
 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 11. 19(목) 총 5매(본문5)	
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	·과장 장우철, 서기관 박진홍, 유지만, 사무관 박태진, 허은, 이중곤, 홍승희 ·☎ (044) 201-3321, 3324, 4129	
	기획재정부 부동산정책팀	담당자	·팀장 박진호, 사무관 김경록, 이태운, 김애리 ·☎ (044) 215-2853, 2851, 2852	
※ 과제별 담당부서 및 연락처는 2페이지 참조				
보 도 일 시		2020년 11월 19일(목) 석간부터 보도가능합니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11.19.(목) 9:00 이후 보도 가능		

`21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중 공급됩니다

- 『서민·중산층 주거안정 지원방안』, `22년까지 11.4만호 추가공급
- 신축 위주 단기 + 질 좋은 평생주택 등 중장기 공급 병행

□ 정부는 금일 관계부처 합동으로 ‘22년까지 전국에 11.4만호의 주택을 공급하는 「서민·중산층 주거안정 지원방안」을 발표하였습니다.

- 최근 4년간 안정적이었던 전세가격은 지난해 하반기부터 상승하기 시작하였고, 금년 들어 기준금리 추가 인하, 빠른 가구 수 분화 등 영향으로 그 상승폭이 커지는 상황입니다.
- 정부는 전세가격 상승이 서민·중산층의 주거불안과 직결된다는 엄중한 인식 하에 최근 전세가격 상승 원인을 다각도로 분석하고, 그 대응 방안을 마련하였습니다.

□ 최근 전세가격 상승의 원인은 복합적입니다.

- 장기간 지속된 저금리* 영향으로 전세를 찾는 임차인들이 많아졌으며, 가구 분화의 속도**는 점점 빨라지고 있습니다.

* 임대인의 보증금 인상 요인, 임차인의 실 부담 감소 요인으로 작용

** 가구수 증가(가구) : [수도권] ('16) 12.9만 ('17) 18만 ('18) 21.1만 ('19) 25.4만
[서 울] ('16) 0.02만 ('17) 3.4만 ('18) 3.3만 ('19) 6.2만

- 임대차 3법과 거주 의무강화 조치 등은 임차인 주거권 강화 및 실수요자 중심의 시장질서 형성에 큰 도움이 되었지만, 축소균형 과정에서 전세매물 부족 등이 나타나기도 하였습니다.

○ 現정부 들어 주택 입주물량은 역대 최고수준*이며, 수도권 30만호 공급계획, 두 차례 공급 확대방안(5.6, 8.4) 등을 통해 공급기반 확대를 위한 노력을 이어가고 있습니다.

* 수도권(연평균, 만호) : ('05~'07) 16.6 ('08~'12) 19.1 ('13~'16) 20.6 ('17~'19) 29.2
서울(연평균, 만호) : ('05~'07) 5.2 ('08~'12) 5.6 ('13~'16) 7.4 ('17~'19) 7.5

- 다만, 수도권 30만호 등은 '23년 이후에나 본격적인 입주가 시작돼 저금리, 인구·가구구조 변화, 축소균형에 따라 급격하게 늘어난 최근의 전세수요 충당을 위한 특단의 조치가 필요한 상황입니다.

□ **현재의 전세문제를 해결할 수 있는 방법은 단기간 공급 확대이며, 정부는 민관의 역량을 모아 “신축 위주 단기 집중 공급”을 추진 하겠습니다.**

1) 이번 대책을 통해 '21년~'22년 사이에 총 11.4만호(수도권 7만호)의 전세형 주택이 추가 공급됩니다.

○ 특히, '21년 상반기까지 '22년까지의 총 공급 물량의 40% 이상인 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호를 집중 공급합니다.

- LH 등이 3개월 이상 공실인 공공임대 3.9만호(수도권 1.6만호)를 현행 기준에 따라 신속히 공급하고, 남은 공실은 전세로 전환하여 금년 12월말 입주자 모집, 내년 2월까지 입주가 가능합니다.

- 신축매입 약정* 0.7만호(수도권 0.6만호), 새롭게 도입하는 공공 전세 주택** 0.3만호(수도권 0.25만호)도 '21년 상반기 중 공급됩니다.

* (신축매입) 민간건설사가 약정된 물량을 신축하면 LH가 매입하여 공임 활용 (공공전세) 전세거주를 희망하는 무주택자 특성을 감안, 소득·거주요건 완화

○ '21년 하반기에는 공실 상가·오피스·숙박시설 리모델링을 통한 주거공간을 공급하기 시작하는 등 2.6만호(수도권 1.9만호)의 주택이 공급됩니다.

- 공실 리모델링을 통한 0.6만호(수도권 0.46만호)가 최초로 공급되며, 신축매입 약정 1.4만호(수도권 1만호), 공공 전세 주택 0.6만호(수도권 0.4만호)에 입주가 가능합니다.

○ '22년에 신축매입 약정 2.3만호(수도권 1.7만호), 공공 전세 주택 0.9만호(수도권 0.65만호), 공실 리모델링 0.7만호(수도권 0.5만호) 등 총 3.8만호의 임대주택이 공급되면, 2년 간 총 11.4만호 임대주택 추가 공급 목표가 달성됩니다.

2) 이번 단기 공급방안은 신축 위주로 구성하여 실효성이 높습니다.

○ 민간건설사에게 신규 건설을 유도하여 LH가 매입하는 “매입약정 방식”을 확대하여 주택 순증효과를 높일 것입니다. ('21년 2.1만호)

- 정부는 민간건설사의 참여확대를 위해 공공택지 우선공급, 건설자금 저리지원, 세제지원 등 행정적·재정적 지원을 아끼지 않을 것입니다.

○ 아울러, 1인 가구의 전세 수요가 증가하는 현실에 맞춰, 공실 상가·오피스·숙박시설 등을 주거공간으로 적극 전환하는 방법으로 신속한 주택 순증효과를 극대화할 것입니다.

- 旣발표(5.6일, 8.4일)한 비 주택 공실 리모델링 방안을 좀 더 민간 중심으로 추진하기 위해 주차장 증설면제, 장기 저리융자 지원을 실시하고,

- 오피스텔, 상가 등 집합건축물 리모델링 동의요건을 완화(100→80%)하여 노후화된 상가 건물 등의 용도전환을 활성화하겠습니다.

3) 국민 여러분께서 빠르게 체감할 수 있는 성과를 내겠습니다.

- 지자체와 협의를 통해 관련 사업의 인허가 기간을 최대한 단축하고, 건설부지 등 해당 사업이 구체화되면 즉시 입주자 모집을 추진하도록 하겠습니다.
- 아울러, 관계 부처, 지자체, 공공주택 사업자가 참여하는 TF를 구성하여 주기적으로 성과를 점검하고, 사업 장애요인을 해소하는 빈틈없는 집행체계를 갖추겠습니다.

□ 『질 좋은 평생주택』을 중심으로 중장기 공급기반도 마련하겠습니다.

1) '22년 공공임대주택 200만호 시대를 맞아 그간 확충한 공공임대를 중산층도 거주하고 싶은 임대차 시장의 안전판으로 만들겠습니다.

- 공공임대주택의 공급평형을 넓히고, 입주자격을 완화하여 일부 중산층도 거주할 수 있도록 하되, 입주자의 소득 수준에 따라서 임대료를 부과하는 소득연계형 임대료 체계를 도입하겠습니다.
- 설계·건설 단계에서 민간참여를 활성화하고, 생활SOC와 다양한 주거서비스를 결합하여 공공임대주택을 누구나 살고 싶은 품격 높은 주거플랫폼으로 만들겠습니다.
- 이번 『질 좋은 평생주택』은 정부가 제시하는 미래 공공임대주택의 출발점이며, '21년 선도사업을 추진한 후 '22년부터 본격적으로 공급하겠습니다.

2) 공공과 민간의 중장기적 주택공급 기반을 마련하겠습니다.

- 사업승인을 받은 LH의 미착공 물량 순차 착공, 공공참여형 가로주택정비사업 전국 확대, 택지추가 확보 등을 추진하겠습니다.

- 민간의 공급확대를 위해 도심 내 공급하는 공공지원민간임대에 대한 기금용자 한도 및 금리 인하 추진, 리츠·펀드 등을 활용한 건설임대 활성화 방안도 마련하겠습니다.
- 정부는 이번 『서민·중산층 주거안정 지원방안』의 효과가 조기에 가시화 될 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.
- 아울러, 실수요 중심의 시장 조성, 임차인 주거안정 강화를 위한 확고한 의지를 가지고 매매시장 안정화, 임대차 3법 조기정착 등 국민 여러분께 약속드린 정책을 흔들림 없이 추진해 나가겠습니다.

※ 대책의 자세한 내용은 붙임 파일을 참조하여 주시기 바랍니다.

<붙임> 서민·중산층 주거안정 지원방안

서민 · 중산층 주거안정 지원방안

2020. 11.

관 계 부 처 합 동

||| 목 차 |||

I. 전월세 시장동향	1
II. 시장상황 평가 및 진단	4
III. 서민·중산층 주거안정 지원방안	7
1. 주택 단기 공급 확대로 시장 안정 도모	9
2. 중장기 공급기반 확대로 미래 수요 대비	20
3. 질 좋은 평생주택	24
4. 임차인 부담 완화 및 보호 강화	28
IV. 추진 일정	30

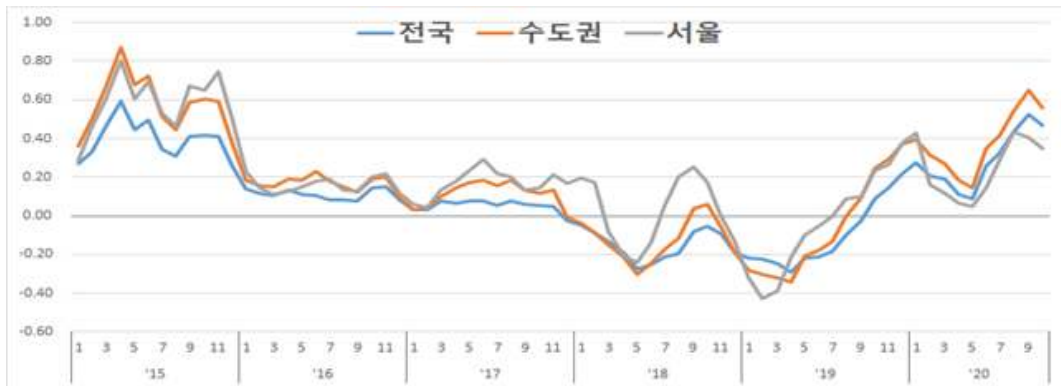
I. 전월세 시장동향

- ◆ **가격·거래량** 전세가격은 '19년 하반기부터 상승, 거래량은 평년 수준
- ◆ **공급** 최근 3년간 공급 양호, 향후 2년간 일시적 위축 우려

1) 가격 동향

□ (전세) 최근 4년 간('16~'19) 안정세를 보이다 '19년 하반기부터 상승

< 월간 주택종합 전세가격 상승률(단위 : %, 감정원) >



- ('19년) 5월 이후 금리 하락* 등에 따른 전세수요 증가로 상승
 - * 가계대출 금리(%) : ('19.5) 3.49 ('19.6) 3.25 ('19.7) 3.12 ('19.8) 2.92 (3개월 간 0.57%p 하락)
- ('20년) 1월부터 둔화되던 상승폭은 기준금리 추가 인하*(0.75%p, '20.3월, '20.5월), 임대차 3법 논의 본격화(6월) 영향으로 확대
 - * 금리 변화에 따른 전세대출 가능 금액 변동 (월 80만원 이자부담 시)
: ('08.10월) 7.77% / 1.24억원 → ('18.5월) 3.75% / 2.56억원 → ('20.9월) 2.59% / 3.71억원
- 8월부터 상승폭이 둔화되었으나, 매매 관망세에 따른 매매수요의 전세수요 전환 등으로 상승폭 再확대

< 주간 아파트 전세가격 상승률(단위 : %, 감정원) >

주간 아파트	12월4주	4월3주	5월2주	6월2주	7월2주	8월1주	10월2주	11월2주
전 국(%)	0.13	0.02	0.05	0.09	0.14	0.20	0.16	0.27
수도권(%)	0.17	0.03	0.06	0.12	0.16	0.22	0.16	0.25
서울(%)	0.23	0.02	0.02	0.06	0.12	0.17	0.08	0.14

□ (월세) 월세통합(순수월세, 준월세, 준전세 포함) 상승률은 전세 대비 안정세며, 최근 상승은 전세 성격이 강한 준전세가 주도

* 순수월세(보증금 < 12개월 임대료, 전세대비 보증금 10% 이하),
준전세(보증금 > 240개월 임대료, 전세대비 보증금 60% 이상), 준월세(기타)

< 월간 월세통합 상승률(단위 : %, 감정원) >

월세 상승률	'20.1	'20.2	'20.3	'20.4	'20.5	'20.6	'20.7	'20.8	'20.9	'20.10
전 국(%)	0.04	0.03	0.03	0.01	0.01	0.05	0.07	0.10	0.13	0.12
수도권(%)	0.06	0.06	0.05	0.03	0.02	0.07	0.09	0.13	0.17	0.15
서울(%)	0.09	0.04	0.03	0.02	0.01	0.03	0.06	0.09	0.10	0.11

○ 준전세는 전세와 유사한 흐름을 보이며, 순수월세와 준월세는 장기간 안정세를 보인 후 '20.10월 들어 소폭 반등 움직임

< 전국 임차유형별 전월세 변동률(%) >



< 수도권 임차유형별 전월세 변동률(%) >



2) 거래 동향

□ (전세) 입주물량 증가 등으로 평년 수준 상회, 다만, 10월 들어 임대차 3법 등의 영향으로 전년 대비 감소

* 전 국 거래량(만건) : ('19.1~10월) 97.6 (**'19.10) 10.6** / ('20.1~10월) 109.3 (**'20.10) 10.4**

* 수도권 거래량(만건) : ('19.1~10월) 66.1 (**'19.10) 7.3** / ('20.1~10월) 79.1 (**'20.10) 7.3**

○ 특히, 저금리 등으로 주거여건이 양호한 아파트 수요가 증가한 상황에서 준공물량도 증가하여 아파트 중심 전세 거래량 증가

* 전세거래 증가율 : [아 파 트] ('17) 2.9 ('18) 13.6 ('19) 8.9 (**'20.1~10월) 14.2**
(전국, 전년동기대비, %) [비아파트] ('17) 2.1 ('18) 12.7 ('19) 5.9 (**'20.1~10월) 9.6**

□ (월세) 1인 가구 증가 등에 따라 월세(순수월세, 준월세, 준전세 포함) 거래량은 평년 수준을 지속 상회

* 전 국 거래량(만건) : ('19.1~10월) 65.7 (**'19.10) 6.5** / ('20.1~10월) 73.9 (**'20.10) 6.9**

* 수도권 거래량(만건) : ('19.1~10월) 42.3 (**'19.10) 4.2** / ('20.1~10월) 48.7 (**'20.10) 4.6**

3) 공급 동향

□ (실적) 최근 3년간('17~'19) 입주실적은 역대 최고 수준인 연평균 전국 57.1만호, 수도권 29.2만호, 서울 7.5만호

* 준공물량(만호): ('05~'07) 年 36.3, ('08~'12) 年 35.7 ('13~'16) 45.0 ('17~'19) 57.1

○ '20년에도 47.6만호 입주전망으로 예년수준('10~'19, 45.7만호)을 상회

○ 인구 대비 주택 준공 수는 주요국을 크게 상회*하며, 공공임대 재고도 '20년 OECD 평균 수준(8%) 달성('20년 장기공공임대재고 173만호, 8.1%)

* 만인당 신규주택 공급수('15~'19년 평균) : 한국 104호, 미국 34호, 영국 32호, 일본 75호

□ (전망) 향후 2년간('21~'22) 입주물량은 전국 年 43.6만호, 수도권 年 24.9만호, 서울은 年 6.6만호로 예년('10~'19년) 대비 소폭 감소

* 아파트는 '16년 정비사업 인허가 축소 및 '13~'16년 택지 미 지정에 따라 감소
 非아파트는 「주차장법」 규제강화('19.3, 대당 주차면적 확대) 등에 따른 영향

○ 공공임대는 로드맵에 따라 연평균 14만호를 신규 공급하여 '22년에는 200만호 시대 개막 예정(재고율 9%)

* 첫 준공 후 100만호 재고까지 23년 소요('90~'13) → 200만호까지 9년 소요(전망)

< 향후 2년 주택 공급전망(단위 : 만호) >

입주전망	10년 평균	'20년 ^e	'21년 ^e	'22년 ^e	'21 ^e ~'22 ^e 평균	10년 평균 비	'23 ^e ~'28 ^e 평균
전국	45.7	47.6	42.4	44.8	43.6	△2.1	53.1
(APT)	(30.6)	(37.1)	(31.9)	(34.3)	(33.1)	2.5	(42.6)
수도권	22.7	25.6	25.1	24.6	24.9	2.2	27.8
(APT)	(14.3)	(19.3)	(18.8)	(18.3)	(18.6)	4.3	(21.5)
서울	6.9	8.0	6.8	6.4	6.6	△0.3	8.5
(APT)	(3.4)	(5.3)	(4.1)	(3.7)	(3.9)	0.5	(5.8)

II. 시장상황 평가 및 진단

◆ 금리 인하, 가구 수 증가, 실수요자 중심 시장조성을 위한 필수 조치 등으로 인해 역대 최대 공급에도 불구하고 가격불안 양상

1 (저금리*) 주거상향 수요 증가로 아파트 중심 전세가격 상승

* 임대인의 전세공급 수익성 악화, 임차인의 부담 감소가 전세가격 상승요인으로 작용

** 주택 '소요'를 결정하는 가구와 달리 금리·소득은 주거 상·하향 '수요' 결정요소

< 전국 주택유형별 전세 변동률(% , 감정원) > < 수도권 주택유형별 전세 변동률(% , 감정원) >



2 (축소균형) 다주택자·1주택 갭투자 규제, 임대차 3법 등 실수요자·임차인 주거안정을 위한 필수적 조치에 따라 수요와 매물이 동시감소

- 기존 수요자는 계약갱신청구권 등으로 주거안정 효과*가 발생하나, 신규 수요자는 축소된 공급시장에서 경쟁 심화 및 탐색비용 증가

* 10월 전월세 갱신율은 66.1%로 전월(58.2%) 보다 약 8%p 상승(서울 100대 APT 분석결과)

< 계약 갱신율 >



< 지역별 갱신율 >



③ (가구수) 3인 이상 일반가구는 감소하고 있으나, 1~2인 가구 분화 가속화로 최근 전체가구 수가 빠르게 증가

< '18→'19년 가구 수 증가 및 구성(단위 : 가구) >

	전체가구 (=①+②+③)	①일반가구 증가		②집단가구 증가	③외국인 가구증가
		1~2인	3인이상		
전국	391,805	516,561	△152,561	△480	28,285
수도권	254,279	298,303	△59,690	△310	15,976
서울	62,216	97,962	△41,339	△235	5,828

- * 가구수 증가(가구) : [수도권] ('16) 12.9만 ('17) 18만 ('18) 21.1만 ('19) 25.4만
[서울] ('16) 0.02만 ('17) 3.4만 ('18) 3.3만 ('19) 6.2만
- * 순이동인구(명) : [수도권] ('16) -0.1만 ('17) 1.6만 ('18) 6만 ('19) 8만
[서울] ('16) -14만 ('17) -9.8만 ('18) -11만 ('19) -5만

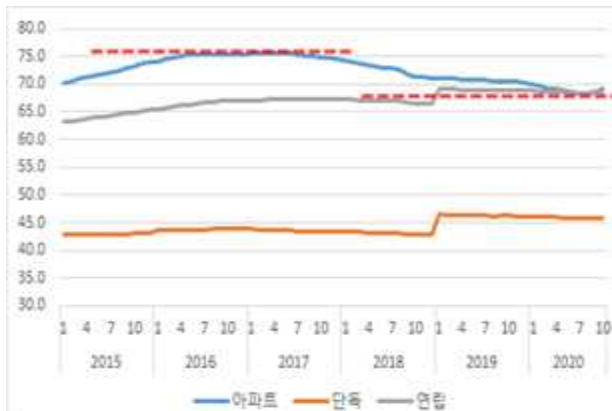
○ 1인 가구는 다세대, 오피스텔 등 **非아파트** 거주비율이 높으나, 최근 **非아파트** 공급이 감소하는 추세

- * 서울 1인 가구 비중(%): ('15) 29.5 ('16) 30.0 ('17) 31.0 ('18) 32.0 ('19) 33.3
- * 아파트 거주비율(주거실태조사, %) : (1인 가구) 24.9% (2인 이상) 60.6%
- * 서울시 비아파트 인허가 추이(만호) : ('15) 6.0 ('16) 5.0 ('17) 3.8 ('18) 3.3 ('19) 2.6

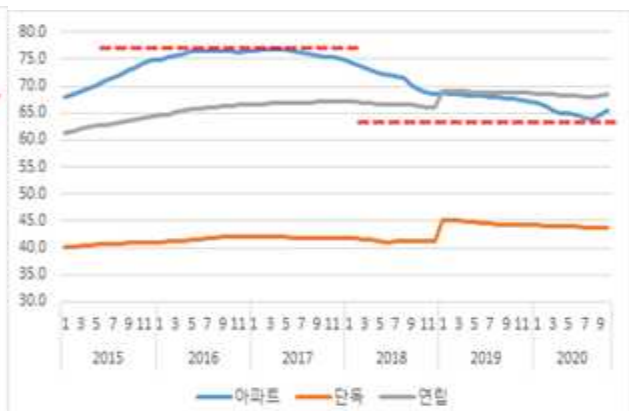
④ (전세가율) '17년 이후 아파트 매매가 불안에도 불구, 전세가는 안정세로 전세가율 하락 → 매매가 상승이 전세가 상승압력으로 작용

- * [매매가격 VS 전세가격 변동률(서울아파트, 감정원, %)]
- (매매) ('05~'08) **53.58** ('09~'12) -6.68 ('13~'16) 10.93 ('17~'19) **14.36** (~'20.9) 2.48
- (전세) ('05~'08) 20.23 ('09~'12) **30.65** ('13~'16) **30.75** ('17~'19) 1.67 (~'20.9) **3.27**

< 전국 주택유형별 전세가율(% , KB) >



< 수도권 주택유형별 전세가율(% , KB) >



참 고

임대차 3법 시행효과

◆ 기존 임차가구의 계약갱신청구권 활용으로 갱신율이 높아져, 임차인들의 **안심거주 기간이 늘어나고 있는 것으로 확인**

① (서울 100대 아파트 분석) 갱신율 증가 등 긍정 효과 발생 시작

※ (대상) 서울 내에서 전세가 2억원~10억원 사이 중저가 아파트 단지 100곳
→ 총 17만 세대 중 확정일자, 전입신고 자료가 있는 임차가구 2.5만 세대 분석

○ (갱신율) 임차인들의 갱신청구권 행사가 시작된 **9월 통합(전세+월세) 갱신율은 58.2%**로 개정「주임법」 적용 전 **1년 평균(57.2%) 상회**

- **10월 들어 통합 갱신율은 66.1%**를 기록하며, 전월(58.2%) 보다 **약 8%p 상승**하여, 갱신청구권 도입 효과 본격화

- 유형별로는 전세 갱신율 67.6%로 월세(61.6%)보다 높게 나타났고, 지역별로는 강북(65.5%)과 강남(65.9%) 갱신율이 유사하게 나타남

○ (전세→월세 전환 추이) 계약만료 임대차의 월세 전환 비율은 **9월 4.8%, 10월 5%**로 제도도입 전*에 비해 유의미한 변화 없음

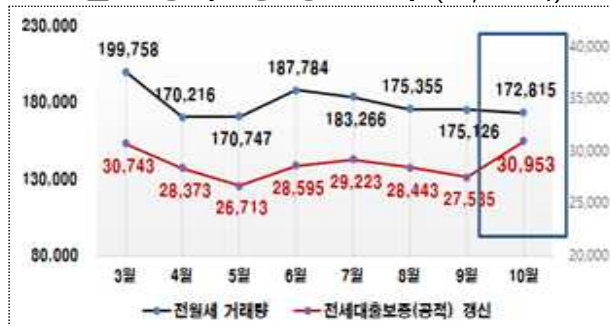
* 개정 주임법 적용전 1년 평균 : 5.2% / ('20.8월) 5.5%→ (9월) 4.8%→ (10월) 5%

② (전세대출 보증 모니터링) 10월 공적보증 갱신건수는 전국 기준 30,953건으로 **연중 최고치** 기록(서울 10,056건, 최고치)

○ **10월 전국 전월세 거래량(확정일자)이 전월대비 감소(△1.3%)한 반면, 공적보증 갱신 건은 12% 증가**→ **전반적 갱신 증가 추세 반증***

* 전세보증 갱신 추이는 전월세거래량(확정일자) 추이에 강한 영향(동행성)을 받는 것으로 나타났으나, 갱신청구권 도입 이후 거래량 감소에도 불구하고 갱신 증가

< 월간 공적보증 갱신 건수 (건, 전국) >



< 거래량 증가율 vs 공적보증 갱신증가율(전국) >



Ⅲ. 서민·중산층 주거안정 지원방안

기본 방향

□ 정책여건 및 제약요소

- (거시경제) 저금리 기조 상당기간 지속 ☞ 전세로의 수요쏠림 지속 전망
- (가구구조) 3인 이상 가구는 순감이나, 청년·고령층 중심 1~2인 가구 증가세 지속 ☞ 1~2인 가구를 위한 신규 공간 확충 필요
- (공급) 現 정부 공급(아파트) 효과는 '23년 이후 가시화 전망, '21~'22년은 예년 대비 일시적 공급 축소 우려 ☞ 단기 공급 확대 긴요
- (시장안정) 매매시장 안정은 궁극적으로 전세시장 안정과 직결 ☞ 과거와 같은 전세수요의 매매수요 전환 정책은 부적절

□ 정책대응 기본방향

① 민관 역량을 총동원하여 도심 내 단기 공급 확대

- 일시적 공급부족이 우려되는 '21~'22년에도 예년 수준 이상의 물량 확보
- 도심 내 우수 입지에 창의적 디자인의 품질 좋은 중형 주택을 전세형으로 공급하여 아파트 전세수요를 분산

② 중장기 주택시장 안정기반 확충

- 점증하는 아파트 수요 충족을 위해 공공택지 추가 발굴
- 규제개선 및 지원 강화로 도심 내 민간 주도 주택공급 촉진

③ 질 좋은 평생주택 공급

- '22년 공공임대 200만호 시대 도래에 맞춰 임대주택을 다양한 사회서비스가 결합된 주거 플랫폼으로 전환
- 중산층도 살고 싶은 질 좋은 주택을 공급하여 소셜믹스를 구현하는 동시에 민간 전월세 시장의 안정 도모

④ 임차인 부담 완화 및 보호 강화

- 전세형 임대주택 공급 확대 및 임차인 보증금 보호 강화

서민·중산층 주거안정

① 단기 주택공급 확대	③ 질 좋은 평생주택
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 주택 조기 공급 및 수급 조정(21.上) <ul style="list-style-type: none"> - 공공임대 공실 활용 전세형 주택 공급 - 공공주택 조기 입주 - 정비사업 이주시기 조정 ◆ 신축 전세형 주택 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 공공 전세 주택 신규 도입 - 신축형 매입임대 확대 및 품질 향상 - 비 주택 공실 리모델링을 통한 주거용 전환 - 수도권 공공분양 사전청약 2천호 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 오랜기간 안심하고 거주할 수 있는 평생주택 <ul style="list-style-type: none"> - 거주기간(30년), 소득요건(중위소득 150%) 개선 - 중형주택(전용 60~85m) '25년부터 연 2만호 공급 ◆ 질 좋고 편리한 임대주택 <ul style="list-style-type: none"> - 설계공모 등 창의적 디자인 주택 공급 - 자재·하자 관리 개선으로 품질 상향 - 도심 내 청년주택·공공임대 공급 ◆ 함께 어울려 사는 소통과 교류의 장 <ul style="list-style-type: none"> - '23년부터 기존 주택 유형통합 본격 적용 - 국공립어린이집 등 생활SOC 복합 - 노후 공공임대 재정비로 재고·품질 동시 제고
② 중장기 주택공급 확대	④ 임차인 부담 완화 및 보호 강화
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 공공주도형 공급확대 <ul style="list-style-type: none"> - LH 미착공 물량 조기 착공 - 공공참여 가로주택 정비사업 확대 - 택지 추가 발굴 ◆ 민간지원형 공급확대 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원 민간임대 활성화 - 토지거래허가구역 보완 - 리츠·펀드 활용한 건설임대 공급 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 월세→전세형 전환 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원 민간임대의 전세 공급 유도 - 오피스텔 전세 공급 유도 ◆ 한계 임차인 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 임대 보증금 보증 개선 - 최우선 변제 소액 임차 보증금

◆ 예년('10~'19 45.7만호) 수준의 주거공간 확보를 위해

'22년까지 전국 11.4만호(수도권 7.0, 서울 3.5)를 전세형으로 추가 공급

* 주거복지로드맵, 5.6대책, 8.4대책 등을 통해 발표했던 물량이나,
이번 대책에서 전세형으로 신규 전환한 물량(2.95만호) 포함

- '21년 상반기에 전국 4.9만호(수도권 2.4, 서울 0.9)를 공급하고,
전국 1.9만호(수도권 1.1)는 입주시기를 단축하여 시장안정 도모

◆ 아파트 전세수요를 분산할 수 있도록 도심 내에 질 높은 주택을
신축 매입약정, 공공 전세주택 등으로 공급

< 대책 총괄 공급표 (단위 : 만호) >

유형	전국				수도권				서울			
	계	'21.上	'21.下	'22년	계	'21.上	'21.下	'22년	계	'21.上	'21.下	'22년
전세형 공공임대 공급	11.41	4.91	2.6	3.9	7.14	2.42	1.86	2.86	3.53	0.89	1.07	1.57
- 공공임대 공실 활용	3.91	3.91	-	-	1.57	1.57	-	-	0.49	0.49	-	-
- 공공 전세 주택	1.8	0.3	0.6	0.9	1.3	0.25	0.4	0.65	0.5	0.1	0.2	0.2
- 신축 매입약정	4.4	0.7	1.4	2.3	3.3	0.6	1	1.7	2	0.3	0.6	1.1
- 비주택 공실 리모델링	1.3	-	0.6	0.7	0.97	-	0.46	0.51	0.54	-	0.27	0.27
입주·청약시기 단축	2.06	1.86	-	0.2	1.29	1.09	-	0.2	-	-	-	-
- 공공주택 조기입주 ('21.2분기→'21.1분기)	1.06	1.06	-	-	0.59	0.59	-	-	-	-	-	-
- 매입임대 조기입주 ('21.3분기→'21.2분기) * 매입약정 제외	0.8	0.8	-	-	0.5	0.5	-	-	-	-	-	-
- 사전청약 물량확대 * 기발표물량(6만호) 제외	0.2	-	-	0.2	0.2	-	-	0.2	-	-	-	-

* 주택 매입은 준공 후 매입 기준, 공실 상가·오피스 주거용 전환은 건축허가 기준

** 입주·청약시기 단축물량은 당초 계획대비 일정 단축가능한 물량을 의미하며 순증물량은 아님

참 고

향후 2년간 공급전망

대책물량 반영 전

< 향후 2년 주택 공급전망(단위 : 만호) >

입주전망	10년 평균	'20년 ^e	'21년 ^e	'22년 ^e	'21~'22 평균	10년 평균 비
전국	45.7	47.6	42.4	44.8	43.6	△2.1
수도권	22.7	25.6	25.1	24.6	24.9	2.2
서울	6.9	8.0	6.8	6.4	6.6	△0.3

대책물량 반영 후

< 향후 2년 주택 공급전망(단위 : 만호) >

입주전망	10년 평균	'20년 ^e	'21년 ^e	'22년 ^e	'21~'22 평균	10년 평균 비
전국	45.7	47.6	46.0	48.7	47.4	1.7
수도권	22.7	25.6	27.81	27.46	27.6	4.9
서울	6.9	8.0	8.27	7.97	8.1	1.2

* (반영물량) 공공 전세주택(1.8), 신축 매입약정(4.4), 비주택 공실 리모델링(1.3)
(미반영물량) 공공임대 공실활용(3.91, 기준공 물량)

1) 주택 조기 공급 및 수급 조정('21.上)

(1) 공공임대 공실 활용

- (현행) '20.10월말 기준 LH, SH 등이 보유한 3개월 이상 공실은 전국 3.9만호, 수도권 1.6만호, 서울 4.9천호

< 공공임대 3개월 이상 공가 현황(LH·SH('20.10 기준), 호) >

구분	계	건설형			매입임대	기타
		영구임대	국민임대	행복주택		
전국	39,093	3,766	17,482	7,642	8,310	1,893
수도권	15,652	828	5,882	3,211	3,838	1,893
서울	4,936	498	1,383	71	1,091	1,893
경기	9,768	297	4,333	2,827	2,311	
인천	948	33	166	313	436	
지방권	23,441	2,938	11,600	4,431	4,472	

※ (서울) 강남 198호, 송파 263호, 강동 356호, 양천 286호 등
 (경기) 성남 160호, 하남 114호, 시흥 509호, 김포 570호, 남양주 692호 등

- (개선) 우선 현행 기준*에 따라 공실을 신속히 공급하고, 규정 개정**('20.12)을 거쳐 3개월 이상 공실은 전세형으로 전환하여 공급

* 소득요건(도시근로자 월평균소득) : (영구) 50%, (국민) 70%, (행복) 100%, (매입) 50% 이하

** 「공공주택 업무처리지침」, 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」 개정 필요('20.12월)

- (입주자격) 전세형 임대(한시 운용)는 12월末 통합모집(2월 입주)하고, 공실인 점을 고려하여 소득·자산 기준을 배제

* 매입임대는 공가에 한해 일반·신혼·청년 등 유형을 구분하지 않고 입주자 모집

- (거주기간) 기본 4년 거주, 4년 경과 시점에 기존 입주기준을 만족하는 대기자가 없는 경우 추가 2년 거주 가능(4+2년)

- (입주자 선정) 공공임대의 공급대상인 저소득층의 입주기회가 축소되지 않도록 경쟁 발생 시 소득 수준에 따라 입주자 선정*

* 입주자 선정순위 : 수급자 등 ⇒ 장애인(소득70%이하) ⇒ 소득50%이하 ⇒ 장애인(소득100%이하) ⇒ 소득100%이하 등 취약계층부터 우선 공급

- (거주여건) 노후주택 등은 대수선 등 주거여건을 개선하여 공급

(2) 공공주택 입주 조기화

□ '21년 공공주택 공급물량 중 일부 물량의 공급시점을 조기화
('21년 2분기 → 1분기 : 1.1만호, '21년 3분기 → 2분기 : 8천호)

○ (건설형) 공공분양·공공임대 '21년 2분기 입주 예정 물량 중
1.1만호*(수도권 6천호)의 입주 시기를 1분기로 조정

* 이를 위해 하남감일, 수원고등, 아산탕정 등 7개 단지(10,606호)를 '20년 내 준공 추진

- 이와 별도로, 청년주택 등 1~2인 가구 대상 공공주택의 일부를
최신 공법인 모듈러 주택으로 공급 검토(당초 18→12개월, 약 30% 단축)

* 모듈러주택 공공발주계획(LH·SH·GH, 호) : ('20년) 709 ('21년) 1,953 ('22년) 2,000 ('23년) 2,500

○ (매입형) '21년 3분기 공급물량에 대해서 절차를 최대 11주 단축*
하여 전국 8천호, 수도권 5천호(매입약정 제외)를 2분기에 조기 공급

* 보수(도배·장판 등) 중 입주자 모집 : 최대 6주 단축, 자산요건 검증 : 최대 5주 단축

※ 주거복지로드맵 상 '21년 매입임대 총 공급계획 3.5만호(상반기 1.1, 하반기 2.4)

→ 대책 상 '21년 매입임대 총 공급계획 4.5만호(상반기 2.0, 하반기 2.5, 매입약정 포함)

(3) 정비사업 이주시기 조정

□ (현행) 수도권 내 정비 사업에서 '21년 3.8만호 이주 수요 발생 예상

< 재건축·재개발 이주수요 추정(단위 : 호) >

	'21년			'22년		
	'21.상	'21.하	'21.합	'22.상	'22.하	'22.합
전국	19,332	42,306	61,638	32,203	22,176	54,379
수도권	9,651	28,824	38,475	22,950	12,256	35,206
서울	2,748	2,392	5,140	6,585	5,283	11,868

* 현재 진행 단계에서 관리처분계획인가까지 평균 소요기간을 산입하여 예측

□ (개선) 수도권 지자체와 협의체를 구성하여 이주수요를 모니터링
하고 특정 시기 이주수요 집중 등 필요 시 이주시기를 조정

2) 신축 전세형 주택 공급 확대

(1) 공공 전세 주택 신규 도입

- (현행) 매입임대·공공지원민간임대 등 기존 공적주택은 LH 등 사업시행자의 현금 흐름 등을 감안하여 월세 형태로 공급 중
 - (개선) “공공 전세 주택”을 도입(~'22년 한시사업*)하여, '22년까지 전국 1.8만호, 수도권 1.3만호, 서울 5천호를 전세로 공급
 - * (사례: 신축 다세대 매입임대 '11~'14) '11년 전월세 대책(8.18)에 따라 민간사업자와 LH가 사전 약정 후 매입하여 10년 장기전세주택으로 운영
 - (공급방식) 매입약정방식*을 중심으로 공급하되, 시장 상황을 고려하여 단기적으로는 매입형도 병행 운영
 - * 건설 前 LH-건설사 간 매입약정을 체결하여, 건설사는 공급리스크를 덜어 안심하고 건설할 수 있고, LH는 가구특성에 맞는 설계를 적용하고, 우수한 품질로 관리 가능
 - (매입약정형) 민간이 도심에 신축 건설 가능한 다세대, 오피스텔 등을 건설하고, 공공이 매입·공급(~'22년, 전국 1.6만호)
 - (매입형) 신속한 공급이 가능한 기존주택 공실, 미분양 주택(LH, 민간건설사, 신탁사, HUG, 보유), 준공 예정주택을 매입(~'22년, 전국 2천호)
- (임대방식) 무주택 실수요자에게 추천방식*으로 공급, 최대 6년 (4+2)간 시세 90% 이하 보증금으로 안심하고 거주 가능
 - * 시중전세 수요 흡수효과 제고, 매입임대(20년) 대비 단기 거주 등을 감안
- (운영 후 활용) 임대기간 6년 종료 후(분양전환권 미 인정), 타 임차인을 모집하여 임대(매입임대 전환)하거나 시장 상황에 따라 매각·회수
- (인센티브) 고품질 주택공급을 위해 자재·품질 등 건설기준을 先 제시하고, 충분한 매입단가 적용*, 민간에 대한 인센티브 제공
 - * (既) 최대 3억원(평균 1.2억원) → (改) 공공 전세 주택 호당 서울 6억, 수도권 4억, 지방 3.5억

- ◇ 신규 공급 연립·오피스텔의 수요자 호응도 제고를 위해 기존 방식과 차별화 전략 추진
- ◇ 고품질 자재·인테리어, 빌트인 옵션, 주차·편의·커뮤니티 등 최근 주거 트렌드를 반영한 브랜드 주택(분양주택 수준)으로 공급

□ 공급주택 컨셉 : 일반 전세수요 흡수 가능 수준의 고품질 확보

- (면적) 4인 가구에도 충분한 전용 60~85㎡ 위주 비중을 대폭 확대하여 공급

* 기존 공공임대주택은 60㎡이하 소형위주로 공급



- (자재·인테리어 등) 육아·1인가구 등 트렌드를 반영한 설계기준 제시



- (편의·커뮤니티) 주택 하부에는 문화·육아 돌봄·피트니스 시설 등 복합

- (생활) 미세먼지·층간소음 저감, 화재·범죄방지 등 실생활 필수기술 적용

* 환기시스템, 차음 바닥재, LED조명, CCTV 등

- (주차장) 최대한 지하화를 유도하여 편의 극대화



(2) 신축 매입약정 임대주택 공급 확대 및 품질 향상

- (현행) '20년에는 신축 매입약정형 임대주택 1.2만호 공급예정
- (개선) '21~'22년 매입약정 물량은 각각 2.1, 2.3만호로 확대하여 민간 사업자의 신규 건설 유도('20년 매입약정 1.2만호 대비 年 약 1만호 증가)
 - 매입약정으로 확보한 고품질의 신규 임대주택을 전국 4.4만호, 수도권 3.3만호, 서울 2.0만호 공급(~'22년)
 - 매입약정 주택은 임대료의 최대 80%를 보증금으로 전환 가능한 전세형으로 공급(입주자 희망 시 80% 이내에서 보증금↔월세 비율 조정 가능)
- ※ 기존주택 매입형 임대주택의 경우 3~4인 가구가 거주 가능한 중형주택(전용 60~85㎡)을 '21~'25년 연 2천호 수준 공급(시세 80% 이하)

< 매입약정형 매입임대 공급계획(단위 : 만호) >

	계	'21년			'22년		
			'21.上	'21.下		'22.上	'22.下
전국	4.4	2.1	0.7	1.4	2.3	0.8	1.5
수도권	3.3	1.6	0.6	1.0	1.7	0.5	1.2
서울	2.0	0.9	0.3	0.6	1.1	0.3	0.8

공공전세 및 매입임대주택 신축 활성화방안

- ①건설자금 저리 지원, ②택지공급 인센티브, ③세제혜택 등을 제공하고, 사업설명회(11~12월) 등을 통해 민간참여 촉진
 - * ①건설자금 지원 : 민간 약 5%→기금 1%대,
 - ②택지공급 : 공공택지 우선 공급 등 인센티브 제공
 - ③세제 혜택 : [토지 매각자] 양도세 10%감면 및 비사업용 토지에 대한 법인세 추가세율 배제 [민간 건설사] 토지·주택 취득세 10% 감면
 - * 조세특례제한법 및 법인세법 시행령, 지방세특례제한법 개정
- 대규모 신축주택 공급을 위해 현재 관리만 담당하는 신탁사를 직접 자금조달·시공관리를 하는 사업시행자로 활용
- ※ 주택건설사업 승인 대상의 경우 인허가 기간 단축을 위해 지자체의 주택건설 사업계획 통합심의(건축·교통·경관 등) 등 활성화(9개월→4개월 단축)



◆ 서울시 성북구 삼선동

< 개요 >

- 지상 5층(1층 필로티), 17호
- 대지 287.6㎡, 연면적 611.4㎡, 전용면적 25~29㎡

< 추진경과 >

- 매입약정 '19년 7월
- 착공 '19년 7월
- 사용승인 '19년 11월



◆ 경상남도 진주시 가좌동

< 개요 >

- 지상 4층(1층 필로티), 9호
- 대지 265.5㎡, 연면적 477.3㎡, 전용면적 39~42㎡

< 추진경과 >

- 매입약정 '19년 10월
- 착공 '19년 11월
- 사용승인 '20년 5월



◆ 서울시 중구 황학동

< 개요 >

- 지하 7층, 지상 17층, 220호
- 대지 1,774㎡, 연면적 25,239㎡, 전용면적 25, 50㎡

< 입지여건 >

- 서울 2-6호선 신당역 1번 출구 연결, 황학시장 인근

< 활용컨셉 >

- 서울 도심 제조업 살리기
- 관련 종사자 주거지원 및 도심 내 신혼주택



◆ 경기도 용인시 수지구 죽전동

< 개요 >

- 지하 4층, 지상 18층, 196호
- 대지 3,344㎡, 연면적 20,889㎡, 전용면적 19, 30㎡

< 입지여건 >

- 분당선 오리역 500m

< 활용컨셉 >

- 판교, 분당, 강남 출퇴근 사회초년생
- 인근 대학 연계(가천대, 단국대)

참 고

주요 매입임대 사례

- ① 서울시 강동구 성내동 * 8호선 강동구청역에서 580m 도보 8분
 ○ 13개동 149호[전용 41~49㎡(방2~3개)], 아이돌봄공간(151㎡ 46평) 등

전경	내부	아이돌봄시설
		

- ② 서울시 동대문구 제기동 * 6호선 안암역에서 600m 도보 9분
 ○ 4개동 40호[전용 41~49㎡(방2~3개)]

전경	내부	내부
		

- ③ 서울시 강남구 역삼동 * 신분당선 강남역에서 750m 도보 11분
 ○ 1개동 20호[전용 25~40㎡(방1~2개)]

전경	내부	내부
		

(3) 비 주택 공실 리모델링을 통한 주거용 전환

□ (현행) 코로나-19 확산에 따른 온택트(On-tact) 문화 확산으로 도심 내 상가·오피스 등의 대면 공간의 공실이 최근 급증

* 공실률(오피스, '20년 3분기) : 서울 8.9%, 경기 5%, 인천 14.8%, 전국 11.2%

○ 도심 공간 효율화로 경제활력을 제고하고, 직주근접 주택 공급 확대를 위해 공실 상가·오피스 리모델링 사업 도입(5.6대책, 8.4대책)

① (공공주도형 : 5.6대책*) 공공임대 매입 대상을 주택·준주택 외에 상가·오피스·숙박시설 등까지 확대(「공공주택특별법」, '20.10 시행)

* (5.6대책 공급목표) '22년까지 총 5천호('21년 1천호, '22년 4천호)

② (민간참여형 : 8.4대책*) 공공지원민간임대로 리모델링 시 주차장 증설 면제 등 규제 완화('20.12 시행), 장기 저리 용자** 지원('21년~)

* (8.4대책 공급목표) '28년까지 총 2천호(연평균 250호)

** (주택도시기금 대출 최고한도) 호당 5,000만원, (대출금리) 연 2.2%, (대출기간) 14년

- 리모델링 건축허가 동의요건 완화(100→80%) 추진(「건축법」 개정)

* 제4차 국토교통 규제혁신TF(9.17) 및 제115회 국정현안점검조정회의 발표(10.15)

□ (개선) 공공주도형은 물량 확대, 민간참여형은 규제 개선을 통해 '22년까지 전국 1.3만호, 수도권 9.7천호, 서울 5.4천호 공급

* '22년까지 기존 대책(공공주도형 5천호, 민간참여형 5백호) 대비 7.5천호 증가

< 공실 건물, 미분양주택 활용 임대 공급계획(단위 : 만호) >

		계	'21년	'22년
전 국 (호)	계	1.3	0.6	0.7
	공공주도형	1.1	0.5	0.6
	민간참여형	0.2	0.1	0.1
수도권 (호)	계	0.97	0.46	0.51
	공공주도형	0.85	0.4	0.45
	민간참여형	0.12	0.06	0.06
서 울 (호)	계	0.54	0.27	0.27
	공공주도형	0.5	0.25	0.25
	민간참여형	0.04	0.02	0.02

* '21년부터 사업계획이 반영되어 있는 5.6대책 및 8.4대책 반영 물량도 포함

- (전세형 공급) 임대료의 최대 80%를 보증금으로 전환 가능한 전세형으로 공급(입주자 희망 시 80% 이내에서 보증금-월세 비율 조정 가능)

* 민간주도형은 민간임대사업자가 선택

- (매입대상 확대) 준공·운영 중인 상가·오피스·숙박시설 외에 건설 중인 건물의 용도전환, 설계변경 등을 통한 주거용 전환 추진

- (용적률 규제 개선) 주거용 용적률보다 기존 용적률이 높은 건물*도 활용할 수 있도록 특례 마련(「공공주택특별법」 개정, '21.6)

* 현재 관광호텔 등 기존 용적률이 주거용 용적률보다 높은 건축물은 주거용 전환 시 초과된 용적률만큼 철거가 필요하여 임대주택으로 활용 곤란

※ 주택건설 사업계획 통합심의 활성화(9개월→4개월 단축), 주택건설사업 승인 대상 제한

- (소규모 리모델링 활성화) 소규모 건물을 30세대 미만 공공지원 민간임대로 전환 시 주차장 증설 면제*(’21.2)

* 단, 입주자 자격을 '자동차 미소유자'로 제한

- (민간사업자 지원) 사업촉진을 위해 LH가 사업컨설팅을 통해 민간참여를 유도하고, 설계·시공 등 지원

- 매입임대의 매입약정형, 공공 전세주택은 약정이 체결되면 순차적으로 사전 입주자 모집 시행

※ 입주자 모집 : 매입임대주택(’21.3월~), 공공 전세주택(’21.4월~)

[4] 수도권 공공분양 사전청약 2천호 확대

(현행) '22년까지 수도권 공공분양 사전청약 6만호(8.4대책)

(개선) 수도권 사전청약 물량을 2천호 추가 확대(총 6.2만호)

- ◆ 사업승인 후 미착공 물량 조기 착공 및 공공택지 지속 발굴
- ◆ 규제완화 및 지원을 통해 민간의 도심내 주택공급 촉진

(1) LH 사업승인 후 미착공 물량 조기 착공

- (현행) '20.10월 기준 미착공 물량은 12.7만호(20년말 착공 4.2만호 포함)
 - * 유형별 : 임대 8.2만(행복 3.9만, 영구 0.8만, 국민 2.7, 공임 0.8), 공분 4.5만
- (개선) 착공 선행일정(보상, 조성공사) 단축을 통해 전국 1.2만호(수도권 6,605호)를 조기 착공하여 공급시기 조기화

< LH 사업승인 후 미착공 물량 착공 계획(단위 : 호) >

구 분		'20.12	'21.上	'21.下	'22.上	'22.下	'23.上	'23.下
전국	당 초	41,735	12,550	24,512	6,936	10,868	850	13,255
	변 경	47,469	9,087	29,069	4,125	10,868	-	15,033
	증 감	5,734	(△3,463)	4,557	(△2,811)	-	(△850)	1,778
수도권	당 초	25,757	7,847	15,529	5,811	4,311	-	11,716
	변 경	27,203	7,847	18,230	2,377	6,769	-	9,258
	증 감	1,446	-	2,701	(△3,434)	2,458	-	(△2,458)

(2) 공공참여형 가로주택정비사업 확대

- (현행) 서울시 내 사업 대상 공공참여형 가로주택정비사업* 공모
 - * (혜택) 공공임대 20% 이상 건설시 사업면적(1 → 2만m²)·용적률 완화, 분상제 제외 등
 - ** '20년 공모 진행 상황 : (1차) 22곳 접수(LH 18곳, SH 4곳), 10곳 내외(약 1,500호) 최종 선정
(2차) 11월 중 접수(11.11~25), '21.3월 최종 선정('21.3) 예정
- (개선) '21년부터 사업 대상을 서울시에서 전국으로 확대

- '21.6월 전국 통합공모*를 시행하여 사업 확산 추진

* '21년 전국 통합공모 예상물량 : 전국 5,000호 (수도권 4,000호(서울 1,500호), 지방 1,000호)

참 고

공공참여형 가로주택정비사업 추진 현황

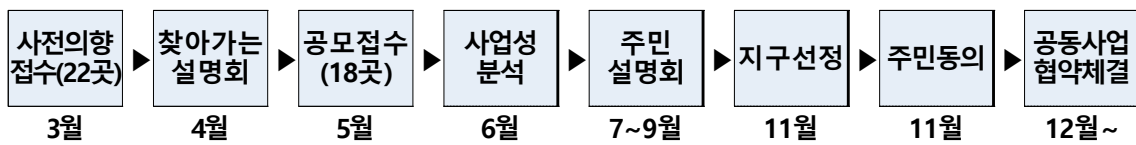
□ 1차 공모(서울시) 추진현황 및 계획

- (개요) 공공성 강화* 및 인센티브 제공**으로 주민 참여를 유도하고 가로주택정비사업을 활성화하여 서울도심 내 주택공급 확대

* (공공성 요건) ①공공참여, ②확정지분제, ③저렴주택공급, ④지구단위계획

** (인센티브) ①분양가상한제 제외, ②가로면적 확대(1만㎡→2만㎡)

- 추진절차 및 향후 계획



- (선정결과) 지구별 여건 및 주민 사업추진 의지 등을 고려하여 중·단기 사업추진지구로 분류하여 10곳 내외 선정예정(11월중)

□ 기존 가로주택정비사업 추진사례

인천석정 [LH참여형] (95 → 293세대)



착공 전



조감도(공사중, '20~)

한강 상록연립 [민간추진] (30 → 47세대)



착공 전



준공 후

[3] 택지지구 추가 발굴 추진

- (현행) 수도권 127만호 공급계획 중 공공택지를 통해 84.5만호를 공급, 이 중 37만호*가 '22년까지 집중 공급될 예정

* 임대주택 13만호, 분양주택 24만호(사전청약 6만호, 본 청약 18만호)

- (개선) 추가공급이 가능한 후보지를 수도권, 지방광역시 등 전국 대상으로 지속 발굴

[4] 민간 건설공급 확대를 위한 규제개선

① 공공지원민간임대 공급 확대

- (현행) 주거복지로드맵에 따라 '18~'25년까지 중산층 지원을 위한 공공지원민간임대 연 4만호(부지확보 기준) 이상 공급 정상 추진 중

* (현황) : [공급] '18~'19년 9.2만호, [착공입주] '20.7월 기준, 착공 2.3만호(25%), 입주 6,880호(8%)

- 다만, 도심 내 공급에 기여하는 민간제안사업의 참여 감소세*

* 민간제안사업 경쟁률 추이 : ('18년) 1.9:1 → ('19년) 1.3:1 → ('20년) 0.9:1

- (개선) 도심 내 공급 확대를 유도하고, 조기 공급 지원

- (도심 내 공급 유도) 택지공모사업 평가 시 도심 내 공공지원 민간임대 공급실적을 평가요소에 반영*(공모지침 반영, '21.1~)

* (현행) '사업수행실적' → (개선) '20.11월 이후, 도심 내 공공지원민간임대 공급 실적' 추가

- 도심 내 공공지원민간임대(택지공모 제외) 대상으로 용자한도 상향 (호당 0.5억~1억 → 0.7억~1.2억, '21.1)

- 사업자의 재투자 유도를 위해 민간출자자 지분 담보 대출허용 조건 완화*(HUG 지분담보제공 동의기준 개정, '21.1)

* 입주후 2년 경과, 입주율 80% 이상, 주거서비스 본인증 '우수' 등

○ (공급 조기화) 사업 장기화에 따른 사업자 부담 경감을 위해 공사비 검증기간 조정*으로 3~6개월 단축(HUG 임대리츠 출자심사지침 개정, '21.1)

* (기존) 공사비검증(3~6개월)→출자승인(기투위)→사업협의를.약정체결(3개월)→출자실행(개선) 출자승인(조건부 기투위)→**공사비검증·약정체결(동시진행)**→출자실행

- 민간 임대주택 조기착공 유도를 위해 1년 내 착공을 전제로 기금 민간임대 건설자금 용자 금리를 0.2~0.3%p 인하('21.1)

* 공공지원 민간임대 건설자금 용자 금리(%) : (현행) 2.0~3.0 → (개선) 1.8~2.8
장기일반 민간임대 건설자금 용자 금리(%) : (현행) 2.2~3.0 → (개선) 2.0~2.7
사회임대 건설자금 용자 금리(%) : (현행) 2.0~2.8 → (개선) 1.8~2.5

② 토지거래허가구역 내 신탁을 통한 주택공급 허용

□ (현황) 토지거래허가구역 내에서는 토지 등을 직접 이용하는 경우만 허가하여 토지신탁*을 활용한 주택개발 곤란

* 신탁사가 소유권을 이전받고, 시행자로서 시공사 선정, 자금조달, 개발 등 추진

※ (관련 사례) 강남구 삼성동에 위치한 업무·근린생활시설 부지(약 2,400㎡)를 용도변경하여 주상복합 개발 추진 검토 → 토지거래허가구역 지정으로 토지거래계약 및 개발계획 보류

□ (개선) 공동주택 등 건축·분양 목적으로 토지 매입 시 토지거래 허가구역 내 신탁방식 이용 허용(「부동산거래신고법」 시행령 개정, '21.1)

(5) 리츠·펀드를 활용한 중산층을 위한 건설임대 공급 활성화

□ (현행) 낮은 유인체계 등으로 실질적 공급 확대 효과가 있는 건설임대 활성화에는 한계

□ (개선) 풍부한 시중 유동성이 생산적인 투자로 연결될 수 있도록 리츠·펀드를 활용하여 중산층을 위한 건설임대 활성화 방안 마련

○ 공모를 통해 시중 유동성을 활용(참여 유인제도 강화)하고, 이익은 참여주체가 공유하는 방식으로 추진(※ 구체적인 방안은 추후 발표)

- ◆ 공공임대 재고 OECD 평균(8%) 달성, '22년 공공임대 200만호 시대 도래에 맞춰 다양한 계층이 오랫동안 안심하고 거주하는 소셜믹스 구현
 - '25년까지 중형임대(60~85㎡) 6.3만호, 이를 출발점으로 지속 확대 모색
 - * 매입임대 물량 年 2천호('21~'25) 포함
 - 기존 주택 유형 통합은 선도사업을 거쳐 '23년 본격 적용
- ◆ 공공임대를 주거 공간 제공에 머물지 않고 아이 돌봄, 고령자 케어 등 사회서비스가 결합된 주거플랫폼으로 재탄생

1) 오랜기간 안심하고 거주할 수 있는 주택

- (거주기간) 이사걱정 없이 내 집처럼 살 수 있도록 30년으로 확장
 - * (現) 청년 6년, 자녀가 있는 신혼부부 10년 → (改) 계층과 관계없이 소득·자산요건 충족시 30년
- (소득요건) 중위소득 130→150%로 확대하여 공공임대 입주계층을 일부 중산층까지 확장(3인가구 기준 6→7분위, 4인가구 기준 7→8분위)
 - 저소득층 주거지원 강화를 위해 기존 영구·국민임대* 입주대상인 중위소득 100% 이하 가구에게 전체 공급물량의 60%를 우선공급**
 - * '18~'19년, 영구·국민임대를 전체 공급물량의 30% 공급(나머지 70%는 행복주택)
 - ** 수급자, 국가유공자, 장애인 등 기존 우선공급 대상도 모두 유지

< 도시근로자 월평균소득 및 기준 중위소득 비교('20) >

구분		1인	2인	3인	4인
현행	행복주택(도시근로자 100%)(A)	265만원	438만원	563만원	623만원
	유형통합(기준 중위소득 130%)	228만원	389만원	503만원	617만원
개선	기준 중위소득 150%(B)	264만원	449만원	581만원	712만원
현행 대비 기준금액 변동(B-A)		-1만원	+9만원	+18만원	+89만원

※ 자산요건(유지) : 소득3/5분위 순자산 평균값('20년, 2.88억원) / 자동차 : 2.5천만원→3.5천만원

- 유형통합에 따라 도입 예정인 “소득연계형 임대료 체계”에 추가된 중위소득 130~150% 구간에는 시세 90% 임대료 책정

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	35%	40%	50%	65%	80%	90%

* 저소득층 주거비 부담 경감을 위해 소득이 낮은 구간에서 임대료율 증가폭을 낮게 설정

- (중형주택 공급) 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(전용 60~85㎡)을 신규 도입하고, 비중을 점차 확대하여 '25년부터는 연 2만호 공급*

* ('21) 0.1만호(사업승인) → ('22) 0.6만호 → ('23) 1.1만호 → ('24) 1.5만호 → ('25~) 연 2만호
↳ (통합공공임대 선도단지 6곳) 성남낙생A1, 의정부우정A1, 의왕청계2A4, 부천역곡A3, 시흥하중A2, 대전산단1

- 가구원수별 입주 가능 면적을 설정하되, 적은 가구원수가 넓은 면적에 입주를 희망하는 경우 일정 수준의 임대료 할증을 통해 입주 허용

< 가구원수별 입주 가능한 면적(안) >

전용면적	18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (21~30㎡)	36㎡ (31~40㎡)	46㎡ (41~50㎡)	56㎡ (51~60㎡)	66㎡ (61~70㎡)	76㎡ (71~80㎡)	84㎡ (81~85㎡)
기준안	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상	-	-	-
개선	1인		1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상	

2) 질 좋고 편리한 주택

- (창의적 디자인) 공공이 토지 공급, 민간은 설계·건설을 담당하는 민간참여 공동사업을 “분양+임대” 통합공모 사업으로 확대

* '20년, 4곳(여주역세권, 화성동탄, 행복도시) → '22년까지 총 9천호 사업승인

- 민간분양 택지(특별설계용지) 공급 시 민간이 인근 공공임대까지 통합 설계하는 방식 도입('21.上, 시범사업)

* 시범사업 2개단지('21.上~) : 성남금토 A-4, 고양장항 A6

- 디자인 특화단지 조성을 위한 설계공모대전 대상 단지도 확대*

* 참여기관 : LH→지방공사 / 후보지 : ('19) 11곳 → ('20) 16곳 → 매년 20% 이상 확대

- (자재품질·하자관리 개선) '25년까지 임대주택에 사용되는 주요 마감재를 분양주택 수준으로 상향(LH)
 - * 도어락, 바닥재, 홈제어시스템, 빨래건조대 등 입주민 체감도가 큰 4종은 즉시 상향
 - 자재구매 시(LH) 하자 빈발업체는 LH가 조달청 추천 시부터 제외하고, 업체 평가 시에도 품질 관련 감점기준 마련
 - * (예시) 하자업체에 대해 LH가 품질미흡통지서 발급, 1년내 2회 이상 발급시 추천대상에서 제외 자재 구매시 LH가 5곳, 조달청이 2곳 추천하며 최고점 업체가 선정되는 구조
 - 매입임대의 경우 관리사무소를 확충하고, 긴급 보수사항에 대한 원데이 서비스(LH)를 전면 적용하는 등 하자관리를 강화
- (도심내 공급) 3기 신도시 등 공공주택지구의 교통이 편리한 곳 등에 공공임대를 배치하고, 자족용지에 직주근접형 청년주택 등 공급
 - 지역 대도시 중심지에 조성하는 도심융합특구와 연계하여 기업성장 센터 등이 복합된 “도심형 청년주택”(가칭) 공급 추진
 - 재개발, 공공 재건축을 통해 도심 내 공공임대주택을 지속 공급하고, 캠퍼스 혁신파크 내 청년주택 공급도 추진(강원대 시범사업, 약 1백호)

3) 함께 어울려 사는 소통과 교류의 장(場)

- (소셜믹스 확대) 신혼희망타운에만 적용중인 공공분양+공공임대 혼합을 일반 공공분양에도 점차 적용(시범사업 2곳, 화성비봉·울산다운2)
 - 민간분양용지 공급 시 공공임대를 혼합하는 경우 토지를 우선 공급하는 등 민간부문 소셜믹스도 확산 추진
 - 기존 주택을 입주자 퇴거 등으로 재공급하는 경우에도 점진적으로 유형통합을 적용하여 다양한 계층의 혼합을 유도
 - * ('21년) 선도단지 5~10곳 → ('22년) 10~20곳 → ('23~) 전면 적용

- (생활SOC) 생활문화센터, 국공립어린이집 등 다양한 생활SOC를 복합하여('21년 5곳 이상), 공공임대를 지역 커뮤니티 허브로 조성

< 공공임대를 활용한 생활SOC복합화 예시('20년 시범사업) >

<p>과천지식정보타운</p>	<p>▶ 통합임대 605호 + 생활문화센터 + 다함께돌봄센터 + 노인복지센터 ☞ 아이부터 노인까지 전 세대가 함께 이용하는 공간</p>	<p>평택소사벌</p>	<p>▶ 행복주택 350호 + 국공립어린이집 + 다함께돌봄센터 + 공동육아나눔터 ☞ 육아시설이 한데 모인 지역 내 아이돌봄 거점</p>
-----------------	---	--------------	---

- (노후 공공임대 종합정비) '80~90년대 준공된 공공임대(LH) 158곳을 ①재정비, ②전략정비, ③유지관리로 분류, 입주민 의견 수렴하여 정비

< 노후 공공임대 종합정비 계획(안) >

유형	재정비	전략정비	유지관리
정비 방식	철거 후 신축 (용도상향 등을 통한 고밀개발)	그린리모델링(세대통합 등), 유희부지 별도 증축 등	일상수선 및 유지보수
물량	15 곳('21년 시범사업 2곳) * 서울중계1 : 882호 → 약1,600호 서울가양7 : 1,998호 → 약3,000호	112 곳	31 곳

- 재정비 15곳 중 '21년 시범사업*'으로 2곳 추진, 공공분양+공공임대 소셜믹스 단지로 재탄생(시범사업은 LH 자체자금으로 추진)

* 일정(안) : 사전설명('20.11) → 예비자모집 중단('21.1) → 이주사업승인(~'24.下) → 착공('25년)

** 서울시·SH도 하계5(640호 → 약 1,600호) 재정비 추진, 국토부·내 이주협의체 구성하여 지속 협력

- 인근 공공임대 공가 활용, 장기 미 매각 학교용지 등 활용하여 촘촘한 이주 지원방안 마련, 정비 후 기존 거주민의 재정착 지원

- '22년부터 매년 1~2곳씩 선정하여 이주 등 3~4년간의 준비기간을 거쳐 재정비 절차 착수, 전략정비 및 유지관리도 병행하여 체계적 관리

(1) 월세→전세형 전환 지원**① 공공지원민간임대 전세 공급 유도**

- (현행) 공공지원민간임대는 사업자의 현금흐름 확보를 위해 대부분 임대보증금 비율이 전세환산가 대비 70% 이하* 수준
 - * (보증금/월세) 김포한강(1.6억/43만), 인천서창2(1.2억/44만), 시흥장현(1.9억/29만) 등
- (개선) '21년 內 입주자 모집 사업장(14개, 1.2만호)의 전세형 공급 유도
 - * '21년 상반기 입주자 모집 사업장(호) : (전국) 9,408 (수도권) 8,080 (서울) 2,049
 - 전세물량에 대한 추가 금리 인하(1.8~2.0%→ 1% 수준), 임대보증금 증가에 따른 보증보험료 상승을 고려 보험료 경감('21.1~)
 - * 보증료율 체계개선 연구(HUG, '20.11 ~ '21.4)를 통해 보증료율 체계 정비('21.上)
 - 신규 사업장(택지지구) 공모 시에도 전세주택 공급비율, 임차인의 전월세 선택옵션 확대* 등에 가점 부여하여 전세형 공급 유도('21.1~)
 - * '임대조건율' 평가항목 : (현행) '시세대비 임대료' → (개선) '임대보증금 비율 범위' 추가

② 오피스텔 전세 공급 유도

- (현행) 민간 오피스텔 건설사업자는 주로 고금리 PF 대출* 등을 통해 자금조달 중이며, 현금흐름 확보를 위해 월세 형태 선호
 - * 민간 금리 4.07%(추정), 기금 대출 금리도 연 4% 수준 적용 중으로 메리트 부족
- (개선) 건설 중(예정) 오피스텔 사업자의 전세형 공급 유인을 위해 저리(예 : 1.5%) 기금대출 대환 지원, 공공택지 공급우대 등 추진('21.2)
 - * '20년 HUG 임대보증금보증 가입 오피스텔 건설임대 물량 2,500호(예상) 중 오피스텔 전월세 비중 고려(54% : 46%) 시 예상 전환 수요는 연 최대 1천호 수준 예상

[2] 한계 임차인 지원

① 임대 보증금 보증 개선

- (현행) 모든 등록임대사업자에 임대 보증금 보증 가입의무가 부과(7.10대책)되어 임차인 보증금 보호는 강화
 - 다만, 일부 임대인이 높은 보증료율, 감정평가 비용 부담으로 가입의무 회피 시 임차인의 보증금이 사고 위험에 노출
 - (개선) 보증료·감정평가 비용 부담 완화로 임대인의 가입을 적극 유도하여 제도 조기 정착, 임차인 보증금 보호 강화
 - (보증료율 인하) 보증료율 인하(70%, ~'20.12월)를 '21년 말까지 연장하여, 임차인 부담도 완화(보증료 부담비율 임대인 75% : 임차인 25%)
 - 특히, 개인 임대사업자는 법인 임대사업자에 준하는 수준으로 보증료율 인하 검토('20.11~'21.2, HUG 보증료율 검증 용역)
 - (감정평가 비용 부담 완화) 공시가격의 일정 배율을 주택 가격으로 산정*, 감정평가 없이도 보증가입이 가능하도록 개선('20.12)
- * 공시가격의 현실화율을 고려하여 국토교통부장관이 고시하는 일정 비율 가산

② 주임법 상 소액 임차 보증금

- (현행) 「주택임대차보호법」에 따라 임차인에게 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리를 부여

< 소액임차보증금 최우선변제제도 현황 >

지역구분	우선변제를 받을 임차인의 보증금 범위	보증금 중 우선변제를 받을 일정액의 범위
서울특별시	1억 1,000만원 이하	3,700만원 이하
과밀억제권역, 용인·화성·세종	1억원 이하	3,400만원 이하
광역시, 안산·김포·광주·파주	6,000만원 이하	2,000만원 이하
그 밖의 지역	5,000만원 이하	1,700만원 이하

- (개선) 임차보증금 상승 등을 고려하여 주택임대차위원회 심의를 통해 우선변제 받을 임차인의 범위와 금액 기준 적정성 검토('20.12~)

IV. 추진 일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 주택 단기 공급 확대로 시장 안정 도모			
1) 주택 조기 공급 및 수급 조정			
(1) 공공임대 공실 활용	관련 지침	즉시	국토교통부 공공주택총괄과 공공주택지원과
(2) 공공주택 입주 조기화	-	즉시	국토교통부 공공주택총괄과 공공주택지원과
(3) 정비사업 이주시기 조정	주거환경정비 조례 등	즉시	국토교통부 주택정비과
2) 신축 전세형 주택 공급 확대			
(1) 공공 전세 주택 신규 도입	공공주택특별법 하위법령	'21.1~	국토교통부 공공주택지원과 주택기금과
(2) 공공 매입임대주택 공급 확대 및 품질 향상	-	'21.1~	국토교통부 공공주택지원과
(3) 비 주택 공실 리모델링을 통한 주거용 전환	사업자 모집 등	'21.1~	국토교통부 주택정비과
(4) 수도권 사전청약 확대	-	~'22	국토교통부 공공주택추진단
2. 중장기 공급기반 확대로 미래 수요 대비			
(1) LH 사업승인 후 미착공 물량 조기 착공	-	즉시	국토교통부 공공주택추진단
(2) 공공참여형 가로주택정비사업 확대	-	즉시	국토교통부 주거재생과
(3) 택지지구 추가 발굴 추진	-	즉시	국토교통부 공공주택추진단

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
(4) 민간 건설공급 확대를 위한 규제개선			
- 공공지원민간임대 공급 활성화	관련지침 등	'21.1~	국토교통부 민간임대정책과
- 토지거래허가구역 내 신탁을 통한 주택공급 허용	부동산거래신고법 시행령	'21.1	국토교통부 토지정책과
(5) 리츠 펀드를 활용한 중산층을 위한 건설임대 공급 활성화	-	-	국토교통부 민간임대정책과
3. 질 좋은 평생주택			
(1) 거주기간, 소득요건, 중형주택 등 공급기준 마련	공공주택특별법 시행규칙	'20.12	국토교통부 공공주택총괄과
(2) 민간참여 공동사업을 "분양+임대"통합으로 확대	-	'20.12	국토교통부 공공주택추진단
(3) 민간분양 용지 공급시 공공임대 혼합 유도	-	'21.	공공주택추진단
(4) 재정비 시범사업 2곳 착수	-	'21.上	공공주택총괄과
4. 임차인 부담 완화 및 보호 강화			
(1) 월세→전세형 전환 지원			
- 공공지원민간임대 전세 공급 유도	HUG 내규 개정 등	'21.1~	국토교통부 민간임대정책과 주택기금과
- 오피스텔 전세 공급 유도	기금운용세칙 등	'21.1~	국토교통부 민간임대정책과 주택기금과
(2) 한계 임차인 지원			
- 임대 보증금 보증 개선	HUG 내규 개정 등	'20.12	국토교통부 주택기금과
- 주택임대차보호법 상 소액 임차 보증금	주택임대차보호법 시행령	'20.12~	법무부 법무심의관실 국토교통부 주택정책과