
2012년도 주택종합계획

2012. 6.

국 토 해 양 부

||| 목 차 |||

I . 4년간('08~'11)의 성과와 반성	1
II . 주택시장 전망 및 정책방향	5
III . 2012년 주택공급계획	7
IV . 중점 추진과제	11
1. 주택시장 정상화 적극 추진	11
2. 서민 주거복지 지원 강화	16
3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	18
< 참고 1 > 시도별 주택건설계획	22
< 참고 2 > '11년 주택보급률 추계	23

1 보금자리주택 공급으로 내집마련 지원 및 집값안정 도모

- '09~'11년간 보금자리주택 43.7만호 사업승인(신규 35.4만, 매입 3.5, 전환지구 4.8)
 - 임대주택 23.2만호(53.1%), 분양주택 20.5만호(46.9%) 사업승인
 - 수도권 GB에 19개지구를 지정하여 44km²(19.7만호) 택지확보 및 10.2만호 사업승인

< 보금자리주택 사업승인 현황 >

(단위 : 만호)

구 분		계	'09	'10	'11
계		43.7	14.6	16.5	12.6
유형별	임 대	23.2	7.5	8.3	7.4
	분 양	20.5	7.1	8.2	5.2
지역별	수도권	30.1	10.3	12.9	6.9
	지 방	13.6	4.3	3.6	5.7

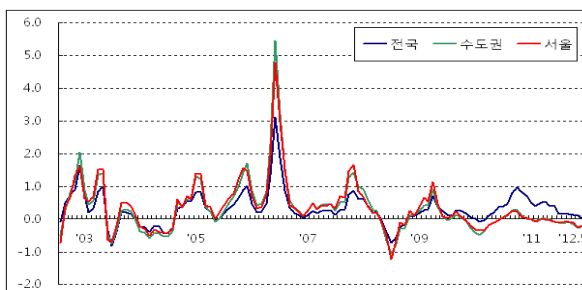
※ 보금자리주택 공급 효과

- ① 저렴·양질 분양주택, 다양한 임대주택 공급으로 내집마련과 단계적 주거상향 지원
- ② 종전 임대일변도 공급에 비해 지자체·주민 수용성 증가 및 지속가능성 제고
- ③ 소셜믹스, 입주민 만족도 증가, 지역사회의 조화로운 발전에 기여
- ④ '08년 경제위기 이후 민간위축 보완, 실질적 사업기회(민간도급)와 일자리 제공

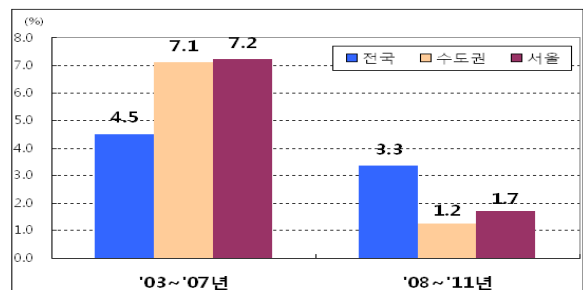
- 보금자리주택이 민간 주택시장에 미치는 영향을 최소화하기 위해 소형위주 공급, 입주자의 소득·자산기준 적용확대 등 제도보완

- 저렴한 보금자리주택 공급 등으로 수도권 주택가격 안정

< 월별 주택가격 상승률(전월비) >



< 연평균 주택가격 상승률 비교 >

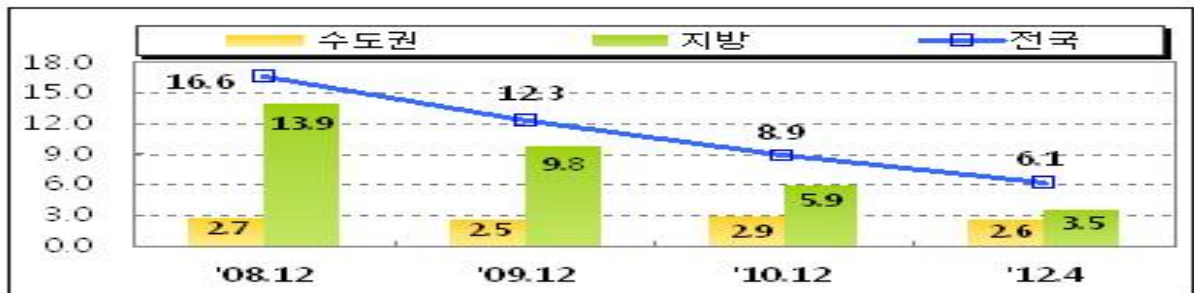


- 집값 안정에 따른 전세수요 증가, '08년 금융위기 이후 공급위축으로 전셋값이 상승했으나, 도시내 중소형주택 공급 확대, 임대사업자 지원 강화 등 다양한 대책 추진으로 상승세 크게 둔화

② 미분양 해소, 거래 활성화 등으로 경제위기 극복과 안정적 공급기반 마련

- 일련의 주택시장 정상화 대책 추진으로 미분양주택이 16.6만호('08.12)에서 6.1만호('12.4)로 대폭 감소

< 미분양주택 추이 (단위 : 만호) >



- '08년 금융위기 이후 위축되었던 주택거래를 규제완화, 세제·금융 지원 등을 통해 '11년에는 예년수준으로 회복

< 연도별 아파트 거래량 (단위 : 만건) >

구분	'07	'08	'09	'10	'11
전국	53.9	58.3	63.2	58.1	70.5
수도권	25.0	23.7	25.8	17.6	24.7

- 다만, 수도권은 미분양 누적과 신규분양 부진, 금년들어 주택거래 재차 감소 등 위축상태가 지속되고 있어 보완방안 지속 강구 필요

③ 소득별·세대별 맞춤형 주거복지 지원 강화

- 신혼부부, 대학생, 고령자 등 세대별 특성에 맞는 주거지원 강화

* 신혼부부 특별공급('08~'11년 8.4만호), 대학생 전세임대('12년 1만호 공급), 고령자용 임대주택 공급 확대(장기공공임대의 5% 이상 공급) 등

- 분납임대('09~'11년 2만호)·장기전세('09~'11년 1.1만) 등 임대주택 공급을 다양화하고, 영구임대('09~'11년 2만) 공급도 재개
- 기초수급자 자가주택 개보수('10~'11년 2만호), 노후임대 시설개선('09~'11년 634개단지) 등 저소득층 주거환경 개선방안도 적극 추진
- 아직 주거복지 사각지대가 존재하는 등 서민이 체감하는 복지 수준은 미흡하여 지원 확대 지속 필요

【 2011년 주택공급 등 실적 】

① '11년 주택건설 인허가 물량은 55만호로 '10년보다 42.2% 증가

- (지역별) 수도권에서 27.2만호('10년대비 8.8% 증가), 지방에서 27.8만호(103.5% 증가) 인허가

구 분	'10년	'11년	증감(%)
전 국	387천호	550	42.2
수 도 권	250	272	8.8
(서 울)	69	88	27.3
지 방	137	278	103.5

- (주체별) 공공부문은 LH 사업조정 등으로 16.6% 감소했으나, 민간부문은 중소형 건설 확대로 74.9% 증가

구 분	'10년	'11년	증감(%)
계	387천호	550	42.2
공 공	138	116	△16.6
.임 대	64	59	△8.1
.분 양	74	57	△24.0
민 간	249	434	74.9

- (택지유형별) 공공택지에서는 15.8만호(0.7% 증가), 민간택지에서는 39.2만호(70.4% 증가) 인허가

구 분	'10년	'11년	증감(%)
계	387천호	550	42.2
공공택지	157	158	0.7
민간택지	230	392	70.4

- (주택유형별) 저리(2%) 건설자금 지원 등으로 다세대·다가구 등이 큰 폭으로 증가

구 분	'10년	'11년	증감(%)
계	387천호	550	42.2
아파트	277	357	28.8
다세대·다가구	59	130	119.8
연립·단독	51	63	25.1

* 도시형생활주택(호) : ('09) 1,688 → ('10) 20,259 → ('11) 83,859

② '11년 보금자리주택은 12.6만호 사업승인

(신규 사업승인 9.8만호, 매입 1.6만호, 전환지구 재설계 1.2만호)

< '11년 보금자리주택 사업승인 실적 >

(단위 : 천호)

계	주체별		지역별		유형별				분양 주택
	LH	지자체	수도권	지 방	임대주택				
					소계	국민	영구	공공	
126	99	27	69	57	74	36	6	32	52

- 착공물량은 4.3만호이며, 시범지구 등에서 본청약 1.1만호 시행
- 보금자리지구는 수도권 GB에서 3·4차 2개지구 지구계획 수립, 5차 2개지구 지정, 소규모 2개지구 후보지 발표
 - (3차) 성남고등 지구계획 수립('11.10), 주택건설사업 승인('11.12, 3천호)
 - (4차) 서울양원 지구계획 수립('11.11), 주택건설사업 승인('11.12, 2.3천호)
 - (5차) 과천('11.9), 서울고덕강일('11.12) 2개지구 지정
 - (소규모지구) 서울신정4, 서울오금 2개후보지 발표('11.12)

③ '11년 주택보급률은 전국 102.3%로 '10년에 비해 0.4%p 상승

< 주택보급률 추계 >

(단위 : %)

구 분	'05(센서스)	'10(센서스)	'11(추계치)
전 국	98.3	101.9	102.3
수도권	96.0	99.0	99.0
지 방	100.4	104.6	105.4

※ '11년 멸실주택 : 7.7만호 (수도권 3.8만호, 지방 3.9만호)

④ '11년 주택자금은 재정과 주택기금에서 임대주택 건설, 주거환경 개선, 구입·전세자금 등으로 13.4조원('10년대비 15.8% 증가) 지원

(단위 : 억원)

구 분	'10년 실적	'11년 실적	증감(%)
합 계	116,058	134,456	15.8
정부재정	1,745	2,381	36.5
주택기금	114,313	132,075	15.5

⑤ 공공택지 개발을 지속 추진

- '11년 공공택지 18개지구 15.3km²(수도권 10.0 지방 5.3) 공급(실시계획 승인)
- 신규 공공택지는 4개지구 4.0km²(수도권 3.8, 지방 0.2) 지정

Ⅱ

주택시장 전망 및 정책방향

1. 주택시장 동향 및 전망

【 매매시장 】

- (동향) 수도권은 집값 하향조정이 지속되는 가운데 금년들어 주택 거래 감소, 신규분양 부진 등 위축 상황
- 지방은 신규분양 호조 등 활성화 국면이 이어지고 있으나, 가격 상승폭은 둔화

< 주택 매매가격 증감률 >

(단위 : %, 전월비)

구 분	'11.10	11월	12월	'12.1	2월	3월	4월	5월
수도권	0.0	△0.1	△0.1	△0.1	△0.1	△0.2	△0.3	△0.2
지방광역시	0.9	1.0	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.3

- (전망) 유럽 재정위기, 경제 불확실성 등에 따른 대내외 여건상 주택시장의 어려움이 지속될 것으로 예상되나,
- 도시형생활주택 등 중소형주택 공급이 확대되고 규제정상화 등으로 시장여건이 점차 개선될 전망

【 전세시장 】

- (동향) 전세가격은 '10~'11년중 큰 폭 상승하였지만 작년말 이후 상승세 둔화

< 주택 전세가격 증감률 >

(단위 : %, 전월비)

구 분	'11.10	11월	12월	'12.1	2월	3월	4월	5월
수도권	0.9	0.1	△0.2	0.0	0.2	0.3	0.1	0.0
지방광역시	0.9	1.0	0.3	0.5	0.6	0.6	0.6	0.4

- (전망) 하반기에는 가을철 이사수요, 재정부 이주수요 등 불안 요인도 있으나,
- 지난해부터 중소형주택, 오피스텔 등의 건설·입주가 크게 늘어나고 있어 안정요인으로 작용할 전망

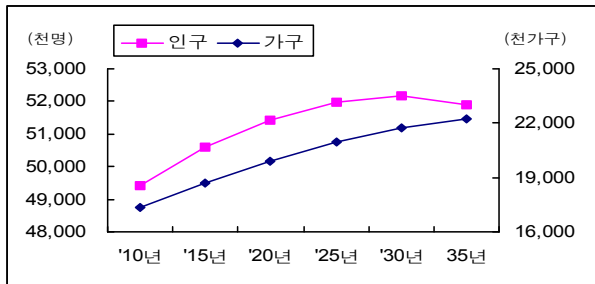
* 수도권 입주물량 : ('11.상) 7.9만호 → ('11.하) 10.8 → ('12.상) 8.4 → ('12.하) 12.2

* 수도권 오피스텔 입주(만호) : ('10) 0.6 → ('11) 0.9, 인허가(만㎡) : ('10) 79 → ('11) 159

【 주택시장 여건 변화 】

- 인구 · 가구구조, 사회 · 경제여건 변화 등에 따라 주택수요도 변화
 - 1~2인 소형가구, 고령가구 등의 비중이 크게 증가하면서 도시내 중소형 · 임대주택, 고령자주택 등에 대한 수요 증가 전망

< 인구 및 가구 추계 >



1. 주택건설 인허가 계획

◆ 금년 주택수요와 작년 실적 등을 감안하여 45만호 인허가

※ 금년 주택수요는 43만호 수준 예상(결혼 등에 따른 가구분화와 소득향상 등에 따른 주거상향 이동수요 32~34만호, 주택멸실·대체수요 등 9~11만호)

① (지역별) 수도권 25만호, 지방 20만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	'11년 계획(A)	'11년 실적(B)	'12년 계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
전 국	404	550	451	11.6%	△18.0%
수도권	253	272	253	-	△7.0
(서울)	(72)	(88)	(78)	8.3	△11.4
(인천)	(38)	(36)	(35)	△7.9	△2.8
(경기)	(143)	(148)	(140)	△2.1	△5.4
지방 광역시	59	99	69	16.9	△30.3
지방 도지역	92	179	129	40.2	△27.9

* 시도별 건설계획 불임 참조

② (주체별) 공공에서 보금자리주택 등 15만호*, 민간에서 30만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	'11년 계획(A)	'11년 실적(B)	'12년 계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
계	404	550	451	11.6%	△18.0%
공 공	소계	159	152*	△4.4	31.0
	LH	98	100	2.0	25.0
	지자체 등	61	52	△14.8	44.4
민 간	245	434	299	22.0	△31.1

* 보금자리주택(15만호)과 지방공사 등의 별도공급 물량(0.2만호) 포함

③ (유형별) 분양주택 33.7만호, 임대주택 11.4만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	'11년 계획(A)	'11년 실적(B)	'12년 계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
계	404	550	451	11.6%	△18.0%
분양주택*	288	483	337	17.0	△30.2
임대주택	116	67	114	△1.7	70.2

* 분양주택에는 자가주택 포함

○ (분양주택) 수도권 18.2만호, 지방 15.5만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	합 계	공 공			민 간
		계	LH	지자체 등*	
전 국	337	56	31	25	281
수 도 권	182	45	27	18	137
지 방	155	11	4	7	144

* 보금자리 민간참여 등 물량 18천호 포함

○ (임대주택) 공공에서 영구임대 0.3만호, 국민임대 4.1만호, 장기전세·10년임대 등 5.3만호, 민간에서 1.7만호 공급

(단위 : 천호)

구 분		계	공 공		민 간
			LH	지자체	
계		114	69	28	17
공공	소 계	96	69	27	-
	영구임대	3	1	2	-
	국민임대	41	27	14	-
	장기전세·10년임대 등	53	41	12	-
민간	소 계	17	-	-	17
	기금지원 공공임대	6	-	-	6
	민간 임대	11	-	-	11

④ 보금자리주택 공급계획

○ 금년중 15만호(임대 9.5만, 분양 5.5만 / 수도권 10.8만, 지방 4.2만) 사업승인

- LH에서 10만호, 지자체에서 3.2만호를 공급하고, 민간참여 등을 통해 1.8만호 공급 추진

* LH는 보금자리 택지 외에 미매각 민영주택 용지 활용, 민간신축 다세대 매입('12.4 2만호 매입공고) 등을 통해 공급

* 민간은 택지조성·주택건설에 참여 허용(보금자리주택법 '12.1 개정, '12.8 시행)

< '12년 보금자리주택 공급계획 >

(단위 : 천호)

구 분		유형별					지역별		주체별		
		임대주택				분양주택	수도권	지방	LH	지자체	민간 참여 등
		소계	국민	영구	공공						
금년계획	150	95	41	3	51	55	108	42	100	32	18
작년실적	126	74	36	6	32	52	69	57	99	27	-

○ 보금자리지구는 GB에서 소규모 지구('11.12, 서울신정4·오금)를 지정('12.6)하고, 하반기 신규지구 추가지정(1~2개)

- 금년 수도권 GB 보금자리지구에서 보금자리주택 2.8만호 사업승인

- 보금자리지구 본청약은 시범·2·3차 지구* 등에서 실시하고, 입주는 서울강남('12.10, 912호), 서초('12.12, 1,082호) 등 시범지구부터 개시

* 본청약 : 시범지구('12.6, 서울강남.서초 임대, '12.6~12 하남미사 분양 등), 2차지구('12.12, 서울세곡2.부천옥길.구리갈매 분양 등), 3차지구('12.5, 인천구월 분양 등)

- 장기임대주택 재정지원 비율을 지속 확대하여 공공의 공급여력 확충

* 재정지원 단가(만원/3.3㎡) : ('09~'10) 497 → ('11) 541 → ('12) 600

* 재정분담율(%) : ('09~'10) 19.4 → ('11) 25 → ('12) 30

- 보금자리주택 건설공정 통합관리시스템을 구축(LH, '12.10)하고, 건설상황 점검회의, 민간참여 TF 등을 운영하여 안정적 공급 추진

2. 주택착공계획

※ 금년부터 신규 포함

- 금년 착공물량은 작년과 유사한 40~43만호 수준 전망

- 공공 9만호(임대 4.5만, 분양 4.5만) 착공 계획, 민간 31~34만호 착공 전망

< 주택 착공실적 및 계획 >

(단위 : 천호)

구 분		'11년 실적	'12년 전망
계		424	400 ~ 430
지역별	수도권	197	195 ~ 215
	지 방	228	205 ~ 215
주체별	공 공	87	90
	-임대	45	45
	-분양	42	45
	민 간	337	310 ~ 340

* 작년 인허가실적 및 금년 인허가계획, 최근 착공추이 등을 감안한 추계치로 경제상황, 지역여건, 금년 인허가 실적 등에 따라 조정될 수 있음

- 전월세 등 시장안정을 위해 공공부문의 인허가물량이 조속히 착공 될 수 있도록 LH 등 공공주택 공정관리에 만전

- 금년 입주물량은 중소형주택 건설증가로 작년보다 많은 35.2만호 예상

< 주택 입주예정 물량 >

(단위 : 천호)

구 분	'11년 실적	상반기	하반기	'12년 전망	상반기	하반기
전국	339	143	196	352	161	191
- 아파트	217	99	117	185	84	101
- 기 타	122	43	79	167	76	91
수도권	187	79	108	206	84	122
- 아파트	125	58	67	117	44	73
- 기 타	62	21	41	89	40	49

3. 택지공급계획

- 금년중 공공택지는 전국 22.7km²(수도권 14.3km²) 공급(실시계획 승인) 추진
- 택지개발(11.5km²), 보금자리지구(5.9km²), 도시개발(4.5km²) 등을 통해 신규 공급하고, LH 미매각 용지 등 기존 물량도 적극 활용

< '12년 개발방식별 공공택지 공급계획 >

(단위 : km²)

구 분	계	택지개발	보금자리	도시개발	산단 등 기타
전 국	22.7	11.5	5.9	4.5	0.8
수도권	14.3	7.7	5.9	0.7	-
지 방	8.4	3.8	-	3.8	0.8

- 중장기 안정적인 택지 확보*를 위해 금년 신규 공공택지는 보금자리지구 등을 통해 14.1km²(수도권 4.0km²) 지정

< 공공택지 공급 실적 및 계획 >

(단위 : km²)

구 분		'11년 실적	'12년 계획	증감(%)
실시계획 승인	전 국	15.3	22.7	48.4
	수도권	10.0	14.3	43.0
지 정	전 국	4.0	14.1	252.5
	수도권	3.8	4.0	5.3

* 지정에서 공급(실시계획 승인)까지 2~3년 시차 존재

4. 주택자금 지원계획

- 금년 주택자금은 재정과 주택기금에서 17조 6,972억원 지원 계획
- (재정) 뉴타운 기반시설비, 노후 공공임대 시설개선, 기초수급자 주택 개보수 등에 2,508억원 지원
 - (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 17조 4,464억원 지원

< 재정·국민주택기금 지원계획 >

(단위 : 억원)

구 분	'11년 실적	'12년 계획	증감(%)
합 계	134,456	176,972	31.6
■ 정부재정	2,381	2,508	5.3
■ 국민주택기금*	132,075	174,464	32.1
- 임대주택 건설·매입	27,271	52,108	91.1
- 분양주택 건설	36,815	47,868	30.0
- 주택구입·전세자금*	67,699	73,800	9.0
- 주택개량자금 등 기타	290	688	137.2

* 주택구입 및 전세자금 증액(당초 61,500억원 → 변경 73,800억원)으로 주택기금 운용계획 증액(당초 162,164억원 → 변경 174,464억원)

1. 주택시장 정상화 적극 추진

- ◇ 기 발표·추진중인 주택거래 정상화 및 전월세시장 안정방안을 차질없이 추진하면서 보완방안 지속 강구
- ◇ 주택수요 다양화에 부응한 안정적 주택공급 기반 마련

[1] 주택거래 정상화

① 과도한 규제 정상화

- 잔존하는 주택 투기지역 및 주택거래신고지역 해제(5.15 기해제)
- 수도권 공공택지 및 GB 해제지구의 분양권 전매제한기간을 완화('12.7)하고, 민영주택 재당첨제한도 투기과열지구외에는 폐지('12.7)
 - 보금자리주택 거주 의무기간도 시세차익이 적은 지역은 완화('12.8)
- 다주택자 양도세 중과 폐지 및 단기(2년미만) 보유 양도세 중과 세율 완화(소득세법 개정 추진, 5.16 입법예고)

② 실수요자의 주택구입여건 개선

- 우대형 II 보금자리론 및 생애최초 주택구입자금 지원 확대('12.5)
 - * 우대형 II : 소득요건 상향(4,500만원 → 5,000만원 이하), 대상주택(시가 3 → 6억원 이하) 및 지원한도(1 → 2억원) 확대, 금리인하(4.4 ~ 4.65% → 4.2 ~ 4.45%)
 - * 생애최초 구입자금 : 금년중 1조원 → 1.5조원으로 총 지원규모 확대

- 주택금융공사의 **동일인 대출보증 한도 확대**(2→3억원, '12.6)
 - * 수분양자에 대한 중도금 보증지원이 확대되어 자금조달 및 금리부담 완화
- **1세대 1주택 비과세 요건 및 일시적 2주택자 양도세 특례기준 완화**('12.6, 소득세법 시행령 개정)

[2] 전월세시장 안정

① 전세수요 분산 유도

- **주거용 오피스텔** 세입자에 대해서도 **전세자금 지원**
(2.1 대한주택보증의 전세자금 보증 시행)
- **M버스** 신규 6개노선(광교, 김포, 고양 등)을 4월부터 운영(2개노선은 6월중 개시)하고 **추가노선 확대** 추진, **출퇴근 정기이용권버스**도 조속 도입
- 지자체와 협력하여 **재개발·재건축 이주시기 분산 유도**
(도시 및 주거환경정비법 2.1 시행, 관련조례 경기도 5.11 시행, 서울시 제정중)
- ※ 전월세 TF를 구성('12.1)·운영, 시장 **모니터링**을 강화하고 적기대응

② 중소형·임대주택 공급 활성화

- 아파트 일부를 별도로 구획하여 2세대 이상이 거주(임대 등)할 수 있는 「**세대구분형 아파트**」 공급 활성화(5.14, 사업승인지침 통보)
 - **적용대상** 아파트 **규모제한**(85㎡초과만 가능)과 **별도구획면적 상한**(30㎡이하)을 폐지하되, 주거환경 등을 감안, **최소구획면적**(14㎡이상) 설정
 - 신축 외에 리모델링시에도 적용이 가능하도록 **관련규정 명확화**
- 2~3인용, 「**원룸+공동생활 공간형**」 등 다양한 규모·유형의 도시형 생활주택 공급 활성화를 위해 **자금지원 확대** 및 **건축기준 개선**

- 30~50㎡ 원룸형 기금지원 확대(㎡당 80→100만원), 주민공동생활 시설 설치시 그 면적은 용적률 산정에서 제외('12.7, 건축법시행령 개정)

- 사업승인대상(30세대 이상) 도시형생활주택의 주차장 기준을 시군구 조례로 50%내에서 탄력적용할 수 있도록 근거 마련('12.6)

* 현재 건축허가 대상(30세대 미만)은 주차장법에 따라 조례로 기준 강화(50%내) 가능

○ 택지지구내 블록형 단독주택 용지에 대한 건축규제 완화

- 블록내 주택 세대수 증감범위 확대('12.5, 택지개발업무처리지침 개정)

* (종전) 당초계획의 10%내 증감

(개선) 20%내 증감(20%를 확대하여 50세대가 초과되는 경우도 허용, 종전 50세대 미만)

- 블록내 단독주택 건설시 사업계획 승인대상 완화('12.7, 주택법시행령 개정)

* (현행) 20세대 이상

(개선) **30세대 이상**(다세대·연립주택은 20 → 30세대 이상으로 기완화, '11.6)

○ 위탁관리 리츠가 단독으로 주택건설사업이 가능하도록 주택사업자 등록기준 개선 ('12.7, 주택법 시행령 개정)

* 주택사업을 실질적으로 종합관리하는 자산관리회사(AMC)가 기술자·사무실 기준을 충족하면 위탁관리 리츠가 이를 갖추고 있는 것으로 인정

③ 서민 주거비 부담 완화

○ 저리(2~4%) 전세자금 지원에 차질이 없도록 주택기금 지원규모 확대(금년 구입·전세자금 : 6.15조원 → 7.38조원)

- 기금 인터넷 홈페이지를 개설('12.9), 서민 주택금융 이용편의 제고

○ 금년부터 전월세 소득공제 적용대상 확대(연소득 3 → 5천만원 이하, 배우자 또는 부양가족 요건 폐지, '12.1 소득세법 기개정)

[3] 수요 다양화에 부응한 안정적 공급기반 마련

① 수요에 부응한 다양한 주택건설 촉진을 위해 분양가상한제 폐지 추진

- 정부입법으로 주택법 개정안을 마련하고, 법 개정전에도 분양가산정과 관련된 불합리한 요소를 발굴, 적극 개선

* 법개정전에도 상한제 적용시 **실투입비용**이 **충분히 반영**되도록 택지비·건축비·가산비를 전면 재검토·정비(분양가산정규칙 개정 등)

② 시장여건 변화를 감안하여 청약제도 및 주택건설기준 등 개선

- 수도권내 가점제 적용비율 **완화**(세대수의 75%내 조정), 민영주택 특별공급 대상자간 **비율조정권**한 부여 등 지자체 자율 확대('12.3 기사행)
- 주거수요 다양화 추세에 대응, 주택구조·설비, 부대·복리시설, 배치 등에 관한 주택건설기준 **개편** 추진
- 주택기금 대출기준(소득요건 등), **한도** 등을 합리적으로 **개편**
- 은퇴세대 증가, 여가·레저수요, 전원생활 수요 증대 등 **생활패턴 변화**에 부응하여 **다양한 주택**이 공급될 수 있도록 지속적 제도개선

③ 신도시 자족성 강화 등 추진

- 초기 입주민 불편해소를 위해 **대중교통** 집중투입, **인근학교** 개교 시기 조정 등 **기반시설 조기확보** 추진
- 직주근접 및 고밀압축 개발, 대학 등 **주요시설** 유치, 인근 산업단지와의 **연계 개발*** 등을 통해 자족성 확보

* 예시 : 동탄2 기업대책과 연계하여 동탄일반산단 개발

- 수요를 감안하여 기반시설범위내에서 주택규모를 **소형으로 조정** 추진
- 세종시, 혁신도시 개발·이주 등에 따른 **지역별** 주택시장 상황에 대한 **모니터링**을 강화하고, 원활한 추진을 지원

4 PF사업 정상화 지원

- **공모형 PF 정상화**를 위해 국토부내 조정위원회를 설치('11.1)하여 장기지연 PF사업의 추진방안 마련
- 대한주택보증의 **PF 대출보증**을 당초보다 **5천억원 확대**('12년중 1.5 → 2조원)하고, 사업성 있는 중소기업체 사업 위주로 지원

* ('10) 6,090억원 → ('11) 10,266억원 → ('12 계획) 2조원

[4] 주택통계 개선을 통한 모니터링 강화

- 1 주택가격 동향조사**의 공공성·신뢰성 향상을 위해 **조사기관을** 감정원(現 국민은행)으로 변경('13.1~)하고, **조사방법·체계** 등 개선
 - 월세증가 추세에 대응하여 현재 수도권에 대해 실시중인 **월세 가격 동향조사**를 지방 도시에도 **확대** 실시('12.5)
- 2 매매거래 통계**를 세분화하여 **순수토지거래 현황** 등도 생산('12.2)하고, 매매 실거래가 **공개대상 확대** (아파트 → 전체주택, '12.3)

* 전월세 실거래 정보공개 범위 기확대('11.12)

- 3 금년 실시되는 일반가구 주거실태조사**('12.4~12, 3.3만가구 대상)의 항목·내용을 보완하여 통계의 활용도 제고

* 주택·가구 **패널조사** 방식으로 추진하는 방안도 검토

2. 시민 주거복지 지원 강화

[1] 소득별·세대별 맞춤형 주거지원 확대

① 주거취약계층, 청년층에 대한 주거지원 강화

- 저소득 신혼부부(5천호), 소년소녀가장·시설퇴소아동(2천호), 기초수급자 등(8천호)에 대한 전세임대 공급 확대('11년 1.3만 → '12년 1.5만호)
 - * 지역별 세부공급계획을 수립후 대상자 선정·공급('12.3~)
- 대학생 전세임대 1만호(수도권 6천, 지방 4천) 공급('12.1~)
 - * 임대료는 기숙사 수준(보증금 100~200만, 월임대료 7~17만) 책정
- 기존주택 매입·전세임대사업을 금년 이후에도 연간 2만호 수준으로 지속 공급 추진(매입·전세간 물량은 시장여건에 따라 연도별로 조정)
 - 저소득 신혼부부·대학생·소년소녀가장·비주택거주자 등 주거취약 계층에 대한 전세임대 특별공급도 지속 추진
- 대학기숙사 확충과 기숙사비 인하가 가능토록 대학이 기숙사 건설시 주택기금에서 저리(2%) 자금 지원(금년 600억원, 4~5개대학 지원)
- 대학가 노후 하숙집에서 주택을 개량시 주택기금에서 저리(연 2%) 자금 지원('12.1)

② 고령자·장애인 등의 주거안정을 위한 다양한 방안 강구

- 고령자 등 주거약자에 대한 주거지원 기준·대상, 실태조사 등 세부방안 마련
 - * 「고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 시행('12.8)에 따른 하위법령 제정
- 고령자·다자녀가구 전세자금 금리우대*, 고령자·장애인 당첨자 희망시 공동주택 1층배정('12.2) 등 취약계층 배려
 - * (현행) 다문화가정, 장애인, 고령자 부양가족에 한하여 우대(0.5%p)

- 고령자용 임대주택 공급*을 지속 확대하고, 민영주택도 고령자·장애인용으로 건설시 분양가산정 등 인센티브 부여 추진(하반기)

* 장기 공공임대주택의 5%(지방 3%) 이상을 고령자용 주택으로 공급중
(‘11.3, 보금자리주택 업무처리지침 개정)

③ 노후주택의 주거환경 개선 지속 추진

- 노후 공공임대주택 시설개선 사업을 확대(‘12년 765억원)하고, 복도 샷시·CCTV 등 주요시설 개선은 금년중 완료

* 계획 수립 등을 거쳐 사업착수(‘12.6~)

- 사회취약계층 주택 개보수 사업을 지속 추진(‘12년 300억원)하고, 창호교체 등 에너지 절감을 위한 그린홈 사업 비중 확대(8→15%)

* 계획 수립 및 실태조사 등을 거쳐 사업착수(‘12.6~)

(2) 임대주택 공급 활성화 및 임차인 자활 지원

① 임대주택 건설 활성화를 위한 자금 등 지원 확대

- 5년 임대주택에 대한 저리(2%) 건설자금을 금년말까지 연장지원
- 보금자리지구내 분양주택 용지 일부를 5·10년임대로 전환하여 공급 추진 (‘12.3 보금자리법시행령 기개정)

② 임대주택 공급방식 다변화

- 토지임대부 임대주택 도입, 전문 임대관리회사 육성을 위한 제도 개선 추진 (임대주택법 및 주택법 개정 추진)
- BTL, 임대주택 리츠 활성화 등 민간자본을 활용한 공공임대주택 건설·공급 방안 강구
 - 민간투자에 적합한 임대주택 사업모델, BTL 방식의 사업 타당성 검토 등을 위한 용역 추진(‘12.4) 및 시행방안 마련

③ 임차인의 자활 촉진을 위한 지원 확대

- 매입임대주택 입주자가 매월 일정금액을 납입하면 그 금액을 보증금으로 전환, 임대료 인하 및 퇴거시 목돈마련 지원('12.10~)
- 비주택 거주자에 대해서는 임대주택 지원시 취업성공 패키지 사업* 대상으로 우선 선정하여 자립기반 마련 유도

* 심층상담, 지원계획 수립을 거쳐 직업훈련, 취업알선, 창업지원 등 통합지원(고용노동부)

※ 주거복지 정책목표·평가지표 개선

- 현재 정책목표는 공급물량 위주로 설정·추진중이나, 앞으로는 실질적 주거지원 효과를 나타낼 수 있는 국민체감 가능 지표로 개선 추진

* [예시] 임대주택 공급물량 : (현행) 인허가 실적 → (개선) 착공, 입주실적, 매입, 전세임대 입주자 수, 매입, 전세자금 지원액 등

3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

[1] 재정비사업의 원활한 추진 지원

- ① 도시 재정비 및 주거환경 개선에 관한 10년단위의 국가전략계획인 「도시 및 주거환경정비 기본방침」* 수립(하반기)

* 도시 및 주거환경 정비에 대한 국가 정책방향, 지자체가 수립하는 정비기본계획의 수립방향 제시, 연차별 재정지원 계획, 노후, 불량 주거지 조사 및 개선계획 등

- ② 뉴타운·재개발·재건축 사업 등의 원활한 추진 지원

- 사업성 개선 등을 위해 규제완화 및 공공지원 강화

- 뉴타운 기반시설 설치비에 대한 국고지원 지속 확대 추진

* ('10) 120억원 → ('11) 500억원 → ('12) 850억원

- 정비사업 조합(원)이 은행으로부터 자금(이주비, 분담금) 대출시 **대한주택보증에서 원리금상환 보증제도 도입**(‘12.2 기사행)

* 대출금리 0.3 ~ 1.5%p 인하 ⇒ 호당 약 500만원 이자절감 효과(4년간)

- 입주민 선호와 단지특성에 맞는 재건축이 가능하도록 **1:1 재건축시** 기존주택의 **면적증가 범위를 확대**(10→30%)하고, 기존주택 **면적 축소도 허용**(면적축소는 제한없이 가능)

- **용적률 인센티브** 제도를 뉴타운내 재건축, 과밀억제권역외 재건축 사업에도 **확대 적용**(도축법 및 도정법 개정 추진)

- **재건축초과이익 부담금 2년 부과중지** 추진(재건축초과이익환수법 개정 추진)

- 전면철거형 사업이 어려운 지역은 **소규모 가로정비, 주거환경관리** 등 지역여건에 맞는 사업이 추진될 수 있도록 규제완화 등 추진

* 가로주택정비사업의 규제완화(대지안 공지, 높이제한, 건폐율, 부대복리시설 등), 주거환경관리사업의 구역지정기준 등 세부시행방안 마련(‘12.8, 도정법시행령 개정)

- 주민이 원하는 경우 구역해제 등 사업조정을 지자체에서 추진하되, 주택수급과 서민 주거안정에 애로가 없도록 **중앙-지방간 적극 협조**

③ 지방도시 등의 노후불량 주거지 개선 추진

- 주거환경개선사업 지구내 **기반시설비** 지속 지원(‘12년 427억원)

- **주거환경개선사업 활성화**를 위해 제도개선 및 지원 확대

- **관리처분방식, 지분형주택** 등 사업방식 다양화

* 대상요건 등과 지분형 주택의 공동소유기간, 분양대상 등 세부시행방안 마련(‘12.8, 도정법시행령 개정)

- 주민들의 주택개량 지원을 위해 주택기금의 **개량자금** 지원을 확대하고, **맞벽건축 규제완화**(하반기, 건축법 개정) 등 추진

- 지방 중소도시 등의 주거실태 및 문제점 등을 검토하여 **노후 불량 주거지** 개선을 위한 종합적 개선방안 마련

[2] 주택 유지관리 강화 및 친환경주택 공급 확대

① 주택관리 선진화 추진

- 입주민 자율에 의한 아파트관리 강화(주택법시행령 개정 추진)
 - 입주자대표회의 회장 선출방식(직선제) 개선 및 동(棟)대표 임기 제한(1회 중임제한) 완화
 - 주민운동시설에 대해 입주민 과반 찬성시 외부인 이용 허용
- 아파트 관리업체, 용역업체 등 선정방식 다양화(지침개정 추진)
 - 최저가낙찰제 외에 적격심사제를 적용할 수 있도록 하고, 총액 관리비 입찰제도 도입
- 분양임대 혼합단지의 효율적 관리를 위해 입주자와 임차인간의 합리적인 의사결정 방식 등에 관한 기준 마련
- 공동주택관리 정보시스템의 아파트 관리 만족도, 주택성능등급 내역, 세대·규모별 관리비(현재 단지별) 등 정보공개 범위 확대('12.7)

② 주택 장수명화 추진

- 아파트 장수명화를 위해 생애주기(건설·유지관리·리모델링·재건축)에 따른 종합적 관리전략 마련(연구용역중, '12.5~12월)
- 아파트 맞춤형 수선을 위해 장기수선계획 수립 세부지침과 장기수선충당금 적립규모, 요율 등 세부기준 마련('12.12)
- 세대구분형, 주차장·화장실 추가, 배관·설비 교체 등 사례별 다양한 맞춤형 리모델링 공사기법 개발 및 공사비 정보 제공('12.10)

③ 공동주택 하자분쟁의 원활한 해결을 위한 제도개선

- 객관성 있는 하자판정을 위해 하자판정 절차 및 기준, 보수비용 산정기준 등 마련('12.10)
- 하자분쟁조정 실효성 제고를 위해 하자심사분쟁조정위원회의 조정효력 강화방안 마련('12.7)

④ 공동주택 품질향상 및 친환경주택 공급 활성화

- 층간소음 저감을 위해 바닥설치기준의 적정성을 평가하여 개선 방안 마련
- 동절기 결로 저감을 위해 발코니 확장세대의 창호성능 기준을 마련*하는 등 건설기준을 강화('12.12)

* 실내 온.습도 및 외기조건에 따른 창호 결로방지 성능에 대해 주택성능등급 도입

- 에너지소비량을 30% 이상 절감하도록 주택설계기준 강화('12.9)

* 에너지절감 의무기준 : ('10) 15~20% → ('12) 30% → ('17) 60% → ('25) 100%

- 공동주택 그린홈 시범단지(강남세곡, 190호)를 차질없이 추진('12.6, 착공)

* 단독주택 그린홈 실증단지는 국가 R&D 과제로 추진('12~'15년)

⑤ 공동주택 건축자재 표준화 및 모듈형주택 공급 활성화

- 건축자재 표준화를 위해 공동주택 문·창호 표준화 협약* 참여 업체 확대를 유도하고, 공공발주자·설계사무소 참여도 추진('12.9)

* 건설업체(7개), 자재업체(6개)가 MOU 체결, 자발적 자재표준화 추진('10.9)

- 모듈형 주택(공업화 주택)은 우선 저층 단독주택 위주로 시장창출을 유도하고, 장수명주택과 연계한 공법개발, 관련 부품산업 구축

참고 1

시도별 주택건설계획

(단위 : 천호)

구 분	합계	임 대 주 택			분 양 주 택		
		소 계	국민·영구임대	기 타	소 계	공공주택	민영주택
전 국	450.6	113.4	44.0	69.4	337.2	56.4	280.8
수도권	253.3	71.0	28.4	42.6	182.3	45.6	136.6
- 서울	78.3	18.7	5.2	13.5	59.7	6.2	53.4
- 인천	34.6	11.0	3.0	8.0	23.5	5.1	18.4
- 경기	140.4	41.3	20.2	21.1	99.1	34.3	64.8
지 방 광역시	68.4	13.7	4.6	9.0	54.7	3.6	51.1
- 부산	28.3	3.4	0.8	2.6	24.9	0.8	24.0
- 대구	8.9	4.0	0.6	3.4	4.9	2.6	2.3
- 광주	11.4	2.9	2.1	0.8	8.5	0.0	8.5
- 대전	10.7	2.0	0.9	1.2	8.6	0.2	8.4
- 울산	9.2	1.4	0.3	1.1	7.8	0.0	7.8
도(道)	128.9	28.7	10.9	17.7	100.3	7.2	93.1
- 강원	9.7	3.3	1.3	2.0	6.5	0.1	6.4
- 충북	14.1	5.6	4.2	1.4	8.5	0.0	8.5
- 충남	23.2	5.2	1.6	3.6	18.0	2.5	15.5
- 전북	13.0	3.0	0.8	2.3	9.9	1.6	8.4
- 전남	14.0	1.6	0.2	1.4	12.3	0.1	12.2
- 경북	15.9	3.0	0.2	2.8	13.0	0.4	12.6
- 경남	32.8	6.5	2.5	4.0	26.3	2.6	23.7
- 제주	6.2	0.4	0.1	0.3	5.8	0.0	5.8

※ 백호 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음

참고 2

'11년 주택보급률 추계

(단위 : 천가구, 천호, %)

구 분	2005년			2010년			2011년(추계치)		
	일반 가구	주택수	주택 보급률	일반 가구	주택수	주택 보급률	일반 가구	주택수	주택 보급률
전 국	15,887	15,623	98.3	17,339	17,672	101.9	17,719	18,131	102.3
수도권	7,462	7,165	96.0	8,254	8,173	99.0	8,464	8,377	99.0
서울	3,310	3,102	93.7	3,504	3,400	97.0	3,553	3,449	97.1
부산	1,186	1,161	97.9	1,244	1,243	99.9	1,258	1,269	100.8
대구	815	780	95.7	868	887	102.1	882	905	102.6
인천	823	815	99.1	919	936	101.9	944	976	103.4
광주	460	438	95.2	516	528	102.4	530	545	102.8
대전	479	465	97.0	533	536	100.6	547	560	102.4
울산	339	338	99.5	374	387	103.6	383	401	104.7
경기	3,329	3,248	97.5	3,831	3,837	100.1	3,968	3,952	99.6
강원	521	542	104.0	558	599	107.4	567	607	107.1
충북	505	520	102.9	559	599	107.3	573	617	107.8
충남	660	685	103.8	749	807	107.8	773	838	108.5
전북	620	638	103.0	660	709	107.4	670	730	109.0
전남	666	692	103.9	681	727	106.7	686	740	107.9
경북	939	965	102.8	1,005	1,092	108.7	1,022	1,119	109.5
경남	1,056	1,062	100.6	1,151	1,201	104.3	1,176	1,234	104.9
제주	179	172	96.0	187	183	97.4	189	189	99.9

* 주택수(다가구 구분거처 반영)는 '10년 인구주택총조사 결과('10.10월 기준)를 기준으로 '10.11 ~ '11년 준공주택수와 멸실주택수(AIS 자료를 통계청·지자체 검증)를 가감 산정