
2021년 주거종합계획

2021. 6.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 그간 주거정책의 성과와 평가	1
--------------------------	---

II. 추진방향	4
----------------	---

III. 21년 주거지원계획	5
-----------------------	---

IV. 중점 추진과제	8
-------------------	---

1. 주거복지로드맵의 양적·질적 성과확산	8
------------------------------	---

2. 주택공급 대책의 차질없는 추진	24
---------------------------	----

3. 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성	35
--------------------------------	----

4. 고품질의 편안한 주거환경 조성	43
---------------------------	----

I. 그간 주거정책의 성과와 평가

1. 주요정책 성과

① [주거복지] 소득계층·생애주기별 촘촘한 주거안전망 구축

- (주거복지로드맵) 現정부 출범 직후 생애단계별 맞춤형 주거지원을 위한 중장기 계획을 수립, 3년간 공공주택 65만호('18~'20년) 공급
 - * '18~'22년 공공주택 105.2만호 계획 중 '18~'20년 65만호 공급, 이행률 61.8%
- 청년·신혼부부·고령자 등에 대한 공공임대주택 약 170만호를 확보하여 장기공공임대(10년 이상) 재고율 약8%수준 달성(OECD 평균)
- (사각지대 해소) 주거급여 대상('17, 81만명→'20, 119만명) 및 지원금 확대('18, 129만원→'20, 15.5만원), 코로나 주거위기가구 등 긴급지원주택 공급

② [시장관리] 실수요자 중심 주택시장 관리기반 구축

- (수요) 취득·보유·양도세 강화로 주택보유에 따른 기대수익률 저감, 부담능력 초과 대출 억제 및 무주택자 위주 청약 강화
 - 그 결과, 서울 무주택자의 청약당첨 비율 상승*, 서울 다주택가구 비중도 2년 연속('18~'19) 감소**, 법인의 매수 비중 감소***
 - * 서울 무주택자 당첨비율: ('17.8.3~9.19) 92.3% → ('17.9.20~'20.12.31) 99.6%
 - ** 서울 다주택가구 비중: ('17) 28.0% ('18) 27.6% ('19) 27.5%
 - *** 법인 매수비중: ('20.5월) 서울 11%, 경기 9% → ('20.11월) 서울 5%, 경기 1%
- (공급) '17년 이후 전국·수도권·서울의 주택공급 물량*은 역대 최고
 - * 주택('08~'20平→'17~'20平, 만호) : (전국) 44.4→54.6, (수도권) 22.3→28.1, (서울) 6.8→7.6
 - APT('08~'20平→'17~'20平, 만호) : (전국) 30.9→41.1, (수도권) 14.8→20.1, (서울) 3.6→4.4
 - 주거복지로드맵, 3기 신도시 등 수도권 30만호, 세 차례의 도심 공급대책(5.6·8.4·3080+대책)으로 총 약 200만호 공급기반 마련
 - 특히, 3080+대책(2.4)을 통해 도심 내 부담가능한 주택(전국 83만호, 서울 30만호) 신속 공급기반 마련→ 대책이후 시장 안정효과 관찰
 - * 대책 발표 3달만에 약 22.84만호 공급 가능규모 후보지 선정 및 발표(5.26 기준)

- (임대차) 오랜 기간 논의되어 온 전월세상한제·계약갱신청구권·임대차신고제를 전면 도입, 서민 주거안정 및 임차권 보호 강화
* 서울 100대 아파트 갱신율 조사 결과 : ('20.9월) 58.2% → ('21.3월) 73.5%

③ [공정한 시장] 부동산거래질서 확립 등 공정한 시장조성 노력

- (공시가격) 「부동산공시법」에 근거한 '중장기 공시가격 현실화 계획' 발표('20.11)를 통해 투명하고 일관된 공시가격 현실화 추진기반 확보
* (현실화율, '20→'21) 토지 65.5→68.4%, 표준주택 53.6→55.8%, 공동주택 69.0→70.2%
- (불공정행위 대응) 집값 담합·허위과장광고 금지 등 불법행위 규율을 위한 제도개선 및 불법행위 단속을 위한 조사체계 강화*
* 국토부 부동산거래분석기획단 확대 개편('21), 부동산원 실거래조사팀·교란행위신고센터 신설('20) 등

2. 평가와 반성

① [주거복지 질적개선] 양적 확대와 함께 질적 개선 노력도 필요

- 주거복지로드맵에 따라 공공임대를 지속 확충하였으나, 좁은 면적, 획일적 디자인, 저소득층 주거지라는 인식이 여전
 - 1인 가구 증가, 저출산·고령화 등 인구·주거 트렌드 변화에 맞춰 주거지원 프로그램 세밀화 등 서비스 업그레이드도 필요

② [시장안정 기반 필요] 시장안정을 위해 도심 내 주택공급 지속 필요

- 주택공급은 역대 최고 수준을 유지하고 있으나, 여전한 초저금리와 풍부한 유동성, 최근 규제완화 논의 등으로 과열 재연우려 상존
 - 최근 4년간 전국 준공물량은 年 54.6만호로 역대 최고 수준이며, 그간 발표한 약 200만호 공급대책 이행시 중장기적 하향 안정 전망
 - 다만, 가계부채 증가세*, 최근 규제완화 검토에 따른 가격상승 기대감 확산 등은 단기 불안요인→ 공급확대에 대한 확신 필요

* 가계신용 증가율(한은) : '20년 7.9% → '21.1분기 9.5%

③ (내 투기사태) 주택토지 행정에 대한 국민 신뢰회복 필요

- 공공부문에서 발생한 투기행위가 부동산 정책 전반의 신뢰 하락으로 확산되지 않도록, 근본적인 대책의 신속한 이행 필요
- 미공개정보를 이용한 투기 외에도 시세조작, 허위정보 유포 등 다양한 불공정행위 근절도 긴요
- * 부당행위로 인한 기대이익이 매우 큰 부동산시장 상황에서 기획부동산 등 지속적으로 지능화·음성화하는 시장 교란행위에 실효적 대응이 요구

3. 대응방향

① 주거복지로드맵 이행 및 품질개선 노력 확대

- 생애주기별 맞춤형 공공주택 22만호(공적임대 18.5만호+공공분양3.5만호) 공급, 주거급여·수요자 특화형 금융지원 등 확대
- 1인 가구용 공공주택, 3~4인 가구용 중형주택, 통합공공임대 등 품질개선 등을 통해 주거복지 질적 개선도 추진

② 시장안정을 위해 공급대책 성과 조기 창출 및 공급신뢰 확보

- 3080+ 대책 등 既발표한 공급 대책들이 조기에 성과를 내도록 사업 시행 과정을 면밀히 점검하고, 보완 필요사항 발굴
- 지자체와의 협력체계를 강화하여, 차질없는 사업 추진 도모

③ 공공부문 투기 대응 등 거래질서 확립

- 불법적인 투기행위 재발방지를 위한 제도개선 방안을 신속히 이행하고, 부동산거래분석원 등 거래질서 확립을 위한 기반 강화

④ 기타 쾌적한 주거환경 조성을 위한 제도 기반 마련

Ⅱ. 추진방향

비전

국민 모두가 집 걱정 없는 포용적 주거정책의 실현

목표

- 국민들이 체감 가능한 주거복지의 확산과 전달체계의 강화
- 도심 내 부담가능한 주택 공급을 통해 조속한 시장안정 도모
- 신뢰받을 수 있는 시장 환경 조성 및 주거환경의 향상

2021년 중점 추진과제

1. 주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산

2. 주택 공급 대책의 차질없는 추진

3. 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성

4. 고품질의 편안한 주거환경 조성

Ⅲ. 2021년 주거지원 계획

- ◆ 공공주택 22만호(공공임대 14.5만, 공공지원 4만, 공공분양 3.5만), 주거급여 128만 가구, 구입·전월세자금 23만 가구 등 총 173만 가구 지원
- ◆ 투기수요 억제, 실수요자 보호, 주택공급 확대의 주택시장 관리 기조 아래, 임차인 보호 및 고품질의 주거환경 개선도 지속 추진

1. 주거지원 계획

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 총 172.9만가구 지원 계획
 - (공적임대주택) 공공임대주택 14.5만호(준공·입주), 공공지원임대주택 4.0만호(부지확보) 등 공적임대주택 18.5만호 공급
 - * 이와 함께 무주택 실수요자의 저렴한 내집 마련 기회 확대를 위하여 공공분양 주택도 3.5만호 공급(착공)
 - (주거급여) 약 127.7만가구 지원 및 임차급여 지급 상한액인 기준임대료를 인상하고 청년 주거급여 분리지급 본격 시행
 - 기준임대료를 '20년 대비 3.2~16.7% 인상하고 20대 미혼청년에게 별도 주거급여를 지급하여 자립도모
 - (구입·전세자금 지원) 주택도시기금을 통해 연간 약 23.2만명에게 구입자금, 전·월세자금 등 수요자별 맞춤형 지원 강화

< 연도별 주거지원 실적 및 계획 >

구분 (단위: 만 가구)		'17년	'18년	'19년	'20년	'21년 (계획)
공공임대(준공)		12.7	14.8	13.9	15.1	14.5
공공지원(부지확보)		-	4.6	4.7	4.0	4.0
공공분양(착공)		1.5	1.8	3.1	3.1	3.5
주거급여 수급		81.0	94.0	104.0	118.9	127.7
기금 대출	구입자금	9.4	10.0	5.5	4.8	6.9
	전월세자금	12.8	15.8	23.0	17.9	16.3
총계		117.4	141	154.2	163.8	172.9

□ '21년 전국주택 준공물량은 예년수준(10년 평균, 46.9만호)인 46.0만호

○ (부문별) 민간 38.3만호(83.3%), 공공 7.7만호(임대 4.9만, 분양 2.8만)

* '20년 대비 민간 1.8% 감소(39.0→38.3만호), 공공 4.9% 감소(8.1→7.7만호)

○ (지역별) 수도권 27.1만호(58.9%), 지방 18.9만호(41.1%)

- '20년 대비 수도권 공급물량이 증가할 전망

* '20년 대비 수도권 8.4% 증가(25.0→27.1만호), 지방 14.5% 감소(22.1→18.9만호)

- 서울의 주택 공급 예상물량은 7.4만호로 예년 수준(10년 평균 7.3만),
아파트는 4.2만호로 예년 상회(10년 평균 3.7만)

○ (유형별) 아파트가 34.0만호로 전체 물량의 73.9%를 차지

< 주택 준공 물량 (단위: 만호) >

구 분	10년평균 (‘11~’20)	’20년 실적			’21년 전망*		
			상반기	하반기		상반기	하반기
전국	46.9	47.1	23.5	23.6	46.0	18.8	27.2
- 아파트	31.7	37.3	18.7	18.7	34.0	14.0	20.0
- 기 타	15.2	9.8	4.9	4.9	12.0	4.8	7.2
수도권	23.4	25.0	12.2	12.8	27.1	11.1	16.0
- 아파트	14.8	19.4	9.4	9.9	20.0	8.3	11.7
- 기 타	8.6	5.7	2.8	2.9	7.1	2.8	4.3
지방	23.5	22.1	11.3	10.8	18.9	7.7	11.2
- 아파트	16.9	18.0	9.2	8.7	14.0	5.7	8.3
- 기 타	6.6	4.1	2.1	2.0	4.9	2.0	2.9

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

3. 택지 공급 계획

□ '21년 중 공공택지는 전국 14.5km²(수도권 11.8km²) 공급 승인(실시계획 승인) 추진

- 신혼희망타운 등 공공주택지구 공급규모가 작년 대비 증가(5.3→11.6km²), 그 외 도시개발(1.2km²), 민간임대(0.6km²) 등을 통해서도 신규 공급

< '21년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km²) >

구 분	계	공공주택	도시개발	민간임대	행복도시	산업단지	기타*
전 국	14.5	11.6	1.2	0.6	0.2	0.9	0.0
수도권	11.8	11.5	0.2	0.2	-	-	-
지 방	2.7	0.1	1.0	0.4	0.2	0.9	0.0

* 경제자유구역, 친수구역 등

4. 주거부문 예산

□ 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 35.4조원 지원 계획

- (재정) 주거급여, 재정비촉진, 노후공공임대 시설개선 등 2.0조원 지원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 33.4조원 지원

< 재정.주택도시기금 지원계획 (단위 : 억원) >

구 분	'20년 실적(결산)	'21년 계획(당초)	증감
합 계	306,351	354,380	15.7%
■ 정부재정	18,062	20,306	12.4%
- 주거급여지원	17,240	19,879	15.3%
- 주택 및 주거동향조사	90	153	69.7%
- 공동주택관리분쟁조정센터	19	19	-
- 하자심사분쟁조정위원회	21	55	161.9%
- 재정비촉진사업지원	142	200	40.8%
- 노후공공임대주택시설개선	550	-	순감
■ 주택도시기금	288,289	334,074	15.9%
- 임대주택 건설.매입	150,470	193,492	28.6%
- 분양주택 건설	1,449	4,782	230.1%
- 주택구입.전세자금	99,122	99,000	△0.1%
- 주택개량자금 등 기타	37,249	36,800	△1.2%

* '21년 지원 추이에 따라 필요시 기금운용계획변경 등을 통해 증액 추진

IV. 중점 추진과제

1. 주거복지로드맵의 양적·질적 성과 확산

◆ 청년·신혼부부·고령자 등 생애주기별 맞춤형 지원을 강화하고, 비주택 거주자 주거상향 사업 및 주거급여 확대 등 취약계층 지원 강화

- 공공주택 22만호(공공임대 14.5만*, 공공지원 4만, 공공분양 3.5만), 주거급여 127.7만 가구, 구입·전월세 자금 23.2만호 등 총 172.9만 가구 지원

* 공공임대 14.5만호 = 건설임대 7만호 + 매입임대 3.5만호 + 전세임대 4만호

< '21년 주거복지 지원 계획 >

지원대상	지원내용
청년	<ul style="list-style-type: none"> · 청년층 맞춤형주택 5.4만호 공급 - 공공임대 4만호 준공·입주, 공공지원 1.4만호 부지확보 · 20대 미혼 청년 주거급여 분리지급 · 청년 친화형 주거모델 발굴
신혼	<ul style="list-style-type: none"> · 신혼 맞춤형주택 4.9만호 공급 (신혼특화단지, 신혼 Ⅱ 매입임대 등) - 공공임대 4.6만호 준공·입주, 공공지원 0.3만호 부지확보 · 신혼희망타운 0.8만호 공급 · 신혼희망타운 모기지(수익공유형) 운용
고령	<ul style="list-style-type: none"> · 고령층 맞춤형주택 1.1만호 공급 · 매입·전세임대주택 고령자 거주기간 폐지(既 20년) · 재가요양·돌봄서비스 등 서비스 다각화
기타 취약계층 등 일반가구	<ul style="list-style-type: none"> · 기타 취약계층 등 7.1만호 공급 - 공공임대 4.8만호 준공·입주, 공공지원 2.3만호 부지확보 · 다자녀 가구 맞춤형 지원 강화(적정면적, 임대료 인하) · 보호종료아동 임대주택 우선공급 · 주거급여 및 비주택거주자 주거상향 지원 확대 · 주거위기가구에 전세임대 우선 공급 및 긴급지원주택 확대

◆ 공공임대주택 재고율 8% 수준 달성의 성과에 맞춰 유형통합 도입, 품질 혁신, 주거지원프로그램 결합 등 질적 업그레이드 추진

◆ 수요자 특화형 주거금융 지원 및 대출절차 혁신을 추진하고, 주거복지센터 확대 등을 통해 주거복지 체감도 제고 적극 추진

<1> 생애단계별 맞춤형 주거지원 강화

가. 청년 주거지원

□ 도심 내 청년특화주택 1.5만호 등 총 5.4만호 공급

- 학업·취업 지원을 위해 학교·직장 인근에 장기간 거주 가능하고 부담 가능한(시세 50~95%수준) 품질 좋은 공공주택 5.4만호 공급
- 이 중 1.5만호는 업무·문화시설 복합, 맞춤형 서비스를 제공하는 일자리연계형·역세권리모델링형 등 특화주택으로 공급

< 청년특화주택 주요사례 >

일자리연계형(0.86만호)	역세권 리모델링형(0.5만호)	기숙사형(0.15만호)
창업, 지역전략산업 종사자, 중기근로 청년 대상 주택 공급	도심내 유헤 오피스·숙박시설 등 매입·리모델링	대학인근 기숙사형 시설, 상주관리 생활서비스 제공
		
▶판교 2밸리(창업지원주택) ▶기업지원허브, 성장센터 등 연계	▶노후고시원 리모델링, 공유 오피스 등 있는 쉼어하우스 공급	▶서울 광진구 구의동 63호 ▶건국대(5분), 세종대(7분)

□ 청년 주거비 부담 완화

- 20대 미혼청년이 학업·구직 등의 사유로 주거급여를 지급받는 부모와 별도 거주 시 부모와 분리지급 실시

* <예시>: 청주 거주 부모(2명) + 서울 거주 청년(1명)로 구성된 3인 가구
 (現) 부모+청년(충남 3인) : 월 21.7만원
 (改) 부모(충남 2인) : 월 18.3만원, 청년(서울 1인) : 월 31만원

□ 청년 친화형 주거모델 발굴

- ‘좋은 청년주택 만들기 특별회의’를 신설(‘21.5)하여 청년주택 설계·운영에 대한 청년의견 적극 수용
- 청년의 라이프 스타일을 반영한 평면설계, 공유공간 구성, 커뮤니티 활성화 방안 등 ‘좋은청년주택 선도모델’ 제시(‘21년 10개소 내외)

나. 신혼부부 주거지원

□ 신혼부부 맞춤형 주택 4.9만호 공급

- 도심 등 우수입지에 국공립어린이집 등 보육플랫폼, 층간소음 저감재 등 특화설계가 적용된 국민임대* 신혼특화단지 등 4.9만호 공급

* 광주효천 0.7천호(5월), 경산하양 0.6천호(11월) 등 총 3.8천호 준공 예정

- 도심 내 아파트에 거주할 수 있도록 지원 금액을 확대한 신혼Ⅱ 매입(3억원/호)·전세(2억원/호)임대 공급

□ 신혼희망타운 2.8만호 승인·0.8만호 입주자 모집

- (신규승인 : 2.8만호) 남양주왕숙(7,050호), 하남교산(1,367호), 부천 대장(2,401호), 인천계양(1,787호) 등 2.8만호 신규 사업계획 승인
- (입주자모집 : 0.8만호) 의왕고천(580호), 과천지식(227호), 서울강서(348호), 성남대장(749호), 광주선운2(750호) 등 0.8만호 입주자모집공고

< '21년 신혼희망타운 입주자모집 계획(단위 : 호) >

권역	지구명	모집시기	공급호수		비고
			분양	행복	
수도권	의왕고천	'21.05	580	-	
	의정부고산	'21.06	-	293	
	하남감일	'21.06	-	170	
	고양지축	'21.06	-	250	
	파주운정3	'21.06	-	242	
	시흥장현	'21.06	-	137	
	파주와동	'21.06	-	144	
	화성봉담2	'21.06	-	152	
	화성능동	'21.06	-	149	
	과천지식	'21.07	227	-	
	서울강서	'21.08	348	-	
	양주회천	'21.09	-	254	
	서울대방	'21.12	122	-	
	부천괴안	'21.12	193	-	
	서울공릉	'21.12	120	-	
	평택고덕	'21.12	256	-	
	성남대장	'21.12	749	-	
지방권	완주삼봉	'21.03	-	274	
	행복도시	'21.06/'21.11	316	199	
	아산탕정	'21.09	-	354	
	양산사송	'21.09/'21.12	320	396	
	대구도남	'21.10	549	-	
	울산다운2	'21.12	835	-	
	광주선운2	'21.12	750	-	

다. 고령층 주거지원

□ 고령자 맞춤형 주택 1.1만호 공급 등

- 문턱제거 등 무장애 설계와 저층에 사회복지시설을 복합하는 고령자 복지주택 공급 및 서비스 강화도 추진
 - 기존 여가·식사 서비스에 재가요양·돌봄 서비스 등도 제공(청양교월)
- 기존 주택을 매입하여 고령자 생활패턴 등에 맞춘 리모델링을 추진하고 운영기관을 통한 고령자 돌봄·일자리 프로그램 시범 추진
 - * 도봉구 등과 협업하여 누릉지 공장 등 노인 일자리, 건강 관련 프로그램 제공(5.24 입주)

< 고령자 리모델링 주택 예시 >



라. 다자녀·아동 주거지원

□ 다자녀 가구 맞춤형 지원 강화

- 도심 내 '아기 키우기 좋은 곳'에 다자녀 가구를 위한 적정 면적·방 수를 갖춘 다자녀 매입임대 1.5천호, 전세임대 2.5천호 공급
 - 임대료 부담 완화를 위해 다자녀유형 매입임대는 無보증금 또는 보증금 50% 감면, 전세임대는 자녀수에 따라 임대료 인하*

* 월 임대료 산정에 적용되는 금리를 1자녀 0.2%p, 2자녀 0.3%p, 3자녀 이상 0.5%p 인하

□ 보호종료아동 임대주택 우선공급

- 보호 종료아동 및 소관부처(복지·여가·법무부)가 추천한 홀로서기 청소년에게 최장 20년까지 거주 가능한 전세·매입임대주택 지원*

* 소득·자산 제한 폐지, 순위 경합 시 우선공급, 거주 한도 연장(6년→20년)

〈2〉 비주택 거주가구 등 주거취약계층을 위한 주거안전망 강화

□ 쪽방·고시원 등 거주자 주거상향 사업 확대

- 고시원·쪽방·반지하 등 거주자에 공공임대주택 우선 공급('21년 6천호)
 - 보증금(50만원)+이사비(20만원)+생활 집기(20만원) 등 이주비용 패키지 지원
 - 주거취약계층(쪽방·고시원 등 거주 1인가구)의 최저임금 수준 등을 고려하여 주거지원 대상자 기준 완화('21.1)

< 가구원수별 소득기준 >

가구원수	당초	개정
1인	월평균소득의 50%	가구원수별 월평균소득의 70%
2인		가구원수별 월평균소득의 60%
3인		가구원수별 월평균소득의 50%
4인 이상	가구원수별 월평균소득의 50%	

* 예) 1인 가구 : '19년 월평균 소득(264만원)의 50% → '20년 월평균소득(299만원)의 70%

□ 주거급여 127.7만 가구 지원

- 코로나19 영향에 따른 수급가구 증가 추이를 반영하여 약 127.7만 가구 지원('20년 118.8만가구 지원) 및 기준임대료 인상

* 기준임대료('20→'21) : 3.2%~16.7%인상 (4인기준 서울 월 41.5만원→48.0만원)

- 선정기준 상향(중위소득 45→50% 이하)을 검토하고 '22년까지 기준 임대료 현실화(평균시장임차료 95→100%) 추진

□ 코로나19 등으로 인한 주거위기가구에 공공임대주택 공급

- (전세임대 지원) 「긴급복지지원법」에 따라 질병·재해·실직 등으로 생계유지가 곤란한 취약계층에게 전세임대 연간 2천호를 우선공급

* (소득기준) 중위소득 75% 이하, (재산기준) 대도시 1.88억, 중소도시 1.18억 이하 (입주자 부담) 보증금은 전세금의 2%, 임대료는 지원금액의 연 2%를 납부

- (긴급지원주택 공급) 코로나19 등으로 피해 입은 주거위기가구* 등에 지자체 수요조사를 통해 긴급지원주택 지원(무보증금, 월세 50% 감면)

* 불안정직업군 & 순수 월세 가구 & 일정기간 이상 임대료 체납 가구 등

〈3〉 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축

가. 지역 협력형 주거복지 실현

- 지역사회 실정에 가장 밝은 지자체와 지역 협력형 주거복지 전달체계를 구축하고 주거 안전망을 보다 강화하여 주거복지 체감도 제고
- (주거복지센터 확대) 현재 전국 지자체에서 설치·운영 중인 주거복지센터(現 41개소)를 10% 이상 확대하여 설치
 - 주거복지 사각지대 발굴, 주거복지 상담 등 주거복지 서비스를 취약 계층에 직접 전달하여 촘촘한 지역주거복지 체계 구축
- (입주자 선정 특례) 지자체 주도로 지역별 수요에 부합하는 주택을 공급할 수 있도록 '지역 맞춤형 주택' 입주자 선정 특례 마련(‘21.4)
 - 지자체가 지역별 여건을 고려하여 통합 공공임대주택의 공급대상, 입주자격 등을 정할 수 있도록 자율권을 부여
- (주거복지 통합포털) 現 마이홈 포털의 활용도 제고를 위해 지자체·지방공사 등의 주거복지정보도 통합 제공하는 포털 구축안 마련
 - 공공주택 사업주체별(LH, SH, GH 등) 정보를 통합하고, 공공주택 서비스(청약, 증명서 발급 등) 원스톱 처리 등을 담은 모델 설계(‘21.下)

나. 다양한 주체의 참여 활성화

□ 사회주택 사업방식 확대

- 매입약정 방식으로 주택 기획 시 사회적 경제주체가 참여하면, 해당 주체가 위탁 운영할 수 있도록 제도개선(‘21.10월)
- 비주택 리모델링 시 사회적 경제주체 등이 참여토록 하여 사회적 경제주체의 사업 기회 확대(‘21.1.29 공고)
- * 주택 운영기관을 신청자격 요건으로 하고, 준공시 해당 기관의 운영을 원칙으로 추진

〈4〉 수요자 특화형 주거금융 지원

가. 수요자 특화형 금융지원

- 무주택·서민의 주거부담 완화를 위해 주택도시기금에서 구입자금(디딤돌) 및 전세자금(버팀목)을 1~2%대의 저리로 용자 대출 자금 지원
 - (무주택자) 구입 2억(2자녀 2.6억), 전세 1.2억(지방 0.8억) 한도 지원
 - 저소득층의 주거부담 완화를 위해 디딤돌 구입자금 및 버팀목 전세자금 저리 용자 지속 지원* 및 우대금리 기준 개선('21.5.)**
 - * 일반 디딤돌대출 금리: 1.85~2.40%, 일반 버팀목대출 금리: 1.80~2.40%
 - ** 대출기간 중 연소득 6천만원 이하의 한부모 가구에 해당되는 경우 우대금리(0.5%p) 적용 가능하도록 개선
 - (신혼부부) 대출한도 및 금리를 완화한 전용상품 운영, 일반상품 이용 시 금리우대, 신혼희망타운 모기지(수익공유형) 운영 등
 - (청년) 청년단독세대주, 중소·중견기업 재직자·청년창업자 등에 대한 전용 상품 다양화로 수요 대응 및 주거비 부담 완화
 - (저소득층) 주거여건이 열악한 고시원 거주자에게 임차보증금 100%(5천만원 한도)까지 대출하여(금리 1.8%) 주거이전 지원

< '21년 수요자 특화형 주거금융 지원계획 >

지원대상	지원내용
무주택 서민	· 구입자금(디딤돌) 및 전세자금(버팀목) 대출
신혼부부	· 신혼부부 전용 구입·전세자금 대출 · 디딤돌상품 이용 시 신혼부부 우대금리 적용 · 신혼희망타운 공유형 모기지
청년층	· 청년전용 전세자금 대출 및 보증부 월세대출 · 중소기업 취업청년 전월세보증금 대출 · 청년우대형 청약통장
저소득 취약계층	· 주거안정 월세대출 · 노후고시원 거주자 이주자금 전세대출

나. 주거금융지원 강화

□ 내집마련 디딤돌 대출한도 상향

- 연소득 6천만원 이하의 무주택 서민 주거안정 지원강화를 위해 내 집 마련 디딤돌 대출의 대출한도 상향 검토 (現 2억원 → 2.5억원)
 - ※ 디딤돌 대출의 대출한도 상향으로 이용자가 평균적으로 약 2,600만원 추가대출 혜택전망
- 무주택 실수요자의 주택구입에 대한 주택담보대출의 LTV 완화를 위해 내집마련 디딤돌 대출의 한도상향 필요성 제기
- 또한, 디딤돌 대출 기본한도의 상향에 따라 신혼부부(2.2→2.7억원)와 2자녀 이상(2.6→3.1억원)인 이용자의 대출한도도 상향 검토

□ 중소기업취업청년 임차보증금 대출 일몰기한 연장

- 코로나 19로 인한 저소득 청년의 주거비부담 완화를 위해 중소기업 취업청년 임차보증금 대출의 일몰 기한 연장 ('21 → '23년) 추진
- 중기청년 보증금대출 실적* 고려하면 청년층 주거 안정에 기여한 것으로 평가되어, 코로나 19의 종식이 예상되는 '23년까지 일몰기한 연장

* 중기청년 보증금대출 실적 : 96,504건, 72657건('20)→ 91,626건, 70,912억('21)

□ 청년월세대출 지원 강화

- 전용 보증부 월세대출의 소득요건 등 대출요건 완화와 무이자 월세 대출 도입(월 20만원 한도)을 통해 월세 거주 청년의 지원 강화 추진
- 월세금의 대출한도를 상향하며 (現 월 40만원 → 50만원), 대출금리를 20만원 한도 내에서 무이자 대출 도입 (現 1.0% → 0.0%)
- 또한, 보증부 월세대출을 상환방식을 변경하여 만기 일시상환이 아닌 최대 5년 거치 후 분할상환할 수 있도록 선택권을 청년에게 부여

참고

주택도시기금 지원상품 현황 ('21.6월 기준)

□ 무주택 시민

구분	내집마련디딤돌대출	버팀목대출
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> 부부합산 연소득 6천만원 이하 무주택 세대주 (생초, 신희, 2자녀 이상 7천만원 ↓) 부부합산 순자산 3.94억원 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 부부합산 연소득 5천만원 이하 무주택 세대주 (신희, 2자녀 이상 6천만원 ↓) 부부합산 순자산 2.92억원 이하
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> 시가 5억원 이하 전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (미혼 단독세대주는 3억원, 60㎡이하) 	<ul style="list-style-type: none"> 보증금 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하 전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (2자녀이상 수도권 4억, 지방 3억이하)
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> 1.85~2.40% 소득수준, 대출기간에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용) 	<ul style="list-style-type: none"> 1.8~2.4% 소득수준, 임차보증금에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용)
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> LTV 70% 내 2억원 신희부부: 2.2억원 2자녀이상: 2.6억원 미혼 단독세대주: 1.5억원 	<ul style="list-style-type: none"> 기본한도: 임차보증금 70% 내 수도권 1.2억원, 지방 8천만원 2자녀이상: 임차보증금 80% 내 수도권 2.2억원, 지방 1.8억원
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> 만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치) 	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)

□ 신희부부

구분	생애최초 신희부부 전용 구입자금	신희부부 전용 버팀목대출
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> 생애최초 주택구입 신희부부 (혼인 7년 이내, 3개월 내 혼인예정자) 부부합산 연소득 7천만원 이하 부부합산 순자산 3.94억원 이하 무주택 세대주 	<ul style="list-style-type: none"> 부부합산 연소득 6천만원 이하 (혼인 7년 이내, 3개월 내 혼인예정자) 부부합산 순자산 2.92억원 이하 무주택 세대주
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> 시가 5억원 이하 전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 보증금 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하 전용면적 85㎡ 이하(읍·면지역 100㎡) (2자녀이상 수도권 4억, 지방 3억이하)
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> 1.55~2.10% 소득수준, 대출기간에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용) 	<ul style="list-style-type: none"> 1.2~2.1% 소득수준, 임차보증금에 따라 차등적용 (우대금리 별도적용)
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> LTV 70% 내 2.2억원 2자녀이상: 2.6억원 	<ul style="list-style-type: none"> 임차보증금 80% 내 수도권 2.0억원, 지방 1.6억원 2자녀이상: 수도권 2.2억원, 지방 1.8억원
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> 만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치) 	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환 (4회 연장, 최장 10년 가능)

□ 청년층

구분	청년전용 버팀목대출	중소기업취업청년 임차보증금	청년전용 보증부 월세대출
신청 대상	<ul style="list-style-type: none"> 만 19세~34세 이하 청년 연소득 5천만 이하 무주택자 부부합산 순자산 2.92억원 이하 세대주(예비세대주 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> 만 19세~34세 이하 청년 연소득 5천만원 이하 부부합산 순자산 2.92억원 이하 중소기업 재직자, 창업자 	<ul style="list-style-type: none"> 만 19세~34세 이하 청년 연소득 2천만 이하 무주택자 부부합산 순자산 2.92억원 이하 단독세대주(예비세대주 포함)
대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> 전용면적 85㎡ 이하 임차보증금 1억원 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 전용면적 85㎡ 이하 임차보증금 2억원 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 전용면적 60㎡ 이하 임차보증금 5천만원 이하 월세금 60만원 이하
대출 금리	<ul style="list-style-type: none"> 1.5~2.1%(25세미만 단독세대주&보증금7천만원·대출금 5천만원이하는 1.2~1.8%) * 소득수준에 따라 차등적용(우대금리 별도적용) 	<ul style="list-style-type: none"> 1.2% 	<ul style="list-style-type: none"> 보증금: 1.3% 월세금: 1.0%
대출 한도	<ul style="list-style-type: none"> 임차보증금 80% 이내 7천만원 한도 	<ul style="list-style-type: none"> 1억원 	<ul style="list-style-type: none"> 보증금: 3,500만원 월세금: 960만원(월40만원 이내)
대출 기간	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년) 	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년) 	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년)

□ 청년우대형 청약통장

구분	가입자격 및 혜택
가입자격	<ul style="list-style-type: none"> 만 19세~34세 이하 청년(병역기간 인정) 연소득 3천만원 이하(근로·사업·기타) 무주택세대주(예비세대주 포함), 무주택 세대의 세대원
금리혜택	<ul style="list-style-type: none"> 원금 5천만원까지 연최대 3.3%
비과세 혜택	<ul style="list-style-type: none"> 이자소득 5백만 원 및 원금 연 600만 원까지 비과세 * 대상요건은 조세특례제한법에 따름
소득공제	<ul style="list-style-type: none"> 연간 납입액(최대240만원)의 40%까지 * 대상요건은 조세특례제한법에 따름

□ 저소득 취약계층

구분	주거안정 월세대출	노후 고시원 거주자 이주자금 전세대출
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> 무주택 세대주로서 다음중 하나 우대형: 취업준비생, 사회초년생, 근로/자녀장려금 수급자, 희망키움통장 가입자, 주거급여 수급자 일반형: 부부합산 연소득 5천만원 순자산 2.92억원 이하인 자 	<ul style="list-style-type: none"> 연소득 4천만원 이하 부부합산 순자산 2.92억원 이하 무주택 세대주 간이스프링클러 미설치 고시원에 3개월 이상 거주
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> 임차보증금 1억원 및 월세 60만원 이하의 주택 등 	<ul style="list-style-type: none"> 임차보증금 5천만원 이하 전용면적 60㎡ 이하
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> 우대형: 1.0%, 일반형: 1.5% 	<ul style="list-style-type: none"> 1.8%
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> 매월 최대 40만원씩 2년간 총 960만원 한도 	<ul style="list-style-type: none"> 최대 5천만원
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능)

〈5〉 공공임대주택 품질혁신과 노후 재고 관리

가. “살기 좋은 임대주택” 공급

□ 오랜 기간 안심하고 거주할 수 있는 주택

※ '22년부터 사업승인 받는 모든 건설임대에 적용

- (거주기간) 이사걱정 없이 내 집처럼 살 수 있도록 30년으로 확장
* (기존) 청년 6년, 유자녀 신혼부부 10년 → (개선) 소득·자산요건 충족시 30년
- (소득요건) 공공임대 입주계층을 기존 중위소득 130→150%로 확대(3인가구 기준 6→7분위, 4인가구 기준 7→8분위)
 - 저소득층 주거지원 강화를 위해 기존 영구·국민임대 입주대상인 중위소득 100% 이하 가구에겐 전체 공급물량의 60%를 우선공급
- (소득연계 임대료) 입주자 부담능력(소득)에 따라 임대료 차등 부과

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

□ 질 좋고 편리한 주택

- (중형주택 공급) 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(전용 60~85㎡)을 신규 도입하고, 비중을 점차 확대하여 '25년부터는 연 2만호 공급*
* ('21) 0.1만호(사업승인) → ('22) 0.6만호 → ('23) 1.1만호 → ('24) 1.5만호 → ('25) 연 2만호
- (품질개선 등) 주요 마감재 품질을 분양주택 수준으로 상향하고, 하자 관리 강화 및 창의적 설계·디자인 도입

□ 함께 어울려 사는 소통과 교류의 장

※ '22년부터 사업승인 받는 모든 건설임대에 적용

- 통합공공임대* 주택을 도입하여 복잡한(영구·국민·행복) 임대주택 유형을 통합하고, 분양과 임대주택 혼합을 통해 임대주택 인식 개선

* 선도단지 확대('20년: 2곳, 1천호 → '21년: 6곳, 4천호) → '22년 사업승인 분부터 전면 시행

나. 노후 공공임대주택 관리 착수

□ 노후 공공임대주택의 체계적인 정비 추진

- '80~90년대 준공된 공공임대주택을 ①재정비, ②전략정비(그린 리모델링 등), ③유지관리로 분류하여 체계적인 정비 착수

< 노후 공공임대 정비유형 분류 >

유형	재정비	전략정비	유지관리
대상	물리적 환경은 열악하나 개발 입지가 우수하고 수요가 풍부한 곳	일부 노후화되어 주택 성능 개선이 필요하거나 여유부지 및 입주수요가 있는 곳	관리 상태가 양호하고 정비로 인한 주택공급 효과가 상대적으로 낮은 곳
정비 방식	철거 후 신축	그린리모델링, 유휴부지 별도 증축 등	일상수선 및 유지보수

□ 재정비를 통한 노후 임대단지 재생

- 도심 내 노후 임대주택을 공공임대+공공분양 소셜믹스 단지로 재탄생
 - 관련 법령 개정으로 제도적 기반 마련(장기임대법 개정 및 시행, '21.9) 하고, 이주단지 확보 등 추진

□ 그린리모델링으로 쾌적한 주거환경 제공

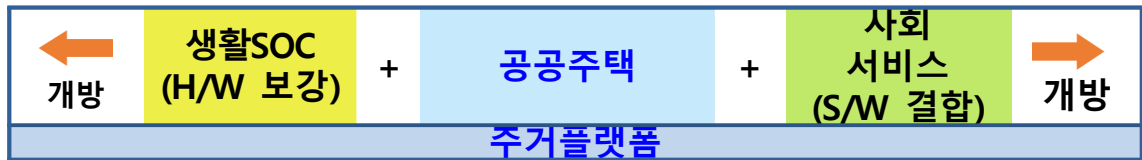
- 유형별 그린리모델링 시공으로 공공임대주택의 에너지성능 향상 및 입주민 주거여건 개선

< 공공임대주택 그린리모델링 세부사업 구분 >

비고	세대통합 리모델링	단일세대 리모델링	매입임대 시설개선	시설개선사업
시공 내역	고성능 창호, LED 전등설치, 절수형 수전(양변기 등) 설치, 콘덴싱보일러 등 에너지 성능 개선공사	비내력벽 철거, 친환경 자재시공 등 일반공사	친환경 자재시공 등 일반공사	생활안전시설, 옥상방수, 엘리베이터 성능개선 등
시공 예시	 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>예 단 벽체 (고성능단열재 + 친환경벽지)</p> <p>예 단 천정 (고성능단열재 + 친환경벽지)</p> <p>예 바닥 (난방관 교체(호를 증진) 등)</p> <p>예 단 주방기구 (친환경자재 + 절수형 수전 등)</p> <p>예 분합, 복도창호 (고기밀성 창호 등)</p> <p>예 거실창, 반침창 (친환경자재 적용)</p> <p>예 스마트인테리어 (조명 등 모바일 원격제어)</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>예 현관 출입문 (고기밀 세대 현관문)</p> <p>예 현관 신발장 (친환경자재 적용)</p> <p>예 욕실설비 (절수형 수전 + 절수형 양변기)</p> <p>예 출입문 (고내구성, 친환경 필름 적용)</p> <p>예 전기 (고효율 LED+ 대기전력차단콘센트 등)</p> <p>예 기타 (친환경 필름지, 발트인카구 등)</p> <p>예 발코니 벽, 천정 (친환경페인트 적용)</p> <p>예 발코니 창 (고기밀성 창호 등)</p> <p>예 기계 고효율 복합환기시스템(환기+냉방)</p> <p>예 기계 고효율 콘덴싱 보일러</p> </div> </div> <p>※ 부속공사 포함(비내력벽 철거 및 폐기물 처리 등)</p>			

다. 주거플랫폼을 통한 공공임대주택 기능혁신

- (기본모델) 단순한 주거공간에서 생활SOC(H/W)와 복지서비스(S/W)를 결합하고 지역과 소통하는 '주거플랫폼'으로 공급



- (생활SOC 설치) 입주민 부대·복리시설(의무시설) 외 해당 주택의 컨셉과 지역 수요를 고려한 생활SOC를 복합 설치
 - 통합공공임대내 지역편의시설 설치 기준* 마련(공공주택업무처리지침)
 - * 300세대 이상의 경우 공공주택사업자가 지역 주민을 위한 고용·복지·문화·체육 등 공공 서비스가 입주할 수 있도록 최소 200㎡ 이상의 공간을 마련
 - (사회서비스 제공) 지자체, 사회복지재단, 민간 서비스법인 등 다양한 지역자원을 연계하여 돌봄·보육·일자리지원 등 지역 맞춤 서비스 제공
 - (커뮤니티 활성화) 생활SOC를 인근 주민들도 함께 사용하는 공간으로 개방하고 지역사회 복지프로그램과 연계하여 커뮤니티 활성화
- (사업유형) 수요자(대상) 및 구현 지역에 따라 다양한 유형으로 공급
- (대상별) 기존의 복잡한 유형을 통합한 '일반공공임대(유형통합형)' ('22년 전면도입)과 특정계층 맞춤형 특화주택으로 구분
 - 특화주택은 기존유형(일자리연계형, 신혼부부특화형, 고령자복지주택)외 다양한 수요자 맞춤형 테마주택으로 공급

< 테마주택 예시 >

- ① 장애인, 고령자를 대상으로 소규모 그룹홈 형태로 주택+돌봄서비스+자립지원프로그램 제공
 - ② 지자체의 다양한 프로그램과 연계한 귀농귀촌 주택, 은퇴자타운형 등
- (지역별) 산업기반 지역혁신거점에는 일자리연계형 주택 공급, 중소도시 등은 각 지역전략을 결합한 지자체 맞춤형 주택으로 공급
- * 고령자돌봄형, 교육연계형, 일자리연계형, 은퇴자타운형 등

〈6〉 낙후된 주거공간의 재창조

- (쪽방촌 정비) 공공주택지구사업으로 낙후된 쪽방촌을 전면 정비하고, 도시재생사업 등과 연계하여 생활SOC 등을 공급
- (현황 및 향후일정) 연내 2곳(영등포·대전역)의 지구계획 승인과 1곳(서울역)의 지구지정을 완료하고, '25년부터 신규 임대주택 입주 예정

구분	영등포	대전역	서울역
쪽방주민	360여명 거주	170여명 거주	1,000여명 거주
사업면적	약 1만m ²	약 2.7만m ²	약 4.7만m ²
공급 계획안	총 1,200호 공급 (1인가구 370호, 다인가구 220호, 분양 600호)	총 1,400호 공급 (1인가구 250호, 다인가구 450호, 분양 700호)	총 2,410호 공급 (1인가구 1,000호, 다인가구 250호, 분양 1,160호)
지구지정	'20. 7월 완료	'20. 12월 완료	'21. 12월 예정
지구계획	'21. 12월 예정	'21. 12월 예정	'23. 上 예정
착공	'22. 上 예정	'22. 上 예정	'23. 下 예정
입주	'25. 下 예정	'25. 下 예정	'26. 下 예정

- (개발방식) 기존주택 철거 후 임대주택 건설기간 동안 임시거주지를 마련하여 재정착이 용이하도록 '先이주-善순환' 방식 적용



- (도시재생사업 연계) 공사기간 중 임시거주지 마련(주변 숙박시설 임차 등), 주민편의·지원·복지시설(도서관, 돌봄시설 등) 설치 등을 병행 추진

< 도시재생사업 연계 사례 >

대전역	- 지구 인근 임시거주지 지원(매입임대주택, 숙박시설) - 생활지원센터(직업교육·자활), 돌봄시설(무료급식·진료), 건강증진센터 등 설치
서울역	- 지구 내 임시거주지 조성(게스트하우스, 공원 내 모듈러주택 설치) - 쪽방상담소(자활·상담), 국공립유치원, 도서관, 주민카페 등 설치

- (기대효과) 쪽방촌 주민의 열악한 주거환경을 획기적으로 개선하고, 낙후된 도심공간에 활력을 불어넣어 주변지역 활성화를 도모

- (주거환경) 쪽방주민에게 최저주거기준(1인가구 전용면적 14㎡ 등)을 상회하는 공공임대주택을 기존 쪽방보다 저렴한 임대료로 공급

< 기초생활수급자의 경우 임대료·보증금 예시 >

구분	현재	개선
주거환경		
주거면적	0.5 ~ 2평(1.65㎡~6.6㎡)	전용면적 기준 5.44평(18㎡)
월 임대료	평균 22만원	3.7만원(보증금 183만원*)

* 입주시점에 공공임대 유형통합에 따른 소득기준 적용 등으로 변동가능

- (활성화 도모) 쇠퇴한 구도심과 노후 주거지를 재창조하여, 상업·업무 등의 복합기능 도입, 일자리 창출 등 주변지역 활성화 도모

< (예시) 영등포 쪽방촌 조감도 >



<7> 주거 트렌드 변화 대응

□ 1인 가구 주거지원 강화

- (공공임대 공급면적 확대) 통합공공임대 도입으로 1인 가구에 공급되는 공공임대주택 전용면적 확대(기본 40㎡까지 공급)

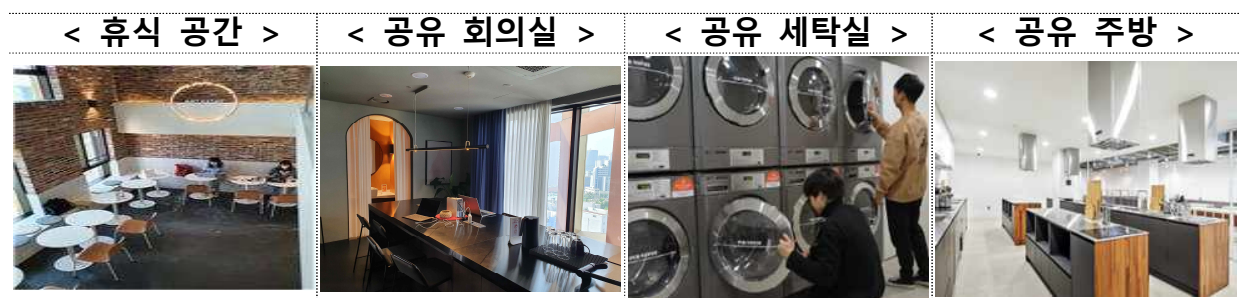
* 1인 가구 입주자가 임대료 추가 부담시 한 단계 높은(2인 가구) 60㎡까지도 거주 가능

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

- (오피스·상가 활용) LH가 도심 내 공실 오피스·상가 등을 활용하여 입지가 우수하고 저렴한 양질의 1인 가구 주거공간 공급(21년 0.8만호)

* 주택 외의 건축물의 전체 또는 일부층을 주거공간으로 리모델링

- 주택용적률을 초과하는 관광호텔 등도 주택으로 활용토록 규제를 개선하고, 계단·복도 폭 등 리모델링에 제약이 되는 건축법령 개정
- 사회적 경제주체 등의 운영 참여를 통해 주거·공유공간을 활용한 다양한 생활 서비스가 제공되어 1인 가구의 삶의 질 제고



- (공유주택*) 노후 고시원, 숙박시설 등 비주거시설 개선을 통해 대학생·청년·비혼가구 등 1인 가구에 맞춤형주택 공급

* 가족관계가 아닌 2명 이상의 거주자가 하나의 주택에서 거실·주방 등 어느 하나 이상의 공간을 공유하여 거주하는 주택

- 공유주택 모태펀드(주택도시기금 출자)와 민간 투자금을 매칭하여 자펀드를 조성(21.3)하고, 자펀드 운용사별 공유주택 스타트업 등에 투자

2. 주택공급 대책의 차질없는 추진

〈1〉 실수요자를 위한 주택공급 조기화 및 공급기반 강화

가. 공공택지

□ 수도권 30만호 등 신속 추진

- 지구계획·토지보상 병행 등을 통해 신속하게 사업을 추진하고, 3기 신도시(17.3만호) 등 24만호 지구계획을 연내 확정
 - 도시건축 통합계획으로 도시공간을 체계적으로 구성하고, 충분한 공원·녹지, 공공분양주택 면적 확대* 등으로 쾌적한 주거환경 조성
- * (기존) 60~85m²: 15% → (개선) 60~85m²: 30~50%
- 8.4대책 도심사업은 관계기관 협의 등을 거쳐 입지별 사업계획을 확정하고, 지구지정·사업승인 등 제반절차 신속 추진

□ 주택 조기공급을 위한 사전청약 시행

- 무주택 실수요자에게 내 집 마련 기회를 앞당겨 제공하기 위해 주택을 본 청약 1~2년 前 조기 공급하는 사전청약 시행('21.7월~)
- '21.7월부터 인천계양 신도시를 시작으로 연말까지 4차례에 걸쳐 수도권 내 공공분양주택 3만호 공급

일정	소계	사전청약 대상입지 및 물량 (천호, 음영은 3기 신도시)
7월	4.4천호	인천계양(1.1), 남양주진접2(1.6), 성남북정1(1.0), 의왕청계2(0.3), 위례(0.4)
10월	9.1천호	남양주왕숙2(1.4), 성남신촌(0.3), 성남낙생(0.9), 성남북정2(0.6), 의정부우정(1.0), 군포대야미(1.0), 의왕월암(0.8), 수원당수(0.5), 부천원종(0.4), 인천검단(1.2), 파주운정3(1.2)
11월	4.0천호	하남교산(1.0), 시흥하중(0.7), 양주회천(0.8), 과천주암(1.5)
12월	12.7천호	남양주왕숙(2.3), 부천대장(1.9), 고양창릉(1.7), 부천역곡(0.9), 시흥거모(1.3), 안산장상(1.0), 안산신길2(1.4), 동작구수방사(0.2), 구리갈매역세권(1.1), 고양장항(0.8),

□ 신규 공공택지 확보를 통한 주택공급 기반 강화

- 지속적인 공급기반 확충을 위해 수도권, 지방광역시 등을 중심으로 전국 25만호* 규모 신규 공공택지 추가 확보 추진(공공주도 3080+ 후속조치)

* 광명시흥, 부산·광주·대전·울산 등 11.9만호 입지 확정, 나머지 입지는 '21.下 공개 예정

나. 수도권 도심 내 주택 공급

□ 공공 재개발·재건축의 차질 없는 추진

- (공공재개발) 주민이 공공시행자 지정, 임대공급 확대 등에 동의하면, 공공이 도시규제 완화 등 특례를 부여하는 공공재개발 도입
 - 1차 후보지 8곳(1.14)은 4월 중순부터 주민설명회를 실시하였고, 상반기 중 공공시행자 지정, 연내 정비계획 변경을 목표로 추진
 - 2차 후보지 16곳(3.29)은 5~6월 설명회를 거쳐, 예정구역(7월) 및 시행자 지정을 추진하고, 연내 정비계획 수립·구역지정 절차 착수
 - (공공재건축) 공공이 참여하여 도시규제 완화 등을 통해 기존 세대수 보다 획기적으로 도심내 주택을 공급하는 공공재건축 도입
 - 선도사업 후보지로 5개 단지* 선정(4.7) 후 정비계획(안) 마련을 추진하고, 주민동의를 거쳐 연내 정비계획 확정 및 사업시행자 지정
- * 신길13구역, 망우1구역, 미성건영APT, 중곡APT, 강변·강서(총 2.2천호 규모)
- 2차 후보지 발굴 및 수도권 지역으로 대상지역을 확대하여, 공공재건축을 통한 정비사업 활성화 및 주택공급 확대기반 마련

□ 도심 유희부지 개발

- 도심유희부지는 관계기관 협의 등을 거쳐 입지별 사업계획을 확정하고, 지구지정·사업승인 등 제반절차 추진
- 용산정비창, 태릉CC 등 주요 신규부지에 대하여 '22년까지 지구지정을 완료하고 '27년부터 입주 목표로 추진

다. 단기주택 공급

□ 신축매입약정 방식 확대

- 도심 내 단기간에 공급(1~2년)할 수 있고, 신규주택 재고 증가 효과가 있는 신축 매입약정 방식 공급 확대('21년 2.1만호)
- 민간사업자가 건축하는 주택을 준공 후 공공주택사업자가 매입하기로 약정을 체결하고, 약정 조건대로 준공 시 매입·공급
- 양도세·취득세 감면 등 세제혜택, 특약보증상품 신설, 공공택지 우선공급 등 사업자 인센티브 확대를 통한 사업 활성화 추진

< 민간사업자 인센티브 제공 >

- ☞ 민간사업자에게 토지를 양도하는 자는 3월부터 양도세 감면, 민간사업자가 매입약정 사업을 위해 토지 및 주택 취득 시 각각 취득세 감면
- ☞ '도심주택 특약보증'을 신설하여 공공 전세주택을 건설하는 민간사업자는 사업비의 최대 90%를 3%대의 저리로 대출 가능
- ☞ '21~'22년 매입약정을 체결하여 수도권에 주택을 공급한 실적을 바탕으로
①제한추첨·②설계공모 가점(300세대 이상), ③추첨방식 참여조건 5점(14점 만점) 중 최대 4점 부여(40세대 이상) 등 공공택지 분양우대 적용

□ 중산층을 위한 공공전세주택 신규 도입

- LH·SH가 오피스텔·다세대 등 중형평형의 신축주택을 확보하여 중산층 3~4인 가구에게 “전세”로 공급('21년 0.9만호)
- 무주택자는 모두 신청할 수 있도록 소득·자산 요건을 배제하고, 주변 전세시세 90% 이하의 보증금으로 최대 6년(4+2년) 거주

라. 3080+ 대책의 추진

<총괄 현황>

- 직주근접성이 우수한 도심 내에서 부담가능한 고품질의 주택*
총 83.6만호를 공급할 수 있는 신규 부지를 확보 예정('25년까지)

* 수도권 약 61.6만호(서울 약 32만호) 및 지방 약 22만호 등

- (공급방식 혁신) 민관협업 방식의 **Fast-Track** 방식인 도심공공주택
복합사업, 공공직접정비사업 등 新 공급방식을 도입
 - 신속한 부지확보 및 인허가를 통해 사업기간을 대폭 단축하고,
용적률 상향 및 기부채납 제한 등으로 사업성을 제고
 - 저소득 집주인 등 특수상황 토지주, 시행자 등 주체별 세 부담
완화(취득세, 종부세 감면 등) 등 신속한 사업추진을 위한 제도개선 추진
- (제도기반 마련) 도심공공주택복합사업·공공직접시행·소규모재개발·
주거혁신지구 신설 등 내용의 총 7개 법안이 국회 본회의 통과(6.29)
 - 진행중인 법령 개정이 조속히 완료되도록 노력하고, 하위 법령의
개정기간을 단축하여 법령 시행에 차질없도록 조치

< 국회 본회의 통과 법안 현황(6.29) >

사 업 법 안		연 계 법 안	
① 공공주택특별법	도심공공주택복합사업	⑤ 주택법	분양가상한제 확대
② 소규모정비법	소규모 재개발, 소규모주택정비 관리지역	⑥ 토지보상법	수용권 부여
③ 도시재생법	주거재생혁신지구	⑦ 재건축초과이익환수법	재건축부담금 부과
④ 주택도시기금법	보증한도 상향 등	-	-

- (컨설팅 등 지원) '3080+ 통합지원센터'를 개소하여 사업 컨설팅 및
후보지 접수*, 협회 등 공급기관 및 지자체 대상 사업설명회 개최(1분기)

* 사업컨설팅 1천4백여건 및 후보지 총 497곳(지자체 419곳, 민간 78곳) 접수

<사업별 추진 현황 및 향후계획>

- ① (도심공공복합사업) 사업추진을 위한 제도기반 마련, 선도사업 후보지 52곳 선정*(7.1만호 규모, 6월 현재) 등 신속한 후속조치 이행

* 서울 40곳(4.5만호), 인천 3곳(0.7만호), 대구 2곳(0.7만호), 부산 2곳(0.4만호), 경기 5곳(0.8만호)

- (설명회) 사업주체별(공급기관, 민간협회 등) 사업설명회도 개최(1분기)
- (신속한 사업착수) 지자체, 민간 등으로부터 사업제안을 받아, 사전검토·관계기관 협의를 거쳐 선도사업 후보지 선정(2분기)

- 선도사업 후보지로 선정되면 시행자는 본격적으로 주민설명회, 사업계획안 수립 등 신속히 사업 착수를 위한 후속절차 진행*

※ 선도사업 후보지 중 금년 중 주민 동의를 받아 사업착수(지구지정) 시, 토지주에게 추가 수익률 보장 및 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선 처리·지원 예정

- 주민동의를 확보하고, 국토부·지자체·전문가 등이 참여하는 사전검토위원회 등을 통과한 후보지는 예정지구 지정 등을 통해 신속히 사업에 착수('21.下)

- (사업지원 방안 마련) 공공참여하 사업 추진 시, 도시·건축 인센티브, 기부채납 기준 완화 등*을 통한 사업성 제고

* 용적률 상향(역세권 : 준주거 상향 + 법적상한 140% / 준공업 : 법적상한 / 저층주거 : 1종상향 or 법적상한 120%), 상업비율(준주거 : 10%→5% / 상업 : 20%→10%), 기부채납 15%수준으로 제한

- 개발이익은 토지주 추가수익, 쾌적한 주거를 위한 생활SOC 확충, 특수상황 토지주 보호, 세입자 이주, 공공자가·임대주택 등에 활용 계획

(직접정비사업) 공공이 정비구역 내 모든 지분을 확보하여 사업을 신속하고 안정적으로 추진하는 “공공 직접시행 정비사업” 도입

- (후보지 접수) 3080+ 정비사업 사업지 발굴을 위해 주민, 지자체, 민간에서 후보지 제안을 받았으며, 총 54곳*의 후보지 제안(4.7)

* 주민제안 8곳, 지자체 제안 41곳, 민간 제안 5곳 등

- (주민제안) 컨설팅회신 및 주민동의(10%)를 거쳐 후보지 선정(3분기)
- (민간·지자체 제안) 조합 등의 의향을 파악하여 확인되는 경우 컨설팅을 실시하였으며, 주민동의(10%)를 거쳐 후보지 선정(3분기)

⇒ 선도사업의 정비계획 변경 제안을 위한 주민동의(50%) 확보를 위하여 주민설명 등을 추진하고, 추가 사업지 발굴도 병행

- ③ (소규모재개발·재건축) 사업지 발굴을 위해 주민, 지자체, 민간에서 후보지 제안을 받았으며, 총 47곳*의 후보지 제안(4.6)

* 주민제안 16곳, 지자체 제안 28곳, 민간 제안 3곳 등

- 공공참여형 소규모재개발·재건축사업 공모를 실시하여 후보지를 발표하고(3분기), 주민동의(1/4)를 거쳐 사업예정구역 지정(4분기)

(소규모주택정비 관리지역) 사업지 발굴을 위해 지자체 대상으로 선도사업 55곳을 제안 받았으며, 총 20곳*의 후보지 선정(4.29)

* 서울 11곳, 경기 4곳, 인천 1곳, 지방광역시 4곳

- 소규모주택정비 및 기반시설 계획을 포함한 관리계획(사·군 수립)이 도시재생·계획촉 심의를 거쳐 연내 승인(광역 사·도)될 수 있도록 지원

* 「소규모주택정비법」 개정 추진(허영 의원 발의, 2.24), 공공참여형 가로·자율주택 공모(5.25)

(주거재생혁신지구) 사업지 발굴을 위해 지자체 대상으로 선도사업 20곳을 제안 받았으며, 총 7곳*의 후보지 선정(4.29)

* 서울 1곳, 경기 2곳, 인천 2곳, 지방광역시 2곳

- 세부사업계획 수립 후 주민동의(토지주·면적 ⅔이상)를 거쳐 연내 지구지정 추진, 이 외 통합공모를 통해 추가 사업지 발굴도 병행

마. 국토부-지자체 주택정책 협력

- (추진배경) 시장 안정을 위해서는 공급대책의 철저한 이행과 이를 통한 시장 기대심리 관리가 중요
 - 특히, 인허가 등 주택 공급의 핵심역할을 담당하는 지자체와의 원활한 협력을 통해 공급 대책의 집행력을 확보할 필요
- (추진계획) 국토부-지자체 간 간담회, 실무협의체 운영 등을 통해 정책 협력의지를 강화하고 공급대책 실행력 확보

< 참고: 국토부-서울시 주택정책 협력간담회(6.9) 결과 >

- (기본방향) 국토부와 서울시는 공급확대를 통한 서민 주거 안정이라는 공동 목표 아래, 주택시장 안정과 주택공급 활성화를 위해 상호 협력

□ 세부 협력방안

< 시장안정 방안 > ※ 시장불안 징후 포착 시 즉시 토지거래허가구역 지정 등 추가조치 마련

- ① (공공성 확보) 민간 재개발은 공공기획 방식, 공공주도 사업은 사전검토위원회를 통해, 개발이익의 과도한 사유화를 방지할 수 있는 합리적인 정비계획을 수립
- ② (투기 차단) 조합원 지위 양도 제한시점을 사업 초기 단계로 조기화하여 개발 이익을 노린 투기 수요 유입을 사전적 차단
- ③ (공모기준 보완) 손바뀜이 많은 정비구역은 정부-서울시 공동 실거래 조사 등을 통해 공모시 불이익을 주는 등 평가 기준을 개선

< 주택공급 활성화 >

- ① (공공주도 3080+) 현재까지 발굴된 3080+ 대책 후보지의 신속한 진행을 위해, 6월 중 사전검토위를 구성하고 사업성 개선을 위한 다양한 도시·건축 인센티브를 적용
- ② (공공·민간 조화) 3080+ 후보지는 서울시 재개발 공모지역 등에서 제외하고, 서울시 재개발 선정 지역도 3080+ 대상지에서 제외하는 등 공공·민간 사업의 조화 추진
- ③ (택지공급) 既 발표한 캠프킴 사업 등은 서울시 협의 등을 거쳐 정상 추진되도록 상호 협력

< 주거복지 등 다양한 분야 협력>

- ① (장기전세주택 지원) 서울시가 중점 추진 중인 장기전세주택 공급확대를 위해 주택 기금 지원방안을 서울시와 마련한 후, 관계부처와 협의
- ② (상생주택) 서울시가 신규로 도입 예정인 상생주택은 토지주 참여를 제고할 유인방안을 함께 검토하여 관계부처와 협의 추진

바. 공공자가주택 공급

1. 공공자가주택 개요

- 청년층, 무주택 서민 등의 부담 가능한 내 집 마련을 지원하기 위해 다양한 유형의 공공자가주택을 공급



① 이익공유형 분양주택

- 분양주택을 저렴하게 공급하여 부담 가능한 내 집 마련 기회 제공
 - 입주시 저렴하게 분양받으므로 주택 처분시에는 공공에 매각하고, 매각금액은 장기 거주자에게 유리하도록 거주기간 등에 따라 차등화
- 2.4대책 사업지구 내 특수상황 토지소유자*에게는 이익공유형 분양주택을 공급하여 내몰림을 방지하고 재정착 지원

* 월 소득 없는 자가 거주 고령자 등 2.4대책 사업지구 내 토지를 소유하고 실거주 중이나 개발비용 부담 능력이 없어 내몰림 위기에 처한 경우

② 지분적립형 분양주택

- 집값의 10~25%만으로 내 집을 마련하고, 나머지 집값은 20~30년간 나누어 내도록 하여 내 집 마련 부담을 낮추고 장기거주를 유도
 - 처분시에는 지분 비율대로 공공과 매각금액을 나누되, 장기 거주 하면서 지분을 100% 취득한 경우 온전한 소유권 취득

③ 토지임대부 분양주택

- 저렴하게 내 집을 마련할 수 있도록 토지임대부 주택*도 공급하여 다양한 주거수요에 대응

* 건물 값만 부담(토지는 공공이 저렴하게 장기 임대)하고 저렴하게 내 집 마련 가능

2. 제도적 기반 마련

□ 공공자가주택 도입을 위한 관련 법률은 개정 완료(예정)

- 입주 자격, 공급 조건, 이익공유 비율 등 세부내용은 하반기 중 하위법령에서 구체화할 예정

< 공공자가주택 관련 법률 및 주요내용 >

유형	관련 법률	주요 내용
이익공유형 분양주택	공공주택 특별법	도입 근거 및 공급·처분방식 등 신설 (6.29 국회 본회의 통과)
지분적립형 분양주택	공공주택 특별법	도입 근거 및 지분 취득방식 등 신설 (5.18 개정·공포, 8.19 시행)
토지임대부 분양주택	주택법	기 제도화된 유형으로, 최근 환매조건 의무화 추가 (1.5 개정·공포, 7.6 시행)

3. 공급 물량

□ (3기 신도시 및 신규택지) 공공주택지구 내 공공주택 공급 현황과 주택수급 현황 등을 고려, 지구별 공급물량의 5~10% 수준으로 공급

- 각 지구별 구체적인 공급 물량은 제도적 기반 완비 후 3기 신도시 지구계획 변경 등을 통해 순차적 확정

□ (2.4대책 사업지구 등) 전체 공급물량의 20~30% 범위에서 공공자가주택과 공공임대주택을 혼합하여 공급(2.4대책 기 발표)

- 이 중 공공자가주택의 경우 전체 공급물량의 10~20% 범위에서 지역별 임대·자가 수요 및 입지여건 등을 고려하여 결정할 예정

4. 추진 계획

□ 금년 하반기부터 3기 신도시(지구계획 변경) 및 2.4대책 사업지구 등 (지구지정 및 정비계획 변경 등)에 부지확보 추진

* 실제 입주 시기는 건설기간 등 감안시 '24년부터 가능할 것으로 예상

〈2〉 국민과 적극 소통하는 주거정책

□ 정례 브리핑을 통한 대국민 소통 강화(매주 수요일)

- 주거정책의 대국민 신뢰도 제고와 체감도 증진을 위해 공급대책의 추진현황 등을 설명하고, 간담회를 통해 대외 소통을 강화
- 정례브리핑(8회)를 통해 도심복합사업의 후보지 공개(약 4.9만호) 및 일부 후보지의 사업요건 충족 등 공급대책의 성과를 공유
- 지자체, 공기업과 함께 공급대책의 추진현황을 점검하는 장관주재 공급기관 간담회를 개최하여 현장과의 소통을 강화

□ 공공주도3080+ 대책 선도사업 후보지 주민 설명회 개최

- 도심 복합사업 선도 후보지 발표 후 주민 대상 제도개요, 토지주 지원방안 등에 대해서 설명회를 개최하여 주민갈등 및 불안감 해소
- * (1차) 도봉구 4.9, 영등포구 4.12, 금천구 4.15, 은평구 4.26 / (2차) 동대문구 4.27, 강북구 4.29 / (3차) 대구 남구 5.17, 부산진구 5.25(대구달서구 6월 예정)
- 또한, 사업계획(안) 마련 후 주민들에게 구체적인 사업내용 등을 설명하는 2단계 설명회를 추진하여 후보지별로 소통할 예정

□ 좋은 청년주택 만들기 특별회의 운영

- 주거이슈에 관심이 많은 청년 등이 참여하는 좋은 청년주택 만들기 특별회의*를 통해 주거정책 수립시 청년의견을 적극 반영
- 청년 주거정책·제도 관련 개선사항 발굴 및 모니터링을 통해 청년 주거부담 및 삶의 질 개선, 공공주택 커뮤니티 활성화 방안 제시 등

* 국토부, 청년대표 등이 참여하여 주거비부담 완화, 청년주택 운영 등 논의

3. 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성

〈1〉 부동산 시장 관리 체계 강화

가. 부동산 거래 질서 확립

□ 부동산시장 교란행위 규율체계 정비

- (불공정행위 금지 및 처벌강화) 미공개정보 이용, 허위정보 유포, 시세조작, 부당한 표시·광고 등을 금지(부동산거래신고법 발의, '21.4)
- 불공정행위에 대한 처벌을 강화하고 특히, 미공개정보를 이용한 거래행위를 통해 얻은 이익은 그 3~5배를 환수

< 교란행위별 처벌내용(안) >

교란행위		현 행	개정안('21.4 발의)
미공개정보 이용		(신 규)	3년 이하 징역, 부당이익의 3~5배 벌금 징역·벌금 병과 가능 징역가중(부당이익이 10억원 이상인 경우) / 몰수·추징
허위정보 유포		(신 규)	3천만원 이하 과태료
시세조작	가장매매	(신 규)	3년 이하 징역, 3천만원 이하 벌금 징역·벌금 병과 가능 / 몰수·추징
	허위호가	(신 규)	3천만원 이하 과태료
부당한 표시·광고		(신 규)	5백만원 이하 과태료
허위계약 신고		3천만원 이하 과태료	3년 이하 징역, 3천만원 이하 벌금 징역·벌금 병과 가능 / 몰수·추징

- (교란행위자 시장 퇴출) 부동산시장 교란 범죄 행위자에 대해 일정기간 관련 업종* 자격·등록 제한(공인중개사법 등 발의, '21.6)
- * 공인중개사(중개사법), 감정평가사(감평법), 부동산개발업자(개발업법), 등록임대사업자(민간임대주택법), 리츠(부투법), 주택관리업자·주택관리사(공동주택관리법)
- (기획부동산 근절) 현재 자유업인 부동산 매매업에 대해 등록제를 도입하고 매매업자의 의무와 금지행위 등을 규정
- 등록제를 통해 설립·변경·폐업 등을 엄격히 관리하고, 보증보험 가입 등 소비자 피해방지를 위한 조치를 마련하는 한편, 속임수 매수 유인, 매수 강요 등을 금지행위로 규율

□ 부동산시장에 대한 모니터링 체계 강화

- (부동산거래분석원 설립) 국토부 소속기관으로 실거래신고 내용 조사·분석 업무를 총괄하는 거래분석원 설립 추진
 - 거래분석원 설치 근거 및 분석·조사에 필요한 정보제공 및 자료 요청 근거 마련(부동산거래신고법 발의, '21.4)
 - * (정보제공) 형사사건 수사, 조사탈루 조사, 조세체납 징수 등에 필요한 정보 (자료요청) 자금조달 적정성 등의 확인을 위한 과세, 신용, 금융거래정보 등
 - 법적근거 마련 前 우선 기존 임시조직(대응반)을 정규조직으로 확대·개편한 부동산거래분석기획단 출범('21.4)
- (상시 조사체계 구축) 부동산거래 동향분석 및 지역·거래유형별 이상거래를 포착하고 실거래 조사 및 수사 공조* 추진
 - * 경찰청, 국세청, 지자체 특사경 등과 공조
 - 내부정보 이용 투기 근절을 위해 부동산거래질서 교란행위신고 센터, 관계기관(국수본·권익위) 연계 집중신고 기간 운영('21.4~, 100일)
- (대규모 택지지정 시 사전조사 실시) 신규 공공택지 발표 시, 발표 前後 투기의심 토지를 선별하여 투기의혹 정밀 조사
 - 신규택지 및 개발예정지역은 부동산거래관리시스템*(RTMS)을 통해 부동산거래를 분석하여 이상거래** 확인 및 필요시 실거래 조사 실시
 - * 구체적인 토지거래 내역 등 조회 가능
 - ** 단기거래량 급증, 지분쪼개기 거래, 특정한 집중거래(미성년자, 과다보유 등)
 - LH임직원의 예정지 내 토지 거래 실태조사 정기·수시 실시('21.7~)
- (허위·과장 광고 적발) 중개대상물 기획조사(대학가, 학원가, SNS 등 위반가능성이 높은 지역·플랫폼)를 통해 허위·과장·무자격 매물 적발
 - * SNS(5월·12월), 대학가·학원가 원룸(7월) 등을 대상으로 실시
- (주택통계) 주택가격동향조사 표본 확대('20년 比 3배 이상), 외부 검증 등 주택 통계의 대표성 및 신뢰도 제고

□ 투기근절을 위한 보상제도 개편

- (관련기관 종사자 대토보상 제외) LH 임직원, 관계부처(국토부 등), 지자체 업무 관련자는 대토보상에서 제외(토지보상법 발의, '21.4)
- (차등보상 실시) 단기 투기 방지를 위해 토지 장·단기 보유자 간 협의양도인 택지, 이주자 택지·주택 등 공급 시 차등화
 - 협의양도인 택지는 장기보유자에게 우선 공급(소유기간별 차등화), 이주자 택지·주택 공급대상 자격 강화 등 추진

* (현행) 고시일 이전 거주자 → (개선) 고시일 1년 이전 거주자

□ 공공부문 투기 대응 강화

- (미공개정보 이용 금지 강화) 내부자(종사자), 업무상 알게 된 정보 등으로 한정된 처벌 대상을 확대하고 처벌도 강화(LH법 개정, '21.4)
 - * (처벌대상) 내부자, 업무관련 정보 → 제3자, 업무관련성 무관 정보도 포함 (처벌수위) 5년, 3천만원 → 5년, 부당이익의 3~5배 벌금, 징역형가중 등
- (내부통제 강화) 미공개 정보에 자주 노출되는 LH의 개발·건설 관련 업무 특성을 감안하여 내부통제 시스템을 총체적으로 개선 (LH취업규칙, 인사규정, 보상지침 등 내부규정 개정, '21.下)

< LH 내부통제방안 >

- ① (사전예방 체계 강화) LH직원의 실사용 목적 외 토지취득을 금지(불가피한 경우 신고)하고, 보유현황 정기조사, 부동산 정보시스템 구축 등 체계적 관리 추진
 - 직원 등(임직원, 배우자, 직계존비속)에 대한 토지보상 시 보상제외·차등
- ② (투기적발과 제재 강화) 사업지구 지정 시 토지소유자 정보와 직원 보유토지 대조 ⇒ 투기의심 사례는 수사 의뢰
 - 토지거래 관련 불법 행위 관련 기소사실만으로 직권면직 가능하게 하고, 불법행위로 확정(판결) 시 원스트라이크 아웃(해임·파면)
- ③ (감독·감시체계 확립) 총괄적인 감시체계(준법윤리감시단, 준법감시관 신설)를 보강하고, 신고자 포상제도, 리니언시(자진신고시 처벌 감면제도) 도입

나. 택지제도 보완

- (평가활성화) 임대주택 비율 등 사업계획(임대주택 건설형), 리츠 공모규모 등 개발이익공유도(이익 공유형) 평가*를 통해 공급업체 선정

* 평가공급 근거 마련 위한 「택지개발촉진법 및 공공주택특별법」 개정 완료

- (임대주택 건설형) 민간분양용지에 건설되는 임대주택건설계획을 평가하여 주택용지 공급 ⇒ 민간분양+공공임대 소셜믹스

- 임대주택은 민간분양주택과 구별되지 않도록 동·호수 랜덤방식으로 선정·매입(공공주택사업자)하여 저렴한 수준의 공공임대로 공급

- (개발이익공유형) 부동산 간접투자 활성화를 위해 분양토지 개발이익에 대한 공모를 전제로 사업계획* 평가하여 토지 공급

* 주식공모비율, 배당수익률, 소액투자자 주식배정계획 등

- (기존제도보완) 추천제 공급 시 공적지표에 따른 적격성 평가*를 도입하고 설계공모 평가지표에 사회적 가치 관련 요소를 추가

* 평가방식 확대에 따른 중소기업 소외방지를 위해 추천제를 일부 존치하되, 적격성 평가를 도입하여 일정 수준 이상 업체에 청약자격 부여

- (적격성평가) 친환경 등 사회적 가치*를 반영한 지표를 배점화하여 평가, 일정점수 이상 업체를 대상으로 추천자격 부여

- 주택품질, 에너지, 친환경 등 평가해 5점 이상시 추천 참가 가능

- (설계공모) 공간·건축계획 평가 위주에서 건축 효율성, 커뮤니티 시설 등 사회적 기여 계획도 평가하도록 설계공모 평가 기준 개선

- (매입약정우대) 공공전세주택 활성화를 위해 매입약정주택 건설 실적 우수업체에 가점, 우선공급 등 우대방안 마련

< 공공택지 공급 우대 요건 >

- (추첨가점) '21~'22년 동안 수도권에 매입약정 주택 40세대 이상 건설 시, 택지 추천공급 적격성 평가 최대 4점 획득
- (우선공급) '21~'22년 동안 수도권에 매입약정 주택 300세대 이상 건설한 업체 대상 제한추첨 실시
- (평가가점) '21~'22년 동안 수도권에 매입약정 주택 300세대 이상 주택 건설 시 택지 설계공모 평가 60점 획득

〈2〉 임차인 보호 강화를 위한 제도적 기반 구축

□ 임대차 신고제 시행

- 주택의 임대차 계약*시 계약 당사자가 임대기간, 임대료 등 주요 계약내용**을 신고토록 하는 임대차 신고제 시행 (21.6~)

* (신고대상) 수도권(서울, 경기도, 인천) 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에 대해 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약

* (신고항목) 임대인 및 임차인 인적사항, 임대목적물정보, 임대료, 임대기간, 체결일 + (갱신계약의 경우) 종전 임대료 + 계약갱신요구권 사용여부

※ 임대차 계약서와 항목이 동일하여 계약서 제출만으로 신고 가능

- 신고절차 등을 규정한 하위법령 마련(21.5), 절차·시스템 검증 등을 위한 사전 시범운영(21.4~5), 임대차 신고정보 시범공개(21.11) 추진

□ 임대차 분쟁조정위원회 확대 설치 등

- 임대차 당사자간 분쟁을 합리적으로 조정하고, 신속한 해결을 지원 하는 분쟁조정위원회 추가 설치 ('21년 6개소)

* 분조위 설치 : 6개소(∼'19년) → 추가 6개소('20년) → 추가 6개소(누계 18개소)('21년)
설치예정 지역('21년) : 제주·성남·울산(LH), 고양·세종(대전)·포항(부동산원)

- 분쟁해결 가이드라인으로 활용될 수 있는 분쟁조정사례집 발간(21.12)

- 경매절차에서 최우선변제 받을 임차인의 범위 및 금액 확대(21.5)

<최우선변제 임차인 범위 및 금액 확대안>

지역구분	우선변제를 받을 임차인의 범위	보증금 중 우선변제를 받을 일정액의 범위
서울특별시	1.5억원 이하(4천만원 ↑)	5천만원 이하(1.3천만원 ↑)
과밀억제권역, 용인·화성·세종·김포	1.3억원 이하(3천만원 ↑)	4.3천만원 이하(0.9천만원 ↑)
광역시, 안산·광주·파주·이천·평택	7천만원 이하(1천만원 ↑)	2.3천만원 이하(0.3천만원 ↑)
그 밖의 지역	6천만원 이하(1천만원 ↑)	2천만원 이하(0.3천만원 ↑)

- 주임법 및 임대차 신고제 운영을 위한 '주택임대차지원팀' 신설(4월)

□ 전세보증금반환보증 개선

- (보증금 보호) 전세보증금반환보증·임대보증금보증 보증료율 인하*, 모바일 가입 확대(단독, 다세대 등) 등 가입절차 간소화

* 전세보증금반환보증 70~80%(보증금 2억원 이하 80%, 2억원 초과 70%, ~'21.12월), 임대보증금보증 70%(~'21.12월) 보증료율 인하

- 임대보증금보증 가입 의무화로 인해 전세보증금반환보증과 중복 가입, 보증료 추가 부담 등의 피해가 없도록 체계적 운영·관리

- (청년 할인) 코로나19로 어려움을 겪고 있는 청년층(만19세~34세)을 대상으로 HUG 전세보증금반환보증 보증료 할인 혜택

* 연소득 4천만원 이하 청년 대상 전세보증금반환보증 보증료 50% 할인

- 지자체에서 지역 청년을 대상으로 전세보증금반환보증 지원 사업 추진 시 보증료 10% 추가 할인 혜택 지원

* 부산광역시-HUG는 '20.9월부터 청년 대상 전세금반환보증 보증료 지원 사업 추진 중이며, 타 지자체로 보증료 지원 사업 확대 추진

〈3〉 공정하고 투명한 주택 공급·거래 환경 조성

가. 청약제도

□ 수분양자 보호 및 무주택자 실수요자를 위한 주택공급제도 운영

- 무순위 물량 신청자격을 '성년자(지역제한 없음)'에서 '해당 주택건설 지역(시·군)의 무주택 세대구성원인 성년자'로 강화('21.5)

- 또한, 규제지역에서 무순위 물량에 당첨된 자는, 일반청약 당첨자와 동일한 재당첨제한(투기과열지구 10년, 조정대상지역 7년) 적용

- 추가선택품목(발코니, 가전제품, 붙박이가구 등)은 품목별로 구분하여 비용을 표시하여야 하며, 둘 이상의 추가선택품목 묶음 판매 제한('21.5)

- 2030 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회 확대를 위해 민영주택 생애최초 특별공급 비중 확대(공급규칙·운용지침, '21.10)
 - * 민영주택 생애최초 특공비중(%): (공공택지) 15→20 <+5%p> (민간택지) 7→10 <+3%p>
- 공공주택에서만 적용 중인 자산기준 요건을 민영주택의 신혼부부·생애최초 특별공급 물량에도 도입 추진(주택법·공급규칙, '21.12)

□ 청년우대형 청약통장 가입기간 연장

- 청년층의 내 집 마련 지원을 위해 청약기능에 우대금리, 비과세 혜택을 추가 제공*하는 전용상품 운영 중('18.7월 출시, ~'21년까지 운영)
 - * 연소득 3천만원 이하 청년에게 3.3% 이율(연 6백만원까지 우대금리, 5천만원 한도), 이자소득 비과세(연 6백만원까지 이자소득, 5백만원 한도) 혜택
- 무주택 청년들의 주거비 부담경감을 위해 가입기한 연장('21년말 →'23년말) 및 가입요건 완화(연소득 3천만원→3.6천만원 이하) ('22년~)

나. 부동산 전자계약

- (활용 의무화) 공익성이 중요한 부동산거래를 중심으로 전자계약 의무 활용을 단계적*으로 도입(「부동산거래신고법」개정)
 - * 공공주택 계약(법시행 후 6개월) → 민간임대사업자 계약(법시행 후 1년) → 전매제한 구역에서 분양권 등의 매매계약(법시행 후 2년) 등의 순서로 의무화
- (서비스 확대) 확정일자·실거래(매매·임대차) 자동신고, 대출 우대금리 적용 등 전자계약 활용에 따른 인센티브를 지속·확대 제공
- 중개보수 결제 수단 다양화* 등 전자계약 이용에 따른 소비자의 편의를 확대하여 전자계약 활용 유도
 - * (현행) 현금·신용카드 → (확대) 현행 + 간편결제(네이버·카카오페이 등)

다. 정비사업 투명성·공공성 강화

□ 정비사업 투명성 제고

- (입찰 공정성 확보) 공정 입찰을 위해 분양가 보장 등 시공과 관계없는 제안 금지사항을 구체화*하고 처벌기준 마련(도시정비법 개정, '21.12)
 - * 분양가상한제 회피, 재건축부담금 대납, 분양가 보장, 임대주택 제로 등 제안 행위

- 시공사 선정 시 금품·향응 등을 제공한 수주비리 3회 적발 시 정비사업 참여를 영구 배제하여 전국에서 입찰제한(도시정비법 개정, '21.12)
- (초기사업비 관리) 추진위 등이 자금차입 시 총회동의 후 금액·이자율·상환방법 등을 신고토록 하여 운영비 투명화(도정법 개정, '21.12)
- (점점·교육) 지자체와 합동점점을 지속 시행하고, 지자체의 관리·감독 강화를 위해 마련한 '조합점점 매뉴얼' 안내·교육 실시
- 조합임원의 전문성·투명성 등을 제고하기 위해 표준 교재를 마련하고, 지자체와 함께 권역별 교육 실시(연중)

□ 정비사업 공공성 강화

- (주민보호 강화) 사업시행자, 세입자, 전문가, 공공 등이 참여하는 협의체를 구성할 수 있도록 하여 분쟁·갈등 예방(도정법 개정, '21.12)
- 정비계획 수립 시 주민의 분담금추산액 및 산출근거를 포함토록 하여 주민들의 의사결정을 위한 정보 사전 제공(도정법 개정, '21.12)
- (강제퇴거 제한) 동절기에는 건축물 철거 뿐 아니라 소유자 또는 세입자의 퇴거도 제한할 수 있도록 하여 주거권 보호(도정법 개정, '21.12)

라. 주택조합 투명성 강화

- (자료공개 모니터링) 토지확보현황 등 주요정보*에 대한 시·군·구 인터넷 홈페이지 갱신 공시 이행 모니터링(21.2~4분기별)

* 조합원 모집 현황, 대지의 사용권원 및 소유권 확보 현황, 월별 자금 입출금 명세, 월별 공사진행 상황, 전체 조합원별 분담금 납부 및 조합원별 추가 분담금 산출내역 등

- (주택조합 해설서 정비) 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원 보호를 위한 제도 개선사항* 반영을 위한 공정위·지자체와 협의 정비('21.12)

* 조합원 모집, 가입 및 탈퇴·제명 시 환급금 산정, 전자적 방법의 총회 개최 등

4. 고품질의 편안한 주거환경 조성

<1> 공동주택 품질제고 및 미래주택 기반 조성

□ 공동주택 품질제고

- (충간소음 관리강화) 공동주택의 바닥충격음 차단성능을 시공 이후에 확인하는 「사후확인제도」 세부 운영방안 마련
 - 사후 성능기준 마련을 위한 공동주택 바닥충격음 실태조사 실시('21.6.), 「주택법」 및 「주택건설기준」 등 하위법령 개정('21.12)
- (주택감리 평가제 도입) 공동주택 입주 전 점검결과(중대한 하자 발생 현황, 하자건수 등)를 토대로 한 감리자 평가제* 도입('21.12)
 - * 우수 감리자는 현장에 우선 투입될 수 있도록 인센티브 부여 검토
- (에너지성능 강화) 신축 공동주택의 에너지성능을 에너지효율등급 1+등급 수준(현행: 1등급 수준)으로 상향하고,
 - 태양광 등 신재생에너지 설비용량 의무 설치기준 강화('21.7)
- (하자관리시스템 고도화) 공동주택의 준공 전·후에 발생한 하자 내역, 보수이력의 체계적 관리를 위해 하자관리시스템 개선('21.12)

□ 미래주택 기반 조성

- (모듈러주택 활성화) 공공발주물량을 확대*하고, 모듈러주택을 건설하는 사업주체 등에 대한 용적률 완화 등 인센티브 확대('21.12)
 - * ('20년) 709호 → ('21년) 2,200호
- 13층 이상 중·고층 모듈러주택의 구조적 안정성 및 거주편의성 등 검증을 위해 중·고층 모듈러주택 실증단지 착공('21.11)

【 중고층 모듈러 실증단지 개요 】



- * (위치) 경기도 용인시 기흥구 영덕동
- * (유형) 행복주택(임대주택)
- * (사업규모) 지상 13층 / 106세대
- * (사업기간) '21.11월 착공 ~ '22.12월 준공

- (장수명주택 상용화) 장수명주택 본격 확산을 위해 인정대상 확대, 인증기준 및 인센티브 정비 등의 상용화 추진('21.6)
- 「장수명주택 정착을 위한 핵심기술·시스템 구축 실증 R&D 기획」('21.1.~10.)을 통해 공장생산 자재의 표준화·모듈화 등 핵심기술 개발

〈2〉 공동주택 관리의 투명성·공정성 제고

□ 공동주택 관리의 투명성 제고

- (관리비 외부회계감사 강화) 공동주택 외부회계감사 대상 확대* 및 외부감사인 연임 제한 등 관리비에 대한 회계관리 강화('21.12.)
 - * 현행 외부회계감사 대상인 300세대 이상 공동주택 외에 승강기 또는 중앙집중난방이 설치된 150세대 이상 공동주택도 외부회계감사 대상에 포함
- (공동주택관리정보시스템 고도화) 공동주택에 대한 지자체 감사 및 지도·감독 지원을 위한 관리비리 사전대응 지원시스템 구축('21.12.)
 - * 관리비, 전자입찰, 회계감사 등을 기초로 관리비리 이상징후 상시 모니터링
- (전자입찰 의무화) 입·낙찰 투명성 강화를 위해 적격심사* 방식에 대한 전자입찰 도입 및 적격심사 평가결과 공개 의무화('21.10)
 - * 사업목적에 맞는 평가기준·배점으로 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정

□ 공동주택 입주민·근로자의 권익보호

- (경비원 등 권익보호) 경비원 등 공동주택 근로자의 권익을 보호하기 위하여 근로자에 대한 괴롭힘을 금지*하는 한편,
 - * 각 시·도 공동주택 관리규약 준칙 및 공동주택 관리규약에 반영

- 공동주택 경비원이 경비업무 이외에 수행할 수 있는 관리업무를 명확히 설정하기 위해 「공동주택관리법 시행령」 개정('21.10)
- (하자분쟁 재정제도) 공동주택 하자분쟁의 신속·경제적인 해결을 위해 기존 분쟁조정 제도 외에 재정(裁定)제도*를 도입·시행('21.12)
 - * 쌍방 간 합의 없이 하자심사분쟁조정위원회 단독으로 결정이 가능하며, 일정 요건을 충족 시 재판상 화해와 같은 효력 발생
- (하자심사 공정성 제고) 하자 관련 피심사자인 사업주체 임직원 등을 심사위원 제척 대상에 추가*('21.12)
 - * 사업주체(시행) 임직원, 관련업무 수행자(설계, 감리, 시공 등)를 제척대상에 추가
- 기피신청권 보장을 위해 심사위원의 이력 등을 회의 개최 전에 하자심사를 요청한 입주민 등에게 통보하는 절차 마련
- (선거제도 개선) 단지 규모에 따라 구분*하여 운영 중인 입대의 임원(회장·감사) 선출방법을 직접선출 방식으로 일원화('21.12)
 - * 500세대 이상 : 입주자 등의 직선 / 500세대 미만 : 입대의 간선
- 동별 대표자 및 임원 선출 방법·절차, 전자투표 요령, 선거관련 분쟁조정 사례 등을 포함한 선거업무 매뉴얼 마련·배포('21.12)