

박기주 연구위원  
권승근 선임연구원

# 팩트체크 보고서

## - 시민과 함께 일군 서울 발전의 성과 -

2026년 1월 27일



# 글로벌 갓생 도시 서울

## 데이터와 지표가 증명하는 서울의 성과

### ■ 말로만 일하는 도시가 아닌 지표가 증명

- 서울은 세계 6위, '글로벌 갓생 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) 뚝 시장 취임 전 하락세였던 순위가 반등하여 2025년 세계 6위 기록
  - (Top5 임박) 5위 싱가포르와의 종합점수 격차를 5점 차까지 좁히며 초반빙 추격

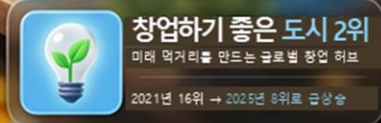
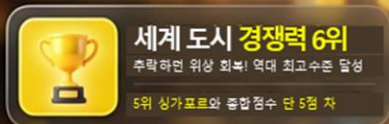
### ■ 창업하기 좋은 도시, 미래 먹거리 창출

- 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

말로만 일하는 도시? NO!

## 지표로 증명된 '갓생' 서울의 클래스

서울, 다시 뛰는 글로벌 심장



# 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**

## ■ 뚝 시장 취임 후 공급 정상화를 위한 반전 시도

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

## 주택 공급: 멈췄던 심장이 다시 뛰다

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

뚝 시장 취임 후 구역 지정은 이전 대비 4배 가까이 증가하며, 끊임 공급역을 잇고 미래 기반을 다졌습니다.

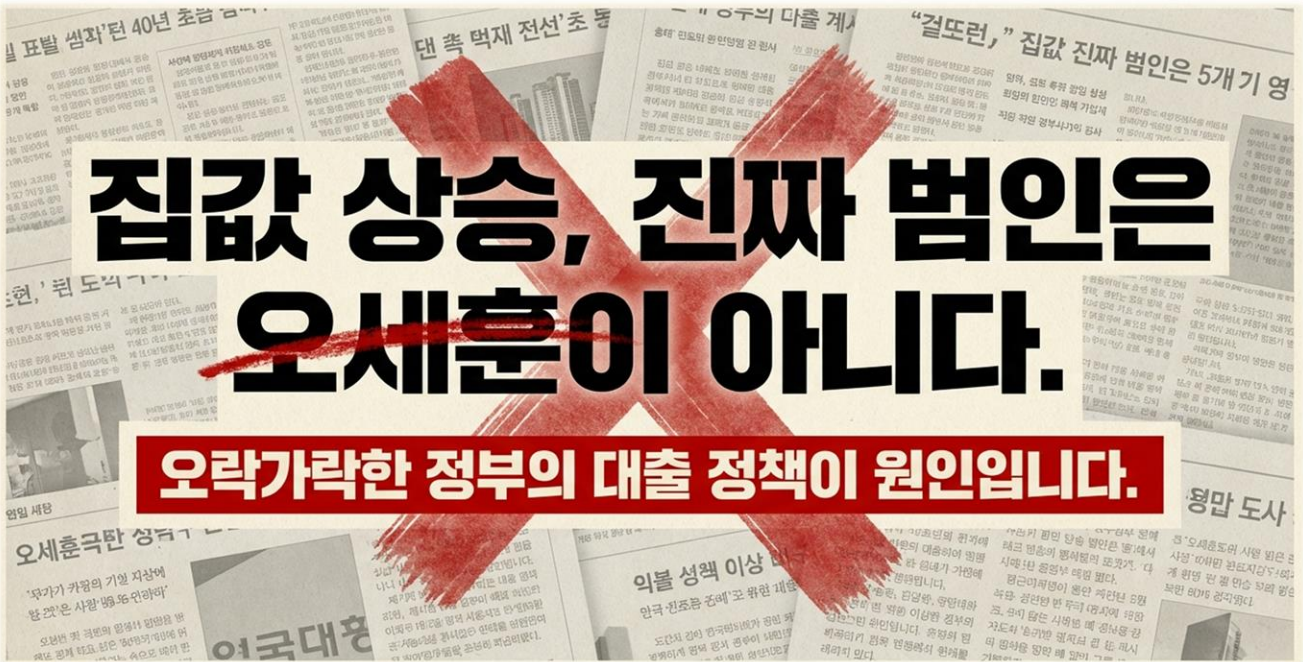
정비사업 기간: 21년→12년 단축  
2031년까지 31만호 착공 목표



# 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 쏠림 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 잦은 규제 변화로 시장이 불안할 때, 오히려 **강남3구와 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 달성 등 성과로 입증
  - 지난 10년간 멈춘 재건축 사업을 2025년 12월 기준 24.4만 호 구역 지정 완료
  - '신통통합기획 2.0'으로 인허가 규제 혁파 및 공정관리 책임관 도입 → 2031년 31만 호 착공으로 목표를 초과 달성할 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 녹지축**을 복원하고 시민에게 개방
- **시민의 눈을 가리는 왜곡된 시물레이션 규탄**
  - 국제기준(유네스코)에 부합하는 철저한 경관 관리 및 세계유산 가치 보호 약속
    - (팩트 체크) '종묘를 가리는 빌딩' 이미지는 특정 각도에서 연출된 **왜곡된 시물레이션**
    - (과학적 검증) 서울시는 실제 눈높이 조망 등 과학적 검증 제안, 국가유산청이 거부 중

## 방치는 역사가 아닙니다

낙후된 도시를 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 복원하는 데  
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 주장은 **사실무근인 가짜뉴스**
    - 당초 8개국에 네덜란드까지 추가되어 **총 9개국이 석재 기증 의사를 공식 표명**
    - 모든 **주한 참전국 대사관**이 ‘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 기억되다.

정치적 선동 프레임을 걷어내고, 적의선처럼 투명하게 바라본 ‘감사의 정원’

# 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 수익금**이며, 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 왜곡**하는 것은 과도함
    - 기록적인 기상이변에 맞서 더 **강력하고 빈틈없는 제설 체계**로 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 회피**가 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 확대**로 시민 불편 최소화



기후위기 시대,  
서울의 대응은 계속 진화합니다.

시민 여러분의 평온한 출근길을 약속드립니다.