도시정비 활성화를 위한
정비사업 및 금융지원 현황 진단

– 서울시를 중심으로 –

2025.10.27.

HUG 주택도시보증공사

주택도시금융연구원장 허 지 행

도시정비 활성화를 위한 정비사업 및 금융지원 현황 진단

발표순서

Ⅰ. 정비사업 추진현황

1. 도시정비사업 이란?
2. 우리나라의 도시정비사업
3. 서울시 정비사업 추진 현황

Ⅱ. 금융지원 현황

1. 정비사업 추진구조
2. 사업 시행단계별 HUG 금융지원 프로그램
3. 금융지원프로그램 종합
4. 서울시 정비사업 금융지원 실적

Ⅲ. 비어 있는 곳과 채워야 할 것에 대한 소고

1. 무엇을 고민해야 하는가, 어떻게 채워야 할 것인가?
2. 비어 있는 「곳」과 채워야 할 「것」에 대한 소고



1. 정비사업 추진현황

1. 도시정비사업 이란?

도시정비사업의 범위

◈「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 '주거환경개선사업', '재개발사업', '재건축 사업'

◈「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거한 소규모주택정비사업 중
'자율주택정비사업', '가로주택 정비사업', '소규모재건축사업', '소규모재개발사업'

도시정비사업 종합비교

구분	주거환경개선사업	재개발	재건축	자율주택	가로주택
목적	주거지 불량주택을 개량하거나, 도로/주차장/공원 등 정비 기반시설을 설치하는 사업	상업 및 공업지역에서 상권활성화 등을 통해 도시기능을 회복하고 주거환경을 개선하는 사업	노후아파트 등을 철거한 후 신축하는 사업	단독주택, 다세대주택, 연립주택 등을 스스로 개량하거나 건설하는 사업	가로구역에서 종전가로를 유지하며 소규모로 주거환경을 개선하는 사업
대상	정비기반시설이 열악하고, 노후/불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역	정비기반시설이 열악하고, 노후/불량 건축물이 밀집한 지역	정비기반시설은 양호하나 노후/불량 건축물이 밀집한 지역	단독주택 10호 미만, 다세대·연립주택 20세대 미만 합산하여 20채 미만	단독주택 10호 이상, 공동주택 20세대 이상 합산하여 20채 이상
근거법	도시 및 주거환경정비법			빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	

출처: 도시 및 주거환경정비법·빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 내용 일부 발췌 후 가공.

2. 우리나라의 도시정비사업

재개발사업 추진 현황

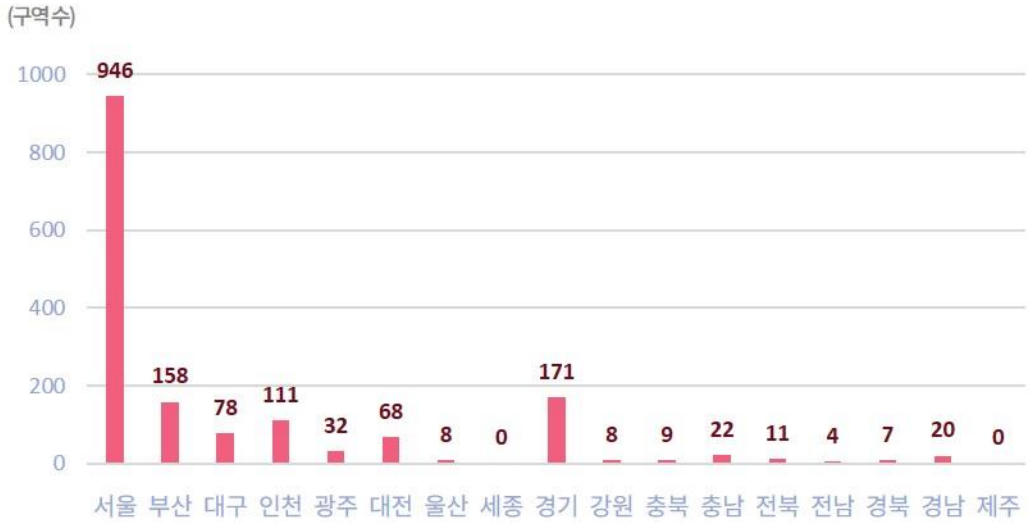
전국단위 재개발사업 구역지정 및 사업추진은 최근에도 지속 점증 추세

2024년 기준, 재개발사업 구역지정 및 사업추진 비율이 높은 곳은 서울(57%) 〉 경기(10%)•부산(10%)임

전국 – 연도별 재개발사업 추진 현황



2024년 전국 재개발사업 추진 현황



출처: 국토교통통계누리, 발췌 후 가공.

2. 우리나라의 도시정비사업

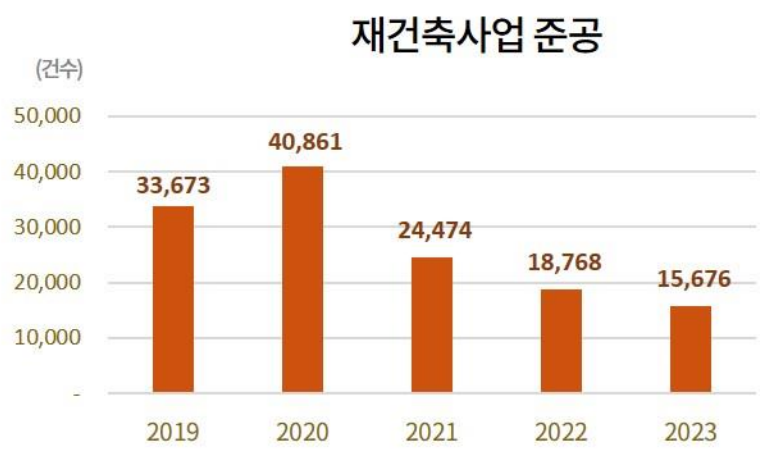
재건축사업 추진 현황

◈ 재건축정비사업 추진절차 중 사업시행계획 인가 기준 공급주택은 시대별 편차에 따른 증감추이를 보이나 지방의 조합설립인가 물량이 감소한 영향을 받아 점진적 감소 추세임 (지표누리 의견 발췌)

◈ 준공인가 물량은 2020년부터 지속 감소함 (지방 준공물량은 2021년 이후 증가하였으나 수도권 준공물량 지속 감소)

* 재건축은 사업시행인가와 준공 사이에 시간적 간격이 존재하여 별도로 추이를 보아야 함





출처: 지표누리 e-나라지표, 발췌 후 가공.

2. 우리나라의 도시정비사업

가로주택정비사업 추진 현황

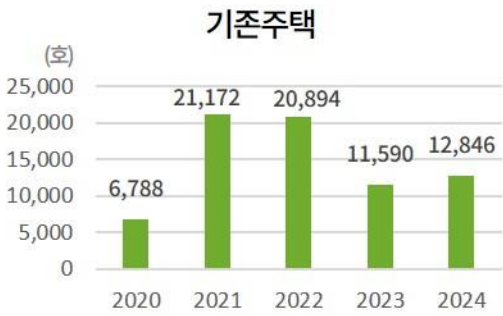
◈ 가로주택정비사업은 2020년 이후 2022년까지 활발히 추진되다, 2023년 이후부터 감소 추세 보임

* 22년 말 기준금리 인상 따른 추진동력 약화 추정

※ (참고) 서울시 가로주택정비사업 추진비율은 전국대비 47% 차지 2순위지역(경기도, 31%)보다 활발한 사업 추진 중

구분	총계	가로주택정비사업 종합					
		조합	기존주택	공급주택(호수)			
				계	조합원	일반분양	임대주택
2020	15,375	107	6,788	8,480	6,338	1,942	200
2021	58,272	278	21,172	36,822	22,605	13,443	774
2022	56,159	234	20,894	35,031	20,879	13,635	517
2023	33,433	132	11,590	21,711	11,163	9,444	1,104
2024	33,433	113	12,846	20,474	12,317	6,657	1,500



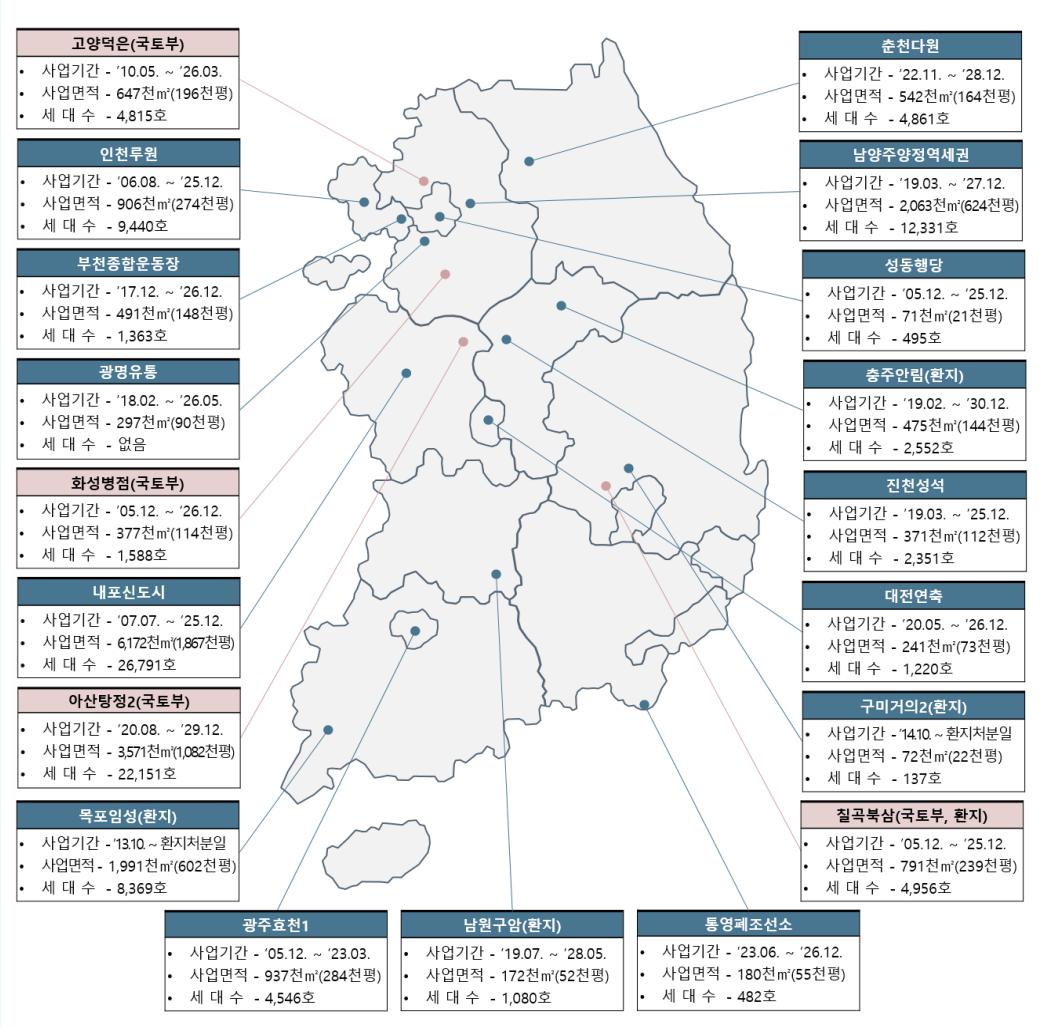




출처: 국토교통통계누리, 발췌 후 가공.

2. 우리나라의 도시정비사업

〈참고〉 전국 도시개발사업 추진 현황 (2025년 7월 기준)



신도시 조성 및 주택공급을 목적으로,
전국 19개 지구에서 도시개발사업 추진 중이며,
이 중 경남•광주를 제외한 17개 지구는
실제 사업 진행 중임

◈ 사업 추진 지구: 총 19개

◈ 사업 추진 면적: 20,367 (천㎡) * 약 616만평

◈ **사업 목표 세대: 109,528 호**

전국 도시개발사업 추진현황에서도 관찰되는 바와 같이,

정비사업 뿐 아니라 다양한 방법*으로
* 택지개발, 신도시 조성, 노후도시 정비 등

주택공급을 촉진하여
부동산시장 활성화, 서민주거안정
달성을 위한 노력 지속 중

출처: 한국토지주택공사 홈페이지(https://www.lh.or.kr/board.es?mid=a10103010000&bid=0007&list_no=654764&act=view)

3. 서울시 정비사업 추진 현황

❶ 재개발 • 재건축

◈ 재개발 262개소 추진 중
- 공급예정 가구수 227,182호

◈ 재건축 170개소 추진 중
- 공급예정 가구수 173,439호

◈ 재개발•재건축 사업
- 지역적 편중현상 일부 확인

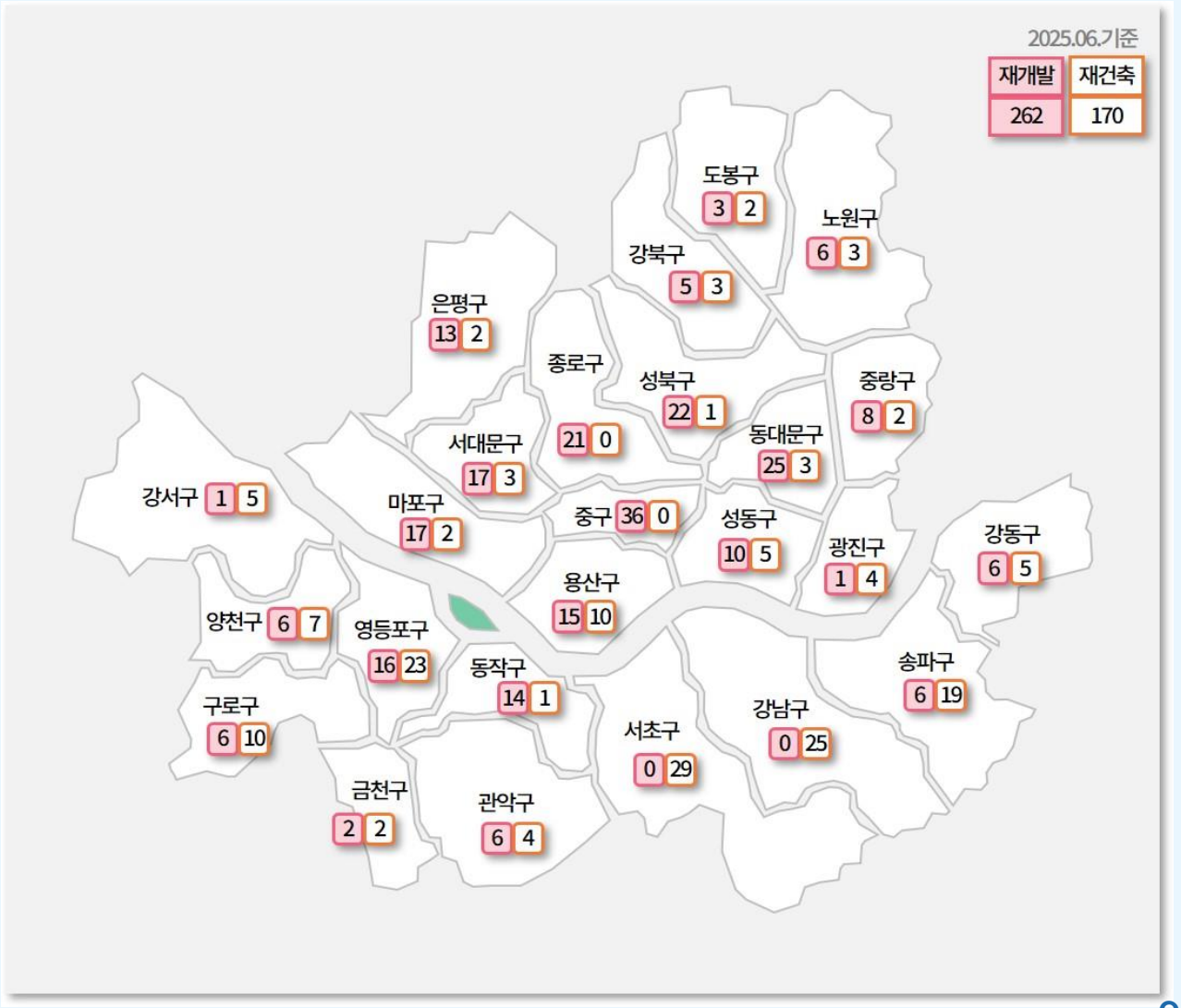
◈ 사업추진 단계별 도달율

재개발사업

초기	중기	본사업
71%	16%	13%

재건축사업

초기	중기	본사업
76%	10%	14%



출처: 서울시 제공, 발췌 후 가공.

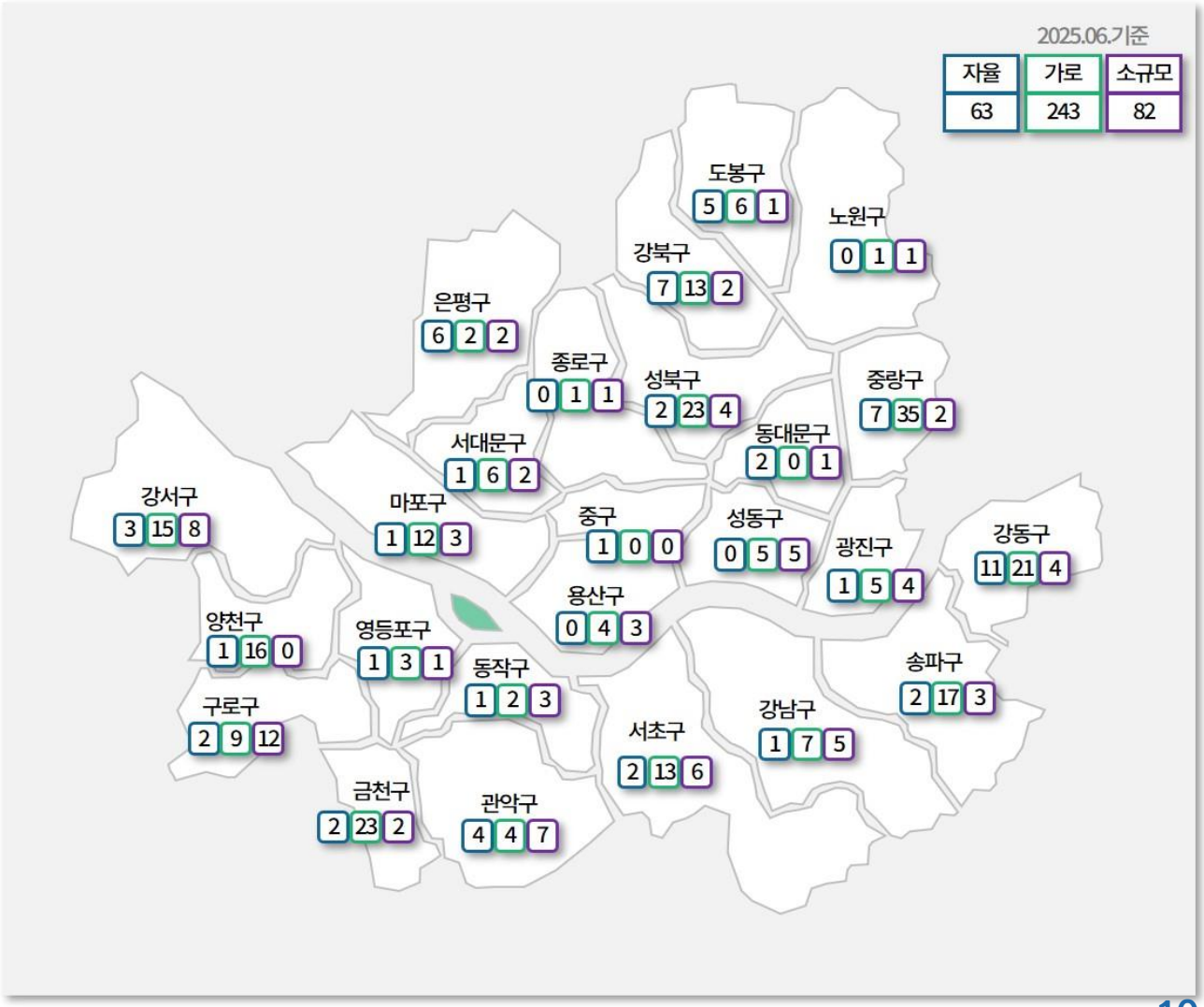
3. 서울시 정비사업 추진 현황

❷ 자율•가로 •소규모

◈ 자율주택정비사업 63개소
- 완료사업 43개소 (23,813㎡)
- 진행사업 20개소 (10,662㎡)

◈ 가로주택정비사업 243개소
- 완료사업 32개소 (70,797㎡)
- 진행사업 211개소 (1,462,677㎡)

◈ 소규모재건축 82개소
- 완료사업 10개소 (34,028㎡)
- 진행사업 72개소 (334,512㎡)

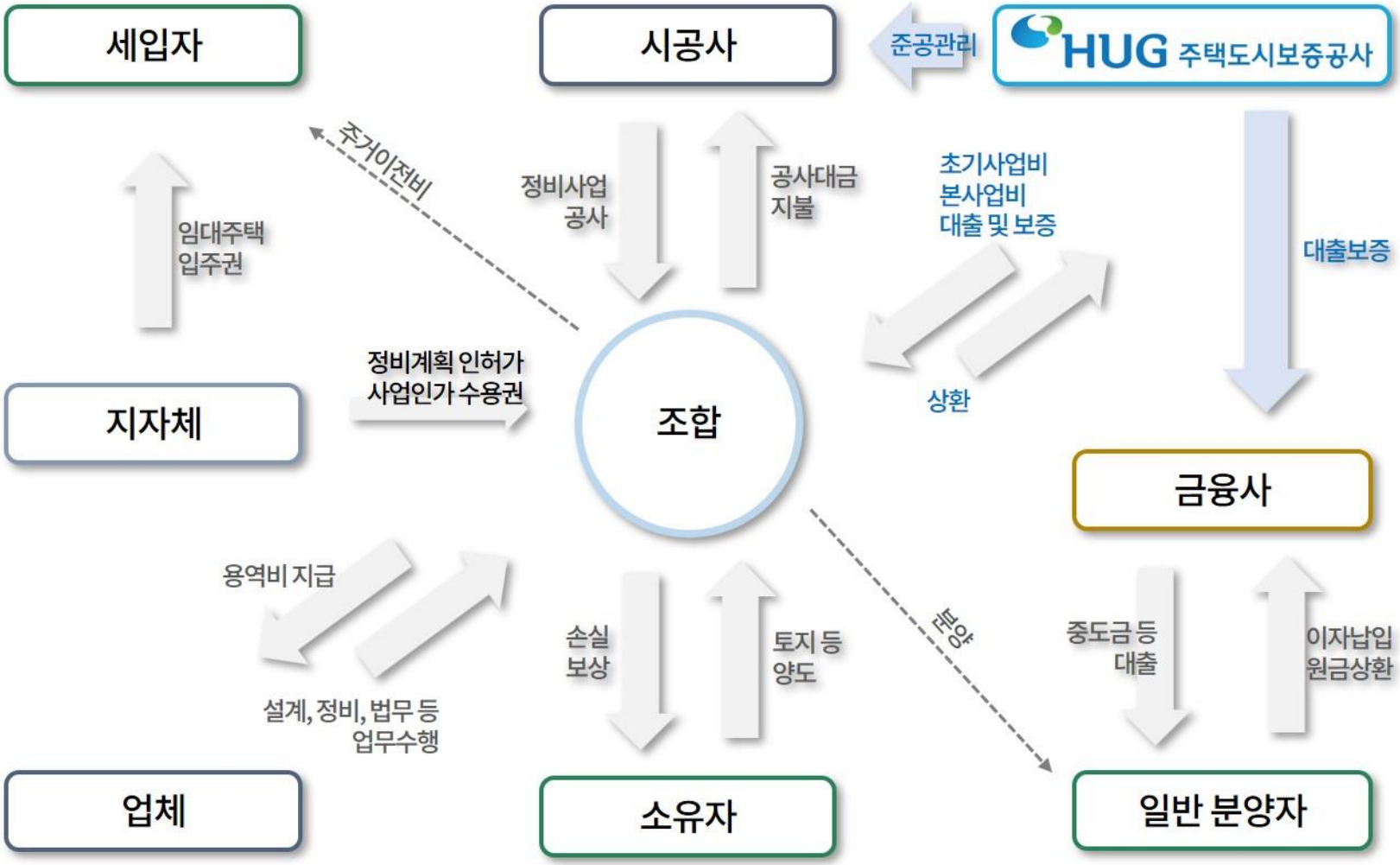


출처: 서울시 홈페이지 제공자료, 발췌 후 가공.



2. 금융지원 현황

1. 정비사업 추진구조



출처: 연구진 작성

2. 사업시행 단계별 HUG 금융지원 프로그램

정비사업별 시행 단계

재개발 / 재건축 → 조합설립 인가 → 사업시행 인가 → 관리처분계획인가 → 이주 · 철거 → 착공 · 준공

HUG 금융지원 프로그램

기금 지원프로그램	주택정비사업 융자		
보증 지원프로그램	조합마중물사업비 대출보증	조합초기사업비 대출보증	조합사업비(이주비•부담금) 대출보증

〈융자〉	정의	한도
주택정비사업 융자	조합설립인가 이후부터 사업시행계획인가 이전까지 사업비	건축연면적 구간별 18~50억원 이내

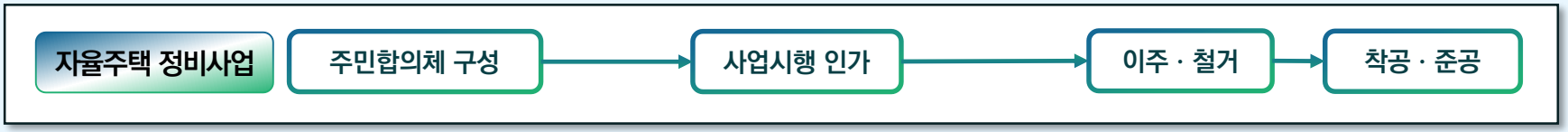
〈보증〉	정의	한도
조합마중물사업비 대출보증	사업시행계획인가가 전 융자대상자가 필요자금 조달할 수 있도록 기금융자 원리금상환을 책임지는 보증	최대 50억원

〈보증〉	정의	한도
조합사업비 대출보증	금융기관에서 대출받은 조합사업비 대출금의 원리금상환을 책임지는 보증	단위사업 총사업비의50%

출처: 주택도시보증공사 내부자료(업무매뉴얼 등)를 활용하여 연구진 작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

2. 사업시행 단계별 HUG 금융지원 프로그램

정비사업별 시행 단계



HUG 금융지원 프로그램

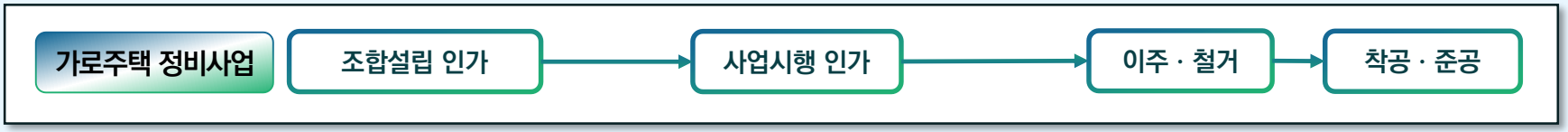
기금 지원프로그램	자율주택정비사업 초기사업비	자율주택정비사업 사업비
보증 지원프로그램	소규모 주택정비 초기사업비 대출보증	소규모 주택정비 사업비 대출보증

		정의	한도
〈융자〉	자율주택정비사업 초기사업비	주민합의체 신고 이후 사업시행계획인가 이전까지의 사업비(운영비, 용역비, 종전세입자 임차보증금 등)	총사업비의 20% (담보인정가액 이내)
〈융자〉	자율주택정비사업 본사업비	사업 준공시까지 사업비 (초기사업비 상환자금, 선순위물권 해지비, 공사비, 이주비 등)	총사업비의 50~70% (담보인정가액 이내)
〈보증〉	자율주택정비사업 사업비	공공시행자가 아닌 사업시행자가 대출받은 사업비 대출금의 원리금 상환 책임지는 보증	총사업비의 50~90%에서 담보부융자금 차감한 금액

출처: 주택도시보증공사 내부자료(업무매뉴얼 등)를 활용하여 연구진 작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

2. 사업시행 단계별 HUG 금융지원 프로그램

정비사업별 시행 단계



HUG 금융지원 프로그램

기금 지원프로그램	가로주택정비사업 초기사업비	가로주택정비사업 사업비
보증 지원프로그램	소규모 주택정비 초기사업비 대출보증	소규모 주택정비 사업비 대출보증 (이주비•부담금 포함가능)

〈융자〉	정의	한도
가로주택정비사업 초기사업비	조합설립인가 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비 (운영비, 용역비, 설계비 등)	총사업비의 5% (한도 15억원)
가로주택정비사업 본사업비	준공시 까지 사업비 (초기사업비 융자상환금, 건설자금, 이주비 등)	총사업비의 50~70% (담보 인정가액 이내, 최대 500억원)

〈보증〉	정의	한도
가로주택정비사업 초기사업비	설계비, 운영비 등 초기사업 조달위해 기금이나 금융기관에서 대출받은 원리금상환을 책임지는 보증	총사업비의 5% 이내
가로주택정비사업 사업비	사업시행자 필요자금 조달 위해 기금이나 금융기관에서 대출받은 원리금 상환을 책임지는 보증	총사업비의 50~90% (매입확약비율 따라 차등적용)

출처: 주택도시보증공사 내부자료(업무매뉴얼 등)를 활용하여 연구진 작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

3. 금융지원 프로그램 종합

다양한 유형의 사업을 [정비사업 준비] 단계부터 [착공] 이후 까지 " 全단계 금융지원"을 통해
부동산시장 안정화 및 주택공급 촉진 지원

구분		초기사업비 지원		본사업비 지원
재개발	기금	주택정비사업 융자		
	보증	조합마중물사업비 대출보증	조합초기사업비 대출보증	조합사업비(이주비•부담금) 대출보증
재건축	기금	주택정비사업 융자		
	보증	조합마중물사업비 대출보증	조합초기사업비 대출보증	조합사업비(이주비•부담금) 대출보증
자율주택	기금	자율주택정비사업 초기사업비		자율주택정비사업 사업비
	보증	소규모주택정비 초기사업비 대출보증		소규모주택정비 사업비 대출보증
가로주택	기금	가로주택정비사업 초기사업비		가로주택정비사업 사업비
	보증	소규모주택정비 초기사업비 대출보증		소규모주택정비 사업비 대출보증(이주비•부담금 포함가능)

출처: 주택도시보증공사 내부자료(업무매뉴얼 등)를 활용하여 연구진 작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

4. 서울시 정비사업 금융지원 실적

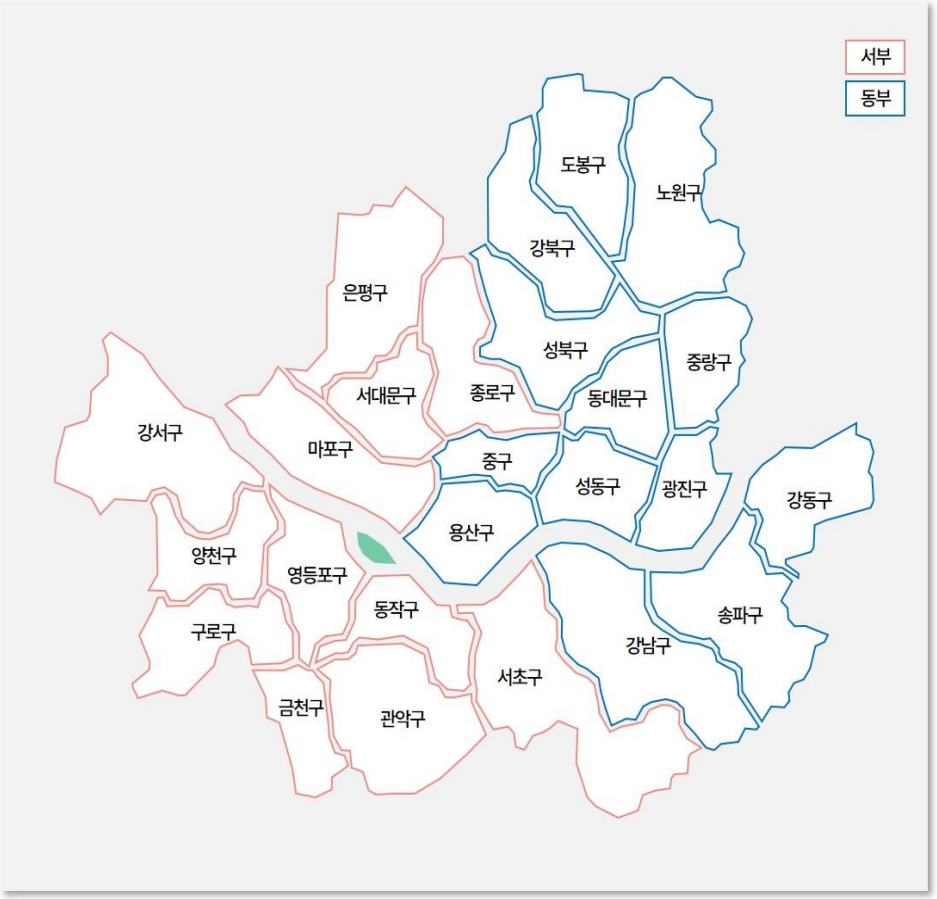
서울시 기금 금융지원 실적

◈ 기간: 2020년 1월 ~ 2025년 9월

◈ 금융지원 프로그램

주택정비사업(재개발/재건축),
가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등의
초기사업비 및 본사업비 융자 지원 실적

기금 지원 실적 (건수)		서부	동부
주택정비	초기사업비	1	0
	본사업비	0	0
자율	초기사업비	7	16
	본사업비	60	54
가로	초기사업비	130	68
	본사업비	227	126
종합 지원 실적		425	264



주택도시보증공사는 정비사업 등 금융지원을 위하여,
서울시를 2개 권역(동부/서부)으로 구분하여 지원•관리하고 있으며
본 발표자료에서 역시 금융지원실적을 권역별로 제공함

출처: 주택도시보증공사 내부 프로그램(금융지원 시스템)을 조회하여 연구진 정리 •작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

4. 서울시 정비사업 금융지원 실적

서울시 기금 금융지원 실적

기금 지원 현황	프로그램	지원건수	지원(승인) 금액	비고
주택정비사업	초기사업비 융자	총 1건	650 백만원	승인 융자액 일괄 실행
자율주택정비사업	초기사업비 융자	총 23건	25,070백만원	합의체, 측량비, 토목공사비, 용역비 등 포함
	본사업비 융자	총 114건	459,167백만원	공사비, 철거비, 은행대환액 등 포함
가로주택정비사업	초기사업비 융자	총 198건	835,936백만원	용역비, 운영비 등 초기사업비 융자액 종합
	본사업비 융자	총 353건	26,804,486백만원	이주비, 초기사업비 상환, 본사업비 등 포함

【종합】

※ 2020년부터 2025년까지 (기금지원 융자 승인건수) 총 689건, (기금지원 융자 승인액) 28,125,309백만원

※ 2025년 (기금융자 실행 건수) 총 52건, (기금융자 실행액) 302,535백만원

※ 초기사업비는 조합 및 협의체 운영비, 용역비, 설계비, 보증부대출금 이자비용 등을 포함하며, 본사업비는 공사비를 포함한 사업실행비, 이주비, 상환, 대환액 등을 포함함

출처: 주택도시보증공사 내부 프로그램(금융지원 시스템)을 조회하여 연구진 정리 •작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

4. 서울시 정비사업 금융지원 실적

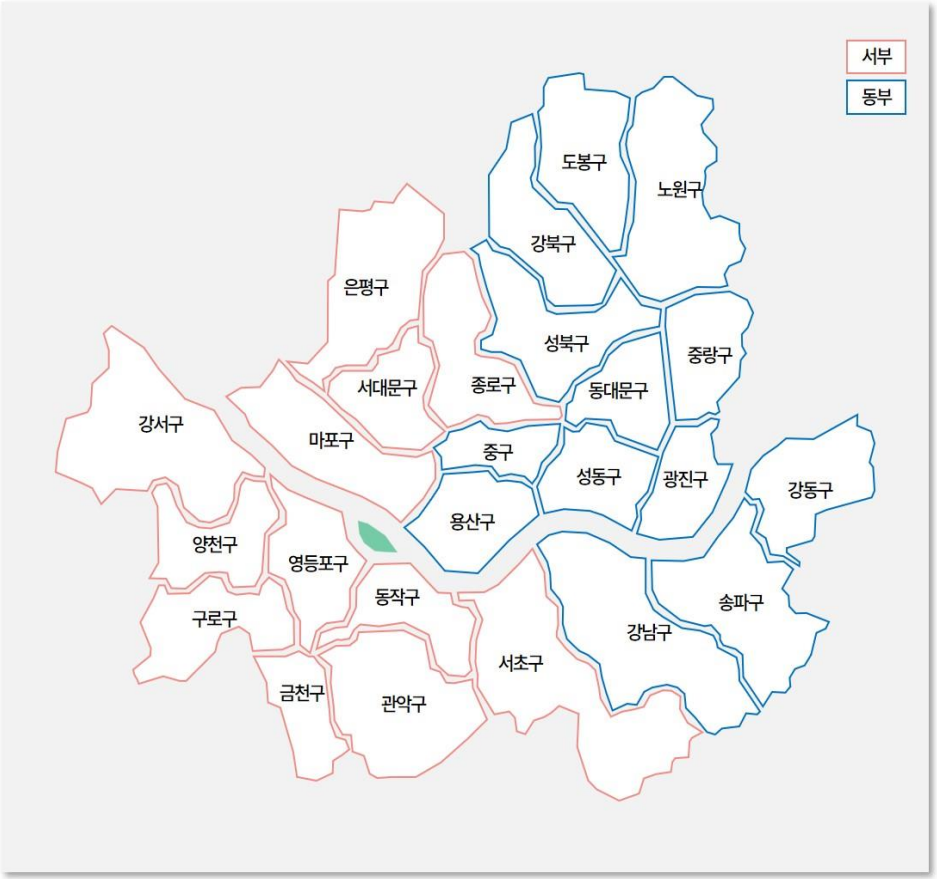
서울시 보증 금융지원 실적

◈ 기간: 2020년 1월 ~ 2025년 9월

◈ 금융지원 프로그램

정비사업자금 대출보증 (동, 서부)
소규모주택정비사업자금 대출보증 (동,서부)

기금 지원 실적 (건수)	서부	동부
정비사업 대출보증	48	40
소규모 주택정비사업 대출보증	4	8
종합 지원 실적	52	48



주택도시보증공사는 정비사업 등 금융지원을 위하여,
서울시를 2개 권역(동부/서부)으로 구분하여 지원•관리하고 있으며
본 발표자료에서 역시 금융지원실적을 권역별로 제공함

출처: 주택도시보증공사 내부 프로그램(차세대업무시스템)을 조회하여 연구진 정리 •작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)

4. 서울시 정비사업 금융지원 실적

서울시 보증 금융지원 실적

서부권역 보증 지원 현황

정비사업 자금대출 보증 발급액 기준 23,245,093백만원	지원 건수	48 건
	주택공급 총 세대수	128,746 호
	총사업비	59,422,462 백만원
	사업비 대출보증	14,095,804 백만원
	이주비 대출보증	6,724,389 백만원
	부담금 대출보증	2,424,900 백만원
소규모 주택정비사업 자금대출 보증 발급액 기준 500,577백만원	지원 건수	4 건
	주택공급 총 세대수	1,938 호
	총사업비	823,552 백만원
	사업비 대출보증	296,835 백만원
	이주비 대출보증	183,342 백만원
	부담금 대출보증	20,400 백만원

동부권역 보증 지원 현황

정비사업 자금대출 보증 발급액 기준 25,848,910백만원	지원 건수	40 건
	주택공급 총 세대수	144,444 호
	총사업비	61,477,173 백만원
	사업비 대출보증	15,909,789 백만원
	이주비 대출보증	7,461,749 백만원
	부담금 대출보증	2,477,372 백만원
소규모 주택정비사업 자금대출 보증 발급액 기준 159,788백만원	지원 건수	8 건
	주택공급 총 세대수	1,123 호
	총사업비	671,362 백만원
	사업비 대출보증	59,198 백만원
	이주비 대출보증	82,244 백만원
	부담금 대출보증	18,346 백만원

출처: 주택도시보증공사 내부 프로그램(차세대업무시스템)을 조회하여 연구진 정리 •작성 (금융지원 실적 상세내역은 연구수행을 통해 자세히 기술 •소개 예정)



3. 비어 있는 「곳」과 채워야 할 「것」에 대한 소고

1. 무엇을 고민해야 하는가, 어떻게 채워야 할 것인가?



서울시, 정비사업 수요가 존재하는가?

◈ 주택공급 촉진 • 양질의 부동산환경 구축 등을 위하여 안정적이고 지속적인 정비사업 추진 필요

◈ 서울시 정비사업 본사업 추진율 제고를 위한 다양한 지원방안 모색 필요

→ 現 서울시 정비사업 추진 단계별 차별화된 정비사업 지원방안 마련 필요
(관련제도 제•개정/추진율 제고 위한 절차 간소화/차별화된 금융지원 방안 등)

지원 방식과 규모가 문제인가?



◈ 도시정비사업 금융지원은 초기•중기•본사업 단계에 따라 차등 적용됨

◈ 現금융지원프로그램은 단기대출 위주로 구성되어, 실제 조합의 자금수요와 괴리

→ 장기적 • 안정적 자금순환체계 마련 및 금융지원체계 다각화 필요

어떻게 채워야 할 것인가?

◈ 지원주체별 기능•역할을 토대로, 정비사업 금융지원을 위한 차별화된 방안 모색

공공 (중앙정부)	절차 및 제도 개선, 보완 기금+보증+신용 복합지원구조
서울시	주택공급 촉진 위한 별도 지원체계 마련 (정비기금 확대 등)
민간	민간자본 참여 (리츠, 펀드 등) 공공+민간 결합모델 설계

2. 비어 있는 「곳」과 채워야 할 「것」에 대한 소고

비어 있는 「곳」, 모두 같은 「것」으로 채워 넣을 필요는 없다.

주거환경 취약지역, 정비수요가 높은 지역 등, 아직도 정비사업을 필요로 하는 곳은 많다.

➔ 다양한 정비사업(재개발•재건축, 대•소규모, 정비형 등)을 포괄하는 주택•부동산 특화형 **비전•전략**수립 필요

지원은 기본. 이제부터, 재원이 핵심이다.

초기자금 저리융자 확대, 출자 통한 위험 분산, 유동화 통한 재원확보
여기에 공공이 보증하는 구조를 구축하여 '신용 보강'함으로써
안정적인 재원을 마련하여, 서울형 도시정비사업 견인 추진



그럼, 서울시는 이제 무엇을 해야 하는가?

마중물 투자를 위한 재원(자체 기금 등) 확보 , 출자와 유동화를 결합한 민관협력형 모델 구축
민간자본이 참여할 수 있는 기반(리츠가 시행사로 참여하는 등) 마련하여, 사업구조 다각화 추진
장기채권 발행, 매입확약, 안정적 투자자 확보를 위한 신용보강 구조 설계
세입자 이주지원, 임대주택 공급 병행 등 사회의 전계층을 아우르는 주택공급모델 기획 • 출시

본 자료는 서울시가 발주하고 주택도시금융연구원이 수행 중인 학술용역*내용 중 일부를 발췌/가공한 것으로

주택도시보증공사의 대표의견이 아니며, 연구분석을 통해 도출된 결론임을 밝힙니다.

연구는 향후 자료보완, 추가분석, 기관 및 전문가 검증 등을 거쳐 최종 완료될 예정으로,

본 자료에 게시된 내용의 전부 혹은 일부가 변경 • 수정될 수 있습니다.

* 과 업 명: 「서울시 정비사업 금융현황 조사」

【발 표】 허지행 주택도시금융연구원 원장
【작 성】 김지현 주택도시금융연구원 연구위원

감사합니다.

HUG 주택도시보증공사