국토교통부	보 도 자 료		국민의 내일을 위한 정부혁신 보다나은 정부
	배포일시	2019. 5. 27(월) 총 5매(본문4)	
담당부서	국토부 주택정책과	담 당 자	• 과장 이명섭, 사무관 최민석, 주무관 이진용 • ☎ (044) 201-3321, 3334
	국토부 주거복지정책과	담 당 자	• 과장 김석기, 사무관 좌명한, 주무관 진해미 • ☎ (044) 201-4506, 4532
	국토연구원 주택토지연구본부	담 당 자	• 본부장 이수욱, 팀장 석재성 • ☎ (044) 960-0369, 0236
보 도 일 시		2019년 5월 28일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5.28(화) 06:00 이후 보도 가능	

주택시장 안정·주거복지정책 추진성과와 방향은?

28일 국토부·국토연, 현 정부 주택정책 2년 성과와 과제 정책 세미나

□ **국토교통부**(장관 : 김현미)와 **국토연구원**(원장 : 강현수)은 현 정부 출범 2주년을 맞아 '**문재인 정부 주택정책 2년의 성과와 과제**'를 주제로 28일(화) 한국프레스센터에서 정책 세미나가 개최되었다.

○ 정부 출범 이후 지난 2년간 추진해 온 **주택시장 안정** 및 **주거복지 정책**의 **성과와 과제**를 논의하는 이번 세미나에서는

○ **학계 전문가, 시민단체, 언론 종사자**들이 발표 및 토론자로 참여하여, **정부 정책**에 대한 **객관적인 평가**와 향후 **정책 방향**에 대하여 논의하였다.

□ **박선호 국토교통부 제1차관**은 **축사**를 통해 "지난 2년간 안정적인 주택시장 관리와 주거복지 증진에 힘쓴 결과 **시장의 하향 안정세**와 **임차가구의 주거비 부담 감소** 등 **의미있는 성과**가 있었다"면서,

○ "이러한 **성과가 더욱 확산**되어 **국민들께서 직접 체감**하실 수 있도록 더욱 노력하겠다"고 밝혔다.

□ 세미나에서는 **서순탁 서울시립대학교 총장**이 '**문재인 정부 2년, 주택정책의 성과와 과제**'에 대해 **기조 발제**하고, **국토연구원**

박천규 부동산시장연구센터장과 **이상영 명지대학교 교수**, **국토연구원 김혜승 선임연구위원**과 **김주영 상지대학교 교수**가 세부 주제의 발표자로 나섰다.

① **주택시장 정책의 성과와 과제**

○ 먼저, **박천규 센터장**은 '**주택시장 안정화 대책 이후 주택시장 변화와 향후 정책방향**'를 내용으로 한 발표를 통해

- **주택시장 안정** 및 **심리적 과열양상 진정** 등 9.13대책의 성과 평가와 함께 **주택시장 하향 안정세 지속**을 위해 **일관된 정책 기조** 하에 **주택 수요관리와 공급 정책 병행 필요성**을 강조했으며,

○ **이상영 교수**는 주택시장의 안정적 관리를 위한 주택 공급 확대 필요성을 강조하면서, 구체적인 대안으로 **도심 내 용적률 인센티브 부여**, **국공유지를 활용한 주택공급** 등을 제언하였다.

② **주거복지 정책의 성과와 과제**

○ **김혜승 연구위원**은 무주택 서민을 위한 그간 정부의 **주거복지 증진 노력**에 대한 **긍정적 평가**와 함께,

- ①**공적임대주택 공급 확대**, ②**공공임대주택 유형통합 및 임대료 체계 개선**, ③**주거 급여의 기준 임대료 현실화와 수급 대상 확대**, 그리고 ④**주거복지 전담 인력 및 주거복지센터 확대** 등 향후 정책 방향에 대해 제언하였고,

○ **김주영 교수**는 **영유아 자녀 가구**에 대한 **주거지원 확대 필요성**을 강조하고, **공공임대주택 공급 배분체계 검토**, 성과 평가를 위한 **주거복지 평가지표 개발** 등 주거복지 정책 내실화를 위한 대안을 제안했다.

□ 이어서, 전문가 토론에서는 **이용만 한성대 대학원장**을 좌장으로 **김석기 국토부 주거복지정책과장**, **김근용 국토연 선임연구위원**, **김윤창 서울대 교수**, **박환용 가천대 교수**, **이강훈 참여연대**

부본부장, 최종훈 한겨레신문 기자, 최지희 민달팽이유니온 위원장, 황재성 동아일보 기자가 토론자로 참여하여, 그간 정부 정책의 성과와 향후 정책 방향에 대하여 열띤 논의를 진행했다.

○ **토론자**들은 그간 주택시장의 안정적 관리와 수요자 맞춤형 주거복지를 두텁게 하기 위한 **정부 노력** 및 **성과에 대체적으로 공감**하면서, 정책 성과를 극대화하기 위해 보완이 필요한 사항을 제안하기도 했다.

< 지난 2년간 주택정책 분야 주요 성과 >

① 실수요자 중심의 안정적인 주택시장 관리 공고화

○ 투기수요 근절, 실수요자 보호, 맞춤형 대책 3원칙 하에 **주택시장 과열**에 대한 **대응책 마련**('17.6, '17.8, '18.9)

○ 투기과열지구 85㎡ 이하 100% 가점제, 무주택자 우선 추첨제 도입, 특별공급 제도 개선 등 **실수요자 중심 주택청약제도 개선**

○ 재건축초과이익환수제('18.1), 안전진단 정상화('18.3) 등 **정비사업 정상화**

⇒ '18년 11월 2주부터 현재까지 **주택시장 하향 안정세 지속**

② 국민이 체감할 수 있는 포용적 주거복지 성과 창출

○ 주거복지로드맵('17.11), 신혼부부·청년 주거지원('18.7), 고령자·취약계층 주거지원('18.10) 등 **생애단계별 맞춤형 주거지원 대책** 마련

○ '18년 **역대 최고**인 **139.2만가구**(공적임대 19.4만호, 주거급여 94만가구, 금융지원 25.8만가구)에 대하여 **주거 지원** 실시

○ 임대등록 활성화를 통해 임대료 인상 제한, 의무 임대기간 등 **공적 규제**를 받는 **민간임대주택 증가**('17년 98만채 → '19.4월 141만채)

⇒ **전반적인 주거 수준 향상** 및 **계층별 주거문제 개선**('18년 주거실태조사)

③ '23년 이후 안정적인 수도권 주택수급 기반 마련

○ 세차례 공급대책을 통해 **수도권 30만호 공급계획** 마련('18.9, '18.12, '19.5)

○ GTX, 지하철 연장, S-BRT 등 **수도권 광역교통망 개선방안** 수립('18.12, '19.5)

<**참고**> '18년 주거실태조사 주요 결과
- ○ 자가점유율(57.7%)은 조사진행('06) 來 '17년에 이어 '18년 최고
- ○ 전국 PIR은 '17년 5.6 → '18년 5.5배 감소, RIR 17.0→15.5% 감소
- ○ 최저주거기준 미달가구 비중은 5.9% → 5.7% 감소
- ○ 가장 필요한 정책은 '주택 구입자금 대출 지원(31.7%)'
- ○ 주거수준이 열악한 청년·저소득층은 최저기준 미달가구 등 감소
  - * 최저주거기준 미달가구 10.5%→9.4%, 지하·반지하·옥탑 거주가구 3.1%→2.4%
- ○ 신혼부부에게는 내집 마련 기회가 확대되어 자가점유율 증가
  - * 신혼부부 자가점유율44.7%→48%, 자가보유율 47.9→50.9%

□ **국토교통부 관계자**는 “오늘 세미나는 **정부 주택정책**이 **나아가야 할 방향**에 대해 각계 전문가분들과 함께 고민한 **뜻깊은 자리**였다”면서,

○ “앞으로도 **실수요자 중심의 시장관리 기조**를 일관되게 유지하고, 고시원·쪽방 등 **주거 사각지대**에 대한 **실질적인 지원방안**을 마련하는 등 **국민 주거복지 증진**에도 힘써, 국민의 집 걱정을 덜어드리도록 노력하겠다”고 밝혔다.

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 최민석 사무관(☎ 044-201-3312)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1 세부 일정

시간	내용		
14:00 ~ 14:05	**개회 및 참석자 소개**		
14:05 ~ 14:10	**국민의례**		
14:10 ~ 14:15	축사 1	**박선호** 국토교통부 제1차관	
14:15 ~ 14:20	축사 2	**홍장표** 소득주도성장특별위원회위원장	
14:20 ~ 14:25	인사말	**강현수** 국토연구원장	
14:25 ~ 14:40	기조 발제	**문재인 정부 2년, 주택정책의 성과와 과제** 서순탁 서울시립대학교 총장	
14:40 ~ 15:40	발표1	**주택시장 안정화 대책 이후 주택시장 변화 및 향후 정책방향** 박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장	
	발표2	**주택시장 안정을 위한 정책추진 방향과 과제** 이상영 명지대학교 교수	
	발표3	**공공주택·주거급여 등 주거복지지원 정책의 성과와 과제** 김혜승 국토연구원 선임연구위원	
	발표4	**생애주기별 맞춤형 주거지원 정책의 성과와 과제** 김주영 상지대학교 교수	
15:40 ~ 16:00	휴식		
16:00 ~ 17:20	토 론	<좌 장> 이용만 (한성대학교 대학원장) <토론자> 김근용 (국토연구원 선임연구위원) 김석기 (국토교통부 주거복지정책과 과장) 김용창 (서울대학교 교수) 박환용 (가천대학교 교수) 이강훈 (참여연대 민생희망본부 부본부장, 변호사) 최종훈 (한겨레 신문 선임기자) 최지희 (민달팽이유니온 위원장) 황재성 (동아일보 기자, 부장)	
17:20	폐회		사회자

참고 2 **발표 내용 요약**

주택시장 안정화 대책 이후 주택시장 변화 및 향후 정책방향

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장

□ 9.13대책 이전, 가계부채가 빠르게 증가하는 상황에서 국지적 시장 변동성 증대

○ 주택시장 구조적 진단결과, 주택구매력이 감소하고 있는 가운데 국지적 불안 우려가 지속되어 실수요자의 진입 제약 및 시장변동위험 증대 가능성 존재

○ 정부의 주택시장 안정대책은 규제지역, 금융규제, 공급대책 등을 총망라하고 있으며, 주택시장 안정 및 실수요 중심 시장 개편 기여 예상

□ 9.13대책 이후, 주택시장이 안정되고, 심리적 과열양상도 진정

○ (주택시장 주요지표 변화) 주택가격 변동폭은 9.13대책 전후(7개월) 전국 -0.7%p, 가계대출 변동폭은 9.13대책 전후(5개월) -2.8조원 감소

○ (주택시장 순환국면 분석) 주택시장 순환국면은 9.13대책 이후 둔화국면, 수축국면으로 전환

○ (주택시장 소비심리 변화) 주택매매시장 소비심리지수는 서울을 중심으로 크게 감소(135.3('18.3~18.9 평균)→107.5('18.10~'19.4 평균))하여 과열양상 진정

□ 2019년 하반기 주택시장도 하락안정세를 보일 것으로 전망

○ (시장 전망) 전국 주택매매가격은 시나리오에 따라 연간 1.1~1.9% 하락 예상

○ (향후 정책방향) ①범부처 유기적 연계를 통한 정책 대응력 유지, ②주택시장 수요관리와 주택공급 정책의 병행 지속, ③지역별 주택수급의 종합분석과 탄력적 주택공급체계 확립, ④지역별 주택시장의 모니터링 강화 및 사전 대응능력 강화, ⑤주택(금융)소비자보호 및 임대차시장 선진화 인프라 구축, ⑥공공임대주택 및 사회주택 확충 등을 통한 서민주거안정 기반 강화 등

주택시장 안정을 위한 정책추진 방향과 과제

이상영 명지대 부동산학과 교수

□ 지역별 공급량과 수급관계, 가격동향을 모니터링 해서 전국적 대책이 아니라 지역맞춤형 주택대책이 필요함

○ 서울지역 등 대도시 내에서 주택공급을 촉진하기 위해 각종 규제완화, 도심의 용적률 인센티브 부여, 비주택의 주택용도로의 전환, 국공유지를 활용한 주택공급 등을 통해 주택공급물량을 확보할 필요가 있음

○ 수도권 장거리 통근 부담을 줄이기 위해 광역 교통망확충을 해야 함. 도심에서 원거리에 있는 수도권 신도시와의 대중교통에 대한 투자를 늘려서 장거리 출퇴근에 따른 통근시간과 비용의 부담을 완화정책이 필요

○ 지방에서 경기후퇴기 입주물량이 급증하는 현상이 심화되고 있으므로 공급과잉이 발생하는 경우에서는 수요규제완화책이 필요함

□ 부동산유동화상품을 이용한 임대주택공급 확대

○ 임대주택이나 수익형부동산을 대상으로 하는 부동산유동화상품(리츠, 부동산펀드, 부동산채권 등)을 개발해서 제공할 필요가 있음

○ 고령사회에 진입함에 따라 이들을 위한 유용한 금융상품을 확대하기 위해 리츠의 공모상장화 및 개인투자자친화형 상품공급을 촉진시켜야 함

□ 임대사업자의 등록주택 촉진정책 지속하면서 사회임대주택을 확충해야함

○ 임대주택 등록을 촉진하기 위해 인센티브부여 정책이 지속적으로 이루어지는 것이 바람직함

○ 지원정책이 미비한 사회임대주택 촉진 정책에 대한 전면적 개편 추진

공공주택·주거급여 등 주거복지지원 정책의 성과와 과제

김혜승·김근용·이길제·강성우

□ 문재인 정부는 무주택 서민의 주거안정성이 낮고, 주거취약계층이 여전히 존재하며, 수요자 요구에 적절히 대응하지 못하고 공공성 구현이 미흡한 기존 주거복지정책과 전달체계의 비효율성 등을 문제로 인식하고 주거복지정책 청사진을 마련

○ '모두가 누리는 포용적 복지국가'(국정과제 5개년 계획, '17.7)라는 전략하에 주거복지 로드맵('17.11, 사각지대 없는 촘촘한 주거복지망 구축)을 제시하였고, 이를 보다 구체화하고 보완하는 내용으로 신혼부부·청년 주거지원방안('18.7)과 취약계층·고령자 주거지원 방안('18.10)을 마련

○ 주요 정책 수단으로는 공적임대주택, 주거급여, 주택자금대출지원 등을 활용하고 있으며, 추진과제 실천을 위한 기반 구축의 일환으로 협력적 주거복지거버넌스 구축을 지향하는 주거복지전달체계 개선 방안도 제시

□ 5년간('18-'22) 89.5만호의 공적임대주택을 공급하고(장기공공임대주택 재고비율 9% 달성, 연간 22조 6,650억원 국민소득 증대효과, 연간 17만 6천명 일자리 창출 효과 기대), 주거급여의 지원대상('18년 10월 부양의무자 기준 폐지) 및 지원수준(기준임대료의 단계적 현실화)을 확대하는 등 저소득·서민층의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하고, 주거복지전달체계 개선을 토대로 지역기반 수요맞춤형의 촘촘한 주거복지망 구축에 지속적으로 노력 중

□ 주거복지정책 청사진 구현을 위한 향후 과제로는 첫째, 공적임대주택 공급의 지속적 추진과 함께 수요에 적절히 대응할 수 있는 구조 개편(유형통합 및 임대료 체계 개선, 호당 주택규모 조정, 공급지역 조정, 관리 방안 마련)이 요구되며 둘째, 주거급여 내실화 방안(기준임대료 현실화 조기 달성, 지원대상 추가 확대, 수급가구 청년층 지원 등)을 마련해야 하고 셋째, 주거복지전달체계 개편(광역·기초 지자체 주거복지 전담 조직 및 인력 확대, 시군구 단위 현장중심 주거복지센터 확대)에 더욱 힘써야 할 것임

생애주기별 맞춤형 주거지원 정책의 성과와 과제

김주영 상지대학교 교수

□ **주거복지정책에서 공공의 역할을 강화하고 생애주기별 주택공급과 주거서비스를 연계하고 있음**

○ 다양한 유형의 공공주택 공급 확대를 통해 주거복지 차원에서 공공의 역할을 확대하고 있으며 주택 공급시 가구의 생애주기 맞춤형 기반시설 공급과 연계함

□ **가족생애주기 관점에서 현재 주거지원정책에 대한 지원 필요성이 높은 가구는 영유아단계의 자녀를 지닌 가구이며 한부모가구와 1인가구에 대한 주거지원 정책 필요성이 더욱 크게 증가하고 있음**

○ 학령기 이전의 자녀를 둔 가구는 신혼부부와 비교시 주거불안전성이 유사한 정도를 보이고 있으나 맞춤형 주거지원정책에서는 제외되어 있음

○ 부부 혹은 부모와 자녀로 구성된 전형적인 가족형태가 아닌 한부모가구나 1인가구의 급격한 증가는 새로운 주거수요를 유발하는 요인이 되고 있음

□ **공공임대주택 공급의 배분체계를 검토하고 주거복지성과의 평가체계 보완이 필요**

○ 공공임대주택 공급의 배분체계 검토를 통해 공공임대주택 공급이 주택소요 정도에 따른 우선순위에 맞게 배분되는지에 대한 분석이 필요

○ 공공주택 프로그램별로 성과평가 지표를 정립하는 동시에 전반적인 주거복지 수준을 평가하는 주거복지 지표를 개발함으로써 전체적인 주거복지정책의 성과 분석을 시행