
2014년도 주택종합계획

2014. 4.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

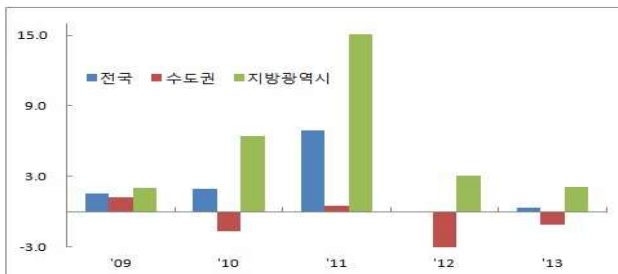
I . 주택시장 동향 및 향후 정책방향	1
II . 주택수요 전망 및 공급계획	5
III . 중점 추진과제	9
1. 주택시장 정상화 추진	9
2. 서민 주거복지 지원 강화	12
3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	19
〈 참고 1 〉 시도별 주택 사업승인 계획	23
〈 참고 2 〉 시도별 공공주택 준공 계획	24
〈 참고 3 〉 2013년 주요실적	25

1. 주택시장 동향

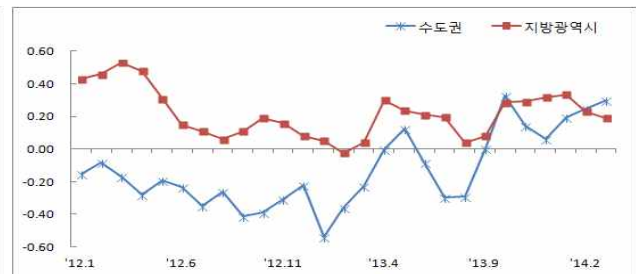
□ (가격) '13년 전국 집값은 0.3% 상승

- 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(%) >



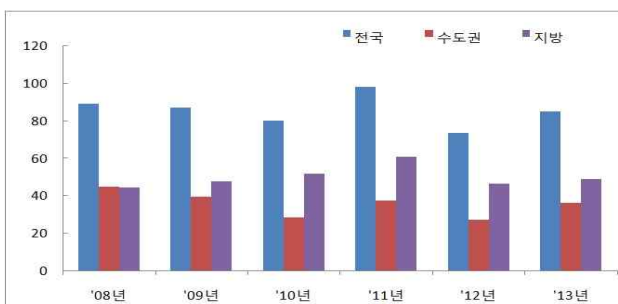
< 월별 주택매매가격 증감률(%) >



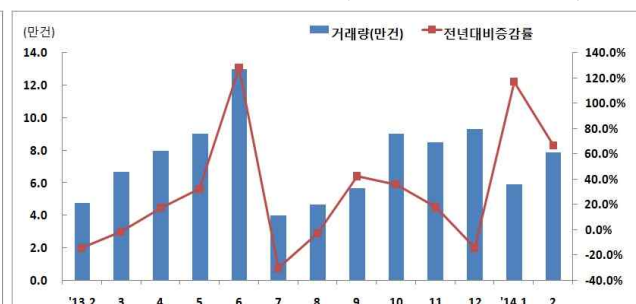
□ (거래량) '13년 주택 매매거래량은 85.2만건으로, 전년(73.5만건) 대비 15.8% 증가하는 등 예년평균('08~'12년 85.6만건)에 근접

- 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) >



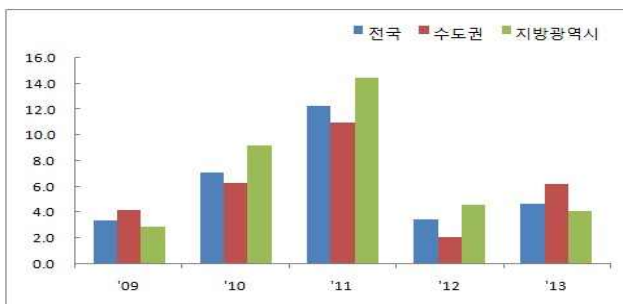
□ (전월세) 전셋값은 상승한 반면, 월세는 하락세

○ 전셋값은 월세 전환 등 시장구조적 요인으로 인한 전세수급 불균형으로 '13년 7월 이후 예년보다 높은 상승세

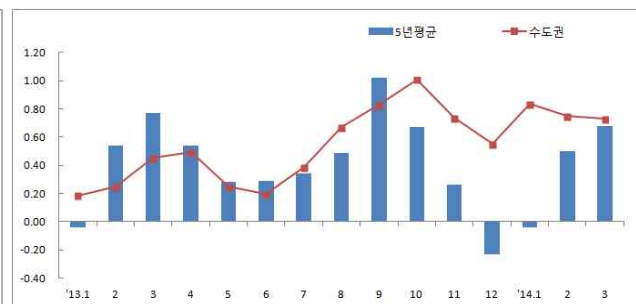
- 수도권('13년 6.2%)은 아파트(8.4%)를 중심으로 7월 이후 최근까지 예년을 상회하는 상승세 지속
- 지방광역시(4.1%)는 수도권에 비해 상승폭이 작으며, 대구·대전을 제외하고는 안정세('13년 : 부산 1.1%, 대구 11.0, 광주 2.0, 대전 5.2, 울산 2.0)

○ 월세는 수도권이 1.7% 하락하는 등 전국 1.1% 하락세

< 연도별 전셋값 상승률(%) >



< 월별 수도권 전세값 상승률(%) >



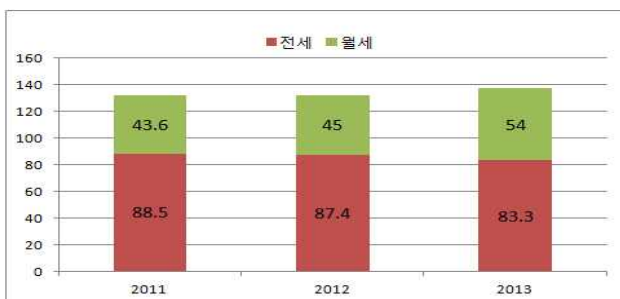
□ (전월세 거래량) '13년 전국 137만건으로 전년대비 3.7% 증가

* 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%

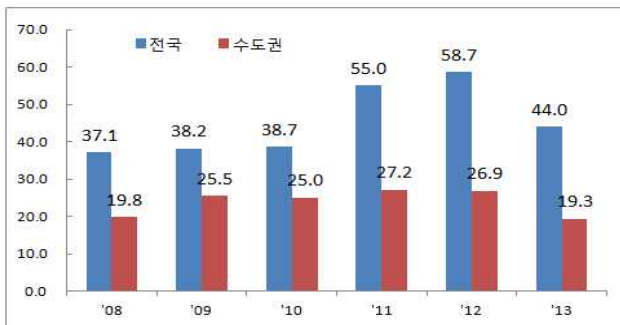
□ (공급) 지난해 인허가는 전년대비 감소, 분양승인은 전년수준 유지

- 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

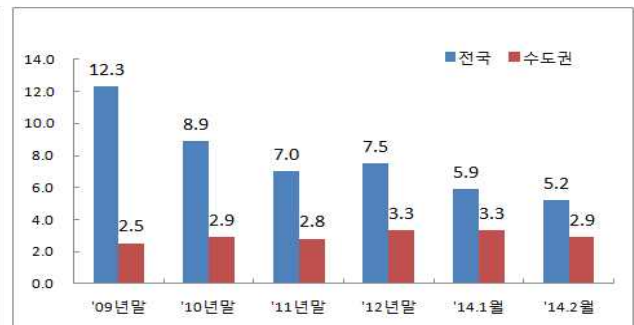
□ (미분양) '14.2월말 전국 미분양은 5.2만호 수준으로 '12년말 7.5만호에 비해 30%가 감소

- 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, 청약가점제 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

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, 임차수요 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·10년 임대 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	
	소 계	22			22
민간	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
지 방	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)

구 분	'13년 실적			'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
- 기 타	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
- 기 타	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 매매각 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, 재정비촉진지원사업, 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

1 주택시장 정상화 추진

◆ 작년 4.1대책 기초를 이어 금년에도 규제완화, 저리의 구입자금 지원 등을 통해 주택거래 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 부과예정인 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 소형평형(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 다세대, 연립주택은 30세대까지('11.6), 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·군수·구청장 완화제한 구역 지정·고시 가능
 - **2~3인 거주가 가능한 주택의 공급이 활성화 될 수 있도록 일정한 도로 요건(6m 이상 폭 등)을 갖춘 단지형 도시형주택*** 경우에도 사업 계획 승인기준을 **50세대 이상으로 완화**
 - * 30~85㎡의 규모로 도시지역에 일단의 단지 형태로 건설되는 도시형주택(원룸형 주택과 달리 주차장기준은 일반 주택과 동일하게 적용)
 - 또한, 일련의 분양절차를 준수하기에 한계가 있는 블록형 단독 주택지에 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)
- (금리) 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, 매입임대 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(상향주거이동) 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 공동심사하여 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)

- 임대 의무기간 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 준공공 임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득세 면제

○ 매입·준공공임대사업자 금융지원 강화

- 주택기금의 매입자금 지원대상에 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택을 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·준공공임대주택으로 운영하도록 하여 공공성 확보

【 주택임대관리업 활성화 】

- 주택임대관리업을 중소기업 특별세액감면 대상에 추가하여 기업 규모별·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 >

	현 행	개 선
공제대상	총급여액 5천만원 이하	총급여액 7천만원 이하
공제 방식	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 주거복지포털시스템으로 확대·발전('16)

* 공동주택 관리(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 시·도) 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·일반관리 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 전담기관'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·유사단지과 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-apl를 통한 전자입찰 의무화('15.1)

③ 공동주택 층간소음 기준 마련

- 공동주택관리 분쟁조정위원회 및 환경분쟁조정위원회 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 제로에너지주택 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 차등 지원, 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 정비기반시설 범위 확대
 - 도시계획시설과 유사하게 이용되는 **현황 도로**(공유재산) 추가
 - * 지자체는 대법원 판례 등을 근거로 양도 대상을 현황도로 등을 제외한 도시계획시설로 결정된 기반시설 등에 한정

② 아파트 리모델링 활성화 추진

- 수직증축 리모델링 시행시기('14.4)에 맞춰, 주택법 시행령 등 하위 법령과 구조·안전진단기준(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 저리 융자 추진 검토

④ 정비사업 출구전략 지원

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

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

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, 사회·문화의 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	국민·영구행복	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(전년比 +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