

박기주 연구위원
권승근 선임연구원

팩트체크 보고서

- 시민과 함께 일군 서울 발전의 성과 -

2026년 1월 27일



글로벌 간생 도시 서울

데이터와 지표가 증명하는 서울의 성과

■ 말로만 일하는 도시가 아닌 지표가 증명

- 서울은 세계 6위, ‘글로벌 간생 도시’로 도약
 - 단순한 구호가 아닌 객관적 데이터로 성과 입증
 - 하락하던 서울의 도시 경쟁력을 획기적으로 반전시킴

■ 추락하던 서울의 위상을 다시 일으켜 세움

- 세계도시경쟁력지수(GPCI) 역대 최고 수준 달성
 - (추세 반전) 崔 시장 취임 전 하락세였던 순위가 반등하여 2025년 세계 6위 기록
 - (Top5 임박) 5위 싱가포르와의 종합점수 격차를 5점 차까지 좁히며 초박빙 추격

■ 창업하기 좋은 도시, 미래 먹거리 창출

- 미래 잠재력 및 창업 생태계 지표 수직 상승
 - (창업경쟁력) 글로벌 창업생태계 도시 순위: 16위('21)→8위('25)로 급상승
 - (미래 전망) 글로벌 도시 전망(GCO) 지수: 31위('21)→2위('25)로 비약적 도약



과거가 만든 공급 절벽

문재인·박원순의 멈춰버린 10년의 기록

▪ 멈춰버린 10년이 만든 구조적 공급 부족

- 서울 주택공급 전 과정(인허가·착공·준공) 전반적 부진은 과거 정책의 결과
 - 정비사업 신규 구역 지정 급감으로 공급 파이프라인 단절
 - 전임 시장 재임기간 10여 년간 재개발 신규 지정 4곳에 불과

▪ 공급 절벽의 원인은 과거 결정에 있는 것이 명백한 사실

- 최근 착공·준공 물량 감소는 단기간에 해결 불가능한 구조적 문제
 - '20~'25년 준공 물량의 70%가 '06~'10년 지정 구역에서 발생
 - 과거 정비구역 389곳 해제로 공급 기반 붕괴

▪吳 시장 취임 후 공급 정상화를 위한 반전 시도

- 신속통합기획을 통해 구역 지정 및 사업 추진 속도 대폭 개선
 - 구역지정 물량, 吳 시장 취임 후 약 4배 증가
 - '31년까지 31만 호 착공 목표 설정 및 추진

주택 공급: 멈췄던 심장이 다시 뛴다

공급 절벽은 지난 10년의 결과, 서울은 지금 정상화의 길을 걷고 있습니다.

인허가 감소의 진실

착공 물량 감소는 정비사업이 20년 이상 걸리는 장기 사업임에도, 지난 10여 년간 신규 지정이 단 4곳에 불과했고 389곳이 해제된 탓입니다.

非아파트 인허가: 전세사기 여파로
2022년 대비 2023년 79% 급감

미래 공급의 확신

吳 시장 취임 후 구역 지정은 이전 대비 4배 가까이 증가하며, 끊긴 공급액을 잊고 미래 기반을 다졌습니다.

정비사업 기간: 21년→12년 단축
2031년까지 31만호 착공 목표

집값 폭등의 ‘진짜 원인’

집값 상승의 진실은 정부의 오락가락 대출 정책

▪ 토지거래허가구역 해제 탓? 번지수 틀린 ‘억지 주장’

◦ 토지거래허가구역 해제 직후 단기 변동 있었으나 즉각 안정화

- (팩트 체크) 2월 해제 직후 상승했으나, 3월 확대 지정 후 -0.03%로 즉시 안정세 회복
- (진짜 원인) 정부의 ‘스트레스 DSR’ 시행 전 수요 집중과 금리 인하 기대감의 결과

▪ 집값 상승의 진짜 원인은 ‘정부의 오락가락 대출 정책’

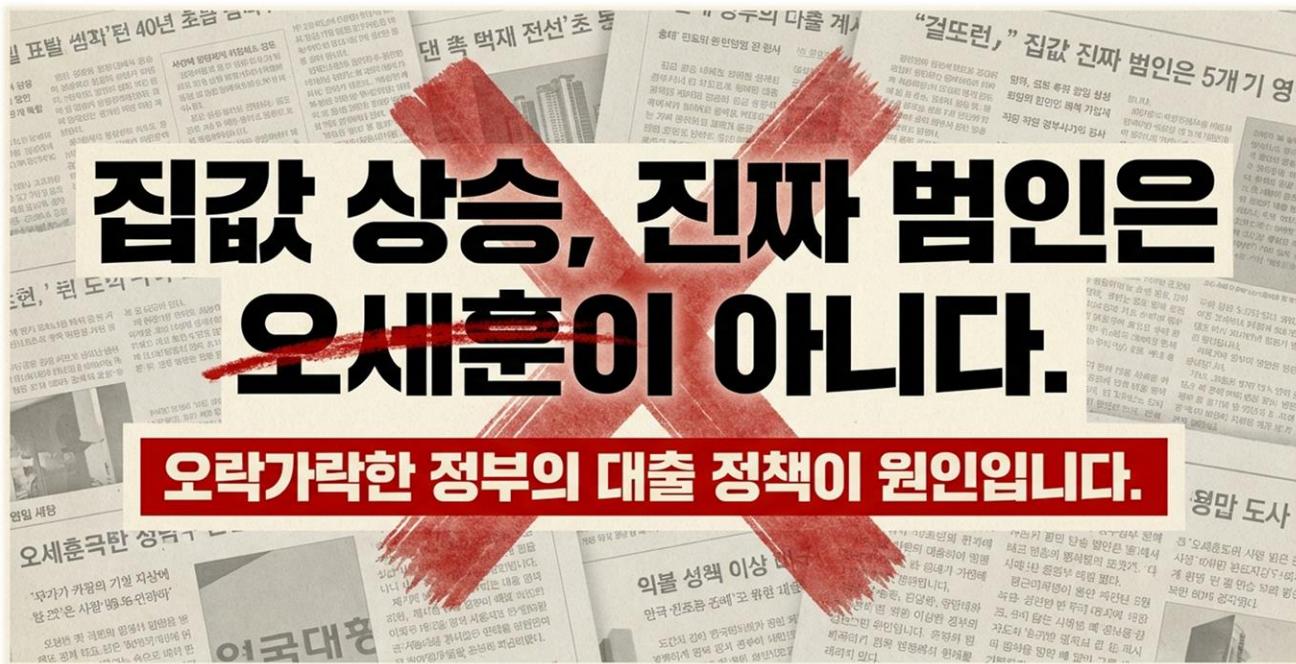
◦ 서울시 정책 실패가 아닌 거시경제적 요인과 중앙정부 정책의 결과

- 스트레스 DSR 등 연이은 정부 대책 발표가 수요 쓸림 유발
- 정부 6·27 대책 이후 상승폭 확대
- 정부 9·7 대책 이후 규제 불안 심리로 ’25년 최고 상승률 기록(0.54%)

▪ 책임 전가 아닌 정부의 정책 실패에 대한 정확한 진단 필요

◦ 서울시는 ‘선제적 규제’로 시장 과열 방어 총력

- (선제 대응) 정부의 잣은 규제 변화로 시장이 불안할 때, 오히려 강남 3구와 용산구를 토지거래허가구역으로 확대 지정
- (인과 관계) 정부 대책 전후 상승폭이 0.54%까지 커진 것은 서울시가 아닌 중앙정부 정책 영향임이 명백



신통기획의 ‘골든타임’

말이 아닌 실행으로 증명하는 주택공급 전략

▪ 재건축 시계가 20년→12년 획기적으로 단축

- ’31년까지 31만 호 착공은 허상이 아닌 현실적 계획
 - 24만 호 구역 지정 완료, 이제 곧 서울 전역에서 공급이 시작됨
 - 10년 걸릴 절차를 2년으로 단축하며 멈춰선 정비사업 정상화

▪ 0.9% 착공? 이제 시작하는 단계에 대한 ‘성급한 비판’

- 정비사업 기간 평균 18.5년 → 12년으로 6.5년 획기적 단축
 - (시기상조) 제도 특성상, 구역 지정 후 착공까지 시차발생은 당연한 수순
 - 인허가 규제혁신, 공정관리 책임관 도입 등 추가 제도적 뒷받침 필수적

▪ 숫자로 증명하는 ‘압도적인 정비구역 지정’ 성과

- 구역지정 목표 초과 달성을 성과로 입증
 - 지난 10년간 멈춘 재건축 사업을 2025년 12월 기준 24.4만 호 구역 지정 완료
 - ‘신속통합기획 2.0’으로 인허가 규제 혁파 및 공정관리 책임관 도입 → 2031년 31만 호 착공으로 목표를 초과 달성을 것으로 예상

10년 걸릴 일을 2년 만에!

인허가 및 심의 기간을 획기적으로 줄여
재건축 시계를 20년에서 12년으로
앞당겼습니다.



역사를 품은 ‘미래 서울’

보존과 개발을 이분법으로 보지 않는 새로운 접근

▪ 낙후된 도심 방치는 역사에 대한 직무유기, ‘미래형 보존’이 정답

- 개발이익을 환수해 종묘 앞을 녹지로 돌려드리는 새로운 패러다임
 - 보존이라는 명분 아래 **방치된 도심**을 **시민을 위한 녹지 공간**으로 재탄생
 - 국제기준에 부합하는 관리로 세계유산 가치 보호

▪ 개발이익 12배 환수, 종묘와 남산을 잇는 ‘녹지축’ 완성

- 용적률 상향에 따른 이익을 공공기여로 전환
 - 기반시설 부담률을 대폭 상향(**3.0%**→**16.5%**)
 - 개발이익 환수 규모 약 12배 확대(**184억** → **2,164억 원**)
 - 환수된 이익을 통해 끊어졌던 종묘~남산 녹지축을 복원하고 시민에게 개방

▪ 시민의 눈을 가리는 왜곡된 시뮬레이션 규탄

- 국제기준(유네스코)에 부합하는 철저한 경관 관리 및 세계유산 가치 보호 약속
 - (팩트 체크) ‘종묘를 가리는 빌딩’ 이미지는 특정 각도에서 연출된 **왜곡된 시뮬레이션**
 - (과학적 검증) 서울시는 실제 눈높이 조망 등 과학적 검증 제안, 국가유산청이 거부 중

방치는 역사가 아닙니다

낙후된 도심을 외면하는 것이야말로 역사에 대한 직무유기입니다.

개발이익 12배 환수

세운4구역 용적률 상향은 특혜가 아닙니다.
기반시설 부담률: 3.0% → 16.5%
(대폭 상향)
공공 환수 이익: 2,164억 원
(종전 대비 12배)

녹지와 역사의 공존

환수된 재원은 종묘~남산 녹지축을 복원하는데 전액 사용됩니다. 이것은 파괴가 아닙니다.
끊어진 역사의 맥을 잇는 ‘미래형 보존’입니다.

[팩트] ‘종묘를 가리는 고층 빌딩’ 이미지는 특정 각도에서 왜곡된 것입니다.
서울시는 유네스코 기준에 부합하는 과학적 검증과 조망 관리를 약속합니다.

모두를 품는 ‘열린 광장’

광화문, 일상이자 세계가 만나는 공간으로 진화

▪ 정치적 선동으로 참전용사의 헌신을 모독해서는 안 됨

- 9개국이 함께 만드는 ‘감사의 정원’, 안전하고 품격 있게 완성할 예정
 - 가짜뉴스를 멈추고 세계가 함께하는 추모와 연대의 공간으로 조성
 - 6·25 참전국에 대한 감사와 연대를 상징하는 공간 조성

▪ 졸속이 아닌 국제적 공감대 속 단계적 추진

- 자발적 참여 원칙에 따른 석재 기증 확대
 - 참전국의 호응이 없다는 주장을 사실무근인 가짜뉴스
 - 당초 8개국에 네덜란드까지 추가되어 총 9개국이 석재 기증 의사를 공식 표명
 - 모든 주한 참전국 대사관이 ‘감사의 정원’ 조성 취지에 깊이 공감하며 전폭 지지

▪ 선거용 치적 쌓기가 아닌, ‘안전과 품질’이 최우선

- 2026년 준공 목표는 정치 일정이 아닌 철저한 공정 관리 계획에 따른 추진과정
 - 현재 공정률 46%로, 단순 국기 게양대가 아닌 참전국과의 연대를 상징하는 품격 있는 조형물을 제작 중
 - 안전을 최우선 가치로 삼아 역사에 남을 명품 공간으로 완성

보이는 것 너머의 진실

광화문 광장, 소음이 아닌 예술로 기억된다.

강 위를 누리는 ‘일상 혁명’

출근길이 여행이 되는 시간, 자립 가능한 미래 교통

▪ 지옥철을 넘어 강 위를 달리는 ‘일상혁명’의 시작

- 단순 교통이 아닌 ‘도심 속 힐링’과 새로운 이동 경험 제공
 - 이동의 효율성과 관광·휴식을 결합한 미래형 대중교통 모델 구축
 - 이용객 만족도 주요 사유: 경관, 휴식, 색다른 경험

▪ 출퇴근 수단으로서의 실질적 보완적 대안

- 수상 교통수단의 속도를 보완하기 위한 경로 효율화
 - 출퇴근 시간 마곡-여의도-잠실 급행 노선 투입으로 이동 시간을 1시간 30분대로 단축

▪ 안전과 재정 모두 책임지는 구조

- SH공사 손실 우려를 불식, 시민 세금 투입 없는 ‘자립형 구조’
 - SH공사 출자금 51억 원은 세금이 아닌 자체 수익금이며, 초기 투자비는 2~3년 내 부대사업(카페, 광고 등) 수익으로 전액 회수
 - 연간 4,500억 원에 달하는 시내버스 보조금 지원과 비교하면 재정 부담은 덜한 수준

이동은 고역이 아닌, 힐링의 시간

지옥철의 압박감 대신, 탁 트인 강의 흐름을 마주합니다.
한강버스는 단순한 운송 수단을 넘어, 출퇴근길 자체를
관광과 휴식의 경험으로 전환합니다.

“지옥철을 넘어 강 위를 달리는 일상의 혁명.”

시민이 믿는 ‘안심 서울’

시스템 개선으로 기후위기 맞춤형 유연 대응

- **117년 만의 기습 폭설, 과거의 매뉴얼로는 부족**
 - 일시적 대응 미흡을 전체 실패로 왜곡하는 것은 과도함
 - 기록적인 기상이변에 맞서 더 강력하고 빈틈없는 제설 체계로 시민의 발을 수호
 - 이번 폭설을 계기로 시민 불안을 해소하기 위해 대응 기준을 즉시 강화하여 재정비
- **환경과 안전을 함께 고려한 제설 체계 개편**
 - 강설·교통 상황에 따라 기준 유연화, 사전 제설 폐지가 아닌 탄력적 운용
 - ‘출퇴근 전 완료’ 지침 삭제는 책임 회피가 아닌, 무조건적 사전 살포로 인한 환경오염을 막기 위한 탄력적 운용 변경
- **기후변화 시대에 맞는 선제적 안전 전략**
 - 자동제설시설 확대와 취약구간 집중 관리
 - 5cm 이상 예보 시, 출퇴근 3시간 전 제설 완료
 - 열선(928개소) 및 염수분사(533개소) 등 자동제설시설 대폭 확대로 시민 불편 최소화



기후위기 시대,
서울의 대응은 계속 진화합니다.

시민 여러분의 평온한 출근길을 약속드립니다.