

주택 업무 편람

2015

국 토 교 통 부

Contents

I . 일반현황	1
1. 조직 및 주요업무	3
2. 산하기관 및 관련기관	7
3. 주택 관련 법률	8
4. 주택분야 예산	9
5. 주택정책심의위원회	10
6. 조직 연혁	12
II . 2014년도 주택종합계획	17
1. 주택시장 동향 및 향후 정책방향	19
2. 주택수요 전망 및 공급계획	23
3. 중점 추진과제	27
III . 주요 업무내용	45
III -1. 주택정책 부문	47
1. 주택정책 관련 목표 및 정책과제 등	49
2. 주택의 구분	51
3. 주택 전매제한 제도	54
4. 주택의 규모별 공급제도	68
5. 분양가 제한 제도	72
6. 주택공급 제도	81

7. 주택조합 제도	87
8. 투기과열지구 지정제도	89
9. 주택거래신고제도	96
10. 재건축 초과이익 환수제도	103
11. 주거실태조사	104
12. 주택 관련 세제현황	108
13. 주택분야 국제협력	113
Ⅲ-2. 주택건설 및 주택정비 부문	119
1. 주택건설사업	121
2. 주택건설기준	124
3. 공동주택관리	126
4. 주택임대관리업	129
5. 주택건설공사 감리제도	132
6. 도시형 생활주택	135
7. 주택 재개발사업	142
8. 주택 재건축사업	146
9. 주거환경개선사업	151
10. 주거환경관리사업	154
11. 가로주택정비사업	156
12. 기존도심 재정비촉진사업	158
13. 친환경주택(「그린홈」) 건설사업	162
14. 준주택 건설사업	167

Ⅲ-3. 택지 및 신도시 개발 부문	169
1. 택지개발사업	171
2. 택지개발사업 추진현황	193
3. 택지수급 계획	194
4. 신도시 현황	196
Ⅲ-4. 공공주택 부문	199
1. 공공주택 정책 개요	201
2. 행복주택 정책 개요	207
3. 공공주택건설 등에 관한 특별법 주요내용	215
4. 공공주택 공공계획 및 실적	223
5. 행복주택 시범지구 추진현황	226
6. 수도권 GB지구 공공주택 공급	228
Ⅲ-5. 임대주택 및 주거복지 부문	233
1. 민간임대시장 활성화 방안	235
2. 임대주택 제도	239
3. 국민임대주택 제도	246
4. 기존주택 매입임대 사업	248
5. 전세임대주택 지원사업	252
6. 노후 공공임대주택 시설개선(그린홈) 사업	258
7. 고령친화적 주거환경 조성	259
8. 신혼부부 주거지원	261
9. 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 제정	263
10. 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	266
11. 새로운 주거급여 시행	267

Ⅲ-6. 국민주택기금 부문	273
1. 국민주택기금	275
2. 국민주택채권	293
3. 내집마련 디딤돌대출	303
4. 공유형 모기지	306
5. 버팀목 전세자금 대출	308

Ⅳ. 최근 주요 주택정책 **311**

1. 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책('13.4.1)	313
2. 4.1대책 점검 및 후속조치(수도권 주택공급 조절방안)('13.7.24)	338
3. 전월세시장 안정을 위한 대응방안('13.8.28)	356
4. 4.1, 8.28대책 후속조치 계획 (공유형 모기지 확대, 행복주택 활성화 등) ('13.12.3)	368
5. 주택임대차시장 선진화 방안('14.2.26)	378
6. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안('14.9.1)	395
7. 서민 주거비 부담 완화 방안('14.10.30)	415

V. 주요 통계	435
1. 주택보급률 관련	437
2. 주거실태조사	440
3. 2010 인구주택총조사 관련	441
4. 주택가격 동향	448
5. 주택건설 관련	449
6. 임대주택 관련	470
7. 미분양 관련	477
8. 국민주택기금 관련	478
9. 국민주택채권 발행 현황	487
10. 주택청약 관련 입주자저축 현황	488
11. 공공택지 확보 및 공급 관련	490
12. 주거환경개선사업 관련	492
13. 주택 재개발사업 관련	493
14. 주택 재건축사업 현황	495
15. 주거환경관리사업 현황	498
16. 주택건설공사 감리자 현황	499
17. 공동주택 관련	500
18. 주택사업자 등록 관련	503
19. 대한주택보증(주) 관련	505

※ 편람의 내용과 수치 등은 2014년말 기준으로 작성되어 있습니다.

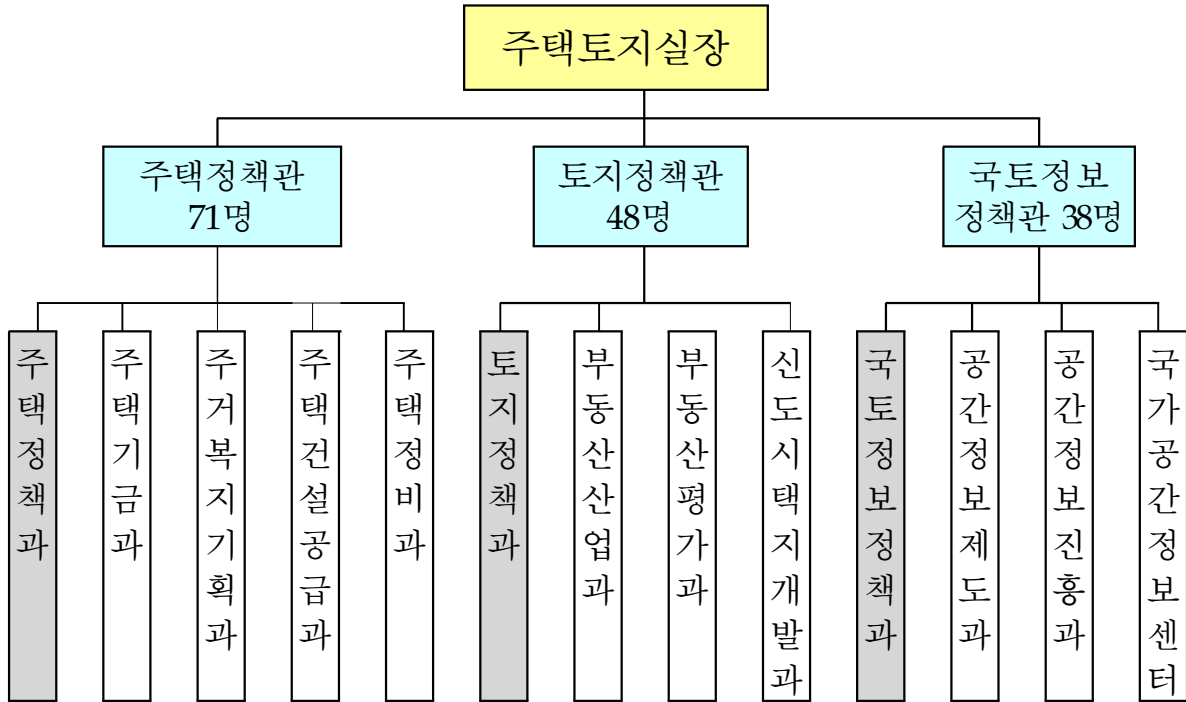
I

일 반 현 황

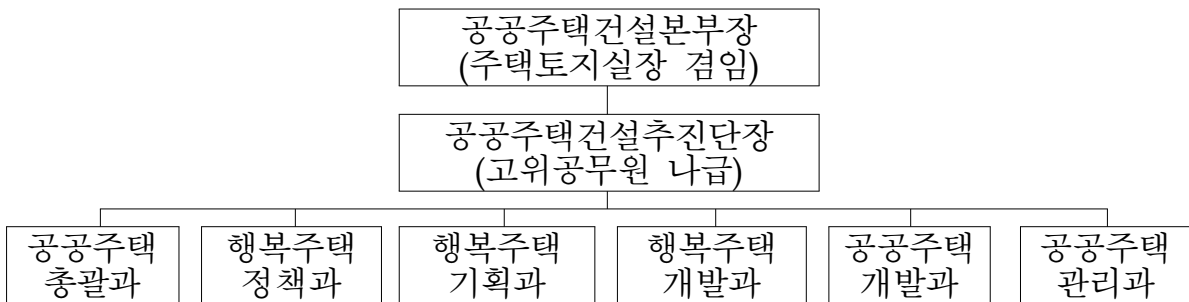
1. 조직 및 주요업무 · 3
2. 산하기관 및 관련기관 · 7
3. 주택 관련 법률 · 8
4. 주택분야 예산 · 9
5. 주택정책심의위원회 · 10
6. 조직 연혁 · 12

1. 조직 및 주요업무

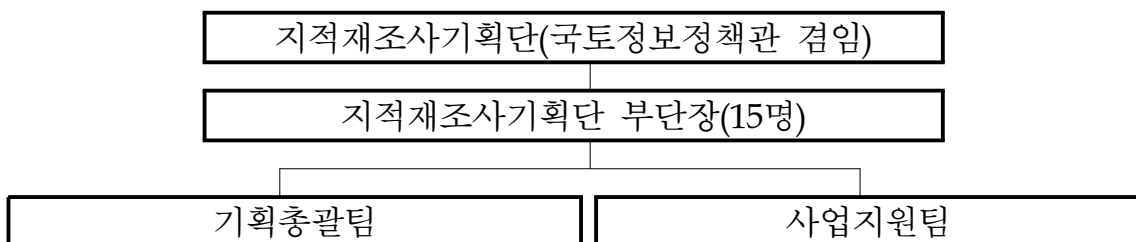
◆ 1실장, 3정책관, 13과(센터) / 정원 157명



◆ 별도조직 : 공공주택건설본부 1단장, 6개과 / 정원53명



◆ 별도조직 : 지적재조사기획단 1단장, 2개팀 / 정원 15명



□ 주요업무(주택토지실)

▶ 주택정책관

- 주택정책과 : 주택정책 총괄, 주택시장동향 점검, 실거래가 공개, 미분양 현황 관리, 분양가상한제, 주택법령 총괄 등
- 주택기금과 : 국민주택기금 조성·운용, 주택보증제도 및 대한주택보증(주) 관리, 주택공급 및 청약제도 운영
- 주거복지기획과 : 주거복지정책 입안, 저출산 고령사회 대책, 임대주택 제도, 맞춤형 임대주택 운영 및 공급 등
- 주택건설공급과 : 주택사업계획승인, 주택건설기준, 감리, 주택성능, 친환경 주택, 장수명주택, 주택정책 R&D, 주택관리정책, 아파트 민원 및 분쟁, 하자, 행위허가, 장기수선계획, 주택관리업, 임대관리업 등
- 주택정비과 : 주거환경개선사업, 광역재정비, 재건축 및 재개발, 리모델링 제도개선 등

▶ 토지정책관

- 토지정책과 : 토지정책 수립, 토지거래허가 및 개발이익 환수제도 운용, 토지 보상제도 및 부동산거래신고제 운용, LH 지도·감독 등
- 부동산산업과 : 부동산투자회사제도 및 부동산금융제도의 운용, 부동산중개업 및 공인중개사제도 운용, 부동산개발업 운용 등
- 부동산평가과 : 표준지·표준단독주택·공동주택의 가격공시, 감정평가제도의 운용, 한국감정원 및 한국감정평가협회 지도·감독 등
- 신도시택지개발과 : 택지개발촉진 법령 운용, 택지수급계획 및 택지정보 시스템 구축·운영, 신도시 정책수립 등

▶ 국토정보정책관

- 국토정보정책과 : 국가공간정보법령 운영, 국가공간정보정책 및 기본계획 수립, 기본공간정보 구축에 관한 사업계획 수립 등
- 공간정보제도과 : 측량수로조사 및 지적에 관한 법령 운영, 국가측량 및 지적 정책 수립, 지적공부 부동산종합공부의 관리 등
- 공간정보진흥과 : 공간정보산업 진흥정책 수립, 3차원 공간정보 구축 및 활용, 공간정보분야 일자리 창출 지원, 공간정보 인재양성 등
- 국가공간정보센터 : 국가공간정보 통합 데이터베이스 유지관리, 국토정보 시스템 운영관리, 공간정보체계에 대한 유통정책 및 제도수립 등

▶ 공공주택건설본부

- 공공주택총괄과 : 공공주택 공급계획(정책·제도) 수립 및 추진상황 관리, 수요평가위원회·전문위원회 운영, 공공주택 법령 및 공급기준 운영, 공공주택 건설예산(재정·기금) 관리 등
- 행복주택정책과 : 행복주택 공급계획(정책·제도) 수립 및 추진상황 관리, 행복주택 홍보 및 갈등관리, 행복주택 공급기준 운영, 행복주택 후보지 조사 및 선정 등
- 행복주택기획과 : 행복주택(오류, 가좌, 공릉, 목동), 추가지구 발굴[서울(한강이북)·인천·충청·전라·제주권], 일자리 창출 등
- 행복주택개발과 : 행복주택(송파, 잠실, 고잔), 추가지구 발굴[서울(한강이남)·경기경상, 강원권], 복지 및 문화 서비스 등
- 공공주택개발과 : 택지 계획기준 등 공공주택 택지 정책 및 제도개선, 수도권 신규 GB 보금자리지구(광명시흥 및 과천 지구 제외, 19개), 공공주택 착·준공, 입주 관리, 공공주택 건설기준 운영 등

- 공공주택관리과 : 광명시흥 및 과천 보금자리지구, 전환지구(29개) 및 국민임대지구(19개), 매입임대주택(미분양, 재개발·재건축 등) 운영, 주택지구 이외 지역에서의 공공주택 사업승인

▶ 지적재조사기획단

- 기획운영과 : 지적재조사 정책수립 및 운영, 지적재조사사업 홍보계획 수립 및 추진, 지적재조사 예산편성 및 관리, 중앙지적재조사위원회 운영 등
- 사업총괄과 : 지적재조사 기본계획 수립 및 운영, 지적재조사 업무측량규정 등 운영, 지적재조사 기술지원, 지적재조사 정보화 전략 수립 및 운영 등

2. 산하기관 및 관련기관

- 대한주택보증(주)('99.6 주택공제조합에서 전환)** : 사장 김선덕
 - 3본부, 7실, 4처, 3금융센터, 12지사, 5관리센터, 직원(정원) 440명
 - (주요 업무) 분양보증, 임대보증금, 하자보증 등 주택사업관련 각종 보증, 주택사업금융, 환매조건부 미분양 매입 등 기타 국가지자체 위탁업무 수행
- 주택관리공단('98.9 설립)** : 사장 안옥희
 - 6실, 1센터, 12지사, 310개 관리소, 직원(정원) 2,157명
 - (주요 업무) 공공임대주택 임대업무 수탁, 공동주택의 관리, 건설산업기본법에 의한 전문건설, 아파트 관리의 분쟁 상담·예방을 위한 국토부 업무 수탁 수행
- 한국주택협회('93.4.23 설립)** : 회장 박창민, 회원사 66개
- 대한주택건설협회('93.5.10 설립)** : 회장 김문경, 회원사 5,230개
- (사)대한주택관리사협회('04.1 설립)** : 회장 최창식, 회원수 18,700명
- 한국도시정비협회('10.8.5 설립)** : 회장 윤도선, 회원사 147개
- 대한도시정비관리협회('11..5 설립)** : 회장 최동근, 회원사 50개

3. 주택 관련 법률

법률명	제정일 (시행일)	주요 내용
주택법	'03.5.29 ('03.11.30)	주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 규정
임대주택법	'84.12.31 ('85.1.31)	임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대 사업에 필요한 사항을 규정
주택도시기금법	'15.1.6 ('15.7.1)	주택도시기금을 설치와 주택도시보증공사의 설립 및 운영에 필요한 사항을 규정
주거급여법	'14.1.24 ('15.1.1)	주거급여의 수급권자의 범위, 임차료 및 수선유지비의 지급 기준 등 주거급여의 실시를 위하여 필요한 사항을 규정
도시 및 주거 환경정비법	'02.12.30 ('03.7.1)	주거환경 등이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정
도시재정비 촉진을 위한 특별법	'05.12.30 ('06.7.1)	도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경 개선과 기반 시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 규정
재건축 초과이익 환수에 관한 법률	'06.5.24 ('06.9.25)	재건축사업의 초과이익 환수를 위한 부담금 부과 및 징수절차 등에 관한 사항을 규정
공공주택건설 등에 관한 특별법	'14.1.14 ('14.1.14)	공공주택단지의 조성 등 공공주택의 건설촉진에 필요한 사항을 규정
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	'12.2.22 ('12.8.23)	장애인·고령자 등 주거약자의 주거생활을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정
부도공공건설 임대주택임차인 보호를 위한 특별법	'07.1.19 ('07.4.20)	부도임대주택 임차인의 임차보증금 보호와 주거안정을 위한 방법과 절차 등을 규정
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상법	'09.3.15 ('10.1.1)	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상을 위해 사회복지서비스 제공, 노후주택 리모델링에 필요한 소요비용 지원 근거 등
택지개발촉진법	'80.12.30 ('81. 1. 1)	주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리에 관한 사항을 규정
토지임대부 분양주택 특별법	'09. 4.1 ('09.10.23)	토지임대부 분양주택의 분양자격, 가격 및 임대료결정, 전매제한, 입주자 권리보호 등 시행방법 규정
한국토지주택공사법	'09.5.22 ('09.10.1)	한국토지주택공사의 설립 및 업무영역에 관한 사항

4. 주택분야 예산

(단위 : 억원)

회 계 명	사 업 명	'14년 예산	비 고
예산+기금	합 계	467,270	
예 산	소 계	2,142	
일반회계	○ 주택가격동향조사	28	
	○ 공동주택가격검증및실거래가지수생성	9	
	○ 주거실태조사	15	
	○ 주택바우처시범사업 지원	296	
	○ 공동주택관리분쟁조정센터 지원	5	
	○ 하자심사분쟁조정업무 위탁사업	10	
	○ 제5차아태주택도시장관회의 행사지원	4	
	○ 노후공공임대주택시설개선	500	
	○ 재정비촉진시범사업 지원	1,250	
	○ 주택행정 정보화	24	
주택기금	소 계	465,128	
	○ 용자사업	166,083	
	· 국민임대주택지원	13,006	
	· 공공임대주택지원	25,190	
	· 분양주택지원	11,254	
	· 주택구입·전세자금	112,372	
	· 주택개량 등 기타	4,261	
	○ 경상사업	24,077	
	· 임대주택지원(보조, 출자)	19,294	
	· 주택신용보증기금 출연	1,097	
	· 재건축초과이익 지자체배분	9	
	· 기타사업(이차보전, 수수료 등)	3,677	
	○ 기금간거래(공공자금관리기금예탁금 등)	24,223	
	○ 차입금 원리금 상환 등	229,347	
	○ 여유자금 운용	21,398	

5. 주택정책심의위원회

5-1. 주택정책심의위원회

- 설치근거 : 주택법 제84조 및 시행령 제108조
- 설치일자 : 1973. 2. 26
- 주요기능 : 주택종합계획·최저주거기준의 설정 및 기타 주요 주택정책 방향 심의
- 심의내용(주택법 제84조제1항)
 - 최저주거기준의 설정 및 변경
 - 주택종합계획의 수립 및 변경
 - 택지개발촉진법에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제
 - * 지정권자가 국토부장관인 경우(국토부장관 승인 필요 경우 포함)
 - 투기과열지구·주택거래신고지역·분양가상한제 적용지역(민간택지) 지정·해제
 - 그 밖에 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요한 정책으로서 국토교통부 장관이 심의에 부치는 사항
- 위원구성(시행령 제108조) : 위원장을 포함 25명 이내
 - 위원장 : 국토교통부장관
 - 위 원
 - 당연직 : 기획재정부·교육부·행정자치부·농림축산식품부·산업통상자원부·보건복지부·환경부·고용노동부 차관, 국무총리실 국무차장, 금융위원회 부위원장, 한국토지주택공사 사장 및 당해 택지개발예정지구 관할 시·도지사(택지개발지구 지정·해제 등에 한함)
 - 위촉직 : 민간위원 12인
- 심의회 운영 및 의결정족수(시행령 제110조)
 - 위원장은 심의회의 회의를 소집하며, 그 의장이 됨
 - 심의회의 회의는 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결. 다만, 서면심의의 경우 재적위원 과반수의 찬성으로 의결

5-2. 주택정책실무위원회

- 설치근거 : 주택법시행령 제111조
- 설치일자 : 1973. 2. 26
- 주요기능 : 심의회로부터 위임받은 사항을 처리
- 위원구성
 - 위원장 : 국토교통부차관
 - 위 원
 - 심의위원이 고위공무원단에 속하는 공무원으로서 지명하는 자 및 심의위원인 한국토지주택공사의 사장이 추천하여 국토교통부장관이 위촉하는 자 등으로 구성

6. 조직 연혁

- 1948. 8 : 사회부 주택국으로 발족
 - 기획과, 건축과, 분배과
- 1961.10.2 : 경제기획원 산하 국토건설청의 주택건설과 설치
- 1963. 6.29 : 국토건설청을 건설부로 승격, 국토보전국 내 주택건설과 설치
- 1968. 7.24 : 주택도시국 설치
- 1970. 3.25 : 주택국과 도시국으로 분리
 - 주택국 : 주택정책과, 주택관리과, 건축과
 - 도시국 : 도시계획과, 상수도과, 단지조성과
- 1976.12.31 : 주택국에 기술지도과 신설
- 1984.12.27 : 도시국에 도시시설계획과 신설
- 1989.7.1 : 주택도시국이외에 신도시건설기획실(1급) 및 기획심의관(3급) 신설
하여 신도시(분당 등)의 주택업무를 담당
 - 기획과, 관리과, 택지과, 건축과, 시설과
- 1990. 3.26 : 신도시건설기획실은 신도시건설기획관(3급)으로 축소
 - 주택국에 주택기금과 신설
 - 토지국의 택지개발을 주택국으로 조정
 - 도시국장 밑에 건축기획관(3급) 신설하고, 주택국의 건축과를 도시국의 건축과로 조정
 - 주택국 : 주택정책과, 주택관리과, 주택기금과, 주택개발과, 택지개발과
 - 도시국(건축심의관) : 도시계획과, 도시정비과, 녹지공원과, 건축계획과, 건축행정과

- 1994.12.23 : 건설부와 교통부 통합과 함께 주택도시국으로 개편
 - 주택도시국(주택심의관, 건축기획관) : 주택정책과, 주택관리과, 택지개발과, 도시계획과, 도시관리과, 건축과

- 1998. 2.28. : 주택심의관 폐지
 - 건축기획관을 도시건축심의관으로 명칭 변경

- 1999. 5.24 : 과명칭 변경
 - 택지개발과 → 주거환경과
 - 도시계획과 → 도시정책과

- 2000. 8.29 : 국토체계개선팀 운영

- 2001. 1.15 : 주거환경정비팀 운영

- 2002.10 : 주거환경정비팀 해체

- 2002.10 : 국민임대주택건설지원팀 운영

- 2003. 7.26 : 주택국과 도시국으로 분리
 - 주택국 : 주택정책과, 주거복지과(신설), 공공주택과, 주거환경과
 - 도시국 : 도시정책과, 도시관리과, 건축과

- 2004. 3.22 : 국민임대주택건설지원팀을 국민임대주택건설지원단으로 확대 개편(국장급 1, 3개과 신설)

- 2005. 9. 1 : 본부장팀제 도입에 따라 주택국을 주거복지본부로 확대개편하고 과를 팀으로 명칭 변경하고 신도시기획팀과 신도시개발팀을 신설 (4개과를 6개팀으로 확대개편)

* 본부장 산하에 토지기획관(4팀), 국민임대주택건설기획단(3팀)을 둠

- 2006. 2. 1 : 토지기획관 소속하에 부동산실거래가 신고 및 부동산시장 동향 분석, 부동산통계분석을 담당하는 부동산정보분석팀 신설
- 2007. 7. 6 : 주거복지본부 확대 개편
 - 주거복지본부장을 고위공무원단 다급에서 가급으로 상향하고, 주택건설 기획관, 토지기획관, 국민임대주택건설기획단을 통솔하도록 함
 - 주택건설기획관(고공단 다급)을 신설
 - 기존 14개팀에서→3개팀(주택기금팀, 주택건설기획팀, 주택공급팀) 신설로 17개팀으로 확대 개편
 - 토지기획관 소관 부동산정보분석팀을 본부장 직할로 조정
 - 주거복지기획팀을 국민임대주택건설기획단 소관으로 조정
 - 국민임대주택건설기획단은 기존 3팀(주택기획팀, 택지개발팀, 주택건설팀)을 2팀(국민임대기획팀, 국민임대관리팀)으로 조정, 비축임대주택팀 신설
 - * 주거복지본부장 직할(3팀) : 주택정책팀, 주택기금팀, 부동산정보분석팀
 - * 주택건설기획관(6팀) : 주택건설기획팀, 주택공급팀, 주거환경팀, 택지기획팀, 신도시기획팀, 신도시개발팀
 - * 토지기획관(4팀) : 토지정책팀, 토지관리팀, 부동산평가팀, 국토정보기획팀
 - * 국민임대주택건설기획단(4팀) : 주거복지기획팀, 국민임대기획팀, 국민 임대관리팀, 비축임대주택팀
- 2008. 2. 29 : 舊(구) 해양수산부와 부처통합에 따른 조직개편으로 주택토지 실장과 그 하부조직으로 주택정책관, 토지정책관, 국토정보 정책관 편성
 - * 직제령(대통령령, '08.2.29) 및 직제규칙(부령, '08.3.6)
 - 주택정책관(6과) : 주택정책과, 주택기금과, 주거복지기획과, 주택건설과, 주택시장제도과, 주택정비과로 분장
 - 토지정책관(5과) : 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과로 분장

- 국토정보정책관(3과 1센터) : 국토정보기획과, 국토정보제도과, 국토정보산업지원과, 국토정보센터로 분장
- 국민임대주택건설기획단(3과) : 국민임대기획과, 국민임대건설과, 임대주택관리과로 분장
 - * 국민임대단은 별도조직으로 국민임대주택건설등에관한특별조치법 ('03년)에 근거하고, 부처훈령으로 하부조직 구성(인원 및 업무분장 등)
- 2009. 4. 22 : 국민임대주택건설지원단 3과(국민임대기획과, 국민임대건설과, 임대주택관리과)를 공공주택건설추진단 4과1팀(기획총괄과, 공공택지기획과, 공공주택건설과, 공공주택운영과, 통합심의위원회지원팀)으로 확대개편
 - * 공공주택건설추진단은 별도조직으로 보금자리주택건설특별법('09.4.21 시행)에 근거하고, 부처훈령으로 하부조직 구성(인원 및 업무분장 등)
- 2009. 5. 11 : 주택정책관 6과→5과로 축소(구 주택건설과 및 주택시장제도과→주택건설공급과)와 국토정보정책과 과명칭 변경
- 2009. 9. 16 : 공공주택건설추진단 4과1팀을 공공주택건설본부 5과1팀(기획총괄과, 공공택지기획과·통합심의위원회지원팀, 공공택지개발과, 공공주택건설과, 공공주택운영과)으로 확대개편
 - * 주택토지실장이 공공주택건설본부장 겸임
- 2010. 3. 19 : 공공주택건설추진단의 공공주택운영과 업무 중, 맞춤형 임대주택사업, 임대주택 관리, 통계등 업무이관 → 주거복지기획과
- 2010. 6. 24 : 공공주택건설추진단 공공주택운영과 → 공공주택개발과로 명칭 변경
- 2011. 1. 20 : 공공주택건설추진단 기획총괄과 → 공공주택총괄과, 공공주택건설과 → 공공택지관리과로 과 명칭 변경
- 2013. 3. 23 : 정부조직개편으로 국토해양부에서 국토교통부와 해양수산부로 분리

- 택지개발과와 신도시개발과를 통합하여 신도시택지개발과로 변경

* 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 신도시택지개발과 등 4개과로 구성

○ 2013. 10. 17 : 공공주택건설추진단 5개과에서 6개과로 조직개편, 공공주택 총괄과 및 공공주택개발과 유지, 그 외 3개과 행복주택정책과, 행복주택기획과, 행복주택개발과, 공공주택관리과 등으로 신설 개편

Ⅱ

2014년도 주택종합계획

1. 주택시장 동향 및 향후 정책방향 · 19
2. 주택수요 전망 및 공급계획 · 23
3. 중점 추진과제 · 27

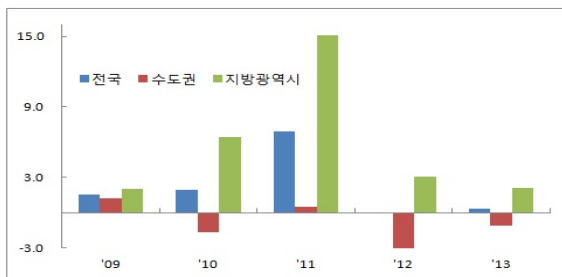
1. 주택시장 동향 및 향후 정책방향

1. 주택시장 동향

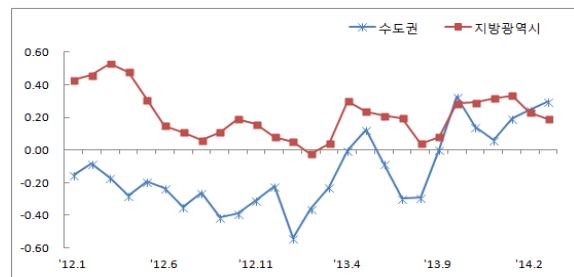
□ 가격 : '13년 전국 집값은 0.3% 상승

- 수도권은 '12년 -3.0% → '13년 -1.1%로 하락폭이 감소하였으며, '13.9월 이후 금년 3월까지 7개월 연속 상승세
- 지방광역시는 '11년 큰 폭(15%)의 상승 이후, '12년 3.1% → '13년 2.1%로 상승폭 둔화

< 연도별 주택매매가격 증감률(%) >



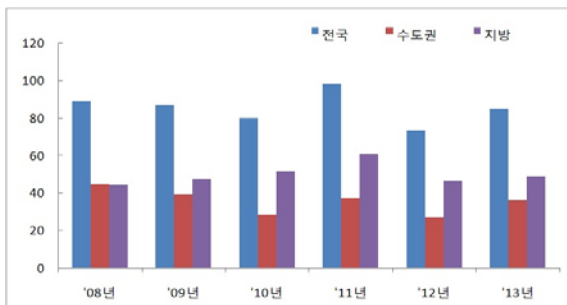
< 월별 주택매매가격 증감률(%) >



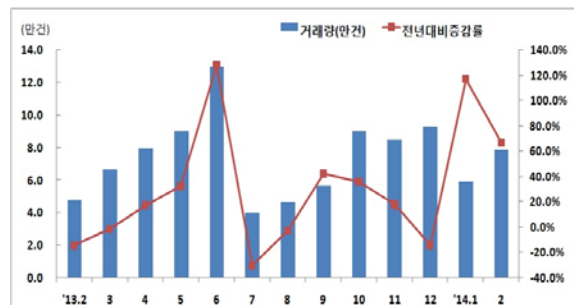
□ 거래량 : '13년 주택 매매거래량은 85.2만건으로, 전년(73.5만건) 대비 15.8% 증가하는 등 예년평균('08~'12년 85.6만건)에 근접

- 지역별로는 수도권(36.3만호)이 전년대비 33.5% 증가하여 지방(48.9만호 5.5%)에 비해 거래 회복세가 두드러짐
- 주택유형별로는 아파트가 전년대비 20.0% 증가하여 비아파트 주택(단독·다가구 +6.1%, 연립·다세대 +7.3%)보다 증가폭이 큼

< 연도별 주택 거래량 >



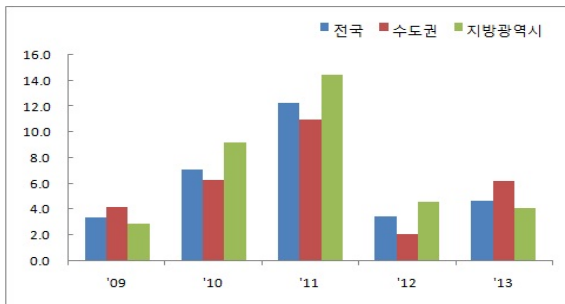
< 월별 주택 거래량(전년동월 대비) >



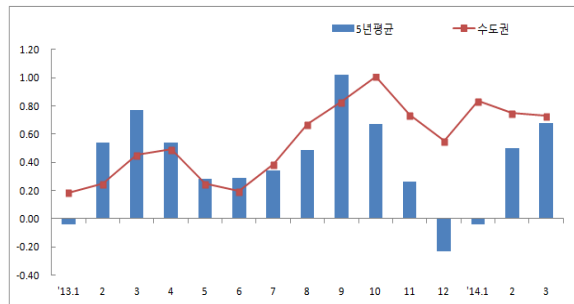
□ 전월세 : 전셋값은 상승한 반면, 월세는 하락세

- 전셋값은 월세 전환 등 시장구조적 요인으로 인한 전세수급 불균형으로 '13년 7월 이후 예년보다 높은 상승세
 - 수도권('13년 6.2%)은 아파트(8.4%)를 중심으로 7월 이후 최근까지 예년을 상회하는 상승세 지속
 - 지방광역시(4.1%)는 수도권에 비해 상승폭이 작으며, 대구·대전을 제외하고는 안정세('13년: 부산 1.1%, 대구 11.0, 광주 2.0, 대전 5.2, 울산 2.0)
- 월세는 수도권이 1.7% 하락하는 등 전국 1.1% 하락세

< 연도별 전셋값 상승률(%) >



< 월별 수도권 전셋값 상승률(%) >

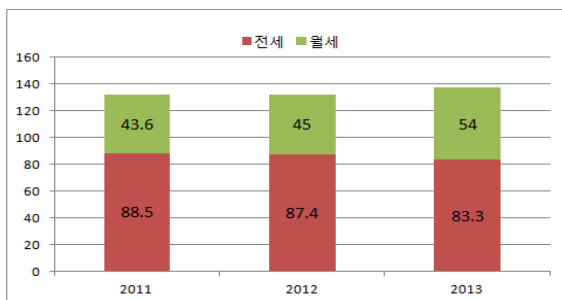


□ 전월세 거래량 : '13년 전국 137만건으로 전년대비 3.7% 증가

* 연간 전월세거래량(건) : ('11) 132.1 → ('12) 132.3 → ('13) 137.3

- 임차유형별로는 전세 83.3만건(60.6%), 월세 54.0만건(39.4%)
- 월세 거래량은 크게 증가(전년비 20.1%)하고, 전세는 감소(△4.7%)하여 월세 비중이 크게 증가('12년 34.0 → '13년 39.4%)

< 연도별 전월세 거래량 >



< 전월세 거래 비중 >

	'11년	'12년	'13년
전세	88.5	87.4	83.3
월세	43.6	45.0	54.0
월세비중	33%	34%	39.4%

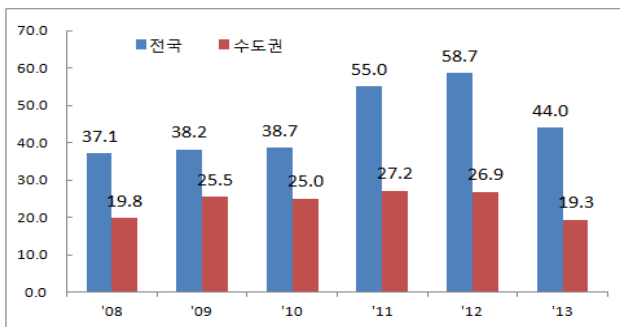
□ 공급 : 지난해 인허가는 전년대비 감소, 분양승인은 전년수준 유지

- 전국 인허가는 지난해 44.0만호로 전년(58.7만호)대비 25.0% 감소
 - 수도권은 전년(26.9만호)대비 28.5% 감소한 19.3만호가 공급되었고, 지방은 24.8만호로 전년(31.8만호)대비 22.1% 감소
- 지난해 공동주택 분양승인 실적은 전국 29.9만호로, '12년(29.8만호)과 유사(전년比 +0.3% 증가)한 수준
 - 수도권은 13만호로 전년(10.4만호) 대비 25.0% 증가하였으나, 지방은 전년(19.4만호) 대비 12.9% 감소한 16.9만호가 분양 승인

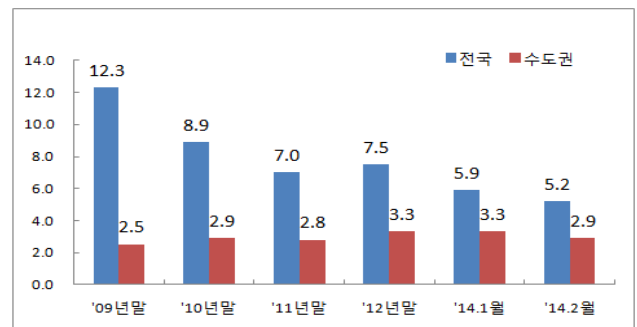
□ 미분양 : '14.2월말 전국 미분양은 5.2만호 수준으로 '12년말 7.5만호에 비해 30%가 감소

- 수도권('12.12월 3.3만 → '14.2월 2.9만호) 보다는 지방의 미분양 감소 폭이 큰 상황('12.12월 4.2만 → '14.2월 2.3만호)

< 연도별 인허가 추이(만건) >



< 연도별 미분양 추이(만호) >



□ 금융 : '13.12월말 은행권 주택담보대출 잔액은 326.6조원(금감원)

- '13년 주택담보대출 증가액은 11.2조원으로 '12년과 유사한 수준
 - * 연도별 주담대 증가액(조원) : ('10) 20.1 → ('11) 23.6 → ('12) 11.3 → ('13) 11.2
- 은행권 주택담보대출 연체율('13.12월말 기준)은 '13.12월말 0.61%이고, 집단대출 제외시 0.34%로 낮은 수준 유지
 - * 주담대 연체율(%) : ('10.12) 0.52 → ('11.12) 0.61 → ('12.12) 0.74 → ('13.12) 0.61

2. 평가 및 정책방향

- 지난해 4.1 대책 등 추진으로 수도권 주택가격의 하락세가 진정되었고, 주택 거래량도 증가하는 등 주택시장 회복기반 마련
 - 취득세율 항구인하, 생애최초자 취득세 면제, 양도세 면제, 공유형 모기지 등 장기 모기지 공급 등을 통해 주택구입 부담 완화
 - 다주택자 양도세 중과 폐지, 토지거래허가구역 일부해제, 청약 가점제 축소 등 과도한 규제완화로 시장심리 회복
 - 수급측면에서도 55만호 이상 인허가 된 '11~'12년과 달리 '13년에는 44만호 수준으로 감소하면서 수급 불균형 완화 움직임
- 작년 7월 이후 전세시장의 수급 불균형 현상 지속
 - 저금리, 주택매매가격 상승 기대 감소 등에 따른 임대인들의 월세 선호현상 심화로 전세공급 물량 감소
 - 낮은 전세금 대출금리(4%대), 높은 전월세 전환율(6~10%) 등 감안시 임차인들은 전세 선호 지속

◇ 시장 회복세 확산을 위한 주택시장 정상화 지속 추진

- 재건축 규제 등 시장상황에 맞지 않는 규제를 정비하고, 공유형 모기지 등 저리 자금지원 지속 강화
- ◇ 전세 → 월세전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 공급·수요 측면에서 근본적·구조적인 대응 추진
 - 공급 : 리츠 등 민간자본을 활용한 임대주택 공급체계를 마련하고, 준공공임대 혜택 강화 등을 통한 민간 임대주택 공급 활성화 추진
 - 수요 : 월세 증가에 대응하여 재정보조(주거급여), 세제지원(소득공제) 등을 통한 주거비 부담 완화 추진

2. '14년 주택수요 전망 및 공급계획

1. 주택수요 추정

◇ '14년 주택수요는 경기 회복 전망, 주택시장 회복세 등을 고려하여 '13년 37만호 보다 다소 증가한 38.5만호 수준 예상

□ 금년 주택수요는 수도권 21.2만호, 지방 17.3만호 등 38.5만호 수준

※ 주택수요는 가구변화에 따른 가구요인 수요, 소득변화에 따른 소득요인 수요, 멸실주택에 대한 대체수요인 멸실요인 수요로 구성

○ 가구 요인 : 가구 분화 등 꾸준한 가구수 증가로 인해 18.6만호 수준의 신규 주택수요 예상

○ 소득 요인 : 경기 회복조짐이 점차 강화되면서 3% 중후반의 경제성장률 전망 등을 감안하여 13.3만호 수준의 신규수요 예상

* '14년 경제성장률 전망치 : 기재부 3.9%, 한국은행 3.8%, KDI 3.7%, 국회 예정치 3.5%

○ 멸실 요인 : 재개발·재건축 등에 따른 주택 멸실로 인한 대체수요 6.6만호 발생

< '14년 신규주택 수요 추정 >

계	요인별			지역별	
	가구요인	소득요인	멸실요인	수도권	지방
38.5만호	18.6만호	13.3만호	6.6만호	21.2만호	17.3만호

* 상기 주택수요는 가구분화, 소득증가, 주택멸실 등 주요변수를 주택수요 추정 모형에 적용한 결과로, 실제 경제·정책여건에 따라 차이가 있을 수 있음

□ 1~2인 가구 증가, 고령화, 향후 주택시장 안정세 전망 등으로 소형주택, 임차 수요 증가 예상

2. 주택 공급계획

(1) '14년 인허가 계획

◆ '14년 인허가는 수도권 미분양 물량, 지방 주택시장 조정국면 진입, 최근 준공물량 증가 등을 감안하여 37만호 수준 공급

□ 지역별 : 수도권 20.0만호, 지방 17.4만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	'13년 계획(A)	'13년 실적(B)	'14 계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
전 국	370	440	374	1.1%	△15.0%
수도권	200	193	200	0.0%	3.6%
(서울)	63	78	69	9.5%	△11.5%
(인천)	23	19	9	△60.9%	△52.6%
(경기)	114	96	122	7.0%	27.1%
지방 광역시	52	67	45	△13.5%	△32.8%
지방 도지역	118	180	129	9.3%	△28.3%

□ 유형별 : 분양주택 31.1만호, 임대주택 6.3만호 공급

○ 분양주택 : 수도권 16.8만호, 지방 14.3만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	합 계	공 공			민 간
		계	LH	지자체	
전 국	311	5	5	0	306
수 도 권	168	3	3	0	165
지 방	143	2	2	0	141

○ 임대주택 : 공공에서 국민·영구·행복주택 3.6만호, 장기전세·10년임대 등 0.5만호, 민간에서 2.2만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	계	공 공		민 간
		LH	지자체	
계	63	35	6	22
공공	소 계	41	35	6
	국민·영구·행복주택	36	30	6
	장기전세·10년임대 등	5	5	0
민간	소 계	22		22
	기금지원 공공임대	15		15
	민간 임대	7		7

(2) '14년 공공주택 준공 계획 등

- ◆ 금년도 공공주택(공공분양+공공임대)은 분양 2.6만호, 임대 5.1만호 등 총 7.7만호 준공을 추진
- ※ 금년도 전체주택의 준공물량은 43.8만호로 추계

□ 금년도 공공부문은 분양주택 2.6만호, 임대주택 5.1만호 등 총 7.7만호 준공 추진
(단위 : 천호)

	계	분양주택	임대주택			
			소계	영구	국민	공공*
계	76.9	26.3	50.6	1.1	21.5	28.0
수도권	41.4	16.7	24.7	0.7	13.8	10.2
지방	35.5	9.6	25.9	0.4	7.7	17.8

* 민간건설 공공임대(1.5만호) 포함
** 매입·전세임대 4만호 제외

□ 금년 공공과 민간에서 공급하는 전체주택의 준공물량은 '13년(39.6만호) 보다 10.7% 증가한 43.8만호로 전망

< 주택 준공 물량 > (단위 : 만호)

구분	'13년 실적	'13년 실적		'14년 전망*	'14년 전망*	
		상반기	하반기		상반기	하반기
전국	39.6	17.3	22.2	43.8	21.6	22.2
- 아파트	23.5	10.1	13.4	28.9	14.3	14.5
- 기타	16.0	7.2	8.9	14.9	7.2	7.7
수도권	17.8	7.9	9.8	17.3	9.0	8.3
- 아파트	9.6	4.3	5.3	9.9	5.3	4.5
- 기타	8.1	3.7	4.5	7.4	3.6	3.7

※ 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 대한주택보증 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 입주예정물량임

3. 택지공급계획

□ '14년중 공공택지는 전국 11.7km²(수도권 6.3km²) 공급(실시계획 승인) 추진

- 택지개발(0.3km²), 공공주택(1.9km²), 도시개발(5.8km²), 행복도시 등(3.7km²) 등을 통해 신규 공급하고, LH 미매각 용지 등 기존 물량도 적극 활용

< '14년 개발방식별 공공택지 공급계획 > (단위 : km²)

구 분	계	택지개발	공공주택	도시개발	행복도시 등 기타
전 국	11.7	0.3	1.9	5.8	3.7
수도권	6.3	0.1	1.4	4.7	0.2
지 방	5.4	0.2	0.5	1.1	3.5

□ 중장기 안정적인 택지 확보를 위해 '14년 신규 택지*는 택지개발지구 등을 통해 6.0km² 지정 계획(택지 0.6km², 도시개발 2.8km², 친수구역 2.6km²)

< 택지 지정 실적 및 계획 > (단위 : km²)

구 분	'13년 실적	'14년 계획	증감(%)
전 국	0.5	6.0	1100%
수도권	0.4	4.1	925%

* 택지 : 택촉법 등에 따른 사업지구임 / ** 지정에서 공급(실시계획 승인)까지 2~3년 시차 존재

4. 주택자금 지원계획

□ 금년 주택자금은 재정과 주택기금에서 16조 1,990억원 지원 계획

- 재정 : 주거급여 시범사업, 뉴타운 기반시설비, 재정비축진지원사업, 노후 공공임대 시설개선 등에 2,141억원 지원
- 기금 : 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 15조 9,849억원 지원

< 재정·국민주택기금 지원계획 > (단위 : 억원)

구 분	'13년 실적	'14년 계획	증감(%)
합 계	159,108	161,990	1.8
▪ 정부재정	2,554	2,141	△16.2
▪ 국민주택기금	156,554	159,849	2.1
- 임대주택 건설·매입	46,039	49,612	7.8
- 분양주택 건설	18,319	11,254	△38.6
- 주택구입·전세자금	86,712	93,643	8.0
- 주택개량자금 등 기타	5,484	5,340	△2.6

3. 중점 추진과제

1. 주택시장 정상화 추진

◆ 작년 4.1대책 기초를 이어 금년에도 규제완화, 저리의 구입자금 지원 등을 통해 주택 거래 활성화 지속 추진

(1) 재건축 규제 정상화

- 과밀억제권역 내 재건축사업 조합원의 소유 주택수 만큼 주택공급을 허용하여 조합원에 대한 신규 아파트 분양기회 확대('14.4 국회제출)
 - * 현재도 과밀억제권역 이외 지역에서는 소유 주택 수만큼 공급 가능
- 금년말까지 부과유예중인 재건축 초과이익 부담금은 '08년말 이후 계속된 시장안정 등 시장상황을 고려하여 폐지 추진('14.3 국회제출)
 - * '14.12.31까지 관리처분계획 인가를 신청하는 재건축사업은 부담금 면제
 - * (부담금 산정) = [종료(준공)시점 주택가액 - (개시(추진위)시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 + 개발비용)] × 부과율
- 재건축 소형주택 공급의무비율 규제는 최근 주택수요 변화에 맞춰 자발적으로 60㎡이하 주택을 공급하고 있어,
 - 국민주택규모 이하 건설비율(60% 이상) 등 최소 제한만 규정하고, 기타 소형 평형(60㎡ 이하) 공급비율 근거규정은 폐지('14.9 시행령 개정)

(2) 과도한 주택공급규제 완화

- 수도권 민간택지의 주택 전매제한 기간을 현행 1년 → 6개월로 완화

< 전매제한 기간 >

	공공택지	민간택지
수도권	1년	현행 1년 → 6개월로 완화
지방	1년	없음

- 분양가상한제 신축 운영(주택법 개정)을 지속 추진하여 품질 높은 신규 아파트 분양기회 확대
- 주택건설 사업계획승인 대상 완화
 - 현재 사업계획승인 대상의 기본 기준을 현행 20세대에서 30세대 이상으로 완화
 - * 이미, 공동주택 중 도시형 생활주택('10.7)과 다세대, 연립주택('11.6)은 30세대까지, 단독주택 중 블록형 단독주택지에 건설되는 단독주택도 30호까지 완화('12.7)
 - 주거환경개선 및 주거환경관리 사업을 시행하기 위한 정비구역 내 공동주택은 정비사업을 통해 정비기반시설이 설치가 되는 점을 감안하여 50세대까지 완화
 - * 다만, 정비기반시설 설치가 완료되지 않은 경우 등은 시장·군수구청장 완화 제한 구역 지정·고시 가능
 - 2~3인 거주가 가능한 주택의 공급이 활성화 될 수 있도록 일정의 도로 요건(6m 이상 폭 등)을 갖춘 단지형 다세대·연립주택* 경우에도 사업계획 승인 기준을 50세대 이상으로 완화
 - * 85㎡ 이하의 규모로 도시지역에 일단의 단지 형태로 건설되는 도시형주택(원룸형 주택과 달리 주차장기준은 일반 주택과 동일하게 적용)
 - 또한, 일련의 분양절차를 준수하기에 한계가 있는 블록형 단독주택지에 건설되는 단독주택, 한옥도 50세대까지 완화

(3) "내집마련 디딤돌 대출" 시행

- 주택기금과 주택금융공사로 이원화된 정책모기지를 주택기금의 '디딤돌 대출'로 통합하여 '14년 최대 10만가구(9조원) 지원
 - * 부부합산 연소득 6천만원(생초자 7천만원)이하, 2.8~3.6%(생초자 0.2%p 우대)

(4) "공유형 모기지" 확대 시행

- 주택기금과 수요자가 주택 구입에 따른 수익과 위험을 공유하는 '공유형 모기지' 를 '14년 최대 1.5만가구(2조원) 공급
- 지원대상을 생애최초자에서 5년이상 무주택자까지 확대('14.3)

(5) 하우스·렌트푸어 부담 완화

- 하우스푸어 : 희망임대리츠를 통해 '14년에도 1천호를 매입하되, 면적제한 (85㎡이하)을 폐지하여 효과성을 높이고, 추가매입도 검토
- 렌트 푸어 : 깡통전세로부터 전세금이 보호되고, 목돈 마련부담도 덜 수 있는 '전세금 안심대출' 시행('14.1)

(6) 보증부 표준PF 대출 시행('14.4)

- 대주보가 보증한 PF 사업장에 대해 금리 인하(5~9% → 4%대), 공사비 우선 집행, 하도급대금 직불 등 「표준대출구조」 시행('14.4)
- 금 리 : 대주보가 보증한 사업장에 대해 시공사 신용, 사업성 등에 상관없이 대주보 신용에 상응하는 동일 금리 적용(4%대)
- 상환방식 : 분양대금을 대출원금 상환 대신 공사비에 우선 집행할 수 있도록 단기 분할상환 방식을 만기 일시상환 구조로 변경
- 하도급업체 지원 : 협력업체 상생 및 일자리 창출을 위해 분양대금은 대주보가 직접 관리하고, 하도급대금은 업체에 직불

2. 서민 주거복지 지원 강화

◆ 전세수급 불균형 해소를 위해 민간의 임대주택 공급을 확대하고, 전세-월세간 주거비 균형을 도모

(1) 공공임대주택 지속 공급

① 공공임대주택 9만호 공급

- 건설임대주택 5만호(영구 0.1만, 국민 2.1만, 공공 2.8만)를 준공하고, 매입 임대 1.3만호(기존주택 1만, 재건축등 3천), 전세임대 2.7만호 공급

② 행복주택 건설 성과 가시화

- '14년은 사업승인 2.6만호, 이 중 3천호 착공 추진
 - (시범지구) 가좌('13.12월 사업승인), 오류(' 14.2월 사업승인)는 후속절차를 본격화, 목동 등 5곳은 지자체 등과 공감대 형성 후 순차 추진
 - (추가지구) 지자체 희망사업을 중심으로 성과를 조기 가시화하고, 수도권 이외에 지방에도 사업대상지 확보
 - 갈등을 최소화하는 사업환경 마련
 - (후보지 선정) 지자체와 전문가가 참여하는 선정협의회를 구성하고, 갈등 우려가 있는 후보지는 사전에 입지 타당성을 검토
 - (공급기준) 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층에게 80%를 공급하고, 임대료는 주변시세의 60~80% 수준에서 계층별로 차등화
- * 전문가 토론회 등 광범위한 여론 수렴을 거쳐 하반기 주택공급규칙 개정

③ “공공임대리츠” 를 통해 LH 공급역량 보완

- 주택기금과 LH 주도로 리츠를 설립하고, 민간자금을 유치하여 공공택지에 10년 공공임대주택 건설 추진

* (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

④ 공공임대주택 입주·관리 강화

- 입주자격 중 소득·자산기준 항목을 금융자산 등으로 확대하고* 소득·자산 기준 금액 조정(통합 입주·관리기준 제정, 12월고시)

* 부동산(1.26억원) 및 자동차(2,464만원) ⇒ 금융자산 등 포함

- 또한, 입주 이후 임차인의 소득·자산 증가에 따른 임대료 할증 및 퇴거(상향 주거이동) 기준 정비

- 공공임대주택 우선공급제도의 미비점*을 보완하고, 불법양도·전대 등 부정입주 차단을 위한 관리체계 개선**(임대주택법 개정)

* 공공임대주택 입주시 노부모 부양자를 무주택자로 간주하는 규정 개선 등

** 사회보장정보시스템을 활용하여 실제거주 여부 파악 ⇒ 부정입주 관리 내실화

(2) 민간 임대사업 활성화 지원

① 리츠를 통한 임대주택 공급 확대

- 주택기금이 연기금·보험사·시중은행 등과 공동투자협약을 맺고, 리츠를 설립하여 민·관 협력을 통해 임대주택 공급

- 사업제안자가 출자하여 리츠를 설립하고, 주택기금과 기관투자자가 공동 심사하여 출자·융자 지원

* 도심내 다양한 입지의 임대주택 공급(역세권 주거용 오피스텔, 재개발 임대 등)

- 임대주택 리츠 규제완화, 세제 혜택강화 등을 통해 투자 매력을 제고
 - 주식의 공모·분산 의무가 배제되는 리츠를 확대*하고(리츠법 개정), 투자자보호장치 강화와 함께 상장기준 완화**(거래소규정 개정)
 - * 임대주택 투자 비율 : (현행) 총자산의 전부 ⇒ (개선) 50% 이상
 - ** 자산요건:(현행) 실물부동산 70% → (개선) 리츠 주식 등 간주부동산 포함 70%
 - 현행 영업인가제를 사모형 위탁관리 리츠는 등록제로 완화하고, 자기관리 리츠는 일정조건*을 갖춘 후 추가사업에 대한 인가 면제
 - * 자본금 500억원 이상 & 3개 이상 사업에서 순이익이 발생한 경우(개발리츠 제외)
 - 일정조건*을 갖춘 임대주택 리츠에 부동산을 현물출자 할 경우 해당 주식을 처분하여 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대해 과세 이연
 - * 공시가격 6억이하, 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택에 총자산의 50% 이상 투자 등

② 기업형 임대사업자 집중 육성

【 규제완화 】

- (등록요건) 매입임대주택 등록 시 ‘5년간 부도 없음’ 요건을 삭제하고, 준공공임대주택 등록 시 '13. 4. 1일 전에 취득한 주택도 허용*
 - * 현재는 '13.4.1일 이후 취득 주택분에 대해서만 준공공임대주택으로 등록 가능
 - 기존 매입임대주택의 준공공임대주택 전환을 허용하고, 이 경우 기 임대기간의 50%(최장 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정
- (제재) 매입임대사업자의 일부 의무* 위반 사항에 대해서는 형벌에서 과태료로 전환(단, 감면받은 세액은 전액 추징)
 - * 임대주택법상 임대 의무기간, 임대조건(임대료 제한) 위반, 임대조건 신고의무

- (임대의무기간) 임대의무기간 내 임대사업자간 원활한 매각을 위해 임대사업자 간 거래정보 공유를 지원하고(임대주택정보시스템 활용)
 - 임대의무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외인 ‘경제적 사정’ 요건 완화
- * (현행) 부도, 파산, ‘2년연속 적자 및 負의 현금흐름’ 입증 시 매각 허용 (개선) 장기공실 등 임대사업을 계속할 수 없음이 인정되는 경우 추가

【 세제 · 금융지원 강화 】

- 준공공임대사업 세제지원 강화
 - 준공공임대주택에 대해 재산세 및 소득·법인세 감면 확대

< 준공공임대주택 재산세 및 소득·법인세 감면 확대 >

	현 행	개 선
재산세	40㎡이하 면제 / 40~60㎡ 50% 60~85㎡ 25%	40㎡이하 면제 / 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%
소득·법인세	20% 감면	30% 감면

- 신규·미분양주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득세 면제
- 매입·준공공임대사업자 금융지원 강화
 - 주택기금의 매입자금 지원대상에 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양 주택을 추가(예산범위내 지원)

【 청약제도 개선 】

- 임대사업자가 민영주택을 별도 공급받을 수 있도록 하여 기업형 임대사업 활성화(주택공급규칙 개정)
 - * (현행) 리츠·펀드로 한정되어 있고, 조례로 일괄 위임하여 비활성화
 - 별도 공급 시 시·군·구 승인을 얻도록 하고, 해당 주택은 매입·준공공임대 주택으로 운영하도록 하여 공공성 확보

【 주택임대관리업 활성화 】

- 주택임대관리업을 중소기업 특별세액감면 대상에 추가하여 기업규모별·지역별로 차등*하여 세액감면하는 방안을 추진

* 조세특례제한법 제7조 : 수도권 소기업(20%), 지방 소기업(30%), 지방 중기업(15%)

- 자기관리형 주택임대관리업에 위탁시 임대인·임차인 권리보호를 위한 보증상품 출시(대주보, '14.2)

* 임대관리업자의 보증금 반환을 보증하는 '보증금 안심보증' 과 임대관리업자가 임대인에게 약정한 임대료의 지급을 보증하는 '자기관리 이행보증' 등

(3) 맞춤형 주거비 지원으로 전월세간 주거비 균형 도모

① 주거급여 개편·시행으로 저소득 월세 부담 완화

- '14.10월부터 지급대상을 대폭 확대(73→97만 가구)하고, 거주형태·주거비 부담 등을 고려하여 지급하는 새로운 주거급여 실시

	대상규모	월평균 지급액	연 예산(국비)
현행	73만 가구	8만원	5,692억원
개편 이후	약 97만 가구	약 11만원	약 1조원

- 시범사업('14. 7~9월)을 거쳐 '14. 10월 본격 시행

* 신청·확인조사, 정보시스템 구축 등 준비행위는 공포 후 즉시 시행

② 월세 소득공제 확대

- 월세에 대한 공제방식을 소득공제에서 세액공제로 전환(월세지급액의 10%) 하고 공제율·한도 등 지원수준을 상향

- 지원대상도 현행 총급여액 5천만원 → 7천만원 이하로 확대

< 월세 소득공제 개선 방안 >

	현행	개선
공제대상	총급여액 5천만원 이하	총급여액 7천만원 이하
공제방식	소득공제	10% 세액공제
공제율·한도	월세지급액의 60%, 500만원	연간 월세지급액 중 750만원까지

- 소규모 임대소득자(2주택 보유자/임대소득 연 2천만원 이하)의 임대 소득에 대해서는 2년간('14·'15년) 비과세하고, '16년부터 분리과세

③ 고액 전세 거주에 대한 정부지원 조정

- 금년중 총 6.4조원(최대 15만호)의 주택기금 전세자금을 지원하되, 지원대상을 보증금 3억원(지방 2억원) 이하로 제한
- 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원 대상을 서민층으로 집중하고, 전세보증금 4억원(지방 2억원) 초과시 보증 제한

(4) 임차시장 인프라 구축 및 주거복지 전달체계 개선

① 주택기금을 주택도시기금으로 개편

- 자산 100조원, 설립 33년을 맞은 주택기금을 새로운 시장환경에 맞춰 「주택도시기금」으로 개편하고, 기능을 전면 확대(주택도시기금법 제정)
- * 주택법 중 ①주택기금 ②대주보 부분을 분리·보완하여 「주택도시기금법」 제정
- 기존 단순 용자 외에 출자, 투융자(메자닌), 공적 보증 등 맞춤형 지원 강화
→ 기금을 지렛대로 民資 유치
- 출자, 투융자 등 새로운 기능 수행을 위해 보증 전문기관이자, PF 등 사업성 심사 역량을 갖춘 ‘대한주택보증’을 전담기관 지정
- * 기금 역할이 재편됨에 따라 단순 용자대행인 현재의 은행 위탁관리 방식은 부적합

② 임대주택정보시스템 구축

- 정보시스템을 통해 공공·민간 임대주택 정보를 통합관리함으로써, 정책 수립·집행 지원 및 국민의 정보접근성 제고
- * 제공정보 : 임대주택의 소재·면적·구조, 임대사업자, 임대조건 정보
(다만, 민간임대주택은 임대주택의 소재 정보만 제공)

- 중장기적으로는 주택공급·관리, 주거급여 및 주택금융 등을 포괄하는 주거 복지포털시스템으로 확대·발전('16)

* 공동주택관리(k-apt), 주거급여(구축 예정), 주택기금포털(국토부) 등 주거복지 관련 정보의 취합, 분류 및 가공 등을 통한 종합정보서비스 제공

③ 지자체 '주거복지팀' 신설 및 주거복지사 제도 도입

○ 시군구에 주거복지 담당부서가 산재된 실정으로, 이를 통합하여 전담할 '주거복지팀' (6~7명) 신설 추진

* 지자체 주거복지업무분석 결과, 지자체 주거복지 업무는 평균 6.55명 소요

○ 국가공인 민간자격으로서 주거복지사 제도를 도입하여, 공공임대주택 등에 배치하고, 주거실태조사, 주거복지 상담·알선 등 수행

* 기존 사회복지사 중심의 집행체계만으로는 업무량 및 전문성 측면에서 한계

④ 월세시장 확대에 대응하여 관련통계 정비

○ 월세가격 동향조사 대상지역 범위를 확대(현 : 특별시·광역시 → 모든 시도) 하고, 전월세 전환율을 주택유형과 권역 등을 세분화하여 공표

○ 임차시장을 통합적으로 분석하기 위해 '전월세 통합지수' 개발

○ 국토부 전월세거래신고시스템과 대법원 전자확정일자시스템을 연계('14.7) 하여, 전월세거래정보의 통합적 관리 기반 마련

3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

◆ 획일적인 대량 주택공급에서 벗어나 환경·정주여건 등을 중시하고, 삶의 질 제고를 위한 국민공감 주택공급을 확대

(1) 주택품질 개선 및 공동주택 관리 강화

① 아파트관리 지원센터 설치 및 ‘공동주택 관리법’ 제정 추진

- 공동주택관리 전문기관인 주택관리공단*(LH 자회사) 내에 ‘아파트 관리 지원센터’ 설립('14. 4, 신규예산 5억 위탁계약)
 - 아파트 동대표 구성·운영 등 민원상담, 진단 서비스(회계·시설관리·일반 관리 등), 공사·용역의 적정성 자문 등 업무수행
- 공동주택의 체계적인 관리와 입주민 분쟁 최소화 및 공공역할 강화를 위해 「공동주택관리법(가칭)」 제정('14. 下, 국회제출)
 - 「주택법」에서 공동주택 관리 부분을 이관, 정비하고,
 - 입주민 상담, 분쟁조정 등의 실효성을 높이기 위해 ‘공동주택관리 전담 기관’ 이나 ‘중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회*’ 신설 등 검토

* 현재 시군구에 분쟁조정위가 있으나, 설치율(68%), 이용실적('12년 11건) 저조

② 아파트 관리 투명화 및 효율화 추진

- 공동주택 관리 관련 정보를 투명하게 공개하고, 입주민을 지원할 수 있도록 공동주택관리정보시스템(K-apt)을 고도화
 - 관리비 공개항목을 세분화(27→47개)하고, 인근·유사단지와의 관리비 비교기능도 제공

- 입주자가 양질의 관리서비스를 받을 수 있도록, 주택관리업자에 대한 만족도 평가 실시 및 결과 공개('14. 7)
- 300세대이상 아파트는 연 1회 회계감사 의무화, 단지내 각종 공사에 대해 조달청(나라장터), K-apt를 통한 전자입찰 의무화('15.1)

③ 공동주택 층간소음 기준 마련

- 공동주택관리 분쟁조정위원회 및 환경분쟁조정위원회의 층간소음 분쟁 조정 시 기준이 될 '층간소음 기준' 을 마련('14.5, 공동부령 제정)

④ 주택 에너지 저감 추진

- 현재 30%('09년 기준주택 대비)인 신축 주택의 에너지의무절감율*을 '15년도에는 45%로 설정(친환경주택 건설기준 개정, '14.12)

* 에너지의무절감률 : ('09) 15% → ('12) 30% → ('17) 60% → ('25) 100%

- 주택 에너지 절감 로드맵을 달성하기 위한 표준 모델을 제시하는 제로에너지 주택 단지(단열성능 향상, 신재생에너지 적용) 착공

* 서울 노원구에 국비 180억(R&D)을 투입, 121세대(임대주택)를 건설('14~'18)

⑤ 장수명주택 인증 제도 도입

- 장수명 주택의 세부 건설 및 인증기준을 마련('14.12)하고, '15.1월부터 본격 인증(주택법 개정완료('13.12), 하위법령 개정 추진 중)
- 우수 등급(2등급) 이상의 장수명 주택을 건설할 경우 주택기금 차등지원, 용적률 등 건축기준 완화 등 다양한 혜택 부여 추진

(2) 노후·불량 주거지 주거환경 개선

① 기반시설 설치·매입에 대한 주민부담 완화

- 주민부담 완화를 위해 사업시행자에게 공공이 무상으로 양도할 수 있는 정비 기반시설 범위 확대
 - 도시계획시설과 유사하게 이용되는 현황 도로(공유재산) 추가
- * 지자체는 대법원 판례 등을 근거로 양도 대상을 현황도로 등을 제외한 도시 계획시설로 결정된 기반시설 등에 한정

② 아파트 리모델링 활성화 추진

- 수직증축 리모델링 시행시기('14.4)에 맞춰, 주택법 시행령 등 하위 법령과 구조안전진단기준(국토부 고시*)을 마련
- * 증축형 리모델링 안전진단 기준, 전문기관 안전성 검토기준, 수직증축 구조기준
- 수직증축 리모델링 시행 관련 주민·지자체 설명회 등 홍보 강화로 제도도입 초기에 원활한 사업추진을 지원

③ 재개발 등 정비사업 추진 활성화

- 토지등소유자 동의 시 지자체가 부동산 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 개선(' 14.6월 도정법 개정안 제출)
- 정비구역내 저소득 세입자에 대해 주택기금에서 전세자금 저리융자 추진 검토

④ 정비사업 출구전략 지원

- 사업추진이 어려운 지역은 지자체 등과 함께 시공사등이 보유한 채권의 손금 처리를 유도, 사업취소 과정에서 주민과의 갈등 최소화
- * 추진위·조합 해산신청 기한 연장('14.1→' 15.1), 매몰비용 손금처리 기 도입

- 해제 이후에는 주거환경관리사업 등 소규모·수복형 사업 추진을 지원하고, 주민의 주택개량을 유도(국민주택기금에서 개량자금 용자)

⑤ “도시 및 주거환경정비 기본방침” 수립 및 발표

- 최근 부동산 침체로 주민(자가부담 증가)과 시공사(미분양 우려)는 사업추진에 소극적이며, 추진동력 상실로 사업 지연·중단 속출

⇒ 「도시 및 주거환경정비 기본방침」 수립('14년 하반기)으로 향후 정책방향 제시

○ 주요내용

- 공공 지원을 통해 주민의 부담을 완화*하고, 민간의 전문성과 투명성을 제고하여 재개발·재건축사업의 원활한 추진을 도모

* 뉴타운 기반시설 설치비 지원, 재개발·재건축 절차합리화 등 중점 시행

- 커뮤니티 재생, 일자리 등 지역 경제 활성화, 사회문화의 부흥 및 친환경 정비 등 새로운 패러다임에의 대응하는 정비사업 추진

[참고 1] 시도별 주택 사업승인 계획

(단위 : 천호)

구 분	합계	분 양 주 택			임 대 주 택		
		소 계	공공주택	민영주택	소 계	국민영구행복	기 타
전 국	374.3	311.3	5.0	306.3	63.0	36.1	26.9
수도권	199.8	167.7	2.7	165.0	32.1	21.7	10.4
- 서울	68.6	59.4	0.4	59.0	9.2	7.1	2.1
- 인천	9.4	7.4	0.0	7.4	2.0	2.0	0.0
- 경기	121.8	100.9	2.3	98.6	20.9	12.6	8.3
지 방	174.5	143.6	2.3	141.3	30.9	14.5	16.5
광역시	45.5	34.4	0.0	34.4	11.2	8.5	2.7
- 부산	9.7	7.0	0.0	7.0	2.8	2.5	0.3
- 대구	10.4	7.2	0.0	7.2	3.2	2.5	0.7
- 광주	9.8	7.6	0.0	7.6	2.2	1.8	0.5
- 대전	6.7	6.1	0.0	6.1	0.7	0.6	0.1
- 울산	8.8	6.5	0.0	6.5	2.3	1.1	1.2
도(道)	129.0	109.2	2.3	106.9	19.8	6.0	13.8
- 세종	14.1	13.1	0.0	13.1	1.0	0.0	1.0
- 강원	10.2	8.7	0.0	8.7	1.5	0.4	1.1
- 충북	11.3	9.0	0.0	9.0	2.3	1.1	1.3
- 충남	21.6	17.6	0.0	17.6	4.0	2.0	2.0
- 전북	12.1	9.4	2.3	7.2	2.7	1.0	1.6
- 전남	10.3	6.7	0.0	6.7	3.6	0.7	2.9
- 경북	18.0	17.3	0.0	17.3	0.7	0.3	0.4
- 경남	28.4	25.8	0.0	25.8	2.7	0.5	2.2
- 제주	2.9	1.6	0.0	1.6	1.3	0.0	1.3

※ 백호 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음

[참고 2] 시도별 공공주택 준공 계획

(단위 : 천호)

구분	합계	분양주택	임대주택		
			소계	국민·영구	기타
전국	61.9	26.3	35.6	22.6	13.0
수도권	38.9	16.7	22.2	14.5	7.6
- 서울	11.7	5.3	6.4	3.4	3.0
- 인천	3.6	2.5	1.1	-	1.1
- 경기	23.6	9.0	14.6	11.1	3.5
지방광역시	7.7	2.7	5.0	3.3	1.7
- 부산	0.6	-	0.6	0.6	-
- 대구	1.5	-	1.5	1.1	0.4
- 광주	2.6	0.7	1.8	0.9	0.9
- 대전	1.2	1.0	0.2	-	0.2
- 울산	1.8	0.9	0.9	0.7	0.1
도(道)	15.4	6.9	8.5	4.8	3.7
- 세종	1.0	1.0	-	-	-
- 강원	2.3	1.0	1.4	1.4	-
- 충북	4.9	2.3	2.6	1.8	0.8
- 충남	0.9	0.9	-	-	-
- 전북	2.5	0.6	1.9	0.7	1.2
- 전남	2.2	0.8	1.4	0.4	1.0
- 경북	-	-	-	-	-
- 경남	1.2	-	1.2	0.6	0.6
- 제주	0.4	0.4	-	-	-

※ 민간 건설공공임대(1.5만호) 제외

※ 백호 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음

[참고 3] 2013년 주택공급 등 실적

① (주택 인허가) '13년 44만호로 '12년보다 25.0% 감소

- (지역별) 수도권에서 19.3만호('12년대비 28.5% 감소), 지방에서 24.8만호(22.1% 감소) 인허가

구 분	'12년	'13년	증감(%)
전 국	587천호	440	△25.0
수 도 권	269	193	△28.5
(서 울)	86	78	△9.9
지 방	318	247	△22.1

- (주체별) 공공부문은 27.4% 감소한 8.0만호, 민간부문은 24.5% 감소한 36.0만호

구 분	'12년	'13년	증감(%)
계	587천호	440	△25.0
공 공	110	51	△53.6
·임 대	58	43	△25.9
·분 양	52	8	△84.6
민 간	477	389	△18.4

- (유형별) 주차장기준 강화 등으로 도시형주택 등 비아파트 감소

구 분	'12년	'13년	증감(%)
계	587천호	440	△25.0
아파트	376	279	△25.8
다세대·다가구	140	99	△29.3
연립·단독	71	62	△12.7

* 도시형생활주택(호) : ('09~'10) 22,217 → ('11) 83,859 → ('12) 123,494 → ('13) 69,119

② (주택 준공) '13년 39.6만호로 '12년보다 8.3% 증가

- 수도권 17.7만호('12년대비 7.3% 감소), 지방 21.8만호(37.2% 증가) 준공

구 분	'12년	'13년	증감(%)
전 국	365천호	396	12.9
수 도 권	199	177	△7.3
(서 울)	65	68	18.5
지 방	166	218	37.2

③ (분양승인) '13년 전국 29.9만호로, '12년(29.8만호)과 유사(전년비 +0.3% 증가)한 수준

구 분	'12년	'13년	증감(%)
전 국	298천호	299	0.3%
수 도 권	104	129	25.0%
지 방	194	169	△12.9%

④ '13년 주택보급률은 전국 103.0%로 '10년에 비해 0.3%p 상승

< 주택보급률 추계 > (단위 : %)

구 분	'10(센서스)	'12(추계치)	'13(추계치)
전 국	101.9	102.7	103.0
수도권	99.0	99.0	98.6
지 방	104.6	106.2	107.2

※ '13년 멸실주택 : 8.4만호 (수도권 4.0만호, 지방 4.4만호)

⑤ '13년 주택자금은 재정과 주택기금에서 임대주택 건설, 주거환경 개선, 구입·전세자금 등으로 15.9조원('12년 대비 8% 감소) 지원

(단위 : 억원)

구 분	'12년 실적	'13년 실적	증감(%)
합 계	172,959	159,108	△8.0%
정부재정	2,518	2,554	1.4%
주택기금	170,441	156,554	△8.1%

⑥ 공공택지 개발을 지속 추진

(단위 : km²)

구 분	'12년 실적	'13년 실적	증감(%)
전 국	16.6 (0.2)	15.1 (0.5)	△9.0 (150)
수도권	11.4 (0.2)	13.5 (0.5)	18.4 (150)
지 방	5.2 (-)	1.6 (-)	△69.2 (-)

* 실시계획 승인 기준, ()는 지정 실적

Ⅲ

주요 업무내용

- Ⅲ-1. 주택정책 부문 · 47
- Ⅲ-2. 주택건설 및 주택정비 부문 · 119
- Ⅲ-3. 택지 및 신도시 개발 부문 · 169
- Ⅲ-4. 공공주택 부문 · 199
- Ⅲ-5. 임대주택 및 주거복지 부문 · 233
- Ⅲ-6. 국민주택기금 부문 · 273

III-1

주택정책 부문

1. 주택정책 관련 목표 및 정책과제 등 49
2. 주택의 구분 51
3. 주택 전매제한 제도 54
4. 주택의 규모별 공급 제도 68
5. 분양가 제한 제도 72
6. 주택공급 제도 81
7. 주택조합 제도 87
8. 투기과열지구 지정제도 89
9. 주택거래신고제도 96
10. 재건축 초과이익 환수제도 103
11. 주거실태조사 104
12. 주택 관련 세제현황 108
13. 주택분야 국제협력 113

1. 주택정책 관련 목표 및 정책과제 등

1-1. 주택정책의 목표 및 정책과제

- 각 국가의 경제사회 환경 속에서 주택의 건설, 공급, 개량 등 주택의 생애 주기 전체과정과 주택경기에 대해 국민들의 주거안정과 주거복지를 도모하기 위한 정책수행
- ① 물리적 기준에 대한 약속을 정하여 주택의 안정성을 확보 ⇒ 주택건설 및 건축기준의 설정
- ② 고가의 재화인 주택을 보다 손쉽게 구입할 수 있도록 재원을 지원 ⇒ 국민 주택기금 등 주택자금 지원
- ③ 주택을 건설할 수 있는 택지를 원활히 공급 ⇒ 공공택지 개발 및 공급
- ④ 주택의 배분과 관리에 대한 약속을 설정 ⇒ 공급기준 및 관리기준 설정
- ⑤ 저소득층 등 사회약자 보호 ⇒ 임대주택 공급, 주거급여
- ⑥ 주택의 노후불량화로 인한 개량문제 ⇒ 재개발 등을 통한 주택의 갱생 지원
- ⑦ 거시경제 여건 속에서 적정 수준의 주택투자를 유지 ⇒ 세제감면강화, 주택 예산 확대·감축 등 주택경기 조절
- 우리나라 주택정책의 목표는 ‘주택시장 정상화’ 및 ‘서민 주거비 부담 완화’를 통한 ‘국민의 주거안정 강화’
- 주택정책의 목표를 달성하기 위한 정책과제로서
 - 시장과열기 과도한 규제개선, 공공주도 대규모 공급시스템 개편 등
 - 임대주택 공급 확대, 저리 임대차·구입자금 지원, 주거급여 등

1-2. 목표달성을 위한 정책수단

○ 주택시장 정상화

- 시장과열기 과도한 규제개선
 - LTV, DTI 규제 합리화
 - 재정비 사업 규제 합리화
 - 청약제도 개편
 - 전매제한 완화 등 기타 규제 완화
- 공공주도 대규모 공급시스템 개편
 - 택지개발촉진법 폐지
 - LH 대규모 공공택지 지정 중단(~'17)
 - 공급시기 조절 등

○ 서민주거비 부담완화

- 임대주택 공급확대
 - 공공임대주택을 '17년까지 연간 11만호 공급(준공)
 - 행복주택 '17년까지 14만호 공급(사업승인)
 - 민간자본을 활용한 임대주택 공급 확대
- 저소득가구 주거비 완화
 - 저리 전세자금 지원, 전세금 안심대출
 - 사회취약층 월세대출('15년)
 - 공유형 모기지, 디딤돌대출 등 저리 구입자금 지원
 - 저소득가구 월임대료 또는 자가수선비 지원을 위한 주거급여 시행

2. 주택의 구분

2-1. 주택의 정의

- 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분 (주택법 제2조제1호)

《 주택의 기능 》

- 물리적 은신처(shelter) ⇒ 집(house)
 - 주택은 비·바람·대기 등 자연계의 위협적인 조건으로부터 인간을 보호하는 가장 기초적인 기능을 수행
 - ⇒ 마음 놓고 살기 위해서는 양적 부족 문제를 해소하고, 집을 튼튼하게 건설하여 안전성을 높이는 것이 필요
- 프라이버시의 장(place of privacy) ⇒ 주거(housing)
 - 주택은 사회생활에서 형성된 특수한 인간관계의 단위인 가구(household)가 사생활을 보장받는 공간적 기능을 수행
 - ⇒ 독신 가구 등 개인적인 주거형태가 증가하고, 프라이버시의 기능과 레크리에이션 기능을 포괄하는 형태로 발전
- 경제·사회적 입지(location) ⇒ 주거(housing)
 - 주택의 위치여하에 따라 이웃, 직장, 문화시설과의 거리 및 관계가 변동되어 사회·경제 환경 속에서 가구의 상대적 위치를 결정하는 기능
 - ⇒ 도시계획 등 계획적 토대 위에서 교통문제·환경문제 등 주거 환경을 감안한 커뮤니티 개발의 필요성이 대두
- 고가의 재산(property)
 - 최고가의 재화인 주택은 그 자체로서 안정적인 투자수단인 재산으로서의 기능을 수행
 - ⇒ 자력으로 재산을 마련하기 어려운 소외계층에 대한 지원과 경기변동에 대응하여 일정수준의 주택투자 유지가 필요

2-2. 주택의 구분

- 형태에 따른 분류(주택법 제2조제1호)
 - 단독주택
 - 공동주택 * 공동주택의 종류·범위 : 아파트·연립주택·다세대주택

- 용도에 따른 분류(건축법 시행령 제3조의5, 별표1)
 - 단독주택 [단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외) 포함]
 - 단독주택
 - 다중주택
 - ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
 - ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것)
 - ③ 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것
 - 다가구주택
 - ① 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 2분의1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외
 - ② 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외)의 합계가 660제곱미터 이하일 것
 - ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
 - 공동주택 [공동주택형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택 제외) 및 「주택법 시행령」 제3조제1항의 원룸형주택 포함]
 - 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
 - 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄) 합계가 660제곱미터를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택
 - 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)

- 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)

* 층수 산정에 있어 아파트와 연립주택의 경우 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하고, 다세대주택의 경우 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층수를 주택의 층수에서 제외

□ 자금지원 여부에 따른 분류(주택법 제2조제3호)

○ 국민주택 : 국민주택기금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 국민주택규모의 주택을 말함.

(현재, 국민주택기금은 85제곱미터이하에만 지원)

※ 국민주택규모

· 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 85제곱미터 이하를 말함. 다만, 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 의한 수도권을 제외한 읍 또는 면(도시지역 제외) 지역에서는 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하

○ 국민주택 이외의 주택 : 기금지원을 받지 않고 건설 또는 개량된 주택

□ 주택공급에 따른 분류(주택법 제2조제3호의2 ~ 제3호의4, 주택공급에 관한 규칙 제2조)

○ 국민주택등 : 「국민주택」, 국가지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설하는 주택, 공공건설임대주택 중 85제곱미터 이하의 주택

* 민간건설중형국민주택 : 국민주택 중 민간주택건설사업자가 건설하는 60~85제곱미터 이하의 주택

○ 민영주택 : 「국민주택등」을 제외한 주택

3. 주택 전매제한 제도

3-1. 전매제한 제도 개요

- 주택법에 따라 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(소위 분양권) 또는 주택에 대하여 일정기간 전매를 제한하고, 일정한 경우 사업주체 등의 동의를 받은 때에만 이를 허용하고 있는 것으로,
 - 주택 실수요자가 아닌 자가 전매차익을 노리고 주택을 공급받으려는 주택 투기행위를 방지하고자 도입

〈전매제한 내용('99. 2. 8. 폐지 당시)〉

전매제한 기간	전매가 가능한 경우
<ul style="list-style-type: none"> · 민영주택 : 당첨일부터 입주개시후 60일 · 국민주택 : 당첨일부터 입주개시후 6월 (수도권 2년, 별도고시) 	<ul style="list-style-type: none"> · 근무 또는 생업상 사정으로 다른 행정구역으로 퇴거 · 상속으로 취득한 주택으로 이전 · 해외로 이주 또는 2년이상 해외 체류 등

- 따라서, 제도적인 차원에서 주택(분양권) 전매제한 완화는
 - 전매제한 기간을 단축하거나
 - 동의를 받을 수 있는 경우를 확대하는 등 두 가지 차원에서 가능

3-2. 도입배경

- 과거 '60~'70년대에 고도 경제성장 만큼이나 도시화가 급격하게 진행되어 인구와 가구의 도시집중과 증가는 만성적인 주택부족 문제를 야기했으며, 이러한 현상은 '80년대 중반까지 지속되었고 주택문제의 심각성은 극에 달하였음
 - 따라서, 1960년대 이후에 주택부족문제의 해결이 주택정책의 가장 큰 목표이었음
- 주택이 절대적으로 부족한 상태에서의 수급불균형으로 인한 초과수요가 발생하여 투기가 성행하는 사회적인 문제로 대두됨에 따라 투기적인 수요를 억제 하고 실수요자에게 주택을 공급하기 위해 전매행위를 금지하기에 이르렀음

3-3. 변천과정

'81.4.7 국민주택의 전매행위 등의 제한 제도 도입(법 제38조의3)

- 국민주택의 전매제한기간을 2년으로 하고, 사업주체의 동의를 받아 전매할 수 있는 경우를 정함

〈세부내용〉

전매제한주택	전매제한기간	제한행위
국민주택사업주체가 분양을 목적으로 건설·공급한 국민주택	당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 2년	전매하는 행위 * 매매·증여·임대 기타 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함(상속·저당의 경우는 제외)

* 전매가 가능한 경우 (영 제37조제2항)

- 근무 또는 생업상의 사정으로 세대구성원(세대주가 포함된 세대구성원)이 다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우
 - 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대 구성원이 이전하고자 하는 경우
 - 세대구성원이 해외로 이주하거나 장기간 해외에 체류하고자 하는 경우
 - 세대주의 질병치료를 위하여 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- * 단, 당해 국민주택사업주체의 동의 필요

'82.5.20 국민주택 전매제한기간 단축(영 제37조제1항)

국민주택의 전매제한기간을 그 사업주체가 당해 주택을 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 2년으로 하던 것을 국민주택의 분양을 촉진하기 위하여 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 6월로 하도록 함

- 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 2년 → 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 6월

'87.12.4 전매제한 국민주택 확대(법 제38조의3제1항)

- 국민주택사업주체가 분양을 목적으로 건설·공급한 국민주택

□ '91.8.24 국민주택 전매제한기간 확대(영 제37조제1항)

국민주택에 대한 투기를 억제하고 무주택자에 대한 주택공급을 원활히 하기 위하여 국민주택의 전매금지기간을 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 입주개시후 6월까지로 확대하여 입주개시전의 전매행위를 금지

- 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 6월 → 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 국민주택사업주체가 입주예정자에게 통보한 당해 주택의 입주개시일 후 6월까지 국민주택 전매제한

□ '92.12.8. 민영주택 전매제한 등 신설(법 제38조의3, 영 제37조, '93.3.1 시행)

주택 200만호 건설사업으로 주택가격이 안정세를 유지하였으나 주택에 대한 불건전한 매매행위가 근본적으로 해소된 것은 아니므로 민영주택에 대한 일정기간 동안의 전매 등을 금지하여 주택을 이용한 투기적 행위를 방지하도록 함으로써 실수요자 위주의 주택공급체계를 확립하기 위함

- 사업주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정(일반에게 공개하지 아니하고 분양하는 주택조합이 건설하는 주택 및 사원용 주택의 경우에는 입주자가 결정되는 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인)된 지위 또는 주택
- 국민주택은 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 당해 주택의 입주가능일 후 6월까지 전매제한, 민영주택은 당해 주택의 입주자로 선정된 날부터 당해 주택의 소유권이전 등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간까지 전매제한
- 제한행위 : 전매, 전매알선 행위
 - 입주자로 선정된 지위 : 입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말함
 - 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 : 사업주체가 당해 주택에의 입주예정자에게 통보한 입주가능일

□ 전매가 가능한 주택 확대(영 제37조제2항)

부동산경기의 침체와 높은 금리로 인하여 주택분양을 받은 많은 사람들이 중도금 납부의 곤란으로 고율의 연체료를 부담하게 되는 등 당시 사회상황에 따라 부득이한 경우에 한하여 점차 전매제한을 완화

- 1차 확대 : '94. 7. 30. (영 제37조제2항제4호)
 - 임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 주택임대사업자가 미분양된 주택을 공급 받아 당해 주택을 임대목적으로 사용하고자 하는 경우 추가
- 2차 확대 : '95. 10. 5. (영 제37조제2항제5호)
 - 주택사업의 육성과 임차인의 주거안정을 위하여 국토부장관이 필요하다고 인정하는 지역의 경우(임대하는 경우에 한함) 추가
- 3차 확대 : '98. 4. 30. (영 제37조제2항제4의2호)
 - 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위를 그 배우자에게 이전하는 경우 추가
- 4차 확대 : '98. 8. 27. (영 제37조제2항제4의3호)
 - 입주자로 선정되어 분양계약을 체결한 자가 중도금 또는 잔금을 납부하기 어렵거나 생계유지·채무상환 등을 위하여 필요한 경우
 - * 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권지역에서 입주자로 선정되어 분양계약을 체결한 자의 경우에는 2회이상 중도금을 납부한 경우에 한함

□ '99.2.8 주택의 전매행위 등의 제한 규정 폐지(법 제38조의3 삭제)

- 전매제한 제도 폐지 배경
 - 1997년 12월 외환위기 이후 주택을 분양받은 시민들이 실직, 소득감소 등에 따라 중도금을 낼 수 있는 능력이 크게 감소한 반면, 이자율의 상승으로 고금리의 연체료를 부담하는 등 경제적 어려움에 봉착
 - 주택업계는 중도금 납부지연으로 자금난을 겪게 되고 주택건설에 차질을 빚어 미분양 주택이 증가하는 등 주택시장이 침체

- 이에 따라 중도금 또는 잔금을 납부할 수 없는 주택분양자가 분양권을 제 3자에게 매각하도록 하여 수요자와 자금난에 처한 주택업체의 부담을 완화하고 주택거래를 활성화하기 위하여 전매제한을 완화
- * '99. 4. 30. 시행령 제37조(주택의 전매행위 등의 제한 등) 삭제

□ 분양권 전매 중도금 2회이상 납부(1년)로 제한

- 전매제한 제도 재도입 배경
 - '01년 중반이후 주택가격의 상승으로 서민주거 부담이 가중되고, 분양권 전매 차익에 따른 투기수요 등으로 인하여 주택시장 안정대책이 필요
 - * 주택시장 안정대책('02.3.6) 마련
- 전매제한 내용(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 신설, '02.9.3 개정)
 - 투기과열지구내에서 주택을 분양 받은후 전매할 때 분양계약후 중도금을 2회 이상 납부하고 1년 경과 후에 전매가능
 - 법 개정 이전의 분양권
 - 법 개정후 1년이전까지의 분양권은 1회에 한하여 전매허용
 - * 주택건설촉진법 개정 '02.8.26(제32조의5 신설)

□ 분양권 전매 등기 시까지 금지('03.5.23일 대책)

- 5.23 대책 강화내용('03.7.1일 시행 예정)
 - 투기과열지구내에서의 분양권은 소유권이전등기시까지 전매를 금지 (주택공급에 관한 규칙 제14조의2 개정, '03.6.7)
 - 지역 및 직장조합주택의 조합원 지위는 투기과열지구에서는 일반 아파트와 같이 소유권 이전등기시까지 양도·증여가 제한(주택공급에관한규칙 제14조의2 개정 '03.6.27, 시행 7.1)
 - 전체 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율이 90% 이상인 주상복합 아파트 뿐만 아니라 300세대 이상의 주택을 건설하는 주상복합아파트도 주택법상의 사업계획승인을 받도록 하여 투기과열지구에서는 일반 아파트와 동일하게 소유권이전등기시까지 분양권 전매가 금지(주택공급에관한규칙 제14조의2 개정 '03.6.27, 시행 7.1)

20세대 이상 주상복합아파트 분양권 전매금지('03.10.29 대책)

- 20세대 이상인 주상복합아파트도 주택공급규칙을 적용하여 분양권은 소유권이전등기시까지 전매를 금지
(주택법 제38조 개정 '04.1.29, 주택공급에관한규칙 제3조 개정 '04.3.30)

지방도시 전매제한기간 완화('04.11.7 지방도시 투기과열지구 탄력운용 방안)

- 수도권 및 충청권(대전광역시, 충청남도, 충청북도의 행정구역)을 제외한 지역에서는 아파트 분양권 전매금지 기간이 “분양계약후 소유권이전등기시까지” 에서 “분양계약후 1년 경과시까지” 로 완화
(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 개정 '04.12.28)

투기과열지구내 아파트 분양권 전매제한시점 변경('05.3.9)

- 투기과열지구내에서 아파트 분양권은 일정기간동안 전매가 금지되며 수도권 및 충청권(대전광역시, 충청남도, 충청북도의 행정구역) 지역에서는 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 소유권 이전등기를 완료한 때(5년 이내) 까지, 기타의 지역에서는 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 1년까지 전매가 금지됨
(주택공급에관한규칙 제14조의2 삭제 및 주택법시행령 제42조의2제1항 신설 '05.3.9)

분양가상한제 적용주택에 대한 전매 제한('05.3.9 신설)

- 분양가상한제가 적용되는 주택(공공택지안에서 건설·공급되는 주거전용면적 85㎡이하의 주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지되며, 청약과열이 우려되는 수도권 과밀억제 및 성장관리권역에서는 분양계약체결가능일로부터 5년간, 기타 지역에서는 3년간 전매가 금지됨
(주택법시행령 제45의2제2항 신설 '05.3.9)

□ 분양가상한제 적용주택에 대한 전매제한 강화('06.2.24)

- 분양가상한제가 적용되는 주택(공공택지안에서 건설·공급되는 주거전용 면적 85㎡이하 및 85㎡ 초과 주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지
 - 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택
 - 수도권정비계획법상의 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 10년
 - 기타지역 : 5년
 - 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택
 - 수도권정비계획법상의 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 5년
 - 기타지역 : 3년
- (주택법시행령 제45조의2제2항 개정 '06.2.24)

□ 분양가상한제 확대 시행에 따른 전매제한 강화('07.9.1)

- 분양가상한제가 적용되는 모든 주택 (주택법제38조규정에 따라 일반에게 공급되는 주거전용면적 85㎡이하 및 85㎡ 초과 공동주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지

유 형		전매제한 기간	
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)	
수 도 권	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 10년
		85㎡초과	" ~ 7년
	민간택지	85㎡이하	" ~ 7년
		85㎡초과	" ~ 5년
수도권외의 지역	공공택지	85㎡이하	" ~ 5년
		85㎡초과	" ~ 3년
	민간택지	모 든 주택규모	(투기과열지구)
			· 총청권 : 계약가능일 ~ 3년
		· 총청권외 지역 : " ~ 1년	
		(비투기과열지구)	
		" ~ 6개월	

□ 지방 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화('08.3.28, '08.6.13)

- 지방 비투기과열지구내 민간택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용 주택을 전매제한 대상에서 제외
(주택법제41조의2 개정, '08.3.28)
- 지방 공공택지의 전매제한 기간을 “전용면적 85㎡이하는 5년, 85㎡초과는 3년”에서 “투기과열지구인 경우에는 규모와 관계없이 3년, 비투기과열지구인 경우에는 1년”으로 완화
(주택법시행령 제45조의2 개정, '08.6.13)
- 해당 주택에 대한 전매제한기간(3년~1년)이 경과하기 전에 소유권이전등기를 완료된 경우에는 전매제한기간에 도달한 것으로 보도록 함

유 형			전매제한 기간
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)	
수 도 권	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 10년
		85㎡초과	" ~ 7년
	민간택지	85㎡이하	" ~ 7년
		85㎡초과	" ~ 5년
수도권외의 지역	공공택지	모 든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일~3년 비투기과열지구 : 계약가능일~1년
	민간택지	모 든 주택규모	(투기과열지구) · 충청권 : 계약가능일 ~ 3년 · 충청권외 지역 : " ~ 1년

□ 수도권 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화('08.08.21, 「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안」)

- 수도권내 분양가상한제 적용주택에 대한 전매제한 기간을 당초 “10년~5년”에서 “7년~1년”으로 완화(주택법시행령 제45조의2 개정)

- 해당 주택에 대한 전매제한기간이 3년이하인 경우로서, 전매제한기간이 경과하기 전에 소유권이전등기를 완료된 경우에는 전매제한기간에 도달한 것으로 보며,
- 해당 주택에 대한 전매제한기간이 3년을 초과하는 경우로서, 3년 이내에 소유권이전등기를 완료한 때에는 3년이 경과한 것으로 보아 잔여기간이 경과한 때에 전매기간에 도달한 것으로 보도록 함

유 형			전매제한 기간	
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)		
수도권	과밀억제권역	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 7년
			85㎡초과	" ~ 5년
	기타지역		85㎡이하	" ~ 5년
			85㎡초과	" ~ 3년
	과밀억제권역	민간택지	85㎡이하	" ~ 5년
			85㎡초과	" ~ 3년
기타지역	모 든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일 ~3년		
		비투기과열지구 : 계약가능일 ~1년		
수도권외의 지역	공공택지	모 든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일 ~3년	
			비투기과열지구 : 계약가능일 ~1년	
	민간택지	모 든 주택규모	(투기과열지구) · 충청권 : 계약가능일 ~ 3년 · 충청권외 지역 : " ~ 1년	

수도권 공공택지내 분양가 상한제 적용주택의 전매 제한기간을 추가단축 및 분양권(또는 주택) 일부의 부부간 증여를 허용 ('09.3.18)

- 수도권 공공택지내 분양가 상한제 적용주택 전매제한기간 단축 내용
 - (과밀억제권역) 85㎡이하 7 → 5년, 85㎡초과 5 → 3년
 - (기타지역) 85㎡이하 5 → 3년, 85㎡초과 3 → 1년(투기과열지구 3년)

○ 수도권 민간택지의 경우도 공공택지와 의 형평을 감안, 추가단축

- (과밀억제권역) 85㎡이하 5 → 3년,
85㎡초과 3 → 1년(투기과열지구는 3년)

▷ 전매 제한기간 조정 상세내용

		구분		종전	개정	비고
수도권	공공택지	과밀억제권역	85㎡이하	7년	5년	
			85㎡초과	5년	3년	
		기타지역	85㎡이하	5년	3년	
			85㎡초과	3년	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	
	민간택지	과밀억제권역	85㎡이하	5년	3년	
			85㎡초과	3년	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	
기타지역		모든 규모	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	좌 동		

○ 전매제한 기간 내 입주자로 선정된 지위 또는 주택소유권의 일부에 대하여 부부간의 증여를 허용함으로써 부부 별산제 추이 등을 반영함

□ 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따라 GB를 해제하여 개발된 경우 주거전용 85㎡이하의 주택에 대하여 시세차익이 클 것으로 예상됨에 따라 전매제한 기간 강화 ('09.9.25)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용 면적 85㎡이하 주택

분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 70%이상	7년
분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 70%미만	10년

* 이 경우, 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대하여는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구 분		「수도권정비계획법」 제6조 제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용 85㎡이하	5년	3년
	주거전용 85㎡초과	3년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용 85㎡이하	3년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년
	주거전용 85㎡초과	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기 과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

* 충청권은 대전광역시, 충청남도, 충청북도를 말한다.

□ 수도권은 지방에 비해 주택 전매제한기간을 강화·적용하고 있으나, 최근 수도권 위주로 거래부진과 신규분양 저조가 지속되어, 수도권의 전매제한 기간을 완화('12.7.24)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 85퍼센트 이상	4년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	6년	3년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 미만	8년	5년

비고: 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부 장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구분	「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 수도권 민간택지내 주택(비투기과열지구)의 전매제한기간 완화('14.6.11)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 85퍼센트 이상	4년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	6년	3년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 미만	8년	5년

비고: 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부 장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구분	「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6년

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 수도권 공공택지 중 개발제한구역을 50% 이상 해제·개발한 공공택지내 주택의 전매제한 기간을 완화('14.12.23)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 100퍼센트 이상	3년	1년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년	
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 미만	6년	3년

비고: 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구분	「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6년

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

4. 주택의 규모별 공급 제도

4-1. 현행 소형주택 의무비율

구 분	종 전(IMF 이전)			IMF 이후			현 행		
	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
민간택지				규제 폐지			규제 폐지		
- 서울	30%	45%	25%이하	('98.1.1)			('14.6.13)		
- 경기도	20%	40%	20%이하						
공공택지									
- 수도권·광역시	30%	40%	30%이하	30%	20%	50%	30%	40%	30%
- 기타지역	20%	50%	30%이하	20%	30%	50%	20%	50%	30%
				('99.1.1)			('11.5.31)		
직장·지역조합									
- 서울	20%	80%	-	100%		-	75%		25%
- 경기도	20%	80%	-	100%		-	75%		25%
- 기타지역	100%		-						
				('98.6.15)			('14.6.13)		
재개발조합 (서울시조례)	- (50%)	60% (30%)	40%이하 (20%)	- (40%)	- (40%)	- (20%)	80%		20%
							-		-
재건축조합 (서울시조례)	20%	40%	40%이하	규제 폐지			*수도권 과밀억제권역내		
60%							40%이하		
				('98.6.15)				('09.1.30)	
-기타지역	규제없음			규제없음			규제없음		
				('98.11.21)			('05.5.19.)		
주거환경개선	100%		-	90%		10%	90%		10%
				('00.5)			('05.5.19)		

* 관련근거

- 공공택지 : 택지개발처리지침(제14조)
- 직장·지역조합·민영주택 : 주택조합등에 대한 주택규모별공급 비율에 관한 지침
- 재건축조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3), 서울시 및 경기도조례
- 재개발조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)
- 주거환경개선 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)

4-2. 규모별 주택건설 및 공급 비율 연혁

- '81. 7. 23 직전(주택건설촉진법시행령)
 - 지정업자에 대해 85㎡이하 주택을 50%이상 건설하도록 의무화
- '81. 7. 23(주택건설촉진법시행령 개정)
 - 주택경기 활성화 시책의 일환으로 지정업자에 대한 소형주택 건설의무는 폐지하고,
 - 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에 모든 사업자에 대해 85㎡ 이하 주택을 50% 범위에서 건설하도록 할 수 있음
 - * '89. 11. 10까지 구체적인 지침은 제정하지 않음
- '89.11.10 소형주택건설 확대지침 제정(' 95.11 주택의 규모별 공급비율 지침으로 전환)

시행일	전용 60㎡이하	전용 85㎡이하	전용 85㎡초과
'90. 1. 1	60%이상		40%이상
'91. 1. 1	35%이상	70%이상	30%이상
'92. 7. 1	40%이상	75%이상	25%이상

- '93. 2. 20(주축법시행령 개정)
 - 전체 주택의 75%(주택조합이나 근로자주택은 100%) 범위 내에서 국토교통부장관이 정하는 비율 이상을 85㎡이하로 건설하게 할 수 있음
- '93. 2 이후 주택의 규모별 공급비율 지침 변경 사항
 - '95. 11. 11 : 전용 60㎡이하의 주택건설 비율을 주택보급률에 따라 차등적용
 - 수도권 : 30%이상
 - 수도권의 지역중 보급률 90%초과 시도 : 자율화
 - 수도권의 지역중 보급률 80 ~ 90% 시도 : 20%이상
 - 수도권의 지역중 보급률 80%이하 시도 : 30%이상
 - '96. 7. 29 : 민간건설 임대주택 의무비율 폐지
 - '96. 10. 7 : 단독·연립주택의 의무비율을 폐지하고 아파트에 대해서는 주택 보급률에 따라 차등건설
 - 90%이상 : 업계자율

- 80~90%(광주·경기) : 60㎡이하(20%), 85㎡이하(60%)
- 80%이하(서울·부산·대구) : 60㎡이하(30%), 85㎡이하(75%)
- '97. 1. 1 : 다세대주택 의무비율 폐지
- '97. 4. 21 : 서울과 경기도중 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역 (14개시)에 대해서는 의무비율을 적용하고, 기타지역은 의무비율을 폐지
 - 서울지역 : 85㎡이하 75%, 60㎡이하 30%
 - 경기지역 : 85㎡이하 60%, 60㎡이하 20%
- '98. 1. 1 : 민간택지에 대한 주택규모별 건설 의무비율 폐지
- '98. 6. 15 : 재건축조합 의무비율 폐지, 직장·지역조합주택의 60㎡ 이하 의무비율 폐지
- '01.12. 1 : 재건축조합 및 민간주택에 대하여 수도권과밀억제권역내에서 300세대 이상 건설시 전용면적 60㎡이하를 20%이상 확보토록 규정 (단, 시·도지사가 5%p범위에서 조정가능)
- '03. 9. 5 : 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 하는 경우 전체 건설 예정 세대수(조합원+일반분양)의 60% 이상을 국민주택 규모이하(전용 85㎡ 이하)로 건설하도록 의무화(도시 및 주거환경정비법시행령)
 - 서울특별시
 - 인천광역시 [강화군, 옹진군, 중구·운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도앞 공유수면매립공사면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치지역을 제외한다]
 - 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역을 제외한다)
- '05. 5. 19 : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시
 - 주거환경개선사업 : 85㎡초과 주택 10% 이하 건설
 - 주택재개발사업 : 85㎡이하 주택 80% 이상 건설(수도권제외 50%완화)
 - 주택재건축사업 : 300세대 이상 : 60㎡이하 주택 20%이상, 85㎡ 이하 주택 40%이상 건설, 20 ~ 300세대 미만 : 85㎡이하 주택 60% 이상 건설
- '09. 1. 30 : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시

- 주택재건축사업 : 300세대 이상은 85㎡ 이하 주택 60% 이상 건설,
20~300세대 미만은 85㎡ 이하 주택 60% 이상 건설
- * 서울시, 경기도의 경우 조례로서 60㎡이하 주택 20% 이상, 85㎡ 이하 주택 40% 이상 건설토록 별도 규정(300세대 이상)
- '14. 6. 13 : 민영주택의 소형주택건설 의무비율 폐지 및 주택조합 등의 규모별 건설비율 제한 완화
- 수도권 과밀억제권역내 민간사업자 보유택지에서 건설하는 주택의 소형 주택건설 의무비율 폐지
- 지역·직장주택조합주택 등의 규모별 건설비율 완화
(당초) 국민주택규모 이하 100%, (변경) 국민주택규모 이하 75% 이상

5. 분양가 제한 제도

5-1. 제도 개요

〈 추진배경 〉

- 과거 주택시장은 만성적인 주택공급 부족과 주택가격 급등, 주택에 대한 투기가 성행하여 무주택 서민들이 내집을 마련하는데 큰 어려움을 겪음
- 신규 주택의 고분양가 논란과 주택가격의 급격한 상승 등에 따른 주택시장 불안을 해소하고, 신규 주택이 적절한 가격으로 공급되도록 하여 주택시장을 안정시키고 국민의 주거안정을 도모하고자,
 - '77년부터 신규 주택의 분양가격을 일정 기준 금액이하로 규제하였고, 이후 시장상황에 따라 이를 자율화하거나 규제를 재도입

〈 분양가상한제 소개 〉

- (적용대상) 사업주체(건축허가를 받아 건설·공급하는 주상복합건축물의 건축주 포함)가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지와 공공택지 외 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역에서 공급하는 주택
 - 다만, 도시형생활주택, 경제자유구역내 외자유치와 관련된 주택, 관광특구내 초고층건축물 등은 제외
- (산정방식) 택지비와 건축비를 합산한 기준금액 이하로 분양가격을 제한
 - 분양가 = (택지비 + 택지비 가산비) + (기본형건축비 + 건축비 가산비)
 - (택지비) 공급가격(공공택지)이나 감정평가액 또는 개별공시지가(민간택지)를 기준으로 산정
 - (기본형건축비) 공공·민간의 일반분양 품질수준의 주택을 기준으로 주택건축에 소요되는 제반 비용 반영<매년 2회(3.1, 9.1) 물가변동을 반영, 수정·고시>

- (가산비) 택지비 또는 기본형건축비 외에 추가적으로 소요되는 택지 또는 건축 관련 경비
 - * 택지가산비 : 연약·암석지반, 흙막이·차수벽, 방음시설 설치, 택지대금 기간 이자 등(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제8조 내지 제9조의2)
 - * 건축가산비 : 녹색건축예비인증·소비자만족도우수업체, 주택성능등급, 인텔리전트 설비, 초고층주택 건설, 친환경주택 건설비용 등(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3)
- (분양가격 공시) 분양가격의 세부항목을 공시
 - 공공택지(12개) : 택지공급가격, 택지대금이자, 택지 필요경비, 토목공사비, 건축공사비, 기계설비, 전기 등 그 밖의 공사비, 일반관리비 및 이윤, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비
 - 민간택지(7개) : 택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비

〈 정책효과 및 문제점 〉

- 분양가상한제는 시장과열기에 고분양가 문제를 차단하기 위해 도입되어, 분양가 상승 억제 등 긍정적 효과를 거두었으나
 - 시장이 침체된 상황에서도 확일적으로 적용되어 공급위축, 품질저하, 다양한 주거수요 충족 곤란 등 부작용이 증가
- (주택수급 및 품질 측면) '07.9월 분양가상한제 전면 시행 이후 상한제 적용 주택 중심으로 공급 및 분양물량이 큰 폭 감소
 - 주택건설 인허가 및 분양실적이 상한제 도입 전후와 비교하여 16% 정도 감소하였고, 특히 민간건설은 더욱 감소(△24.3%)

〈 분양가상한제 도입 전후 공급비교 〉

구 분	'03~'07년	'08~'11년	증감
인허가(민간)	연 50만호(37만호)	연 42만호(28만호)	△16.0%(△24.3%)
분양	연 29만호	연 24만호	△17.2%

- 재개발·재건축 사업의 경우, 분양가 상한제가 조합원 분담금 상승을 초래하여 사업을 지연시키는 주요인중 하나로 작용
 - * 시뮬레이션 결과, 상한제 폐지시 조합원 개별 분담금이 9.5 ~ 10% 감소
(도봉구 225백만원→204백만원 : △9.5%, 강서구 119백만원→107백만원 : 10%)
- 분양가 상한가격에 따라 설정된 기본적인 수준의 주택공급이 일반화되어 주택품질 향상에 애로
- 표준화된 가격산정체계가 적용되어 첨단기술·최신자재를 사용하더라도 비용 반영이 제한적임
- 기술·품질 등에 대한 차별성 강조나 원가절감 유인이 적어 주택산업 선진화 저해
- (제도운영 측면) 분양가심사委(시·군·구)를 통해 추가비용을 가산받을 수 있으나, 실제 불인정*되는 경우가 많아 사업성 확보 곤란
 - * 주로 주변시세와 비슷한 분양가를 미리 정해 놓고 실사가 진행되어 가산비 인정이 곤란하고, 신청 분양가보다 삭감하는 것이 관행
- 분양가 심사에 통상 1 ~ 2개월이 소요(1년 이상 소요사례도 발생)
- 투명성 확보 차원에서 분양가상한제 적용주택에 대해 분양가격을 공시(공공택지 12개, 민간택지 7개)토록 하고 있으나,
 - 공시를 위한 용역 등 불필요한 시간·비용이 소요되어 추가부담 발생
 - 확정되지 않은 비용을 공시(입주자모집 공고시)하므로 공시비용과 차이가 날 경우 소비자의 소송 등 불필요한 갈등 야기
- (시장여건 측면) 분양가상한제가 도입될 당시와는 달리 현재의 주택시장은 하우스푸어(현대경제연구소 추산 108만 가구), 강통주택, 미분양 적체 ('12.9월, 약 7.1만호), 집값의 하향조정 국면 등 침체가 지속되는 상황

구분(수도권)	시장과열기 (’05~’07, 상한제 도입·확대)	안정기 (’09)	침체기 (’12)
매매가격 증감율(%)	05(5.1)→06(20.3)→07(5.6)	1.2	△2.5
거래량(만건)	’06(69.8)→’07(48.3)	39.5	20.5
미분양(만호)	05(1.2)→06(0.5)→07(1.5)	2.8	3.0

- 주택보급률 상승, 저출산·고령화 등에 따른 주택수요 둔화, 경제 불확실성 증대 등을 감안시 앞으로 집값급등 가능성은 크지 않음

* 주택보급률 : (’05년) 98.3%(수도권 96.0%) → (’11년) 102.3%(99.0%) → (’12년) 102.7%(99.0%) → (’13년) 103.0%(98.6%) → (’14년) 103.5%(98.2%)

- 주택시장이 위축된 상황에서 상한가격보다 낮게 분양하는 경우가 일반적이어서 확실적으로 분양가를 규제할 실익이 없어짐

* 대전유성(’11.6, 상한가 238만원/㎡ > 분양가 200만원/㎡) 김포 한강(’11.4, 950만원/㎡ > 930만원/㎡), 경기 화성(’09.10, 710만원/㎡ > 650만원/㎡) 등

- 업계에서도 고분양가 책정에 따른 미분양 발생 경험이 있어 수요를 감안하지 않고 분양가를 높여 공급하기는 어려운 여건

- 확실적인 가격산정 체계에 따라 문화, 웰빙, 커뮤니티 등 주택수요 변화에 부응할 수 있는 고품질의 다양한 주택공급 곤란

⇒ 시장기능을 회복하고 다양한 수요에 부응하는 양질의 주택을 공급하기 위해 시장과열기에 도입되었던 과도한 규제는 시장상황에 따라 신축적으로 운용할 수 있도록 개선 필요

5-2. 제도 연혁

○ 분양가격을 일률적으로 규제(’77.8~’89.10)

- 70년대 경제개발계획의 성공적인 추진과 급속한 인구증가·핵가족화·도시화의 진전으로 심각한 주택수급 불균형과 아파트 가격 폭등, 주택투기 성행 등이 사회문제화되어,

- 사업계획 승인시 행정지도를 통해 신규 민간주택의 분양가격을 주택 규모에 관계없이 일률적으로 규제

* 평당 55만원(’77) → 78만(’79) → 105만(’81만) → 130만(’88)

○ 월가연동제 도입('89.11)

- 만성적인 주택공급 부족과 가격 폭등, 전세가 불안 등 문제 해결을 위해 주택 200만호 건설·공급계획을 수립·시행하였으나,
 - 지가 급등 및 건축원자재 가격 상승으로 인한 채산성 악화와 부실공사 등 여러 가지 부작용이 발생
 - 일률적으로 분양가격을 규제하던 방식에서 분양가를 시장가격에 연동시키는 방식으로 전환
- * 신규주택의 분양가를 택지비와 건축비로 구분하여 택지비는 매입원가, 건축비는 적정이윤을 포함하여 시장가격에 연동시켜 매년 적정수준으로 조정

○ 분양가 자율화('95~'05.2)

- 주택공급 확대 정책에 따라 비수도권 지역을 중심으로 주택보급률이 상승함에 따라, '95.11월 강원·충북·전북·제주지역의 주거전용 85m² 초과 주택부터 분양가를 단계적으로 자율화
 - 자율화 과정에서 외환위기 발생으로 국내 경기상황이 급격히 악화됨에 따라, '99.1월부터 분양가를 전면 자율화
- * 단, 국민주택기금이 지원되는 주거전용 60m² 이하 아파트는 제외

※ 분양가 자율화 세부내용

	구 분	내 용
1995.11 (95.11.11 시행)	일부지역 중대형 분양가 규제폐지	<ul style="list-style-type: none"> 강원, 충북, 전북, 제주등 4개 지역의 전용면적 25.7평 이상 수도권 이외 지역의 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80%이상 공정이 진행된 후 분양하는 경우 원가연동제 적용대상지역은 서울, 부산, 인천, 광주, 대전지역으로 함 도시계획구역 중 상업지역안에 도시재개발법에 의한 도심지재개발사업으로 주상복합건축물을 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계비율이 70% 미만인 경우 원가연동제 적용하지 않음
1996. 6 (96.7.1 시행)	단독, 연립 등 분양가규제폐지	<ul style="list-style-type: none"> 단독, 연립주택 및 25.7평을 초과하는 철골아파트
1996.12 (97.1.1 시행)	수도권 및 대도시 외의 지역 자율화	<ul style="list-style-type: none"> 다세대주택 원가연동제 적용대상지역: 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주지역 강원, 충북, 전북, 제주지역에서 건설, 공급하는 주택(국민주택기금 지원을 받아 건설, 공급되는 주택 제외)과 대전, 충남, 전남, 경북, 경남 지역에서 건설, 공급하는 전용면적 25.7평 이상 주택
1997. 5 (97.6.1 시행)	수도권 외의 지역 자율화	<ul style="list-style-type: none"> 대전, 충남, 전남, 경북, 경남의 25.7평이하와 부산, 대구, 광주의 전체평형 수도권 공공택지 및 공공자금지원 없이 공정이 80%에 달한 이후 분양하는 주택 25.7평이하 철골조아파트 원가연동제 적용대상은 국민주택 이외의 아파트로서 서울, 인천, 경기도에서 분양하는 아파트로 함
1998. 1 (98.2.1 시행)	수도권 민간택지 자율화	<ul style="list-style-type: none"> 수도권에서 민간사업자가 스스로 확보한 땅에 자기자금으로 건설하는 아파트 국민주택기금의 지원을 받아 건설하는 국민주택(수도권 외의 지역에서도 국민주택은 가격 규제)과 공공택지에 건설하는 주택은 분양가 규제
1998. 9 (98.10.1 시행)	수도권 공공택지 25.7평 초과 자율화	<ul style="list-style-type: none"> 수도권내 공공택지에서 건설되는 25.7평 초과 아파트에 대해 분양가 자율화 분양가규제를 받는 주택은 국민주택과 수도권내 공공택지에 건설되는 25.7평이하 주택
1999. 1 (99.1.1 시행)	분양가 자율화	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 18평이하 주택에 대해서만 주택은행에서 분양가격을 심사

○ 공공택지내 85m² 이하 주택에 대해 분양가상한제 및 분양가 공시제도 도입('05.3)

- '00년대 초반 수도권 재건축 아파트단지를 중심으로 주택가격이 상승하고, 주변지역으로 확산됨에 따라 신규 분양주택의 가격안정을 위해 공공택지내 85m² 이하 주택에 대해 「주택법」에 기반을 두고 분양가상한제 및 분양가 공시*제도 도입

* 5개 항목 : 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비, 가산비

- 공공택지내 모든 공동주택으로 확대('06.2)
 - '00년대 중반 강남 및 분당에서 시작된 아파트가격 급등세가 강북 일부, 수도권 남부 지역으로 확산됨에 따라, 분양가격 안정을 위해 공공택지내 모든 공동주택에 상한제 적용
- 분양가상한제 전면 확대·시행('07.9)
 - 분양가격의 실질적인 인하 유도를 위해 민간택지내 공동주택까지 분양가 상한제 확대·시행
- 도시형생활주택 분양가 자율화('09.5)
 - 쾌적하고 저렴한 주택을 신속히 공급함으로써 서민주거안정에 기여
- 분양가 자율화 대상 확대('10.4)
 - 경제자유구역내 외자유치 촉진과 관련있는 주택, 관광특구내 초고층건축물
 - 외자유치를 촉진해야 하는 경제자유구역(단, 경제자유구역위원회 심의를 거치는 경우로 한정)의 특수성과 지역관광 활성화의 일환
- 공공택지 분양가 공시항목을 61개 → 12개로 축소('12.3)
- 민간택지내 분양가상한제 탄력적용('14.12)
 - 공공택지에서 공급되는 공동주택은 적용, 민간택지는 주택가격 상승 우려가 있어 국토부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역의 공동주택만 적용

5-3. 관련 이론

- 분양가규제의 문제점과 개혁방안(서울디지털대 부동산학부 김지현 교수, 한국도시행정학회 도시행정학보 제23집, '10.10)
- 주택가격 안정정책의 효과에 관한 연구(경희대 행정대학원 부동산학과 외래 교수 전광섭, '10.2)

- 분양가상한제 폐지에 따른 주택가격 변동에 관한 연구(주택산업연구원 권주안 선임연구위원, '09.10)
- 분양가상한제 시행에 따른 주택업계 대응방안(주택산업연구원 장성수 선임연구위원, '07.8)
- 분양가규제의 부작용과 개선방안(주택산업연구원 권주안 연구위원, '06.1)
- 분양가자율화시대의 주택공급제도(대한주택공사 주택연구소, '98.4)
- 서울시 부동산정책과 가격변동에 관한 연구(서울시정개발연구원, 정의철, '96)

5-4. 해외 사례

- 분양가상한제는 우리나라에만 있는 주택가격 규제 정책으로, OECD에서도 분양가상한제 및 분양원가공개를 단계적으로 완화할 것을 권고(OECD 한국 경제보고서, '07.6)

5-5. 통계

- 수도권 아파트 가격 상승률(%)

- '05(7.2), '06(24.6), '07(4.0), '11(0.4), '12.1~9월(-2.7)

구분	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
수도권	-	3.1	19.2	29.3	10.1	-2.5	7.2	24.6	4.0	2.9	0.7	-2.9	0.4	-3.9

※ 수도권 청약경쟁률(%) : '05(4.5), '06(23.6), '07(4.0) / '11(0.9), '12(1.5), '13.1~10(2.15)

- 상한제 도입 전후 주택건설실적(인·허가 기준)

구분	'03~'07년	'08~'12년	증감
인허가(민간)	연 50만호(37만호)	연 45만호(32만호)	△10.0%(△13.5%)
분양	연 29만호	연 25만호	△13.8%

* 입주자모집공고기준

○ 연도별 건설 실적

(단위 : 천호)

연도별	80년	85년	90년	95년	00년	04년	05년	06년	07년	08년	09년	10년	11년	12년
건설 계	221	227	750	619	433	464	464	470	556	371	382	387	550	587
공공	106	132	269	228	140	124	141	144	157	141	168	139	116	110
민간	105	95	481	391	293	340	323	326	399	230	214	248	434	477
분양	-	157	565	511	337	356	355	357	438	277	305	314	483	527
임대	-	70	185	108	96	108	109	113	118	94	77	73	67	60
60㎡이하 비율(%)	-	-	-	-	30.4	30.0	29.2	25.8	26.2	35.3	24.9	32.0	40.6	41.2
60~85㎡ 비율(%)	-	-	-	-	47.9	45.8	43.3	37.9	36.3	34.1	41.4	41.4	40.5	41.4
아파트 비중(%)	-	-	-	80.3	76.5	87.3	93.1	92.7	85.7	70.9	77.8	71.7	64.9	64.1

○ 상한제 관련 주택시장 동향

		'05~'07년 【활황기】	'09년 【안정기】	'12년 【침체기】
분양가상한제 연혁		도입 및 확대기 · ('05.3) 85㎡이하 공공택지 · ('06.2) 모든 공공택지 · ('07.9) 민간택지로 확대	상한제 폐지법안 발의 ('09.2 장광근 의원, '09.6 신영수 의원)	상한제 신축운영 법률안(정부) 발의 ('12.9)
주택 시장 상황	매매가격 증감률(%)	· 전국 : ('05) 4.0 → ('06) 11.6 → ('07) 3.1 · 수도권 : ('05) 5.1 → ('06) 20.3 → ('07) 5.6	· 전국 : 1.5 · 수도권 : 1.2	· 전국 : 0.1(1~10) · 수도권 : △2.5(1~10)
	전세가격 증감률(%)	· 전국 : ('05) 3.0 → ('06) 6.5 → ('07) 2.6 · 수도권 : ('05) 3.8 → ('06) 10.4 → ('07) 3.7	· 전국 : 3.4 · 수도권 : 4.2	· 전국 : 2.9(1~10) · 수도권 : 1.6(1~10)
	거래량 (만건)	· 전국 : ('06) 108.2 → ('07) 86.8 · 수도권 : ('06) 69.8 → ('07) 48.3	· 전국 : 87.0 · 수도권 : 39.5	· 전국 : 55.5(1~10) · 수도권 : 20.5(1~10)
	인허가 (만호)	· 전국 : ('05) 46.4 → ('06) 47.0 → ('07) 55.6 · 수도권 : ('05) 19.8 → ('06) 17.2 → ('07) 30.3	· 전국 : 38.2 · 수도권 : 25.5	· 전국 : 37.3(1~9) · 수도권 : 16.4(1~9)
	분양승인 (만호)	· 전국 : ('05) 28.7 → ('06) 27.2 → ('07) 29.7 · 수도권 : ('05) 11.6 → ('06) 10.3 → ('07) 14.4	· 전국 : 23.1 · 수도권 : 15.5	· 전국 : 22.4(1~9) · 수도권 : 7.6(1~9)
	미분양 (만호)	· 전국 : ('05) 5.7 → ('06) 7.4 → ('07) 11.2 · 수도권 : ('05) 1.2 → ('06) 0.5 → ('07) 1.5	· 전국 : 17.0 · 수도권 : 2.8	· 전국 : 7.2 · 수도권 : 3.0

6. 주택공급 제도

6-1. 관련법령 : 주택법(제4장) 및 주택공급에 관한 규칙

6-2. 적용대상

- 주택법에 의하여 사업계획승인(건축법 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건설하는 주상복합 건축물로서 사업계획승인 호수 이상으로 건설하는 주택을 포함)을 얻어 건설·공급하는 주택 및 복리시설
 - 주택공급규칙 일부적용
 - 도시형 생활주택, 조합주택, 사원주택, 보험회사 공급주택 등
 - 주택공급규칙 적용배제
 - 농촌주택, 관사, 숙소, 해외 영주귀국 동포를 위한 주택

6-3. 청약 자격

- 국민주택등
 - 입주자 모집공고일 현재 당해 주택건설지역을 포함하는 ‘도’ 단위(수도권 포함)에 거주하고 있는 무주택세대구성원(세대주 및 세대원)
 - ※ 동일 순위내 경쟁이 있는 경우 당해 주택거설지역 거주자가 우선
- 민영주택
 - 입주자 모집공고일 현재 당해 주택건설지역을 포함하는 ‘도’ 단위(수도권 포함)에 거주하는 성년자(유주택자도 가능)
 - ※ 동일 순위내 경쟁이 있는 경우 당해 주택거설지역 거주자가 우선

《 청약가점제 개요 》

- 가점제는 민영주택 공급시, 동일 순위내(1순위) 경쟁이 있을 경우, 무주택 기간, 부양가족수, 통장 가입기간을 점수화하여 다득점자에게 공급

○ 유주택자(주택교체 수요)를 위해 ‘추첨제’ 에도 일정 비율 배정

규모	가점제	추첨제	비고
85㎡ 이하	40%	60%	시장등이 가점제 비율 축소 운용 가능
85㎡ 초과	-	100%	

* 가점제(총 84점) : 무주택기간(32), 부양가족수(35), 입주자저축 가입기간(17)

※ 투기나 과도한 청약 경쟁을 유발함에 따라, 무주택 실수요자에 대한 주택 공급 기회를 확대하고자 가점제 도입('07.9)

※ 가점제 적용은 시장등이 정하여 공고하는 비율에 한해 적용('17.1월 시행예정)

○ 민영주택(85㎡이하) 당첨자 선정은 가점제와 추첨제를 혼용

① 청약1순위(가점제) : 입주자저축 1순위자 중 가점점수가 높은 자 순으로 선정
(낙첨자는 추첨제에 포함)

② 청약1순위(추첨제) : 청약1순위 가점제 낙첨자 중 추첨으로 선정

※ 당첨자 선정 순서 : 1순위(가점→추첨) → 2순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

※ 단, 수도권 보금자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡이하 주택은 100%, 주택거래신고지역 또는 투기과열지구 85㎡이하 주택은 75% 가점제 적용 (이 경우, 1주택자는 가점제가 제한되며 2주택자는 1순위가 제한됨)

○ 민영주택(85㎡초과) 당첨자 선정은 추첨제만 적용

① 청약1순위(추첨제) : 입주자저축 1순위자 중 추첨

※ 당첨자 선정 순서 : 1순위 → 2순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

* 입주자저축 1순위 : 가입기간 1년, 월 납입금 12회 이상(수도권외 6개월)

※ 단, 수도권 보금자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡초과 주택은 50%이하, 주택거래신고지역 또는 투기과열지구 85㎡초과 주택은 50% 가점제 적용(이 경우, 1주택자는 가점제가 제한되며 2주택자는 1순위가 제한됨)

6-4. 공급방법

- 국민주택 : 청약저축, 주택청약종합저축 가입자중 다음순으로 공급
 - 제 1 순위 : 월 납입금 12회이상 납입자
 - 제 2 순위 : 제 1순위에 해당되지 않는 자
 - 동일 순위내 경쟁시
 - 무주택 기간, 저축총액, 저축납입횟수에 따라 우선 공급
 - * 수도권외의 지역 : 월납입금 6회 이상 납입한 경우 1순위 자격부여

- 민영주택 : 청약예금, 청약부금, 주택청약종합저축 가입자중 다음 순으로 공급
 - 제 1 순위 : 청약예금, 청약부금, 주택청약종합저축에 가입하여 12개월이 경과한 자
 - 제 2 순위 : 제 1순위에 해당되지 않는 자
 - * 수도권외의 지역 : 청약예금, 청약부금, 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과한 경우 1순위 자격부여

6-5. 입주자 저축제도

구 분	청약종합저축	청 약 저 축	청 약 부 금	청 약 예 금
대상지역	전 국	전 국	시·군지역	시·군지역
가입대상	연령, 자격제한 없음	무주택 세대주	성년자 (유주택자도 가능)	성년자 (유주택자도 가능)
저축방식	매월 일정액 적립식 및 예치식 병행	매월 일정액 불입	매월 일정액 불입	일시불 예치
저축금액	월 2~50만원 (15백만원↓ 일시납)	월 2~10만원	월 5~50만원	200~1,500만원 (규모·지역별 차등)
대상주택	모든 주택	85㎡이하 공공기관건설주택등	85㎡이하 민영주택	모든 민영주택 (85㎡초과 공공주택도 가능)
		민간건설 중형국민주택(60~85㎡)		
1순위 (수도권)	- 가입 1년이상 (12회 이상 납입) - 민영주택 청약시 지역별 예치금 예치	가입 1년이상 12회이상 납입	가입 1년이상 (청약예금 상당액 불입)	가입 1년이상 (지역별 예치금 예치)
1순위 (수도권외)	- 가입 6개월이상 (6회 이상 납입) - 민영주택 청약시 지역별 예치금 예치	가입 6개월이상 6회이상 납입	가입 6개월이상 (청약예금 상당액 불입)	좌 동

* 공공기관건설주택등 : 85㎡이하 공공기관 건설주택, 85㎡이하 공공택지내 민간건설 임대 주택, 국민주택기금 지원을 받은 민간건설 60㎡이하 주택

〈청약예금의 예치금액(주택공급규칙 별표 1의2 관련)〉

지역 \ 전용면적	85㎡이하	102㎡이하	135㎡이하	모든면적
특별시 및 부산광역시	300	600	1,000	1,500
그 밖의 광역시	250	400	700	1,000
특별시 및 광역시를 제외한 지역	200	300	400	500

6-6. 특별공급

- 장애인, 유공자 등 정책적 배려가 필요한 계층중 무주택자 지원을 위해 일반인과 청약경쟁 없이 주택을 분양 받을 수 있도록 하는 제도로써, 평생 1회로 제한
- 공급물량
 - 국민주택 : 건설호수의 65%범위내(유공자등, 장애인등, 신혼부부, 생애최초, 3자녀이상)
 - 민영주택 : 건설호수의 33%범위내(장애인등, 신혼부부, 3자녀이상, 노부모)
- 공급대상 : 기관추천(국가유공자, 장애인, 철거주택 소유자 등), 신혼부부, 생애최초 주택구입자, 3자녀이상, 노부모 등

구 분		비율		신청자격 및 당첨자 선정방법
		국민주택등	민영주택	
계		65%	33%	
기관 추천	국가유공자	5%	-	• 국가보훈처장이 추천하는 유공자 또는 유족
	장애인 등	10%	10%	• 입주자저축 6개월(장애인 제외), 관련기관의 장이 추천하는 장애인, 군인, 중소기업근로자 등
다자녀 특별공급		10%	10%	• 입주자저축 6개월, 미성년 자녀를 3명 이상인자 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(민영주택 제외) • 배점기준에 따른 고득점순으로 선정 • 동점시 ①미성년자녀가 많은자 ②고령공급신청자 순
노부모부양 특별공급		5%	3%	• 청약 1순위, 65세이상 직계존속을 3년 이상 계속 부양한 자 • 경쟁시 주택유형별 일반공급 당첨순차에 따라 선정 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(민영주택 제외)
신혼부부 특별공급		15%	10%	• 입주자저축 6개월, 혼인기간 5년이내 출산한 자녀가 있는 자, 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하 • 순위 *에 따라 선정 * 1순위(혼인3년이내), 2순위(혼인3년~5년) • 동일순위 경쟁시 처리 : ①다자녀 ②추첨
생애최초 특별공급		20%	-	• 청약저축 또는 종합저축 1순위, 600만원 이상 납입, 혼인중 또는 미혼자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년이상 소득세 납부자, 도시근로자 월평균소득의 100%이하 등 • 경쟁시 추첨으로 선정

6-7. 입주자 모집시기 및 조건

- 모집시기
 - 대한주택보증(주)의 분양보증을 받은 경우에는 착공과 동시에 분양가능
 - 2개이상 업체의 연대보증을 받은 경우에는 일정한 건축공정에 달한 후에 분양가능
- 모집조건 : 주택건설 대지의 소유권 확보·저당권등 말소, 분양보증 또는 연대보증

6-8. 기타 공급제도

- 예비입주자 선정
 - 공급대상 주택수의 20%이상
 - 당첨 취소, 공급계약을 체결하지 않거나 해약한 주택에 대해 순번에 따라 공급
- 입주금 납부
 - 청약금 10%, 계약금 20%(청약금 포함), 중도금 60%, 잔금 20%(임대주택은 중도금·잔금 각 40%)
- 세대별 공급면적은 주거의 용도로만 쓰이는 ‘주거전용면적’ 으로 표시. 다만, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적을 별도로 표시 가능
 - 주거공용면적 : 계단·복도·현관 등 지상층 공용면적
 - 그 밖의 공용면적 : 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등
- 청약률 공개 의무화
 - 입주자 선정의 공정성 및 투명성 확보를 위해 청약접수 업무를 수행하는 기관에게 청약률을 인터넷 홈페이지 등에 게시토록 의무화

7. 주택조합 제도

7-1. 개 념

- 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하 주택 소유자 및 무주택자(당첨자 및 이를 승계한 자 포함)의 내집마련과 주택공급의 촉진을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약저축 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도
(주택법 제2조제11호, 제32조, 임대주택법 제7조)

- 지역주택조합 : 동일 지역*에 6개월 이상 거주한 무주택(또는 소형주택 소유) 세대주인 주민 20인 이상이 설립

* 동일지역 범위(주택법 제2조제11호가목) / '13.8.6공포·시행

/ 서울특별시·인천광역시 및 경기도 /

/ 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시 / 충청북도 /

/ 광주광역시 및 전라남도 / 전라북도 /

/ 대구광역시 및 경상북도 / 부산광역시·울산광역시 및 경상남도 /

/ 강원도 / 제주특별자치도 /

- 직장주택조합 : 동일 직장에 근무하는 자로서 무주택(또는 소형주택 소유)세대주인 근로자 20인 이상이 설립
- 리모델링조합 : 공동주택 소유자가 당해 주택을 리모델링을 위해 결성
- 임대주택조합 : 주택을 임대하고자 하는 자가 임대주택을 건설·매입

* 단, 지역·직장주택조합의 경우 사업계획서상의 건설예정세대수의 50%이상을 조합원으로 구성

7-2. 조합원의 자격(시행령 제38조)

- 지역주택조합
 - 조합설립인가 신청일 [단, 투기과열지구내에서는 조합설립인가신청일 1년 전날을 기준 ('08.9.1부터 적용)] 부터 입주 가능일까지 무주택(당첨자 및 이를 승계한 자 포함)세대주 및 전용면적 85㎡이하의 주택 1채를 소유한 세대주
 - 조합설립인가 신청일 현재 당해 시·군내에 6개월 이상 거주한 자

- 직장주택조합
 - 지역주택조합의 요건과 동일한 요건(6개월 이상 거주하여야 하는 요건은 제외)외에 당해 시·군내에 소재하는 동일 국가기관, 지방자치단체 또는 법인에 근무하는 자

7-3. 사업시행절차

- 조합설립인가(법 제32조, 영 제37조)
 - 인가권자 : 시장·군수·구청장
 - 인가신청 서류 및 조건
 - 창립총회 회의록 및 조합장 선출 동의서
 - 조합원 전원이 연명한 조합규약
 - 사업계획서
 - 고용자가 확인하는 근무확인서(직장주택조합에 한함)
 - 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류
 - 주택건설대지의 80%이상의 토지사용승낙서 확보
 - 사업계획서상의 주택건설예정세대수의 50%이상 조합원으로 구성(최소 20인이상)
- 사업계획승인(법 제16조)
 - 사업계획 승인신청 : 주택조합 단독 또는 주택조합과 등록업자가 공동사업 주체로 신청
 - 사업계획 승인권자 : 시장·군수·구청장
 - 사업계획 승인절차 : 일반주택의 사업계획 승인절차와 동일
- 사용검사(법 제29조)
 - 일반주택의 사용검사 절차와 동일

8. 투기과열지구 지정제도

8-1. 개 요

가. 제도의 의의

- 주택가격이 급등하거나 주택에 대한 투기수요로 청약경쟁이 과열되어 무주택자 등 실수요자의 내집 마련 기회가 어려운 지역을 투기과열지구로 지정
- 실수요자의 주택청약에 우선권을 부여하고, 무주택서민의 주거비부담 완화 및 주택가격 안정을 도모하기 위하여 만든 제도로서 2002년 4월부터 시행하고 있음

나. 법적근거

- 주택법 제41조 및 주택법 시행규칙 제19조의3
 - 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 해제할 수 있음(사전에 주택정책심의위원회 심의를 거침)

다. 투기과열지구제도의 주요 변천내용

- 1983. 4. 30 신설
 - 기존주택의 실거래가와 분양예정가격이 현저한 경우 투기과열지구로 지정하고, 채권매입액이 많은 자에게 신규주택의 우선 공급
- 1991. 4. 6 개정
 - 투기과열지구내에서는 공급하는 세대수의 20배수를 초과하지 않는 범위안에서 청약통장의 장기예치자 순에 따라 공급
- 1999. 7. 15 폐지
- 2002. 4. 18 재도입

8-2. 지정요건

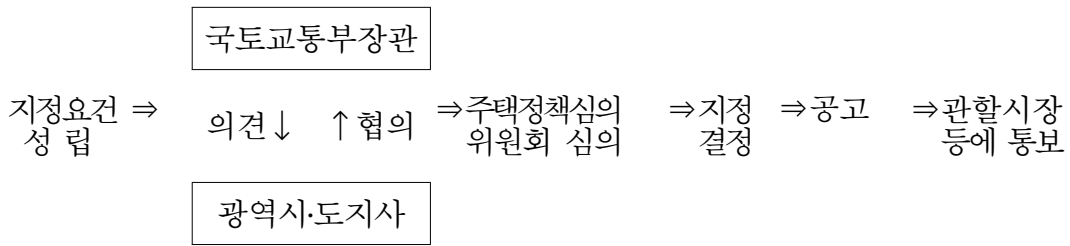
- 당해 주택건설지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택에 대한 투기가 우려되는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하여야 함
1. 주택공급이 있었던 직전 2개월간 해당 지역에서 공급되는 주택의 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나 법 제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하 주택의 청약경쟁률이 10대 1을 초과한 곳
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳
 - 가. 주택의 분양계획이 지난 달보다 30퍼센트 이상 감소한 곳
 - 나. 법 제16조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 지난 해보다 급격하게 감소한 곳
 3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳
 - 가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우
 - 나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우
 - 다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제75조에 따른 입주자저축 가입자 중 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우

8-3. 지정 및 해제절차

가. 지정단위

- 당해 주택건설지역인 특별시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역을 단위로 지정함이 원칙이나,
- 주택가격의 상승이나 투기의 우려가 일부지역에 국한하는 경우에는 그 일부지역만을 지정할 수 있음

나. 지정절차



다. 해제절차 : 지정절차와 동일함

* 해제요건 : 지정지역의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 그 지정 사유가 없어진 경우

8-4. 투기과열지구와 투기지역 비교

구 분	투기과열지구	투기지역(주택)
지정기준	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 - 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과하는 경우 (국민주택규모 이하 주택 청약경쟁률이 10대 1을 초과하는 경우) - 주택사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 최근 수년간 급감하여 주택 공급이 위축될 우려가 있거나 분양 계획이 전월대비 30% 이상 감소하는 경우 - 주택의 전매행위 성행 등으로 주거 불안의 우려가 있는 경우 등 	<ul style="list-style-type: none"> ① 월별 집값 상승률이 전국 소비자물가 상승률보다 30%이상 높은 지역으로서 - 2개월간 집값상승률이 전국 평균보다 30%이상 높은 지역 - 1년간 연평균 상승률이 3년간의 전국 연평균 상승률보다 높은 지역 ② 개발사업 및 주택재건축사업이 진행 중인 지역으로서 - 1개월간 집값상승률이 전국 소비자물가상승률보다 30%이상 높은 지역 - 1개월간 집값상승률이 전국 평균보다 30%이상 높은 지역 ③ 택지개발예정지구, 대규모개발사업 추진이 예정되는 지역 등으로서 - 1개월간 집값상승률이 전국 소비자물가상승률보다 높은 지역
해제기준	<ul style="list-style-type: none"> - 지정지역의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 그 지정 사유가 없어진 경우 	<ul style="list-style-type: none"> - 당해 지역의 부동산가격이 안정되는 등 지정사유가 해소된 경우

구 분	투기과열지구	투기지역(주택)
지정 및 해제절차	<p>국토부장관 : 시·도지사의 의견을 들어 지정·해제</p> <p>시·도지사 : 국토부장관과 협의를 거쳐 지정·해제</p> <p>* 사전에 주택정책심의위원회 심의를 거침</p>	<p>국토교통부장관이 요청하면 기획재정부 장관이 부동산가격안정심의위원회를 거쳐 지정 및 해제(필요시 기획재정부 장관이 직접 위원회 회부)</p>
지정효과	<ul style="list-style-type: none"> - 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> · 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 소유권이전등기를 완료한 때까지(5년이내의 범위내), 단, 수도권·충청권을 제외한 지역의 경우에는 1년이 경과한 때까지. · 주택공영개발지구내에서 공공기관이 건설·공급하고 분양가상한제 적용을 받지 않는 주택의 경우 다음 기간에 도달한 때까지 (전용 85㎡이하 5년, 85㎡초과 3년) · 투기과열지구 지정제도와 별도로 분양가 상한제 적용주택의 경우 전매행위 제한기간 따로 있음 (주택법 제41조의2, 동시행령 제45조의2 참고) · 수도권 9개시 100실 이상 오피스텔 소유권 이전 등기일까지 - 청약1순위 자격제한 (5년내 당첨사실이 있는 자, '02.9.5일 이후 청약예금·부금 가입자로서 세대주가 아닌 자) - 재건축 규제 <ul style="list-style-type: none"> · 지역 및 직장주택조합 조합원 지위 양도 금지 및 선착순 모집금지 · 재건축 조합원지위 양도금지 · 과밀억제권역 내 재건축 의무 후분양제 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 기준시가 대신 실거래가액으로 양도소득세 과세 · 필요시 탄력세율 (기본세율+15p범위내)

구 분	투기과열지구	투기지역(주택)
	- 대출규제 · DTI(수도권 투기과열지구 6억 초과 주택담보대출시 40% 적용) · LTV(은행권 3년 이하 대출기간의 주택담보대출시 LTV 50% 적용)	
근거법령	주택법 제41조, 제41조의2, 동법시행령 제45조의2 동법시행규칙 제19조의3	소득세법 제104조의2 동법시행령 제168조의3 내지 제168조의5

〈 투기과열지구 지정연혁 〉

지역	지정일	해제일
서울		
강남구, 서초구, 송파구	'02.9.6	'11.12.22
그 외 지역		'08.11.7
경기		
고양시 대화동, 탄현동, 풍동지구, 일산2지구 남양주시 호평동, 평내동, 와부읍 화성시 태안읍, 봉담지구, 동탄지구	'02.9.6	'08.11.7
용인시 동백지구	'02.11.18	
전지역 <제외지역> · 기지정지역 · 가평군, 양평군, 여주군, 연천군 미산면·중면·장남면·백학면· 왕징면, 안산시 대부동, 화성시 우정면 국화리·서신면 제부리	'03.6.7	
인천		
부평구 삼산1지구	'02.9.6	'08.11.7
연수구 송도신도시(2공구)	'02.12.6	
전지역 <제외지역> · 기지정지역 · 강화군 교동면·삼산면·서도면, 옹진군 대청면·백령면·연평면· 북도면·자월면·덕적면·영흥면	'03.6.7	

지역	지정일	해제일	
부산			
중구	'03.11.18	'07.7.2	
서구			
동구			
부산진구			
동래구			
남구			
북구			
사하구			
금정구			
강서구			
연제구			
사상구			
기장군			
영도구			'07.9.13
수영구	'03.10.2	'07.12.3	
해운대구		'08.1.30	
대구			
중구	'03.11.18	'07.7.2	
서구			
남구			
북구			
달서구			
달성군			
동구			'07.9.13
수성구			'03.10.2
광주			
동구	'03.11.18	'07.7.2	
서구			
북구			
광산구			
남구			'07.12.3
대전			
유성구 노은2지구	'03.2.5	'07.12.3	
유성구(노은2지구 제외)	'03.4.29		

지역	지정일	해제일
서구	'03.6.7	'07.9.13
동구		
중구		
대덕구		
울산		
중구	'03.11.18	'07.12.3
동구		
북구		
남구		'08.1.30
울주군		
충북		
청주시	'03.6.7	'07.9.13
청원군		
충남		
천안시 불당동, 백석동, 쌍용동	'03.4.29	'07.9.13
천안시(불당동, 백석동, 쌍용동 제외)	'03.6.7	
아산시		
계룡시	'04.7.30	'07.12.3
공주시		
연기군		
경남		
양산시	'03.11.18	'07.7.2
창원시		'07.12.3

※ 2014년 12월 현재 투기과열지구 : 없음

9. 주택거래신고 제도

도입목적

- 주택에 대한 투기수요를 억제하고 투명한 주택거래 관행의 정착을 통하여 주택가격을 안정시키기 위함

법적근거

- 주택법 제80조의2 및 시행령 제107조의2
 - * 주택법 개정('04.1.29, '10.4.5), 주택법시행령 개정('04.3.30, '06.11.7, '08.12.9 '10.7.6)

시행지역

- 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역으로서 주택거래 신고지역으로 지정된 지역에 한함

신고 대상주택 : 주택거래신고지역의 아파트

신고 의무자

- 거래당사자인 매도인 및 매수인이 주택거래계약신고서를 공동으로 작성·기명 날인(인터넷 신고시에는 전자인증을 말함)하여 당해 주택소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 거래당사자 중 일방이 신고(방문신고 또는 인터넷 신고)하여야 함
 - 다만, 신고인이 부득이한 사유로 신고할 수 없는 경우에는 대리인으로 하여금 신고토록 할 수 있음(방문신고에 한함)
 - 또한, 거래당사자 일방이 신고를 거부한 때에는 당해 거래의 상대방이 단독으로 신고할 수 있음(방문신고에 한함)
- 주택거래신고지역 내에서 중개업자가 중개한 경우에는 중개업자가 주택거래신고를 하여야 함
(공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제27조, '08.9.14부터 시행)

□ 신고기간

- 주택거래계약은 계약체결일부터 15일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 방문 또는 인터넷으로 신고하여야 함
- 다만, 신고지역 지정전에 체결한 계약은 「부동산등기특별조치법」 제3조* 또는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조**에 따름.
 - * 검인 : 부동산에 대한 소유권이전을 목적으로 거래계약을 체결하여 소유권 이전등기를 신청할 때는 거래부동산 소재지 관할 시군구청의 검인(확인도장)을 받은 계약서를 등기 시에 제출하여야 함.
 - ** 부동산거래신고 : 매매계약체결 후 60일 이내에 시·군·구에 신고

□ 신고내용(주택법시행령 제107조의3)

- 1) 계약당사자
- 2) 계약일
- 3) 거래대상 주택의 소재지
- 4) 거래대상 주택의 종류와 규모
- 5) 거래가액
- 6) 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획(거래가액 6억초과인 경우)
- 7) 거래대상 주택에의 입주여부에 관한 계획(거래가액 6억초과인 경우)
- 8) 계약의 조건 또는 기한이 있는 때에는 그 조건 또는 기한

□ 위반자 조치

- 거래대금지급증명자료 미제출자 및 거짓으로 제출한 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과함
- 미신고자 및 신고를 게을리한 자에게는 해태기간에 따라 5백만원 이하의 과태료를 부과함
- 허위신고자에 대하여는 허위신고내용 및 신고가액의 차액에 따라 취득세의 1배~5배의 과태료를 부과함

□ 과태료 부과기준

<주택거래신고의무 위반행위 시 과태료 부과기준>

위반행위	과태료 금액
1. 법 제80조의2에 따른 신고를 하지 않거나 게을리한 경우(공동신고를 거부한 자를 포함한다)	
가. 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 아니한 기간(이하 "해태기간"이라 한다)이 1개월 이하인 경우	
1) 실제 거래가격이 5천만원 미만인 경우	10만원
2) 실제 거래가격이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우	25만원
3) 실제 거래가격이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	50만원
4) 실제 거래가격이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	100만원
5) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우	150만원
나. 해태기간이 1개월 초과 3개월 이하인 경우	
1) 실제 거래가격이 5천만원 미만인 경우	25만원
2) 실제 거래가격이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우	50만원
3) 실제 거래가격이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	100만원
4) 실제 거래가격이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	200만원
5) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우	300만원
다. 해태기간이 3개월을 초과하는 경우 또는 공동신고를 거부한 경우	
1) 실제 거래가격이 5천만원 미만인 경우	50만원
2) 실제 거래가격이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우	100만원
3) 실제 거래가격이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	200만원
4) 실제 거래가격이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	400만원
5) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우	500만원
2. 법 제80조의2에 따른 신고를 거짓으로 한 경우	
가. 제107조의3제5호 외의 사항을 거짓으로 신고한 경우	취득세의 0.5배
나. 제107조의3제5호의 거래가액을 거짓으로 신고한 경우	
1) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 10퍼센트 미만인 경우	취득세의 0.5배
2) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 경우	취득세의 1배
3) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 20퍼센트 이상 30퍼센트 미만인 경우	취득세의 1.5배
4) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 30퍼센트 이상 50퍼센트 미만인 경우	취득세의 2배
5) 거래가액과 신고가액의 차액이 거래가액의 50퍼센트 이상인 경우	취득세의 2.5배

위반행위	과태료 금액
<p>3. 대금지급증명자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 거래대금지급 증명자료를 제출한 경우</p> <p>가. 부동산 거래: 「지방세법」 제10조제2항 단서에 따른 시가표준액 기준(신고가격이 시가표준액을 초과하는 경우에는 신고가격으로 한다)</p> <p>1) 1억 5천만원 이하인 경우</p> <p>2) 1억 5천만원 초과 2억원 이하인 경우</p> <p>3) 2억원 초과 2억 5천만원 이하인 경우</p> <p>4) 2억 5천만원 초과 3억원 이하인 경우</p> <p>5) 3억원 초과 3억 5천만원 이하인 경우</p> <p>6) 3억 5천만원 초과 4억원 이하인 경우</p> <p>7) 4억원 초과 4억 5천만원 이하인 경우</p> <p>8) 4억 5천만원 초과 5억원 이하인 경우</p> <p>9) 5억원을 초과하는 경우</p> <p>나. 주택의 입주권 등 입주자의 권리거래인 경우: 해당 권리의 주택 분양가격 기준(신고가격이 분양가격을 초과하는 경우에는 신고가격으로 한다)</p> <p>1) 1억 5천만원 이하인 경우</p> <p>2) 1억 5천만원 초과 2억원 이하인 경우</p> <p>3) 2억원 초과 2억 5천만원 이하인 경우</p> <p>4) 2억 5천만원 초과 3억원 이하인 경우</p> <p>5) 3억원 초과 3억 5천만원 이하인 경우</p> <p>6) 3억 5천만원 초과 4억원 이하인 경우</p> <p>7) 4억원 초과 4억 5천만원 이하인 경우</p> <p>8) 4억 5천만원 초과 5억원 이하인 경우</p> <p>9) 5억원을 초과하는 경우</p>	<p>500만원</p> <p>700만원</p> <p>900만원</p> <p>1,100만원</p> <p>1,300만원</p> <p>1,500만원</p> <p>1,700만원</p> <p>1,900만원</p> <p>2,000만원</p> <p>500만원</p> <p>700만원</p> <p>900만원</p> <p>1,100만원</p> <p>1,300만원</p> <p>1,500만원</p> <p>1,700만원</p> <p>1,900만원</p> <p>2,000만원</p>

□ 제출서류

○ 주택거래계약의 신고시 제출하는 서류는 다음과 같음

- 주택거래계약신고서(자금조달계획서 및 입주계획 포함 : 거래가액 6억 초과시)

□ 처리절차

- 주택거래신고서 작성·제출(신고인) → 신고서 접수(시장·군수·구청장) → 신고내용 확인 → 신고증명서 발급(검인, 부동산실거래가신고 면제) → 허위 신고 등 위반자에 대한 과태료 부과

□ 주택거래신고지역 지정

○ 신고지역의 지정절차

- 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 관할 지방자치단체와 협의한 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 지정함

* 세부 지정절차

지정예고(필요시, 국토부) → 현지조사(필요시, 국토부 또는 지자체) → 관할 지자체 협의(시급한 경우 생략가능) → 주택정책심의위원회 심의 → 신고지역 지정 및 공고

○ 신고지역의 지정기준

- 직전월의 아파트의 매매가격상승률이 1.5% 이상
- 직전월로부터 소급하여 3개월간 아파트의 매매가격상승률이 3%이상
- 1년간 아파트의 매매가격상승률이 전국의 가격상승률의 2배 이상
- 직전월부터 소급하여 3개월간 월평균 아파트거래량증가율이 20%이상
- 관할 시장·군수·구청장이 주택에 대한 투기가 성행할 우려가 있다고 판단하여 지정을 요청하는 지역

○ 신고지역의 지정범위

- 신고지역의 지정범위는 시·군·구 또는 읍·면·동(동은 법정동을 말함)의 행정구역별로 지정함을 원칙으로 함
- 다만, 투기의 성행지역이 국지적인 경우 등 지정범위를 한정할 필요가 있는 경우에는 주택단지 또는 재건축·재개발구역 단위별로 지정할 수 있음

〈 주택거래신고지역 지정연혁 〉

지정년월일	지정지역	제외지역
'04.04.26	서울시 강남구 : 전체 15개동 송파구 : 전체 13개동 강동구 : 전체 9개동 성남시 분당구 : 전체 18개동	
'04.05.28	서울시 용산구 : 36개동 과천시 : 전체 10개동	
'04.11.10	서울시 강남구 세곡동 송파구 풍납동, 거여동, 마천동 강동구 하일동, 암사동, 길동	해제
'05.03.28	서초구 : 반포 · 방배 · 서초 · 양재 · 우면 · 잠원동	내곡 · 염곡 · 원지 · 신원
'05.04.21	용인시 수지구 : 신봉 · 죽전 · 성북 · 풍덕천 · 동천동	
'05.06.07	창원시 : 가음동외 45개 읍 · 면 · 동	
'05.07.08	서울시 영등포구 : 여의도동 안양시 동안구 : 전체 5개동 수원시 영통구 : 전체 7개동	
'05.08.04	서울시 양천구 : 목동, 신정동 용인시 기흥구 : 구성읍 · 기흥읍 · 상현동 의왕시 : 내손동, 포일동 고양시 일산동구 : 마두동 · 장항동 일산서구 : 일산동 · 주엽동	신월동 삼 · 오전 · 왕곡동
'05.09.08	서울시 마포구 : 상암 · 성산 · 공덕 · 신공덕 · 도화동 성동구 : 성수 · 옥수동 동작구 : 본 · 흑성동 송파구 : 거여 · 마천 성남시 수정구 : 신흥동 안양시 만안구 : 석수동 광명시 : 철산동 군포시 : 산본동 · 금정동	노고산동외 15개동 금호동외 9개동 노량진동외 5개동 풍납동 단대동외 3개동 박달 · 안양동 광명 · 소하 · 하안동 당 · 당정 · 대야미동
'06.12.29	서울시 광진구 : 광장 · 구의동 강서구 : 등천 · 마곡 · 염창동 인천시 서 구 : 가정 · 검암 · 당하 · 마전 · 불로 · 양길 · 원당동 성남시 중원구 : 은행동 고양시 덕양구 : 행신 · 화정동 부천시 원미구 : 상 · 중동 파주시 : 금능 · 금촌동, 교하읍 김포시 : 장기 · 풍무동	군자동외 4개동 가양동외 4개동 가좌동외 7개동 금광동외 4개동 고양동외 6개동 도당동외 5개동 검산동외 7개동 감정동외 6개동

지정년월일	지정지역	제외지역
'07.06.05	화성시 동탄면, 진안,능,기산,병점,반월,반송,석우동 오산시 은계, 오산, 부산, 원, 수청동	
'07.07.02	인천시 연수구 송도, 동춘, 연수, 선학, 옥련, 청학동	
'07.09.13	경기도 안산시 상록구 성포동, 월피동 단원구 고잔동, 선부동 시흥시 정왕동, 은행동, 월곶동, 하상동 인천시 남구 송의동, 용현동, 주안동, 학익동	
'07.12.3	창원시 해제	
'08.2.25	서울시 노원구 중계동 인천시 남동구 논현동 경기도 동두천시 생연동 의정부시 호원동	
'08.4.18	서울시 강북구, 노원구, 도봉구, 중랑구, 동대문구, 성북구, 금천구 전지역 인천시 동구, 남구, 남동구 전지역, 부평구 부개동, 부평동, 산곡동, 삼산동, 일신동, 청천동 계양구 계산동, 방축동, 병방동, 임학동, 작전동, 효성동 경기도 의정부시 금오동, 녹양동, 민락동, 신곡동, 용현동, 의정부동, 장암동 양주시 고읍동, 광사동, 덕계동, 덕정동, 백석읍, 산북동, 삼송동, 장흥면 광명시 하안동 동두천시 지행동	
'08.8.25	인천시 서구 대곡동, 금곡동 경기도 김포시 감정동, 북변동 오산시 궤동, 서동, 가수동, 누읍동, 갈곶동	
'08.11.7	서울 강남구, 서초구, 송파구를 제외한 전지역 해제	
'12.5.15	서울 강남구, 서초구, 송파구 해제	

※ 2014년 12월 현재 주택거래신고지역 : 없음

10. 재건축 초과이익 환수 제도

□ 법적근거 : 재건축초과이익환수에관한법률('06.5.24 제정, '06.9.25 시행)

◆ 개발부담금 = [종료시점 주택가격 총액 - (착수시점 주택가격 총액 + 개발비용 + 정상 집값상승분)] × 부담율

- 종료시점 : 준공시점
- 착수시점 : 최초의 재건축 추진위원회 승인일
* 舊 주택건설촉진법 등에 의한 재건축사업은 조합설립인가일 기준
- 착수 및 준공시점 주택가격 : 주택공시가격
* 공시가격이 없는 경우에는 한국감정원에 의뢰하여 조사·산정
- 정상집값 상승분 : 시·군·구별 집값상승률(통계청승인 국민은행통계) 이용
- 개발비용
 - 당해 사업에 소요된 건축·분양비용 및 제세공과금
 - 기반시설부담금, 광역교통시설부담금 등 기 납부한 부담금
 - ‘도시및주거환경정비법’ 상 ‘재건축임대주택’ 대지 지분 감소 상당액 등
- 부담률 : ‘조합원당’ 평균 개발이익을 기준, 누진율(0 ~ 50%) 부과

◆ 부과지역 : 전국

◆ 부과대상자 : 조합에게 부과하되, 조합이 해산된 경우 관리처분계획에 있는 내용에 따라 해산당시의 조합원에게 부과

◆ 부과시점 : 준공시점부터 4월 이내(분납 및 물납 허용)

◆ 징수금 활용 : 국가와 지방자치단체가 일정비율로 배분하여 서민주택 건설, 도시재정비사업 등에 활용

◆ 부담금 부과대상 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업

* 법시행일 이후 관리처분계획인가 신청분부터 적용

* 착수 ~ 종료시점까지의 전 사업기간에 대해 산정하되, 법 시행일을 기준으로 안분하여 시행일 이후 기간에 해당하는 금액만 부과

◆ 재건축초과이익환수법 개정안 공포·시행('14.12.31)

- '17.12.31까지 관리처분계획 인가를 신청한 재건축사업은 부담금 부과 일시 면제

11. 주거실태조사

11-1. 법적근거 : 주택법 제5조 및 주택법 시행령 제6조

11-2. 개요

- (목적) 주거실태조사는 우리 국민의 가구특성, 주거환경, 주거이동 등 주거생활의 전반적인 사항을 조사하는 조사통계로 주거복지 향상을 위한 정책수립에 필요한 정보 제공
- (조사방법) 전국을 대상으로 표본가구를 선정하고 가구를 방문하여 대면 면접조사를 통해 자료를 수집. 국토연구원 또는 한국토지주택공사가 위탁을 받아 실시
- (조사주기) '06년부터 매년 정기조사를 실시하며, 짝수해에는 일반가구, 홀수해에는 특구가구, '14년에 도입된 패널조사는 매년 실시
 - * 정책타당성 검토 등을 위한 수시조사의 근거가 있으나 시행된 적은 없음
- (통계작성체계) 국토연구원 또는 한국토지주택공사는 조사기획, 실사 및 조사 관리, 조사결과 분석 및 공표자료 작성 등의 업무를 수행하며, 전문조사기관은 과업별로 체계적인 역할 분담을 통해 원활하게 조사를 수행

〈주거실태조사 통계작성체계〉

구 분	담 당
작성기관	국토교통부
조사기획	연구기관(국토연구원 또는 한국토지주택공사)
현장조사	전문조사기관
자료처리	연구기관, 전문조사기관
결과분석 및 공표	국토교통부, 연구기관

- (자료제공) 주거실태조사 전용 홈페이지인 ‘주거누리(www.hnuri.go.kr)’ 를 통해 마이크로데이터, 조사결과(연구보고서, 통계보고서, 요약보고서 등)를 공개하고, 자체분석 시스템을 통해 이용자가 원하는 내용의 ‘교차분석’ 제공

11-3. 발전과정

- 주택법 제5조(주거실태조사)에 근거하여 2006년에 최초의 주거실태조사(일반가구) 실시
- 2007년부터는 특수한 상황에 있는 계층에 대한 심층적인 정보를 획득하기 위해 특수가구(노인, 장애인, 임대주택거주, 저소득 등)에 대한 조사 시작
- 2014년부터는 주거실태조사의 일관성 유지를 위해 표준조사표를 마련하고, 표준조사표를 바탕으로 조사표를 확정하여 조사 실시
- 2014년부터 신혼부부가구 패널조사를 시작하고, 정부 3.0에 발맞춰 주거실태조사 결과의 마이크로데이터를 ‘주거누리’ 전용포털을 통해 공개('14.8월)

〈연도별 조사대상과 표본수〉

구분	조사대상	조사년도	표본수
일반조사 (짹수해)	일반가구	2006	30,000
		2008	30,000
		2010	33,000
		2012	33,000
		2014	20,000
특수조사 (홀수해)	노인가구 및 장년가구	2007	25,000
	장애인가구	2009	10,000
	임대주택 거주가구	2011	60,000
	저소득가구(주거급여대상 추정 저소득가구)	2013	10,000
	장애인가구	2015	8,000
패널조사	신혼부부(혼인후 1~5년차) 가구	2014	2,500
	'14년 조사대상 혼인 1~4년차 + 혼인 1년차 신혼부부(신규)	2015	2,500

11-4. 활용처

- 주거실태조사 결과는 시도단위로 공표되며, 지역, 소득계층, 주택유형, 주택 규모, 건축연도, 가구주 연령대, 가구원수, 세대구성, 가구주 성별, 맞벌이 유무, 자녀수, 특수 수요계층 가구에 따라 주요 결과를 요약하여 공표
- 공표내용에는 현재 거주하는 주택의 특성, 주거비용과 주거비 부담, 주택 자금 조달과 대출 부담, 주거 이동과 주거만족도, 생애최초 주택마련 및 주택소유현황, 주거 의식과 가치관, 향후 2년 이내 이사계획과 주거선택 등 주거복지정책 수립에 필요한 다양한 항목을 포함
- 주거실태조사는 최저주거기준 미달가구의 현황뿐만 아니라, 인구주택총조사의 자료로서는 파악할 수 없는 소득대비 임대료 부담수준, 소득대비 주택가격, 대출상환 부담수준 등과 아울러 렌트 푸어, 하우스 푸어 실태를 파악할 수 있는 항목을 포함하고 있어 그 활용성이 매우 넓음
- 특수가구에 대한 주거실태조사 결과는 목표집단이 명확하여 맞춤형 주거정책을 수립할 수 있는 자료 제공. 예를 들어 2007년 주거실태조사는 노인주거복지관련 정책 수립에 필요한 다양하고도 생생한 기초자료를 제공
- 주거실태조사는 정부뿐 아니라 공공기관·연구기관·학계 등에서 다양한 주거관련 정책연구를 가능케 하고 있으며, 일반 국민들도 주거문제에 대한 관심이 고조되고 있는 현실을 감안하면 활용도가 많은 유용한 조사통계

11-5. 세부조사내용(표준조사표)

분류	조사내용	조사항목	
		면접원 기록사항	거주 지역, 응답자 지위, 성별, 연령
기본조사	기본현황	주택유형, 주택규모, 주택입지, 점유형태, 건축년도	
주택상태	주택상태	방 개수, 거주 층, 내부시설 및 사용, 주택상태	
	주택 개보수 경험 (최근2년 이내)	개보수 유무, 위치(목적), 비용, 여건	
주거상태	주거환경	통근 환경, 생활 환경, 교통약자 환경, 범죄예방 환경	
	주거만족도	주택환경 만족도 및 중요도, 주변환경 만족도 및 중요도 전체 만족도	
	주택비용	주택가격, 주택비용 마련 방법, 주택가격 부담 수준 주택가격 적정성	
주거이동	주거이동경험 (최근 2년 이내)	이사 유무, 이사 이유, 주택유형, 주택규모, 주택위치, 주택입지 점유형태, 주택가격, 주거이동 만족도, 이전 주택처분 방법	
	주거이동계획 (향후 2년 이내)	이사계획 유무, 이사계획 이유, 주택유형, 주택규모, 주택위치 주택입지, 점유형태, 주택가격, 주택상태, 현 주택처분 방법	
주택관리	주택 개보수 계획 (향후 2년 이내)	개보수 유무, 위치(목적), 비용, 여건	
	소유주택 처분 계획	현 거주 외 주택소유 여부, 현 거주 외 주택소유 목적 및 이용상태 주택처분계획	
주택 및 주거선호도	주택 선호도	주택유형, 주택위치, 주택입지, 현 가구 구성원의 적정 주택 규모	
	주거 선호도	내 집 마련 필요성, 내 집 마련 실현예상 시기, 한계수용 주택 노후도	
가구특성	가구 및 세대	가구원 수, 가구 구성, 세대 변화, 가구원 특징	
	소득	연소득	
	주거비	주거생활비, 적정 주거비	

12. 주택 관련 세제현황

거래 단계	취득	보유(임대)	양도
주요세금	취득세	재산세	양도소득세
		종합부동산세	
		종합소득세(임대관련)	

12-1. 취득세

□ (정의) 취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과하는 세금으로 기본세율은 4%이나, 주택은 구입가격에 따라 1~3%의 세율 부과

○ (산출방식) 주택 취득가액(실거래액) × 취득세율(기본 4%)

- 다만, 주택은 6억이하 주택 1%, 6~9억 주택 2%, 9억초과 주택 3%의 세율*을 부과('14.1월~)

* 당초, 9억이하 1주택 2%, 9억이하 다주택자 또는 9억초과 주택 4%의 세율을 부과하였으나, 거래세 부담완화 차원에서 세율을 항구적으로 인하

〈 취득세율 변화 추이 〉

구 분	~'04	'05	'06.1~ 8	'06.9~ '09.12	'10	'11.1~ 3.22	'11.3.23 ~12.31	'12.1~ 9.23	'12.9.24~' 13.6.30	'13.7.1~ '13.12.31	'14.1.1 ~	
기본 세율	6억이하	5%	4%								1%	
	6~9억이하		2%									
	9억초과		3%									
감면 후 세율	9억이하 1주택	5%	3.5%	2.5%	2%	2%	2%	1%	2%	1%	2%	-
	9~12억이 하						4%	2%	4%	2%	4%	-
	12억초과						3%	4%	-			

* 부가세(Sur tax)인 농특세·지방교육세 별도, '06년 이후 실거래가 기준 과세

12-2. 재산세

□ (정의) 재산세는 토지, 주택 등 재산을 소유하고 있는 자에게 부과하는 세금으로 物件별로 0.1~0.4%의 세율 적용

○ (산출방식) 과세표준 (공시가격 × 60/100) × 재산세율 (0.1%~0.4%)

* 과세표준 : 시가표준액(공시가격) × 60/100(과표적용비율)

※ 재산세율(지방세법 제111조)

과세표준	재산세율
6천만원 이하	1/1,000
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원 + 6천만원 초과금액의 1.5/1,000
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원 + 1억5천만원 초과금액의 2.5/1,000
3억원 초과	570,000원 + 3억원 초과금액의 4/1,000

12-3. 종합부동산세

□ (정의) 종합부동산세는 보유주택의 공시가격 합산 금액이 6억원을 초과*하는 세대에게 부과하는 세금으로 0.5~2% 세율 적용

* 다만, 1세대 1주택자는 9억원을 초과하는 경우에 종합부동산세 부과

○ (산출방식) 과세표준(시가표준액 × 80/100) × 재산세율(0.5%~2.0%)

* 과세표준 : [(공시가격 - 6억원(공제금액)) × 80/100(과표적용비율)]

- 단, 1세대 1주택자는 3억원 추가 공제하여 총 9억원 공제

※ 종합부동산세 주택분 세율(지방세법 제111조)

과세표준	재산세율
6억원 이하	5/1,000
6억원 초과 12억원 이하	300만원 + 6억원 초과금액의 7.5/1,000
12억원 초과 50억원 이하	750만원 + 12억원 초과금액의 10/1,000
50억원 초과 94억원 이하	4,550만원 + 50억원 초과금액의 15/1,000
94억원 초과	1억 1,150만원 + 94억원 초과금액의 20/1,000

※ 토지분에 대한 종합부동산세는 보유토지 공시가격 합계가 5억원을 초과하는 세대에 대해 0.75~2%의 세율 적용

12-4. 양도소득세

□ (정의) 자산(토지, 주택 등)의 이전으로 양도차익이 발생한 경우, 양도차익에 따라 6~38%의 세율로 양도소득세 부과

○ (산출방식) [양도차익 - 장기보유특별공제액**] × 세율

* 양도차익 = 양도가액-취득가액-필요경비(취득세, 등록세, 중개수수료 등)

** 장기보유특별공제액(양도차익×공제율) : 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유기간에 따라 10~30%(1가구 1주택은 24~80%)

- (1주택자 비과세) 9억원 이하의 주택을 2년이상 보유하고 양도시 비과세

* 1가구 1주택을 2년이상 보유하였으나, 실거래가가 9억원을 초과하는 경우에는 9억원 초과분에 대한 양도차익에 대해서만 과세

※ 일반세율

〈'09년 이전〉		〈'10~'11년〉		〈'12~'13년〉		〈'14년 이후〉	
과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율	과세표준	세율
1,000만원 이하	9%	1,200만원 이하	6%	1,200만원 이하	6%	1,200만원 이하	6%
4,000만원 이하	18%	4,600만원 이하	15%	4,600만원 이하	15%	4,600만원 이하	15%
8,000만원 이하	27%	8,800만원 이하	24%	8,800만원 이하	24%	8,800만원 이하	24%
8,000만원 초과	36%	8,800만원 이하	35%	30,000만원 이하	35%	15,000만원 이하	35%
				30,000만원 초과	38%	15,000만원 초과	38%

- (장기보유 특별공제) 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유기간에 따라 10~30% (1가구 1주택은 24~80%)

〈 현행 장기보유 특별공제제도 현황 〉

보유기간	3년~4년	4년~5년	5년~6년	6년~7년	7년~8년	8년~9년	9년~10년	10년이상
1가구 1주택	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
다주택	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%

※ 당초, 다주택자에 대해서는 양도세율을 중과(2주택자 50%, 3주택 이상 60%) 하였으나, '14.1.1일 소득세법 개정으로 다주택자 양도세 중과폐지

12-5. 임대소득세

① (정의) 국내 거주자의 모든 소득에 대해 6~38%의 세율로 소득세 부과

- (산출방식) 과세표준 [소득금액(총수입 - 필요경비) - 소득공제] × 세율
- (총수입) 사업소득, 근로소득 등 모든 소득을 합산하여 계산

☞ 다만, 2주택이하 & 연 2,000만원이하 임대소득은 분리과세

* 1,200만원 이하 연금소득, 2,000만원 이하의 이자·배당소득 등도 분리과세 中

- (필요경비) 사업을 하면서 발생한 비용(매입가액·원재료비·인건비 등)으로 원칙적으로는 장부나 기타 근거서류로 비용 결정

☞ 다만, 영세사업자*에 한해 단순경비율을 적용하여 필요경비 인정

- 2주택이하 & 연 2,000만원이하 : 60%, 그 외 나머지 : 45.3%

* 부동산임대업 / 서비스업 등 : 직전 과세연도 수입 2천4백만원 이하

- (소득공제) 기본공제(본인, 배우자, 부양가족), 특별공제, 연금공제 등 포함 소득금액에서 공제하는 금액

* 기본공제는 1인당 150만원 공제 인정 (2인기준 300만원)

☞ 다만, 분리과세 대상으로서 임대소득 외에 기타소득이 없거나, 2천만원 이하인 임대인(은퇴자 등 고려) 대해서는 기본공제 400만원 인정

- (세율) 과세표준 1,200만원 이하 6%, 1,200~4,600만원 15%, 4,600~8,800만원 24%, 8,800만원~1억5천만원 35%, 1억5천만원 초과 38%

☞ 다만, 분리과세 하는 경우에는 일률적으로 14% 단일세율 적용

◆ 종합과세 산식 = [총수입(1 - 0.453) - 300만원] × 세율 (6~38%)

◆ 분리과세 산식 = [임대수입(1 - 0.600) - 400만원] × 세율 (14%)

* 보증금 간주임대료 계산 = (보증금-3억원) × 60% × 2.9%

② 임대소득세 과세대상

구 분		기존	15년까지	16년 이후	
1주택	전세	비과세	비과세	비과세	
	월세	기준시가 9억이하	비과세	비과세	
		기준시가 9억초과	종합과세	종합과세	
2주택	전세	보증금 합계 14.5억 이하	비과세	분리과세	
		보증금 합계 14.5억 초과		종합과세	
	월세	임대료 2천만원 이하	종합과세	비과세	분리과세
		임대료 2천만원 초과		종합과세	종합과세
3주택 이상	전세	종합과세	종합과세	종합과세	
	월세	종합과세	종합과세	종합과세	

※ 참고 : 종합소득 과세방식과 분리과세 방식 비교

구 분	종합소득 과세 (3주택이상 or 임대소득 2천만원 이하)	분리과세 (2주택 이하 & 임대소득 2천만원 이하)
임대소득(A)	월세 등 수입금액	월세 등 수입금액
필요경비(B)	수입금액 × 단순경비율 45.3%	수입금액 × <u>단순경비율 60%</u>
소득공제* (C)	기본공제 2인기준 300만원 (1인당 150만원)	기본공제 <u>400만원</u> 인정
과세표준 (D = A - B - C)	총 소득금액 - 300만원(2인기준)	임대소득금액 - <u>400만원</u>
납부세액 (E = D × 세율)	[총 소득금액 - 300만원] × (6~38% ^{**})	[임대소득금액 - 400만원] × (14%)

* 기본공제 외 기타 소득공제는 없는 것으로 가정

** 과세표준 1,200만원 이하 6%, 1,200~4,600만원 이하 15%, 4,600~8,800만원 이하 24%, 8,800만원~1억5천만원 이하 35%, 1억5천만원 초과 38%

13. 주택분야 국제협력

13-1. 한·일 주택협의회

- 목적
 - 한·일 양국간 주택정책 발전방향에 대한 정보교환 및 상호협력 증진
- 근거
 - '85.9.24 한·일 주택협의회 설치 합의서
- 추진현황
 - '86. 8월 일본 동경에서 제1차 회의를 개최한 이래 양국에서 매년 번갈아 개최
 - * 제5차 회의('91년)부터 격년 개최
 - '95년 일본 동경에서 제7차 회의 개최
 - '97. 8.18 ~ 8. 23 : 서울에서 제8차 회의 개최
 - '99.12.19 ~ 12.23 : 일본 동경에서 제9차 회의 개최
 - '01.11.18 ~ 11.22 : 서울에서 제10차 회의 개최
 - '03. 8.19 ~ 8. 22 : 일본 동경에서 제11차 회의 개최
 - '05. 8. 7 ~ 8. 11 : 서울에서 제12차회의 개최
 - '07. 9.11 ~ 9. 14 : 일본 동경에서 제13차 회의 개최
 - '09. 9. 7 ~ 9. 9 : 서울에서 제14차 회의 개최
 - '12. 1.17 ~ 1. 20 : 일본 동경에서 제15차 회의 개최
 - '15. 3.18 ~ 3. 20 : 서울에서 제16차 회의 개최

13-2. 한·중 도시 및 주택분야 협력회의

- 목 적
 - 한·중 양국간 도시 및 주택분야의 정책현황·발전방향 등에 대한 정보교환 및 상호협력 증진
- 추진현황
 - '93. 1월(북경) 및 4월(서울) : 한·중 건설장관 회담
 - 년 교대로 도시 및 주택분야 교류협력 회의를 개최기로 양해각서 체결

- '96. 5. 6 ~ 5. 12(7일) : 중국(북경)에서 제1차 회의 개최
- '99.12.15 ~ 12.20(6일) : 서울에서 제2차 회의 개최
- '01.10.17 ~ 10.23(7일) : 중국(북경)에서 제3차 회의 개최
- '04. 5.24 ~ 5. 29(6일) : 서울에서 제4차 회의 개최
- '05. 5.24 ~ 5. 30(7일) : 중국(북경)에서 제5차 회의 개최
- '07. 8.03 ~ 9. 03(5일) : 서울에서 제6차 회의 개최
- '09. 3.24 ~ 3. 28(5일) : 중국(북경)에서 제7차 회의 개최
- '11. 5.16 ~ 5. 21(6일) : 서울에서 제8차 회의 개최
- '12. 5.14 ~ 5. 18(5일) : 중국(북경)에서 제9차 회의 개최
- '14.11.23 ~ 11.26(4일) : 대전에서 제10차 회의 개최

* 매년 개최가 원칙이나 중국측('97 기구개편, '98 대홍수, '03 SARS, '08 올림픽) 및 우리측('02 월드컵) 사정으로 1~3년마다 개최

13-3. 한·캐나다 주택분야 협력위원회

○ 추진배경

- 한·캐나다 주택분야 협력에 관한 양해각서 체결('99.5.19)
 - 매년 교대로 한·캐나다 주택분야 협력위원회를 개최하여 양국간 협력사업을 추진키로 합의
- 캐나다와 협력채널을 구축하여 선진 주택금융기법 및 환경친화적 개발경험 습득 필요

○ 추진현황

- '00. 5. 8 ~ 5.10 : 캐나다 오타와에서 제1차회의 개최
- '03. 4. 1 ~ 4. 2 : 서울에서 제2차회의 개최(HOMDEX 기간과 연계)
- '04. 8. 7 ~ 8.15 : 캐나다 오타와에서 제3차회의 개최
- '05. 2.24 ~ 2.25 : 서울에서 제1차 기술위원회 개최
- '05. 9.11 ~ 9.17 : 캐나다 밴쿠버에서 제2차 기술위원회 개최
- '06. 8.28 ~ 9. 2 : 서울에서 제4차회의 개최
- '08. 7. 5 ~ 7.12 : 캐나다 오타와에서 제5차회의 개최
- '10. 9.14 ~ 9.15 : 서울에서 제6차회의 개최
- '12. 10.29 ~ 11.3 : 캐나다 오타와에서 제7차회의 개최

13-4. 한·이란 주택도시협력 회의

- 목적
 - 한·이란 양국간 주택 및 도시개발분야의 기술개발, 경험 적용 및 정책혁신에서의 상호 이익을 도모
 - 양국의 다양한 건설업체, 단체 및 기업들의 직접 거래, 합작 및 상거래를 지원하고 양국 건설산업간 협력의 장려 등
- 추진배경
 - 한·이란 주택도시협력에 관한 양해각서 체결('01.5.23)
- 협력범위
 - 최소비용으로 내진 및 내화 건축기술과 같은 도시 및 주택개발을 포함한 인간 정주
 - 신주거지구 개발을 위한 계획 기술 등
- 추진현황
 - '03.7.14 ~ 7.19 : 서울에서 제1차 회의 개최
 - '04.2.28 : 한·이란 주택도시분야 기술위원회 개최 합의
 - '04.6.13 : 이란측 주택도시분야 기술위원회 개최 방안 제시
 - '04.10.4 ~ 10.10 : 한국토지공사 이란 방문 조사
 - 우선 신도시 사업참여 후 문제되는 기술적인 사항 중심으로 개최 희망(이란측)

13-5. 아태주택도시장관회의(APMCHUD)

□ 개요

- (설립배경) 슬럼가 개선 및 지속가능한 도시화를 위해 UN-HABITAT(유엔 인간정주위원회)와 인도 정부가 공동으로 설립('06년)
 - * Asia Pacific Ministerial Conference on Housing and Urban Development
 - ** 주요 관심의제 : 빈민가 정착지 정비, 도시·농촌 관리, 주택건설, 주택금융, 지속 가능 도시개발, 수자원 및 위생 등

- (회원) 70여개국의 주택도시 관련 장관, UN-HABITAT, UNDP, World Bank 등 국제기구
- (구성) 장관급 본회의(2년마다 개최), 이사국*, 사무국**으로 구성
 - * 장관회의 논의사항의 이행점검을 위해 이사국을 구성, 이사국회의를 개최
 - ** 인도정부에서 영구사무국을 담당 중
- (경과) 다섯 차례에 걸쳐 장관회의를 개최
 - 우리나라는 3차 솔로회의부터 참석하였으며, 제3기 이사국*으로 선임
 - * 요르단(의장국), 한국, 인도, 이란, 이라크, 인도네시아, 몰디브, 사모아
 - 제 4차 장관회의(요르단 암만)에서 차기 장관회의 개최국으로 한국 선정
 - * 1차 : '06.12 인도 뉴델리, 2차 : '08.5 이란 테헤란, 3차 : '10.6 인도네시아 솔로, 4차 : '12.12 요르단 암만, 5차 : '14.11. 대한민국 서울

□ 회의성격 및 우리나라 역할

- (회의성격) 중동국가 등을 중심으로 활발하게 참여하고 있으며, 전쟁이나 낮은 소득으로 주거수준이 열악한 회원국이 많음
 - 주택 확충 및 신도시 개발 등을 통해 도시 슬럼화를 막고, 주거수준을 향상 시키기 위해 국가간 정책경험을 공유하는 것이 목적
- (우리나라의 역할) 회원국들은 단기간 내에 급속한 경제발전을 이루고 주택 보급율을 크게 증가시킨 한국의 주택 및 도시정책에 대한 관심이 높음
 - 특히, 우리나라의 신도시 개발 및 주택금융 기법과 관련한 제도적 지원 및 기법과 관련하여 노하우를 전수받고 싶어하는 국가가 많음
- ⇒ 신도시 개발사례, 청약제도, 분양보증, 주택구입자금 지원 등 주택금융 지원 등 우리의 정책 경험을 전파하고 있으며,
 - 주택금융 분야를 중심으로 아태주택도시장관회의(APMCHUD)에서 주도적인 역할을 하고 있음
 - * 회원국들은 우리나라가 보다 주도적인 위치에서 장관회의를 이끌어주기를 기대

□ 2014년 제5차 장관회의 한국 유치배경 및 향후 계획

- 아태주택도시장관회의(APMCHUD) 사무국과 UN-HABITAT, 회원국들의 지속적인 요청이 있었으며,
 - 아태지역 내에서 성공적인 주택 및 신도시 개발경험이 있는 국가로서 보다 주도적인 역할을 수행하기 위해 제5차 장관회의 유치
 - 제4차 회의는 워킹그룹 주관 국가가 아닌 요르단에서 개최하여 차기 장관 회의는 한국에서 장관회의를 주관해줄 것을 지속적으로 요구
- 제 5차 아태주택도시장관회의를 한국에서 개최함에 따라, 향후 2년간 의장국 으로서 이사국 회의 개최('16년까지 연간 2회 정도) 등의 역할수행

Ⅲ-2

주택건설 및 주택정비 부문

1. 주택건설사업	121
2. 주택건설기준	124
3. 공동주택관리	126
4. 주택임대관리업	129
5. 주택건설공사 감리제도	132
6. 도시형 생활주택	135
7. 주택 재개발사업	142
8. 주택 재건축사업	146
9. 주거환경개선사업	151
10. 주거환경관리사업	154
11. 가로주택정비사업	156
12. 기존도심 재정비촉진사업	158
13. 친환경주택(「그린홈」) 건설사업	162
14. 준주택 건설사업	167

1. 주택건설사업

1-1. 사업계획승인

○ 승인대상

- 주택건설 : 30호 이상의 단독주택(블럭형 단독주택·한옥 50호 이상) 및 30세대 이상의 공동주택(전용면적 30㎡ 이상이면서 폭 6m 이상의 진입도로가 있는 단지형 연립·다세대 주택은 50세대 이상, 리모델링의 경우 증가하는 세대수 30세대 이상)

* 예외 : 상업지역이나 준주거지역에서 300세대 미만 건축되는 주상복합건물로 주택용도 연면적이 전체 연면적의 90% 미만인 경우는 건축허가대상임

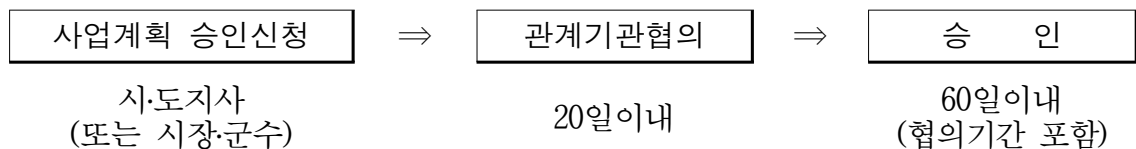
- 대지조성 : 10,000㎡ 이상의 대지조성사업

○ 사업주체

- 주택건설 : 국토부장관에게 등록한 자(주택건설 등록업자)
- 대지조성 : 국토부장관에게 등록한 자(대지조성 등록업자)

* 예외 : 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사는 등록을 하지 않아도 주택건설 및 대지조성 가능

○ 승인절차



- 승인권자 : 시·도지사 또는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장·군수
(국가, 한국토지주택공사가 시행하는 경우 국토교통부장관)

○ 사업승인의 효과 : 타법의제(25개법 52개 인·허가 사항)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 개발행위의 허가, 실시계획의 인가, 토지거래계약의 허가
- 도로법·하천법 등의 점용허가, 산지관리법·산림보호법 등의 허가
- 건축법 등의 허가, 도시개발법상의 실시계획의 인가

- 승인의 법적 성질
 - 건축허가는 대물적 허가로서 기속적 행위에 가까우나, 사업승인은 대물적·대인적 복합적인 허가로서 재량행위에 근접
- 공구별 분할 건설·공급
 - 600세대 이상인 주택단지는 공구별로 분할하여 주택 건설·공급 가능
- 공공시설의 대체
 - 사업부지내의 공공시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 준용하여 새로이 개설하는 공공시설과 대체가능
- 사업계획변경 금지 : 입주자 모집공고후(다만, 입주예정자 4/5 이상 동의를 얻은 경우 제외)
 - 공급계약이 체결된 주택의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액
 - 세대당 주택공급면적 및 대지지분의 변경(2% 초과 및 입주예정자가 있는 경우)

1-2. 간선시설의 설치

- 대상 : 100호 이상의 주택건설사업 및 16,500㎡ 이상의 대지조성사업
- 설치의무자
 - 도로 및 상하수도 : 지방자치단체
 - 전기·통신·가스·지역난방 : 공급자
 - 우체통 : 국가
- 설치범위
 - 도로 : 단지 밖의 기간이 되는 도로에서 단지 경계선(주출입구)까지 길이가 200m 초과시 초과부분
 - 상하수도 : 단지 밖의 기간이 되는 시설에서 단지 경계선까지 길이가 200m 초과시 초과부분
 - 전기시설 : 단지 밖의 기간이 되는 시설에서 단지 경계선까지
 - 가스공급시설 : 단지 밖의 기간이 되는 가스공급시설에서 단지경계선까지 (단지내 정압조정실이 있는 경우 그 시설까지)

- 통신시설(세대별 전화) : 관로는 단지 밖의 기간시설에서 단지경계선까지,
케이블은 단지안의 최초 단자까지
- 지역난방 : 단지 밖의 기간이 되는 열수송관의 분기점으로부터 단지내의
각 기계실입구 차단밸브까지
- 비용의 부담 : 설치의무자가 부담
 - * 도로·상하수도는 설치비용의 50% 범위안에서 국고보조 가능

2. 주택건설기준

2-1. 일반사항

- 법적근거 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 동 규칙
- 목 적
 - 주거환경과 주택의 질 향상을 위하여 주택 및 부대·복리시설 등 주택단지와 당해 제반시설에 대한 최소한의 기준 제시
 - 주택단지 배치 및 단지 시설의 배치
 - 주택의 구조 및 설비, 부대·복리시설
 - 공업화주택의 인정 등
- 적용대상
 - 「주택법」 제16조제1항의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택건설사업, 대지조성사업

2-2. 주요내용

- 단지계획
 - 주택단지내 설치가능 시설
 - 간선시설 : 도로·상하수도·전기·가스·통신 및 지역난방 등
 - 부대시설 : 주차장·관리사무소·담장·대문·경비실·정화조 등
 - 복리시설: 어린이놀이터·근린생활시설·경로당·주민운동시설 등
 - 국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설
- 주택단지내 입지기준
 - 소음 및 위해시설로부터 이격거리
 - 방음벽·수림대 등의 방음시설을 설치하여 실외 소음도가 65dB미만이 되도록 하거나, 6층 이상인 부분의 실내 소음도가 45dB이하
 - 공해공장 및 위험시설로부터 50미터 이격(주유소, 시내버스 차고지내 자동차용 천연가스 충전소는 25m 이격)

- 공동주택 바닥구조
 - 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조는 150mm) 이상으로 할 것
 - 공동주택의 각 층간 바닥충격음이 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음)은 58dB이하, 중량충격음(비교적 무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음)은 50dB 이하로 하여야 함.
 - 바닥충격음의 세부측정방법, 차단성능 등급은 고시로 정함
- 부대시설
 - 주택단지 안의 도로 : 주택단지에는 폭 7m 이상의 도로(폭 1.5m 이상의 보도 포함)를 설치하여야 한다. 다만 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 길이가 35m 미만인 막다른 도로인 경우에는 그 폭을 4m 이상으로 할 수 있음
 - 주차장 설치기준(대/㎡) : 주택전용면적의 합계를 기준으로 아래 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 최소 주차대수 세대당 1대(전용 60㎡이하, 0.7대)이상 확보

구 분	특별시	광역시, 특별자치시 수도권내 시지역	시지역, 수도권내 군지역	기타 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

- 원룸형 주택은 세대당 0.6대(전용 30㎡미만, 0.5대)이상 확보
- 비상급수시설 : 지하 양수시설 또는 지하저수조 시설 설치
- 난방시설 : 6층 이상은 중앙집중난방방식 또는 개별 난방방식 설치
- 복리시설
 - 근린생활시설 : 설치 자율
 - 유치원 : 2천세대 이상의 주택단지에는 유치원 설치
 - 주민공동시설 : 100세대 이상의 주택단지
 - (규모) 100세대 ~ 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡,
1,000세대 이상 : 500㎡ + 세대당 2㎡
 - (필수시설) 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터
300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설,
작은도서관

3. 공동주택관리

3-1. 적용대상 : 공동주택

- 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택
- 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위
 - 300세대 이상의 공동주택
 - 150세대 이상으로서 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식(지역난방 방식 포함) 공동주택
 - 150세대 이상인 주상복합건축물

3-2. 공동주택의 관리조직

공동주택 관리의 주체는 주인이라고 할 수 있는 입주민임. 다만, 실제 모든 입주민이 공동주택을 관리하기는 현실적으로 곤란하므로, 대의기관인 입주자대표회의나 집행기관인 관리주체(주택관리업자 또는 관리사무소장 등)가 실질적으로 공동주택을 관리함

- 관리주체
 - 정의 : 관리사무소장(자치관리), 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자(위탁관리), 임대사업자(임대주택)
 - 관리주체의 주요업무
 - 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
 - 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
 - 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
 - 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
 - 관리규약으로 정한 사항의 집행
 - 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등
- 입주자대표회의
 - 구성 : 동별 대표자(동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자) 4명 이상으로 구성

- 임원 : 회장 1명, 감사 1명 이상, 이사 2명 이상
- 주요의결사항
 - 관리규약 개정안의 제안
 - 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
 - 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인
 - 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
 - 관리비등의 결산의 승인
 - 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준 등

3-3. 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정

- * 경쟁입찰(주택관리업자 및 사업자선정지침)의 방법으로 선정 및 집행
- 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항
 - 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(난방·난방 시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사
 - 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득, 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
- 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 사항
 - 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사
 - 장기수선충당금을 사용하는 장기수선공사(집행은 관리주체)

3-4. 공동주택의 유지관리

- 행위허가
 - 공동주택의 용도변경, 재·개축·재축·대수선, 파손·철거, 용도폐지, 신·증축, 비내력벽 철거시 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고 필요
- 장기수선계획 및 장기수선충당금
 - 장기수선계획 수립 대상 : 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 주상복합건축물
 - 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선

- 계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서명동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정 가능
- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수·적립
 - * 사용검사일로부터 1년이 경과한 날 속하는 달부터 매월 적립
- 하자보수제도
 - 사업주체의 하자보수 의무
 - 시설별 하자보수 책임기간 : 주요시설 2~4년, 기타시설 1년
 - 내력 구조부 : 기둥·내력벽 10년, 보·바닥·지붕 5년
 - 하자보수 보증금 : 총 공사비의 3/100에 해당하는 현금 또는 은행·보험·조합의 보증서 등을 사용검사권자(시장·군수)의 명의로 예치

3-5. 공동주택 안전점검

- 목적 : 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자 및 사용자를 재해 및 재난 등으로부터 보호
- 안전점검 주기 : 반기
- 안전점검 주체
 - 16층 미만 : 관리주체
 - 16층 이상 : 주택법 시행령 제1항제1호부터 제4호까지 규정한 자
- 안전점검 결과 조치
 - 관리주체는 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 경우 시장·군수·구청장에게 보고
 - 시장·군수·구청장은 해당 공동주택에 대해 매월 1회 이상 점검 실시

4. 주택임대관리업

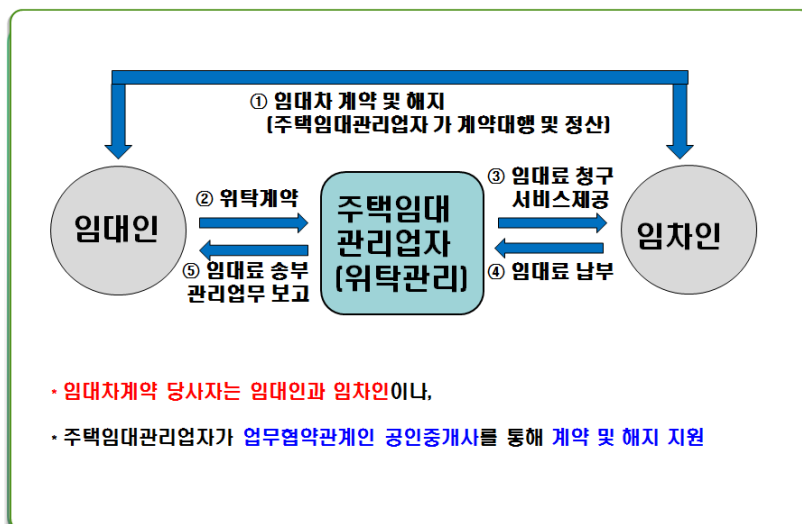
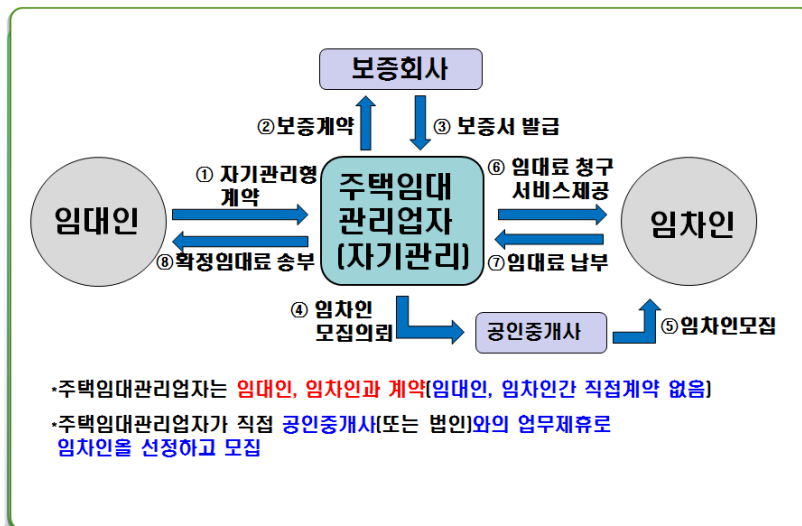
4-1. 일반사항

- 법적근거 : 주택법 제53조의2~제53조의7, 주택법 시행령 제69조의2~제69조의6, 주택법 시행규칙 제31조의2~제31조의3
- 추진배경
 - 최근 주택매매를 통한 자본차익보다 매월 정기적으로 임대수익을 얻으려는 투자자가 늘어나면서 수익형 주택에 대한 수요 증가
 - 특히, 1~2인가구 증가에 따라 소규모 주택임대시장이 활성화 되고 있으며, 월세비중도 꾸준히 증가
 - 그러나, 늘어나고 있는 임대목적 주택을 전문적으로 관리해줄 수 있는 주택임대관리회사가 부재한 상황
 - 따라서, 임대를 목적으로 하는 주택의 유지·보수, 임차인관리 등 종합서비스를 제공하는 주택임대관리업을 신설
- 기대효과
 - 재무적 투자자의 임대주택 시장 참여를 촉진하여 민간임대주택 공급 활성화
 - 주택임대관리업자의 육성을 통해 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 수준 높은 서비스를 임대인과 임차인에게 제공
 - 주택임대관리업자가 공인중개사, 주택관리사 등 관련직종 종사자를 상시 고용함으로써 고용창출 효과 발생 등

4-2. 주요내용

- 주택임대관리업의 정의(주택법 제2조 제18호)
 - ‘주택임대관리업’을 다음의 업무를 수행하는 것으로 정의
 - 임대를 목적으로 하는 주택의 시설물 유지, 보수, 개량 등
 - 임대를 목적으로 하는 주택의 임대료 징수 및 임차인 관리

- 공인중개사와의 업무범위 중복을 방지하기 위해 임차인 중개업무를 제외
 - 오피스텔 등 준주택도 주택임대관리업의 서비스 대상에 포함
- 주택임대관리업자의 구분
- 자기관리형 : 임대인과 주택임대관리업자간 계약, 주택임대관리업자는 계약 기간 중 임대인에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 임대
 - 주택임대관리회사는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급
 - 임대주택의 공실위험, 임차료 미납위험 등을 주택임대관리업자가 부담
 - 주택임대관리업자가 임대인, 임차인과 직접계약
 - 위탁관리형 : 임대인과 임차인간 계약, 주택임대관리업자는 임대인과의 계약에 의해 수수료를 받고 임차인관리 및 시설물 유지관리업무 등을 대행
 - 주택임대관리회사는 임대주택의 공실위험 등 임대리스크를 부담하지 않음



- 주택임대관리업 등록대상
 - 일정규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자는 의무적으로 등록
 - (등록대상) 자기관리형 : 100세대 이상, 위탁관리 : 300세대 이상
 - (등록기준) 자기관리: 자본금2억, 인력2명, 위탁관리: 자본금1억, 인력1명 이상
 - (전문인력) 공인중개사, 주택관리사 등 해당분야에 2년 이상 종사한 사람 등
- 주택임대관리업 등록절차
 - (등록절차) 신청서제출 → 담당공무원확인 → 등록증발급 및 공고
 - (제출서류) 등록신청서, 자본금증명서류, 전문인력증명서류 등
- 주택임대관리업의 변경신고
 - 등록사항이 변경된 경우 변경사유 발생일로부터 15일 이내에 변경신고서 제출
 - (변경신고절차) 변경신고서제출 → 변경내용확인 → 등록대장에 기록
- 보증상품의 가입
 - 자기관리형 주택임대관리업을 하려는 자는 보증상품 가입 의무화
 - (임대인보호) 약정 임대료 3개월분 이상의 지급을 책임지는 보증상품 가입
 - (임차인보호) 임대보증금의 반환을 책임지는 보증상품 가입
- 주택임대관리업의 등록말소
 - 거짓이나 부정한 방법으로 등록할 경우, 자료제출을 거부할 경우 등록말소
 - 다음 어느 하나에 해당하는 경우 등록말소 또는 1년 이하 영업정지
 - 자본금 등 등록기준에 미달
 - 고의 또는 과실로 임대인 및 임차인에게 재산상 손해 발생
 - 최근 3년간 관리 실적이 없는 경우
 - 최근 3년간 2회 이상 12개월 초과하여 영업정지
- 주택임대관리업의 과징금 부과
 - 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금 부과 가능
 - 1일당 3만원, 1개월당 30일을 기준으로 1천만원 이하의 과징금 부과
 - (부과절차) 과징금 부과서면통보 → 30일 이내 납부

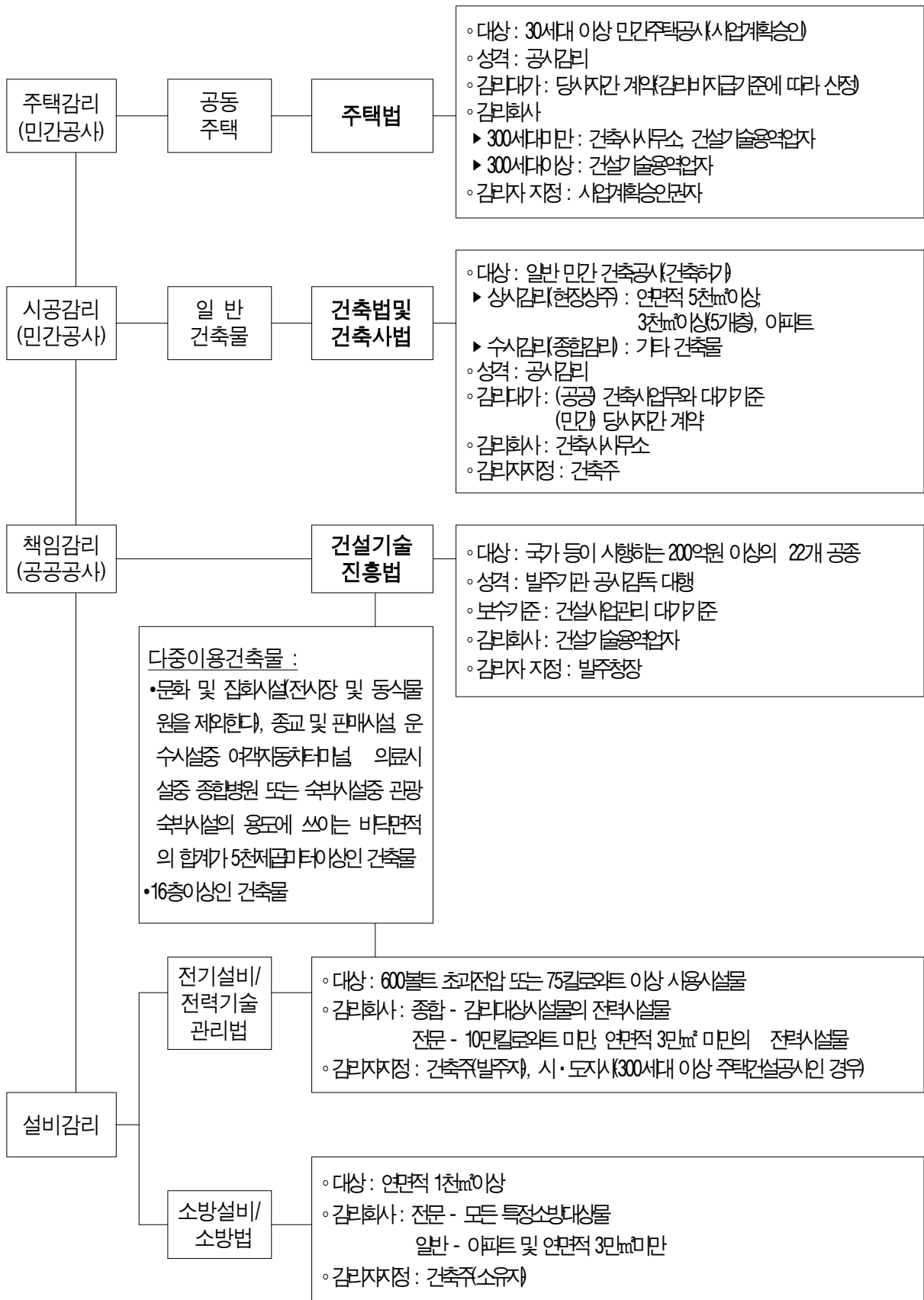
5. 주택건설공사 감리제도

5-1. 개 요

- 주택건설공사 감리제도 도입배경
 - 종전의 민간 주택건설공사의 감리제도는 건축법 및 건축사법에 의하여 건축주가 임의로 감리자를 지정하고 감리비도 적정하게 지급되지 않아 감리자가 건축주에게 예측되는 등 사실상 객관적인 감리가 불가능 하여 부실공사의 한 원인으로 작용
 - '94.8월 부실공사 방지대책의 일환으로 「주택건설촉진법령」에 감리제도를 새로이 도입하여 시행

- 주요내용
 - 사업계획승인권자(시장·군수·구청장등)가 감리자를 지정
 - 감리자의 권한 부여
 - 시공자 위반사항 조치, 시정명령, 공사중지 명령 등
 - 사업계획 승인권자에게 보고사항을 정함
 - ⇒ 감리원 배치 계획서
 - ⇒ 착공·준공시 감리계획서 및 의견서
 - ⇒ 분기별 감리업무 수행사항 보고등
 - 감리자 처벌강화
 - 부실감리자는 등록말소·영업정지·면허취소 등 제재

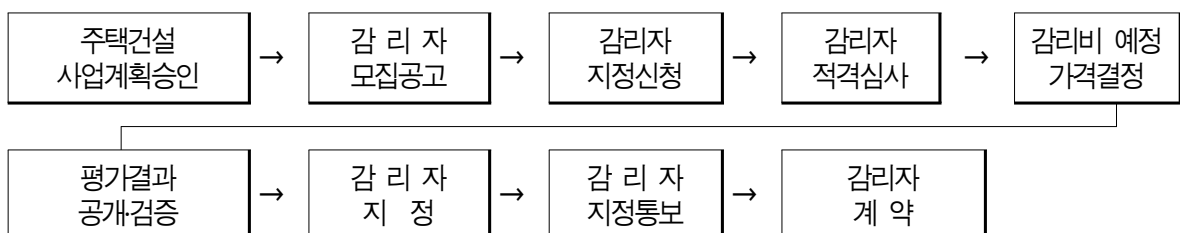
○ 관계법령 감리제도 비교



5-2. 감리자 지정 및 업무

- 감리자의 자격
 - 주택법 제24조의 규정에 의하여 사업계획승인권자가 당해 주택건설공사의 감리자로 지정한 자
 - 300세대미만 : 「건축사법」에 따라 건축사업무신고를 한 자 및 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업자
 - 300세대이상 : 「건설기술진흥법」에 따른 건설기술용역업자
 - 사업계획승인권자는 인접지역에 2이상의 주택건설 단지가 있는 경우 공동으로 감리할 수 있도록 지정 가능
 - 「건축사법」 및 「건설기술진흥법」에 의한 감리자격이 있다 하더라도 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사는 감리 불가
- 감리원의 자격
 - 총괄감리원의 자격
 - 주택건설공사 감리·감독 등의 업무를 수행한 경력이 3년 이상으로서 주택의 층수가 15층 이상의 건축물을 감리 또는 시공단계의 건설사업관리 용역을 수행한 경력이 있는 자
 - 건축·토목·기타설비 등 분야별 감리원의 자격
 - 토목분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 토목분야 건설기술자
 - 건축분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 건축분야 건설기술자
 - 기타 설비분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 기계분야, 건축분야중 건축기계설비 또는 건축설비, 전기분야중 건축전기설비 또는 안전관리분야 중 소방설비의 기술자격자 또는 학력·경력자

○ 감리자 지정 절차



6. 도시형 생활주택

6-1. 배경 및 목적

- 최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형 주택은 감소 추세

* 1~2인가구 : ('85)1,836천가구 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천 → ('10) 8,347천

* 60㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40% → ('10) 38.5%

《 전용면적별 공급 현황 》

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
85㎡ 초과	24.3%	27.5%	36.3%	37.5%	30.6%	33.7%	26.6%	18.9%	17.4%	18.4%
85㎡ 이하	75.7%	72.5%	63.7%	62.5%	69.4%	66.3%	73.4%	81.1%	82.6%	81.6%

- 소형주택의 경우라도 20세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용

* 분양가상한제, 관리사무소 설치, 엄격한 소음기준, 조경기준 등

- 따라서, 주택법 적용을 받지 않기 위해 29세대 이하 단지로 분할·연접개발됨에 따라 주거환경 열악 및 안전성도 저하

- 한편, 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 주택수요에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

◆ 도심서민, 1~2인가구의 주거수요에 대응하기 위해 '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모주택 공급확대 필요

- 기존 주택건설기준, 공급절차 등의 규제완화 추진

6-2. 도시형 생활주택 개념 및 분류

개념(법 제2조제4호, 시행령 제3조 등)

- “도시형 생활주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 도시지역*에 건설하는 30세대 미만의 국민주택 규모의 공동주택

* 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

분류

- ① (단지형 연립) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 연립 주택(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡초과) : 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- ② (단지형 다세대) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하) : 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- ③ (원룸형) 세대당 주거전용면적이 14㎡이상 50㎡이하로서, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간(전용면적 30㎡ 이상인 경우 두 개의 공간가능)으로 구성, 각 세대는 지하층에 설치 불가

* 「건축법」 ‘건축물의 용도’상 단지형 연립주택·단지형 다세대주택은 연립주택·다세대주택이며, 원룸형은 아파트, 연립주택, 다세대주택 유형으로 건설가능

6-3. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

도시형 생활주택은 「건축법」상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당

※ 30세대 미만은 건축법상의 인·허가를 받아 건설 가능하며, 30세대 이상은 주택법상의 주택건설사업계획승인을 받아 건설

쾌적성, 안전성이 보장되면서도 부담가능(affordable)하도록 건설기준 완화 및 공급절차 단순화로 공급의 활성화 도모

〈 공동주택과 도시형 생활주택 비교 〉

구 분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형연립, 단지형다세대, 원룸형주택)
감 리	<주택법 감리> 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치하여 감리 - 150세대 감리비 : 5억6천	<건축법 감리> 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제	<적 용> 공동주택 분양시 분양가 상한 제한	<미 적 용>
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	297㎡이하	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 14㎡~50㎡
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준과 부대·복리시설 적용제외 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규칙」 적용	일부만 적용 (분양보증, 공개모집)

6-4. 건설기준

- 도시형 생활주택이 사업계획승인 대상이라 하더라도 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주택건설기준 중 소음, 배치, 기준척도는 적용 제외

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
소음보호	외부 65dB미만, 내부 45dB이하	제외	제9조
공해공장 이격	공해공장, 위험물 처리시설로부터 50m (주유소는 25m) 이격	제외	제9조의2
배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조
기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	제외	제13조

- 주거환경과 안전 등을 고려하여 경계벽, 층간소음, 승강기, 복도 등 기타규정은 동일하게 적용

〈 건설기준 중 적용항목 〉

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정
복합건축	숙박·위락·위험시설, 공연장과 복합건설 금지	제12조
경계벽	세대간 및 주택외 시설과의 경계벽은 내화구조	제14조
바닥	층간 경량충격음 58dB이하, 중량충격음 50dB이하	
승강기	6층이상 승용, 7층이상 화물용, 10층이상 비상용	제15조
계단	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치높이 등	제16조
출입문	지상·지하 출입문에는 전자출입시스템 구축 등	제16조의2
난간	높이(120cm 이상), 간살(10cm 이하)	제18조
장애인시설	「장애인·노인·임산부 편의증진법」 준수	제22조

6-5. 부대·복리시설 기준

사업계획승인 대상 도시형 생활주택은 규모와 유형을 감안하여 부대·복리 시설 기준 적용 배제

〈 부대·복리시설 중 설치의무 면제 항목 〉

구 분	기존 공동주택	도시형 생활주택	규정
부대 시설	진입도로	세대규모별 폭 규정 (300세대 미만 6m 이상)	원룸형 : 연면적 660㎡ 이하는 4m 제25조
	관리 사무소	<50세대 이상 설치대상> 50세대당 10㎡ + 매세대당 500cm ²	의무관리 대상 ¹⁾ 이 아닌 경우 제외 제28조
	안내표지판	동번호, 단지입구표지판, 게시판 등	제외 제31조
	비상급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외 제35조
복리 시설	주민공동시설 <150세대 이상 설치대상> · (규모) 세대당 2.5㎡ · (필수시설)경로당, 어린이놀이터	제외 (150세대이상 단지형 연립·다세대 주택은 적용)	제55조의2

* 의무관리 대상 : 승강기설치·중앙난방 공동주택은 150세대, 일반은 300세대

주차장 설치기준 완화

○ 도시형 생활주택 중 원룸형 주택은 주차장 설치기준을 완화

- 원룸형 주택은 세대당 0.6대(전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

* 준주거, 상업지역 내 원룸형 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 기계식 주차장 설치가능

〈 주차장 확보기준 〉

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 다세대주택· 단지형 연립주택	원룸형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	(일반 공동주택과 동일)	세대당 0.6대 이상 (전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

* 원룸형 주택은 자치단체 조례로 주차장 확보기준을 1/2 범위에서 강화 또는 완화하여 운영 가능

기타 부대시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용

《 부대시설 중 적용항목 》

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*	
부대 시설	단지도로	폭 6m 이상(100세대 미만 폭 4m 이상)	제26조
	수해방지	2m이상의 옹벽과 이격거리 규정	제30조
	통신시설	전화, 인터폰 등 통신선로 구비	제32조
	보안등	어린이놀이터, 도로에 50m마다 설치	제33조
	가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
	난방설비	6층 이상은 중앙집중난방· 개별난방	제37조
	폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	제38조
	전기시설	세대당 3kW 이상, 전력량계 설치	제40조
	방송수신설비	세대당 구내방송수신선로 2개소 이상	제42조
	급·배수시설	수도계량기, 급수전 설치	제43조
	배기설비	배기설비와 환기설비 설치기준	제44조

* 주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령)

6-6. 기타 건축 기준

하나의 건축물 내에서 복합건설

- 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없고,
 - 도시형 생활주택 중 단지형 연립다세대주택과 원룸형 주택도 하나의 건축물로 건축 불가
 - 원룸형 주택과 그 밖의 주택 1세대는 하나의 건축물로 건축 가능
 - 준주거상업지역에서 일반 공동주택과 원룸형 주택은 하나의 건축물로 건축 가능

하나의 단지 내에서 혼합건설

- 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 동일 단지에 별개의 건축물로 건축하는 것은 가능
- 도시형 생활주택 중 단지형 연립다세대주택과 원룸형 주택을 동일한 단지에 별개의 건축물로 건축하는 것도 가능

〈 동일 단지건축물에 혼합건설허용 여부 〉

구 분	혼 합 유 형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (예외. 준주거·상업지역 원룸형+일반, 원룸형 + 일반 1세대)
	단지형 연립 또는 단지형 다세대 + 원룸형	불가능 (원룸형 + 일반 1세대)
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립 또는 단지형 다세대 + 원룸형	별개 건축물로 건설시 가능

상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택도 건설 가능(시행령 제15조제2항)

- 도시지역내 기타 지역에서도 주상복합 형태의 도시형 생활주택 건설 가능

6-7. 분양절차 완화

- 도시형 생활주택은 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용제외
- 다만, 사기분양부도에 대비하여 분양보증은 적용하고,
 - 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통한 입주자 공개모집 등 규정도 적용(주택공급에 관한 규칙 개정, '09.4.1)

《 주택공급규칙 중 적용 항목 》

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙*
입주자모집 시기 및 조건	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자 모집 가능 등	제7조
입주자의 모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집 등	제8조
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조제5항 ~ 제8항

* 주택공급에 관한 규칙

7. 주택 재개발사업

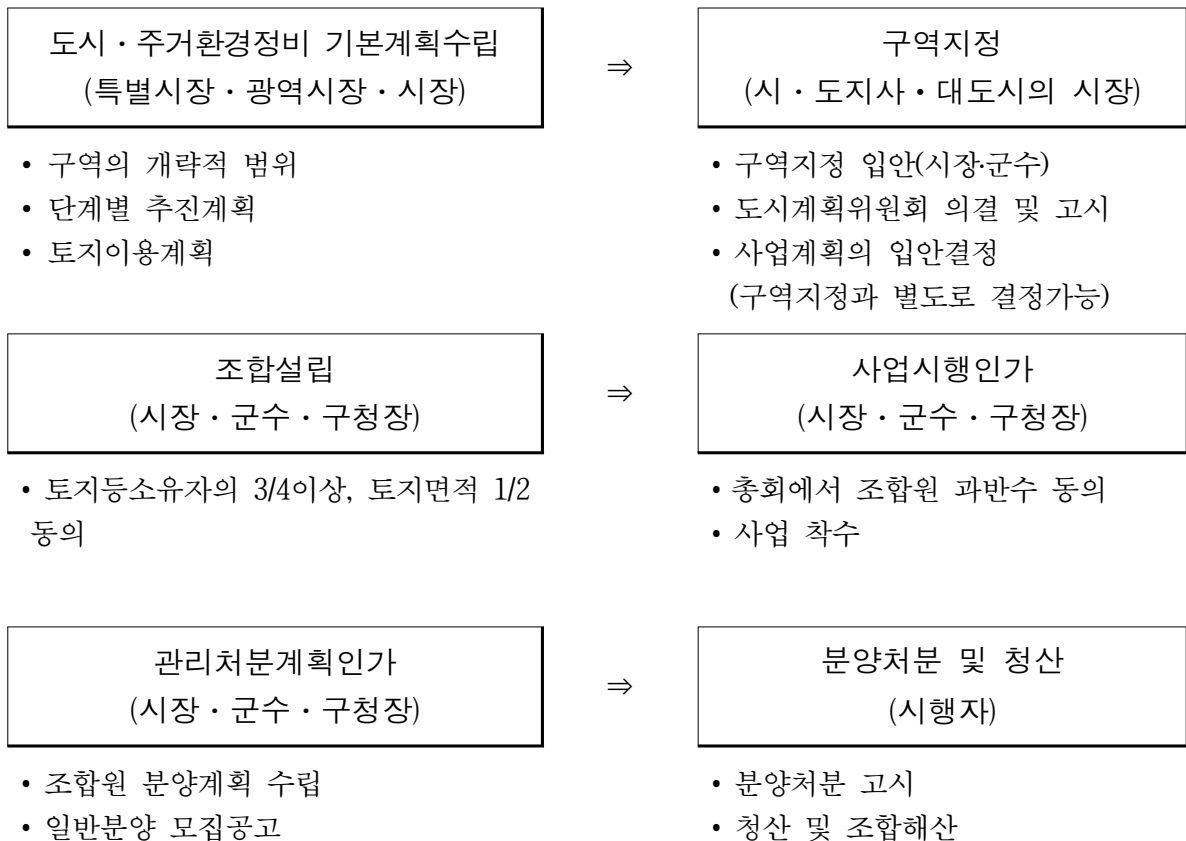
7-1. 목 적

- 도시내 노후·불량한 주거 밀집지역의 주택을 개량·건설하고 도로 등 공공시설을 정비하는 도시계획사업
 - 도시계획측면 ⇒ 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복
 - 주택공급측면 ⇒ 공동주택의 건설로 주택공급 확대
 - 사회복지측면 ⇒ 무주택 세입자에 대한 주거대책 강구

- 관련규정 : 도시 및 주거환경정비법('03.7.1부터 시행)

7-2. 사업시행

○ 사업절차



- 시행방식
 - 관리처분계획 방식 : 시장·군수의 인가를 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방식
 - 환지 방식 : 도시개발법을 준용하여 환지로 공급하는 방식

- 구역지정 요건
 - 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물의 과도한 밀집으로 인하여 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 경우 등

- 사업시행자
 - 조합(시장·군수, 한국토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자와 공동시행 가능)
 - 시장·군수·한국토지주택공사 등

- 관리처분계획
 - 사업 착수전에 평가된 권리가액에 따라 건립 예정인 주택평형을 배정하고, 일반분양분을 결정하는 권리변환 계획

- 분양기준
 - 종전 권리가액을 참조하여 1세대 1주택 분양원칙
 - 공유지분 토지의 경우 각각의 지분면적이 대지 최소면적 이상인 경우 등
 - ☞ 세부기준은 지자체 조례로 규정

- 주택평형 비율
 - 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2015-127호)
 - ☞ 80%이상을 전용면적 85㎡이하, 15%이상을 임대주택으로 건설하되 임대주택의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하로 건설

7-3. 유사사업의 상호비교

구분	주거환경 개선사업	재개발사업	재건축사업	도시환경 정비사업	주거환경 관리사업	가로주택 정비사업
대상	저소득자 집단거주	노후불량건축물 밀집	공동주택	상업공업지역 등	단독주택 및 다세대주택 밀집	노후·불량주택 밀집 가로구역
시행자	-현지가량 : 시장군수, 내 등 * 공공: 기반시설 정비 * 주민: 주택 개량 -수용방식 : 시장군수, 내 등 -관리처분방식 : 시장군수, 내 등	-조합(단독) -내등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자 와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장군수, 내 등, 건설업자 등 (공동)	-조합(단독) -내등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유 자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장군수, 또는 내등(공동)	-조합 또는 토지등소유 자(단독) -내등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자 와 토지등소유자 2/3 이 상 요구 시 등 -조합 + 시장군수, 내 등, 건설업자 등 (공동)	-현지가량: 시장·군수, 내 등 * 내등 지정·시행시 토지등소유자 과반 수 등의 * 공공: 기반시설·공동 이용시설 설치 * 주민: 주택 개량	-조합(단독) -조합+시장군수, 내 등, 건설업자 등 (공동)
시행절차	-기본계획 수립→정비 계획 수립 및 구역지정 →시행지지정→사업 시행인가→착공→분 양→준공 및 이전	-기본계획 수립→정비 계획 수립 및 구역지정→ 추진위원회 승인→조합 설립→시공자 선정→사 업시행인가→관리처분 계획인가→착공→분양 →준공 및 이전→청산	-최동 * 재개발 사업의 정비 계획 수립 단계에 안 전진단 절차 추가	-조합 방식은 재개발과 동일 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공 자 선정	-기본계획 수립→정비 계획 수립 및 구역지 정→시행지지정 → 사업시행인가→착공 → 준공	-조합설립→시공자 선 정→사업시행인가→ 관리처분계획인가→ 착공→분양 → 준공 및 이전→청산
주민대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양	-없음	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양
주민내의	-토지등소유자의 2/3 이상 + 세입자 세대수 과반수 -토지등소유자 2/3 이상 (현지가량방식 등)	-조합 시행 방식 •추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 •조합인가: 토지등소유자 의 3/4 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의	-조합 시행 방식 •추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 •조합인가: 동별 구분 소유자의 2/3 이상+토 지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의와 전 체 구분소유자 3/4 및 토지면적 3/4 이상 토 지소유자 동의	-조합 시행 방식 : 재개발과 동일 -토지등소유자 방식 : 사 업시행인가 신청 전 토 지등소유자의 3/4 이상	-내 등 공동시행시에는 토지등소유자 과반수 동의 -내 등 공동시행시에는 토지등소유자 과반수 동의	-조합(단독) 방식 •조합인가 : 토지등소 유자 8/100 이상 및 토지 면적의 2/3 이상 -내 등 공동시행시에는 토지등소유자 과반수 동의
미개요자토지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)

□ 정비사업 절차도



8. 주택 재건축사업

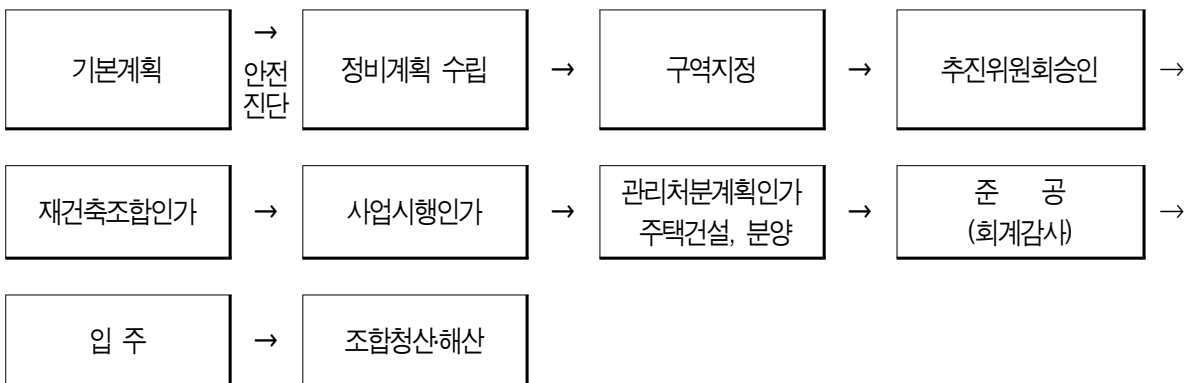
8-1. 개 념

- 노후·불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 주택을 건설하는 것으로 주택의 공급과 주거환경 개선에 이바지

8-2. 재건축대상

- 노후·불량주택으로서 공동주택을 원칙으로 하고 있음
 - ☞ 아 파 트 : 5층이상의 주택
 - 연립주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡를 초과하는 4층이하의 주택
 - 다세대주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡ 이하인 4층이하의 주택
- 노후·불량주택의 요건
 - 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
 - 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물
 - 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물 등

8-3. 재건축 절차



○ 재건축조합 설립인가 신청

- 동의요건

- 공동주택의 경우 각 건물별 구분소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상, 전체 구분소유자 및 토지면적의 각 3/4이상 동의

- 제출서류

- 조합정관
- 조합원 명부
- 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
- 창립총회 회의록(총회참석자 연명부 포함) 등

○ 안전진단 실시

- 시장·군수는 재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 경우 또는 건축물의 소유자가 요청하는 경우에 실시

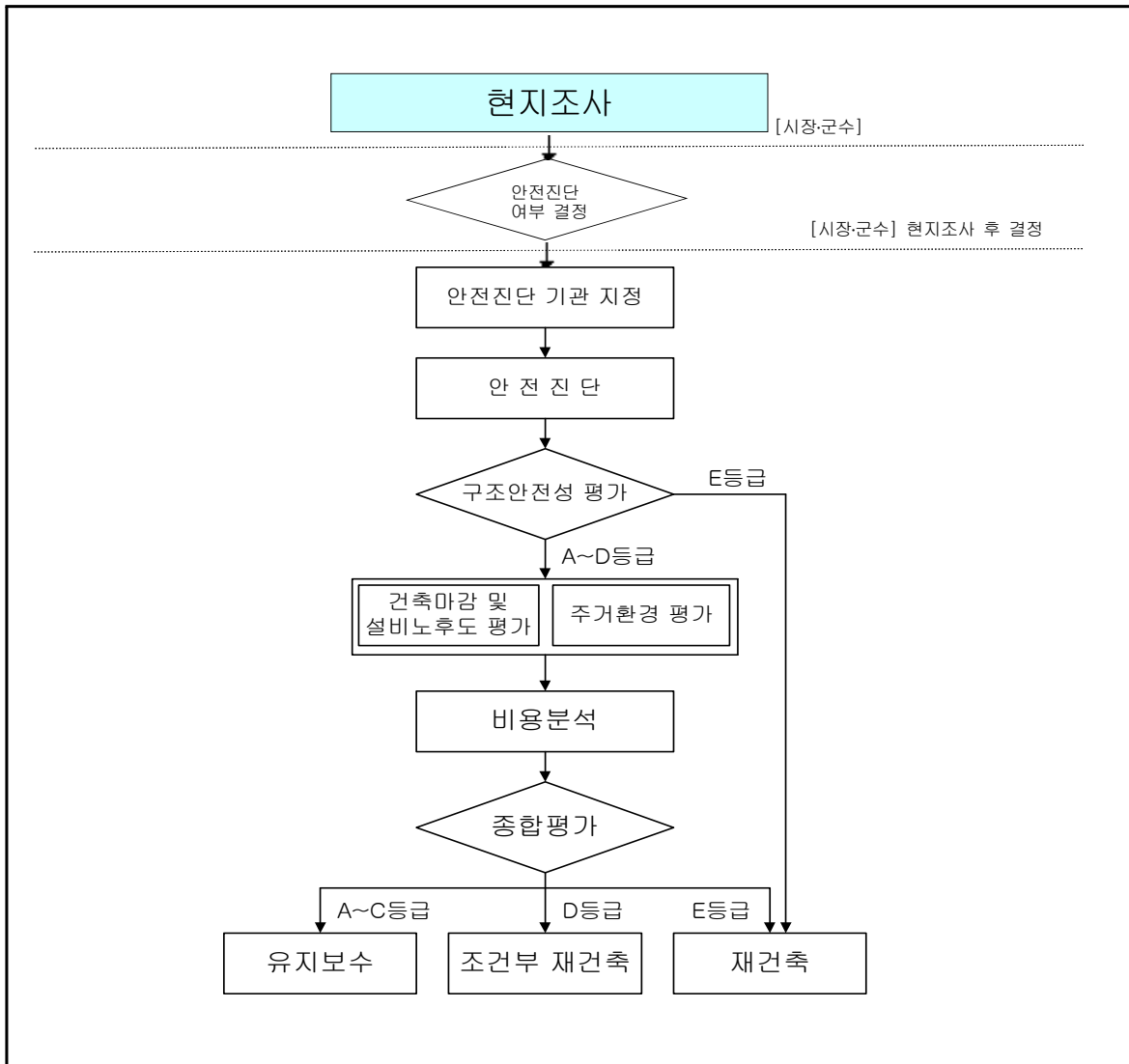
- 안전진단기관

- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조의 규정에 의한 안전진단전문기관
- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조의 규정에 의한 한국시설안전공단
- 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조의 규정에 의한 한국건설기술연구원

- 안전진단의 비용은 시장·군수가 부담. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 안전진단 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있음

- 정비계획의 입안을 제안하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때
- 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회의 구성 승인을 신청하기 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때

- 안전진단 시행절차



○ 재건축조합 설립인가

- 재건축 대상이 되는 노후불량주택 소유자는 재건축 조합을 구성하여 시장·군수에게 조합설립(변경)인가 신청
- 재건축조합 구성원 자격기준
 - 노후·불량주택(당해주택에 부속되는 대지포함)의 소유자
 - 복리시설(당해 복리시설에 부속되는 대지포함)의 소유자
- 재건축조합 구성원 교체 및 신규가입 요건
 - 조합원 사망
 - 입주자로 선정된 지위가 양도·증여·판결로 변경된 경우
 - 당해지역 노후·불량주택 소유자가 추가 가입하는 경우

- 재건축조합원 명의변경 금지('03.12.31, 도시및주거환경정비법 개정시행)
 - 투기과열지구내 재건축 조합원에 대해서는 조합설립 인가 이후 조합원 지위양도를 금지
 - * 법 개정시행 이전 조합설립인가를 받은 조합원에 대하여는 1회에 한하여 명의 변경 허용
- 조합설립인가신청 구비서류 및 조합정관에 포함할 내용

조합설립인가신청 구비서류	조합정관에 포함할 내용
<ul style="list-style-type: none"> - 조합인가(변경)신청서 - 조합정관 - 조합원 명부(조합원자격을 증명 서류 첨부) - 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류 - 창립총회 회의록(총회 참석자 연명부 포함) - 토지·건축물 또는 지상권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서 - 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류 - 주택건설예정세대수 등을 기재한 사업계획서(주택재개발 및 재건축사업에 한함) - 건축계획 등을 기재한 사업계획서(도시환경정비사업에 한함) - 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택조합의 명칭 및 주소 - 조합원의 자격에 관한 사항 - 조합원의 제명·탈퇴·교체에 관한 사항 - 정비사업 예정구역의 위치 및 면적 - 조합임원의 권리·의무·선임방법 - 조합의 비용부담과 조합 회계 - 사업연도 및 시행방법 - 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 - 총회의 개최 및 조합원의 총회 소집 요구에 관한 사항 - 정비사업이 종결된 때의 청산절차 - 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 - 조합 정관의 변경절차

- 사업시행인가
 - 사업계획을 작성하여 총회에서 조합원 과반수 동의를 미리 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 함
- 관리처분계획인가, 주택건설·분양
 - 거주자 이주 및 구조물 철거
 - 기존주택 철거는 관리처분 인가후 철거 예정일 7일전까지 시장 등에게 신고
 - 거주자 이주 및 기존주택 철거는 주택철거 계획서 및 조합정관 등에 따라 시행

- 사업시행인가의 내용, 주택법령 등에 따라 주택건설
- 주택의 분양
 - 재건축 조합원에게 공급하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우는 주택공급에 관한 규칙에 따라 일반분양
- 사용검사(준공)
 - 개념
 - 사업시행인가 내용대로 적합하게 시공 되었는지 여부 확인
 - 준공인가를 하기 전이라도 건축물 사용에 지장이 없는 등 일정기준에 적합한 경우에는 건축물 사용 허가를 할 수 있음
 - 사용검사권자, 대상 및 시기
 - 사용검사권자는 시장 등이며, 사업이 완료된 경우에 시행
 - 대상은 사업시행인가 받은 주택, 부대·복리시설 및 대지등
 - * 건축물의 경우로서 특히 필요하다고 인정하는 때에는 사업완료 이전 완공부분에 대하여 동별 사용검사 신청 가능
 - 사용검사 신청자 : 공동사업주체
 - 사용검사를 받으면 건축법 관련규정에 의한 사용승인을 받은 것으로 간주
- 입주 및 조합해산(청산)
 - 사용검사가 완료된 후 조합원 등은 입주 가능
 - 조합청산의 절차와 방법은 조합 정관에 따라 시행

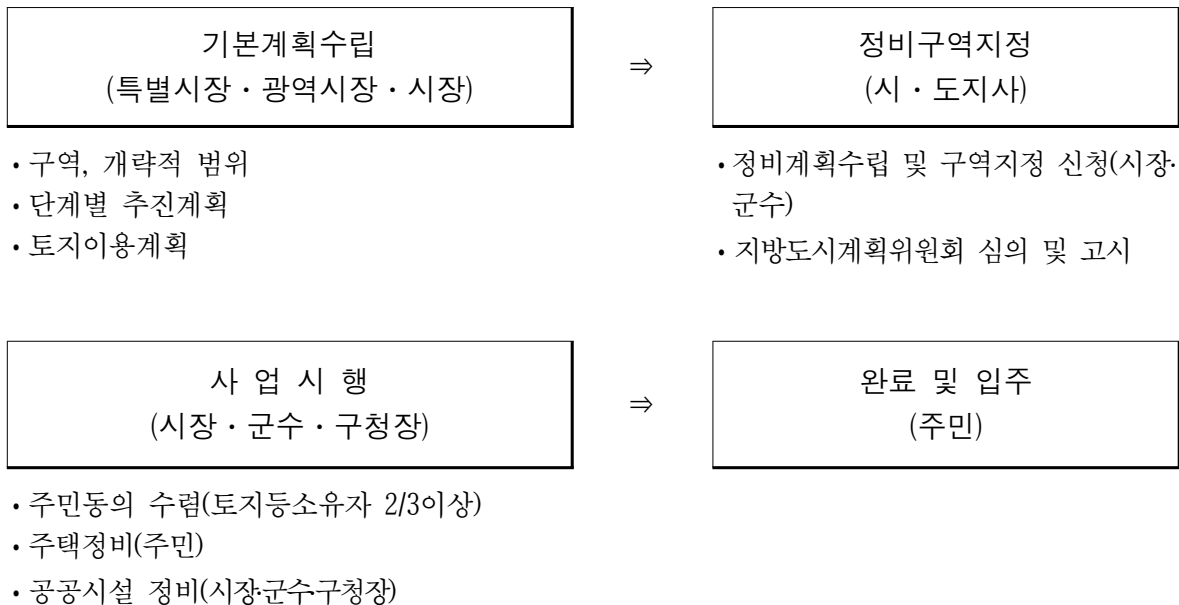
9. 주거환경개선사업

9-1. 목 적

- 도시내 저소득층이 거주하는 노후·불량주택 밀집지역을 대상으로 주택을 개량·건설하고 정비기반시설을 정비하는 도시계획사업
 - 저소득층의 주거복지 증진 → 현지정착을 도모
 - 도시환경정비 → 도로, 상·하수도 등 공공시설 정비

9-2. 사업시행

○ 사업시행절차



○ 시행방식

- 현지개량 : 주택 소유자가 정부의 금융지원 하에 주택을 스스로 개량하고 시장·군수·구청장 등은 정비기반시설을 정비
- 공동주택 : 과도한 인구밀집과 불규칙한 도로망으로 인해 현지 건설 개량이 곤란한 경우 공동주택 건설

- 구역지정 요건
 - 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역
 - 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
 - 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
 - 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역 등
- 사업시행자
 - 시장·군수·구청장(한국토지주택공사 등도 가능)
- 주민동의
 - 시행자 지정시 토지등소유자 2/3이상, 세입자 1/2이상의 동의 필요
- 공동주택 건설시의 평형과 공급대상
 - 평형 : 전용 85㎡이하 90% 이상, 임대주택 20% 이상
 - 공급대상 : 지구내 토지 또는 건축물 소유자, 구역지정을 위한 공람공고일 현재 3월 이전부터 주거환경개선구역에 거주하는 무주택 세입자(임대주택), 타 주거환경개선지구 거주자
- * 주택 여유분은 일반분양 가능
- 구역내 국·공유지의 처리
 - 구역지정시 국·공유지 소관청과 협의한 후 사업시행시 당해 사업시행자에게 국·공유지를 무상으로 양여
 - 국·공유지는 점유자 등에게 저렴하게 매각(평가금액의 80%)한 후 그 매각대금으로 구역내 공공시설 정비에 사용

○ 지원제도

- 국민주택기금 저리 용자(주민 : 2.7%)
- 인근 국민임대주택 임시사용 혜택 부여(국민임대주택 건설물량의 30%)
- 인근 국민임대주택 우선입주 혜택 부여(국민임대주택 건설물량의 10%)
- 취득세, 등록세, 양도소득세, 농특세 등에 관한 감면혜택

<연차별 투자계획>

<1단계 사업>

(단위 : 개수, 억원)

사업계획		연차별 투자실적									
		'01년도		'02년도		'03년도		'04년도		'05년도	
지구수	사업비	지구수	사업비	지구수	사업비	지구수	사업비	지구수	사업비	지구수	사업비
482	1조6천억 (8,000)	270	4,000 (2,000)	120	3,676 (1,640)	55	3,330 (1,685)	24	2,898 (1,400)	13	2,096 (1,275)

* ()는 국고지원 금액

<2단계 사업>

(단위 : 개수, 억원)

사업계획		연차별 투자 실적 및 계획							
		'05년도	'06년도	'07년도	'08년도	'09년도	'10년도	'11년도	'12년도 이후
지구수	사업비	사업비	사업비	사업비	사업비	사업비	사업비	사업비	사업비
371	2조원 (1조원)	332 (166)	2,410 (1,205)	2,660 (1,330)	2,448 (1,224)	2,206 (1,103)	3,040 (1,531)	6,904 (1,587)	3,708 (1,854)

* ()는 국고지원 금액

10. 주거환경관리사업

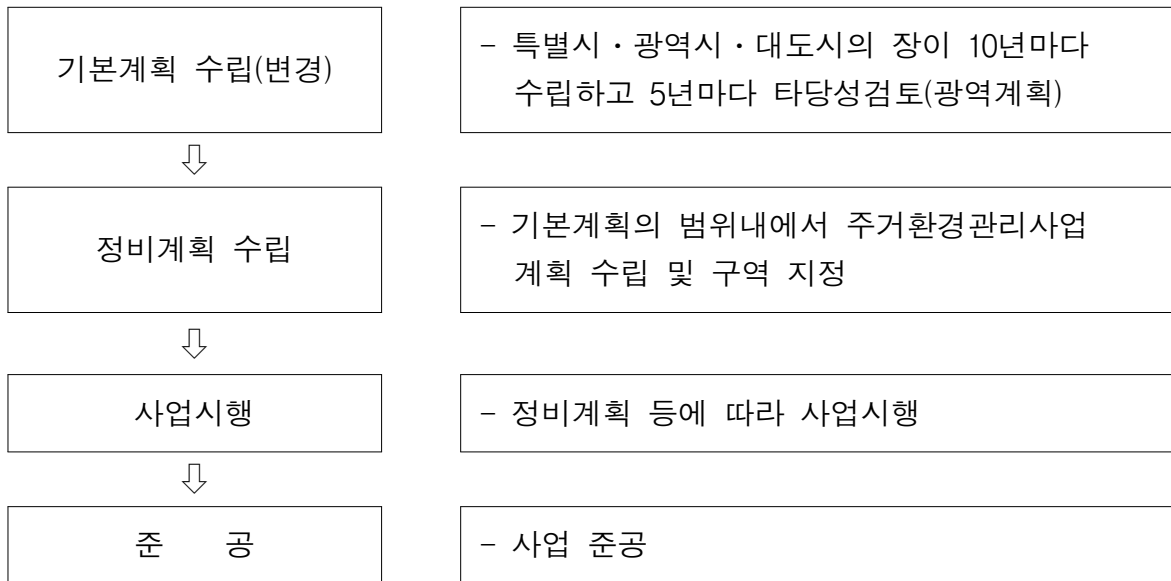
10-1. 목 적

- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
- 대규모 전면철거 위주의 정비방식을 지양하고 기존 도시구조를 유지하며 이주수요를 최소화하는 새로운 정비사업 방식(주거지재생사업과 유사)

10-2. 사업시행

- 구역지정 요건
 - 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
 - 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
 - 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등 소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
 - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역
- 시행시행방법
 - 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 시행
- 사업시행자
 - 시장·군수가 직접 시행 또는 정비계획 공람공고일 현재 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행

○ 사업시행절차



11. 가로주택정비사업

11-1. 목 적

- 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

11-2. 사업시행

- 가로구역의 범위
 - 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치된 도로를 말한다)로 둘러싸인 일단의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 및 공용주차장 등에 접한 경우에는 해당 시설을 도로로 본다)으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 구역
 - 해당 지역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
 - 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것
- 사업시행 요건
 - 가로구역이 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행할 수 있음
 - 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것
 - 해당 구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수가 20 이상일 것
- 적용의 제외
 - 기본계획 및 정비계획 수립없이 사업을 시행
- 주택의 규모
 - 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하고 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조와 같은 법 시행령 제71조에 따름. 단, 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도 조례로 층수제한 및 산정방법을 정하여 적용

- 사업시행방법
 - 사업시행자가 가로구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행

- 사업시행자
 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사등, 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자, 「주택법」 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자와 공동으로 시행
- ※ 가로주택정비사업은 추진위원회를 구성하지 아니함

- 조합 설립 동의요건
 - 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상

- 사업추진절차
 - 조합인가 → 사업시행인가 → 관리처분계획 인가 → 착공 → 준공 → 조합해산·청산

- 건축규제의 완화 등에 관한 특례
 - 다음 사항에 대하여 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화
 - 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
 - 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
 - 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
 - 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
 - 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

12. 기존도심 재정비촉진사업

12-1. 목 적

- 낙후된 구시가지의 낙후 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 주택재개발사업 등 소규모(3.3만㎡내외)의 정비사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 개발할 수 있게 함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여

12-2. 재정비촉진사업

- 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업
- 도시개발법에 의한 도시개발사업
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설사업

12-3. 주요내용

재정비촉진지구의 지정

- 면적 : 학교 등 생활권 기반시설 확보와 광역개발 실효성을 감안
 - 주거지형(50만㎡ 이상) : 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역
 - 중심지형(20만㎡ 이상) : 상업지역·공업지역·도심·부도심 등
 - 고밀복합형(10만㎡ 이상) : 주요 역세권·간선도로의 교차지 등
- * 주거지형 및 중심지형은 일정규모 이하의 광역시 또는 시의 경우 그 면적의 1/2, 주거여건이 열악한 경우 등의 경우 그 면적의 1/4까지 완화 가능
- 노후·불량 단독·연립주택 밀집지역, 역세권지역 등을 우선 지정

재정비촉진계획 수립

- 시장·군수·구청장 수립 → 시·도지사 결정
 - 도시 및 주거환경정비법·도시개발법·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련법상 계획의 의제처리로 기간단축(1~2년) 및 용도지역 변경 효과
- 도시계획·건축 등 전문가인 총괄계획가(Master Planner)를 위촉, 전체계획을 종합적으로 수립·조정

□ 재정비촉진사업 시행

- 재정비촉진지구내 재정비촉진사업의 활성화를 위하여
 - 지방세 감면·과밀부담금 면제, 특별회계의 설치 등 특례 부여
- 공통된 기반시설의 설치와 개별사업의 종합관리를 위해 LH·지방공사 등 공공기관을 총괄사업관리자로 지정

□ 재정비촉진사업에 대한 특례

① 건축규제 등 완화

- 재정비촉진사업의 활성화와 주택공급의 확대를 위해 기존의 「국토의계획 및이용에관한법률」 등 관련 법령에서 정한 건축규제를 다음의 범위에서 완화가 가능하도록 함
 - 용도지역 : 주거·상업·공업·녹지지역의 각 용도지역 범위내에서 변경 허용
 - 용적률 : 조례에도 불구하고 국토계획법 상한까지 완화 가능
 - 층수 : 제2종일반주거지역의 층수제한 규정 적용배제
 - 학교설치기준 : 중심지형 및 고밀복합형의 경우 학교부지 기준면적을 1/2 완화
 - 주차장설치기준 : 중심지형 및 고밀복합형의 경우 조례가 정하는 바에 따라 부설 또는 노외주차장의 설치기준을 완화

② 소형주택의무비율 완화

- 전체세대수 중 전용면적 85㎡이하의 건설 비율을 주택재개발사업의 경우 60퍼센트, 주거환경개선사업의 경우 80퍼센트 이상으로 완화
- * 현행 「도시및주거환경정비법」에 의한 전용 85㎡이하 건설비율 : 주택재개발사업 80퍼센트 이상, 주거환경개선사업 90퍼센트 이상

③ 교육환경 개선

- 재정비촉진계획 수립시 학교설치계획 포함, 교육감의 학교부지 매수계획 수립 의무화, 교육감의 우수학교 적극 유치

④ 기반시설 설치지원

- 당해 지자체의 재정 여건 또는 낙후지역 등 지구별 여건에 따라 기반시설(도로·공원·주차장) 설치비의 10~50%를 국고 지원토록 의무화

- 국가 등이 기반시설의 설치에 소요되는 예산을 지원하거나 국민주택기금을 융자할 수 있는 근거 마련
- 시장·군수·구청장이 기반시설을 사전 설치 후 개별사업 시행자로부터 비용 징수 가능
 - * 주택기금 등으로 구청장 등을 대행한 총괄관리사업자가 도로·공원 등 기반시설을 우선 설치하여 지구 내 사업촉진을 기대
- 문화시설·복지시설 등 생활권시설 확보를 위해 일단의 구역을 수익시설을 허용하는 복합시설로 민자유치할 수 있도록 근거 마련

□ 개발이익환수 및 투기방지대책

- 원활한 사업시행을 저해하지 않은 범위내에서 개발이익을 환수
 - 주택재개발사업 : 특별법의 특례로 인해 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(과밀억제권역은 20~50%, 과밀억제권역 외 지역은 50%이하에서 사·도 조례가 정하는 비율)
 - 도시환경정비사업 : 특별법의 특례로 인해 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(주택 용도의 증가된 용적률의 50~75%, 주택 외의 용도의 증가된 용적률의 75%이하에서 사·도 조례가 정하는 비율)
 - 주택재건축사업 : 특별법의 특례로 인해 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(과밀억제권역은 10~30%, 과밀억제권역 외 지역은 30%이하에서 사·도 조례가 정하는 비율)
- 지구지정으로 토지거래허가구역 지정 간주 및 토지등소유자의 주택공급 등을 받을 권리는 지구 지정·고시일 기준으로 인정

12-4. 「도시재정비촉진특별법」에 따른 사업추진 절차



13. 친환경주택(「그린홈」) 건설사업

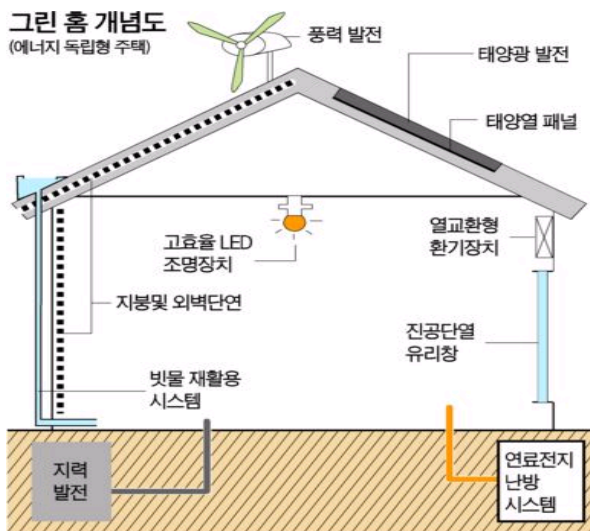
13-1. 추진경과

- '08. 8.15 : 대통령께서 8.15 경축사에서 『그린홈 백만호 프로젝트』 추진 방침 천명
 - 『그린홈 백만호 프로젝트』가 100대 국정과제로 채택되면서 국토교통부가 주관부처로 선정('08.10)
- '08.11. 6 : 대통령께서 “앞으로 지어지는 주택은 에너지 절약형 주택으로 건설” 할 것을 지시
- '08.12~'09.5 : 「하이 그린홈 추진방안 마련을 위한 연구」
 - 저에너지 친환경주택(그린홈)의 양적 확대 및 품질 제고를 위한 ‘성능 및 건설기준’ 마련
- '09. 1. 7 : 주택성능등급 표시항목 중 에너지성능 항목 표시 의무대상 확대 (500세대 이상 → 300세대 이상, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정)
- '09.10.19 : 20세대 이상의 공동주택은 친환경주택으로 건설 의무화(「주택 건설기준 등에 관한 규정」 개정)
- '09.10.20 : 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 제정(국토부 고시)
 - 친환경주택의 설계 및 건설기준(에너지 의무 절감률 10~15%), 평가방법 제시 등
- '10.6.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(10~15% → 15~20%, “친환경주택의 건설기준 및 성능” 개정, '10.10 시행)
- '12.9.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(15~20% → 25~30%, “친환경주택의 건설기준 및 성능” 개정, '12.11월 시행)
- '14.12.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(25~30% → 30~40%, “친환경주택의 건설기준 및 성능” 개정, '15.3월 시행)

13-2. 친환경주택의 개념

□ 친환경주택(그린홈)의 개념

- 에너지 소비를 줄이고, 사용하는 에너지도 탄소가 배출되지 않는 청정 에너지를 이용하며 친환경적으로 건설되어 지구환경에 미치는 부정적 영향을 최소화하면서,
 - 인간이 쾌적하고 편리하게 거주할 수 있는 주택



- 쾌적한 주거환경 제공
- 에너지부하 저감
- 고효율 에너지설비 사용
- 온실가스발생 최소화
- 자연에너지 효과적 활용
- 주택수명 연장
- 자원재활용
- 자연환경 보호
- 거주자인식 전환

< 그린홈 건설에 반영되는 요소 >

그린홈 건설기술요소		항목별 세부내용
지속 가능성	Energy/CO2	<ul style="list-style-type: none"> • 자연형 냉난방, 채광이 가능한 건물디자인 • 고효율 냉난방, 조명 시스템 • 고효율 가전기기 • 대지내 재생가능한 에너지 시스템의 설치 • 저탄소 자재의 사용
	수자원	<ul style="list-style-type: none"> • 중수, 우수 재활용 시스템의 설치 • 절수기기의 사용
	생태계 복원	<ul style="list-style-type: none"> • 자연녹지의 보존 • 인공녹지 조성 • 수공간 확보 • 투수성 포장
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> • 건설폐기물의 최소화 • 재활용 가능한 자재의 사용 • 생활폐기물 재활용 시스템
쾌적한 환경	열	<ul style="list-style-type: none"> • 적정 온열환경의 유지(쾌적도 평가)
	빛	<ul style="list-style-type: none"> • 적정 조도 유지
	음	<ul style="list-style-type: none"> • 소음 방지
	공기	<ul style="list-style-type: none"> • 오염물질 저방출 자재 사용 • 최소 환기 유지

13-3. 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 고시 주요내용

○ 적용대상 및 최소 에너지 절감율

- (적용대상) 주택법에 따라 주택사업승인을 받는 공동주택
- (의무기준) 총 에너지절감률 또는 총 이산화탄소 저감률 30%이상 (60㎡이하인 경우는 25% 이상)

○ 건설기준

- 친환경주택으로 인정받기 위한 필수시설* 등과 각각의 설치기준을 제시
 - * 고기밀 거실창호, 대기전력차단장치, 일괄소등스위치, 고효율조명기기, 실별 온도조절장치, 절수기기 등
- 에너지사용량 정보확인시스템 설치를 권장하고 세대 및 공용부위에 설치되는 조명기구는 고효율조명기구 또는 LED 조명사용을 의무화
- 자연녹지 확보, 바람길 확보, 빗물순환, 음식쓰레기 활용 등 친환경 설계에 필요한 요소들은 기본 설계방향으로 규정

○ 평가방법

- 에너지 사용용도에 따라 난방, 급탕, 전력, 열원 등 4개로 분류하고, 총 23개 평가요소*에 대해 평가
 - * 외벽, 창호, 현관문, 방화문, 발코니외측 창호, 최상층 지붕, 최상층 바닥, 창면 적비, 창호기밀, 열원설비, 고효율 기자재 신재생에너지(태양광, 태양열, 지열, 풍력) 등

○ 사업계획승인 및 확인

- 사업계획승인권자는 고시에 따른 친환경주택 (성능)평가서 및 증빙자료 등을 평가확인 후 사업계획승인
- 건설이행 확인서 작성제출(감리자), 이행 여부 확인 및 시정 명령(사용검사권자)

□ 친환경주택 건설 의무화를 위한 법령 개정

- “주택건설기준 등에 관한 규정” 개정 (대통령령, '09.10.19)
 - 친환경주택 건설을 위한 법적 근거 마련
 - 공동주택(사업계획 승인대상 기준 이상)은 의무적으로 친환경주택으로 건설토록 규정
- “친환경주택의 건설기준 및 성능” 제정 (국토교통부 고시, '09.10.20)
 - 에너지 사용량을 15%(60㎡이하인 경우 10%) 이상 절감 설계 의무화
 - * '10.10부터 20%(60㎡이하인 경우 15%) 이상으로 상향 시행
 - '12.11부터 30%(60㎡이하인 경우 25%) 이상으로 상향 시행
 - '15.3부터 40%(60㎡이하인 경우 30%) 이상으로 상향 시행
 - 친환경주택 설계 조건, 평가항목 및 방법, 사업승인 및 정책 지원기준 등 제시

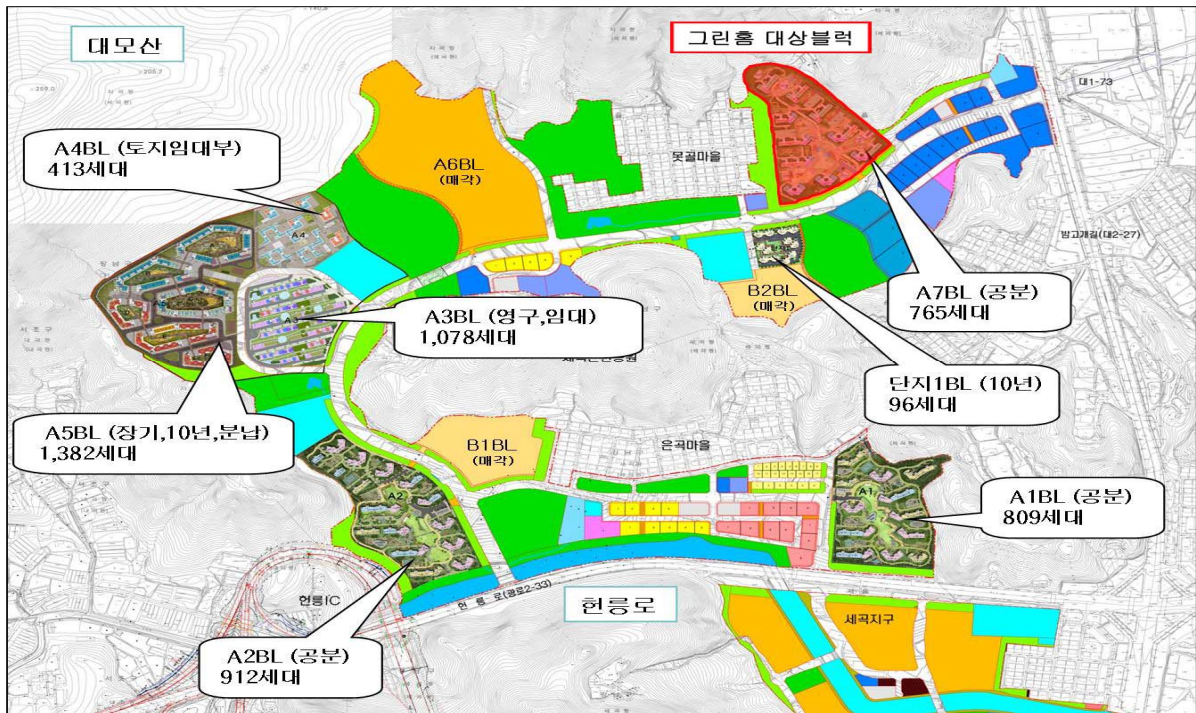
□ 친환경주택 건설 촉진·유인을 위한 법령 개정

- “주택공급에 관한 규칙” 개정 (국토교통부령, '10.2.23)
 - 공동주택 입주자 모집 공고시 친환경주택의 성능 수준 표기 의무화
- “주택건설기준 등에 관한 규정” 개정 (대통령령, '09.1.7)
 - 공동주택 입주자 모집 공고시 에너지성능등급 표시 대상 확대 (500세대 이상 → 300세대 이상)

13-4. 그린홈 시범단지 조성

선도적인 녹색건축 모델을 제시하여 국내 기술경쟁력을 홍보하고 해외시장 진출 기반으로 활용

- 종전의 실험용 주택이 아닌 실제로 거주하는 주택단지를 통해 에너지 절감 효과 검증 및 홍보에 활용
 - 고단열 및 고기밀 설계·시공, 신재생에너지 도입 등 실증단지 조성
 - (공동주택 시범단지) 기존대비 60% 에너지 절감을 목표로 강남세곡 보금자리지구(A7블록, 190여 세대 규모)에 시행
 - 기존 에너지절약형 주택과 차별화된 디자인 도입을 위해 아이디어 공모('11.6), 기술제안 입찰('11.10) 후 '11.12착공



- (제로에너지 주택 실증단지) 저에너지 주택 모델을 제시하기 위해 국가 R&D사업으로 “제로에너지 실증단지” 을 추진
 - 단독·공동주택 121세대 규모(39~59㎡), 정부출연금 188억 지원
 - 과제공모 : '13.6월~8월, 연구기관 선정 : '13.9월
 - 연구기간 : '13~'17년
 - '14.11 착공 이후 '16년 하반기 완공예정

14. 준주택 건설사업

14-1. 도입배경

- 「주택법」상 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 사용이 가능한 다양한 유형의 시설*이 증가
 - * 오피스텔, 노유자시설(노인복지주택), 고시원, 기숙사
- 이런 추세는 1~2인 가구*, 고령화 등에 따라 더욱 확대 전망
 - * 1~2인가구 : ('00) 4,955천가구 → ('05) 6,692천 → ('10) 8,347천
 - * '10년(통계청 국가통계포털) 현재, 1~2인 가구 비중 : 48.1%
- 그러나, 이러한 사실상 주거시설에 대해 인명과 관련된 안전기준 등이 미비하고, 주택수요에 대응한 도심내 공급도 부족
- 따라서, 사실상 주거시설에 대해 「주택법」상 준주택 개념을 도입하여 안전기준 강화 및 주거환경 개선을 도모하고,
 - 국민주택기금 지원 등을 통해 공급 활성화를 추진

14-2. 추진현황

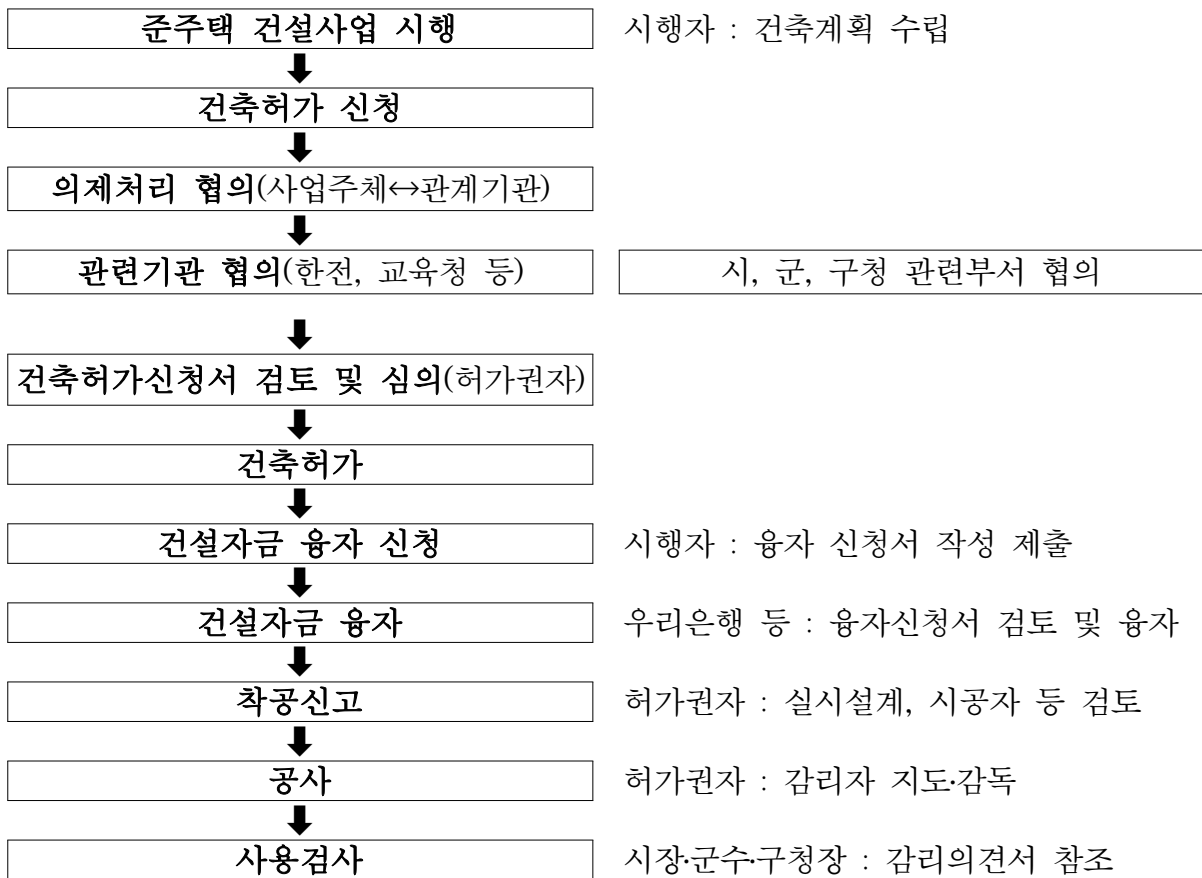
- 제도 도입 및 주택기금 지원근거를 마련('10.4 주택법 개정, 7.6 시행)하고 각종 건설기준을 완화하되 안전기준은 강화
- (개념) 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 (오피스텔, 노인복지주택, 고시원, 기숙사)
 - * 사업추진 용이성 등을 고려, 건축법상 인허가를 받도록 하고, 건축법 시행령의 용도를 기존대로 적용
 - 오피스텔 : 업무용 시설, 노인복지주택 : 노유자시설
 - 고시원 : 근린생활시설(500㎡미만)/숙박시설, 기숙사 : 공동주택

- (주택기금 지원)

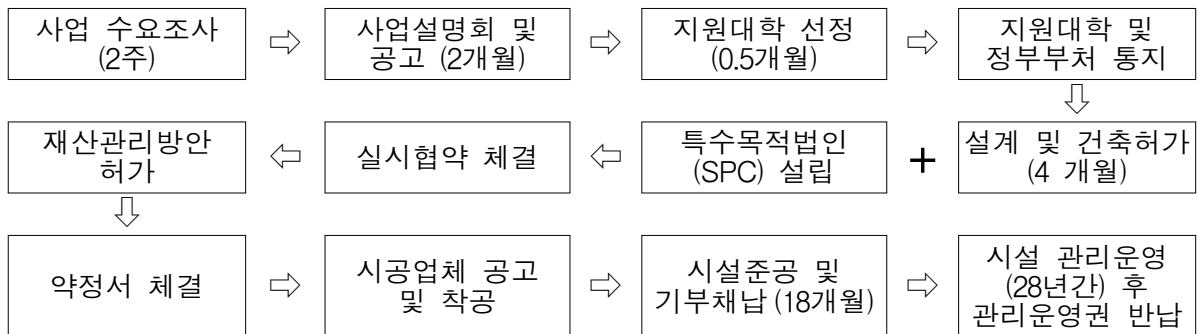
구분	용자대상	대출한도	대출조건
오피스텔	실면적 12㎡~50㎡	80만원/㎡	연 5.0%, 3년 이내 일시상환
고시원	실면적 7㎡~20㎡	40만원/㎡	
노인복지주택	실면적 60㎡ 이하	3,000만원/호	
대학기숙사	사립대학	80만원/㎡	연 2.0%, 3년거치 17년 상환

14-3. 사업 집행절차

○ 준주택



○ 대학교 기숙사



Ⅲ-3

택지 및 신도시 개발부문

- 1. 택지개발사업 171
- 2. 택지개발사업추진현황 193
- 3. 택지수급 계획 194
- 4. 신도시 현황 196

1. 택지개발사업

1-1. 택지개발 제도 변천 및 그 동안 성과

- '70대이전 변천과정
 - 택지개발이 도시계획에 의해 시행된 것은 일제시대인 '34년 조선시가지 계획령이 제정·공포
 - '62년 도시계획법이 제정되면서 일단의 주택지 조성사업, 시가지 조성 사업, 일단의 불량지구 개발에 관한 사업 등을 통하여 택지공급 시작
 - '66년 도시계획법에서 토지구획 정리사업이 분리되어 별도의 토지 구획 정리사업법이 제정되면서 이 방식은 '70년대 말까지 우리나라 거의 모든 택지개발방식의 전형으로 인식
- '70년대 말부터는 토지구획 정리사업에 의한 택지개발이 주택 부족현상을 크게 개선시키지 못할 뿐만 아니라 일부 대도시 지역에서는 급속한 도시화에 대응한 대규모 공동주택지의 공급이 어렵고, 또한 개발이익의 사유화 등의 문제점이 발생함에 따라 보다 강력한 토지개발제도의 필요성이 대두
- 이러한 문제점을 해결하기 위하여 '80.12.31 택지개발촉진법을 제정하여 공공부문이 택지의 취득·개발·공급 및 관리의 전과정에 주도적으로 참여하여 종합적으로 토지개발을 다루게 되었으며, '14.12월까지 총 723개지구 681.4㎢를 택지개발지구로 지정하여, 이중 603개지구 408.1㎢를 개발·완료

1-2. 택지개발사업 유형

- 택지개발 방식은 개발주체, 토지의 취득방식, 개발토지의 처분방식에 따라 다양한 형태로 구분
 - 사업주체 측면에서 공공과 민간으로 구분할 수 있고 중간형태로서 제3섹타와 같은 혼합방식 그리고 공공이 시행주체이면서 실제 사업은 민간에게 위탁하여 시행하는 위탁개발 방식이 있음

- 공영개발사업 : 택지개발촉진법
 - 국가지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업에 의한 지방공사 및 공공·민간 공동택지개발사업 시행자만이 시행 가능
- 도시개발사업 : 도시개발법
 - 공공부문과 민간부문 모두 시행가능
 - 민간부문 : 토지소유자·토지소유자 조합 등
 - 공공부문 : 국가지방자치단체·한국토지주택공사 등
- 토지취득방식에 따라 택지개발 방식
 - 전면매수방식 : 사업지구의 토지를 모두 매수하여 택지로 개발하는 방식
 - * 예 : 택지개발촉진법에 의한 택지개발방식 등
 - 환지방식 : 사업후 개발토지중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 소유자에게 되돌려 주는 방식
 - * 예 : 도시개발법에 의한 도시개발사업 등
 - 혼합방식 : 사업지구 안에서 전면매수방식과 환지방식을 혼합 적용

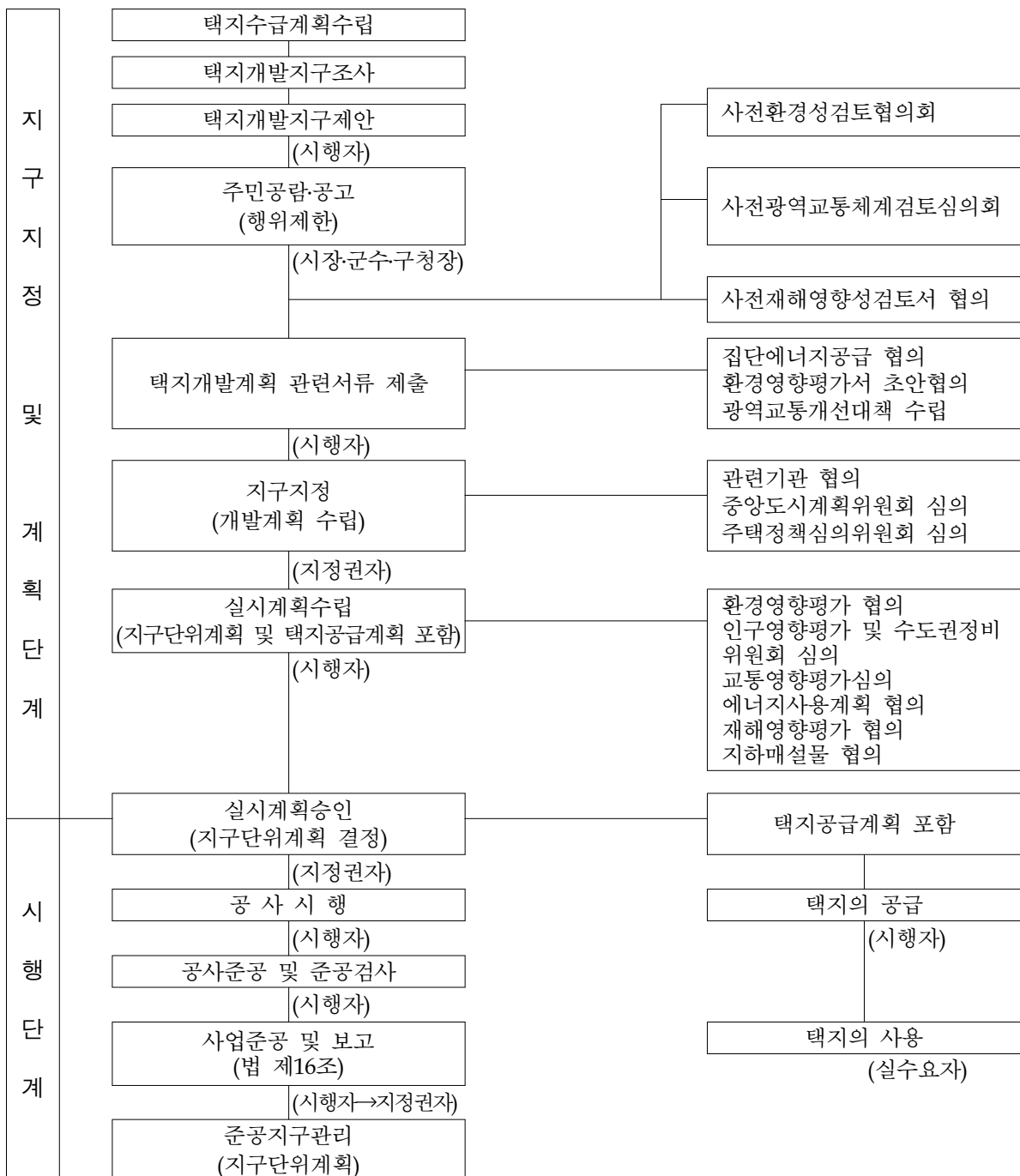
1-3. 택지개발사업 시행방법

- 택지개발촉진법에 의한 택지개발 사업은 도시지역의 시급한 택지난을 해소하고자 특별히 제정한 특례법으로서 택지개발사업 실시계획이 승인되면 주택건설과 관련된 많은 법률의 인·허가 사항이 의제되어 80년대 이후부터 동 법에 의한 택지개발사업이 주를 이루고 있음
 택지개발사업의 시행자는 국가지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간공동시행자중 국토교통부장관이 지정하고, 택지개발사업을 시행하는 지역을 “택지개발지구”라 하며 사업시행자의 지구지정 제안이 있으면 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의 및 주민공람을 실시하고 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지구지정
- 지구지정(개발계획 포함)된 후에는 실시계획 수립, 보상, 택지공급 등 사업준공에 이르기까지 제반 절차를 거치게 되는데 현재는 규제완화 및 지방자치단체로의 권한이양 정책에 따라

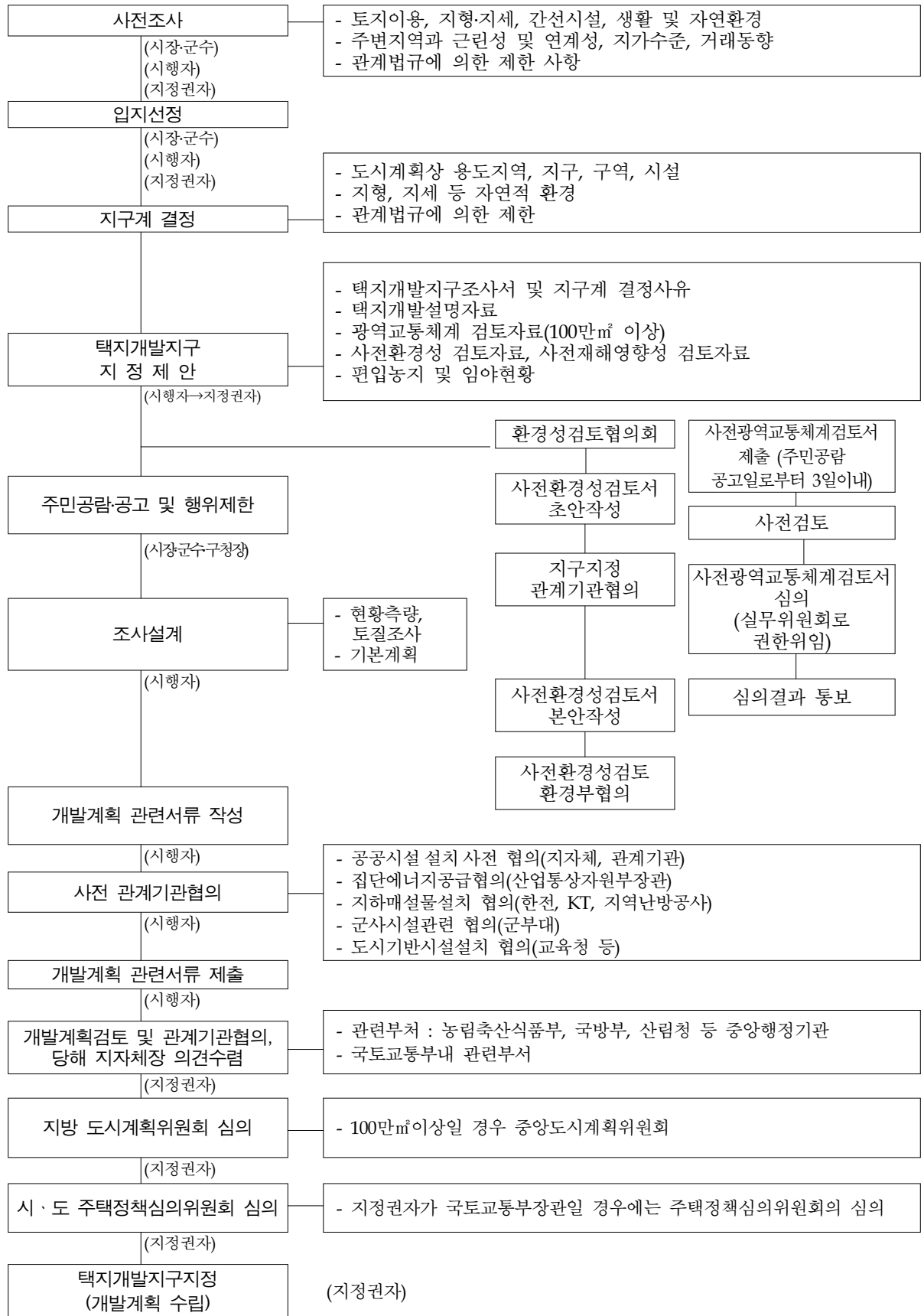
- 지구지정권한을 시도지사에게 전면적으로 이양하는 한편, 과도한 택지개발을 방지하기 위하여 330만km² 이상은 국토교통부장관의 승인을 받도록 하였으며, 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 등은 국토교통부장관도 지구지정을 할 수 있도록 하였음.(’10.6.30일부터 시행)

1-4. 택지개발사업 시행절차

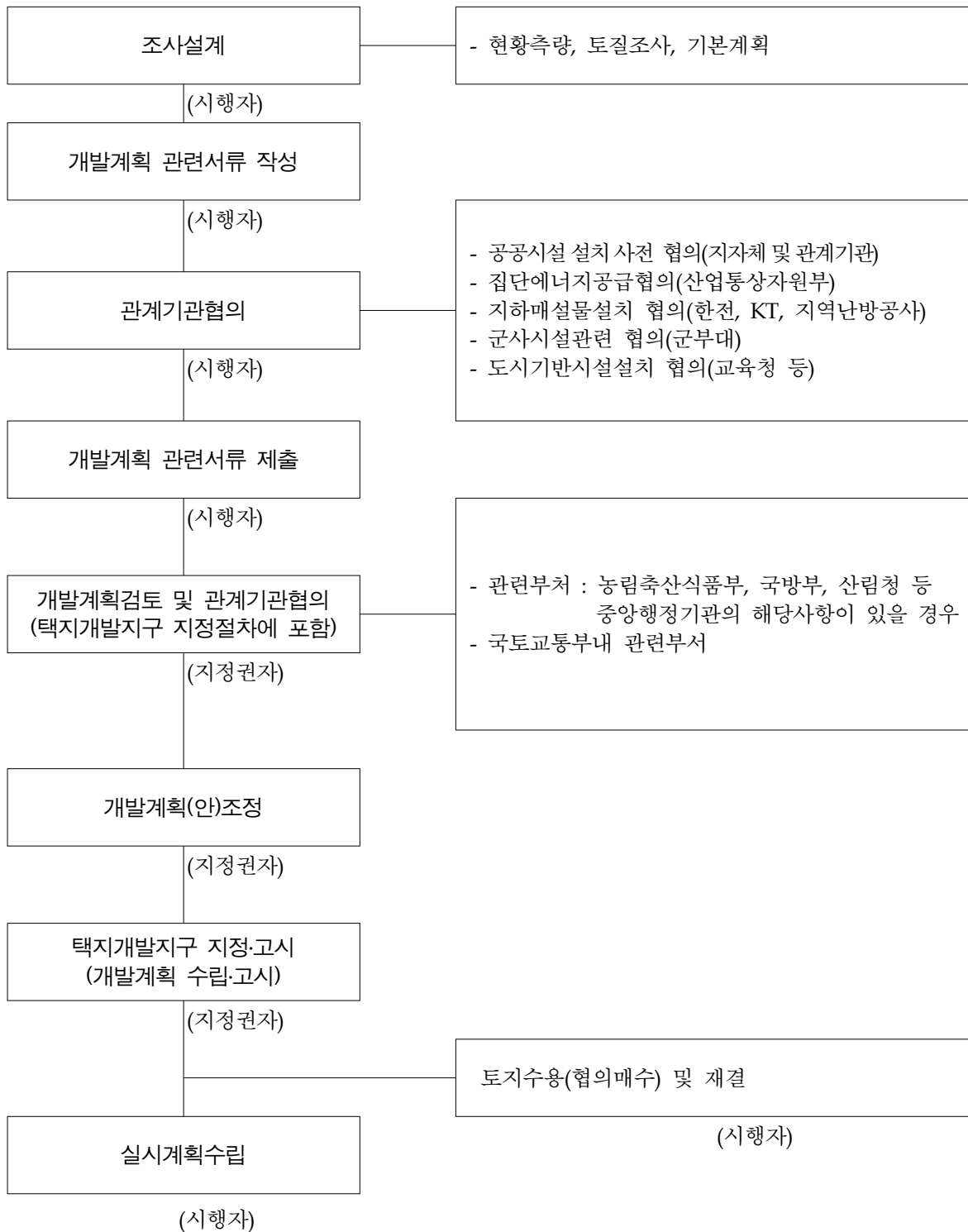
가. 택지개발사업 추진절차



나. 택지개발지구 지정절차



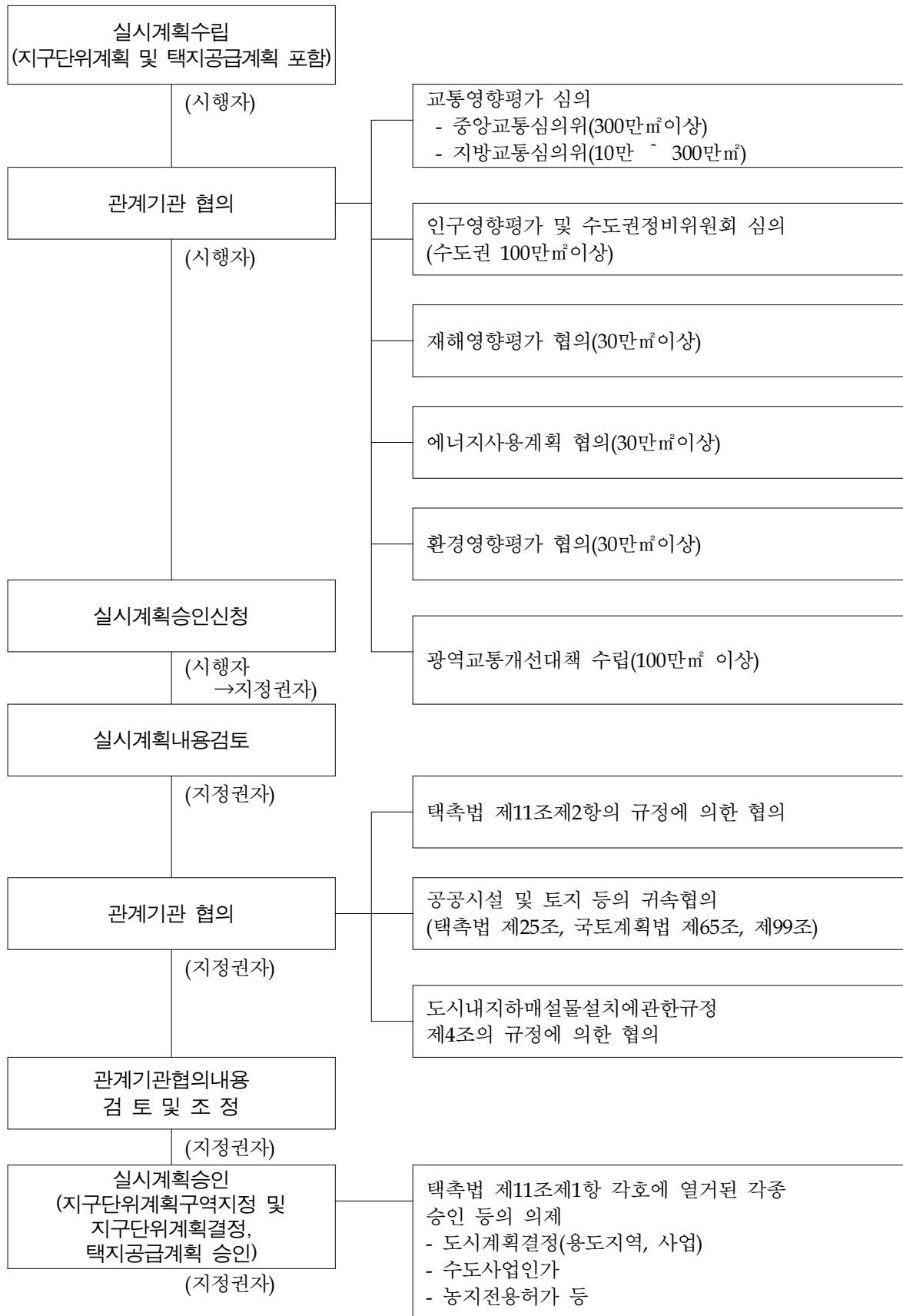
다. 택지개발계획 수립절차



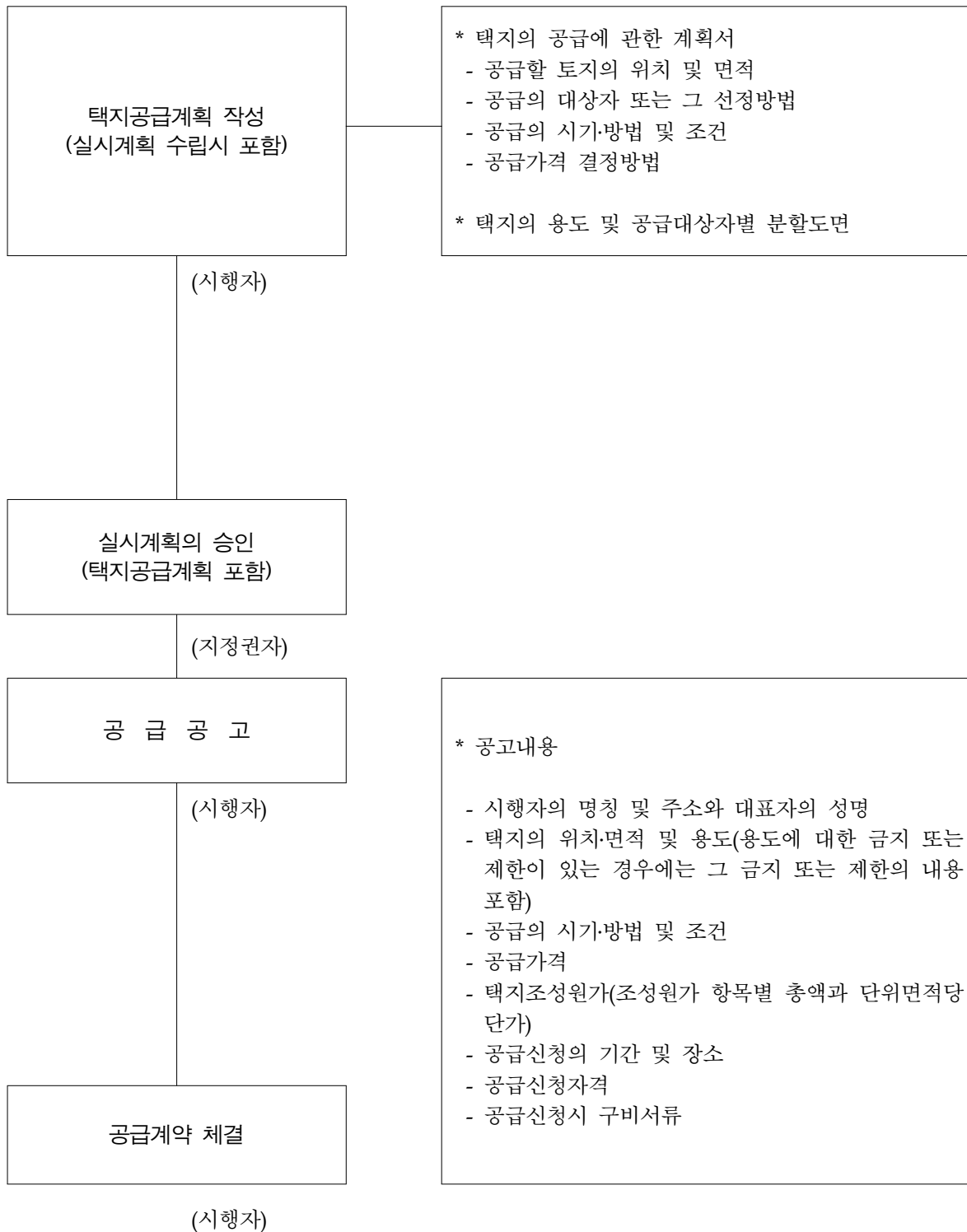
* 개발계획은 지정권자가 수립하며 지구지정제안자에게 개발계획 관련 서류의 제출을 요구가능

* 지구지정제안자(시행자)가 관련 서류를 제출하는 경우의 절차임

라. 실시계획승인절차



마. 택지공급절차



1-5. 택지개발촉진법령 주요내용

○ 택지개발지구 조사

- 지정권자가 조사하거나 시장·군수·자치구의 구청장 또는 택지개발사업 시행자에게 조사를 명할 수 있음(택촉법 제4조)
- 조사를 명받은 시장·군수 또는 택지개발사업 시행자는 조사를 마친후 택지 개발대상 조사서를 지정권자에게 제출(택촉법시행규칙 제4조)

○ 택지개발지구 지정 및 해제

- 지구지정(변경)

- 지정권자는 주택법 제7조제1항의 규정에 의한 주택종합계획이 정하는 바에 따라 필요지역을 택지개발지구로 지정(택촉법 제3조제1항)
- 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하고 주민공람을 거쳐 당해 지방자치 단체장의 의견을 들은 후 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 택지개발지구 지정(변경) (택촉법 제3조제2항)

* 경미한 사항의 변경에 해당하는 사항(시행령 제3조)

1. 택지개발지구의 축소
2. 택지개발지구 면적의 100분의 10의 범위 안에서의 확대(단, 개간 대상지역, 군사시설보호구역 등 농지 포함 시에는 관계기관과 협의 필요)

- 지정해제

- 택지개발지구 지정 고시일로부터 3년 이내에 택지개발실시계획의 작성 또는 승인을 신청하지 아니한 때(택촉법 제3조제5항)

- 택지개발지구 지정의 제안

- 택지개발사업 시행자는 지정권자에게 택지개발지구의 지정제안 가능 (택촉법 제3조의2).

* 택지개발사업시행자(택촉법 제7조)

1. 국가, 지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공기업법에 의한 지방공사
4. 예정지구 면적의 50% 이상을 확보하여 제1호 내지 제3호의 공공시행자와 공동으로 개발을 시행하려는 주택법에 따른 등록업자

- 지구지정 또는 해제효과
 - 국토의계획및이용에관한법률 제51조의 규정에 의한 지구단위 계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 간주(택촉법 제3조제7항)
 - 택지개발지구안에서 토지의 형질변경, 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토석의 채취 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 일정한 행위를 하고자 하는 자는 관할 시장·군수의 허가를 받아야 하며, 관할 시장·군수는 허가를 함에 있어 택지개발사업시행자의 의견을 들어야 함(택촉법 제6조 및 동법 시행령 제6조)
 - 택지개발지구지정 당시 이미 관계법령에 의하여 허가를 받아 공사 또는 사업을 착수한 자는 진행사항과 시행계획을 지정·고시가 있는 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수에게 신고하여야 하여야 함(택촉법시행령 제6조제4항)
 - 택지개발지구의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며 용지보상 착수와 토지수용을 할 수 있는 법률적 효력이 있음
- 택지개발지구지구 지정 제안시 유의사항(택지개발업무지침 제4조 및 제5조)
 - 조사 및 협의 관계서류 작성 등 입안과정에서 관련정보가 누설돼 부동산 투기등 사회·경제적 부작용이 없도록 보안대책 강구
 - 해당지역 및 인근 배후도시의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발 방향과 발전추세, 공공 및 민간택지개발 동향 등 관련 사회·경제지표를 분석하여 지구규모나 위치를 합리적으로 선정
 - 지구선정시 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 우선 개발이 가능한 주거지역을 대상으로 하여야 하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령·문화재보호법령·수도법령·농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 제한하고 있는 지역은 가능한 제외
 - 지구 경계는 도로·하천·개발제한구역등 가능한한 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정
- 택지개발지구지정 추진지역 관리
 - 시·도지사 및 시장·군수는 택지개발지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지의 이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 하며,
 - 부동산 투기가 우려되는등 특별한 사유가 있는 경우 이의 방지를 위해 필요한 대책을 강구하여야 함(택지개발업무지침 제4조 및 제7조)

○ 택지개발계획의 수립

- 택지개발계획의 의의 : 사업시행자가 택지개발지구를 택지로 개발하기 위하여 사업을 구체화하는 단계이며, 공사시행을 위한 택지개발사업 실시계획이 승인되기 위해서는 반드시 거쳐야 하는 사전 업무단계
- 택지개발계획 수립의 의의 : 당해 예정지구의 기본적 개발방향 및 공간골격(수용인구 및 주택에 관한 계획, 토지이용계획 등)을 형성하는 작업
- 택지개발계획의 수립기준 및 내용
 - 개발계획을 수립할 때에는 개발계획의 개요, 개발기간, 위치와 면적, 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획, 기타 필요한 사항으로 구분하여 구체적으로 작성(택촉법시행령 제7조 및 동법시행규칙 제7조)
 - 택지개발계획은 택지개발지구를 일단으로 하여 수립. 다만, 사업시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역의 경우 단계별로 시행이 가능하며, 이 경우 택지개발 계획에 단계별 조성계획에 관한 사항이 포함되어야 하고, 택지개발계획을 변경하고자 할 경우에는 사업준공 예정일을 기준으로 최소한 3개월전에 변경승인을 신청하여야 함(택지개발업무지침 제10조)

○ 토지이용계획

- 주택건설 용지계획과 공공시설 용지계획이 포함되어야 함(택촉법시행령 제7조)
- 용지분류는 택지개발업무처리지침 별표2의 용지분류에 따르나, 사업시행자가 당해 택지개발 사업에 특별히 필요하다고 인정하는 경우 별도의 용지분류가 가능(택지개발업무지침 제11조)
- 용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 지역·지구의 지정목적과 취지 등을 감안하여 계획(택지개발업무지침 제11조)

○ 수용인구 및 주택에 관한 계획

- 택지개발지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성(택지개발업무지침 제12조)
- 단독주택 건설용지는 필지단위로 계획하고, 필지당 140㎡이상 660㎡ 미만으로 분할하여 공급하거나 일부를 블록단위로 공급 가능(택지개발업무지침 제15조)

- 공동주택 건설용지는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고, 이에 의거 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립 (택지개발업무지침 제15조)

* 평형구분 : 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과로 구분
 층수구분 : 연립주택, 저층아파트(5층), 고층아파트(6층이상)

- 주택건설용지의 배분비율(택지개발업무지침 제14조)

지 역 별	공동주택 건설용지		단독주택 건설용지
	아 파 트	연립 및 다세대	
1. 수도권 및 부산권	60%이상	20%이하	20%이하
2. 광역시(부산·인천제외)	40%이상	20%이하	40%이하
3. 시 지역	50%이상		50%이하
4. 기타지역	택지개발계획 승인권자가 지역여건을 고려하여 자율적으로 조정		

* 단, 1·2·3호의 경우 택지개발계획 승인권자가 여건을 고려 필요하다고 인정하는 경우 30%p 범위내에서 배분비율 조정가능

- 공동주택 건설용지 규모별 배분비율(택지개발업무지침 제13조)

규 모 별	배 분 비 율
60제곱미터 이하	- 수도권 및 광역시 : 30%이상 - 기타지역 : 20%이상
85제곱미터 이하	- 70%이상(60제곱미터이하 포함)
85제곱미터 초과	- 30%미만

* 다만, 택지개발계획승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%p 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

○ 보상 및 이주대책

- 지구지정·고시로 토지수용법상 사업인정 및 사업인정고시가 의제되며, 재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 신청 가능(택촉법 제12조)
- 택지개발사업에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 공공용지의취득및손실보상에관한법률 등 관련 법령이 정하는 바에 따르며, 이주대책 기준일은 택지개발지구 지정 공람·공고일로 함. 다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우 공람·공고일 1년 이전을 기준으로 함(택지개발업무지침 제28조)
- 이주대책의 내용과 방법은 토지보상법등 관련 법령이 정하는 범위내에서 사업시행자가 별도의 기준을 정할 수 있음

- 택지개발사업 실시계획의 수립 및 승인
 - 택지개발사업 실시계획의 의의
 - 사업시행의 범위가 구체적으로 확정되어 공사착수가 가능해지며, 타법령에 의한 인·허가 의제 및 각종 수수료·사용료 등의 면제와 수용재결 신청기간의 특례가 인정되고
 - 국·공유재산의 귀속과 대체에 관한 사항이 확정되며, 공사의 준공이 실시 계획 승인내용과 동일하게 이루어져야 할 의무를 부여하는 등의 법률적 효력이 있음
 - 수립 및 승인절차
 - 계획수립·제출(사업시행자)→의견청취(시장·군수의견)→승인(지정권자)→고시(관보) 및 통지(지정권자가 시행자 및 시장·군수에게 통지)(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
 - 국토의계획및이용에관한법률 제30조 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 동법 제56조 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조 규정에 의한 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 등 22개 법률의 의한 인·허가 등이 의제처리(택촉법 제11조)
 - 택지개발지구 지정당시 이미 도시개발사업 지구로 결정·고시된 지역으로서 당해 지역의 지가가 인근의 다른 예정지구의 지가에 비하여 현저히 높아 다른 방법으로서는 택지개발이 심히 곤란한 때에는 도시개발사업을 실시할 수 있음(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
 - 간선시설의 설치에 관하여는 주택법 제23조의 규정을 준용(택촉법 제14조)
 - 공공시설의 귀속(주차장, 운동장, 공동묘지 및 화장장은 제외)에 관하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 및 제99조를 준용. 이 경우 “행정청인 시행자는” 는 택촉법상의 “시행자” 로 간주(택촉법 제25조)
 - 토지 등의 수용재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 하여야 하고 재결관할은 중앙토지수용위원회로 함(택촉법 제12조)
- 지구단위 계획의 수립
 - 시·도지사는 택지개발사업 실시계획의 승인 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위 계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 택지개발사업 실시계획을 고시하는 때에는 지구단위 계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 함(택촉법 제9조 및 택지개발업무지침 제36조)
 - 준공된 택지개발 사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위 계획으로 관리하여야 함(택촉법 제16조)

○ 대항개발

- 공공시행자(국가지자체·LH공사)는 필요한 경우 설계, 분양 등 택지개발사업의 일부를 사업자로 하여금 대항계약을 체결하여 대항
- 대항범위 : 실시설계·부지조성공사·기반시설공사 및 조성된 택지의 분양(택촉법 제7조 및 동법시행령 제6조의4)

○ 택지의 공급

- 사업시행자는 실시계획에서 정하는 택지의 용도, 위치 및 면적, 공급 대상자 또는 대상자 선정방법, 공급의 시기·방법 및 조건, 공급가격 결정방법 및 공급 대상자별 분할도면 등에 따라 택지를 공급하여야 함(택촉법 제18조)
- 주택건설 용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블럭) 별로 호수, 용적율과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급하여야 함(택지개발업무지침 제21조)
- 임대주택건설용지를 확보할 때에는 공동주택건설호수의 40% 이상을 확보하되 임대주택비율 등 지역여건을 고려하여 공동주택건설호수의 20%포인트 범위에서 배분비율 조정 가능
- 다만, 임대주택 건설용지로 우선 확보된 택지가 최초 택지공급 공고일로부터 6월이내에 공급되지 않을 경우 사업시행자는 국민주택 규모의 분양주택 건설 용지 또는 다른 임대주택건설용지로 전환하여 공급 가능(택지개발업무지침 제21조)
- 택지의 공급가격 및 공급방법은 지침 [별표 3] 「택지공급가격기준」과 [별표 4] 「택지공급방법 및 공급가격」을 따르며, 위 규정외의 택지의 공급방법 및 공급 가격은 사업시행자가 별도로 정할 수 있으며, 이 경우 조성원가가 감정가격을 초과하는 경우에는 감정가격으로 공급할 수 있음
(택지개발업무지침 제22조)

〈 택지공급가격 기준(별표 3) 〉

(단위 : 퍼센트)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수 도·부산권	광역시	기타지역
조 성 원 가 이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지	·수도권60(85) ·부산권60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	·수도권85(100) ·부산권80(90)	70(90)	60(80)
	○ 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지	·수도권95/부산권90	90	80
	○ 공립학교용지 - 초·중·고 - 200세대규모 미만 지구의 초·중·고	무상	무상	무상
조 성 원 가 수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지 (단독주택용지)	·수도권: 감정가격 ·부산권: 110	110	110
	○ 사립학교용지 - 초·중·고	100	100	100
조 성 원 가 이상	○ 단독주택건설용지	감정가격	감정가격	감정가격
	○ 국민주택규모의용지 (60㎡초과 85㎡이하 주택용지)	"	"	"
	○ 국민주택규모 초과용지 (85㎡ 초과주택용지)	"	"	"
	○ 임대주택건설용지 (85㎡ 초과 149㎡ 이하 주택용지)	"	"	"
	○ 공공용지	"	"	"
	○ 상업용지등(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 주상복합용지	· 주거부분 : 감정가격 · 상업부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

- 주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
 2. 공공시설용지와 그 밖의 공공시설용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리
 주체 및 영리성에 따라 구분하여 결정
 3. 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 상업부분과 주거부분 비율을 준수
 4. 임대주택건설용지의 공급가격 중 ()는 임대주택법 제16조제1항제4호에
 해당하는 임대주택건설용지의 공급가격임
 5. 공립학교용지는 공공·민간 공동 택지개발 사업시행자의 경우 ‘학교용지 확보 등에
 관한 특례법’ 제4조제3항제2호에 따라 민간부문에 대해서는 감정가격으로 공급

〈택지공급방법 및 공급가격(별표 4)〉

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
상가부지	<ul style="list-style-type: none"> · 생활대책 · 기타 실수요자 · 보상금예치자 	수의계약 경쟁입찰 제한경쟁	감정가격 낙찰가격 낙찰가격
시장	<ul style="list-style-type: none"> · 국가, 지자체(농수산물도매시장) · 농수산물유통공사등(농수산물공판장) · 생활대책 · 기타 실수요자 	수의계약 수의계약 수의계약 경쟁입찰	조성원가 감정가격 감정가격 낙찰가격
종교용지	<ul style="list-style-type: none"> · 협의양도자(종교법인 소유토지) · 기타 실수요자 	수의계약 추첨	<ul style="list-style-type: none"> · 기존면적의 120% : 조성원가 · 추가면적 : 감정가격 감정가격
유치원 · 보육시설	<ul style="list-style-type: none"> · 국가, 지자체 · 협의양도자(유치원 · 보육시설 및 부지) · 기타 실수요자 	수의계약 수의계약 추첨	조성원가 <ul style="list-style-type: none"> · 기존면적 : 조성원가 · 추가면적 : 감정가격 감정가격
공용의 청사	<ul style="list-style-type: none"> · 국가, 지자체 	수의계약	조성원가
주차장	<ul style="list-style-type: none"> · 국가, 지자체 · 기타 실수요자 	수의계약 경쟁입찰	조성원가 낙찰가격
자동차 정류장	<ul style="list-style-type: none"> · 국가, 지자체 · 대체시설용 · 기타 실수요자 	수의계약 수의계약 추첨	조성원가 감정가격 감정가격
의료 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 국가, 지자체 · 기타 실수요자 	수의계약 추첨	조성원가 감정가격
통신시설	<ul style="list-style-type: none"> · 전기통신사업법에 의한 실수요자 	수의계약	감정가격
집단에너 지시설	<ul style="list-style-type: none"> · 집단에너지사업법에 의한 실수요자 	수의계약	감정가격

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
전기공급 시설	· 전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정가격
도시형 공장· 벤처기업 집적시설 · 소프트 웨어 사업용 시설	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련 시설을 설치하는 경우를 포함한다) · 협의양도자	수의계약 수의계약 수의계약	조성원가 조성원가 (단, 상업용지 및 근린생활 시설 용지는 감정가격) 기존면적: 조성원가 80% 추가면적: 감정가격
	· 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 기타 실수요자	수의계약 추첨	감정가격 감정가격
농업관련 시설	· 국가, 지자체 · 종자산업법 제137조제1항에 따라 종자업을 등 록한자 중 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 협의양도자(농업협동조합법 제2조에 따른 조합 및 중앙회의 시설 및 부지) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 추첨	감정가격 감정가격 감정가격
사회복지 시설	· 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회복지시설 중 수용보호시설(유료시설제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함) · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약 수의계약	조성원가 조성원가 감정가격
위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유 가스 충전소)	· 협의양도자 · 기타 실수요자	제한경쟁 경쟁입찰	낙찰가격 낙찰가격

* 주 : 1. 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용가능

- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설차원에서 개발되는 경우
- 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할수 없는 특별한 사정이 있는 경우

2. 전력·통신·가스의 공급대상자가 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 의한 준시장형 공기업에 해당하는 경우에는 조성원가로 공급

- 택지조성원가 공개
 - (법적 근거) 택지개발촉진법 18조의2와 동법 시행규칙 제11조 및 국토교통부 고시 제2013-173호(2013.4.23)
 - (공개시기 및 공개횟수) 실시계획 승인후 최초로 택지를 공급하고자 할 때 산정하여 1회 공개
 - (공개항목) 용지취득 및 조성공사에 직접 소요되는 직접비 6개 항목과 사업 시행자의 영업활동과 관련하여 발생하는 간접비 4개 항목으로 구성

〈조성원가 공개 세부 항목〉

구분	원가항목	세 부 내 역
직 접 비 (6)	용 지 비	용지매입비, 지장물 등 보상비, 조사비, 제세공과금, 사업시행과 관련하여 집행한 대여비용 등 제반 부대비용
	용지부담금	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
	조 성 비	대지조성공사비(토목, 조경 등), 설계비, 자재비, 감리비 및 그 부대비용
	기반시설 설 치 비	기반시설설치 소요비용, 공공시설설치비 및 그 부대비용
	직접인건비	(용지비+용지부담금+조성비+기반시설설치비+이주대책비)×직접인건비율
	이주대책비	이주정착금 등 이주대책으로 소요된 비용 및 손실액
간 접 비 (4)	판 매 비	(직접비)×판매비율
	일반관리비	(직접비)×일반관리비율
	자본비용	순투입액의 누적액×타인자본비율×타인자본비용율
	그밖의비용	(직접비)×그 밖의 비용율

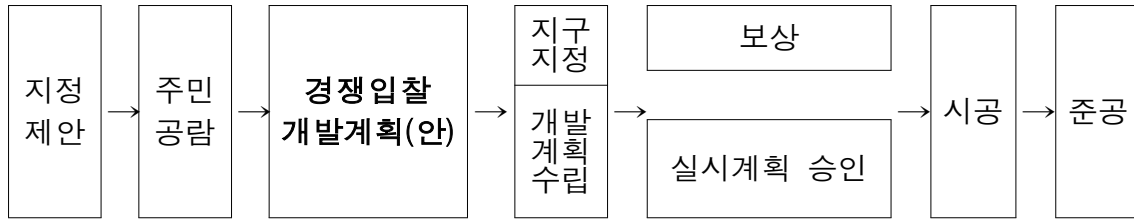
- 공공·민간 공동택지개발 사업
 - 사업시행 요건(택촉법 시행령 제6조의2)
 - 건설산업기본법 제9조에 따른 종합공사를 시공하는 업종(건축공사업 또는 토목건축공사업으로 한정)의 등록을 하거나 주택건설 공사의 시공계약을 체결한 주택건설 사업자, 주택법 제12조 에 따른 시공능력 있는 주택건설 사업자
 - 공동사업의 규모(택촉법 시행령 제4조의2)
 - 도시지역 : 1만㎡ 이상(단, 3만㎡ 미만은 공공주택건설 등 시급성이 있는 경우)
 - 비도시지역 : 3만㎡ 이상
 - 공공주택건설 등 특별히 필요하여 주택정책심의위원회의 심의를 거친 경우

- 민간의 토지확보 비율(택촉법 시행령 제6조의2)
 - 민간사업자가 예정지구 안의 토지면적중 일정비율* 이상의 토지를 소유하거나 소유권 이전계약 체결
 - * 50%(민간→공공에게 제안시), 20%(공공→민간에게 제안시, 민간 소유비율)
- 사업시행 절차(택촉법 시행령 제6조의3)
 - 사업계획서를 민간사업자가 공공시행자에게 제출
 - 공공시행자는 공익성과 사업성 등을 고려, 요청자에게 30일 이내 수용여부 통보
 - 공동 택지개발 사업 협약서 체결
 - 국토교통부에 예정지구 지정 제안서 제출
 - 공공시행자가 예정지구 안에서 토지 등을 수용
- 택지의 활용(택촉법 시행령 제9조의2)
 - 전체 토지면적의 30% 이상(수용면적 포함)을 공공택지로 활용
 - 민간사업자의 지분 토지는 직접 주택건설 등에 활용

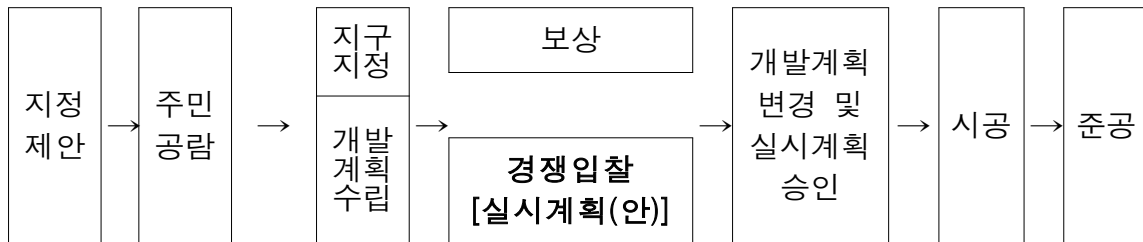
□ 택지개발사업 민간참여 제도(공공시행자와 협약체결)

- 공공시행자가 공모에 의해 선정된 민간사업자와 협약 등을 통해 공동개발사업 시행자로 선정하거나, 공동출자하여 설립한 법인이 택지개발사업을 시행할 수 있도록 하는 제도임
- 민간시행자 선정절차
 - (선정단계) 지구지정 제안후 주민공람을 완료하고, 개발계획(또는 실시계획) 수립단계에서 선정
 - * 사업지구별 지구별 특성, 상황에 따라 선정시점 결정
 - (선정방법) 개발계획(또는 실시계획)의 공모를 실시하여 민간업체간 경쟁을 통해 선정

《개발계획 수립단계시 민간참여》



《실시계획 수립단계시 민간참여》



○ 사업방식

- 기본원칙

- 공공·민간이 협약(또는 SPC설립)을 통하여 사업방식, 출자비율, 역할배분 등을 자율적으로 결정하고
- * SPC 설립의 경우 공사가 PF 회사에 20%이상 출자할 경우, 규제사항(계열 회사 편입의무 등)으로 인해 현실적으로 추진 어려움
- 민간시행자 참여지분은 도시개발법 등 타 법령의 수용권부여 사례*를 고려, 50% 미만으로 제한할 예정임
- * 도시개발법에서는 민간이 토지 2/3이상 소유, 토지소유자 1/2이상 동의시 수용권 부여

※ 사업방식(예시)

- 지분참여방식

- (내용) 공동협약서에 따라 참여주체의 투자지분을 정하고, 재원, 역할분담, 개발이익 등을 배분
- (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 공동 시행

- 면적분할방식

(내용) 지구면적을 분할하여 사업을 추진하고, 사업추진에 따른 사업비 부담 및 개발이익 등을 결정

(역할분담) 용지보상을 제외한 대부분 과정(개발 및 실시계획수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 각자 시행

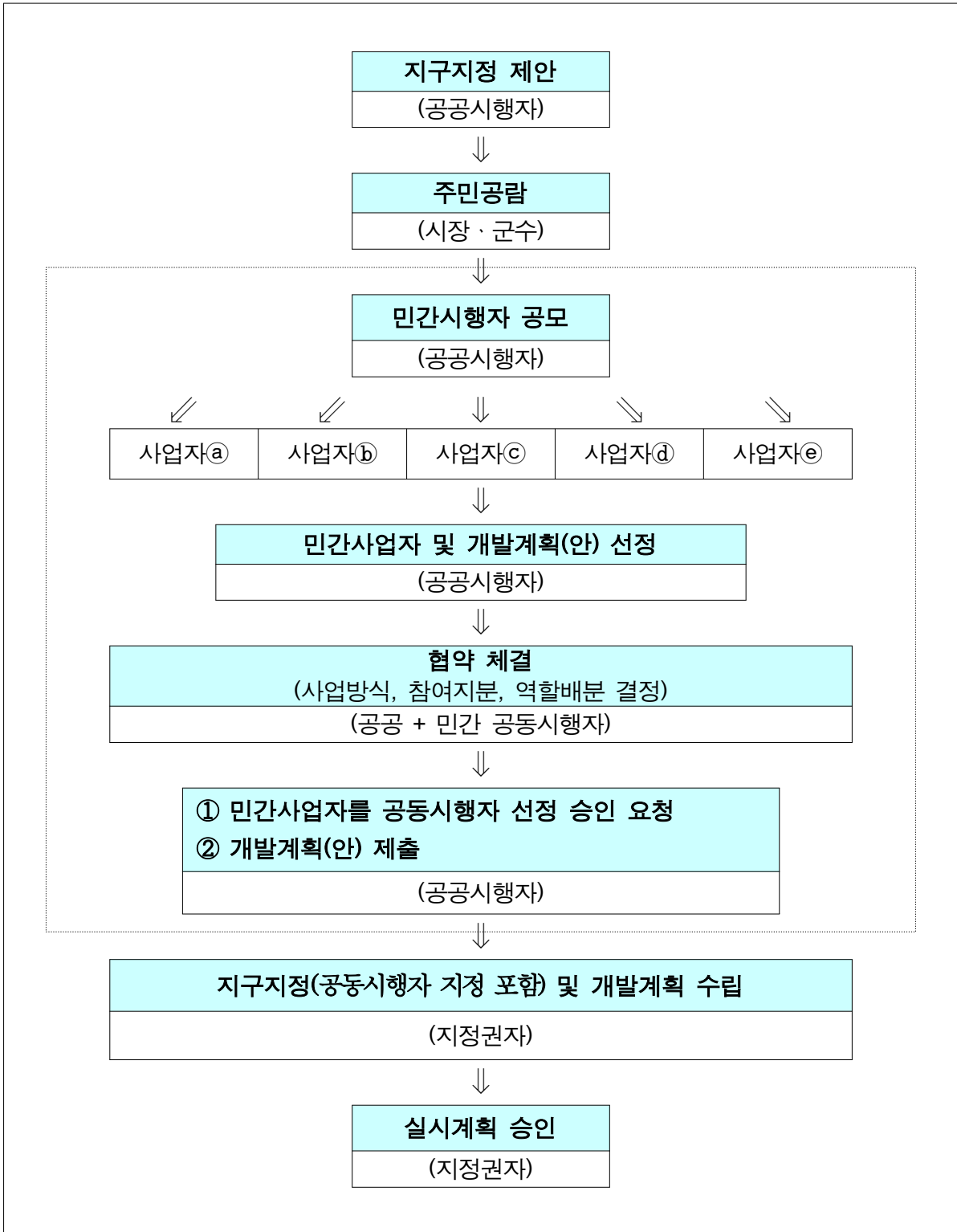
- 절충방식

- 지분참여 또는 면적분할방식을 혼용하는 방식
- 면적분할방식으로 각자 사업을 추진하고, 개발이익에 대해서 참여지분에 따라 정산하는 방식

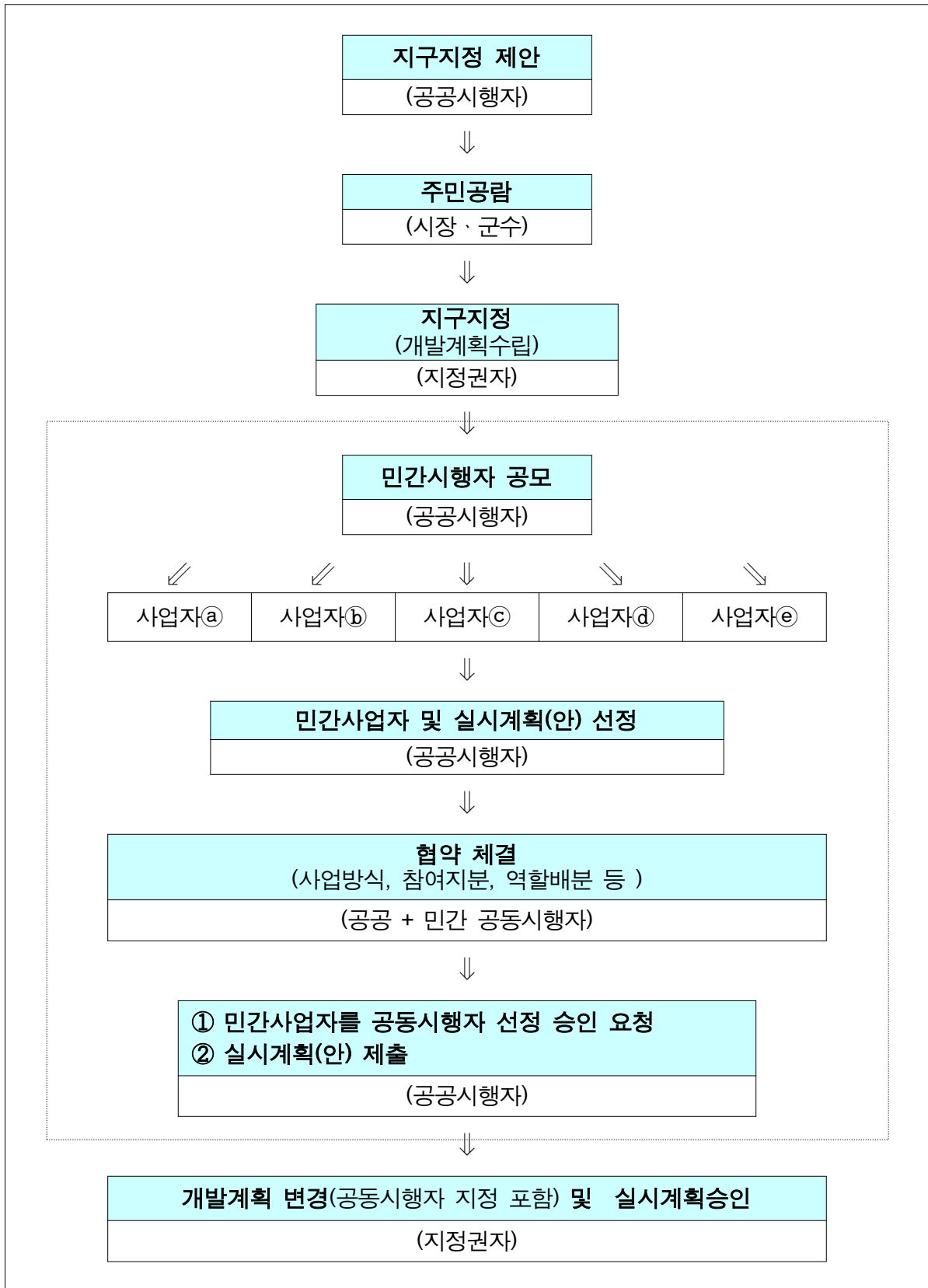
* 국토연구원 연구결과 4.5%~15%의 분양가 인하 예상

[참고 3] 공동택지개발 민간시행자 선정 절차도

<개발계획수립단계>



<실시계획수립단계>



2. 택지개발사업 추진현황

2-1. 지구지정 실적

- 전국 723개지구 681.4km² 지정('14년말 기준)
 - 지역 별 : 수도권 62%, 지방권 38%
 - 시행자별 : LH공사 81%, 지자체 19%

구 분	계	LH공사	지자체
전 국(km ²)	681.4	552.1	129.3
수도권(km ²)	419.2	355.8	63.4

※ '14.12월말까지 총 723개지구 681.4km²를 택지개발지구로 지정하여, 이중 603개지구 408.1km²를 개발·완료하였음

2-2. 사업추진 현황

- 전국 723개 지구 중('14년말 기준)
 - 사업준공 : 603개지구, 408.1km²
 - 사업추진 중 : 120개지구, 273.3km²

구 분	전 국		수 도 권		기 타 지 역	
	지구수	면적(km ²)	지구수	면적(km ²)	지구수	면적(km ²)
계	723	681.4	289	419.2	434	262.2
지구지정	7	3.3	6	3.0	1	0.3
개발계획수립	13	8.1	5	4.2	8	3.9
실시계획수립 및 공사시행	100	261.9	65	206.2	35	55.7

3. 택지수급 계획

3-1. 2014년도 택지공급 및 지정실적

- 택지공급계획 및 실적
 - 27개지구 총11,693천㎡ 공급계획이었으나 관계기관 협의지연, 사업성 부족에 따른 사업추진 지연 등으로 16개지구 7,467천㎡ 공급
 - 전 국 : 계획 11,693천㎡, 실적 7,467천㎡(64%)
 - ⇒ 수도권 : 계획 6,330천㎡, 실적 4,476천㎡(71%)
 - ⇒ 기 타 : 계획 5,363천㎡, 실적 2,991천㎡(56%)

(단위 : 천㎡)

구 분	전 국	LH공사	지자체	비 고
전 국	7,467	3,185	4,282	
수도권	4,476	977	3,499	
지 방	2,991	2,208	783	

- 택지개발 택지개발지구 지정계획 및 실적
 - 일반택지 1개지구 606천㎡, 도시개발구역 2개지구 1,030천㎡, 친수구역 1개 지구 856천㎡ 총 4개지구 2,492천㎡ 지정계획이었으나, 도시개발구역 5개지구 에서 2,038천㎡ 지정
 - 지 방 : 5개 지구 2,038천㎡

3-2. 2015년도 택지개발지구 지정계획

- 미매각 택지 및 부동산 경기침체 등을 고려하여 '15년에 4,400천㎡ 지정 계획 (수도권 2,874천㎡)

3-3. 2015년 택지 공급계획

- '15년 신규 주택수요는 전국 40만호(수도권22만, 지방18만)로, 공공택지 수요는 30.7km²(수도권 18.5km² / 지방 12.2km²)
- 2015년 분기별 택지 공급계획
 - 분기별

구 분	지구수	계	1/4	2/4	3/4	4/4
계(km ²)	43	14,603	4,348	2,011	4,474	3,770
수도권	14	2,368	1,150	691	119	408
지방권	29	12,235	3,198	1,320	4,355	3,362

- 시행자별

구 분	지구수	계	1/4	2/4	3/4	4/4
계(km ²)	43	14,603	4,348	2,011	4,474	3,770
NH공사	14	4,409	48	946	1,965	1,450
지자체	29	10,194	4,300	1,065	2,509	2,320

4. 신도시 현황

4-1. 제1기 신도시

○ 신도시 개요

구 분	합 계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
위 치	-	경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 안양시 동안구 일원	경기도 군포시 산본동, 안양시 안양동 일원	경기도 부천시 중구, 남구 일원
부지면적 (km ²)	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설 (천호)	292.0	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
수용인구 (천인)	1,168	390	276	168	168	166
인구밀도 (인/ha)	233	199	175	329	399	304
녹 지 율 (%)	19.0	19.4	23.5	15.7	15.4	10.7
용 적 륜 (%)	198	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'96	'89~'96	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'96
개발주체	-	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택공사, 토지공사
사 업 비 (천억원)	104.7	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
최초분양	-	'89. 11	'90. 10	'90. 5	'90. 6	'90. 10
최초입주	-	'91. 9	'92. 8	'92. 3	'92. 4	'93. 2

4-2. 제2기 신도시

○ 신도시 개요

구 분	합 계 (수도권)	성 남 판 교	위 려	화 성 동탄1	화 성 동탄2	광 교	김 포 강 (장기)	파 주 운 정	양 주 (옥정· 회천)	고 덕 국제화	인 천 검 단	아 산	대 전 도 안
위 치	-	경기도 성남시 판교동 일원	송파구 거여동 장지동, 성남시 창곡동, 하남시 학암동 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 수원시 이의동, 용인시 상현동 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 양주시 옥정동 외 10개동	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 대곡동 불로동 원당동 마전동 당하동 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
부지 면적 (km ²)	138.9 (124.0)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.5	11.2	13.4	11.2	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	649.5 (593.0)	29.3	43.6	41.3	116.1	31.1	60.9	87.1	58.3	54.5	70.8	32.0	24.5
수용 인구 (천인)	1,700 (1,543)	88	108	126	286	78	168	214	163	135	177	88	69
인구 밀도 (인/ha)	122 (124)	98	160	139	119	69	143	130	146	100	158	100	112
녹지율 (%)	30.4 (31.0)	37.5	26.4	27.2	31.3	43.8	30.9	27.7	29.3	25.6	30.4	26.4	27.7
용적률 (%)	179 (178)	159	200	173	167	173	197	172	173	171	198	180	190
개발 기간	'01~'20	'03~'16	'08~'17	'01~'15	'08~'15	'05~'15	'02~'15	'03~'17	'07~'18	'08~'20	'09~'15	'04~'15	'03~'12
개발 주체	-	경기도 성남시, LH	LH, SH	LH	LH, 경기 공사	경기도, 수원시, 용인시, 경기 공사	LH	파주시, LH	LH	경기도, LH, 경기 공사, 평택 공사	인천시, 인천 공사, LH	LH	LH, 대전 공사
사업비 (억원)	1,043,740 (964,719)	87,043	111,009	42,353	161,144	93,968	87,872	135,286	71,202	81,603	93,239	49,357	29,664
최초 분양	-	'06.03	'11.11	'04.06	'12.08	'08.09	'08.08 ('06.03)	'06.09	'12.10	'15. 상	'16. 상	'06.10	'07.11
최초 입주	-	'08.12	'13.12	'07.01	'15.01	'11.07	'11.06 ('08.03)	'09.06	'14.11	'18. 하	'19. 하	'08.10	'10.08

* 아산신도시 주택건설계획은 존치아파트 1,200호 제외(포함시 33,176호)

○ 신도시 추진일정

구 분	성 남 교	위 례	화 성 탄1	화 성 탄2	광 교	김 포 한 강 (장기)	파주운정 (1지구) (2지구) (3지구)	양 주 정 (옥 정) (회 천)	고 덕 국제화	인 천 검 단 (1지구) (2지구)	아 산 (배방) (탕정)	대 전 안
지구지정	'01.12.26	'06.07.21	'01.04.30	'07.12.20	'04.06.30	'04.08.31 ('99.07.27)	'01.01.04 '03.12.13 '07.06.28	'04.12.30 '06.05.30	'06.09.21	'07.06.28	'02.09.27 '05.12.30	'01.01.05
개발계획	'03.12.30	'08.08.05	'01.12.14	'08.07.11	'05.12.30	'06.12.13 ('02.06.24)	'03.05.20 '04.12.30 '08.12.31	'07.03.30 '07.09.21	'08.05.30	'09.02.06	'04.01.05 '07.12.04	'03.12.16
보상착수	'03.12.22	'09.01.07	'01.12.18	'09.03.31	'06.05.22	'06.05.15 ('03.04.07)	'04.05.18 '05.12.15 '12.10.15	'07.11.23 '08.12.03	'09.12.28	'10.04.23	'04.06.28 '09.03.19	'05.09.15
실시계획	'04.12.30	'10.01.06	'02.12.26	'10.07.07	'07.06.28	'07.10.29 ('03.12.30)	'04.12.30 '07.01.04 '12.04.05	'07.12.31 '08.12.01	'13.01.04	'10.01.06	'05.01.06 '09.12.02	'06.01.06
공사착공	'05.06.15	'11.04.11	'03.03.31	'11.04.18	'07.10.30	'08.03.28 ('04.01.05)	'05.06.30 '07.09.12 '14.11.12	'08.07.25 '14.05.31	13.10.25	'15. 하	'05.06.30 '11.12.07	'06.12.08
주택분양	'06.03.24	'11.11.30	'04.06.25	'12.08.21	'08.09.30	'08.08.29 ('06.03.22)	'06.09.15 '07.09.28 미정	'12.10 미정	'15. 상	'16. 상	'06.10.25 '13.08.29	'07.11.27
주택입주	'08.12.31	'13.12	'07.01.31	'15.01	'11.07.30	'11.06.22 ('08.03.30)	'09.6.30 '09.6.30 미정	'14.11 미정	'18. 하	'19. 하	'08.10.23 '15. 하	'10.08.01
사업준공	1단계 ('09.12) 2단계 ('10.12) 3단계 ('15.06) 4단계 ('16.12)	'17.12	1단계 ('08.03) 2단계 ('15.12)	'15.12	1단계 ('11.12) 2단계 ('12.12) 3단계 ('13.12) 4단계 ('15.12)	1단계 ('12.12) 2단계 ('14.04) 3단계 ('15.02) 4단계 ('15.12) 장기 ('10.06)	1단계 ('11.12) 2단계 ('13.12) 3단계 ('14.12) 운정3 ('17.12)	1단계 ('14.12) 2단계 ('15.12) '18.12	'20.12	'15.12	'13.09 '15.12	1단계 ('11.06) 2단계 ('12.12, 전체)

Ⅲ-4

공공주택 부문

1. 공공주택 정책 개요 201
2. 행복주택 정책 개요 207
3. 공공주택건설 등에 관한 특별법 주요내용 ... 215
4. 공공주택 공급계획 및 실적 223
5. 행복주택 시범지구 추진현황 226
6. 수도권 GB지구 공공주택 공급 228

1. 공공주택 정책 개요

1-1. 의미

“공공주택”의 의미

- 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관* 및 민간사업자**가 국가 또는 지자체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택

* 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 대한주택보증주식회사

** (지구조성) 공공이 50%를 초과하여 설립한 법인, 공공과 공동시행하는 주택 건설사업자
(주택건설) 공공과 공동시행하는 주택건설사업자

“공공주택지구”의 의미

- 주거·산업·교육·문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기 좋은 정주환경을 갖추도록 하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 국토부장관 또는 시도지사(30만㎡미만)가 지정·고시하는 지구

“공공주택사업”의 의미

- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 가목 및 나목의 사업을 일괄하여 수행하는 사업

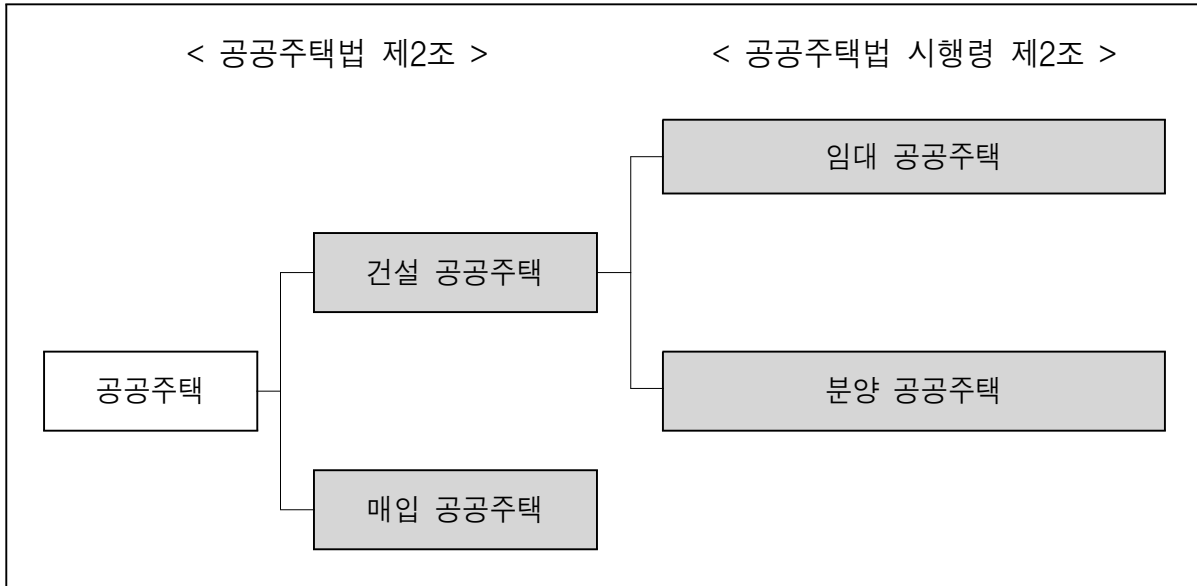
가. 공공주택지구조성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업

나. 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업

다. 공공주택매입사업: 주택을 매입하거나 인수하여 공공주택으로 공급하는 사업

1-2. 유형

□ 공공주택 체계



□ 공공주택 유형(공공주택 업무처리지침 제4조)

구 분		내 용
분양주택	공공분양주택	분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택
장기공공 임대주택	영구임대주택	「임대주택법」 제16조제1항제1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택
	국민임대주택	「임대주택법」 제16조제1항제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택
	행 복 주 택	「공공주택건설특별법」 제40조의2 등에 따라 국토교통부장관이 정하는 지에게 공급하는 임대주택
공공 임대주택	5년임대주택	「임대주택법」 제16조제1항제4호에 따라 의무임대기간이 5년인 임대주택
	10년임대주택	「임대주택법」 제16조제1항제3호에 따라 의무임대기간이 10년인 임대주택
	분납임대주택	「임대주택법 시행령」 제22조제3항에 따라 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 임대주택
	장기전세주택	「임대주택법」 제16조제1항제2호의2에 따라 20년의 범위안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택

1-3. 정책 추진경과

(1) 보금자리주택 150만호 공급계획 수립 (2008.9.19 대책)

- 무주택 서민과 저소득층의 주거문제 해결을 위해 공공분양 및 임대주택을 수요자 맞춤형 「보금자리 주택」으로 통합하고, 향후 10년('09~18년)간 총 150만호(연평균 15만호) 공급

〈 보금자리주택 공급계획 〉

유형별		지역별	
공공 임대 (80만호)	영구임대 10만호	수도권 (100만호)	도심 20만호 (재건축·재개발, 역세권 등)
	국민임대 40만호		도시근교 30만호 (개발제한구역 해제 등)
	10년임대, 장기전세 등 30만호		도시외곽 50만호 (신도시 등 공공택지)
공공분양 (70만호)		지방 (50만호)	택지개발 50만호

- 무주택 서민·신혼부부 등의 자가보유를 높이기 위해 기존 분양가 대비 15%내외 저렴한 부담가능한 주택(Affordable Housing)을 공급
- 공공임대주택은 소득 및 선호에 따라 선택할 수 있도록 영구임대 공급 재개, 전세형 및 지분형 등으로 다양화
- 수요자들이 입주시기, 분양가, 입지 등을 선택할 수 있도록 사전 예약 방식의 맞춤형 주택공급 추진
- 수요자 부담 완화를 위해 재정 및 금융지원 대폭 확대

(2) 수도권 보금자리주택 공급 조기화 방안 마련 (2009.8.27 대책)

- 주택수급 불안을 조기에 해소하고, 서민들의 내집마련 기회를 획기적으로 제고할 수 있도록,

- 수도권 청약대기자(1순위 107만명)의 관심이 높은 GB지구 개발을 당초 '18년에서 '12년으로 앞당겨 4년간 모두 개발(용적률 등 개발밀도를 상향하여 공급량도 확대)

* '12년까지 12만호(연 3만호) → '12년까지 32만호(연 8만호)

○ 도심내 재개발·신도시 등도 차질없이 추진(28만호)

⇒ 수도권 보금자리주택을 '12년까지 당초 40만 → 60만호로 확대 공급하여 주택수급 및 서민 주거안정 효과 제고

(3) 보금자리주택 공급계획 일부 조정 (2010.8.29 대책)

□ 보금자리주택은 금년 하반기 지정예정인 4차 지구는 3차지구(광명 시흥) 이월 물량 등을 감안하여 지구수 축소 검토

○ 또한, 현재 주택시장 수급 상황을 고려하여 사전예약 물량을 줄이고, 사전예약 시기도 탄력 조정

* 3차 지구 사전예약('10.11) 물량은 80 → 50% 이하로 축소하고, 4차 지구 사전예약('11.상) 물량·시기는 추후 조정

○ 보금자리지구내 민영주택 공급비율(현행 25%)은 지구별 특성을 감안하여 상향 조정

* 민영주택도 수요·지구여건 등을 감안, 85㎡ 이하 건설 허용

(4) 보금자리주택 공급물량 조정 (2011.6.29, 2012.6.8, 주택종합계획)

□ 주택수급 여건, 공공의 공급능력 등을 감안하여 '11~'12년 보금자리주택 공급 물량을 당초 연 21~22만호 → 연 15만호로 조정

* 다만, 무주택 서민의 주거안정을 위해 '18년까지 150만호 공급계획은 유지

(5) 공공주택 연 13만호 공급계획 수립 (2013.4.1 대책)

□ 국민들의 정책 체감도 향상을 위해 공공주택 공급계획 기준을 사업승인에서 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호(분양2, 임대11) 공급

〈 공공주택 공급계획 〉

	공공 분양	임대 계	건설 임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

○ 임대주택은 건설(7만)과 매입·전세방식(4만)을 합하여 연 11만호, 분양주택은 최근 시장여건 등을 감안하여 연 2만호 공급

- 공공건설임대 물량은 외곽(그린벨트, 신도시) 보다는 행복주택 등 도심내 입지가능한 물량을 대폭 확대

(6) 공공분양 축소 및 공공임대 확대 세부방안 마련 (2013.7.24, 8.28 대책)

- 수도권 보급자리지구 내 분양주택 공급물량 축소, 사업승인 및 청약 시기를 조정하여 공급물량 조절을 본격화

- 지구별 여건 등을 감안하여 공공분양주택 예정물량을 줄이는 대신 공공임대 주택 공급물량을 확대('13~'14년간 총 8.1천호)

* 수도권 7.0천호, 지방 1.1천호 / '13년 2.5천호, '14년 5.6천호

(7) 공공임대주택 공급계획을 합리적으로 조정 (2013.12.3 대책)

- 젊고 사회활동이 왕성한 계층을 위한 행복주택과 주거 취약계층을 위한 국민 임대주택 등을 균형있게 공급하기 위해 공공임대주택 공급계획 조정

- '17년까지 공공임대주택 사업승인 물량 51만호는 유지하면서, 행복주택은 당초 20만호에서 14만호로 축소

- 줄어든 6만호는 주거취약계층을 위한 국민임대주택 등으로 대체 공급하여 저소득층과 무주택 서민들의 주거복지 기회를 확대

〈 '17년까지 공공임대주택 공급계획 조정(안) 〉

구분	합계	건 설 임 대			매입 · 전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
현 행	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

(8) 공공임대주택 공급확대(2014.2.26 대책)

 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진

○ (기본구조) 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설

○ (공급계획) LH 직접건설과 리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택(10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 추가공급

* (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

 행복주택 공급 활성화

○ '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진

* 후보지 선정 시 지자체 참여로 갈등 소지를 사전에 차단하고 성과를 조기 가시화

○ 지역·수요자 맞춤형으로 지속가능한 공급 시스템 구축

- 지자체 제안사업 및 주거환경개선사업·산업단지 등 다양한 부지를 활용하여 지역 여건 맞춤형으로 추진

- LH중심에서 철도공사·공단, 지자체 공동 참여방식으로 전환

- 참여 지자체에게 지자체 입주자 선정권한 부여, 기금금리 인하, 도시재생 선도지역 가점 부여 등

- 젊은 층 주거안정이라는 행복주택 취지에 적합한 공급기준 정립

(9) 규제합리화를 통한 서민주거안정강화(2014.9.1 대책)

과거와 같은 큰 폭의 투기이익을 기대하기 어려운 상황임을 감안하여 개발 제한구역을 50% 이상 해제한 수도권 공공택지의 거주 의무(1~5년→0~3년)를 완화

2. 행복주택 정책 개요

2-1. 개요

개념

- 행복주택은 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 직주근접이 가능한 임대주택을 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 정책

공급물량

- 4년간('14~'17) 총 14만호 공급(사업승인 기준)

〈 행복주택 건설부지별 공급계획(안) 〉

구 분		내 용
공공 용지		· 철도부지, 역세권개발지, 역 근처 공영주차장, 유수지, 공공시설 용지 등
도시재생용지 등		· 주거환경개선지역, 뉴타운 해제지역 등 노후불량 주거지, 노후 임대단지, 산업단지 등
공기업 보유 토지	공공건설용 택지	· 공기업(LH, SH 등) 보유 주택용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환· 활용
	민간분양 예정지	· 공기업(LH, SH 등) 보유 민간분양 주택 예정용지 중 역세권· 직주근접 가능 용지를 전환· 활용

입주대상

- 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 우선 공급

대상부지

- 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 공공용지, 도시재생용지, 공기업용지 등 다양한 용지를 활용

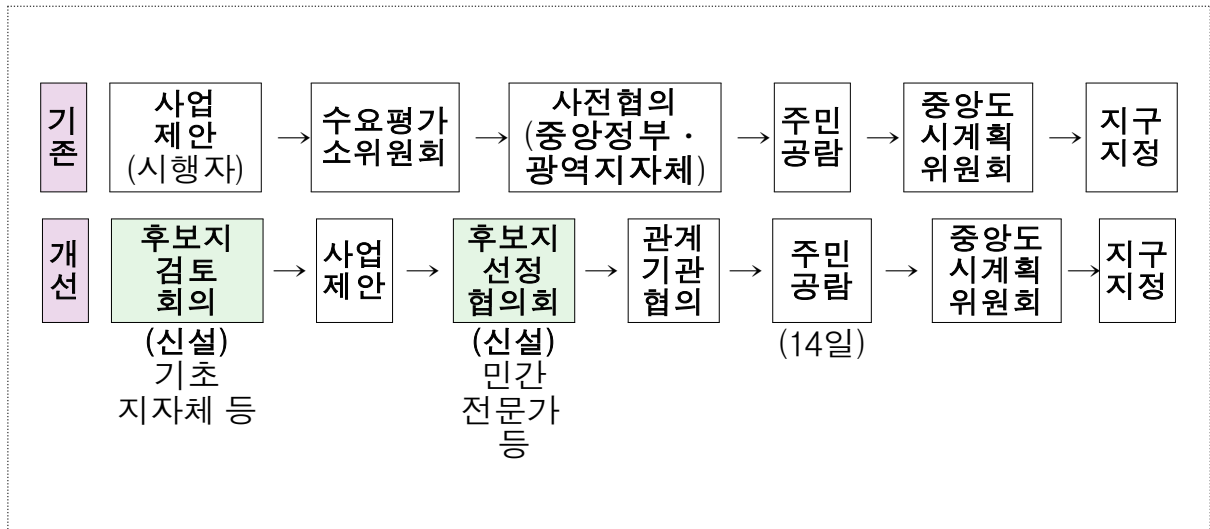
임대료

- 사업비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정 (주변시세 60~80%)

□ 추진체계

구분	기 존	개 선
부지 선정	○중앙정부가 선정 ○한정된 부지 (철도부지 등)	◆건설과정부터 환영받도록 추진 ○지자체, 주민이 희망하는 곳 우선 선정 ○교통이 편리한 주거환경개선 부지 등으로 확대
추진 방식	○NH중심 ○획일적 입주자 선정	◆지역·수요자 맞춤형으로 공급 ○지자체 및 지방공사 등 시행 주체의 다양화 ○지자체에 입주자 선정권한 부여

□ 후보지 선정 및 지구지정 절차(지구지정을 하는 경우)



2-2. 정책 추진경과

(1) 행복주택 대선 공약('12.10월)

- 행복주택을 5년간 약 20만호 공급, 2013년 1만가구 착공
 - 사회초년생, 신혼부부, 대학생, 어르신들에게 우선 공급
 - 철도부지 상부에 인공대지를 조성하고 아파트, 상업시설 등 신개념 복합 주거타운으로 조성
 - 토지매입비용이 낮기 때문에 주변시세 1/2~1/3 저렴한 임대료로 공급

(2) 국정과제로 제시('13.2월)

- 수요가 높은 도심내 임대주택 공급을 위해 철도·공공유휴 부지 등을 활용한 행복주택 건설(5년간 20만호)

(3) 주택종합대책('13.4.1)

- 행복주택 공급계획
 - (개념) 철도부지, 유휴 국·공유지, 미매각 공공시설용지 등 도심내 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용하여 임대주택을 공급
 - 업무·상업시설 등을 복합개발함으로써 도심재생도 병행
 - (물량) 향후 5년간('13~'17) 총 20만호를 공급(인허가 기준)
 - '13년에는 수도권 도심의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 공급 (일부 착공추진)
 - (대상) 공급물량 중 80%를 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층(60%)과 주거취약 계층(20%)에 우선 공급
 - (임대료) 소득수준 등 적정 부담능력을 고려하여 주변 시세보다 저렴하게 공급
 - (사업시행) LH, 지방공사(SH 등) 중심으로 추진하되, 공공-민간 공동사업시행 등 민간건설업체의 참여를 확대

(4) 행복주택 정책컨셉 마련('13.4.23, 국무회의 보고)

- 행복주택에 대한 컨셉*을 명확히 하고, 부처간 협업시스템을 통한 행복주택 추진계획을 국무회의 보고

* 도심 내 일자리·문화·복지·공공생활의 구심점으로 기능하도록 조성

(5) 행복주택 시범지구 발표('13.5.20)

- 7개 후보지* 발표 및 현장 홍보(5.20)하고, 2개 지구(오류동, 가좌)는 중앙 도시계획위원회 심의를 거쳐 지구 지정(8.28)

* 시범지구 세부현황

철도부지(4곳)			유수지(3곳)		
지구명	위치 및 면적	세대수	지구명	위치 및 면적	세대수
오류동지구	구로구 오류동 (109,000m ²)	1,500	목동지구	양천구 목1동 (105,000m ²)	2,800
가좌지구	서대문구 남가좌동 (26,000m ²)	650	잠실지구	송파구 잠실동 (74,000m ²)	1,800
공릉지구	노원구 공릉동 (17,000m ²)	200	송파지구	송파구 가락동 (110,000m ²)	1,600
고잔지구	안산시 단원구 고잔 (48,000m ²)	1,500	총 7개 지구	489,000m ²	10,050

** (사업조정) 5개 지구지정을 위해 교통난·과밀화 우려 등 지역 의견을 대폭 수용하여 세대수를 절반 이하로 축소('13.12.11)

(목동) 2,800호 → 1,300호, (잠실) 1,800호 → 750호, (송파) 1,600호 → 600호,
(고잔) 1,500호 → 700호, (공릉) 200호 → 100호

(6) 행복주택 활성화 방안('13.12.3 대책)

- (개념) 직주근접과 저렴한 임대료로 공급 가능한 공공용지, 도시재생 용지, 공기업(LH·SH 공사 등) 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 임대주택을 공급
- (물량) '17년까지 공공임대주택 공급계획(총량 51만호) 내에서 비율을 조정하여 행복주택 14만호, 잔여 6만호는 국민임대 등으로 공급

* '17년까지 공공임대주택 공급계획 조정(안)

구분	합계	건 설 임 대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
당 초	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

* 그간 국회 국토교통위와 예산정책처 등에서 제기해 온 행복주택 공급으로 국민임대주택 등의 물량이 감소하여 저소득층에 대한 주거복지 기회가 축소될 우려가 있다는 지적을 반영

- (대상) 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층의 공급 비율을 상향(60%→80%)하여 공급물량 유지
- (사업비) 입지별 특성, 지역별 요구사항은 적절히 수용하되, 전체적으로는 기준 사업비(평당 659만원) 수준에서 관리
 - * (입지특성) 인공테크, 소음·진동·방재시설 등, (지역요구) 문화·보육·주차 시설 등
- (임대료) 사업비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정(주변시세 60~80%)

- (추진체계) LH중심 → 철도공사·공단, 지자체 공동 참여
 - 철도부지 인공테크 건설에 전문성 있는 철도공사·공단 참여
 - 지자체의 자발적 참여 활성화를 위해 도시재생사업 연계 및 행복주택 건설 자금 기금금리 인하(2.7% → 1.0%) 등 추진
- (대상부지 다양화) 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지*를 활용하여 공급

* 행복주택 건설부지별 공급계획

구분	공공용지	도시재생 용지 등	공기업(LH·SH공사 등) 보유 토지	
			공공건설용 택지	민간분양 예정지
물량	3.8만	3.6만	3.9만	2.7만

* 유형별 물량은 상호 보완하여 전체물량을 확보할 계획

- 국정과제에서 언급한 철도부지, 공영주차장, 미활용 공공시설용지 등 공공 용지를 최대한 활용(3.8만호)
- 주거환경개선지구, 뉴타운 해제지구 등 도시재생 구역과 연계·활용하여 도시문제 해결과 지자체·주민의 자발적 참여 유도(3.6만호)
- 공기업(LH·SH 등) 보유토지 중 역세권 및 직주근접이 가능한 토지를 활용하여 건설투자 활성화 및 일자리 창출 도모(6.6만호)

(7) '14년 행복주택 추진실적

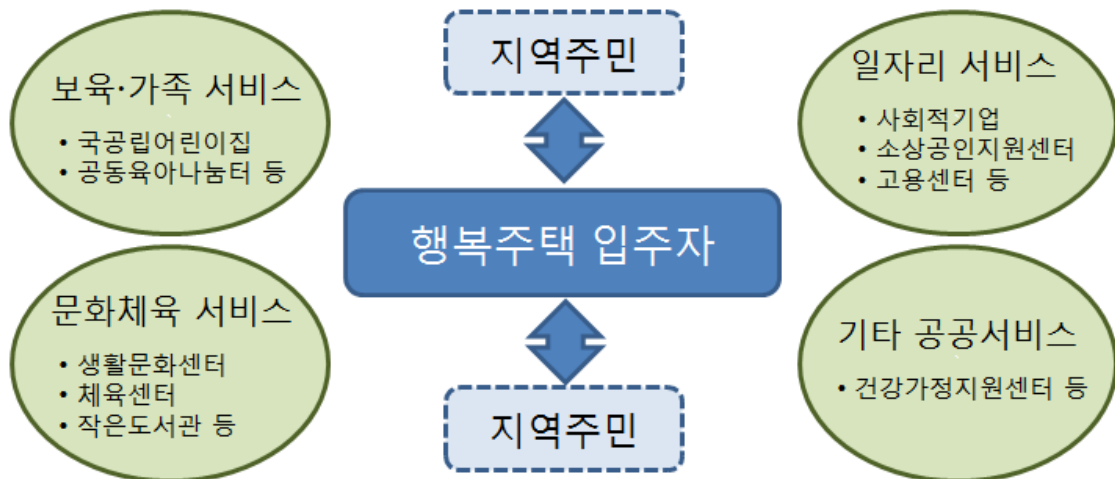
- (사업실적) 지자체협의, 후보지선정협의회 등 갈등관리시스템을 거쳐 26,256호(37곳) 사업승인 및 5,993호(11곳) 착공하여 목표달성
 - (시행자 다각화) 지자체·지방공사도 행복주택사업에 적극 참여(12곳, 약 5천호)
 - (사업유형 다양화) 도시재생형, 산단연계형 등 지역맞춤형 사업모델을 마련하여 실제 사업으로 구현
- (제도기반) 행복주택 입주기준, 건설기준 등 제도 기반 완비
 - (입주기준) 연구용역, 전문가 토론회, 지자체 의견수렴 등을 거쳐 행복주택 입주기준을 마련하여 「주택공급에 관한 규칙」 개정('14.12월)

* (공급대상·비율) 젊은계층 80%, 취약노인계층 20%(산단형 근로자 80%)

계층	입주 자격 (모집공고일 기준)
대학생	<ul style="list-style-type: none"> · 인근(연접 시·군 포함) 대학교에 재학 중인 미혼 무주택자 · 본인·부모 합계 소득이 평균 소득*의 100% 이하, 국민임대주택 자산 기준 충족 (본인)
사회초년생	<ul style="list-style-type: none"> · 인근 직장에 재직 중인 취업 5년 이내 미혼 무주택자 · 본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대는 100% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> · 인근 직장에 재직 중인 결혼 5년 이내 무주택세대구성원 · 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이시 120% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족
노인계층	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역(시·군)에 거주하는 65세 이상의 무주택세대구성원 · 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하, 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족
취약계층	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역에 거주하는 주거급여수급 대상자인 무주택세대구성원 · 국민임대주택 자산 기준 충족
산단근로자	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역에 위치한 산업단지에서 근무하는 무주택세대구성원 · 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이시 120% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족

○ (부처협업) 복지부 등 7개 부처 협약('14.7월)을 통해 행복주택과 주민편의 시설이 함께 조성되는 기반 마련

- 단지내 부대복리시설 공간을 할애하거나 별도 건물을 건축하여 관계부처 주민편의 프로그램을 함께 제공



< 행복주택 연계 대상 사업 >

소관부처	사업명	지원내용	운영주체	이용대상
문화체육관광부	생활문화센터	리모델링비	지자체	일반인
	국민체육센터	건축비	지자체	일반인
	작은 도서관	리모델링비	지자체	일반인
보건복지부	국공립어린이집	건축·운영비	지자체	취학전 아동
고용노동부	사회적기업	운영비	법인, 조합, 비영리단체	취약계층, 일반인
	고용센터	건축·운영비	직접	취업 대상자
여성가족부	공동육아나눔터	리모델링·운영비	건강가정지원센터	취학 전·후 아동
	건강가정지원센터	운영비	지자체, 비영리법인	일반 가족
중소기업청	소상공인지원센터	임대료, 운영비	소상공인시장진흥공단	소상공인, 일반인

3. 공공주택건설 등에 관한 특별법 주요내용

3-1. 제정 법 ('09.3.20 전부개정, 시행 4.21)

가. 절차의 간소화

□ 사전 협의 및 주택지구 지정

○ 지구지정前 사전협의 강화로 사업기간 실제적 단축 도모

- 국토부장관은 국방·농림부, 관계 시·도지사와의 사전협의

* 사전협의시 사전환경성·재해영향성검토 등은 별도로 협의

○ 지구지정시 중도위 심의를 거쳐 도시기본계획을 변경처리하여 신속 추진

□ 지구계획 승인

○ 개발계획 및 실시계획을 통합한 지구계획 수립

- 시행자는 지구지정일부터 1년내 지구계획 승인 신청

- 지구계획안에는 토지이용, 인구수용, 기반시설, 환경보전, 탄소저감, 재원 조달계획 등을 포함

○ 산단특례법을 참고하여 통합심의위원회를 설치

- 지구계획 승인전에 광역교통, 도시계획, 재해, 에너지, 교통·환경 평가, 산 지전용, 건축 등 관련사항을 통합 심의

* 시행자가 개별법으로 추진 요청하는 경우 등은 분리심의 가능

○ 환경영향평가는 환경영향평가법의 기본절차에 따르되, 기간, 서류보완 및 환경조사 횟수를 명확화

○ 광역교통개선대책은 국토부장관이 직접 수립, 광역교통개선대책비 등 간선시설 부담 최적화

○ 지역의 주택수급 여건을 감안하여 보전가치가 낮은 개발제한구역에 지구지정 허용

주택건설사업계획 승인

- 주택사업계획을 국토부장관이 직접 승인하여 신속 추진

나. 저렴한 가격의 주택공급 추진

보상가 산정시점의 조기화

- 토지보상법에 근거, 보상가 산정기준을 토지가격 상승 등 일정한 요건에 해당시 지구지정일에서 주민공람 공고일의 공시지가로 변경

* 토지보상법(제70조) : 주민 공람 등으로 토지가격이 변동될 경우에 한해 공고일 직전 공시지가로 산정 가능

택지공급가격 기준의 별도 설정

- 분양가 인하를 위해 택지공급가격을 별도로 설정할 수 있도록 함

건설공사의 도급구조 개선 시범 추진

- ‘公社 - 종합공사업자(원도급) - 전문공사업자(하도급)’ 의 도급구조를 ‘公社 - 시공사’ 로 단순화 근거 마련

- 건산법에 대한 특례를 두어 시행자의 직접 관리 근거 마련하되, 매년 사업 승인 물량의 5% 범위내 3년간 한시적 운영

다. 사전예약제를 통한 수요자 맞춤형 공급

- 보금자리주택 중 공공분양주택 입주자를 위해 사전예약방식의 모집근거 마련
 - * 지구 전체를 일괄, 개략적인 설계도·규모·호수, 추정분양가 등을 공고
- 거래질서 확립을 위해 예약된 지위의 양도·양수를 금지

라. 기타

- 기존의 국민임대주택 건설기획단을 공공주택건설본부로 개편, 관련 인허가를 국토교통부에서 직접 수행
- 기존 택지지구 및 국민임대단지를 선별하여 보금자리주택지구로 전환하여 활용
- 기존 주택 매입 등을 통해 보금자리주택으로 공급
- 주택지구 밖의 기반시설사업 중 보금자리주택사업과 관련되는 경우 사업 절차를 간소화하기 위해 이 법 규정을 준용
- 지자체 사업을 위해 보금자리주택 지구지정 권한 일부를 시·도에 위임

3-2. 개정 법('10.4.5 개정, 시행 4.5)

* 8.27대책 후속조치, 신영수 의원입법

- 사전예약 대상에 ‘임대주택’ (10년·분납임대)을 추가
 - 임대주택도 사전예약대상에 포함하여 무주택 서민의 주거불안 완화
- 보금자리주택 입주자에게 ‘5년 거주 의무’ 부과
 - 수도권 개발제한구역내에서 공급하는 보금자리분양주택 입주자에 대해 5년간 거주 의무 부과*하여 실수요자에게 공급
 - * 의무거주 기간내 세대주가 거주를 이전할 경우 사업시행자가 선매권을 행사 (분양가+적정금리)하여 시세차익 환수

- 입주자의 실제 거주확인을 위해 조사권 부여
 - 장관·지자체장·시행자는 실제 거주여부 확인을 위해 입주자에게 서류제출 요구 및 당해 주택 출입권한 부여
 - * 의무기간중에 실제거주 의무를 위반하여 허위로 거주하는 경우 벌칙(1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금) 부과
- 기타 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 인한 문구 수정 및 이 법에서 정하지 아니한 공급·관리에 관해 주택법규정을 준용토록 명시

3-3. 개정 법('11.5.19 개정, 시행 5.19)

* 백재현 의원입법

- 수도권정비계획법 적용 특례 신설(공업지역 지정 허용)
 - 수도권 GB 보금자리지구에서 지구조성사업을 시행하기 위해 공장 및 제조업소의 이전이 불가피한 경우 수도권정비계획법에도 불구하고 수도권정비위원회 심의를 거쳐 공업지역 지정 가능
 - * 공업지역의 면적은 주택지구 지정당시 공장과 제조업소의 부지면적을 합한 면적 범위내로 함

3-4. 개정 법('12.1.17 개정, 시행 8.1)

* 정진섭, 이진복, 박기춘 의원입법

- 보금자리주택사업 시행자 추가
 - 대통령령으로 정하는 공공기관*, 공공시행자가 총지분의 50%를 초과하여 출자 설립한 법인, 공공시행자와 공동으로 사업을 시행하는 주택건설사업자를 추가
 - * 6개 공공기관 추가 : 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 대한주택보증주식회사(시행령 제3조의2)

보금자리주택용지 공급가격 조정사유 개선

- 분양가가 지나치게 낮게 책정될 가능성이 있는 경우 보금자리주택용지 공급가격을 조정할 수 있도록 함

* 주택용지 공급가격을 별도로 정할 수 있는 사유를 “저렴한 가격으로 공급하기 위하여”에서 “서민 주거안정과 보금자리주택의 원활한 공급을 위하여”로 변경

의무거주기간을 5년 범위내에서 시세비율에 따라 단계화

- 거주 의무기간을 해당주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년의 범위내에서 대통령령으로 단계화

* 시세비율 70% 미만 5년, 70~85% 미만 3년, 85% 이상 1년 (시행령 제35조의4제1항)

보금자리주택 분양가심사위원회 설치

- GB 보금자리지구에서 공급하는 보금자리주택의 분양가를 심의하기 위하여 공공시행자가 분양가심사위원회를 설치·운영

3-5. 개정 법('14.1.14 개정, 시행 1.14)

* 강석호 의원입법

법 제명 변경 및 보금자리주택의 용어 변경

- 법 제명을 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에서 「공공주택건설 등에 관한 특별법」으로, “보금자리주택” 및 “보금자리주택지구” 등의 용어를 “공공주택” 및 “공공주택지구” 로 변경

주택지구의 변경·해제 제안사유 구체화

- 주택사업 시행자의 주택지구 변경·해제 제안에 관한 사항을 구체화

□ 행복주택사업에 대한 특례

- 행복주택의 입주대상·입지와 판매, 업무, 숙박시설 등 건설허용, 공공주택의 임대 및 분양주택비율·주택지구내 건축승인 특례 등
- 국·공유재산, 철도부지의 사용허가 시 일반경쟁 입찰, 사용허가 요건, 사용기간 및 영구시설물 축조금지 등의 제한 완화와 사용료 감면
- 학교용지 개발·확보 의무 완화, 건폐율·용적률, 대지의 조경, 공개공지, 공원·녹지 및 주차장설치 등에 대한 특례 규정

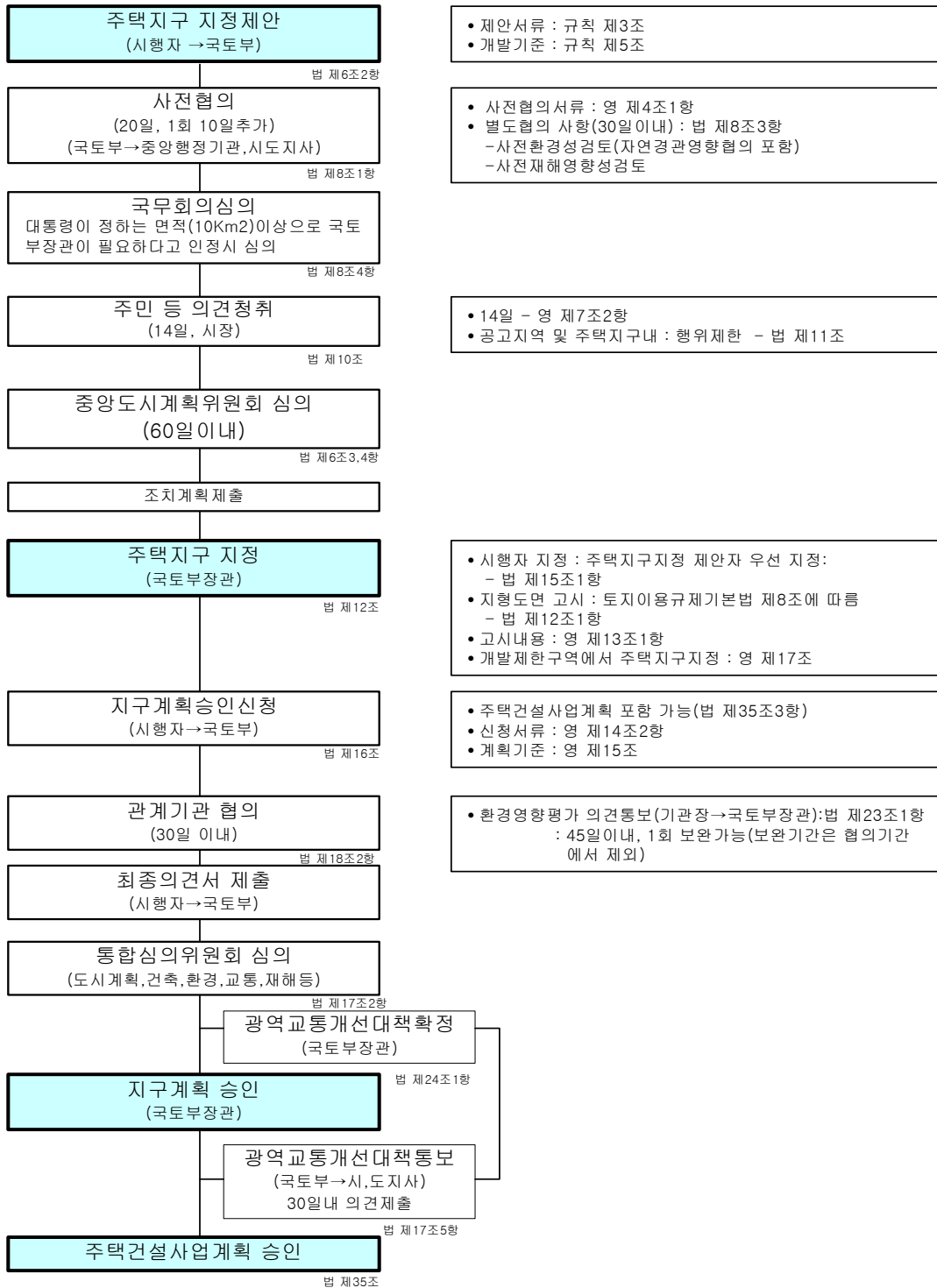
3-6. 개정 법('15.1.20 개정, 시행 1.20)

* 박기춘, 이언주 의원입법

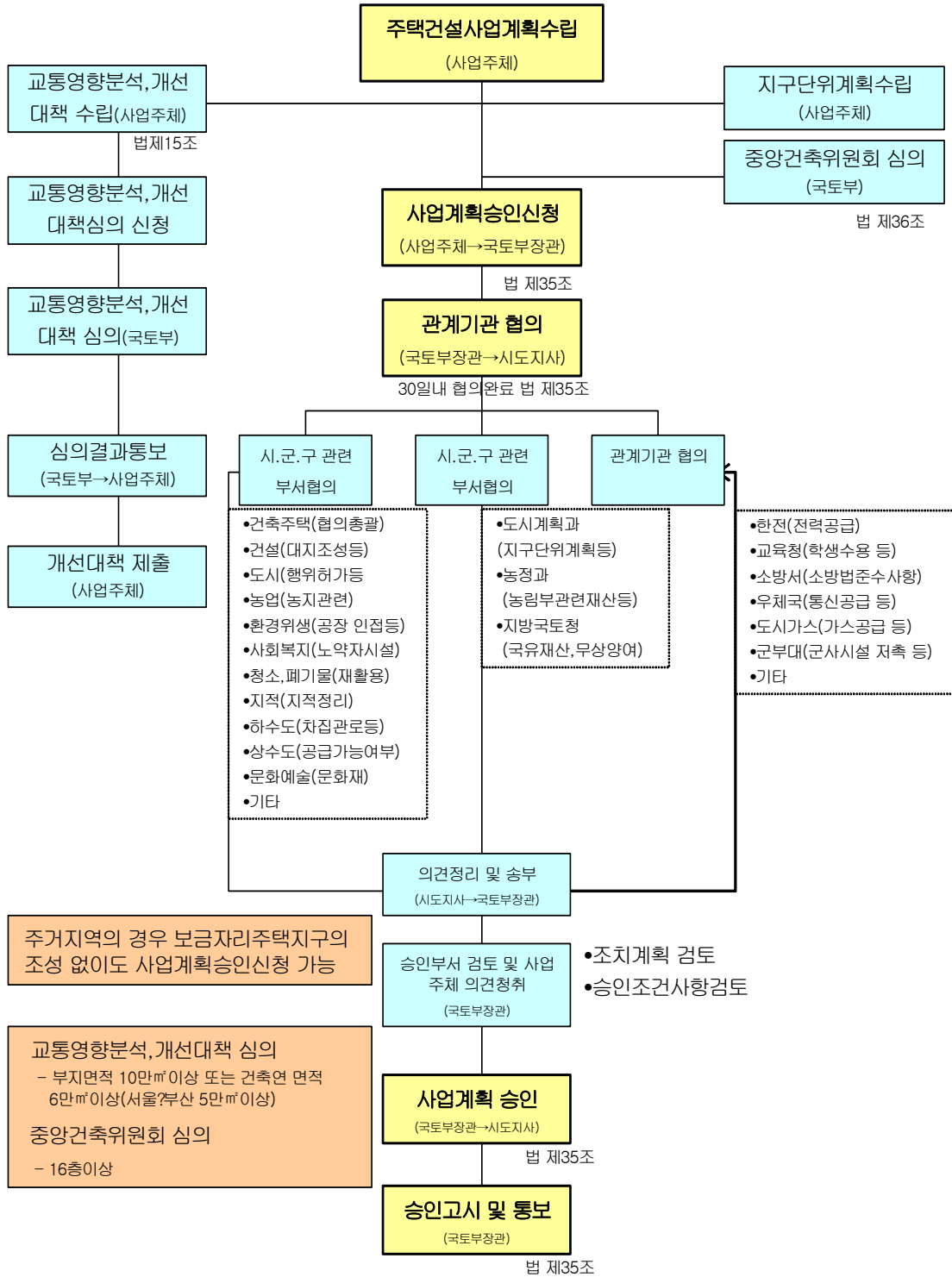
- 공공주택사업의 시행자로 지정할 수 있는 자에 「주택법」에 따른 주택도시보증기금을 출자하여 설립한 부동산투자회사를 추가하고, 공공주택사업의 공동시행 범위를 확대함
- 국토교통부장관은 주택지구 해제 시 대규모 지역으로서 난개발이 우려되는 때에는 10년의 범위에서 특별관리지역으로 지정하고 관리계획을 수립할 수 있도록 함

[참고] 공공주택 사업추진절차

공공주택지구내 절차



주거지역내 절차



4. 공공주택 공급계획 및 실적

□ 공공주택 공급계획

① ('09~'12년간 추진) 보금자리주택 150만호 건설계획(2009~2018)

○ 유형별 공급계획

유형		호수	주요 내용
임대주택 (80만호)	장기임대	영구임대	10만 · 영구임대목적의 주택으로 최저소득층을 위해 공급 (재정지원으로 시중가의 30%로 공급)
		국민임대	40만 · 의무임대기간 30년이며, 시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등임대료제, 전세·월세 선택제)
	공공임대	10년·분납	20만 · 10년간 임대 후 분양 전환 · '지분형 임대주택' 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가소유를 촉진 (능동적 복지 구현)
		장기전세	10만 · 월임대료 부담이 없는 '장기전세(20년 범위)형'으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여 (도심위주로 공급)
분양주택		70만	· 분양목적의 국민주택규모 이하주택(저가 공급)

* 지분형 임대주택 : 공공이 운영하고, 초기에는 소액으로 지분 취득 후 단계적으로 지분 상향 (30% → 50~70%내 취득 → 10년후 나머지 취득)

○ 연도별 공급계획

(단위 : 만호)

구분	계	'09년	'10년	'11년	'12년	'13 ~ '18년	
합계	150	13	18	15	15	89 (연평균 15)	
권역별	수도권	100	9	14	11	11	55 (연평균 9)
	지방권	50	4	4	4	4	34 (연평균 6)
유형별	임대	80	7	9.5	10	9.5	44 (연평균 7)
	분양	70	6	8.5	5	5.5	45 (연평균 8)

② ('13년부터 추진) 공공주택 연 13만호 공급계획(준공 기준)

(단위 : 만호)

	공공분양	임대계	건설임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

□ 공공주택 공급실적

① 보금자리주택 공급실적(2009~2012년)

○ 유형별 / 권역별

(단위 : 호)

연도	계	유형별					권역별		공급방식별	
		분양	임대				수도권	지방	건설	매입
				영구	국민	공공				
계	538,196	249,459	288,737	23,339	149,237	116,161	352,050	186,146	486,516	51,680
'09년	145,974	71,480	74,494	3,633	48,310	22,551	103,328	42,646	136,074	9,900
'10년	164,850	81,432	83,418	10,103	35,297	38,018	128,541	36,309	156,081	8,769
'11년	126,381	52,033	74,348	6,462	36,171	31,715	69,201	57,180	109,874	16,507
'12년	100,991	44,514	56,477	3,141	29,459	23,877	50,980	50,011	84,487	16,504

○ 사업주체별

(단위 : 호)

연도	합계			공공분양		영구임대		국민임대		공공임대	
	계	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체
계	437,205	361,988	75,217	175,101	29,844	17,815	2,383	94,437	25,341	74,635	17,649
'09년	145,974	131,667	14,307	66,434	5,046	3,633	-	41,347	6,963	20,253	2,298
'10년	164,850	131,237	33,613	66,959	14,473	8,890	1,213	25,778	9,519	29,610	8,408
'11년	126,381	99,084	27,297	41,708	10,325	5,292	1,170	27,312	8,859	24,772	6,943
'12년	100,991	83,958	17,033	43,858	656	337	2,804	20,627	8,832	19,136	4,741

② 공공주택 공급실적(2013~2014년)

○ 유형별 / 권역별

(단위 : 호)

연도	구분	계	유형별							권역별	
			분양	임대	영구	국민	행복	공공		수도권	지방
								공공	민간		
'13년	준공	65,997	24,115	41,882	462	23,288	-	8,165	9,967	34,377	31,620
	사업승인	73,989	4,568	69,421	4,591	24,335	362	12,858	27,275	30,712	43,277
'14년	준공	87,840	25,022	62,818	2,032	24,699	-	17,640	18,447	48,859	38,981
	사업승인	62,606	3,968	58,638	1,518	8,431	26,256	11,623	10,810	40,545	22,061

※ 매입임대주택 제외

○ 사업주체별

(단위 : 호)

연도	구분	합 계				공공분양		영구임대		국민임대 (행복주택)		공공임대		
		계	LH	지자체	민간	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	민간
'13년	준공	65,997	44,572	11,458	9,967	17,689	6,426	392	70	21,273	2,015	5,218	2,947	9,967
	사업 승인	73,989 (362)	40,392 (362)	6,322	27,275	3,673	895	3,561	1,030	22,940 (362)	1,757	10,218	2,640	27,275
'14년	준공	87,840	51,486	17,907	18,447	19,799	5,223	1,308	724	20,653	4,046	9,726	7,914	18,447
	사업 승인	62,606 (26,256)	48,752	3,044	10,810	3,968	-	1,518	-	31,731 (23,730)	2,956 (2,526)	11,535	88	10,810

5. 행복주택 시범지구 추진현황

□ 서울 등 주요지역에 시범지구 7곳을 선정('13.5.20) 후 지구지정* 완료

* 가좌·오류동('13.8.28), 공릉·목동·잠실·송파·고잔('13.12.30)

○ 가좌·오류동지구 지구계획 및 주택건설사업계획 승인

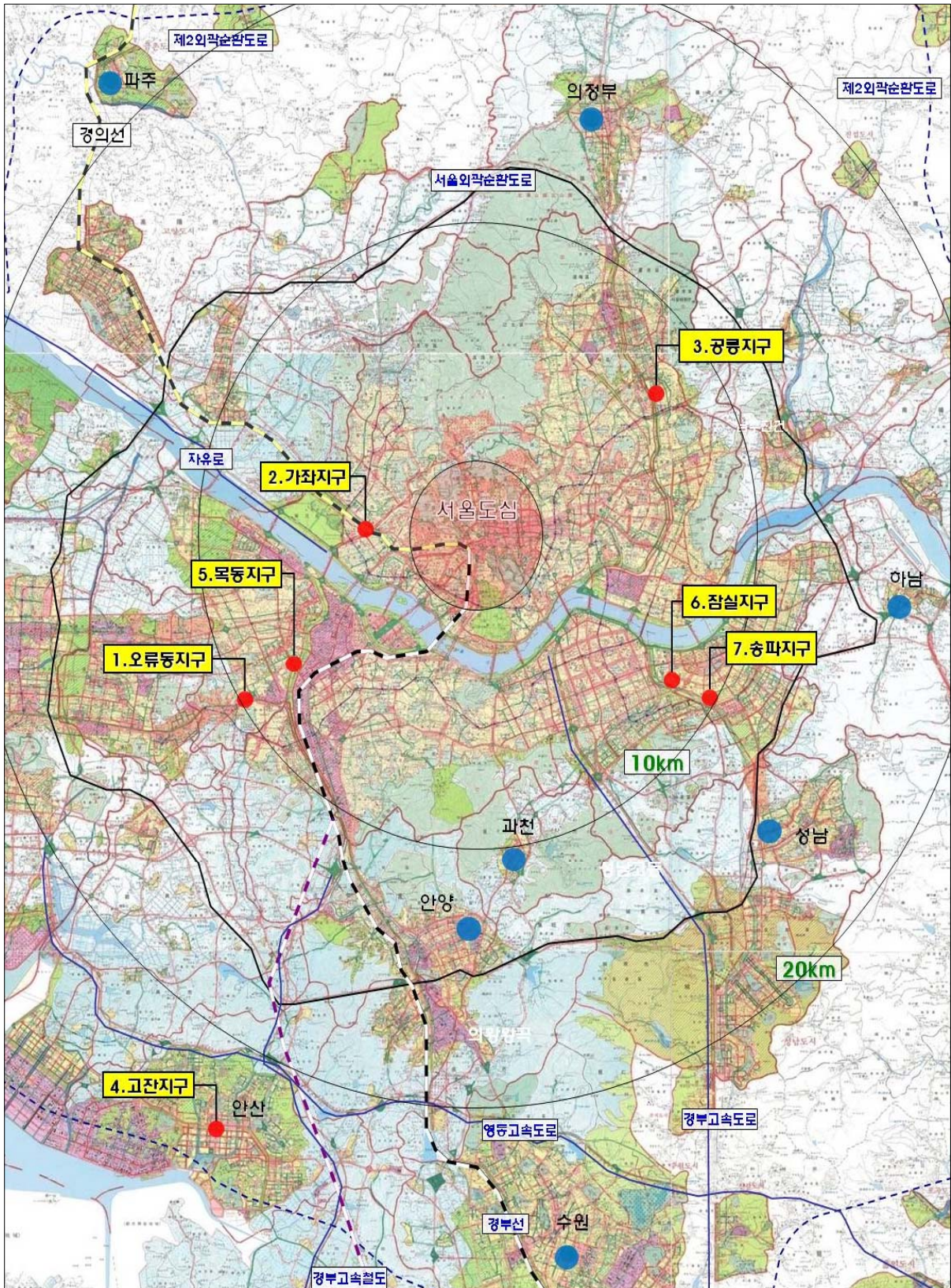
* 가좌('13.12.30), 오류동('14.2.17)

○ 가좌·오류동지구는 조속히 공사에 착수하여 조기 공급하고, 목동 등 5곳은 지자체 및 지역주민과 충분히 협의 후 순차적으로 사업 추진

* 가좌('14.6월 착공), 오류동('14년 11월 착공)

지구명		위 치	면적(천㎡)	세대수(호)
LH	서울오류동 (철도역사)	구로구 오류동(오류동역 일원)	88	890
	서울가좌 (철도역사)	서대문구 남가좌동(가좌역 일원)	26	362
	서울공릉 (구역사)	노원구 공릉동(구 신공덕역사부지)	17	100
	안산고잔 (철도역사)	안산시 단원구 고잔(고잔역 일원)	48	700
	서울목동 (유수지)	양천구 목1동(목동유수지)	105	1,300
	서울잠실 (유수지)	송파구 잠실동(잠실유수지)	74	750
	서울송파 (유수지)	송파구 가락동(탄천유수지)	110	600
7개 지구			468	4,702

《 행복주택 시범지구 위치도 》



6. 수도권 GB지구 공공주택 공급

6-1. 공급 특성

- 도심인근에 부담가능한 주택 공급(Affordable Housing)
 - 도심에서 근접하여 건설(12~18km), 기존 대중교통시설을 이용
 - 용적률 상향, 녹지율 조정 등으로 주변시세 50~70% 수준에 공급
- 다양한 계층에 수요자 맞춤형으로 주택 공급
 - 소득계층별*·주거유형별** 다양한 주택수요를 반영
 - * 소형분양 주택, 영구임대·국민임대·공공임대, 장기전세주택 등
 - ** 신혼부부, 노인가구 등 주택소유 취약계층 배려, 급증하는 1~2인가구에 대응
- 저탄소 녹색성장을 위한 시범 도시로 구현
 - 단지 및 건물 녹화, 에너지저감 건축설비, 신재생에너지 활용
 - 보행공간 및 자전거활성화 등 녹색교통 활성화
 - GB 훼손지를 활용하고, 주변 훼손지에 대한 복구계획 병행
- 직주근접의 자족적 도시 및 Compact City 조성
 - 도심 인근에 위치하여 기존 기반시설 활용이 가능하므로 복합개발을 통한 직주근접의 도시 및 생활권 모델 제시
 - * 주거·상업·산업·문화시설 집적화, 사회통합형(Social Mix) 커뮤니티 조성
 - 지구내 도시형 공장 등 적절한 자족시설(지원시설용지 15%수준) 계획

6-2. 수도권 GB지구별 추진현황 ('14.12월 기준)

□ 시범지구

- 4개 시범지구를 '09.6월 지정하여 지구계획 수립('09.9) 및 사전예약('09.10)을 거쳐 주택건설사업 승인 완료

* 총 8.0km², 공공주택 4.0만호

- 서울강남서초지구는 보상 완료('10.8), 본청약('11.1)을 거쳐 '12년 최초입주('12.9~12), '13.12월 사업준공('15.6월 강남지구 2단계 사업준공 예정)
- 고양원흥-하남미사 지구도 보상을 완료하고 택지착공 및 본청약 실시('11~), 원흥지구는 '13.11월 최초 입주, 미사지구는 '14.6월 최초 입주

지구명		위 치	면적(천 m ²)	세대수 (공공주택)	
LH	서울강남	강남구 자곡동, 세곡동 일원	939	6,728	(5,339)
	서울서초	서초구 우면동 일원	362	3,304	(2,654)
	고양원흥	고양시 원흥동, 도내동 일원	1,291	8,601	(6,194)
	하남미사	하남시 망월동, 풍산동 일원	5,679	37,118	(26,144)
4개 지구			8,271	55,751	(40,331)

□ 2차지구

- 6개 지구를 '09.12월 지정하여 지구계획 수립('10.4) 및 사전예약('11.5)을 거쳐 주택건설사업 승인 완료

* 총 9.1km², 공공주택 4.1만호

- 서울내곡·세곡2 지구는 보상 완료('11.9) 후 택지 착공 개시('11.12), 부천 옥길·시흥은계·구리갈매·남양주진건 지구는 택지 조성공사 중

지구명		위 치	면적(천 m ²)	세대수 (공공주택)	
LH	부천옥길	부천시 소사구 범박동, 옥길동, 계수동 일원	1,330	9,312	(5,913)
	시흥은계	시흥시 대야동, 계수동, 은행동, 안현동 일원	2,011	13,069	(9,497)
	구리갈매	구리시 갈매동 일원	1,434	9,912	(6,499)
SH	서울내곡	서울시 서초구 내곡동, 신원동 등 일원	812	4,642	(3,621)
	서울세곡2	서울시 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원	771	4,436	(3,221)
경기	남양주진건	남양주시 진건읍 배양리, 지금동, 도농동 일원	2,714	18,218	(12,396)
6개 지구			9,072	59,589	(41,147)

□ 3차지구

- 5개 지구를 '10.5월 지정하여 지구계획 수립(3개지구 '10.11, 광명시흥 '10.12, 성남고등 '11.10) 및 사전예약 실시('10.11), 주택건설사업 승인('10.11~)

* 총 21.1km², 공공주택 8.5만호

- 인천구월은 보상 완료 후 본청약('12~), 서울항동·하남감일·성남고등은 보상 중, 광명시흥은 전면해제 및 관리대책 확정('14.9) 후, 지구지정 해제 예정

지구명		위치	면적(천 m ²)	세대수 (공공주택)	
SH	서울항동	서울 구로구 항동 일원	666	5,230	(3,457)
인천	인천구월	인천 남동구 구월동, 수산동 일원	841	6,340	(4,408)
LH	광명시흥	광명시 가학동, 시흥시 과림동 일원	17,367	94,119	(66,583)
	하남감일	하남시 강일동, 강이동 일원	1,688	13,303	(8,256)
	성남고등	성남시 수정구 고등동 일원	569	3,148	(1,576)
5개 지구			21,131	122,140	(84,280)

□ 4차지구

- 서울양원, 하남감북 2개 지구를 '10.12월 지정하고, 서울양원은 지구계획 수립('11.11), 하남감북은 주민의견 수렴('14.12~'15.3) 후 사업추진방안 결정 예정

* 총 3.0km², 공공주택 1.6만호

지구명		위치	면적(천 m ²)	세대수 (공공주택)	
LH	서울양원	중랑구 망우동 신내동일원	350	3,191	(1,602)
	하남감북	하남시 감북,감일,광양,초이동일원	2,670	19,720	(14,400)
2개 지구			3,020	22,911	(16,002)

□ 5차지구

- 과천시지식정보타운, 서울고덕강일 2개 지구 지정('11.10~12) 및 지구계획 수립 ('12.12), 과천지구는 주택건설사업 승인('12.12) 후 보상 착수('15.2)

* 총 3.0km², 공공주택 1.2만호

지구명		위 치	면적(천 m ²)	세대수 (공공주택)	
LH	과천시지식정보타운	과천시 갈현동·문원동 일원	1,353	8,141	(4,290)
SH	서울고덕강일	강동구 고덕·강일·상일동 일원	1,661	10,513	(8,410)
2개 지구			3,014	18,654	(12,700)

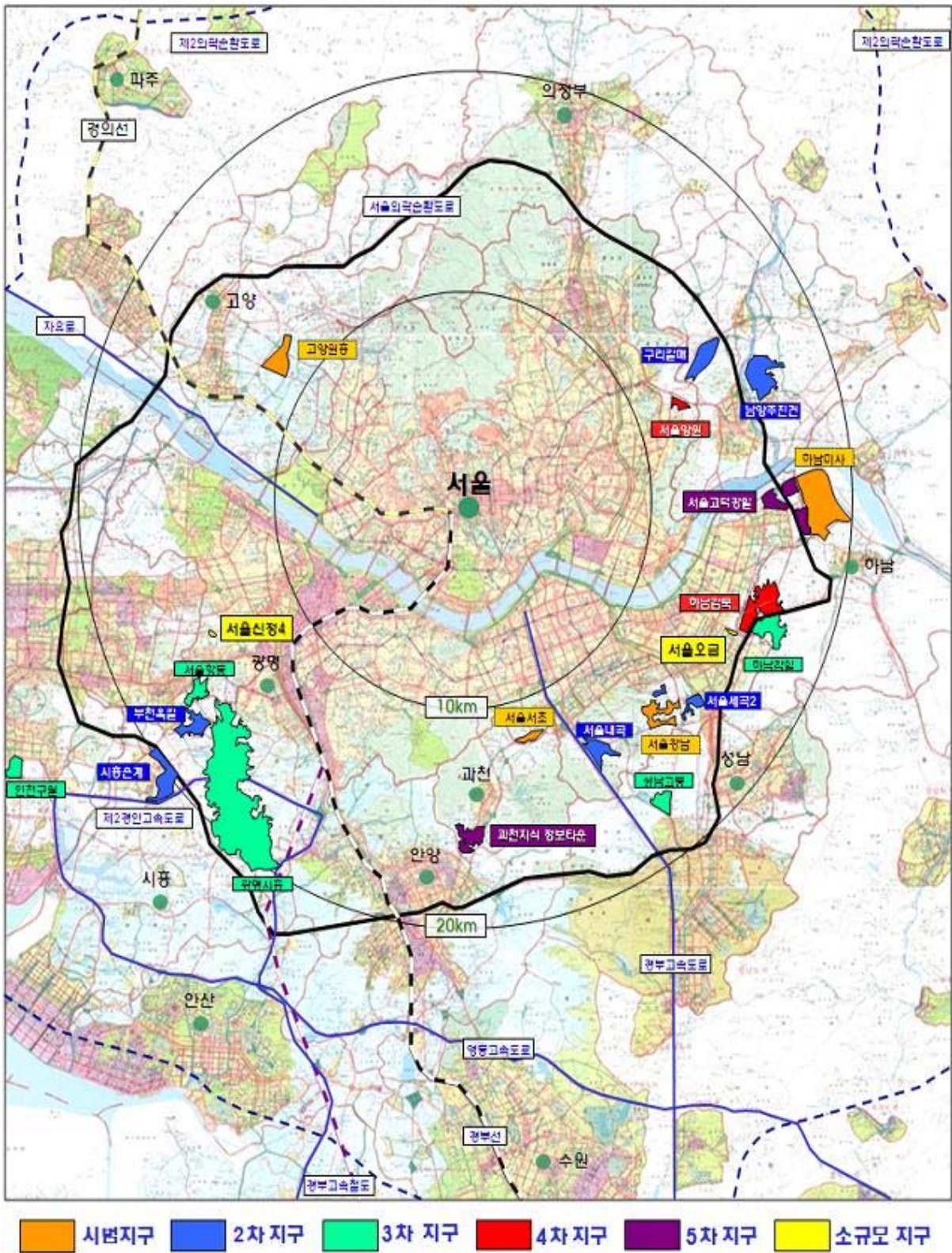
□ 소규모지구

- 서울오금, 신정4 2개 지구를 지구지정(' 12.7)하고, 지구계획 수립(' 12.12) 및 주택건설사업 승인(' 12.12) 완료, 보상 착수(' 13.6)

* 총 0.2km², 공공주택 0.2만호

지구명		위 치	면적(천 m ²)	세대수 (공공주택)	
SH	서울오금	송파구 오금동 일원	128	1,723	(1,503)
	서울신정4	양천구 신정동 일원	36	560	(560)
2개 지구			164	2,283	(2,063)

《 수도권 GB내 공공주택지구 위치도 》



Ⅲ-5

임대주택 및 주거복지 부문

1. 민간임대시장 활성화방안 235
2. 임대주택 제도 239
3. 국민임대주택 제도 246
4. 기존주택 매입임대 사업 248
5. 전세임대주택 지원사업 252
6. 노후 공공임대주택 시설개선 사업 258
7. 고령친화적 주거환경 조성 259
8. 신혼부부 주거지원 261
9. 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 제정 ... 263
10. 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 ... 266
11. 새로운 주거급여 시행 267

1. 민간임대시장 활성화 방안

1-1. 매입임대주택 제도

□ (개요) 매입임대주택은 임대사업자(시·군·구에 등록된 자를 말함)가 건설이 아닌 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로,

* 등록기준 : 1호 이상(미분양 해소 대책으로 '08년 완화 : 5→1호)

○ 민간의 여유자금을 활용하여 임대주택 공급을 확대하고 미분양 주택 해소 등의 목적으로 도입('94, 임대주택법)

□ (공급) 제도 도입 이후 사업자 및 임대주택 재고가 지속 증가하여 '14년말 기준 9.2만명이 약 35.8만호 공급중(전년대비 10% 증가)

* 사업자 수(명) : 0.3만('97) → 3.1만('07) → 4.5만('12) → 6.8만('13) → 9.2만('14)

임대주택수(호) : 2.8만('97) → 28.0만('07) → 27.4만('12) → 32.6만('13) → 35.8만('14)

□ (지원) 임대주택법상 임대사업자로 등록하면 세제 혜택*을 부여하고, 국민주택기금에서 매입임대자금 지원**

* 취득세·재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과배제·감면 등

⇒ (8.28대책) 양도소득세 감면 확대, 소득세·법인세 감면(20%) 신설

** 임대주택 매입시 5.0% 이율로 호당 최대 6,000만원 지원(신규미분양주택)

⇒ (기존주택·신규 미분양주택) 3.0% 이율로 수도권 1.5억원(지방 7,500만원) 지원

⇒ (신규 분양주택) 수도권 1억원(지방 6,000만원) 지원(5호분에 한정)

- (규제) 임대 의무기간(5년), 임대조건 신고의무('11.8), 임대료 증액 제한(年 5%, '12.1) 등의 규제가 있으며, 민간임대사업 활성화를 위해 일부 규제완화*

* 임대주택 등록요건 완화, 임대사업자 형벌규정의 과태료 전환, 임대 의무기간 중 매각금지 완화, 분양전환가격 산정기준 명확화 등

1-2. 준공공임대주택 등록제도

□ 도입 배경

- 임대시장 안정 및 무주택 서민의 주거안정, 주택거래 활성화 등을 위해 자발적 의사로 임대료 규제 등 공공적 규제를 적용받는 민간매입임대주택 도입 결정 ('13.4.1 부동산종합대책 발표, '13.12.5 개정 임대주택법 시행)

□ 준공공임대주택의 개념

- 민간매입임대의 일종이나, 임대료 결정 등에 규제를 받는 대신, 조세감면, 주택기금 용자 등 인센티브가 부여되는 민간임대주택 (전용 85㎡ 이하)

기존 민간 5년매입임대주택과의 차이

- ① 임대규제 : 임대 의무기간 연장(5년 ⇒ 10년), 최초임대료·보증금 제한
(주변 시세 이하), 임대료 인상률 제한(연 5% 이하)
- ② 인센티브 : 재산세 감면 확대, 양도소득세 감면 확대
주택 매입·개량자금 주택기금 용자

□ 등록요건·절차 및 의무

사업주체	민간 매입임대사업자 및 민간 건설임대사업자
등록대상	전용면적 85㎡ 이하의 주택
등록기준	주택이 소재한 시·군·구에 주택 매매계약서 사본, 주택 임대차계약서 사본 및 임대사업자 등록증 제출
임대 의무기간	10년
최초 임대료·보증금	해당 시·군·구 또는 인접한 시·군·구에 소재한 주택 중 규모, 생활여건 등이 비슷한 주택의 평균적인 주택임대차 실거래가격 초과 금지 (시세이하)
증액제한	연 5% 이하
임대조건 신고의무	임대차계약 30일 이내에 해당 주택이 소재한 시·군·구에 임대료, 임대기간 등 임대조건 신고 의무
시·군·구청 확인	임대조건이 현저히 부당하거나 위법하다고 인정하는 경우 조정권고 가능

□ (규제완화 및 지원) 매입임대의 일종이나, 전월세시장 안정을 위해 매입임대보다 강화된 규제* 및 인센티브** 적용(4.1대책, '13.12.5. 시행)

* (규제) 임대 의무기간(10년), 최초임대료 제한(시가 초과 금지)

** (지원) 양도소득세·재산세 감면폭 확대, 매입자금 기금융자(금리 연 2.7%)

⇒ (2.26대책) 3년내 매입시 양도소득세 면제, 소득세·법인세 감면 확대, 재산세 감면 확대(지방세특례제한법 '14.5. 조세특례제한법 '15.1. 개정)

⇒ (9.1대책) 85㎡초과 다가구도 등록 가능(임대주택법 개정, '15.5.18)

⇒ (10.30대책) 준공공임대 다세대·연립 층수제한 및 용적률 완화, 준공공임대 의무 임대기간(10→8년) 단축(임대주택법 개정안 발의, '14.12)

○ 조세감면 혜택

구분		전용면적(㎡)			비고 (지원요건 등)					
		40 이하	40~60	60~85						
취득세	건설임대	면제	면제	25%	○ 공동주택 건축 또는 공동주택·오피스텔을 최초로 분양받은 경우에 한정 - 60㎡ 이하: 공동주택, 오피스텔을 취득 - 60~85㎡: 장기임대(10년 이상)를 목적으로 20호 이상 취득 또는 20호 이상 보유자가 추가 취득시					
	매입임대	면제	면제	25%						
	준공공임대	면제	면제	25%						
재산세	건설임대	면제	50%	25%	○ 공동주택 건축·매입, 오피스텔 매입 - 2세대 이상 임대목적에 직접 사용					
	매입임대	50%	50%	25%						
	준공공임대	면제	75%	50%						
양도 소득세	건설임대	○ 다주택자 중과 삭제(미등록·건설·매입·준공공 포함) ○ 양도소득세 장기보유특별공제율 적용(소득공제율)								
	매입임대	0~149㎡	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년~
		미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
		건설	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
매입	10%	12%	15%	20%	25%	30%	35%	40%		
준공공	10%	12%	15%	20%	25%	50%	50%	60%		
준공공임대	* 주택 종류 제한 없음 ○ '17년말까지 주택 취득 후 준공공임대주택으로 10년 이상 임대시 양도세 면제 ○ 미분양주택을 '15년(1월~12월)에 취득하여 5년 이상 임대 후 양도하는 경우 5년간 양도소득의 50%를 공제									
종합 부동산 세	건설임대	합산배제			○ 임대당시 공시가격 6억원 이하 - 2호 이상, 5년 이상 임대					
	매입임대	합산배제			○ 임대당시 공시가격 6억원 이하 (수도권 밖 3억원 이하) - 1호 이상, 5년 이상 임대					
	준공공임대	합산배제								
소득세 법인세	건설임대	20%			○ 기준시가 3억원 이하(오피스텔 포함) - 3호 이상 5년 이상 임대(준공공 8년이상 임대)					
	매입임대	20%								
	준공공임대	50%								

2. 임대주택 제도

2-1. 임대주택의 종류

- 건설임대주택 : 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분
 - 공공건설 임대주택 :
 - 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 건설·임대하는 주택
 - 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설·임대하는 주택
 - 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설·임대하는 주택
 - 민간건설 임대주택 : 공공사업에 의하여 조성된 택지 외의 택지에 민간이 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택
- 매입임대주택 : 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택(임대의무기간 : 준공공임대주택 10년, 그 밖의 매입임대 5년)
- 임대주택 유형 분류

구 분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증금 및 임대료	-국토부 고시 “표준임대보증금 및 임대료” 적용 * 중형공공임대주택(전용면적 85㎡초과) 및 민간건설 공공 택지외 85㎡이하, 10년임대 주택 제외	- 제한없음	- 제한없음 * 준공공임대주택은 최초 임대보증금 및 임대료를 시 세이하로 제한
임대의무기간	- 5·10·20·30·50년	- 5년	- 5년·10년
임차인자격 및 선매각우의	- 무주택 세대구성원	- 임대사업자가 결정 (제한없음)	- 임대사업자가 결정 (제한없음)
매각기준	- 임대주택법령의 산정 기준 * 중형공공임대주택(전용면적 85㎡초과) 및 민간건설 공공 택지외 85㎡이하, 10년임대 주택 제외	- 임대사업자가 결정 (제한없음)	- 임대사업자가 결정 (제한없음)
국민주택기금 지원여부	- 지원(세대당70~90백만원, 중도금8백만원) * 국민임대 : 2,583-5,465만원	- 지원없음	- 구입자금으로 호당75백만원 지원 (수도권 1.5억원)
주택관리	- 300세대이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무 관리		
특별수선충당금	- 300세대이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무 적립		

〈 임대주택 종류별 자원 및 입주대상 〉

구분	유형별 (사업주체)	비 용 부 담	임대 기간	대상(임차인)	규모 (전용)	
공공 임대	영구 및 50년 공공임대 (국가, 지자체, 토지주택공사)	- 국가·지자체 재정 (85%이상) * 입주자부담 15%	영구	- 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) - 모자가정, 국가유공자 등 - 기타 청약저축가입자 * 주택공급에관한규칙 제31조	40㎡ 이하	
		- '92~'93 사업분 · 재정 50%, 기금 20%, 입주자 30% - '94년 이후 · 규모별로 기금지원	50년	- 청약저축가입자 - 기타 특별공급대상자 · 국가유공자, 철거민, 장애인 등 * 주택공급에관한규칙 제19조	60㎡ 이하	
	국민임대 (토지주택공사, 지자체)	- 재정 10-40% - 주택기금 40%-50% - 사업자 10% - 임차인 10%-30%	30년	- 50㎡ 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 무주택세대주(50% 이하인자 우선공급) - 50~60㎡이하 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원) - 60㎡ 초과 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원) * 주택공급에관한규칙 제32조	85㎡ 이하	
	장기전세 (토지주택 공사, 지자체)	건설	- 공공임대와 동일	20년	- 국민임대와 동일 단, 소득은 50% 완화 가능	85㎡ 이하
	매입	- 시행자 100%	- 무주택세대구성원		제한 없음	
	5년·10년 공공임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체)	- 규모별로 기금지원 (85㎡이하) - 택지는 149㎡까지 공급	5년 · 10년	- 무주택세대구성원(청약저축가입자) * 주택공급에관한규칙 제11조, 제11조의2, 제12조	149 ㎡ 이하	
	사원임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체, 고용자)	- 위와 같음	5년	- 5인이상 고용사업체의무주택 세대주인 피고용자 * 근로자주택공급 및 관리규정	85㎡ 이하	
민간 임대	민간건설임대 (민간업체, 개인)	- 자체자금 및 임대보증금	5년	- 사업자 자율선정	제한 없음	
	매입임대 (개인, 법인)	- 자체자금 및 임대보증금 · 호당 7,500만원(수도권 1.5억원)까지 용자	5년 10년	- 사업자 자율선정	제한 없음	

* 국민임대주택 비용부담은 지원유형별로 차이가 있음.

2-2. 임대사업자 등록

- 등록기준
 - 건설임대주택의 경우 : 단독주택은 2호, 공동주택은 2세대
 - 매입임대주택의 경우 : 단독주택은 1호, 공동주택은 1세대
 - 2인이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우 공동명의로 등록
 - * 재외국민인 경우에는 재외국민등록증 사본 및 여권 사본
 - * 외국인인 경우에는 출입국관리법에 의한 외국인 등록사실증명서 또는 법인 아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산 등기용등록번호부여절차에관한규정에 의한 등록증명서 또는 국내의 등기소가 발급한 법인등기부등본(법인인 경우)

- 등록관청
 - 사업자 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 등록

- 등록사항 변경신고
 - 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 주소지관할 관청에 신고

- 등록말소
 - 사위·기타 부정한 방법으로 등록한 때
 - 등록기준에 미달한 때
 - 매각제한·임대조건을 위반한 때
 - 임대주택법 또는 동법에 의한 명령이나 처분에 위반한 때

2-3. 임차인의 자격과 선정방법

- 임차인의 자격
 - 공공건설 임대주택 : 무주택 세대구성원
 - 민간건설 임대주택 : 임차인 자격·선정방법 등은 임대사업자가 자율적으로 결정

- 임차인 선정방법
 - 공공건설 임대주택 : 주택공급에관한규칙을 적용
 - 민간건설 임대주택 : 임대사업자가 자율적으로 선정

- 임차권의 양도 및 전대
 - 해당요건 충족시 임대사업자의 동의를 얻어 임차권의 양도 및 전대가 가능
 - 임차권의 양도 및 전대가 가능한 경우
 - 근무·생업 또는 질병치료를 사유로 임대주택이 소재하는 시·군·구(자치구에 한함)와는 다른 시·군·구(이전거리는 40km 이상이어야 하며, 지자체 조례로 별도 정할 수 있음)로 퇴거하고자 하는 경우
 - 상속 및 혼인에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
 - 국외로 이주하거나 1년이상 국외에 머무르고자 하는 경우
 - ※ 영구, 50년 및 국민임대의 경우 혼인 또는 이혼시 가족에 한해 양도 가능
 - 민간건설임대주택 또는 매입임대주택의 경우 별도 요건 없이 임대사업자의 동의만으로 임차권 양도 및 전대 가능(임대주택법시행령 개정, ' 14.11)

2-4. 임대조건 신고

- 신고대상주택
 - 「임대주택법」상 모든 임대주택
- 신고사항
 - 임대차계약기간, 임대보증금, 임대료
 - 임대주택을 매각하고자 하는 경우에는 매각시기 및 가격의 산정기준
- 신고기한 및 절차
 - 임대차계약의 체결일로부터 30일 이내, 변경신고의 경우에는 변경계약 체결일로부터 30일 이내
 - 임대조건 신고서에 표준임대차 계약서를 첨부하여 주택소재지 시장·군수·구청장에게 제출
 - 시장·군수·구청장은 임대조건 신고대장에 기재하고 신고증명서를 교부
- 신고내용의 조정·권고
 - 신고내용이 인근의 유사한 임대주택에 비하여 현저히 부당하다고 인정되는 경우
 - 신고내용이 관계법령에 부적합하다고 인정되는 경우

2-5. 임대주택의 분양전환(매각)

- 임대 의무기간 이내 매각이 가능한 경우
 - 다른 임대사업자에게 매각하는 경우
 - 임대사업자가 부도, 파산 또는 경제적 사유로 임대를 계속할 수 없어 임차인에게 우선 매각하고자 허가를 얻은 경우에는 임대 의무기간 중에도 매각이 가능
 - 임대의무기간인 5·10년인 건설임대주택과 매입임대주택은 임대의무기간 1/2이 경과 후 임대사업자와 임차인(공공건설임대주택의 경우에는 무주택자인 임차인)이 합의하는 경우 당해 세대에 대하여 시장 등에게 신고후 매각 가능

- 우선 분양전환(매각) 대상자
 - 공공건설임대주택
 - 입주일 이후부터 매각당시까지 무주택 자격을 유지하는 임차인
 - 임대기간중 상속·판결 또는 혼인으로 인해 다른 주택을 소유하게 된 경우 매각당시까지 당해주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인
 - 임차권 양수자로 양도일 이후부터 매각시까지 무주택자인 임차인
 - 주택공급에관한규칙 제10조제6항의 규정에 의한 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 매각당시까지 무주택자인 임차인
 - 분양전환 당시 당해 임대주택의 임차인인 국가 또는 법인
 - 부도 또는 파산으로 임대보증금 반환이 곤란한 경우 해당 임대주택에 거주하는 임차인
 - 전용면적 85㎡ 초과하는 주택인 경우 해당 임대주택에 거주하는 임차인
 - 민간건설임대주택 : 임대사업자가 자율적으로 결정

- 분양전환(매각) 절차(공공건설임대주택)
 - 임대의무기간후 시장·군수·구청장에게 서류를 첨부하여 분양전환승인신청서 제출
 - 임대사업자는 분양대상 임차인에 대한 주택소유여부 전산검색 의뢰

- 시장 등은 임대사업자가 제출한 분양전환 승인신청서에 대하여 필요한 경우 10일 이내에 보완 또는 보정 요구
- 잔여주택 수가 20호 이상인 경우에는 주택공급에 관한 규칙에서 정하는 바에 따라 일반 공급
- 분양전환 가격(공공건설임대주택)
 - 임대의무기간 10년인 경우 : 감정평가금액 이하
 - 임대의무기간 5년인 경우 : (건설원가+감정평가금액) / 2

2-6. 임대주택에 대한 각종 지원현황

- 택지공급 지원
 - 공공개발 택지중 공동주택 건설용지의 40% 이상을 임대주택 건설에 우선 공급(임대주택법 제4조 및 택지개발업무처리지침 제21조)
 - 임대주택용지 공급가격 기준(조원원가 기준)

구분	임대주택 면적별	공급지역(%)		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가이하	60㎡이하 주택용지	수도권:60(85) 부산권:60(80)	60(80)	60(70)
	60㎡초과 85㎡이하 주택용지	수도권:85(100) 부산권:80(90)	70(90)	60(80)
조성원가이상	85㎡초과 149㎡이하 주택용지	감정가격	감정가격	감정가격

* ()는 5년임대주택 공공택지 공급가격이며, 보금자리주택 지구는 조성원가의 110%로 공급

- 임대주택에 대한 국민주택기금 지원
 - 60㎡이하 : 호당 최고 7,000만원, 연이율 2%
 - 60 ~ 85㎡ : 호당 최고 9,000만원, 연이율 2%
 - 매입임대주택 구입자금 지원 : 호당 7,000만원(수도권 1.5억원), 연 2.0%

○ 국민임대주택 건설을 위한 재정 및 기금지원

구 분	구 분	계	재 정	주택기금	사업자	입주자
유형별	I형(36~52)	100%	50%	37%	10%	3%
	II형(53~62)	100%	32%	39%	10%	19%
	III형(63~79)	100%	20%	42%	10%	28%
평균			30.0%	40%	10%	20%

* '05.4.27일 「임대주택정책 개편방안」을 국정과제회의에 보고

3. 국민임대주택 제도

3-1. 국민임대주택의 정의

- 저소득층의 주거안정을 위해 정부 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택 기금 지원으로 한국토지주택공사와 지자체가 건설·공급하여 30년이상 임대하는 주택

3-2. 국민임대주택 건설 및 입주자격

- 연차별건설계획(100만호)

계	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09 ~ '18
100만호	8	10	10	11	11	10	40

- 유형별 채원분담

구분	구분	계	재정	주택기금	사업자	입주자
유형별	I형(36~52)	100%	50%	37%	10%	3%
	II형(53~62)	100%	32%	39%	10%	19%
	III형(63~79)	100%	20%	42%	10%	28%

- 입주자격

구분	입주자격
전용 50㎡미만	무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(‘14년 331만원,3인이하 기준) 이하인 자 (다만, 50% 이하인자에게 우선공급)
전용 50㎡ ~ 60㎡이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%(‘14년 331만원,3인이하 기준) 이하인 자
전용 60㎡초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(‘14년 473만원,3인이하 기준) 이하인 자

* 2014년 도시근로자 월평균소득 : 473만원

○ 국민임대주택 입주 자격·순위 및 가감점제도

구 분	3점	2점	1점
① 공급신청자 나이	50세 이상	40세 이상	30세 이상
② 부양가족수(태아 포함)	3인 이상	2인	1인
③ 당해 주택건설지역 거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
④ 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 : 3점			
⑤ 미성년자녀수(만20세미만, 태아포함)	3자녀이상	2자녀이상	-
⑥ 청약저축 추가납입회수	60회 이상	48회 이상	36회 이상
⑦ 중소기업 중 제조업에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점			

⑧ 사회취약계층

- 제31조제1항 제1호~제5호, 제7호, 제7호의2 및 제8호 : 3점

* 국민기초생활수급자, 국가유공자(5.18민주유공자, 특수임무수행자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 일본군 위안부 피해자, 보호대상 한부모가족, 북한이탈주민, 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 자로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 아동복지시설 퇴소자, 기타 국토교통부장관, 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자

- 국민기초생활보장법의 규정에 의한 차상위계층에 속한 자 : 3점

- 영구임대주택에 거주하는 자중 청약저축가입자 : 3점

⑨ 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제11조에 따른 피공제자 중 1년 이상 공제부금이 적립된 자 : 3점

⑩ 해당 사업주체가 공급하는 건설임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는자인 경우 : 계약체결일부터 경과기간에 따라 -1점에서 -5점

* ④,⑦,⑧의 가점은 주택공급규칙 제32조제5항에 의한 우선공급 입주자 선정시에는 적용제외(주택공급규칙 제32조제12항 단서)

4. 기존주택 매입임대 사업

4-1. 제도개요

추진배경

- 기초생활수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 강구하도록 하라는 대통령 지시('04.1.5)가 있어 매입임대 시범사업 추진
- 시범사업을 거쳐 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존주택을 매입, 개·보수한 후 저렴하게 임대하는 사업을 확대 추진('05.4.27대책)
- 근거
 - 공공주택건설 등에 관한 특별법 제43조 및 동법 시행령 제29조·제30조
 - 임대주택정책 개편방안('05.4.27, 제59회 국정과제회의보고)
 - 공공주택 업무처리지침 (국토부훈령 제336호, '14. 01.27)

연차별 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구분	계	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계획	74,000	500	4,500	6,000	6,500	7,000	7,500	7,000	7,000	7,000	11,000	10,000
실적	70,799	503	4,539	6,339	6,526	7,130	7,579	6,983	5,756	5,639	10,605	9,200

사업시행자 : 한국토지주택공사, 지방공사

대상주택 : 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공동주택(85㎡이하)

공급방식 : 『先 주택마련 - 後 입주자선정』 원칙

□ 재원분담비율('14년 기준)

구분	호당 사업비	출자(보조)	용자(기금)	입주자
다가구	9,000만원	45%~50%	50%	5%
원룸형	6,500만원	45%	50%	5%

□ 임대보증금 및 임대료

- 시중임대료 감정가의 50% 이내에서 시행자가 결정
 - 실제 적용은 영구임대주택 수준(시중전세가의 30% 적용)

□ 임대기간

- 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
 - 단, 공동생활가정의 경우 재계약 회수 제한 없음

□ '15년 지역별 매입임대 공급계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구 경북	광주 전남	대전 충남	울산 경남	전북	강원	충북	제주
12,000	3,390	755	2,705	620	1,125	435	1,140	840	225	270	225	270

* 지자체 2,700호 포함(서울 2,000, 부산 150, 대구 150, 대전 100, 경기 150, 제주 150)

- 물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 사업량 배정
- 사업대상지역 : 수도권, 광역시, 특별자치도, 인구 10만 이상인 도시 등

* 사업대상지역 세부내역 : 80개 도시

수도권 (33개 도시)	서울, 인천, 경기(31개 시·군)
지방 (47개 도시)	부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종, 강릉, 원주, 춘천, 제천, 청주, 충주, 공주, 논산, 당진, 보령, 서산, 아산, 천안, 군산, 익산, 전주, 정읍, 광양, 목포, 순천, 여수, 경산, 경주, 구미, 김천, 상주, 안동, 영주, 영천, 칠곡, 포항, 거제, 김해, 밀양, 사천, 양산, 진주, 창원, 통영, 제주, 서귀포

4-2. 공급방식별 임대유형

가. 일반가구용 매입임대

□ 사업목적

- 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택을 매입하여, 저렴하게 임대
 - 임대주택의 분산공급으로 집단화에 따른 사회적 격리와 슬럼화 방지

□ 입주대상자

- 시장 등이 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택세대주에 대하여 순위별로 선정
 - (1순위) 기초생활수급자·보호대상 한부모가족
 - (2순위) 장애인(전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 가구)·전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구
- 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정
 - 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 거주기간, 부양가족수, 청약저축 납입회수, 최저주거기준미달

나. 공동생활가정(그룹홈) 매입임대

□ 사업목적

- 공동생활가정(그룹홈)은 사회생활에 적응하기 어려운 장애인 등 사회취약계층을 가정과 같은 주거환경에서 가족적인 보호를 통해 지역사회에 적응하게 하고, 나아가 자립과 사회통합을 목적으로 하는 프로그램으로,

- 주거비 부담 등으로 활성화에 어려움이 있어 이들에 대한 저렴한 주택 제공이 필요하여 다가구주택 등 매입임대 주택을 저렴하게 임대함으로써 사회취약 계층의 주거안정과 자립도모

□ 사업계획

- 규모가 큰 주택을 공급하되, 공급물량의 5% 범위내에서 입주자 유형별 수요를 감안하여 지원

□ 입주대상자

- 장애인, 보호아동, 노인(중증 노인성질환자 제외), 미혼모, 성폭력 피해자, 가정폭력피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 북한이탈주민, 노숙인
- 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자로 선정을 요청하는 자

□ 공동생활가정 운영기관의 자격

- 국가 또는 지방자치단체
- 입주자관련 개별법에 의해 신고·등록된 단체로서 최근 3년간 운영실적이 있고, 최근 3년간 국가지자체의 운영비 지원을 받는 법인
- 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 공급주택의 지원을 요청한 단체

□ 공동생활가정 운영기관의 선정

- 광역단체(시·도)는 운영기관선정위원회 등 심의를 거쳐 선정
- 단, 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 운영기관으로 선정하는 경우에는 해당 중앙행정기관의 장이 심의하여 선정

5. 전세임대주택 지원사업

5-1. 개요

□ 추진배경

- 정부에서는 빈곤 아동에 대한 사회안전망 확충을 위한 방안으로 소년소녀 가정 및 교통사고유자녀가정에 대한 주거안정 지원으로 전세자금을 무이자로 지원하기로 결정('04.7 국정과제 회의)
- 매입임대 방식이 도심내 임대주택 공급확대 차원에서 바람직하나, 대량매입시 지역 집값불안 자극, 집값 상승시 매물부족 또는 매입비 상승, 주택관리 문제 등 부작용도 우려되므로 대안적 공급방안 병행 필요
 - 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 전세임대 도입('05.4.27대책)
- 결혼, 출산촉진을 위하여 저소득 신혼부부에게 주거지원방안 마련('08.4.16 신혼부부주택 주택공급방안)

□ 관련 훈령

- 기존주택 전세임대 업무처리지침 (국토부훈령 제360호, '14.04.21)
- 신혼부부 전세임대 업무처리지침 (국토부훈령 제361호, '14.04.21)
- 소년소녀가정 등 전세주택 지원 업무처리지침 (국토부훈령 제331호, '14.01.03)

□ 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구분	계	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계획	142,800	2,000	6,500	6,800	8,500	13,000	13,000	13,000	25,000	25,000	30,000
실적	144,139	2,167	6,625	7,199	8,698	14,145	13,572	12,512	25,627	25,741	27,853

사업시행자 : 한국토지주택공사, 지방공사

대상주택 : 국민주택규모이하(전용 85㎡이하) 주택(단독아파트 포함) 및 주거용 오피스텔

공급방식 : 『先 입주자 선정 - 後 주택마련』 원칙

공급방식별 임대유형

- 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세임대, 소년소녀가정 등 전세임대

가구당 지원한도액('14년 기준)

구 분	수도권	광역시	기타지역
일반가구	7,500만원	5,500만원	4,500만원
공동생활가정	1억원	1억원	7,000만원

* 가구당 전세금은 전세지원 한도액의 200%를 초과할 수 없음
(단, 가구원의 수가 5인 이상인 경우 호당 대출한도액의 200% 초과 가능)

임대보증금 및 임대료('14년 기준)

임대보증금	임대료
전세지원한도액내의 전세금의 5%	보증금을 제외한 지원금액에 대한 기금대출이자(연 2%)

* 7,500만원 전세주택 경우 : 보증금 375만원, 월임대료 11만원 수준

임대기간

- 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
 - 단, 공동생활가정의 경우 재계약 회수 제한 없음

□ '15년 지역별 전세임대 공급계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구 경북	광주 전남	대전 충남	울산 경남	강원	충북	전북	제주
35,000	9,530	2,785	9,200	1,940	2,485	1,855	2,480	1,835	735	735	1,315	105

* 지자체 5,230호(서울 3,000, 인천 550, 부산 200, 경기 1,030 대구 250, 광주 200) 포함

- 물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 사업량 배정
- 사업대상지역 : 수도권, 광역시, 특별자치도, 인구 10만 이상인 도시

* 사업대상지역 세부내역 : 80개 도시

수도권 (33개 도시)	서울, 인천, 경기(31개 시·군)
지 방 (47개 도시)	부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종, 강릉, 원주, 춘천, 제천, 청주, 충주, 공주, 논산, 당진, 보령, 서산, 아산, 천안, 군산, 익산, 전주, 정읍, 광양, 목포, 순천, 여수, 경산, 경주, 구미, 김천, 상주, 안동, 영주, 영천, 칠곡, 포항, 거제, 김해, 밀양, 사천, 양산, 진주, 창원, 통영, 제주, 서귀포

□ 주택의 전세

- 부동산중개사무소를 통해 전세(필요시 신문, 인터넷 등 광고 활용)
- 전세가격은 시중가격을 기초로 집주인과 시행자가 협의 결정
- 전세기간은 2년이상 원칙(시행자는 장기간 전세계약 노력)
- 입주대상자가 현재 거주하고 있거나 희망하는 주택 우선 계약체결
- 사업시행자는 전세임대주택신용보험에 보증 가입 또는 전세권 설정 등기
- 입주대상자는 신속하게 전세주택을 마련하기 위하여 사업시행자에게 협조

5-2. 기존주택 전세임대

□ 입주대상자

- 시장 등은 당해 시·군·구에 거주하는 무주택세대주에 대하여 순위별로 선정
 - (1순위) 기초생활수급자·보호대상 한부모가족
 - (2순위) 장애인·전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구
- 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정
 - 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 거주기간, 부양가족수, 청약저축 납입회수, 최저주거기준미달

□ 입주신청

- 입주대상자는 매년 사업시행자가 입주자모집 공고를 하면, 공고일 현재 주민등록이 등재되어 있는 관할 주민센터(동사무소)에서 신청

5-3. 신혼부부 전세임대

□ 입주대상자

- 무주택세대주인 신혼부부로서 기초생활수급자 또는 당해 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자

1순위	입주자모집공고일 현재 혼인 3년 이내, 임신 또는 유자녀인 세대주
2순위	입주자모집공고일 현재 혼인 3년 초과 5년 이내, 임신 또는 유자녀인 세대주
3순위	입주자모집공고일 현재 혼인 5년 이내인 세대주

* (혼인) 혼인 신고일 기준, 재혼을 포함

** (출산) 주민등록표상 출생일 기준, 입양의 경우 입양신고일

- 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정
 - 자녀수, 세대주 나이, 청약저축 납입횟수, 자활프로그램 참여기간, 사업대상지 거주기간, 장애인 여부, 65세 이상 직계존속 부양여부

5-4. 소년소녀가정 등 전세주택 지원

□ 지원대상자

- 소년소녀가정
- 대리양육가정 및 친인척위탁가정
- 교통사고유자녀가정
- 아동복지시설퇴소자

□ 지원기한 및 조건

- 만 26세까지 지원(만 20세까지 무이자 지원)
 - 단, 만 20세가 지난 경우 기한 연장시부터 저소득가구 전세자금 이율(현재 연 2%)을 적용하여 이자 납부

□ 지원신청 및 선정절차

- 시장·군수·구청장이 지원대상가정의 자격, 주거실태 등을 조사하여 사업시행자(토지구획공사 등)에 추천하고, 대상자 등이 주택을 물색하여 토지구획공사가 주택소유자와 전세계약을 체결

* 단, 교통사고유자녀가정, 아동복지시설퇴소자는 추천기관에서 시·군·구청에 추천

5-5. 대학생 전세임대

□ 지원대상자

- 해당대학 소재지 이외의 시·군 출신 대학생
 - (1순위) 기초생활수급자보호대상 한부모가족 및 아동복지시설퇴소자
 - (2순위) 장애인·전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구
 - (3순위) 그 외 가구의 대학생

- 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정
 - 주택소유여부, 가구원수, 가구소득

□ 지원기한 및 조건

- 계약기간 2년, 재계약 2회 허용(총 6년)
 - 단, 졸업후 재계약은 1회로 한정

□ 지원신청 및 선정절차

- 입주대상자는 매년 사업시행자(한국토지주택공사)가 입주자모집 공고를 하면, 사업시행자에 신청

6. 노후 공공임대주택 시설개선(그린홈) 사업

□ 추진배경

- 노후 공공임대주택의 세대내부, 부대·복리시설 개선으로 저소득층의 주거 환경을 개선 및 주거수준 향상 도모

□ 사업개요

- (대상) 영구·50년 임대 중 건설 후 15년 이상 경과 단지
 - * 28만호, 368개 단지(영구임대 : 19만호 / 50년 임대 9.3만호)
- (내용) 도배, 전등·수전·신발장 교체 및 욕실 개선 등 세대내부 환경개선과 승강기 공사, 사회복지관 증·개축, 공동구 배관 교체, 옥상 방수 및 장애인 경사로 설치 등 주민공용시설 개선
- (방식) 국토부는 사업계획 수립 및 국고지원*, LH·지자체 등 단지관리 주체는 주민 선호도 등 토대로 사업수행
 - * (LH공사) 국비 85%, 자체 15%
 - (지자체) 국비 70%, 지방비 30%(서울시는 국비 50% 지원)

□ 추진현황 및 계획

- '09 ~ '14년간 국고 5,985억원을 투입하여 연차적으로 시급한 시설보수 수요를 해소
 - * 총 투자 : ('09) 2,700억원(287단지,25만호) → ('10) 500억원(179단지,19만호)
 - ('11) 670억원(173단지, 17만호) → ('12) 765억원(191단지, 18만호)
 - ('13) 850억원(242단지, 23만호) → ('14) 500억원(207단지, 17만호)
- '14년 사업효과에 대한 입주민 설문조사(' 15. 1월) 결과, 81%가 주거환경이 개선되었다고 답변하는 등 사업추진에 긍정적

7. 고령친화적 주거환경 조성

7-1. 노인주택 개조기준 마련

□ 추진배경

- 집안 내 고령자 안전사고의 대부분이 노인의 신체상태를 고려하지 않은 주택구조와 시설물에 원인
 - 주택 내 안전사고 실태는 욕실, 계단, 현관/마당에서의 안전사고 발생률이 다른 공간에 비해 비교적 높음
- 고령자 1인 또는 부부가구가 급증함에 따라 고령자가구의 자립생활 증진과 주거안전성을 제고할 필요성이 제기되면서 고령화 사회에 대한 대응방안의 일환으로 추진
 - * 노인가구수는 '05년에 160만가구(전체가구의 10%)에 이르고 있으며, ' 20년에는 305만가구(17%)에 이를 것으로 추산

□ 『노인주택 개조기준』의 주요내용

- 개조기준의 원칙
 - 노인의 건강 등 신체적 능력, 주택의 유형, 주택의 노후화 및 불량 정도, 주택의 구조적 제한요소 등을 고려
 - 주택을 안전성과 자립 생활 증진을 위한 무장애 공간(Barrier-free)으로 개조
- 노인주거생활의 안전성을 고려한 기초기준(21개)과 자립성을 고려한 유도 기준(17개) 등 총 38개 항목으로 구성
 - 기초기준 : 단차제거, 보조발판, 미끄럼방지시설, 비상연락장치, 욕조 및 세면대 주변 안전손잡이 설치 등
 - 유도기준 : 문 잠금장치, 안전 손잡이(핸드레일), 양변기 설치, 개수대 하부 수납장 등

7-2. 고령자용 임대주택 공급

□ 추진배경

- 고령화사회('00년) 진입 이후, 인구의 고령화가 빠른 속도로 진행
 - '09년 고령인구 비율은 10.7%이며, 선진국에 비해 빠른 속도로 고령사회(14%), 초고령사회(20%) 진입 전망
- 이에 국가·지자체 등 공공이 장기공공(영구·국민)임대주택 건설시 고령자 등 주거약자용 편의시설을 구비한 주거약자용 주택을 건설 지원
 - 총 세대수의 8%이상*(지방 5%)을 주거약자용 임대주택으로 공급

□ 추진실적

- '12.2월 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제정 및 ' 12.8월 시행령·시행규칙 제정·시행
- '13년 국가 등 공공에서 장기공공(영구·국민)임대주택 건설시 주거약자용 임대주택 의무건설비율 확대(수도권 5→8%, 지방 3→5%)
 - 「주거약자 지원법 시행령」 개정('13.5.28) 및 시행(' 13.8.29)
- '14년 주거약자용 주택 총 2,674호 공급(' 14.12월 LH 사업승인)
 - * LH 국민임대주택 공급 : 수도권 8.49%(2,004호/23,608호) / 지방 5.96%(670호/11,251호)

□ 추진계획

- 국가 등 공공에서 장기공공임대주택 건설시 주거약자용 임대주택 공급 지속 추진
 - 장기공공(국민·영구)임대주택 세대수의 수도권 8%(지방 5%) 이상을 주거약자용 편의시설이 구비된 주거약자용 임대주택으로 건설

8. 신혼부부 주거지원

◆ 무주택 저소득 신혼부부를 중심으로 전용 85㎡이하 분양·임대주택을 특별 공급하고, 저리의 전세·구입자금 지원 병행

8-1. 신혼부부 주택 특별공급

□ 추진배경

- 주택구입능력이 낮은 저소득 신혼부부의 주택마련을 적극 지원하여 결혼·출산을 촉진할 필요
 - 최근 저출산 추세의 심화로 사회의 성장동력 저하 우려
 - * 합계출산율 : ('08) 1.19 → '09) 1.15 → ('10) 1.23 ('10년 OECD 평균 1.74)
 - * 생산가능인구(15~64세) : 3,370만('00)→3,561('10)→3,129('30)→2,242('50)
 - 이는 높은 집값 등 주택을 마련하는 것에 대한 부담으로 결혼 및 출산이 늦어지는 데에서도 기인
 - * 주거비 부담이 총 결혼비용의 66.2%(8,571만원)(복지부, '05년)
 - * 주택 등 결혼비용이 미혼男이 결혼하지 않는 이유 1위(21.3%)(보사研, '05)
- 또한, 주택구입 욕구가 큰 젊은 연령층의 주택수요를 충족시킬 경우 전반적인 주택시장 안정에도 기여

□ 청약자격

- (혼인 5년이내) 입주자모집공고일 현재 혼인(혼인신고일 기준, 재혼 포함) 5년 이내
- (자녀) 혼인기간내 임신중이거나 출산(또는 입양)하여 자녀가 있는 자, 재혼한 경우 현재 혼인관계에 있는 배우자와의 혼인기간내 자녀가 있는 자
- (청약통장) 청약통장에 가입하여 6월이 경과된 자로서,

- 청약저축 : 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자
- 청약예금 : 다음의 예치금액에 상당하는 금액을 예치한 자
- 청약부금 : 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하여 다음의 예치금액 이상을 납입한 자
- 주택청약종합저축 : (공공기관건설 주택 청약시) 청약저축과 동일
(민영주택 청약시) 청약예·부금과 동일

특별시 및 부산광역시	기타 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
300 만원	250 만원	200 만원

* 단, 국민임대주택중 전용면적 50㎡미만 주택은 제외

- (소득) 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하('14년 기준, 3인이하 月 473만원)로 제한하되, 맞벌이 부부는 120% 기준 완화('14년 기준, 3인이하 月 568만원)
- * 다만, 국민임대는 전용면적 60㎡미만인 경우 도시근로자 월평균 소득 70% ('14년 기준, 月 331만원) 이하, 60㎡초과는 100% 이하이어야 하며, 부동산 (1억 2,600만원), 자동차(2,494만원) 등 자산에 관한 별도의 요건 충족하여야 함

□ 공급방법

- 혼인기간에 따라 순위를 정하여(1순위 : 혼인기간 3년 이내, 2순위 : 혼인기간 3년 초과 5년이내) 초기 신흠을 우대하고 조기 출산을 장려
- 순위내 경쟁시에는 출산 장려 목적을 고려하여 자녀수가 많은 자에게 우선하여 공급하고, 같은 경우에는 추첨
- * ① 해당 주택건설지역 거주자, ② 다자녀 수, ③ 추첨

8-2. 신흠부부에 대한 주택자금 지원

- 혼인기간 5년이내 무주택세대주에 해당하는 신흠부부가 국민주택기금의 주택 구입·전·세자금 대출 시 혜택 부여
- 연소득 기준으로 대출자격을 제한하는 소득요건 완화 적용
- (주택전세자금) 연소득 5,000만원 이하 → 5,500만원 이하

9. 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 제정

□ 도입배경

- 고령자·장애인 인구가 지속적으로 증가함에 따라 동 계층의 주택내 안전사고 가능성 등을 고려하여 별도의 안전기준 제정 필요성 제기
 - * 노인인구 비율(%) : ('00) 7.2 → ('05) 9.1 → ('07) 9.9 → ('10) 11.0
 - * 장애인 출현율(%) : ('95) 2.35 → ('00) 3.09 → ('05) 4.59
- 최저주거기준 개정('11.5.27)과 함께 고령자·장애인의 주거편의 증진을 위하여 이들의 신체적 특성을 고려한 주택안전기준 별도 마련·공고

□ 주택 안전기준 적용대상 및 주요내용

- (적용대상) 65세 이상 고령자와 지체장애(뇌병변 포함), 시각장애, 청각장애인
- (주요내용) 바닥 단차제거, 미끄럼방지 바닥재 등은 공통으로 적용, 장애유형별로 필요한 안전시설 구비요건 차등화
 - (지체장애) 여닫이 문 앞뒤 여유공간(150cm × 150cm) 확보, 좌식싱크대 설치, 높낮이 조절 세면기 설치 등
 - (시각장애) 출입문 통과 유효폭 확보(85cm 이상), 야간센서등 설치 등
 - (청각장애) 비디오폰·시각경보기 설치, 조명 밝기 조정 등

□ 활용방안

- LH공사 등 공공에서 공급하는 고령자·장애인 전용주택부터 우선 적용

□ 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 고시문

「고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준」

제1조(목적) 이 기준은 고령자 및 장애인의 주거편의를 높일 수 있도록 주택의 안전기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “고령자”란 65세 이상의 자를 말한다.
2. “장애인”이란 「장애인복지법」 제2조제2항의 장애인 중 장애유형에 따라 주택내 안전시설 설치를 필요로 하는 자를 말한다.

제3조(적용범위) 이 기준은 고령자 및 장애인을 대상으로 주택을 건설·공급 또는 개조하고자 하는 자가 입주자를 위한 안전시설을 설계하는데 활용할 수 있다.

제4조(안전기준) 고령자 및 장애인의 편리하고 안전한 주거생활을 위한 주택내 각 실별 안전기준은 <별표>와 같다.

부 칙

이 기준은 공고한 날부터 시행한다.

<별표> 고령자 및 장애인을 위한 실별 안전기준

구분	고령자 (자립생활가능)	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자	시각장애인	청각장애인
공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> 거실, 침실, 욕실에 비상연락장치 설치 			
	<ul style="list-style-type: none"> 출입문의 통과 유효폭은 85cm이상(욕실은 80cm이상) 확보하고, 여닫이 문은 90도 이상 열리도록 함 출입문 손잡이는 레버형 손잡이 등 잡기 쉽고 조작이 용이한 것으로 설치 단차가 없는 것을 원칙으로 하되, 있는 경우 1.5cm 이하 바닥은 미끄러움을 방지할 수 있는 마감재로 마감 		-	
	<ul style="list-style-type: none"> 여닫이 문 앞뒤 여유공간(120cm×120cm) 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체 	<ul style="list-style-type: none"> 여닫이 문 앞뒤 여유공간(150cm×150cm) 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체 출입문 옆에 60cm 이상의 여유공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 여닫이 문 앞뒤 여유공간(120cm×120cm) 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체 	-
현관	<ul style="list-style-type: none"> 야간센서등 설치 			
	<ul style="list-style-type: none"> 75~85cm 높이에 수직·수평손잡이 설치 현관 마루굽틀은 3cm 이하 		-	
		<ul style="list-style-type: none"> 마루굽틀에 경사로 설치 	-	-
거실	-	<ul style="list-style-type: none"> 비디오폰 높이 조정(휠체어에 앉아서 이용이 가능하도록 1.2m 내외로 조정) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 바디폰 설치 조명밝기 (600~900lx) 세대 내 시각경보기 설치
부엌	-	<ul style="list-style-type: none"> 좌식 싱크대 설치 가스밸브 높이조정(휠체어에 앉아서 이용이 가능하도록 1.2m 내외로 조정) 	-	-
침실	-			<ul style="list-style-type: none"> 조명밝기 (300~400lx)
욕실	<ul style="list-style-type: none"> 욕실 출입구에 야간센서등 설치 			
	<ul style="list-style-type: none"> 욕조설치시 욕실바닥에서 45cm이하로 계획 샤워공간 설치 시 이동가능한 샤워기 설치 좌변기, 욕조, 세면대, 샤워공간 주위에 안전손잡이 설치 		-	
	<ul style="list-style-type: none"> 욕실출입문 방향은 밖여닫이, 미닫이문 또는 미서기문으로 설치 		-	
	-	<ul style="list-style-type: none"> 좌변기 옆에 75cm 이상 여유공간 확보 높낮이 조절 세면기 설치 	-	-

10. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제·개정

□ 도입배경

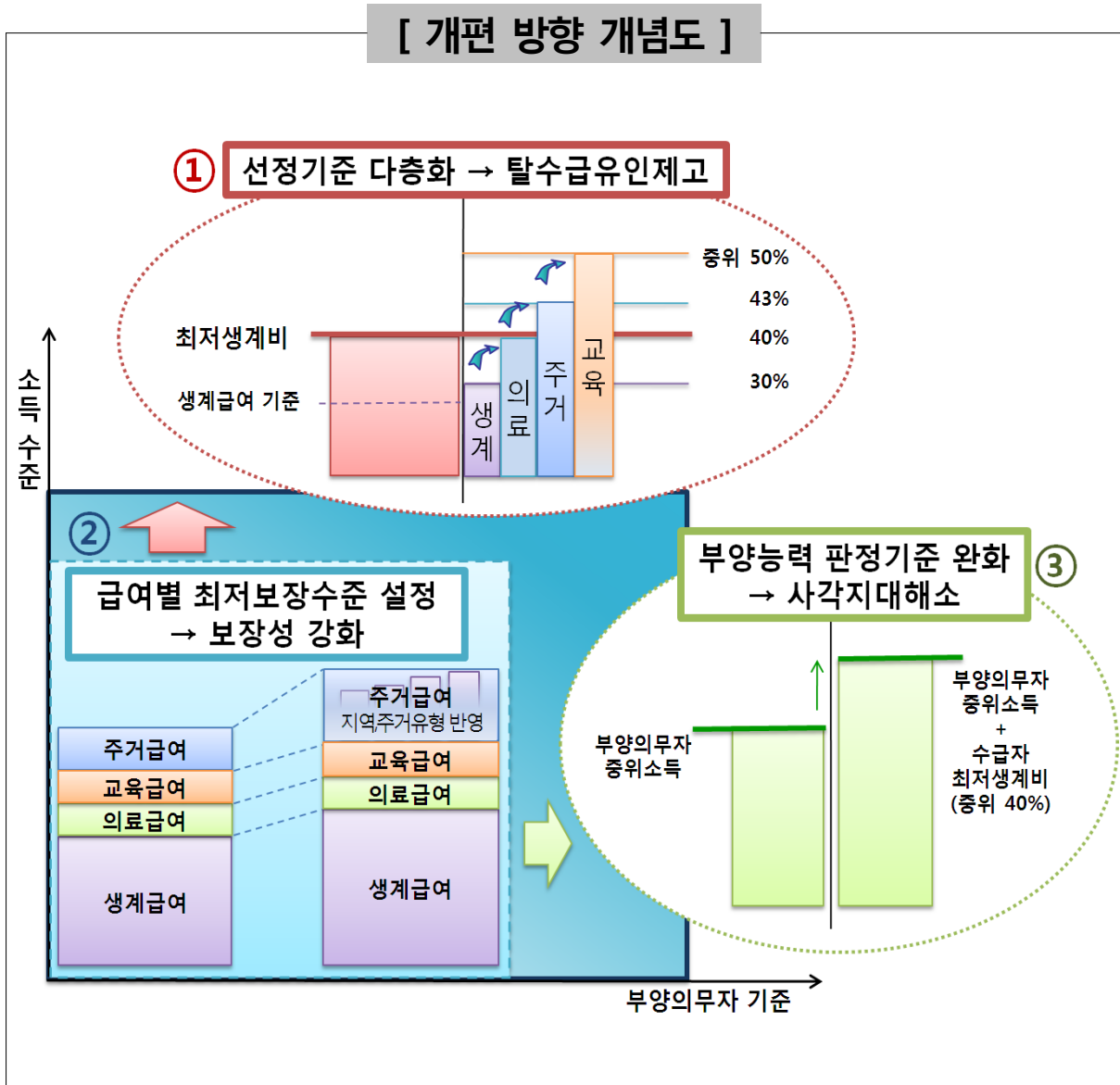
- 장애인 및 고령자의 수가 지속적으로 증가함에 따라 동 계층에 대한 사회적 관심 및 주거지원 수요 증대
 - * 65세 이상 인구 비율(%) : 7.2('00) → 9.1('05) → 9.9('07) → 11.0%('10)
 - ** 등록 장애인수(천명) : 325('95) → 958('00) → 1,789('05) → 2,517천명('10)
 - 장애인, 고령자 등 주거약자의 주거안정과 주거복지 향상을 위해 체계적인 주거지원체계 구축 필요
- ⇒ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제정('12.2.23)
- * 장애인, 고령자용 주택 의무건설 비율 확대('13.5.25, 5~8%)

□ 주거약자의 정의 및 주요내용

- (주거약자) 장애인등록법상 장애인, 65세 이상 고령자와 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가보훈상이자 등
- (주요내용) 주거약자 주거실태조사, 주거약자 편의시설 설치기준 및 주거약자용 주택 의무건설 비율 마련, 주거약자용 주택개조비용 지원 등
 - (주거실태조사) 주거약자의 주거환경, 주거약자 가구의 특성 및 만족도 등을 매 2년마다 조사
 - (편의시설 기준) 바닥 높낮이차 제거, 미끄럼 방지 바닥재, 비상연락장치, 안전손잡이 설치 등
 - (의무건설비율) 30년 이상 장기공공임대주택 건설시 수도권 8%, 그 밖의 지역 5%이상
 - (주택개조비용) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%이하인 주거약자 및 주거약자를 세대원으로 하는 세대주에게 국민주택기금에서 주택개조비용의 일부를 지원(용자)

11. 새로운 주거급여 시행

11-1. 개별급여 추진배경



□ 선정기준 다층화 : 탈수급 유인 제고

- 급여별 특성 및 상대적 빈곤 관점을 고려하여, 지원이 필요한 대상에 대한 맞춤형 보호 확대
- All or Nothing의 선정기준을 급여별로 다층화함으로써 소득이 증가하여도 필요한 급여는 지속 지원되도록 하여 근로능력자의 탈수급 유인 제고

□ 급여별 최저보장수준 설정 : 보장성 강화

- ‘최저보장수준’ 지원을 법률에 명시하여 권리로서의 급여 성격 유지
- 생계급여는 중위소득 30%수준을 고려하여 중생보에서 결정한 금액, 주거급여는 지역별·급여별 기준임대료 설정을 통해 지원수준 현실화

[급여별 세부 개편 방안 개요]

현 행			개편 후	
선정기준	최대 급여수준(내용)		선정기준	최저보장수준(내용)
최저생계비	최저생계비의 80%수준 현금급여 (현물급여 등 제외)	생 계	중위소득 30% 수준	중위소득 30% 수준*
	필수의료서비스의 낮은 본인부담률 (현물급여)	주 거	중위소득 43% 수준	지역별 기준임대료
	수업료 교과서대 등 (현물급여)	의 료	중위소득 40% 수준	현행과 동일
		교 육	중위소득 50% 수준	현행과 동일

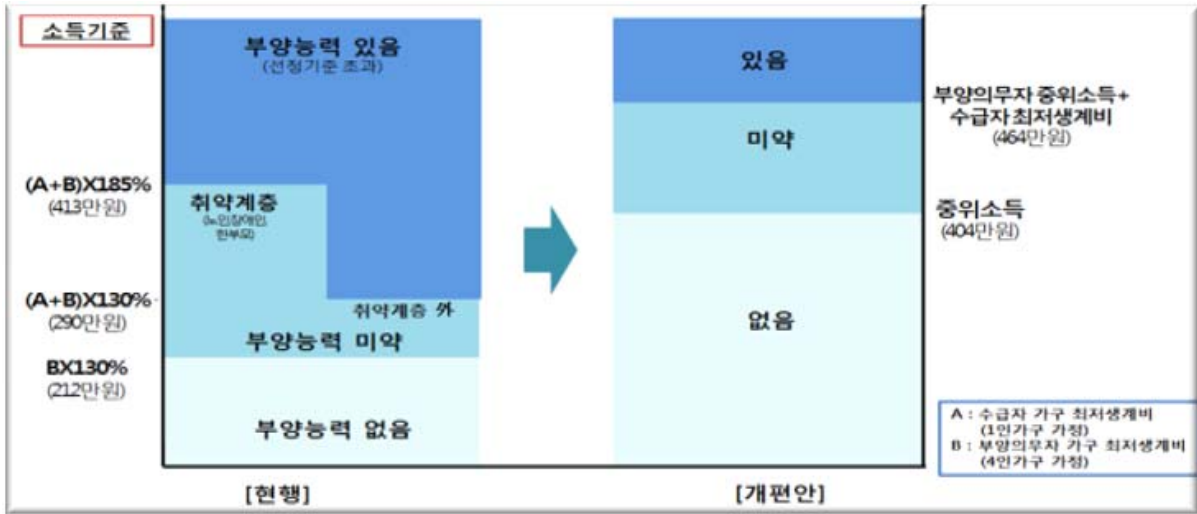
* 개편 전 급여수준 이상~중위30%까지 단계적 조정 검토

□ 부양의무자 기준 완화 : 사각지대 해소

- 부양의무자가 수급자를 부양하고도 중위소득 수준을 유지할 수 있도록 소득 기준 현실화

〈 부양의무자 소득기준 완화 개념도 ('14년 기준) 〉

부양의무자 4인, 수급자1인 가구 가정



〈 부양의무자 소득기준 〉

(단위 : 원/월)

구 분	현 행	→	중위소득 기준
부양능력 판정기준	290만원(413만원)		464만원
부양비 부과기준	212만원		404만원

11-2. 주거급여 개편방안

□ 추진배경

○ 그간 주거급여는 거주형태(자가임차), 임대료 수준 등과 무관하게 지급되고, 지급목적도 불분명하여 실질적인 주거비 지원에 한계

* 현행 제도 : 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 최저생계비 약 80% 수준 이 하인 자에게 급여액을 8:2로 나누어 생계급여(8), 주거급여(2)를 현금 지급

○ 한편, 공공임대주택 공급(연 11만호), 전세자금 용자(연 6조원) 등을 추진중 이나, 민간임차가구 특히 월세가구 등에 대한 지원은 부족

* 장기임대주택 재고비율(%) : (한국) 5.0, (OECD평균) 11.5, (EU평균) 9.4

* 소득하위 20%의 RIR은 41.7% 수준 (소득하위 20% 공공임대가구 RIR은 25%)

□ 제도개편 내용

- (대상가구 확대) 소득인정액이 중위소득 43%이하 가구
 - * 급여별로 소득수준 차등 ((생계급여) 30%, (의료급여) 40%, (교육급여) 50%)
- (주거급여 내실화) 대상가구의 거주형태, 주거비 부담수준 등 고려
 - * 종전 주거급여는 소득만을 고려, 대상가구의 주거비 부담수준은 고려하지 않음
 - (임차가구) 기준임대료를 상한으로 실제 임차료를 고려하여 지급
 - * (기준임대료) 최저주거기준을 고려하여 산정한 임대료, 10~34만원 수준
 - (자가가구) 주택노후도 등을 고려하여 주택개량(수선유지비) 지원
- (개편효과) 대상가구 확대 및 급여액 증가

	대상규모	월평균 지급액	연 예산(국비)
현행('14년)	약 70만 가구	약 9만원	7,285억원
개편 이후	약 97만 가구	약 11만원	약 1조원

- (시행시기) 「국민기초생활 보장법」 개정공포('14.12.30)로 '15.7월 개편제도 시행
 - * 신청·확인조사, 정보시스템 구축 등 준비행위는 공포 후 즉시 시행

※ ('14년 기준임대료) 최저주거기준을 고려하여 지역별·가구원수별로 산정한 임대료(10~34만 원)로서 임차가구 주거급여액의 상한임
 - 국가가 최저주거기준에 해당하는 주택 임차료 수준을 지원한다는 의미

(단위: 만원/월)

구 분	1 (서울)	2 (경기·인천)	3 (광역시)	4 (그 외 지역)
1인	17	15	12	10
2인	20	17	14	11
3인	24	21	17	13
4인	28	24	19	15
5인	29	25	20	16
6인	34	29	24	19

【'14년 현금급여·생계급여선정기준 등】

(단위: 만원/월)

구 분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
중위소득 43%	64	109	141	173	205	237
최저생계비	60	102	132	163	193	223
현금급여선정기준	48	83	107	131	156	180
생계급여선정기준	38	64	83	102	121	140

〈 주거급여 개편전후 비교 〉

구분	개편 전 ('14년)	개편 후
근거법	기초생활보장법	주거급여법 + 기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여기준선 (중위소득 33%) 이하	소득인정액이 중위소득 43% 이하
	약 70만 가구	약 97만 가구
지원기준	(현금급여기준액-소득인정액)의 22.032% * 현금급여기준액-소득인정액= 생계급여액(79.968%)+주거급여액(22.032%)	거주형태, 주거비 부담 등을 종합고려하여 지급
임차	주거급여액 전액 현금 지급	좌 동
자가	주거급여액 중 일부만 현금, 일부는 공제하여 주택개량 지원	주택개량 강화
소요 예산	7,285억원	약 1조원
가구당 평균 월지급액	약 9만원	약 11만원
전달체계	지자체	좌 동 (주택조사는 LH에 의뢰)

Ⅲ-6

국민주택기금 부문

1. 국민주택기금 275
2. 국민주택채권 293
3. 내집마련 디딤돌대출 303
4. 공유형 모기지 306
5. 버팀목 전세자금 대출 308

1. 국민주택기금

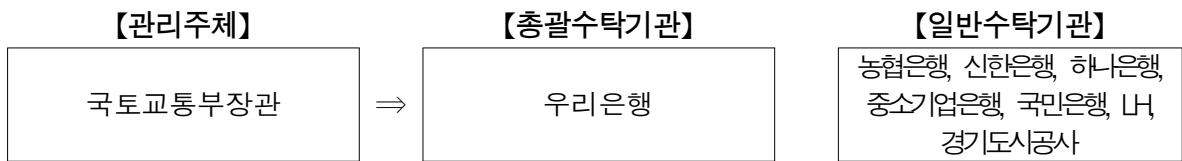
1-1. 개요

- 설치근거 : 주택법 제60조제1항
- 설치목적
 - 무주택서민의 내집마련 지원 등 주택종합계획을 효율적으로 실시하기 위하여 필요한 자금을 확보하고, 이를 원활히 공급하기 위하여 국민주택기금을 설치
- 연혁
 - '72.12.30 주택건설촉진법 제정 (법률 제2409호)
 - '73. 1. 국민주택자금계정을 한국주택은행에 설치
 - '73. 3. 2 국민주택채권 최초 발행(한국주택은행 부담)
 - '81. 7.20 국민주택기금 설치 및 한국주택은행에 기금업무 위탁(주택건설촉진법 제10조의3)
 - '97. 8. 한국주택은행 민영화 (한국주택은행법 폐지)
 - '00. 1.27 기금의 운용·관리업무 위탁기관을 한국주택은행에서 국토교통부장관이 지정하는 금융기관으로 변경(주택건설촉진법 제10조의3 및 부칙 제2항)
 - * '01.11.1 한국주택은행과 국민은행간 통합(이하 “국민은행” 으로 명칭)
 - '02.11. 1 국민주택기금 재위탁은행 선정 (우리은행, 농협은행)
 - '03. 2. 1 재위탁은행 업무취급 (대출 및 청약저축업무)
 - '06. 1. 1 재위탁은행 국민주택채권업무 취급 개시
 - '08. 1.25 국민주택기금 수탁기관 재선정(5개은행)
 - * 총괄(우리은행), 일반(농협은행, 신한은행, 하나은행, 기업은행)
 - '08. 4. 1 신규수탁은행 업무취급 개시
 - '13. 4. 1 국민주택기금 수탁기관 확대(6개은행, 국민은행 추가)
 - '13.11.15 전세임대자금 수탁기관 선정(한국토지주택공사)
 - '14.12.31 전세임대자금 수탁기관 선정(경기도시공사)

1-2. 관리체계

- 국민주택기금은 국토교통부장관이 운용·관리 (주택법 제62조제1항)
- 국토교통부장관은 국민주택기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 금융기관 등 국토교통부장관이 지정하는 자(기금수탁자)에게 위탁 (주택법 제62조제2항)

○ 국민주택기금 관리체계



- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 매년도 국민주택기금 운용계획 수립 ○ 관련법령 제·개정 및 주택종합계획 수립 ○ 정부부문의 자금조달 ○ 수탁기관 관리감독 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 운용 및 관리 집행업무 총괄 ○ 국민주택채권 발행, 청약저축 취급 ○ 국민주택기금 대출 심사 및 운용 ○ 대출금 관리업무 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 국민주택채권 발행, 청약저축 취급 ○ 국민주택기금 대출 심사 및 운용(수요자대출에 한함) ○ 대출금 관리업무 ○ 전세임대자금 운용 및 관리업무 |
|--|--|--|
-
- 기금수탁자는 선량한 관리자의 주의로 위탁받은 사무를 처리하여야 하며, 선량한 관리자의 주의를 위반하여 국민주택기금에 손해를 가한 경우에는 이를 배상 (주택법 제62조제4항 및 제5항)
 - 기금수탁자는 국민주택기금회계와 기금수탁자의 다른 회계를 구분하여 계리 (주택법시행령 제86조제4항)
 - 국토교통부장관은 국민주택기금의 수입과 지출을 명확히 하기 위하여 한국은행에 국민주택기금계정을 설치 (주택법시행령 제86조 제5항)
 - 기금수탁자는 국민주택기금의 조성 및 운용상황을 다음달 20일까지 국토교통부장관에게 보고(주택법시행령 제86조제3항)하여야 하며,
 - 회계연도마다 국민주택기금의 결산보고서를 작성하여 다음연도 2월 20일까지 국토교통부장관에게 제출 (주택법시행령 제87조제1항)

1-3. 재무현황

□ 자산·부채·자본현황

(단위 : 억원)

구 분	2013(A)	2014(B)	증감(B-A)
자 산 (계)	1,040,359	1,148,320	107,961
대 출 금	812,125	836,280	24,155
(총 당 금)	(49,745)	(54,054)	(4,309)
현금성자산	22,567	6,584	△15,983
예 치 금	6,600	0	△6,600
투자유가증권	247,607	336,632	89,025
기 타 자 산 ^{주)}	1,205	22,878	21,673
부 채 (계)	925,937	1,023,117	97,180
국민주택채권	512,526	527,817	15,291
청 약 저 축	333,384	414,446	81,062
농 특 용 자	0	0	0
공자기금예수금(총괄계정)	180	0	△180
공자기금예수금(용자계정)	6,782	4,644	△2,138
기타예수금	100	100	0
주택채권 이자충당금	41,592	39,497	△2,095
미지급이자 등	31,373	36,613	5,240
자 본 (계)	114,422	125,203	10,781
정부출연금	3,430	3,430	0
일반회계전입금	35,821	38,596	2,775
주택복권자금	9,536	9,536	0
이익잉여금	68,720	60,810	△7,910
자 본 조 정	4,825	6,694	1,869
재정운영결과	△7,910	6,137	14,047

주) 기타자산 : 공자기금예탁금, 사학진흥기금예탁금, 미수채권 등

□ 연도별 대출금 세부현황

(단위 : 억원)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
합 계	595,675	634,020	681,612	708,152	737,142	795,288	812,125	836,280
○ 임대주택자금	291,618	294,573	324,535	343,559	345,924	360,351	383,183	405,326
- 국민임대	147,115	162,606	201,634	213,240	216,909	214,109	218,136	226,659
- 공공임대	141,564	127,918	118,519	125,707	124,053	141,537	160,653	171,778
- 매입임대	2,939	4,049	4,382	4,612	4,962	4,705	4,355	4,094
- 행복주택	-	-	-	-	-	-	39	2,795
○ 분양주택자금	107,971	116,757	125,866	134,289	151,027	175,653	141,525	102,117
- 공공분양	94,160	103,696	114,629	126,406	145,184	167,529	136,975	100,933
- 후분양	13,811	13,061	11,237	7,883	5,843	8,124	4,550	1,184
○ 수요자용자지원	174,423	202,759	213,489	214,711	226,485	248,015	277,693	320,573
- 근로자·서민구입	66,207	72,926	67,022	56,258	43,312	31,632	26,641	41,347
- 최초주택구입	46,252	42,143	34,692	28,774	27,119	38,174	45,316	41,467
- 공유형모기지	-	-	-	-	-	-	3,782	11,487
- 저소득가구전세	17,291	22,322	30,095	37,545	42,881	46,294	65,105	74,816
- 근로자·서민전세	43,521	64,521	81,201	91,828	112,985	131,784	136,766	151,416
- 전세금반환자금	142	73	3	1	0	0	0	0
- 개발이주자전세	1,010	774	476	305	188	131	83	40
○ 주택개량사업	18,638	17,997	17,146	15,340	13,508	11,217	9,697	8,260
- 주거환경개선	4,805	4,197	3,560	2,986	2,404	1,281	1,066	841
- 농촌주택	13,833	13,800	13,586	12,354	11,104	9,936	8,631	7,419
○ 기타사업	3,025	1,934	576	253	198	52	27	4
- 대지조성자금	2,500	1,500	250	0	0	0	0	0
- 부동산사업정상화	525	434	326	253	198	52	27	4

1-4. 조성 및 운용현황

□ 조성 개요

- 주택기금은 자체재원 및 외부차입(정부내부수입 포함)으로 조달하고 있으며, 대출원리금 회수액은 전액 재적립하여 국민주택기금 대출로 재운용
 - 자체재원 : 융자원금 회수, 이자수입
 - 정부내부수입 및 기타 : 일반회계전입금, 복권기금전입금, 공공자금관리기금 예수금, 주택청약종합저축 예수금 등
 - 외부차입금 : 국민주택채권

〈 2015년도 국민주택기금 조성 계획 개요 〉

(단위 : 억원)

지원 사업명		'13결산	'14결산 (a)	'15계획 (b)	증감 (b-a)	비율(%)
계		526,803	646,891	531,443	△ 115,448	△ 17.8%
가.	자체재원	152,257	161,963	159,303	△ 2,660	△ 1.6%
나.	정부 내부수입 및 기타(청약저축 등)	157,371	172,363	169,704	△ 2,659	△ 1.5%
다.	차입금 (국민주택채권)	104,870	124,474	105,000	△ 19,474	△ 15.6%
라.	여유자금 회수 (전년 이월금 등)	112,305	188,091	97,436	△ 90,655	△ 48.2%

□ 조성재원 현황

재원별	내 용	금리(연이율)	기 간
제1종 국민주택채권	등기·등록, 건설공사도급 계약, 인·허가시(첨가발행)	연 2.00% * '01.7.31 이전 : 연 5.0% '01.8.1~'12.7.31 : 연 3.0% '12.8.1~'13.4.30 : 연 2.5% '13.5.1~'14.9.30 : 연 2.25%	5년
주택청약종합저축 (청약저축)	국민주택 등과 민영주택을 공급받기위하여 가입하는 저축 (입주자 선정자격 부여)	연 2.8% - 2년미만 : 연 2.3% - 1년미만 : 연 1.8%	당첨시까지
공공자금관리기금 예수금	공공자금관리기금의 예탁금	국채금리 + 0.01%p	20년이내
복권기금전입금	복권기금에서 전입 (다가구매입임대 출자 등)	-	-
일반회계전입금	일반회계에서 전입 (국민임대 건설을 위한 출자금으로 사용)	-	-
재건축초과이익징수금	재건축초과이익 징수 (법정부담금)	-	-
예수금	공무원·사학·국민연금기금 등	정기예금이율	3년이내
융자금 회수	만기가 도래한 기금대출금 회수	-	-
이자수입 등	대출금의 이자수입 등	-	-

□ 운용현황

구 분		내 용	법 적 근 거
기금운영비	기금관리비	기금위탁관리에 따른 위탁수수료	법 제63조제1항제11호 및 영 제86조
	사업운영비	연구용역비 및 기타운영비 (일반수용비 등)	법 제63조제1항제11호 및 영 제88조제2호
경상사업	다가구매입임대 출자	다가구매입임대주택사업비 보조 (총사업비 중 45~50% 보조)	법 제63조제1항제9호
	전세임대 경상보조	전세임대사업에 따른 전세권설정비, 수리비 등을 지원	
	국민임대 출자	국민임대주택건설지원에 따른 재정 부담분(총 사업비중 15~45%) 출자	
	행복주택 출자	행복주택건설지원에 따른 재정 부담분(30%) 출자	
	임대주택리츠 출자	임대주택을 공급하기 위해 설립된 부동산투자회사에 출자	법 제63조제1항 15의2
	재건축초과 이익 자본이전	재건축초과이익 징수금 전액을 지자체에 배분	『재건축초과이익환수에 관한법률』 제4조
	주택신보 출연	주택금융신용보증기금에의 출연 (법정 출연)	법 제63조제1항제13호
이차보전	분양주택용자(LH) 및 디딤돌 대출에 대한 이차보전	법 제63조	
용자사업	임대주택건설	국민임대주택건설 및 공공임대주택 건설에 대한 용자	법 제63조제1항제1호
	분양주택건설	공공분양주택 건설 및 후분양주택 건설에 대한 용자	
	주택전세	버팀목전세자금 및 기존주택전세임대자금에 대한 용자	법 제63조제1항제9호
	주택구입	내집마련 디딤돌대출에 대한 용자 공유형 모기지에 대한 용자	
	주택개량	주거환경개선 등에 대한 용자	법 제63조제1항제9호 및 제16호
	기 타	매입임대, 준주택 등에 대한 용자	법 제63조제1항제2호 등
정부내부지출	공자기금(총괄·용자) 등으로부터의 예수금에 대한 원금 및 이자상환	법 제63조제1항제5호	
차입금상환	국민주택채권 발행 및 청약저축 차입 등에 따른 원금 및 이자상환	법 제63조제1항제5호 및 제6호	
여유자금운용	운용 후 잉여자금 운용 (통화금융기관 예치 등)	법 제63조제2항	

□ 용자기준

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(용자)				
- 주거환경개선 · 다가구주택	18,000 (가구당 2,250)	2.7	1년이내 일시상환	-다가구주택자금 기준에 따름 -개량의 경우 용자한도액의 1/2 적용 -65세이상 노인주택(부양자 포함)은 연2.0%
· 단독·다세대주택	6,000 (다세대 3,000)	2.7	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환	-원주민이 20세대미만의 아파트 · 연립주택을 직접 건설하는 경우 포함 -개량의 경우 용자한도액의 1/2 적용 -65세이상 노인주택(부양자 포함)은 연2.0%
· 아파트·연립주택	공공분양, 공공임대와 동일			-공공분양주택자금 및 공공 임대주택자금 기준적용
· 대학가 노후하숙집	기존한도 적용	2.0	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환	-기존 주거환경개선자금 지원 조건 준용
- 공공분양주택자금 · 전용면적 60㎡이하	5,500	3.8 (4.8)	· 사업자 : 3년이내 일시상환 (공공주택법 적용 주택의 경우 4년이내 일시상환)	-조합주택·유입물건 포함 -건축허가 대상사업의 경우 호당한도 : 3천만원
· 전용면적 60㎡초과~ 85㎡이하	7,500	[디딤돌 대출금리] 4.0 [디딤돌 대출금리]		- []는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙총족시, 디딤돌 대출 금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0%

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
			· 입주자 : 1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환	· 전용면적 60㎡이하 주택을 공급받는 국가유공자 또는 그 유가족에게 대환시 연 2.0% 적용 -전용면적 60㎡ 초과 ~85㎡ 이하는 다음에 한하여 지원 (신규 지원중단) · 공공기관에 한하며, 75㎡ 초과~85㎡이하는 공공주택법 적용 주택에 한하여 지원 -()는 민간적용 금리
▪ 도시형 생활주택 · 단지형 다세대, 연립 -전용면적 60㎡이하	5,000	3.8 [디딤돌 대출금리]	3년이내 일시상환	-기존 분양주택건설기준 준용 -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙·충족시, 디딤돌 대출 금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0% · 사업계획승인을 받는 경우 1%p 우대
- 전용면적 60㎡ 초과 ~75㎡ 이하 (공공기관)	5,000	4.0 [디딤돌 대출 금리]		
▪ 도시형 생활주택(원룸) · 14㎡이상~30㎡미만 · 30㎡이상~50㎡이하	㎡ 당 80 ㎡ 당 100	4% [디딤돌 대출금리]	3년이내 일시상환	-용자 한도 : 최저 1,120만원 (14㎡), 최고 5,000만원(50㎡) -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙충족시, 디딤돌 대출 금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0%단, 원룸 대출기간 20년의 주택을 매각(분양) 하는 경우에는 잔여대출 조건을 유지하여 대환처리 (금리는 대환금리 3.0% 적용)

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
<ul style="list-style-type: none"> 다세대주택자금 	3,500	3.8 [디딤돌 대출금리]	<ul style="list-style-type: none"> 사업자 : 2년 이내 일시상환 입주자 : 1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환 	<ul style="list-style-type: none"> -주택의 사업승인 후에도 입주자 앞으로 대환되지 못한 사업자의 경우 당초 상환기일로부터 1년의 범위내에서 대출기간 연장가능 -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙 충족시, 디딤돌 대출금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0% · 사업계획승인을 받는 경우 1%p 우대
<ul style="list-style-type: none"> 다가구주택자금 	28,000 (가구당 3,500)	3.8	1년 이내 일시상환	<ul style="list-style-type: none"> -대출금의 20%이상(3년차 연장시부터 30%) 상환시 당초 상환기일로부터 3년의 범위내에서 1년 단위로 연장가능 * 3년차 연장시 금리 1.5%p 가산 (금리가산은 금리 2.0%로 취급된 분에 한함)
<ul style="list-style-type: none"> 재해주택복구 및 구입자금 		2.5	3년거치 17년상환	<ul style="list-style-type: none"> -재난구호및복구비용부담기준 등에 관한 규정에 의하되 특별재해지역은 2천만원 추가 지원 가능 -재해주택복구시 수도권을 제외한 읍·면지역(도시지역 제외)은 전용면적 100m²까지 용자
<ul style="list-style-type: none"> - 후분양주택자금 · 전용면적 60m²이하 · 전용면적60m² 초과 ~85m² 이하 	6,000 8,000	4.3 [디딤돌 대출금리] 4.5 [디딤돌 대출금리]	<ul style="list-style-type: none"> · 사업자 : 3년 이내 일시상환 · 입주자 : 1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환 	<ul style="list-style-type: none"> -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙·충족시, 디딤돌 대출금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0%

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
-준주택지원 · 오피스텔	80/m ²	5.0	3년내 일시상환	-오피스텔 : 실당 바닥면적 12~50m ²
· 고시원	40/m ²	5.0	3년내 일시상환	-고시원 : 실당 바닥면적 7~20m ²
· 대학생기숙사	80/m ²	2.0	3년거치 17년상환	-대학생기숙사 : 전용면적 50m ² 이하
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(주택구입용자)				
▪ 내집마련 디딤돌 대출	20,000	2.3~3.1	-0년 (1년) 거치 10년, 15년, 20년, 30년 상환	-부부합산 합산 총소득이 연 6천 만원(생애최초 주택구입자는 연 7천만원)이하인, 무주택자 또는 기존주택* 3개월 이내 처분 조건부 1주택 소유자 * 대상주택 : 85m ² 이하 6억이하 (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100m ²) -처분조건부 1주택자의 경우, '15년말까지 1조원 한도로 지원 -DTI 60%이내→LTV 최대 70% DTI 60~80%→LTV 60% 이하 적용 (DTI 60~80%→LTV 60%는 ~'16.12.31일까지 한시적용) -금리는 고정금리 또는 5년 단위 변동금리 선택가능 * 다자녀가구 0.5%p, 다문화 가구·장애인가구·생애최초 주택구입자 각각 0.2% 금리 우대(다만, 생애최초 주택 구입자의 부부합산 연소득이 2천만원 이하인 경우 '15.12.31 까지 0.4p 금리우대) * 청약저축 장기가입자: 가입기간 1년(월12회납입) 이상 0.1%p, 3년(36회) 이상 0.2%p 우대

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고																								
				<p><만기·소득별 금리현황></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">부부 합산소득</th> <th colspan="4">만기별 금리(%)</th> </tr> <tr> <th>10년</th> <th>15년</th> <th>20년</th> <th>30년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>연소득 2천만원 이하</td> <td>2.3</td> <td>2.4</td> <td>2.5</td> <td>2.6</td> </tr> <tr> <td>2~4천만 원이하</td> <td>2.5</td> <td>2.6</td> <td>2.7</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>4~6천만* 원이하</td> <td>2.8</td> <td>2.9</td> <td>3.0</td> <td>3.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 생애최초 구입자 : 4~7천만원 이하</p>	부부 합산소득	만기별 금리(%)				10년	15년	20년	30년	연소득 2천만원 이하	2.3	2.4	2.5	2.6	2~4천만 원이하	2.5	2.6	2.7	2.8	4~6천만* 원이하	2.8	2.9	3.0	3.1
부부 합산소득	만기별 금리(%)																											
	10년	15년	20년	30년																								
연소득 2천만원 이하	2.3	2.4	2.5	2.6																								
2~4천만 원이하	2.5	2.6	2.7	2.8																								
4~6천만* 원이하	2.8	2.9	3.0	3.1																								
▪ 공유형 모기지	20,000	1.5 (수익형) ·5년내 : 1 ·5년이후 : 2 (손익형)	· 수익형 : 1년거치 19년 상환 또는 3년 거치 17년상환 · 손익형 : 20년 일시 상환	-생애최초로 주택을 구입하는 무주택 가구, 대출신청일 현재 무주택기간이 5년 이상인 무주택 가구에 구입자금 용자 * 대상주택 : 85㎡ 이하 6억이하 공동주택(아파트)																								
▪ 오피스텔 구입자금	7,000	3.0	2년이내 일시상환 (9회 연장 가능)	-오피스텔은 전용면적 60㎡ 이하, 1.5억원이하 주거용 (LTV 50%한도) * 3자녀이상 세대는 0.5% 금리우대 * 장애인·다문화가구 0.2% 금리우대 * 연소득(부부합산) 2~4천 만원이하는 0.3% 금리우대, 2천만원이하는 0.5%금리우대																								
▪ 주거안정 구입자금	20,000	3.0 / 3.2	-1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환 -5년거치 25년상환	- LTV 70%이상 주택 또는 1년이상 임차중인 주택 구 입시 용자 * 대상주택 : 85㎡ 이하 6억 이하 - 3자녀이상 세대는 0.5% 금리우대 * 장애인·다문화가구 0.2% 금리우대																								

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고						
<ul style="list-style-type: none"> 부도임대아파트 경락주택구입자금 	주택 가격의 80% 범위내	10년간 2.5	1년거치 19년상환 또는 3년거치 7년상환	-잔여기간은 분양자금 일반 입주자 앞 이율 적용(3.0%)						
○ 주택시장 안정 및 주거복지 향상(주택전세용자)										
<ul style="list-style-type: none"> 소년·소녀가정 및 교통사고 유자녀 전세자금 	수도권 : 8,000 광역시 : 6,000 기타 : 5,000	무이자	대출일이 속하는 당해연도 12월 20일 (1년단위 연장)	-만20세까지는 무이자, 만 20세를 초과한 경우에는 1년 단위로 최대 6회까지(기존 주택 전세임대 대출이율 적용)						
<ul style="list-style-type: none"> 기존주택 전세임대 자금 	수도권 : 8,000 광역시 : 6,000 기타 : 5,000	2.0 (보증금 규모별 지원금리 차등)	대출일이 속하는 당해연도 12월 20일 (1년단위 연장 가능)	-쪽방, 비닐하우스 및 대학생 전세임대 포함 · 쪽방은 수도권 및 광역시 60 백만원, 기타 50백만원 · 대학생전세임대는 수도권 75 백만원, 광역시 55백만원, 기타 45백만원 지원 -공동생활가정은 수도권 및 광역시 105백만원, 기타지역 75백만원 -세월호 긴급지원대상자 중 무주택자도 지원대상에 포함 -세월호 긴급지원대상자 (무주택자)에 한해 대출한도 1억원 (2년간 한시 시행'14.8.11일) -보증금규모별 지원금리 차등적용						
				<table border="1"> <tr> <td>2천만원 이하</td> <td>~4천만원 이하</td> <td>4천만원 초과</td> </tr> <tr> <td>연 1.0%</td> <td>연 1.5%</td> <td>연 2%</td> </tr> </table>	2천만원 이하	~4천만원 이하	4천만원 초과	연 1.0%	연 1.5%	연 2%
2천만원 이하	~4천만원 이하	4천만원 초과								
연 1.0%	연 1.5%	연 2%								
				* 대학생전세임대의 경우 2~3%						

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고																
- 버팀목 전세자금	10,000 (기타지역 8천만원, 3자녀 이상 세대는 각 2천만원 상향)	2.5~3.1 (1.5~1.9)	2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)	<p>-부부합산 총소득 50백만원 이하인 무주택자 (단, 신혼부부, 혁신도시 이전 공공기관 종사자, 타 지역으로 이주하는 재개발 구역내 세입자는 60백만원 이하)</p> <p>-대출금액은 전세보증금의 70% 내에서 소득·부채 등 개인신용 평가 결과에 따라 결정</p> <p>* 대상주택 : 85㎡ 이하, 전 세보증금3억원 이하(지방 2억원 이하)</p> <p><만기·보증금별 금리현황></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>보증금 소득</th> <th>5천만원 이하</th> <th>5천만 ~1억</th> <th>1억 초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2천만원 이하</td> <td>25(1.5)</td> <td>26 (1.6)</td> <td>27 (1.7)</td> </tr> <tr> <td>2천~ 4천만원</td> <td>27(1.7)</td> <td>28 (1.8)</td> <td>29 (1.9)</td> </tr> <tr> <td>4천~ 5천만원</td> <td>29</td> <td>3.0</td> <td>3.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>* ()은 부부합산 4천만 원 이하인 기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정에 적용되는 우대금리</p> <p>* 다자녀가구는 0.5%p, 고령자·노인 부양· 다문화·장애인가구는 0.2%p 금리 우대하되, 위 1%p 금리 우대와 중복적용 불가</p>	보증금 소득	5천만원 이하	5천만 ~1억	1억 초과	2천만원 이하	25(1.5)	26 (1.6)	27 (1.7)	2천~ 4천만원	27(1.7)	28 (1.8)	29 (1.9)	4천~ 5천만원	29	3.0	3.1
보증금 소득	5천만원 이하	5천만 ~1억	1억 초과																	
2천만원 이하	25(1.5)	26 (1.6)	27 (1.7)																	
2천~ 4천만원	27(1.7)	28 (1.8)	29 (1.9)																	
4천~ 5천만원	29	3.0	3.1																	
- 주거안정 월세자금	720	1.5	3년 이내 일시상환 (3회 연장, 최장 6년 가능)	<p>① 졸업생인 취업준비자 또는</p> <p>② 취업 5년내 사회초년자 또는</p> <p>③ 희망키움통장 가입자 또는</p> <p>④ EITC(근로장려세제) 수급자</p>																

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
				* 대상주택 : 85㎡ 이하, 보증금 1억원(월 임대료 60만원) 이하, 불법건축물 및 고시원을 제외하고 형태 제한 없음 - 매월 30만원씩 2년간 720만원 한도 - 성실납부시* 버팀목 전세 대출 금리 0.2%p 추가우대 * 대출 총 연체일수가 30일 이내로 12회차 이상 대출을 이용한 후 대출금 상환 후 2년 이내 버팀목 전세자금 신청시
▪ 부도임대아파트 퇴거자 전세자금	5,000	3.0	2년이내 일시상환 (2회 연장 가능)	-해당 지자체장의 추천을 받아 전세보증금의 70% 이내에서 소득·부채 등 개인신용평가 결과에 따라 결정 -기초생활수급자, 독거노인의 경우연1.0% 적용(지자체장 추천시)
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(국민임대주택용자)				
- 국민임대주택자금 · 전용면적 35㎡이하 · 전용면적 35㎡초과~45㎡이하 · 전용면적 45㎡초과~60㎡이하	3,266 4,502 6,274	2.0	30년 거치 15년 상환	-지자체(지방공사 포함)·주택공사에서 재정지원으로 건설 또는 매입하는 주택(임대기간 30년) -호당용자 한도액은 주택규모 별로 차등적용

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(행복주택용자)				
- 행복주택자금 · 전용면적 45㎡이하 (산업단지 내 행복 주택의 경우 전용 면적 60㎡이하)	3,694	2.0	30년 거치 15년 상환	-주거환경개선지구내 소형 (전용면적30㎡이하) 주택사업 추진 또는 지자체(지방공사 포함)가 사업시행자인 경우 연 1.0% 적용
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(공공임대용자)				
- 공공임대주택자금 · 전용면적 60㎡이하 · 전용면적 60㎡초과 ~85㎡이하	5,500 7,500	2.5 [디딤돌 대출금리] 3.0 [디딤돌 대출금리]	10년(의무 임대기간이 10년인 경우 15년) 이내에서 임대기간 동안 거치후 20년 상환	-민간사업자 등이 건설하는 주택(임대기간 5년 이상) -건설 중(준공前)인 미분양주택을 5년 이상 임대주택으로 전환 하고자 임대주택으로 사업계획 변경승인을 받은 주택 -부도가 발생한 임대주택을 분양 전환받는 경우 대환일로 부터 10년간 연 2.5% 적용 -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙·총족시, 디딤돌 대출 금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0% -전용면적 60㎡초과~85㎡이하 로서 지자체(지방공사 포함)· NH공사에서 「부도공공건설임 대주택임차인 보호를 위한 특별 법」에 따라 매입하는 주택은 연 2.5% 적용 · 호당한도 7,500만원 * '15년 한시 민간 사업자의 경우 호당 대출한도 (5,500/7,500만원 → 7,000/9,000만원) 상향

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시형 생활주택 · 단지형 다세대, 연립 -전용면적 60㎡이하	5,000	3 [디딤돌 대출금리]	10년 거치 20년 상환	-기존 임대주택건설기준 준용 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙 · 총족시, 디딤돌 대출금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0% -[]는 입주자 대환시 금리
-전용면적 60㎡초과 ~85㎡이하	5,000	4 [디딤돌 대출금리]		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시형 생활주택 (원룸) · 14㎡이상~30㎡미만 · 30㎡이상~50㎡이하 	m ² 당 80 m ² 당 100	4.0 [디딤돌 대출금리]	10년 거치 20년 상환	-용자 한도 : 최저 1,120만원 (14㎡), 최고 5,000만원(50㎡) -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙 총족시, 디딤돌대출금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0% 단, 원룸 대출기간 20년의 임대하는 주택을 매각(분양)하는 경우에는 잔여대출조건을 유지하여 대환처리 (금리는 대환금리 연 3.0% 적용)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ LH공사 경락자금 · 전용면적 60㎡이하 · 전용면적 60㎡ 초과 ~85㎡이하 	경락가격 범위내 경락가격 범위내	2.5 [디딤돌 대출금리] 3.0 [디딤돌 대출금리]	10년 (의무임대기간이 10년인 경우 15년) 이내에서 임대기간동안 거치후 20년상환	-입주자격 : 당해 부도임대 주택의 임차인 -[]는 입주자 대환시 금리 · 무주택 요건 및 소득요건 증빙총족시, 디딤돌 대출금리와 연동하되, 미증빙시 연 3.0%

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자 한도액	연이율	용자기간	비고
<ul style="list-style-type: none"> 신축다세대 매입 임대 신축다세대 	호당 8,400	2.0	10년 거치 20년 상환	<ul style="list-style-type: none"> 민간이 신축하는 60㎡이하의 다세대 주택을 매입하여 전세형 임대로 공급하고자 하는자 (공공주택법 적용 주택에 한함)
- 매입임대 주택자금	7,500 (수도권 1.5억원)	4.0 (‘15.4.20 ~‘15.12.31 까지 민간한시 3.5%)	5년 이내 일시상환	<ul style="list-style-type: none"> -매입대상 : 신규분양, 미분양 및 기존 아파트 - 신규분양(‘14.2.26이후 분양) 주택 ·대출한도 : 6천만원 (수도권 1억원) -공공기관은 연 3.0% 적용 ·임대종료후 분양전환된 주택은 제외 -임대기간동안 1년단위로 대출기간 연장이 가능하며, 연장시 매년 당초 대출금 원금의 4% 이상 의무상환 ※ 신규대출의 경우 5년간의 의무임대기간이내 대상주택 매도 또는 중도상환시에는 위약금리 부과
<ul style="list-style-type: none"> 준공공임대 매입자금 · 전용면적 60㎡이하 · 전용면적60㎡ 초과 ~85㎡ 이하 	7,500 (수도권 1.5억원)	2.0	10년이내 일시상환	<ul style="list-style-type: none"> -매입대상 : 신규분양, 미분양 및 기존주택포함 -신규분양(‘14.2.26.이후 분양) 주택 ·대출한도 : 6천만원 (수도권 1억원) - ‘15년 한시 2%지원
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(다가구매입임대용자)				
- 다가구매입임대	4,750 (원룸 3,500)	1.0	20년거치 20년상환	-매입대상: 호당 전용면적 85㎡이하 다가구·다세대 및 연립주택 등

2. 국민주택채권

2-1. 발행 근거 및 목적

□ 발행근거

- 주택법(제67조, 제68조, 동법시행령 제95조/ 국민주택채권의 발행 등)
 - 정부는 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 국민주택기금의 부담으로 국토교통부장관의 요청에 의하여 기획재정부장관이 발행
 - 국민주택채권에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 국채법을 적용
 - * 국민주택채권의 종류·이율·발행의 방법·절차 및 상환과 발행사무취급에 관하여 필요한 사항은 하위법령에 규정
- 국채법(제3조, 동법시행령 제2조)
 - 국채의 발행 및 관리에 관한 기본적인 사항을 규정
 - 국채의 발행방법·이율 및 상환기한 등에 관하여 필요한 사항을 하위법령에 규정

□ 발행목적

- 정부는 국민의 주거생활 안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 매년 주택종합계획을 수립하여 추진하고 있음
- 주택종합계획의 효율적인 추진, 주택건설자금의 원활한 확보·공급 및 무주택 서민의 주거안정 도모 등을 위하여 국민주택기금을 설치·운용하고 있으며, 그 주요재원으로 활용하기 위하여 국민주택채권을 발행

2-2. 채권 종류

(1) 제1종 국민주택채권

근 거

- 주택법 제67조, 제68조제1항, 동법시행령 제95조제1항, 별표 12
- 국채법

연 혁

《 국민주택기금 설치 이전 》

- '72. 12. 30 : 주택건설촉진법 제정시 근거마련(법률 제2409호)
- '73. 3. 2 : 정부보증으로 주택은행에서 처음 발행(연 6%, 5년만기)
- '78. 1. 1 : 이율변경(연 6% → 10%)
- '80. 1. 12 : 이율변경(연 10% → 12%)

《 국민주택기금 설치 이후 》

- '81. 7. 20 : 국민주택기금 설치(' 81. 4. 7. 주택건설촉진법 개정)
 - * 국민주택기금에서 국민주택채권을 흡수(4,306억원)
- '82. 1. 1 : 국민주택채권의 발행주체가 주택은행에서 재무부장관(국민주택기금)으로 변경(국채)
 - * '81.12.31. 이전에 발행한 국민주택채권도 재무부장관이 발행한 것으로 간주
 - * 건설부장관의 요청에 의하여 재무부장관이 국회의결을 거쳐 발행
- '83. 1. 1 : 이율변경(연 12% → 5%)
- '01. 8. 1 : 이율변경(연 5% → 3%)
- '04. 4. 1 : 제1종 국민주택채권 발행방법 변경(실물발행→등록발행)
- '12. 8. 1 : 이율변경(연 3% → 2.5%)
- '13. 5. 1 : 이율변경(연 2.5% → 2.25%)
- '14. 10. 1 : 이율변경(연 2.25% → 2.0%)
- '15. 4. 1 : 이율변경(연 2.0% → 1.75%)

□ 매입대상자(주택법 제68조제1항)

- 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자
 - * 부동산등기관 관련 국민주택채권 매입의무자(규칙 제40조제2항)
 - 소유권의 보존 또는 이전등기 : 소유권보존등기 또는 소유권이전등기의 등기 명의자(등기원인이 상속인 경우에는 상속인)
 - 저당권의 설정 : 저당권 설정자
 - 저당권의 이전 : 저당권을 이전받은 자
- 국가지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자
 - * 주택법시행령 제95조제5항 : “대통령령으로 정하는 공공기관이란 정부가 납입 자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관”

□ 발행조건(주택법 제67조, 시행령 제90조 내지 제92조)

- 발행주체 : 국토교통부장관의 요청에 의해 기획재정부장관이 발행
- 발행형식 : 무기명증권 ('04. 4. 1일부터 등록발행으로 증서발행 생략)
- 발행방법 : 액면발행
- 상환기간 : 5년
- 발행금리 : 연 2.0%(2014. 10. 1. 이전 : 연 2.25%)
 - * 발행금리는 기획재정부장관이 국토교통부장관과 협의하여 결정
- 매출방법 : 첨가소화
- 이자지급 : 연단위 복리로 계산한 이자를 상환일에 일시지급
- 원금상환방법 : 만기 일시상환

제1종 국민주택채권 매입기준

매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 허 가 - 건축허가 · 주거전용 · 주거전용외	전용면적 m ² 당 300~28,000 연면적 m ² 당 500~4,000	국민주택규모이하 면제 165m ² 이하 면제
- 사행행위허가(복표발행, 슬롯머신, 카지노 등)	300,000~3,000,000	카지노(3,000,000원)
- 유원시설업의 허가	20,000 ~ 50,000	
- 업종소지자허가	30,000	
- 식품영업허가 · 유흥주점영업 · 단란주점영업	700,000 100,000~500,000	
- 화물자동차운송주선사업	500,000	
- 토석·사력의 채취허가	점용료의 5%	
○ 면 허		
- 주류제조·판매업	100,000~300,000	
- 수렵(1종~2종)	100,000~50,000	
- 공유수면매립	면허수수료의 20%	
○ 등 록		
- 건설업	자본금의 0.2%	
- 주택건설사업	자본금의 0.2%	
- 주택관리업	자본금의 0.2%	
- 정보통신공사업	자본금의 0.1%	
- 전기공사업	자본금의 0.1%	
- 소방시설공사업	자본금의 0.1%	
- 건설기계신규	과세표준액의 0.5%	
- 측량업	50,000	
- 골프장업신규	5,000,000	
- 자동차정비업 및 자동차매매업	50,000~100,000	

매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 부동산 등기		
- 소유권보존 및 이전 <ul style="list-style-type: none"> · 주택 · 토지 · 주택 및 토지외의 부동산 	시가표준액의 1.3%~3.1% 시가표준액의 2.0%~5.0% 시가표준액의 0.8%~2.0%	2천만원미만 면제 5백만원미만 면제 1천만원미만 면제
- 상속	시가표준액의 1.4%~4.2%	1천만원미만 면제
- 저당권 설정	설정금액의 1%	2천만원미만 면제 중소기업 면제 *매입금액이 10억원 초과시 10억원으로 함
○ 도급계약	계약금액의 0.1%	계약금 5억미만 제외

2-3. 국민주택채권의 발행방법 및 절차

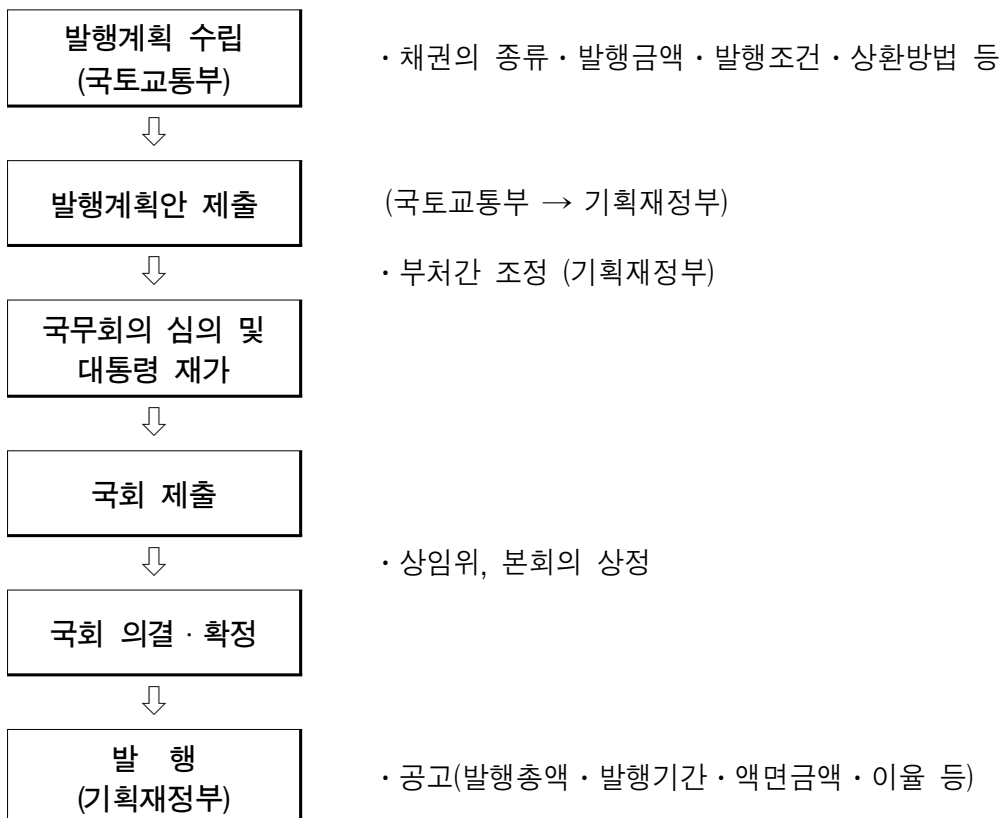
□ 발행 구분 : 제1종 발행

□ 발행기간 및 발행일 : 1년 단위, 매출한 달의 말일

□ 발행방법 (주택법시행령 제90조)

- '04.1.1부터 채권실물을 발행하지 않고 등록기관(한국예탁결제원)에 등록하여 발행
- 이에 따라 채권증서 및 매입필증은 교부하지 않고 영수증만 발행하여 교부
- 채권은 은행 영업점 창구에서 즉시 매도하거나 증권사 계좌에 입고
- 채권을 보유하고자 하는 경우에는 본인의 증권사 위탁계좌에 입고하거나 은행창구에서 직접 위탁계좌를 개설한 후 입고

〈국민주택채권의 발행절차〉



2-4. 국민주택채권의 이자율 및 상환

□ 이자율

- 1종 채권 : 연 2.00%,

〈제1종 국민주택채권 금리변동 현황〉

기 간	'73. 3. 2~ '77.12.31	'78. 1. 1~ '80.1.11	'80. 1.12~ '82.12.31	'83. 1. 1~ '01.7.31	'01.8. 1~ '12.7.31	'12. 8. 1~ '13.4.30	'13. 5. 1~ 14.9.30	'14.10. 1~ 현재
금 리	6%	10%	12%	5%	3%	2.5%	2.25%	2.00%

□ 상환방법 (주택법시행령 제92조)

- 제1종 국민주택채권의 원리금은 발행일부터 5년 되는 날에 상환
 - 이자는 발행일로부터 상환일 전일까지 이율에 따라 1년 단위의 복리로 계산하여 지급하며, 채권상환일 이후의 이자는 지급하지 아니함
 - 다만, 실제 매출일로부터 발행일 전일까지의 이자는 약정이율로 계산된 금액을 매출시에 지급 (발행일 : 매출한 달의 말일)

□ 상환통지 (주택법시행규칙 제38조의5)

- 채권등록기관은 국민주택채권의 원리금상환일이 도래하는 때에는 해당 국민주택채권의 내역을 국민주택채권사무지정취급기관에 통지
- 채권등록기관은 국민주택채권사무지정취급기관으로부터 당해 채권의 상환이 완료된 사실을 통보받은 때에는 해당 국민주택채권의 등록을 말소

2-5. 국민주택채권의 중도상환

□ 중도상환 대상 (주택법시행령 제96조)

- 국민주택채권은 다음에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없음
 - 당해 면허·허가인가가 제1종 국민주택채권매입자에게 책임 없는 사유로 철회되거나 취소된 경우
 - 국가지자체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결한 자가 그의 귀책사유 없이 계약을 취소당한 경우
 - 제2종 국민주택채권을 매입한 후 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위를 말함) 또는 공급계약이 무효로 되거나 취소된 경우 또는 그 공급계약이 해지된 경우
 - 국민주택채권매입대상자가 아닌 자가 착오로 인하여 매입하였거나 법정 매입금액을 초과하여 매입한 경우

□ 중도상환 방법 (주택법시행령 제96조제1항)

- 중도상환 받고자 하는 자는 그 사무를 취급하는 국가지자체·공공기관 또는 사업주체가 발행하는 사실증명을 첨부하여 국민주택채권 사무지정취급 기관에 신청
 - 다만, 채권관리시스템과 연계정보시스템을 구축한 경우에는 사실증명서 첨부 불필요

중도상환업무 처리절차 및 방법

〈실물채권의 중도상환(2004.3.31 이전 발행분)〉

□ 실물채권 중도상환의 기본사항

- 중도상환은 채권증서와 매입필증이 구비되어야 가능
- 채권을 매도하여 매입필증만 보유한 경우에는 증권시장에서 제1종 국민주택 채권을 매입하여야 함
- 채권증서만 있는 경우에는 중도상환할 수 없으며, 동 채권은 증권시장에서 매도하거나 만기시에 상환받을 수 있음

□ 중도상환 신청

- 중도상환은 영업시간내 국민은행 어느 점포에서나 신청 가능
- 중도상환 신청은 매입자 본인 (당초 매입시의 대리인도 가능)

□ 중도상환 대상채권

- 당초 매입한 제1종 국민주택채권
- 당초 채권이 아닌 경우 당초 매입한 채권의 발행일 이전에 발행된 제1종 국민주택채권
- * 매입필증의 매출일이 2004.3.18인 경우, 2004년 3월 발행분 채권 또는 그 이전에 발행된 채권

□ 중도상환시 제출서류

- 국민주택채권증서 및 매입필증
- 매입필증이 소인처리 되어 있거나 소인처리된 사본인 경우 [국민주택채권 중도상환사유사실증명서]

* 양식은 은행 영업점에 비치

〈등록채권의 중도상환(2004.4.1 이후 발행분)〉

□ 등록채권 중도상환의 기본사항

- 매입액 중 일부가 사용된 경우 나머지 금액을 중도상환 받을 수 있음
- 사용하지 않은 경우에는 채권 매입액 전액을 중도상환 받을 수 있음
(사용전 일부금액 중도상환 불가)
- 채권가격(수익률)이 매일 변경되므로 중도상환시 가격차이가 발생하여 일부 손실을 보거나 이득을 볼 수 있음
- 등록채권 중도상환은 16:30까지 가능

□ 매입즉시 매도한 경우 중도상환

- 특별한 절차 또는 서류 없이 채권을 매입한 영업점에서 중도상환 신청하시면 즉시 가능
- 매입의무자 본인 또는 당초 대리인이 내점하시면 가능

□ 계좌입고(보유)한 경우 중도상환

- 먼저 해당 증권사의 영업점에서 반드시 “중도상환용” 으로 출고 신청하여야 함
- 출고신청을 한 후 은행 영업점에서 중도상환을 신청

2-6. 채권 소멸시효제도

□ 도입목적

- 소멸시효제도는 일정기간이 경과한 때에 권리·의무를 소멸토록 함으로써 그동안의 사실관계를 인정하여 법률관계의 안정성을 도모하고자 하는 제도임

□ 법적근거

- 주택법 제67조제3항
 - 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「국채법」을 적용
- 국채법 제17조 (국채의 소멸시효)
 - 국채의 소멸시효는 원금 및 이자는 5년

3. 내집마련 디딤돌 대출

3-1. 추진 배경 및 목적

추진 배경

○ '13.12.3 대책의 일환으로 저리의 주택구입 지원 자금*을 하나로 통합 ('13.12.3일 대책발표, '14.1.2일부터 정책모기지 통합운영)

- 기획재정부, 국토교통부(국민주택기금), 금융위원회(한국주택금융공사)간 협업으로 무주택 서민의 내집마련 지원확대 및 재정운용 효율성 제고

- * ① 국민주택기금 재원을 활용하는 근로자·서민 주택구입자금,
 ② 은행 자금을 활용하되 재정에서 은행에 이차를 보전하는 생애최초주택구입자금
 ③ MBS 발행을 통해 자본시장 자금을 활용하되 재정에서 주택금융공사에 이차(利差)를 보전하는 우대형 보금자리론

3-2. 용자 조건

용자 대상자

○ 부부합산 연간급여(총소득)가 6천만원(생애최초 7천만원) 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자(만 30세미만 단독세대주 제외)

용자 기준

○ 대출한도 : 호당 2억원

○ 대출이율 (‘14.12.31 현재)

소득 수준 (부부합산)	만 기(단위 : %)			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	2.3	2.4	2.5	2.6
2~4천만원이하	2.5	2.6	2.7	2.8
4~7천만원이하	2.8	2.9	3.0	3.1

소득 수준 (부부합산)	만 기(단위 : %)			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	2.3	2.4	2.5	2.6
2~4천만원이하	2.5	2.6	2.7	2.8
4~7천만원이하	2.8	2.9	3.0	3.1

- * 다자녀가구 0.5%p, 다문화가구·장애인가구·생애최초 주택구입자 각각 0.2% 금리우대(다만, 생애최초 주택구입자의 부부합산 연소득이 2천만원 이하인 경우 '15.12.31까지 0.4p 금리우대)
- * 청약저축 장기가입자: 가입기간 1년(월12회납입)이상 0.1%p, 3년(36회) 이상 0.2%p 우대
- 상환기간 : 10년, 15년, 20년, 30년 대출만기, 1년 거치 또는 비거치
- 대상주택 : 전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 및 주택가격 6억원 이하의 주택

3-3. 내집마련 디딤돌 대출의 정책모기지 통합 기대효과

가계대출구조 선진화

- (DTI 신규 도입) 차주 능력에 맞도록 DTI와 LTV를 연계
 - * DTI 60%이하→LTV 70%, DTI 60~80%→LTV 60%(‘16.12.31 이후 해당 구간 취급 불가)
- (거치기간 축소) 분할상환 유도를 위해 최대 5→1년으로 축소
- (고정금리) 안정적 원리금 부담을 위해 고정금리(또는 5년 변동) 전환

금융소비자 권익 보호 강화

- (근저당권 설정비율 축소) 대출액의 120% 설정 → 110%로 축소
 - (대출자) 국민주택채권 매입부담 감소(1억원 대출시 120만원→110만원)
 - (집주인) 세입자 구하기 용이해지고, 필요시 추가적인 담보대출도 가능
- (연체 가산금리 인하) 시중 최저수준인 4~5%로 인하(시중은행 6~9%)

- (대출한도 현실화) 보수적인 복성식 평가*대신 시세 및 감정가 활용 & 아파트, 연립, 다세대주택에 대한 방수공제 완화

* 시세없는 주택(다세대 등)을 복성식 평가하면 감정가의 60%수준 → 대출한도 미미

□ 효율적인 재정 운용

- 저리 조달된 기금 여유자금을 우선 활용하여 직접융자 이익 창출
- 특히, 유동화 손실보전폭 축소로 연평균 75억원 절감(3조원*약 25bp)

* (현행) 기본형과 우대형 보금자리론의 금리차이를 재정에서 전액 보전
(개선) 기본형 금리에 반영된 주금공의 일부 수수료를 제외하고 보전

4. 공유형 모시기

4-1. 추진 배경 및 근거

□ 배 경

- 국민주택기금과 주택 구입자가 주택가격 변동에 따른 위험과 수익을 공유하는 신개념 상품으로 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있도록 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡)이하 아파트에 대한 주택구입 대출지원

□ 지원근거 및 추진경위

- 지원근거 : 「주택법」 제63조제1항제8호
- 추진경위
 - ' 13.10. : 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련을 위한 공유형 모기지 상품 출시 시범사업 3천호 시행('13.8.28, 전월세대책)
 - ※ 호당 대출한도 및 대출금리 변동현황
 - 대출한도 : 2억원(' 13.10.01)
 - 대출금리 : 연 1 ~ 2%(' 13.10.01)

4-2. 응자 조건

□ 지원 대상 및 금리

- 지원대상
 - 부부합산 연소득(총소득) 6천만원(생애최초 7천만원)이하의 주택 구입자
 - 5년이상 무주택자('14.3월부터)
- 대상주택
 - 수도권, 지방 광역시, 인구 50만 이상 도시(김해, 전주, 창원, 천안, 청주, 포항)및 세종특별자치시, 전용면적 85㎡ 이하, 주택가격 6억원이하 공동주택(아파트)

○ 지원한도

- 수익공유형 모기지: 주택가격 최대 70% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)
- 손익공유형 모기지: 주택가격의 최대 40% (2억원 한도)로 금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내(소득 4.5배 이내)

○ 금리

- 수익공유형 모기지: 연 1.5% 고정금리
 - * 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 1.8 %), 3년 초과 5년 이내 (연 0.9 %)
- 손익공유형 모기지: 최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리
 - * 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 2.3 %), 3년 초과 5년 이내 (연 1.15 %)

○ 대출기간

- 수익공유형 모기지: 20년 원리금 균등분할 상환
- 손익공유형 모기지: 20년 만기 일시상환

○ 처분이익 상황

- 수익공유형 모기지
 - ①주택매각 ②대출만기시(전액중도상환) 매각이익을 주택기금과 공유
 - * 단 기금의 최대 수익률을 일정비율로 제한(연 5% 내외)
- 손익공유형 모기지
 - ①주택매각 ②대출만기시(전액중도상환) 매각손익을 주택기금과 공유

□ 신청 시기

- 소유권이전등기를 하기전에 신청이 가능하며, 소유권이전등기를 완료한 경우에는 대출신청을 할 수 없음

5. 버팀목 전세자금 대출

5-1. 추진 배경 및 목적

추진 배경 및 목적

- '14.10.30대책의 일환으로 근로자서민전세자금과 저소득전세자금 통합 ('14.10.30일 대책발표, '15.1.2일부터 전세자금 통합운영)
- 주택임차시장의 구조변화(전세→월세) 및 임차보증금 상승 등 주거비용이 급증한 무주택 서민의 주거안정 제고를 위해 저리의 전세자금 융자

5-2. 용자 조건

용자 대상자

- 부부합산 연간급여(총소득)가 5천만원 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자(만 25세미만 단독세대주 제외)

* 단, 신혼가구, 혁신도시이전공공기관 종사자 또는 타지역으로 이주하는 재개발 구역내 세입자는 6천만원 이하

용자 기준

- 대출한도 : 호당 8천만원, 수도권(서울, 인천, 경기) 1억원
(임차보증금의 70%이내, 단, 3자녀 이상 가구는 2천만원 상향)
- 대출이율

소득 수준 (부부합산)	임차보증금		
	5천만원이하	5천만원초과 ~ 1억원이하	1억원초과
연소득 2천만원이하	2.5%	2.6%	2.7%
연소득 2천만원초과 ~4천만원이하	2.7%	2.8%	2.9%
연소득 4천만원초과	2.9%	3.0%	3.1%

- * 부부합산연소득 4천만원이하로서 기초생활수급자·차상위계층·한부모가족 확인서를 발급받는 가구 1.0%, 다자녀가구 0.5%, 장애인·다문화·노인부양·고령자가구 0.2% 우대금리 적용(중복적용 불가)
- * 주거안정월세대출 성실납부자 0.2% 추가금리우대 적용
- 상환기간 : 2년이내 일시상환(4회연장, 최대 10년까지 가능)
(기한연장시 원금10% 상환 또는 0.1%p 가산금리 적용)
- 대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡)
* 전세보증금 2억원(수도권 3억원) 이하

신청시기

- 임대차 계약서상 입주일과 주민등록등본 상 전입일 중 빠른 날자로부터 3개월 이내까지 가능

5-3. 전세자금 통합 기대효과

저소득층 및 보증부 월세 등 지원강화

- (현황) 전세자금은 구입자금과 달리, 소득구분 없이 단일 금리를 적용하여 저소득가구의 금리부담이 상대적으로 높고, 금리가 대출금액별로 차등 적용되지 않아 보증금이 낮은 가구(보증부 월세) 일수록 상대적으로 지원혜택이 낮음
- (개선) 근로자·서민 및 저소득으로 구분된 2가지 전세자금을 통합(버팀목) 하여 임차인의 소득수준 및 보증금 규모별로 금리 차등화하여 저소득·서민 지원 강화
- ☞ 소득이 낮을수록, 임차보증금이 적을수록 대출금리 우대

IV

최근 주요 주택정책

1. 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책('13.4.1) · 313
2. 4.1대책 점검 및 후속조치 (수도권 주택공급 조절방안) ('13.7.24) · 338
3. 전월세시장 안정을 위한 대응방안('13.8.28) · 356
4. 4.1, 8.28대책 후속조치 계획(공유형 모기지 확대, 행복주택 활성화 등) ('13.12.3) · 368
5. 주택임대차시장 선진화 방안 ('14.2.26) · 378
6. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안 ('14.9.1) · 395
7. 서민 주거비 부담 완화 방안 ('14.10.30) · 415

1. 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책

1-1. 주택시장 현황 및 평가

1. 주택시장 동향

◆ 매매시장은 '11년 하반기 이후 시장침체가 심화되고 있으며, 전세 시장도 '12년 이후 상승세가 둔화되었으나, 체감상승률이 높은 상황

□ (매매) '08년 이후 지속된 수도권 침체국면이 '11년 하반기 이후 심화

○ 수도권 주택가격은 전반적인 침체상황에서 과천·분당·용인 등 외곽 신도시 중심으로 하락폭이 큰 상황

* 수도권 주택가격 증감률(% , KB) : ('11上)0.8→(下)△0.3→('12上)△1.1→(下)△1.9

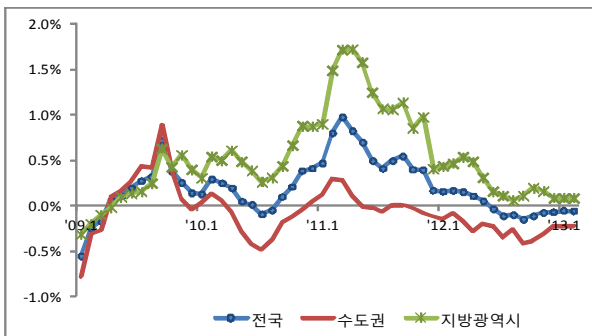
* 고점대비 하락폭(% , 실거래, 아파트) : 과천 39, 분당 30, 파주 28, 용인 23

- 지방은 '12년부터 부산·대전 등 일부 광역시가 하락세로 전환하는 등 상승세가 크게 둔화되고, '13년 들어서는 보합세로 전환

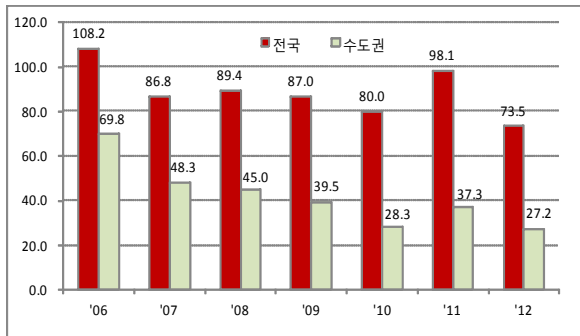
* 지방광역시 주택가격 증감률(% , KB) : ('10) 6.4→('11) 15.1→('12) 3.1→('13.1~2) 0.0

○ 거래량은 '12년에 통계 집계('06~) 이후 최저 수준을 기록하고, '13년초에는 세제감면 종료 영향 등으로 거래 부진 재현

< 주택가격 증감률 추이(%) >



< 연간 주택거래량 추이(만건) >



□ (전세) '12년 이후 전세가격 상승세가 다소 둔화되었으나, '10~'11년 가격급등 영향으로 체감상승률은 여전히 높은 상황

* 수도권 주택전세가격 증감률(% , KB) : ('09) 4.2→('10) 6.3→('11) 11.0→('12) 2.1

2. 현 상황 평가

◇ 주택가격 상승기에 도입된 수요억제 - 공급확대 정책기조가 시장 위축기에도 지속됨에 따라, 수급불균형으로 인한 시장침체 가속

□ 수급 불균형으로 인한 시장침체 지속

○ (수요) 1~2인 가구 증가, 고령화 등 인구·가구구조가 변화하고 지속적인 주택가격 하락으로 주택구입 실수요도 전세수요로 전환

* 1~2인 가구 : ('10) 48.2%(835만) → ('15) 53.8% → ('25) 62.5% → ('35) 68.3%

- 실수요자는 주택구입을 꺼리고, 여유계층도 다주택자 규제로 시장참여 곤란

* 다주택자 양도세 종과, 청약가점제 등 차별적 규제, 거래단계의 稅부담 등

- 전세수요 증가가 매매수요 증가로 이어지던 과거와 달리, 가격상승 기대감이 저하되면서 전세값 상승만 초래되는 상황

○ (공급) '08년 금융위기 이후 수요위축에도 불구하고 주택공급(인허가)은 지속 증가하여, '12년에는 '02년이후 가장 많은 58.7만호 기록

* 전국 인허가(만호) : ('07)55.6→('08)37.2→('09)38.2→('10)38.6→('11)54.9→('12)58.7

수도권(만호) : ('07)30.3→('08)19.8→('09)25.5→('10)25.0→('11)27.2→('12)26.9

지방(만호) : ('07)25.3→('08)17.4→('09)12.7→('10)13.6→('11)27.7→('12)31.8

- 집값 상승기에 착수된 신도시·보급자리주택 물량이 지속 공급

* 공공분양 인허가(만호) : ('06)3.6→('07)5.4→('08)5.1→('09)9.6→('10)7.0→('11)5.4→('12)4.6

□ 주택가격 급락가능성은 제한적이나, 시장 내외의 하방위험 상존

○ (내부 위험요인) 국지적 시장불안 확산, 중장기 수요둔화에 대한 과도한 우려로 시장심리 추가 악화 가능성

* 최근 지방시장의 조정과 수도권의 장기침체가 맞물려 전국적인 시장심리 악화 가능성

○ (외부 위험요인) 美中 등 주요국 경제회복 조짐에도 불구하고, 유럽 재정위기 장기화 등 대외불확실성이 쉽게 해소되지 않고 있음

3. 주택시장 침체 영향

□ 주택매매시장 부진은 서민경제의 어려움을 가중

○ 매매시장 침체는 전세가격 상승 등 서민주거비 부담 확대의 원인

- 매매가격 상승기대감 약화로 임차거주 수요가 늘어나고, 전세→월세 전환이 이루어지면서 서민주거비 부담 가중

* 월세가구 비중 : ('95) 14.5% → ('00) 14.8% → ('05) 19.0% → ('10) 21.5%

* '13.1월 전세계약(2년) 갱신시 수도권은 11~14%, 지방은 16~23%의 전세금 상승

○ 거래부진이 지속되면서 실수요자의 거래불편이 커지고 중개업·이사·인테리어업 등 서민종사 업종의 어려움도 심화

○ 과도한 상환부담으로 어려움을 겪는 하우스푸어가 사회적 문제로 대두되고, 경매로 넘어가는 주택도 수도권을 중심으로 지속 증가

* 수도권 경매건수 : ('08)21,507건→('09)32,272→('10)35,552→('11)40,944→('12)51,546

□ 주택시장 부진 심화·장기화시 거시경제 전반에 부담으로 작용

○ 負의 자산효과로 민간소비 회복 지연 요인으로 작용하고, 신규 주택건설수요 감소로 건설투자 부진 확대

* 주택가격 10% 하락시(KDI, '12) : 민간소비 △0.6%, 건설투자 △2.4%, GDP △0.2%

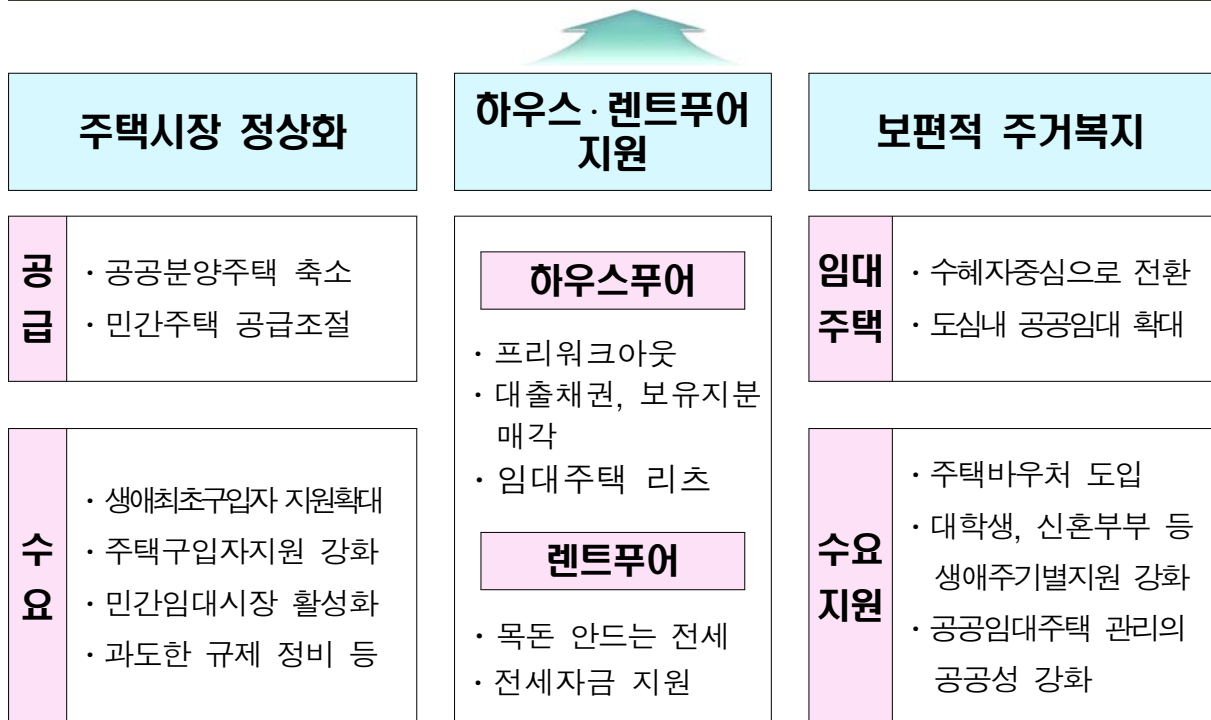
○ 일본, 미국 등의 사례처럼 가계부채 부실 ↔ 주택시장 침체 심화의 악순환으로 금융기관과 거시경제 전반의 위험요인으로 작용 소지

▶ 시장침체의 원인인 수급불균형을 완화하여 매매거래를 활성화함으로써 매매시장과 전세시장의 동반안정 유도 필요

1-2. 향후 정책방향

- ◇ 과도한 정부개입·규제를 완화하여 시장자율조정기능을 회복하고, 한시적 세제·금융지원을 통해 시장 조기회복을 건인
 - 공공분양주택 공급축소, 수도권 개발지구의 사업계획 조정 등 공공부문을 중심으로 공급물량을 조정
 - 세제·금융·청약제도 개선을 통해 생애최초 구입자·다주택자·기업형 임대 사업자 등 유효수요층의 주택구입 여건 개선
 - 하우스·렌트푸어의 어려움 해소를 위한 맞춤형 지원방안 마련
- ◇ 임대주택공급을 도시 외곽 → 도심내 공급 위주로 전환하고, 다양한 수요자 맞춤형 지원을 확대하여 보편적 주거복지 실현

시민·중산층 주거안정



1-3. 주택시장 정상화 방안

◇ 가격 상승기의 수요억제 - 대량공급 체제에서 탈피하여, 공급물량은 축소·조정하고, 실수요와 건전한 투자수요는 진작

- 실수요자 등에 대한 취득·양도세 한시적 감면조치 등을 병행하여 시장의 조기 회복을 견인

1. 주택 공급물량 조절

가. 공공분양주택 공급조절

- 공공분양주택의 공급물량을 기존 연 7만 → 2만호 이하로 축소하되, 시장 여건에 따라 탄력적으로 공급하여 수급조절기능을 강화
 - 기 착수된 물량을 감안하여 '13~'17년까지의 신규 인허가 물량은 1만호 수준으로 관리
 - 60㎡이하 소형주택으로만 공급하고, 소득·자산기준 검증을 강화하여 민간 주택과 차별성 강화(보금자리지침 개정, 주택공급규칙 개정)
 - * (현행) 근로·사업소득, 부동산·자동차 검증 → (개선) 연금·금융소득 등 여타 소득과 자산에 대해서도 검증
 - 수도권 그린벨트내 신규 보금자리지구 지정을 중단하고, 기존 지구는 공공분양주택 공급물량 및 청약시기 등을 조정
 - 특히, 시장상황이 어려운 '13년 분양주택의 청약물량을 당초 1.6만호 → 0.8만호 수준으로 대폭 축소

< 공공분양주택 연차별 공급계획 (만호) >

구 분	계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
사업승인 기준	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
준공 기준	11.3	2.5	2.8	2.0	2.0	2.0

나. 기 추진중인 개발지구의 사업계획 조정

□ 시장수요를 감안하여 공공택지·보급자리지구 등의 사업계획 조정 추진

- 지역별·지구별 주택수급여건과 사업 진행상황 등을 분석하여 공급물량 및 시기 등을 조정

* (예) 평택고덕 신도시는 개발계획을 3단계로 나누어 단계별로 개발

- 주거기능 일변도에서 벗어나 자족기능 강화를 통한 수요창출 등 다각적인 방안 모색도 추진

* (예) 양주신도시는 경기북부권내 특화산업을 유치하여 도시자족성 강화

다. 민간주택 공급속도 조절 유도

□ 시장상황을 감안하여 민간주택 착공시기 탄력 조정

- 사업계획승인 후 의무 착공기간을 2년에서 3년으로 연장(주택법 개정)

- 분양률 저하 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나, 공공택지 내 기반시설 설치가 지연되는 경우 착공연기 허용(주택법 시행령 개정)

- 공공택지 공급 이후 일정기간 내에 미착공시 환매하도록 한 특약(LH-사업자간)을 사업자가 원할 경우 환매하지 않도록 개정

□ 최근 2년 단기간 내 공급증가로 주차난, 주거환경 악화 등이 우려되는 원룸형 도시형생활주택에 대한 공급도 적정수준으로 조정

* 도시형 인허가(원룸형, 호) : ('09) 1,125 → ('10) 18,416 → ('11) 72,361 → ('12) 102,554
- 전국 평균 입주율(원룸형) 53.2%, 수도권은 50.5% ('13.3 기준)

- 주차장 등 부대시설 설치 기준을 강화하고, 지역상황에 따라 지자체장이 특별구역을 지정하여 인허가를 제한할 수 있도록 개선(주택건설기준 및 주택법시행령 개정)

2. 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출

가. 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화

□ 생애최초 주택구입시 취득세 한시면제 (지방세특례제한법 개정)

- 부부합산 6천만원이하 가구가 6억·85㎡이하 주택 구입시 취득세 전액 면제 (국회 상임위 통과일로부터 연말까지 한시적용)

□ 주택기금의 생애최초 주택구입자금 지원 강화(기금운용계획 변경)

- 금년도 지원규모를 당초 2.5조원 → 5조원으로 대폭 확대
- 소득요건을 상향 조정(현 부부합산 5.5천 → 6천만원)하고, 지원금리도 인하 (현 3.8% → 3.3 ~ 3.5%)하되 주택면적별로 차등

< 현 행 >		< 개 선 >		
소득	면적 85㎡ 이하	소득	면적·가액 60㎡/ 3억이하	60~85㎡/ 6억이하
부부합산 5.5천만원	3.8%	부부합산 6천만원 이하	3.3%	3.5%

- 생애최초 주택구입자금에 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화
- 30년 분할상환 대출을 신설하여 젊은층의 상환부담을 완화하고 소비자의 선택권 확대

□ 무주택자의 주택구입자금 지원 강화

- 일정요건의 주택* 또는 현재 임차로 거주중인 주택을 구입하는 무주택자 (연소득 6천만원 이하)에게 생애최초 수준(3.5%)의 자금 지원

* 85㎡이하, 주택가격 6억이하, 주택가격 하락으로 LTV 70% 이상인 주택

- 근로자서민 주택구입자금의 금리(4.3 → 4.0%) 인하 및 소득요건(부부합산 연소득 4천만원 → 4.5천만원) 완화

나. 주택구입자에 대한 지원 강화

연말까지 주택 구입시 양도세 한시 감면 (조세특례제한법 개정)

(국회 상임위 통과일로부터 연말까지 한시적용)

- (대상주택) 금년말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택
 - 9억이하 신규·미분양주택 및 1세대 1주택자(일시적 2주택자 포함)가 보유한 85㎡·9억 이하 기존주택을 구입하는 경우
- (감면내용) 취득후 5년간의 양도소득 세액 전액 면제
 - * 5년이후 양도시 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득금액은 과세대상에서 공제
- (특례) 종전 보유주택 양도시 신규 구입주택은 주택수 산정에서 제외
 - * 1세대 1주택 비과세요건을 충족하는 경우 양도가액 9억원까지 비과세

주택 거래시 과도한 稅 부담 완화

- 부동산시장 과열시 도입되었던 다주택자 양도세 중과(50~60%) 제도를 폐지하고 기본세율(6~38%)로 과세 (소득세법 개정)
 - * 현재 '13년말까지 양도하는 주택은 중과 유예중
- 1년내 주택 단기양도는 50%→40%로, 2년내 단기양도는 40%→기본 세율 (6~38%)로 과세 (소득세법 개정)
- 법인의 부동산 양도소득에 대한 일반법인세 외 추가과세(30%) 제도를 폐지 (법인세법 개정)

청약가점제 적용 축소 등 청약제도 개선 (주택공급규칙 개정)

- 민영주택 청약가점제('07.9~) 적용대상을 85㎡이하로 축소(85㎡ 초과 폐지)하고, 적용비율도 현행 75% → 40%로 완화

- * 가점제 : 민영주택 공급시, 동일 순위내(1·2순위) 경쟁이 있을 경우, 무주택기간, 부양가족수, 통장 가입기간 등을 점수화하여 다득점자에게 공급
- 가점제 비율 조정권을 분양 승인권자인 시군구청장으로 하향 위임(현행 시·도지사)하여 지역별 시장상황에 맞게 탄력적으로 적용
- * 현재 지역상황에 탄력적 대응이 가능토록 시·도지사에게 가점제 시행여부와 적용비율 조정토록하고 있으나, 적용실적 없음

< 가점제 및 추첨제 적용비율 조정 >

주택규모	현행		개선	
	가점제	추첨제	가점제	추첨제
85㎡ 이하	75%	25%	40%	60%
85㎡ 초과	50%	50%	폐지	100%
비고	시도지사가 탄력 조정		시군구청장이 조정	

- 주거수준 상향 등 주택 교체수요를 지원하기 위해, 유주택자(1주택 이상)에게도 가점제 청약 1순위 자격 부여
- * 가점제 청약1순위 : (현행) 입주자저축 1순위인 무주택자 → (개선) 입주자저축 1순위 무주택자+1주택 이상 소유자

- 85㎡초과 민영주택 분양시 채권입찰제 폐지

다. 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화

기업형 임대사업자의 토지매입비, 임대관리 부담 완화

- 택지비 부담 완화를 통한 민간 임대사업 활성화를 위해 「토지임대부 임대주택」 제도 도입 추진(임대주택법 개정)
- 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 ‘주택임대관리업’을 신설하고, 세제혜택 강구(주택법 등 개정)
- 임대주택리츠·펀드 등을 활용한 기업형 임대사업 육성
- 임대주택리츠의 1인당 주식소유한도, 공모의무 적용을 배제(부동산투자회사법 개정)하고, 리츠·펀드의 민영주택 우선공급 조례제정*을 독려
- * 임대사업자인 리츠·펀드의 경우 5년이상 임대 조건으로 신규 민영주택 우선공급을 기허용하였으나, 구체적 물량·방법 관련 시·군 조례제정이 지연

□ 민간주택이면서도 임대료 인상 규제 등 공공성을 갖는 ‘準 공공임대 주택’ 을 신설하여 세제혜택 부여

○ 의무 임대기간 준수, 임대료 인상률 제한 요건을 충족하는 경우 준공공임대주택으로 등록, 세제감면 등 혜택 부여(임대주택법 개정)

- 85㎡이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한 등 의무 부여

* 준공공임대주택 등록, 임대료 기준(최초임대료 및 인상률) 충족여부 등은 기초 지자체에서 수행

- 발표일 이후 신규 구입 주택에 한해 적용하고, 관리의 효율성을 위해 ‘주택임대 관리업자’ 에게 위탁관리한 경우로 한정

- 재산세를 공공임대주택 수준으로 감면하고, 양도세 장기보유 특별공제율 60% 적용(현재 다주택자 최대 30%)

* 준공공임대주택 등록시 지방세 혜택

- 취득세 : 60㎡이하 면제(최초분양받은 경우)

- 재산세 : 40㎡이하 면제, 40~60㎡ 50%, 60~85㎡ 25% 감면

* 단, 규정위반으로 준공공임대주택 등록 말소시 다주택자 장기보유 특별 공제율 적용, 감면받은 세액 반납

라. 시장과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등

□ 시장과열기에 도입된 과도한 규제개선 지속 추진

○ 분양가상한제는 시장상황에 따라 지정·해제할 수 있게 신축적으로 운영하는 방안 추진(주택법 개정)

○ 그린벨트 등 중첩 규제로 국민불편이 과중한 지역을 중심으로 토지거래 허가구역 해제(의견수렴 등을 거쳐 5월중 중도위 심의 및 허가구역 공고)

○ 대규모 투자를 수반하는 계획입지 개발사업에 대한 개발부담금 한시감면 (향후 1년간 수도권 50%, 이외 지역 100% 감면, 개발이익환수법 개정)

* 택지개발 · 산업단지개발 · 관광단지 조성 · 도시환경정비사업 등

□ 규제완화를 통한 주택정비사업 활성화(도시및주거환경정비법 개정)

○ 소형주택 공급 확대를 위하여, 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위내에서 2주택 공급을 허용

* 현재는 기존주택의 **종전가격 범위 내**에서만 2주택 공급을 허용

○ 조합의 금융비용 절감을 위해 주택 미분양자에 대한 현금청산시기를 사업 후반부로 늦출 수 있도록 개선

* 분양신청종료일 이후 150일 이내 → 관리처분계획 인가 이후 90일 이내

□ 노후 아파트 주거환경 개선, 주민생활 불편해소, 장수명화 유도 등을 위해 리모델링 규제 개선(주택법 개정)

○ 15년 이상 경과된 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위내에서 수직증축 리모델링을 허용하는 방안 강구

* 현재는 수평 및 공지내 증축, 기존 1층을 필로티로 전환시 1개층 증축허용

- 전문가 T/F를 구성하여 구체적 허용범위와 전문기관의 구조안전성 검토 및 건축심의 의무화 등 안전성 확보방안을 마련할 계획

- 또한, 도시과밀 문제나 전월세난이 없도록 지자체별로 리모델링 기본계획(가칭)을 수립한 후 중앙도시계획위원회의 심의 및 국토부장관의 승인을 받아 시행

1-4. 하우스푸어 및 렌트푸어 지원방안

1. 하우스푸어 지원방안

◇ 하우스푸어 및 금융기관의 도덕적 해이 방지

- 경제적 자활의지가 있는 하우스푸어를 선별 지원하고, 투기 목적이 아닌 실거주 (1주택자) 목적의 구입자로 지원대상 한정
- 금융기관도 프리워크아웃 등 채무조정 확대, 부실채권 매각 등 일정부분 책임 분담

◇ 시장원리를 통한 채무조정방식을 중심으로 추진함으로써 재정부담을 최소화

◇ 하우스푸어의 연체위험 및 주택 보유의사 등에 따라 맞춤형 지원대책을 마련

가. 주택보유 희망자 : 채무조정 활성화, 대출채권 매각제도

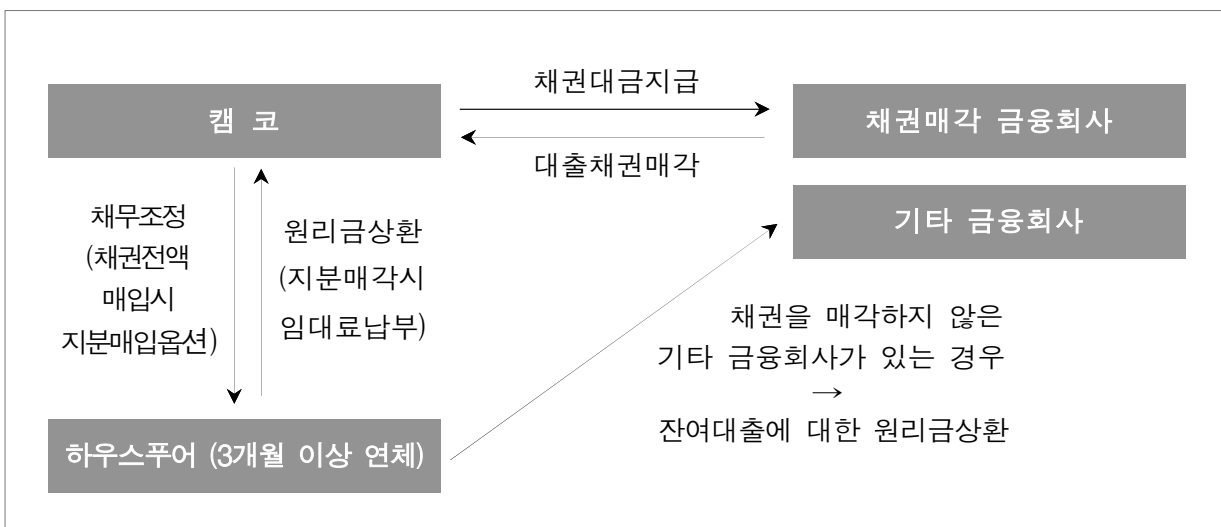
□ 금융권·신복위를 통한 채무조정 : 연체우려, 장·단기 연체자

- 금융권 자체적으로 연체우려·단기연체 주택담보대출에 대한 상환기간 연장, 장기분할상환 대출 전환 등 프리워크아웃 확대
 - 채무조정시 기존대출 취급시점의 대출한도를 계속 적용할 수 있도록 LTV 규제에 대한 예외를 허용하는 등 제도개선 병행 추진
- 신용회복위원회의 주택담보대출 프리·개인워크아웃 활성화를 위해 신용회복 제도의 수혜범위를 주택담보대출까지 확대
 - 담보채권에 대한 워크아웃시 채권자 동의요건을 완화
 - * (현행) 담보채권자의 2/3 동의 필요 → (개선) 담보채권자의 1/2로 완화
 - 신용회복 후 성실상환 대출에 대해 자산건전성 평가시 “정상” 평가가 가능하도록 하여 금융권의 채무조정 동의유인 제고
 - * 현재는 신용회복 직후 “고정”, 성실상환 후 “요주의” 등급으로 평가

□ 자산관리공사(캠코)를 통한 부실채권 매입 : 3개월 이상 연체차주

- 캠코가 既 승인된 업무계획에 따라 자체재원을 활용하여 3개월이상 연체된 부실 주택담보대출채권을 매입
- 매입한 채권에 대해 차주에게 채무조정 의사를 확인하여 차주가 동의할 경우 원금상환 유예, 장기분할상환 전환 등 채무조정 실시
 - * 단, 채무조정후 정상상환이 가능한 경우에 한해 채무조정을 허용하고, LTV가 과도하게 높은 대출 등 원금회수가 불투명한 대출은 대상에서 제외(세부요건 추후 확정)
- 차주가 채무조정에 동의하는 경우 다른 금융회사가 同 차주에 대해 보유한 3개월 이상 연체채권도 가능한 범위에서 최대한 매입
 - * 미매입 채권에 대해서는 차주가 자발적으로 상환방안을 강구
- 주택담보대출 채권이 완전매입되는 경우 차주에게 환매조건부로 해당 담보 주택의 일부지분을 매각할 수 있는 옵션을 제공
- 총 1,000억원 규모(지분매입 100억 한도)의 시범사업으로 추진 → 추후 성과를 평가하여 확대·변경 등 제도개선 검토

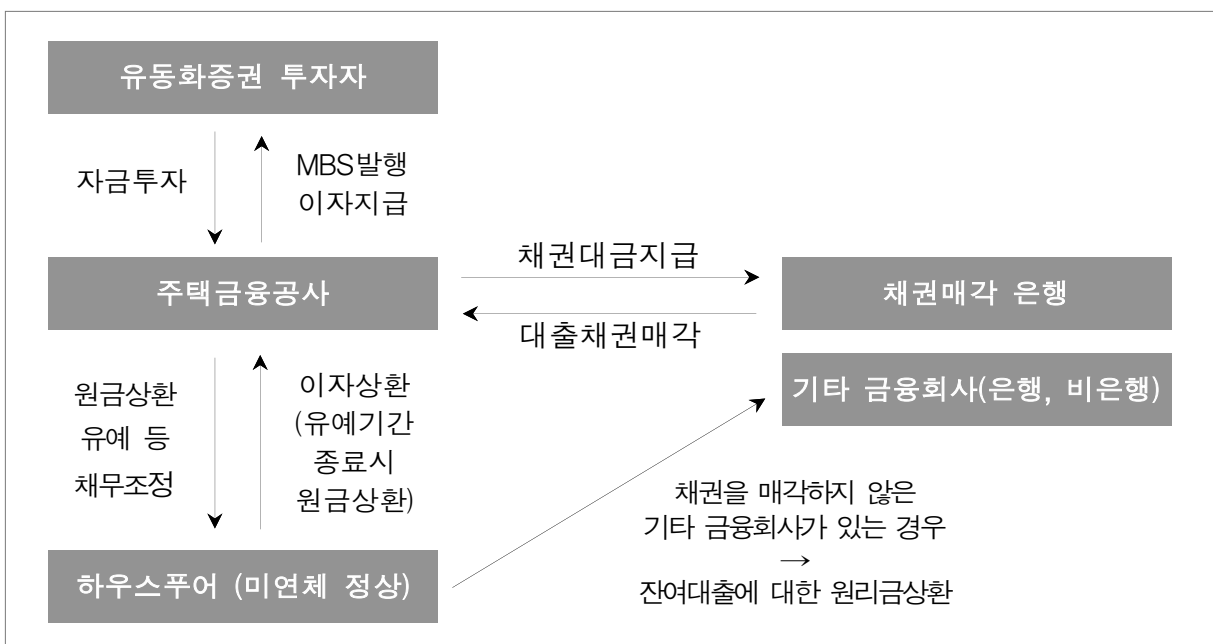
< 캠코를 통한 연체채권 채무조정 개념도 >



□ 주택담보대출채권 매각제도 : 원리금 상환이 어려운 정상 차주

- 차주의 신청을 받아 주택금융공사가 은행으로부터 하우스푸어의 선순위 주택 담보대출채권을 매입하고 채무조정을 실시
 - 대출채권 매입시 고정금리 형태로 전환하고 원금상환을 최장 10년간 유예 하여 원리금 상환이 어려운 정상차주의 연체를 방지
 - 차주는 주택금융공사에 은행 대출금리 수준의 이자를 납입하되, 상환유예 기간(최장 10년)이 종료되는 시점부터 원금을 분할상환
 - 주택금융공사는 매입한 채권을 기초로 MBS를 발행하여 자금조달
- 원금상환중이거나 거치기간 종료가 임박한 미연체 정상차주 중 거주주택, 소득 등이 일정요건*을 충족하는 차주를 대상으로 시행
 - * (예) 6억원 이하·85㎡이하 1주택 보유자, 연소득 5천만원이하, 대출금액 2억원 이하 등
- '13년중 1조원 한도로 채권을 매입하고, '14년부터는 주택금융공사의 유동화 여력을 감안하여 규모를 점진적으로 확대하는 방안 검토

< 주택담보대출채권 매각제도 개념도 >

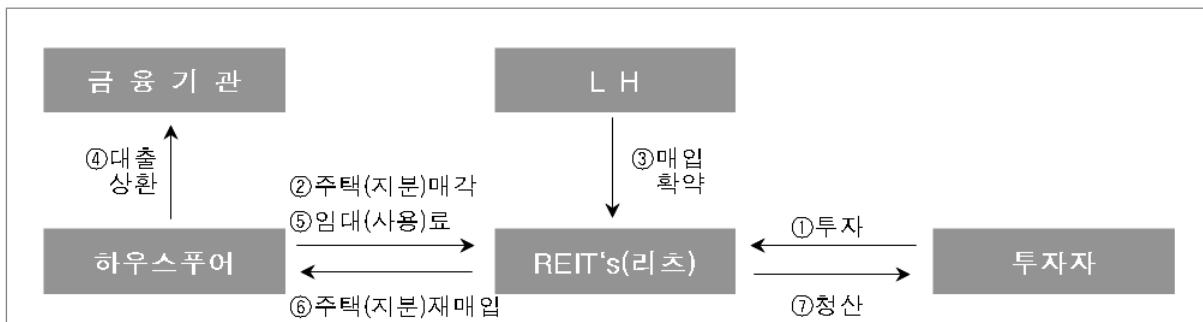


나. 주택매각 희망자 : 임대주택 리츠에 매각

□ 기본구조

- 주택 소유자가 여건에 따라 주택(또는 주택지분 일부)을 리츠에 매각하고, 해당주택을 임차하여 거주하는 방식

< 임대주택 리츠 개념도 >



- 리츠의 수익성 확보를 위해 리츠가 취득하는 주택 또는 지분에 대해 종부세 감면, 취득세 면제, 재산세 최저세율(0.1%) 부과

□ 실행방안

- 1세대 1주택 소유자가 임대주택 리츠에 아파트(전용 85㎡ 이하)를 매각하고, 이를 5년간 임차
 - 리츠는 국민주택기금 출자 등으로 자금을 조달하여 아파트를 감정평가액 이하 수준에서 역경매 방식*으로 매입
 - * 감정평가액 대비 매도자의 매각희망가격 비율이 낮은 순으로 매입
 - 5년간 주변 시세로 보증부월세 형태로 임대
 - 임대기간이 끝나면 일반인에 분양하되 원소유자에게 다시 매입할 수 있도록 우선권*을 주고 시장 여건에 따라 조기 매각 허용
 - * 재매입우선권은 임대 종료 후 처분 시의 감정평가액으로 행사
- 원소유자가 재매입하지 않은 주택은 리츠가 시장에 매각하고, 미매각된 주택은 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용

- 소유자가 아파트(전용 85㎡ 이하) 지분의 일부를 리츠에 매각하고, 매각지분에 대해 사용료를 납부하며 거주할 수 있는 옵션 부여
- 계약기간(5년) 후 매도자가 지분을 환매하여 소유권 회복 가능
- 계약기간 종료 후 매도자가 지분을 재매입하지 않는 경우, 리츠가 매도자의 잔여지분을 시세(감정평가액)에 살 수 있는 권리 부여
- 리츠가 주택지분 전체를 확보한 경우, 일반 매각 또는 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용

□ 추진계획

- 1차사업으로 50호 매입을 추진하고, 성과를 보아가며 사업확대여부 등 검토

다. 50세 이상 은퇴자 : 주택연금 사전가입제도

- 주택연금 가입연령을 60세 → 50세로 낮추어 주택연금 일부를 일시금으로 받아 부채상환에 활용토록 제도개선

- (사전가입 대상) 가입주택에 주택담보대출이 있는 50세 이상
- (일시인출한도 확대) 현행 연금총액의 50% → 100%까지 확대
 - * 일시인출한도를 전액활용하지 않은 경우 잔여한도는 60세부터 연금으로 지급
- (계획) 1년간 한시시행 후 지원효과를 보아가며 연장여부 검토

2. 렌트푸어 지원방안 : 목돈 안드는 전세

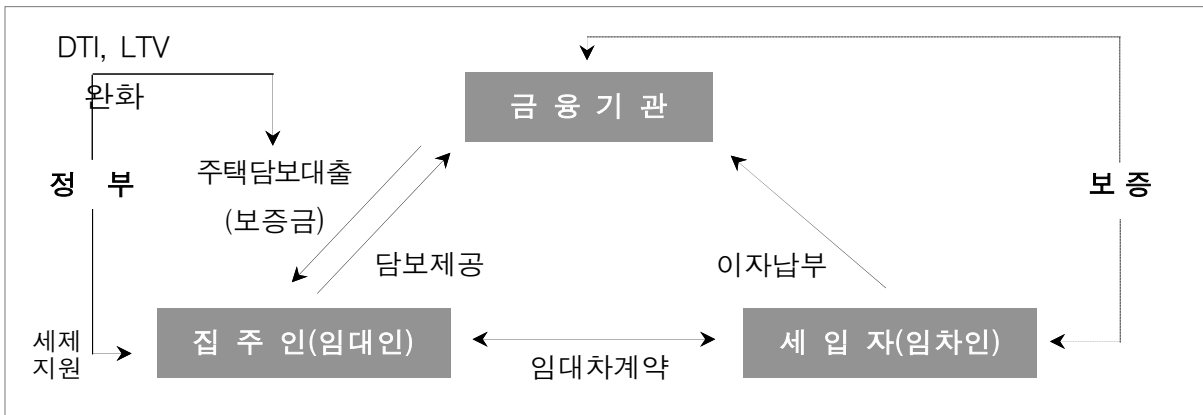
- ◇ 신용대출 성격의 전세자금대출을 담보대출化하여 대출금리 인하 및 대출한도 확대
 - 집 주인의 성향, 임차인의 소득수준 등을 감안하여 무주택 서민에게 다양한 전세 자금 마련 옵션을 제공

가. 목돈 안드는 전세 ① : 집 주인 담보대출 방식

□ 기본구조

- 대출이자를 세입자가 납부하는 조건으로 집주인이 전세보증금 해당액을 본인의 주택담보대출로 조달 ➡ 대출금리 인하

< 목돈 안드는 전세 : ① 집 주인 담보대출방식 >



- 금융기관은 수도권 5천만원, 지방 3천만원 한도내에서 임대인에게 담보대출하되, 이자는 임차인이 납부
- 이자부담분의 일부 선납 또는 공적기관 보증을 통해 임차인 이자 연체리스크 방지

□ 적용대상

- 실거주용 주택을 임차하는 부부합산 연소득 6천만원 이하 무주택세대주로서 전세보증금 3억원 이하(지방 2억원 이하)

□ 집 주인 인센티브

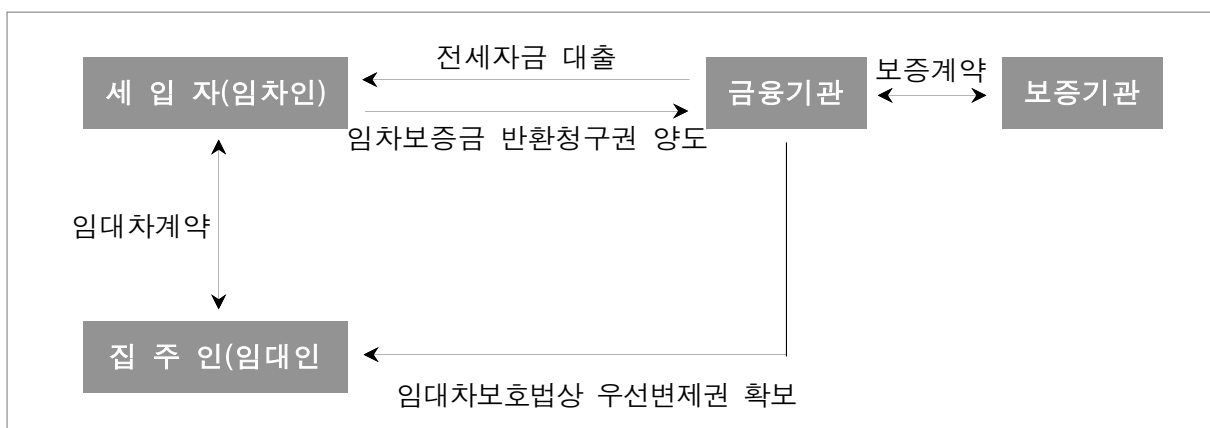
- (세제) 주택 보유수에 관계없이 전세자금용 주택담보대출 시 전세보증금 대출분에 대해 소득세 비과세(소득세법 개정)
 - * 현재 3주택 이상을 보유하고 전세보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우초과 금액에 대해 소득세 부과중
- 임대인에게 전세자금용 담보대출 이자 납입액의 40% 소득공제(소득세법 개정)
- 다주택자 양도세 중과 폐지 (소득세법 개정)
- 집주인의 주택담보 대출규모에 비례하여 재산세·종부세 감면 (지방세특례 제한법 개정)
- (금융) 집 주인 담보대출시 연말까지 DTI를 금융회사 자율로 적용하고, LTV도 70%까지 완화

나. 목돈 안드는 전세 ② : 임차보증금 반환청구권 양도방식

□ 기본구조

- 금융기관이 보증금 반환청구권을 양도받은 경우, 우선변제권을 부여하여 전세대출의 담보력 강화 ☞ 대출금리 인하, 대출한도 확대

< 목돈 안드는 전세 : ② 임차보증금 반환청구권 양도방식 >



□ 적용대상

- 주거용 주택을 임차하는 부부합산 연소득 6천만원 이하 무주택 세대주로서 전세보증금 3억원 이하(지방 2억원 이하)

□ 실행방안

- 임차인이 전세금을 대출한 금융기관에게 대출금의 120% 내에서 보증금 반환채권을 양도
 - * 이자연체, 채권회수 비용 등 감안 대출금의 120%까지 설정
- 금융기관은 임대차계약서에 전세자금 대출 및 보증금 반환채권 양도사실을 특약*으로 기재
 - * (특약 이유) 계약만료시 임차인의 보증금 단독 수령·사용 방지, 임차주택이 경매로 처분되는 경우 세입자의 단독 배당참가 방지
- 세입자가 전입신고를 하고 확정일자를 받은 경우 보증금 반환채권을 양도 받은 금융기관에 우선변제권 인정 (주택임대차보호법 개정)
 - 임차보증금반환청구권 및 우선변제권을 통해 강화된 전세대출의 담보력을 바탕으로 저리의 전세대출 지원 확대 유도
 - ☞ 일반적으로 전세자금을 마련하는데 필요한 금융비용(6~7%)에 비해 약 2%p 금리인하 효과 기대

다. 주택기금을 통한 저리 대출 확대

□ 전세자금 대출요건 조정을 통해 목돈 마련 부담 완화

- 소득요건을 500만원 상향(현 부부합산 4 → 4.5천만원)하고, 대출한도를 현실에 맞게 상향(현 8천만원 → 수도권 1억원, 지방 8천만원)
- 지원금리도 현행 3.7%에서 3.5%로 하향 조정
- 전세금 증액분에 대해서도 기금 추가대출을 허용
 - * (현행) 개인별 보증한도가 남아있어도 추가대출 금지 → (개선) 보증한도내 허용

1-5. 서민 주거복지 강화방안 : 보편적 주거복지 실현

◇ 주거복지정책 패러다임을 공급자 주도 → 수혜자 중심으로 전환

< 현 행 >	⇒	< 개 선 >
신도시·GB 등 도시 외곽		도심내 국공유지 등 활용
임대주택 건설위주		매입·전세방식 확대
임대주택 공급 위주		바우처 등 수요자지원 확대
물량 확보 위주		복지연계·관리 등 전달체계 강화

◇ 공공임대 11만, 공공분양 2만, 저리의 전세·구입자금융자 28만 가구와 주택바우처 도입을 통해 보편적 주거복지 실현

- '17년까지 5분위이하 무주택가구(520만가구)의 64%에게 주거서비스 지원 '22년까지 5분위 이하 무주택 550만가구 모두에게 주거지원

1. 공공주택 연 13만호 공급

① (총량) 계획기준을 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호 공급

< 공공주택 공급계획 >

구분	공공분양	임대계	건설임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

* 행복주택(5년간 20만호, 인허가)은 건설임대 물량에 포함하여 추진

- 임대주택은 건설(7만)과 매입·전세방식(4만)을 합하여 연 11만호, 분양주택은 최근 시장여건 등을 감안하여 연 2만호 공급
- 공공건설임대 물량은 외곽(그린벨트, 신도시) 보다는 도심(철도부지, 국공유지 등 활용)내 입지가능한 물량을 대폭 확대
- 도심내 즉시 입주 가능한 매입·전세임대 물량을 확대

② (연차별 공급계획) 공급기준을 인허가 → 준공(입주) 기준으로 전환하여 수혜가구의 정책 체감도를 제고

- 기 착공된 물량 영향으로 '13~'14년간 분양주택은 계획보다 많이, 임대주택은 적게 공급되나, '15년이후 연 13만호 입주 가능
- 준공 계획 달성을 위해 인허가 계획도 별도 수립·관리
- (준공) 매년 공공주택 13만호를 준공(입주)하고, 기 착공된 물량의 영향을 받는 '13~'14년에는 각각 10.2만호, 11.8만호 준공(입주)

< 공공주택 준공 계획 (단위 : 만호) >

구 분	계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	61.0	10.2	11.8	13.0	13.0	13.0
임대주택	49.7	7.7	9.0	11.0	11.0	11.0
분양주택	11.3	2.5	2.8	2.0	2.0	2.0

- (인허가) 향후 준공목표 달성을 위해 최대 연 7.4만호를 인허가하고, 기 인허가 물량의 착공계획을 감안하여 '13년에는 6.6만호 인허가

< 공공주택 인허가 계획 (단위 : 만호) >

구 분	계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	36.2	6.6	7.4	7.4	7.4	7.4
건설임대*	31.2	5.6	6.4	6.4	6.4	6.4
분양주택	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

* 즉시 입주가능한 매입·전세임대는 제외

** 행복주택(5년간 20만호)은 건설임대에 포함하여 인허가

2. 행복주택 공급계획

(개념) 철도부지, 유휴 국·공유지, 미매각 공공시설용지 등 도심내 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용하여 임대주택을 공급

○ 업무·상업시설 등을 복합개발함으로써 도심재생도 병행



< 행복주택 개념도 >



< 해외사례 : 홍콩 쿨롱베이데파트 >

(공급물량) 향후 5년간('13 ~ ' 17) 총 20만호를 공급(인허가 기준)

○ '13년에는 수도권 도심의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 공급 (일부는 착공 추진)

(입주대상) 공급물량 중 80%를 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층(60%)과 주거취약 계층(20%)에 우선 공급

○ 나머지 20%는 소득 수준에 따라 차등 공급

(임대료) 소득수준 등 적정 부담능력을 고려하여 주변 시세보다 저렴하게 공급

(사업시행) LH, 지방공사(SH 등) 중심으로 추진하되, 공공-민간 공동사업시행 등 민간건설업체의 참여를 확대

○ 사회적기업 유치로 통해 거주민들에게 일자리를 제공하고, 공공청사, 커뮤니티 센터 등 유치로 지역화합 및 소통의 장소로 활용

* 행복주택 단지 내에 사회적기업 및 취업지원센터 등 유치 공간 마련

3. 맞춤형 주거비 지원 강화

- ◇ 주거비 보조, 기금지원, 개량자금지원 등 수요자 지원방식을 확대하여 임대주택 공급 시차에 따른 사각지대 해소
- 고령화 등 인구구조 변화에 대한 대응과 생애주기상 취약시기에 직접지원을 강화하여 정책수혜의 누수현상도 방지

가. 저소득층 월세 부담 완화 : 주택바우처 도입

- (개념) 소득 대비 월 임대료 부담이 큰 저소득가구를 대상으로 월임대료의 일부를 재정을 통해 지원
- 현행 주거급여 제도를 주택 바우처 제도로 확대·발전시켜 지급대상 확대·임대료 지원기능 강화 등 추진
 - * 수급자를 대상으로 지급되던 주거급여를 소득, 거주형태, 임대료 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 지급하도록 바우처 제도로 전환

구 분	내 용
· 지급대상	· 소득·자산이 일정액 이하인 임차인 * (예) 월평균 소득이 최저생계비의 120% 이하 가구, 중위 소득의 40% 이하 가구 등
· 지원금액	· 지역별 기준임대료를 바탕으로 소득수준별로 차등 지급 * 산정기준(예) : 기준임대료 - [소득 × 자기부담율]
· 지급방식	· 임대인 계좌에 직접 입금하여 heungdo 전용방지 · 지역주민 주거지원을 위한 지자체 역할을 고려, 지자체 매칭 지급 * (예) (주거급여 국고보조율 참조) 서울 50%, 지방 80% 국고보조(재정자주도 등에 따라 조정)

- (전달체계) 임차인이 기초지자체에 신청 → 주택바우처 집행기관이 주택임대차 계약 등 확인 → 기초지자체에서 임대인에게 입금
- (추진계획) 지원금액·지급대상 등 세부 시행방안, 예산 추계, 도입효과 등에 관한 연구를 거쳐 '13.上 사업모델을 확정
 - '13.下 전달체계 구축 → '14.上 시범사업을 거쳐 '14.下 기초생활보장제도 개별 급여체계 전환과 함께 도입

나. 생애주기별 주거지원 강화

- (대학생) 저소득 대학생의 주거비 부담 완화를 위해 공공기숙사, 대학생 전세임대 등 니즈에 맞는 다양한 형태의 주거지원 확대
 - (임대주택) “행복주택”의 일부를 대학생에게 공급하고, 대학생 전세임대를 지속 공급(연 3천호)
 - (기숙사) 공공기숙사(연 8~10개), 연합기숙사(연 1~2개) 건축비에 대해 국민주택기금 53% 용자지원('12년 5개 대학 총 4,093명 지원)

☞ 주거지원률(주거지원학생수/총학생수) : 현재 18.3% → '17년 25%

* 건축비 부담비율: (공공기숙사) 주택기금 53%, 사학진흥기금 37%, 대학 10% 내외
(연합기숙사) 주택기금 53%, 사학진흥기금 47%

** 지원조건: (주택기금) 3년 거치, 17년 상환, 2%, (사학진흥기금) 4년 거치, 20년 상환, 3.68%

< 대학생 주거지원시 임대료 수준 >

사립대 공공기숙사	전세임대		연합기숙사
24만원 (2인 1실)	7~17만원 보증금 100~200만원 (1인 1실)	4~9만원 보증금 100~200만원 (2인 1실)	19만원 (2인 1실)

* 사립대 민자 기숙사 : 월 34만원 수준, 대학가 전월세 : 보증금 5백~1천만원, 월 임대료 40~50만원 수준(서울)

(신혼부부) 부부합산 연소득 5천만원 이하 신혼부부에 대해 연 3.5%의 저리 전세자금을 연 2.5조원 규모로 지원

* 근로자·서민 전세자금(연소득 4.5천만원 이하) 보다 소득요건 완화

(단신가구) 저소득층의 높은 1인 가구 비중을 감안하여 공공임대주택의 소형 주택 비중을 확대

○ 국민임대주택 및 매입임대 공급물량 중 30%는 원룸형으로 공급

- 매입물량 확보를 위해 매입대상을 기존 다세대·다가구 외에 도시형생활 주택, 소형 원룸주택 등으로 확대

(노인·장애인) 거동이 불편한 노인, 장애인을 위해 배리어프리(barrier-free)시설 등 주거약자용 편의시설을 갖춘 주택공급을 확대

○ 영구, 국민임대주택 중 주거약자용 주택비중 확대(현재 3~5%)

○ 거주중인 주택을 주거약자용 주택으로 개조할 경우 개조비용 지원

* 호당 260만원, 금리 연 2%, 1(3)년거치 19(17)년 상환

다. 공공임대주택 관리의 공공성 강화

임대주택 임차인 복지증진을 위한 통합적 관리지원체제 구축

○ 기존의 유지·보수 위주의 임대주택 관리를 강화하여 일자리, 보육, 상담·컨설팅 등 종합복지서비스를 제공할 수 있는 시스템 마련

○ 주거복지사를 양성하여 영구임대주택단지에 배치함으로써 주거복지서비스의 품질 향상 및 업무 담당자의 전문성 강화 유도

* 민간학회에서 운영중인 '주거복지사' 자격증을 공적자격증으로 전환하는 방안도 추진

저소득 서민의 주거비 부담 완화를 위해 영구임대주택의 난방비에 대한 부가 가치세 면제(조세특례제한법 개정)

2. 4.1대책 점검 및 후속조치(수도권 주택공급 조절방안)

1-1. 「4.1대책」의 성과 및 평가

1. 「4.1대책」 수립시 시장상황

□ (매매가격) '09년 하반기 이후 수도권을 중심으로 침체국면이 지속되고 있었으며, 특히 '12년 들어 하락세 심화

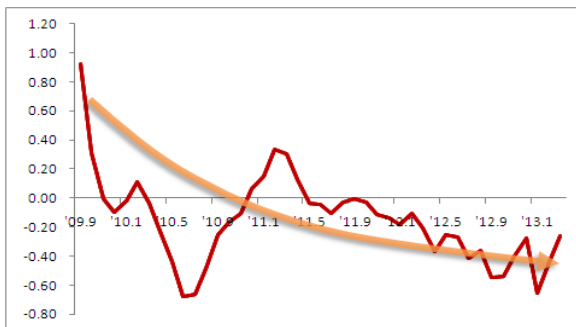
* 수도권 증감률(%) : ('09) 1.2 → ('10) △1.7 → ('11) 0.5 → ('12) △3.0

○ 지방은 그간의 공급부족 영향으로 '10년 이후 상승세 지속

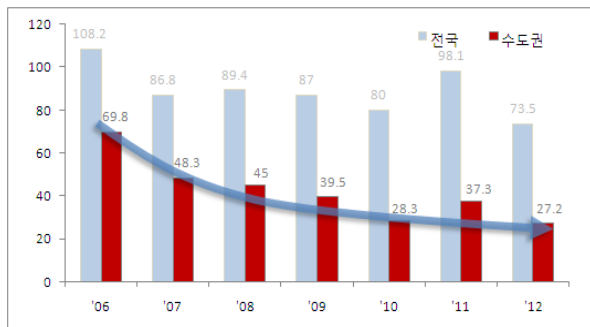
* 지방광역시 증감률(%) : ('09) 2.0 → ('10) 6.4 → ('11) 15.1 → ('12) 3.1

□ (거래량) 수차례에 걸친 시장 정상화 대책에도 불구하고, 거래량이 감소추세이며, '12년 거래량은 역대 최저수준

< 수도권 아파트 가격 증감률(%) >



< 연간 주택 거래량 >



□ (전셋값) '10~'11년간 급등했던 전셋값은 '12년들어 상대적으로 안정세를 보였으나, '12년 4분기 이후 상승폭이 다소 확대

< 주택 전세가격 증감률 (% , 전월비) >

구 분	'10년	'11년	'12년	'12.1Q	2Q	3Q	4Q	'13.1Q
수도권	6.3	11.0	2.1	0.5	0.1	0.5	1.0	0.9
서울	6.4	10.8	2.1	0.5	0.1	0.4	1.0	1.3
지방광역시	9.2	14.5	4.6	1.7	1.2	0.5	1.2	0.7

⇒ 이러한 추세가 지속될 경우 '13년 이후 거래감소, 가격하락, 전세값 상승 등 시장침체 장기화가 우려되었던 상황

2. 「4.1대책」의 목표

- 4.1대책은 가격 상승기에 도입된 수요억제 - 대량공급 체제에서 탈피하여 시장원리에 의한 자율조정기능 회복에 초점
 - 보금자리 신규지정을 중단하는 등 수요를 초과하는 과잉공급계획을 공공을 중심으로 축소·조정함으로써 수급 불균형 해소에 노력
 - 생애최초 구입자 등 실수요자와 민간 임대사업자 등 건전한 투자수요를 진작하기 위한 세제·금융 등 수요진작 방안 마련

⇒ 4.1대책을 통해 ①주택가격의 추가하락을 막고, ②위축된 거래를 활성화하여, ③매매시장과 전세시장의 동반안정을 도모
 ※ 4.1 대책 기대효과(국토연, '13.4)
 - (거래량) '13년 약 85만건, 전년대비 15% 증가, (가격) 2.0~2.2% 상승

3. 「4.1대책」의 성과와 평가

(1) 「4.1대책」 효과 분석

- 4.1대책은 주택가격의 급락을 진정시키고, 거래량 증가 등 시장 심리를 안정시키는 성과가 있었다고 평가
 - 주택가격은 4.1대책 이후 수도권 하락세가 멈추었고, 지방은 강보합세에서 상승폭이 소폭 확대
 - 거래량도 4월 증가세로 반전된 이후 5~6월간 증가폭이 확대
- ⇒ '13.2분기에 가격 0.3% 상승, 거래량 전년대비 55.5% 증가

< 주택 매매가격 증감률(%) >							< 주택 거래량 증감률(전년동월비%)>						
구분	'13.1월	2월	3월	4월	5월	6월	구분	'13.1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	△0.26	△0.17	△0.08	0.12	0.17	0.03	전국	△5.7	△14.2	△1.4	17.5	32.5	128.2
수도권	△0.54	△0.36	△0.22	0.00	0.13	△0.08	수도권	△11.4	△10.0	3.1	28.6	58.2	143.6
(서울)	△0.51	△0.31	△0.08	0.04	0.15	△0.24	(서울)	△25.4	△17.1	13.4	29.1	59.0	158.6
지방	0.01	0.00	0.06	0.23	0.22	0.14	지방	△2.8	△16.5	△4.2	10.7	18.0	118.8

※ 2분기 거래량 증가 분석(국토연, '13.7)

- 총 거래량 30만 건 중 4.1 대책과 취득세 감면 효과로 약 9.8만건 증가

□ 비수기(7~8월) 이후 9월부터 4.1대책 효과가 지속될 것이라는 전망과 함께 가격하락과 거래둔화 등 단기 회복에 그칠 것이라는 우려도 제기

○ (매매가격) 6월들어 수도권은 주택가격이 다시 하락세로 반전 되었으며, 7월에도 비수기 등과 맞물려 하락폭이 확대

< 주택 매매가격 동향(월간 전체주택, 주간 아파트) >

구 분	4월	5월	6월	5.27	6.3	6.10	6.17	6.24	7.1	7.8	7.15
수도권	0.00	0.13	-0.08	0.03	-0.01	-0.02	-0.04	-0.05	-0.09	-0.10	-0.08
(서울)	0.04	0.15	-0.24	-0.02	-0.08	-0.08	-0.10	-0.12	-0.15	-0.11	-0.14
지 방	0.23	0.22	0.14	0.07	0.05	0.06	0.07	0.09	0.09	0.06	0.02

○ (거래량) 7월 들어 주간 거래량이 취득세 감면 종료 영향으로 급감하면서 거래절벽이 심화될 우려

* 주간 거래량 추이(전년동기비, 전국, 신고기준) : (6월 3주) 39,594(206%) → (6월 4주) 38,367(158%) → (7월 1주) 6,624(△55%) → (7월 2주) 7,407(△37%)

○ (전월세값) 예년에 비해 전세가격 상승폭이 크지 않고 월세가격도 안정되어 있으나, 매매거래 위축으로 전세수급 불안 우려

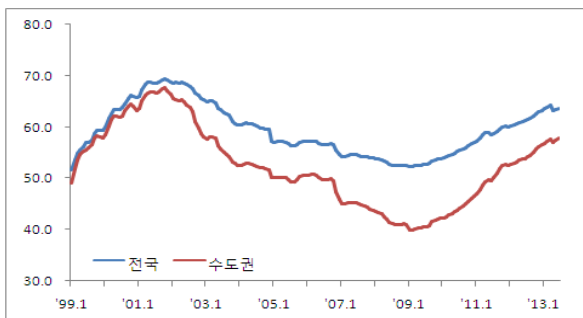
* 상반기 수도권 전셋값 증감률 : (최근 5년) 2.4% → ('13년) 1.9%

* 최근 수도권 월세가격 증감률 : (3월) 0.0 (4월) △0.1 (5월) △0.2 (6월) △0.2

- 저금리로 집주인은 월세를 선호하는 반면, 주택구입 가능계층도 전세를 선호하여 전세 수급불균형 발생

* 서초구 아파트 평균 전셋값 4.4억원 > 강북 아파트 평균 매매가 3.8억

< 매매가대비 전세가 비율(아파트, KB) >



< 전월세 수급상황 >

◇ 전월세 계약중 월세비중(%)

'12.1	3월	5월	⇒	'13.1	3월	5월
35.4	33.5	34.5		42.3	40.2	38.1

◇ 전세수급지수(KB)

'12.1	3월	5월	⇒	'13.1	3월	5월
154.6	163.4	148.8		167.1	177.3	172.8

* 100을 초과할수록 공급부족(0~200)

(2) 원인 분석

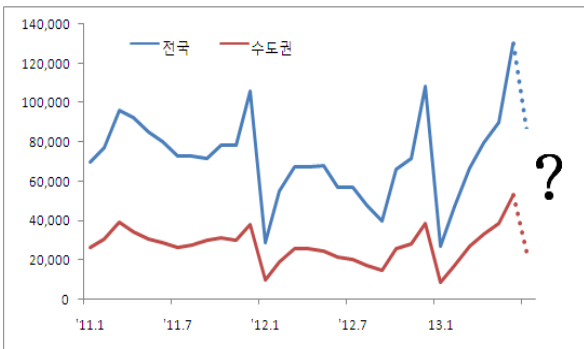
① 수도권 외곽의 대량공급계획에 따른 수급불균형 우려로, 향후 집값 상승에 대한 기대심리 저하

- '08년말 이후 주택수요는 위축된 데 반해, 가격 급등기에 추진된 공공개발 사업 물량, 민간물량은 지속 증가 → 수급불균형 우려
 - * 수도권 미분양 지속 증가(만호) : ('08.12) 2.7 ('10.12) 2.9 ('12.12) 3.3 ('13.5) 3.3
- 4~5월 저가 매물 소화 이후에도 초과공급 상황이 지속됨으로써 추가적인 집값 하락 우려를 해소하지 못함

② 취득세 감면 종료에 따른 매수세 감소

- 초과공급 우려, 낮은 집값 상승기대감 하에서 취득세 감면 종료에 시장이 과도하게 반응하면서 7월들어 거래량이 급감
- 거래 급감으로 4.1대책 효과가 단절되고, 계절적 비수기와 겹치면서 하반기 시장에 대한 비관적 기대로까지 연결될 우려

< 월별 주택거래량 추이 >



< 부동산 소비심리지수(수도권) >

구분	'13.1	2월	3월	4월	5월	6월
진단 지수	97.3	106.8	110.0	114.9	113.2	106.4
전망 지수	93.6	97.2	95.6	112.7	95.9	86.8

* 진단지수는 현재의 시장상황을, 전망지수는 3개월 후의 시장상황 개선여부를 지수화 (100 이상이면 상황개선을 의미)

③ 주택시장의 구조적 요인도 회복 지연의 한 요인

- 경기회복 지연 등 거시경제 여건이 불확실하고, 주택보급률 확대, 인구·가구 증가율 둔화, 주택보유인식 저하* 등 구조적 변화도 요인
 - * 주거실태조사 : '내집 마련 필요' 응답 ('10) 84% → ('12) 73%

1-2. 향후 전망 및 정책방향

1. 향후 시장 전망

7~8월은 취득세 감면종료 및 비수기 영향으로 거래 감소가 불가피하나, 9월 이후 취득세 및 양도세 감면 효과로 회복세 전망

- 전체 거래 중 상당부분*을 차지하는 생애최초 구입자에 대한 취득세 면제와 저리의 구입자금 지원 효과로 매수세 회복 전망

* 거래량 중 6억이하 생애최초 비중 : (4월) 45% (5월) 44% (6월) 43%

* 생애최초 주택구입자금 지원실적 : 6월 금리인하 후 급증

(억원)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	소 계
'12년 (A)	1,065	2,247	2,506	2,470	1,825	3,038	13,151
'13년 (B)	179	549	774	1,070	2,303	6,474	11,350
B/A(%)	16.8	24.4	30.9	43.3	126.2	213.1	86.3

- 양도세 감면도 9월 이후 한시감면 종료시점인 연말로 갈수록 효과가 커져 거래회복에 도움이 될 전망

- 또한, 분양가상한제 신축운영, 다주택자 양도세 중과 폐지, 수직증축 리모델링 등 지연입법이 처리될 경우 회복강도는 커질 전망

다만, 시장회복세가 지연될 가능성도 상존

- 거시경제 회복 지연, 금리 상승 전망, 가계부채 증가 등으로 수요회복 여부에 불확실성이 많고,

- 향후 공공택지 등에서 공급될 물량 등을 감안할 경우 수급불균형이 장기화될 가능성도 존재

* 향후 5년간 수도권 공공택지에서 연 10만호 수준의 주택공급 추정

- 시장 수급 불균형 하에서는 세제감면 등 수요진작 효과가 반감될 가능성도 큰 상황

□ 전셋값은 아파트 입주물량 감소, 월세를 선호하는 집주인과 전세를 선호하는 세입자간 불일치로 소폭의 상승세 지속 전망

* 수도권 아파트 입주물량(천호) : ('12.상) 45 → ('12.하) 65 → ('13.상) 44 → ('13.하) 47
 수도권 전체주택 입주물량(천호) : ('12.상) 84 → ('12.하) 115 → ('13.상) 81 → ('13.하) 81

○ 다만, 강남권 재건축 이주수요가 '11년 전셋값 급등시기에 비해 많지 않아 전셋값 안정에 긍정적으로 작용

* '13년 하반기 서울 재정비 이주수요 : 1.8천세대(강남4구 350세대)

○ 전세수요 → 매매수요 전환이 얼마나 활발한가에 따라 전세수급에 영향을 미칠 전망

< '13년 하반기 주택가격 전망 >

구 분		'13년 시장전망	
		건산연	주산연
매매	수도권	-0.5	0.0
	지방	0.5	0.2
전세(전국)		2.0	1.5

* 하반기 주택거래량 전망(국토연) : 46만 건('13년 전체 90만 건 전망)

2. 향후 정책방향

◆ 4.1 대책 기초를 유지하면서 대책 효과 극대화를 위한 세부 액션플랜을 조속히 마련·시행

○ 공급과잉 우려가 있는 상황에서 세제·금융지원 등 수요 대책의 효과가 한계 → 수도권 공급물량 조절을 본격화할 필요

* 기존주택 거래 활성화에 초점을 두고, 건설사의 신규분양 공급은 억제

- 4.1 대책과 '13년 주택공급계획에서 제시한 공급물량 축소계획을 구체화할 수 있는 액션플랜 마련

○ 분양주택은 축소하되, 민간 임대사업 활성화 등 전세불안 완화를 위한 임대주택 공급은 확대

1-3. 후속조치 방안

1. 주택공급 조절

(1) 수도권 주택공급 상황

◇ '08년말 이후 주택수요는 위축된 데 반해, 가격 급등기에 추진된 공공개발사업 물량, 민간물량은 지속 증가 → 수급불균형 우려

□ 수도권 주택수요

○ 경제성장률 둔화, 인구·가구 증가율 둔화, 집값 상승 기대감 저하 등으로 '08년 이후 감소세

- '10~'12년은 24~25만호, '13년 이후는 22만호 내외 추정

< 수도권 주택수요 추정(만호) >

구분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
주택수요	30.0	27.9	27.4	25.1	24.9	24.5	21.9	22.0	21.9	21.9

* 자료 : 국토연

□ 수도권 주택 공급실적(사업승인 기준)

○ 10년 평균('03~'12) 24.2만호, 5년 평균('08~'12) 24.9만호 수준이나, '11년 이후 도시형생활주택 영향 등으로 다소 증가(27만호 내외)

< 수도권 택지유형별 주택공급 실적(사업승인, 만호) >

구분	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	5년 평균 ('08~'12)
계	30.2	19.8	25.5	25.0	27.2	26.9	24.9
공공택지	14.1	7.8	15.8	11.6	6.9	6.1	9.6
민간택지	16.1	12.0	9.7	13.4	20.3	20.8	15.2

⇒ 주택수요 감소에도 불구하고 최근 들어 주택공급이 증가함에 따라 공급과잉 우려 증가

□ 향후 주택공급 전망

○ 수도권 공공택지 중 LH 사업지구에서 공급예정인 분양주택수는 연간 8만호* 내외로, '11~'12년 공공택지 주택공급(6~7만호)을 상회

* LH가 공공사업에서 차지하는 비중(약 80%)을 감안할 경우 수도권 공공택지내 주택 공급은 연간 10만호 내외로 추정

* '13.1~5월 공공택지내 주택공급(인허가) : 24,172건(전년동기비 +33.8%)

< 공공사업지구(LH) 분양주택 공급계획(사업승인 기준, 만호) >

구 분	계	'13	'14	'15	'16	'17~
계	43.3	8.6	6.7	11.0	8.5	8.5
공 공	7.3	2.0	0.5	2.5	2.0	0.2
민 간	36.0	6.6	6.2	8.5	6.4	8.3

* 보금자리지구, 신도시, 택지개발지구, 경자구역 물량 포함

○ 수도권 민간택지내 주택공급은 금년 들어 전년대비 인허가 건수가 감소하고 있으나, 감소추세 지속 여부 불투명

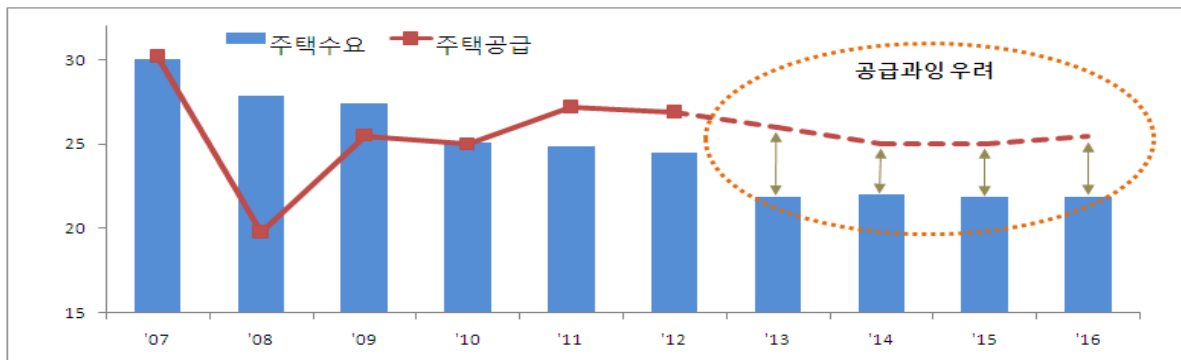
* '13.1~5월 민간택지내 주택공급(인허가) : 117,883건(전년동기비 △30.6%)

- 도시형생활주택 등 수익형 부동산의 공급이 '12년까지 급증 후 '13년에는 감소 (전년동기비 △32.6%)

* 수도권 도시형생활주택(만호) : ('09) 0.1 → ('10) 1.2 → ('11) 4.9 → ('12) 7.4 → ('13.1~5) 1.8

○ 수도권 외곽을 중심으로 민간의 밀어내기식 분양이 지속될 경우 미분양 적체 등 국지적인 공급 과잉 우려

< 수도권 주택수요 · 공급 추이 및 전망(만호) >



(2) 주택공급 조절방안

- ◇ (공공개발사업) LH 등이 추진중인 보금자리, 택지개발지구 등 공공 개발사업의 사업 단계별 사업계획 조정방안 마련
 - 사업이 초기단계인 경우 사업성 등을 감안하여 지구지정 해제, 규모 조정 등을 통해 공급물량 축소
 - 사업이 진행중인 사업지구는 지구별 상황을 감안한 주택 사업승인·청약 연기를 통해 향후 3~4년간 주택공급 최소화
 - * 다만, 임대주택 공급 물량은 유지
- ◇ (민간공급) 보증요건 강화, 후분양 유도를 통한 임대주택 전환, 리츠 매입 등을 통해 주택공급 조절 유도

2-1. 공공주택개발사업 조정

< 사업단계별 조정전략 >

사업단계	공급조절 전략	해당 지구	조정 물량
보상 전	• 지구지정 해제	고양풍동2	공공분양 △0.2만호
	• 규모 축소	광명시흥 등	공공분양 △2.7만호
주택사업승인 전	• 사업승인 시기 연기	27개 보금자리지구 11개 신도시지구 13개 택지개발지구 1개 경제자유구역	'13~'16년간 공공·민간분양 △9.0만호
주택사업승인 후 분양 전	• 분양시기 조정	26개 보금자리지구 9개 신도시지구 11개 택지개발지구 1개 경제자유구역	'13~'16년간 공공분양 청약 △5.1만호

【 지구지정 해제 및 규모 축소 】

- (지구해제) 보상 미착수 지구 중 사업이 장기지연되고 있고, 향후에도 수요 부족 등 사업성 확보가 어려운 ‘고양풍동2’ 지구는 즉시 해제
 - (개요) '08.12월 지구지정, 면적 964천㎡, 주택수 5,770호(공공분양 1,905호)
 - (취소 필요성) 사업성 부족 등으로 지구지정('08.12) 이후 장기 지연되고 있고, 토지소유자 등이 조속한 지구지정 해제를 지속 요구
 - * 7.1일 취소 방침결정(지정권자 국토부장관), 8월초까지 해제추진
- (규모축소) GB보금자리지구 일부(30%) 해제시 GB로 환원하는 규정 마련시* GB보금자리 일부지구에 대하여 규모 축소
 - * '13.6월, 강석호 의원, 보금자리법 개정안 발의
 - 광명시흥 등 규모축소를 통해 분양주택 물량을 2.7만호 축소

⇒ 지구지정 해제 및 규모 축소를 통해 공공분양주택 2.9만호 축소

【 공공택지내 분양주택 비중 축소 및 사업승인 시기 조정 】

- (공공분양 비중축소) 공공 분양주택을 민간 분양주택으로 전환하고, 해당 택지의 민간공급 시기를 연기함으로써 분양주택 공급시기 조정
 - '13년은 현행 보금자리법령 범위 내에서 10개 신규 GB지구의 청약(사전예약 포함) 미실시 공공분양주택 축소
 - '14년 이후에는 보금자리법령 개정('13.하)을 토대로 분양주택수 조정가능 지구에 대해 공공분양주택 물량을 축소 추진

< 공공주택 공급기준(보금자리법 시행령) 현행 및 개정(안) >

구분	현행	개정
분양주택	지구 전체 주택수의 25% 이상	지구 전체 주택수의 15% 이상
임대주택	지구 전체 주택수의 35% 이상	좌동

* 시행령 개정시 공공주택 공급비중 : (현행) 60%이상 → (개선) 50%이상(법정 하한)

□ (주택 사업승인 시기조정) 지역별 수급상황, 사업별 진행상황 등을 고려하여 공공·민간분양주택의 연차별 사업승인 시기 조절

- 공공분양주택은 수급상황 등을 감안하여 일부물량의 사업승인을 연기
- 민간분양주택은 택지 공급시기를 연기함으로써 사업승인 시기가 늦춰지도록 유도

⇒ 공공분양 비중 축소 및 주택 사업승인 시기조정을 통해 '16년까지 공공·민간분양주택 9.0만호 추가 축소

▶ (총계) LH등 시행 공공택지에서 '13~'16년간 11.9만호의 사업승인을 축소(4년간 당초 34.8만호 → 변경 22.9만호, 당초 계획대비 △34.1%)

* 필요시 '17년이후 물량도 축소, 비주거용도 전환 등 검토

【 공공분양주택 청약 물량·시기 조정 】

□ 사업승인 조정과 연계하여 공공분양주택 청약 물량시기를 조정함으로써 공급 조절에 대한 시장의 정책 체감도 제고

- LH 등이 분양예정인 공공 분양주택 분양을 '13~'16년간 5.1만호 축소(4년간 당초 11.9만호 → 변경 6.8만호, 연평균 △1.3만호)

- '13~'14년간 2.9만호를 축소(당초 6.2 → 변경 3.3만호)함으로써 청약물량 조정 효과를 조기에 가시화

※ 4.1 대책에서는 수도권 GB내 보금자리지구에서 '13년 청약물량을 1.6→0.8만호로 축소키로 하였으나, GB지구외 신도시 등에서 공급물량 추가 축소 추진

◇ 사업승인 축소·조정 11.9만호, 청약 조정 5.1만호는 향후 공급과잉 요인으로 작용하지 않도록 LH 등과 함께 “특별관리”

- 연기·조정된 물량은 시장상황 개선여부 등을 보아가며 시기조정 또는 비중축소 등 탄력적으로 관리할 계획

2-2. 민간 주택공급 조절 및 분양주택의 임대주택 전환 촉진

- ◇ 미분양 리스크에도 불구하고 금융비용 등을 이유로 밀어내기식으로 분양 → 수도권 외곽의 물량부담으로 작용
 - ☞ 보증, 리츠 등 금융수단을 활용하여 분양예정물량의 후분양을 유도하고 임대주택으로 활용함으로써 전세물량 공급확대 유도

가. 분양보증 심사 강화

- ◆ 분양계약자 보호 및 분양보증 리스크 등을 감안하여 분양보증 심사시 미분양 누적 지역 분양성 평가 강화

□ 현황 및 문제점

- 사업승인 후, 대다수 업체는 先분양을 통해 건설자금 조달 중이며, 先분양을 위해서는 대한주택보증 분양보증 가입이 필수 요건
 - 과거 주택공급 부족기에는 先분양을 통한 원활한 자금조달을 지원하기 위해 엄격한 심사없이 분양보증서 발급
- 그러나 현재는 공급과잉으로 업체 부도에 따른 대한주택보증 및 수분양자의 위험이 커진 만큼, 분양보증 심사 강화 필요

□ 개선방안

- 분양보증 심사시, 분양성 평가비중을 확대(현 30% → 50%)하고, 보증료율 차등폭을 확대하여 미분양 위험이 큰 사업장의 후분양 유도
 - * 현재 업체 신용등급에 따라 보증료율 차등폭은 연 0.184~0.552% 수준
- ※ 신규 사업승인의 엄격한 관리를 위해 “수도권정책협의회” 등을 통한 지자체와의 협업체계도 구축

나. 준공후 분양(후분양) 지원 및 분양주택의 임대주택 활용 유도

◆ 분양예정 또는 미분양 주택을 준공 후 분양 및 임대주택으로 전환하기 위한 맞춤형 지원 추진

【 건설사 자체 준공 후 분양 및 임대주택 활용 지원 】

현황 및 문제점

- 택지 매입비용 등 매몰비용으로 인해 분양가능성이 낮더라도 밀어내기식 분양을 실시함으로써 공급과잉 악화 우려
- 미분양 담보 은행대출과 전세금으로 자금 회수(분양대금의 70% 내외*)를 하고 있으나, 비용이 과다하여 임대를 통한 분양시기 조절 곤란

* 사업자 대출(분양가의 50~60%, 8% 내외) + 전세금(20%)을 통해 자금 조달

* 중소 건설업체의 경우 임차인이 업체 신용도 등을 이유로 전세계약을 기피

개선방안

① 「후분양 대출보증」을 통해 준공 후 분양 유도

◆ 분양예정 또는 준공전 미분양 물량을 준공 후 분양으로 전환할 경우, 보증부 대출을 통해 저리 건설자금 지원

- (보증대상) 분양예정 물량 또는 준공전 미분양 물량을 준공 후 분양으로 전환·연기한 업체

* 금년 하반기 수도권 민간분양 예정물량은 약 5만호(조합분 제외시 약 3만호)

- (보증내용) 금융기관이 분양가격의 일정수준(50 ~ 60% 내외)을 건설자금으로 대출하고 대주보가 지급보증

- (인센티브) 사전 후분양 전환 물량(분양 예정물량) 및 준공 후 임대활용 업체에는 분양가격의 10% 내외 추가 대출보증 제공
 - * 준공후 임대활용업체는 추후 선착순 분양 허용(주택공급규칙 개정)
 - * 준공후 분양시 택지비 기간이자 인정기준 마련(공동주택분양가산정규칙 개정)
- (보증조건) 보증 리스크 최소화를 위해 공정률에 따른 대출시행 및 보증기관인 대주보가 자금관리
- (보증제한) '13.7.24일 현재 既 사업승인 획득 사업장으로 지원 대상을 한정하여 신규 사업승인 신청 억제

② 미분양 주택의 임대 활용 지원

◆ 미분양주택의 임대주택 활용 유도로 분양시기 조절 및 전셋값 안정

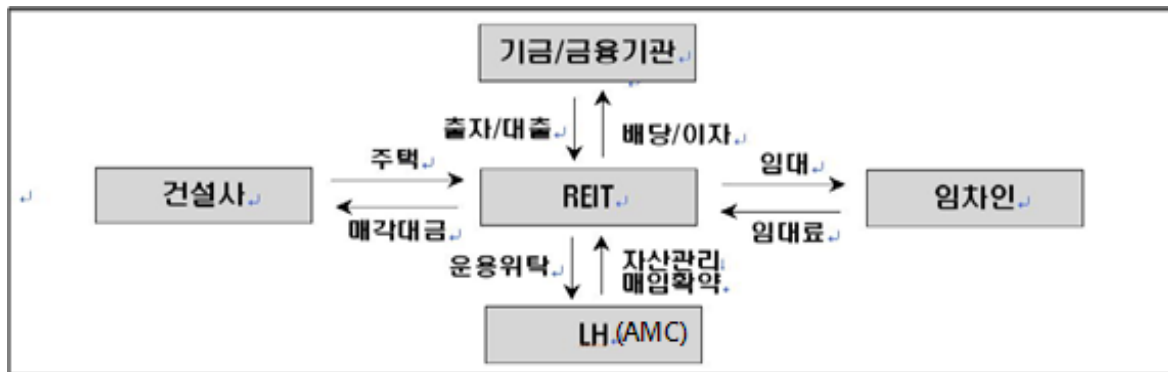
- (전세조건부 보증 지원) 전세보증금과 은행대출로 분양대금의 50~80%를 조달할 수 있도록 지원하여 준공후 미분양의 임대 활용 유도
 - 건설사 부도로부터 전세금을 보호하기 위해 대주보가 임차인에 보증금을 반환하는 ‘전세보증금반환보증’ 도입
 - 대주보가 준공주택을 담보로 금융기관 대출에 대해 상환책임을 부담하는 ‘모기지 보증’ 도입
- * 동 보증 도입시 2금융권 대출을 1금융권 대출로 전환하여 금리 인하(8% 내외 → 4~5%대), 대출한도 확대 등 금융비용 절감 가능

【 수급조절용 리츠 도입 】

□ 기본구조

- 연기금, 보험사 등 금융기관 참여하에 미분양 주택(준공전, 준공후)을 리츠가 매입하고, 이를 임대주택으로 운용한 후 매각(일반 또는 LH*)

* LH는 미매각 주택에 대해 사전에 약정한 가격으로 매입확약 제공



- 주택기금, 연기금, 보험사 등 금융기관으로부터 자본금을 조달하고, ABS 발행 및 대출 등을 통해 사업비 충당(보증을 통해 금리 인하 유도)

□ 운용방안

- (매입방안) 리츠가 건설사의 미분양 주택을 분양가에 매입하되, 건설사는 분양가의 일부(20~30%)를 리츠에 후순위 출자
- (청산방안) 2~5년 정도 임대주택으로 활용한 후, 시장여건에 따라 단계적으로 일반에 매각하되,
 - 청산을 담보하기 위해 일정기간(5년)까지 매각되지 않으면 LH에 매각하고, LH가 매입한 주택은 공공임대주택으로 활용
- * 리츠 청산시, 채권자(원리금), 선순위출자자(사전확정수익)에 이익을 배분한 후 잔여이익을 건설사(후순위)가 수취
- (지원방안) 취득세 감면(50%), 재산세 최저세율(0.1%) 적용, 종부세 합산 배제 등 세제혜택 지원

추진계획

- 세법개정 완료후 시범사업(1천호) 추진 * 시장상황에 따라 확대검토

다. 민간 매입임대사업자 매입 촉진

【 매입임대자금 대출보증 확대(대주보) 】

현황 및 문제점

- 민간 임대사업자가 시중은행에서 저리의 매입자금을 차입할 수 있도록 대주보에서 ‘매입임대자금 대출보증’을 공급 중
 - * 금리 6~8%, 대출한도 小(사업자대출) → 금리 4%초반, 대출한도 확대(보증대출)
- 다만, 보증대상이 85㎡이하 소형주택으로 한정되고, 현재 취급 금융기관 제한(2개) 등으로 활성화에 한계

개선방안

- 보증대상을 85㎡ 초과주택까지 확대하고, 취급 금융기관도 확대
 - * 담보물건이 있고, LTV 제한 등으로 리스크 관리 가능

【 매입임대자금 용자 확대 (주택기금) 】

현황 및 문제점

- 주택기금에서 미분양주택 매입임대자금을 지원 중이나, 금리(연 5%)가 높고 대출한도(호당 6천만원)가 작아 대출실적 미미
 - * 대출실적 : 124억('08) → 57억('09) → 15억('10) → 8억('11) → 21억('12)

개선방안

- (미분양 매입임대자금) 대출금리 인하 및 대출한도 확대
 - * 금리 5 → 4%, 대출한도 6천만 → 7.5천만원
- (준공공임대) 기존주택 및 미분양주택 매입 지원(신설)
 - * 금리 3%, 대출한도 75백만원, 85㎡ 이하, 도시형생활주택·오피스텔 등 포함

2. 임대주택 공급 확대 등 임대시장 안정화

- ◇ 분양주택 공급을 축소하되, 서민 주거안정을 위한 공공임대주택 공급은 지속 확대
 - 특히, 하반기 전세수급 안정을 위한 단기 조치도 병행

□ 공공임대주택 공급 확대

- 공공주택 입주시기를 1~2개월 앞당겨 조기입주(1.7만호, 수도권 1만호) 추진
 - * '13.8~10월 → 7월(1,426호), '13.10월 → 8~9월(483호), '13.11월 → 10월(3,135호), '13.12월 → 11월(11,818호)
- 판교 순환용 임대주택(3,696호) 중 일부(1,869호)를 일반 국민임대주택으로 전환하여 9월 중 입주 조치
 - * 입주자 모집공고(5.21) → 신청 및 접수(6.11~19) → 입주개시(9.12~)
- 기존주택 매입·전세임대주택(금년말까지 총 3.6만호 목표, 수도권 2만호)을 하반기에 집중 공급(6월말 현재 6천호 공급)
 - 매입 대상주택 확대를 위해 다가구 매입임대 지원 단가 상향조정(현 8.5천만원 → 9천만원)

□ 민간 임대사업 활성화 지원

- 준공공임대주택 활성화를 위해 주택 개량·매입 자금 융자 지원 추가
 - * 개량자금 : (금리) 연 2.7%, (대출한도) 60㎡ 이하 1,800만원, 85㎡ 이하 2,500만원
 - * 매입자금 : (금리) 연 3.0%, (대출한도) 7,500만원, (매입대상) 도시형생활주택, 오피스텔 등 확대

□ 「목돈 안드는 전세」 제도 시행

- 집 주인 담보대출 방식은 집 주인에 대한 세제 인센티브*가 확정되었으며, 기금취급은행·보증기관 협의 등을 거쳐 8월중 상품 출시

* 전세 대출금에 대한 소득세 비과세, 이자 납입액 40% 소득공제, 재산세 감면 등

- 보증금 반환채권 양도방식은 금융기관에 대한 우선변제권 부여의 법적근거 (주택임대차보호법)가 마련되었으며, 기금취급은행을 통해 8월초 상품 출시

□ 매매수요 전환을 위한 금융지원 보완

- 생애최초구입자금의 경우 6월 금리 추가인하 후 지원실적이 큰 폭으로 증가하고 있는 상황으로, 향후 추이를 보아가며 지원확대 검토

* 생애최초구입자금은 4.1대책 영향으로 6월까지 1.13조원 대출 (6월 대출액 6,474억원은 사상최대 실적으로 5월대비 3배 증가)

- 주택담보대출 이자상환액 소득공제 확대

- 현재 국민주택규모이하 주택 구입시에 적용되는 장기주택저당 차입금 이자상환액 소득공제* 대상을 국민주택규모 초과주택 구입시까지 확대

* 무주택 근로자가 기준시가 3억원 이하 주택취득을 위해 차입금 상환기간 15년 이상 저당차입시, 이자상환액 소득공제 (공제한도: 500만원, 고정금리식 또는 비거치식 분할상환시 1,500만원)

3. 전월세시장 안정을 위한 대응방안

1-1. 전월세시장 동향

1. 전세시장

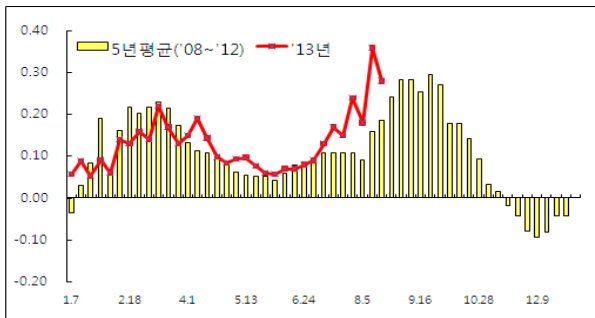
□ '13.1~7월간 전국 주택 전세가격은 2.1% 상승하여 예년수준(5년평균 3.1%)보다 높지 않으나, 6월 이후 상승폭이 확대

○ (지역별) 수도권은 '13.1~7월간 2.2% 상승하여 예년(5년평균 2.8%)보다 낮은 상승세이나, 6월말 이후 예년보다 높은 상승세

- 지방도 예년보다 낮으나, 대구대전 등을 중심으로 상승세 지속

* 지방광역시(1~7월 누계, %) : 대구(6.1), 대전(3.4), 부산(0.5), 광주(1.3), 울산(1.3)

< 수도권 주간 아파트 전세가격 증감률(%) >



< 주택 전세가격 증감률 (% , 전월비) >

구 분	'11	'12	'13.3	4	5	6	7	'13습
전국	12.3	3.5	0.4	0.5	0.3	0.2	0.3	2.1
수도권	11.0	2.1	0.5	0.5	0.2	0.2	0.4	2.2
서울	10.8	2.1	0.6	0.3	0.2	0.1	0.5	2.5
지방광역시	14.5	4.6	0.3	0.6	0.4	0.3	0.3	2.4

○ (유형별) 아파트 전세가격 상승률이 단독연립 등 다른 주택유형에 비해 높은 편

- 수도권도 아파트 전세값 상승률이 다른 유형에 비해 높음

< 주택 유형별 전세가격 증감률(%) >

전국	'10	'11	'12	'13 (1~7월)
전체	7.1	12.3	3.5	2.1
아파트	8.8	16.2	4.3	2.9
단독	3.1	4.7	1.8	0.5
연립	6.0	7.9	2.5	1.4

수도권	'10	'11	'12	'13 (1~7월)
전체	6.3	11.0	2.1	2.2
아파트	7.2	13.9	2.5	2.9
단독	3.5	5.2	1.1	1.0
연립	5.9	7.6	1.9	1.5

○ (금액별) '11~'12년은 보증금이 작을수록 상승률이 큰 편이었으나, '13년 들어서 3~5억원대 전세의 상승률이 높게 나타남

- 수도권도 '13년에는 3~5억원대 상승률이 가장 높음

< 전세금액별 전세가격 증감률*(%) >

전국	'11	'12	'13 (1~7월)	수도권	'11	'12	'13 (1~7월)
1억미만	20.7	5.5	2.6	1억미만	11.6	2.0	1.5
1~2억	18.8	4.1	3.2	1~2억	16.3	1.8	2.9
2~3억	16.4	2.0	4.0	2~3억	17.2	1.2	4.0
3~4억	15.3	1.7	4.4	3~4억	15.9	1.4	4.4
4~5억	15.5	0.8	4.2	4~5억	15.8	0.8	4.2
5억이상	13.9	1.2	3.0	5억이상	14.0	1.2	3.0

* 100세대 이상 아파트단지 내 전세물건을 금액대별('11.1월 기준)로 분류하여 평균 변동률 산출

2. 월세시장

□ (지역별) 수도권은 '12년 이후 하락세를 지속하고 있고, 지방광역시는 금년 4월 이후 보합세를 유지하는 등 전반적으로 하향 안정세

< 지역별 월세가격 증감률 추이(%) >

구분	'11	'12	'13.1	2	3	4	5	6	7	'13 누계
8개시도	-	-	0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.2	-0.2	-0.5
수도권	2.5	-0.5	-0.1	0.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.2	-0.2	-0.9
지방광역시	-	-	0.1	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2

* 월세조사는 수도권('11.1월~), 지방 5개 광역시('12.6월~)를 대상으로 조사

□ (유형별) 모든 유형이 하락세이나, 단독('13.1~7월 Δ 0.5)·아파트(Δ 0.2)에 비해 오피스텔(Δ 2.0%), 연립·다세대(Δ 1.1)의 하락폭이 큰 편

* 수도권 유형별(%) : 단독(Δ 0.8), 아파트(Δ 0.6), 연립다세대(Δ 1.3), 오피스텔(Δ 2.2)
지방광역시 : 단독(0.2), 아파트(0.5), 연립다세대(Δ 0.3), 오피스텔(Δ 1.2)

⇒ 월세는 안정적인 반면, 거주 선호도가 높은 아파트 전세 중심으로 상승세 지속

- '09년 이후 누적된 상승으로 인해 전세보증금의 절대수준이 높아졌으며, 이에 따라 재계약시 체감 상승률이 더욱 높은 상황

1-2. 평가 및 전망

□ 매매시장이 부진한 가운데, “전세 → 월세” 로의 임차시장의 구조변화*가 진행되고 있어 임차시장의 수급 불균형 심화

* 전월세거래 중 보증부월세 비율(% , 국토부): ('11.1) 22.0 → ('13.7) 39.6

○ 낮은 집값 상승 기대 등으로 매매를 늦추면서 전세수요 증가

- 과거 집값 상승기 간과되었던 주택 구입·소유에 따른 비용 부담이 부각
→ 전세 선호 유인으로 작용

- 최근 전세-매매기간 격차가 좁혀졌으나*, 향후 가격상승에 대한 불확실성, 주택구입시 추가 대출 부담 등으로 주택구입을 미루는 상황

* 수도권 아파트 매매-전세가 비율(% , 한국감정원): ('12.1) 56.6 → ('13.7) 61.9

○ 월세전환이율(6 ~ 10%)이 시중금리보다 높아 집주인의 월세 선호(임차인의 월세기피) 현상 심화 → 전세공급 물량 감소

□ 전세 수급 불균형에 따른 전세가격 상승은 구조적인 현상으로 당분간 지속될 전망

○ 임대차시장 구조적 변화의 폭과 속도는 매매시장 회복에 좌우

- 하반기 이후 매매시장 부진이 장기화될 경우 전세수요 증가 현상 가속화 가능성

- 다만, 임대인의 전세보증금 일시반환의 어려움, 전세제도의 관성 등을 감안시 급격한 월세화보다는 보증부 월세 증가 예상

○ 구조적 요인에 가을 이사철 계절적 요인이 더해질 경우 9 ~ 10월 상승세가 확대될 가능성도 있음

* 월별 전세가격 상승률(5년 평균) : (7월) 0.35 → (8월) 0.44 → (9월) 0.83 → (10월) 0.62 → (11월) 0.43

⇒ 금년 하반기 주택정책의 주안점을 전월세 시장 안정에 두고,

- 매매시장과 전세시장의 동반안정을 위한 패키지 정책을 마련하여 본격적 이사철 도래 전 선제적으로 대응

1-3. 대응방안

◆ 전세 수급불균형 등 임차시장의 구조 변화에 대응하기 위한 제도개선 방안을 마련하고, 서민주거비 급등 부담 완화도 병행 추진

- ① 전세의 매매수요 전환을 위한 주택시장 정상화 대책 지속 추진
 - 주택소유에 따른 구입·소유비용(취득세 등 세금 부담완화, 금융 지원) 경감
- ② 전세수급 불안 해소를 위해 임대주택 공급을 확대
- ③ 급격한 월세 전환으로 서민·중산층 주거비 부담이 급증하지 않도록 월세 세입자 지원
- ④ 아울러, 가을 이사철 임차인 애로 해소 집중 지원

1. 주택시장 정상화 → 전세수요의 매매전환 유도

(1) 4.1대책 후속조치의 조속한 마무리

- 다주택자 등 양도세 중과 폐지, 분양가상한제 신축운영, 수직증축 리모델링 허용 등 핵심법안을 신속히 처리하여 위축된 시장심리를 회복

< 4.1 대책 중 입법 과제 >

법 명	주요내용	비 고
소득세법	다주택자등 양도세 중과 폐지	조세소위 계류
법인세법	법인의 부동산 양도시 법인세 30%p 추가 과세 폐지	조세소위 계류
조특법	준공공임대주택 장기보유특별공제 60%	입법예고중
주택법	분양가상한제 신축운영	국토위 계류
개발이익환수법	개발부담금 한시 감면	국토위 계류
도정법	정비사업 2주택 허용 및 현금청산시기 연장	본회의 상정대기
주택법	수직증축 리모델링 허용	국토위 계류

(2) 주택취득시 세부담 경감

취득세율 인하

○ (현행) 9억이하 1주택 2%, 9억초과·다주택자 4%

○ (개선) 6억이하 1%, 6~9억 2%, 9억초과 3%로 인하하고, 다주택자 차등 세율 폐지

※ 취득세 인하 방침에 따른 지방세수 감소액은 전액 보전하되, 구체적 보전 방안은 관계부처 및 지자체 협의를 거친후 내년도 예산안과 연계하여 9월중 발표

(3) 장기 주택모기지 공급 확대

① 주택금융공사 모기지 공급 확대

○ 주택구입 지원을 위해 주택금융공사의 장기·고정금리 분할상환 방식의 주택 모기지 공급 확대('13년 21조원 → '14년 24조원)

② 장기 주택모기지에 대한 소득공제 확대

○ (현행) 무주택자가 기준시가 3억 이하 주택 취득시 공제

○ (개선) 공제대상 주택가액 기준을 기준시가 4억원(시가 5~6억 상당) 이하로 상향

- 무주택자 주택취득시에만 허용하던 장기주택모기지 소득공제를 대체주택 취득시까지 확대(과세종료일 기준 1주택자에게 허용)

③ 국민주택기금 근로자·서민 구입자금 지원 확대

○ (현행) 근로자·서민 주택 구입자금은 부부합산 연소득 4.5천만원 이하, 3억 이하 주택에 대해 호당 1억 한도, 금리는 연 4% 수준

- (개선) 소득요건을 6천만원('13년 한시)으로 상향, 대상주택 가액기준을 6억 이하로 확대하고, 대출한도도 호당 2억원으로 증액
 - 적용 금리는 소득·만기별로 차등화(2.8~3.6%)

구분	소득 수준	10년	15년	20년	30년
금리	부부합산 연소득 2,000만원이하	2.8	2.9	3.0	3.1
	2,000만원 초과 ~ 4,000만원	3.0	3.1	3.2	3.3
	4,000만원 초과 ~ 6,000만원	3.3	3.4	3.5	3.6

- 사회초년생, 신혼부부 등이 선호하는 주거용 오피스텔도 대출대상에 포함하여 전세수요 경감

④ 국민주택기금 생애최초구입자금 지원 방식 다양화

① 수익공유형 모기지 도입

- 주택기금에서 집값의 최대 70%까지 1.5% 금리의 모기지 공급
 - * (지원금리) 연 1.5%, (만기) 20년 원리금 균등분할 상환(1년 또는 3년 거치)
(지원한도) 최대 2억원, 주택가격의 70%이내
- 주택 매각시(또는 만기시), 매각차익(평가차익)이 발생할 경우 차익의 일부를 주택기금과 공유하는 방식
 - * 손익공유형과 유사하나, 시세차익 공유를 조건으로 금리부담을 크게 경감하면서 주택기금에 손실이 귀속되지 않는 것이 차이

② 손익공유형 모기지(Equity Loan) 도입

- 주택기금이 집값의 최대 40%까지 지분성격의 저리 모기지를 공급하고 주택구입자와 주택 매각손익을 공유
 - * (지분 임대료) 초기 5년 1%, 6년차부터 2%, (만기) 20년 만기 일시상환
(지원한도) 최대 2억원, 주택가격의 40% 이내
(손익귀속) 주택 매각(또는 만기)시 매각(또는 평가) 차익/차손 공유(지분을 비례)

☞ '13년 3천호 시범사업(수도권, 지방광역시) 추진, 시범사업 성과를 보아가며 확대·적용 검토

③ 현행 생애최초 주택구입자금의 지원금리(2.6 ~ 3.4%)는 향후 대출추이를 보아가며 추가 완화 검토

※ 근로자·서민, 수익/손익공유형 모기지는 '13년 예산범위내(2조원 내외) 집행

⑤ 모기지보험(MI: Mortgage Insurance) 가입대상 확대

○ (현행) 무주택자1가구 1주택자를 대상으로 보험 적용

* 모기지보험 가입금액 포함시 LTV 최대 85%까지 대출 가능

○ (개선) 가입대상을 다주택자까지 한시(1년) 확대

2. 임대주택 공급 확대

(1) 공공임대주택 공급 확대

① 하반기 공공임대주택 공급 확대 및 조기 입주 추진

○ 매입·전세임대 하반기 집중 공급(9~12월중 총 2.3만호, 수도권 1.3만호 목표)

< 매입·전세임대 공급계획 >

(단위 : 백호)

	목표	~8월	9월	10월	11월	12월
총계	360	129	53	31	60	87
수도권	208	74	27	18	37	52
지방	152	55	26	13	23	35

○ LH 보유 준공후 미분양주택을 9월부터 임대주택으로 활용

* 전세전환 가능물량 : 연내 1.3천호 + '14년 상반기 680호 → 총 약 2천호

○ 가을철 이사시기에 맞춰 하반기 공공주택 입주시기를 1~2개월 조기화 (조기입주 물량 1.6만호)

* '13.8~10월 → 7월(1,426호), '13.10월 → 8~9월(483호), '13.11월 → 10월 (3,135호), '13.12월 → 11월(11,026호)

② 중장기적 공공임대주택 재고 확충 지속

○ 공공임대주택 재고 확충을 위해 연 11만호 공급(건설 7, 매입·전세 4)

- 도심내 소형 임대수요 충족을 위해 철도부지·국공유지 등을 활용한 「행복주택」 건설을 차질없이 추진

○ 공공분양주택 용지 일부를 공공임대주택 용지로 전환

- 지구별 여건 등을 감안하여 공공분양 예정물량을 줄이는 대신 저렴한 공공 임대주택 물량을 확대('13~'14년간 총 8.1천호)

* 수도권 7.0천호, 지방 1.1천호 / '13년 2.5천호, '14년 5.6천호

- '14년 물량은 보금자리주택법 시행령 개정 후 조정

(2) 민간 임대주택 공급 활성화

① 민간 임대사업자 지원 확대를 통한 임대주택 공급 유도

○ (금융) 금리인하, 대출한도 및 매입대상 주택을 확대

		현 행	개 선
매입임대주택	금리	연 5%	금리 연 3% ('13년 한시)
	대출한도	6천만원	수도권 1.5억원, 지방 7.5천만원
	매입대상	미분양주택	미분양주택, 기존주택
準공공임대주택 (신설)	금리	-	금리 연 2.7%
	대출한도	-	수도권 1.5억원, 지방 7.5천만원
	매입대상	-	미분양주택, 기존주택

○ (세제) 양도소득세·소득세·법인세 감면 확대·신설

- 매입임대사업자가 5년 이상 임대시, 6년째부터 장기보유특별공제율 확대 적용(매년 현 3% → 5%, 10년간 최대 30% → 40%)
- 일정 요건* 충족시 소형주택 임대사업자의 임대소득에 대한 소득세·법인세 20% 감면

* 기준시가 3억 이하의 신축·매입 주택(주거용 오피스텔 포함, 국민주택 규모 이하)을 3호 이상, 5년 이상 임대시

② 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용

- ‘전세보증금반환 보증’ * 및 ‘모기지 보증’ ** 도입을 통해 분양대금의 50~80% 조달을 지원하여 민간 준공후 미분양의 임대활용 유도

* 건설사 부도로부터 전세금을 보호하기 위해 대주보가 임차인의 보증금 반환을 보증

** 대주보가 준공주택을 담보로 금융기관 대출에 대해 상환책임을 부담

- 9월초 보증상품을 출시하고, 민간의 신청을 받아 임대활용 지원

- 수급조절용 리츠가 준공후 미분양을 매입하여 임대주택으로 활용

- 세제지원법안 정기국회 통과 후 금년내 설립인가매입 실시

* 취득세, 재산세 감면 등을 위한 관련법령의 조속한 개정 추진

③ 민간 임대사업 활성화 유도를 위한 기반 조성

- 준공공임대주택, 토지임대부임대주택 등 새로운 유형의 임대주택을 도입하여 민간 참여 확대('13.12월 시행)

- 리츠·펀드 등 기업형 임대사업자 육성을 위한 지원 강화

- 연기금·금융기관 등 기관투자자가 임대주택 리츠에 적극적으로 투자할 수 있도록 주식 관련 규제 합리화 등 여건 조성

* 주식 공모 및 1인당 주식소유한도 예외기관 확대,母子형 리츠 요건 완화

- 임대관리를 전문으로 하는 “주택임대관리업” 활성화를 통해 연체, 공실 위험 등 월세 리스크를 경감시켜 월세이율 하락 유도

3. 서민·중산층 전월세부담 완화

① 월세 부담 완화를 위한 월세 소득공제 확대

- (현행) 월세지급액의 50%, 연 300만원 한도 공제
- (개선) 월세 세입자의 주거비부담 완화를 위해 공제율을 60%, 소득공제한도를 500만원으로 상향 조정
 - * 전세·청약저축은 현행 공제한도 300만원 유지

② 저소득층의 월세부담 완화를 위해 「주택바우처」 도입

- 현행 주거급여 제도를 선진국형 주거복지 제도인 「주택바우처」로 확대·발전
- 금년말까지 사업모델을 구축하고, '14년중 시범사업을 거쳐 '14.10월부터 본격 시행

③ 저소득가구(최저생계비의 2배 이내) 전세자금 지원요건 완화

- (전세보증금 한도) 지원대상 전세 보증금 한도를 지역별 평균 전세보증금*의 80% 수준(현행 평균 44~67% 수준)으로 상향 조정
 - * 평균 전세보증금 (수도권과밀) 1.5억원, (광역시) 1.1억원, (기타) 9천만원
- (대출한도) 지역별 전세 보증금 한도의 70%까지 대출

구분	현행	변경	비고
지역별 보증금 한도	- 수도권 과밀억제권역 1억원 - 수도권 기타/광역시 6천만원 - 기타 4천만원	- 수도권 과밀억제권역 1.2억원 - 수도권 기타/광역시 9천만원 - 기타 7천만원	지역별평균 전세보증금의 80%수준
대출 한도	- 수도권 과밀억제권역 : 5.6천만원 - 수도권 기타 및 광역시 : 3.5천만원 - 기타 2.8천만원	- 수도권 과밀억제권역 : 8.4천만원 - 수도권 기타 및 광역시 : 6.3천만원 - 기타 4.9천만원	지역별 보증금 한도의 70%이내

④ 소액임차보증금 우선변제권 강화

- (현행) 주택임대차보호법상 소액보증금(4.0~7.5천만원)에 대하여 우선변제권 (1.4~2.5천만원)을 부여하고 있으나,
 - 최근 높아진 전세보증금 대비 우선변제 대상금액이 낮아 세입자 보호에 한계(수도권 평균 전세보증금 1.5억원)
- (개선) 우선변제권 적용 대상 보증금 가액기준과 우선변제액을 보증금 인상률 등 현실을 반영하여 상향 추진(예시: 서울지역 7.5천만원(2.5천만원)→9천만원~1억원 (3천~3.4천만원))
 - * 우선변제대상 보증금 확대 연혁(서울지역): ('01) 4천만원 → ('08) 6 → ('10) 7.5
 - 다만, 구체적 금액은 9월중 주택임대차위원회 의결을 거쳐 결정(주택임대차 보호법 시행령 개정 후 '14.1월부터 시행 예정)

⑤ 임차보증금 미반환 불안 해소를 위한 보증 프로그램 강화

- 계약 종료 후 임차보증금 미반환시, 임대인을 대신해 보증금을 상환하는 공적 보증 프로그램 지원*(9월초 출시, 대한주택보증)
 - * 적용대상 보증금: 3억원(지방 2억원) 이하
- 시중(서울보증보험) 전세금보장보험의 가입대상을 확대*하고 보험요율을 인하(10% 내외)
 - * (현행)선순위대출 LTV가 아파트 50%, 기타주택 30% 이하일 경우 보험가입 가능 → (개선)아파트 60~85%, 기타주택 50~70% 이하인 경우 보험가입 허용

4. 가을 이사철 임차인 애로 해소 등

① 주택임대차 표준계약서 활용도 제고

○ 임대차 관계의 예측가능성을 높이고, 임차인 보호와 분쟁방지 예방 제고를 위해 법무부가 마련('13.7)한 “표준임대차 계약서” 홍보 강화

- * 주요내용 : ‘선순위권리관계 확인’, ‘대항력과 우선변제권 확보방법’ 등 계약 체결시부터 종료시까지 반드시 확인해야 할 사항과 수선 등 비용부담 원칙명시
- * 공인중개사협회, 지자체 등을 통해 홍보 강화

② 전월세 지원센터(LH) 운영 강화

○ 가을 이사철 기간 중 임차인 편의 제고를 위해 주말 상담실, 지자체와 연계한 이동 상담실 운영 등을 통한 집중 서비스* 제공

- * 전화·온라인 상담 등을 통해 임차인에게 전월세 정보, 대출 및 법률상담 등 서비스 제공 중

③ 불공정 중개행위 등 단속 강화

○ 가을 이사철 허위매물 정보제공, 불법계약 등 불공정 중개 행위에 대한 집중 단속으로 세입자 피해 사전 예방

- * 국토부·지자체 등 합동 단속 실시, 실적 발표

4. 4.1, 8.28대책 후속조치 계획(공유형 모기지 확대, 행복주택 활성화 등)

1-1. 부동산 대책 성과 평가

- 새 정부 출범 이후, 주택시장 정상화와 서민 주거복지 강화를 위해 2차례(4.1, 8.28대책)의 대책을 발표·시행
 - 2차례 대책은 이전 대책과 차별되게 관계부처간 협업을 통해 세제·금융·공급 등을 망라한 패키지 정책으로 발표
 - * 세제 : 취득세율 인하, 생애최초자 취득세 면제, 양도세 한시감면 등
 - * 금융 : 생초자금 지원요건 완화, 공유형 모기지 등 장기 모기지 공급 확대 등
 - * 공급 : 공공분양주택 공급 조절, 공공개발사업 사업승인·분양 조정 등
 - 주택시장 안정 및 거래 활성화 뿐 아니라,
 - 주택마우처 도입, 행복주택 등 공공임대 공급, 임대사업자 지원, 하우스·렌트 푸어 지원 등 주거복지 강화방안도 균형있게 제시
- 2차례 대책 시행으로 거래량은 전년대비 증가세로 전환되었고, 가격도 하락세가 진정되는 등 시장회복 조짐
 - 취득세 감면종료(6월말) 등 영향으로 7~8월 시장 회복세가 주춤하였으나, 8.28대책 이후 가격 상승세 전환, 거래량도 증가

< 매매시장 가격 및 거래량 동향 >

구 분		4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	'13누계	4~11월
매매 가격	수도권	0.00	0.13	△0.08	△0.30	△0.29	0.00	0.33	0.14	△1.18	△0.07
	지방광역시	0.30	0.24	0.21	0.20	0.04	0.08	0.29	0.29	1.72	1.65
거래량(전국, 만건)		8.0	9.0	13.0	4.0	4.7	5.7	9.0	-	67.4	53.3
(증감률, 전년동기비)		(18%)	(33%)	(128%)	(△30%)	(△3%)	(43%)	(36%)	-	(21%)	(32%)

* 11월 거래량은 집계중

- 취득세 항구인하·생초자 면제 등 세제지원, 공유형 모기지·생애최초구입자금 지원 등 장기 모기지 공급이 시장회복세 견인

□ 그러나, 아직까지 본격적인 시장 활성화로 이어지지 못하는 상황

- 거시경제 불확실성, 핵심법률* 국회통과 지연 등으로 전반적인 구매심리회복 확산에 한계

* 취득세율 항구인하(지방세법), 다주택자 양도세 중과 폐지(소득세법), 분양가상한제 신축운영(주택법), 수직증축 리모델링 허용(주택법) 등

- 10월 중순이후 수도권 주간 아파트 가격 상승폭이 둔화되는 등 본격적인 시장회복에 이르지 못하는 상황

* 수도권 주간 아파트 가격 증감률(%)

- (10.21) 0.09 → (10.28) 0.09 → (11.4) 0.05 → (11.11) 0.05 → (11.18) 0.04 → (11.25) 0.02

□ 전세시장은 집값 상승 기대감 저하, 저금리 영향 등으로 월세 증가 등 수급 불균형이 지속되면서 서민 주거비 부담 증가

< 전세가격 증감률(%) >

구 분	6월	7월	8월	9월	10월	11월	11.4	11.11	11.18	11.25
전 국	0.22	0.30	0.42	0.51	0.68	0.52	0.19	0.22	0.20	0.18
수도권	0.20	0.39	0.67	0.83	1.01	0.74	0.25	0.27	0.26	0.23
지방광역시	0.34	0.33	0.26	0.26	0.39	0.36	0.16	0.12	0.17	0.14

* 주간증감률은 아파트 기준

- 임대주택 공급 확대를 위한 ‘행복주택정책’의 조기정착 및 지속가능성 제고를 위해 활성화 방안을 모색할 필요
- 「목돈 안드는 전세」도 시장선호에 부응하지 못해 실적이 부진, 성과확대를 위해서는 제도적 보완 필요

◇ 2차례(4.1·8.28대책)의 대책으로 시장회복 기반은 마련되었으나, 최근의 회복세가 견고한 추세로 이어질 수 있는 노력 필요

- 국민의 정책 체감도를 높이기 위해, 기 발표 대책중 성과가 큰 과제를 중심으로 정책역량을 집중할 필요
- 국회 입법지연과 별개로, 정부가 자체적으로 추진가능한 후속 조치들을 최우선적으로 추진하여 주택시장을 조속히 정상화
- 일부 성과 부진과제의 활성화를 위한 보완방안 마련

1-2. 금융지원 확대 및 보완

◇ 시장과 전문가 평가가 우수한 과제를 중심으로 “선택과 집중”을 통한 국민의 정책 체감도 제고 추진

1. 주택구입자금 지원 확대

□ 그간의 추진성과

- 정책 모기지는 소득요건 완화, 금리인하 등으로 주택기금과 주택금융공사에서 사상최대인 11조원(기금 7.5조, 우대형 3.5조) 집행 예상

< 정책 모기지 대출 추이(억원) >

구 분		'11년	'12년	'13.1~10	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
주택 기금	생애최초	4,408	17,516	45,057	1,070	2,303	6,474	6,026	7,922	8,031	11,710
	일반구입	294	201	936	20	20	30	20	13	174	613
보금자리론 (우대형)		5,110	24,855	31,273	4,869	5,454	6,504	2,206	1,735	1,476	1,744
합계		9,812	42,572	77,266	5,959	7,777	13,008	8,252	9,670	9,681	14,067

- 다만, 지원대상과 대출조건이 상이하여 주거복지 형평성과 재정운용의 효율성 관점에서 개선 필요성 제기

- 또한, 주택기금이 위험을 공유하는 수익·손익공유형 모기지를 도입하고, 시범 사업을 성공적으로 추진 (8.28 전월세 대책)

- 시범사업에서 총 2,276세대*가 대출약정을 하였는데, 이중 80%가 기존 전세 거주가구로 조사되는 등 전세수요의 매매전환에 크게 기여

* 총 2,986명이 대출대상자로 통보되었으나 집 주인의 매물회수 등으로 710건 대출계약 철회

** 시범사업 평가결과, 수도권에서 전세를 살던 30·40대 연소득 6천만원 이하 중산화 가능계층이 3억 이하 주택을 구입하는데 활용

- 전세수요 매매전환 및 자가보유 촉진수단으로 본격 활용하고 국민적 수요에 부응하여 지원물량을 확대하는 등 본사업 추진

□ 확대 시행방안

① 그간 국민주택기금과 주택금융공사(우대형 보금자리론)로 이원화되어 운영되어 온 정책 모기지를 ‘14.1.2일부터 통합 운영

- 주택기금 직접 용자분에서 발생하는 이차이익*으로 주금공 유동화 방식의 이차손실을 보전함으로써 지속적이고 안정적인 정책 모기지 공급능력을 확보

* 이차이익 = 기금대출액 * (3%대 초반 정책금리 - 2%대 초반 기금 조성금리)

- 이를 바탕으로 ‘14년에도 금년도 집행 예상수준(사상 최대규모)인 11조원의 정책 모기지를 지원

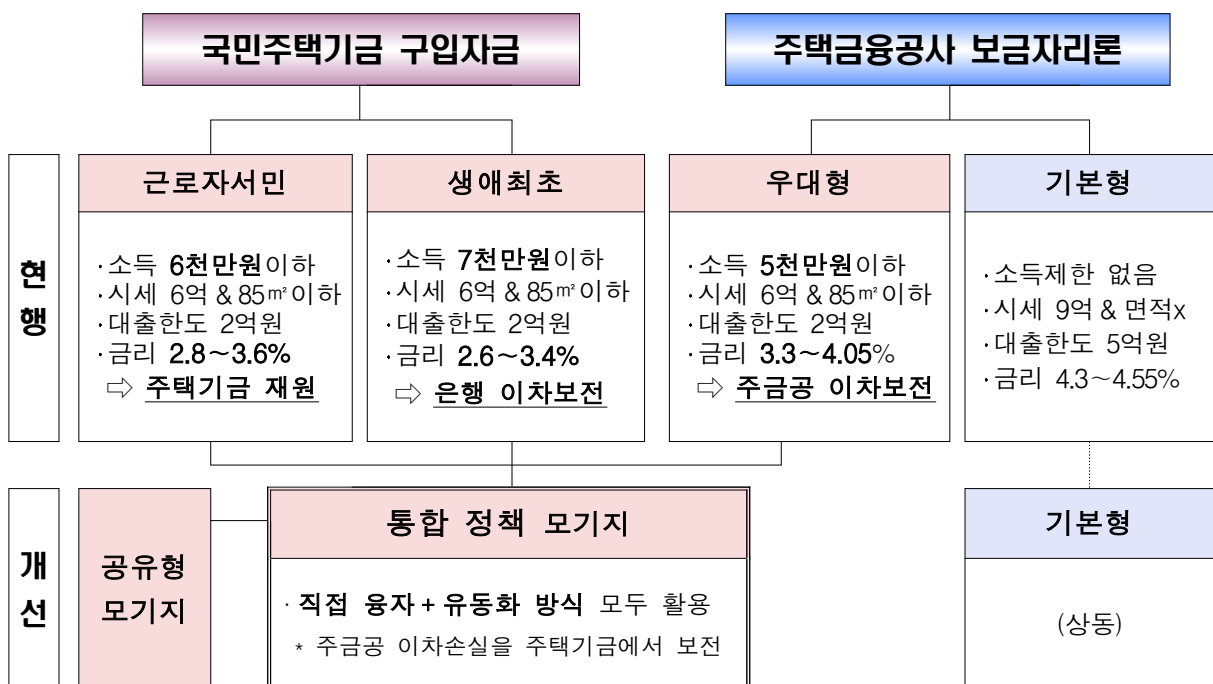
* 기금운용계획 변경 등을 통해 주택기금 직접용자 예산 및 주택금융공사 이차보전 예산을 증액하여 시장수요가 있을 경우 최대 11조원까지 지원

- 지원대상과 금리를 주택기금 수준으로 통일함으로써 지원대상 확대 및 금리 인하 효과 발생

* 소득기준 : 생초 7천만원, 서민 6천, 우대형 5천 → 6천만원(생초자 7천)

* 금리 : 생초 2.6~3.4%, 서민 2.8~3.6%, 우대형 3.3~4.05% → 2.8~3.6%(생초자 0.2%p우대)

< 통합 정책모기지 지원방안 >



② 공유형 모기지 본사업 시행

- 2조원(1.5만호) 범위 내에서 12.9일부터 예산 소진시까지 한시 상품으로 운용 (다만, 위험관리 차원에서 손익형은 전체의 20%로 제한)
- * 시범사업시 전체 접수건수의 19.4%가 손익형을 신청
- 공급대상(부부합산 연소득 7천만원 이하) 및 금리 등 지원조건은 시범사업과 동일한 조건으로 시행

수익형	· 이자 1.5% + 수익 공유 (다만, 최대 수익률 5%로 제한)
손익형	· 이자 초기 5년 1%, 6년차 이후 2% + 손익 공유

- 대상지역(수도권 및 지방광역시)과 대상주택(아파트로 한정)도 시범사업과 동일하게 시행

2. 리츠를 통한 하우스푸어주택 매입(희망 임대주택리츠) 확대

그간의 추진성과

- 금년중 2차례에 걸쳐 하우스푸어 주택 1천호 매입을 추진
 - 1차로 508호를 매입하여 임대주택으로 활용중이며, 2차사업(500호)은 신청 자격을 완화*하여 매입접수 완료(11.11~15간 810호 신청)
 - * 1주택자 → 일시적 2주택자 포함, 300세대 이상 단지 → 150세대 이상 단지

확대 시행방안

- 가계부채 절감과 주거비 부담 완화 등 성과가 큰 만큼, 내년에도 확대시행 추진
 - * 1차사업으로 주택담보대출 920억원(호당 1.81억원, LTV 63%)을 상환하여, 개인 파산과 금융기관의 채권 부실화 위험 완화
 - 주거비 부담을 월 59만원 절감(매각 전 원리금 114만원 → 매각 후 월세 55만원)
- 1천호 매입을 추진하되, 시장상황을 보아가며 추가 확대하고, 매입대상(현행: 85㎡ & 9억원 이하 아파트) 면적제한을 폐지

3. 목돈 안드는 전세 보완

□ 그간의 추진성과

- 그간 렌트푸어 지원을 위해 주택기금의 전세자금 지원, 목돈 안드는 전세, 전세금반환보증 등 다양한 대책을 마련, 금년 약 11만가구 지원

* 기금지원 : 11.27일 기준 10.6만가구, 전세금 반환보증 : 9.23~11.26일간 1,137세대

- 목돈 안드는 전세는 전세대출을 담보대출化하여 세입자들의 금리부담을 낮추겠다는 취지로 도입되었는데,

- 목돈 안드는 전세 도입과정에서 시중 전세대출금리가 인하되는 등 정부지원 없이 금리부담을 완화한다는 제도 도입취지는 달성

* 목돈 전세 도입, 전세대출 금리 공시(주금공) 등 정책적 노력 이후 시중 전세대출금리가 '13.1월 4.66% → '13.10월 4.10%로 인하(주담대는 4.17 → 3.81%)

- 다만, 집주인 우위의 전세시장 심화로 목돈 안드는 전세 I(집주인 담보대출 방식)의 경우 지원실적이 2건에 그치는 등 성과 부진

* 목돈 안드는 전세 : 11.29일 기준 목돈 II 410건(256억원), 목돈 I 2건(1,400만원)

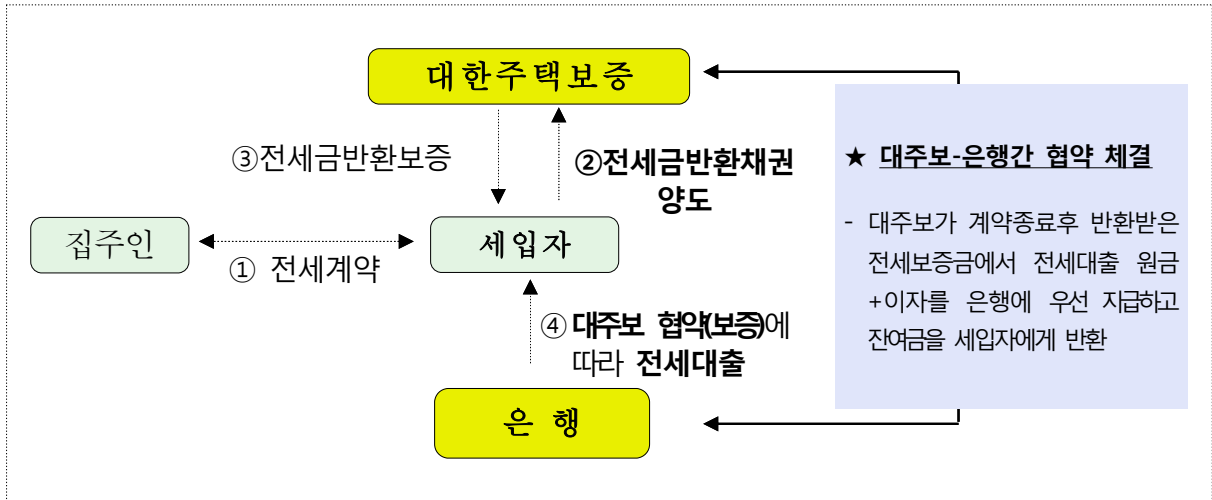
☞ 렌트푸어 지원방안은 다양한 맞춤형 지원방안 마련에 중점을 두었으나, 이제는 시장 선호를 반영하여 정책역량을 집중할 시기

□ 보완 시행방안

◇ 시장 선호를 반영하여 목돈 안드는 전세 II 위주로 정책역량을 집중하고, 목돈 안드는 전세 I 은 정부지원 없이 은행자율로 시행

- (임차보증금 반환청구권 양도) 전세금 반환보증(대주보)과 목돈 안드는 전세대출을 연계하여 활성화 유도(상품명: 전세금 안심대출)

- 대주보-은행간 협약을 통해 전세금반환보증을 은행에 위탁판매하고, 은행은 이와 연계하여 채권양도 방식(목돈 II)의 전세대출 취급



- 일반적인 경우 대출보증료를 부담하여 전세대출을 받고, 별도의 비용을 들여 전세금반환보증에 가입해야 하나, “전세금 안심대출” 이용시 전세대출과 전세금을 한번에 보장

- 은행이 대출금의 90%까지만 보증받는 기존 전세대출과 달리 대출금 전부를 보증받을 수 있어, 일반 전세대출보다 약 0.4%p 낮은 금리로 지원이 가능

* 대출금리 비교(평균) : 일반 전세대출 4.1%, 안심대출 3.7%

○ (집주인 담보대출 방식) 집주인 우위 전세시장에서 이용활성화에 한계가 있는 만큼, 정부차원의 지원·관리는 중단

- LTV(60→70%), DTI(자율적용) 완화는 연장하지 않고 연말에 종료

* 재산·종부세 감면, 전세금 소득세 면제 등 세제혜택은 '15년말까지 유지(既 세법개정)

- 다만, 은행 자율적으로 상품을 운영토록 하여 집주인 담보대출 방식을 원하는 사람들이 이용할 수 있도록 틈새상품화

* 현재, 실적 2건 모두 자력으로 전세자금을 대출받기 어려운 70대 세입자를 위해 집주인이 대출을 받은 경우로, 틈새상품으로서 가치있음

1-3. 행복주택 활성화

◇ 공급계획을 합리적으로 조정하고, 대상 부지도 확대하는 등 행복주택 건설의 지속 가능성을 높이는 방향으로 활성화 방안 마련

1. 활성화 방안

① 공공임대주택 공급계획을 합리적으로 조정

- '17년까지 공공임대주택 공급계획(총량 51만호 유지) 내에서 비율을 조정하여 행복주택 14만호, 잔여 6만호는 국민임대 등으로 건설

* '17년까지공공임대주택공급계획조정(안)

구분	합계	건 설 임 대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
현 행	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

- (기대효과) 사회활동이 왕성한 젊은 계층을 위한 행복주택과 주거취약계층을 위한 국민임대주택 등을 균형있게 공급

* 행복주택 물량이 줄어도 직주근접이 절실한 신혼부부, 대학생, 사회초년생의 입주비율을 상향 조정하여 이들을 위한 공급물량은 최대한 유지

② 행복주택 취지에 부합하는 다양한 부지를 활용

- 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지를 활용하여 공급

< 행복주택 건설부지별 공급계획(안) >

구 분	공공용지	도시재생 용지 등	공기업(LH·SH공사 등) 보유 토지	
			공공건설용 택지	민간분양 예정지
물량(안)	3.8만	3.6만	3.9만	2.7만

* 유형별 물량은 상호 보완하여 전체물량을 확보할 계획

- 국정과제에서 언급한 철도부지, 공영주차장, 미활용 공공시설용지 등 공공용지를 최대한 활용(3.8만호)
- 주거환경개선지구, 뉴타운 해체지구 등 도시재생 구역과 연계·활용하여 도시문제 해결과 지자체·주민의 자발적 참여 유도(3.6만호)
 - * 근로자 정주여건 개선을 위해 산업단지와 미니복합타운에도 행복주택 공급
- 공기업(LH·SH 등) 보유토지 중 역세권 및 직주근접이 가능한 토지를 활용하여 건설투자 활성화 및 일자리 창출 도모(6.6만호)

③ 시범지구(7개소) 정상화

- 지구지정이 완료된 오류가좌는 공사비·임대료 절감을 위하여 설계조정 과정을 거쳐 사업승인 등 후속절차 조속 추진
- 목동, 송파, 잠실, 공릉, 고잔 등 5개 지구는 지구지정 추진 (12.5일 중도위 상정 예정)
 - 앞으로 지구계획 및 주택건설사업계획 수립과정에서 지자체·주민의견을 충분히 수렴하여 합리적 수준에서 적극 반영

④ 지속가능한 추진방식 및 제도적 기반 구축

- (개발규모) 대규모 개발은 최소화하고 소규모 개발을 우선 고려
 - * 도심내 개발규모 : (시범지구) 평균 1,400호 → (후속지구) 평균 520호
- (사업비) 입지별 특성, 지역별 요구사항은 적절히 수용하되, 전체적으로는 기준 사업비(평당 659만원) 수준에서 관리
 - * (입지특성) 인공데크, 소음·진동·방재시설 등, (지역요구) 문화·보육·주차시설 등
- (임대료) 사업비, 유지관리비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정(주변시세 60~80%)

- (추진체계) LH중심 → 철도공사·공단, 지자체 공동 참여
 - 철도부지 인공데크 건설에 전문성 있는 철도공사·공단 참여
 - 지자체의 자발적 참여 활성화를 위해 도시재생사업 연계 및 행복주택 건설 자금 기금금리 인하(2.7% → 1.0%) 등 추진
- (제도기반) 「공공주택법」 개정 및 행복주택 공급기준 마련
 - 부지확보, 토지점용료 감면, 건축특례 등을 규정 (국토위 계류중)
 - * 도시외곽 대규모 택지개발(보금자리법) → 도심내 소규모 개발방식(공공주택법)
 - 입주기준, 임대료 등 공급기준은 전문가토론을 거쳐 마련

2. 향후 추진일정

- 시범지구 지정 완료 : '13.12
- 추가지구 지정 : 내년 2월부터 발표

5. 주택임대차시장 선진화 방안

1-1. 임대차시장 현황 및 평가

1. 주택시장 동향

□ (매매) 수도권 주택가격은 작년 9월 이후 5개월 연속으로 상승세가 지속되고 있으며, 지방도 대구·경북 등을 중심으로 상승세

* 수도권(%) : ('13.8월) -0.29, (9월) 0.00, (10) 0.33, (11) 0.14, (12) 0.06, ('14.1월) 0.20

* 지방광역시(%) : ('13.8월) 0.04, (9월) 0.08, (10) 0.29, (11) 0.29, (12) 0.32, ('14.1월) 0.33

○ '13년 연간 거래량은 전국 85.2만건으로 전년(73.5만건)대비 15.8% 증가하였고, 금년에도 거래량 증가세 유지

* '14.1월 거래량은 5.9만건으로 전년대비 117%, 최근 5년평균 대비 36% 증가

□ (전세) 전세시장의 수급불일치가 심화되며 수도권을 중심으로 작년 8월 이후 높은 상승세 지속

* 수도권(%) : ('13.8월) 0.67 (9월) 0.83 (10) 1.01 (11) 0.74 (12) 0.55 ('14.1월)0.84

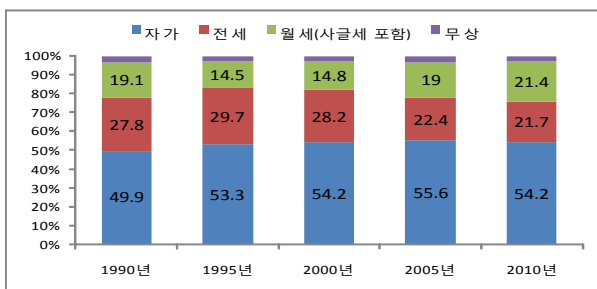
* 지방광역시(%) : ('13.8월) 0.26 (9월) 0.26 (10) 0.39 (11) 0.36 (12) 0.38 ('14.1월) 0.40

○ 집값 상승 기대 저하, 저금리 등에 따른 임대인들의 월세 선호현상 심화로 전세공급 물량 감소

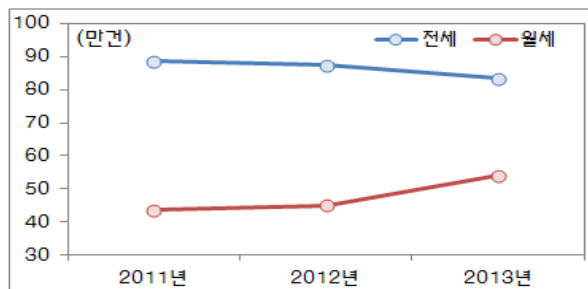
○ 임차인의 경우 자가월세에 비해 전세 주거비용이 낮아, 전세에 대한 수요가 지속적으로 증가

* 최근 전세대출이 연간 20%이상 급증하여 가계대출 악화의 한 요인으로 작용

< 점유형태 변화 추이(통계청) >



< 연도별 전월세 거래량 추이 >



⇒ 작년에는 주택거래 활성화 등 시장 정상화에 중점
올해는 주택임대차시장 수급구조 개선 등 임대차시장 선진화에 방점

2. 현 임대차시장 현황 평가

□ 공공에서는 연 11만호의 공공임대 공급을 추진중이나, LH 재무여건 감안시 종래와 같은 순수 공공역량에 의한 공급방식은 한계에 직면

* LH 부채/부채비율 : '12년 138조 (466%) → '17년 192.6조 (518%)

□ 민간 임대주택공급은 개인 중심으로 전문성이 결여되고 규모의 경제를 통한 효율성 제고도 기대하기 어려운 상황

○ 기업형 임대사업자 육성을 위한 리츠·주택임대관리업 등 제도가 도입되었으나, 수익률이 낮아 성장세가 저조하거나 초기단계

○ 서민 주거안정을 위해 작년말 도입한 준공공임대의 경우 장기 임대(10년) 등 의무가 강화된 데 반해 인센티브는 불충분하다는 지적

□ 최근 전세 → 월세 전환이 가속화되고 있으나, 전세 위주의 임차인 지원으로 전·월세간 주거비 불균형* 지속

* 거주유형별 주거비 수준 추정(KDI, 국토연) : 월세 > 자가 > 전세

○ 그간 전세가 상승에 대응하여 저리의 전세대출·공적보증 등 전세지원은 강화되어 왔으나,

○ 상대적으로 주거비가 높은 월세가구의 부담완화를 위한 지원은 부족

□ 인프라 측면에서도, 월세 비중 증가에도 불구하고 월세시장에 대한 기본적인 통계 인프라 부족

⇒ 경제혁신 3개년 계획의 내수기반 확충 분야 핵심과제 일환으로 전세 → 월세전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 공급·수요 측면에서 근본적·구조적인 대응 추진

1-2. 정책 대응방향

◆ '09년 이후 지속된 전셋값 상승은 전세→월세전환 등 시장 구조적 변화에 원인에 있는 만큼, 단기대응 보다는 구조적 대응이 중요

□ (공급) 공공의 경우 저소득층 주거비 경감을 위해 재정적 한계를 극복할 수 있는 지속가능한 공공임대주택 공급체계 모색 필요

○ 민간임대의 경우 안정적이고 효율적인 임대주택 공급을 위해 준공공임대 활성화, 기업형 임대사업 육성 필요

☞ 민간자본 참여 등을 통해 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 기업형 임대사업자 육성, 임대사업 등록 유도 등 민간 임대시장 활성화 도모

□ (수요) 전세 → 월세 전환으로 늘어나는 월세임차인에 대한 지원을 강화하고, 대출지원 위주의 전세임차인 지원방식은 재검토

* 전세대출 잔액(금융감독원) : '08년 8조원 → '13년말 30조원

○ 그간 전세 위주의 지원제도를 자가-전세-월세 등 거주유형별 균형있는 지원 제도 구축이 중요

☞ ① 자가구입·보유 비용 경감 ② 고가 전세에 대한 정부지원을 조정하고 서민·중산층 지원에 집중 ③ 월세 전환에 따른 주거비 지출 완화 등 거주유형별 균형있는 주거비 지원 도모

□ (인프라) 월세비중 증가에도 불구하고, 월세시장에 대한 기본적인 정보 인프라가 부재하여 시장대응에 한계

☞ 전월세시장에 대한 체계적인 모니터링 지표를 개발·보완하는 등 임대시장의 투명성을 강화

1-3. 세부 추진과제

- ◆ (공급) 늘어나는 임차수요에 맞춰 공공·민간의 임대주택 공급 활성화
 - 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 민간임대사업자에 대한 인센티브 확대 및 규제 완화로 임대사업 등록 유도
- ◆ (수요) 월세 세입자 지원 강화 등 거주유형별 균형있는 주거비 지원 체계 마련
- ◆ (인프라) 공신력 있는 전월세시장 통계 및 정보인프라 구축

1. 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축

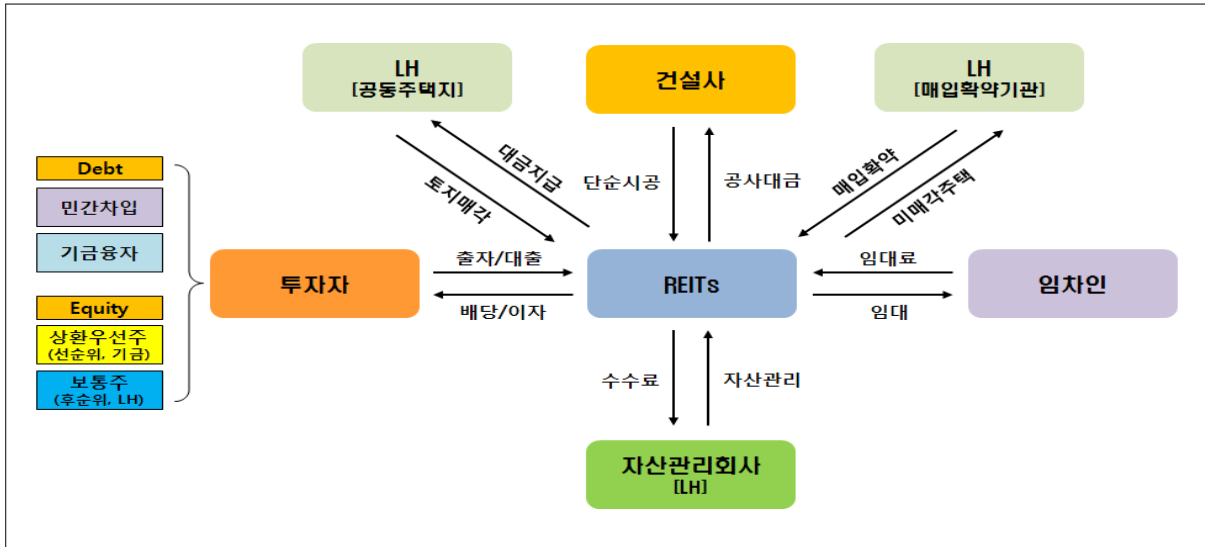
- ◆ 민간자금이 리츠 등 기업형 임대사업에 투자할 수 있는 기반을 조성, 공공의 재무여건 한계를 보완하고 민간의 임대주택 공급 촉진

가. 공공임대주택 공급 확대 및 운영방식 합리화

□ 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진

- (기본구조) 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설
 - * (자금조달) 주택기금+LH 출자(15%), 기금융자(20%), 민자유치(30%), 보증금(35%)
 - * 주택기금의 리츠 출자 허용을 위해서는 주택법 등 개정 필요
- LH가 매입확약 및 후순위 출자 등을 통해 투자 위험을 완화
- (운영) 임대료 수준은 임대주택법상의 공공임대주택 기준을 적용하고, 임대주택 관리는 자산관리회사인 LH가 수행
 - 임대기간 종료 후 일반에게 분양전환하고, 미분양시 LH가 매입확약
- (공급계획) LH 직접건설과 리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택(10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 추가공급
 - * (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

< 공공임대리츠 기본구조 >



□ 행복주택 공급 활성화

- '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진
 - * 후보지 선정 시 지자체 참여로 갈등 소지를 사전에 차단하고 성과를 조기 가시화
- 지역·수요자 맞춤형으로 지속가능한 공급 시스템 구축
 - 지자체 제안사업 및 주거환경개선사업·산업단지 등 다양한 부지를 활용하여 지역 여건 맞춤형으로 추진
 - LH중심에서 철도공사·공단, 지자체 공동 참여방식으로 전환
 - 참여 지자체에게 지자체 입주자 선정권한 부여, 기금금리 인하, 도시재생 선도지역 가점 부여 등
 - 젊은 층 주거안정이라는 행복주택 취지에 적합한 공급기준 정립

□ 공공임대주택 운영방식 합리화

- 입주자 선정시 자산기준에 금융자산을 포함하는 등 선정기준 강화
- 재계약시 입주자 자산소득 모니터링 강화, 퇴거 기준 정비 등을 통해 공공주택 운영 효율성 제고

나. 기업형 임대사업자 육성

□ 민간의 「임대주택 리츠」 활성화

◆ 임대주택 리츠의 규제완화, 세제 혜택강화 등 투자 매력을 제고하고, 민간 기관 투자자의 임대주택 투자를 유도

○ 임대주택 리츠에 대한 규제완화 및 세제혜택 강화

- 주식의 공모·분산 의무가 배제되는 리츠를 확대*하고(리츠법 개정), 투자자보호장치 강화와 함께 상장기준 완화**(거래소규정 개정)

* 임대주택 투자 비율 : (현행) 총자산의 전부 ⇒ (개선) 50% 이상

** 자산요건 : (현행) 실물부동산 70% → (개선) 리츠 주식 등 간주부동산 포함 70%

- 현행 영업인가제를 사모형 위탁관리 리츠는 등록제로 완화하고, 자기관리 리츠는 일정조건*을 갖춘 후 추가사업에 대한 인가 면제

* 자본금 500억원 이상 & 3개 이상 사업에서 순이익이 발생한 경우(개발리츠 제외)

- 일정조건*을 갖춘 임대주택 리츠에 부동산을 현물출자 할 경우 해당 주식을 처분하여 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대해 과세 이연

* 공시가격 6억이하, 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택에 총자산의 50% 이상 투자 등

○ 주택기금 직접 투자 등을 통한 민간자본의 리츠 참여 유도

- (기본방향) 주택기금이 임대사업에 출자(메자닌 금융)함으로써, 사업 위험을 줄이고 수익성을 개선하여 기관투자자의 투자 유도

- (추진방안) 주택기금과 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고, 협약 범위내 프로젝트 발생 시 심사를 거쳐 자금 투입

【공동투자협약 주요내용(안)】

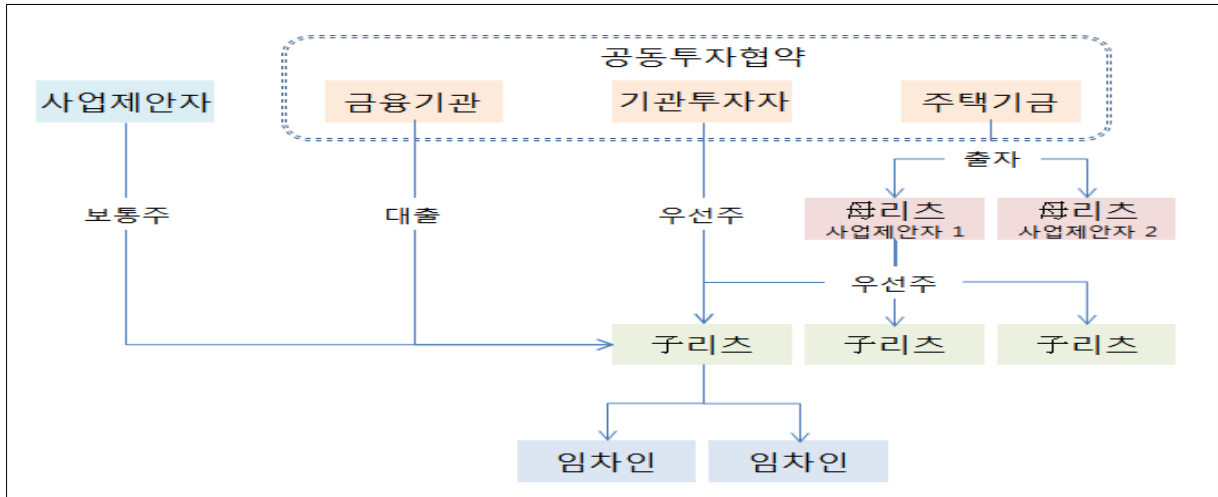
- 투자조건 : 주택기금과 기관투자자가 유리츠에 선순위로 출자하되, 기관투자자에게 선순위를 인정하고 주택기금 요구수익률(예 : 4%)보다 높은 수익률 보장 (예 : 5.5%)

- 투자대상 : 주택가격이 상승하지 않아도 기관투자자와 주택기금의 요구수익률 이상을 제공할 수 있는 사업을 선별

- 다양한 유형의 리츠 설립을 통해 도심 내 임대주택 공급 방안 강구

* (예) 재개발 임대주택, 주거용 오피스텔 재건축 등 매입 후 임대공급

< 협약 및 리츠를 활용한 임대주택 공급구조 >



□ 청약제도 개선

○ 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 공급받을 수 있도록 하여 기업형 임대사업 활성화(주택공급규칙 개정)

* (현행) 리츠·펀드로 한정되어 있고, 조례로 일괄 위임하여 비활성화

- 별도 공급 시 시·군·구 승인*을 얻도록 하고, 해당 주택은 매입·준공 공임대주택으로 운영하도록 하여 공공성 확보

* 수급여건 등 지자체 사정에 따라 별도공급 비율을 조정

□ 주택임대관리업 활성화

○ 주택임대관리업 육성을 위해 중소기업(상시근로자 50인 미만 또는 매출액 50억 미만)인 주택임대관리업자에 대한 법인세 감면(조특법 개정)

○ 자기관리형 주택임대관리업에 위탁시 임대인·임차인 권리보호를 위한 보증 상품 출시(대주보, '14.2월)

* 임대관리업자의 보증금 반환을 보증하는 '보증금 안심보증'과 임대관리업자가 임대인에게 약정한 임대료의 지급을 보증하는 '자기관리 이행보증' 등

다. 단기적인 임대주택 입주물량 확보

□ 노후주택 재·개축을 통한 임대주택 공급 확대

- 주거환경개선사업구역 등의 노후주택을 재·개축할 경우 규제완화 및 자금 지원 등 인센티브를 부여하여 임대주택 공급을 유도
 - 주택 사업승인기준을 완화(20→50세대)하고, 주택기금에서 저리의 재·개축 자금을 지원

□ 공공임대주택 입주물량 확대

- 관교 재개발 순환용 임대주택(1,722호)을 일반 국민임대주택으로 전환하여 봄 이사철 순차적으로 입주 조치
 - * 입주자 모집공고('13.12.27) → 신청 및 접수('14.1) → 계약 및 입주('14.5~)
- 저소득층 주거안정을 위해 기존주택 매입·전세임대주택(금년 총 3.7만호 목표)을 최대한 조기 공급
 - 4월까지 20%, 6월까지 40%, 10월까지 70%를 조기 공급
 - * '13년에는 6월까지 10% 미만, 7월까지 30%, 8월까지 42% 공급

□ 미분양주택의 임대주택 활용 유도

- 민간의 미분양 물량을 임대주택으로 활용
 - ‘전세보증금반환 보증’ 및 ‘모기지 보증’을 통해 분양대금의 50~80% 조달을 지원하여 민간 준공후 미분양의 임대활용 유도
 - * '14.2월기준, 2,152세대(23개 사업장) 전세 전환, 약 2천세대(3개 사업장) 전환 예정
- 연기금, 보험사 등 금융기관 참여하에 미분양 주택을 리츠가 매입하고, 이를 임대주택으로 활용한 후 매각*(상반기중 1천호 시범사업)
 - * LH는 미매각 주택에 대해 사전에 약정한 가격으로 매입확약 제공

2. 민간 임대공급 활성화

◆ 임대사업자에 대한 세제·금융지원 및 과도한 규제 완화, 임대소득 과세방식 정비를 통해 민간 임대 활성화

가. 임대사업자 지원 확대

□ 준공공임대사업 세제지원 강화

○ 준공공임대주택*에 대해 재산세 및 소득·법인세 감면 확대**

* 서민 주거안정을 위해 '13.12월 도입된 매입임대주택의 일종으로, 85㎡ 이하주택, 10년 이상 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한 등 의무 부여

** '13.8.28 대책에서 소득·법인세 20% 감면 도입에 이어 30%로 감면 확대

< 준공공임대주택 재산세 및 소득·법인세 감면 확대 >

	현 행	개 선
재산세	40㎡이하 면제 40~60㎡ 50% 60~85㎡ 25%	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%
소득·법인세	20% 감면	30% 감면

○ 신규·미분양주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대해 양도세 면제 신설

< 준공공 임대사업자 양도세 감면안 >

	현 행		개 선	
	매입임대	준공공임대(85㎡이하)	매입임대	준공공임대(85㎡이하)
양도세	장기보유특별공제 40%	장기보유특별공제 60%	현행 유지	장기보유특별공제 60% 3년내 신규구입시 면제

□ 매입·준공공임대사업자 금융지원 강화

- 주택기금의 매입자금 지원대상을 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택을 추가(예산범위내 지원)

나. 매입임대사업자에 대한 규제 완화

□ 매입임대사업자 등록요건 완화

- 매입임대사업자에 대한 ‘5년간 부도 없음’ 요건을 삭제
 - * 대규모 피해를 유발할 수 있는 건설임대와 달리, 매입임대는 부도 사실 유무 조회를 위한 시군구의 행정비용만 소요될 뿐 실효성 없음
- ‘13.4.1일 전에 취득한 주택에 대해서도 준공공임대주택 등록을 허용
 - * 현재는 ‘13.4.1일 이후 취득 주택분에 대해서만 준공공임대주택으로 등록 가능
- 기존 매입임대주택의 준공공임대주택 전환 허용
 - 매입임대주택을 준공공임대주택으로 전환등록시 기존 임대기간의 50%(최대 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정

□ 의무위반시 제재조치 완화 (형벌 ⇒ 과태료)

- 매입임대사업자의 일부 의무* 위반 사항에 대해서는 형벌에서 과태료로 전환 (단, 감면받은 세액은 전액 추징)
 - * 임대주택법상 임대의무기간, 임대조건(임대료 제한) 위반, 임대조건 신고의무

□ 임대사업자 임대의무기간중 중도매각 요건 완화

- 임대의무기간 내 임대사업자간 원활한 매각을 위해 임대사업자 간 거래정보 공유를 지원(예: 임대주택정보시스템 활용)
 - * 기 등록 임대사업자 외에 신규 등록하는 임대사업자에 대해서도 매각 허용

- 임대 의무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외인 ‘경제적 사정’ 요건 완화

- * (현행) 부도, 파산, ‘2년연속 적자 및 兪의 현금흐름’ 입증 시 매각 허용
→ (개선예시) 장기공실 또는 재개발 정비사업 시행 등 임대사업을 계속할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우 추가

다. 임대소득 과세방식 정비

소규모 월세 임대소득은 분리과세로 전환

- 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율 (예: 14%)로 소득세를 분리과세하고, 사업자 등록의무 면제

- 소규모 주택임대소득은 규모의 영세성, 전세 보증금 임대소득 과세 대상 (3주택 이상 보유자)과의 형평성 등을 감안하여 세부담 합리화

※ 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2,000만원 이상자는 종합소득 과세

임대소득 결손금을 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자 소득세 부담 경감

- (현행) 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업 소득금액에서만 공제하되, 향후 10년간 이월되어 결손금 처리
- (개선) 종합과세 대상인 임대소득의 경우, 결손금 발생시 다른 사업소득과 마찬가지로 당해 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제 허용

3. 거주유형별 주거비 균형 도모

◆ 주택구입 지원, 전세 대출 지원 체계 조정, 월세 부담 완화 등 거주유형별 균형적 지원체계 마련

- 주택 구입자금 지원을 지속 확대하여 실수요자의 구입 부담 완화
 - 주택기금과 금융공사의 모기지를 통합한 ‘디딤돌 대출’ 을 출시하여 ’ 14년 최대 12만가구(11조원)의 구입자금 부담 완화
 - 공유형 모기지는 ‘14년 1.5만호(11조원 중 2조원)를 신규 지원하되, 생애 최초구입자 → 5년 이상 무주택자로 지원대상을 확대
- 고액 전세 거주에 대한 정부지원 조정
 - 금년중 총 6.4조원(최대 15만호)의 주택기금 전세자금을 지원하되, 지원대상을 보증금 3억원 이하로 제한
 - 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원 대상을 서민층으로 집중하고, 전세보증금 4억원(지방 2억원) 초과시 보증 제한(‘14.4)
- 월세 세액공제 전환
 - 월세 소득공제를 세액공제로 전환하여 월세 지원 강화
 - 월세액의 10%를 소득세에서 공제함으로써 1년에 한달 이상의 월세액을 지원하는 효과
 - 공제 대상을 총급여 7천만원 이하 근로자로 확대하여 지원대상을 중산층까지 포괄

< 월세 소득공제 개선 방안 >

	현 행	개 선
공제대상	총급여액 5천만원	총급여액 7천만원
공제방식	소득공제	10% 세액공제
공제율·한도	월세지급액의 60%, 500만원	연간 월세지급액 중 750만원까지

< 월세 세액공제 전환 효과 >

< 사례 1: 연소득 3,000만원의 근로소득자, 월세 50만원(연 600만원) 지출 >

- (현행) 소득세 최저세율 6%가 적용되므로 월세소득공제 신청시 연 21.6만원* 세금 인하 가능
* 21.6만원 = 연 600만원 X 60%(소득공제율) X 6%(세율)
- (개선) 월세 세액공제 전환시 60만원* 세금 인하 ⇒ 1.2달치 월세액 지원 효과가 있으며 현행 대비 2.8배 지원액 증가
* 60만원 = 연 600만원 X 10%(세액공제율)

< 사례 2: 연소득 6,500만원의 근로소득자, 월세 50만원(연 600만원) 지출 >

- (현행) 급여기준 5,000만원을 상회하여 혜택없음
- (개선) 공제대상자 확대 60만원 세금인하 ⇒ 1.2달치 월세액 지원 효과
⇒ 소득수준과 관계없이 월세액을 기준으로 동일한 지원이 가능하여 과세형평성 제고 및 저소득층에 대한 월세 세제 지원 효과 확대

- 표준임대차계약서 개선(법무부), 국세청 홈페이지, SNS 등 다양한 채널을 통해 월세 세액공제 신청 및 경정청구 등*에 대한 홍보 강화

- * ① 집주인 동의없이 월세임대차계약서와 월세납입 증명(계좌이체 확인서)만으로도 공제신청이 가능하며, 확정일자 없이도 신청 가능('14년부터)
- ② 연말정산(근로소득자의 경우)시 미신청하더라도 향후 3년 이내('14년 월세지급액의 경우 최대 '18.5월까지) 세무서에 경정청구를 통해 공제 가능

- 월세소득공제 미신청을 조건으로 하는 계약 체결 등 임대인의 불법행위에 협조하지 않도록 중개업자에 대한 행정지도 실시(국토부, 지자체)

개편 '주거급여' 본격 시행을 통해 저소득가구 월세부담 완화

- 기존 주거급여 보다 대상가구를 확대(73만 → 85만)하고, 지급액을 현실화(월평균 8만 → 11만)

- * 시범사업(5만가구, 7~9월)을 거쳐 본사업 시행(10월)
- * 전체 지급대상 97만 가구 중 저소득 자가가구(12만)에 대한 수선유지비 보조는 금년 6월까지 방안을 마련하여 '15.1월부터 시행

4. 주택 임대차시장 인프라 구축

◆ 재원, 법령, 통계 등 정비를 통해 임대차시장 선진화 기반 마련

□ 서민주택금융의 역할 및 기능 개편

- 민간자금을 활용한 임대주택 공급 등을 위해 현행 단순 용자 방식의 주택 기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화
 - * 시중의 풍부한 유동성이 임대주택 공급 및 도시재생, 취약계층, 쇠퇴지역으로 흘러갈 수 있도록 기금이 마중물 역할 수행
- 신규주택 건설에 편중된 자금지원을, 노후주택 증가에 대응하여 주거지재생에 대한 지원으로 확대(주택기금→주택도시기금 개편)
- 출자, 투융자 등 기금의 새로운 기능 수행을 위해 사업성 심사에 전문성이 있는 ‘대한주택보증’을 전담 운용기관으로 확대 개편
 - * 대주보는 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로, 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크 관리 등 새로운 기금 역할 수행에 적합

□ 월세시장 확대에 대응하여 통계정비를 통한 시장 모니터링 강화

- 월세가격 동향조사 대상지역 범위를 확대(현 : 특별시·광역시 → 모든 시도) 하고, 전월세 전환율을 주택유형과 권역 등을 세분화하여 공표
- 임차시장을 통합적으로 분석하기 위해 ‘전월세 통합지수’ 개발
- 국토부 전월세거래신고시스템과 대법원 전자확정일자시스템을 연계('14.7) 하여, 전월세거래정보의 통합적 관리 기반 마련
- 보증금이 적어 확정일자 신고 유인이 적은 주거급여 수급가구에 대해 월세 가격 신고를 의무화

□ 임대주택정보시스템 구축

- 임대주택정보시스템 구축을 통해 공공·민간 임대주택 정보를 통합 관리함으로써, 공공임대 운영의 효율성 향상 및 국민의 정보접근성 제고

* 제공정보 : 임대주택의 소재·면적·구조, 임대사업자, 임대조건 정보 제공

□ 월세비중 증가에 대비한 주택임대차보호제도 보완 추진

- 전세 위주로 규정되어 있는 현행제도를 최근의 월세증가 경향을 반영하여 보완하는 방안 강구

* 월세 임차인 보호를 위한 주택임대차보호제도 개선방안에 대한 연구용역과 개정위원회 운영 등 전문가의 의견수렴을 거쳐 개정안 마련('14.12)

1-4. 기대효과

□ 전월세 시장 안정 및 내수확대 기반 마련

- 최근 급속히 증가하고 있는 월세추이를 감안, 이번 대책의 시행으로 임대차시장의 구조가 안정적으로 정착될 것으로 기대
 - * 전월세 거래량 중 월세비중 추이 : ('12.1) 35.4% → ('13.1) 42.3% → ('14.1) 46.7%
- 임대주택 공급 확대, 전세수요 분산 등으로 임대차시장 수급 불균형이 점차 해소되어, 향후 전월세 가격이 소비자물가 수준에서 안정될 수 있을 것으로 기대
- 아울러, 전세대출 축소, 월세부담 완화 등을 통해 가계부채 경감 및 소비 활성화 등을 유도하고, 내수확대 기반 마련 기대

□ 임대주택 공급 확대 및 임대료 인하

- 주택기금과 민간기관투자자 등이 참여하는 리츠 활성화 등을 통해 임대주택 공급이 확대
 - * LH 직접건설과 리츠방식을 병행하여 10년 공공임대 4만 → 최대 8만호로 확대('17년까지)
 - * 민간임대리츠로 추가공급 가능(주택기금과 민자유치로 1.5조원 조성시 약 8천호)
- 리츠를 통해 공급되는 임대주택은 중산층까지 입주가 가능하여 임대주택은 서민용이라는 인식 개선에도 기여
- 임대주택 공급 확대로 전월세 전환율* 및 임대료 수준이 하락하여 세입자의 주거비 부담이 완화
 - * 현행 6~10%인 전월세 전환율이 4~5% 수준으로 하락하면 월세전환에 따른 주거비 부담 감소
 - 예) 전세 2억원이 현재 보증금 1억원에 월 83만원(10%) → 월 42만원(5%)

□ 10년 이상 임대되는 준공공임대주택 공급 촉진

- 양도세 면제 등 세제혜택으로 준공공임대주택 재고가 확대될 경우,
 - 민간 임대시장에서도 공공임대주택 거주와 흡사한 주거 안정성 및 공공성 확보 가능
 - * 준공공임대주택 등 확대로 연 5% 임대료 상승 제한, 임대의무기간 등 민간 임대시장의 공공성 확보 가능
- 향후 3년간 신규미분양 주택은 물론 기존 주택을 신규로 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우 양도세를 면제
 - 지난 4.1대책에서는 1주택자의 기존주택을 매입한 경우 양도세를 면제 하였으나, 이번에는 대상제한이 없어 준공공임대의 확대기반 마련

□ 월세 세입자 부담 완화

- 서민층에 국한되던 월세 소득공제 혜택을 중산층(총 급여액 7천만원 이하)까지로 확대
- 약 1개월치 월세지급액에 대한 세액공제 혜택(10% 세액공제)감안시, 정부가 1개월치 이상의 월세를 직접 지원하는 효과
- 임대사업자에 대한 세제지원으로 임대사업 등록이 활성화되면, 월세 소득공제 신청에 대한 집주인의 거부감도 완화 기대

□ 부동산서비스업 발전

- 임대주택의 개발·운영에 전문성을 갖춘 리츠, 주택임대관리업 활성화로 금융·건설업과 부동산서비스업의 융복합 가속화

◆ 앞으로 임대차시장 동향을 지속 모니터링하고, 필요시 보완 대책을 강구하는 등 전월세시장 안정기반을 확고히 구축

6. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안

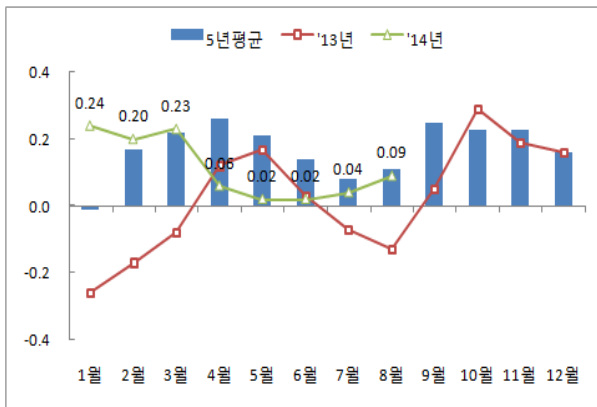
1-1. 최근 주택시장 동향 및 정책 대응방향

1. 최근 주택시장 동향

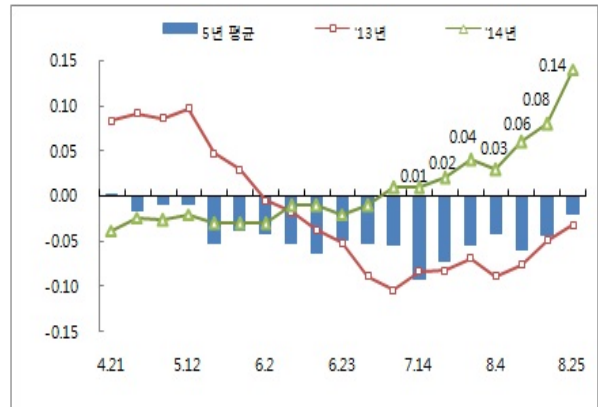
(1) 매매시장 동향

□ (가격) 4월 이후 정체를 보이던 매매가격은 새 경제팀 출범이후, 시장회복 기대감 등으로 7월 이후 회복세로 전환

○ 특히, 수도권 아파트는 비수기임에도 불구하고, 7월 이후 상승폭이 크게 확대 (7.7일 0.01%로 상승세 전환후, 8.25일 0.14%로 상승폭 확대)

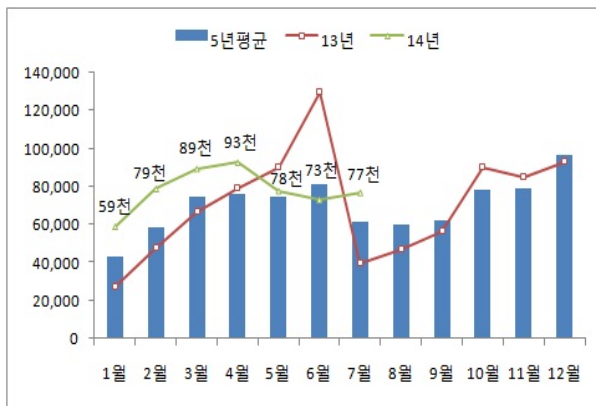


〈월간가격, 전국, 주택전체〉

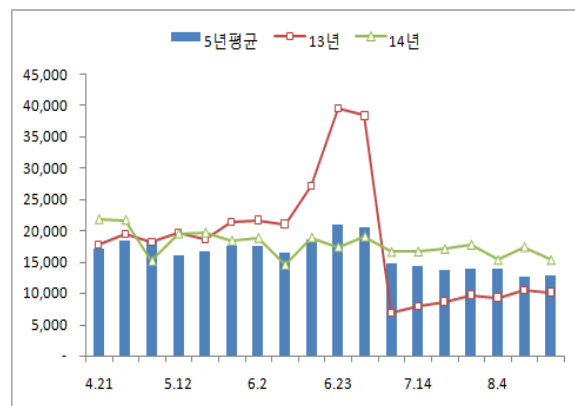


〈주간가격, 수도권, 아파트〉

□ (거래량) 매매거래량도 5~6월 침체에서 벗어나, 7월 들어 다시 예년수준 이상으로 증가(7월 거래량은 최근 5년 평균 대비 24% 증가)



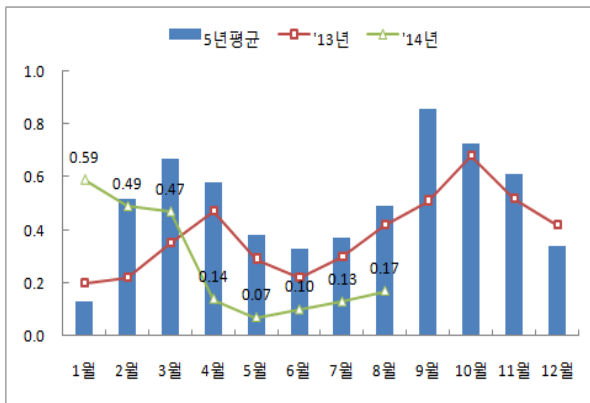
〈월간거래량, 전국, 주택전체〉



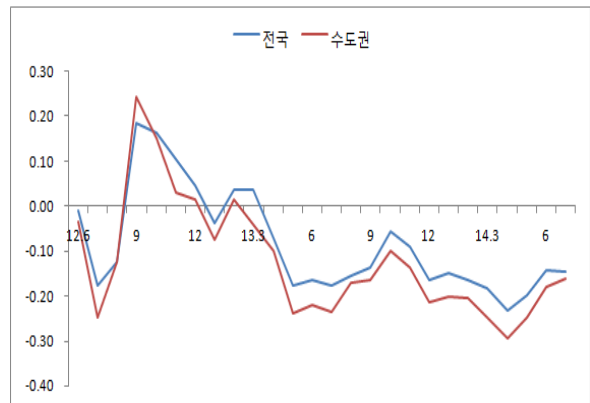
〈주간거래량, 전국, 주택전체〉

(2) 전월세시장 동향

- (가격) 전세가격은 4월 이후 예년수준 이하로 안정세를 나타내고 있으나, 7월 들어 학군 이사 수요 등으로 소폭 상승세
 - 월세가격('12.6월부터 통계생산)은 월세 수요에 비해 공급이 크게 늘어나, '12.9월 이후 지속적으로 하락세

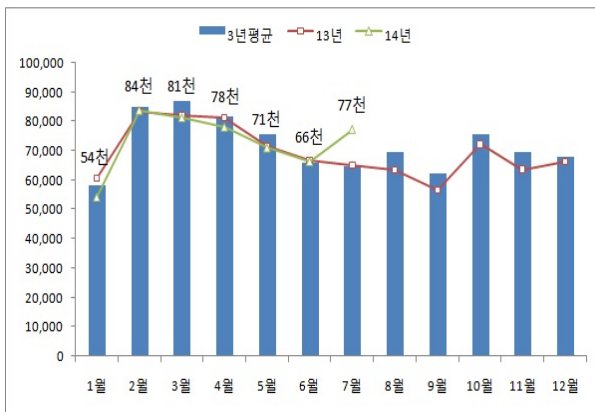


〈전세가격〉

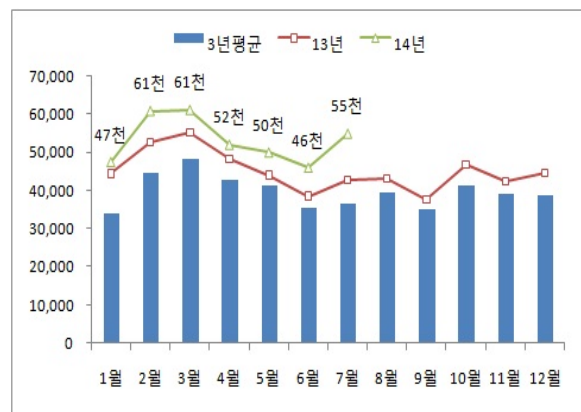


〈월세가격〉

- (거래량) 전세 거래량은 6월까지 예년 수준을 나타냈으나, 7월 들어 크게 증가(7월 전세 거래량은 최근 3년 대비 19% 증가)
 - 월세 거래량은 금년 들어 예년수준 이상으로 크게 늘어나고 있으며(7월 누계는 최근 3년 평균 대비 +31%), 7월 들어 증가폭 확대
 - 전월세 거래량중 월세가 차지하는 비중은 40% 내외를 유지



〈전세거래량〉



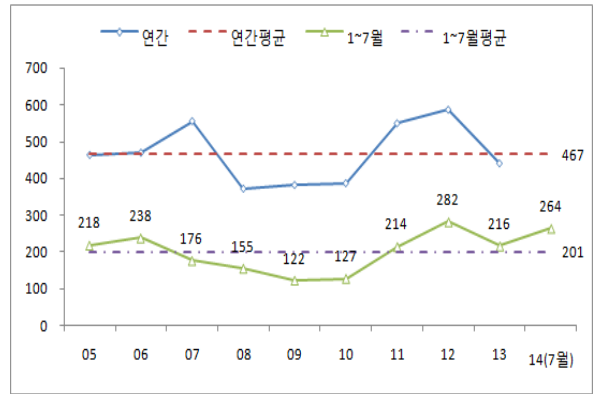
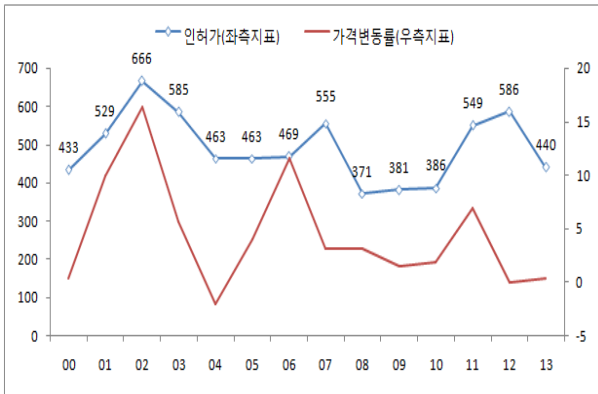
〈월세거래량〉

(3) 공급 동향

□ (인허가) 금년 들어 주택시장 회복세 영향으로 인허가가 크게 증가

○ 7월 누계 인허가*는 26.4만호로 작년 동기(21.6만호) 대비 22% 증가

* 민간이 25.4만호(96.2%), 수도권이 11.4만호(43.1%), 아파트가 16.8만호(63.6%)



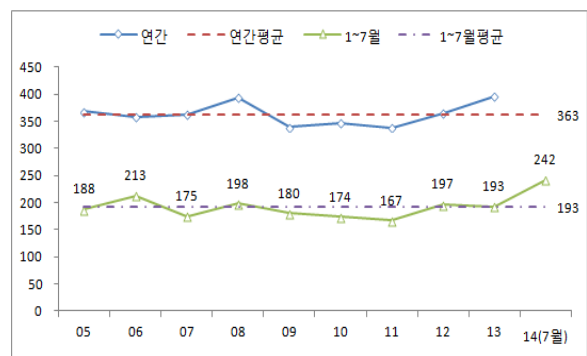
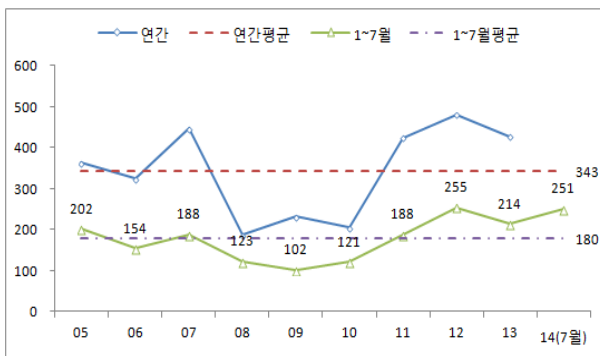
□ (착공) 금년에 인허가가 증가하면서 착공물량도 증가추세이며, 특히 인허가 물량중 당해 연도에 착공으로 이어지는 비율*이 크게 상승

* 당해연도 착공비율 : ('09년) 26.2%, ('10년) 31.3%, ('11년) 44.6%, ('12년) 49.2%

○ 7월 누계 착공은 25.1만호로 작년 동기(21.4만호) 대비 17.2% 증가

□ (준공) 그간 준공은 인허가 변동 폭과 관계없이 안정적인 수준을 나타냈으나, 금년에는 준공물량 증가속도가 빨라지고 있으며,

○ 7월 누계 준공은 24.2만호로 작년 동기(19.3만호) 대비 25.3% 증가



<착공물량 추이(천건)>

<준공물량 추이(천건)>

2. 시장상황 평가

(1) 매매시장

□ 매매시장은 7월 이후 가격, 거래량 지표 모두 회복세로 전환되었으며, 소비자들의 시장회복에 대한 기대감*도 상승

* 수도권 주택매매 소비심리지수(국토연)

(‘14.3월) 124.1 → (4월) 119.3 → (5월) 117.3 → (6월) 114.4 → (7월) 122.6

□ 그러나, 주택시장의 회복세는 아직 견고하지 못한 상황

○ 금년 8월 누계 가격상승률(전체 0.9%, 아파트 1.5%)은 아직 최근 5년 평균 수준(전체 1.2%, 아파트 1.7%)에 못 미치고 있으며,

○ 주택수요는 신규분양 시장에 집중되는 경향을 보이고 있으며, 기존 재고주택 시장으로 확산되지 못하고 있는 실정

(2) 전세시장

□ 전셋값은 금년 8월 전세가 비율(69.1%)이 고점 수준(69.5%, ’01.10)에 근접해 있어 당분간 안정세를 보일 전망이나, 불안요인은 상존

○ 이사철 수요로 7월 이후 주간 전세가격 상승폭이 커지고 있으며, 전월세 거래량*도 꾸준히 늘어나는 추세

* 7월 누계 전월세 거래량 : (11년) 78만, (12년) 78만, (13년) 83만, (14년) 88만

○ 특히, 수도권은 하반기 입주물량 감소(전년동기 대비 14.8% 감소) 등으로 인해 국지적인 전세값 불안도 우려

< 아파트 입주물량 추이(만호) >

구분	13.下					14.下				
	7월	8월	9월	4분기	7월	8월	9월	4분기		
전국	13.4	0.5	1.7	1.8	9.4	14.6	2.0	2.8	2.6	7.2
수도권	5.4	0.2	0.5	0.8	3.9	4.6	0.6	0.8	0.9	2.3

(3) 공급시장

- 최근의 인허가나 착준공 물량 증가는 개선된 시장상황을 반영한 것으로, 아직 전국적인 규모의 공급과잉*을 우려할 수준은 아님

* 1천인당 주택수('13년) : 전국 370, 수도권 345, 일본 476, 독일 489, 프랑스 506

- 다만, 과거 대규모 택지공급이 이뤄졌던 수도권 외곽이나 일부 지방은,
- 신규 착준공 물량이 늘어나는 상황에서, 업체들이 기 사업승인후 착공 대기물량*을 경쟁적으로 분양할 경우 국지적 공급과잉도 우려

* '09~'13년, 최근 5년간 인허가 234만건중 미착공 물량은 총 85만건(36.5%)

- 반면, 직주근접이 가능한 도심지에서는 신규 주택에 대한 수요는 커지고 있으나, 과도한 재정비사업 규제 등으로 인해 공급이 제약

* 인허가물량중 재정비 비중: 15.1%('08년), 10.4%('10년), 8.2%('12년), 10.3%('13년)

3. 정책 대응방향

- 매매시장은 큰 틀에서 침체국면에서 회복국면으로 이동 중에 있으나, 시장 회복에 대한 기대심리가 견고하지 못해 본격 회복에는 한계

- 따라서, 과거 시장과열기에 도입된 규제를 보다 과감하게 개혁하여 신규분양 시장은 물론 기존주택 시장의 거래도 활성화시킬 필요

- 전월세는 전반적으로 안정세이나, 수도권 등은 국지적 불안 우려

- 우선, 매매시장 활력 회복을 통해 전세수요를 매매수요로 전환하고,
- 공공은 장기임대 공급, 주거비 부담완화 등 서민주거안정에 역량을 집중하되, 재정여건을 고려하여 민간의 임대시장 참여도 적극 유도

◆ 정부가 하위법령 개정으로 우선 추진할 수 있는 과제에 집중하되, 쟁점이 크지 않는 법안은 국회협조를 통해 신속히 개정

1-2. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복

1. 재정비 규제 합리화

◆ 과도한 개발이익 발생을 전제로 도입한 재정비 규제를 개혁하여, 입주민들의 주거불편을 해소하고 도심내 신규주택 공급도 확대

- 재건축 가능연한을 최장 30년으로 완화
- 재건축 안전진단시 주거환경비중 강화(현재 15% → 40%)
- 재건축시 85㎡이하 의무건설 비율 완화(연면적 기준 50% 폐지)
- 공공관리제 개선(주민과반 찬성시, 사업인가 이전에 시공사 선정 허용)
- 재개발시 임대주택 의무건설 비율 완화(세대수의 20% → 15% 이하)
- 안전사고 우려주택 관리강화(재건축 10년이상 지연시 안전진단 재 실시)

① 재건축 연한규제 완화 (도정법시행령)

○ (현황) 준공후 20년 이상 범위에서 재건축 연한을 조례로 정하고, 서울시는 상한을 40년으로 설정(산식 = 22 + (준공연도 - 1982) × 2)

○ (개선) 재건축 가능 연한 상한을 30년으로 설정

- 서울시 현행기준과 비교시, '87~'90년에 준공된 아파트는 재건축 가능연한이 2~8년, '91년 이후 준공된 아파트는 10년 단축

준공연도	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97
전국물량	136천	122	186	194	233	346	484	475	500	496	450	478
서울물량	39천	37	86	36	29	58	80	69	63	64	62	74
서울시	2016	2019	2022	2025	2028	<u>2031</u>	2032	2033	2034	2035	2036	2037
개선안 (차이)	2016 (0년)	<u>2017</u> (2년)	2018 (4년)	2019 (6년)	2020 (8년)	2021 (10년)	2022 (10년)	2023 (10년)	2024 (10년)	2025 (10년)	2026 (10년)	2027 (10년)

* 서울에서 '87~'91년에 준공된 24.8만호중 강남3구는 3.7만호(14.9%), 그 외는 21.1만

② 재건축 안전진단 기준 합리화 (도정법시행령, 고시)

- (현황) 모든 재건축 단지가 구조안전성 위주로 안전진단 평가
 - (개선) 연한도래 여부에 따라 안전진단 평가기준을 이원화하고, 4개 항목 (구조안전, 노후도, 주거환경, 비용분석) 세부 평가기준도 완화
 - 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있는 경우 : 구조 안전성만 평가(최하위의 E등급 판정시 여타 항목 평가 없이 재건축 진행)
 - 재건축 연한도래 : 주거환경 중심의 안전진단 기준을 적용, 구조안전에 큰 문제가 없더라도 생활에 불편*이 큰 경우 재건축 허용
- * 주차장, 배관 외에도 층간소음, 에너지효율, 노약자 생활개선 등도 반영

구 분	구조안전성	건축마감·설비노후도	주거환경	비용분석
현행	40%	30%	15%	15%
개선 (예시)	20%	30%	40%	10%

③ 재건축 주택건설 규모제한 완화 (도정법시행령, 고시)

- (현황) 수도권 과밀억제권역내 재건축시 85㎡이하 주택을 세대수 기준 60% 이상 및 전체 연면적 대비 50% 이상 건설하도록 규정
- (개선) 연면적 기준은 폐지(세대수 기준은 현행 유지)

④ 공공관리제 개선 (도정법)

- (현황) 일부 지자체는 모든 정비사업에 공공관리제 적용을 의무화하면서 시공사 선정도 사업시행인가 이후로 의무화
- 그러나, 상당수의 조합원들은 공공관리제가 적용되더라도 신속한 사업추진을 위해 시공사는 사업시행인가 이전에 선정 희망

- (개선) 시공사는 토지등 소유자 과반수가 찬성할 경우, 사업시행인가 전에 선정 허용*(공공관리제는 공공지원제로 명칭 변경)

* 다만, 시공사 선정과정의 투명성을 위해, 지자체가 시공사 공사비 등을 공시

⑤ 재개발 임대주택 의무건설비율 완화 (도정법시행령, 고시)

- (현황) 재개발 사업시 전체 세대수 또는 연면적의 20% 이하 범위내에서 임대주택을 건설하고, 이를 공공(지자체, LH 등)에서 인수

구 분		세대수 기준	연면적 기준
수도권	과밀억제권역	17~20%	12~15%
	과밀억제권역 외	8.5~17%	6~12%
수도권 외		5~17%	3~12%

* 서울은 세대수 20%, 인천, 경기도는 17%, 광주 8.5%, 부산, 대구, 대전은 5%, (모든 지자체가 연면적 기준은 적용치 않고 있음)

- (개선) 연면적 기준은 폐지하고, 지역구분도 단순화

- 의무비율은 하한을 폐지하고 수도권 및 비수도권 모두 5%p 완화*

* 다만, 세입자용 임대주택 부족시 지자체장이 5%p까지 상향 가능

지 역	수도권	비수도권
비 율	15% 이하	12% 이하

⑥ 안전사고 우려주택 관리강화 (도정법)

- (현황) 안전진단 실시결과 재건축 판정을 받은 후에도 사업성 미확보 등의 이유로 사업이 장기간 지연되는 재건축 사업장 증가
- (개선) 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 사업장으로서 사고우려가 있는 경우 안전진단을 재실시하여 등급 재조정

* 구조안전성 평가를 통해 D등급을 E등급으로 조정하고 안전관리 강화

◆ 재정비 사업 증가로 인한 이주수요가 특정시기에 집중되지 않도록 지자체와 협조하여 사업시기 등 조정

2. 청약제도 개편

◆ 복잡한 청약제도를 국민들이 알기 쉽게 단순화하고, 실수요자들의 신규주택 구매기회 확대 ☞ 9월중 공청회 등을 거쳐 확정

- 민영주택 85㎡이하 가점제 (40%)는 '17.1월부터 지자체 자율운영
- 가점제 개선(소형저가주택 기준완화, 유주택자 중복차별 규정 폐지)
- 입주자 선정절차 단순화(국민주택 13→3단계, 민영주택 5→3단계)
- 청약예금 예치금 칸막이 단순화(예치금 변경시 즉시 청약 허용 등)
- 국민주택 청약자격 완화(세대주 요건 폐지, 1세대 1주택 청약허용)
- 청약통장 유형 단순화(청약저축, 예금, 부금, 종합저축 → 청약종합저축)
- 청약대상 주택유형 단순화(민간건설국민주택 폐지, 국민·민영은 유지)

① 민영주택 85㎡이하 가점제는 지자체 자율운영 전환 (공급규칙)

- (현황) 민영주택중 85㎡ 초과는 100% 추첨제이나, 85㎡ 이하는 가점제 40%(추첨제 60%)로 운용
- (개선) '17.1월부터 지자체장(시군구청장)이 지역별 수급여건에 맞춰 가점제를 자율 운영*(가점제 비율은 현행 40% 범위내)

* 다만, 투기과열지구, 공공주택지구에 대한 가점제는 현행 유지

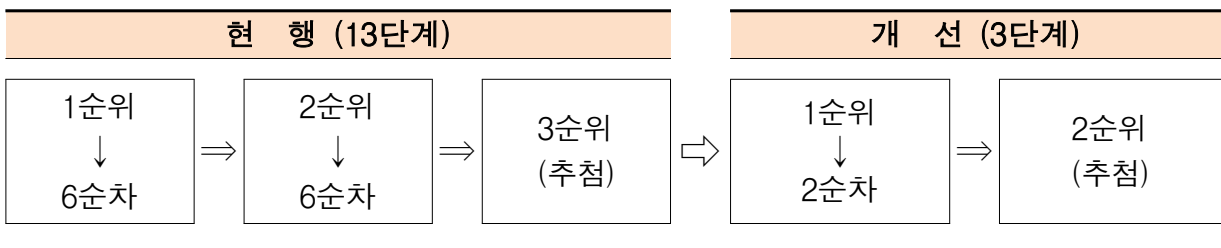
② 민영주택 가점제 개선 (공급규칙)

- 소형 저가주택 기준 변경
 - (현황) 청약자 및 배우자가 일정한 기준의 소형·저가주택(전용 60㎡이하, 공시가격 7천만원 이하) 보유시 무주택자로 간주

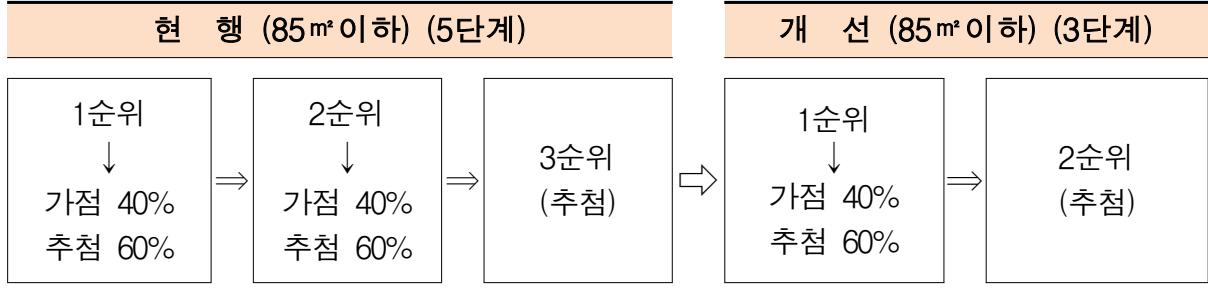
- (개선) 지역별 집값 편차 등을 고려하여, 소형·저가 주택 기준완화(전용 60㎡이하, 수도권은 공시가격 1.3억, 지방 8천만원 → 전체의 30% 수준)
- 2주택 이상 보유자에 대한 중복차별 폐지
 - (현황) 무주택자는 무주택 기간에 따라 가점(최대 32점)을 받고 있으나, 유주택자(2주택 이상)는 이와는 별도로 감점(1채당 5~10점) 부여
 - (개선) 2주택 이상 보유자에 대한 감점기준 폐지

③ 입주자 선정절차 단순화 (공급규칙)

- (현황) 국민주택은 1순위 중에서 6개 순차에 따라 선정후, 다시 2순위 중에서 6개 순차에 따라 선정, 이후 3순위는 추첨(총 13단계)
 - * 1순위 : 가입기간 2년, 월 납입금 24회 이상, 2순위 : 6개월, 6회 이상
 - 민영주택(85㎡ 이하)은 1순위 청약자중 40% 가점 및 60% 추첨제, 다시 2순위 청약자중 가점 및 추첨제, 이후 3순위 추첨(총 5단계)
 - * 민영주택 85㎡ 초과는 1순위, 2순위, 3순위 모두 100% 추첨
- (개선) 1, 2순위를 1순위*로 통합, 6개 순차를 2개 순차로 통합
 - * 1순위 : 가입기간 1년, 월 납입금 12회 이상(수도권 외 지방은 6개월, 6회)
 - 국민주택은 1순위 중 2개 순차에 따라 선정한 후, 2순위 추첨제



- 민영(85㎡ 이하)은 1순위 중 40% 가점 및 60% 추첨제, 2순위 추첨제
(민영 85㎡ 초과는 1순위 및 2순위 모두 추첨제)



④ 청약예금 예치금 칸막이 단순화 (공급규칙)

- (현황) 청약예금 가입자는 가입 후 2년이 지나야 청약 주택규모 변경 가능
(규모 상향시는 추가로 3개월 지나야 청약 가능)

청약가능 전용면적	예치금액(만원)		
	서울·부산	기타 광역시	기타 시·군 지역
85㎡ 이하	300	250	200
85㎡ 초과 102㎡ 이하	600	400	300
102㎡ 초과 135㎡ 이하	1,000	700	400
135㎡ 초과	1,500	1,000	500

- (개선) 예치금액 이하 주택은 자유롭게 청약을 허용하고, 예치금 초과주택
은 예치금 추가시 즉시 청약 허용(추가 3개월 제한도 폐지)

⑤ 국민주택 청약자격 완화 (공급규칙)

- (현황) 국민주택은 무주택 ‘세대주’ 에 한해 공급(청약저축 가입자가 결혼으로
세대원이 된 경우 세대주로 변경해야 ‘국민주택’ 에 청약 가능)
- (개선) 세대주 요건을 폐지(세대원 기준으로 단일화)하여, 세대주와 관계없이
1세대 1주택 청약허용(현재 민영주택은 1인 1주택 청약가능)

⑥ 청약통장 유형 단순화 (주택법, 공급규칙)

- (현황) 청약통장 유형 4개(청약저축, 청약예금, 청약부금, 청약종합저축)
- (개선) ‘15.7월부터 청약종합저축으로 일원화
 - 청약저축, 청약예금, 청약부금에 대한 신규가입을 중지하고, 기 가입한 통장은 모두 소진될 때까지 현행 통장 목적대로 사용

⑦ 청약대상 주택유형 단순화 (주택법, 공급규칙)

- (현황) 공급주택 유형 3개(국민주택, 민간건설 중형국민주택, 민영주택)
- (개선) 유형을 2개로 통합(민간건설 중형국민주택 폐지)

3. 국민 및 기업의 과도한 부담완화

- ◆ 주택사업시 지자체의 과도한 부담 요구를 합리적으로 제한
- ◆ 국민불편 해소를 위해 주택조합 규제, 과도한 전매제한을 완화

① 기부채납 관련 제도 개선 (가이드라인 → 주택법)

- (현황) 재정비 등 주택사업 추진시 지자체가 과도하게 기부채납을 요구하는 반면, 용적률 인센티브는 기준도 없어 사업추진에 장애
 - * 주택법상 기부채납 제한 규정이 있으나, 선언적인 규정으로 운영중이며, 지자체는 인허가 조건으로 주택사업과 무관한 과도한 시설설치 등 요구
- (개선) 기부채납과 관련한 예측가능성을 높이고 과도한 기부채납 요구를 줄일 수 있도록 ‘기부채납에 관한 지침’ 마련(‘14.12월)
 - 지침에는 지자체장이 기부채납을 요구할 수 있는 적정한도 제시 (예: 총사업비 또는 대지면적 대비 기부채납 비율 상한선 제한)
 - 내년 상반기까지 ‘기부채납에 관한 지침’을 시범운영하고, 지자체 수용 가능성, 부작용 등을 모니터링 한 후 ‘15년에 법제화 추진

② 주택조합 규제완화 (주택법시행령)

- (현황) 주택조합은 일반적 주택공급의 특례인 점을 감안, 조합원 자격요건 제한, 조합의 주택사업자 소유토지 사용금지 등 규제
- (개선) 다양한 수요에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 규제 개선
 - 85㎡ 이하 주택 소유자의 지역·직장조합의 조합원 자격 허용
 - * 무주택 또는 60㎡ 이하 1주택자 → 무주택 또는 85㎡ 이하 1주택자
 - 주택조합이 원활하게 대지를 확보할 수 있도록 주택사업자의 자체 보유택지 (공공택지 제외) 매입 허용

③ 수도권 GB해제 공공택지내 전매제한기간 완화 (주택법시행령)

- (현황) 수도권내 GB를 50% 이상 해제한 공공택지는 전매제한 (2~8년)을 강화하고, 의무거주기간(1~5년) 설정
 - * 일반 공공택지는 전매제한 1년, 민간택지는 6개월이며, 의무거주기간 없음
- (개선) 과거와 같은 큰 폭의 분양차익을 기대하기 어려운 상황이므로, 전매 제한(2~8년 → 1~6년) 및 거주 의무(1~5년 → 0~3년) 완화*
 - * 신규 분양주택 외에 기존에 분양받은 주택에도 소급적용

구 분		전매제한	거주 의무	
GB 해제 공공택지 (85㎡이하)	최초 분양가가 시세 70% 미만	공공주택	8년 → 6년	
		민영주택	5년 → 3년	
	시세 70~85%	공공주택	6년 → 5년	
		민영주택	3년 → 2년	
	시세 85% 이상	공공주택	4년 (변경없음)	· 1년 (변경없음) · 단, 100% 초과시 1 → 0년
		민영주택	2년 → 1년	해당없음

4. 주택 공급방식 개편

◆ 과거 공공이 주도하여 외곽에 대규모 택지를 공급하는 방식에서 벗어나고, 공급물량이 특정시기에 집중되지 않도록 시기 조정

① 대규모 택지공급 억제 (택촉법 폐지)

- 대규모 택지 공급시스템인 『택지개발촉진법』을 폐지하여 도시외곽지역의 신규 대규모 택지개발 억제*

* 택촉법 폐지시 공공주택법 및 도시개발법에 따라 중소형 규모 택지 개발

- '17년까지 3년간 한시적으로 LH의 대규모 공공택지 지정 중단

* '14.1월 현재 LH 보유택지는 124만호 규모(자체건설 62.4만호, 민간매각 61.7만)

② 사업계획 승인 이후 착공 의무기간 연장 (주택법)

- (현황) 사업계획승인을 받은 경우 3년 이내에 공사를 착수하여야 하고, 예외적인 경우(소유권 분쟁이 있는 경우 등)에만 연장 가능

- (개선) 착공 의무기간 3년 → 5년으로 연장(기 사업승인 물량도 적용)

③ LH 분양물량 일부를 후분양 시범사업

- 수도권 외곽, 혁신도시 등 일부 공급과잉이 우려되는 지역에 실시

- 금년에는 2개 지구(2천세대, '14년 잔여물량의 10%), 공정률 40%

- '15년에는 3개 지구(3천세대, '15년 분양물량의 25%), 공정률 60%

- 후분양 시범사업 결과를 평가후('16上), LH 후분양 확대여부 결정

④ LH 등의 민간매각용 택지 일부 비축

- LH 토지은행을 통해 LH 등이 민간에 매각예정인 택지중 일부를 비축 (수도권에서 2조원(2만호) 규모)하고, 이를 시장상황 개선시 매각

1-3. 서민주거안정 강화 방안

- ◆ 단기적으로, 이사철 전세값 상승에 대비하여 즉시 입주가능한 임대주택을 확보하고, 구입자금 지원을 통해 전세→매매 전환지원
 - ◆ 공공부문 외에 민간의 임대시장 참여를 활성화하기 위해, 임대리츠 지원을 강화하고, 준공공임대 등 임대사업자 육성
 - ◆ 통계기반을 확충해서, 규모별·금액별 전월세가격 모니터링 강화
- * '15년부터 월세가격조사 표본수(시도→시군구) 확대, 전월세가격 통합지수 발표

1. 임대주택 단기 공급 확대

① 매입·전세임대 이사철 집중 공급

- 금년도 입주 물량인 3.7만호 중 2만호가 기 공급되었으며, 나머지 1.7만호 중 70%인 1.2만호를 이사철인 9~10월에 집중

② 공공건설주택 입주시기 단축

- 가을철 이사시기에 맞춰, 9월 이후 입주예정인 공공건설주택 2.5만호 중 6천여호(전체 25%)의 입주시기를 1~2개월 단축

③ 미분양주택 임대전환 유도

- 미분양 주택을 전세주택으로 활용하기 위해 대출보증* 지원강화 (업체별 건설자금 대환대출 보증한도를 1~4천억원 → 2~5천억원)

* '13.9월 시행이후, 약 6천세대를 대출보증, 금년말까지 추가 2천세대 보증

- 미분양 리츠를 통한 임대주택 공급 지속('14.9월 530세대)

◆ 금년중 총 9만호의 공공임대주택 입주 예정(건설 5만, 매입 4만호)

2. 임대시장 민간참여 활성화

(1) 임대주택리츠 활성화

① 공공임대 리츠 등을 통해 '17년까지 최대 5만호 공급

○ LH 직접건설 방식 외에 공공임대주택 리츠를 통해 '14~'17년간 10년 임대 착공 물량을 당초 2.6만호 → 5만호까지 확대

- 이중, 올해 총 3개의 공공임대 리츠로 1.2만호 공급 추진

* 리츠 1·2호는 7월 설립(11월 사업승인), 리츠 3호는 11월 설립(15上 사업승인)

② 민간제안 임대리츠를 통해 '17년까지 최대 2만호 공급

○ 민간이 제안한 임대주택 사업에 기금이 심사를 통해 선별 투자

- '17년까지 최대 2만호를 공급하고, 금년에는 최대 2천호 설립추진

* 현재 총 9개 사업장에서 약 4천호(6천억원 내외) 민간임대주택 리츠 제안

③ 수급조절 리츠를 통해 '17년까지 1만호 공급

○ (개념) LH가 '17년까지 매각계획인 공공택지중 공급과잉이 우려되는 지역에서, 수급조절 리츠를 통해 분양물량을 임대로 전환

○ (운영방안) 주택기금 출자, LH 신용보강(보통주 출자, 매입확약), 기관투자 등 재원조달을 통해 임대주택 건설 및 운영 후 매각

○ (임대운영) 공공임대 리츠와 동일하게, LH가 입주자 모집 등 임대 운영을 전반적으로 관리

○ (수급조절위) 대상지역, 임대조건, 분양전환시기 등은 국토부내 수급조절 위원회(위원장 주도실장, LH·지자체 참석)를 설치하여 결정

◆ 임대리츠를 통해 '17년까지 최대 8만호의 임대주택을 공급

(2) 임대주택리츠 세제·금융지원 강화

④ 임대주택리츠 개인투자 유도

- 국민일반을 대상으로, 공공임대리츠 3호('14.11월 설립)에 대하여 Prime ABS 공모(500억 규모) 추진

⑤ 세제·금융지원 강화

- 국가, LH 등 공공기관이 50% 이상 출자하는 임대주택 리츠가 취득하는 임대주택에 대해서는 취득세·재산세 감면 현행 유지*

- (현행 취득세 감면) 60㎡이하 : 면제, 60~85㎡ : 30% 감면

- (현행 재산세 감면) 60㎡이하 : 50% 감면, 60~85㎡ : 25% 감면

* 당초 모든 리츠에 대해 취득세는 금년말, 재산세는 내년말에 감면이 일몰 종료될 예정이었음

- 임대주택 리츠의 금융기관 대출금(주택기금 용자 포함)에 대한 주택신용보증기금 출연 조정 검토

(3) 민간 임대사업자 육성

⑥ 준공공임대 기금 지원대상 확대 (기금운용계획)

- (현황) 신규 분양주택을 매입해서 준공공 임대주택으로 등록하는 경우에는 최대 5호까지만 기금대출*을 허용

* 지원조건 : 연 2.7%, 수도권 1억원, 지방 7,500만원

- (개선) 준공공임대 사업자의 대형화·전문화를 유도하기 위해, 기금지원 대상 규모를 10호로 확대

⑦ 다가구주택 등의 「준공공임대」 활성화(임대주택법)

- (등록조건 완화) 무주택 서민이 다수 거주 중인 다가구주택도 준공공임대로 등록할 수 있도록 면적제한(85㎡이하) 폐지*

* 다가구주택은 대부분 85㎡가 초과되어 준공공임대 대상에서 제외

- (세제혜택) 다가구주택을 준공공 임대주택으로 등록한 경우 세제지원 방안 검토
- (금융지원) 다세대·연립주택 기금 대출시 복성식 평가*를 폐지하고 감정평가 방식으로 담보가액을 평가하여 대출한도 확대
 - * 복성식 평가(원가평가)는 토지의 경우 개별공시지가 등을 고려하고, 건물의 경우 건물단가를 고려해 산정하는 방식으로 통상 감정가의 60% 수준
 - * 디딤돌 대출에 대해서는 '14.1월부터 감정평가 방식을 도입중

⑧ 사내유보금 활용을 통한 「근로자임대」 공급확대 (공급규칙, 조특법)

- 기업들의 사내유보금 등 여유자금을 임대주택 투자로 유도하고, 혁신도시 등으로 이전*하는 공기업의 경우 사원주택 확보 유도
 - * '16년까지 총 115개 기관, 3.7만명의 종사자가 지방 혁신도시로 이전예정
- (규제완화) 기업체가 근로자임대주택을 목적으로 구입하는 경우, 분양주택을 단지나 동단위로 우선공급 받을 수 있도록 허용
 - * (현행) 리츠·부동산펀드 또는 20호이상 등록된 임대사업자만 통분양 허용
- (조세감면) 지방소재 국민주택의 경우, '근로자임대주택'에 대한 시설투자 세액공제를 7% → 10%*로 확대(수도권은 현행과 같이 7%)
 - * 현재, 수도권 외 지역의 미분양 주택을 취득하여 사원임대, 종업원용 기숙사등으로 활용하는 경우에는 10%까지 세액공제중

3. 무주택 서민 주거비 부담 완화

(1) 서민 구입자금 마련 부담 완화

① 주택기금 '유한책임(비소구) 대출' 도입 (주택법)

- (현황) 시중은행과 동일하게, 주택기금을 통한 주택담보대출은 「무한책임대출(소구대출)」로서 대출 상환리스크가 대출자에게 집중

- (개선) 법률 개정을 통해 주택기금 대출에 대해 「유한책임대출*(비소구 대출)」 제도를 시범적으로 도입

* Non-recourse Loan : 집값 하락시에도, 담보물(해당 주택)만으로 상환의무 한정

② 디딤돌 대출 금리 인하 (기금운용계획)

- (현황) 시중은행 주담대 금리의 지속적 하락으로 (6월 3.58%), 일부 구간에서 이미 ‘금리역전’ 이 발생(현 소득·만기별 2.8 ~ 3.6%)
- (개선) 시중금리와 역전되지 않도록 디딤돌 대출금리 0.2%p 인하
 - 청약저축 장기 가입자에 대해서는 추가로 우대금리 부여
 - * 가입기간 2년(월 24회 납입) 이상은 0.1%p, 4년(48회) 이상은 0.2%p
 - 시중금리 인하에 따라 청약저축 예금금리(3.3→3.0%)도 인하

③ 디딤돌 대출 LTV, DTI 합리화 (기금운용계획)

- (현황) DTI 40% 내에서 LTV 70%, DTI 40~100%까지 LTV 60%
- (개선) DTI 60% 내에서 LTV 70%까지 적용(시중은행과 동일)
 - 다만, 2년간 한시적으로 DTI 80%까지 인정하고 LTV 60% 적용

DTI	LTV	⇒	DTI	LTV
40% 이하	70%		60% 이하	70%
40%~100%	60%		60%~80% (2년 한시 적용)	60%

(2) 서민 임차가구 주거비 부담 완화

④ LH 임대주택의 원활한 전월세 전환 유도

- (현황) LH 입주자의 임대료 납부방식 선택권을 부여하기 위하여 보증금과 월임대료 상호전환(전환이율 연 6%)을 허용

- 다만, 보증금 비중이 높아지면, LH 채무부담이 증가하게 되므로 보증금 비중 상한을 50%로 제한
- (개선) LH 임대주택의 월세 ↔ 전세 전환이 보다 원활하게 이루어질 수 있도록 보증금 전환의 상한선을 단계적 상향
- 상향시기, 상향 폭, 전환이율 등은 시범사업을 거쳐 금년중 확정

⑤ 전세금반환보증 보증금제한 완화

- 깡통전세로부터 세입자를 보호하는 전세금 반환보증*의 보증금 한도를 상향 (수도권 3→4억, 기타 2→3억)

* '13.9월 시행이후 금년 7월까지 총 6,106세대의 반환보증(1조원) 승인

⑥ 재개발 구역내 저소득 세입자 기금 융자지원 (기금운용계획)

- 재개발로 이주하는 세입자의 전세금 부담 완화를 위해 근로자서민 전세자금 대출기준 상향(부부합산 5천만원 → 6천만원이하)

* 현재 근로자서민 전세자금은 수도권은 1억, 비수도권 8천만원, 금리는 3.3%

⑦ 쪽방 등 비주택 거주자 지원 강화

- 쪽방, 고시원 등 최저주거기준에 미달하는 비주택 거주자에 대해서는 매입·전세임대주택을 최우선적으로 공급하고,

- 임대보증금도 절반으로 감면*(100만원→50만원; 신규 매입·전세 한정)

* '07~'13, 최근 7년간 연평균 642명의 비주택 거주자가 LH 매입전세로 이주

7. 서민 주거비 부담 완화 방안

1-1. 전월세시장 동향

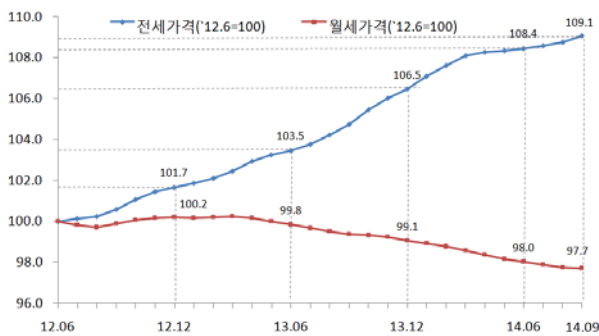
1. 최근 시장동향

□ '12.6월 이후 전세가격은 지수상으로 완만한 상승세(연간 4.1%)를 나타내고 있으며, 월세가격('12.6월 통계생산)은 '12.9월 이후 지속 하락세

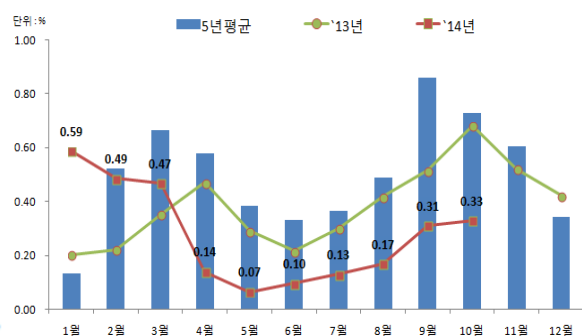
○ '14.10월 누계 전세가격은 최근 5년 평균(5.21%) 보다 낮은 2.82%

* 전세지수는 순수전세만 포함하고 반전세, 보증부 월세는 월세지수에 포함

< 전세 및 월세 가격지수 추이 >



< 전세가격 변동률 (전국, 종합) >

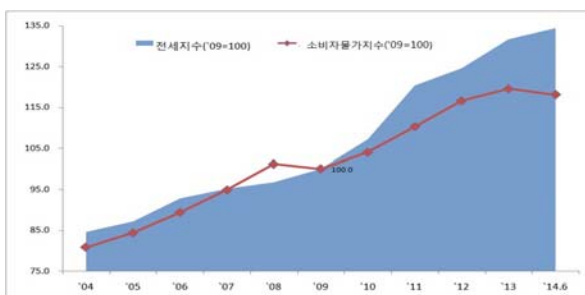


□ 그러나, '09~'11년 전세가격 급등에 따른 상승분 누적으로 서민들이 체감하는 전세가격 부담은 높은 상황

○ 실제로, '09.1월 이후 '14.8월까지 소비자물가는 14.8% 상승한 반면, 동기간 전세가격은 전국기준 46.6% 상승

○ 또한, 전국 아파트의 매매대비 전세가 비율은 '01.10월(69.5%) 이후 최고치인 70%에 근접하고 있으며, 일부지역은 80% 내외 기록

< 전국 전세가격 누계 상승률 >



< 매매대비 전세가격 비율(아파트) >



2. 임차시장 구조 변화 : 전세→월세 빠른 전환

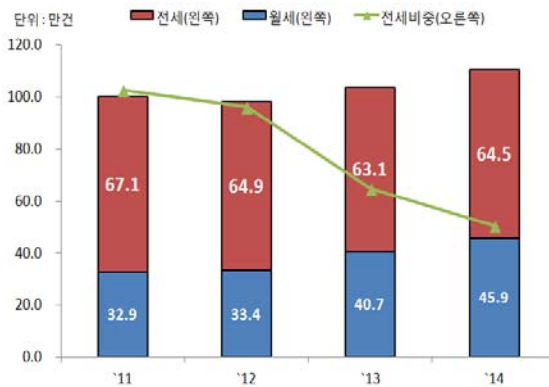
□ 최근의 전세가격 상승은 거시경제요인 영향 등으로 전세공급이 수요에 미치지 못함에 따라 발생하는 구조적인 현상

○ 임대인은 저금리, 낮은 집값 상승 기대 등에 따라 월세로 전환하려는 반면, 임차인은 주거비 절감차원에서 전세거주를 선호

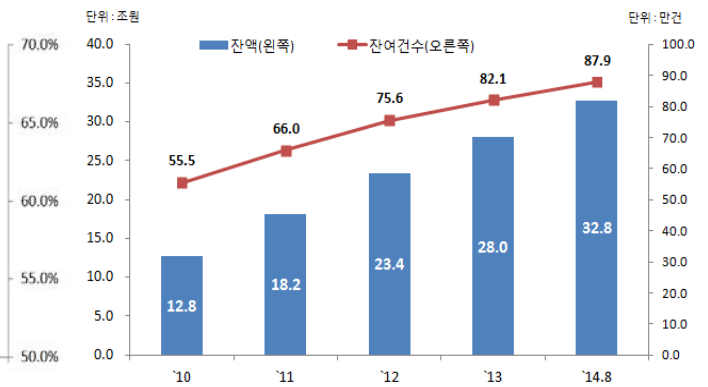
□ 이에 따라, 전월세 거래량 중 전세가 차지하는 비중(9월 누계 기준)은 '11년 67.1%에서 '14년 58.4%로 급격히 감소한 반면,

○ 임차인들이 전세금 마련 등을 위해 차입한 전세자금 잔액은 '10년말 12.8조원에서 '14.8월 32.8조원으로 급증

< 전월세 거래량(1~9월) 및 전세비중 >



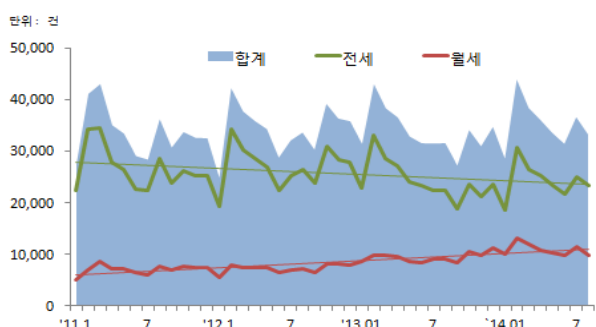
< 전세자금 대출잔액 및 잔여건수 >



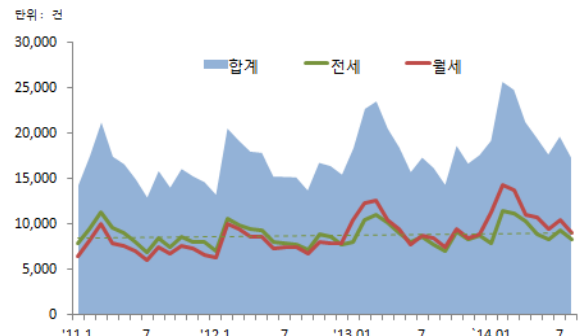
□ 전세의 월세 전환은 비아파트 및 비수도권에서 더 빠르게 진행되고 있으며, 특히 지방 비아파트는 이미 월세가 전세 거래량을 초과

* 수도권 아파트도 월세전환이 빠르게 진행('11.1월 대비 월세비중 10.3%p 증가)

< 수도권 아파트 전월세거래량 추이 >



< 지방 비아파트 전월세거래량 추이 >

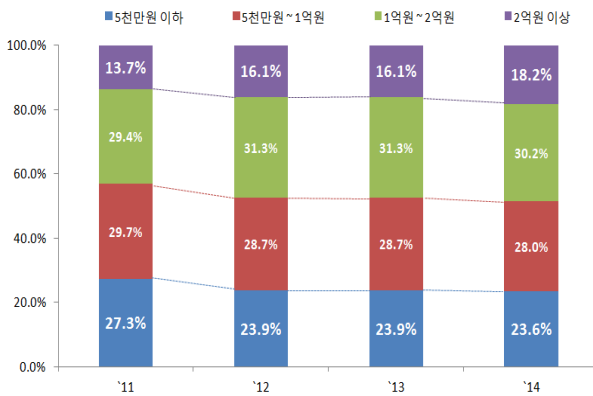


3. 서민 주거비 부담 증가

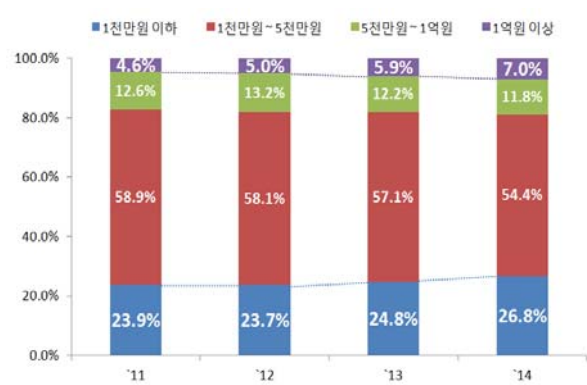
□ 전세는, 전세값 상승으로 5천만원 이하의 소액전세 비중은 감소하는 반면, 2억원 이상의 고액전세 비중은 증가하는 양극화 현상 발생

○ 반면 월세는 저소득층이 주로 거주하는 1천만원 이하 보증금과 고액전세 → 보증부월세로 전환되는 1억 이상 보증금이 함께 증가

< 전세 보증금별 거래량 비중변화 추이 >



< 월세 보증금별 거래량 비중변화 추이 >



□ 보증부 월세 가구는 전세에 비해 소득수준이 크게 낮고, 전세대비 소득수준도 '06년 78.3%에서 '12년 64.1%로 급감

< 점유형태별 소득비중 추이 (주거실태조사) >

구 분	'06년	'08년	'10년	'12년
전 세	100.0	100.0	100.0	100.0
보증부월세	78.3	70.5	67.1	64.1
월 세	53.3	48.6	45.8	50.0

□ 1~4분위 저소득층의 RIR은 일반가구에 비해 크게 높게 나타남

< 임차가구의 소득계층별 RIR(소득대비 월세) 추이(%), 주거실태조사 >

구 분	'06년	'08년	'10년	'12년
전 체	22.9	22.8	23.1	26.4
저소득층	36.6	30.9	31.1	33.6

- ◆ 전세의 빠른 월세 전환으로 서민들의 주거비 부담이 크게 증가
- ◆ 특히, 저소득층은 비자발적으로 월세로 전환하거나 외곽으로 이동

1-2. 서민 주거지원 현황

◆ 서민 주거안정을 위해, 저리로 전세, 구입자금과 주거급여를 지원하며, 장기간 안정적으로 거주 가능한 공공임대주택을 공급

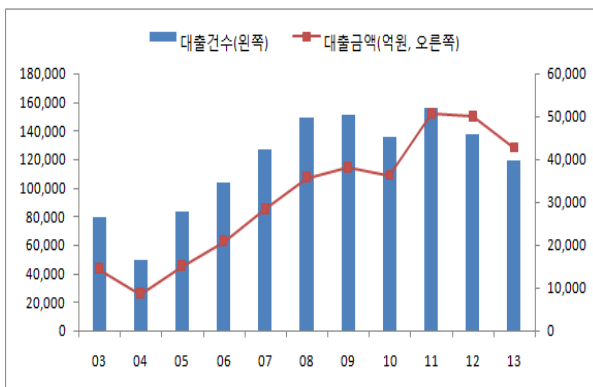
1. 전세자금 지원

□ '03~'13년 연평균 11.7만호에 대해 3.1조원(호당 2,600만원)을 지원하였고, 이 중 저소득 전세자금*은 1.8만호(15.6%), 3,600억원(11.8%)을 차지

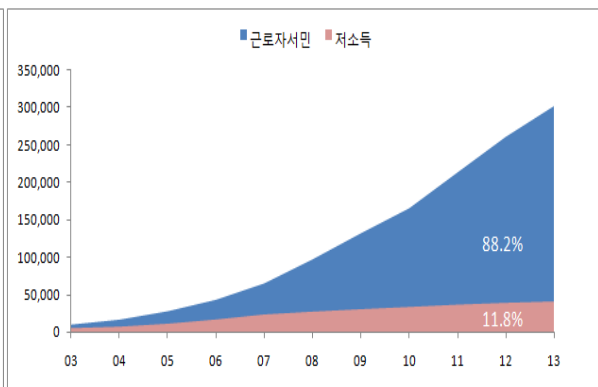
* 최저생계비 2배이내(4인가구 3,800만원)의 가구로서 지자체장이 추천

○ '14년에는 총 4.6조원의 전세자금을 통해 최대 12만호를 지원할 예정

《연도별 전세자금 대출('03~'13)》



《지원금액 누계 추이》



□ 금년 9월 누계 기준으로 전세자금 대출을 통한 전월세거래(10.3만건)는 전체 임대차 거래량(110.4만건)의 9.3%를 차지

* '11년부터 '14년 9월까지 총 전세자금 대출 중, 기금대출은 44.4%를 차지

□ 전세자금 중 4분위 이하 지원 비중은 79.2%('13년, 건수기준)를 차지

구분	대출건수	대출금액
1분위 (1,500만원 이하)	42,863건 (35.9%)	10,371억원 (24.2%)
2분위 (2,600만원 이하)	28,282건 (23.7%)	9,706억원 (22.6%)
3분위 (2,900만원 이하)	9,516건 (7.9%)	4,089억원 (9.5%)
4분위 (3,400만원 이하)	13,926건 (11.7%)	6,329억원 (14.8%)
소 계	94,587건 (79.2%)	30,495억원 (71.1%)
총 계	119,345건 (100%)	42,903억원 (100%)

2. 주택 구입자금 지원

□ '03~'13년간 연평균 5.3만호에 대해, 3.1조원(호당 5,900만원)을 지원하였고, '14년에는 총 11조원으로 최대 12만호를 지원 가능

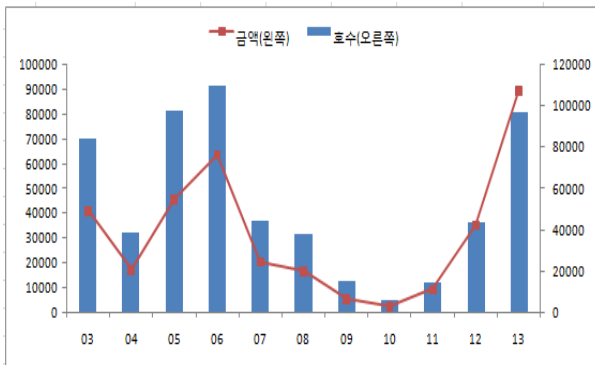
* '14.9월 누계 7.1만호에 대해 6.8조원을 지원

○ 주택구입자금을 통한 주택거래는 거래량이 파악되는 '06년부터 '14년 9월까지 전체 거래량(779만건) 중 5.6%(44만호)를 차지

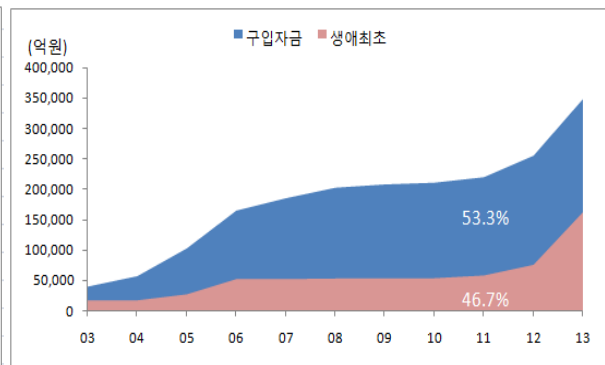
○ '03~'13년 누계 기준으로 생애최초 구입자금이 전체 구입자금에서 차지하는 비중은 46.7%이며 지속적으로 증가* 추세

* '05년(21.3%) → '06년(40.4%) → '12년(49.7%) → '13년(92.6%, 생초자할당 폐지)

《구입자금 대출 추이('03~'13)》



《구입자금 중 생초자금의 누계 추이》



□ 구입자금 중 4분위 이하에 지원하는 비중은 '13년 기준 69.1%(건수기준)이며, 특히 소득 1분위에 지원하는 비중은 47.1%(건수기준)

구분	대출건수	대출금액
1분위 (1,500만원 이하)	45,426건 (47.1%)	41,988억원 (46.9%)
2분위 (2,600만원 이하)	11,104건 (11.5%)	9,685억원 (10.8%)
3분위 (2,900만원 이하)	3,620건 (3.7%)	3,156억원 (3.5%)
4분위 (3,400만원 이하)	6,494건 (6.7%)	5,749억원 (6.4%)
소 계	66,644건 (69.1%)	60,578억원 (67.7%)
총 계	96,848건 (100%)	89,438억원 (100%)

3. 주거급여 지원

- '14년 시범사업(7~9월)을 통해 23개 시범사업 지역 내 약 3만 가구에 대해 총 36.4억원의 예산을 지원(가구당 월 평균 5.4만원)
- '15년부터(기초생활보장법 개정 이후) 총 97만 가구(소득 1분위)에 대하여 총 1조원의 주거급여(가구당 월 평균 11만원)를 지원할 예정

4. 공공임대주택 공급

◆ 임기('13~'17년)내 총 50.1만호의 공공임대(건설 30.2만, 매입전세 19.9만)를 공급하여, 장기공공임대 비중을 6.7%로 높일 계획('13년, 5.4%)

- 공공건설임대 현황
 - '03~'12년 10년간 총 39.5조원의 기금을 지원하여, 95.1만호(영구 2.3만호는 1분위, 국민 70만호는 2~4분위, 공공 22.7만호는 4~5분위) 건설
 - '13~'17년 5년간 총 30.2만호의 건설임대를 공급(입주기준)할 예정이며, 이를 위해 총 25.8조원의 기금을 지원할 계획
- 매입전세임대 현황
 - '04~'12년간 총 9.1조원의 기금을 지원하여, 14.1만호의 매입·전세임대주택 공급(매입 및 전세임대는 1분위 및 저소득 신혼부부, 대학생 등)
 - '13~'17년에는 매입임대 7.1만호, 전세임대 12.8만호를 공급할 예정이며, 이를 위해 총 11.1조원의 기금을 지원할 계획

<'13~'17년간 공공임대주택 공급계획 (단위: 만호)>

구분	'13	'14	'15	'16	'17	계
건설임대	4.2	5.0	7.0	7.0	7.0	30.2
매입전세임대	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0	19.9
총계	8.1	9.0	11.0	11.0	11.0	50.1

1-3. 서민 주거비 부담완화 기본 방향

□ 현 임대차 시장 진단

- 최근의 빠른 전월세 전환은 임대차 시장 구조변화, 거시경제 여건 변화 등에 따라 장기간에 걸쳐 나타나는 구조적 현상
- 이러한 전월세 전환 과정에서, 상대적으로 자산여력이 있는 계층은 대출 등을 통해 전세에 계속 거주할 수 있게 되나, 다수의 서민들은 비자발적으로 보증부월세로 전환하거나 외곽지역으로 거주지 이전
- 특히, 사회취약계층은 주거비 부담이 지속적으로 늘어나는 반면, 안정적으로 거주할 수 있는 공공임대 부족으로 주거불안에 노출

□ 향후 정책방향

전세에서 월세로의 구조적 변화를 감안하여, 전월세 전환과정에서 상대적으로 주거비 부담이 커지는 사회취약계층이나 보증부 월세 가구를 보호하는데 역량을 집중할 필요

- 단기적으로는, 전월세 불안우려 지역에 대해 즉시 입주 가능한 매입전세 임대를 집중 공급하며, 재건축 이주시기 분산 등 추진
- 사회취약계층의 주거안정을 위해, 다양한 방식의 공공임대 공급
 - 기업형 임대사업자 육성을 위해 규제 개선, 준공공임대 지원 강화
 - 공공건설임대는 공사기간이 짧은 다세대, 연립 건설을 확대
 - 영구임대주택 순환율을 높여서 입주 대기기간 단축
- 보편적 점유형태로 전환되고 있는 보증부 월세 가구 지원 강화
 - 사회취약계층에 대해 월세자금 대출제도 도입
 - 기금대출시 전세위주 지원에서 보증부 월세에 대한 지원을 강화
 - 저소득 임차가구에 대한 생애최초 주택구입자금 금리 인하

1-4. 세부 추진방안

1. 단기적인 전월세 수급 불안 대응

① 매입 및 전세임대 집중 공급

(현황) LH 등이 주택을 매입하거나 전세를 얻어 저소득층을 대상으로 보증부 월세형태로 임대하는 매입 및 전세임대를 '17년까지 매년 4만호 공급 추진 (금년은 4만호 계획 물량중 2.6만호 기 공급)

(개선) 입주물량 부족, 재건축 이주수요 등으로 단기간 내 전월세 수급이 불안해질 우려가 있는 지역*에 대해 즉시 입주가능한 매입 및 전세임대**를 집중적으로 공급

* 국토부·지자체·LH가 전월세 시장 동향 등을 종합적으로 고려하여 선정

* 현재는 순수전세 위주로 물량을 확보중이나, 보증부월세 물량 확보도 확대

○ 이를 위해 올해는 잔여물량 1.4만호를 11월까지 조기에 공급하고, 12월중에 3천호를 추가 공급

○ '15년에는 매입·전세 물량을 1만호 추가공급(4만호→5만호)하며, '16년 이후 추가확대 여부는 임대시장 수급상황을 보아가며 결정

(재원마련) 매입 및 전세임대 지원단가를 각 500만원씩 상향*하고, 기금부족시 재정으로 이차 보전하는 방식 도입도 검토

* 매입임대 호당 평균단가 9,000 → 9,500만원, 전세임대 7,500 → 8,000만원

② 재건축 이주수요 관리

(현황) 서울은 '15년에 재건축에 따른 멸실주택은 5.3만호인 반면, 신규 입주물량은 4.1만호에 그쳐, 1.2만호 내외 물량 부족 전망

(개선) 국토부와 지자체간 협조체계를 구성하고, 재건축단지 이주시기를 1년 이내에서 조정하고, 이주시기 조정심의 대상*도 확대

* (현재) 이주대상 구역의 주택수가 2천호를 초과할 경우

→ (개선) 동일지역(법정동) 내 여러 정비구역이 있고 총 주택수가 2천호를 초과할 경우

2. 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급

- ◆ 재정여건을 고려하여, 임대주택 공급시 민간자본 활용 강화
- ◆ 의무임대기간 단축 등을 통해 준공공 임대주택 활성화
- ◆ 영구임대 순환율 제고 등 공공임대주택 관리시스템 개선

(1) 민간자본을 활용한 임대주택 공급 확대

① 도시규제 개선을 통한 장기임대 공급 확대

- (현황) 10년 이상 장기임대(준공공임대 포함)는 기준용적률의 20%까지 용적률 추가가 가능하나, 지자체가 조례로 기준용적률을 낮게 규정할 경우에는 법적 상한을 확보가 곤란하여 수익성이 낮음

* (예시) 국토계획법상 제1종 일반 주거지역 용적률 상한은 200%이나, 서울시는 150%로 운영 → 용적률 20% 인센티브 규정에도 불구하고 실제 용적률은 180%에 불과 ($150\% * 1.2배 = 180\%$)

- (개선) 임대주택법 개정을 통해, 장기임대(준공공 포함) 건설시 조례와 관계 없이 용적률을 국토계획법에 따른 법적상한까지 일괄 부여

② 공공임대리츠 1만호 확대

- (현황) '17년까지 민간과 공공이 리츠에 공동 출자하여 총 5만호의 10년 공공 임대를 건설할 계획('14년에는 1.2만호 공급 추진)

- (개선) 공공임대리츠 방식으로 건설되는 물량을 6만호로 1만호 확대

③ 미분양 임대주택에 대한 세제지원

- 준공후 미분양 주택('14.9월 현재 1.8만호, 기준시가 6억 이하이고 전용 135㎡ 이하)을 '15년말까지 취득(임대사업자 등록 및 임대계약 체결)하여 5년이상 임대시 취득후 5년간 발생하는 양도소득의 50% 감면

④ 민간건설 10년 공공임대 자금 지원 강화

- (현황) '14.6월까지 한시적으로 금리를 인하하고 대출한도를 상향 하였으나, '14.7월부터 중단되어 민간 공공임대 활성화에 제약
- (개선) '15년 한시적으로, 호당 지원한도는 규모에 관계없이 1,500만원씩 인상하고, 60~85㎡의 경우 금리도 3.7%에서 3.3%로 인하

구분	금리	호당한도
60㎡ 이하	2.7%	5,500 → 7,000만원
60㎡ ~ 85㎡	3.7% → 3.3%	7,500 → 9,000만원

⑤ 민간 참여 활성화를 위한 규제개선 및 세제·금융지원 검토

- 주택임대관리업, 민간임대사업 등에 대한 규제개선, 세제·금융지원 등을 통해 수요자 맞춤형 임대주택 공급 및 양질의 일자리 창출
 - 연기금, 금융투자업 등 재무적 투자자의 임대주택 건설 참여도 유도
- 임대주택 건설회사, 임대주택 리츠의 건설 및 자본비용(예: 10년간 임대주택 보유시 금융비용 등) 지원을 위한 금융상품 개발* 검토
 - * (예) 임대수익 흐름을 기초로 신용 보강 후 ABS 발행 검토 등

(2) 준공공임대 주택 활성화

◆ 준공공임대 주택은 올해 1월에 제도가 도입되었으나, 의무에 비해 혜택이 부족하여 등록 실적 미미 ('14.9월 현재 256호 등록)

① 준공공임대 활성화 세제지원 입법 노력 지속

- (현황) 준공공임대 활성화를 위한 세제관련 법안이 아직 국회에 계류되어 민간 임대사업자들의 참여가 소극적
 - * 재산세 감면법안(지특법, '14.5월)은 통과되었으나, 소득세·법인세 감면(20%→30%), 양도세 면제(3년내 구입시) 법안(조특법)은 국회 계류중

(개선) 이번 정기국회에서 입법을 위해 노력하고, 특히 소득세 및 법인세는 감면 폭 추가 확대 추진

② 준공공임대 다세대·연립 층수제한 완화

제1종 일반주거지역내에서 다세대, 연립을 준공공임대로 활용하는 경우, 건축위 심의를 거쳐 층수제한을 완화(4→5층)하는 방안 추진

* 현재 제1종 일반주거지역에서는 아파트(5층 이상) 건설이 금지되고 다세대, 연립은 층수제한(4층)이 있어, 5층짜리 다세대, 연립 건설 불가

③ 의무임대기간 단축

(현황) 준공공임대 의무임대기간이 지나치게 장기인 10년으로 설정되어 민간이 사업참여에 소극적

* 설문조사 결과('14.2월 주산연), 전체 설문자의 42%가 임대의무기간 단축시 준공공임대사업자 등록의향이 있는 것으로 조사

(개선) 준공공임대 의무기간을 8년으로 단축

④ 임대기간 종료후 LH 매입확약

(현황) 준공공임대는 10년의 장기 임대기간 종료후, 임대주택 매각가능성에 대한 불확실성으로 민간 참여가 저조

(개선) 준공공임대로 등록(향후 2년간 한시)한 주택이 일정기준을 충족하는 경우, LH가 연간 매입임대물량 범위 내에서 임대기간 종료후 매각 당시 감정평가 금액으로 매입하기로 확약

⑤ 준공공임대 기금금리 지원강화

(현황) 준공공임대 매입자금 지원금리는 2.7%이며, 대출한도는 수도권 1.5억, 지방은 0.75억원

(개선) '15년 한시적으로 금리를 2.7%에서 2.0%로 대폭 인하

⑥ 공공택지를 활용한 다양한 준공공임대 운영 지원

(현황) 공공택지에 건설되는 임대주택은 모두 공공건설 임대주택으로 간주되어, 임대주택법상 입주자격, 임대료 등 규제 적용

(개선) 국토부 장관이 정하는 공공택지 내에서 건설되는 준공공임대는 임대주택법상 규제를 배제, 다양한 형태로 임대주택 운영

* 예시 : 지자체와 사회적 기업 협약으로 보육 등을 위한 특수목적용 임대주택 운영

* 다만, 준공공임대 규제는 적용 (10년 이상 의무임대, 인상률 연 5% 이내)

(3) 임대주택 공급시차 단축

① 민간의 다세대, 연립(단지형 도생주) 건설시 기금지원 강화

(현황) 서민들이 주로 거주하는 다세대, 연립 건설시 지원금리(현행 5~6%)가 시중금리에 비해 높아 도심내 소형주택 공급에 애로

(개선) 다세대·연립 건설자금을 시중금리(3.8~4.0%) 수준으로 인하하고, 30세대 이상으로 사업계획 승인시 금리를 1%p 우대

② 공공임대 건설시 다세대, 연립 공급 확대

(현황) 건설임대는 공사기간이 2~3년 소요되는 아파트 위주로 건설

(개선) 공공이 건설하는 임대주택의 일부를 공사기간이 1년 이내인 다세대, 연립으로 공급하여 전월세 수급상황에 탄력대응

○ 다세대, 연립주택의 건축비를 절감하고, 건설 공기를 단축시키기 위해 조립식 모듈러 주택 활성화 기반* 마련

* LH 등이 임대주택 목적으로 조립주택을 구매할 수 있도록 조달청 '물품' 등록 추진

(4) 공공임대주택 관리시스템 개선

① 영구임대주택 입주순환율 향상

(현황) 영구임대는 고급 승용차를 소유하는 등의 사유로 입주자격이 상실되어도 퇴거 기준이 미비하여, 입주순환율이 저조

- 이에 따라 영구임대주택 입주대기자는 전국에 4.7만명이며, 평균대기기간이 21개월이나 소요

(개선) 입주자격과는 별도로 영구임대주택 퇴거기준을 마련('14.12)하고, 2년마다 정기적으로 자산 및 소득 현황을 심사한 후,

- 자산 및 소득이 일정기준을 초과하는 가구는 자진퇴거 유예기간(예 : 2년) 부여, 전세자금 융자 등을 통해 순환이주를 유도

② 쉽게 찾아볼 수 있는 공공임대 입주정보 포털 운영

(현황) 공공임대주택 위치, 평형, 임대료, 입주가능시기 등에 대한 입주정보를 31개 기관이 분산적으로 제공하고 있고,

- 공공임대 입주정보 검색에도 1주일 이상 소요

(개선) 금년 11월부터 공공임대주택 포털(www.rentalhousing.or.kr)을 운영하여, LH에서 전국에 흩어져 있는 임대주택 입주정보를 일괄해서 실시간으로 제공

(5) 행복주택 건설을 차질없이 추진

'17년까지 14만호 사업승인을 목표로 추진 중이며, 올해 말까지 2.6만호 사업승인 및 4천호 착공 등 차질없이 추진

- 금년 10월 기준으로 5,500호 사업승인(서울오류 등 10곳), 1,500호 착공(서울가좌 등 5곳) 완료

3. 저소득층의 주거비 부담 완화

- ◆ 보증부 월세가구에 대한 기금 대출금리 지원 강화
- ◆ 저소득 임차가구에 대한 내집마련 기회 확대
- ◆ 취업준비생 등 주거 취약가구에 대한 월세 대출 실시

(1) 사회취약계층을 위한 월세 대출 실시

- (개요) 당장 자력이 부족하지만, 장래 소득발생이 예상되는 취업준비생 및 자활의지가 있는 기초생활수급자에게 저리 월세 대출
- (대상) (1) 학교 졸업생으로서 취업 준비생 또는 (2) 일하는(취업 및 창업) 기초생활수급자로서 ‘희망키움통장’ 가입자 또는 (3) EITC 수급대상자
 - * 근로장려세제 : Earned Income Tax Credit
 - (취업준비생) (1) 부모의 연소득(부부합산)이 3천만원 이하(기초생활수급자 차상위자·한부모 가정 포함)로서, (2) 부모와 따로 거주하는 만 35세 이하의 졸업생이며, (3) 졸업후 3년 이내의 취업준비생
 - (희망키움통장 가입자) 기초생활수급자로서 근로소득이 최저생계비의 60% 이상인 가구 (통장가입요건)
- (지원조건) 연 2% 금리, 매월 30만원*씩 2년간 720만원 한도로 대출하여, 3년후 일시상환**(최장 6년까지 3회 연장가능)
 - * 소득 10분위 중 1~4분위 가구 평균 월세부담: 25.7만원('12년 주거실태 조사)
 - ** 3년후 20%, 4년후 20%, 5년후 30%, 6년후 30% 상환
 - 월세대출보증(신설) 가입 의무화(주택금융공사 보증상품 도입)
 - 대출기간 중 연체일수가 30일 이내로 1년이상 대출을 이용한 경우, 향후 주택기금 전세자금 대출 신청시 금리 0.2%p 우대
- (재원) 500억원 규모로 추진

(2) 보증부 월세가구 주거비 부담 완화

① LH 전세임대의 보증부 월세가구 지원금리 인하

□ (현황) 연 2.7만호 내외를 LH 등 공공기관이 전세로 임차후 이를 저소득층에게 전세금의 연 2%에 해당하는 임대료로 재임대

- 보증부 월세 비중이 빠르게 증가하고 있으나, 순수전세에 비해 보증부 월세 세입자는 지원혜택이 낮은 실정

* 시중금리 4% 가정시, 5천만원 전세는 연 100만원 혜택(5천만원×(4%-2%))을 받는 반면, 보증금 2천만원(월세 15만원)은 40만원(2천만원×(4%-2%)) 혜택

□ (개선) 보증금 수준에 따라 전세임대 지원금리 차등지원

- 보증금이 낮을수록 지원금리를 우대하여, 주택기금 대출금액이 적음에 따라 상대적으로 손실을 보는 보증부 월세가구를 지원

대출금 규모	2천만원 이하	2천~4천만원 이하	4천만원 초과
지원금리	1.0%	1.5%	2%

② 기금 대출시 보증부 월세가구 지원금리 인하

□ (현황) 전세자금은 구입자금과 달리, 소득구분 없이 단일금리를 적용하여 저소득 가구의 금리부담이 상대적으로 높고,

- 금리가 대출금액별로 차등 적용되지 않아 보증금이 낮은 가구(보증부 월세)일수록 상대적으로 지원혜택이 낮음

□ (개선) 근로자서민 및 저소득 등 2가지 전세자금을 통합(가칭 버팀목 대출)하여 차주의 소득수준 및 보증금 규모별로 금리 차등화

- 소득이 낮을수록, 보증금이 적을수록 대출금리 우대

- 연소득 4천만원(부부합산) 이하 가구로서, 부동산·자동차 등 자산이 일정 기준 이하(대출연장시 2년마다 입증 필요)인 저소득층이라고 지자체장이 추천한 경우 금리 1%p 추가 우대

현행		개선안(가칭 버팀목 대출)			
가구 연소득	금리	보증금 소득	~5천만원	5천만~1억	1억초과
서민 : 5천만원 이하	3.3%	2천만원 이하 (저소득층)	2.7 (1.7)	2.8 (1.8)	2.9 (1.9)
저소득 : 최저생계비 2배 이내	2.0%	2천~4천만원 (저소득층)	2.9 (1.9)	3.0 (2.0)	3.1 (2.1)
		4천~5천만원	3.1	3.2	3.3

* ()은 부동산 등 자산이 일정기준 이하인 가구로 지자체장 추천시 적용되는 금리

③ 월세보증 개선으로 저소득층 월세 인하 유도

- (현황) 월세전환율은 연체 리스크, 관리부담 등으로 시중 금리보다 2~5%p 높고, 특히 다가구·연립은 아파트 대비 2~3%p 높음

- 이에 따라, 대한주택보증이 임차인의 월세연체 위험을 낮추고 이를 통해 월세 납입금을 낮추기 위해, '13.7월부터 월세납입 보증을 시행중이나, 실적이 미미

- (개선) 대주보 월세납입 보증 범위 확대(임차료 9 → 24개월분), 보증가입 대상 확대(신용등급 1~6 → 1~9등급), 보증료 인하(신용등급 3등급 기준 0.6% → 0.3%, 사회취약계층은 보증료 30% 추가 할인) 등 추진

(2) 저소득 임차가구 내집마련 기회 확대

- ① 저소득 생초자는 대출금리 0.2%p 추가 인하

- (현황) 디딤돌 대출은 소득수준 및 만기구조별로 2.6%~3.4%의 금리로 지원하고 있으며, 생초자는 0.2%p 우대금리 적용(2.4%~3.2%)

(개선) 디딤돌 대출 금리는 현행수준을 유지하되, '15년 한시로, 생애최초 주택 구입자로서 부부합산 연소득 2천만원 이하인 경우는 0.2%p 추가 우대

* 시중금리(3.5%)대비 금리가 크게 낮아지는 만큼, 대출추이 및 마진 (운용-조성) 등을 면밀히 모니터링하며, 조달금리 인하 등 기금 수지 지속 관리

소득 수준 (부부합산)	생애최초주택구입자(현행)				개선			
	10년	15년	20년	30년	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	2.4	2.5	2.6	2.7	2.2	2.3	2.4	2.5
2~4천만원이하	2.6	2.7	2.8	2.9	2.6	2.7	2.8	2.9
4~7천만원이하	2.9	3.0	3.1	3.2	2.9	3.0	3.1	3.2

② 디딤돌 대출 중도상환 수수료 체계 조정 검토

(현황) 디딤돌 대출은 3년내 상환시 최대 1.2% 중도상환수수료 부과

(개선) 중도상환수수료 체계 조정 검토

V

주요 통계

1. 주택보급률 관련 435
2. 주거실태조사 438
3. 2010 인구주택총조사 관련 439
4. 주택가격 동향 446
5. 주택건설 관련 447
6. 임대주택 관련 468
7. 미분양 관련 475
8. 국민주택기금 관련 476
9. 국민주택채권 발행 현황 485
10. 주택청약 관련 입주자저축 현황 486
11. 공공택지 확보 및 공급 관련 488
12. 주거환경개선사업 관련 490
13. 주택 재개발사업 관련 491
14. 주택 재건축사업 현황 494
15. 주거환경관리사업 현황 497
16. 주택건설공사 감리자 현황 498
17. 공동주택 관련 499
18. 주택사업자 등록 관련 502
19. 대한주택보증(주) 관련 504

1. 주택보급률 관련

1-1. 연도별 주택보급률

新주택보급률

(단위 : %, 천가구, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수
'05	98.3	15,663	15,887	96.0	7,165	7,462	93.7	3,102	3,310
'06	99.2	15,978	16,105	95.7	7,302	7,628	94.1	3,151	3,350
'07	99.6	16,295	16,364	95.0	7,419	7,813	93.2	3,172	3,403
'08	100.7	16,733	16,619	95.4	7,625	7,994	93.6	3,232	3,454
'09	101.2	17,071	16,862	95.4	7,796	8,169	93.1	3,258	3,501
'10	101.9	17,672	17,339	99.0	8,173	8,254	97.0	3,400	3,504
'11	102.3	18,131	17,719	99.0	8,377	8,464	97.1	3,449	3,553
'12	102.7	18,551	18,057	99.0	8,562	8,651	97.3	3,498	3,595
'13	103.0	18,969	18,408	98.6	8,719	8,845	97.5	3,548	3,638
'14	103.5	19,429	18,773	98.2	8,887	9,049	97.9	3,604	3,681

종전 주택보급률

(단위 : %, 천가구, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수
'00	96.2	11,472	11,928	86.1	4,731	5,494	77.4	1,973	2,548
'01	98.3	11,892	12,099	88.6	4,966	5,605	79.7	2,032	2,550
'02	100.6	12,358	12,286	91.6	5,239	5,719	82.4	2,103	2,551
'03	101.2	12,669	12,515	92.8	5,431	5,855	86.3	2,203	2,553
'04	102.2	12,988	12,714	93.9	5,614	5,979	89.2	2,278	2,554
'05	105.9	13,223	12,491	96.8	5,782	5,976	89.7	2,322	2,588
'06	107.1	13,534	12,634	96.9	5,901	6,099	91.3	2,370	2,597
'07	108.1	13,793	12,760	96.9	6,015	6,207	91.8	2,391	2,605
'08	109.9	14,169	12,891	98.3	6,209	6,319	93.8	2,451	2,613
'09	111.0	14,456	13,025	99.0	6,370	6,435	94.6	2,479	2,621
'10	112.9	14,677	12,995	103.6	6,565	6,339	96.7	2,525	2,610
'11	114.2	15,007	13,136	104.9	6,753	6,440	98.4	2,576	2,617
'12	115.4	15,306	13,262	106.0	6,924	6,529	100.1	2,626	2,623
'13	116.7	15,628	13,395	106.7	7,069	6,623	101.9	2,678	2,629
'14	118.1	15,989	13,535	107.5	7,224	6,722	103.8	2,736	2,636

1-2. 시·도별 新주택보급률

(단위 : 천가구, 천호, %)

구분	'10년도 (인구주택총조사)			'11년도(추계)			'12년도(추계)			'13년도(추계)			'14년도(추계)		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	17,339	17,672	101.9	17,719	18,131	102.3	18,057	18,551	102.7	18,408	18,969	103.0	18,773	19,429	103.5
수도권	8,254	8,173	99.0	8,464	8,377	99.0	8,651	8,562	99.0	8,845	8,719	98.6	9,049	8,887	98.2
서울	3,504	3,400	97.0	3,553	3,449	97.1	3,594	3,498	97.3	3,638	3,548	97.5	3,681	3,604	97.9
부산	1,244	1,243	99.9	1,258	1,269	100.8	1,271	1,297	102.0	1,284	1,326	103.2	1,298	1,353	104.3
대구	868	887	102.1	882	905	102.6	894	918	102.7	905	935	103.2	918	953	103.8
인천	919	937	101.9	944	976	103.4	966	1,003	103.9	988	1,008	102.0	1,012	1,021	100.9
광주	516	528	102.4	530	545	102.8	543	557	102.5	556	574	103.2	570	593	104.1
대전	533	536	100.6	547	560	102.4	560	572	102.2	573	581	101.4	587	597	101.7
울산	374	387	103.6	383	401	104.7	390	414	106.0	399	428	107.5	407	445	109.3
경기	3,831	3,837	100.1	3,968	3,952	99.6	4,091	4,061	99.3	4,220	4,163	98.7	4,262	4,356	97.8
강원	558	599	107.4	567	607	107.1	575	617	107.3	584	627	107.4	642	592	108.3
충북	559	600	107.3	573	617	107.8	585	632	108.1	598	650	108.8	674	611	110.3
충남	749	807	107.8	773	838	108.5	794	873	109.9	817	908	111.2	935	840	113.8
전북	660	709	107.4	670	730	109.0	679	753	110.9	688	767	111.5	787	697	112.9
전남	681	727	106.7	686	740	107.9	689	754	109.3	693	771	111.3	786	697	112.7
경북	1,005	1,092	108.7	1,022	1,119	109.5	1,037	1,142	110.1	1,053	1,173	111.5	1,203	1,068	112.6
경남	1,151	1,201	104.3	1,176	1,234	104.9	1,198	1,264	105.5	1,220	1,301	106.6	1,338	1,244	107.5
제주	187	183	97.4	189	189	99.9	191	197	103.2	193	209	108.2	216	194	111.0

* '10년 자료는 통계청 인구주택총조사 자료

* 인구주택총조사가 없는 연도

- 가구수(일반가구)는 통계청 인구주택총조사 가구수 시도별 연간 증가율을 적용하여 추계
- 주택수(다가구 구분거처 반영)는 인구주택총조사가 있는 연도를 기준으로 매년도의 준공 주택수(+)와 멸실주택수(-)를 가감하여 산정

1-3. 인구 천인당 주택수

□ (개념 및 의미) 인구 천인당 주택수는 주택보급률과 같이 주택보급의 양적지표

□ (산정방식) 주택수 / (총인구수 ÷ 1,000)

□ (추이) '10년도 현재 363.8호/천인으로 '05년도 330.4호/천인에 비해 33.4호/천인 증가

(단위 : 천인, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명
'05	47,279	15,623	330.4	22,767	7,165	314.7	9,820	3,102	315.9
'10	48,580	17,672	363.8	23,836	8,173	342.9	9,794	3,400	347.1

* 주택수는 다가구 구분거처 반영

※ 다가구 구분거처 미반영시 인구 천인당 주택수

(단위 : 천인, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명
'70	30,882	4,360	141.2	8,730	1,057	121.1	5,433	584	107.4
'75	34,707	4,734	136.4	10,929	1,293	118.3	6,890	744	108.0
'80	37,436	5,319	142.1	13,298	1,646	123.8	8,364	968	115.7
'85	40,448	6,104	150.9	15,820	2,090	132.1	9,639	1,176	122.0
'90	43,411	7,357	169.5	18,586	2,798	150.6	10,613	1,458	137.4
'95	44,609	9,570	214.5	20,189	3,859	191.2	10,231	1,728	168.9
'00	46,136	11,472	248.7	21,354	4,731	221.6	9,895	1,973	199.4
'05	47,279	13,223	279.7	22,767	7,165	314.7	9,820	3,102	315.9
'10	48,580	15,623	330.4	23,836	8,173	342.9	9,794	3,400	347.1

2. 주거실태조사

2-1. 주택의 점유형태

□ 점유형태별 비율

(단위 : %)

연 도	계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
'06	100.0	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1
'08	100.0	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3.0
'10	100.0	54.3	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7
'12	100.0	53.8	21.5	18.6	2.7	0.6	2.8
'14	100.0	53.6	19.6	21.8	1.4	0.7	2.8

2-2. 주거면적 추이

□ 가구당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : m²)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14
전 국	67.3	69.3	68.7	78.1	71.4
수도권	67.0	68.9	66.6	79.0	70.9
광역시	64.5	68.9	70.4	80.8	74.5
도지역	69.5	70.1	70.8	75.1	70.2

□ 1인당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : m²)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	
전 국	26.2	27.8	28.5	31.7	33.5	
지역	수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3
	광역시	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5
	도지역	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2
소득계층	저소득층	30.6	33.5	33.9	39.0	40.0
	중소득층	22.2	23.6	24.7	26.3	29.8
	고소득층	24.3	25.4	27.0	27.6	30.1

3. 2010 인구주택총조사 관련

3-1. '10 인구주택총조사 결과 요약

□ 가구 부문

2010. 11. 1일 현재 우리나라의 총가구수는 17,574천 가구로 2005(15,988천 가구)년에 비해 1,586천 가구(9.9%) 증가

(단위 : 천가구, %)

	2005년	2010년	증감(률)
- 총 가 구	15,988	17,574	1,586(9.9%)
· 일반가구	15,887	17,339	1,452(9.1%)
· 집단가구	17	21	4(25.2%)
· 외국인가구	85	214	129(152.9%)

4인 이상 가구는 감소한 반면 1인가구, 2인가구는 큰 폭으로 증가

평균가구원수는 2005년(2.88명)에 비해 0.19명이 줄어든 2.69명

(단위 : 천가구, %)

		계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	평균 가구원수
전 국	2005년	15,887 (100.0)	3,171 (20.0)	3,521 (22.2)	3,325 (20.9)	4,289 (27.0)	1,222 (7.7)	267 (1.7)	93 (0.6)	2.88
	2010년	17,339 (100.0)	4,142 (23.9)	4,205 (24.3)	3,696 (21.3)	3,898 (22.5)	1,078 (6.2)	241 (1.4)	79 (0.5)	2.69
	증 감 (증감률)	1,452 9.1	971 30.6	684 19.4	371 11.2	-391 -9.1	-144 -11.8	-26 -9.7	-14 -15.1	-0.19

1세대 가구와 2세대 가구는 증가한 반면, 3세대 가구와 4세대 이상 가구는 감소

(단위 : 천가구, %)

		2005년		2010년		증감(2005~2010)	
						증 감	증감률
계		15,887	(100.0)	17,339	(100.0)	1,452	9.1
친 족 가 구	· 1세대가구	2,575	(16.2)	3,027	(17.5)	452	17.6
	· 2세대가구	8,807	(55.4)	8,892	(51.3)	85	1.0
	· 3세대가구	1,093	(6.9)	1,063	(6.1)	-30	-2.7
	· 4세대이상가구	16	(0.1)	13	(0.1)	-3	-19.7

1인 가구는 4,142천 가구로 2005년에 비하여 30.6% 증가

- 1인 가구 추이

(단위 : 천가구, %)

	2000	2005	2010
가구수(천가구)	2,224	3,171	4,142
증가율(%)	(35.4)	(42.5)	(30.6)

아파트에 살고 있는 가구가 47.1%, 단독주택 39.6%, 다세대주택 7.2% 순

- 2005년에 비해 아파트, 다세대주택에 거주하는 가구는 증가한 반면, 단독주택과 연립주택 등은 감소하였고, 아파트 거주가구가 단독주택을 처음으로 추월

(단위 : 천가구, %)

	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	영업용 건물내 주택	주택이외의 거처
2005년	15,887	7,064	6,629	527	1,168	282	217
2010년	17,339	6,860	8,169	502	1,242	212	354
증감(2005~2010)	1,452	-204	1,540	-25	74	-70	137
(증감률)	9.1	-2.9	23.2	-4.7	6.3	-24.8	63.1

자기집에 살고 있는 가구가 54.2%, 전세 21.7%, 월세 20.1%

(단위 : 천가구, %)

	계	자가	전세	월세 (사글세포함)	무상
- 가구수(천가구)	17,339	9,390	3,766	3,720	464
구성비(%)	(100.0)	(54.2)	(21.7)	(21.4)	(2.7)

□ 주택 부문

2010. 11. 1일 현재 우리나라의 총주택수(빈집포함)는 14,677천호로 2005년에 비해 11.0% 증가

- 주택유형은 아파트가 59.0%로 전체 주택의 절반 이상을 차지

(단위 : 천가구, %)

	계		단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택	
2005년	13,223	(100.0)	4,264	(32.2)	6,963	(52.7)	559	(4.2)	1,229	(9.3)	209	(1.6)
2010년	14,677	(100.0)	4,089	(27.9)	8,576	(58.4)	536	(3.7)	1,314	(9.0)	161	(1.1)
증감	1,454		-175		1,613		-23		85		-48	
(증감률)	11.0		-4.1		23.2		-4.1		6.9		-23.0	

3-2. 주택 유형별 현황

(단위 : 천호, %)

구 분		계		단독주택		아파트		연립주택		다세대 주택		비거주용 건물내 주택	
전국	2005년	13,223	(100.0)	4,264	(32.2)	6,963	(52.7)	559	(4.2)	1,229	(9.3)	209	(1.6)
	2010년	14,677	(100.0)	4,089	(27.9)	8,576	(58.4)	536	(3.7)	1,314	(9.0)	161	(1.1)
	증감 (증감률)	1,454 11.0		-175 -4.1		1,613 23.2		-23 -4.1		85 6.9		-48 -23.0	
서울	2005	2,322	(100.0)	456	(19.6)	1,259	(54.2)	147	(6.3)	431	(18.5)	30	(1.3)
	2010	2,525	(100.0)	406	(16.1)	1,486	(58.8)	146	(5.8)	463	(18.4)	24	(1.0)
부산	2005	967	(100.0)	261	(26.9)	555	(57.4)	41	(4.2)	93	(9.7)	17	(1.8)
	2010	1,031	(100.0)	245	(23.7)	641	(62.1)	36	(3.5)	97	(9.4)	12	(1.2)
대구	2005	609	(100.0)	178	(29.3)	366	(60.1)	8	(1.2)	45	(7.4)	12	(2.0)
	2010	692	(100.0)	166	(24.0)	465	(67.2)	5	(0.7)	47	(6.8)	8	(1.2)
인천	2005	724	(100.0)	114	(15.7)	396	(54.8)	22	(3.0)	184	(25.2)	8	(1.2)
	2010	823	(100.0)	108	(13.2)	484	(58.8)	25	(3.0)	198	(24.1)	8	(0.9)
광주	2005	379	(100.0)	96	(25.3)	269	(70.9)	5	(1.4)	4	(1.0)	5	(1.4)
	2010	444	(100.0)	93	(21.0)	340	(76.5)	4	(0.9)	3	(0.7)	4	(0.9)
대전	2005	380	(100.0)	89	(23.5)	242	(63.8)	16	(4.2)	27	(7.1)	5	(1.4)
	2010	422	(100.0)	82	(19.4)	296	(70.3)	11	(2.6)	29	(6.8)	4	(1.0)
울산	2005	277	(100.0)	67	(24.1)	177	(64.1)	9	(3.1)	18	(6.5)	6	(2.3)
	2010	311	(100.0)	63	(20.3)	218	(70.2)	7	(2.2)	18	(5.7)	5	(1.7)
경기	2005	2,736	(100.0)	522	(19.1)	1,708	(62.4)	154	(5.6)	320	(11.7)	32	(1.2)
	2010	3,217	(100.0)	507	(15.8)	2,184	(67.9)	151	(4.7)	349	(10.8)	27	(0.8)
강원	2005	494	(100.0)	235	(47.7)	220	(44.5)	23	(4.6)	4	(0.9)	11	(2.3)
	2010	536	(100.0)	229	(42.7)	271	(50.5)	23	(4.4)	5	(0.9)	9	(1.6)
충북	2005	456	(100.0)	208	(45.5)	217	(47.5)	17	(3.7)	6	(1.4)	8	(1.8)
	2010	510	(100.0)	206	(40.3)	273	(53.4)	19	(3.7)	6	(1.2)	6	(1.2)
충남	2005	635	(100.0)	336	(53.0)	246	(38.7)	24	(3.7)	18	(2.9)	11	(1.7)
	2010	716	(100.0)	325	(45.3)	341	(47.7)	23	(3.3)	18	(2.5)	9	(1.2)
전북	2005	598	(100.0)	299	(50.1)	271	(45.3)	15	(2.5)	4	(0.6)	9	(1.5)
	2010	633	(100.0)	290	(45.7)	320	(50.6)	14	(2.2)	3	(0.4)	6	(1.0)
전남	2005	671	(100.0)	424	(63.2)	216	(32.1)	13	(2.0)	5	(0.8)	12	(1.8)
	2010	691	(100.0)	409	(59.2)	254	(36.8)	13	(1.8)	6	(0.8)	9	(1.3)
경북	2005	878	(100.0)	474	(54.0)	328	(37.4)	28	(3.2)	28	(3.2)	19	(2.2)
	2010	933	(100.0)	467	(50.0)	398	(42.6)	23	(2.5)	31	(3.3)	14	(1.6)
경남	2005	943	(100.0)	421	(44.7)	455	(48.3)	26	(2.7)	24	(2.5)	17	(1.8)
	2010	1,034	(100.0)	415	(40.1)	559	(54.1)	25	(2.4)	23	(2.3)	12	(1.2)
제주	2005	153	(100.0)	82	(53.1)	37	(24.3)	12	(7.9)	18	(11.9)	4	(2.7)
	2010	159	(100.0)	80	(50.2)	46	(29.1)	11	(7.0)	19	(11.8)	3	(1.9)

3-3. 2010 주택 규모별 현황

(단위 : 호, %)

규 모 별	주 택		아 파 트	
	주 택 수	구성비율	아파트수	구성비율
합 계	13,883,571	100.0	8,185,063	100.0
20㎡ 이하	26,008	0.2	1,806	0.02
20㎡ 초과 ~ 40㎡ 이하	1,241,183	8.9	711,469	8.7
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	4,080,204	29.4	2,870,901	35.1
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	4,881,601	35.2	3,267,484	39.9
85㎡ 초과 ~ 100㎡ 이하	1,018,083	7.3	180,901	2.2
100㎡ 초과 ~ 130㎡ 이하	1,204,192	8.7	716,290	8.7
130㎡ 초과 ~ 165㎡ 이하	829,434	6.0	371,212	4.5
165㎡ 초과 ~ 230㎡ 이하	355,061	2.6	59,861	0.7
230㎡ 초과	247,805	1.8	5,139	0.06

* 연면적별 현황으로 설문조사가 불가능한 빈집수(794천호) 미포함

3-4. 자가점유가구율/자가보유율

□ 우리나라 : 자가점유율 통계산출

【자가점유율】: 자기 집에 살고 있는 가구

- 산정방법 : 자가점유 = (자가 거주가구/일반가구)*100
 - * 일반가구 = 總 가구 - 집단가구 - 외국인가구
- '10년 통계 : 54.2% = 9,390천 가구/17,339*천 가구
 - * 17,339천가구 = 17,574 - 21(집단가구) - 214(외국인가구)
 - * 자가점유율 추이 : '00년 54.2 → '05년 55.6% → '10년 54.2%

【자가보유율*】: 자기 집을 소유하고 있는 가구

- 산정방법 : 자가보유율 = [자가 거주+전월세·무상 가구중 타지소유가구] / 일반가구 × 100
 - * 타지주택 소유가구는 2,682천 가구로 이중 1,239천가구는 무주택이고, 1,443천가구는 자가주택 소유
- '10년 통계 : 61.3% = 10,630*천 가구/17,339천 가구
 - * 10,630천가구 = 9,390(자가거주) + 1,240(전월세 등 가구중 타지소유 가구)
 - * 자가보유율 추이 : '05년 60.3% → '10년 61.3%

□ 외국 통계 : 자가주택 점유비율

- 외국의 경우, 우리와 같이 가구를 기준으로 하지 않고, 주택을 기준으로 하여 자가점유율을 산출
- 자가 점유가구비율 = 자가 거주 주택수/빈집을 제외한 총 주택수

〈 각국의 자가점유율 〉

(단위 : %)

국 가	자가점유율
미 국	66.5
일 본	61.2
영 국	69.4
오 스 트 리 아	61.2
벨 기 에	72.4
덴 마 크	67.1
핀 란 드	73.6
프 랑 스	62.2
독 일	57.2
아 일 랜 드	78.1
룩 섴 부 르 크	74.5
네 델 란 드	67.0
포 르 투 갈	74.3
스 페 인	83.9
스 웨 덴	69.5

자료 : European Commission, The Social Situation in the European Union 2009, 미국 센서스('10년 기준), 일본 총무성 통계국 2010년 일본통계 연감('08년 기준), 영국 주택서베이 결과('07년 기준)

3-5. 가구원수별 단칸방 거주가구 추이

(단위 : 가구)

방 수	가구원	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	합계
		'00	736,806	235,774	87,008	55,777	7,943	180	30
단칸방	'05	795,649	174,028	41,805	12,226	1,629	92	14	1,025,443
	'10	1,085,165	177,465	33,686	11,287	2,278	63	-	1,309,944

3-6. 가구당 평균 사용방수 추이

(단위 : 천가구, %, 개)

구 분	사 용 방 수							평균사용방수
	계	1개	2개	3개	4개	5개	6개+	
'00	14,312	1,124	1,673	4,352	5,279	1,413	471	3.4
'05	15,887	1,025	1,323	4,070	6,887	1,916	665	3.6
	(100.0)	(6.5)	(8.3)	(25.6)	(43.4)	(12.1)	(4.2)	
'10	17,339	1,310	1,195	3,701	7,473	2,817	843	3.7
	(100.0)	(7.6)	(6.9)	(21.3)	(43.1)	(16.2)	(4.9)	
증감(2005-2010)	1,452	285	-128	-369	586	901	178	0.1
(증감률)	9.1	27.8	-9.7	-9.1	8.5	47.0	26.8	

3-7. 1인당 주거면적 추이

(단위 : m², %)

구 분	합계	단독	아파트	연립	다세대
'95	17.2	-	-	-	-
'00	20.2	19.8	20.5	19.5	17.5
'05	22.8	23.8	22.8	22.5	20.2
'10*	25.0	26.2	24.6	25.1	21.6

* '10년은 오피스텔(30.4m²) 포함

4. 주택가격 동향

4-1. 매매

(괄호 안은 아파트, 단위 :%)

구분	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	5.7 (9.6)	-2.1 (-0.6)	4.0 (5.9)	11.6 (13.8)	3.1 (2.1)	3.1 (2.3)	1.5 (1.6)	1.9 (2.5)	6.9 (9.6)	0.0 (-0.2)	0.3 (0.8)	1.7 (2.7)
수도권	7.4 (10.1)	-2.9 (-2.5)	5.1 (7.2)	20.3 (24.6)	5.6 (4.0)	5.0 (2.9)	1.2 (0.7)	-1.7 (-2.9)	0.5 (0.4)	-3.0 (-3.9)	-1.1 (-0.8)	1.5 (2.5)
서울	6.9 (10.2)	-1.4 (-1.0)	6.3 (9.1)	18.9 (24.1)	5.4 (3.6)	5.0 (3.2)	2.7 (2.6)	-1.2 (-2.2)	0.3 (-0.4)	-2.9 (-4.5)	-1.4 (-1.3)	1.1 (2.0)
강 북	2.9 (3.5)	-1.2 (-0.6)	3.3 (3.2)	14.8 (19.0)	8.7 (8.3)	8.8 (9.4)	1.9 (0.9)	-1.4 (-2.7)	0.3 (-0.2)	-2.3 (-3.7)	-1.7 (-1.9)	1.1 (1.9)
강 남	10.5 (14.3)	-1.6 (-1.3)	9.4 (13.5)	22.7 (27.6)	2.6 (0.5)	1.3 (-1.9)	3.4 (3.9)	-1.0 (-1.8)	0.3 (-0.6)	-3.5 (-5.2)	-1.1 (-0.7)	1.2 (2.1)
지방광역시	- (0.6)	-1.5 (0.6)	2.8 (4.0)	2.2 (2.1)	-0.3 (-0.6)	0.6 (1.0)	2.0 (2.8)	6.4 (8.7)	15.1 (20.3)	3.1 (3.3)	2.1 (2.7)	2.5 (3.2)
지방8도	- (2.5)	-0.8 (2.5)	2.9 (5.1)	1.9 (3.0)	0.3 (0.3)	1.5 (2.3)	1.4 (2.2)	5.5 (7.9)	12.9 (18.6)	3.2 (3.8)	1.4 (2.1)	1.6 (2.7)

4-2. 전세

(괄호 안은 아파트, 단위 :%)

구분	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	-1.4 (-0.4)	-5.0 (-2.7)	3.0 (5.7)	6.5 (7.6)	2.6 (1.9)	1.7 (0.8)	3.4 (4.5)	7.1 (8.8)	12.3 (16.2)	3.5 (4.3)	4.7 (6.7)	3.4 (5.2)
수도권	-3.3 (-2.7)	-7.2 (-5.2)	3.8 (7.5)	10.4 (11.7)	3.7 (2.1)	1.7 (-0.4)	4.2 (5.6)	6.3 (7.2)	11.0 (13.9)	2.1 (2.5)	6.2 (8.4)	4.8 (7.0)
서울	-3.9 (-3.2)	-7.2 (-4.4)	2.3 (6.2)	9.8 (11.5)	3.7 (2.2)	1.1 (-1.8)	6.0 (8.1)	6.4 (7.4)	10.8 (13.4)	2.1 (2.2)	6.6 (9.0)	3.6 (5.3)
강 북	-4.8 (-4.7)	-7.0 (-3.3)	-0.1 (2.9)	9.6 (11.8)	5.4 (4.6)	3.5 (0.5)	4.0 (5.4)	5.1 (5.6)	10.6 (14.6)	1.8 (1.6)	6.5 (9.0)	3.8 (6.0)
강 남	-3.0 (-2.3)	-7.5 (-5.2)	4.7 (8.6)	10.1 (11.3)	2.2 (0.5)	-1.2 (-3.6)	7.9 (10.4)	7.6 (8.8)	11.1 (12.5)	2.4 (2.7)	6.7 (9.1)	3.3 (4.7)
지방광역시	- (-1.1)	-3.5 (-1.1)	2.0 (3.6)	2.5 (3.0)	0.9 (1.1)	1.0 (1.6)	2.9 (3.9)	9.2 (12.0)	14.5 (18.9)	4.6 (5.5)	4.1 (5.6)	2.7 (3.6)
지방8도	- (0.8)	-1.8 (0.8)	2.6 (4.4)	2.7 (4.1)	1.7 (2.2)	2.3 (2.6)	1.9 (2.9)	6.7 (9.3)	12.9 (18.5)	5.7 (6.9)	2.8 (4.5)	1.9 (3.3)

5. 주택건설 관련

5-1. 지역별 주택건설 실적

(단위 : 호)

지역별	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98
계 획	500,000	500,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	500,000
실 적	613,083	575,492	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031
서 울	103,497	106,441	111,656	86,220	103,617	104,801	70,446	28,994
부 산	46,566	45,095	57,004	41,607	32,190	42,600	35,468	21,125
대 구	31,130	29,683	34,040	48,015	36,998	29,490	37,878	3,132
인 천	28,227	32,391	38,734	38,728	36,683	27,232	19,671	9,042
광 주	15,556	21,370	17,402	29,176	32,390	16,920	28,311	7,113
대 전	29,226	26,957	28,451	16,359	14,712	11,793	9,145	10,418
울 산	-	-	-	-	-	-	8,154	4,154
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	142,961	144,151	182,031	146,458	127,811	139,894	139,253	110,633
강 원	12,856	13,241	26,171	15,602	33,659	26,741	18,475	14,640
충 북	20,339	14,156	28,203	21,647	25,184	17,221	30,633	17,132
충 남	19,976	17,105	33,698	31,935	36,139	40,983	53,302	15,402
전 북	21,642	19,505	27,566	25,092	27,598	21,861	26,194	7,816
전 남	21,991	23,594	23,514	25,933	16,271	21,781	20,479	12,575
경 북	37,686	29,132	36,552	45,265	31,401	32,967	40,879	16,667
경 남	74,768	47,763	45,264	46,642	58,338	53,751	53,931	22,525
제 주	6,662	4,908	5,033	4,175	6,066	4,097	4,216	4,663
수도권	274,685	282,983	332,421	271,406	268,111	271,927	229,370	148,669

(단위 : 호)

지역별	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06
계 획	500,000	500,000	500,000	550,000	500,000	520,000	520,000	520,000
실 적	404,715	433,488	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503
서 울	61,460	96,936	116,590	159,767	115,755	58,122	51,797	39,694
부 산	17,319	21,603	38,580	66,400	43,418	20,509	25,458	48,741
대 구	9,353	21,033	34,919	27,464	34,405	25,370	41,600	27,625
인 천	9,253	20,471	54,547	55,008	29,392	22,440	17,588	15,876
광 주	6,777	7,935	9,582	20,835	28,033	12,124	16,850	23,291
대 전	6,800	9,604	5,833	16,642	21,220	15,455	13,724	9,718
울 산	6,787	8,670	10,364	13,550	12,481	12,381	10,479	13,393
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	166,741	123,578	133,259	161,473	152,142	125,157	128,516	116,488
강 원	15,483	9,047	11,367	11,190	20,850	20,748	23,691	20,955
충 북	12,429	12,418	13,164	8,479	10,942	26,812	16,252	18,195
충 남	18,438	15,294	13,735	20,748	21,671	32,857	21,326	30,079
전 북	14,052	11,535	12,571	14,183	16,820	15,583	21,752	16,332
전 남	15,172	15,347	12,603	15,215	10,940	18,763	8,369	13,759
경 북	18,098	22,996	22,318	24,386	21,572	20,108	20,393	27,043
경 남	19,977	29,923	33,658	40,252	36,929	33,940	42,685	44,515
제 주	7,576	7,098	6,764	10,949	8,812	3,431	3,161	3,799
수도권	237,454	240,985	304,396	376,248	297,289	205,719	197,901	172,058

(단위 : 호)

지역별	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계 획	530,000	501,268	430,479	400,900	404,000	520,000	370,000	374,000
실 적	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251
서 울	62,842	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249
부 산	41,254	13,594	6,506	18,331	37,256	42,333	29,922	17,210
대 구	18,174	22,880	6,645	4,724	12,462	13,012	18,078	19,079
인 천	41,571	33,632	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907	13,583
광 주	13,088	3,945	5,024	4,487	16,059	19,584	8,454	11,056
대 전	11,180	14,556	1,849	4,034	19,736	6,708	5,180	5,073
울 산	24,507	5,897	6,728	4,904	13,146	9,751	5,344	12,502
세 종	-	-	-	-	-	17,588	17,844	12,447
경 기	198,138	115,531	159,549	143,551	148,191	151,035	96,082	163,057
강 원	10,677	13,235	12,312	9,312	12,989	12,156	12,964	12,977
충 북	19,983	10,014	11,537	8,504	18,010	24,773	19,267	16,391
충 남	29,317	21,657	22,860	15,331	46,794	44,450	32,343	35,564
전 북	11,842	12,063	11,634	12,299	16,117	24,288	13,179	13,768
전 남	15,255	10,849	8,984	17,599	15,576	22,222	20,061	17,628
경 북	24,285	15,881	13,316	13,684	16,936	25,713	23,878	41,438
경 남	31,503	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424
제 주	2,176	4,759	2,115	4,881	13,018	10,256	6,309	8,805
수도권	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	269,290	192,610	241,889

5-2. 유형별 주택건설 실적

(단위 : 호)

유형별	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98
계	613,083	575,492	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	69,189	53,276	52,004	42,380	55,710	61,263	52,948	23,773
(%)	(11.3)	(9.3)	(7.5)	(6.8)	(9.0)	(10.3)	(8.9)	(7.8)
아파트	424,082	469,551	540,006	521,322	497,273	462,548	484,949	262,879
(%)	(69.1)	(81.5)	(77.7)	(83.7)	(80.3)	(78.1)	(81.3)	(85.9)
연립	18,190	9,248	22,878	16,604	17,212	18,210	19,219	7,363
(%)	(2.9)	(1.6)	(3.3)	(2.7)	(2.8)	(3.1)	(3.2)	(2.4)
다세대	101,622	43,417	80,431	42,548	48,862	50,111	39,319	12,016
(%)	(16.6)	(7.5)	(11.6)	(6.8)	(7.9)	(8.5)	(6.6)	(3.9)

(단위 : 호)

유형별	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06
계	404,715	433,488	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	33,772	34,777	49,454	53,323	42,173	34,237	27,799	37,711
(%)	(8.4)	(8.0)	(9.3)	(8.0)	(7.2)	(7.4)	(6.0)	(8.0)
아파트	345,345	331,579	267,401	384,692	468,763	404,878	415,511	412,891
(%)	(85.3)	(76.5)	(50.5)	(57.7)	(80.1)	(87.3)	(89.6)	(88.0)
연립	7,640	10,242	8,592	7,963	6,265	3,697	4,613	4,678
(%)	(1.9)	(2.4)	(1.6)	(1.2)	(1.1)	(0.8)	(1.0)	(1.0)
다세대	17,958	56,890	204,407	220,563	68,181	20,988	15,718	14,223
(%)	(4.4)	(13.1)	(38.6)	(33.1)	(11.6)	(4.5)	(3.4)	(3.0)

(단위 : 호)

유형별	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	38,851	40,057	54,665	62,173	73,097	71,255	69,759	74,979
(%)	(7.0)	(14.5)	(14.3)	(16.1)	(13.3)	(12.1)	(15.9)	(14.6)
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687
(%)	(85.7)	(70.8)	(77.8)	(71.7)	(64.9)	(64.1)	(63.3)	(67.5)
연립	4,696	4,044	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898
(%)	(0.8)	(1.1)	(1.4)	(1.5)	(2.4)	(3.3)	(2.4)	(2.1)
다세대	23,184	50,421	24,613	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687
(%)	(4.2)	(24.8)	(6.4)	(10.7)	(19.3)	(20.4)	(18.4)	(15.9)

* 단독주택은 다가구를 포함한 단독주택임

5-3. 국민임대 주택건설 실적

(단위 : 호)

구 분	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06
계	2,501	20,226	10,009	35,227	50,819	71,791	91,423	96,183	88,999
수도권	2,501	9,478	7,490	12,488	24,565	40,077	53,504	42,956	40,812
서울	-	245	-	350	1,164	5,926	5,861	15,809	6,033
인천	-	714	1,696	621	5,588	1,251	3,676	2,163	4,911
경기	2,501	8,519	5,794	11,517	17,813	32,900	43,967	24,984	29,868
부산	-	1,712	1,350	-	4,003	4,592	1,002	3,581	1,444
대구	-	1,128	-	2,414	499	5,843	889	4,337	4,339
광주	-	1,291	-	2,430	1,416	2,752	3,021	7,086	3,395
대전	-	880	-	3,234	4,583	853	709	7,311	4,172
울산	-	534	693	1,196	-	2,362	-	845	914
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	-	688	-	1,800	1,768	1,282	4,090	2,724	4,893
충북	-	1,191	-	2,536	843	2,774	4,411	4,602	3,869
충남	-	1,144	-	656	2,064	1,230	3,270	4,468	3,878
전북	-	686	-	1,414	1,574	2,011	5,874	6,252	4,036
전남	-	-	476	2,005	1,497	592	2,478	1,983	3,261
경북	-	480	-	490	3,858	2,506	5,451	2,351	3,036
경남	-	594	-	3,944	3,256	4,596	6,081	6,873	9,259
제주	-	420	-	620	893	321	643	814	1,691

구 분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계	89,228	67,879	38,614	25,393	25,459	19,053	24,737	8,502
수도권	52,233	33,428	26,408	19,733	9,519	6,585	14,312	5,944
서울	4,518	1,390	4,751	3,813	582	979	4,461	700
인천	12,161	3,533	5,570	1,045	-	-	-	-
경기	35,554	28,505	16,087	14,875	8,937	5,606	9,851	5,244
부산	1,489	1,411	683	-	114	26	1,358	-
대구	776	5,352	706	631	2,204	-	510	-
광주	1,651	2,195	-	630	672	-	-	-
대전	-	1,221	-	-	1,201	99	-	-
울산	2,036	1,050	1,872	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	4,221	1,366	-
강원	2,252	2,287	756	684	670	842	1,157	-
충북	4,952	2,184	2,223	-	1,340	3,975	-	-
충남	5,680	4,405	1,308	574	6,807	1,227	5,124	804
전북	5,445	2,724	684	1,809	552	-	-	1,224
전남	3,732	3,506	1,120	-	-	-	540	460
경북	1,814	1,099	1,550	1,332	-	-	370	70
경남	6,468	5,550	1,304	-	2,380	2,078	-	-
제주	700	1,467	-	-	-	-	-	-

5-4. 부문별 주택건설 실적

(단위 : 천호)

구 분	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
계	623	619	592	596	306	405	433
공공부문	258	228	232	219	131	151	140
· 분 양	183	146	121	94	37	42	44
· 임 대	75	82	111	125	94	109	96
민간부문	365	391	360	377	175	254	293

(단위 : 천호)

구 분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07
계	530	667	585	464	463	470	556
공공부문	128	124	121	124	141	144	157
· 분 양	25	37	35	28	41	44	52
· 임 대	103	87	86	96	100	100	105
민간부문	402	543	464	340	322	326	399

(단위 : 천호)

구 분	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계	371	382	387	550	587	440	515
공공부문	141	168	139	116	110	80	63
· 분 양	51	99	74	56	52	10	6
· 임 대	90	69	65	60	58	70	57
민간부문	230	214	248	434	477	360	452

5-5. 규모별 주택건설 실적

(단위 : 호)

구분	1999				2000			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	404,715	139,666 (34.5%)	150,829 (37.3%)	114,220 (28.2%)	433,488	131,936 (30.4%)	207,570 (47.9%)	93,982 (21.7%)
수도권	237,454	53,915 (22.7%)	92,542 (39.0%)	90,997 (38.3%)	240,985	70,449 (29.2%)	111,791 (47.1%)	58,745 (24.6%)
서울	61,460	12,210	24,205	25,045	96,936	23,469	41,041	32,426
부산	17,319	5,254	7,697	4,368	21,603	7,268	10,128	4,207
대구	9,353	3,789	4,186	1,378	21,033	3,518	10,033	7,482
인천	9,253	3,977	3,303	1,973	20,471	11,401	7,708	1,362
광주	6,777	2,263	4,037	477	7,935	2,238	4,582	1,115
대전	6,800	2,172	1,730	2,898	9,604	1,761	3,506	4,337
울산	6,787	2,201	3,713	873	8,670	1,682	5,534	1,454
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	166,741	37,728	65,034	63,979	123,578	35,579	63,042	24,957
강원	15,483	7,579	5,469	2,435	9,047	2,008	4,848	2,191
충북	12,429	8,897	2,466	1,066	12,418	4,002	6,661	1,755
충남	18,438	14,596	2,061	1,781	15,294	7,256	5,528	2,510
전북	14,052	8,509	4,937	606	11,535	3,242	6,986	1,307
전남	15,172	5,789	7,500	1,883	15,347	4,446	8,677	2,224
경북	18,098	12,077	4,851	1,170	22,996	10,236	10,563	2,197
경남	18,977	9,106	6,757	3,114	29,923	11,237	16,198	2,488
제주	7,576	3,519	2,883	1,174	7,098	2,593	2,535	1,970

(단위 : 호)

구 분	2001				2002			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	529,854 (100%)	220,686 (41.7%)	224,522 (42.4%)	84,646 (16.0%)	666,541 (100%)	236,414 (35.5%)	303,876 (45.6%)	126,251 (18.9%)
수도권	304,396 (100%)	133,680 (43.1%)	123,522 (42.5%)	47,194 (14.4%)	376,248 (100%)	144,564 (38.4%)	167,634 (44.6%)	64,050 (17.0%)
서울	116,590	36,038	56,755	23,797	159,767	53,586	72,371	33,810
부산	38,580	16,830	17,299	4,451	66,400	24,019	27,591	14,790
대구	34,919	8,454	19,371	7,094	27,464	3,463	17,115	6,886
인천	54,547	41,901	9,226	3,420	55,008	21,525	23,736	9,747
광주	9,582	4,778	3,824	980	20,835	9,284	8,996	2,555
대전	5,833	2,773	1,146	1,914	16,642	8,003	6,356	2,283
울산	10,364	4,490	4,812	1,062	13,550	2,620	7,894	3,036
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	133,259	55,741	57,541	19,977	161,473	69,453	71,527	20,493
강원	11,367	4,381	4,967	2,019	11,190	3,529	4,366	3,295
충북	13,164	6,611	4,599	1,954	8,479	1,822	3,106	3,551
충남	13,735	4,079	7,235	2,421	20,748	3,213	12,331	5,204
전북	12,571	5,559	5,134	1,878	14,183	6,730	5,201	2,252
전남	12,603	2,861	7,104	2,638	15,215	4,715	6,587	3,913
경북	22,318	10,099	8,825	3,394	24,386	9,461	11,720	3,205
경남	33,658	13,281	13,793	6,584	40,252	10,792	19,672	9,788
제주	6,764	2,810	2,891	1,063	10,949	4,199	5,307	1,443

(단위 : 호)

구 분	2003				2004			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	585,382 (100%)	169,622 (29.0%)	278,006 (47.5%)	137,754 (23.5%)	463,800 (100%)	138,986 (30.0%)	212,308 (45.8%)	112,506 (24.2%)
수도권	297,289 (100%)	97,048 (32.6%)	140,180 (47.2%)	60,061 (20.2%)	205,719 (100%)	77,083 (37.5%)	87,581 (42.6%)	41,055 (19.9%)
서울	115,755	31,029	55,175	29,551	58,122	15,929	27,081	15,112
부산	84,436	10,536	22,119	10,763	20,509	2,760	8,939	8,810
대구	85,145	8,584	16,004	9,817	25,370	2,845	14,371	8,154
인천	74,272	7,726	17,275	4,391	22,440	6,202	9,108	7,130
광주	28,033	5,011	11,552	11,470	12,124	3,627	4,449	4,048
대전	21,220	5,276	10,986	4,958	15,455	2,423	9,049	3,983
울산	12,481	3,251	7,838	1,392	12,381	1,021	8,018	3,342
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	402,456	58,293	67,730	26,119	125,157	54,952	51,392	18,813
강원	20,850	5,661	9,839	5,350	20,748	6,454	8,797	5,497
충북	64,566	4,965	3,022	2,955	26,812	7,895	12,323	6,594
충남	87,385	3,146	11,898	6,627	32,857	5,312	17,264	10,281
전북	47,986	4,771	6,760	5,289	15,583	6,252	4,878	4,453
전남	48,466	1,984	5,841	3,115	18,763	3,741	8,591	6,431
경북	61,788	7,531	9,962	4,079	20,108	7,806	9,136	3,166
경남	104,809	10,163	17,930	8,836	33,940	10,255	17,819	5,866
제주	15,674	1,695	4,075	3,042	3,431	1,512	1,093	826

(단위 : 호)

구 분	2005				2006			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	463,641 (100%)	135,443 (29%)	200,910 (43%)	127,288 (27%)	469,503	121,059 (25.8%)	177,957 (37.9%)	170,487 (36.3%)
수도권	197,901 (100%)	61,755 (31%)	89,594 (45%)	46,552 (24%)	172,058	53,929 (31.3%)	64,963 (37.8%)	53,166 (30.9%)
서울	51,797	19,072	22,760	9,965	39,694	12,043	15,678	11,973
부산	25,458	6,527	9,669	9,262	48,741	8,040	18,772	21,929
대구	41,600	6,950	19,068	15,582	27,625	6,258	7,891	13,476
인천	17,588	3,581	7,665	6,342	15,876	6,062	5,842	3,972
광주	16,850	7,569	6,092	3,189	23,291	4,379	12,403	6,509
대전	13,724	7,825	2,571	3,328	9,718	4,543	3,456	1,719
울산	10,479	1,545	3,912	5,022	13,393	1,333	999	11,061
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	128,516	39,102	59,169	30,245	116,488	35,824	43,443	37,221
강원	23,691	6,838	11,580	5,273	20,955	5,923	7,276	7,756
충북	16,252	5,603	6,710	3,939	18,195	4,297	5,713	8,185
충남	21,326	5,523	8,475	7,328	30,079	4,596	13,136	12,347
전북	21,752	7,403	7,711	6,638	16,332	5,882	6,442	4,008
전남	8,369	2,456	3,297	2,616	13,759	3,657	4,574	5,528
경북	20,393	3,921	9,519	6,953	27,043	4,834	12,425	9,784
경남	42,685	10,403	21,714	10,568	44,515	11,554	18,950	14,011
제주	3,161	1,125	998	1,038	3,799	1,834	957	1,008

(단위 : 호)

구 분	2007				2008			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	555,792 (100%)	145,419 (26%)	201,968 (36%)	208,405 (38%)	371,285 (100%)	131,010 (35%)	126,630 (34%)	113,645 (31%)
수도권	302,551 (100%)	87,904 (29%)	112,612 (37%)	102,035 (34%)	197,580 (100%)	75,067 (38%)	70,839 (36%)	51,674 (26%)
서울	62,842	23,861	27,870	11,111	48,417	17,204	20,914	10,299
부산	41,254	7,520	11,844	21,890	13,594	3,750	4,248	5,596
대구	18,174	1,968	8,024	8,182	22,880	7,919	8,396	6,565
인천	41,571	15,717	11,410	14,444	33,632	10,520	12,330	10,782
광주	13,088	2,809	3,894	6,385	3,945	2,422	681	842
대전	11,180	282	5,166	5,732	14,556	2,900	4,322	7,334
울산	24,507	2,591	11,129	10,787	5,897	1,496	940	3,461
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	198,138	48,326	73,332	76,480	115,531	47,343	37,595	30,593
강원	10,677	3,908	3,147	3,622	13,235	3,746	4,853	4,636
충북	19,983	5,629	6,035	8,319	10,014	3,538	3,682	2,794
충남	29,317	6,350	10,477	12,490	21,657	6,096	7,517	8,044
전북	11,842	6,711	3,046	2,085	12,063	5,588	3,650	2,825
전남	15,255	5,676	5,176	4,403	10,849	4,491	4,007	2,351
경북	24,285	4,042	10,362	9,881	15,881	3,572	4,721	7,588
경남	31,503	9,176	10,655	11,672	24,375	8,447	7,047	8,881
제주	2,176	853	401	922	4,759	1,978	1,727	1,054

(단위 : 호)

구 분	2009				2010			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	381,787 (100.0%)	94,999 (24.9%)	157,997 (41.4%)	128,791 (33.7%)	386,542 (100.0%)	123,763 (32.0%)	159,990 (41.4%)	102,789 (26.6%)
수도권	255,158 (100.0%)	65,509 (25.7%)	107,229 (42.0%)	82,420 (32.3%)	250,218 (100.0%)	90,103 (36.0%)	103,299 (41.3%)	56,816 (22.7%)
서울	36,090	14,072	15,002	7,016	69,190	33,183	21,555	14,452
부산	6,506	2,546	1,831	2,129	18,331	7,258	6,186	4,887
대구	6,645	1,347	3,689	1,609	4,724	1,253	2,094	1,377
인천	59,519	14,777	19,210	25,532	37,477	11,165	16,622	9,690
광주	5,024	243	3,406	1,375	4,487	1,219	2,232	1,036
대전	1,849	194	707	948	4,034	2,354	113	1,567
울산	6,728	2,607	1,675	2,446	4,904	418	2,496	1,990
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	159,549	36,660	73,017	49,872	143,551	45,755	65,122	32,674
강원	12,312	1,970	5,023	5,319	9,312	2,495	3,592	3,225
충북	11,537	4,826	3,575	3,136	8,504	1,533	3,779	3,192
충남	22,860	4,871	9,928	8,061	15,331	2,756	7,698	4,877
전북	11,634	2,000	6,168	3,466	12,299	3,827	4,453	4,019
전남	8,984	1,796	2,376	4,812	17,599	3,562	9,722	4,315
경북	13,316	2,547	4,821	5,948	13,684	3,629	4,081	5,974
경남	17,119	4,425	7,157	5,537	18,234	2,104	8,457	7,673
제주	2,115	118	412	1,585	4,881	1,252	1,788	1,841

(단위 : 호)

구 분	2011				2012			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	549,594	223,167	222,753	103,674	586,884	241,640	243,011	102,233
수도권	272,156	125,659	106,144	40,353	269,290	130,337	100,908	38,045
서울	88,060	54,432	22,172	11,456	86,123	59,101	16,611	10,411
부산	37,256	21,033	11,395	4,828	42,333	17,833	21,347	3,153
대구	12,462	5,739	2,717	4,006	13,012	5,061	4,122	3,829
인천	35,905	15,595	13,233	7,077	32,132	9,118	18,661	4,353
광주	16,059	5,562	8,770	1,727	19,584	8,253	8,836	2,495
대전	19,736	6,693	11,131	1,912	6,708	3,390	2,014	1,304
울산	13,146	4,385	6,208	2,553	9,751	2,572	3,869	3,310
세종	-	-	-	-	17,588	9,224	5,076	3,288
경기	148,191	55,632	70,739	21,820	151,035	62,118	65,636	23,281
강원	12,989	2,877	5,959	4,153	12,156	3,300	5,063	3,793
충북	18,010	4,341	8,377	5,292	24,773	10,514	8,794	5,465
충남	46,794	21,789	18,286	6,719	44,450	18,511	17,748	8,191
전북	16,117	3,887	7,136	5,094	24,288	5,698	12,455	6,135
전남	15,576	3,126	6,640	5,810	22,222	6,776	10,285	5,161
경북	16,936	3,054	7,175	6,707	25,713	5,976	13,191	6,546
경남	39,339	10,154	17,993	11,192	44,760	11,331	24,603	8,826
제주	13,018	4,868	4,822	3,328	10,256	2,864	4,700	2,692

(단위 : 호)

구 분	2013				2014			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	440,116	172,500	186,644	80,972	515,251	175,103	254,657	85,491
수도권	192,610	95,690	67,999	28,921	241,889	114,151	99,686	28,052
서 울	77,621	49,452	20,664	7,505	65,249	40,991	19,458	4,800
부 산	29,922	15,602	11,037	3,283	17,210	5,640	10,451	1,119
대 구	18,078	5,478	10,508	2,092	19,079	5,157	10,665	3,257
인 천	18,907	9,230	7,937	1,740	13,583	7,073	5,373	1,137
광 주	8,454	3,006	3,648	1,800	11,056	3,813	6,027	1,216
대 전	5,180	1,257	2,901	1,022	5,073	949	3,011	1,113
울 산	5,344	853	2,903	1,588	12,502	715	9,186	2,601
세 종	17,844	8,028	7,217	2,599	12,447	3,478	5,150	3,819
경 기	96,082	37,008	39,398	19,676	163,057	66,087	74,855	22,115
강 원	12,964	5,104	4,318	3,542	12,977	3,252	5,627	4,098
충 북	19,267	5,725	9,127	4,415	16,391	3,634	8,735	4,022
충 남	32,343	14,116	12,186	6,041	35,564	10,435	17,782	7,347
전 북	13,179	2,540	6,682	3,957	13,768	4,309	5,493	3,966
전 남	20,061	3,737	12,309	4,015	17,628	3,521	10,367	3,740
경 북	23,878	3,269	13,352	7,257	41,438	5,211	27,215	9,012
경 남	34,683	5,804	20,406	8,473	49,424	8,936	30,802	9,686
제 주	6,309	2,291	2,051	1,967	8,805	1,902	4,460	2,443

5-6. 연도별 다가구 주택건설 실적

(단위 : 호)

구 분	1991		1992		1993		1994	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	41,758	172,089	28,582	124,921	41,151	185,208	28,836	125,107
서 울	20,615	96,332	15,117	73,134	18,831	91,523	8,585	45,932
부 산	5,073	16,503	3,494	12,225	2,583	8,916	1,757	5,553
대 구	3,523	9,870	2,273	5,700	5,626	17,463	5,768	18,480
인 천	955	5,194	774	3,687	1,956	9,441	1,401	6,100
광 주	352	1,353	258	949	319	1,016	383	1,244
대 전	535	1,695	191	785	205	761	166	684
울 산	-	-	-	-	-	-	-	-
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	4,165	20,342	2,702	16,075	6,721	39,286	5,900	28,874
강 원	625	1,571	544	1,663	635	2,582	642	3,743
충 북	971	3,365	505	1,705	730	2,836	632	3,029
충 남	181	505	158	608	148	784	-	-
전 북	456	1,264	358	1,065	588	1,861	597	1,923
전 남	55	146	27	75	8	25	41	136
경 북	1,274	3,471	659	1,774	774	2,093	886	2,707
경 남	2,868	10,106	1,456	5,266	1,963	6,379	1,920	6,206
제 주	110	372	66	210	64	242	158	496
수도권	25,735	121,868	18,593	92,896	27,508	140,250	15,886	80,906

(단위 : 호)

구 분	1995		1996		1997		1998	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	31,671	169,680	33,692	193,082	19,600	97,441	3,751	16,656
서 울	10,168	68,839	12,687	85,662	3,879	18,804	566	2,852
부 산	1,902	5,792	1,107	3,246	645	1,975	199	515
대 구	4,151	13,819	2,810	10,021	1,832	6,342	295	710
인 천	1,290	8,436	979	8,063	356	4,367	107	665
광 주	780	2,451	918	3,086	687	2,666	91	348
대 전	468	2,273	1,452	12,147	992	10,090	202	1,861
울 산	-	-	-	-	774	964	54	136
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	7,129	42,592	7,469	38,115	5,333	22,492	1,153	3,817
강 원	796	5,406	1,067	5,883	704	6,075	169	915
충 북	757	3,431	749	3,855	1,110	6,315	180	1,584
충 남	435	3,449	653	6,421	495	4,740	132	853
전 북	451	1,800	363	1,867	612	2,425	103	356
전 남	65	206	18	72	34	329	10	78
경 북	747	3,018	913	6,472	547	2,869	116	826
경 남	2,361	7,597	2,346	7,642	1,485	6,453	309	900
제 주	171	571	161	530	145	535	65	240
수도권	18,587	119,867	21,135	131,840	9,568	45,663	1,826	7,334

(단위 : 호)

구 분	1999		2000		2001		2002	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	6,041	29,992	11,326	64,403	24,871	206,172	38,264	257,529
서 울	525	2,686	1,813	8,961	2,996	15,869	3,604	15,507
부 산	462	1,341	229	892	297	1,404	488	1,959
대 구	875	3,952	1,362	9,986	2,691	18,649	2,046	12,494
인 천	165	1,096	438	3,491	1,617	19,802	317	1,884
광 주	284	1,014	330	1,752	962	8,636	1,479	16,670
대 전	323	1,402	741	4,818	2,328	21,115	1,857	16,380
울 산	101	289	144	889	499	1,600	594	1,802
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	1,303	7,410	3,575	15,639	6,896	61,405	7,349	49,529
강 원	233	1,546	247	1,534	479	5,135	1,285	9,806
충 북	372	3,333	563	5,500	1,113	11,882	1,911	14,760
충 남	173	1,240	298	2,204	608	6,506	1,371	14,833
전 북	134	561	163	1,134	504	5,470	836	8,459
전 남	93	414	119	866	205	1,921	302	2,306
경 북	211	1,469	337	2,771	1,470	16,308	1,039	10,163
경 남	669	1,858	746	3,075	1,723	8,112	1,649	9,078
제 주	118	381	221	891	483	2,358	867	4,979
수도권	1,993	11,192	5,826	28,091	11,509	97,076	11,270	66,920

(단위 : 호)

구 분	2003		2004		2005		2006	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	24,460	148,186	15,992	140,019	7,367	39,151	9,075	58,714
서 울	1,330	5,013	585	21,812	377	1,236	364	1,591
부 산	229	616	138	402	179	381	88	269
대 구	1,664	10,546	571	3,327	494	2,874	813	6,189
인 천	381	2,466	355	1,736	228	902	153	755
광 주	403	1,988	367	2,218	396	2,140	424	2,566
대 전	1,056	7,228	311	1,428	263	1,288	360	1,749
울 산	355	987	288	1,244	279	1,452	486	2,903
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	5,345	30,619	3,134	19,561	1,573	5,626	2,097	9,663
강 원	1,423	10,345	1,216	8,592	570	3,004	629	2,573
충 북	493	3,391	848	7,182	349	2,269	459	3,335
충 남	709	6,265	1,186	12,918	468	2,938	458	3,841
전 북	324	2,456	237	1,779	234	1,736	349	3,084
전 남	199	1,036	180	713	115	556	155	740
경 북	1,601	17,081	1,087	7,321	880	8,825	1,302	15,069
경 남	1,319	6,837	1,166	5,627	766	3,305	802	3,786
제 주	573	3,214	249	1,050	196	619	136	421
수도권	7,056	38,098	4,074	43,109	2,178	7,764	2,614	12,009

(단위 : 호)

구 분	2007		2008		2009		2010	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	12,599	85,311	13,610	92,115	13,922	92,675	17,470	127,740
서 울	433	1,852	425	1,582	438	2,234	607	3,669
부 산	122	408	122	439	286	2,500	579	5,420
대 구	825	6,572	1,004	8,103	576	4,107	769	5,275
인 천	347	1,752	618	2,763	744	3,331	618	3,276
광 주	602	3,544	409	2,601	353	2,421	542	5,479
대 전	265	1,565	379	2,961	501	4,116	995	10,497
울 산	926	6,387	564	3,725	507	3,532	823	5,966
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	2,956	14,407	3,344	17,559	3,265	16,086	3,500	18,594
강 원	785	3,599	759	3,207	892	3,224	905	3,693
충 북	652	4,866	852	5,366	846	6,932	956	7,320
충 남	559	4,609	686	6,300	924	10,063	1,457	16,721
전 북	466	3,845	906	8,250	937	8,361	1,130	9,790
전 남	301	1,733	330	2,443	487	3,508	567	3,759
경 북	1,805	21,287	1,376	14,228	1,047	9,428	1,201	11,736
경 남	1,457	8,522	1,717	12,127	1,956	12,157	2,537	15,218
제 주	98	323	119	461	163	675	284	1,327
수도권	3,736	18,011	4,387	21,904	4,447	21,651	4,725	25,539

(단위 : 호)

구 분	2011		2012		2013		2014	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	23,194	180,023	20,023	149,702	18,035	134,252	17,486	124,791
서 울	705	3,943	830	4,121	699	3,438	673	3,343
부 산	468	3,277	333	1,783	252	1,358	319	2,436
대 구	1,644	16,413	909	10,246	1,060	9,839	1,499	11,689
인 천	467	2,650	342	1,735	228	1,224	208	1,076
광 주	811	8,599	805	8,050	793	8,545	524	5,340
대 전	909	8,145	595	4,364	453	2,994	683	4,840
울 산	1,203	8,900	1,186	8,727	827	5,544	1,059	7,180
세 종	-	-	131	1,920	459	7,101	68	787
경 기	4,044	23,572	4,251	24,460	3,855	23,265	3,600	18,883
강 원	931	4,124	1,016	5,155	779	4,333	839	5,001
충 북	1,388	12,371	955	8,571	929	7,408	889	7,622
충 남	1,766	19,206	1,588	16,960	1,215	11,660	1,209	11,198
전 북	1,782	15,544	1,068	9,134	921	7,335	740	5,999
전 남	1,012	7,969	805	5,682	448	3,096	413	2,290
경 북	1,652	17,334	1,798	18,577	1,811	19,193	1,830	19,850
경 남	3,946	25,907	2,908	18,060	2,664	14,998	2,065	12,828
제 주	466	2,249	503	2,157	642	2,921	868	4,429
수도권	5,216	30,165	5,423	30,316	4,782	27,927	4,481	23,302

6. 임대주택 관련

6-1. 임대주택 현황

- 총 주택 : 1,942.9만호 * ('12) 1,855.1만호, ('13) 1,896.9만호
- 임대용주택 : 900.7만호 (차가율 46.4%) * ('12) 857.0만호, ('13) 877.3만호
- 등록임대주택 : 170.9만호

< 등록임대주택 건설주체별 구분 > (단위 : 호)

연도	소계 (등록임대주택)	국가 (LH)	지자체 (지방공사)	민간임대사업자						
				계	건설	5년 공공	10년 공공	준공공	매입	준공공
'13	161.6만	76.9만	20.8만	63.9만	31.3만	9.3만	5.5만	0	32.6만	0
'14	170.9만	81.5만	21.1만	68.3만	32.5만	9.1만	5.9만	59	35.8만	442

- 장기공공임대주택(10년이상) : 106.9만호

○ 공공사업자(영구·국민임대 등 101.0만) 및 민간사업자(10년임대 5.9만)

(단위 : 만호)

연도	①임대용주택	②등록임대주택(②/①)	장기공공 임대주택	장기공공 임대재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대
'13	877.3	161.6 (18.4%)	101.6	5.4%	19.2	4.6	40.9	2.6	7.6	15.2	11.5
'14	900.7	170.9 (19.0%)	106.9	5.5%	19.3	4.7	43.4	2.6	9.0	16.3	11.6

○ 장기공공임대주택 재고율 :

('13) 5.4%(102만호) → ('14) 5.5%(107만호) → ('17) 6.6%(137만호)(전망)

< 장기공공임대주택 재고율 비교 >

한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국	프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD 평균	EU 평균
5.5%	32%	23%	19%	17%	17.1%	19%	8.5%	6.1%	5%	11.5%	9.4%

* 한국('14년), 일본('08), 기타 유럽지역('07~'09년) 기준

6-2. 임대주택 공급현황

(단위:호·세대)

구분	임대주택												
	총계	공공임대주택								민간임대			
		소계	공공 임대	영구 임대	사원 임대	전세 임대	국민 임대	행복 주택	장기 전세	소계	건설	매입	
1982	77,719	77,719	77,719										
1983													
1984													
1985													
1986													
1987	51,918	51,918	51,918										
1988	52,218	52,218	52,218										
1989	82,475	82,475	39,222	43,253									
1990	144,544	144,544	64,890	60,004	19,650								
1991	76,391	76,391	15,074	49,607	11,710								
1992	62,679	62,679	15,121	36,706	10,852								
1993	41,525	41,525	30,912	507	10,106								
1994	75,672	74,889	65,751		9,138				783		783		
1995	83,134	82,032	77,584		4,448				1,102		1,102		
1996	113,880	111,063	104,648		6,415				2,817		2,817		
1997	132,142	108,728	108,115		613				23,414		23,414		
1998	103,365	93,795	91,294			2,501			9,570		9,570		
1999	123,977	109,417	89,107		84	20,226			14,560		14,560		
2000	112,415	95,932	85,923			10,009			16,483		16,483		
2001	142,985	102,557	66,980		350	35,227			40,428	16,920	23,508		
2002	119,665	86,586	35,767			50,819			33,079	14,142	18,937		
2003	132,047	84,768	12,977			71,791			47,279	7,636	39,643		
2004	137,950	97,226	5,803			91,423			40,724	11,496	29,228		
2005	151,751	107,954	9,604			2,167	96,183		43,797	8,279	35,518		
2006	175,376	118,161	14,551		173	6,625	96,812		57,215	15,143	42,072		
2007	212,527	153,764	34,639		1,616	7,199	110,310		58,763	10,205	48,558		
2008	186,824	125,606	30,729		1,297	8,698	84,882		61,218	26,259	34,959		
2009	129,199	103,748	33,845	3,633	1,537	14,145	48,310		2,278	25,451	6,883	18,568	
2010	138,009	106,850	38,140	10,103	861	13,572	35,252		8,922	31,159	11,452	19,707	
2011	150,962	96,577	37,802	6,462	-	12,512	36,171		3,630	54,385	23,720	30,665	
2012	199,367	99,325	38,352	3,385	522	25,625	30,579		862	100,042	42,473	57,569	
2013	208,959	101,519	33,196	4,591	-	25,741	36,411		1,580	107,440	38,376	69,064	
2014	225,131	108,482	31,886	1,518	-	27,853	20,424	26,256	545	116,649	26,083	90,566	

* 연도별 사업승인 기준

6-3. 임대주택 유형별, 주체별 재고현황

□ 임대기간별

(단위 : 호)

구분	계 (등록 임대주택)	영구임대	50년 공공임대 (재개발/재건축 주거환경 포함)	국민임대 (다가구매입 포함)	건설임대 (5,10년) (공공/민간/건축 허가)	사원임대 (5/10/50년)	매입임대 (3년/5년)	전세임대 (소년소녀 등 포함)
2014	1,708,716	192,886	105,663	521,115	385,015	30,333	358,095	115,609
		(11.3%)	(6.2%)	(30.5%)	(22.5%)	(1.8%)	(20.9%)	(6.8%)
2013	1,616,221	191,900	102,646	488,552	362,642	29,482	326,173	114,826
		(11.9%)	(6.4%)	(30.2%)	(22.4%)	(1.8%)	(20.2%)	(7.1%)
2012	1,487,421	190,694	101,520	455,107	354,274	25,493	274,708	85,625
		(12.8%)	(6.8%)	(30.5%)	(23.8%)	(1.7%)	(18.5%)	(5.9%)
2011	1,459,513	190,679	100,882	431,656	371,394	25,397	274,587	64,918
		(13.1%)	(6.9%)	(29.6%)	(25.4%)	(1.7%)	(18.8%)	(4.5%)
2010	1,399,227	190,519	100,722	375,941	390,994	28,347	260,298	52,406
		(13.6%)	(7.2%)	(26.9%)	(27.9%)	(2.0%)	(18.6%)	(3.8%)
2009	1,311,369	190,077	96,124	295,731	391,259	25,813	273,531	38,834
		(14.5%)	(7.3%)	(22.5%)	(29.8%)	(2.0%)	(20.9%)	(3.0%)
2008	1,341,670	190,077	100,949	258,056	476,193	22,697	269,009	24,689
		(14.2%)	(7.5%)	(19.2%)	(35.5%)	(1.7%)	(20.1%)	(1.8%)
2007	1,334,951	190,077	100,007	155,637	596,553	30,173	246,768	15,736
		(14.2%)	(7.5%)	(11.6%)	(44.7%)	(2.3%)	(18.5%)	(1.2%)
2006	1,330,204	190,077	93,450	111,224	651,071	39,966	235,624	8,792
		(14.3%)	(7.0%)	(8.4%)	(48.9%)	(3.0%)	(17.7%)	(0.7%)
2005	1,243,331	190,077	91,949	76,646	635,921	39,017	209,721	
		(15.3%)	(7.4%)	(6.2%)	(51.1%)	(3.1%)	(16.9%)	

※ 장기공공임대주택은 영구, 50년, 국민, 전세, 10년임대를 통칭

□ 사업주체별

구 분	계 (등록임대주택)	민간 부문		공공 부문	
		건설사업자	매입사업자	LH	지 자 체
2014	1,708,716	324,426	358,095	804,067	222,128
		(19.0%)	(20.9%)	(47.1%)	(12.9%)
2013	1,616,221	313,427	326,173	768,690	207,931
		(19.4%)	(20.2%)	(47.5%)	(12.9%)
2012	1,487,421	314,451	274,708	713,625	184,637
		(21.1%)	(18.5%)	(48.0%)	(12.4%)
2011	1,459,513	331,027	274,587	669,492	184,407
		(22.7%)	(18.8%)	(45.8%)	(12.7%)
2010	1,399,227	367,422	260,298	598,325	173,182
		(26.2%)	(18.6%)	(42.8%)	(12.4%)
2009	1,311,369	368,970	273,531	514,844	154,024
		(28.1%)	(20.9%)	(39.3%)	(11.7%)
2008	1,341,670	457,076	264,792	449,320	170,482
		(34.1%)	(19.7%)	(33.5%)	(12.7%)
2007	1,334,951	562,193	245,513	387,501	139,744
		(42.1%)	(18.4%)	(29.0%)	(10.5%)
2006	1,330,204	604,299	234,334	363,897	127,674
		(45.4%)	(17.6%)	(27.4%)	(9.6%)
2005	1,243,331	571,034	209,721	334,695	127,881
		(45.9%)	(16.9%)	(26.9%)	(10.3%)

6-4. 임대주택 분양전환 실적

(단위 : 호)

분양시기	계	지 자 체	LH	민 간	비 고
1990	7,389	700	5,176	1,513	
1991	14,793	1,270	6,962	6,561	
1992	21,022	2,624	10,746	7,652	
1993	23,677	3,625	9,591	10,461	
1994	37,376	6,243	20,744	10,389	
1995	25,277	-	17,004	8,273	
1996	26,320	1,271	13,300	11,749	
1997	26,082	2,306	6,021	17,755	
1998	28,245	705	6,508	21,032	
1999	19,979	530	5,155	14,294	
2000	30,640	841	1,147	28,652	
2001	28,395	4,898	1,719	21,778	
2002	39,550	80	8,029	31,441	
2003	25,159	291	8,100	16,768	
2004	46,444	1,583	10,547	34,314	
2005	56,094	866	15,906	39,322	
2006	82,520	428	14,965	67,127	
2007	64,133	3,212	21,606	39,315	
2008	69,004	1,537	28,584	38,883	
2009	53,606	2,219	19,001	32,386	
2010	44,101	266	9,728	34,107	
2011	36,362	835	6,234	29,293	
2012	29,691	831	2,182	26,678	
2013	19,335	470	1,863	17,002	
2014	28,905	535	828	27,542	

6-5. 연도별 임대사업자 등록현황

('94. 11. 2. 등록제 시행)

연도	계		건설임대사업자				매입임대사업자	
			주택건설사업자		건축법허가자			
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
'95년말	577	140,851	299	137,256	157	1,710	121	1,885
'96년말	1,185	203,961	428	195,982	284	3,277	473	4,702
'97년말	4,410	262,338	587	228,645	466	5,577	3,357	28,116
'98년말	5,648	309,294	646	264,977	550	6,631	4,452	37,686
'99년말	7,784	376,589	814	316,274	669	8,069	6,301	52,246
'00년말	11,568	472,031	959	392,037	910	11,265	9,699	68,729
'01년말	16,394	543,980	1,216	430,237	1,742	21,506	13,436	92,237
'02년말	21,419	634,476	1,281	479,161	3,222	44,141	16,916	111,174
'03년말	27,155	730,643	1,425	527,273	3,985	52,553	21,745	150,817
'04년말	31,737	913,608	1,513	657,031	5,119	76,532	25,105	180,045
'05년말	37,114	1,014,362	1,621	708,480	6,128	90,319	29,365	215,563
'06년말	38,613	1,330,204	1,355	941,517	6,622	154,353	30,636	234,334
'07년말	37,457	1,334,951	1,362	907,306	4,715	146,934	31,380	280,711
'08년말	40,256	1,341,670	1,263	910,879	5,662	165,999	33,331	264,792
'09년말	40,872	1,311,369	1,191	922,904	5,530	114,934	34,151	273,531
'10년말	41,590	1,399,227	1,080	1,008,933	5,973	129,996	34,537	260,298
'11년말	48,435	1,459,513	1,374	1,053,017	7,735	131,909	39,326	274,587
'12년말	54,137	1,487,421	1,869	1,070,323	7,042	142,390	45,226	274,708
'13년말	80,009	1,616,221	1,947	1,147,066	9,917	142,982	68,145	326,173
'14년말	103,927	1,708,716	2,039	1,233,424	10,168	117,197	91,720	358,095

6-6. 시·도별 임대사업자 및 임대호수 현황('14년말)

(명, 호수)

구 분	계		건설임대사업자				매입임대사업자		
			주택건설사업자		건축법 허가자				
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	
합 계	103,927	1,708,716	2,039	1,233,424	10,164	117,138	91,598	357,653	
수 도 권	소계	71,875	869,230	990	601,363	7,133	77,301	63,656	190,261
	서울	35,612	374,968	610	241,214	5,169	45,440	29,818	88,243
	경기	31,934	411,407	334	297,561	1,860	29,513	29,673	84,128
	인천	4,329	82,855	46	62,588	104	2,348	4,165	17,890
광 역 시	소계	13,539	302,427	347	230,627	778	12,457	12,404	59,314
	부산	4,149	99,524	112	63,660	236	5,084	3,798	30,777
	대전	3,638	46,606	33	40,775	167	427	3,438	5,400
	대구	2,050	57,956	35	52,021	83	1,296	1,928	4,632
	광주	2,022	73,524	152	59,097	39	1,320	1,828	13,092
	울산	1,680	24,817	15	15,074	253	4,330	1,412	5,413
지 방	소계	18,513	537,059	702	401,434	2,253	27,380	15,538	108,078
	강원	1,353	62,214	23	48,665	66	1,179	1,263	12,360
	경남	3,528	66,425	295	54,937	211	2,220	3,022	9,268
	경북	1,869	71,756	66	55,575	219	4,121	1,579	12,037
	전남	2,113	91,170	89	72,888	724	5,612	1,299	12,667
	전북	2,735	78,109	61	60,520	344	2,989	2,330	14,600
	충남	2,559	71,674	100	44,075	101	3,600	2,351	23,879
	충북	2,664	66,664	41	47,835	27	1,369	2,596	17,460
	세종	541	9,291	5	5,726	24	599	510	2,964
	제주	1,151	19,756	22	11,213	537	5,691	588	2,843

7. 미분양 관련

□ 지역별 미분양 현황

(단위 : 호)

지역별	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	38,261	69,133	57,215	73,772	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379
(준공후)	5,874	10,314	10,616	13,654	17,395	46,476	50,087	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267
민간부문	31,894	60,781	51,415	71,818	110,715	164,293	122,962	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379
공공부문*	6,367	8,352	5,800	1,954	1,539	1,306	335	0	0	0	0	0
수도권	7,370	15,458	12,242	4,724	14,624	26,928	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814
서울	735	612	574	529	454	2,486	1,803	2,729	1,861	3,481	3,157	1,356
부산	3,657	6,895	5,295	9,009	11,502	13,997	9,200	3,458	4,193	5,784	4,259	2,060
대구	4,159	3,250	3,274	8,732	12,199	21,379	16,009	13,163	8,672	3,288	1,234	1,013
인천	467	1,770	1,196	426	527	1,647	4,539	4,265	3,642	4,026	5,275	3,735
광주	1,870	5,609	2,156	6,506	7,940	12,384	4,678	1,809	784	3,348	323	247
대전	1,069	2,192	398	597	1,881	3,802	3,101	2,205	1,557	1,441	1,146	444
울산	872	839	2,089	996	7,672	9,569	7,106	5,575	3,510	3,659	3,310	258
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	433
경기	6,168	13,076	10,472	3,769	13,643	22,795	19,325	22,418	22,378	25,040	24,760	14,723
강원	2,785	3,628	4,491	5,314	7,114	10,581	7,157	3,837	2,244	4,421	3,055	3,054
충북	2,021	4,652	2,011	2,608	4,374	6,412	5,128	3,428	1,031	585	599	931
충남	3,675	9,715	6,715	7,764	12,770	15,918	14,277	9,020	7,471	2,942	3,566	2,838
전북	1,437	4,562	2,483	5,163	4,082	4,617	3,498	1,311	355	629	1,470	1,197
전남	1,562	2,133	3,800	4,515	4,456	6,530	5,690	2,504	1,527	2,478	1,981	2,981
경북	4,104	2,790	3,316	5,971	8,662	16,106	12,808	8,042	4,110	3,201	1,405	2,023
경남	3,247	6,954	8,662	11,784	14,857	17,107	8,698	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962
제주	433	456	283	89	121	269	280	162	97	954	588	124

* 공공부문 : 민간업체가 국민주택기금 지원을 받은 것을 의미

8. 국민주택기금 관련

8-1. 자산·부채 및 자본현황

(단위 : 억원)

구 분	2013(B)	2014(B)	증감(B-A)
자 산 (계)	1,040,359	1,148,320	107,961
대 출 금	812,125	836,280	24,155
총 당 금	△49,745	△54,054	△4,309
현금성자산	22,567	6,584	△15,983
예 치 금	6,600	0	△6,600
투자유가증권	247,607	336,632	89,025
기 타 자 산	1,205	22,878	21,673
부 채 (계)	925,937	1,023,117	97,180
국민주택채권	512,526	527,817	15,291
청 약 저 축	333,384	414,446	81,062
농 특 용 자	0	0	0
공자기금예수금(총괄계정)	180	0	△180
공자기금예수금(용자계정)	6,782	4,644	△2,138
기타예수금	100	100	0
주택채권 이자충당금	41,592	39,497	△2,095
미지급이자 등	31,373	36,613	5,240
자 본 (계)	114,422	125,203	10,781
정부출연금	3,430	3,430	0
일반회계전입금	35,821	38,596	2,775
주택복권자금	9,536	9,536	0
이익잉여금	68,720	60,810	△7,910
자 본 조 정	4,825	6,694	1,869
재정운영결과	△7,910	6,137	14,047

8-2. 국민주택기금 조성 및 운용실적

가. 조성실적

(단위 : 억원)

구 분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
합 계	264,165	244,050	220,978	277,018	345,151	430,855	453,722	526,803	646,891
제1종국민주택채권	95,463	84,612	84,711	89,306	88,967	99,959	97,370	104,870	124,474
제2종국민주택채권	10,750	891	36	6,352	427	9	-	-	-
청약저축	18,805	20,610	19,753	61,001	83,475	90,834	112,691	147,235	162,453
공자기금(총괄)	-	360	-	-	-	-	-	-	-
공자기금(용자)	360	-	-	-	-	-	-	-	-
농특회계예수금	180	180	-	-	-	-	-	-	-
일반회계전입금	-	8,989	9,813	8,684	11,683	12,059	558	2,837	2,776
기타예수금	100	-	-	-	-	-	-	-	-
복권자금	-	-	-	-	-	-	-	-	-
복권기금전입금	4,900	4,610	4,647	5,547	4,719	4,814	4,881	5,381	5,380
주택저당증권	-	-	-	-	-	-	-	-	-
용자금회수	65,459	55,003	56,680	71,838	82,970	104,571	101,133	123,835	135,148
대출이자 수입	21,086	22,201	23,923	24,993	27,076	27,590	29,434	26,517	25,251
예치이자 수입 등	2,303	2,088	4,607	1,992	2,255	5,514	2,864	3,823	3,318
전기이월자금	44,759	44,506	16,808	7,305	43,579	85,505	104,791	112,305	188,091

나. 운용실적

(단위 : 억원)

구 분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
합 계	264,165	244,050	220,978	277,018	345,151	430,855	453,722	526,803	646,891
< 용자사업비 >	117,403	100,418	95,029	120,621	110,906	134,090	158,515	140,940	159,137
○ 임대주택건설	40,366	41,131	26,421	51,908	37,396	28,806	35,887	35,197	40,444
국민임대	32,004	32,631	16,262	39,653	13,299	14,621	6,067	10,533	12,815
공공임대	8,320	8,500	10,159	12,255	24,097	14,185	29,820	24,625	24,979
행복주택	-	-	-	-	-	-	-	39	2,650
임대중도금	42	-	-	-	-	-	-	-	-
○ 분양주택건설	14,660	8,522	7,368	13,896	22,736	36,880	48,777	18,983	10,275
공공분양	7,769	1,994	1,949	10,142	19,635	31,306	29,841	7,164 (24,496)	3,933
다세대, 다가구	10	20	6	2	1	1,268	14,096	9,868	4,286
재해주택구입 및 복구	76	44	26	6	3	6	3	3	-
후분양주택	6,805	6,464	5,387	3,746	3,097	4,235	4,281	1,284	1,628
준주택	-	-	-	-	-	65	556	664	428
○ 수요자용자지원	60,009	48,929	60,100	53,717	50,759	68,394	73,837	86,712	108,375
저소득가구전세	2,777	3,178	3,707	3,356	2,979	2,982	2,489	1,774	2,190
기존주택전세(소년소녀포함)	2,810	3,453	6,309	9,522	11,415	12,134	5,832	23,118	16,504
근로자·서민전세	15,348	21,897	32,170	34,780	33,463	47,881	47,670	41,128	53,427
근로자·서민구입	11,976	19,239	15,647	5,399	1,645	295	202	3,215	2,753
생애최초주택구입	25,121	1,099	822	-	558	4,408	17,520	13,695	4,426
공유형모기지	-	-	-	-	-	-	-	3,782	7,747
매입임대	718	64	1,445	660	699	695	124	-	-
전세금반환자금	-	-	-	-	-	-	-	-	-
개발이주자전세	1,259	-	-	-	-	-	-	-	-
내집마련디딤돌	-	-	-	-	-	-	-	-	21,328
○ 주택개량사업	1,368	1,336	1,140	1,100	15	10	14	48	43
주거환경개선	108	76	60	20	15	10	14	22	17
주거약자개량자금	-	-	-	-	-	-	-	26	26
농어촌주택개량	1,260	1,260	1,080	1,080	-	-	-	-	-
○ 기타사업	1,000	500	-	-	-	-	-	-	-
대지조성자금	1,000	500	-	-	-	-	-	-	-
부도사업장정상화	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 이차보전대상 금액, '05년 이후 부도사업장정상화 이월자금 집행액은 공공분양에 반영

(단위 : 억원)

구 분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
< 경상사업비 >	1,947	14,034	15,706	15,013	16,014	11,070	10,199	12,147	18,666
전세임대경상보조	-	179	88	189	212	215	341	342	447
이차보전지원	-	-	-	-	-	-	-	202	969
매입(국민)임대자본이전	1,413	2,511	2,245	2,492	2,312	2,504	1,926	4,130	3,979
신용보증기금 출연	534	686	986	915	923	1,025	1,042	1,103	1,077
주택바우처모델구축	-	-	-	5	1	-	-	-	-
한국주택금융공사 출자	-	-	500	-	-	-	-	-	-
공동화장실개보수지원	-	-	-	154	-	-	-	-	-
주택저당증권 매입	-	-	-	-	-	-	-	-	-
국민임대출자	-	10,658	11,887	10,550	9,826	3,434	2,876	4,105	6,034
영구임대출자	-	-	-	708	2,740	3,892	4,014	2,246	1,754
행복주택출자	-	-	-	-	-	-	-	19	1,332
임대주택리츠출자	-	-	-	-	-	-	-	-	3,074
< 기본사업비 >	2,237	1,709	1,893	1,564	3,319	1,553	1,727	3,467	2,329
위탁수수료	2,229	1,700	1,885	1,558	3,313	1,551	1,723	3,462	2,324
연구용역비 등	8	9	8	6	6	2	4	5	5
복권사업비	-	-	-	-	-	-	-	-	-
< 차입금(예수금)상환등 >	98,073	111,081	100,770	95,937	131,324	180,270	173,122	184,307	237,116
○ 정부내부지출	26,908	5,191	6,179	3,012	2,881	4,848	2,770	6,239	24,122
농특원금상환	113	144	176	211	255	312	373	3,885	-
공자기금(용자)원금상환	1,700	1,783	1,797	1,822	1,858	1,894	1,868	1,798	2,139
공자기금(총괄)원금상환	21,943	1,984	-	-	-	2,000	-	180	180
차관원금상환	50	-	-	-	-	-	-	-	-
기타예수금원금상환	100	-	3,000	100	-	-	100	116	-
농특이자상환	154	154	155	149	142	134	124	60	-
공자기금(용자)이자상환	901	858	877	557	458	353	275	182	141
공자기금(총괄)이자상환	1,942	265	166	166	166	92	18	18	5
차관이자상환	1	-	-	-	-	-	-	-	-
기타예수금이자상환	4	3	3	2	-	-	8	-	-
복권기금 반환금	-	-	5	6	2	63	4	-	-
사학진흥기금 예탁금									458
공공자금관리기금예탁금									21,199
○ 차입금원금상환	57,887	91,029	81,858	80,874	111,874	151,928	147,566	157,304	190,574
국공채원금상환	48,537	80,669	68,889	62,111	81,726	101,409	90,955	87,760	109,183
기타민간차입금원금상환	9,350	10,360	12,969	18,763	30,148	50,519	56,611	69,544	81,391
○ 차입금이자상환	12,780	14,468	12,734	12,050	16,569	23,494	22,787	20,764	22,420
국공채이자상환	11,387	13,277	11,231	10,413	14,677	20,099	18,597	15,759	16,924
기타민간차입금이자상환	1,393	1,191	1,503	1,637	1,892	3,395	4,190	5,005	5,496
○ 기타	498	393	-	-	-	-	-	-	-
< 차 기 이 월 >	44,505	16,808	7,580	43,884	83,588	103,872	110,158	185,942	229,643

8-3. 국민주택기금 자금조성 및 운용계획(2015년)

가. 수입계획

(단위 : 백만원)

구	분	2015년 계획	비 고
국민주택채권		10,500,000	
청약저축		15,434,400	
복권기금전입금		567,170	
정부출자수입		62,606	
융자금회수		12,914,800	
일반회계 전입금		709,012	
기금 예탁이자 수입		121,391	
기타잡수입		50,000	
이자수입 등		3,035,500	
기타경상이전수입		5,900	
전년도이월금		9,743,568	
합 계		53,144,347	

나. 지출계획

(단위 : 백만원)

구	분	2015년 계획	비 고
경 상 사 업	[1000] 주택시장안정 및 주거복지향상	4,343,136	
	[1038] 재건축초과이익자체배분	45	
	[401] 재건축초과이익자본이전	45	
	[1040] 임대주택지원	1,853,760	
	[402] 다가구매입임대출자	531,500	
	[403] 전세임대경상보조	65,996	
	[404] 국민임대출자	288,605	
	[407] 영구임대출자	195,861	
	[408] 행복주택출자	387,798	
	[1041] 주택신보출연	384,000	
[401] 주택금융신용보증기금출연	107,443		

(단위 : 백만원)

구 분		2015년 계획	비 고
	[1042] 이차보전지원	159,260	
	[401] 이차보전지원	159,260	
차입금 등 이자상 환	[1071] 이자상환	2,057,542	
	[798] 기타민간예수금이자상환	500,542	
	[799] 국공채이자상환	1,557,000	
기금 운영	[1076] 수탁은행관리	165,086	
	[600] 위탁수수료	165,086	
용 자	[1100] 주택시장안정 및 주거복지향상(용자)	869,403	
	[1131] 주거환경개선지원(용자)	3,000	
	[401] 기존주택개선	3,000	
	[1134] 분양주택지원(용자)	836,258	
	[401] 분양주택(용자)	836,258	
	[1136] 준주택지원(용자)	30,145	
	[401] 준주택지원(용자)	30,145	
사	[1200] 주택시장안정 및 주거복지향상 (구입·전세자금용자)	9,066,000	
	[1231] 주택구입·전세자금(용자)	9,066,000	
	[401] 주택구입·전세자금(용자)	9,066,000	
업	[1300] 주택시장안정 및 주거복지향상 (임대주택용자)	3,894,804	
	[1332] 국민임대주택지원(용자)	609,009	
	[401] 국민임대	609,009	
	[1333] 공공임대주택지원(용자)	2,178,225	

(단위 : 백만원)

구 분		2015년 계획	비 고
	[401] 공공임대	1,854,261	
	[404] 임대주택리츠	323,964	
	[1335] 행복주택지원(용자)	657,570	
	[401] 행복주택	657,570	
	[1336] 다가구매입임대(용자)	450,000	
	[401] 다가구매입임대	450,000	
	용자사업계	13,830,207	
기 금 운 영	[2100] 주택시장안정 및 주거복지향상	501	
	[2176] 기금운영비	501	
	[634] 기타경비	501	
정 부	[8900] 기금간거래(전출금)	58,881	
	[8910] 기금전출	58,881	
	[891] 국민주택기금에서 복권기금으로의 전출금	58,881	
내 부	[9000] 기금간거래(예탁금)	5,042,242	
	[9002] 사학진흥기금예탁(국민주택기금)	42,242	
	[900] 국민주택기금에서 사학진흥기금으로의 예탁금	42,242	
	[9003] 공공자금관리기금예탁(국민주택기금)	5,000,000	
	[910] 국민주택기금에서 공공자금관리기금으로의 예탁금	5,000,000	
지 출	[9100] 기금간거래(예수원금상환)	154,764	
	[9110] 공공자금관리기금예수원금상환(국민주택기금)	144,764	
	[911] 국민주택기금에서 공공자금관리기금으로의 원금상환(용자계정)	144,764	
	[9130] 기타기금예수원금상환(국민주택기금)	10,000	
	[910] 국민주택기금에서 공무원연금기금으로의 원금상환	10,000	

(단위 : 백만원)

구 분		2015년 계획	비 고
	[9200] 기금간거래(예수이자상환)	14,316	
	[9201] 공공자금관리기금예수이자상환 (국민주택기금)	13,506	
	[921] 국민주택기금에서 공공자금관리기금 으로의 이자상환(융자계정)	13,506	
	[9220] 기타기금예수이자상환 (국민주택기금)	810	
	[920] 국민주택기금에서 공무원연금기금 으로의 이자상환	810	
	정부내부지출계	5,270,203	
여 유 자 금 운 용	[9700] 여유자금운용	10,296,200	
	[9701] 여유자금운용(국민주택기금)	10,296,200	
	[971] 통화금융기관예치금	3,072,526	
	[972] 비통화금융기관예치금	7,193,674	
	[973] 기타여유자금운용	30,000	
차 입 금 예 수 원 금 상 환	[9800] 차입금 등 원금상환	19,404,100	
	[9850] 기타민간예수금원금상환 (국민주택기금)	9,773,600	
	[980] 기타민간예수금원금상환	9,773,600	
	[9860] 국공채원금상환(국민주택기금)	9,630,500	
	[980] 국공채원금상환	9,630,500	
합 계		53,144,347	

8-4. 주택기금 운용계획 대비 실적(2014년도)

(단위 :억원, %)

구 분	계 획	실 적		달성률
		금 액	호 수	
합 계	465,128	646,891	324,033	139.1
용 자 사 업 비	166,083	159,137	324,033	95.8
<임대주택건설>	41,065	40,444	96,991	98.5
- 국 민 임 대		12,815	35,214	
- 공 공 임 대		24,979	38,322	
- 행 복 주 택		2,650	23,455	
<분양주택건설>	12,490	10,275	15,644	82.3
- 공 공 분 양		8,219	14,468	
· 공 공 분 양		3,933	9,670	
· 다 세 대·다 가 구		4,286	4,798	
· 재 해 주 택 복 구 및 구 입		-		
- 후 분 양 주 택		1,628	918	
- 준 주 택		428	258	
<수요자용자지원>	112,372	108,375	209,368	96.4
- 저 소 득 가 구 전 세		18,694	46,937	
- 근 로 자·서 민 구 입		36,254	34,530	
- 근 로 자·서 민 전 세		53,427	127,901	
<주택개량사업>	156	43	2,030	27.6
- 주 거 환 경 개 선	130	17	30	
- 주 거 약 자 개 량	26	26	2,000	
<기 타 사 업>	-	-	-	
- 기 타 사 업	-	-	-	

9. 국민주택채권 발행 현황

(단위 : 백만원)

연도	제1종		제2종		제3종		계	
	발행	상환	발행	상환	발행	상환	발행	상환
1981	1,261	-	-	-	-	-	1,261	-
1982	2,287	492	-	-	-	-	2,287	492
1983	2,933	701	681	-	-	-	3,614	701
1984	2,745	959	1,011	-	-	-	3,756	959
1985	2,659	1,259	758	-	-	-	3,417	1,259
1986	2,845	1,523	728	-	-	-	3,573	1,523
1987	3,728	2,279	154	-	-	-	3,882	2,279
1988	5,024	2,880	374	-	-	-	5,398	2,880
1989	6,120	2,527	916	23	-	-	7,036	2,550
1990	8,760	2,912	2,790	19	-	-	11,550	2,931
1991	10,060	2,866	6,451	24	-	-	16,511	2,890
1992	11,684	3,763	6,566	78	-	-	18,250	3,841
1993	14,314	5,036	3,092	56	-	-	17,406	5,092
1994	16,908	6,163	2,192	22	-	-	19,100	6,185
1995	19,565	8,110	1,873	12	-	-	21,438	8,122
1996	22,808	10,984	1,486	5	-	-	24,294	10,989
1997	24,162	11,822	3,644	12	-	-	27,806	11,834
1998	24,907	14,587	218	226	-	-	25,125	14,813
1999	35,752	17,083	-	82	-	-	35,752	17,165
2000	37,382	18,129	-	8	-	-	37,382	18,137
2001	54,396	25,824	-	2	-	-	54,396	25,826
2002	76,176	25,559	-	-	-	-	76,176	25,559
2003	70,902	26,825	-	636	-	-	70,902	27,461
2004	59,864	35,470	-	1,009	-	-	59,864	36,479
2005	78,794	36,996	-	771	5,942	-	84,736	37,767
2006	95,463	48,324	10,750	213	-	-	106,213	48,537
2007	84,612	79,979	890	690	-	-	85,503	80,669
2008	84,711	68,494	36	395	-	-	84,747	68,889
2009	89,306	61,358	6,352	753	-	-	95,658	62,111
2010	88,967	79,207	427	2,519	-	-	89,394	81,726
2011	99,959	95,348	9	6,061	-	-	99,968	101,409
2012	97,370	84,599	-	6,357	-	-	97,370	90,956
2013	93,753	79,309		1,772			93,753	81,081
2014	1,330,177	861,367	51,398	21,745	5,942	-	1,387,518	883,112

10. 주택청약 관련 입주자저축 현황

10-1. 연도별 입주자저축 가입자 현황

(단위 : 좌)

연 도 별	계	청 약 저 축	청 약 예 금	청 약 부 금	종 합 저 축
'01	3,748,650	456,858	1,418,585	1,873,207	-
'02	5,240,487	789,858	1,946,998	2,503,631	-
'03	6,342,787	1,185,550	2,420,085	2,737,243	-
'04	6,665,737	1,633,861	2,533,777	2,498,099	-
'05	7,207,080	2,180,111	2,815,571	2,211,398	-
'06	7,212,736	2,409,102	2,936,994	1,866,640	-
'07	6,911,994	2,638,902	2,793,987	1,479,105	-
'08	6,316,274	2,627,686	2,479,231	1,209,357	-
'09	13,912,062	2,015,348	2,190,322	856,126	8,850,266
'10	14,810,939	1,676,937	1,947,751	646,894	10,539,357
'11	14,878,239	1,382,037	1,749,180	513,714	11,233,308
'12	14,905,057	1,163,867	1,547,454	430,305	11,763,431
'13.1	14,884,155	1,148,144	1,530,211	423,922	11,781,878
'13.2	14,926,521	1,133,257	1,514,153	417,550	11,861,561
'13.3	14,930,493	1,117,624	1,498,425	411,017	11,903,427
'13.4	15,461,858	1,101,227	1,479,192	402,519	12,478,920
'13.5	15,769,170	1,086,361	1,463,403	395,565	12,823,841
'13.6	15,961,244	1,072,370	1,449,724	389,462	13,049,688
'13.7	15,989,831	1,058,398	1,436,583	383,649	13,111,201
'13.8	16,059,753	1,044,098	1,424,702	378,064	13,212,889
'13.9	16,150,863	1,032,365	1,415,877	373,652	13,328,969
'13.10	16,181,705	1,016,678	1,406,316	368,595	13,390,116
'13.11	16,222,686	1,002,444	1,398,463	364,308	13,457,471
'13.12	16,209,822	988,044	1,386,802	359,973	13,475,003
'14.1	16,195,595	976,864	1,377,957	356,120	13,484,654
'14.2	16,300,068	964,477	1,368,920	351,761	13,614,910
'14.3	16,473,270	951,587	1,361,962	347,872	13,811,849
'14.4	16,555,958	939,867	1,357,115	345,478	13,913,498
'14.5	16,615,185	929,050	1,352,190	342,914	13,991,031
'14.6	16,653,901	917,646	1,346,786	340,327	14,049,142
'14.7	16,760,411	906,792	1,342,941	337,939	14,172,739
'14.8	16,898,044	896,079	1,333,984	333,509	14,334,472
'14.9	17,084,454	884,060	1,333,020	330,996	14,536,378
'14.10	17,275,935	869,768	1,332,963	328,371	14,744,833
'14.11	17,445,106	858,210	1,329,625	326,150	14,931,121
'14.12	17,576,679	847,560	1,323,519	323,447	15,082,153

10-2. 입주자저축 가입자 현황('14.12월말)

□ 총가입자 현황

(단위: 좌)

시도별	합계	종합저축	청약저축	청약예금	청약부금
합계	17,576,679	15,082,153	847,560	1,323,519	323,447
수도권소계	10,609,026	8,732,254	607,575	1,040,300	228,897
서울	5,259,778	4,272,461	340,436	519,297	127,584
인천	915,539	793,576	36,498	65,062	20,403
경기	4,433,709	3,666,217	230,641	455,941	80,910
수도권외 소계	6,967,653	6,349,899	239,985	283,219	94,550

□ 순위별 현황

(단위: 좌, 백만원)

구 분		1순위	2순위	3순위	합 계
합 계	좌수	7,459,622	4,197,421	5,919,636	17,576,679
	금액	33,115,858	9,316,175	5,798,777	48,230,811
종합저축	좌수	5,234,754	4,129,922	5,717,477	15,082,153
	금액	21,236,796	9,147,555	5,655,008	36,039,360
청약저축	좌수	703,760	37,135	106,665	847,560
	금액	5,331,584	32,045	6,901	5,370,530
청약예금	좌수	1,278,795	26,312	18,412	1,323,519
	금액	5,709,010	123,817	79,681	5,912,508
청약부금	좌수	242,313	4,052	77,082	323,447
	금액	838,467	12,757	57,187	908,411

□ 지역별 현황

(단위: 좌, 백만원)

구 분		합 계	서울	인천·경기	지방
합계	좌수	17,576,679	5,259,778	5,349,248	6,967,653
	금액	48,230,811	18,018,182	13,606,591	16,606,037
종합저축	좌수	15,082,153	4,272,461	4,459,793	6,349,899
	금액	36,039,360	12,122,151	9,731,538	14,185,669
청약저축	좌수	847,560	340,436	267,139	239,985
	금액	5,370,530	2,441,096	1,805,009	1,124,424
청약예금	좌수	1,323,519	519,297	521,003	283,219
	금액	5,912,508	3,029,115	1,806,455	1,076,937
청약부금	좌수	323,447	127,584	101,313	94,550
	금액	908,411	425,818	263,587	219,005

11. 공공택지 확보 및 공급 관련

11-1. 연도별 택지개발 예정지구 현황

(단위 : 천 m²)

연 도	합 계	지 자 체	한국토지주택공사
계('81~'14)	768,336	153,108	615,228
'81	22,829	7,753	15,076
'82	1,655	75	1,580
'83	9,576	4,375	5,201
'84	10,118	685	9,433
'85	29,756	3,107	26,649
'86	15,512	4,264	11,248
'87	1,914	271	1,643
'88	7,555	3,841	3,714
'89	104,891	26,192	78,699
'90	16,176	8,368	7,808
'91	15,708	9,818	5,890
'92	12,987	6,573	6,414
'93	17,914	6,449	11,465
'94	33,839	3,542	30,297
'95	8,406	1,597	6,809
'96	12,655	3,843	8,812
'97	24,444	2,712	21,732
'98	13,377	1,236	12,141
'99	9,640	1,424	8,216
'00	11,997	6,575	5,422
'01	35,801	8,923	26,878
'02	17,960	2,398	15,562
'03	15,293	795	14,498
'04	48,845	15,520	33,325
'05	64,792	1,251	63,541
'06	75,584	427	75,157
'07	54,540	11,992	42,548
'08	10,085	964	9,121
'09	26,099	2,128	23,971
'10	31,724	2,099	29,625
'11	3,937	1,912	2,025
'12	188	0	188
'13	501	0	501
'14	2,038	1,999	39

11-2. 지역별 택지공급 현황('14년 말)

(단위 : 천 m²)

지 역	계	지자체	한국토지주택공사	수자원공사
전 국	7,467	3,626	3,185	656
수도권	4,476	3,153	977	346
서울	84	-	84	-
부산	10	10	-	-
대구	459	459	-	-
인천	101	101	-	-
광주	-	-	-	-
대전	212	-	212	-
울산	4	4	-	-
경기	4,291	3,052	893	346
강원	-	-	-	-
충북	-	-	-	-
충남	-	-	-	-
세종	1,239	-	1,239	-
전북	757	-	757	-
전남	-	-	-	-
경북	310	-	-	310
경남	-	-	-	-
제주	-	-	-	-

12. 주거환경개선사업 현황

12-1. 연도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 천호)

연도별	'89~'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	계
지구 지정	351	33	55	19	34	97	47	4	21	138	72	65	28	20	15	8	1	1	1,009
주택수	167.4	10.9	24.4	3.1	7.4	19.7	10.9	0.4	4.4	38.8	29.8	13.6	6.2	5.0	3.0	2.2	0.3	0.5	348.0

12-2. 시도별 주거환경개선사업 현황('14년말)

(단위 : 천호)

구 분	지구지정		사업시행		사업완료		미시행	
	지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수
총 계	1,009	348.0	249	148.4	729	174.6	31	25.1
서울	104	37.2	31	9.6	73	27.7	-	-
부산	119	70.9	99	61.6	7	1.3	13	7.9
대구	67	47.1	39	36.5	28	10.6	-	-
인천	13	15.8	7	8.4	6	7.4	-	-
광주	70	12.0	4	0.9	66	11.1	-	-
대전	48	21.1	2	1.6	40	13.1	6	6.4
울산	8	2.4	2	0.5	6	1.9	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	76	50.3	6	15.5	68	25.7	2	9.1
강원	58	12.2	-	0.0	55	11.2	3	1.0
충북	41	6.9	1	0.7	40	6.2	-	-
충남	50	5.6	13	1.4	31	3.6	6	0.6
전북	100	21.7	11	3.8	89	17.9	-	-
전남	78	12.1	18	3.8	59	8.3	1	-
경북	59	9.5	11	2.2	48	7.3	-	-
경남	71	17.9	5	1.8	66	16.1	-	-
제주	47	5.1	-	-	47	5.1	-	-

13. 주택 재개발사업 현황

13-1. 연도별 주택 재개발사업 현황

구 분	구역수	시행면적(m ²)	건립가구(호)	철거대상(동)
총 계	1,204	77,674,962	1,138,571	430,116
'73~'95	276	12,602,904	245,546	110,610
'96	9	206,226	4,322	1,711
'97	4	230,321	5,054	3,428
'98	9	192,651	4,146	1,401
'99	16	511,356	7,031	4,141
'00	12	239,351	5,042	2,976
'01	15	475,471	7,529	3,738
'02	6	182,509	3,273	1,419
'03	15	622,479	11,094	3,914
'04	12	643,272	11,138	3,314
'05	56	3,584,043	61,053	23,306
'06	58	3,605,994	57,070	21,453
'07	132	8,285,225	127,747	48,288
'08	188	14,372,823	197,067	75,475
'09	191	14,527,487	182,193	61,960
'10	109	8,366,456	101,415	26,751
'11	43	4,430,201	57,533	16,903
'12	24	2,437,974	28,805	9,499
'13	21	1,265,432	16,217	4,473
'14	8	892,788	5,296	5,356

13-2. 시도별 주택 재개발사업 현황

('14년 말)

구 분	구역수	시행면적(m ²)	건립가구(호)	철거대상(동)	
계	계	1,204	77,674,962	1,138,571	430,116
	완 료	429	18,136,125	346,091	154,633
	시행중	250	15,935,561	261,953	87,494
	미시행	525	43,603,276	530,527	187,989
서울	계	599	32,228,854	569,628	248,037
	완 료	380	16,455,379	315,853	144,992
	시행중	98	5,845,573	102,397	40,740
	미시행	121	9,927,902	151,378	62,305
부산	계	132	10,078,261	138,984	55,017
	완 료	19	822,442	15,250	4,077
	시행중	49	3,371,804	54,366	16,442
	미시행	64	5,884,015	69,368	34,498
대구	계	49	2,073,279	33,528	11,941
	완료	18	310,893	4,113	3,045
	시행중	-	-	-	-
	미시행	31	1,762,386	29,415	8,896
인천	계	99	6,698,556	104,151	22,655
	완 료	5	187,014	3,501	809
	시행중	36	2,356,583	38,420	9,875
	미시행	58	4,154,959	62,230	11,971
광주	계	23	2,198,014	30,374	11,930
	완 료	1	35,139	658	429
	시행중	7	312,207	5,544	1,762
	미시행	15	1,850,668	24,172	9,739
대전	계	54	4,414,752	59,905	15,054
	완 료	2	104,874	1,845	510
	시행중	4	192,559	3,107	596
	미시행	48	4,117,319	54,953	13,948
울산	계	10	1,275,161	15,534	4,404
	완 료	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-
	미시행	10	1,275,161	15,534	4,404
세종	계	-	-	-	-
	완 료	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-
	미시행	-	-	-	-

구	분	구역수	시행면적(m ²)	건립가구(호)	철거대상(동)
경기	계	157	12,514,879	118,335	39,304
	완료	4	220,384	4,871	771
	시행중	30	2,228,629	30,192	9,877
	미시행	123	10,065,866	83,272	28,656
강원	계	9	598,077	9,707	2,314
	완료	-	-	-	-
	시행중	9	598,077	9,707	2,314
	미시행	-	-	-	-
충북	계	12	1,262,193	-	-
	완료	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-
	미시행	12	1,262,193	-	-
충남	계	19	1,005,655	17,228	2,981
	완료	-	-	-	-
	시행중	5	237,290	4,559	807
	미시행	14	768,365	12,669	2,174
전북	계	10	994,038	12,093	3,571
	완료	-	-	-	-
	시행중	2	116,654	2,211	488
	미시행	8	877,384	9,882	3,083
전남	계	3	388,463	3,128	1,107
	완료	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-
	미시행	3	388,463	3,128	1,107
경북	계	5	321,593	2,196	1,687
	완료	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-
	미시행	5	321,593	2,196	1,687
경남	계	23	1,623,187	23,780	10,114
	완료	-	-	-	-
	시행중	10	676,185	11,450	4,593
	미시행	13	947,002	12,330	5,521
제주	계	-	-	-	-
	완료	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-
	미시행	-	-	-	-

14. 주택 재건축사업 현황

14-1. 연도별 재건축 추진현황

(단위 : 호)

지역	계			조 합 인 가			사업계획승인			준 공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
계	3,214	669,153	1,020,304	772	202,915	247,366	1,000	233,623	325,683	1,442	232,615	447,255
'89 ~'93	35	3,252	8,562	14	1,337	3,935	4	703	1,628	17	1,212	2,999
'94	13	1,779	3,144	2	40	56	1	221	842	10	1,518	2,246
'95	56	6,243	12,239	20	3,068	5,006	5	908	1,755	31	2,267	5,478
'96	65	5,670	12,819	16	1,789	4,084	11	1,341	2,818	38	2,540	5,917
'97	101	8,295	20,153	21	1,991	3,840	15	1,261	3,632	65	5,043	12,681
'98	118	12,310	28,293	17	2,732	4,950	11	1,622	3,166	90	7,956	20,177
'99	149	23,211	48,544	9	379	863	39	10,502	17,692	101	12,330	29,989
'00	266	37,417	66,821	68	9,411	15,336	129	17,570	30,240	69	10,436	21,245
'01	209	35,661	55,129	41	21,150	28,710	94	7,411	12,277	74	7,100	14,142
'02	308	42,863	62,150	97	15,920	20,136	95	14,714	19,854	116	12,229	22,160
'03	654	89,814	124,824	242	40,419	49,798	255	31,965	43,919	157	17,430	31,107
'04	181	31,128	42,779	16	1,709	1,914	38	16,954	20,071	127	12,465	20,794
'05	178	19,685	36,509	18	956	1,245	43	7,792	12,850	117	10,937	22,414
'06	202	36,565	65,149	21	2,268	3,133	68	15,608	25,023	113	18,689	36,993
'07	141	32,841	50,092	21	5,318	6,578	40	12,790	17,987	80	14,733	25,527
'08	123	54,442	90,301	14	4,458	6,665	30	18,705	25,083	79	31,279	58,553
'09	87	38,198	71,418	23	17,034	26,630	14	7,370	8,816	50	13,794	35,972
'10	71	34,612	49,988	23	16,038	14,125	7	4,943	6,357	41	13,631	29,506
'11	62	41,180	44,842	22	11,947	10,020	20	18,089	21,479	20	11,144	13,343
'12	67	38,136	46,639	24	13,140	13,142	25	12,875	16,592	18	12,121	16,905
'13	75	43,292	44,056	29	22,675	20,256	31	14,210	14,349	15	6,407	9,451
'14	53	32,559	35,853	14	9,136	6,944	25	16,069	19,253	14	7,354	9,656

14-2. 시도별 재건축사업 실적('14년말)

(단위 : 호)

지역	계			조합인가			사업계획승인			준 공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
계	3,214	669,153	1,020,304	773	203,196	248,235	999	233,342	324,814	1,442	232,615	447,255
서울	2,660	475,286	705,718	662	153,735	204,147	860	180,811	253,428	1,138	140,740	248,143
부산	28	18,805	30,831	6	2,198	1,857	9	6,914	9,495	13	9,693	19,479
대구	115	17,915	66,254	17	2,560	10,086	34	3,278	15,231	64	12,077	40,937
인천	47	15,228	21,681	10	3,445	1,739	17	4,201	4,812	20	7,582	15,130
광주	8	5,691	13,037	3	1,837	3,175	2	3,852	4,977	3	2	4,885
대전	11	5,637	8,911	5	3,054	3,924	3	2,273	3,397	3	310	1,590
울산	23	9,121	18,420	1	-	754	2	550	1,432	20	8,571	16,234
세종	2	76	407	1	-	296	1	76	111	-	-	-
경기	208	68,889	76,436	43	25,409	8,512	36	14,509	8,359	129	28,971	59,565
강원	22	9,452	16,792	5	1,582	3,212	2	1,470	2,552	15	6,400	11,028
충북	7	698	4,900	4	288	-	-	-	-	3	410	4,900
충남	8	1,918	4,439	2	316	671	5	1,531	3,675	1	71	93
전북	14	9,148	12,399	6	4,594	6,338	3	1,701	2,347	5	2,853	3,714
전남	7	3,170	3,980	1	160	-	4	1,050	1,142	2	1,960	2,838
경북	17	7,974	12,170	3	1,509	1,931	8	2,887	3,716	6	3,578	6,523
경남	36	19,959	23,501	3	2,323	1,165	13	8,239	10,140	20	9,397	12,196
제주	1	186	428	1	186	428	-	-	-	-	-	-

14-3. 연도별 서울시 재건축 추진현황

(단위 : 호)

지역	계			조합인가			사업계획승인			준 공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
계	2,660	475,286	705,718	662	153,735	204,147	860	180,811	253,428	1,138	140,740	248,143
'89 ~'93	33	2,796	8,352	13	977	3,935	4	703	1,628	16	1,116	2,789
'94	12	1,779	3,144	1	40	56	1	221	842	10	1,518	2,246
'95	55	6,123	11,993	20	3,068	5,006	5	908	1,755	30	2,147	5,232
'96	59	4,642	10,364	15	1,630	3,785	11	1,341	2,818	33	1,671	3,761
'97	98	7,684	19,159	20	1,631	3,360	15	1,261	3,632	63	4,792	12,167
'98	114	11,884	27,384	17	2,732	4,950	11	1,622	3,166	86	7,530	19,268
'99	145	22,283	46,439	8	339	786	39	10,502	17,692	98	11,442	27,961
'00	260	35,593	63,745	68	9,411	15,336	128	16,820	29,445	64	9,362	18,964
'01	206	35,371	54,531	40	21,150	28,710	93	7,361	12,132	73	6,860	13,689
'02	300	40,974	58,322	97	15,920	20,136	93	14,433	18,852	110	10,621	19,334
'03	629	83,443	115,674	229	36,179	44,841	251	31,784	43,589	149	15,480	27,244
'04	170	28,597	38,731	15	1,669	1,914	36	16,816	19,897	119	10,112	16,920
'05	150	14,054	25,248	14	568	796	31	5,813	8,709	105	7,673	15,743
'06	157	25,710	34,490	20	2,268	3,133	47	11,830	14,744	90	11,612	16,613
'07	65	12,556	15,992	18	5,147	6,134	21	3,609	5,032	26	3,800	4,826
'08	60	31,278	37,170	9	3,928	5,166	15	11,341	13,706	36	16,009	18,298
'09	25	24,223	34,640	14	15,041	21,740	5	3,529	4,436	6	5,653	8,464
'10	26	19,416	21,536	16	12,974	13,788	3	2,086	2,680	7	4,356	5,068
'11	22	17,083	20,064	4	2,019	2,004	13	12,939	15,640	5	2,125	2,420
'12	27	16,309	20,148	9	4,937	5,552	14	9,873	12,937	4	1,499	1,659
'13	29	21,470	22,903	11	10,663	11,109	14	8,546	9,788	4	2,261	2,006
'14	18	12,018	15,689	4	1,444	1,910	10	7,473	10,308	4	3,101	3,471

16. 주택건설공사 감리자 현황

구 분	계	건설기술용역업('15.3월)				건축사사무소('14.12월)		
		소 계	총 합	설계·사업관리		소 계	개 인	법 인
				일반	건설사업관리			
계	9,136	488	1	346	141	8,648	6,442	2,206
서울	2,189	118	0	63	55	2071	986	1,085
부산	770	33	0	22	11	737	567	170
대구	664	4	0	2	2	660	568	92
인천	392	23	0	19	4	369	300	69
광주	298	3	0	0	3	295	231	64
대전	328	8	1	5	2	320	272	48
세종	230	1	0	1	0	229	206	23
울산	65	12	0	8	4	53	31	22
경기	1,275	69	0	41	28	1,206	911	295
강원	264	21	0	16	5	243	209	34
충북	319	20	0	16	4	299	243	56
충남	368	25	0	21	4	343	284	59
전북	347	32	0	27	5	315	279	36
전남	293	43	0	36	7	250	217	33
경북	526	21	0	17	4	505	459	46
경남	624	43	0	41	2	581	533	48
제주	184	12	0	11	1	172	146	26

* 「건설기술 진흥법」 부칙<2013.5.22> 제13조제1항에 따른 경과조치 적용으로 '15.3월 까지 전환등록한 용역업체 포함(미전환 감리전문회사 제외)

* 기술자 현황

구 분	토목	건축	기계	기타	계
기술자수	16,987	8,663	2,940	2,955	31,545
건축사보수	54,202				54,202

* 기술자수 : '15.3월까지 등록된 건설기술용역업자 소속 기술자
(출처: 건설기술관리협회)

* 건축사보 : '14.12월 기준 건축사보 현황(출처 : 대한건축사협회)

17. 공동주택 관련

15-1. 공동주택 현황('13년말)

□ 면적별 현황

(단위 : 천 세대)

구분	계	분양주택				임대주택
		계	아파트	연립	다세대	
계	9,060	8,126	7,921	195	10	934
85㎡이하	6,486	5,573	5,392	171	10	913
85~102㎡	921	910	899	11	-	11
102~135㎡	1,190	1,181	1,174	7	-	9
135㎡초과	463	462	456	6	-	1

* 주택법 제16조에 따른 주택건설사업계획승인 대상(20세대 이상) 주택 기준

□ 층별 현황

(단위 : 천 세대)

구분	계	분양주택				임대주택
		계	아파트	연립	다세대	
계	9,060	8,126	7,921	195	10	934
5층 이하	925	890	688	194	8	35
6~10	464	411	408	1	2	53
11~15	3,752	3,160	3,160	-	-	592
16~20	2,106	1,948	1,948	-	-	158
21~30	1,627	1,536	1,536	-	-	91
31~40	139	134	134	-	-	5
41~50층	22	22	22	-	-	-
51층 이상	25	25	25	-	-	-

□ 사용년수별 현황

(단위 : 천 세대)

구분	계	분양주택				임대주택
		계	아파트	연립	다세대	
계	9,060	8,126	7,921	195	10	934
5년이하	1,517	1,190	1,172	13	5	327
6~10년	1,739	1,546	1,539	6	1	192
11~15년	1,778	1,658	1,641	16	1	121
16~20년	1,982	1,826	1,805	20	1	156
21년이상	2,044	1,906	1,764	140	2	138

15-2. 공동주택 단지별 현황

□ 세대수별 단지현황

(‘13.12.)

구분	총계	분양주택				임대	기타
		계	150세대 미만	150세대 이상 500세대 미만	500세대 이상		
계	28,614	27,025	13,595	8,377	5,053	1,589	-

□ 주택관리사 배치현황

(‘15.3.)

구분	계	150세대 미만	150세대 이상 ~500미만	500세대 이상
계	14,994	737	8,138	6,119
주택관리사	11,575	332	5,231	6,012
주택관리사보	3,419	405	2,907	107

※ 150세대 미만의 경우는 비의무관리단지로 배치의무가 없으므로 현재 배치 신고를 한 현황을 대상으로 함

□ 주택관리사보 시험 합격자 현황

회차	시험일	응시자 (A)	합격자 (B)	합격률 (B/A)	시행 기관	시험 방식
제1회	'90.03.01	34,045	2,348	6.90%	국토부	상대평가
제2회	'92.11.22	11,061	1,910	17.27%	"	"
제3회	'94.11.20	37,667	2,492	6.62%	"	"
제4회	'96.11.24	59,363	2,740	4.62%	"	"
제5회	'98.11.22	43,584	6,295	14.44%	"	"
제6회	'00.11.19	30,160	3,096	10.27%	"	절대평가
제7회	'02.11.07	14,852	1,962	13.21%	"	"
제8회	'04.11.21	18,404	3,637	19.76%	"	"
제9회	'06.11.26	25,794	4,281	16.60%	주택공사	"
제10회	'07.10.21	17,145	1,508	8.80%	"	"
제11회	'08.09.07	14,303 (1차:16,411)	2,751 (1차:3,298)	19.23% (1차:20.09%)	산업인력공 단	"
제12회	'09.09.20	15,261 (1차:17,598)	3,504 (1차:3,746)	22.96% (1차:21.29%)	"	"
제13회	'10.09.19	15,054 (1차:17,506)	2,698 (1차:2,562)	17.92% (1차:14.63%)	"	"
제14회	'11.09.25 (1차:'11.7.17)	3,608 (1차:17,238)	3,385 (1차:2,915)	93.81% (1차:16.91%)	"	"
제15회	'12.09.23 (1차:'12.7.15)	1,854 (1차:14,701)	1,473 (1차:1,633)	79.45% (1차:11.11%)	"	"
제16회	'13.09.28 (1차:'13.7.13)	4,535 (1차:13,502)	2,407 (1차:4,381)	53.07% (1차:32.45%)	"	"
제17회	'14.10.04 (1차:'14.7.19)	3,146 (1차:13,653)	2,049 (1차:1,154)	65.15% (1차:8.45%)	"	"
합계		349,836 (평균:20,578)	48,536 (평균:2,855)	-		

☞ 합격자수는 행정심판(소송) 결과 추가 합격자 포함 최종자료

※ 1~13회까지는 1·2차 동시 시행

□ 주택관리업 등록현황

(’15.3.)

시·도	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
업자수	574	180	51	26	29	32	18	4	113
시·도	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종
업자수	15	11	14	10	17	18	34	0	2

※ 실적을 위해 배치신고 등록된 주택관리업 업체 현황임

18. 주택사업자 등록 관련

16-1. 연도별 주택사업자 현황

연도	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14.12.
계	3,626	3,195	3,555	3,835	3,929	4,848	5,967	6,336	6,794	7,118	6,980	6,171	5,360	4,987	5,237	5,276	5,323	5,415
대한	3,514	3,084	3,461	3,744	3,841	4,757	5,875	6,254	6,714	7,038	6,901	6,092	5,281	4,906	5,156	5,204	5,254	5,349
한국	112	111	94	91	88	91	92	82	80	80	79	79	79	81	81	72	69	66

* 대한 : 대한주택건설협회, 한국 : 한국주택협회(대형업체)

16-2. 시·도별 주택사업자 현황

(2014. 12)

지역	계	등록업체수		비고
		대한주택건설협회	한국주택협회	
계(전국)	5,415	5,349	66	
서울	1,325	1,297	28	
부산	428	427	1	
대구	181	179	2	
인천	248	241	7	
광주	365	365	0	
대전	112	111	1	
울산	119	119	0	
경기	962	948	14	
강원	64	63	1	
충북	130	129	1	
충남	181	179	2	
세종	29	29	0	
전북	177	175	2	
전남	230	227	3	
경북	245	242	3	
경남	438	437	1	
제주	181	181	0	

16-3. 연도별 주택사업자 부도 현황

연도 지역	연도															
	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계(전국)	91	141	79	46	78	109	98	66	64	72	56	41	41	18	9	8
서울	28	44	18	12	26	33	25	22	10	19	13	7	8	2	4	3
부산	15	15	6	7	6	16	16	4	11	6	3	3	3	-	1	-
대구	3	7	4	1	3	8	3	3	1	1	3	-	1	2	-	1
인천	8	8	6	3	5	4	5	3	5	4	2	6	6	4	-	1
광주·전남	7	6	3	2	4	4	5	10	7	2	7	4	6	2	1	-
대전·충남	1	11	8	5	1	2	6	3	1	6	1	1	2	1	-	1
울산·경남	8	12	8	1	10	14	13	8	8	7	6	7	1	2	1	1
경기	9	18	9	7	15	14	17	11	10	19	11	7	-	4	2	1
강원	-	4	1	1	1	-	1	-	2	2	2	-	1	1	-	-
충북	4	4	4	2	1	3	1	-	1	2	1	-	2	-	-	-
전북	6	3	5	2	3	3	-	-	6	2	4	5	5	-	-	-
경북	2	6	7	2	2	6	4	2	1	1	2	1	6	-	-	-
제주	-	3	-	1	1	2	2	-	1	1	1	-	-	-	-	-

19. 대한주택보증(주) 관련

17-1. 연도별 수입실적

가. 총괄

(단위 : 억원)

구분	합계	'05이전	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
합계	42,662	11,104	3,527	3,308	3,463	3,760	2,925	2,384	2,354	2,571	2,822	4,444
보증료	39,187	9,082	3,224	3,118	3,265	3,636	2,811	2,257	2,230	2,478	2,725	4,361
공제수수료	145	121	7	6	7	3	1	-	-	-	-	-
용자이자	3,330	1,901	296	184	191	121	113	127	124	93	97	83

나. 연도별 보증료 수입실적

(단위 : 백만원)

구분	계	'05이전	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
합계	4,297,847	1,287,195	322,401	311,791	326,540	363,638	281,139	225,709	223,013	247,786	272,504	436,131
주택분양	3,372,993	1,105,567	304,320	280,938	279,021	302,825	228,842	179,267	160,055	151,3308 64,279	149,023	231,805
주택임대	82,824	35,664	3,881	4,746	7,322	6,196	4,262	3,359	2,483	4,478	5,594	4,839
주택착공	13,859	13,859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주상복합	218,748	372	7,146	16,746	24,478	36,637	30,223	25,134	16,241	19,602	17,616	24,553
조합주택 시공보증	28,467	1,146	2,977	3,141	2,782	2,094	1,877	1,981	2,136	2,509	2,969	4,855
하자보수	70,791	17,866	3,590	4,348	5,090	4,687	5,093	6,065	6,317	5,761	5,449	6,525
대출보증	86,654	86,646	1	1	5	1	-	-	-	-	-	-
인허가	2,759	573	65	52	57	92	101	62	120	509	529	599
시공	5,506	5,506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
자재구입	771	771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부지매입	3,602	3,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부지예약	17	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
임시전력	43	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
감리비에치	15,508	15,508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
선금금지급	32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중도금대출	23	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
임대보증금	61,079	0	50	496	5,550	9,348	8,813	8,261	7,534	5,264	6,312	9,451
하도금대금 지급보증	9,340	0	-	-	355	671	855	269	138	1,106	2,780	3,166
주택사업 금융보증	183,081	0	371	1,323	1,880	1,087	1,073	1,311	27,989	44,599	40,785	62,663
기타	141,750	0	-	-	-	-	-	-	-	12,628	41,447	87,675

17-2. 연도별 대위변제 현황 및 채권회수 실적

가. 총괄

(단위 : 억원)

구 분	합계	'05이전	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
기초잔액(A)	-	-	25,405	22,189	18,241	15,492	14,796	20,534	24,440	21,603	21,490	17,070
대위변제(B)	85,439	44,893	588	503	1,964	5,288	10,572	10,356	2,142	4,597	2,757	1,779
채권회수(C)	43,129	14,062	932	1,648	943	718	2,306	3,934	3,793	4,190	5,887	4,716
채권상각(D)	29,310	5,426	2,872	2,803	3,770	5,266	2,528	2,516	1,186	520	1,290	1,133
구상채권잔액 (A+B-C-D)	13,000	25,405	22,189	18,241	15,492	14,796	20,534	24,440	21,603	21,490	17,070	13,000

나. 보증별 대위변제 현황

(단위 : 억원)

구 분	합계	'05이전	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
합 계	85,439	44,893	588	503	1,964	5,288	10,572	10,356	2,142	4,597	2,757	1,779
주택분양	37,025	7,466	214	242	1,263	4,803	8,696	6,686	984	3,805	1,881	985
주택임대	291	272	-	19	-	-	-	-	-	-	-	-
하자보수	7,517	2,000	366	242	264	420	470	720	1,000	750	814	471
감리비보증	106	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대출보증	32,903	32,890	8	-	5	-	-	-	-	-	-	-
조합주택 시공보증	412	-	-	-	48	-	49	285	30	-	-	1
주택사업 금융보증	384	-	-	-	384	-	-	-	-	-	-	234
부지매입외	6,566	2,159	-	-	-	65	1357	2,665	128	42	62	88

다. 보증별 채권회수 실적

(단위 : 억원)

구 분	계	'05이전	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
합 계	43,129	14,062	932	1,648	943	718	2,306	3,934	3,793	4,190	5,887	4,716
주택분양	24,620	3,774	265	357	400	418	1,773	3,008	2,864	3,614	4,049	4,098
주택임대	95	64	1	-	1	2	2	-	2	-	11	12
하자보수	3,469	454	168	142	103	136	201	287	412	505	613	448
감리비보증	45	23	1	6	-	3	-	-	-	-	9	3
대출보증	11,914	8,721	466	1,028	278	75	135	23	21	42	1,086	39
조합주택 시공보증	356	-	-	-	21	-	49	246	35	-	-	5
부지매입외	2,630	1,026	31	115	140	84	146	370	459	29	119	111