
2020년 주거종합계획

2020. 5.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 2020년 주거지원 계획	1
II. 추진방향	4
III. 중점 추진과제	5
1. 사각지대 없는 포용적 주거복지 실현	5
2. 실수요자 중심의 주택시장 관리 공고화	25
3. 공정하고 투명한 시장질서 정립	31
4. 고품질의 편안한 주거환경 조성	39

I. 2020년 주거지원 계획

- ◆ 공공주택 21만호(공공임대 14.1만, 공공지원 4만, 공공분양 2.9만), 주거급여 113만 가구, 구입·전월세자금 29만 가구 등 총 163만 가구 지원
- ◆ 실수요자 중심의 주택시장 안정적 관리 기조를 일관되게 유지하고, 임차인 보호 및 고품질의 주거환경 개선도 지속 추진

1. 주거지원 계획

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공주택 공급, 주거급여 지급, 금융지원(구입, 전·월세자금) 등을 통해 총 163만 가구 지원 계획
 - (공공주택 : 21만호) 공공임대 14.1만호(준공·입주), 공공지원 임대 4만호(부지확보), 공공분양 2.9만호 등 공공주택 21만호 공급
 - (주거급여 : 113만 가구) 지원대상 확대('19년 중위소득 44% → '20년 45%) 및 찾아가는 수요 발굴 등을 통해 약 113만 가구 지원
 - '제2차 기초생활보장 기본계획('21~'23년)' 수립으로 향후 지원대상 확대 및 기준임대료 인상 등 단계적으로 지원을 확대하는 중장기 목표 마련
 - (구입·전세자금 지원 : 29만 가구) 주택도시기금을 통해 약 29만 가구에 구입자금, 전·월세자금 등 수요자별 맞춤형 지원

< 연도별 주거지원 실적 및 계획 (단위 : 만 가구) >

구분		'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년(계획)
공공주택	공공임대(준공)	12.4	12.5	12.7	14.8 (계획 13.2)	13.8 (계획 13.6)	14.1
	공공지원(부지확보)	-	-	-	4.6 (계획 4.0)	4.7 (계획 4.0)	4.0
	공공분양	1.9	1.5	1.5	1.9 (계획 1.8)	3.1 (계획 2.9)	2.9
주거급여 수급		80.0	80.4	81.0	94.0	104.0	113.0
기금 대출	구입자금	8.5	8.7	9.4	10.0	5.5	8.0
	전월세자금	11.0	10.6	12.8	15.8	23.0	21.0
총계		113.8	113.7	117.4	141.1	154.1	163.0

* 공공임대·공공지원 공급물량은 주거복지 수요 등을 고려하여 계획보다 추가공급 방안도 검토

2. 주택 공급 계획

□ '20년 전국 주택 **준공물량**은 **예년**(10년 평균, 45.7만호) 수준인 **45.7만호**

○ (부문별) 민간 37.0만호(81.0%), 공공 8.7만호(임대 7.0만, 분양 1.7만)

* '19년 대비 민간 16.6% 감소(44.4→37.0만호), 공공 17.7% 증가(7.4→8.7만호)

○ (지역별) 수도권 25.6만호(55.9%), 지방 20.1만호(44.1%)

- '19년 대비 **지방**을 중심으로 **준공물량**이 **감소***할 것으로 예상되어, 지방의 과잉공급 해소에 기여 전망

* '19년 대비 수도권 3.4% 감소(26.5→25.6만호), 지방 20.4% 감소(25.3→20.1만호)

- **서울**의 주택 준공 예상물량은 **7.9만호**로 예년 상회(10년 평균 6.9만), **아파트**는 **5.3만호**로 **'08년(5.3만호) 이후 최고치** 전망

○ (유형별) 아파트가 35.3만호로 전체의 77.2%를 차지

* '19년 대비 아파트 11.9% 감소(40.1→35.3만호), 기타 11.1% 감소(11.7→10.4만호)

< 주택 준공 물량 (단위 : 만호) >

구 분	10년평균 ('10~'19)	'19년 실적			'20년 전망*		
			상반기	하반기		상반기	하반기
전국	45.7	51.8	27.1	24.7	45.7	21.2	24.5
- 아파트	30.6	40.1	21.2	18.9	35.3	16.3	19.0
- 기 타	15.1	11.7	5.9	5.8	10.4	4.9	5.5
수도권	22.8	26.5	14.9	11.6	25.6	11.6	14.0
- 아파트	14.3	19.5	11.4	8.1	19.3	8.8	10.5
- 기 타	8.5	7.0	3.5	3.5	6.3	2.8	3.5
지방	22.9	25.3	12.2	13.1	20.1	9.6	10.5
- 아파트	16.3	20.6	9.8	10.8	16.0	7.5	8.5
- 기 타	6.6	4.7	2.4	2.3	4.1	2.1	2.0

* 금융결제원('20.2.3부터 한국감정원으로 업무 이관) 입주자 모집공고 자료, LH 및 지방공사 준공계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 준공 예정물량

3. 택지 공급 계획

- '20년 전국 11.5km²(수도권 6.2km²) 공공택지 공급 승인(실시계획 승인) 추진
- 수도권 공공주택지구 공급규모가 작년 대비 증가(3.9km²→4.2km²), 그 외 도시개발(1.3km²), 민간임대(1.1km²) 등을 통해 신규 공급 추진

< '20년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km²) >

구 분	계	공공주택	도시개발	민간임대	행복도시	산업단지	기타*
전 국	11.5	5.3	1.3	1.1	-	2.4	1.4
수도권	6.2	4.2	1.1	0.9	-	-	-
지 방	5.3	1.0	0.2	0.2	-	2.4	1.4

* 경제자유구역, 친수구역 등

** 공급 승인된 공공택지의 공급은 지방 주택시장 여건 등을 감안하여 시기 등 조절

4. 주거부문 예산

- 금년 주택자금은 **재정과 주택도시기금에서 31.9조원 지원** 계획
- (재정) 주거급여, 재정비촉진, 노후공공임대 시설개선 등 1.7조원
 - (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 30.2조원

< 재정·주택도시기금 지원계획 (단위 : 억원) >

구 분	'19년 실적	'20년 계획	증감
합 계	302,551	318,923	16,372
■ 정부재정	15,179	17,135	1,956
- 주거급여지원	14,182	16,305	2,123
- 주택 및 주거동향조사	86	91	5
- 공동주택관리분쟁조정센터	17	18	1
- 하자심사분쟁조정위원회	20	22	2
- 재정비촉진사업지원	174	148	△26
- 노후공공임대주택시설개선	700	550	△150
■ 주택도시기금	287,372	301,788	14,417
- 임대주택 건설.매입	156,494	163,749	7,255
- 분양주택 건설	2,194	2,705	511
- 주택구입.전세자금	94,124	93,992	△132
- 주택개량자금 등 기타	34,559	41,342	6,783

* '20년 지원 실적 추이에 따라 필요시 증액 추진

Ⅱ. 추진방향

비전

집 걱정 없는 삶, 공정한 시장질서, 편안한 주거환경

목표

- 포용적 주거복지 성과의 가시화
- 주택시장의 안정적 관리 지속
- 소비자 중심의 공정한 주택·토지 시장질서 정립
- 편안한 주거환경 조성 및 미래형 주택 실증

2020년 중점 추진과제

1. 사각지대 없는 포용적 주거복지 실현

2. 실수요자 중심의 주택시장 관리 공고화

3. 공정하고 투명한 시장질서 정립

4. 고품질의 편안한 주거환경 조성

Ⅱ. 중점 추진과제

1. 사각지대 없는 포용적 주거복지 실현

◆ 청년·신혼부부·고령자 등 생애주기별 맞춤형 지원을 고도화하고, 비주택 거주가구 등 취약계층에 대한 지원을 강화

- 공공주택 21만호(공공임대 14.1만*, 공공지원 4만, 공공분양 2.9만), 주거급여 113만 가구, 구입·전월세 자금 29만호 등 총 163만 가구 지원

* 공공임대 14.1만호 = 건설임대 7만호 + 매입임대 2.7만호 + 전세임대 4.4만호

< '20년 주거복지 지원 계획 >

지원대상	지원내용
청년	• 맞춤형 주택 4.3만호 공급(공공임대 2.9만호, 공공지원 1.4만호) • 기숙사형 청년주택 1천호 지원 • 부모와 별도 거주중인 미혼 20대 청년 주거급여 분리 지원 • 청년전용 버팀목 대출 확대 및 개선 • 생애주기(결혼·출산 등)에 따른 대출 상품 전환 허용
신혼	• 맞춤형 주택 5.2만호 공급(공공임대 4.9만호, 공공지원 0.3만호) • 신혼희망타운 3만호 사업계획 승인 및 1만호 입주자 모집 • 공공임대 및 신혼희망타운 신혼부부 입주자격 확대 • 다자녀 가구 맞춤형 공공임대 2.5천호 공급 및 금융지원 강화
고령자	• 공공임대 1만호 공급 • 재가요양·돌봄 서비스 협업 지원(건강보험공단) • 고령자 대상 스마트 헬스케어 실증단지 구축
일반 저소득 취약계층	• 맞춤형 주택 7.6만호 공급(공공임대 5.3만호, 공공지원 2.3만호) • 주거급여 지원 확대 • 노후 고시원 거주자 이주 시 보증금 저리 용자

◆ 쪽방·노후고시원·지하방 거주 등 취약계층 주거권 보장을 위해 공공임대 이주 촉진, 낙후주거지 재창조 등 추진

◆ 수요자 특화형 주거금융 지원 및 대출절차 혁신을 추진하고, 전달체계 등 주거복지 인프라 개선도 적극 추진

<1> 생애단계별 · 소득수준별 맞춤형 주거지원망의 완성도 제고

1 선진국 수준의 장기공공임대 재고율 달성

- 수도권 30만호 등 신규 부지를 반영하여 신규 공공주택 공급계획을 '25년까지 확장하고 장기 공공임대재고율 10%* 확보 추진

* 장기공공임대재고(율) '18년 148만호(7.1%) → '22년 200만호(9%) → '25년 240만호(10%)

< 주거복지로드맵 공공주택 공급계획 확장(안) >

구분	'18~'22	연평균(5년간)	'21~'25(연평균)
합계	공공주택 105.2만호	21만호	21만호
공공임대	70.2만호	14만호	14만호(준공)
공공지원	20만호	4만호	4만호(부지확보)
공공분양	15만호	3만호	3만호(착공)



- '20년에는 생애주기별 맞춤형주택 21만호(공공임대·공공지원 18.1만호, 공공분양 2.9만호)를 차질 없이 공급하고, 장기 공공임대 재고율 8% 달성

< 공공주택 공급계획 및 실적(단위: 만호) >

공급유형	'18년(실적)	'19년(실적)	'20년	'21년	'22년	'18~'22년
공공임대·공공지원	17.2(19.4)	17.6(18.5)	18.1	18.6	18.7	90.2
청년	3.6(3.7)	4.1(4.8)	4.3	4.5	4.5	21.0
신혼부부	3.3(3.0)	4.6(4.4)	5.2	5.8	6.1	25.0
고령자	0.9(1.4)	0.9(0.9)	1.0	1.1	1.1	5.0
일반 저소득	9.4(11.3)	8.0(8.4)	7.6	7.2	7.0	39.2
공공분양 (착공)	1.8(1.9)	2.9(3.1)	2.9	3.5	3.9	15.0
합계	19.0(21.3)	20.5(21.6)	21.0	22.1	22.6	105.2

가. 청년 주거지원

□ 맞춤형주택 4.3만호 및 기숙사형 청년주택 1천호 공급

❶ (공공임대 : 2.9만호) 대학·역세권 등 청년층 선호입지 공급

- 행복주택(1.3만호), 국민임대(0.1만호)를 포함하여 일자리 연계(4천호*), 노후청사 복합개발(5백호**) 등 건설형 1.4만호 공급

* 성남판교 등 수도권 1.6천호, 부산좌동 등 지방권 2.4천호('20.5 신청접수, '20.11 선정)

** 오류동주민센터(180호), 창원반계엔지니어링센터(316호) 총 2곳 연내 준공 예정

- 지자체 협의(메아리 주택), 캠퍼스 혁신파크 연계 등 도심 우수입지 발굴, 주거·창작 활동을 위한 문화예술인 주택* 추진 및 신규부지 발굴

* 웹툰작가 등을 위한 부천영상웹툰센터 : '21년 입주자 모집 예정(850호)

캠퍼스 혁신파크	판교2밸리(창업지원주택)	부천 웹툰영상센터
		
· (자격) 대학생·창업가 등 · (특화) 메아커스페이스 창업센터	· (자격) 창업가 및 해당기업종사자 · (특화) 기업지원허브, 성장센터	· (자격) 웹툰작가 등 문화예술인 · (특화) 웹툰 창작실, 회의실 등

- 노후고시원 리모델링('20년 노량진 등 1천호), 보호종료아동 우선지원(2천호) 등 매입(0.6만호)·전세형(0.9만호) 1.5만호 지원

- 커뮤니티 활동지원 코디네이터 시범도입('20.3) 등 지원 서비스 강화

❷ (공공지원 : 1.4만호) 교통이 편리하고, 청년 수요가 많은 대학·R&D센터·산업단지 등의 인근 지역 위주로 부지 확보

❸ (기숙사형 : 1천호) 국립대 소재 지방 대도시* 공급 비중을 높이고, 수도권은 민원 등으로 기숙사 신축이 지연되는 곳부터 집중 공급

* ('19년) 1천호 모두 수도권 공급 → ('20년) 30% 이상 지방도시 공급

□ 부모와 별도 거주하는 미혼 20대 청년 주거급여 분리 지원

- 저소득 청년 주거비 경감을 위해 수급가구 내 미혼 20대청년이 부모와 별도 거주 시 주거급여 분리 지원('20.11 사전신청)

나. 신혼부부

□ 맞춤형주택 5.2만호 공급

- ① (공공임대: 4.9만호) 신혼부부 특화 행복주택*, 지원 금액을 확대한 신혼매입·전세Ⅱ** 등 공급(건설형 2.2만호, 매입·전세형 2.7만호)

* 의왕고천 2.2천호(7월), 동탄호수공원 0.9천호(10월) 등 총 3.1천호 입주 예정

** 매입임대 1.1만호, 전세임대 1.6만호 공급

- ② (공공지원: 0.3만호) 소규모 정비, 집주인 임대 등 사업방식 다각화

□ 신혼희망타운 3만호 승인·1만호 입주자 모집

- (신규승인 : 3만호) 과천주암(1,456호), 수원당수(1,336호), 성남금토(1,184호), 광주선운2(1,288호) 등 3만호 신규 사업계획 승인
- (입주자모집 : 1만호) 고양장항(1,438호), 과천지식(645호), 위례(462호), 수서(199호), 서울양원(134호) 등 1만호 입주자모집공고

< '20년 신혼희망타운 입주자모집 계획(단위 : 호) >

권역	지구명	입주자모집 시점	공급호수		비고
			분양	행복	
수도권	고양장항	'20.12	1,438	-	
	고양지축	'20.10	386	-	
	과천지식	'20.12	645	-	
	남양주별내	'20.12	-	128	
	서울양원	'20.6	-	134	
	성남대장	'20.12	707	-	
	수서KTX	'20.12	-	199	
	수원당수	20.12	672	-	
	시흥장현	'20.9	822	197	
	양주회천	'20.6	506	-	
	위례	'20.6~12	294	168	
	의왕초평	'20.12	654	-	
	평택고덕	'20.6~12	330	295	
	화성능동	'20.9	298	-	
	화성동탄2	'20.12	347	390	
	화성봉담2	'20.12	304	-	
지방	부산기장	'20.9	-	242	
	아산탕정	'20.12	340	-	
	창원명곡	'20.12	263	-	

□ 신혼부부 입주자격 확대

- 공공임대 및 신혼희망타운 신혼부부 입주자격(現 혼인 7년 이내 등)에 “만 6세 이하 자녀가 있는 가구” 추가(공특법 시행규칙 개정, '20.7)

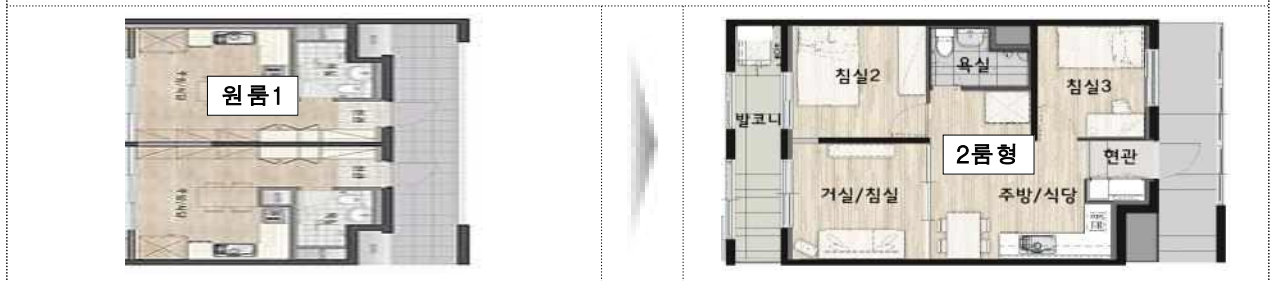
다. 다자녀 가구 주거지원

□ 다자녀 가구 맞춤형 공공임대 2.5천호 공급 및 금융지원 강화

- (공공임대) 가구원수에 맞는 적정면적·방 수 확보를 위해 지원 단가*를 상향한 다자녀가구 전용 공공임대주택 신규도입·공급(2.5천호)

* 매입형(1.1억 → 1.6억원), 리모델링형(0.95억 → 2.3억원), 전세형(0.73억 → 1.1억원)

< 공공 리모델링 도입 > 원룸이 밀집하여 다자녀 가구에 적합한 주택 매입이 어려운 경우, 원룸을 매입·리모델링하여 2룸형으로 공급(최초입주, '20.4)



- 다자녀 유형 매입임대에 無보증금·보증금 50% 할인* 적용('20.4~), 전세임대 자기부담 보증금 인하 및 자녀 수에 따라 임대료 인하

* 기존 일반유형 생계·주거급여 수급자·비주택가구·보호종료아동 등에게만 적용해왔으나, 다자녀 유형도 면적 확대에 의한 임대료 부담증가 방지를 위해 추가

- 아이돌봄시설 설치 매입임대주택을 확대 공급하고, 관계부처 및 지자체 등과 함께 돌봄 서비스 강화

* 다함께 돌봄센터(복지부), 공동 육아나눔터·방과후 아카데미(여가부) 등

- (금융지원) 2자녀 이상 디딤돌·버팀목 자금 대출한도 각 2천만원을 인상, 1자녀는 0.1%p, 2자녀 이상은 0.2%p씩 금리 추가 인하

구입	2.4억원限 → 2.6억원限	1자녀	現 2.1~2.7% → 改 2.0~2.6%
		2자녀	2.0~2.6% → 1.8~2.4%
전세	2.0억원限 (비수도권 1.6) → 2.2억원限 (비수도권 1.8)	3자녀	1.8 ~ 2.4% → 1.6~2.2%
		< 버팀목 대출금리 인하 >	

- 전세자금은 1자녀당 2년씩 최장 20년까지 대출기간 연장

라. 고령층 주거지원

□ 고령자 맞춤형 공공임대주택 1만호 공급

- (공공임대) 문턱제거·높낮이 조절 등 무장애 설계 적용 임대주택 공급, 고령자 생활패턴 등에 맞춘 리모델링*도 추진

* 기존주택을 매입하여 커뮤니티시설 등을 갖춘 노인주택으로 리모델링후 공급

< 고령자 리모델링 주택 예시 >



- 기존 지자체·사회복지관 서비스에 추가로 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 수 있도록 협업 추진(복지부)

* 식사 등 생활지원, 문화활동 등 생활서비스(사회복지관) + 요양서비스(종합재가센터 등)

- (헬스케어) 거주자의 건강정보를 측정하여 건강관리 서비스와 연계하는 주거공간 기반 스마트 헬스케어 실증사업 추진('20.7)

<2> 비주택 거주가구 등 저소득층 주거지원 강화

□ 맞춤형주택 7.6만호 공급

- (공공임대: 5.3만호) 일반·저소득층 주거 안정을 위해 공공임대 5.3만호 공급(건설형 2.3만호, 매입형·전세형 3.0만호)

< 주거지원 수요발굴 현황(단위 : 가구) >

구분	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	기타	총계
쪽방	1,086	-	119	461	350	-	209	-	0	2,225
고시원	1,775	1,060	163	268	57	44	18	12	661	4,058
합계	2,861	1,060	282	729	407	44	227	12	661	6,283

- (공공지원: 2.3만호) 외곽개발 지양, 수요풍부 지역 위주로 부지확보

- (취약계층 지원 확대) 비주택거주 가구 전국 현장조사('19.12~'20.1) 등을 통해 이주 수요 발굴 → 공공임대 이주절차 착수('20.3~)
 - 상습침수 등 주거환경이 열악하고 지원이 시급한 반지하 가구*를 전수조사(~'20.6)하고, 공공임대 우선공급·보증금 등 지원 강화
 - * 일부 양호한 곳도 있으나, 오래된 다가구·다세대 지하층은 채광·습기·침수·곰팡이·해충 등 주거환경 열악, 창문노출 등으로 방법도 취약
 - 주거취약계층 주거지원 사업 대상에 침수 우려·최저주거기준 미달 지하 가구를 추가하여 우선 지원(지침개정, '20.6)

□ 주거급여 113만 가구 지원

- 지원대상 확대 및 기준임대료·자가가구 주택수선비 인상 등*을 통해 약 113만 가구 지원('19년 104만가구 지원)
 - * 지원범위('19→'20) : 기준 중위소득 44→45% (4인기준 월소득 202.7만원→213.7만원)
 - 기준임대료('19→'20) : 7.5%~14.3%인상 (4인기준 서울 월 36.5만원→41.5만원)
 - 자가가구 수선비('19→'20) : 21% 인상 (노후도에 따라 79~215만원 인상)
- 제 2차('21~'23년) 기초생활보장 종합계획을 통해 기준 중위소득 등 지원대상 확대 지속 검토(중생보 의결, '20.8)

〈3〉 수요자 특화형 주거금융 지원 확대

가. 수요자 특화형 금융지원

- 무주택 서민·신혼부부의 내 집 마련 자금 8만호, 청년·신혼·저소득층의 전·월세 자금 21만호 등 총 29만호 대출 자금 지원
 - (무주택자) 구입 2억(2자녀 2.6억), 전세 1.2억(지방 0.8억) 한도 지원
 - 코로나19 확산으로 생계가 어려워진 저소득층의 주거부담 완화를 위해 디딤돌 구입자금 및 버팀목 전세자금 대출 금리 인하*('20.5.)
 - * 일반디딤돌 평균 25bp(2.0~3.15%→1.95~2.70%), 신혼부부디딤돌 평균 20bp(1.70~2.75%→1.65~2.40%), 일반버팀목 평균 20bp(1.7~2.75%→1.65~2.40%) 인하

- 장애인·다문화·한부모 가구 등은 **우대금리**(최저 구입1.5%, 전세1.0%) 적용
- (신혼부부) 대출한도 및 금리를 완화한 **전용상품** 운영, 일반상품 이용 시 금리우대, **신혼희망타운 모기지**(수익공유형) 운영 등
- (청년) 청년단독세대주, 중소·중견기업 재직자·청년창업자 등에 대한 **전용 상품 다양화**로 수요 대응 및 주거비 부담 완화
- (저소득층) 주거여건이 열악한 **고시원 거주자에게 임차보증금 100%**(5천만원 한도)까지 대출하여(금리 1.8%) 주거이전 지원

< '20년 수요자 특화형 주거금융 지원계획 >

지원대상	지원내용
무주택 서민	.구입자금(디딤돌) 및 전세자금(버팀목) 대출
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

나. 지원 대상 확대

□ 공유주택 입주자 버팀목 전세자금 대출 허용

- 임대인이 채권양도 협약기관*인 경우 **공유주택**** 임차인도 버팀목 대출을 이용할 수 있도록 **제약요건 개선**(‘20.3)
- 독립된 주거공간 및 세대주 요건 면제, 전용면적 요건 대신 **차주당 1실로 하여 입주자별 수요자대출 허용**

* 채권양도 협약기관: LH, SH, 경기도시공사, 공공임대리츠, 청년희망리츠 등

** 공동주택 또는 다가구·다중주택 1가구에 2이상의 임차인이 거실·주방 등을 공유하면서 주택 일부분을 임대차하는 주택 (세어하우스)

□ 청년전용 버팀목 확대개선

○ 청년전용 버팀목의 대출금리·대상연령·대출한도 개선('20.5.)

- 기존 지원대상(만 25세 미만 단독세대주)에 대해 신혼부부 전용 전세자금 수준인 연 1.2 ~ 1.8%(기존 1.8~2.4%)로 금리 인하*

* 만 25세 미만 단독세대주의 경우, 임차보증금 5천만원 이하 주택에 대해 최대 3.5천만원 한도로 1.2~1.8%의 저리로 대출

- 연령 요건(만 25세 미만→만 34세 이하) 및 보증금 기준(5천만원→7천만원) 완화 등 지원대상을 확대하여 연 1.8 ~ 2.4%로 대출 지원*

* 신규 지원대상(만 34세 이하)에 대해 대출한도도 상향하여(3.5천만원→5천만원), 임차보증금 7천만원 이하 주택에 대해 최대 5천만원 한도로 1.8~2.4%로 대출

< 청년전용 버팀목 전세자금대출 개선안 요약 >

25세 미만 단독세대주 청년		25세 미만 단독세대주 외 청년	
연소득 \ 보증금	5천만원이하	연소득 \ 보증금	7천만원이하
	2천만원 이하		1.2%
	4천만원 이하		1.5%
	5천만원 이하		1.8%

※ 우대금리는 일반버팀목전세 상품을 준용

□ 생애주기에 따른 대출 상품 전환 허용

○ 결혼·출산 등 생애주기별 맞춤형 지원을 위해 청년 전세대출에서 신혼 전세대출 등으로 연속적 이용 허용('20.11)

- 상품 전환에 따른 금리 변경 및 대출한도 확대 등 적용방식 검토

참고

주택도시기금 지원상품 현황 (20.5월 기준)

□ 무주택 서민

구분	내집마련디딤돌대출	버팀목대출
신청대상	- 부부합산 연소득 6천만원 이하 - 무주택 세대주 (생초, 신혼, 2자녀 이상 7천만원 ↓) - 순자산 3.91억원 이하	- 부부합산 연소득 5천만원 이하 - 무주택 세대주 (신혼, 2자녀 이상 6천만원 ↓) - 순자산 2.88억원 이하
대상주택	- 시가 5억원 이하 - 전용 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (단독세대주는 3억원, 60㎡이하)	- 보증금 수도권 3억원, 지방 2억원 이하 - 전용 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (2자녀이상 수도권 4억, 지방 3억이하)
대출금리	1.95~2.70% - 소득수준, 대출기간에 따라 차등 (우대금리 별도적용)	2.10~2.70% - 소득수준, 임차보증금에 따라 차등 (우대금리 별도적용)
대출한도	- LTV 70% 내 2억원 - 신혼부부: 2.2억원 2자녀이상: 2.6억원 - 단독세대주: 1.5억원	- 기본한도: 임차보증금 70% 내 수도권 1.2억원, 지방 8천만원 2자녀이상: 임차보증금 80% 내 수도권 2.2억원, 지방 1.8억원
대출기간	만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치)	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)

□ 신혼부부

구분	생애최초 신혼부부 전용 구입자금	신혼부부 전용 버팀목대출
신청대상	- 생애최초 주택구입 신혼부부 (혼인 7년 이내, 3개월 내 혼인예정) - 부부합산 연소득 7천만원 이하 - 무주택 세대주 - 순자산 3.91억원 이하	- 부부합산 연소득 6천만원 이하 (혼인 7년 이내, 3개월 내 혼인예정) - 무주택 세대주 - 순자산 2.88억원 이하
대상주택	- 시가 5억원 이하 - 전용 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡)	- 보증금 수도권 3억원, 지방 2억원 이하 - 전용 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (2자녀이상 수도권 4억, 지방 3억이하)
대출금리	1.65 ~ 2.40% - 소득수준, 대출기간에 따라 차등 (우대금리 별도적용)	1.2 ~ 2.1% - 소득수준, 임차보증금에 따라 차등 (우대금리 별도적용)
대출한도	- LTV 70% 내 2.2억원 2자녀이상: 2.6억원	임차보증금 80% 내 수도권 2억원, 지방 1.6억원
대출기간	만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치)	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)

□ 청년층

구분	청년전용 버팀목대출	중소기업취업청년 임차보증금	청년전용 보증부월세대출
신청 대상	- 만 34세 이하 청년 - 연소득 5천만 이하 - 무주택세대주 (예비세대주 포함)	- 만 19세~34세 이하 청년 - 연소득 5천만원 (외벌이 3.5천만원) 이하 - 중소기업 재직자, 창업자	- 만 19세~34세 이하 청년 - 연소득 2천만 이하 무주택자 - 단독세대주 (예비세대주 포함)
대상 주택	- 전용 85㎡이하 (만 25세 미만 단독세대주 60㎡이하) - 임차보증금 7천만원 이하 (만 25세 미만 단독세대주 5천만원 이하)	- 전용면적 85㎡이하 - 임차보증금 2억원 이하	- 전용면적 60㎡이하 - 임차보증금 5천만원 이하 - 월세금 60만원 이하
대출 금리	1.8~2.4% (만 25세 미만 단독세대주 1.2~1.8%)	1.2%	- 보증금: 1.8% - 월세금: 1.5%
대출 한도	- 임차보증금 80% 이내 5천만원 한도 (만 25세 미만 단독세대주 3.5천만원)	1억원	- 보증금: 3.5천만원 - 월세금: 960만원 (월 40만원 이내)
대출 기간	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년)	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년)	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년)

□ 청년우대형 청약통장

구분	가입자격 및 혜택
가입자격	- 만 19세~34세 이하 청년(병역기간 인정) - 연소득 3천만원 이하(근로·사업·기타) - 무주택세대주(예비세대주 포함), 무주택 세대의 세대원
금리혜택	원금 5천만원까지 연최대 3.3%
비과세 혜택	- 이자소득 5백만 원 및 원금 연 600만 원까지 비과세 * 대상요건은 조세특례제한법에 따름
소득공제	- 연간 납입액(최대240만원)의 40%까지 * 대상요건은 조세특례제한법에 따름

□ 저소득 취약계층

구분	주거안정 월세대출	노후 고시원 거주자 이주자금 전세대출
신청대상	- 무주택 세대주로서 다음중 하나 - 우대형: 취업준비생, 사회초년생, 근로/자녀장려금 수급자, 희망키움 통장 가입자, 주거급여 수급자 - 일반형: 부부합산 연소득 5천만원 이하 중 우대형에 해당하지 않는 자	- 연소득 4천만원 이하 - 무주택 세대주 - 간이스프링클러 미설치 고시원에 3개월 이상 거주
대상주택	임차보증금 1억원 및 월세 60만원 이하의 주택 등	- 임차보증금 5천만원 이하 - 전용면적 60㎡ 이하
대출금리	우대형: 1.5%, 일반형: 2.5%	1.8%
대출한도	매월 최대 40만원씩 2년간 총 960만원 한도	최대 5천만원
대출기간	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)

〈4〉 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축

가. 공공임대주택 유형통합 본격 추진

- (추진배경) 영구임대('89) 최초 도입 후 국민소득 향상 등 여건 변화에 따라 신규 유형을 도입하고 지원대상·임대료 체계 등을 개선

* 유형별 재고('19) : (영구, '89도입) 21만호, (국민, '98도입) 54만호, (행복, '13도입) 6만호

- 운영 과정에서 제도가 복잡해져 수요자의 접근성이 낮아지고, 일부 유형의 지역사회 단절 및 저소득층 임대료 부담 등 보완 필요

- (추진방안) 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선

< 공공임대주택 유형통합 기본모델 >



- ① (입주자격 통합) 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별 상이, 일부 단지는 지역사회 단절 등 문제 발생

⇒ 기존 영구·국민·행복 입주자가 모두 입주 가능한 중위소득 130%이하 등으로 입주자격 단일화

기존		유형통합
소득	(영구) (1순위) 수급자·도시근로자, 월 평균소득 70%이하 유공자 등 (2순위) 50%이하 (국민) 50㎡미만: 소득 50% 이하 50~60㎡: 70%이하, 60㎡초과:100%이하 (행복) 월 평균소득 100% 이하	기준 중위소득 130% 이하로 통일 (1인기준 228만원, 3인기준 503만원, '20년)
자산	(영구) 2억원 이하(소득2/5분위 평균) (국민·행복) 2.88억원 이하(소득3/5분위) * 자동차 기준액 : 영구·국민·행복 2,500만원×전년도 운송장비 소비자물가지수	소득3/5분위 순자산 평균값 이하로 통일 * 자동차 기준: 기존동일

② (소득연계형 임대료) 공공임대 유형별로 임대료 체계가 상이하여 영구·국민·행복주택 임대료 격차가 크고, 저소득층 지원에 한계

⇒ 부담 능력에 따라 최저소득계층은 시세 35%, 일반은 시세 65%~80% 수준의 적정 임대료를 책정토록 개선

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%

- 재정지원 강화(출자비율: 행복·국민 30% 등 → 통합 39%) 등을 통해 최저 임대료의 양질의 임대주택 공급비중 확대(9% → 32%)

* 로드맵('18~'22)에 따라 건설되는 신규 공공임대주택 중 영구임대 비율 : 9%
→ 유형 통합시 영구임대 수준의 임대료로 공급되는 주택비중 : 32%

③ (가구원수별 적정면적) 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례 발생

⇒ 가구원수에 따른 대표면적을 설정하여 적정하게 공급하되, 공급 비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정

가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인이상
대표면적	18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡

④ (공급기준 통합 및 거주기간) 공공임대 유형별로 우선공급 대상 및 거주기간이 상이하여 수급 미스매치 및 주거 안정성 차이

⇒ 소셜믹스를 위한 통합공급 기준을 마련(기존 우선공급 대상포함)하고, 청년·신혼은 6~10년, 고령·수급자 등은 희망기간 거주토록 설정

□ (향후계획) '21.上까지 공급기준·임대료 등 세부 기준을 마련하고, '21.下 시범사업* 후 '22년 사업승인 분부터 전면 시행**

* 금년 내 과천지식정보타운 610호, 남양주 별내 577호 사업승인 및 착공

** 입주자모집 : ('21) 선도단지 2곳 → ('22) 5~10곳 → ('23~) 모든 공공임대

○ 3기 신도시 공공임대는 모두 유형통합으로 공급하고, 청년·고령자 등 맞춤형 주택도 통합 입주자격·소득연계 임대료 등 적용·공급

○ 통합 대기자명부 도입을 위한 연구를 유형통합에 맞춰 추진하고, '21년 시범사업을 시작으로 단계적으로 적용

나. 주거복지 구현 기반 구축

□ 공공임대 정보제공 개선

- (민간 협업) 희망 공공임대주택을 손쉽게 구할수 있도록 개선하고, 다방·집토스 등 민간업체와 협업하여 정보제공 강화
 - * 전세임대 당첨자 계약가능 주택 정보를 온라인 제공(전세임대뱅크, '20.3)
- (입주자 모집 캘린더 제작) 국민이 이사·분양 등 주거계획 수립에 활용토록 매년 공공주택 입주자 모집 캘린더 제작('20.4)
- (평가) 수요자 만족도, 생애주기별 주거여건 개선 등 공공임대주택 평가지표 개발 및 시범 평가결과 발표('20.12)

□ 공공임대 등 운영·관리 개선

- (장기공가 해소) 완화된 입주자격 적용(추가모집) 및 계층(청년↔신혼 등)간 공급전환 검토, 취약계층 임대료 할인* 등 추진('20.4)
 - * 생계·주거급여 동시 수급자(100% 감면), 의료급여·한부모급여·소득 70%이하 장애인가구(50% 감면)
- (매입임대 입주기간 단축 등) 민간매입 약정제를 활용해 신축주택을 최대한 확보하고, 잔여 임차기간이 짧은 주택 우선 매입*
 - * 거주자의 잔여 임차기간을 매입평가항목으로 신설('20.1)
- '청년주택 코디네이터'를 시범도입('20.3)하고, '공동생활 표준 매뉴얼*'을 마련·교육('20.3)하는 등 매입임대주택의 운영 개선
 - * 분리수거 등 공동생활 규칙과 커뮤니티 활성화 내용을 포함한 가이드라인
- (시스템 고도화) 비주택 거주자 주거실태, 주거급여 수급자 주거현황 등 비정형통계 DB구축 및 주거급여정보시스템 고도화('20.2)
 - * 주거급여정보시스템 고도화 연구(~'20.12), 시범적용(20.1)

□ 사회주택을 통한 사회적 가치 실현 지원 및 평가

- (역량 강화) 공동체 프로그램 기획·실행 및 자치역량 조성 등 공동체 형성 전문가인 코디네이터 육성교육 실시(~'20.12)

* 서울시 사례 등 참조하여 공동체 활성화 우수 사례 중심 교육·견학 등 프로그램 마련, 기금지원 사업장은 임대·시설관리자 중 담당지정 및 교육 이수 의무화

- (평가) 사회주택의 건설·운영 등 전반에 대한 **종합평가 체계***를 마련('20.8)하고, 금융지원과 연계 등 **평가결과 활용** 방안('20.9) 검토

* 사회주택 유형(토지임대부형, 리츠형, 매입임대운영위탁형)별 특성을 고려한 평가지표(공공성, 지속가능성, 공동체 활성화, 사회적가치 실현 등)·체계 개발

- 임대운영 중인 사회주택 평가를 통해 해당 사경주체의 향후 공모 참여 또는 운영기관 선정시 가감점, 금융지원 차등화 등 평가결과 활용

□ 지역 주민과 함께하는 주거복지 환경 조성

- (주거상향지원사업) 지자체가 지역 주거복지 역량을 활용하여 취약 계층의 이주를 지원하는 **주거상향지원사업 공모·선정**('20.3)

* 서울, 인천, 광주, 부산 등 전국 11개 지자체를 주거상향 사업 선도 지자체로 선정

* 수요발굴·주거복지서비스 등을 위한 지자체 주거복지센터도 확대(39개 → 45개 이상)

- (정착지원) 임대주택 이주 후에는 **주거복지전문인력(LH)***을 배치하여 정착을 지원하고 지자체·복지부와 협업체 자활·돌봄 서비스 연계

* 쪽방 밀집지역에 신설한 LH 이주지원 센터(10개소)에 각 2명 배치

* LH 이주지원 센터: 서울(4개소), 인천, 경기(2개소), 부산·울산, 대전·충남, 대구·경북

〈 비주택 거주자 주거상향 지원사업 개요 〉

수요발굴 (지자체)	임대주택 공급(LH)	이주·정착지원 (기관협업)
▶ 비주택 방문 상담 (쪽방상담소, 주거복지센터, 지역사회보장협의체 협업) ▶ 희망자 발굴	▶ 1:1 주거지원 상담 ▶ 주택물색·신청 지원 ▶ 생활집기 빌트인	▶ 무(無) 보증금 ▶ 이사비·생필품 지원 ▶ 자활·돌봄 서비스 연계

- (코로나19 지원) 전국 LH 영구임대주택 입주자(13.3만호)에 대해 임대료를 6개월 간(대구·경북 3~8월, 전국 4~9월) 납부 유예하고, 1년 간 분할 납부

- 특히, 어려움을 겪고 있는 대구·경북지역은 LH가 공공임대주택 입주자 (영구·국민·행복·매입임대 8.5만호)의 임대료를 3개월 간(4~6월) 50% 감면

○ (생활SOC 복합) 품질·디자인혁신 및 생활SOC*복합 등을 통해 지역 주민이 환영하는 주거복지 환경 조성

- 신규단지는 “생활SOC복합화 공모사업” 등을 통해 공공임대와 문화·복지 등 지원 프로그램 복합(국조실·관계부처 협업)

* 건설임대 단지 시범사업('21년내 착공가능) 2곳 공모선정 추진(~'20.9)

* 매입임대는 중대형 건물 민간 매입약정 시 시범사업지 별도 선정

- 기존단지는 단지내 노후 임대상가 등을 리모델링하여 생활 SOC 확충 공간을 확보하고 프로그램 제공

* (모델예시) LH소유 노후임대상가→상가리모델링(LH) + 도서관 등 생활SOC(지자체)

< 생활 SOC 복합 예시 >

대규모 커뮤니티(서울양원)	커뮤니티팜(화성병점)	카페+도서관(파주운정)
		
도서관, 어린이집, 노인문화센터 등	지역 농업기술센터와 연계, 농업기술 교육프로그램 등	사회적기업에서 운영하는 카페와 작은도서관

○ (디자인 특화) 창의·혁신적 디자인의 특화단지 조성을 위해 공공 임대 설계공모 대상을 확대(기존: LH공사 → 지방공사까지 확대)

* '20년 13곳 → '21년 15곳 → '22년 18곳 → '23년 20곳 → '24년 22곳 → '25년 25곳

기존 임대아파트	특화설계를 통한 매력적인 외관	
		
○○시 영구임대	○○보증자리 단지	○○ 국민임대 단지

○ (품질 개선) 청년·취약계층 주택 빌트인 가구설치, 수요자 맞춤형 평면설계, 생활안전 강화, 에너지 절감 등 다양한 품질개선 추진

※ 무주택 근로자의 주거안정을 위한 근로자주택 1천호(용인 화성 각 0.5천호) 공급(사업계획 승인)

<5> 낙후된 주거공간의 재창조

□ (쪽방촌 정비) 공공주도 순환형 개발방식으로 쪽방촌 정비

→ 영구임대·행복주택 공급(지구지정: 영등포 '20.7, 대전 '20.12)

* (새뜰마을) 사업 유형에 쪽방촌 추가, 국비지원·지자체의 토지매입비 지원한도 확대('20.3)

< 기존: 영등포 쪽방촌 >



- (사업면적) 10,562㎡(사유지 77%, 국공유지 23%) ■ (일정) '20년 지정, '23년 입주
- (주택공급) 영구임대 370호, 행복주택 220호, 민간분양 600호 등 총 1,190호

< 개선: 공공주택 지구 >



- 지자체 제안을 받아 추가 대상지역을 선정하고, 도시재생사업과 연계하는 등 지역 여건에 맞는 사업방식을 적용하여 정비

< 영등포 쪽방촌 주거환경 개선 >

구분	기존	개선
주거환경		
주거면적	0.5 ~ 2평(1.65㎡ ~ 6.6㎡)	4.84평(16㎡)
월 임대료	평균 22만원	3.2만원(보증금 161만원)

- (노후아파트 긴급 정비) 붕괴 우려 노후아파트 긴급 정비사업과 도시재생 인정사업제도(국비 50억원)를 연계하여 정비 착수(영등포, '20.6)



< 노후건축물 >



< 정비계획 >

- (노후 영구임대 재정비·리모델링) 주거환경이 열악한 노후 영구 임대단지 재정비·리모델링 시범모델 마련 및 선도지역 선정(~'20.11)
 - 노후 영구임대를 우수디자인·지역주민 편의시설*을 갖추고, 청년·신혼부부 등도 함께 거주하는 유형통합 단지로 재생
 - * (생활SOC복합) 어린이집·도서관·창업·문화예술시설 등 지역주민이 함께 이용
 - 기존 거주민 전원 재정착을 원칙으로 사업기간 중 대체 거주지 등을 통해 순환형 이주지원하고, 기존대비 주택공급 호수 확대

< 기본방향: 순환형 개발 + 생활SOC 복합설치 >



- (역세권 불량거주지 리모델링) 대학가·역세권 등에 분포한 노후 고시원·숙박업소 등을 리모델링하여 1인가구 임대주택으로 공급
 - 기존 공급계획(~'22 5천호)을 확대하여 '25년까지 1만호 공급 추진
 - LH 외에도 지자체(지방공사)·민간 등 사업주체를 다변화하고, 매입 대상을 노후 고시원에서 근린생활·숙박·업무시설까지 확대*
 - * 매입 활성화를 위해 매입 대상을 기존 주택·준주택(주로 고시원·오피스텔 등) → 숙박·업무시설(노후모텔·업무시설·학원 등 가능)까지 확대(공특법·시행령 개정, '20.下)

< 기존: 노량진 고시원 >



< 개선: 청년 공유주택 >



- 주택규모(3~5층) : 원룸형 8호, 세어형 5호 등 총 13호
- 커뮤니티(B1~2층): 공유오피스(2층), 스터디카페·라운지(1층), 회의공간(B1층)

□ (빈집·방치건축물 정비) 쇠퇴지역 내 빈집의 정비·활용을 위해, 도시재생 뉴딜사업지 내 빈집 철거비용 지원*

* 소유자가 10% 부담하고, 철거 후 부지를 3년 이상 공공용(주차장 등)으로 활용시 최대 1천만원 지원

- 빈집 밀집지역에 대한 소규모주택정비(가로·자율주택정비사업) 추진을 위해, 기금 융자*를 저리로 지원하고 시범사업 착수(4곳 이상, '20.10)

* (한도) 총 사업비의 50%(공공참여시 20%p, 공적임대 20% 공급 시 20%p 추가) / (금리) 1.2%

- 10년 이상 방치 건축물 정비 의무화 방안 마련('20.11), 공공 주도 정비 사업·도시재생인정제도·공공주택건설 등을 통해 정비(시범사업 5곳, '20.6)

〈6〉 인구 구조 변화에 적극 대응

□ 1인가구 주거지원 강화

- (공공임대 대표면적 산정) 공공임대의 가구원수별 적정 대표 면적('20.10) 산정, 1~2인용 소형 공공임대 공급 점진적 확대

- (오피스·상가 활용) LH·SH가 입지가 우수한 도심 내 공실 오피스·상가 등을 적극 매입*하여 1인용 장기공공임대로 전환

* 작은 규모의 건물 전체를 매입 하거나 대형 건물의 일부를 매입하는 방식

- 공공주택사업자가 오피스·상가 등을 매입·리모델링*할 수 있도록 매입대상의 범위 확대(現 주택·오피스텔 등 → 오피스·숙박시설 등 추가)

* 호당 단가 1.5억원의 95%(출자 45%, 융자50%)를 주택도시기금에서 지원

- 주거 전환사업을 활성화하기 위해 추가 주차장 설치를 면제하되, 1인용 주거의 임차인 자격을 차량 미소유자로 제한('20.9)

- 공동주택으로 전환 시 세대간 경계벽 두께를 완화(15cm→ 10cm)하고, 바닥구조는 추가 공사 없이 기존 구조를 그대로 사용토록 허용

* 리모델링을 통해 150세대 이상 공급시 입주계층에 맞지 않은 주민공동시설 설치 면제 (ex. 청년 1인 주거를 위한 주택을 공급하면서 노인정을 설치하는 경우)

- 지자체와 협의하여 주거 외에도 청년·사회초년생 등 입주계층에 맞는 생활 SOC, 편의시설 등을 함께 공급 추진



- (공유주택) 공유주택 가이드라인을 마련('20.6), 공공지원 민간임대 등에 시범도입, 민간부문 활성화를 위해 공유주택 지원펀드 도입('20.11)

< 공유주택 모태펀드 운용구조 예시>



- 다중주택* 허용규모를 바닥면적 330㎡→ 660㎡, 3개층→ 4개층 (필로티 구조)으로 확대('20.6)하여 공유형 주거 공급 활성화

* 다수인이 장기간 거주할 수 있도록 독립공간을 확보(욕실 개별, 취사는 공동)

- (자금 지원) 안전·주거여건이 취약한 노후고시원 거주자가 민간주택 이주 시 보증금 저리(금리 연 1.8%, 5천만원限) 용자('20.1~)

* 고시원거주자 중 1인가구 비율이 97%, 이중 40세 이상이 약 30%(주거실태조사, '18)

□ 정책여건 변화를 반영한 공공택지 수급계획 마련

- 인구구조 등 정책여건 변화에 따른 주택 수요 변화를 반영하여 중장기('20~'24) 공공택지 수급계획 마련('20.12)

- 택지수급분석 결과에 따라 중·장기적 택지 공급조절 필요성 및 규모, 향후 임대주택용지 등 택지의 종합적인 확보방안 검토

* 주거종합계획에 근거한 택지 수요, 사업시행자(LH, 지자체 등)의 택지 공급 계획에 따라 장래 수급전망 등 분석

2. 실수요자 중심의 주택시장 관리 공고화

(1) 부동산 시장 모니터링·관리 체계 강화 및 안정적 수요 관리

가. 주택통계 개선

- (미분양 통계) 지자체 보고를 통한 생산방식이 미분양 누락 등 한계가 있어 실거래 자료에 기반한 통계 생산체계*로 개선

* (기존) 사업주체→시군구→시도→국토부로 보고·취합하여 매월 생산

(개선) 단지별 총 분양물량에서 실거래 신고건('17.1월부터 신고의무)을 제외하여 생산

- 현재 시범생산 중인 실거래 기반의 미분양 통계를 기존 통계와 비교, 정합성 제고 방안 등 검토하여 통계 개선방안 마련

* 기존 통계의 시계열 등을 고려해 실거래 기반 통계의 공표방안 등을 검토

- (주택가격동향조사) 실거래 신고기간 단축(60→30일, '20.2~), 표본 수 단계적 확대* 등을 통해 주택가격동향조사의 통계 신뢰도 제고

* 월간조사 표본 수 : ('19) 27,502 → ('20) 28,360 / 주간조사 표본 수 : ('19) 8,008 → ('20) 9,400

- (부동산 시장 소비심리지수) 부동산 시장 소비심리지수(국토연)의 일반가구 조사주기(분기→월)를 단축하여 정확성 제고('20.1)

* (기존) 중개업소 월별, 일반가구 분기별 → (개선) 중개업소·일반가구 월별

나. 맞춤형·근본적 대응 강화

- 지역별 주택시장 차별화에 따른 맞춤형 대응 강화

- (12.16대책 후속조치 이행) 12.16대책 중 입법사항으로 완료되지 않은 과제*는 금년 내 조속히 이행 추진

※ 12.16 대책 중 미통과 법안

- 「증부세법」: 증부세율 상향, 증부세 세부담 상향, 1주택자 세액공제 확대
- 「소득세법」: 장특공제 거주요건 추가, 2년 미만 보유주택 양도세율 인상, 다주택자 양도세 중과시 주택수에 분양권 포함
- 「주택법」: 불법전매에 대한 청약금지 규정 신설
- 「지방세특례제한법」: 임대등록시 취득세·재산세 혜택 축소
- 「민간임대주택법」: 임대사업자 등록요건 강화 등 사업자 관리 강화

○ (지자체 협력 강화) 권역별 주택시장 협의체 정례화 등을 통해 주택 시장 공동 모니터링 등 중앙정부 - 지자체 간 주택정책 협력 강화

○ (모니터링 및 맞춤형 대응) 과열우려지역 및 침체우려지역에 대한 정기적 모니터링을 강화하고, 필요시 맞춤형 대응* 추진

* (과열우려지역) 규제지역 추가지정, 세제·금융·청약 등 포함 종합대책 추진

* (침체우려지역) 미분양관리지역 추가지정, 공공택지·공공주택 수급조절

다. 부동산 시장 고강도 조사체계 구축

□ **부동산 불법행위 조사 전담조직 구축·운영**

○ 부동산 실거래 조사 강화를 위해 국토부 중심의 「상시 조사체계*」를 구축·운영('20.2)하고, 부동산 시장 불법행위 등을 집중 단속

* 국토부 “부동산시장불법행위대응반(13명)” 및 감정원 “실거래상설조사팀(40명)” 운영

- (조사지역 확대) 자금조달계획서 제출지역 확대*에 따라, 고강도 실거래 조사지역을 전국으로 확대하여 이상거래 등 조사 착수

* (기존) 투기과열지구 3억원 이상

(변경) 투기과열지구·조정대상지역 3억원 이상, 非규제지역 6억원 이상

- (이상거래 추출 고도화) 지역별 거래가격·패턴·방식 등을 분석하여 이상거래 추출기준을 지역별 맞춤형 기준으로 고도화

- (조사기간 단축) 투기과열지구 고가주택 증빙자료 제출 시행에 따라, 실거래 즉시 이상거래 등 조사에 착수

- (기획조사) 고가주택에 대한 조사 외에, 신규 규제지역·가격 급등 단지·불법행위 의심단지 등에 대한 기획조사도 국토부가 직접 실시

□ 시장 거래질서 확립을 위한 제도기반 구축

- (실거래 정보 관리강화) 신고기간 단축(60→30일), 해제신고 의무화, 허위계약 신고 금지 등 실거래 정보의 적시성·정확성을 강화하고,
 - 투기적 수요 조사 강화를 위해 자금조달계획서 제출지역 확대 및 증빙자료 제출 의무화 추진('20.3)
- (집값담합 금지) 시세에 영향을 미치는 행위나 특정 공인중개사의 중개의뢰를 제한·유도하는 행위 등을 금지하고,
 - 담합행위 등의 효과적 적발을 위한 '부동산거래질서교란행위 신고센터'의 법적근거를 마련하고, 신고센터 설치·운영('20.2)

라. 분양가 관리제도 개선

□ 합리적인 분양가 책정을 위한 분양가 산정기준 체계 정비

- (기본형건축비) 전국 4개 지역별 표본사업*을 종합하고 최근 3년간 지역별 공급물량을 고려하여 대표성을 제고한 기본모델 구성·책정
 - * 수도권 2곳(광역시, 경기남부), 수도권 외 2곳 (중부·남부지역)
 - 일률 반영되던 기초파일공사비를 가산비로 전환하고, 주택성능등급 가산비와 일부 중첩되는 부분을 명확히 배제(3.1 기본형건축비 고시)
- (건축가산비) 인센티브 성격의 주택성능등급 가산비 평가 항목과 다른 가산비 간 중복가능성을 최소화하고,
 - 지자체 분양가심사위원회에서 일관성 있게 심사하도록 일부 가산비*를 구체적 심사기준 마련('20.5)
 - * 에너지 절약형 친환경주택·초고층주택·법정초과 복리시설 가산비
- (발코니 확장비) 다양한 특성을 반영하여 확장부위별로 산정하고 불박이 가구는 포함하지 않도록 심사참고기준 개선(2.28 지자체 통보)

□ 분양가 산정 및 심사결과의 체계적 관리를 통한 분양가 심사 강화

- 지자체 분양가심사위원회 심사 지원을 위해 분양가심사 가이드 라인을 개편하고 지자체 담당공무원 등 교육* 실시('20.6)

* 국토교통인재개발원 매년 6·7월 정기 교육 실시

- 지자체에서 제출하는 분양가심사 결과* 관리 프로그램을 만들고 분양가심사 현황을 주기적으로 점검('20.9~)

* 택지비 및 건축비의 분양가 신청금액 및 심사결과 금액

마. 시장안정을 위한 택지제도 보완

□ 원주민 지원·시장 안정을 위한 대토·채권보상 활성화 방안 마련

- 공공택지 등의 원주민 지원 및 토지보상금 증가에 따른 부동산 시장 불안 해소를 위한 대토·채권보상 활성화 추진('20.12)

□ 실수요자 공급을 위한 택지공급제도 개선

- 공동주택용지가 직접 주택사업을 추진하려는 실수요자에게 공급 되도록 공정한 경쟁환경 조성을 위한 제도개선 추진

- (공급단계) 부실시공업체 공급제한, 설계공모를 통한 공급(수의계약) 확대 등 공급체계 개선방안 마련('20.3)

- (전매단계) 공급가 이하 전매 허용범위 축소 및 시행자 택지 반환, PFV 전매 허용요건 강화 추진(택촉법 시행령 개정, '20.6)

* 계약 이후 매매대금(중도금, 잔금 등)을 2년 이상 납부하지 못한 경우, LH에게 계약 해제 요청 가능토록 개선(계약 해제 시 보증금 10%는 LH에 귀속)

[2] 주택공급 조기화 및 공급기반 강화

□ 수도권 도심 내 주택 공급 활성화

- (공공 재개발) LH·SH가 재개발 및 주거환경개선사업 참여 → 신속·투명한 사업추진, 재정착 지원, 공공성 높은 주택* 공급

- * 저렴한 분양주택, 공적임대 주택(지분형 주택, 수익공유형 전세주택 포함) 공급
- * 정부와 서울시는 도시규제 완화, 신속한 인허가, 국비·기금지원

- 실효성 확보 위한 제도개선*을 적극 추진(주택법·도시정비법 개정, '20.12) 하고, 설명회·후보지 공모 등을 통해 시범사업 부지 확보('20.12)

- * 주택공급활성화지구 제도 도입, 공공재개발사업 기금 융자기준 완화, 수익공유형 전세주택 도입, 세입자·영세상인 이주지원 등

- (소규모 정비사업) 소규모 정비사업 활성화를 위한 제도 개선*을 연 내 완료하고, 공공참여 가로주택정비사업 2차 공모('20.6) 시행

- * (소규모 정비사업) 용적률 완화조건 개선, 주차장 설치의무 완화
(공공참여 가로주택정비사업) 분양가상한제 제외범위 확대, 기금융자 금리 인하
(소규모 재건축) 증가 용적률의 50%를 소형 공공임대로 기부채납 시 도시규제 완화

- (역세권 민간 주택사업 활성화) 역세권 범위 확대(250m → 350m, 3년 한시)를 위한 서울시 조례 개정 등 연 내 제도 개선 완료

- (준공업지역 내 공장이전 부지 활용 순환정비) 공공이 참여하는 순환정비 방식 도입을 위한 관련 제도 개선*을 연내 완료하고,

- * 기존 산업부지 확보 의무비율을 최대50%→ 40%로 조정(3년 한시)

- 국토부·서울시·LH·SH 합동공모를 통해 민관합동 시범 사업지 1~2곳을 연내 확보

□ 수도권 주택 30만호 공급방안을 속도감 있게 추진

- 수도권 30만호 중 21.6만호(20곳) 지구지정 완료(신도시급 5곳 중 4곳 완) 부천대장, 광명학온 등 4.7만호는 연내 지구지정 예정

< 수도권 30만호 중 신도시급 추진현황 >

구분	동부권		서부권		
	남양주 왕숙	하남 교산	인천 계양	고양 창릉	부천 대장
호수	6.6만호	3.2만호	1.7만호	3.8만호	2.0만호
현황	지구지정 완료('19.10) 후 지구계획 수립 중			지구지정 완('20.3)	지구지정 중

- 남양주왕숙, 하남교산, 과천지구 등 '19년 지구지정 확정 후 도시기본구상이 수립 된 곳은 지방자치단체와 함께 연내 지구계획 마련
 - * 고양창릉은 국제설계공모 절차 중이며 연내 도시기본구상 마련 계획
- 지구계획 수립과 함께 토지보상 병행 추진 등 패스트트랙 적용
 - * 현재 토지보상을 위한 토지기본조사, 기업이전대책 수요조사 등이 진행 중에 있으며 주민협의 등을 거쳐 연내 토지보상 본격화
- 사업 속도가 빠르고 입지가 우수한 곳은 '21년 말부터 입주자 모집 착수

□ 2기 신도시 경쟁력 확보 및 주택공급 활성화 추진

- 3기 신도시 발표 이후 인근 2기 신도시 경쟁력 확보를 위해 지자체 의견을 반영한 자족기능 보완 추진
 - * 파주운정(GTX역세권 개발구상, 산업단지 추진방안), 인천검단(특화구역 조성) 자족기능 보완을 위한 용역(LH) 추진중으로(~'20.12), 용역결과 등을 반영하여 토지이용계획 변경검토
- 주택난 해소를 위해 택지개발지구 내 미매각 용지 용도변경을 통해 행복주택 등 추가건설('20.6 대상지 발굴, '20.12 사업승인)
 - 조기공급을 위해 '지구계획 변경-사업승인-설계-발주(4-Track)' 동시추진
- 민간공동사업, 시공책임형CM 등 민간협력방식을 통해 '20년 착공예정 공공주택(8.2만호) 중 1만호*를 당초 예정보다 2~6개월 앞당겨 추진
 - * '20.上 1.6천호(남양뉴타운, 과천지식), '20.下 8.4천호(화성동탄2 등 9개소)
- 공공주차장 확보를 지원하기 위해 지자체 공급 주차장 용지를 조성원가 이하로 공급할 수 있도록 제도개선 추진(택지지침, '20.11)

3. 공정하고 투명한 시장질서 정립

(1) 임대인과 임차인이 상생하는 임대차 시장 조성

□ 임대차 신고제 도입

- 임차인 보호강화를 위해 임대차 신고제 도입*과 차질없는 제도 시행('21.12)을 위해 하위법령 마련, 신고편의성 제고, 검증체계 확립 등을 통한 실효성 확보 추진

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정 要('20.12) → 제도로 도입 1년 후 시행

- ① (하위법령 개정) 신고의무가 부여되는 임대료 하한, 시행지역 선정기준 및 과태료 기준 마련(연구용역, ~'20.9)

- ② (신고편의성 제고) 이중신고 부담을 덜어주기 위하여 관련법*에 따라 임대차 신고 시 부동산거래신고법상 신고를 의제

* 「민간임대주택법」 및 「공공주택특별법」에 따라 등록임대·공공주택사업자는 임대차 계약 시 신고의무 발생

- ③ (검증체계 확립) 주택임대차 신고정보 관리 및 검증 시스템을 마련하고 미신고·거짓신고를 가려내어, 지자체의 검증·조사부담 완화

□ 전세보증금 반환보증 개선

- (사각지대 해소) 단독·다가구주택은 임대인 동의 없이 선순위 보증금 파악이 어려워* 보증한도(주택가액·선순위채권)책정 불가, 가입에 제약

* 하나의 건물(주택)에 여러 가구(세입자)가 거주하는 형태로 각 가구당 구분 등기가 되어있지 않아 임대인 동의 없이는 선순위채권 파악이 불가

< 주택유형별 반환보증 발급 현황('19.1~12월, 단위:건/%) >

구 분	아파트	오피스텔	연립	다세대	단독.다가구	합계
발급건수	96,718	17,662	2,657	27,068	11,990	156,095
비중	62.0	11.3	1.7	17.3	7.7	100

⇒ 선순위 보증금 관련 임대인 동의가 없는 경우에도 가입은 가능하도록 하되, 높은 리스크를 감안하여 보증료 할증*('20.6)

- 단, 서민 임차인의 보증수수료 부담을 낮추기 위하여 추가 할증된 수수료 부분은 보증기관(HUG)과 정부가 지원

※ 제도 개선 시 보증기관의 리스크 관리 및 지원 가능 규모 등을 고려하여 임차인 소득 수준 및 총 보증한도 규모의 제한, 한시적 도입 방안 등을 추가 검토

* 예) 연소득 5천만원 이하, 전세금 수도권 1.2억·지방 8천만원(주택도시보증기금 버팀목 대출 수준), 국토부 지원 금액 30억 한도 내에서 지원('20년 약 1만 세대 수준)

- (보증료율 체계 개선) 현재 주택 유형(아파트 0.128%/ 기타 0.154%) 만으로 보증료율 차등, 가입 기간에 따른 보증료 역차별*도 발생

* 보증기간이 짧을 수록 사고 위험은 증가하나, 보증료는 오히려 낮게 지불
보증신청 시점별 사고율: 잔여 기간 18개월 이상 2.93% vs. 12~18개월 8.23%('19.9)

⇒ 보증 수수료율 체계를 주택 유형 뿐 아니라, 보증금 규모 및 부채 비율에 따라서도 차등('20.6, HUG 보증료율 체계 개편)

- 보증 가입 건별로 수수료를 책정, 가입기간에 따른 역차별 해소

□ 등록 임대사업자 및 임차인 관리 강화

- (등록 임대사업자) 관계기관(국토부, 지자체 등) TF를 구성하여 등록 임대사업자 의무 위반사례 합동점검 추진('20.3~12)

- 등록임대 관련 불법행위 근절 및 임차인 권리 보호 등을 위해 국토부 및 지자체(시·군·구)에 「등록임대 불법신고 센터」 설치·운영('20.6)

- 임대 의무 준수, 정당과세 실현 등을 위해 관계기관 간 임대등록정보 공동활용* 및 시스템 연계** 강화('20.11)

* 임대사업자(임대주택) 등록 및 말소, 임대차계약 사항 등 관련법 상 허용정보 제공

** 국토부(렌트홈, R·H·M·S, 세움터 등), 국세청(홈택스), 행안부(지방세, 주민등록시스템 등), 대법원(등기시스템) 등

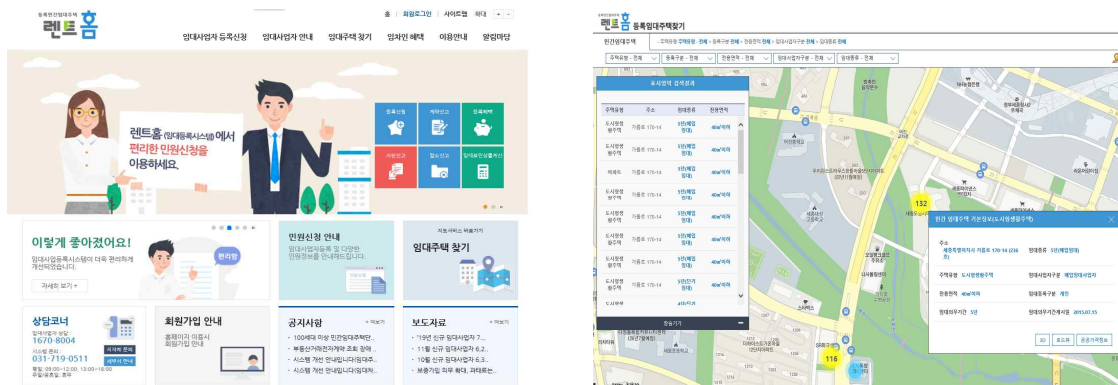
○ (임대사업자 등록요건 강화) 임대사업자의 사회적 책임 강화를 위해 미성년자 및 주요 의무위반으로 말소된 자에 대한 등록제한 추진

○ (임대주택정보 제공) 임차인의 정보접근성 제고 위해 민간 부동산 플랫폼상 임대주택의 등록여부 표기*(‘20.4~) 및 렌트홈 지도서비스 개선**(‘20.11)

* 예비 임차인이 위치 및 임대(공실) 여부 확인이 가능토록 검색범위 확대(동단위→상세주소)

** 인터넷, 어플 등을 통한 부동산 거래 시 매물정보에 등록임대주택 표기 추진 검토

< 렌트홈 홈페이지 및 지도검색서비스 >



□ 공공지원 민간임대주택 관리 내실화

○ (임차인대표회의 내실화) 임차인의 주택관리 참여 제고를 위해 대표회의 구성* 신고를 의무화, 운영경비 부담주체 명확화**(민특법 개정, '20.12)

* 300세대 이상, 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방 150세대 이상 공동주택

** 관리비에 포함하여 징구할 수 있는 항목에 운영경비 및 회의수당 등을 반영

○ (투명한 주택관리) 주택관리업자를 전자입찰 방식 등으로 선정하고, 임차인 요구 시 기존 주택관리업자의 입찰 참가 제한(민특법 개정, '20.12)

- 시·도지사는 민간임대주택 관리·사용 준거가 되는 관리규약 준칙을 마련, 임대사업자와 임차인이 참조하여 관리규약을 수립하고 신고

[2] 공시가격 현실화 및 부동산 청약·거래질서 확립

□ 일관된 공시가격 현실화로 공시제도의 공정성·신뢰성 강화

- 공시가격 현실화율 제고와 불균형성 해소를 통해 가격공시 공정성 확보와 함께 공시제도의 신뢰성을 강화
 - ('20년 공시) 상대적으로 현실화 수준이 미흡한 9억원 이상 고가 주택을 중심으로 공시가격 현실화를 추진
 - ('21년 이후 공시) 공시가격 현실화 로드맵 수립(20.10)을 통해 일관된 현실화율 제고와 함께 공시가격 균형성을 근본적으로 제고

□ 청약 全 과정에 대한 체계적 질서 확립

- (청약 신청 前 단계) 주택소유정보를 사전 제공하여 부적격 최소화
 - 청약업무 이관(금결원→감정원, '20.2)에 맞춰 세대원정보, 주택정보 사전제공을 통해 부적격 당첨에 따른 수요자 피해 최소화
- (청약 당첨 단계) 예비당첨자를 확대하여, 실수요자 공급기회 확대
 - 현재 투기과열지구만 예비당첨자 비율을 500%로 확대 적용 중이나, 조정대상지역, 수도권 및 광역시도 300%(종전 40%)로 확대('20.3.16~)
 - 투기과열지구 예비당첨자비율 확대(40%→500%, '19.5) 이후 서울의 무순위 물량이 급감, 수도권 비규제지역도 유사한 효과가 기대
 - * 예비당첨자비율 확대('19.5) 이후 서울의 무순위물량은 공급대비 1.2% 수준
- (청약 당첨 後) 거주 의무 기간 부여하여, 실수요자 위주 청약 유도
 - 현재 수도권 공공분양만 거주 의무(3~5년) 있으며, 수도권 분양가 상한제 주택까지 확대하는 방안이 국회 논의 중
 - * 안호영 의원 발의('19.9, 국토위 법안소위 계류중)
 - 국회 논의 결과에 따라 수도권 투기과열지구 등에서 특별공급에 당첨된 경우 등까지 거주 의무를 확대하는 방안을 검토할 계획

○ (기타) 분양대행자에 대한 교육의무 부여

- 사업주체는 분양업무 대행시, 분양대행자에게 전문교육기관(한국주택협회 등)으로부터 최소 1년에 1번씩, 전문·윤리교육을 받도록 운영('20.2~)

< 특별공급제도 개요 및 배정 물량 >

구 분		비율		신청자격 및 당첨자 선정방법
		국민주택	민영주택	
계		80%	43%	
기관 추천	국가유공자	5%	-	• 국가보훈처장이 추천하는 유공자 또는 유족
	장애인 군인 등	10%	10%	• 입주자저축 6개월(장애인 제외), 관련기관의 장이 추천하는 장애인, 군인, 중소기업근로자 등
다자녀 특별공급		10%	10%	• 입주자저축 6개월, 미성년 자녀를 3명 이상인자 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 120% 이하인 세대(민영 제외) • 배점기준에 따른 고득점순으로 선정 • 동점시 ①미성년 자녀가 많은 자 ②고령 공급신청자 순
노부모부양 특별공급		5%	3%	• 청약 1순위, 65세이상 직계존속 3년 이상 부양한 자 • 경쟁시 주택유형별 일반공급 당첨순차에 따라 선정 • 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(민영주택 제외)
신혼부부 특별공급		30%	20%	• 입주자저축 6개월, 혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원 (혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속 무주택) 세대 월평균 소득 전년도 도시근로자 월평균소득 120% 이하 • 1순위(유자녀(임신, 입양포함)), 2순위(1순위 아닌 자) • 동일순위 경쟁시 처리 : ①해당 주택건설지역 거주자 ②자녀수 많은 자 ③자녀수 동일시 추첨
생애최초 특별공급		20%	-	• 국민주택 1순위 무주택세대구성원, 저축액 600만원 이상, 혼인중 또는 미혼자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년 이상 소득세 납부자, 도시근로자 월평균소득의 100%이하 • 경쟁시 추첨으로 선정

□ 부동산 전자계약 활성화

○ 전자계약 활성화방안 마련('20.12), 단계적(대상, 유형 등)으로 활성화

① (공공임대 등) 거래 일방이 공공인 경우부터 의무화

- (공공임대) 입주자 특징(IT친화)을 고려하여 행복주택(청년·신혼, '20.4)→신혼희망→국민·영구임대(고령자, 장애인) 순으로 단계적 도입
- (공공지원 민간임대 등) 거래 일방이 기금 출·융자, 세제감면 혜택 등 공적 지원을 받는 경우에는 전자계약 의무 적용

② (공공분양) 표준화된 계약서로 대량거래가 이루어지며, 공인중개사 개입이 없는 분양계약*부터 전자화 추진

* 종이문서 생산 및 보관(계약체결 후 5년) 비용 절감 등 건설사에게도 유리

[3] 정비사업, 주택조합의 공공성 · 투명성 제고

가. 정비사업 투명성 강화

- (입찰 공정성 확보) 공정 입찰을 위해 분양가 보장 등 시공과 관계없는 제안 금지사항을 구체화하고 처벌기준 마련(도시정비법 개정, '20.12)
- (공정경쟁 기회 확대) 입찰과정에서 과열경쟁 양상을 보이는 보증금 및 홍보 관련 기준을 정비하여 공정경쟁 체계를 확보(고시 개정, '20.9)
 - 과도한 보증금 납부 부담을 줄이기 위한 방법과 절차를 규정하고, 건설사 간 공정한 홍보기회 확대를 위한 개선방안도 도출
- (점검·교육) 지자체와 합동점검을 지속 시행하고, 지자체의 관리·감독 강화를 위해 마련한 '조합점검 매뉴얼' 안내·교육 실시

나. 정비사업 공공성 강화

- (세입자 주거지원 확대) 재개발사업을 통한 의무 임대주택은 공공임대주택으로 공급하여 세입자 거주기간 안정적 보장(도시정비법 개정, '20.12)
 - 임대주택 공급 시, LH·SH 등 공공이 의무적으로 인수·운영하고, 세입자가 장기간 안정적으로 거주할 수 있도록 기준을 정비
- (임대주택 확대) 재개발 임대주택 비율 상한을 상향하고, 구역 특성(주택수급상황) 고려, 의무비율을 추가할 수 있도록 개선(도정법 시행령 개정 '20.9)
 - * (임대비율 상한) 15% 이내 → 20% 이내, (추가범위) 최대 5% → 최대 10%
 - 도심 내 임대주택 공급 위해 상업지역에도 임대주택 건설의무 신설

다. 주택조합 투명성 강화

- (조합비 사전승인) 조합원 동의를 얻어 조합비가 투명하게 사용될 수 있도록 '사업예산 및 그 사용내역'에 대한 총회 승인* 의무화(주택법 시행규칙 개정, '20.7)
 - * 총회 의결사항에 조합사업 예산안 및 예산의 사용내역을 추가

- (정보공개 확대) 조합장의 비위행위 등으로 인한 분쟁과 피해를 방지하기 위해 분담금 산출내역 등 관련 정보를 공개대상으로 확대('20.7)

* 조합원별 계약금·분담금 등 납입내역, 추가분담금 산출내역서 등

- (주요정보 공시) 조합 가입 시 거짓·과장 광고 등에 따른 피해를 방지하고자 시·군·구에서 토지확보현황 등을 조합설립인가 시 외부 공시('20.7)

* 조합설립 인가 시 지자체 인터넷 홈페이지에 공고

〈4〉 후분양 활성화 등 공급방식 다양화를 통한 소비자 편의 증진

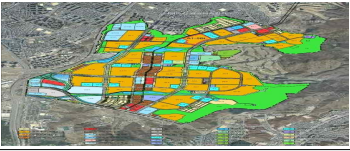
가. 공공부문 후분양 단계적 확대

□ 공공부문 후분양 계획

- '20년도 LH 2개 단지, SH 5개 단지를 후분양으로 공급하여 공공부문 후분양 활성화 계획을 차질 없이 이행
- '22년까지 공공분양(신혼희망타운, 주거환경개선사업 제외) 물량의 70%까지 단계적으로 후분양 공급 확대

□ '20년도 후분양 공급단지

	단지	세대수	분양시기	단지 위치	조감도
1	계룡대실 2블록 (LH)	600호	'20.11		
2	의정부고산 S3블록 (LH)	1,331호	'20.12		
3	마곡지구 9단지 (SH)	962호	'20.2		
4	고덕강일 8단지 (SH)	526호	'20.6		

	단지	세대수	분양시기	단지 위치	조감도
5	고덕강일 14단지 (SH)	411호	'20.6		
6	위례지구 A1-5단지 (SH)	1,282호	'20.11		
7	위례지구 A1-12단지 (SH)	394호	'20.11		

* 공급단지, 일정 등은 변경될 수 있음

나. 인센티브를 통한 민간부문 후분양 단계적 확대

□ 후분양 조건부 공공택지 우선공급

○ 민간 건설업체에 후분양 조건으로 9개 택지를 우선 공급 추진

< '20년 후분양 조건부 우선공급 공공택지 선정(안) >

사업지구	블록명	면적(천㎡)	세대수	공급시기(예정)
계	9필지	403	7,111	
의왕 고천	B2	53	952	'20.4월
양주 회천	A11	38	663	'20.5월
시흥 장현	B-10	26	439	'20.6월
부산 장안	B-2	30	671	'20.6월
오산 세교2	A-14	84	1,627	'20.7월
	A-16	55	844	'20.8월
이천 종리	B-3	57	1,009	'20.9월
아산 탕정	2-A12	31	468	'20.9월
	2-A13	29	438	'20.9월

* 공급 택지지구, 공급시기, 세대수, 면적 등은 변경될 수 있음

4. 고품질의 편안한 주거환경 조성

(1) 공동주택 품질 제고 및 입주자 권리 강화

□ 공동주택 하자 저감을 위한 제도 내실화

- (사용검사체계 구축) 사용검사 前 입주자 사전방문·품질점검에 따른 하자 범위·기준* 설정, 점검시기·방법 등 세부절차 마련(‘20.10)

* 중대 하자에 대한 범위를 규정하고, 세부적인 판단기준은 별도 고시

- 중대 하자는 사용검사 전까지 보수를 완료하도록 하고, 조치결과 통보 및 이의신청 등에 대한 처리절차 마련

- (부실시공업체 감리 강화) 영업정지·벌점 등 부실시공 전력이 있는 업체를 선별하여 감리 인력을 추가 투입(‘20.6)

- 참여감리원 평가 및 총괄감리원 면접 확대 등 적격심사를 개선하여 우수 감리 인력을 현장 배치

- (하자심사분쟁조정위 강화) 하자심사분쟁조정위원회 심의에 재정(裁定)* 기능을 신설하여 분쟁 해소의 신속·완결성 강화(‘20.12)

* 쌍방 합의가 없어도 위원회가 단독으로 결정, 일방이 일정 기간 동안 소송을 제기하지 않을 경우 재판상 화해 효력 부여

- 하자판정에 따른 보수 결과를 지자체에 통보하면, 지자체는 즉시 하자보수 미이행에 따른 제재수단(시정명령·과태료 부과 등) 강구

□ 공동주택 성능 향상

- (충간소음 관리) 바닥충격음 차단성능을 사후 측정·확인하는 방안 마련 및 측정결과의 신뢰성 제고 등 충간소음 제도 개선 추진(‘20.6)

- 바닥충격음 차단성능 측정 관련 업무를 전담하는 ‘충간소음 성능 센터’ 신설 등 측정 신뢰성 확보 방안 검토

- (성능등급 기준 개정) “주거 성능수준 향상 유도”라는 제도 도입 목적에 맞게 기술수준 발전 등을 고려하여 성능등급별 세부평가기준 개정(‘20.4)
 - * 기준등급(4등급)을 법적 의무기준 또는 일반적인 건설 수준으로 설정하고, 1등급의 경우 10년 정도 미래에 달성 가능한 목표수준으로 설정
- 성능 향상을 위한 공사 소요비용 변화 등을 고려하여 성능등급 항목 배점 조정 실시

□ 공동주택 입주자 권리 강화 및 편의 개선

- (관리투명성 제고) 초기 입주단계에서 사업주체가 관리주체 선정 절차·내용 등을 입주민에게 의무 제공토록 하여 투명성 확보(‘20.10)
 - 공동주택 관리 관련 각종 사고로부터 입주자 보호를 강화하기 위해 관리사무소장의 손해배상 공제보장금액(현재 5천만원) 상향 조정 검토
- (입주민 편의 제고) 기존 공동주택에서 대수선, 증축·증설 등 추진 시 입주자 동의 요건 완화 등 행위허가(신고) 제도 개선(‘20.10)
 - 500세대 이상 신축 단지에 돌봄시설(다함께돌봄센터) 설치 의무화 및 기존 주민공동시설을 돌봄시설로 용도변경 시 허가기준 완화*
 - * 기존 의무시설 전체 변경 허용 및 입주자 동의비율 완화(2/3→1/2)
 - 공동주택 내 분쟁 등으로 관리주체 공백 시 입주민이 관리주체를 직접 선정할 수 있도록 제도 마련
- (회계감사 강화) 공동주택 외부회계감사인 전문성 확보를 위해 회계감사에 필요한 최소한의 교육을 이수하도록 개선(‘20.10)
 - 회계감사인의 독립성 강화를 위해 감사인 추천제 확대 검토*
 - * 개정 공동주택관리법(입주민 1/10 이상 의뢰시 지자체·공인회계사회가 추천한 감사인이 감사 의무화) 시행성과를 평가하여 개선 검토
 - 감사인이 핵심감사항목을 선정하여 중점 감사하고, 감사보고서에 별도 명기토록 개선하여 감사결과 활용도 제고

[2] 4차 산업혁명 시대의 미래형 주택 기술 개발 · 실증

- (장수명주택) 실증단지 평가 및 필수 설계요소 등 기술 검토를 통해 주택건설기준 개정 추진 및 장수명주택 활성화 방안 마련
 - 비용절감·성능향상·거주자 만족도 향상 등 실증사업 성과를 분석하여 편익향상 효과가 높은 장수명주택 필수 설계요소를 도출
 - 장수명주택 활성화를 위한 인센티브 실효성 제고 방안 마련('20.12)



< 장수명 주택 실증단지 >

- * (위치) 세종시 2-1 생활권 M3 블록
- * (구성) 14개 동(1,080세대) 중 2개 동 (116세대)을 장수명 주택으로 건설
- * (사업기간) '16.12월 착공, '19.7월 준공

- (모듈러주택 생산혁신기반 마련) 모듈러주택 제도개선 TF 구성·운영 및 실증단지* 평가 등을 통해 인·허가 간소화 등 활성화 방안 마련

* (서울 가양) 30세대(4~6층), '16.11~'17.11, (천안 두정) 40세대(6층), '18.4~'19.4

- 제도개선을 통해 민간업체 참여 유도 및 LH 등 공공기관 발주 공동주택에 모듈러 공법 확대 적용 지원

- LH 주택사업 중 일정 물량*을 모듈러주택으로 공급하여 모듈러 건설 방식 확산을 지원하고, 모듈러 특성을 고려한 최적 발주방식 검토('20.6)

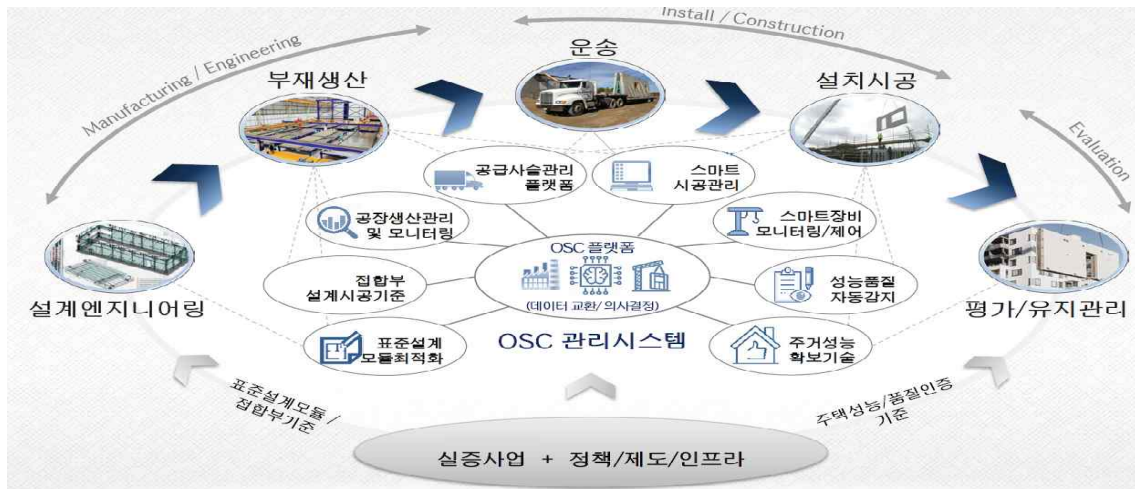
* ('20년) 세종 행복도시 63UR1 등 3개 지구 600호 추진

- 모듈러 건축 중고층화 및 생산성 향상 기술개발('14.9~)에 따른 중고층 모듈러주택 실증단지* 구축사업 추진('20.6)

* 용인 영덕 공공지원 민간임대주택(106세대, 13층)

- 저층 공동주택을 대상으로 건축물 부재 단위의 공장생산* 기반 마련을 위한 기술개발 착수('20.4)

* Off-Site Construction(OSC) : 현장생산 방식(On-Site Construction)과 달리, 공장에서 생산된 건축물의 부재를 건설 부지로 운반하여 조립하는 생산 방식



□ (제로에너지주택) '25년 제로에너지인증 수준 공동주택 의무화*'를 위해 중간단계 목표 설정(액티브 기술 확대 등)

* (~'18) 단일성능 강화 → ('25) 에너지 자립률(생산량/소비량) 20% 이상

□ (스마트홈) 스마트홈 서비스 확산을 위한 기술기준 정비 및 플랫폼 등 기술개발 착수, 고령자 대상 헬스케어 실증단지 구축

○ 홈네트워크 서비스 선택권 강화를 위해 필수설비를 축소하고, 홈네트워크 보안 강화 및 유지·관리 방안* 마련('20.12)

* 정책연구(과기부) 결과를 토대로 관계부처(국토부·과기부·산업부) 합동 검토

○ 주거데이터 수집·분석·활용을 위한 인공지능 기반 스마트하우징 플랫폼 및 스마트 주거서비스·유지관리 기술개발 착수('20.4)

* 안전(화재·방범), 쾌적(미세먼지 등 실내환경 관리), 편의(벽체·바닥·천장·외파·창호 등), 유지관리(설비운영·점검이력 등)



○ 거주자의 건강정보를 측정하여 주거공간 기반 건강관리 서비스와 연계하는 스마트 헬스케어 실증사업 추진('20.7)

* 스마트 기기를 활용하여 데이터 수집, 실시간·양방향 서비스 플랫폼과 연동