

||| 목 차 |||

2013년도 주택종합계획

2013. 6.

국 토 교 통 부

I. 주택시장 동향 및 향후 정책방향	1
II. 주택수요 전망 및 공급계획	5
III. 중점 추진과제	10
1. 주택시장 정상화 추진	10
2. 서민 주거복지 지원 강화	13
3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	19
< 참고 1 > 시도별 주택건설계획(인허가)	24
< 참고 2 > 2012년 주요실적	25
< 참고 3 > 2012년 주택보급률 추계	27

I 주택시장 동향 및 향후 정책방향

1. 주택시장 동향

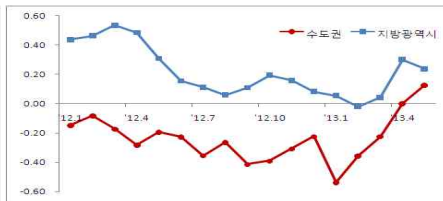
□ (가격) 수도권은 '08년 금융위기 이후 하향국면이 지속, 지방은 금융위기 이후 상승세를 보이다가 '12 하반기 이후 상승폭 크게 둔화

○ '13.4~5월간 4.1 대책 효과 등으로 수도권이 상승세로 반전

< 수도권·지방 주택가격지수 추이 >



< 수도권·지방 주택가격 증감률(%) >

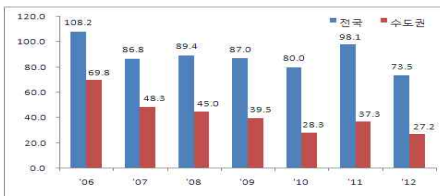


□ (거래량) '12년 주택거래량은 '06년 통계집계 이래 최저 수준

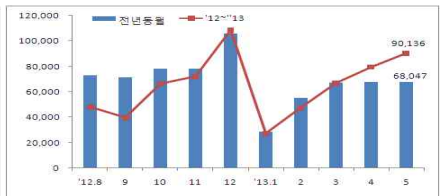
○ 금년초 세제감면 종료 영향으로 거래량이 급감했으나, 4월 증가세 반전 이후 5월들어 증가폭이 더욱 확대

* 전년대비 증감률(%) : ('13.1월)△5.7 → (2)△14.2 → (3)△1.4 → (4)17.5 → (5)32.5

< 연도별 주택 거래량 >



< 월별 주택 거래량(전년동월 대비) >



□ (전세) 중소형 주택 공급 확대 등으로 '12년 안정세를 보였으며, '13년 봄 이사철에도 예년 대비 안정세 유지

< 1~5월 주택 전세가격 증감률(%) >

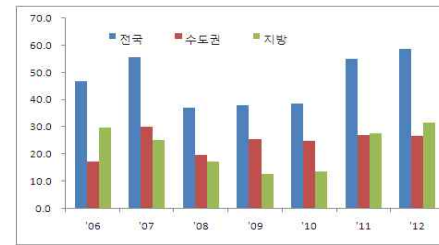
구 분	1~5월 5년 평균	'12년 1~5월	'13년					1~5월
			1월	2월	3월	4월	5월	
수도권	2.13	0.64	0.19	0.25	0.46	0.49	0.25	1.64
지방광역시	2.84	2.68	0.25	0.21	0.27	0.60	0.38	1.72

□ (공급) 금융위기 이후 '08~'10년간 인허가 건수가 대폭 감소하였으나, '11~'12년 도시형주택 공급 확대, 지방시장 호조 등으로 증가

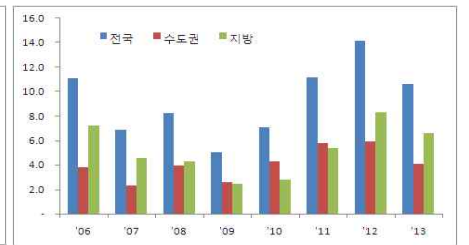
* 도시형생활주택 인허가(만건) : ('09) 0.2 → ('10) 2.1 → ('11) 8.4 → ('12) 12.3

○ '13.4월까지 도시형생활주택 등 민간의 주택공급이 감소하면서 전년동기 대비 수도권 △30.8%, 지방 △20.7% 감소

< 연도별 인허가 추이(만건) >



< 연도별 1~4월 인허가 누계(만건) >



□ (미분양) '09년 이후 지방 미분양이 크게 줄면서 7만호 이하까지 감소하였으나, '12.7월 이후 수도권 중심으로 증가

* 수도권 미분양(만호) : ('08말)2.7 → ('09말)2.5 → ('10말)2.9 → ('11말)2.8 → ('12말)3.3
지방 미분양(만호) : ('08말)13.9 → ('09말)9.8 → ('10말)5.9 → ('11말)4.2 → ('12말)4.2

○ 금년 들어서는 지방 중심으로 미분양 감소 추세

* 미분양 추이(만호) : ('13.1) 7.5(수도권 3.4) → (2) 7.3(3.4) → (3) 7.1(3.3) → (4) 7.0(3.3)

□ (금융) '13.5월말 현재 금융권 주택담보대출 잔액은 426.8조원으로 은행권이 316.6조원(74.2%), 제2금융권이 110.2조원(25.8%) 차지

○ '12년 주택담보대출 증가액은 35.3조원으로 증가세 둔화

* 연도별 증감액(조원) : ('09년) 43.6 → ('10) 37.5 → ('11) 42.5 → ('12) 35.3

○ 은행권 주택담보대출 연체율은 '13.4월말 0.91%(집단대출 제외시 0.43%)

* 주담대 연체율(%) : ('10.4) 0.42 → ('11.4) 0.51 → ('12.4) 0.79 → ('13.4) 0.91

2. 시장상황 진단

□ 그간의 지속적인 공급확대 정책으로 주택보급률이 '08년 이후 100%를 상회하면서 주택의 절대적 양적부족 문제는 완화

- * '12년 주택보급률 : 전국 102.7%, 수도권 99%, 서울 97.3%
- * 해외 주택보급률(%) : 일본(115.2%, '08), 미국(111.4%, '08), 영국(106.1%, '07)

○ 과거와 같은 대량공급 보다는 다양한 수요에 부응할 수 있는 맞춤형 주택공급 필요

□ 인구구조 변화, 사회·경제여건 변화 등에 따라 주택수요도 변화

○ 1~2인가구 증가, 베이비부머(712만명) 은퇴, 고령가구 증가로 소형·임대수요가 증가하는 등 주택수요의 트렌드 변화

- * 1~2인 가구 : ('10) 835만(48.2%) → ('15) 53.8% → ('25) 62.5% → ('35) 68.3%
- * 통계청 장래인구추계 : 인구는 '30년까지, 가구는 '35년까지 증가세 유지

○ 안정성장 시대 진입, 주택에 대한 인식 변화, 친환경·건강 등 삶의 질에 대한 관심 등 주택에 대한 질적 수요 지속 증대

○ 주택재고 증가 및 노후화가 진행되면서 주택정비사업과 기존주택 관리에 대한 관심과 수요가 증대

◇ 이와 같은 시장상황 변화에도 불구하고, 과거 시장과열기 도입된 대량공급 - 수요억제 시스템이 지속되면서 시장침체 지속

○ 주택시장이 수요대응형 시장으로 탈바꿈하기 위한 새로운 패러다임이 요구되는 상황

3. 향후 정책방향

◇ 과도한 정부개입·규제를 완화하여 시장자율 조정기능을 회복

- 그간의 주택재고 확대, 인구구조 변화, 경제성장을 둔화 등 주택 시장 여건변화를 반영한 맞춤형 주택공급 추진
 - 공공분양주택의 대량공급 계획을 수요 등을 고려하여 탄력 조정
 - 소득수준 향상, 삶의 질, 고령화 등을 고려한 주택품질 제고노력 강화
- 세제·금융·청약제도 개선을 통해 생애최초 구입자·다주택자·기업형 임대사업자 등 유효수요의 주택구입 여건 개선

◇ 보편적 주거복지 실현을 위한 다양한 주거지원 서비스 제공

- 임대주택 공급은 도시외곽 보다는 철도부지·국공유지 등을 활용하고, 매입·전세방식을 확대하는 등 도심내 공급위주로 전환
- 주택바우처 도입, 전세·구입자금 융자 등 저비용 고효율의 주거 서비스 공급을 확대하여 주거복지 사각지대 해소
- 대학생, 신혼부부, 고령자 등 생애주기별 주거지원 강화

◇ 주택재고 증가 및 노후화 진행에 대한 정책대응 강화

- 지역특성을 고려한 다양한 재정비 방식을 활성화하고, 재정비 사업의 공공성을 강화
- 친환경·고효율 주택건설을 확대하고, 리모델링 활성화 등 효율적 유지·관리방안 마련

II 주택수요 전망 및 공급계획

1. 주택수요 추정

◇ '13년 주택수요는 경제성장을 둔화, 주택경기 침체 등을 고려하여 '12년 43만호 보다 낮은 37만호 수준 예상

□ 금년 주택수요는 수도권 20만호, 지방 17만호 등 37만호 수준 예상

○ (가구요인) 1~2인 가구 증가 등 꾸준한 가구수 증가로 인해 19만호 수준의 신규 주택수요 유발

○ (소득요인) 잠재성장률을 밑도는 경제성장률 둔화 등 어려운 경제여건을 감안하여 11.5만호 수준의 신규수요 유발

* 2013년 경제성장률 전망치 : 기재부 2.6%, 한국은행 2.6%, KDI 2.6%, IMF 2.8% 등

○ (멸실요인) 재개발·재건축 등에 따른 주택멸실로 인한 대체수요 6.5만호 발생

< '13년 신규주택 수요 추정 >

계	요인별			지역별	
	가구요인	소득요인	멸실요인	수도권	지방
37만호	19만호	11.5만호	6.5만호	20만호	17만호

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

□ 주택수요 패턴은 1~2인가구 증가, 고령화 등으로 소형, 도심, 임차수요 증가 예상

* 1~2인가구 비율(%) : ('00) 34.6 → ('05) 42.1 → ('10) 48.2

* 65세이상 고령인구 비율(%) : ('00) 8.3 → ('05) 10.5 → ('10) 12.9

2. 주택 공급계획

'13년 인허가 계획

◆ '13년 인허가는 최근 주택경기 침체, 주택공급 조절, 미분양 물량 등을 감안하여 37만호 공급(작년 인허가 실적의 63% 수준)

① (지역별) 수도권 20.0만호, 지방 17.0만호 공급

(단위 : 천호)					
구 분	'12년 계획(A)	'12년 실적(B)	'13년 계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
전 국	451	587	370	△18.0%	△37.0%
수도권	253	269	200	△20.9%	△25.7%
(서울)	(78)	(86)	63	△19.2%	△26.7%
(인천)	(35)	(32)	23	△34.3%	△28.1%
(경기)	(140)	(151)	114	△18.6%	△24.5%
지방 광역시	69	92	52	△24.6%	△43.5%
지방 도지역	129	226	118	△8.5%	△47.8%

* 시도별 건설계획 불입 참조

② (주체별) 공공에서 5.6만호, 민간에서 31.4만호 공급

(단위 : 천호)					
구 분	12년계획(A)	12년실적(B)	13년계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
계	451	587	370	△18.0%	△37.0%
공공	소계	152	56	△63.2%	△33.3%
	LH	100	40	△60.0%	△48.1%
	지자체	52	16	△69.2%	128.6%
민 간	299	503	314	5.0%	△37.6%

③ (유형별) 분양주택 30.2만호, 임대주택 6.8만호 공급

(단위 : 천호)					
구 분	12년계획(A)	12년실적(B)	13년계획(C)	증감(C/A)	증감(C/B)
계	451	587	370	△18.0%	△37.0%
분양주택*	337	527	302	△10.4%	△42.7%
임대주택	114	60	68	△40.4%	13.3%

* 분양주택에는 자가주택 포함

- (분양주택) 수도권 15.7만호, 지방 14.5만호 공급

(단위 : 천호)

구 분	합 계	공 공			민 간
		계	LH	지자체	
전 국	302	10	6	4	292
수 도 권	157	8	5	3	149
지 방	145	2	1	1	143

- (임대주택) 공공에서 국민(영구)임대 3.3만호, 장기전세·10년임대 등 1.3만호, 민간에서 2.2만호 공급

(단위 : 천호)

구 분		계	공 공		민 간
			LH	지자체	
계		68	34	12	22
공공	소 계	46	34	12	
	국민(영구)임대	33	26	7	
	장기전세·10년임대 등	13	8	5	
민간	소 계	22			22
	기금지원 공공임대	11			11
	민간 임대	11			11

'13년 공공주택 준공 계획

※ 금년부터 신규 포함

- 공공주택 공급정책을 수요자 중심으로 전환하기 위해 공공부문의 준공계획을 별도로 수립

- 분양주택 2.5만호, 임대주택 3.1만호 등 총 5.6만호 준공 추진

(단위 : 천호)

	계	분양주택	임대주택			
			소계	영구	국민	공공
계	56.3	25.2	31.1	0.3	22.7	8.1
수도권	33.8	12.6	21.2	0.3	14.2	6.7
지 방	22.5	12.6	9.9		8.5	1.4

* 매입·전세임대 4만호 제외

- 금년 공공과 민간에서 공급하는 전체주택의 준공물량은 중소형주택 물량감소로 작년보다 적은 35.5만호 예상

< 주택 준공 물량 >

(단위 : 천호)

구 분	'12년 실적	상반기		'13년 전망*	상반기	
		하반기			하반기	
전국	365	164	201	355	172	183
- 아파트	194	89	105	209	98	111
- 기 타	171	74	97	146	74	72
수도권	199	84	115	162	81	81
- 아파트	110	45	65	91	44	47
- 기 타	89	39	50	71	37	34

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

3. 택지공급계획

- '13년중 공공택지는 전국 19.0㎢(수도권 13.6㎢) 공급(실시계획 승인) 추진

- 택지개발(13.7㎢), 도시개발(1.8㎢), 행복도시 등(3.5㎢) 등을 통해 신규 공급하고, LH 매매각 용지 등 기존 물량도 적극 활용

< '13년 개발방식별 공공택지 공급계획 >

(단위 : ㎢)

구 분	계	택지개발	도시개발	행복도시 등 기타
전 국	19.0	13.7	1.8	3.5
수도권	13.6	13.4	-	0.2
지 방	5.4	0.3	1.8	3.3

- 중장기 안정적인 택지 확보를 위해 '13년 신규 택지*는 택지 개발지구 등을 통해 1.0㎢ 지정 계획

< 택지 지정 실적 및 계획 >

(단위 : ㎢)

구 분	'12년 실적	'13년 계획	증감(%)
전 국	0.2	1.0	500%
수도권	0.2	0.9	450%

* 택지 : 택지개발촉진법 등에 따른 사업지구임

** 지정에서 공급(실시계획 승인)까지 2~3년 시차 존재

4. 주택자금 지원계획

□ 금년 주택자금은 **재정과 주택기금**에서 **16조 6,817억원** 지원 계획

- (재정) 뉴타운 기반시설비, 재정비축진시범사업 지원, 노후 공공 임대 시설개선 등에 **2,554억원** 지원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 **16조 4,263억원** 지원

< 재정·국민주택기금 지원계획 >

(단위 : 억원)

구 분	'12년 실적	'13년 계획	증감(%)
합 계	172,959	166,817	△3.6
▪ 정부재정	2,518	2,554	1.4
▪ 국민주택기금	170,441	164,263	△3.6
- 임대주택 건설·매입	45,151	56,254	24.6
- 분양주택 건설	48,221	16,424	△65.9
- 주택구입·전세자금	73,730	86,740	17.6
- 주택개량자금 등 기타	3,339	4,845	45.1

* '13년 기금운용계획의 주택구입·전세자금(당초 76,500억원 → 변경 86,740억원) 및 분양주택 자금(당초 14,424억원 → 변경 16,424억원) 증액

Ⅲ 중점 추진과제

1. 주택시장 정상화 추진

◇ 4.1 종합대책 후속조치를 차질없이 추진

- 가격 급등기에 도입된 수요억제 - 대량공급 시스템 탈피
- 생애최초 구입자 등 실수요와 임대사업자 등 건전한 투자수요 진작

(1) 수요대응형 주택공급 추진

① 공공분양주택 공급 축소

- 기 착수 물량을 감안하여 '13~'17년간 인허가를 1만호로 관리
- 60㎡이하 소형주택으로만 공급, 소득·자산기준 검증을 강화하여 민간주택과 차별성 강화(보금자리지침 개정 '13.5, 주택공급규칙 개정, '13.9)

* (현행) 근로·사업소득, 부동산·자동차 검증 → (개선) 연금·금융소득 등 여타 소득과 자산에 대해서도 검증

- 수도권 개발제한구역내 신규 보금자리지구 지정을 중단하고, 기존 지구는 공공분양주택 공급물량 및 청약시기 등을 조정

* '13년 분양주택의 청약물량을 당초 1.6만호 → 0.8만호 수준으로 대폭 축소

② 시장수요를 감안하여 공공택지·보금자리지구 등의 사업계획 조정 추진

- 부동산 경기 침체, 시행자 재무여건 악화 등으로 사업이 장기 중단된 광명시흥 보금자리지구 사업 정상화 방안 마련('13.6)
- 수요부족, 주민해제 요구 등으로 정상추진이 곤란한 인천 검단2('13.5, 지구지정 취소), 고양풍동2 지구지정 해제 추진('13.하)

③ 민간주택 공급조절 유도

- 사업계획승인 후 의무 착공기간을 2→3년으로 연장('13.6)
 - 분양률 저하 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나, 공공택지 내 기반시설 설치가 지연되는 경우 착공연기 허용 ('13.5)
 - 원룸형 도시형생활주택에 대한 공급도 적정수준으로 조정
 - 주차장 설치 기준을 강화*하고, 지역상황에 따라 지자체장이 조례로 구역을 지정하여 인허가를 제한할 수 있도록 개선('13.5)
- * 전용면적 60㎡당 1대 → 세대당 0.5~0.6대의 주차장을 설치하도록 강화

[2] 주택수요 회복 지원

① 주택구입시 세제부담 완화

- 생애최초 주택구입시 취득세 한시 면제('13.5, 연말 한시 적용)
 - 부부합산 7천만원 이하 가구가 6억이하 주택 구입시 전액 면제
- 주택구입시 향후 5년간의 양도세 한시 감면('13.5, 연말 한시 적용)
 - 6억이하 또는 85㎡이하의 신규·미분양·1세대 1주택자 보유 기존 주택을 구입하는 경우 취득후 5년간의 양도세 전액 면제

② 주택기금의 주택구입자금 지원 강화

- 4.1 대책을 통해 생애최초구입자금, 주거안정자금 등 지원 강화
 - 생애최초 구입자금의 소득요건을 확대(5.5 → 6천만원)하고, 지원 금리(3.8% → 3.3~3.5%)도 인하 ('13.4)
 - 생애최초 주택구입자금에 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용('13.4)하고, LTV도 70%로 완화('13.5)
 - 30년 분할상환 대출을 신설하여 소비자의 선택권을 확대('13.5)

- 일정요건의 주택* 또는 현재 임차로 거주중인 주택을 구입하는 무주택자(연소득 6천만원 이하)에게 생애최초 수준(3.5%)의 자금 지원('13.5)

* 85㎡이하, 주택가격 6억이하, 주택가격 하락으로 LTV 70% 이상인 주택

- 근로자·서민 주택구입자금의 금리(4.3 → 4.0%) 및 소득요건(부부합산 연소득 4천 → 4.5천만원)을 완화('13.5)
- 시중 금리인하 추세 등을 반영하여 생애최초구입자금 추가 보완 ('13.6)
- (금리) 수요자가 다양한 선택을 할 수 있도록 소득별, 만기별로 차등화하여 시중 최저수준인 연 2.6%~3.4%로 지원

구분	소득 수준	만 기			
		10년	15년	20년	30년
생애최초 구입자금	부부합산 연소득 2,000만원이하	2.6	2.7	2.8	2.9
	2,000만원 초과 ~ 4,000만원	2.8	2.9	3.0	3.1
	4,000만원 초과 ~ 7,000만원	3.1	3.2	3.3	3.4

- (소득요건) 취득세 면제 기준, 집행실적 등을 감안, 소득요건을 6 → 7천만원까지 상향('13년말 한시)
- 단독세대주에 대한 대출조건을 완화(현행 35세 이상 대출 → 30세이상)

③ 청약가점제 적용 축소 등 청약제도 개선('13.5)

- 민영주택 청약가점제('07.9~) 적용대상을 85㎡이하로 축소(85㎡ 초과 폐지)하고, 적용비율도 현행 75% → 40%로 완화
- 가점제 비율 조정권을 분양 승인권자인 시군구청장으로 하향 위임 (현행 시·도지사)하여 지역별 시장상황에 맞게 탄력적으로 적용
- 주거수준 상향 등 주택 교체수요를 지원하기 위해, 유주택자(1주택 이상)에게도 가점제 청약 1순위 자격 부여
- 85㎡초과 민영주택 분양시 채권입찰제 폐지

④ 시장과열기에 도입된 과도한 규제 완화

- 분양가상한제 신축운영, 다주택자 양도세 중과 및 법인의 부동산 양도소득에 대한 법인세 추가과세 폐지 추진
- 장기간의 지가 안정세와 거래 제한에 따른 국민 불편을 감안하여 토지거래허가구역 일부 해제('13.5)
 - * 토지거래허가구역 1098.69km² 중 616.319km² 해제(56%)
- 계획입지 개발사업에 대한 개발부담금 한시감면('13.7)
 - (향후 1년간 수도권 50%, 지방 100%, 개발이익환수법 개정)

2. 시민 주거복지 지원 강화

[1] 맞춤형 주거비 지원으로 전월세 부담 완화

① 주택바우처 제도 도입 추진

- (지원내용) 주거가 불안정한 저소득층 보호를 위해 임차료를 보조 (임차가구)하고, 집수리 등을 통해 열악한 주거환경 개선(자가가구)
- 현행 주거급여 제도를 주택 바우처 제도로 확대·발전시켜 지급대상 확대·임대료 지원기능 강화 등 추진 ≡ 「주택법」, 「기초생활보장법」 등 개정
 - * 수급자를 대상으로 지급되던 주거급여를 소득, 거주형태, 임대료 부담 및 주택상태 등을 종합적으로 고려하여 지급하도록 주택바우처 제도로 전환
- (지원대상) 주거비 부담이 높은 중위소득 40%~50% 수준 이하 가구
- (지급수준) 최저주거기준 등을 토대로 지역별 기준임대료를 산정하여 소득수준별 차등 지급
- (추진계획) '14년 상반기 시범사업 추진, 하반기 본격 도입을 위해 금년중 지급대상·지원금액 등 사업모델 확정

② 전세자금 대출요건 조정을 통해 목돈 마련 부담 완화(6.12 추가보완)

- 소득요건을 500만원 추가 상향*(현 부부합산 4.5→5천만원)하고, 대출 한도를 현실에 맞게 상향(현 8천만원 → 수도권 1억원, 지방 8천만원)
 - * 당초 4.1 대책에서 부부합산 4 → 4.5천만원으로 상향
- 지원금리도 현행 3.5%에서 3.3%로 추가 하향 조정
 - * 다자녀가구(0.5%p) 등 우대금리 적용시, 최저 연 2.8%까지 가능
 - * 당초 4.1 대책에서 3.7 → 3.5%로 하향
- 전세금 증액분에 대해서도 기금 추가대출을 허용
 - * (현행) 개인별 보증한도가 남아있어도 추가대출 금지 → (개선) 보증한도내 허용

[2] 도심내 임대주택 공급 확대

① 행복주택 건설 추진

- 오류·가좌·공릉·고잔·목동·잠실·송파 등 수도권 도심 7곳에 행복주택 1만호(인허가) 건설 추진(후보지 발표 5.20)
 - 하반기에 LH의 미매각용지 등을 포함한 유휴 국·공유지를 추가 발굴하여 공급 추진
- 7월말까지 행복주택 사업지구 지정을 추진하고, 연말까지는 약 1만호를 사업승인

② 매입 및 전세임대 공급 확대

- 기존주택 매입·전세임대사업을 연간 4만호 수준으로 지속 공급

	매입임대	전세임대
계	11천호	25천호
세부 내역	다가구 주택 매입(7천호) 원룸형 주택 (4천호)	신혼부부(3천호), 소년소녀가장(1천호), 대학생(3천호), 기초수급자 등(18천호)

* 재개발·재건축 매입임대 등(4천호) 별도공급

- 기존 다가구주택(7천호) 외에 **원룸형주택(4천호)** 매입활성화로 **매입 임대 공급확대**(‘12년 0.7만→’13년 1.1만호)

- 공급지역도 **인구 10만 이상의 지방도시***까지 확대

* (당초) 인구 20만 이상 61개 도시 → (변경) 인구 10만 이상 81개 도시

* 수혜 대상(1순위) 60.3만 가구 → 67.1만 가구(증 6.8만 가구)

- **저소득 신혼부부(3천호), 소년소녀가장(1천호), 대학생(3천호), 기초수급자 등(18천호)**에 대한 **전세임대 공급 확대**(‘12년 1.5만→’13년 2.5만호)

- 쪽방, 고시원 및 노숙인 등 **주거취약 계층**에게도 **지속 공급**

[3] 노후주택의 주거환경 개선 지속 추진

○ 노후 공공임대주택 시설개선 사업을 확대(‘13년 850억원)하고, 단열·발코니샷시 등 **에너지효율개선 사업(그린홈)**을 중점 시행

- 설문조사를 통하여 입주민 선호도가 높은 사업을 우선 추진

[3] 생애주기별 맞춤형 지원 강화

[1] 대학생 주거비 부담 완화

○ **사립대 공공기숙사**(연 8~10개), **연합기숙사**(연 1~2개) **건축비**에 대해 **국민주택기금**에서 **53%** 용자 지원

○ **행복주택**의 일부를 **대학생**에게 공급하고, **대학생 전세임대**(연 3천호, 5월말 현재 85% 계약 완료)를 지속 공급

< 대학생 주거지원시 임대료 수준 >

사립대 공공기숙사	연합기숙사	전세임대	
24만원 (2인 1실)	19만원 (2인 1실)	7~17만원 보증금 100~200만원 (1인 1실)	4~9만원 보증금 100~200만원 (2인 1실)

[2] 신혼부부 지원

○ 부부합산 연소득 5.5천만원 이하 **신혼부부**에 대해 연 3.3%의 저리 **전세자금**을 연 2.5조원 규모로 지원(‘13.6)

* 근로자·서민 전세자금(연소득 5천만원 이하) 보다 소득요건 완화

○ **전세임대** 중 3천호를 **저소득 신혼부부**에게 공급

[3] 장애인·고령자 등 주거약자의 주거안정 지원

○ 주거약자의 **안전확보**와 **자립적인 주거생활** 지원의 필요성 등을 감안하여 **주거약자용 주택** 공급 확대

- 영구·국민임대 등 장기공공임대주택 건설시 **주거약자용 주택 의무건설비율**(3~5% → 5~8%) 확대(‘13.6)

○ **주거약자용 주택 개조비용** 지원 시행

- **주거약자** 또는 **임대사업자**가 기존주택을 **주거약자용 편의시설**이 갖춰진 주택으로 개조시 비용을 주택기금에서 **용자** 지원

* ‘13년 예산 26억원(1,000가구×260만원)

** 연 2%(1년 거치 19년 또는 3년 거치 17년 상환)

[4] 민간 임대시장 활성화 지원

[1] 토지임대부 임대주택 도입 추진(임대주택법 개정, ‘13.5)

○ 임대주택 건설시 **택지비 부담**을 고려, 임대사업자가 **토지**를 임차하여 **주택**을 건설·임대하는 토지임대부 임대주택 제도 신설

* 임대주택 사업비에서 택지비가 차지하는 비용은 통상 30~45% 수준

② 準 공공임대주택 도입 추진(임대주택법 개정, '13.5)

- 민간주택이면서도 임대료 인상 규제 등 공공성을 갖는 주택을 '준공공임대주택' 으로 등록하는 제도 신설
- 85㎡ 이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상을 제한 등 의무를 부여하되 세제감면 등의 혜택 지원

③ 주택임대관리업 신설(주택법 개정, '13.10)

- 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 '주택임대관리업'을 신설하고, 세제혜택 강구

④ 임대주택리츠·펀드 등을 활용한 기업형 임대사업 육성

- 임대주택리츠의 1인당 주식소유한도(30%), 공모의무(30%) 적용을 배제(부동산투자회사법 개정, '13.5)

⑤ 매입임대 자금보증 활성화

- 매입임대사업자가 금융기관에서 대출받은 원리금 상환을 책임지는 '매입임대자금보증' 출시(대한주택보증, '13.5)

* 대출한도 확대(약 20%p ↑), 대출이자 경감(약 0.7%p ↓), 2→1금융권 대출전환 가능

[5] 하우스·렌트푸어 지원

① 과도한 주택담보대출 상환부담에 대한 채무조정 활성화

- 금융권, 신용회복위원회의 담보대출자에 대한 상환기간 연장, 장기 분할상환 전환 등 프리워크아웃 활성화('13.6)

- 공공기관(캠코, 금융공사)이 담보대출채권을 매입하여 원리금 상환 유예, 장기분할상환 전환 등 채무조정 실시('13.6)

* 캠코 : '13년 총 1천억원 규모로 시범사업 추진

* 금융공사 : '13년 총 1조원 한도로 채권 매입 및 채무조정 실시

② 임대주택리츠에 의한 주택매입 추진

- 임대주택리츠가 1세대 1주택 보유 아파트 500호(전용85㎡ 이하)를 감정평가액 이하 수준에서 역경매 방식으로 매입(6월부터 매입공고)

* 매입한 주택은 주변 시세수준에서 보증부 월세로 임대

- 임대기간(5년) 종료 후 분양전환 하되, 원소유자에게 재매입 우선권 부여 (재매입우선권은 임대 종료 후 처분 시의 감정평가액으로 행사)

- 미 분양 주택은 LH가 매입하여 공공임대주택으로 활용

③ 주택연금 사전가입제

- 주택연금 가입연령을 60 → 50세로 낮추고, 일시인출한도(50→100%) 확대('13.6)

④ 목돈 안드는 전세제도 시행

- 집 주인 담보대출 방식은 집 주인에 대한 세제 인센티브*가 마련 되는대로 시중은행을 통해 상품 출시('13.7)

* 전세 대출금에 대한 소득세 비과세, 이자 납입액 40% 소득공제, 재산세 감면 등

- 보증금 반환채권 양도방식은 금융기관에 대한 우선변제권 부여의 법적근거(주택임대차보호법) 마련 후 시중은행을 통해 상품 출시('13.7)

3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

(1) 정비사업의 원활한 추진 지원

① 정비사업에 대한 공공지원 확대

- 뉴타운 기반시설 설치비에 대한 국고지원 규모를 지속 확대

* 국고지원 규모(억원) : ('10) 120 → ('11) 500 → ('12) 850 → ('13) 1,800

- 사업시행자(조합)에게 무상으로 양도*할 수 있는 기반시설 범위 확대

* (현행) 도시계획시설만 대상 → (개선) 현황 도로·공원 등 추가

② 규제완화 등을 통한 정비사업 활성화

- 소형주택 공급 확대를 위하여, 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위내에서 2주택 공급을 허용('13.7)

* 현재는 기존주택의 종전가격 범위 내에서만 2주택 공급을 허용

- 조합의 금융비용 절감을 위해 주택 미분양자에 대한 현금청산시기를 사업 후반부로 늦출 수 있도록 개선('13.7)

* 분양신청종료일 이후 150일 이내 → 관리처분계획 인가 이후 90일 이내

- 재건축 연한이 도래하지 않았으나 내진설계가 반영되지 않은 주택 중 중대한 결함이 있는 경우 재건축이 가능하도록 규정 마련('13.9)

* 서울시 6층이상 아파트 18,680동 중 재건축 연한이 도래하지 않고 내진설계가 반영되지 않은 아파트는 약 1,951동(10%, 217,926세대)

③ 뉴타운 해제지역에 대한 후속정비 지원

- 정비구역 해제지역은 주거환경관리사업('12.2 도입)으로 전환시 공원·주차장 등 기반시설 확충지원 추진

- 노후·불량주택 개량 활성화를 위해 개량자금(국민주택기금, '13년 45억) 융자조건*을 개선하고, 지자체 협조를 통해 체계적인 홍보방안 마련

* 융자한도 상향(4 → 6천) 및 대출금리 완화(3.0 → 2.7%) 등

(2) 주택 유지관리 강화 및 공동주택 품질 제고

① 공동주택 리모델링 활성화 추진(주택법 개정, '13.7)

- 증가하는 노후 아파트의 주거환경을 개선하고, 주민생활 불편*을 해소하기 위해 수직증축 허용 등 리모델링 규제개선 추진

* 주차장 부족, 설비·배관 등 승강기 노후화, 주민공동시설 부족, 화장실 부족 등

- 기초 등 주요구조의 보강이 용이한 3층까지 수직증축*을 허용하고, 주민의 사업비 부담 완화를 위해 세대수 증가범위 확대(10 → 15%)

- 수직증축시 안전성을 확보할 수 있도록 안전진단을 강화하고 건축심의·사업계획승인시 전문기관*에서 구조안전 검토(2회)를 실시

* 건설기술연구원, 시설안전공단 등 수행하되, 구조기술사 등 외부위원이 참여

- 사업비 부담이 어려워 수직증축이 어려운 단지는 주민 불편사례를 선택적으로 개선하는 '맞춤형 리모델링'이 시행될 수 있도록 지원

- 맞춤형 리모델링에 대한 가이드라인(불편사례별 리모델링 유형, 공법 및 단가정보 제공 등) 제작·배포

② 공동주택 장수명화 추진

- 물리적·기능적 수명이 긴 ‘장수명 주택’ 공급을 확대하기 위해 **장수명 주택 설계기준***과 **인증제도**를 도입(‘13.12)

* 내부공간의 가변성, 유지보수 용이성, 내구성 등이 일정 수준이상이 되도록 설계

- 인증 내용 등에 따라 건설업체 및 소비자 등에게 **다양한 인센티브** (용적률, 세제혜택 등)를 **제공**하는 등 활성화 방안도 검토

- 장기수선계획의 재원이 되는 장기수선충당금이 **적정하게 적립** 되도록 면적당 적립단가 등 **최소 적립기준**을 제시하고,

* 현재는 장기수선충당금의 적립금액 부족으로 적기보수가 어려운 문제 발생

- 장기수선계획 수립 기준(안)을 마련, 시대변화에 맞게 **현실화** (‘13.12)

③ 공동주택 하자분쟁 해결의 효율성 강화

- 하자판정, 분쟁조정 신속한 처리를 위해 **하자심사분쟁조정위원회**의 구성원을 **확대**(15→50인)하고, **분과위원회**(4개)를 구성(‘13.6)
- **하자로 판정** 받은 경우 사업주체가 **하자를 보수**(3일 이내)하거나, **하자보수계획**을 입주자에게 통보하도록 의무화(‘13.6)
- 객관성 있는 하자판정을 위해 **하자조사방법 및 기준, 하자보수 비용 산정방법**을 마련·고시(‘13.12)

④ 공동주택 층간소음 저감방안 추진

- 강화(5월)된 바닥구조 기준(두께와 성능 만족)에 따른 성능이 확보되도록 **시공기준을 강화***하고, **기술개발 및 기동식 구조 시공** 확대도 유도

* 바닥 충격성능 측정은 시공현장과 동일하게 측정하고, 시공과정에서 감리자의 바닥구조 성능 확인에 대한 역할 강화

- 입주민 생활시 발생하는 소음 정도에 대한 **객관적인 판단과 효과적인 분쟁조정**이 가능하도록 **주거생활 소음기준**을 도입(‘13.12)

- 아파트 층간소음 예방과 분쟁조정을 위해 입주민의 생활규칙을 담은 **표준 관리규약*** 마련(‘13.6)

* 시간대별 금지·자제행위, 단계별 분쟁조정 절차 등 제시

- 서로 **배려하는 주거문화**가 정착될 수 있도록 ‘층간소음 예방’을 위한 **캠페인***도 추진

* LH, 주택협회 등 **유관기관과 협동**으로, **라디오 공익광고** 방영, 언론 **기획 보도**, 일반 주민대상의 ‘층간소음 생활규칙’ 팸플릿 배포 등 실시

⑤ 공동주택 실내공기질 향상 및 결로방지

- 공동주택 실내공기질 향상을 위해 **오염물질 저방출 자재 사용 기준** 등을 강화(‘13.9)

* 가구, 마감재 뿐만 아니라 빌트인 가전제품도 **오염물질 방출량을 제한**하고, **도장공사 시공기준도 의무화**

- 창호 등의 결로 하자를 최소화하기 위해 **결로방지 설계기준**을 신설(‘13.12)하고, 결로방지 **시공상세도** 마련도 추진

- 아토피, 결로, 소음, 환기 등을 저감하는 **건축자재 및 기술개발, 성능평가** 등을 지원할 수 있도록 ‘**주택성능품질실험센터***’ 구축도 추진

* 소음실증 실험동, 결로관련 실험동, 실내오염물질 제어 및 환기설비 실험동(‘13~’17)

[3] 아파트 관리의 투명성 제고대책 추진

① 관리비 사용 등에 대한 상시적 감시체계 마련

- 300세대 이상의 단지에 대해 관리비 사용결과 등의 외부 회계 감사를 의무화('13.12)

- 관리소장이 입주민에게 공사·용역 등 계약서를 공개하고, 상시적인 접근·감시가 가능하도록 전자입찰제*시행을 의무화('13.12)

* 현재 관리비를 공개 중인 공동주택관리정보시스템(K-apl) 및 조달청 전자입찰 시스템 등을 활용

- 수의계약처럼 악용되고 있는 지명경쟁입찰제 적용을 제한하고, 지자체장의 관리소장 등에 대한 감사 근거 마련('13.12)

② 지자체 감독 및 비리자 처벌 강화

- 부정행위 근절을 위해 부정한 재물을 취득한 경우, 지자체 시정 명령에 불응한 경우 등에 대한 처벌기준을 강화('13.12)

* 현재 부정한 재물 취득시 1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금 부과, 시정 명령 불응시 5백만원 이하 과태료 부과

③ 관리직원·입주자 대표회의 등의 윤리성·전문성 제고

- 관리소장 근무시 3년마다 보수 교육을 받도록 하고, 해당 시·군에서 입주자대표회의 교육을 의무 실시하도록 규정('13.12)

- 주택관리업체를 일제 점검('13.9)하여 등록기준 미달 업체를 정리하고, 입주자 등의 만족도 평가 등을 실시하여 관리서비스 향상 유도

참고 1

시도별 주택건설계획(인허가)

(단위 : 천호)

구 분	합계	분 양 주 택			임 대 주 택		
		소 계	공공주택	민영주택	소 계	국민·영구임대	기 타
전 국	370.1	302.2	9.6	292.6	67.9	33.6	34.2
수도권	200.2	156.9	7.3	149.5	43.4	23.5	19.9
- 서울	62.5	52.6	2.8	49.9	9.8	6.1	3.7
- 인천	23.4	18.3	0.6	17.7	5.1	2.3	2.9
- 경기	114.3	85.9	4.0	81.9	28.4	15.1	13.3
지 방 광역시	51.9	48.7	1.0	47.7	3.2	1.3	1.9
- 부산	17.2	15.4	0.7	14.8	1.7	0.4	1.4
- 대구	11.4	11.0	0.3	10.7	0.4	0.0	0.4
- 광주	9.3	8.7	0.0	8.7	0.7	0.7	0.0
- 대전	7.7	7.3	0.0	7.3	0.4	0.2	0.1
- 울산	6.3	6.3	0.0	6.3	0.0	0.0	0.0
도(道)	118.0	96.7	1.3	95.4	21.3	8.9	12.4
- 세종	16.8	14.1	0.0	14.1	2.7	0.0	2.7
- 강원	12.3	11.5	0.0	11.5	0.8	0.2	0.6
- 충북	12.0	9.5	0.0	9.5	2.5	2.5	0.0
- 충남	17.4	12.3	0.0	12.3	5.1	3.9	1.2
- 전북	10.0	8.6	0.0	8.6	1.3	0.0	1.3
- 전남	8.9	4.8	0.0	4.8	4.2	0.2	4.0
- 경북	15.5	15.4	0.0	15.4	0.1	0.1	0.0
- 경남	21.9	17.4	1.3	16.1	4.6	2.0	2.6
- 제주	3.1	3.1	0.0	3.1	0.0	0.0	0.0

※ 백호 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음

참고 2

2012년 주택공급 등 실적

① (주택 인허가) '12년 58.7만호로 '11년보다 6.8% 증가

- (지역별) 수도권에서 26.9만호('11년대비 1.1% 감소), 지방에서 31.8만호(14.5% 증가) 인허가

구 분	'11년	'12년	증감(%)
전 국	550천호	587	6.8
수 도 권	272	269	△1.1
(서 울)	88	86	△2.2
지 방	278	318	14.5

- (주체별) 공공부문은 지자체 사업물량 감소 등으로 5.0% 감소했으나, 민간부문은 중소형 건설 확대로 9.9% 증가

구 분	'11년	'12년	증감(%)
계	550천호	587	6.8
공 공	116	110	△5.0
.임 대	59	58	△1.7
.분 양	57	52	△8.8
민 간	434	477	9.9

- (유형별) 저리(2%) 건설자금 지원 등으로 도시형주택 등 비아파트 증가

구 분	'11년	'12년	증감(%)
계	550천호	587	6.8
아파트	357	376	5.4
다세대.다가구	130	140	7.7
연립.단독	63	71	12.7

* 도시형생활주택(호) : ('09) 1,688 → ('10) 20,259 → ('11) 83,859 → ('12) 123,949

② (주택 준공) '12년 36.5만호로 '11년보다 7.7% 증가

- 수도권 19.9만호('11년대비 6.4% 증가), 지방 16.6만호(9.4% 증가) 준공

구 분	'11년	'12년	증감(%)
전 국	339천호	365	7.7
수 도 권	187	199	6.4
(서 울)	65	65	0.0
지 방	152	166	9.4

③ '12년 보금자리주택은 10.1만호 사업승인

(신규 사업승인 8.4만호, 매입 1.7만호)

< '12년 보금자리주택 사업승인 실적 > (단위 : 천호)

계	주체별		지역별		유형별				분양 주택
	LH	지자체	수도권	지 방	임대주택				
					소계	국민	영구	공공	
101	84	17	51	50	56	29	3	24	45

- 착공물량은 5.0만호로 '11년에 비해 14.3% 증가하였으며, 시범지구 (강남·서초 2천호) 입주개시 등 6천호 입주
- 보금자리 GB 지구는 5차 2개지구 지구계획 수립, 소규모 2개지구 지정 및 지구계획 수립
 - (5차) 과천, 서울고덕강일 지구계획 수립('12.12)
 - (소규모) 서울신정4, 서울오금 지구 지정('12.7), 지구계획 수립('12.12)

④ '12년 주택보급률은 전국 102.7%로 '10년에 비해 0.4%p 상승

< 주택보급률 추계 > (단위 : %)

구 분	'10(센서스)	'11(추계치)	'12(추계치)
전 국	101.9	102.3	102.7
수도권	99.0	99.0	99.0
지 방	104.6	105.4	106.2

※ '12년 멸실주택 : 7.7만호(수도권 3.7만호, 지방 4.0만호)

⑤ '12년 주택자금은 재정과 주택기금에서 임대주택 건설, 주거환경 개선, 구입·전세자금 등으로 17.3조원('11년대비 16% 증가) 지원

(단위 : 억원)

구 분	'11년 실적	'12년 실적	증감(%)
합 계	149,096	172,959	16.0
정부재정	2,381	2,518	5.8
주택기금	146,715	170,441	16.2

⑥ 공공택지 개발을 지속 추진

- '12년 공공택지 16.6km²(수도권 11.4) 공급(실시계획 승인)
- 신규 공공택지는 0.2km²(수도권 0.2) 지정

참고 3

2012년 주택보급률 추계

(단위 : 천가구, 천호, %)

구 분	2010년(센서스)			2011년(추계치)			2012년(추계치)		
	일반 가구	주택수	주택 보급률	일반 가구	주택수	주택 보급률	일반 가구	주택수	주택 보급률
전 국	17,339	17,672	101.9	17,719	18,131	102.3	18,057	18,551	102.7
수도권	8,254	8,173	99.0	8,464	8,377	99.0	8,651	8,562	99.0
서 울	3,504	3,400	97.0	3,553	3,449	97.1	3,595	3,498	97.3
부 산	1,244	1,243	99.9	1,258	1,269	100.8	1,271	1,297	102.0
대 구	868	887	102.1	882	905	102.6	893	917	102.7
인 천	919	937	101.9	944	976	103.4	965	1,003	103.9
광 주	516	528	102.4	530	545	102.8	543	556	102.5
대 전	533	536	100.6	547	560	102.4	560	572	102.2
울 산	374	387	103.6	383	401	104.7	390	414	106.0
경 기	3,831	3,837	100.1	3,968	3,952	99.6	4,091	4,061	99.3
강 원	558	599	107.4	567	607	107.1	575	617	107.3
충 북	559	599	107.3	573	617	107.8	585	632	108.1
충 남	749	807	107.8	773	838	108.5	794	873	109.9
전 북	660	709	107.4	670	730	109.0	679	753	110.9
전 남	681	727	106.7	686	740	107.9	689	754	109.3
경 북	1,005	1,092	108.7	1,022	1,119	109.5	1,037	1,142	110.1
경 남	1,151	1,201	104.3	1,176	1,234	104.9	1,198	1,264	105.5
제 주	187	183	97.4	189	189	99.9	191	197	103.2

* 주택수(다가구 구분거처 반영)는 '11년 주택수를 기준으로 '12년 준공주택수와 멸실주택수(AIS 자료를 통계청·지자체 검증)를 가감 산정