
2024년 주거종합계획



국토교통부

||| 목 차 |||

I. 추진경위	1
II. 2024년 주거지원 계획	2
III. 추진방향	5
IV. 중점 추진과제	6
V. 향후 추진계획	32

I. 추진 경위

- 정부는 '22~'23년 수립된 중장기 주거정책에 따른 후속조치 등과 부동산 정상화를 비롯한 국정과제를 차질 없이 이행 중
 - 5년간('23~'27) 270만호 공급계획('22.8), 공공분양 50만호 공급계획('22.10) 등 주거정책을 수립하고 규제 합리화 등 제도개선 추진
 - 취약계층 주거안전망 확보, 저출산 극복, 주택공급 활성화 등 국민 주거안정 실현을 위한 다양한 주거계획들도 발표
 - * 저출산 극복을 위한 주거지원방안('23.8), 주택공급 활성화 방안('23.9) 등
 - 시장 과열기 도입된 각종 부동산 규제들을 정상화하여 실수요자 내집 마련 기회 확대, 도심 공급 활성화 도모
 - * 규제지역 해제, 안전진단 기준 개정('23.1), 재건축초과이익환수법 개정('23.12) 등
- 금년에도 「국민과 함께하는 민생토론회」와 연계하여 다양한 주거 지원 계획을 수립
 - 주택공급 규제 완화 및 지원 강화를 위해 두 번째 민생토론회(1.10)에서 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 발표
 - 재개발 등이 어려운 노후 저층 주거지에 소규모정비+편의시설 패키지 지원을 위한 「뉴:빌리지」 사업 도입(3.19, 21차 민생토론회)
 - 「튼튼전세주택」 도입 등을 통해 민간 위축을 공공이 보완하고, 업계 애로사항 해소 위해 「건설경기 회복 지원 방안」도 발표(3.28)

◆ 민생토론회 후속조치를 속도감 있게 이행하는 한편, 연도별 주거종합 계획 수립으로 국민 주거안정을 위한 제도개선 및 과제 이행력 강화 추진

II. 2024년 주거지원 계획

◆ **공공주택 23.8만호**(공공임대 11.5만, 공공지원 3.3만, 공공분양 9.0만), **주거급여 145만 가구**, **구입·전월세자금 29.1만 가구** 등 **총 197.9만호(가구) 지원**

1 주거지원

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공주택 공급과 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 **총 197.9만호(가구) 지원**
 - (공공주택) 공공임대주택 **11.5만호**(사업승인), 공공지원임대주택 **3.3만호**(부지확보), 공공분양 **9.0만호**(사업승인) 등 **23.8만호** 공급
 - (주거급여) 약 **145만 가구** 지원 및 임차급여 지급 상한액인 기준 임대료를 인상하여 최저주거기준 시장임차료 대비 **현실화**
 - 주거급여 선정기준을 기준 중위소득 **48%**로 **상향**(’23년 47%)하고, 기준 임대료를 ‘23년 대비 **1.1~2.7만원** 인상
 - (구입·전세자금 지원) 주택도시기금을 통해 약 **29만가**구에 구입 자금, 전·월세 자금 등 수요자별 맞춤형 지원 강화

연도별 주거지원 실적 및 계획

(단위: 만 가구)

구분	’19년	’20년	’21년	’22년	’23년	’24년(계획)	
공공임대(사업승인)	14	15.1	12.3	12.1	7.8	11.5	
공공지원(부지확보)	4.7	4.0	4.1	1.8	1.3	3.3	
공공분양(사업승인)	3.3	3.3	2.8	2.1	6.4	9.0	
주거급여 수급	104.0	118.9	127.3	133.0	141.5	145.0	
기금 대출	구입자금	5.5	4.8	7.0	5.8	10.2	15.7
	전월세자금	23.0	17.9	14.2	16.0	25.5	13.4
총계	154.5	164	167.7	170.8	191.2	197.9	

※ ’24년 공공주택 공급물량 중 불가피한 지연이 발생한 경우 ’25년까지 공급 추진
 ’24년 기금대출 지원 계획은 향후 기금운용계획 변경 등에 따라 변동될 수 있음

□ '24년 전국 주택 인허가 목표 물량은 54만호

- (지역별) 수도권 30만호(55.6%), 비수도권 24만호(44.4%) 목표
 - 세부적으로는 서울 11만호, 비수도권 광역·자치시 11만호 등
- (유형별) 재개발·재건축, 도심복합사업, 소규모정비사업 등 12만호, 3기 신도시를 포함한 공공택지 등 16만호
 - 도시개발, 기타 일반주택사업 등을 통해 26만호 공급 목표

주택 인허가 물량 실적 및 목표

(단위 : 만호)

구 분	10년평균 ('14~'23)	'23년 실적	'23년 실적		'24년 목표
			상반기	하반기	
전국	56.6	42.9	20.3	22.6	54
수도권	28.1	20.4	8.0	12.4	30
- 서울	7.1	3.9	1.8	2.1	11
비수도권	28.5	22.5	12.3	10.2	24
- 광역·자치시	10.1	8.2	4.5	3.7	11
- 8개 道	18.4	14.3	7.8	6.5	12

3

택지공급

□ '24년 중 공공택지는 전국 20.6㎢ 공급(실시계획 승인) 추진

'24년 개발방식별 공공택지 공급계획

(단위 : ㎢)

구 분	계	민간임대	공공주택	도시개발	지역개발
전 국	20.6	3.5	15.7	0.8	0.6
수도권	17.3	1.6	15.7	-	-
지 방	3.3	1.9	-	0.8	0.6

4

주거부문 예산

□ 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 39.9조원 지원 계획

- (재정) 주거급여, 재정비촉진, 공동주택분쟁조정센터 등 2.7조원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등 37.2조원

재정·주택도시기금 지원계획

(단위 : 억원)

구 분	'23년 실적	'24년 계획	증감
합 계	330,503	399,977	69,474
■ 정부재정	25,892	27,711	1,819
- 주거급여지원	25,591	27,424	1,833
- 주택 및 주거동향조사	178	187	9
- 공동주택관리분쟁조정센터	20	20	-
- 하자심사분쟁조정위원회	26	27	1
- 재정비촉진사업지원	77	53	△24
■ 주택도시기금	304,611	372,266	67,655
- 임대주택 건설·매입	136,426	179,543	43,117
- 분양주택 건설	5,821	20,262	14,441
- 주택구입·전세자금	113,124	123,645	10,521
- 주택개량자금 등 기타	49,240	48,816	△424

Ⅲ. 추진방향

비전

국민 주거안정 기반을 더욱 공고히 다지겠습니다

목표

- 수요 맞춤형 주택공급 확대
- 국민 주거안정 기반 공고화 및 주거사다리 복원
- 공정하고 투명한 부동산 시장질서 확립

2024년 중점 추진과제

1. 흔들림 없는 부동산 정상화 추진

2. 주택공급 활성화로 주거안정 기반 강화

3. 내 집 마련 기회 확대 및 거주비용 경감

4. 취약계층 등 주거안전망 강화 및 주거사다리 복원

5. 안전하고 품질높은 주거환경 구축

6. 공정하고 투명한 부동산 시장질서 구축 및 산업 육성

IV. 중점 추진과제

1 흔들림 없는 부동산 정상화 추진

◆ 시장 과열기에 도입된 불합리한 규제를 정상화하여 주택시장 안정과 실수요자의 주거비 부담 경감, 원활한 주거 이동 등을 도모

□ 실수요자 내집 마련 기회 확대, 시장 정상화, 도심 공급 활성화를 위해 부동산 규제 정상화 지속 추진 중

주요 규제 정상화 조치(기 완료)

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

○ 노후도 높은 아파트 단지는 안전진단이 걸림돌로 작용하지 않도록 안전진단 기준 개선 및 명칭 변경 추진

○ 재건축부담금은 국민 부담 완화를 위해 면제금액 상향, 부과구간 확대, 장기보유자 감면 등을 골자로 법률 개정 및 시행 완료(3월)

□ 국민 주거이전 자유 확보 및 신축 임대주택 공급 확대를 위해 수도권 분양가상한제 주택에 대한 실거주 의무 최대 3년 유예(3월)

* (현행) "최초 입주" 시점부터 거주 의무기간(최장 5년) 동안 "연속 거주"
(개선) "최초 입주" 시점부터 "3년 이내 유예" 후 거주 의무기간 동안 "연속 거주" 등

□ 부동산 공시가격의 안정성을 훼손하고, 국민 불편을 가중시키는 '공시가격 현실화 계획 폐지' 등 공시제도 개편* 추진

* 조세·부담금 부담 및 복지혜택의 형평성 확보를 위한 공시가격 공정성 확보 방안 등

2 주택공급 활성화로 주거안정 기반 강화

1 선호도 높은 도심공급 활성화

- ◆ 정주 수요가 많은 도심에서 정비사업을 통해 선호도 높은 신축 주택이 원활하게 공급될 수 있도록 규제 혁파 및 사업 숲 과정 패키지 지원

1 재건축·재개발

- 준공 30년 도과 시 안전진단 없이도 재건축 착수를 허용하고, 조합 설립 시기 조기화로 사업기간 단축

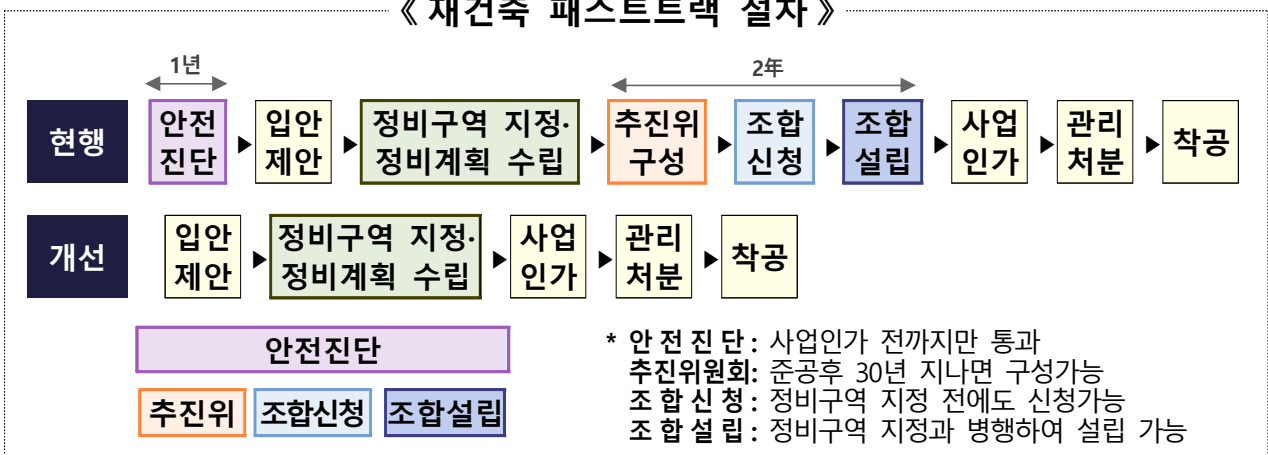
- 안전진단을 통과하지 않아도 정비사업 착수가 가능토록 개선*하고, 안전진단 기준 개선 및 명칭변경(안전진단 → 재건축진단) 병행

* 안전진단은 사업시행인가 前까지 통과하면 되도록 개선

- 준공 30년 도과 시 추진위 구성*을 허용하고, 정비구역 지정과 조합 설립 추진이 병행 가능토록 개선

* 추진위 역할을 "구역지정 후 조합설립 준비" → "입안제안 등 구역지정 사전 절차"까지 확대

《재건축 패스트트랙 절차》



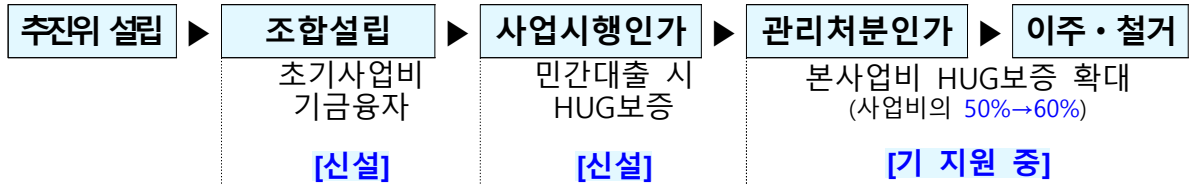
- 신축빌라 혼재 등 부지 특성상 재개발이 어려운 지역도 사업에 착수할 수 있도록 사업 추진요건 완화

* 재개발 노후도 요건 60%로 완화, 노후도 외 편입가능 요건 개선 등

- 초기사업비 용자 등 사업 초기 단계 자금지원 등을 신설하고, 재건축 부담금 완화*

* 부담금 면제 초과이익 상향, 부과구간 확대, 1주택 장기보유자 감경 등('24.3월 시행)

사업 절차별 사업비 지원(안)



- 재건축 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 비용인정을 확대 (신탁보수 등 제반 실집행 비용, 기부채납 토지 기여분 등) 등 추가 합리화 추진
 - 표준계약서 배포 등으로 공사비 갈등을 예방하고, 전문가 파견, 분쟁조정위 화해 효력 강화* 등 갈등 조기 해소 기반 마련
- * (現) 집행권원 효력만 인정(판결로 이의 가능) → (改) 판결효력까지도 인정(확정시 이의 불가)

2 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

- 現 정부 임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주를 목표로 안전진단 면제, 용적률 상향, 금융지원, 이주단지 조성 등 사업 쏠 과정 지원
- 특별법 시행(4월)을 위한 시행령 제정 등 준비작업 차질 없이 이행
- 국가 차원의 시책과 지침을 담은 기본방침, 재구조화 방향 및 단계별 정비계획 등을 담은 도시별 기본계획 발표
- 선도지구는 5월 공모절차 착수, 하반기 지정하여 모범사례 제시
- 국토부 내 (가칭)도시정비기획단을 설치하고, 지자체·주민 지원을 위해 LH, HUG, 부동산원, LX 등을 지원기구로 지정

3 소규모 정비 및 도심복합사업

- 소형부지, 사업성 등으로 일반 재개발·재건축이 불가능한 지역은 소규모정비 및 도심복합사업으로 신속 추진

- 사업요건 완화* 및 사업성 개선**으로 추진 가능지역을 확대하고, 도심복합사업은 사업 연속성을 위해 일몰 3년 연장('24.9월→'27.9월)

* 도로 건너편까지 구역지정 허용(가로주택사업), 노후도 2/3 → 60%로 완화 등

** 기금융자 한도확대(300→500억원), 기반시설 설치시 용적률·기금융자 인센티브 제공 등

- 절차 개선(조합설립 동의 80→75%), 참여유인 제고*로 가속화

* 도심복합 토지주 주택공급 기준일 : 現 제도도입일(21.6.29) → 후보지 발표일로 변경

2

노후 저층 주거지 개선

- ◆ 노후 단독주택 주거지 등을 아파트 수준의 편의를 갖춘 주거공간으로 재창조하고, 빈집 등 주거지 정비 사각지대를 해소

1 「뉴:빌리지」 사업 도입

- 마을꾸미기 위주 도시재생사업을 민생중심 주거지 개선사업으로 재편하여 소규모 정비 등 추진 시 편의시설 설치를 지원

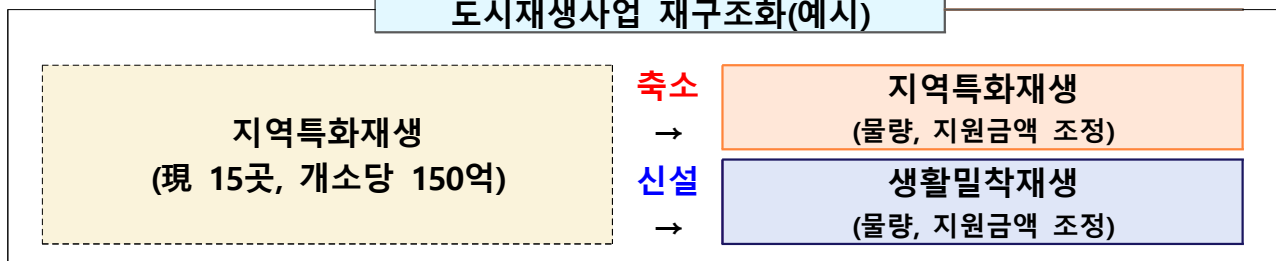
* (사업유형) 정비연계형 : 소규모주택정비 관리지역 대상 편의시설 패키지 지원
도시재생형 : 도시재생활성화지역 대상 편의시설 패키지 지원

- 소규모 정비(자율주택정비) 및 개별주택 재건축 추진 시 기금융자 지원 확대, 용적률 및 층수제한 완화 등 인센티브 부여

- 연내 사업유형별 가이드라인을 마련하고 각종 제도 정비 완료, 사업지 대상을 선제적으로 발굴하여 9월부터 시범사업 본격 착수

- 기존 도시재생사업의 예산을 재구조화하여 편의시설 지원 등에 향후 10년간 10조원 집중 투자

도시재생사업 재구조화(예시)



- 소규모 정비사업 및 도시재생사업 지원 전문기구 등을 통하여 「뉴:빌리지」 사업 관련 컨설팅 등 통합지원

2 빈집 등 주거지 정비 사각지대 해소

- 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업 사업성 확대를 위해 기금 융자기간 확대(5→7년) 및 중도상환 허용
 - 빈집(사업구역 내 20% 이상) 포함 및 사업구역 외 부지를 활용하여 기반시설 공급 시, 용적률 상향과 기금융자 지원
 - * (용적률 상향) 법적상한 1.2배, (기금지원 확대) 총사업비의 70%까지 1.9% 저리융자
- 주거재생혁신지구 참여유인 제고를 위해 우선공급 기준일 합리화*
 - * 개별 후보지 발표 전부터 주택을 소유하고 있는 주민은 모두 현물보상 허용(法)
- 빈집 정비 활성화를 위해 전문기관의 지자체 컨설팅을 제공하고, 빈집밀집구역은 도시재생사업 선정 시 가점 부여

3 다양한 유형의 주택공급 확대

◆ 1~2인 가구 증가 등 주거수요의 다변화에 부응하여 공급규제 개선, 기업형 장기임대 도입 등 다양한 유형의 주택공급 활성화 기반 구축

1 소형주택 공급규제 개선

- 도시형생활주택 공급 활성화를 위해 세대수 및 방설치 제한 규제*를 폐지하고 공유차량 주차면수 설치 시 주차장 기준 완화**
 - * (세대수 규제) 300세대 미만, (방설치 제한) 전체 세대수 절반까지만 가능
 - ** 공유차량 주차면수 1대 당 일반 주차면수 3.5대 적용
- 중심상업지역 내 도시형생활주택 건설 시 단일 공동주택 건축을 허용, 주거용 오피스텔 공급 촉진을 위해 발코니 설치 전면 허용
 - * (세대수 규제) 300세대 미만, (방설치 제한) 전체 세대수 절반까지만 가능

2 소형주택 공급 활성화를 위한 세제·금융 지원

- 향후 2년간 준공되는 신축 소형주택(60㎡ 이하, 아파트는 제외)에 대한 원시취득세 최대 50% 감면 법률 개정 전제
- 도시형 생활주택 등 용자 한도 상향*(1년 한시) 및 저리 지원
 - * (분양) 7,500만원 → 1억원, (임대) 장기일반 1.0 → 1.2억원 / 공공지원 1.2 → 1.4억원
- 공사비 지원단가 현실화, 非아파트 용자심사기준 신설로 공급 촉진

3 등록임대 사업여건 개선

- 임대의무기간이 완화된 단기 등록임대를 도입하고 임대의무기간 및 대상, 세제 혜택 등을 합리적 적용하여 소형 임대주택 공급 활성화
- 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활하게 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 개선*
 - * 대출 가능기관 확대, 기금 투자 임대리츠는 심사기준 개선 및 절차 간소화
- 임대보증 가입 시 적절한 시세 반영을 위해 주택가격 산정방식 개선

4 기업형 장기임대 도입

- 규제가 최소화된 기업형 장기임대 제도를 도입하여 임대차시장 패러다임을 전환하고 규제완화, 금융·세제지원 등 인센티브 부여
 - 적정 임대료 수익을 확보할 수 있도록 5% 상한 외 임대료 증액 제한을 완화하고 임대기간 중 임차인 변경 시 시세반영을 허용
 - 20년 이상 장기 안정적으로 임대사업을 영위할 수 있도록 기금 융자 및 합리적 수준의 세제혜택 부여 추진

- ◆ 주택공급이 안정적으로 추진될 수 있도록 건설사 자금흐름을 개선하고 사업장별 재구조화·정상화·리스크 해소 등 지원

1 자금조달 및 유동성 지원

- 공적 보증기관의 PF대출 보증 30조원을 차질 없이 공급
 - 보증 없이 고금리로 PF대출을 받은 사업장이 저금리 PF대출로 전환할 수 있도록 HUG PF보증을 발급하고 신청기한도 완화
- 건설공제조합을 통한 금융지원 확대*로 건설업계 자금애로 완화
 - * 책임준공보증(3→6조원), 비주택 PF 보증(3→4조원), 건설사 특별융자(0.3→0.4조원) 등
- 도시형생활주택·오피스텔 PF 대출 보증한도도 확대(70→80%)하고 자기자본 선투입 요건 완화 등 공적보증 지원 강화
- 준공 전 미분양 PF보증 요건 중 「분양가 5% 할인」을 폐지하여 미분양 리스크에 따른 사업비 조달 어려움을 해소

2 공공지원을 통한 민간 애로 및 리스크 해소

- 지방 준공후 미분양 주택에 대한 세 부담 경감과 함께, 리스크 해소 지원을 위해 기업구조조정 리츠에 세제 혜택 부여
 - 지방 준공후 미분양 주택(취득가 3억원 이하 등)을 임대주택 활용시 주택건설사업자 원시취득세 최대 50% 감면 법률 개정 전제
 - 구입자(최초구입, 85㎡·6억원 이하)는 세제 산정 시 주택 수 제외하고, 기존 1주택자의 경우 1세대1주택 특례도 적용
 - 기업구조조정 리츠는 취득세 증과배제 및 종부세 합산배제 지원

- 인구감소지역은 기존 1주택자가 주택 1채(공시가격 4억원 이하)를 신규 취득 시 1주택자로 간주하여 1세대 1주택 특례 적용
- 공공지원민간임대 사업에 참여한 민간 지분의 양도 가능 주식 수를 확대(50→100%)하고 양도 가능시기 조기화(입주 4년후→즉시)
- 재개발·재건축 시 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 임대 주택 인수가격을 상향*하여 공사비 상승에 따른 비용 부담 경감

 * (現) 표준건축비 → (改) 기본형건축비의 80% 수준으로 약 1.4배 상승
- 건설투자 활성화, 경기활력 제고를 위해 '24년 신규사업을 대상으로 수도권 50%, 비수도권 100% 개발부담금 한시 감면 추진 법률 개정 전제

③ 사업장 등 정상화 지원

- 민관합동PF 조정위원회(공공참여), 건설분쟁조정위원회(순수민간)의 역할을 강화하여 공사비 분쟁 등 애로 요인 적극 해소
 - 민관합동PF 조정위원회는 조정 수요 증가를 고려하여 상설로 운영하고, 법정 위원회 격상을 통해 조정 기능을 강화하여 실효성 제고
- 유동성에 어려움을 겪는 사업장은 LH가 건설사 등의 보유토지를 역경매 방식으로 매입하여 지원*
 - * 매입시 LH 취득세 25% 감면(법률 개정 전제)
- 브릿지론 상황이 어려운 사업장은 공공지원 민간임대리츠가 인수하여 안정적인 사업 추진 지원
 - * 기존 투자자는 리츠 주주로 전환, 기금은 신규 출자하여 공공지원민간임대 건설·운영
- 사업여건 악화로 사업성이 저하된 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원(캠코)

- ◆ 건설형 공공주택은 당초 계획(12.5만호)을 상회하는 14만호 이상 공급하고, 택지물량 확대, 조성속도 제고로 부담 가능한 내집 마련 기회 확대

1 공공주택 공급 확대

- '24년 LH 공급계획을 조기에 확정하고, 지방공사 참여 확대 및 집행관리 강화 등을 통해 공공주택 적기 공급
- 공공주택 추가 공급을 위해 미매각 토지 및 민간 매각토지 중 반환 용지를 공공주택 용지로 전환
 - 토지 매수자가 원하는 경우, 위약금 없이 계약 해제가 가능한 토지리턴제 대상을 확대*하고, 시행기간도 '24.12월까지 연장
 - * (現) 미매각토지 + (추가) 기매각토지 중 공공주택 수요부지 + 신규 공급 토지 일부
- 공공주택사업 민간참여 확대('27년 최대 30%), 민간 단독시행 근거 마련으로 주택공급 회복을 견인
 - 민간참여 공공주택 공사비는 '23년 대비 약 15% 상향 조정하고 입찰 탈락업체에 대한 보상비 확대 등 사업여건 개선

2 신도시 등 공공택지 속도 제고

- '18~'19년 발표한 3기 신도시 중 5개 지구* 연내 주택착공 추진
 - * ('24.上) 인천계양, ('24.下) 고양창릉, 남양주왕숙, 하남교산, 부천대장
 - 광명시흥 지구 등 사업속도 제고를 위해 '신도시리츠' 도입 및 사업지역 지방공사 참여 확대 추진
- GB 해제가능물량, 유휴부지 등 활용하여 신규택지 2만호 발굴 추진
 - 수도권 신도시도 토지 이용효율화(용적률 상향, 공원녹지 및 자족용지 조정 등)로 '24년부터 3만호 이상 물량 확충

3 내 집 마련 기회 확대 및 거주비용 경감

1 부담가능한 공공주택 공급

◆ 무주택 서민 주거사다리 강화와 저소득층 주거부담 완화를 위해 뉴:홈 공공분양(7.6→9만호) 및 공공임대주택(10.7→11.5만호) 확대 공급 추진

1 뉴:홈 공공분양 9만호 공급

□ 뉴:홈 5년간 공급목표('23~'27) 총 50만호 중 '24년은 우수입지에서 '23년 대비 1.4만호 증가한 9만호(인허가) 공급 추진

○ (유형별) 나눔형 4.6만호, 선택형 1.8만호, 일반형 2.6만호 공급

* 예산안 기준으로 향후 세부 유형별 공급계획의 경우 시장여건 등에 따라 변동 가능

구분	나눔형	선택형	일반형
물량	4.6만호	1.8만호	2.6만호
특징	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시세 70% 이하 분양 ■ 시세차익 70% 보장 ■ 최저 1.9% 저리대출 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6년간 임대거주후, 분양여부 선택 ■ 최저 1.9% 저리대출 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시세 80% 수준 분양 ■ 최저 2%대 저리대출

○ (지역별) 수도권 6.4만호, 비수도권 2.6만호 공급('23~'27년 공급계획 기준)

○ (대상별) 미혼 청년·신혼부부·출산 가구 등 청년층 대상 6.1만호 공급

뉴:홈 유형별 공급비율

나눔형	선택형	일반형
청년 15%	청년 15%	신혼부부 10%
신혼부부 15%	신혼부부 10%	신생아 20%
신생아 35%	신생아 30%	생애최초 15%
생애최초 15%	생애최초 10%	다자녀 10%
	다자녀 10%	기관추천 10%
	기관추천 10%	노부모 5%
	노부모 5%	일반공급 30%
일반공급 20%	일반공급 10%	

② 공공임대주택 11.5만호 공급

□ 고금리, 고물가 등으로 어려움을 겪는 서민 주거부담 완화를 위해 '23년 대비 0.8만호 증가한 11.5만호* 공급

* 건설임대 3.5만호, 매입임대 4.0만호, 전세임대 4.0만호

○ 수도권에 8.2만호(71%)를 집중 공급하고, 청년층 5.1만호·고령자 1.2만호 등 생애주기를 고려하여 적정물량을 공급

○ 필요 시 도심 내 즉시 공급 가능한 전세임대 등 탄력적 공급

□ 기존 공급체계*와 별개로, 양육·귀농 등 지역수요에 따라 지자체가 직접 제안하는 「지역제안형 특화임대」 도입**

* 청년 특화임대주택, 실버 공공임대, 일자리연계형 지원주택

** 공공주택특별법 하위법령 개정('24.6), 특화임대 통합지침 마련('24.8)

○ 고령자·장애인 등 특성에 맞는 공간·서비스를 민간이 설계·제공하는 특화 매입임대 공모(6월) 및 운영·평가기준 마련*(12월)

* 주거 서비스 품질 향상을 위한 사업 단계별(선정-운영-재계약) 평가지표 개발 등

특화 매입임대 예시

① 청년 + 예술
(서울 서초, 아트집)



② 청년 + 창업
(서울 서대문, 이글네스트)



③ 고령자 + 복지
(서울 도봉, 해심당)



④ 장애인 + 자립지원
(서울 은평, 다다름하우스)



□ 입주민 생활 불편 해소를 위해 방치 공간의 생활SOC 전환 등 노후 국민임대 시설개선 신규 추진(2.1만호)

○ 기존 공공임대의 노후화에 대응할 수 있도록 유지관리·리모델링·재정비 등 공공임대 생애주기 관리전략을 마련

□ 청년·신혼부부·서민·저소득층 등의 전·월세 수요 조기 흡수를 위해 공공임대주택 입주자 모집 물량을 전년 대비 1만호 확대*

* ('23년) 7.9만호(건설 1.3, 매입 2.7, 전세 3.9)→ ('24년) 8.9만호(건설 2.2, 매입 2.7, 전세 4.0)

2

중산층·서민층의 거주부담 경감

- ◆ 향후 2년간 非아파트 10만호를 매입하여 중산층·서민층에게 공급
(전세 2.5만호, 월세 7.5만호)

1 든든전세주택 신규 공급

'24~'25년 「든든전세주택」 공급계획

든든전세주택	'24년	'25년	합계
계	8.5천호	16.5천호	25천호
LH 든든전세주택	5천호	10천호	15천호
HUG 든든전세주택	3.5천호	6.5천호	10천호

* 향후 「든든전세주택」 수요 및 여건 등을 반영하여 공급계획 지속 보완·발전 추진

- (LH) 신축 非아파트(60㎡~85㎡)를 매입한 후, 무주택 중산층 가구
(다자녀 등, 소득·자산 무관)에게 시세보다 저렴한 조건의 전세로 공급*
* (보증금) 주변 전세가격 대비 90% 수준, (거주기간) 최대 8년(4+4년)
- 출산가구 지원을 위해 신생아·다자녀 가구에 가점 부여하여 우선
공급하고 잔여분은 무주택자 대상 추첨제로 공급
- (HUG) 전세금반환보증 등에 따라 대위변제한 경매진행 주택을
직접 낙찰받아 무주택자에게 전세로 임대 공급
* (보증금) 주변 전세가격 대비 90% 수준, (거주기간) 최대 8년(4+4년) (방식) 무주택자 추첨

2 신축매입임대 주택공급 확대

- 시세보다 저렴한 월세로 공급하는 신축매입약정의 매입단가를
현실화하고 물량도 확대('23년 0.8만호 → '24년 3.5만호 → '25년 4만호)
- 적정 원가를 반영할 수 있도록 평가방식을 보완하고 매입 상한
단가 및 매입기준 등을 합리적으로 개선
- 신축매입약정 주택에 대한 PF보증 도입, 용적률 인센티브* 확대
* (現) 지자체별 조례 한도의 1.2배까지 완화 가능 → (改) 법제한도의 1.2배까지 완화 가능

3

생애주기별 맞춤형 주거지원 강화

1 청년층을 위한 희망의 주거사다리 구축

□ 청약통장 - 대출 최초 연계 청약 등 청년 내집마련 기회 확대

- 기존 청년 전용 청약통장보다 완화된 「주택드림 청약통장*」 도입, 가입요건, 높은 이자율 등 자산 형성과 청약 기회를 함께 제공

* (가입요건) 소득 연 3,600→5천만원 이하, (이자율) 최대 4.3→4.5% (납입한도) 월 50→100만원

** 기존 청년 우대형 청약통장 가입자는 청년 주택드림 청약통장 출시일에 신청없이 자동 전환가입

- 주택드림 대출을 통해 청약 당첨 시에는 분양가 80%까지 저리·장기 용자* 및 생애주기별 우대금리** 추가 지원(12월)

* 금리 최저 2.2%(소득만기별 차등), 만기 최대 40년 등 일반 주택기금 구입자금대출 보다 혜택 강화

** 결혼시 0.1%p, 최초 출산시 0.5%p, 추가 출산시 1명당 0.2%p (단, 대출 금리하한선은 1.5%)

□ 청년층의 내집마련 이전에도 안정적으로 거주할 수 있도록 지원

- 청년들의 주거 선택권 확대를 위해 청년월세 지원사업의 보증금·월세금액 등 거주요건을 폐지하고 지원기간도 2년*으로 확대

* 신규 신청자는 신청한 달로부터 24회, 1·2차 중복 신청자는 2차 지원 기간 내 12회 지원

청년월세 지원사업 확대 개편(안)

기준	현행(2차 사업)	개선
거주요건	보증금 5천만원·월세 70만원 이하	폐지
소득요건	청년가구 중위소득 60% 이하 (원가구 중위소득 100% 이하*)	좌동
지원규모	월 최대 20만원, 12회	월 최대 20만원, 24회
사업기간	신청 '24.2~'25.2월, 지원 '24.3~'26.12월	신청 좌동 지원 ~'27.12월로 연장

* 독립된 생계를 유지하는 경우(혼인, 중위소득 50% 이상 등) 외에는 원가구 소득도 고려

- 청년 대상 월세대출(금리 최저 1.3%) 지원 대상·한도 확대*(1월), 계약 종료 후 대출금 일시 상환 부담도 완화(최대 8년 내 분납)

* (주거안정 월세대출) 대출한도 월 40→60만원 / (청년 보증부월세 대출) 보증금 5천→6.5천만원 이하, 보증금 대출한도 3.5천→4.5천만원, 월세 대출한도 50만원

- 중소기업에 근로하는 청년을 대상으로 전세대출 원금 분할상환 유예(1월) 및 지원대상·한도 확대*(3월)

* 중소기업 취업청년 버팀목 대출을 청년 버팀목 대출로 통합하여 운영('24.3~)
↳ (임차보증금) 2억 → 3억원 / (대출한도) 1억 → 2억원 / (금리) 1.5~2.4%

- 청년 니즈를 고려한 특화 설계·서비스*가 결합된 청년 특화임대를 역세권 등에 본격 공급하여 주거공간 확충(6월, 1천호 공모)

* (예시) 복층·공유형 등 다양한 공간 기획, 다목적공간·스튜디오 등 코리빙 공간 조성, 조식 제공 등

- 임대형 기숙사에 대한 HUG 용자 기준을 마련하여 민간 투자를 통한 청년 공유주거 공급 활성화 기반 조성(3월)

2 신혼·출산가구 내 집 마련 지원

◆ 저출산으로 인한 인구구조 변화에 대응하여, 결혼·출산이 행복한 선택이 되도록 청약·대출 등에서 받게되는 '결혼 페널티'를 '결혼 메리트'로 전환

- 미혼일 때보다 결혼·출산 시 내 집 마련에 이점을 가질 수 있도록 제약요건 제거, 소득요건 완화 등 대폭 개선

- (자격요건) 배우자의 결혼 전 주택소유·청약당첨 이력 등 신혼 부부·생애최초 특별공급 제약요건 적용 배제(3월)

- (소득요건) 미혼보다 맞벌이 소득요건이 2배가 되도록 공공분양 특별공급 추점제 도입(3월)

- (청약당첨) 부부가 청약 중복당첨(동일일자) 시 先 신청분을 인정하고, 배우자의 청약통장 가입기간도 합산 적용(3월, 공공·민간)

- '23.1.1일 이후 출산가구에 대해, 소득요건을 대폭 완화한 저리의 구입·전세자금 특례대출 지원* 개시(1월)

* 연소득 1.3억원 이하, 시중은행 대비 1~3%p 낮은 금리 적용(구입 1.6~3.3%, 전세 1.1~3.0%)

○ 대출시, 미혼 대비 출산가구에 대한 소득, 금리 등 ‘메리트’ 제공

* 소득요건(일반대출^{미혼}↔특례대출): (구입자금) 0.6↔2억원 / (전세자금) 0.5↔2억원

□ 입주자모집 공고일 기준 2년 이내 신규 출산가구에 대해 최대 연 7만호* 특별·우선공급(3월, 공급근거 마련)

* (유형별 물량) 공공분양 3만호, 민간분양 1만호, 공공임대 3만호

□ 신혼 등 육아 수요가 많은 신도시 중심으로 ‘아이돌봄 클러스터’를 조성해 원스톱 돌봄·교육서비스 제공 추진

* 보육·문화·생활SOC 등을 통합 설치, 종합지원센터를 통해 다양한 교육·돌봄 서비스 연계 제공(現 의정부 고산지구 시범사업 중 → 타 공공택지까지 적용 확대)

③ 품격 있는 노후를 위한 고령자 특화 주거공간 확충

□ 급속한 고령화에 대응하여 서민·중산층 시니어 레지던스 확대

○ (공공) 고령자 복지주택*을 연 1천호 → 3천호로 확대하고, 소득 자격요건을 완화한 추첨제 도입** (6월, 공특법 시행규칙 개정)

* 무장애설계가 적용된 고령자 특화임대주택으로 사회복지시설을 통한 서비스 제공

** (現) 순차제 100% → (改) 순차제 60% + 소득기준 완화 추첨제 40%

- 복지부와 협업하여 건강생활지원센터* · 응급안전안심서비스** 설치 등 고령자 가구가 필요로 하는 건강·안전서비스 연계

* 읍·면·동 단위 주민밀착형 건강증진 전담기관(기존 보건지소 대체, 전국 97개소)

** 활동감지기 등을 통해 움직임·심박 등 이상징후를 감지하여 응급상황 발생 시 119 연계

○ (민간) 안정적 임대료로 장기간 거주 가능하고 고령자 특화 시설·서비스 등을 제공하는 민간임대 리츠 중심의 ‘실버스테이’ 도입

- 공공지원민간임대의 입주자격(유주택 고령자 포함), 시설기준(무장애설계) 등을 개선해 서비스 운영 중심 임대주택으로 공급

- 민간부지 등을 활용한 도심공급 등 다양한 방식의 시범사업 추진

4 취약계층 등 주거안전망 강화 및 주거사다리 복원

1 취약계층 주거지원 강화

◆ **주거급여 확대**로 저소득층 주거비 부담을 완화하고, **주거상향 및 긴급주거 지원 강화**, 주거복지 **전달체계 확충** 등을 통해 촘촘한 주거안전망 구축

- (주거급여) 지원대상을 '24년 기준중위소득 48%까지 확대하여 145만 가구를 지원하고, '27년 50% 목표로 단계적 확대 추진
 - 수급가구 중 임차가구는 임대료 지원액을 상향(평균 17.9 → 19.1만원), 자가가구의 주택수선비용도 적정 수준으로 인상(9월)
- (주거상향) 쪽방·고시원 거주가구 등이 보다 안전한 환경에서 거주할 수 있도록 공공임대 이주지원* 확대('23 1만호 → '24 1.3만호)
 - * 민간임대 이주 희망 시 최대 8천만원(5천만원 무이자, 초과분 1%대) 보증금 대출 지원
 - 사각지대 최소화를 위해 옥탑가구 등*도 지원 포함
 - * 옥탑가구, 미혼모 보호시설 등 주요시설 퇴소자, 최저기준 미달 상가 내 거주자 등
 - 쪽방촌 주거환경의 근본적 개선을 위한 쪽방촌 정비도 본격화
 - * 서울역 지구지정 추진, 영등포역 쪽방주민 임시이주(11월), 대전역 보상착수(11월)
- (긴급지원) 주거위기가구 지원을 위해 순환형 긴급지원주택을 지자체에 공급하여 위기발생 즉시 임시거처로 활용*(총 500호)
 - * (LH) 공공임대 공가 제공 / (지자체) 지역 여건에 맞게 입주자 선발
 - 지역별 주거복지센터 등을 통해 대상자 선정·연계 서비스 지원
- (전달체계) 정보를 몰라 혜택을 못 받는 경우 없도록 온·오프라인 전달체계를 강화하고, 현장형 수요자 밀착 서비스도 지원

- 마이홈앱* 챗봇 도입(3월)으로 시간·장소에 구애받지 않는 실시간 주거복지 상담 제공, 지역별 광역 주거복지센터** 확대 설치 지원

* 국가·지자체가 제공하는 주거복지 정책 정보를 한데 모아 제공하는 주거복지종합포털

** '23.末 기준 전국 59개소 설치 / 대전, 울산, 전남, 경북, 경남 등 5개 시·도 미설치

- 영구임대 입주민의 복지서비스 제공을 지원하는 주거복지사*를 지자체(지방공사) 영구임대까지 배치 확대('23 111개소 → '24 130개소)

* (주업무) 입주민 주거복지 실태조사·분석·상담, 돌봄 서비스 등 입주자 문제해결 지원 등

2

非아파트 구입부담 완화 및 수요 정상화

- 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택(60㎡ 이하, 수도권 6억·지방 3억 이하, 아파트는 제외)은 취득세·양도세·종부세 산정시 주택수 제외

주택수 제외 대상 및 효과

대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '24.1월~'25.12월 준공된 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원* 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용

- 소형 기축주택*은 향후 2년간 구입·임대등록(매입임대) 하는 경우, 세제 산정 시 주택 수 제외

* '24.1월~'25.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

- 주택청약에서 非아파트 소형(60㎡ 이하)·저가주택을 무주택으로 간주하는 공시가격 기준을 수도권 3억원(지방 2억원)으로 상향

청약 시 非아파트 소형·저가주택의 무주택 인정기준

기준 (공시가격)	현행	개선
수도권	1.6억원 이하	3억원 이하
지방	1.0억원 이하	2억원 이하

3

전세사기 피해지원 및 예방 강화

- ◆ 피해 임차인의 보증금 회수를 위한 **협의매수** 및 **우선매수권 활용** 지원, 사각지대 없는 **피해자 주거 지원**과 철저한 **전세사기 예방 강화**

1 보증금 피해 경감 지원

- LH가 現경공매 낙찰매입(낙찰가)보다 조기에 피해주택을 **협의매수**(감정가)하여 **보증금 반환을 조기화**하고, **반환금액도 확대**
 - 임차인 외 다른 채권자가 없는 경우부터 우선 시행
 - * 감정가(시세) < 보증금일 경우 임차인이 보증금을 감정가 이내로 감액 조정
 - 채권자가 다수인 경우 채권자 간 **채권조정 협의**를 거쳐 **감정가 이내로 부채총액을 조정**한 후 매입
 - * 협의매수 및 채권조정을 위한 절차·기준(채권조정위) 등 제도적 기반 마련 추진
- 복잡한 권리관계로 **협의매수 곤란** 시 **우선매수권**을 활용해 낙찰받을 수 있도록 **경·공매 대행 및 저리금융** 등 지원

2 피해 임차인 주거지원 강화

- 주거 불안의 사각지대가 없도록 ①**기존 주택 매입임대** → ②**전세임대** → ③**대체 공공임대**의 3단계 지원체계 구축(1월)
 - 기존 주택 매입시 통매입이 불가피한 다가구 주택도 매입할 수 있도록 **매입임대 요건 완화***
 - * (現) 다가구주택 내 임차인 전원 동의 → (改) 다가구주택 내 피해자 전원 동의 기존 매입제외 요건(불법건축물, 최저주거기준 미달, 반지하 주택, 근생 등) 준용
 - 매입 곤란 시 피해자가 동일 주택에 지속 거주토록 낙찰받은 **新소유자-LH 간 전세계약을 새롭게 체결**, 피해자에게 **재임대**

- 주거용 오피스텔도 구입 대출*을 지원하고, 경매 개시에 따른 피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 저리대환 조기화**

* 주택금융공사 보금자리론에 신규 포함 / 주택도시기금의 디딤돌 대출은 기 포함

** 현재는 계약 만료 후 임차권등기명령을 받은 경우에만 저리대환 대출지원

3 피해 임차인 종합지원 체계 강화

- 낮설고 복잡한 법적 절차를 피해자가 법률전문가의 도움을 받아 효과적으로 대처할 수 있도록 지원 확대(2월)
 - 경·공매 개시부터 낙찰까지 법률전문가가 모든 절차를 대행하고, 관련 비용은 지원 확대(現 70% → 改 100%, 2월)
 - 피해자 결정 이전에 지급명령, 보증금반환청구소송 등을 실시한 때도 이미 지출한 소송비용 소급 지원(2월)
 - 임대인의 회생·파산에 따른 경매에도 유예·대행 지원*(특별법 개정)
 - * 현재는 담보물권자에 의한 임의경매, 임차인등에 의한 강제경매 시에만 인정 중
- 피해자 결정을 위한 신청 접수부터 결정 통지까지 온라인으로 처리할 수 있는 피해자 지원관리시스템 개발(4월)

전세사기피해자 지원관리시스템 주요기능

- (피해 접수) 인터넷 서비스를 통해 피해자 접수 신청, 진행상황 확인
- (결과 확인) 피해자 결정 즉시 온라인으로 결정문 발급, 재발급도 가능
- (지원방안 연계) 지자체·금융기관 등 관계기관에 결정 사실 통보, 진위 확인

- 분산된 피해지원 접수창구*를 전세피해지원센터로 일원화하는 시범사업을 실시하여 피해자 편의 제고(2월)

* 공공임대: LH / 조세채권 안분: 세무서·지방자치단체 / 경·공매 유예: 법원 등

- 서울·인천·경기·부산·대전 등 주요 지역 피해지원센터 인근에 금융상담 특화지점을 지정하여 원활한 금융지원 제공(2월)

- 최초 상담 정보부터 피해자 신청 현황, 희망 지원책 등 피해자별 상담 이력을 관리하여 맞춤 상담 지원(2월)

4 전세사기 예방 강화

- (중개사 책임 강화) 전세사기로 인한 중개사의 손해배상책임 실효성 강화를 위해 공제한도 확대* 및 소송 없이 지급절차 간소화**

* 연간 공제한도(現 개인 2억원/법인 4억원)를 위험요인에 따라 상향·차등화

** 임대차분쟁조정위 조정사항에 중개사고를 추가하여 지급기한 단축(2~4년→3개월)

- 임대인 체납, 등기부에 포함되지 않는 확정일자 부여 현황*, 임차인 보호제도 등을 중개사가 직접 확인**·설명 의무 부여(4월)

* 다가구주택은 1개 등기에 다수 임차인이 거주하고 있어, 선순위 보증금 확인 필요

** 확정일자 부여현황, 국세·지방세 체납정보, 전입세대 확인서, 최우선변제금 등

- (위험계약 방지) 임대관리업체 관리·감독 강화*, 허위계약 검증** 등을 통해 보증금 미반환과 사기계약 체결을 사전 방지

* 자본금 요건 강화(1.5→2억원), 분기별 현황신고 시 임대차계약서 제출 의무화 등

** 부동산거래관리시스템(RTMS)과 렌트홈을 연계하여 임대차 계약정보 사실검증

- '확정일자 확인 후 대출' 사업*의 금융기관을 제2금융권까지 확대

* 확정일자 신고된 보증금(RTMS에서 확인)은 우선 차감 후 대출 실행

- (안심전세앱 고도화) 안전한 계약을 위한 주요사례 및 악성임대인 공개, 주택유형·임차인 상황별 주의사항 안내 등 정보제공 강화

- (전세보증) 가입부담 완화를 위해 반환보증 가입 시 보증료를 환급받는 지원 대상자의 연령·소득기준, 보증범위 대폭 확대(3월)

* 환급금액 : 최대 30만원

연령 : (現) 만 39세 미만 등 청년 → (改) 전 연령

소득 : (現) 청년 5천만원 → (改) 청년 5천, 청년 외 6천, 신혼 7.5천만원

범위 : (現) 신청 년도 신규가입 보증 → (改) 신청일 기준 유효 보증

5 안전하고 품질높은 주거환경 구축

1 공공주택 안전·품질 확보

◆ 철근누락 재발방지 등 공공주택 안전강화와 품질 제고를 위해 LH 등 권한을 조정하고 사업관리 강화 추진

□ 업체선정 권한을 LH에서 외부전문기관으로 이관*하고, 진입장벽이 없는 공정한 심사기준도 마련(LH법 개정)

* 공공주택 설계·시공업체 → 조달청 / 감리업체 → 국토안전관리원(LH법 개정 이후)

○ 취업심사 강화로 재취업단계부터 전관유입을 통제하여, 전관업체 입찰제한 등으로 이권카르텔 차단(LH법·공직자윤리법 개정)

□ 공공주택 공급부문의 LH-민간 경쟁체계를 도입하여, 우수사업자가 더 많은 물량을 공급하는 구조로 전환(공공주택특별법 개정)

□ 감리업체 선정·감독권을 국토안전원으로 이관해 독립적 감리수행을 보장하고, 설계·시공 시 제3자의 검증·확인* 등 사업관리 강화**

* (설계) 외부전문가가 모든 LH 공공주택 단지의 설계를 검토

(시공) 철근누락 등 점검결과를 국토안전원이 확인한 이후에 후속공정 시행

** 중대하자는 30일 내에 우선처리(현재는 중대하자 미선별 + 평균 420일 소요)

2 층간소음 저감

◆ 층간소음 없는 주택 공급을 위한 시공사의 책임 대폭 강화 및 기술 개발 유도, 기축 주택의 소음 해소를 위한 지원 확대

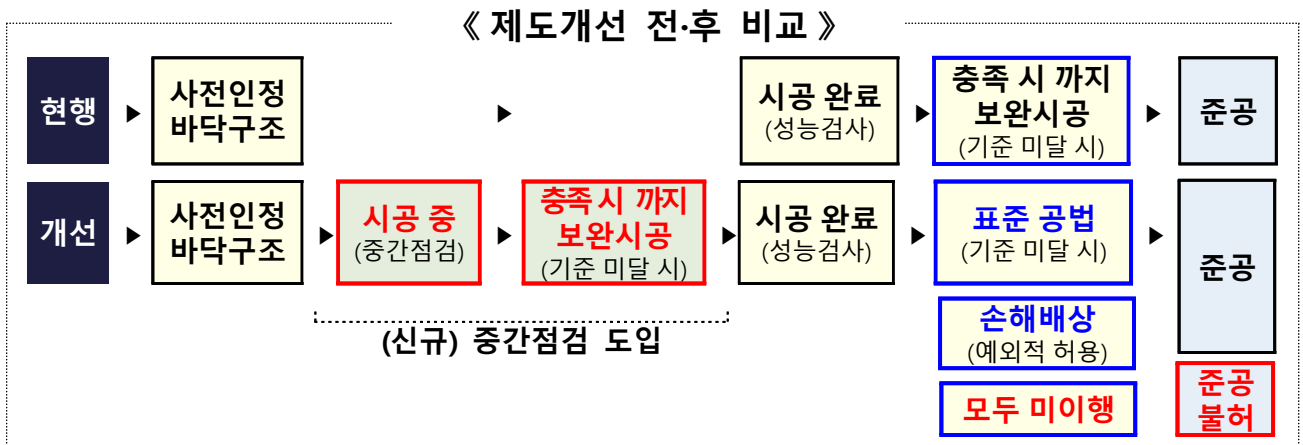
□ 「층간소음 해소방안」 후속조치를 차질 없이 이행하고, 준공 후 소음 기준 미달시, 보완시공 의무화, 손해배상 등 시공사 책임 강화

「층간소음 해소방안」(‘23.12) 주요 내용

신축	<ul style="list-style-type: none"> • 기준 미달 시 사업주체 보완시공 의무화 및 예외적 경우만 손해배상 갈음 허용 • 손해배상 시 성능검사 결과 대국민 공개 • 시공 중간단계 검사 및 기준 미달 시 보완 후 진행
기축	<ul style="list-style-type: none"> • (바닥방음 보강) 저소득층 대상 재정보조, 그 외에 용자지원 검토 • (방음매트 시공) '25년부터 유자녀 저소득층 대상 보조사업 전환 검토
공공	<ul style="list-style-type: none"> • (1등급 주택) '25년부터 1등급 수준 설계, 바닥 슬래브 두께 상향(210→250mm) • (기술개발 등) 전담 기술혁신 시험시설 건립 및 1등급 기술 시범단지 적용

- 전세대 공사 완료 후 무작위 샘플(2→5%)로 측정하고, 시공 후 일반적으로 적용 가능한 '보완시공 가이드라인' 마련 추진
- 마감재 시공 前 샘플 세대를 대상으로 중간점검 실시 후 모든 세대로 확대하고, 기준 미달 시 공법 변경 등 보완조치 의무화
- 임차인, 장래매수인 등 보호를 위해 손해배상시 성능결과 공개 대상을 입주예정자* → 전국민**으로 확대

* 입주예정자에게는 우편 등을 통해 성능검사 결과 의무통보('24.7월 시행예정)
 ** 성능검사 기관인 국토안전관리원 홈페이지 등을 통해 공개



- 기축 공동주택 층간소음 해소를 위해 성능보강 용자사업(매트시공, 바닥 방음공사) 지원 기준 합리화* 및 이율 인하 등 실질 지원 강화
- * (예시) 용자대상 '리모델링 조합 외 '개안까지 확대 지원대상을 1.2등급 → 1.2.3등급 바닥구조로 확대

바닥구조 방음공사 기준 합리화

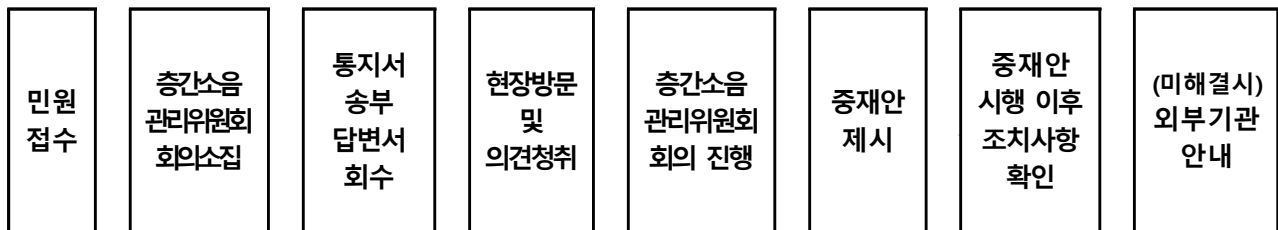
기준	현행	개선
요건	바닥충격음 차단구조 1·2등급	바닥충격음 차단구조 1·2·3등급
이율	연 4.0%	연 2.0%
기간	3년	5년
상환방식	만기일시상환	원리금균등분할상환

* 재정당국 협의 결과에 따라 변동 가능

- '24.10월부터 의무화되는 **층간소음관리위원회 설치**(500세대↑) 지원을 위해 **위원회 구성·운영, 단계별 분쟁대응 방법 등 컨설팅*** 제공

* 단지별로 신청을 받아 공동주택 지원기구(LH 위탁)를 통해 컨설팅 추진

층간소음관리위원회 진행 절차



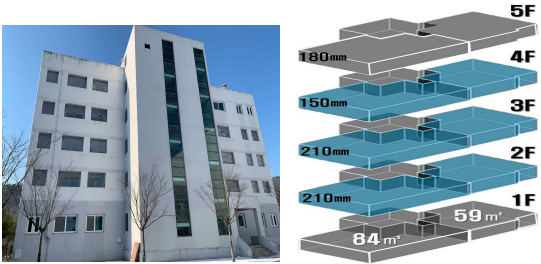
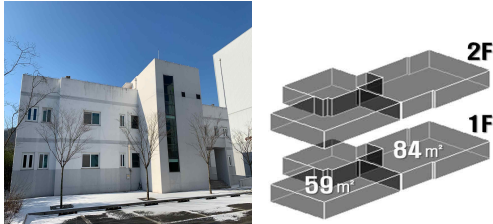
- 건설사의 층간소음 저감 노력을 유도하기 위해 **인센티브 부여** 및 **공공주도 기술 선도적용** 등을 통한 **민간 확산 유도**

- 바닥 슬래브 두께 **상향**(250mm 이상) 시 **높이 제한을 완화***하고 **1·2등급 바닥구조** 사용시 **건축비 가산**(분양가격 산정규칙 등)

* '24.7월 시행을 위해 「주택건설기준규정」(대통령령) 개정 추진

- LH의 층간소음 시험시설 건립으로 자체기술 검증과 민간 확산을 지원하고, '25년도부터 공공주택에 **1등급 설계적용 기반 마련**

내 층간소음 혁신기술 시험시설

구분	벽식구조 실험동 (A동)	라멘구조 실험동 (B동)
실험동		
바닥두께	210 mm , 150 mm	150 mm
평형	59m ² , 84m ²	59m ² , 84m ²

3 하자 발생·피해 최소화

◆ 하자심사위원회 등을 통한 쏘 주기(하자신청-심사-보수) 하자관리 강화를 통해 조속한 하자 보수체계 확립

□ 심사 과정에서 중대하자는 선별*하여, 우선 처리** (Fast-Track)

* 구조체 균열 등 심각한 안전 우려 또는 승강기 고장 등 일상생활 불편

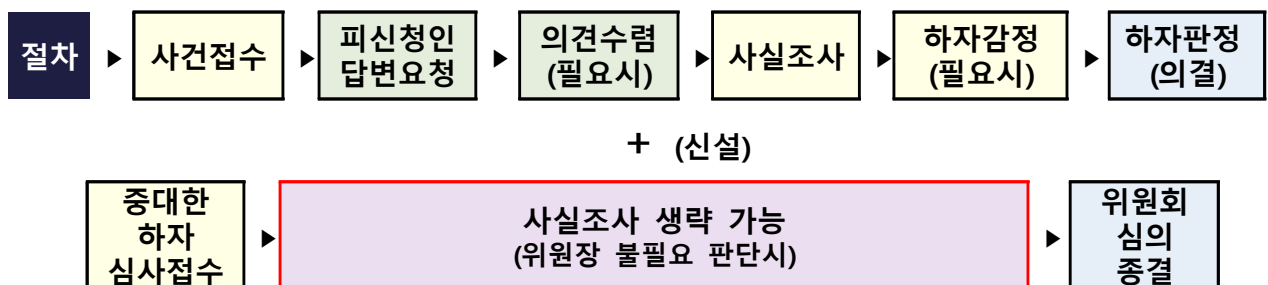
** 현재 미선별 + 평균 420일 소요 → 중대하자 결정시 법정처리 기간 단축(60→30일)

○ 하심위 전문인력을 충원하고, 다수·반복되는 하자 유형은 처리 표준안을 마련(하반기)하여 처리기간 단축

□ 하자 판정시 보수계획서 및 보수조치 결과를 건설사가 지자체에 제출(필요시 시정조치)토록 하여 하자 관리 강화(공관법 시행령 개정, 하반기)

○ 판정신청부터 심사·보수 등 전단계에 걸쳐 일관되게 처리될 수 있도록 시스템 개편 및 지자체 공유체계 마련

《 하자심사 절차 》



6 공정하고 투명한 부동산 시장질서 구축 및 산업 육성

1 안심할 수 있는 부동산 거래환경 구축

- (매물) 허위매물 피해 방지를 위한 모니터링에도 불구하고 지속적인 위반사례가 확인되고 있어, 허위매물 근절을 위한 예방* 활동 실시
 - * 네이버부동산 등 부동산플랫폼을 통해 거래완료 매물 삭제 및 경고 메시지 발송, 적발건수 다수 지역 대상으로 찾아가는 교육 실시, 공인중개사 대상 허위매물 근절 가이드라인 배포
- 원룸, 빌라 등 소규모 주택 관리비의 월세 전가 방지 및 관리비 관련 분쟁 예방을 위해 매물 광고 시 세부내역 공개 의무화
- (계약) 지능화되는 부동산 작전세력에 대응해 촘촘한 감시망과 맞춤형 선제적 조사기법으로 조사 적시성 및 사고예방 강화
 - 국토부와 신고관청(시·군·구청)뿐만 아니라 시·도에도 부동산 이상 거래에 대한 조사권한을 부여(부동산 거래신고 등에 관한 법률 개정 추진)
 - 안전하고 편리한 중개서비스 제공을 위해 중개업 종사자 교육 제도를 개편하여 전문성 및 윤리의식 제고(중개사법 개정)

교육제도 개편방향

대상	현행	개선
개업 전 중개사	중개 법령 위주(28~32h)	실습 위주 교육 과목·시간 강화(64h)
장기 미종사자	-	중개실무 보수교육 신설(120h)
중개 보조원	고용신고 전 직무교육(3~4h)	직무교육 강화(8h), 2년 주기 재교육 신설

- (등기) 아파트에 시범운영 중인 실거래 등기정보 공개를 연립·다세대(상반기), 오피스텔(하반기) 등으로 확대해 허위 거래신고 방지

2 부동산 시장 투명성·공정성 강화

- (주택통계 개선) 국민 신뢰 회복을 위해 통계기관의 독립성 및 통계의 객관성 제고 등 주택통계에 대한 근본적 개선방안 마련

- 통계·주택학회 및 전문기관 연구*, 공론화 과정을 거쳐 개선 추진
 - * 국토연구원, 주택학회, 통계학회와 연구용역 진행중('23.12~'24.9)
- 주택공급 통계도 외부 민간 전문가 검증 등을 통해 정확성 제고
- (공시가격) 공시가격 정확성·투명성 제고 강화를 위한 정보공개 확대, 조사자 실명제 및 시·도의 검증센터 시범사업 등 추진
- (토지보상) 토지보상의 투명성과 효율성을 제고하는 토지보상 통합 관리 시스템* 구축을 위한 제도적 기반 마련(토지보상법 개정)
 - * 건설사업정보화(CALS)의 하부시스템으로, '제6차 건설공사 지원 통합정보체계 기본계획' 과제로 선정되어 '25~'27년 시스템 구축 추진 예정
- (관리비 투명화) 보다 많은 공동주택 입주민들이 관리비 정보를 손쉽게 확인·비교할 수 있도록 K-apt* 적용대상·기능 등 강화
 - * K-apt: 공동주택 정보공개(관리비·회계감사 결과 등) 및 전자입찰 운영시스템
- K-apt 의무 공개대상을 확대하고(150→100세대 이상), 관리비 부실·부풀리기 등을 자체 검증하여 사전에 알려주는 기능* 고도화
 - * (예시) 공용관리비 또는 개별사용료가 전년 동월 대비 10% 상승 → 지자체 검증 착수
- 관리비 집행 투명성을 높이기 위해 지자체가 지정하는 부동산 전문 기관(LH, 부동산원 등)이 내역 점검을 통해 적정성을 확인토록 개선

3

부동산 산업 경쟁력 강화

1 리츠 활성화

- 특정 분야 또는 국내 부동산 시장 불안에도 리츠 시장이 활성화될 수 있도록 시니어주택, 산업단지 등 리츠 자산 다양화
- (헬스케어) 고령화사회를 대비하여 민간참여를 통해 시니어주택과 의료시설을 복합 건설하는 헬스케어 리츠 도입*
 - * 선도사업으로 화성동탄2 의료복지부지를 활용한 헬스케어 리츠 사업자 선정(4.19)

- (산업단지) 기업은 신산업 투자재원을 마련하고 국민은 기업과 이익을 공유할 수 있는 산업단지 리츠* 활성화 추진

* 기업으로부터 공장을 인수하고 재임대하여 장기적으로 안정적인 임대료 수익

- 우량 부동산의 리츠 시장 편입을 위해 리츠 및 AMC가 원활히 투자 활동을 할 수 있도록 규제 합리화 및 운영 부담 완화
- 국민의 리츠 투자 접근성 향상을 위해 리츠 투자보고서를 이해하기 쉽게 개선하고 리츠 데이터에 대한 민간 활용 제고

2 부동산 신산업 기반 구축

- (기반조성) 중개법인 육성을 위해 現 법인 겸업제한 규정* 완화
(토지분양, 금융알선 추가, 중개사법 개정)

* 공인중개사법상 중개법인은 '중개+6개업무'로 겸업범위 한정(①임대관리 대행 ②부동산 이용·개발·거래상담 ③경영정보 제공 ④분양대행 ⑤주거이전 지원(도배 등) ⑥경매 대리)

- 우수한 품질의 부동산 서비스를 제공하는 사업자 육성을 위해 현행 우수 부동산사업자 인증제*를 전면 개편하고 인센티브 도입 등 검토

* '18년부터 부동산 연계 서비스 제공 우수 사업자에 대한 인증제도 도입·운영중

- (데이터 개방) 신산업 지원 및 거래 투명성 강화를 위해 정보공개를 확대*하고 실태조사를 통한 공신력 있는 통계발표

* 공동주택의 '동' 정보, '등기일'(아파트→연립·다세대 추가), 상가·창고 등 비주거용 집합건물의 '지번', 거래주체 구분(개인/법인/공공기관/기타, 외국 포함) 정보 등

- 빈집 거래에 필요한 정보도 민간에 적극 공개*하여 빈집 정비·활용 비즈니스 모델 구축 지원

* (기존) 빈집수 및 발생원인 → (개선) 위치, 등급, 주택유형, 용도지역 등 추가 공개

V. 향후 추진계획

- 「2024년 주거종합계획」에 따른 제도개선·후속조치 차질 없이 이행
- 「제3차 장기 주거종합계획」 수립 완료(상반기)