 국토교통부		<h1>보도참고자료</h1>	
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지 로드맵		배포일시	2017. 12. 26(화) / 총 7매(본문 7)
담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 김영국, 사무관 최병길, 주무관 김기철
	각 과제별 담당부서 및 연락처는 7페이지 참조		
보도일시		2017.12.27(수) 15:00 이후 보도 가능합니다. (경제관계장관회의(12.27일) 결과에 따라 변경될 수 있습니다)	

2018년 경제정책방향 주택 분야 관련

□ 「2018년 경제정책방향」 주택 분야에 대한 국민들의 이해를 돕기 위해 다음과 같이 설명 드립니다.

1. 공적주택을 계획대로 차질없이 공급('18년 19만호) (☞ 안건 16P)

- 노후공공청사(2만호), 대규모 유희 국유지 개발(1만호)을 통해 '22년까지 공공임대주택 1만호 추가 공급(당초 2만호 → 3만호)
- 5년간 청년주택 25만실을 셰어하우스*(5만실) 등 청년 수요에 맞게 다양한 방식으로 공급하고, 기숙사 수용인원도 5만명 확대**

* 임대료 부담 절감 위해 주거공간을 공유, 독서실·게스트룸·식당 등 공용시설 제공

* 행복기숙사, 국립대 BTL 기숙사, 민간기부형 연합기숙사 등 기숙사 건립 확대

- LH·대학간 교외기숙협약을 통해 LH가 관리하는 대학가 주변 집주인 임대주택*을 청년기숙사로 공급('18년 시범사업 200실)

* 민간임대사업자에게 노후주택 수리개선 비용을 저리(1.5%) 용자지원하고 대학이 추천하는 청년 학생에게 저렴한 임대료로 우선 공급

- 지난 11.29일 발표한 「주거복지 로드맵」에 따라 '18년에는 공공 임대주택 13만호(준공), 공공지원주택 4만호(부지확보), 공공분양주택 1.8만호(분양, 착공) 등 총 18.8만호의 공적 주택을 공급할 계획

< 연도별 공적주택 공급 계획 >

구분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균
공공임대주택(준공)	13	13	13	13	13	65	13
공공지원주택(부지확보)	4	4	4	4	4	20	4
공공분양주택(착공)	1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0

- 노후 공공청사를 공공청사·공공임대주택·국공립 어린이집 등으로 복합개발 하여, '22년까지 도심내 우수한 입지에 공공임대주택을 2만호를 공급(이중 1만호는 준공, 1만호는 사업지 확보)

- '17.9월 선도사업지 19개소 3천호를 선정하였고, 12월 중 추가 공모 사업지 선정결과를 발표할 계획

- 아울러 국유재산법 개정(기재위 계류중)*으로 국유지 토지개발이 허용됨에 따라 대규모 유휴 국유지를 개발하여 '22년까지 공공 임대주택을 1만호 추가 공급

* 건물 신축 또는 매각만 가능했으나 법령 개정을 통해 토지개발(절토, 구획정리, 진입로 확보 등 즉시 활용가능한 토지 조성)까지 범위 확대

- 「주거복지 로드맵」에 따라 향후 5년간 청년주택 30만실을 공급하고, '18년에는 7만실 공급(공공임대 2만, 공공지원 2.4만, 기숙사 2.6만)

- 특히 임대료 부담을 덜 수 있는 셰어하우스(총 5만실)과 소호형 주거 클러스터·산단형 주택 등 일자리 연계형, 여성 안심주택 등 청년 수요를 고려하여 다양한 형태로 공급

- 집주인 임대주택은 민간이 저리 기금융자를 받아 기존주택을 재축·개량·매입하여 저렴한 공공지원주택으로 공급하는 사업으로,

- 대학교 주변에 공급하는 경우 청년 기숙사로 활용하여 대학생의 주거비 부담을 덜어주어 학업에 전념할 수 있도록 지원

* (1순위) 대학생, 고령자, (2순위) 사회초년생, 대학원생, 신혼부부, 취업준비생

2. 주택금융 개편 등을 통해 서민 주거안정 지원 (☞ 안건 16P)

- 서민층 실수요자에 혜택이 집중되도록 정책모기지 재설계
- 디딤돌대출은 지원규모를 확대*(+2.2조원)하는 가운데, 단독세대주 요건을 추가하여 서민층 중심으로 공급하고 금리혜택도 확대
 - * 공급계획(조원) : ('17)7.6→('18)9.8 ** 현금리(연 2.25~3.15%)보다 최대 25bp 인하
- 청년우대형 청약저축을 도입하여 주택 구입·임차자금 마련 지원
 - * 연간 600만원 한도, 최고 3.3% 금리 적용, 이자소득 500만원까지 비과세

- 무주택 서민·실수요자의 내집 마련을 지원하기 위해 디딤돌 대출의 공급규모를 금년 당초 공급계획 7.6조원보다 2.2조원 늘어난 9.8조원으로 확대하고, 대출 금리도 0.1~0.25%p 인하

< 디딤돌 대출 금리인하 (안) >

연소득	현행 디딤돌대출(A)				개편후 디딤돌대출(B)				인하폭 (B-A)
	10년	15년	20년	30년	10년	15년	20년	30년	
~2천만원	2.25%	2.35%	2.45%	2.55%	2.00%	2.10%	2.20%	2.30%	0.25%p
~4천만원	2.55%	2.65%	2.75%	2.85%	2.45%	2.55%	2.65%	2.75%	0.10%p
~6천만원	2.85%	2.95%	3.05%	3.15%	2.85%	2.95%	3.05%	3.15%	현행 유지

- 아울러 실수요자에게 지원이 집중될 수 있도록 단독세대주(1인가구)에 대한 별도 지원요건을 도입*

* 현재는 단독세대주에 대해서도 일반 세대주와 같이 주택가격 5억 이하 & 전용면적 85㎡ 이하 주택에 대해 최대 2억원까지 대출

- 「주거복지 로드맵」에 따라 청년 우대형 청약통장을 '18.6월 출시

- 만 19~29세(병영기간 최대 6년 인정), 연간 급여 3천만원 이하 근로 소득자 중 무주택 세대주에게 연간 6백만원 한도 금리를 최고 3.3% 적용*하고, 2년 이상 유지시 이자소득 5백만원까지 비과세**

* 1년 이하: 2.5%, 1~2년: 3.0%, 2~10년: 3.3%, 10년 이후: 일반 청약저축금리(현재 1.8%)

** 비과세는 세법 개정이 필요하여 '19.1월부터 시행, 비과세와 더불어 현행 청약저축과 같이 연간 납입한도 240만원 범위 내에서 40% 소득공제(최대 96만원)

3. 주거급여 (☞ 안전 19P)

- 저소득층 생계지원 강화를 위해 주거급여(20→21.3만원, 6.5%, 서울 1인가구)와 교육급여(9.5→16.2만원, 70%, 중고생) 대폭 인상

- 「주거복지 로드맵」에서 발표한 바와 같이 임차가구의 주거급여의 기준임대료를 '17년 대비 2.9~6.6% 인상하여, 서울의 경우 가구원수에 따라 '17년 20~37.8만원에서 '18년은 21.3~40.3만원으로 상향

<기준임대료 (단위: 만원/월)>

구분	1급지 (서울)	2급지 (경기, 인천)	3급지 (광역시, 세종)	4급지 (그 외)
1인	21.3 (+1.3)	18.7 (+0.9)	15.3 (+0.6)	14.0 (+0.4)
2인	24.5 (+1.4)	21.0 (+1.0)	16.6 (+0.8)	15.2 (+0.5)
3인	29.0 (+1.7)	25.4 (+1.2)	19.8 (+0.9)	18.4 (+0.6)
4인	33.5 (+2.0)	29.7 (+1.4)	23.1 (+1.1)	20.8 (+0.8)
5인	34.6 (+2.1)	30.8 (+1.4)	24.2 (+1.1)	21.8 (+0.8)
6인	40.3 (+2.5)	36.4 (+1.7)	27.6 (+1.4)	25.2 (+1.0)

- 자가가구에 대해서도 '18년 보수한도를 '15년 이후 건설공사비 상승률을 반영하여 '17년 대비 8% 인상(도서지역은 10% 가산)

<보수범위별 보수한도액 및 수선주기>

구분	경보수	중보수	대보수
현행('17)	350만원(3년)	650만원(5년)	950만원(7년)
개선('18~)	378만원(3년) (+28만원)	702만원(5년) (+52만원)	1,026만원(7년) (+76만원)

4. 신혼부부 지원 (☞ 안전 44P)

- 신혼부부 주거안정을 위해 5년간 임대주택 20만호, 신혼희망타운 7만호, 특별공급 비율 2배 확대(민영 10%→20% 등)
- 기존 주택도시기금 대출(디딤돌, 버팀목)보다 금리부담은 낮추고, 대출한도는 확대한 신혼부부 전용 주택 구입·전세자금 상품 신설
- * (구입) 금리 최대 △35bp (전세) 금리 최대 △40bp, 대출한도 3천만원 상향

□ 「주거복지 로드맵」에 따른 신혼부부 주거지원방안을 충실히 이행

- 육아 특화 설계·보육서비스 등을 제공하는 신혼부부 특화형 공공임대주택을 향후 5년간 20만호 공급하고, '18년에는 3만호 공급

< 연도별 신혼부부 공공임대 공급계획 >

구분	'18	'19	'20	'21	'22	합계	평균
합계	3	3.9	4.0	4.5	4.6	20	4.0

- 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 분양형 공공주택인 신혼희망타운은 5년간 7만호를 공급하고, '18년에는 7만호 전체의 입지를 확정(지구지정)*하고, '19년에 분양을 시작할 예정

* 주거복지 로드맵에서 기존택지 3만호, 신규택지 6천호 입지 발표

- 신혼희망타운 외의 공공분양주택과 민간이 공급하는 민영주택의 신혼부부 특별공급 비율도 2배 확대(공공 15→30%, 민영 10→20%) 하고, 신혼부부 특별공급 대상도 확대(분양·임대 모두 적용)

* 혼인 5년 이내 유자녀 부부 → 혼인 7년 이내 유·무자녀 부부 및 예비 부부

- 금리 인상기에 신혼부부의 대출 이자 부담을 경감할 수 있도록 신혼부부 전용 구입·전세자금 대출 출시('18.1월)

- 생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부에게 기존의 우대금리에 더하여 금리 최대 0.35%p 인하(2.05~2.95%→1.70~2.75%)

- 버팀목대출 신혼부부 우대보다 대출한도 3천만원 상향(수도권 1.4억 →1.7억), 금리 최대 0.4%p 인하(1.6~2.2%→1.2~2.1%)

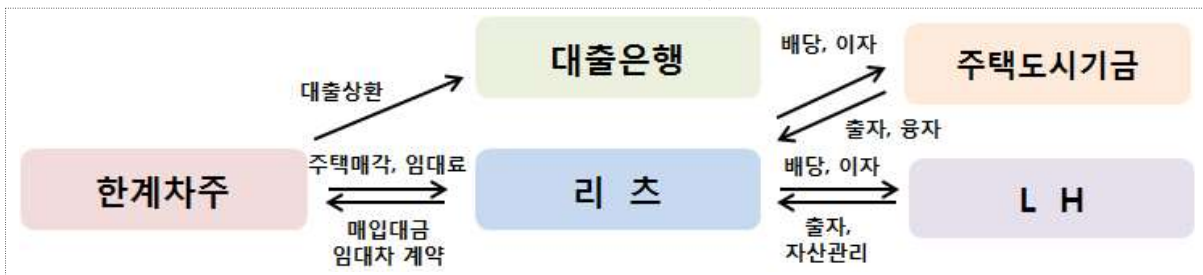
5. 주담대 원리금 상환에 어려움을 겪는 한계차주 지원 (☞ 안건 50P)

○ (연체前) 세일앤리스백(SLB) 리츠(주택기금·LH 출자)가 매입 지원

- * (운영) 리츠에 감정평가액 매각 → 임대거주 → 5년후 해당시점 감정평가액에 재매입
- * (지원) SLB 리츠 운영 지원을 위해 종부세 합산배제(지방세 감면도 검토)

□ 과도한 주택담보대출 원리금 상환부담으로 고통 받는 가계가 대출 연체로 인해 부실화 되지 않도록 기금·LH가 출자한 리츠가 주택을 매입한 후 매도인에게 재임대하고, 매도인은 매도대금을 받아 은행에 대출을 상환

< Sale - Leaseback - Buyback 구조 >



○ (매각: Sale) 한계차주가 매각시점 감정평가액으로 리츠에 주택 매각 → 매각대금으로 대출금 우선 상환

- 매입대상·매입방식 등은 정책적 지원 필요성 등을 고려하여 결정

* (예) 주택감정가대비 주택담보대출 비율이 높은 순, 한계차주 주택담보대출 금리가 높은 순, 한계차주의 상환능력이 낮은 순 등

○ (임대: Lease) 한계차주는 주택 매각 후 5년간 주변 시세 수준으로 보증부 월세 형태로 재임차하여 거주

○ (재매입: Buyback) 임대기간 종료후 매도인이 다시 주택을 매입할 수 있는 우선권을 부여(재매입시점의 감정평가액으로 매입)

☞ 18.3월까지 세부 추진방안을 마련하고, 4월 이후 사업 추진

< 각 부문별 담당부서 및 연락처 >

1	공적 주택 19만호 공급	공공주택정책과	담당자	사무관 김종욱 ·☎ (044) 201-4580
	노후공공청사 복합개발	행복주택정책과	담당자	사무관 이경민 ·☎ (044) 201-4514
	청년주택, 대학기숙사 공급	행복주택정책과 주거복지기획과	담당자	사무관 이경민, 사무관 엄지희 ·☎ (044) 201-4514, 3360
	집주인 임대 청년기숙사 활용	주택정비과	담당자	사무관 조관우 ·☎ (044) 201-3387
2	디딤돌대출 개선	주택기금과	담당자	사무관 박정란 ·☎ (044) 201-3341
	청년 우대형 청약통장 도입	주택기금과	담당자	사무관 허온 ·☎ (044) 201-3340
3	주거급여 인상	주거복지기획과	담당자	사무관 노지훈 ·☎ (044) 201-4740
4	신혼부부 공공임대주택 공급	공공주택공급과	담당자	사무관 김수현 ·☎ (044) 201-4441
	신혼희망타운	공공주택정책과	담당자	사무관 김종욱 ·☎ (044) 201-4580
	신혼부부 특별공급 확대	주거복지기획과	담당자	사무관 박현근 ·☎ (044) 201-3355
	신혼부부 전용대출	주택기금과	담당자	사무관 박정란 ·☎ (044) 201-3341
5	한계차주 지원 (SLB 리츠)	주택기금과	담당자	사무관 장대문 ·☎ (044) 201-3339



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정책과 최병길 사무관(☎ 044-201-3318)에게 연락주시기 바랍니다.