
2023년 주거종합계획



국토교통부

||| 목 차 |||

I. 그간의 추진 경위	1
II. 2023년 주거지원 계획	2
III. 추진방향	5
IV. 중점 추진과제	6
1. 주택시장 정상화로 국민 부담 해소	6
2. 주택공급 활성화를 통한 주거안정 기반 구축	7
3. 무주택 서민 내집마련 기회 확대 및 주거비 부담 경감	14
4. 주거 취약계층 등에 대한 주거안전망 강화	21
5. 공동주택 품질 제고 및 안전 관리 강화	30
6. 건전하고 투명한 부동산 시장질서 확립	34
V. 향후 계획	36

I. 그간의 추진 경위

- 정부는 국민 주거안정과 주거수준 향상을 위한 중장기 주거정책을 수립하고, 연도별 이행계획 등에 따라 후속조치 진행중
 - 지난해에 5년간('23~'27) 270만호 공급계획 및 공공분양 50만호 공급계획('22.10) 등 주거정책을 수립하고,
 - 금년도 연도별 계획에 따라 뉴:홈 사전청약 등 공공주택 공급과 규제 합리화 등 제도개선을 차질 없이 이행중
 - 보다 장기적 관점(10년)의 종합 주거정책 수립을 위한 절차·연구도 전문기관 연구용역* 등을 통해 진행중

* 「제3차 장기(2023~2032)주거종합계획 수립 연구」, 국토연구원, '22.3~'23.12

- 올해도 연초부터 국민 주거안정을 위한 다양한 주거 계획 수립
 - 연초 5년간('23~'27) 공공임대 50만호 공급계획 등 주거 위기·취약 가구의 주거안전망을 위한 주거복지 강화계획을 수립('23.1)
 - 국민 불편·부담을 초래한 부동산 규제 정상화 방안을 마련('23.1)하여 실수요자의 원활한 주거이동과 시장 연착륙 뒷받침
 - 저출산 등 인구변화에 대응해 신혼·출산가구의 내집 마련 기회를 늘리고 주거비 부담을 경감하는 주거지원 계획도 마련('23.8)

☞ 연도별 주거종합계획을 통해 국민 주거안정을 위한 다양한 주거지원 프로그램 및 제도개선 사항 등의 이행력 강화 추진

II. 2023년 주거지원 계획

◆ **공공주택 20.5만호**(공공임대 10.7만, 공공지원 2.2만, 공공분양 7.6만), **주거급여 140만 가구**, **구입전월세자금 37.0만 가구** 등 **총 197.5만호(가구) 지원**

1 주거지원

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급, 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 **총 196.9만호(가구) 지원**
 - **(공공주택)** 공공임대주택 **10.7만호**(사업승인), 공공지원임대주택 **2.2만호**(부지확보), 공공분양 **7.6만호**(사업승인) 등 **공적주택 20.5만호** 공급
 - **(주거급여)** 약 **140만 가구** 지원 및 임차급여 지급 상한액인 기준 임대료를 인상하여 최저주거기준 시장임차료 대비 **현실화**
 - 주거급여 선정기준을 기준 중위소득 **47%로 상향**(’22년 46%)하고, 기준 임대료를 ’22년 대비 **0.1~0.5만원** 인상
 - **(구입·전세자금 지원)** 주택도시기금을 통해 연간 약 **37만가구에** 구입자금, 전·월세 자금 등 수요자별 맞춤형 지원 강화

연도별 주거지원 실적 및 계획

(단위: 만 가구)

구분	’18년	’19년	’20년	’21년	’22년	’23년(계획)	
공공임대(사업승인)	14.8	14	15.1	12.3	12.1	10.7	
공공지원(부지확보)	4.6	4.7	4.0	4.1	1.8	2.2	
공공분양(사업승인)	1.8	3.3	3.3	2.8	2.1	7.6	
주거급여 수급	94.0	104.0	118.9	127.3	133.0	140.0	
자금 대출	구입자금	10.0	5.5	4.8	7.0	5.8	8.9
	전월세자금	15.8	23.0	17.9	14.2	16.0	28.1
총계	141	154.5	164	167.7	170.8	197.5	

* ’23년 공공주택 공급물량 중 불가피한 지연이 발생한 경우 ’24년까지 공급 추진

2

주택공급

□ '23년 전국 주택 준공 예정 물량은 45.9만호

- (부문별) 민간 38.3만호(83.5%), 공공 7.6만호(16.5%)
- (지역별) 수도권 23.6만호(51.4%), 지방 22.3만호(48.6%)
- (유형별) 아파트가 39.3만호로 전체 물량의 85.7%를 차지

주택 준공 물량

(단위: 만호)

구 분	10년평균 ('13~'22)	'22년 실적			'23년 전망*		
			상반기	하반기		상반기	하반기
전국	48.3	41.4	18.3	23.1	45.9	18.9	27.0
- 아파트	34.2	32.3	13.9	18.4	39.3	15.3	24.0
- 기 타	14.1	9.1	4.4	4.7	6.5	3.6	2.9
수도권	24.3	22.9	9.7	13.2	23.6	10.7	12.9
- 아파트	16.1	17.6	7.1	10.6	19.9	8.5	11.4
- 기 타	8.1	5.3	2.6	2.7	3.7	2.2	1.5
지방	24.1	18.5	8.7	9.8	22.3	8.2	14.1
- 아파트	18.0	14.7	6.9	7.8	19.4	6.8	12.6
- 기 타	6.0	3.8	1.8	2.0	2.9	1.4	1.4

* 부동산원 입주자 모집공고, LH 및 지방공사 준공계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 준공 예정 물량

3

택지공급

□ '23년 중 공공택지는 전국 7.3km² 공급(실시계획 승인) 추진

'23년 개발방식별 공공택지 공급계획

(단위 : km²)

구 분	계	도시개발	산업단지	민간임대	공공주택	지역개발
전 국	7.3	2.3	2.2	1.7	0.9	0.2
수도권	2.9	1.3	0.0	0.8	0.8	0.0
지 방	4.4	1.0	2.2	0.9	0.1	0.2

4

주거부문 예산

□ 금년 주택자금 예산은 재정과 주택도시기금에서 35.9조원 지원 계획

- (재정) 주거급여, 재정비촉진, 공동주택분쟁조정센터 등 2.6조원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 33.2조원

재정·주택도시기금 지원계획

(단위 : 억원)

구 분	'22년 실적	'23년 계획	증감
합 계	340,981	358,919	17,938
■ 정부재정	22,867	26,024	3,158
- 주거급여지원	22,526	25,723	3,196
- 주택 및 주거동향조사	149	178	29
- 공동주택관리분쟁조정센터	20	20	0.4
- 하자심사분쟁조정위원회	35	27	△9
- 재정비촉진사업지원	137	77	△60
■ 주택도시기금	318,114	332,895	14,781
- 임대주택 건설·매입	190,641	175,466	△15,175
- 분양주택 건설	2,092	14,205	12,114
- 주택구입·전세자금	85,217	103,800	18,583
- 주택개량자금 등 기타	40,165	39,424	△741

Ⅲ. 추진방향

비전

국민의 희망을 키우는 주거정책의 실현

목표

- 주택공급 활성화를 통한 내집 마련 기회 지속 확대
- 무주택 서민 임차인의 주거안정 기반 구축
- 공정하고 투명한 부동산 시장질서 확립

2023년 중점 추진과제

1. 주택시장 정상화로 국민 부담 해소
2. 주택공급 활성화를 통한 주거안정 기반 구축
3. 무주택 서민 내집 마련 기회 확대 및 주거비 부담 경감
4. 주거 취약계층 등에 대한 주거안전망 강화
5. 공동주택 품질 제고 및 안전 관리 강화
6. 건전하고 투명한 부동산 시장질서 확립

Ⅲ. 중점 추진과제

1

주택시장 정상화로 국민 부담 해소

◆ 집값 상승기에 도입된 **과도한 규제**를 **정상화**하여 주택시장 **안정**과 **실수요자**의 **원활한 주거이동** 도모

- 시장 과열기에 도입되었으나, 시장상황 변화로 실수요자의 부담·불편을 초래했던 부동산 규제를 합리화(23.1 발표)
 - 규제지역 해제, 청약기회 확대, 중도금 대출규제 완화 등을 통해 실수요자의 애로를 해소하고, 주택시장 연착륙 도모

주요 규제 정상화 조치(기 완료)

- ✓ (규제지역) 투기과열지구·조정대상지역 및 민간택지 분양가상한제 지역 해제
- ✓ (전매제한) 지역별 시장상황을 고려해 전매제한 기간을 합리적으로 완화
 - * 수도권 최대 10년 → 최대 3년, 비수도권 최대 4년→1년으로 완화
- ✓ (중도금 대출) HUG 중도금대출 보증 분양가 기준(12억원) 폐지
- ✓ (특별공급 기준) 특별공급 배정 분양가 상한기준(투기과열지구 9억원) 폐지
- ✓ (청약 제도 합리화) 청약당첨된 1주택자에게 부과되는 기존주택 처분 의무 폐지, 무순위 청약에 유주택자도 신청 허용

- 실거주의무 폐지(주택법), 재건축부담금 합리화(재초환법), 취득세 증과완화(지방세법) 등도 국회와 적극 협의하여 입법 완료 추진
- 실수요자의 원활한 내집 마련과 주거이동을 위해, 시장상황을 면밀히 모니터링하며 주택시장 안정 노력 강화
 - 안정적인 주택공급, 가계부채 관리, 규제 합리화 등의 조치와 함께 불법·불공정 거래행위는 철저히 차단

1. 공공 주택공급 확대

◆ 공공 부문의 공급 물량 추가 확충 및 공급 조기화를 통해 민간의 주택 공급 위축을 적극 보완하고, 안정적 주택공급을 견인

① 공공주택 공급물량 확대

□ (수도권 신도시) 쾌적한 주거환경이 유지되는 범위 내 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 등 물량 3만호 이상 확충

* 3기 신도시 평균 용적률 196%, 최저 188%(고양창릉) ~ 최고 203%(남양주 왕숙)

** (자족용지) 1기 0%, 2기 4.7%, 3기 13.8%, (공원녹지) 1기 19%, 2기 30%, 3기 34%

□ (민간→공공 전환) 미매각 용지, 사업 미진행 부지 등 기존 민간 추진 예정이던 공공택지를 공공주택 사업으로 전환 추진

○ 미매각 공동주택용지 1.4만호(29필지) 중 입지, 수요 등을 검토하여 공공주택 용지로 변경(약 0.5만호 내외)

□ (신규택지) '23년 신규 공공택지 물량을 계획 대비 1.5만호 확대

* 신규택지 15만호 계획 중 '23년 계획 물량은 10.4만호(김포한강2 4.6만호 '22.11월 발표)

○ 서울 인접, 철도 역세권, 첨단산단 인근, 인구 증가지역 등 주택 수요가 풍부하고 교통여건이 양호한 입지에 11.9만호 발표

* ['23.6: 3.9만호] 평택 지제(3.3만호), 진주문산(0.6만), ['23.11: 8만호] 구리토평2 (1.85만), 오산세교3(3.1만), 용인이동(1.6만), 청주분평2(0.9만), 제주화북2(0.55만)

○ 지구계획 수립 등 차질 없는 후속조치를 통해 신속히 신도시 조성

② 패스트트랙을 통한 조기 공급

□ 패스트트랙을 통해 공공주택을 속도감 있게 공급

○ 지구계획과 주택사업계획을 동시에 승인* → 4~6개월 이상 단축

* 공공주택지구계획 준비단계에서부터 주택사업계획 세부설계 착수·병행

○ 주택사업계획 승인에 필요한 각종 영향평가를 최종 변경승인 또는 착공 전까지 완료할 수 있도록 완화하여 지연 가능성 적극 해소

* 예: 교육환경평가를 주택사업계획 최종 변경승인 전까지 완료 등

○ 지방공사 공공주택사업 타당성검토(총사업비 500억원 이상) 면제*
(국무회의 심의, '23.4.10월) → 10개월 이상 단축

* '25년까지 인허가 예정인 지방공사 공공주택사업 약 1.3만호에 대해 타당성검토 면제

③ 기 추진 사업의 철저한 공정 관리

□ 주요 3기 신도시('18~'19 발표)는 금년 부지조성 공사에 모두 본격 착수하고, 주택도 최초 착공(인천계양)

* (부지착공^{'23.5~9}) 남양주왕숙, 고양창릉, 하남교산, 부천대장 (주택착공) 인천계양^{'23.12}

○ 중소규모(100만㎡ 이하) 택지지구의 지구지정 및 지구계획 승인 절차 통합 등을 통해 사업 일정을 최대한 단축

□ 공공 도심복합사업을 통한 도심 내 공급도 속도감 있게 추진

* '23.9월 기준 총 55곳 8.3만호 후보지 선정, 이중 10곳 1.7만호 지구지정 완료

○ 연내 총 1만호 지구지정(3천호 기 지정), 최초 3천호 주택사업 인허가 등 사업을 가시화하고, 분양가상한제 배제 등 제도개선*도 추진

* 광역교통·학교용지부담금 합리화, 중도위 심의 간소화 등

2. 민간 주택공급 활성화

- ◆ 규제 합리화 등을 통해 사업여건을 개선하고, 원활한 자금조달을 지원하여, 민간 주택이 중단 없이 신속하게 공급될 수 있는 기반 구축

① 규제 합리화 및 불확실성 해소를 통한 사업 여건 개선

- (공공택지 전매제한 완화) 사업 추진이 가능한 사업자에게 공공택지가 적기 공급될 수 있도록 공동주택용지 전매제한 한시(1년) 완화*
 - * (現) 토지소유권 이전 등기 후 → (改) 계약 후 2년부터 1회에 한해 최저가격 이하로 허용
- 벌떼입찰 차단을 위해 계열사 간 전매는 지속 금지*하고, 이면계약 등에 대해서는 지자체에 조사요청 및 엄중처벌**
 - * 벌떼입찰로 수사 중인 업체는 비계열사 간 전매도 불허(양수·양도 모두)
 - ** 전매제한 규정 위반시 3년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금
- (조기 인허가 인센티브) 공공택지 공급(계약) 후 통상적 기간보다 조기에 인허가를 받을 경우, 신규 공공택지 공급시 인센티브 부여
 - 신규 택지 추첨제 물량 중 일정분을 조기 인허가 업체에 우선공급하고, 경쟁방식 공급 시에는 평가 가점(현행 최고인 5% 수준) 부여
- (분양→임대 전환) 기존 분양사업을 임대사업으로 신속히 전환할 수 있도록 공공지원 민간임대 공모 확대(연 1→2만호)
 - 기금지원 대출한도 한시 상향 및 일반공급 입주자 선정절차도 완화
 - * (대출한도) 0.7~1.2억원 → 0.9~1.4억원
 - (입주자격) 유주택자 모집가능 시기 조기화(現 '입주개시일 이후' → 改 '모집공고 6개월 후')
- (공사비 증액기준 마련) 공사 과정에서 증가한 공사비를 원활하게 반영할 수 있도록 표준계약서 등 관련 제도 정비

- 정비사업은 특화된 표준계약서*를 별도 마련하고, 공사비가 일정 수준 이상 상승한 경우 당사자가 재협상하도록 적극 유도

* 공사비 증액 기준이 되는 물가변동률, 공사비 산정 기준 시점 등 포함

- 민간참여 공공사업은 공공과 민간이 합리적으로 리스크를 분담할 수 있도록 공사비 증액 반영 기준* 정비

* 민간참여 공공주택사업: 협약체결 후 예상치 못한 물가변동 발생시 기간 무관 증액 반영

** 공공지원 민간임대: 공사비 상승요건(5% 상승시→3% 상승시) 하향 등

- (인허가 절차 개선) 지자체 협의회 구성·운영으로 인허가 장애요인 적극 해소, 주택사업승인 통합심의 의무화로 인허가 기간 단축

- 학교시설 기부채납에 대한 합리적 기준을 마련하고, 학교용지 부담금 면제대상 확대* (부담금 요율 인하, 지역별 차등부과 등도 검토)

* (現) 임대주택 공급 시 부담금 면제 → (改) 60m² 이하 소형주택 분양 시에도 면제

② 원활한 자금조달을 위한 금융지원 강화

- (PF대출 보증 확대) 정상 사업장이 원활히 자금을 조달할 수 있도록 공적 보증기관(HUG·주금공)의 PF 대출보증 확대

- PF대출 보증 공급*(25조원) 및 대출한도(사업비의 50→70%, HUG)를 확대하고, 보증 심사기준은 완화**(HUG)

* 당초 '23년 계획 HUG 10조원, 주금공 5조원 → HUG 15조원, 주금공 10조원

** (시공사 도급순위) 現 700위 → 폐지 / (신용등급) 신용등급별 점수 상향
(자기자본 선투입 요건) 現 토지비의 10% → 시공순위 100위 이내 5%, 그 외 10%

- 미분양 PF보증 보증요건 중 분양가 할인(5%)은 이에 준하는 간접 지원(발코니확장, 옵션품목, 공사비 현실화 등)도 인정토록 개선(HUG)

- (PF사업장별 지원) 정상 사업장은 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 효율적인 이해관계조정 체계 구축 및 적극적인 금융공급 지속

- **(민관 PF조정위원회*)** 민관 합동 사업장에 공사비 인상, 고금리 등에 따른 차질 발생 시 신속한 이견 조정을 위해 PF조정위원회 운영

* 공공이 토지제공 또는 발주한 사업의 사업 및 토지계획 등 조정

- **(대주단협약 지원)** 부실우려 사업장은 만기연장, 이자유예, 채무조정 등 재구조화가 원활히 추진되도록 대주단협약 운영

- 재구조화 사업장에 신규자금을 공급하는 PF 정상화 펀드를 당초 1조원(캠코) → 2조원 이상(캠코+금융업권 자체조성)으로 확대

- **(중도금 대출 보증 확대)** HUG 중도금대출 보증 책임비율을 현행 90→100%로 확대하여 시중은행의 원활한 중도금대출 실행 지원

3 단기 공급이 가능한 非아파트 사업여건 개선

- **(자금 지원)** 건설자금 기금융자 지원*(1년 한시, 한도 7,500만원, 최저 3.5%)하고, 공공지원 민간임대로 건설시 지원확대(최대 1.2억원)

- 건설공제조합 보증 신설(총 6조원)을 통해 非아파트 사업장 자금 조달도 지원(HUG·주금공은 아파트 중심으로 보증 공급)

- **(역세권 도시주택)** 주거와 공유 모빌리티를 결합한 소형주택을 통해 교통 영향을 최소화하면서 도심 내 주거수요에 대응

- 상업·준주거지역 역세권(500미터 내)에서 건설되는 도시형생활주택(60㎡ 이하)에 공유 차량 활용시 주차장 확보 기준* 완화

* (現) 세대당 0.6대 → (改) 세대당 0.4대 (20% 이상 공유 차량 전용으로 확보시)

- **(청약 무주택 간주 기준 확대)** 청약시 무주택으로 간주하는 소형주택 기준가격 상향* 및 적용범위 확대**로 서민 주거 사다리 확대

* 기준가격(공시가격): (수도권) 1.3억원 → 1.6억원, (지방) 0.8억원 → 1억원

** 적용범위: (現) 민영주택 일반공급 → (改) 민영·공공주택 일반·특별공급

4 신속한 정비사업 추진을 통한 도심 공급기반 확충

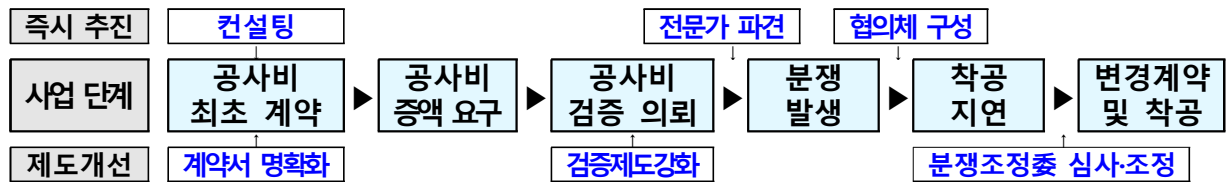
□ (일반 정비사업) 분쟁 등으로 인한 중단·지연 없는 사업 추진기반을 마련하고, 절차통합·전자총회 도입으로 속도 제고

○ (공사비 분쟁) 계약체결시 전문기관의 컨설팅 지원, 분쟁 우려시 즉시 조정전문가 파견 및 분쟁조정협의체를 구성해 정상화 지원

- 공사비 분쟁을 제도적으로 예방·조기해소하는 장치*도 마련

* (계약단계) 공사비증액 기준 등 필수사항 반영 표준계약서 마련 / (공사비 검증) 지자체도 공사비 검증 요청 가능 / (분쟁조정) 도시분쟁조정위의 공사비분쟁 조정 등

정비사업 공사비 분쟁 최소화 프로세스



○ (상가-주택 소유자 분쟁) 상가 '지분쪼개기'로 인한 분쟁과 투기방지를 위해 상가도 주택과 동일하게 지분쪼개기 제한

* 현재 주택은 지자체장 고시 날(기본계획 공람공고일~정비구역 지정 전)을 권리산정일로 하여 그 이후는 지분을 분할해도 분양권 미부여 → 상가도 동일적용(도시정비법 기발의)

○ (절차통합) 정비계획 가이드라인 사전제시(특·광역시 등) 의무화 및 특별건축구역 지정절차 간소화*로 정비구역 지정기간 등 단축

* [現] 특별건축구역 지정(광역) 후 사업계획인가(기초) → [改] 사업계획인가시 의제처리

- 신탁방식 추진시 시행자 지정요건 완화*, 정비-사업계획 통합처리

* (현행) 주민동의(3/4이상)+토지면적 1/3이상 신탁 → (개선) 주민동의(3/4이상)

** 경미한 사항은 의사결정을 주민대표회의로 위임하여 사업속도 제고 등

○ (전자적 의결 도입) 총회 개최, 출석, 의결에 온라인(모바일) 방식을 도입하여 사업기간을 최대 1년 단축

□ **(소규모 정비사업)** 도심 수요에 신속 대응가능한 소규모 정비사업의 사업성 보완*, 기금융자(사업비 50~70%, 1.9~2.2%)도 차질없이 지원

* 기부채납 부지는 사업시행가능 면적요건(면적상한 1만㎡)에서 제외, 소규모 관리 지역 내 공공 참여시 통합시행 가능 최대면적 기준을 2만→4만㎡ 이하로 완화

5 지방 빈집 및 노후 주거지 정비 기반 구축

□ **(빈집)** 정비가 필요한 빈집을 보다 면밀히 관리하기 위해 관계부처(국토부·농식품부·해수부)와 협업을 통한 관리·활용 방안 마련

○ 빈집의 기준과 평가항목을 통일*하고 정보시스템을 통합 구축하여 전국 빈집통계를 알 수 있는 빈집 정보 플랫폼** 구축('23.6월~)

* (소관법률) 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택정비법」, 농어촌지역 : 「농어촌정비법」

** 전국 빈집 현황, 시·도별, 시·군별, 마을(행정리)별 빈집 현황 정보 등 정보 제공

○ 중장기적으로 빈집을 숙박·업무시설 등 다양한 용도로 활용할 수 있도록 빈집 정보 플랫폼을 민간 플랫폼과 연계(~'24)

- 정부·지자체·기업 공동으로 빈집 정비 시범사업 등 추진

□ **(노후주거지)** 사업성 부족으로 자력 개발이 어려운 지방의 정비를 위해 공공재개발 사업성 개선* 및 사업 컨설팅** 통한 공공참여 확대

* 공적주택 의무공급 최저비율 50% 이상 → 20~50% 내 지방여건에 맞게 조정 허용

** 부동산원 및 LH를 통해 구역지정 요건 및 사업성 등에 대한 사전컨설팅 시행

○ 농어촌 등 노후주택 개보수 사업*도 확대('22년 0.9천→'23년 1.5천 →'24년 1.5천호)

* 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 지원(가구당 3.8백만원, 국비·지방비 5:5매칭)

□ **(쪽방촌 정비)** 지구계획 승인된 영등포·대전역은 토지보상 완료 후 착공하고, 서울역은 주민 의견수렴을 거쳐 지구지정 추진

○ 토지주 현물보상 요건완화* 등 제도개선도 추진

* 사업지구 밖 거주 토지주도 현금청산 대신 분양권 부여(공공주택특별법 개정, '23.下)

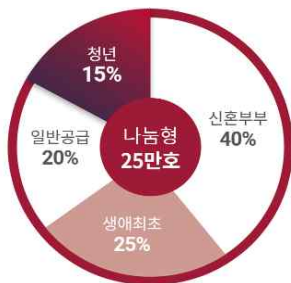
1. 부담가능한 뉴:홈 공급

- ('23년 공급계획) 뉴:홈 5년간 공급목표 총 50만호 중 '23년은 서울 도심, 3기 신도시 등 우수입지에서 7.6만호 공급(인허가) 추진
- (유형별) 시세 70% 이하로 분양하는 나눔형 3.3만호, 6년 임대 후 분양하는 선택형 1.7만호, 시세 80% 내외로 공급하는 일반형 2.6만호 공급
- * 개인별 소득·자산 여건, 내집 마련 선호 방식 등에 따라 3가지 유형 선택

구분	나눔형	선택형	일반형
물량	3.3만호	1.7만호	2.6만호
특징	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시세 70% 이하 분양 ■ 시세차익 70% 보장 ■ 최저 1.9% 저리대출 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6년간 임대거주후, 분양여부 선택 ■ 최저 1.9% 저리대출 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시세 80% 수준 분양 ■ 최저 2%대 저리대출

- (지역별) 수방사 군부지 등 서울 0.5만호, 3기 신도시 등 수도권 4.2만호, 지방광역시 등 비수도권에 약 2.9만호 공급
- (대상별) 미혼청년 특공 신설 등을 통해 청년층에 약 5.9만호를 공급하고, 일반공급 비율 확대(15→30%) 등을 통해 중장년층에 1.7만호 공급

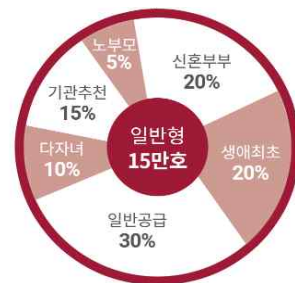
뉴:홈 유형별 청약 기준



【나눔형】



【선택형】



【일반형】

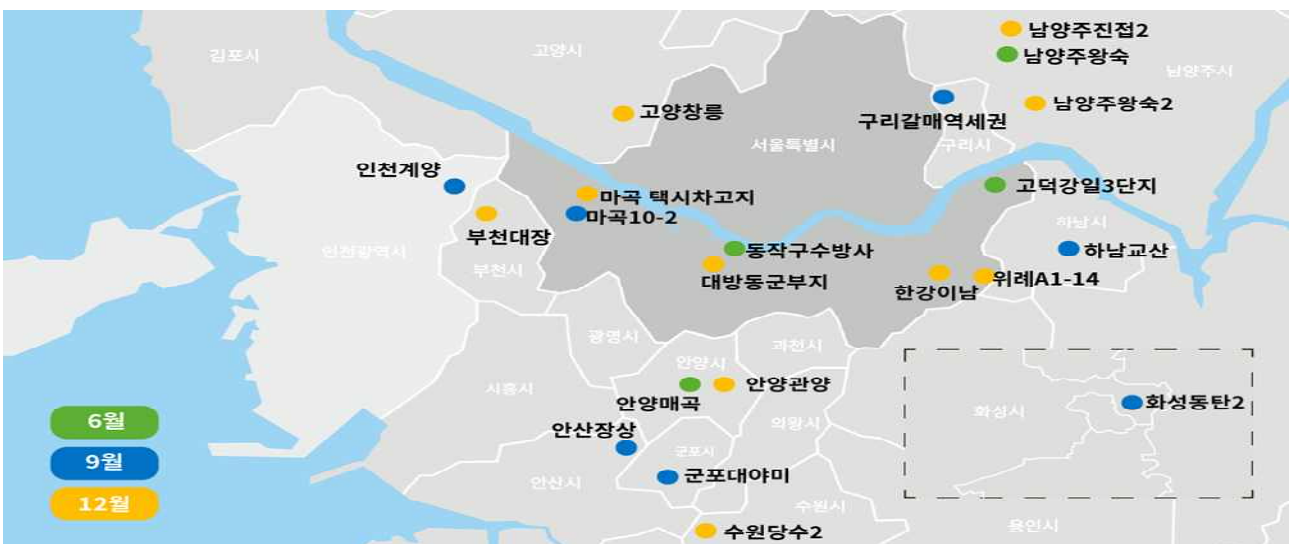
- ('24년 공급계획) 나눔형 4.6만호, 선택형 1.8만호, 일반형 2.6만호 등 9만호 공급 추진('24년도 정부 예산안 기준)

- (사전청약 계획) '23년 기존 계획(7,430호) 대비 사전청약 물량을 확대하여, '23년 약 1만호 시행, '24년에도 약 1만호 시행 추진
- (유형별) 고덕강일3단지, 하남교산 등 나눔형 5,300호, 부천대장 및 구리갈매 등 선택형 1,900호, 동작구 수방사 등 일반형 2,600호 추진
- (시기별) 6월에 동작구 수방사 등 2,000호, 9월에 하남교산 및 마곡 10-2 등 3,300호, 12월에 마곡 택시차고지 등 4,500호 공급 예정
- (지역별) 동작구 수방사 등 서울 도심에 2,700호, 3기 신도시 등 수도권에 7,100호 공급 예정

2023년도 사전청약 계획

* : 서울

	6월(2천호)	9월(3.3천호)	12월(4.5천호)
나눔형	<ul style="list-style-type: none"> · 남양주왕숙(LH) 932호 · 안양매곡(LH) 204호 · 고덕강일3단지(SH) 590호 	<ul style="list-style-type: none"> · 하남교산(LH) 452호 · 안산장상(LH) 440호 · 마곡 10-2(SH) 260호 	<ul style="list-style-type: none"> · 남양주왕숙2(LH) 836호 · 마곡 택시차고지(SH) 210호 · 한강이남(SH) 300호 · 위례A1-14(SH·LH) 260호 · 고양창릉(LH) 400호 · 수원당수2(LH) 403호
선택형		<ul style="list-style-type: none"> · 구리갈매역세권(LH) 285호 · 군포대야미(LH) 346호 · 남양주진접2(LH) 287호 	<ul style="list-style-type: none"> · 부천대장(LH) 400호 · 고양창릉(LH) 600호
일반형	<ul style="list-style-type: none"> · 동작구 수방사(LH) 255호 	<ul style="list-style-type: none"> · 구리갈매역세권(LH) 230호 · 인천계양(LH) 614호 · 남양주진접2(LH) 381호 	<ul style="list-style-type: none"> · 대방동 군부지(LH) 836호 · 안양관양(GH), 276호



* 사업 추진 현황에 따라 일부 계획 변경 가능

2. 혼인·출산 가구 주거비 부담 경감

- ◆ **출산** 가구에 대한 **주택공급**, **금융지원**으로 집 걱정 없이 아이를 키울 수 있는 여건을 조성하고, 혼인시 불리한 **청약조건**을 개선해 **혼인 메리트** 제공

① 출산가구 주택공급 지원

- 자녀 출산 시 파격적인 공공·민간주택 공급 기회를 제공, 특히 공공주택은 혼인 여부와 무관하게 출산 시 주택공급(‘24.3)
 - **(대상)** 입주자모집 공고일로부터 2년 내 임신·출산하는 무주택가구
 - **(공급물량)** 연 7만호 수준 신생아 특별·우선 공급

신생아 특별·우선공급 연간 공급계획(안)

구분	합계	공공분양(특별)	민간분양(우선)	공공임대(우선)
공급물량	7만호	3만호	1만호	3만호
공급대상	입주자모집 공고일 기준 2년 내 임신·출산 무주택 가구			

- 공공주택 입주요건 출산 자녀 1인당 10%p(최대 20%p) 소득·자산요건 완화, 공공주택 다자녀 기준을 ‘3→2자녀’로 개선
 - 혼인·출산 등에 따른 가구원 수를 고려한 공공임대 적정면적 공급

② 출산가구 금융지원 강화

- 신규 출산 시 소득요건·금리 등을 대폭 완화한 신생아 특례 구입·전세 대출 지원, 추가 출산 시 우대금리 등으로 금융부담 경감(‘24.1)
 - **(대상)** 대출 신청일 2년 내 출산 가구(단, ‘24년은 ‘23년 출산자부터 적용)
 - **(지원요건)** 기존대비 소득요건 2배 상향(구입자금 예시 : 7천만원→1.3억원), 주택가액(+3억원), 대출한도(+1억원), 보증금 기준(+1억원) 상향

○ **(금리)** 구입자금 1.6~3.3%, 전세자금 1.1~3.0%(시중 대비 △1~3%p)

- **특례기간**(구입 5년, 전세 4년) 적용 후 기존 금리로 전환하고, 추가 출산 시 아이 1명당 0.2%p 금리 인하, 특례기간 연장 제공

신생아 특례 구입·전세자금 대출(안)

구분	구입자금 대출		전세자금 대출			
	기존(신혼·생초)	특례	기존(신혼)	특례		
소득	7천만원 이하 → 8.5천만원 이하	1.3억원 이하	6천만원 이하 → 7.5천만원 이하	1.3억원 이하		
자산	5.06억원 이하	5.06억원 이하	3.61억원 이하	3.61억원 이하		
대상주택	주택가액 6억원 이하	주택가액 9억원 이하	(보증금) 수도권 4억원, 지방 3억원 이하	(보증금) 수도권 5억원, 지방 4억원 이하		
대출한도	4억원	5억원	3억원	3억원		
소득별 금리(%) *1자녀 기준	8.5천 이하	1.85~3.0	1.6~2.7	7.5천 이하	1.2~2.4	1.1~2.3
	8.5천~1.3억	이용불가	2.7~3.3	7.5천~1.3억	이용불가	2.3~3.0

□ **신혼부부 대상 주택구입·전세자금 대출 소득요건도 완화**

* (구입) 7천만원 이하 → 8.5천만원 이하, (전세) 6천만원 이하 → 7.5천만원 이하

③ ‘결혼 페널티’ 청약제도 개선

□ **(소득기준 완화)** 맞벌이 기준을 미혼보다 2배* 완화(공공분양 추첨제 신설)

* 미혼 월평균소득 100%(651만원) → 맞벌이 월평균소득 200%(1,302만원)

□ **(청약기회 확대)** 혼인 시 불리한 청약을 유리하게 개선(‘24.3)

○ **부부 개별청약 허용**(동시 당첨 시 모두 무효 → 先 당첨분 인정)

○ **특공 신청 시 신청자 요건만 확인**(배우자 결혼 전 청약이력 등 미고려)

○ **공공과 같이 민간 다자녀 특공 기준을 ‘3→2자녀’로 완화**

4 아이돌봄 클러스터 조성

□ 아이돌봄 수요가 많은 신도시(공공주택지구) 등의 **보육환경** 개선을 위해 각종 **보육시설**을 통합 설치·운영하는 아이돌봄 클러스터 조성

○ **(개념)** 보육에 특화된 다양한 공공 및 민간시설 집적화

- 기본적 보육과 개인별 희망교육(예체능, 취미 등)이 한 곳에서 제공
 토록(원스톱 서비스) 각종 보육시설 통합 및 민간편의시설도 함께 설치



구분	시설 유형
필수 시설	어린이집, 돌봄센터, 시간제 보육시설, 종합지원센터 등
공유 시설	도서관, 실내놀이터, 체험시설 문화센터(예체능·취미활동) 등
근생 시설	학원, 병원, 카페, 공유오피스 등

- 개인별 연령, 보육여건, 희망과정 등을 감안 맞춤형 보육 시행하고 문화센터 등 공유공간을 활용한 다양한 희망교육* 제공

* 요리·공방, 미술·음악, 체육 등 예체능 및 취미관련 민간학원 수요 흡수

- 각 시설별 과정연계 및 통합적 관리(종합지원센터)로 종합서비스 제공

		프로그램 예시			
영아 (0~2세)	가정보육	공동육아 나눔터		가정보육	
유아 (3~5세)	24시간 돌봄센터	어린이집		공동육아 나눔터	24시간 돌봄센터
		유치원		민간학원	
초등 (6~12세)	24 다돌	초등학교		다함께돌봄센터	24 다돌
시간대	아침	점심		저녁	

○ **(시범사업)** 의정부 고산지구 시범사업을 통해 사업모델 구축

3. 청약 통장을 통한 내집 마련 기회 확대

◆ **청약저축 금리를 인상하고 청약통장 인센티브를 강화하되, 주택도시기금 건전성 차원에서 기금대출 금리도 소폭 인상**

□ **(청약금리 인상)** 그간 금리상승으로 시중예금 대비 과도하게 낮은 청약금리를 0.7%p 인상*(2.1%→2.8%)하여 청약통장 활용도 제고

* (수혜자) 2,640만명, (이자수입) 납입액 1천만원 기준 연 7만원 이자수입 증가

○ 다만, 서민 주거지원을 위한 주택도시기금의 지속가능성을 위해 대출금리(구입·전세자금)도 인상하되, 조정폭은 0.3%p*로 최소화

* 구입자금대출(디딤돌) 2.25→ 2.55%, 전세자금대출(버팀목) 1.82→ 2.12%

** 뉴:홈 모기지, 전세사기 피해자 대출 등 기 발표 정책대출 금리는 현행 수준 유지

□ **(청약통장 인센티브 강화)** 청약통장 장기보유시 혜택을 강화하고, 청약(가점제) 시 청약통장 활용도 제고

○ **(금융지원)** 청약통장 장기 보유자가 구입자금대출(디딤돌) 시 우대 금리 확대*(최대 0.2%p→ 0.5%p)

* 단, 우대금리 실효성 제고를 위해 기준을 조정(1년 이상 0.1%p~3년 이상 0.2%p → 5년 이상 0.3%p, 10년 이상 0.4%p, 5년 이상 0.5%p)하고, 해지 시 혜택 제외

○ **(세제지원)** 소득공제 대상 연간 납입한도 확대(240만원→300만원^{최대} 연96→120만원), 청년 우대형 통장의 비과세 혜택도 연장

○ **(통장기능 강화)** 청약 가점제의 청약저축 가입기간 점수 산정 시 배우자 통장 보유기간의 1/2을 합산 인정*(최대 3점)

* 예시: 본인 5년(7점), 배우자 4년(6점) 가입→ 본인 청약 시 5년(7점) + 2년(3점) = 10점 인정

- 가점제 동점 시 추첨 방식이 아닌 통장 장기가입 순으로 선정

- 미성년자 납입 인정기간도 확대(2년→5년)

4. 세입자 주거비 부담 완화

- **(청년 등 월세 부담 경감)** 취업준비 등으로 독립 거주 중인 저소득 청년에게 최대 월 20만원씩(최장 12개월) 동안 청년월세 지원

구분	청년가구	원가구(부모가구)
소득평가액	기준중위소득 60% 이하 (22년 1인가구 116만원)	기준중위소득 100% 이하 (22년 3인가구 419만원)
재산가액	1억 7백만원 이하	3억 8천만원 이하

- 주거안정 월세대출 및 청년 보증부 월세대출을 통해 청년 등 서민 임차인에게 최대 10년간 저리의 보증금 및 월세 대출지원

항목		청년전용보증부 월세	주거안정월세대출
대상	연령	19세~34세(소득 5천만원 이하)	19세 이상(소득 5천만원 이하)
	세대	무주택 & 단독 세대주	무주택 세대주
주택	요건	보증금 0.5억, 월세 70만원 이하	보증금 1억, 월세 60만원 이하
	유형	주택·준주택(기숙사·다중주택·쉐어하우스 제외)	주택·준주택
대출조건	한도	보증금 35백만원, 월세 50만원	보증금 미대출, 월세 40만원
	금리	보증금 1.3% 월세 ^{20만원이하} 0% ^{20만원초과} 1.0%	일반형 1.8%, 우대형 1.3%

- **(전세대출 대환지원)** 고금리 시중은행 전세대출을 저리의 기금 전세대출로 대환 가능시기 확대*(‘23.2~)

* 신규 전세계약 후 3개월 내 대환 → 전세 갱신계약 후 3개월내 대환

- 중소기업 취업자에게 보다 낮은 금리(1.5%)로 전세대출 지원

- **(임대료 동결)** 입주민 주거비 부담 경감을 위해 LH 공공임대 임대료 1년간 동결*, 상가 수익금을 활용해 관리비 일부 지원(영구임대)

* 전국 LH 공공임대 106.5만호에 대해 재계약 시 적용(‘23.1~’24.12)

- **(비정상거처 민간임대 이주지원)** 쪽방·반지하 등 거주자가 보다 양질의 주택으로 이전할 수 있도록 보증금 무이자 대출 지원*(‘23.4~)

* 보증금 5천만원까지 무이자 지원, 5천만원 초과금액은 8천만원까지 연 1.2~1.8% 저리 대출

1. 공공임대 공급 및 노후 공공임대 개선

① 공공임대 공급계획

- (전체 공급계획) 공공임대 '23년 10.7만호, '24년 11.5만호 공급 추진
 - (유형별) 건설임대 3.5만호, 매입임대 3.5만호(신축 매입약정 3만호), 전세임대 3.7만호 등 총 10.7만호 공급 추진
 - (지역별) 수도권·역세권 등 우수입지 중심으로 공급(수도권 약 8.2만호, 비수도권 약 2.5만호 공급)
 - (대상별) 청년층 약 5.4만호, 고령자 약 1.1만호, 일반 약 4.1만호

'23년 공공임대 공급계획

단위 : 만호	합 계	건설임대	매입임대	전세임대
합 계	10.7(100%)	3.5	3.5	3.7
청년층	5.44(51%)	1.47	2.15	1.82
고령자	1.13(11%)	0.63	0.20	0.3
일 반	4.13(38%)	1.40	1.15	1.58

- (특화주택 공급계획) 1인 가구 증가, 직주 근접 수요 등에 대응하여 일자리연계형 주택(연 4천호)·행복기숙사(4곳, 3천명) 등을 공급
 - 테마별 주거·공유공간을 갖춘 신축 주택에서 특화서비스를 제공하는 특화형 매입임대도 2천호 공모('23.9~)
- * 무주택 근로자 주거안정을 위한 근로자주택 등도 시도 주거종합계획 등에 따라 지속 추진

입주자 유형별 테마 예시

① 청년+예술 (서울 서초, 아트집)	② 청년+창업 (서울 서대문, 이글네스트)	③ 고령자+복지 (서울 도봉, 해심당)	④ 장애인+자립지원 (서울 은평, 다다름하우스)
			

② 공공임대 공급방식 개선

- **(질적 제고)** 면적 확대 · 마감재 재질 개선 등 공공임대 품질 제고
 - **(면적 확대)** 신규 건설임대('23년 인허가분부터)의 경우 대부분(95% 이상) 전용 31㎡ 이상*으로 공급하고, 중형평형(60㎡ 이상) 공급도 확대
 - * 대학가, 역세권 등 소형 면적 수요가 있는 일부 입지에 한해 전용 26㎡ 공급(5% 내외)
 - 소형평형 위주 공급으로 공실이 많은 행복주택은 미착공분 사업 계획변경(예 : 16 → 25㎡), 세대통합 리모델링(16 → 32㎡)* 등 실시
 - * '23년 시범사업 1개 단지(화성동탄2) 실시
 - **(품질 개선)** 빌트인 품목과 마감재 재질을 분양 수준으로 높이고, 공공임대(300세대 이상) 내 어린이집, 도서관 등 생활SOC 의무 설치
- **(소셜믹스)** 단지 내 공공분양 + 공공임대를 무작위 혼합 배치하고, 민간분양 + 공공임대를 위한 혼합 조건부 택지 매각도 지속 추진
 - 공공임대에 대한 사회적 낙인효과를 없애기 위해 기존 LH 브랜드 (LH) 대신 입주민 희망브랜드를 적용하는 시범사업(4곳) 추진
- **(입주조건 개선)** 대기자 통합시스템 도입으로 입주신청을 단순화하고, 안정적인 장기거주를 위해 입주자격 · 임대기간 · 보증금 등 개선
 - **(입주신청)** 입주자격에 부합하는 선호주택을 맞춤형으로 추천받고, 간편하게 청약할 수 있도록 대기자 통합시스템 단계적 도입*
 - * 법적근거 마련 및 ISP 용역('23) → 시스템 구축 및 시범사업(LH) 등 단계적 도입

대기자통합시스템 도입에 따른 개선(안)

구분	현행	개선
모집공고	부정기 공고	연중 상시 공고
청약신청	공고별 개별 신청	연중 상시 신청(복수 단지 가능)
제공정보	단지정보, 공개호수, 모집호수, 대기순번	+ 실시간 접수 현황, 예상 입주 가능시기

- **(입주자격)** 매입임대는 청년^{19~39세, 소득 100% 이하}·신혼부부^{혼인 7년 이내, 소득 120% 이하} 유형 간 칸막이를 완화하고, 시장상황에 따라 탄력적으로 공급

- 신혼부부형 매입임대 재공급 시 미혼 청년 등도 입주 허용('23.9)
- **(임대기간)** 매입·전세임대는 청년·신혼부부의 최대 거주기간을 6 → 10년으로 확대('23.7)
- **(임대료·보증금)** 목돈 마련이 어려운 주거급여 수급 청년은 월세 ↔ 보증금 전환 시 **보증금 하한선 완화**(월세 2년분 → 100만원)

③ 노후 공공임대 개선

- **(재정비)** 30년 이상된 노후 공공임대 단지를 복합 개발*하여 상업 시설과 생활SOC 등이 융합된 지역 내 중심지로 전환
 - * 사업구상안 마련('23) 후 사업계획 승인('24) 및 착공('25)
 - **시범사업 3곳**(서울 중계1·상계마들·하계5)에 대한 이주단지 부지확보 등 재정비 사업구상안 마련('23.12)
 - 노후 공공임대 재정비 시 기존 입주자에 대한 공공임대 임시사용 특례 허용('23.7)* 등 재정비 사업 활성화를 위한 규제 완화
 - * 임시사용 대상에 현행 공공주택사업, 주거환경개선사업 외 재정비 사업 신규 추가
- **(리모델링)** 노후 공공임대 리모델링 사업을 부문별 개선 → 단지 단위 통합 리모델링으로 전환하여 종합·체계적으로 품질 제고
 - * 영구임대 주거세대(1만호), 공용시설(5만호) 및 단지단위 종합개선 시범사업(서울 변동) 추진 및 증장기계획 마련('23.12, 제2차 장기임대 입주자 삶의 질 향상 기본계획)
 - **(주거세대)** 15년 이상 경과 영구임대는 입주자 수요조사를 거쳐 화장실·부엌 개선, 빌트인 가구 및 안전·돌봄시설* 등 설치(1만호)
 - * 시각경보기(청각장애인), 높낮이 조절 세면기(지체장애인), 스마트돌봄시설(고령자) 등
 - **(공용공간 및 설비)** 공용공간(주출입구, 복도 등), 공용설비(엘리베이터 등)에 최신 디자인·성능 반영 및 CCTV 등 신규 설비 확충(5만호)
 - **(옥외공간, 부대·복리시설)** 그간 방치된 공간 및 노후시설 등을 입주자 수요 맞춤형 생활 SOC(산책로·공용텃밭·주민카페 등)로 전환

2. 주거 취약계층 주거 안전망 확충

① 주거복지 사각지대 해소

- 취약계층이 몰라서 주거복지 혜택을 못 받는 경우가 없도록 주거복지센터*를 확대하여 선제적 대상 발굴 및 사각지대 해소

* 주거복지 상담·안내, 대상 발굴, 수요조사 등 종합 지원 역할('23년 59개소)

- 지역별 편차 없는 주거복지센터 운영을 위해 표준매뉴얼을 마련('23.10)하고, 인센티브(평가지표 활용 등)를 통해 단계적 확대 유도

② 주거급여 확대

- 주거급여를 '23년 기준 중위소득 47%까지 지원(140만 가구)하고, '27년까지 50% 목표로 단계적 확대('23 47% → '24 48% → '27 50%)

- 공공임대 입주정보 등을 활용해 주거급여 미수급자를 발굴하고, 물가변동 등을 고려한 지급상한^{기준임대료 및 수선한도} 상향도 지속 추진

③ 고령자·장애인 주거지원

- **(주거약자용 주택)** 무장애(Barrier free) 설계로 저층 배치된 '주거약자용 주택'을 공급*하고, 일반 공공임대 거주 희망 시 우선 공급** 배려

* (주거약자법) 국민·영구·행복 등 공공임대 물량의 8%(비수도권 5%)를 의무 공급

** 국민임대(장애인·노부모 부양 등 20% 내), 통합공공임대(5%), 영구·전세·매입임대(1·2순위)

- **(고령자복지주택)** 주거약자용 주택에 고령자 특성을 고려한 돌봄·생활 등 복지서비스가 결합된 고령자복지주택 1천호 공급

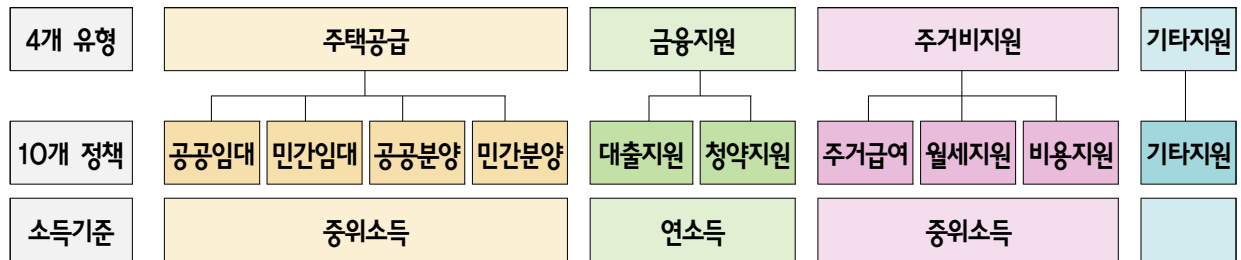
- **(주거복지사)** 영구임대 내 고령자 등에 대한 돌봄서비스를 위한 주거복지사 확대 배치('22년 15 → '23년 111, → '24년 148개소, LH·SH 등)

- **(장애인 주택지원)** 민간주택 거주 시 안전손잡이, 단차제거 등 편의시설 설치비용을 지원, 지원대상도 '농어촌 → 전국'으로 확대

4 주거지원 정책 접근성 강화

- (정책 단순화체계화) 청년 주거지원 정책을 수요자가 알기 쉽게 4개 유형, 10개 정책으로 체계적으로 분류, 유형별 소득기준 통일 유도*

* 시스템 연동 등 수요자에게 편리한 경우, 현행 소득기준(재산세, 건보료 등) 유지



- 국가사업과 대상·혜택이 동일한 지역사업은 국가사업으로 통합*, 국가사업을 보완하는 지역사업*은 요건·혜택을 검토하여 중복 방지

* 동일한 사업이 있는 지자체는 국가사업 대상 지역에서 제외하는 등 단계적 정리 유도

** 국가사업으로 '구입·전세자금 대출' 시, 지자체는 '대출이자 지원' 등

- (정보 통합제공) 기관·정책별 제공하던 청년 주거정책 정보를 하나의 웹(앱)에서 제공(마이홈), 자가진단 기능으로 개인 맞춤형 정책 추천



< 청년 주거지원 화면 >

< 맞춤형 자가진단 >

< 해당 주거정책 설명 >

- 마이홈 포털에 실시간 주거복지 상담이 가능한 챗봇 시스템, 입주자 모집공고 등의 정보를 실시간 연동하는 RPA* 구축 용역 착수('23.11)

* 일상적·반복적인 업무를 로봇 소프트웨어로 자동화(Robotic Process Automation)

5 재해취약주택 해소

- **(공공매입)** 반지하주택을 공공이 매입 후 공공임대로 활용하기 위해 권역별 설명회 개최, 건령기준 폐지 등 매입기준 완화*

* 반지하주택 매입 건령(15년 內) 폐지, 세대별 매입 허용(원칙 동별 매입원칙) 등

- 상습 침수지역 중심으로 반지하 매입 확대 추진

반지하매입 후 공공임대 활용방안

기축 매입 후 리모델링	신축 매입약정
<p>▶ 매입 후 리모델링하여 지상층은 공공임대, 지하층은 비주거 용도로 활용</p> <p>민간 반지하주택 → 개보수 → 공공 임대주택</p> <p>지상층: 주거공간 반지하: 커뮤니티</p>	<p>▶ 사업자와 공공이 신축매입약정을 체결하여 반지하주택 철거 후 재건축</p> <p>민간 반지하주택 → 철거 → 공공 임대주택</p> <p>지상층: 주거공간 반지하: 주차장 (전기차)</p>

- **(침수방지시설)** 반지하 공공임대*(3.3천호) 및 반지하 주거급여 수급 가구(자가수선 대상 571호) 대상 침수방지시설(차수판 등) 설치

* 상습침수지역 1,015호 → 기타 2,295호 → 공실 1,130호

- 침수방지시설 준공검사 시 설치 및 작동상태 점검 시행 및 매년 정기점검에 작동기능 점검을 추가하여 지속 관리 중

구 분	전체 동		일부 동(상습침수지역)		
	방법용 창호	침수경보장치	차수판	배수펌프	세대역류방지장치
시설					

- **(반지하 주거상향)** 재해우려 지하층 등에 거주하는 가구를 지자체·공공기관 등과 협업하여 선제 발굴하고, 이주·정착까지 밀착지원

- 지하층에 거주하는 주거취약계층에게 공공임대를 우선 공급하고 이사비·생필품까지 지원하여 이주부담 최소화

3. 전세사기 예방 및 피해자 지원

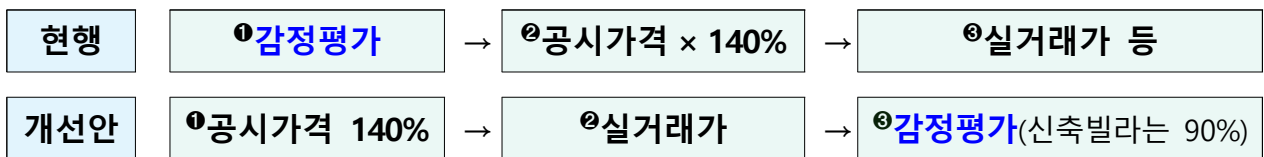
◆ 전세사기를 구조적으로 예방하고, 집값·전셋값 급등 시기 체결된 전세사기 계약 만료 도래로 인한 피해자는 특별법 등을 통해 신속히 지원

1 전세사기 구조적 차단

□ 조직적 전세사기를 구조적으로 차단하기 위한 제도개선 시행 및 정보 비대칭 해소를 통한 피해예방 추진

○ (보증제도 개선) 보증제도를 악용하는 악성 임대인이 퇴출되도록 보증가입 대상 전세가율을 100%에서 90%로 하향('23.5)

- 감정가는 공시가·실거래가 없는 경우만 적용, 협회 추천제 시행



- 등록임대주택의 임대보증도 전세보증과 유사한 수준으로 강화

* 전세가율 하향(100 → 90%), 공시가격 적용 비율 조정(150 → 140%)

○ (정보제공 강화) 계약 전 안심전세App('23.2 1.0, '23.5 2.0)을 통해 시세, 악성 임대인, 임대인 세금체납 정보 등을 알기 쉽게 제공

- 계약 전에 임차인이 체납사실·선순위 보증금 등 확인 요청 시 임대인의 정보 제공 의무화('23.4 시행)

- 계약 후에도 임차인의 보증금 보호 권리가 침해되지 않도록 범용 계약서에 '전세사기 피해 예방 특약*' 추가, 대출 심사절차 개선**

* 매매계약 임차인 고지, 임차인 우선변제권 확보 전 근저당 설정 금지 및 위반시 계약 해지

** 은행이 확정일자 확인이 가능하도록 임대차 신고시스템 권한 부여 시범사업

○ (중개사 책임 강화) 임대인 납세증명서 등 설명 의무화('23.11~12 입법 예고 중), 위험 중개사 등을 선별할 수 있도록 영업 이력 등 공개

② 단속·처벌 강화

- 전세사기 범죄가 근절되도록 범정부 특별단속('22.7~), 의심사례 기획조사('23.1~5), 가담 의심 중개사 전수조사('23.2~7) 등 실시
 - **(특별단속)** 국토부(자료제공), 검찰·경찰(단속·수사)의 합동 전세사기 특별단속 무기한 시행*('22.7~), 상시적 공조체계 구축
 - * 전세사기 건수 1,765건, 사범 5,568명 검거, 481명 구속(11.1 기준)
 - **(기획조사)** 단기간 내 주택 다량·집중 매집 등 전세사기 의심거래 집중지역에 대한 실거래조사(4,214건) 실시, 의심자 수사의뢰
 - **(중개사 처벌)** 지자체와 합동으로 특별점검 실시(1차: 2.27~5.19, 2차: 5.22~7.31), 880명의 위반행위 932건 적발*, 수사의뢰·행정처분 시행
 - * 1차: 수사의뢰(53건) 및 행정처분(55건) / 2차: 수사의뢰(75건), 행정처분(278건)

③ 특별법을 통한 피해자 지원

- 관계부처 합동으로 피해자 주거안정을 위한 추가대책을 마련('23.4)하고, 이를 시행하기 위한 특별법 제정('23.5)
 - * 지원대상: ①대항력·우선변제권, ②보증금 최대 5억원 이하, ③경·공매 개시 등으로 다수 임차인에게 보증금 미반환 피해 발생, ④임대인 등의 사기 의도
- **(주거 지원)** 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우 최고 낙찰가액으로 우선 매수할 수 있는 권리 부여
 - 낙찰 미희망 시 LH 등이 피해자로부터 우선매수권을 양도받아 해당 주택을 경·공매로 매입 후 공공임대로 공급
- **(금융·세제지원)** 거주주택 경락, 새로운 전셋집 이사 시 혜택이 강화된 정책대출 지원, 세제 감면혜택도 부여
 - 주택도시기금 디딤돌대출 시 최우대요건 적용, 특례보증자리론은 금리 인하, 개선된 상환조건 등으로 제공

- '경·공매 시점'의 최우선변제금까지 무이자, 초과구간은 초저리(1~2%대)로 전세대출 지원
- 기존 임차주택 낙찰 시 취득세 면제(200만원 한도), 등록면허세 면제, 3년간 재산세 감면(전용60㎡이하 50%, 60㎡초과 25%)
- (신용회복 지원) 미상환 전세대출을 최장 20년간 무이자 분할 상환, 상환의무 준수를 전제로 20년 간 연체정보 등록 유예
- (긴급복지 지원) 전세사기피해자도 위기상황으로 인정하여 생계비·의료비·주거비·교육비 등 지원

특별법 외 지원사항

- * 전세피해지원센터 피해확인서* 발급자^①임차권등기, ^②경·공매 낙찰, ^③비정상계약 등으로 30% 이상 손실 예상
- (피해지원센터) 법률상담 등 원스톱 서비스 제공하는 센터 설치·운영('22.9~, 총 4곳)
- (대출) 저리(1~2%대, 소득 1.3억원 이하) 전세대출(2.4억원 한도), 대환대출(4억원 한도)
- (주거) 긴급한 주거이전 필요 시 공공임대주택 제공(최대 2년, 시세 30%)

- (신속한 피해자 결정) 피해자 신청-조사-결정 순 과정 효율화
 - (온라인 신청) 온라인 신청서 접수를 위한 시스템 개발 착수('23.11)
 - (조사역량 강화) 국토부가 신청 단계부터 시·도 기초조사 지원, 지자체 대상 교육, 조사 매뉴얼 배포('23.6~)
 - (위원회 운영 효율화) 전체위원회 추가 개최(월1회^{대면}→월2회^{대면·서면})
- (지원방안 연계 강화) 피해자 결정 후 지원체계 정교화
 - (경·공매 대행 지원) 배당·낙찰 등 경·공매 전 과정에 대해 공공이 법률전문가와 연계^{수수료 70% 지원}, 원스톱 맞춤형 서비스 제공('23.7~)
 - (안내 강화) HUG 센터·지사를 활용한 원스톱 지원사항 안내체계 마련, 안내 창구·신청 방법 등 브로셔 제작·배포('23.7~)
 - (찾아가는 서비스) 지원의 사각지대가 없도록 전세사기 의심지역 등을 선별하여 법률·심리 상담서비스 지원('23.4~)

1. 주택 품질 및 공동주택 관리 강화

① 주택 품질 제고

- **(층간소음)** 사후확인제 정착을 위해 시범단지(LH)를 운영하고, 소음 차단성능 미달 시 손해배상 가이드라인 및 하자판정 기준 마련(~'24)
 - 층간소음 제도개선 사항 발굴, 우수기술 공유·확산 등 층간소음 저감을 위한 범정부 협의체* 구성·운영(반기별)
 - * (참여) 국토부, LH, 주택협회, 건설협회, 건기연, 국토안전관리원, 시공학회, 건축학회 등
 - 일정규모 이상 단지는 입주민으로 구성되는 층간소음관리위원회를 의무 구성하여 입주민의 층간소음 자율해결기능 활성화('23.下)
- **(주차편의)** 차량보유 증가, 전기차 확산 추세에 맞춰 신축 공동주택의 주차공간 추가확보를 유도하고 전기차 충전 콘센트 설치 확대
 - 법정기준* 이상 주차공간 조성 시 1~4% 범위 내에서 분양가 가산
 - * 주차면수 세대당 1.0~1.2대, 주차구획은 확장형(2.6m×5.2m)을 30% 이상 확보
 - 콘센트 댓수를 기존 4%에서 '23년 7%, '25년 10%로 단계적 확대
- **(사전방문)** 신축 공동주택의 시공하자 최소화를 위해 공사 완료 후 사전방문을 실시하고, 하자 조치결과 품질점검단 확인 의무화
- **(주택감리)** 부실시공 및 부실감리로 인한 사고를 막기 위해 감리자 의무 강화*, 부실감리자에 감리비 지급 유예 등 추진('23.下)
 - * 감리자에게 하도급 적정성 확인 의무 부여, 부실 감리원 교체 근거 마련 등
- **(분쟁조정)** 건설공사와 관련한 분쟁조정 창구를 일원화하고, 효율적인 안전처리를 위해 건설분야 분쟁위원회* 통합 추진
 - * 하자심사분쟁조정위(아파트), 건축분쟁전문위(건축물), 건설분쟁조정위(토목·건축등)

② 스마트 주택 활성화

- **(모듈러 주택)** 공공부문 모듈러 주택 공급 확대 로드맵과 OSC (Off-Site Construction) 공법을 활용한 주택공급 활성화 방안 마련
 - **(제도개선)** 용적률·건폐율·높이제한 완화 등 인센티브 도입(「주택법」 개정), 모듈 제작·납품 등 공법 특징을 고려한 실적관리 체계 수립
 - **(공급확대)** 공공이 주도하여 모듈러 공법으로 임대주택 공급을 확대하고, 예산 지원을 위해 모듈러주택에 10% 추가 용자 실시



- **(장수명 주택)** 실효성이 떨어지는 평가항목을 개정하고, 인센티브를 현실화하는 등 장수명 주택 인증기준 및 등급 정비(~'24)
- **(제로에너지주택)** '24년 민간 공동주택의 제로에너지 의무화에 따라, ZEB 5등급 수준을 충족할 수 있도록 친환경주택기준 개정(~'24)

ZEB(Zero Energy Building) 의무화 로드맵(녹색성장 기본계획, '23.4)

	'20	'23	'24	'25	'30
공공	1천㎡ 이상 (5등급)	5백㎡ 이상 공공분양·임대 30세대 이상(5등급)		4등급 수준 *규모·유형 미정	3등급 수준 *규모·유형 미정
민간			민간분양·임대 30세대 이상 (5등급 수준)	1천㎡ 이상 (5등급 수준)	5백㎡ 이상 (5등급 수준)

- **(홈네트워크)** 월패드 해킹 예방, 홈네트워크 설비의 운영 효율성 강화를 위해 공동주택 홈네트워크에 대한 기본적·일상적 유지관리체계* 마련

* 공동주택 홈네트워크 안전관리계획 수립, 기본 안전진단 실시 등

③ 공동주택 관리 강화

① 관리비 부과·사용내역 투명화

- **(공개대상 확대)** 공동주택 관리비 공개 의무대상을 확대(100→50세대 이상, '23.下)하여 관리비 투명성 제고 및 입주민 알 권리 보장
 - 공동주택관리정보시스템(K-apt) 공개 의무대상도 확대(150→100세대 이상)하고, 비의무대상인 소규모 단지도 자율적 공개 유도
- **(소규모 주택 관리비 투명화)** 제도 공백에 놓인 원룸 등 소규모 주택 관리비 정보를 광고 시부터 계약단계까지 투명하게 공개
 - 매물 광고 시 임대인이 정액 부과하는 관리비의 세부내역을 구분하고, 중개플랫폼 기능 추가 및 임대차표준계약서 개선('23.下)

② 관리비리 근절을 위한 감시체계 강화

- **(관리비리 점검)** K-apt 조기경보시스템을 본격 가동하여 관리비 미공개 등 이상징후를 검출하고, 이를 지자체 상시감독에 활용
 - 사업자 입찰담합, 관리비리 방지를 위한 합동점검* 실시(연 2회)
 - * (점검주체) 국토부, 공정위, 지자체 (주요 점검사항) 사업자 선정절차의 적절성, 회계감사 실시 여부, 사업관리 적정성 등
- **(자체 감시체계)** 입주자대표 회의내용 공개 활성화* 및 관리사무소장 계좌 잔액 확인 의무 강화** 등 내부감시기능 강화
 - * 현행 회의록 작성 의무화 외에도 녹음·녹화·중계, 방청 등을 통한 공개 활성화
 - ** 관리사무소장 계좌 잔액확인 의무 규범력 강화, 입대의 감사 장부대조 의무 부과

③ 공동주택 주거 안전관리 강화

- **(지하공간 침수대비)** 우기 안전점검 의무대상에 주차장을 추가하고, 공동주택 안전관리계획에 지하주차장 침수대응 항목 포함 의무화

2. 공동주택 안전 확보

◆ 철근누락 여부 등 공공주택 안전성을 철저히 점검하고, 건설 순과정에서의 근본적 재발방지 방안을 마련하여 국민 안전 확보

□ (LH 아파트 점검 및 보강) 무량판 구조 안전성 확보를 위해 LH 무량판 구조 전수점검*, 철근 등 부실은 철저히 보강(~'23.12)

* LH 무량판 구조 지하주차장 단지 121개 점검 → 22개 단지 부실시공 확인 후 보강

○ 무량판 구조 뿐만 아니라 LH 아파트에 대한 입주민 안심을 위해 전국 시공 현장에서 벽체철근 설계 등 일제점검

○ 부실로 인한 입주예정자 등 피해 최소화를 위해 무주택 유지의무 완화*, 계약해제 후 타 청약 허용** 등 제도적 지원

* (現) 일반공급은 입주 시까지 무주택 → (改) 특별-일반 모두 모집공고 시 무주택으로 개선

** 계약해제 시 청약통장 부활 및 위약금 면제 등

□ (민간아파트 점검) 무량판 구조가 적용된 민간 아파트(시공중·'17년 이후 준공)에 대한 전수 안전점검을 통해 철저한 안전성 확보

○ 안전진단 전문업체, 지자체, 국토안전관리원 및 입주민과 함께 점검하고, 점검결과 검증 등을 통해 신뢰성 높은 점검 시행

○ 점검 결과 보수·보강이 필요한 경우* 시공사가 비용을 부담하여 조치하고, 공사관계자의 책임위반은 관계법령에 따라 처분 추진

* '23년 전수 점검('23.8~10, 427개 단지) 결과 부실시공 미발견

□ (안전성 강화) 주택 건설 부실의 근본적 재발방지를 위해 설계-시공-감리 등 건설 순과정의 시스템 개선 추진('23.下)

○ 특히, LH 공공주택은 안전성을 철저히 확보하고, 국민 편익을 보다 증진할 수 있도록 LH 혁신방안도 마련('23.下)

1. 벌떼 입찰 근절

- **(점검 확대)** 다수 계열사를 동원해 편법입찰하는 벌떼입찰 근절을 위해 '13~'18년* 공동주택용지를 추첨 공급받은 업체까지 점검 확대

* '19~'21년 당첨업체 101개사에 대해서는 국토부·지자체·LH 합동 점검 기실시('22.1~'23.2) 29개사 지자체에 처분요청 및 23개사 경찰수사의뢰

- 건설산업기본법 및 주택법 상 등록기준(사무실, 기술인, 자본금) 충족 여부를 점검하고 위반업체는 향후 3년간 공공택지 청약 참여 제한

- **(1사1필지 확대)** 수도권 일부에 적용 중인 1사1필지 제도*를 수도권 전역 및 지방광역시로 확대(택지개발촉진법 시행령 개정)

* 1필지 추첨에 참여 가능한 모기업과 계열사의 수를 1개사로 제한('22.10~) (기존) 규제지역·과밀억제권역 → (개선) 수도권 전역 및 지방광역시 추가

2. 외국인 주택투기 방지

- **(외국인 기획조사)** 외국인 투기 방지를 위한 제도정비*를 완료하고, 사각지대 없는 투기 근절을 위해 기획조사 추진

- 외국인의 이상 고·저가 매수 등 투기성 주택거래에 대한 2차 기획조사('23.7~10월) 및 오피스텔 등 非주택 이상거래 조사('23.9~12월) 실시

* 외국인 투기성 주택거래 1차 기획조사('22.6~9월), 토지거래 기획조사('23.2~6월) 기 실시

- 투기방지 및 관련 조사의 실효성 제고를 위한 제도 개선* 추진

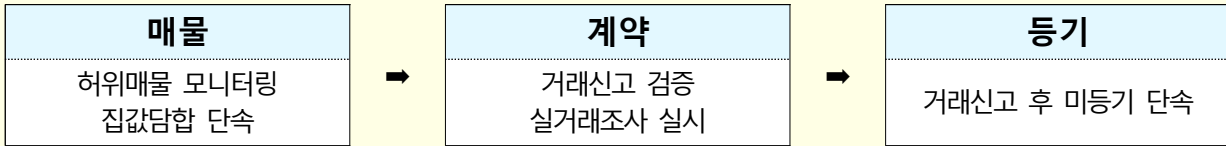
* 대상자(예: 외국인)를 특정한 토지거래허가구역 제도 시행('23.10), 해외거주 외국인은 위탁관리인 지정 의무화(시행령 개정, '23.8)

- **(외국인 주택통계 신설)** 외국인 불법투기 등에 체계적으로 대응할 수 있도록 외국인 주택소유 통계를 신설하여 공표('23.5월·11월)

* 외국인 소유비율 급증지역 등 시계열 비교를 통해 투기거래 기획조사 대상 선정 등에 활용

3. 위법거래 모니터링 강화

◆ 불법·불공정 거래 행위 근절을 위해 **매물 - 계약 - 등기** 등 매매거래 거래 순 **단계별·유형별 모니터링·조사**를 통한 소비자보호 강화



- **(허위매물)** 공인중개사, 분양대행사 등의 불법 온라인 허위·과장 증개매물 등 상시 모니터링 체계를 구축, 위반사항을 사전 적발(분기별)
 - * 온라인플랫폼에 허위매물 불법광고 방지 계획수립 의무 부과 등 제도개선 추진
- **(기획조사)** 전세사기 의심거래, 직거래를 통한 편법증여 등 부동산 거래 관련 불법행위 근절을 위한 이상거래 기획조사 추진
 - * 거래신고 후 취소된 신고가 거래(23.7 발표), 이상 고·저가 직거래(23.9 발표) 등
 - 지역적으로는 이상 저가거래 집중, 외지인 거래 급증 등 특이 동향이 포착된 지역을 분기별로 선정하여 '핀셋' 조사 실시
 - 부동산질서교란행위신고센터에서 접수·처리하는 위반행위를 대폭 확대*하여 신고를 통해 거래가격 허위신고 등 의심거래 파악
 - * 위반행위 유형이 집값담합 7개 행위 → 공인중개사법, 거래신고법 위반 등 50개로 확대(23.6)
- **(실거래 정보 개선)** '집값 띄우기'(고가 거래신고 후 계약 해제) 방지를 위해 실거래정보 공개 시 공동주택(아파트) 등기정보 공개(23.7)
 - * 공동주택부터 시범 공개하고, 향후 토지, 연립·다세대 등으로 공개범위 확대 추진
 - 등기부 자료와 거래신고 자료 분석을 통해 잔금지급일 후 60일 내 소유권 이전등기 신청이 없는 거래내역을 지자체에 통보하여 과태료 등 조치
- **(모니터링 고도화)** 인공지능 및 사회연결망 분석기법* 등을 활용하여 의심거래를 선제적으로 모니터링할 수 있는 분석체계 구축(23.12~)
 - * 사회연결망 분석기법(Social Network Analysis) : 전세사기 등 불법행위 관여자가 동일 건물에서 주택을 반복 매입한 경우 등 연결 관계를 분석해 조직망을 파악하는 기법

4. 공시가격 제도개선

- **(공시 제도개선)** 공시가격의 정확성·투명성 강화를 위한 다각적인 개선방안을 통해 제도 신뢰성 제고('23.10)
 - **(정확성 제고)** 공동주택 공시업무 인력 확대, 체크리스트 도입 등 현장조사 강화, 지자체 개별공시가격 산정역량 강화 등
 - **(검증 강화)** 시·도별 공시가격 검증센터 설치, 가격 산정주체(부동산원, 감정사)와 이의신청 검토주체(검증센터) 분리 등
 - **(정보공개)** 공동주택 특성등급 공개, 이의신청자 대상 시세 관련 통계 등 공시가격 산정근거 제공, 공동주택 공시가격 실명제 도입
- **(현실화 계획)** 부동산 시장상황·경제여건 등을 고려하여 '24년 이후 적용될 공시가격 현실화율 등도 검토('23.11)

V. 향후 계획

- 「2023년 주거종합계획」에 따른 제도개선 등 후속조치 차질 없이 이행
 - * 금번 계획의 주거지원, 공급물량, 제도개선 사항 등은 차기 계획 수립 시까지 금년 이후에도 지속 추진
- 「제3차 장기주거종합계획」 및 「2024년 주거종합계획」 수립('24.초)