

---

# 2018년 주거종합계획

---

2018. 6.

국 토 교 통 부

# ||| 목 차 |||

I. '18년 주거지원 계획 .....	1
-----------------------	---

## II. 중점 추진과제

1. 주거복지로드맵 본격 실행 .....	4
2. 임대차 시장의 투명성 안정성 강화 .....	17
3. 주택시장의 안정적 관리 .....	19
4. 후분양제 활성화 추진 .....	22
5. 살기좋은 주거환경 조성 .....	25

◆ '18년 한해 총 173만 서민 가구에 대한 주거 지원을 실시

- 공적임대주택 17만호 공급과 함께 주거급여 연평균 136만 가구, 전세대출 등 금융지원 20만 가구 지원

## 1. 주거지원 계획

- 무주택 서민가구 지원을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 총 173만가구 지원
  - (공적임대주택) 공공임대주택 13.2만호(준공·입주), 공공지원 4만호(부지확보) 등 공적임대주택 17.2만호 공급
  - (주거급여) 주거급여 부양의무자 기준을 폐지('18.10)하여 최대 136만 가구에 지원('17년 약 82만가구 지원)하고,
    - 가구원수별 최저주거기준에 해당하는 민간 임대주택의 임차료 수준이 반영될 수 있도록 기준임대료를 단계적으로 현실화('19년 기준임대료는 '18.12월 고시)
  - \* 평균 지원금액 : '17년 11.6만원 → '18년 12.2만원(5.2% 인상)
  - (구입·전세자금 지원) 최대 20만 가구에 저리의 구입 자금대출(9만) 및 전월세자금대출(11만)을 지원

< 연도별 주거지원 계획 >

구분 (단위 : 만 가구)		'14년	'15년	'16년	'17년	'18년 (계획)
공공임대(준공)		10.2	12.4	12.5	12.6	13.2
공공지원*(부지 확보)		-	2.4	6.6	1.5	4.0
주거급여 수급		70.6	80.0	81.0	81.0	136
기금 대출	구입자금	10.0	8.5	8.7	7.0	9.0
	전월세자금	13.6	11.0	10.6	11.0	11.0
총계		104.4	114.3	119.4	113.1	173.2

\* 공공지원주택 '15~'17년 기존 기업형임대(New Stay)물량, '18년부터 공공성 강화 적용

## 2. 민간·공공주택 준공계획

□ '18년 전체 주택 준공물량은 '17년 (56.9만호) 대비 **10.5%** 증가한 **62.9만호**가 될 전망

○ (부문별) 민간 **54.1만호**(86.0%), 공공 **8.8만호**(임대 7만, 분양 1.8만)

\* '17년 대비 민간 12.0% 증가(48.3→54.1), 공공 2.3% 증가(8.6→8.8)

○ (지역별) 수도권 **32만호**(50.9%), 지방 **30.9만호**(49.1%)

\* '17년 대비 수도권 13.9% 증가(28.1→32.0), 지방 7.3% 증가(28.8→30.9)

○ (유형별) 아파트가 **47.8만호**로 전체의 **76.0%**를 차지

\* '17년 대비 아파트 22.6% 증가(39.0→47.8), 기타 18.5% 감소(17.9→15.1)

< 주택 준공 물량 (단위 : 만호, 괄호 안은 공공임대주택 제외) >

구 분	'17년 실적			'18년 전망		
		상반기	하반기		상반기	하반기
전국	56.9(49.9)	24.4	32.5	<b>62.9(55.9)</b>	31.8	31.1
- 아파트	39.0(32.0)	15.6	23.4	<b>47.8(40.8)</b>	23.8	24.0
- 기 타	17.9	8.8	9.1	<b>15.1</b>	8.0	7.1
수도권	28.1(24.2)	11.2	16.9	<b>32.0(28.2)</b>	15.3	16.7
- 아파트	17.6(13.7)	5.8	11.8	<b>23.5(19.7)</b>	10.8	12.7
- 기 타	10.5	5.4	5.1	<b>8.5</b>	4.5	4.0
지방	28.8(25.3)	13.2	15.6	<b>30.9(27.7)</b>	16.5	14.4
- 아파트	21.4(17.9)	9.8	11.6	<b>24.3(21.1)</b>	13.0	11.3
- 기 타	7.4	3.4	4.0	<b>6.6</b>	3.5	3.1

\* 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 입주예정물량

□ 중장기 주택수요에 맞는 주택 공급을 통해 주택시장의 안정 기반을 강화할 수 있도록 주택수급 관리 필요(☞P.20)

### 3. 택지공급계획

- '18년중 공공택지는 전국 10.3km<sup>2</sup>(수도권 5.4km<sup>2</sup>) 공급(실시계획 승인) 추진
- 신혼희망타운 등 공공주택지구 공급 확대에 따라 지난해 공급 실적(5.0km<sup>2</sup>)에 비해 대폭 증가

< '18년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km<sup>2</sup>) >

구 분	계	공공주택	도시개발	민간임대	행복도시	산업단지	기타
전 국	10.3	2.9	1.1	2.0	2.7	1.0	0.6
수도권	5.4	2.9	0.6	2.0	-	-	-
지 방	4.9	0.0	-	0.0	2.7	1.0	0.6

### 4. 자금지원 등 주거부문 예산

- 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 24.5조원 지원 계획
- (재정) 주거급여, 재정비촉진, 노후공공임대 시설개선 등 1.2조원 지원
  - (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 23.7조원 지원

< 재정·주택도시기금 지원계획 (단위 : 억원) >

구 분	'17년 실적	'18년 계획	증감
합 계	246,156	249,374	1.3%
· 정부재정	10,384	11,996	15.5%
- 주거급여지원	9,469	11,252	18.8%
- 주택 및 주거동향조사	80	76	-5.0%
- 공동주택관리분쟁조정센터	15	17	13.3%
- 하자심사분쟁조정위원회	16	19	18.8%
- 재정비촉진사업지원	254	132	-48.0%
- 노후공공임대주택시설개선	550	500	-9.1%
· 주택도시기금	235,772	237,378	0.7%
- 임대주택 건설·매입	76,705	124,111	61.8%
- 분양주택 건설	4,866	3,339	△31.4%
- 주택구입·전세자금	127,056	75,500	△40.6%
- 주택개량자금 등 기타	27,145	34,428	26.8%

## Ⅱ

## 중점 추진과제

### 1

### 주거복지 로드맵 본격 실행

#### [1] 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원

◇ 청년 우대형 청약통장 신설, 신혼부부 전용 구입·전세자금 도입, 연금형 매입임대 시범사업 등 생애단계별 주거지원 실행

○ 공적임대 17.2만호, 공공분양 1.8만호 등 공공주택 19만호 공급

< 주거복지로드맵 '18년 이행계획 >

지원대상		주택지원	금융지원 등
생애 단계	청년	· 공적임대 4.6만실(3.4만호) · 행복주택, 민간임대 제도개선	· 우대형 청약통장 신설 · 전월세 대출 지원 강화
	신혼	· 공공임대 3만호 공급 · 특별공급 확대 등 제도개선	· 신혼부부 전용 대출 도입
	고령	· 공공임대 9천호 공급 · 안심센서 설치 근거 마련	· 연금형 매입임대 시범사업
	취약 계층	· 공적임대 9.9만호 공급 · 취약계층 지원사업 활성화	· 주거급여 부양의무자 기준 폐지

※ 당초 주거복지로드맵상 '18년 청년은 3.2만호(4.4만실)을 공급할 예정이었으나, 추경을 통해 매입·전세임대 2천호 추가

#### 가. 청년 주거지원

#### □ 공적 임대주택(맞춤형 청년주택) 4.6만실 공급

\* 공공임대 2.2만호 준공, 공공지원 2.4만실 부지확보

○ (행복주택) '18년 전체 공급물량(2.6만호) 중 1.1만호를 청년에게 공급(입주)할 예정이며, 올해 3.5만호에 대해 입주자 모집

\* 행복주택 35개 지구(1만 4천여 호, 청년 5천여호 이상)에 대해 3.30 입주자 모집

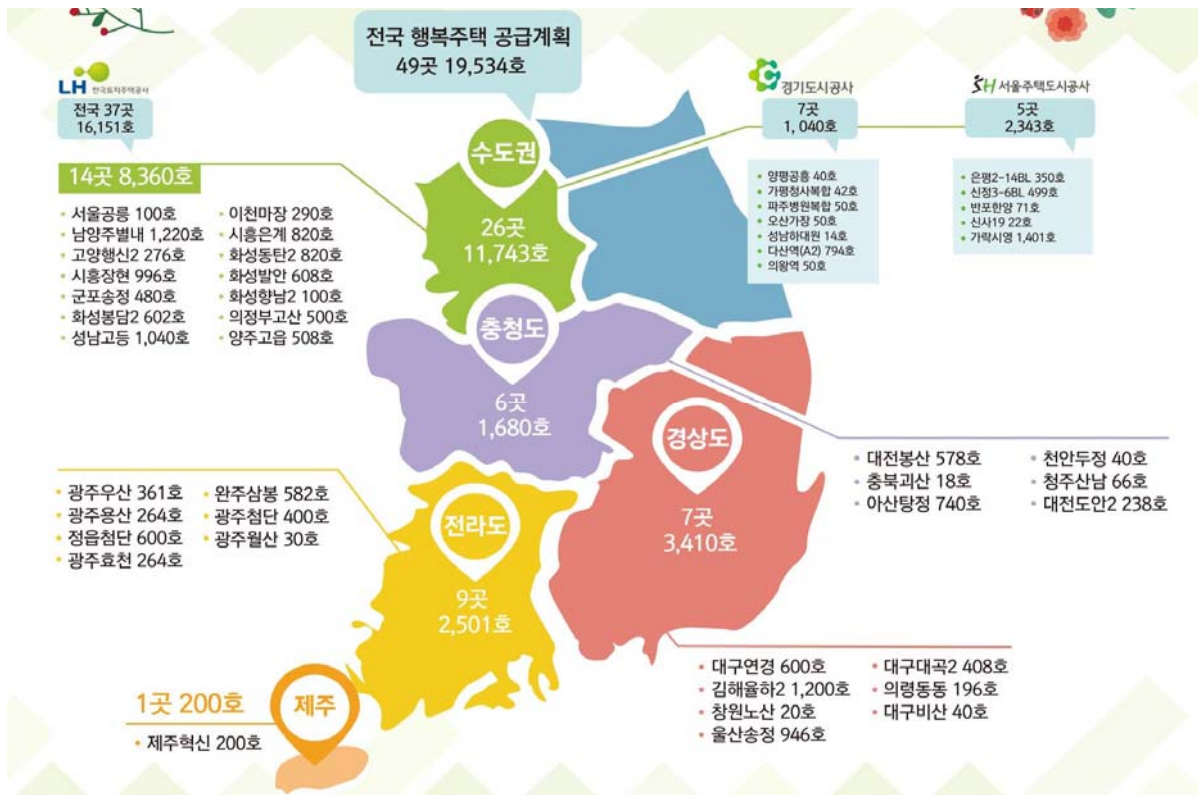
- 입주대상을 확대\*하여 사각지대를 해소하고, 사업방식을 다각화하여 청년 맞춤형 주택\*\*(일자리 연계형 등)을 지속 공급

\* (기존) 대학생, 사회초년생 → (개선) 만 19~39세, 대학생, 사회초년생

\*\* 창업지원주택, 지역전략산업지원주택, 산업단지형 주택

- 대학생, 사회초년생, 만 19~39세 이하 청년 중 일정 소득·자산 조건을 갖춘 청년을 대상으로, 시세의 70% 수준의 임대료로 공급

< 행복주택 '18년 모집내역 >



< 일자리 연계형 주택 조성사업 사례 >

■ 창업지원주택(창업을 위한 작업·전시공간과 주거 공간 결합)

○ 지 구 명	판교창조	창원반계
○ 위 치	판교창조경제밸리 내	창원 경남테크노파크 내
○ 건설호수	200호	316호
○ 지원시설	업무·공동작업공간, 제품 홍보·체험 공간, 회의공간 등,	
○ 사업시행	LH	창원시, LH, 경남테크노파크
○ 조 감 도		
○ 개 념 도		

■ 지역전략산업지원주택 \* 부천 예술인주택

- 지 구 명 : 부천영상 (선도사업)
- 위 치 : 부천 영상문화특구 내
- 건설호수 : 850호
- 지원시설 : 웹툰융합센터 15,400㎡ (부천시 운영)
- 사업시행 : 부천시, LH



\* 부천시 전략산업인 웹툰·애니메이션 산업 청년 종사자(웹툰작가 등)에게 공급

- (매입·전세임대주택) 직주근접이 가능한 도심내 주택을 매입·임차하여 시세보다 저렴하게 임대
  - (공급계획) '18년 매입·전세임대주택은 총 6.2만호 공급할 예정이며, 이중 청년들에게 1.1만호(매입 0.3만호, 전세 0.8만호) 공급 계획
  - (추진방안) 청년들이 보다 쉽게 매입·전세임대주택을 찾을 수 있도록 지원금액을 인상하고, 전세계약 절차도 지속적으로 개선
    - \* (매입) 호당 1.05억원 → 1.5억원, (전세) 호당 평균 0.63억원 → 1억원(세어형은 최대 2억원)
    - \*\* 전세계약 1:1지원, 전문 공인중개사 안내, 잔금 지급시기 단축 등
- (공공지원주택) '18년 청년주택 2.4만실 공급(부지확보 기준)
  - (세부내용) 기업형임대의 공공성을 강화한 공공지원주택 3.3만호 중 1.2만호(호당 2실)를 활용하여 2.4만실을 청년(신혼 포함)에게 특별공급
    - \* 공공지원주택 단지별 세대수의 최소 20% 이상(평균 36% 내외)을 특별공급
  - (공급방안) 만 19~39세 이하 도시근로자 평균소득 120% 이하 무주택 청년(신혼 포함)에 시세의 85%의 임대료로 공급
- ※ 교통이 편리한 곳, 대학, R&D·산업단지 인근 등에 위치한 종전 기업형 임대도 사업장별 여건에 따라 협의를 통해 청년주택 공급



### <기존사업장 청년주택 적용사례>

사업명	서울개봉(서울시 구로구 개봉동)	서울독산(서울시 금천구 독산동)
위치도		
유형/호수	아파트 / 전용 59㎡ 47호, 74㎡ 579호, 84㎡ 463호	아파트 / 전용 59㎡ 610호, 84㎡ 317호
청년주택 임대료 (보증금/ 월세)	59㎡ : 1.7억 / 35.4만원 74㎡ : 2억 / 41.8만원 84㎡ : 2.2억 / 45.4만원 ※ 시세의 85% 수준	59㎡ : 1.44억원/ 46만원  ※ 시세의 80% 수준
교통여건	도로 : 남부순환로, 서부간선도로 전철 : 1호선 개봉역	도로 : 1번국도, 강남순환도로 전철 : 1호선 독산역 및 신안산선 독산역(예정)
교육여건	개웅/고척초, 경인중·고, 한영대 등	두산초, 가산중 등
주거편의 여건	개봉어린이도서관, 고척도서관, 대형마트, 고척스카이돔 등	홈플러스, 롯데시네마, 빅마켓 등 대형 상업 및 문화시설 인접 안양천 체육공원 등

## □ 사회임대주택 공급

- LH 매입임대주택을 청년단체 등에게 위탁하여 청년단체 스스로 관리·운영하는 사회임대주택 공급 확대('18.9, 100호 입주)

## □ 기숙사 지원

- 기숙사 확충 지원을 위해 주택기금 대출금리 인하(2%→1.5%, '18.3) 하고, 학교내 기숙사 용적률 규제를 완화(국계법 시행령 개정, '18.下)
- \* 학교외 기숙사와 동일하게 국계법 시행령상 최대한도까지 기숙사 건설이 가능토록 개선
- 임대사업자 등 주민과의 갈등으로 인한 기숙사 건립지원에 대해 청년 매입·전세임대주택을 활용하는 방안 마련('18.下)

## □ 청년 전월세 자금지원 강화

- (전세) 청년 1인가구·중소기업 취업 청년 지원을 강화하고, 지원 실적·청년 주거실태 등을 고려하여 추가적인 개선도 검토
  - (1인가구) 버팀목 전세대출의 대출기준(25세→19세)을 완화하여 만 19세 이상 단독세대주에게 전세자금 대출(한도 2천만원) 지원('18.1~)
  - (분할상환) 여윌돈이 발생할 경우 매월 상환할 수 있는 분할상환형 전세대출을 신설('18.7월)하여 이자부담을 경감
  - (중기취업청년) 중소기업에 취업한 34세 이하 청년과 청년창업자의 전월세 보증금에 대하여 3,500만원까지 4년간 저리(1.2%)로 대출하여 주거비 부담 경감 및 주거안정성 향상 지원('18.6.25)
    - \* (요건) ①34세 이하, ②中企 신규 취업자 또는 중진공, 신·기보 청년 창업지원 받은 자 + ③연소득 3,500만원 이하 + ④보증금 5천만원(60㎡) 이하 주택
    - ☞시중은행 전세대출(3.2%) 대비, 최대 年70만원 이자부담 경감
- (월세) 주거안정월세대출의 한도를 확대(30만원→40만원)하고, 대출 연장(2년 단위)시 상환해야 하는 원금비율을 하향(25%→10%)('18.1)
  - \* 청년 주거실태·이용현황 분석 등을 전월세에 대한 추가적인 개선도 검토

## □ 청년의 자산형성 지원을 위한 청년 우대형 청약통장 신설

- 청년시절부터 내집이나 전셋집을 마련을 위한 자금을 모으는 데 도움이 되도록 '청년 우대형 청약통장' 신설('18.7)

### 【 청년 우대형 청약통장 신설 개요 】

- (청약기능) 청약저축과 같이 청약기능을 부여하고, 청년 우대형 청약통장 가입을 위해 기존 주택청약종합저축 해지 시 기존 가입기간 인정
- (금리) 연간 600만원 한도로 가입기간에 따라 최고 3.3% 적용
- (비과세) 2년 이상 유지시 이자소득 500만원까지 비과세
  - \* 단, 비과세는 세법 개정이 필요하여 '19.1월부터 시행 예정
- (비과세) 현행 청약저축과 동일한 수준으로 소득공제 혜택 부여 (연간 납입한도 240만원 범위 내에서 40% 소득공제)

## 나. 신혼부부 주거지원

### □ 신혼부부 공공임대주택 3만호 공급

- 신혼부부 특화형 공공임대주택 공급 : 신혼부부 특별공급 비율 확대 등을 통해 무주택 신혼부부에게 공공임대주택 3만호 공급
- (건설형) 분양전환 공공임대 신혼부부 우선공급 확대(15%→30%), 국민임대·행복주택 신혼부부 특화단지 조성 등을 통해 1.8만호 공급
- (매입·전세형) 신혼부부 매입임대주택 신규 도입 및 신혼부부 매입임대리츠 제도 개선 등을 통해 '18년에 1.2만호 공급

### □ 신혼부부희망타운 1만호 공급

- ◆ 교통이 편리하고 입지가 양호하여 수요가 많은 지역에 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 신혼희망타운 1만호 공급
- ◆ 신혼부부의 내 집 마련 선호를 감안하여 분양형으로 공급하되, 본인 희망시 임대형(분양전환공공임대)도 가능한 선택형으로 추진

- 교통이 편리하고 입지가 양호하여 수요가 많은 지역에 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 신혼희망타운 1만호 공급(사업승인)
- 신혼부부를 위한 육아 등 맞춤형 주택단지로 조성
  - (육아·교육 등 특화 서비스) 신혼부부에게 필요한 국공립어린이집 등 육아·교육 맞춤형 시설을 설치하고, 특화 서비스도 제공
  - (신혼부부 선호반영) 젊은 신진 건축가 참여, 선호조사 등을 거쳐 평면 등을 결정하고, 자녀의 출생·성장에 대응하는 가변형 평면을 적용
  - (젊은 감성을 고려한 디자인) 젊고, 밝고 활기찬 신혼부부의 감성을 담은 다채로운 색채와 디자인을 적용하고 지역특성에 맞게 다양화
- 입주자격·입주자 선정기준 및 기금 대출 연계방안 등을 구체화

## □ 분양주택의 신혼부부 특별공급 확대

- 실수요 신혼부부의 내집 마련 기회 확대를 위해 신혼부부 특별공급 물량을 2배 확대(민영 10%→20%, 국민 15%→30%)하고,
- 신혼부부 특별공급 청약 자격 기준도 혼인기간 5년 이내 유자녀 가구 → 7년 이내 무자녀까지, 소득은 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%) → 120%(맞벌이 130%)까지 일부 확대

[ 신혼부부 특별공급 개선 방안 (민영, 국민주택(공공 제외) ]

		현행	개선안	
			소득기준 유지	소득기준 확대
공급 비율	민영	10%	15%	5%
	국민	15%	22.5%	7.5%
공급 대상	혼인 기간	혼인기간 5년 이내	혼인기간 7년 이내	
	자녀	1자녀 이상(태아 포함)	삭제	
	소득	도시근로자 월평균 소득 100%(맞벌이 120%)	도시근로자 월평균 소득 100%(맞벌이 120%)	도시근로자 월평균 소득 120%(맞벌이 130%)
공급 순위*	1순위	혼인기간 3년 이내	有자녀 가구	
	2순위	혼인기간 3년 초과	無자녀 가구	
주택가격		제한 없음	9억 이하 주택	

\* 순위 내 경쟁 발생시 ①해당 주택건설지역 거주자 → ②미성년 자녀가 많은 자 → ③추첨의 순으로 당첨자 선정

### [ 개선방안 시행에 따른 신혼부부 특별공급 운영 방안 ]

- 신혼부부 특별공급 대상자는 소득 구분 없이 동시에 청약을 신청
- 전체 물량의 15%(국민 22.5%)는 기존 소득기준 (도시근로자 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%)) 신청자 중 선정
- 나머지 5%(국민 7.5%)는 기존 소득기준 신청자 중 탈락자와 확대된 소득기준 신청자를 대상으로 선정

\* 기존 소득구간 물량 중 미달이 발생할 경우 상향된 소득기준 대상 물량으로 전환

## □ 신혼부부 전용 구입·전세자금 확대 지원

- '18.1월 출시된 신혼부부 전용 구입·전세대출의 모니터링을 통해 추가적인 제도개선방안 검토('18.下)

### < 신혼부부 전용 구입자금 대출 >

구 분	신혼부부 전용 주택구입대출				
대상자	▶ 부부합산 연소득이 7천만원 이하인 자 * 생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부대상				
한 도	▶ 2억원 ▶ DTI 60%, LTV 70% 이내				
대 출 리	연 소득 \ 만 기	10년	15년	20년	30년
	2천만원 이하	1.70 %	1.80 %	1.90 %	2.00 %
	2천만원~4천만원	2.10 %	2.20 %	2.30 %	2.40 %
	4천만원~7천만원	2.45 %	2.55 %	2.65 %	2.75 %

### < 신혼부부 전용 전세자금 대출 >

구 분	신혼부부 전용 전세대출				
대상자	▶ 부부합산 연소득이 6천만원 이하인 자				
대 출 한 도	▶ 수도권 1.7억원, 수도권외 1.3억원 ※ 임차보증금의 80% 이내				
대 출 리	연 소득 \ 보 증 금	5천만원 이하	5천만원 ~ 1억원	1억원 ~ 1.5억원	1.5억원초과
	2천만원 이하	1.2 %	1.3 %	1.4 %	1.5 %
	2천만원~4천만원	1.5 %	1.6 %	1.7 %	1.8 %
	4천만원~6천만원	1.8 %	1.9 %	2.0 %	2.1 %

## 다. 고령층 주거지원

### □ 무장애 설계, 복지서비스 연계 임대주택 9천호 공급

- 문턱제거·높낮이 조절 세면대 등 무장애 설계를 적용하고, 복지 서비스를 연계하는 맞춤형 공공임대 9천호를 공급하고,
- 홀몸 어르신의 건강 이상을 조기에 발견할 수 있도록 주거약자용 주택에 대한 안심센서 설치 근거 마련('18.2, 주거약자법시행령 개정)
- 영구임대·매입임대 1순위 입주자격에 저소득 고령자 가구(65세 이상 중위소득 50% 이하)를 추가하여 지원 확대
- \* 現 1순위자 : 생계·의료급여 수급자, 한부모가정, 평균소득 70% 이하 장애인

### □ 연금형 매입임대 시범사업 추진

- 공공리모델링 사업 물량('18년 2,000호)의 일부를 활용하여 연금형 매입임대 시범사업 추진('18.下)
- 고령자에게 안정적인 노후소득 제공이 가능하고, 고령자가 보유한 도심 내 노후주택을 주거취약자에게 공공임대주택으로 공급 기대

#### < 연금형 매입임대사업 개념 >

- LH 등이 고령자 소유 주택(1주택 소유자, 매각시 무주택)을 매입하여 청년·신혼부부 등 주거취약계층에게 공공임대주택으로 공급
- \* 노후 단독주택 등을 동별로 매입하여 리모델링·재건축하여 여러 가구에게 공급 (1주택 매입 → 2주택 이상 공급)하는 공공리모델링에 우선 적용
- LH 등이 주택을 매각한 고령자에게 주택매입 금액을 연금 형식으로 지급하며, 필요시 공공임대주택도 공급('18년 시범추진)
- \* 고령자가 보유한 도심내 노후 단독·다가구 주택 동별 매입 중심으로 운영
- \*\* 매도인이 매도금액 분할 지급기간을 선택(예: 15년, 30년 등)하고, 사업 시행자는 매월 매도금액 분할분에 이자를 가산하여 매도인에 지급

## 라. 저소득 · 취약계층 주거지원

### □ 임대주택 공급 확대

- 저소득 취약계층을 위하여 공적임대주택을 **9.9만호**(공공임대 7.1만, 공공지원 2.8만) 공급할 계획이며,
  - 주거약자용 주택이 중증장애인에게 우선 공급될 수 있도록 선정 기준에 장애등급 포함('18.2, 공특법 시행규칙 개정)

### □ 주거급여 지원대상 및 지원금액 확대

- 주거급여 부양의무자 기준을 폐지('18.10월)하여 사각지대에 있는 **54만** 가구를 추가 지원(82만 → 136만 가구)
- 최저주거면적의 민간임차료를 반영하여 기준임대료 급여수준을 단계적으로 **현실화** (지원금액 '17년 11.6만원 → '18년 12.2만원)
  - \* 기준임대료 조정은 3년간의 전국 주택임차료상승률을 적용(2.4~2.5%)했으나, '18년에는 지역별 여건 반영하여 2.9~6.6% 인상

### □ 취약계층 주거지원사업 활성화

- 노숙인 · 범죄피해자 등 지원대상을 보다 구체화하여 사각지대를 해소하고, 지원절차를 간소화(자활계획서 제출의무 폐지 등)
  - 주거급여 가구 조사업무를 수행하는 **LH가** 입주대상자를 직접 발굴하여 지원하는 방안도 검토(현재는 지자체가 입주대상자 선정)
  - **NGO** 등 사회복지기관에게 운영비를 지원하고, 운영기관을 관리하는 주거복지재단의 역량을 강화(전문인력 보강)하여 사업의 활성화 유도
  - \* 75개 기관이 매입임대(약 2천호)를 활용하여 쪽방·노숙인쉼터·고시원 등 비주택 거주자를 지원 중이나, 운영비 지원이 없어 사업 활성화에 한계
- 판잣집, 비닐하우스 등 주택이외의 거처에 거주 중 가구 실태조사 결과를 바탕으로 취약계층 주거지원 방안 마련('18.下)

## □ 서민·실수요자를 위한 금융지원 강화

- (디딤돌대출 금리인하) 서민 주거비 부담 경감을 위해 연소득 2천만원이하 소득구간에 대해서 0.25%p 금리 인하 추진('18.7)

- 수요·금융시장 여건 등을 고려하여 추가적인 개선도 검토

【 디딤돌대출 대출금리 인하(안) 】

연소득	현행 디딤돌대출(A)				개편후 디딤돌대출(B)				금리변동(B-A)
	10년	15년	20년	30년	10년	15년	20년	30년	
~2천만원	2.25%	2.35%	2.45%	2.55%	2.00%	2.10%	2.20%	2.30%	0.25%p
~4천만원	2.55%	2.65%	2.75%	2.85%	2.55%	2.65%	2.75%	2.85%	현행 유지
~6천만원	2.85%	2.95%	3.05%	3.15%	2.85%	2.95%	3.05%	3.15%	현행 유지

- (유한책임대출 확대) 가계의 부실화를 막고 건전성을 강화하기 위해 디딤돌대출의 유한책임대출을 소소득구간으로 확대('18.5)

\* 유한책임대출은 채무자의 상환능력에 문제가 생겼을 경우 대출자의 상환 책임을 담보물(해당 주택)에 한정하는 대출

【 디딤돌대출 유한책임대출 이용대상자 확대 】

현행	개선	비고
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 생애최초 : 5천 이하</li> <li>▪ 일반가구 : 5천 이하</li> </ul>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 생애최초 : 7천 이하</li> <li>▪ 일반가구 : 6천 이하</li> </ul>	2천만원 상향 1천만원 상향

- (원금상환유예) 디딤돌대출은 연체시에만 원금상환유예가 적용되나,

- 육아 휴직자에 대해서는 연체가 없는 경우에도 총 2회에 한해 최대 2년간 원금상환 유예 허용('18.6)

\* 1자녀: 육아휴직시 최대 1년 원금상환 유예

2자녀 이상: 첫째 자녀 육아휴직시 최대 1년 유예

둘째 자녀 육아휴직시 최대 1년 추가 유예



## [2] 공고한 주거복지 지원체계 구축

### □ 주택임대차보호법 관리체계 개편

- 주택임대차보호법을 주거복지·임대차시장 안정정책과 연계하기 위해 국토부·법무부 공동소관으로 변경('18.下 입법추진)
- 법률 전체에 대하여 국토부와 법무부가 공동소관하되,
  - 서민 주거안정·주거복지 강화 등 관련 정책 규정은 국토부가, 대항력, 우선변제권 등 민법의 특별법적 규정은 법무부가 주로 담당
- \* 정책 관련 유권해석 및 민원업무는 주로 국토부에서 처리하고, 법률의 해석·적용을 토대로 하는 유권해석 및 민원업무는 법무부에서 처리

### □ 수요자 중심의 공공임대주택 제도 개선

- (공공임대 체계 개편) 입주기준 및 임대료 체계 전반을 개편하고, 복잡한 공공임대주택 유형을 단계적으로 통합('18.9, 개선안 마련)
- 임대주택 입주 가능시기 예측, 입주 신청 편의성 제고를 위해 대기자 명부 운영방안 개선('18.6, 대기자 표준모델 마련)
- (분양전환 개선) 분양전환시 임차인과의 협의 절차 의무화, 분양전환을 받지 못한 임차인을 위한 임대기간 연장 등 제도개선('18.下)

### □ 협력적 주거복지 거버넌스 구축

- 지역 특성에 맞는 주거복지센터 표준모델을 구축('18.下)하고, 마이홈센터를 확대('17년 42곳 → '18년 52곳)하여 발굴·상담 기능 강화
- 법률·금융 등 전문기관과의 연계를 통한 지원을 강화하고, 센터·지자체·NGO 등과의 협업을 통해 찾아가는 서비스 제공
- 마이홈포털은 유관 홈페이지 등과 연계를 확대하고, 정부 주거복지 프로그램 외에 지자체 사업정보를 제공하는 등 정보제공 기능 강화

- 마이홈 앱 개선(생애단계별 맞춤형 정보 제공)을 통해 효과성 제고
  - \* (신혼부부) 공공분양, 행복주택 입주자모집공고, 구입·전세자금 대출, 특별공급 등 (청년) 행복주택 입주자모집공고, 청년전세임대, 공공기숙사, 월세대출 등
- 지자체 임대주택 공급 활성화를 위해 지방공사가 공공주택사업에 대해 투자심사를 받았거나 구체적인 사업계획을 수립한 경우 타당성 검토를 면제\*하여 중복심사 방지
- 민간임대의 거주 불안을 보완할 수 있는 대안으로서 사회적 경제 주체가 공급, 운영·관리하는 사회임대주택 공급 활성화를 추진
  - (금융지원) 사회임대주택 사업을 추진하는 사회적 경제주체의 자금 조달을 지원하기 위해 융자상품을 신설하고 HUG 보증요건도 완화
  - (법·제도) 사회주택의 개념, 지원 관련 사항을 체계화하기 위해 민간임대특별법 등 관련 법령 개정 추진
  - (행정지원) 주택기금이 출자하는 사회주택 특화형 허브리츠\*를 설립('17.12월) 하였고, HUG에 '사회임대주택 지원센터' 설치·운영('18.6)
    - \* 개별 사회임대주택 건설·매입 사업에 대한 출·융자 및 토지임대 등 지원
  - (시범사업) 공공기관 협력형 모델을 마련, 토지임대부 시범사업\*을 추진하고, 지자체·HUG 업무협약을 통한 지자체 협력사업도 추진
    - \* 고양삼송('17.12월 공모, '18.3월 사업자 선정), 수원조원('18.4월 공모, 6월 사업자 선정)

### 1 사회임대주택을 위한 대출상품 마련

[ 구분 ]	45㎡이하	45~60㎡	60~85㎡	단독(다가구)
[대출금리]	2.0%	2.3%	2.8%	2.0%
[대출한도]	0.5억	0.8억	1.0억	0.6억

\* 최장 20년까지 안정적으로 이용 가능, 대출기간 만료 후 임대를 지속 할 경우 연 0.1%p 금리 인하(1.0% 범위 내)

### 3 사회임대주택 특화형 리츠

- ▶ 사회임대주택 활성화를 위해 사회주택 특화형 리츠(허브리츠 제5호)를 설립

### 2 자금조달을 위한 보증제도 개선

• 보증한도 •	• 보증요건 •	• 보증료율 •
		

\* 단, 30년이상 사업은 신용등급C 이상, 시공순위 실적요건 불  
 \* 단, 30년이상 사업은 신용등급C 이상, 시공순위 실적요건 불  
 \* 단, 30년이상 사업은 신용등급C 이상, 시공순위 실적요건 불

### 4 토지임대부 등 다양한 사업방식 마련

- ▶ LH 보유 토지를 활용하는 토지임대부 시범사업과 신규 사업부지 발굴 추진 중

## 2

## 임대차 시장의 투명성 안정성 강화

- ◇ 임대주택 등록 활성화방안('17.12.13)의 차질없는 이행을 위해 세법 개정을 추진하고, 임차인 보호 강화 및 정보인프라 구축 완료
- ☞ 등록임대주택 재고를 20만호 확대하여 총 120만호 확보

## □ 등록사업자 지원을 위한 세법 개정

- 기재부·행안부 등 관계부처와 협조하여 임대주택 등록시 세제 감면 확대를 위한 세법 개정을 차질 없이 추진('18.12)

< '18년 세법 개정 필요사항 >

구분	주요 내용
지방세	· '21년까지 취득세·재산세 감면 및 재산세 감면 확대(소형·다가구)
임대소득세	· 1주택만 임대해도 감면(4년 35%, 8년 70%) · 필요경비율 차등화(등록 70%, 미등록 50%)
양도·증부세	· 8년 임대시 양도세 종과배제, 장특공제 70% · 증부세 합산배제 기준 강화(5년 임대→8년 임대)

## □ 임대차시장 정보 인프라 구축 및 행정지원 강화

- 임대사업자의 등록 현황을 정확히 관리하는 임대등록 시스템을 구축 하고('18.4), 지자체의 전담인력도 확충('18, 지자체별 기준인건비 인상)
- 지자체에 임대등록시 세무서에도 사업자 신고가 되도록 하고, 주소지가 아닌 주택 소재지에서도 등록 허용
- 국토부, 국세청, 행안부가 보유한 주택소유, 임대차 자료를 연계하여 주택보유 및 임대 현황을 파악하는 주택임대차정보시스템 구축

임대차 계약정보		소유정보		자가여부	가격정보	거래정보
국토부	국세청	국토부	행안부	행안부	국토부	국토부
· 임대등록 시스템(LH)	· 월세세액 공제 자료	건축물대장 소유정보	재산세 대장	주민등록 자료	· 공시가격 · 실거래가 신고자료 (RTMS)	· RTMS
· 확정일자 신고자료 (RTMS)	· 주택임대 사업자 등록자료					



임대차시장 통계 생산

- 개인이 보유한 전체 주택현황을 파악하고, 임대가능한 주택을 등록임대와 미등록임대로 구분하여 파악
  - 생성된 통계는 3주택 이상 다주택자 위주로 주택보유현황, 미등록 임대사업자 정보를 국세청, 건강보험공단 등과 정기적으로 공유
  - 임대차 계약시 등록 사업자가 임차인에게 등록임대 여부, 임차인 권리(임대의무기간 내 계약갱신청구 등)를 고지토록 하고,
    - 마이홈\*을 통해 임대등록 과정 및 등록임대주택 소재지 상세 안내
- \* www.myhome.go.kr, 콜센터 1670-8004, 전국 42개 상담센터

## □ 임차인 권리보호 강화

- (전세금반환보증 활성화) 가입문턱을 낮추기 위해 임대인 동의절차 폐지, 가입대상 보증금 한도상향\* 및 단독주택 가입요건을 완화\*\*
- 신혼·다자녀가구 등 배려계층 보증료 할인 확대(30→40%) 추진('18.2)
  - \* 보증금 한도 : 수도권 5억 → 7억원, 지방 4억 → 5억원
  - \*\* (현행) 대출채권+임차보증금이 주택가격의 60% 이내인 경우 가입 허용  
(개선) 단독·다가구는 선순위채권 80% 이하(대출채권 60% 이하)까지 허용
- 모바일 가입 시스템 도입('18.3), 주금공 보증부 전세대출자 가입 허용('18.6)\* 등 보증 가입 편의성 확대
  - \* 현재 주금공 전세자금대출보증과 HUG의 전세금반환보증을 동시에 가입 불가
- (임대료 증액기준 합리화) 임대료 증액 현황 실태조사 및 증액기준 개선방안 연구를 통해 보다 합리적인 임대료 증액기준 마련('18.下)
- (계약갱신 거절기간 단축) 임대차계약 갱신거절 통지기간을 '계약 만료 1개월 前'에서 '2개월 前'까지로 단축('18.12, 주택임대차법 개정)
- (분쟁조정위원회 실효성 강화) 임대차 분쟁조정 신청이 있는 경우 피신청인의 의사와 관계없이 조정절차 개시('18.12, 주택임대차법 개정)
- (소액보증금 보호 강화) 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 최우선 변제 소액보증금 상향('18.下, 주택임대차법 시행령 개정)

## [1] 투기수요 유입 차단 및 집값 과열 방지

### □ 8.2대책·가계부채 대책의 후속조치를 차질 없이 이행

- 재건축초과이익환수제도의 차질 없이 시행('18.1)하고, 이를 위해 지자체 대상 업무 매뉴얼 배포 및 담당 공무원·조합 교육 등 실시
- 재건축 사업이 구조안정성 확보, 주거환경 개선 등 제도 취지에 맞게 진행도록 안전진단 기준 개선('18.3)
- 다주택자에 대한 양도세 중과, 임대등록시 양도세 중과배제·종부세 합산배제 요건 강화(5년 이상 임대→8년 이상 임대)를 '18.4월부터 시행
- **新DTI**(‘18.1월말) 시행에 따른 다주택자 주택담보대출 동향 등을 점검하고, 총체적 상환능력을 평가하는 **DSR**을 단계적으로 도입
- 다운계약 등 허위신고 적발을 위한 거래 신고가격 적정성 검증을 강화하고, 자금조달계획·입주계획에 대한 조사도 지속 추진
  - 불법행위 단속의 실효성을 제공하기 위해 경찰청·국세청 등 관계 기관과 조사 연계·자료 공유(부동산거래신고법 개정안 발의, '18.6)
  - 신고가격 적정성 검증을 위한 검증기준의 실거래가 반영률 상향
    - \* 신고가격이 공시가격에서 일정비율( $\pm 15\%$ )을 벗어나는경우 적정성 검증 → 실거래 사례 반영 추진
  - 과태료 이력 관리를 통해 조사의 실효성을 높이고, 자금조달계획을 시스템(RTMS)으로 모니터링하여 집중조사 대상을 지자체에 통보
  - 부동산 특별사법경찰제도의 조기 정착을 위해 지자체 특성에 맞는 전담조직·인력을 정비하고, 수사·직무 교육 및 업무공조 강화

## □ 부동산 과세체계 개편방안 마련

- 재정개혁특위 논의 등을 통해 부동산 과세체계 개편방안 마련

## □ 재건축 이주수요 관리

- 재개발·재건축 사업의 이주수요가 집중되어 전월세시장과 매매 시장을 자극하지 않도록 지자체와 협력하여 이주수요를 적극관리

## [2] 주택 수급 관리 강화

### □ 주택수요가 풍부한 지역을 중심으로 공공부문의 역할 강화 등을 통해 수요에 맞는 주택 공급 추진

- 교통이 편리하고 입지가 양호한 도심 내외에 신혼희망타운 등 저렴한 공공주택 공급을 확대
  - 신규 공공주택지구 지정 등을 통해 연내에 신혼희망타운 전체물량에 대한 입지를 확정
  - 서울을 포함하여 도심 역세권·유흥지 및 보존가치가 낮은 GB를 활용한 주택 공급방안을 마련('18.下)

### □ 미분양 증가 등 공급과잉이 나타나는 지역의 경우 수급 상황에 따라 추진중인 사업의 공급시기 분산, 사업규모 조정

- 미분양관리지역 제도\*(HUG 운용)를 활용해 주택 공급속도를 조절하고, LH 택지매각 물량도 조절

\* 택지 매입단계에서 분양보증 예비심사를 받도록 하고, 일정기준 이하이면 본 심사에서 보증발급 여부 재심사하여 택지 매입유보를 유도

- 임차인 피해 방지를 위해 임대인이 보증금을 반환하지 못하는 경우 보증기관(HUG)이 대신 지급하는 전세금반환보증 활성화 추진

\* 임대인동의절차 폐지, 가입대상 보증금한도 확대(수도권 5억→7억, 지방 4억→5억) 및 신혼·다자녀 가구 보증료 할인 확대(30→40%) 등 ('18.2)

\*\* 주택금융공사 담보부 전세대출자의 전세금반환보증 가입 허용('18.下)

- 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 보증금을 상향('18.下, 주택임대차보호법 시행령 개정)
- 시장 위축이 심각하여 서민 피해가 있는 지역은 필요시 지자체 등과 협의하여 위축지역으로 지정하는 방안을 검토

### [3] 주택시장의 체계적인 관리 강화

#### □ 주택시장 모니터링 강화

- 관계부처·지자체·전문기관 등과 지역별 주택시장 동향 등을 주기적을 분석·논의
- 매매·전세가격, 거래량, 인허가·분양물량, 미분양 등의 지표 점검 및 시장에 대한 정성평가 등 정기적으로 실시

#### □ 모니터링 시스템 고도화

- (주거실태조사) '17년부터 일반가구 주거실태조사 표본을 확대하여 매년 실시함에 따라 '18년에도 6만가구에 대한 실태조사 실시
- 가장 최신 모집단 정보(16년도 인총)를 활용하여 표본을 설계하고, 판잣집 등 주택이외 거처가구(오피스텔 제외) 표본도 충분히 확보\*
- \* '17년까지는 주택이외의 거처가구 중 오피스텔과 그 외(판잣집, 비닐하우스 등)를 구분하지 않고 표본을 설계하였으나, '18년부터는 분리하여 표본 확보
- (주택등록번호) 주택거래, 공급, 공시가격 등 개별DB를 연계하는 주택등록번호 체계를 확립하고, 공시가격DB에 시범부여('18.下)
- \* 공시가격DB에 확정된 주택등록번호를 시범 부여하여 통계청에 제공·공유하고, 시계열을 구축하여 주택별실분, 신규공급분 파악 가능 여부 등을 테스트
- 개별 DB상 데이터를 통합하기 위한 주택통합DB 구조설계('18.下)
- (준주택 통계) 등록센서스, 건축물대장 등의 오피스텔 자료 매칭 및 검증을 통해 오피스텔 재고통계 생산 기반 마련('18.下)

## 4

## 후분양제 활성화 추진

### 1. 공공부문 후분양 도입

- (LH 후분양 사업대상지 선정) '19년 후분양 공급을 위하여 당초 '18년 분양예정물량 중 2개 단지\*(1,593호)를 사업대상지로 선정
  - \* '19년 분양(공정률 60%) : 시흥장현 A7블록 614호, 춘천우두 4블록 979호
- 후분양 공급을 위하여 LH, 경기도시공사의 분양관련 내부규정을 연내 개정(SH는 후분양 관련 규정 기 존재)
- (SH 후분양 지속공급) 기존부터 공정률 60%에서 후분양을 시행하고 있는 SH는 '18년 1,338호 공급

### 2. 민간부문 후분양 활성화

◆ 부실시공 등에 따라 선분양이 제한되는 사업자와 투기과열지구 內 재건축사업은 후분양 인센티브 적용대상에서 제외

#### ① 택지 인센티브 부여

- (공공택지 우선공급) 분양사업에 대한 공공택지 우선공급 근거를 마련(택지개발, 공공주택업무처리지침)\*하고, '18년에는 4개 택지를 공급

< '18년 후분양 조건 공공택지 우선 공급 대상 >

사업지구	블록	주택유형	면적(m <sup>2</sup> )	세대수(호)	공고시기
화성동탄2	A-62	60~85m <sup>2</sup>	56,481	879	4분기
평택고덕	Abc46	60~85m <sup>2</sup> + 85m <sup>2</sup> 초과	54,301	731	4분기
파주운정3	A13	60m <sup>2</sup> 이하+60~85m <sup>2</sup>	88,622	1,778	3분기
아산탕정	2-A3	60~85m <sup>2</sup> + 85m <sup>2</sup> 초과	49,990	791	4분기

- (택지대금 납부방식 개선) 계약일로부터 중도금 1회차 납부 시까지 18개월의 거치기간을 부여하여 사업자의 자금조달 부담 완화
  - 후분양 우선공급 택지는 택지대금 완납 전이라도 대금납부 이행을 보증하면\* 착공·분양을 위한 사용승낙을 허용
  - \* 부지매입보증서(건설공제조합), 정액보상특약이 있는 이행보증보험증권 등 제출



## ② 기금 대출 지원 강화

- (지원대상 확대) 현재 지원대상을 공정률 80% 이후 후분양으로 한정하고 있으나, 공정률 60% 이후 후분양까지 확대
- (대출한도 확대) 후분양 시 자금조달 필요 규모 확대를 고려하여,
  - 대출한도를 장기 민간임대주택자금(80~100백만원) 이상으로 인상(80~110백만원)하되, 지역별 사업비 차이를 고려하여 대출한도를 차등화

< 후분양 기금대출 한도 현황 및 개선안(단위 : 만원) >

	현행		개선(후분양)		
	후분양	선분양	수도권	광역시	기타
60㎡이하	6,000	5,500	9,000(↑ 3,000)	8,500(↑ 2,500)	8,000(↑ 2,000)
60~85㎡	8,000	7,500	11,000(↑ 3,000)	10,500(↑ 2,500)	10,000(↑ 2,000)

- (대출금리 인하) 민간은 선분양 대비 대출금리가 0.5% 낮고, 공공은 선분양 금리보다 0.5% 높아 후분양 유인이 미흡한 점을 고려하여,
  - 민간은 공공기관 선분양 수준(3.6~3.8%)으로 인하(-0.5%p)하고, 공공은 선분양보다 낮은 수준(3.1~3.3%)으로 인하(-1.0%p)

< 후분양 기금대출 금리 현황 및 개선안(단위 : %) >

	민간			공공		
	기존		개선	기존		개선
	후분양	선분양	후분양	후분양	선분양	후분양
60㎡이하	4.1	4.6	3.6(↓ 0.5%p)	4.1	3.6	3.1(↓ 1.0%p)
60~85㎡	4.3	-	3.8(↓ 0.5%p)	4.3	3.8	3.3(↓ 1.0%p)

## ③ 후분양 대출보증 개선

- (보증한도 확대) 총 사업비의 40~47%(총 분양수입금의 36~42%)까지만 지원 가능하나, 총 사업비의 78%(총 분양수입금의 70%)까지 지원 확대
  - 보증대상 제한(총세대의 60% 이내) 폐지 → 소 세대 후분양 시에도 보증
  - 주택규모별 보증한도 차등 폐지 → 면적 관계없이 분양가의 70% 보증

- **HUG** 내부기준으로 운영 중인 업체별 금융성보증(PF, 정비사업자금, 후분양자금 등)의 **이용한도 확대**(업체 총한도의 20→30%)
- (보증요율 인하) 현재 0.7~1.176%인 **HUG** 보증료율을 0.422~0.836%로 약 **0.3%p** 낮춰 실제 조달금리를 인하
- (후분양 표준PF 도입) 선분양 표준PF와 유사하게 주관금융기관을 선정하여 HUG 보증사업장에 대하여 대출 금리 인하 및 수수료 면제 등이 적용되는 **표준 PF** 보증 방식 도입

### 3. 소비자 지원 강화

#### □ 소비자 금융부담 완화를 위한 기금·대출보증 지원

- (무주택 서민대상 기금대출) 디딤돌대출 지원요건을 충족하는 자가 후분양 주택(공정률 60%)을 구입하는 경우
  - 디딤돌대출 한도 내에서 중도금대출을 지원\*하고, 한도 내 잔여액\*\*은 잔금대출로 지원하여 단기 자금 조달 부담을 완화
    - \* 대상주택(5억원 이하) 및 대출한도(LTV 70% 이내 최대 2억원), 금리(연 2.25~3.15%) 등은 디딤돌대출 기준을 적용
    - \*\* (예시) 공정률 60% 분양 시 계약금 15%는 자체 조달, 중도금 30%와 잔금 40%는 기금대출로 지원받고, 나머지 잔금 15%는 자체 조달
- (주택구입자금대출보증 지원) 현재 분양보증을 받지 않고 분양하는 주택의 수분양자는 대출보증 대상에서 제외(HUG)\*
  - \* 분양보증을 받은 사업장의 9억원 이하 주택의 수분양자를 대상으로 보증제공 중
- 분양보증을 받지 않은 공정률 60% 이상 소 세대 후분양 사업장의 수분양자까지 대상을 확대하고, 보증한도도 80%에서 100%로 상향\*
  - \* 실제 보증한도(48→60%) = 대출한도(분양금액의 60%) × 보증한도(대출한도의 80→100%)

## (1) 미래형 주택 보급

### □ 제로에너지 주택 확대

- 신축하는 모든(민간·공공) 소형주택(60㎡ 이하)에 패시브\* 수준의 에너지 절감기술이 적용되도록 친환경주택 건설기준 개선('18.12)\*\*

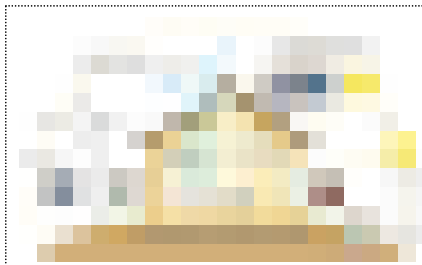
\* 단열 등을 통해 에너지손실 최소화 ⇨ '09년 기준주택 대비 에너지 절감률 60% 이상

\*\* '09년 대비 에너지 절감률 기준 : ('14년) 30% → ('17년) 50% → ('18년 계획) 60%

- 한편, 분양가·임대료 인상 우려로 에너지 절감 기술 도입이 더딘 LH 등 공공부문 대상 제로에너지주택 활성화 방안 마련('18.10)

- 세대 현관문·창호·단열재 등 에너지 절감을 위한 고성능 자재의 생산비용 절감기술 개발 및 보급을 위한 R&D 추진('18.4월~'21년)

\* 제로에너지 주택의 시공·설계·자재 등 비용이 일반주택 대비 약 30% 높은 수준



【제로에너지 건축물 개념도】



【대기열 히트펌프】



【태양광 전지판】

### □ 장수명 주택 확대

- 장수명 기술 적용이 유리한 원룸·세대구분형 주택에 대한 장수명 주택 건설·인증 기준을 마련('18.6)하여 장수명 주택 보급 확대 유도

- LH 공공임대주택을 대상으로 “양호\*” 등급 이상의 장수명 주택 시범단지 건설 추진(서울 양원지구 전체 1,214세대 대상)

\* 내구성·가변성·수리용이성 등을 평가하여 ‘최우수’, ‘우수’, ‘양호’, ‘일반’으로 구분

## □ 공공주택 스마트홈 시범사업 추진

- LH 공공주택에 특화된 스마트홈 표준모델 마련('18.6) 및 '18년 준공 예정인 시범단지 선정하여 에너지 절감·홈 IoT 등 플랫폼을 구축('18.12)



## □ 공업화(모듈러) 주택 보급 확대

- (실증단지 구축) 구조 안전성 확보와 주거 성능 향상을 위한 설계기법·시스템이 적용된 모듈러주택 실증단지 착공('18.4)
  - \* 천안 두정, 공동주택 40세대(행복주택) 공업화주택 실증단지 구축 완료('18.12)
- 실증단지 검증 등을 통해 공업화주택의 제작비용 절감·성능향상 등 보급 확대 기반을 마련



<가양동 실증단지 준공>



<천안두정 실증단지 조감도>



<모듈러 주택 표준설계도서>

- (임대주택 활용) 노후 영구임대단지 재건축 이주수요에 대응하여 모듈러주택을 임대주택으로 활용하거나,
  - 지진·화재 등 재난지역 피해주민에게 임시거처(긴급지원주택)를 제공하여 주거복지를 강화하고 모듈러주택의 산업기반 구축

## [2] 공동주택 소비자 권익 제고

### □ 주택 소비자 보호

- (先분양제한) 부실시공 등으로 영업정지 처분을 받았거나 별점이 일정기준 이상인 업체의 선분양 제한('18.9 시행)

\* 영업정지 기간 및 건진법 상 누계평균별점 정도에 따라 단계적 선분양 제한

- (부실감리 차단) 감리자가 사업주체에 예속되어 부실한 감리가 이루어지는 것을 막기 위해 감리비 예치제도 도입('18.9 시행)

\* (현행) 사업주체 → 감리자 / (개선) 사업주체 → 승인권자(지자체장) → 감리자

### □ 공동주택 주거환경 개선

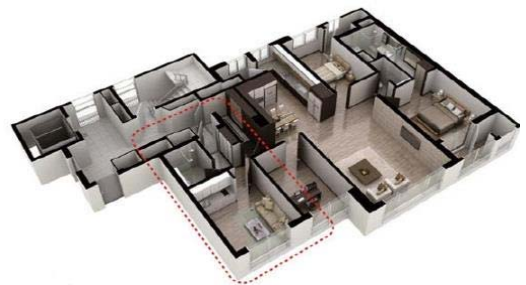
- (성능등급표시 확대) 소비자가 주택 성능을 사전에 알 수 있도록 표시의무대상을 1천세대에서 **500세대 이상**으로 확대(시행령 개정 '18.12)

\* 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방 등 5개 분야, 56개 항목으로 구성되며, 각 항목별 4개 등급으로 구분하여 입주자 모집공고문에 표시

- (친환경자재 관리) 건강친화형 주택건설기준 해설서 발간, 설명회 개최, 현장점검 등으로 친환경자재 관리 및 소비자 피해 예방

### □ 공동주택 개보수 편의성 강화

- 1인가구·소형 임대주택 수요 증가 등에 따라 기존 주택을 세대구분형으로 변경하려는 수요에 대응하여,



- 기존주택 세대구분을 위한 공동주택 개축·수선 등 행위허가 기준을 **완화**(\*('18.12, 공동주택관리법 시행령 개정)하고,

\* 개축·수선 요건 : (현행) 입주자 2/3 이상 동의 → (개선) 입주자·사용자 1/2 이상 동의

- 기존주택 세대구분에 대한 법적근거 및 건설·면적·설치기준 등을 마련하여 안전하고 효율적인 활용 유도('18.12, 주택법·시행령 개정)

## □ 공동주택 디자인 개선

- 공공부문에 정기적인 공공임대주택 설계공모를 우선 도입하고, 민간부문은 “공동주택 디자인 혁신 협의체” 구성으로 혁신 유도

\* ('18) 신혼부부 특화주택(국민임대주택, 신혼희망타운 등)에 대해 우선 검토

\*\* 국토부, 설계·건축·경관 분야 전문가, 관련 연구기간 등 공동 참여 추진

## □ 공동주택 품질제고를 위한 제도적 기반 마련

- (품질검수단) 전문가 집단이 사용검사 전 공동주택 품질수준을 점검할 수 있도록 품질검수단 설치·운영에 대한 법적근거 마련

- 지자체 역량을 고려해 광역자치단체 단위로 설치·운영을 의무화 하고, 검수결과에 따라 사용검사 등 의견을 제출하도록 권한 부여

- (하자판정기준 개선) 하자판정기준 보완·개선을 통해 품질검수 단계부터 적극 활용토록 하여 소비자 중심의 점검을 유도

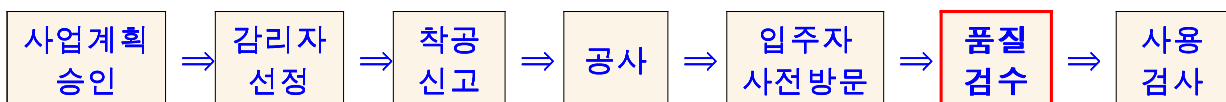
\* 하자판정기준은 원칙적으로 사용검사를 받은 공동주택에 적용하는 기준으로, 사용검사 전 품질검수단계부터 활용하기 위해서는 기준 보완 필요

- 하자판정기준 개선 관련 연구용역 추진('18.5~'12) 및 용역결과를 토대로 하자판정기준 법체계 상향 조정(국토교통부령 이상)\* 추진

\* 현행 하자판정기준은 하심위의 하자판정 및 분쟁조정에만 적용 중으로 사업주체 또는 시공사, 입주민 등의 인지도 및 구속력이 낮은 수준

- (업체별 하자건수 관리) 입주민 사전방문 및 품질검수 결과를 통한 지적건수를 업체별로 관리할 수 있도록 시스템 구축

### 【 주택건설공사 추진 절차 변경안 】



\* 입주자 사전방문을 통해 지적된 사항(특히, 전용부분)에 대해 품질검수단에서 품질검수를 진행토록 하여 품질검수단의 업무부담을 최소화하고, 부실시공 또는 하자에 대해서는 객관성 확보



### [3] 공동주택 관리 효율성·투명성 제고

#### □ 공동주택 관리 사각지대 해소

- (의무관리대상 확대) 입주민의 권익 보호를 강화하기 위해 의무 관리대상\*을 150세대 이상에서 **100세대 이상으로 확대**하고,
  - \* 의무관리대상의 경우 입주자대표회의 구성, 관리사무소장 채용 등 의무 부과
- **100세대 미만** 단지의 경우도 입주민 **2/3 이상 동의 시** 의무관리 대상에 포함하여 입주민 권익 제고('18.12, 공동주택관리법 개정)
- (동대표 자격확대) 입주자(소유자)인 후보자가 없는 선거구에 사용자(세입자)도 입후보를 허용하여 비정상적 관리 예방('18.12, 법 개정)

#### □ 공동주택 관리비 투명성 제고

- (관리비 내역 공개대상 확대) 의무관리대상 주택뿐 아니라 비의무 관리대상 공동주택\*\*도 관리비 내역 공개 의무화('18.12, 법 개정)
  - \* 30세대 이상으로서 주택법상 사업계획승인을 받은 공동주택
- (외부회계감사 제도개선) 입주자의 회계 감사인 추천제도 도입 및 감사결과 **K-apt** 공개주체 변경(관리소장→ 감사인)('18.12, 법 개정)

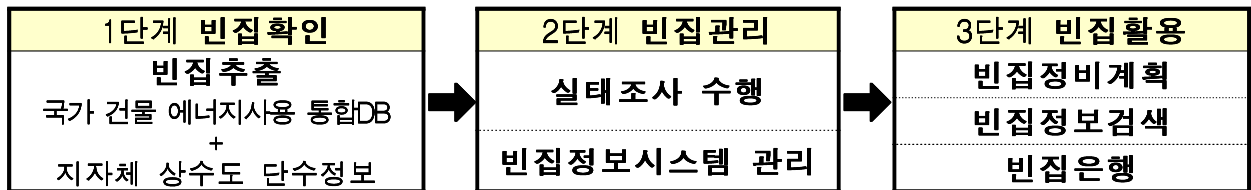
#### □ 경비원 등 안정적 일자리 유지

- 최저임금인상에 따라 경비원 축소가 발생하지 않도록 입주자대표회의 등\*에 일자리안정자금을 지원하여 경비원 등 고용 유지
  - \* 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의 명의 관리비 계좌로 지원
  - 비의무관리대상 공동주택 : 입주민모임 또는 관리인, 입주자대표 계좌로 지원
  - 공공임대주택 : 관리사무소의 관리비 관리 계좌로 지원
- 공동주택관리정보시스템(k-apt) 내 일자리안정자금 지원 설명자료를 게시하고, 단체·협회를 통한 적극 홍보\*로 이용률 제고 도모
  - \* 주택관리사협회, 주택관리협회, 아파트입주자연합회 등 관련단체 홈페이지 등을 활용

## [4] 주거환경 개선

### □ 빈집 정비 활성화

- (선도사업) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행됨에 따라 지자체의 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 본격화('18.2.~)
- 빈집 실태조사 결과를 바탕으로 빈집을 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등으로 활용하는 빈집정비계획 선도사업 추진('18.下)



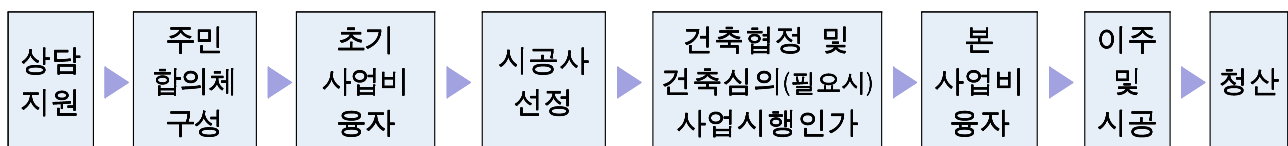
- (제도개선) 지자체가 빈집에 직접 안전조치를 하거나 매입가능하도록 하고, 빈집밀집구역을 지정하여 관리가능하도록 개정('18.下)

### □ 소규모 정비에 대한 공공지원 강화

- (자율주택 정비\*) 사업비 융자(최대 70%, 연 1.5%), 사업성 분석부터 이주까지 **one-stop** 서비스를 제공하는 통합지원센터(감정원) 설립('18.4)

\* 집주인 2명이상이 모인 주민합의체 주도로 건축협정 등을 통해 공동주택 신축

< 통합지원센터 사업절차(안) >



- (가로주택 정비\*) 사업비 융자(최대 70%, 연 1.5%), 공기업이 공동사업 시행자로 참여하여 사업관리, 개방형 공동이용시설 공급 등 지원('18.3)

\* 1만㎡ 미만의 가로(街路) 구역에서 조합을 구성하여 공동주택 신축

- (일반분양분 매입) 소규모 정비사업의 사업성 제고를 위해 일반 분양분 매입을 지원하는 「소규모 정비 임대리츠」 설립('18.下)
- (제도개선) 소규모 정비를 통한 공적임대주택 공급 확대를 위해 사업 대상 확대, 임대주택 인센티브 개편 등 제도개선('18.下)