지임대부주택 공급 계획 공개 요청” 으로 이해되며,
 3. 귀 단체의 문의(민원)사항에 대한 검토의견을 아래와 같이 회신합니다.
 - 가. 경기도는 주거비용 저감을 통한 경기도민 주거권 보장 및 청년계층 주거사다리 구축을 위해 민선 8기 공약인 청년·신혼부부 등 무주택자 대상 20만호 공급을 추진하고 있습니다.
 - 나. 공급유형으로는 주택분양금을 분할 납부하여 초기 부담금이 저렴한 지분적립형 주택, 시세보다 저렴한 임대료로 일정기간 거주 후 분양전환 여부를 선택할 수 있는 분양전환 임대주택 등이 있습니다.
 - 다. 질의서 내용 중 반값주택은 조성원가의 대지 확보와 용적률 상향 등을 통해 주변 시세의 50%로 청년, 신혼부부 등에 맞춤형 제공을 목표로 한 공약사항으로 토지임대부 주택을 지칭하는 것은 아니며,
 - 라. 토지임대부 주택은 관련 제도보완 및 실수요자 관점에서 보다 심도있는 검토가 필요한 사항으로 판단됩니다.
 - 마. 아울러, 질의하신 경기주택도시공사(GH)가 보유한 장기공공주택(건설형, 매입형)은 47,824세대(2024.1월말 기준)임을 참고하시기 바랍니다.
4. 귀하의 문의에 답변이 되었기를 바라며, 추가 설명이 필요한 경우 경기도 주택정책과 (☎031-8008-4954)로 연락주시면 성실히 안내해 드리도록 하겠습니다. 감사합니다. 끝.

<그림 3> 공개질의에 대한 국민의힘 답변 (24.03.26)

경실련 토지주택위원회 질의 관련 국민의힘 의견

- 1) 중앙정부 차원에서 토지임대부 주택 공급계획이 발표되지 않고 있는데 국민의힘의 입장은 무엇입니까?
 - 국민의힘 대선공약으로 추진한 청년원가주택, 역세권첫집 등 공공분양주택(뉴:홈) 50만호의 공급계획은 지난 '22년 10월 26일 기 발표

- 2) 토지임대부 주택공급을 구체적인 총선공약으로 제시할 의사가 있으십니까?
 - 국민의힘 총선공약집 발간 완료.
'22년 10월 26일 기 발표된 공공분양주택(뉴:홈) 공급계획 中 다양한 공급 방식의 한 유형인 나눔형에 일부 물량으로 포함

- 3) 총선공약으로 제시한 공공분양 뉴:홈의 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등은 어떻게 됩니까?
 - 『도심복합개발 지원법』의 적용을 받는 노후 구도심 정비사업, GTX 노선의 주요 거점 역세권 융복합 콤팩트시티, 도심 철도 지하화 주변 유희부지, 대규모 이전적지, 준공업지역 등 다양한 도심지역을 개발하며 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 공공분양주택(뉴:홈) 등으로 공공기여 받는 방식으로 추진할 계획

<그림 4> 공개질의에 대한 더불어민주당 답변 (24.04.01)

1. 기존 주택 법안 등 토지임대부주택 관련 정책제도화가 추진되지 않는 이유는 무엇입니까?
 - 민주당은 일관되게 토지임대부주택에 대해 지지해옴
 - 국힘당이 반대해서 상임위에서 보류시킴
 - 서울시 등 일부에서 토지임대부주택이 시도되고 있으나 큰 성과를 못내는 데는
 - 주택 소유에 대한 개념이 특별히 강하고
 - 토지임대부주택 매각시 이익을 공유하는 데 대한 보다 전향적인 인센티브가 필요함

2. 경기도의 기본주택 정책 사실상 폐기 방침에 대한 더불어민주당의 입장은 무엇입니까?
 - 민주당은 22대 총선에서 기본주택 100만호 공약을 제시함
 - 지자체 입장과 무관하게 기본주택은 전국민의 주거기본권 보장차원에서 필요하다고 생각함
 - 민주당은 역세권 기본주택(50만호), 지방특화형(40만호), 어르신복지주택(10만호)를 각각 공급할 방침임

3. 토지임대부주택 공급을 구체적인 총선 공약으로 제시할 의사가 있으십니까? 있다면, 구체적인 위치, 공급방식, 유형별 물량, 공급시점 등은 어떻게 되십니까?
 - 토지임대부주택은 공약 여부와 무관하게 향후 일관되게 추진할 정책임
 - 구체적인 위치는 수도권 역세권, 신도시재개발지역, 지방 특화형 주거복합플랫폼 등에서 공급 가능
 - 유형별 물량은 지역별 수요에 탄력적으로 대응할 필요
 - 공급시점은 통상 인허가 후 건설기간이 소요되는 점을 감안 2025년 하반기로 전망