

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 6. 30(수) 총 14매(본문 5매)	
담당 부서	주택정책과	담 당 자	• 과장 장우철, 서기관 유지만, 사무관 좌명한, 주무관 이승학, 주무관 김애리 • ☎ (044) 201-3324, 3327, 3328	
보 도 일 시		즉시 보도 가능합니다.		

21년 제2차 주거정책심의위원회 심의결과

- 국토교통부(장관 노형욱)는 주거정책심의위원회를 개최하여 「2021년 주거종합계획(안)」 및 「조정대상지역 및 투기과열지구 조정(안)」 2개 안건을 심의·의결하고, 최근 시장상황에 대해 점검하였다.

◆ 『21년 제2차 주거정책심의위원회』 주요 논의내용 및 심의결과

- ① (21년 주거종합계획) 청년 주거지원 강화* 등 총 172.9만 가구 지원, 도심 내 주택 공급**을 통한 주택시장 안정 조기화 추진

* 도심 청년주택 1.5만호 공급, 전월세 대출지원 등 금융지원 강화, 주거급여 분리지급 등

** 3080+ 관련 법안 국회통과 계기 공급 가속화, 공공자가 주택(3기 신도시 및 신규택지 지구별 공급물량의 5~10% 수준, 3080+ 대책 사업지의 10~20% 수준)도 본격 공급 추진

- ② (규제지역 재검토) 기존 지역의 해제, 신규 구역의 지정 모두 시장상황을 좀 더 지켜본 후 재검토하기로 심의·의결

- ③ (시장동향 점검) 향후 10년간 역대 최고 수준 주택 공급, 한은 기준금리 인상 시사 등 중장기적 주택시장 하방압력 강화되어 선제적 리스크 관리 필요

- 단기적으로는 3080+ 대책 후속조치 가속화, 가계대출 관리 강화, 수급동향 정보 제공 등으로 시장안정 노력 필요

1. `21년 주거종합계획

- 금년도 주거종합계획은 국민 모두가 집 걱정 없는 포용적 주거 정책을 실현한다는 비전 아래,
 - ①국민들이 체감 가능한 주거복지의 확산과 전달체계의 강화,
 - ②도심 내 부담 가능한 주택공급을 통한 조속한 시장안정의 도모,
 - ③신뢰받을 수 있는 시장 환경 조성 등을 핵심 목표로 설정하였다.

※ (주거종합계획) 주거기본법 제5조에 따른 법정계획으로, '16년부터 수립 중이며, 「21년 국토교통부 업무계획」 및 「주거복지로드맵」 등에 포함된 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 정책·사업을 종합하여 당해년도 추진과제들을 발굴하는 성격

- '21년 주거종합계획의 중점 추진과제는 다음과 같다.

① 주거복지로드맵의 양적·질적 성과의 확산

- 그간 추진해온 주거복지로드맵의 성과 확산을 위해 수요계층별 맞춤형 주거지원을 강화하고, 특히 청년층의 구직·학업 지원, 주거비 부담완화 등을 위한 지원방안을 세분화하였다.
- 청년층의 주거수요가 집중되는 도심에 청년특화주택 1.5만호 등 공공주택 5.4만호를 공급하고, 학업·구직 등으로 부모와 따로 거주하는 수급가구내 20대 미혼청년에게도 주거급여를 분리지급 한다.
- 청년의 주거안정 강화를 위해 금융지원도 확대한다.
 - 청년에 대한 무이자 월세 대출(20만원 한도)을 시행하고, 중소기업 취업청년 임차 보증금 대출의 일몰기한을 연장(21년→23년)한다.
 - 아울러, 청년 전용 보증부 월세대출 대출한도를 상향(月 40→50만원) 하고, 연소득 4천만원 이하의 청년에게는 전세보증금반환보증 보증료의 50% 할인이 적용*된다.

* 전세보증금반환보증 70~80%(보증금 2억원 이하 80%, 2억원 초과 70%, ~'21.12월) 할인 중복적용 가능할인 중복적용 가능

- 청년 임대형 청약 통장*의 가입기간을 연장(21년→23년) 및 가입요건 완화(연소득 3천만원→3.6천만원), 민영주택 생애최초 특별공급 비중 확대**(약 0.7만호/년 증가 효과)를 통해 내 집 마련 기회도 확대한다.

* 청년층 내집 마련 지원을 위해 청약기능에 임대금리(+1.5%p), 비과세 혜택 추가 제공

** 민영주택 생애최초 특공비중(%): (공공택지) 15→20 <+5%p> (민간택지) 7→10 <+3%p>

② 주택공급 확대를 통한 시장안정 기반 마련

- 실수요자의 주거안정과 양질의 주택공급에 대한 신뢰 확산을 위해 약 200만호의 공급대책 후속조치를 차질 없이 이행한다.
- 3기 신도시 등 24만호의 지구계획을 연내 확정하고, 인천 계양 신도시를 시작으로 공공분양 3만호의 사전청약을 실시(7월~)한다.
- 3080+ 사업의 경우 도심공공복합사업 후보지(7만호)의 예정지구 지정 등 후속조치를 추진하고, 취득세 비과세·감면 등 세제지원을 통해 사업성을 제고할 계획이다.
- 특히, 적은 초기 비용으로 내 집 마련의 기회를 가질 수 있는 공공자가주택*의 공급이 본격 시작된다.

* 주택 최초 취득시 분양가격의 일부만 지불하고 내 집을 마련하여 안정적으로 장기 거주

- 공공자가 주택은 이익공유형, 지분적립형, 토지임대부 등 다양한 방식으로 공급되며, 금년 중 제도적 기반 마련을 완료할 예정이다.
- 특히, 3기 신도시 및 신규택지의 지구별 공급물량의 5~10% 수준을, 3080+ 대책 사업지의 10~20% 수준을 공공자가주택으로 공급할 계획으로, 금년 하반기부터 각 사업지의 지구계획 변경 시 이를 적극 반영할 예정이다.

③ 올해 총 172.9만 가구의 주거지원 목표 수립

- 금년에는 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 총 172.9만 가구의 대한 주거안정을 지원한다.

- (공적임대주택) 공공임대주택 14.5만호(준공·입주), 공공지원임대주택 4.0만호(부지확보) 등 공적임대주택 18.5만호를 공급한다.
- (주거급여) 기준임대료를 '20년 대비 3.2~16.7% 인상한다.
- (구입·전세자금 지원) 주택도시기금을 통해 연간 약 23.2만명에게 구입자금, 전·월세자금 등 수요자별 맞춤형 지원을 실시한다.

2. 조정대상지역 및 투기과열지구 조정안

□ 금일 주거정책심의위원회에서는 「조정대상지역 및 투기과열지구 조정안」에 대한 심의도 진행하였다.

- 금번 심의는 반기마다 해당 지역의 주택가격 안정, 여건 변화 등을 고려하여 규제지역 유지 여부를 재검토하도록 하는 주택법 개정·시행('21.1.5)에 따른 것이다.

▶ 「주택법」 제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부령 기준 충족하는 지역을 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정할 수 있다. 조정대상지역은 지정 목적 달성 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회를 소집하여 지역별로 해당 지역 주택가격 안정 여건변화 등을 고려하여 조정대상지역 유지 여부를 재검토하여야 한다.

□ 규제지역 해제는 해당 지역뿐만 아니라 인근 지역의 주택시장에도 영향을 미칠 수 있는 만큼,

- 단순 정량요건에 의한 판단뿐만 아니라 해당지역과 인근지역을 포괄하는 시장안정 측면의 정성적 판단이 필요하다.

□ 심의일 현재, 전국 조정대상지역 및 투기과열지구 중 규제지역 지정 당시의 정량요건을 불충족하는 지역은 7곳이다.

* (조정대상지역: 총 6곳) 광주 동구, 광주 서구, 충남 논산, 전남 순천, 전남 광양, 경남 창원 성산구 / ** (투기과열지구: 1곳) 경남 창원 의창구

- 민간위원들은 초저금리, 가계부채, 규제완화 기대 등으로 집값 상승 기대 심리가 확산되어 수도권·지방의 주택가격 상승률이 높은 상황을 감안하였을 때, 규제지역 해제에 신중한 접근이 필요하다는 데 인식을 같이 하였다.
- 특히, 해제 검토대상 지역들도 최근 주택가격 재상승 조짐이 포착되거나,
 - 주택가격 상승률이 전국 또는 해당 시도의 평균 상승률을 초과하는 등 확고한 안정세가 포착되지 않아 규제지역 해제 시 집값 불안 재연이 우려된다는 의견이 다수였다.
- 아울러, 금번 회의에서는 최근 집값 과열 조짐이 포착되고 있는 일부 비규제지역에 대한 규제지역 추가 지정 논의도 있었으나,
 - '21년 하반기에 DSR 규제 도입(7.1~), 3080+ 공급대책 법적기반 마련 및 공급 본격화, 한은 기준금리 인상 전망 등 주택시장에 영향을 미치는 변수가 많은 상황임을 감안할 때, 추가적인 시장 모니터링이 필요하다는 것이 중론이었다.
- 국토교통부는 주정심 심의 결과에 따라 현 규제지역을 유지하되, 향후 1~2개월 간 시장상황을 추가 모니터링한 후 규제지역 일부 해제(읍면동 단위) 및 추가 지정 여부 등을 재검토하기로 하였다.

3. 주택시장 동향 및 전망

- 한편, 이번 주거정책심의위원회에서는 주택시장 동향 및 전망에 대해서도 심도 깊은 논의가 이루어 졌다.
- 민간위원들은 3080+ 공급대책(2.4) 발표 이후에는 주택 매매가격 상승폭이 점차 둔화되는 안정적 흐름이 관찰되었으나,
 - 4월 보궐선거 이후 각종 규제완화 및 개발 기대감이 확산되며 집값 상승세가 재연되고 있는 것에 대해 우려를 표명하였다.

- 민간위원들은 현재 주택구입부담지수(HAI)가 역대 최고치*이고, 한은·국토연 등도 일부 지역의 주택가격 거품 가능성을 경고하는 등 주택가격이 이미 고점에 이른 상황에서,

* (서울 주택구입부담지수) '08.2Q 164.8 → '15.1Q 83.7 → '21.1Q 166.2 (역대 최고)

- 향후 10년간 역대 최고수준의 공급, 한은 기준금리 인상 예고 등 중장기적으로 주택시장 하방 압력이 강화되고 있음을 환기하며,

< 장래 공급전망 검토('21~'30, 국토부 추정) >

	10년 평	5년 평	'20	'21 ^e	'22 ^e	연평균 ('21~'30)
전국	46.9	54.0	47.1	46.0	48.9	56.3
수도권	23.4	27.7	25.0	27.9	27.6	31.4
서울	7.3	7.8	8.2	8.3	8.1	10.7

※ 민간공급물량을 포함한 전체 입주 전망

- 정부가 수급 상황에 대한 정확한 정보제공을 통해 일부 시장 참여자들의 시장을 안정시키기 위해 노력할 필요가 있다고 강조하였다.
- 윤성원 국토부 1차관은 “주택시장 내 기대심리 관리의 중요성에 공감하며, 중장기적인 주택시장 하방 리스크를 감안할 때 거시경제는 물론, 개별 가계경제의 건전성 관리 차원에서도 선제적인 조치가 요구된다”고 말하였다.
- 또한 “3080+ 법안 통과를 계기로 양적·질적 측면에서 과거와 비교할 수 없는 입지 및 품질의 주택을 속도감 있게 공급해 나가는 동시에 가계대출 관리 강화, 금리 인상 시 가계부담 증가 등 리스크 요인에 대한 충분한 정보제공 등 범정부적 주택시장 안정노력을 강화해 나갈 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정책과 좌명환 사무관(☎044-201-3324)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

주거종합계획의 주요내용 요약

□ 추진방향

비전	국민 모두가 집 걱정 없는 포용적 주거정책의 실현
목표	▶ 국민들이 체감 가능한 주거복지의 확산과 전달체계의 강화 ▶ 도심 내 부담가능한 주택 공급을 통해 조속한 시장안정 도모 ▶ 신뢰받을 수 있는 시장 환경 조성 및 주거환경의 향상
추진 과제	① 주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산 ② 주택 공급 대책의 차질없는 추진 ③ 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성 ④ 고품질의 편안한 주거환경 조성

(과제 1) 주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산

1) 생애단계별 맞춤형 주거지원 강화

- ① (청년) 학업·취업 지원을 위해 학교·직장 인근에 장기간 거주 가능하고 부담 가능한(시세 50~95%수준) 품질 좋은 공공주택 5.4만호* 공급
* 1.5만호는 청년 특화주택(일자리연계형 0.86만호 + 역세권 리모델링형 0.5만호 + 기숙사형 0.15만호)
- ② (신혼) 도심 등 우수입지에 국공립어린이집 등 보육플랫폼, 층간소음 저감재 등 특화설계가 적용된 국민임대* 신혼특화단지 등 4.9만호 공급
* 광주효천 0.7천호(5월), 경산하양 0.6천호(11월) 등 총 3.8천호 준공 예정
- ③ (고령) 문턱제거 등 무장애 설계와 저층에 사회복지시설을 복합하는 고령자복지주택 등 맞춤형주택 1.1만호 공급 및 일자리 프로그램 등 추진
- ④ (다자녀) 도심 내 '아기 키우기 좋은 곳'에 다자녀 가구를 위한 적정 면적·방 수를 갖춘 다자녀 매입·전세임대 4.0천호 공급

< 청년특화주택 주요사례 >

일자리연계형(0.86만호)	역세권 리모델링형(0.5만호)	기숙사형(0.15만호)
		
▶ 판교 2밸리(창업지원주택) ▶ 기업지원허브, 성장센터 등 연계	▶ 노후고시원 리모델링, 공유 오피스 등 있는 쉼아하우스 공급	▶ 서울 광진구 구의동 63호 ▶ 건국대(5분), 세종대(7분)

2) 비주택 거주가구 등 주거취약계층을 위한 주거안정망 강화

- 쪽방·고시원 등 거주자에 공공임대주택 6천호 우선 공급하고, 보증금(50만원)+이사비(20만원)+생활집기(20만원) 등 이주비 종합지원
- 주거급여 약 127.7만가구 지원('20년 118.8만가구 지원) 및 기준임대료*를 인상하고, 생계유지**가 곤란한 취약계층에 전세임대 2천호 공급

* 기준임대료('20→'21) : 3.2%~16.7%인상 (4인기준 서울 월 41.5만원→48.0만원)

** (소득기준) 중위소득 75% 이하, (재산기준) 대도시 1.88억, 중소도시 1.18억 이하 (입주자 부담) 보증금은 전세금의 2%, 임대료는 지원금액의 연 2%를 납부

3) 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축

- 전국 주거복지센터(現 41개소)를 10%이상 확대하여 설치하고, 지역 실정에 따른 맞춤형 주택 입주자 선정 특례를 마련('21.4)
- 매입약정 방식에 사회적 경제주체가 위탁 운영할 수 있게 제도 개선('21.10) 및 비주택 리모델링시 사회적 경제주체의 사업 기회 확대
- 공공임대주택을 주거플랫폼으로 활용해 생활SOC 복합 설치* 및 돌봄·보육·일자리지원 등 지역 맞춤 서비스 제공하도록 기능혁신

* 통합공공임대내 지역편의시설 설치 기준* 마련(공공주택업무처리지침, 3월完)

4) 수요자 특화형 주거금융 지원 확대

- 무주택·서민의 주거부담 완화를 위해 주택도시기금에서 구입자금(디딤돌) 및 전세자금(버팀목)을 1~2%대의 저리로 용자 대출 자금 지원

지원대상	지원내용
무주택 서민	· 구입자금(디딤돌) 및 전세자금(버팀목) 대출 * 일반 디딤돌대출 금리: 1.85~2.40%, 일반 버팀목대출 금리: 1.80~2.40%
신혼부부	· 신혼부부 전용 구입·전세자금 대출 · 디딤돌상품 이용 시 신혼부부 우대금리 적용 · 신혼희망타운 공유형 모기지
청년층	· 청년전용 전세자금 대출 및 보증부 월세대출 · 중소기업 취업청년 전월세보증금 대출 · 청년우대형 청약통장
저소득 취약계층	· 주거안정 월세대출 · 노후고시원 거주자 이주자금 전세대출(5천만원 한도 임차보증금 100%)

- 내집마련 디딤돌 대출의 대출한도 상향 검토(現 2억원 → 2.5억원) 및 중소기업취업청년 임차보증금 대출의 일몰 기한 연장('21→'23년) 추진
- 청년 지원을 위해 월세금의 대출한도를 상향(現 월 40만원 → 50만원), 대출금리를 20만원 한도 내 무이자 대출 도입(現 1.0% → 0.0%)

5) 공공임대주택 품질혁신과 노후 재고 관리

- 임대주택의 거주 기간 연장* 및 소득요건을 확대하고, 중형주택(전용 60~85㎡)을 신규 도입하여 '25년부터는 연 2만호 공급**할 계획
- * (기존) 청년 6년, 유자녀 신혼부부 10년 → (개선) 소득·자산요건 충족시 30년
- ** ('21) 0.1만호(사업승인) → ('22) 0.6만호 → ('23) 1.1만호 → ('24) 1.5만호 → ('25~) 연 2만호
- 노후 공공임대의 체계적인 정비의 일환으로 노후 임대주택을 소셜믹스 단지로 재생하고, 그린리모델링으로 에너지성능 향상

6) 낙후된 주거공간의 재창조

- 공공주도 순환형 개발방식으로 쪽방촌을 정비하여 저렴한 임대료(기존 임대료 대비 10~15% 수준)로 통합공공임대, 생활 SOC 등 공급
- * 영등포(1,200호 입주. '25년), 대전역(1,400호 입주. '25년), 서울역(2,410호 입주. '26년)
- ** 연내 2곳(영등포·대전역)의 지구계획 승인과 1곳(서울역)의 지구지정을 완료 추진
- 공사기간 중 임시거주지 마련(주변 숙박시설 임차 등), 주민편의·지원·복지시설(도서관, 돌봄시설 등) 설치 등을 병행 추진(도시재생 연계)

< 기존: 영등포 쪽방촌 >



< 개선: 공공주택 지구 >



■ (사업면적) 약1만㎡ ■ (일정) '21.12월 지구계획 예정, '22.상 착공, '25.하 입주

7) 주거 트렌드 변화 대응

- 1인 가구에 공급되는 공공임대주택 전용면적* 확대(기본 40㎡까지 공급) 및 도심내 오피스·상가 등 우수입지에 1인 가구 주거 공급
- * 1인 가구 입주자가 임대료 추가 부담시 한 단계 높은(2인 가구) 60㎡까지도 거주 가능

(과제 2) 주택공급 대책의 차질없는 추진

1) 실수요자를 위한 주택공급 조기화 및 공급기반 강화

① 공공택지

- (수도권 30만호) 지구계획·토지보상 병행 등을 추진하고, 3기 신도시(17.3만호) 등 24만호 지구계획을 연내 확정
- 무주택 실수요자에게 내 집 마련 기회를 앞당겨 제공하기 위해 주택을 본 청약 1~2년 前 조기 공급하는 사전청약 시행('21.7~)
- * 연말까지 4차례 사전청약 예정(7월 4.4천호, 10월 9.1천호, 11월 4.0천호, 12월 12.7천호)

② 수도권 도심 내 주택공급

- (공공 재개발) 1차 후보지(8곳)는 연내 정비계획 변경을 추진하고 2차 후보지(16곳)는 연내 정비계획 수립·구역지정 절차 착수
- (공공 재건축) 선도사업 후보지*(5곳) 선정(4.7) 후 정비계획(안)을 마련하고, 연내 정비계획 확정 및 사업시행자 지정을 추진
- * 신길13구역, 망우1구역, 미성건영APT, 중곡APT, 강변·강서(총 2.2천호 규모)
- (도심 유휴부지) 용산정비창, 태릉CC 등 주요 신규부지는 '22년까지 지구지정을 완료하고 '27년부터 입주 목표로 추진

③ 단기주택 공급

- 도심 내 단기간에 공급(1~2년)할 수 있고, 신규주택 재고 증가 효과가 있는 신축 매입약정 방식 2.1만호 공급
- * 양도세·취득세 감면 등 세제혜택, 특약보증상품 신설 등 사업자 인센티브 확대
- LH·SH가 오피스텔·다세대 등 중형평형의 신축주택을 확보하여 중산층 3~4인 가구에 전세로 공급하는 공공전세주택 도입(0.9만호)
- * 소득·자산 요건 배제해 무주택자는 모두 신청 가능, 주변 시세 90% 이하로 최대 4+2년 거주

④ 3080+ 대책의 추진

<총괄 현황>

- (공급방식 혁신) 민관협업 방식의 Fast-Track 방식인 도심공공주택 복합사업, 공공직접정비사업 등 新 공급방식을 도입

- (제도기반 마련) 도심공공주택복합사업·공공직접시행·소규모재개발·주거혁신지구 신설 등 총 7개 법안이 국회 본회의 통과(6.29)
- 진행중인 법령 개정이 조속히 완료되도록 노력하고, 하위 법령의 개정기간을 단축하여 법령 시행에 차질없도록 조치

<사업별 현황 및 추진계획>

- (도심공공복합사업) 선도사업 후보지(52곳, 7.1만호 규모) 중 주민 동의가 확보된 후보지는 예정지구 지정 등 후속조치를 추진
 - * 서울 40곳(4.5만호), 인천 3곳(0.7만호), 대구 2곳(0.7만호), 부산 2곳(0.4만호), 경기 5곳(0.8만호)
- (직접정비사업) 지자체 등에서 제안받은 후보지(54곳*)의 정비계획 변경 제안에 필요한 주민동의(50%) 확보를 위한 주민설명 등 추진
 - * 주민제안 8곳, 지자체 제안 41곳, 민간 제안 5곳 등
- (소규모재개발·재건축) 공공참여형 소규모재개발·재건축사업 공모를 실시하고, 주민동의(1/4)를 거쳐 사업예정구역 지정(4분기)
 - * 주민제안 16곳, 지자체 제안 28곳, 민간 제안 3곳 등 47곳 후보지 제안
- (소규모주택정비 관리지역) 선정된 후보지 20곳*의 소규모주택정비 및 기반시설 계획을 포함한 관리계획이 연내 승인되도록 지원
 - * 서울 11곳, 경기 4곳, 인천 1곳, 지방광역시 4곳
- (주거재생혁신지구) 7곳*의 후보지에 대한 세부사업계획 수립 이후 주민동의(토지주·면적 ⅔이상)를 거쳐 연내 지구지정 추진
 - * 서울 1곳, 경기 2곳, 인천 2곳, 지방광역시 2곳

⑥ 국토부-서울시 주택정책 협력

- 민간 재개발은 공공기획* 방식, 공공주도 사업은 사전검토위원회를 통해, 개발이익의 과도한 사유화를 방지하는 정비계획을 수립
 - * 서울시가 정비구역 지정 전, 노후도를 판정하고 도시건축 TF를 통해 공공성 요건을 제안하여 이를 정비계획에 반영하는 사전 절차
- 조합원 지위 양도 제한시점을 사업 초기 단계로 조기화하여 개발이익을 노린 투기 수요 유입을 사전적 차단(도시정비법 개정)

⑥ 공공자가주택 도입

- 주택 최초 취득시 분양가격의 일부만 지급하고 내 집을 마련하여, 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 공공자가주택* 추진

* 이익공유형 분양주택, 지분적립형 분양주택, 토지임대부 분양주택

2) 국민과 적극 소통하는 주거정책

- 공급대책의 추진현황 등을 정례 브리핑하고, 3080+ 대책 선도사업의 후보지에 대한 설명회 개최 등을 통해 대국민 소통 강화

* (1차) 도봉구 4.9, 영등포구 4.12, 금천구 4.15, 은평구 4.26 / (2차) 동대문구 4.27, 강북구 4.29 / (3차) 대구 남구 5.17, 부산진구 5.25(대구달서구 6월 예정)

- 주거이슈에 관심이 많은 청년 등이 참여하는 좋은 청년주택 만들기 특별회의를 통해 주거정책 수립시 청년의견을 적극 반영

(과제 3) 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성

1) 부동산 시장 관리체계 강화

① 부동산 거래 질서 확립

- 미공개정보 이용, 허위정보 유포, 시세조작 등을 금지하고, 시장 교란 행위자에 대한 업종 자격·등록제한(중개사, 감정사 등)을 추진
- 실거래신고 내용 조사·분석 업무를 총괄하는 거래분석원 설립 추진하고, 이상거래*에 대한 실거래 조사 및 수사 공조 추진

* 단기거래량 급증, 지분쪼개기 거래, 특정한 집중거래(미성년자, 과다보유 등)

- 대규모 택지 지정전에 투기의혹을 정밀 조사하고, 투기근절을 위한 보상제도 개편* 및 공공부문 투기의 처벌 대상 등을 강화

* 단기 투지 방지를 위해 토지 장·단기 보유자간 협의양도인 택지 등 공급시 차등화

② 택지제도의 보완

- 임대주택 비율 등 사업계획(임대주택 건설형), 리츠 공모규모 등 개발이익공유도(이익 공유형) 평가*를 통해 공급업체 선정

* 평가공급 근거 마련 위한 「택지개발촉진법 및 공공주택특별법」 개정 완료

- **추첨제** 공급 시 공적지표에 따른 **적격성 평가***를 도입하고, 공공 전세 **활성화**를 위해 **매입약정주택** 실적 우수업체의 **우대방안** 마련

* 추첨제를 일부 존치하되, 적격성 평가로 일정 수준 이상 업체에 청약자격 부여

2) 임차인 보호 강화를 위한 제도적 기반 구축

- 주택임대차 신고제를 시행하고(21.6~), 임대차 분쟁의 신속한 해결을 지원하는 **분쟁조정위원회** 추가 설치 ('21년 6개소)
- 경매에서 최우선변제 받을 임차인의 범위 및 금액 확대('21.5) 및 등록임대사업자의 계약 미신고·중액제한 위반 사항을 점검
- 전세보증금반환보증·임대보증금보증 보증료율 인하*, 모바일 가입 확대(단독, 다세대 등) 등 가입절차 간소화

* 전세보증금반환보증 70~80%(보증금 2억원 이하 80%, 2억원 초과 70%, ~'21.12월), 임대보증금보증 70%(~'21.12월) 보증료율 인하

3) 공정하고 투명한 주택 공급·거래 환경 조성

① 청약제도 개선

- 무순위 물량 신청자격을 '성년자(지역제한 없음)'에서 '**해당 주택건설 지역(시·군)의 무주택 세대구성원인 성년자**'로 강화('21.5)
- * 규제지역에서 무순위 물량에 당첨된 자는, 일반청약 당첨자와 동일한 재당첨제한 (투기과열지구 10년, 조정대상지역 7년) 적용
- **2030 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회 확대**를 위해 **민영주택 생애최초 특별공급 비중 확대**('21.10)
- * 민영주택 생애최초 특공비중(%): (공공택지)15→20 <+5%p> (민간택지) 7→10 <+3%p>
- 공공주택에서만 적용 중인 **자산기준 요건**을 민영주택의 **신혼부부·생애최초 특별공급 물량**에도 도입 추진('21.12)

② 부동산 전자계약

- 부동산거래 중심으로 **전자계약 의무 활용**을 단계적 도입*하고, **확정일자·실거래 자동신고** 등 전자계약 활용에 따른 **인센티브** 제공
- * 공공주택 계약(법시행 후 6개월) → 민간임대사업자 계약(법시행 후 1년) → 전매제한 구역에서 분양권 등의 매매계약(법시행 후 2년) 등의 순서로 의무화

③ 정비사업 투명성·공공성 강화

- 분양가 보장 등 시공과 관계없는 제안 금지사항*을 구체화 및 처벌기준을 마련하고, 수주비리 3회 업체는 입찰제한 추진

* 분양가상한제 회피, 재건축부담금 대납, 분양가 보장, 임대주택 제로 등 제안 행위

- 사업시행자, 세입자, 전문가, 공공 등이 참여하는 협의체를 구성할 수 있도록 하여 분쟁·갈등 예방하고, 동절기 강제퇴거를 제한

④ 주택조합 투명성 강화

- 주요정보에 대한 공시 이행을 모니터링하고, 조합원 보호 등을 위한 주택조합 해설서 정비를 위한 공정위·지자체 협의 추진

* 조합원 모집 현황, 대지의 사용권원 및 소유권 확보 현황, 월별 자금 입출금 명세, 월별 공사진행 상황, 전체 조합원별 분담금 납부 및 조합원별 추가 분담금 산출내역 등

(과제 4) 고품질의 편안한 주거환경 조성

① 공공주택 품질제고 및 미래주택 기반 조성

- 공동주택의 바닥충격음 차단성능을 시공 이후에 확인하는 「사후 확인제도」 세부안을 마련하고, 주택감리평가제* 도입 추진('21.12)

* 우수 감리자는 현장에 우선 투입될 수 있도록 인센티브 부여 검토

- 신축 공동주택의 에너지성능을 에너지효율등급 1+등급 수준 (현행: 1등급 수준)으로 상향하고, 하자관리시스템의 고도화 추진

- 모듈러주택의 공공발주를 확대* 및 사업주체 등에 대한 용적률 완화 등 인센티브 확대 추진하고, 중·고층(13층) 모듈러 주택 실증 착공

* ('20년) 709호 → ('21년) 2,200호

- 장수명주택 본격 확산을 위해 인정대상 확대, 인증기준 및 인센티브 정비 등 상용화 추진('21.6)하고, 핵심기술 개발(R&D) 추진

② 공동주택 관리의 투명성·공정성 제고

- 공동주택 외부회계감사 대상 확대*, 외부감사인 연임 제한 등 관리비에 대한 회계관리 강화하고, 관리비리 사전대응 지원시스템** 구축

* 현행 외부회계감사 대상인 300세대 이상 공동주택 외에 승강기 또는 중앙집중 난방이 설치된 150세대 이상 공동주택도 외부회계감사 대상에 포함

** 관리비, 전자입찰, 회계감사 등을 기초로 관리비리 이상징후 상시 모니터링

- 경비원 등 공동주택 근로자의 권익을 보호하기 위하여 근로자의 괴롭힘을 금지*하고, 경비원 관리업무 범위의 명확한 설정을 추진

* 각 시·도 공동주택 관리규약 준칙 및 공동주택 관리규약에 반영

- 공동주택 하자분쟁의 신속·경제적인 해결을 위해 기존 분쟁조정 제도 외에 재정(裁定)제도를 도입 추진

* 쌍방 간 합의 없이 하자심사분쟁조정위원회 단독으로 결정이 가능하며, 일정요건을 충족 시 재판상 화해와 같은 효력 발생

- 단지 규모에 따라 구분*하여 운영 중인 입대의 임원(회장·감사) 선출방법을 직접선출 방식으로 일원화(‘21.12)

* 500세대 이상 : 입주자 등의 직선 / 500세대 미만 : 입대의 간선

※ 자세한 내용은 “붙임” 『2021년 주거종합계획』 본판을 참고하시기 바랍니다.

참고2

주거종합계획 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
1. 주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산	
[1] 생애단계별 맞춤형 주거지원 강화	
① 청년 주거지원	국토부 주거복지정책과 최두현 사무관 (☎044-201-4722)
② 신혼부부 주거지원	국토부 공공주택정책과 홍일산, 양승진 사무관 (☎044-201-4514, 4580)
③ 고령층 주거지원	국토부 공공주택정책과 김용선 사무관 (☎044-201-4517)
④ 다자녀·아동주거지원	국토부 주거복지지원과 김부병 사무관 (☎044-201-4533)
[2] 비주택 거주가주 등 주거취약계층을 위한 주거안정망 강화	
① 쪽방·고시원 등 거주자 주거상향	국토부 주거복지정책과 이미래 사무관 (☎044-201-4740)
② 주거급여	국토부 주거복지정책과 김대영 사무관 (☎044-201-3358)
③ 주거위기가구에 공공임대주택 공급	국토부 주거복지지원과 백선영 사무관 (☎044-201-4479)
[3] 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축	
① 지역협력형 주거복지 실현	국토부 주거복지정책과 이미래 사무관 (☎044-201-4740) 국토부 공공주택정책과 양승진 사무관(☎044-201-4580)
② 다양한 주체의 참여 활성화	국토부 주거복지지원과 김부병 사무관 (☎044-201-4533)
③ 주거플랫폼	국토부 주거복지정책과 조은혜 사무관(☎044-201-4506)
[4] 수요자 특화형 주거금융 지원	
① 주거금융 지원	국토부 주택기금과 윤희근, 김시중 사무관 (☎044-201-3339, 3341)

추진과제	담당부서 및 연락처
------	------------

[5] 공공임대주택 품질혁신과 노후 재고 관리	
① 살기 좋은 임대주택 공급	국토부 공공주택정책과 홍일산 사무관(☎044-201-4514)
② 노후 공공임대주택 관리 착수	국토부 공공주택정책과 김용선 사무관(☎044-201-4517)
[6] 낙후된 주거공간의 재창조	
① 쪽방촌 정비	국토부 공공택지개발과 권인혁 사무관 (☎044-201-4443)
[7] 주거 트렌드 변화 대응	
① 1인가구 주거지원 강화	국토부 주거복지정책과 조은혜, 정치영 사무관 (☎044-201-4506, 4869) 국토부 주거복지지원과 김부병 사무관 (☎044-201-4533)
2. 주택공급 대책의 차질없는 추진	
[1] 실수요자를 위한 주택공급 조기화 및 공급기반 강화	
① 공공택지	국토부 공공택지기획과 정재원, 강한우 사무관 (☎044-201-3385, 4515)
② 공공재건축·재개발	국토부 주택정비과 신용화, 최정은 사무관 (☎044-201-4441, 3387)
③ 도심 유희부지 개발	국토부 공공택지기획과 정재원, 강한우 사무관 (☎044-201-3385, 4515)
④ 신축매입약정	국토부 주거복지지원과 김부병 사무관 (☎044-201-4533)
⑤ 공공전세주택	국토부 주거복지지원과 남궁부 사무관 (☎044-201-4531)
⑥ 비주택 리모델링 활성화	국토부 주거복지지원과 남궁부 사무관 (☎044-201-4531)
⑦ 도심공공주택복합사업	국토부 도심주택총괄과 최승연 사무관 (☎044-201-4381)

추진과제	담당부서 및 연락처
⑧ 공공직접정비사업	국토부 주택정비과 신용화 사무관 (☎044-201-4441)
⑨ 소규모 재개발·재건축	국토부 주택정비과 박태진, 최정은 사무관 (☎044-201-3384, 4441)
⑩ 소규모 주택정비관리지역	국토부 도시재생경제과 염지원 사무관(☎044-201-4924)
⑪ 주거재생혁신지구	국토부 주거재생과 최혜리 사무관(☎044-201-4941)
⑫ 국토부-서울시 주택정책 협력	국토부 주택정책과 이중곤 사무관 (☎044-201-3325)
⑬ 공공자가주택	국토부 공공주택정책과 홍일산 사무관(☎044-201-4514)
[3] 국민과 적극 소통하는 주거정책	
① 정례 브리핑	국토부 주택정책과 홍승희 사무관 (☎044-201-4129)
② 선도사업 후보지 주민 설명회	국토부 도심주택총괄과 최승연 사무관 (☎044-201-4381)
② 청년주택 만들기 특별회의	국토부 주거복지정책과 최두현 사무관 (☎044-201-4722)
3. 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성	
[1] 부동산 시장 관리 체계 강화	
① 부동산 거래 질서 확립	국토부 토지정책과 고경표 사무관(☎044-201-3402)
② 부동산시장 모니터링	국토부 부동산거래분석기획단 김진후 사무관(☎044-201-3590)
③ 투기근절 보상제도	국토부 토지정책과 장현진 사무관(☎044-201-3401)
④ 공공부문 투기 대응 강화	국토부 토지정책과 박형재 사무관(☎044-201-3401)
⑤ 택지제도 보완	국토부 부동산개발정책과 김무극 사무관(☎044-201-3438) 국토부 공공택지관리과 박장근 사무관(☎044-201-4524)
[2] 임차인 보호 강화를 위한 제도적 기반 구축	

추진과제	담당부서 및 연락처
① 임대차 신고제	국토부 임대차지원팀 박정곤 사무관 (☎044-201-3314)
② 임대차 분쟁조정위원회	국토부 임대차지원팀 김경하 사무관 (☎044-201-4176)
⑤ 전세보증금반환 보증	국토부 주택기금과 신익승 사무관(☎044-201-3338)
[3] 공정하고 투명한 주택 공급 · 거래 환경 조성	
① 청약제도	국토부 주택기금과 신익승 사무관(☎044-201-3338) 엄성열 사무관(☎044-201-3342)
② 청년우대형 청약통장	국토부 주택기금과 홍정배 사무관(☎044-201-3340)
③ 부동산 전자계약	국토부 부동산산업과 최용관 사무관(☎044-201-3415)
④ 정비사업 투명성 · 공공성 제고 및 주택조합 투명성 강화	국토부 주택정비과 박태진 사무관 (☎044-201-3384)
4. 고품질의 편안한 주거환경 조성	
[1] 공동주택 품질제고 및 미래주택 기반 조성	
① 공동주택 품질제고	국토부 주택건설공급과 김 준, 민경철 사무관 (☎044-201-3366, 4897)
② 미래주택 기반 조성	국토부 주택건설공급과 김 준, 육인수 사무관 (☎044-201-3366, 3369)
[2] 공동주택 관리의 투명성·공정성 제고	
① 공동주택 투명성 제고	국토부 주택건설공급과 임성호 서기관(☎044-201-3382)
② 공동주택 입주민 · 근로자 권익보호	국토부 주택건설공급과 최예명 사무관(☎044-201-3372)