
제2차 장기주거종합계획('13~'22)

수정계획(요약)

2018. 6.

국토교통부

||| 목 차 |||

I . 제2차 장기주거종합계획 평가	1
II . 주거정책 여건 변화	2
III . 수정계획의 비전과 정책 방향	3
IV . 정책 추진방향	4
V . 소요재원	19
VI . 우리의 주거 미래상	20

- ◇ 제2차 장기주거종합계획('13~'22)의 전반기 5년이 종료됨에 따라 당초계획의 타당성을 검토하여 수정계획 마련을 추진
- ⇒ 현정부 출범 이후 발표한 8.2대책, 주거복지로드맵, 임대주택 등록활성화 방안의 정책 방향을 법정계획화

1

제2차 장기주거종합계획 평가

- (성과) 주거기본법 제정('15.12월)을 통해 물량 중심의 양적 공급확대에서 주거의 질 개선으로 정책 추진방향 변화
- 다양한 주거정책 도입을 통해 주거복지 수요자의 욕구 반영 노력
 - 주택 보급률·공공임대 재고 확대 등 양적 지표와 최저주거기준 미달가구 감소, 1인당 주거면적 증가 등 질적 지표도 개선
- (한계) 규제완화 등으로 인한 시장 불안과 주거정책의 공공성 약화, 생애단계별 주거사다리 마련 등 수요자 맞춤형 정책지원 미흡
- '08년 금융위기 이후 세제·금융·주택 규제를 완화가 저금리로 인한 풍부한 유동성과 맞물리며 '15년 이후 집값 과열을 유발
 - 민간임대주택의 초기임대료 규제와 입주자격 폐지 및 임대차시장에 대한 정부개입 최소화에 따라 임차가구의 주거 안정 강화에 한계
 - 저출산·고령화, 저성장·고실업 등 사회구조 변화에 대응한 생애 단계별 맞춤형 주거지원 부족

	[2010년 지표]		[전반기 성과]		[당초계획 목표]	
주택보급률	('10년)	100.5%	⇒ ('16년)	102.6%	⇒ ('22년)	106.5%
천인당 주택수	('10년)	356.8호	⇒ ('16년)	387.7호	⇒ ('22년)	422호
장기공공임대주택 재고	('10년)	80.6만호	⇒ ('16년)	126만호	⇒ ('22년)	190만호
최저주거기준 미달가구	('10년)	10.6%	⇒ ('17년)	5.9%	⇒ ('22년)	5%
1인당 주거면적	('10년)	28.5㎡	⇒ ('17년)	31.2㎡	⇒ ('22년)	30㎡

□ 인구·가구 등 사회경제적 여건 변화

- (인구) 인구수는 '11년 예측치보다 다소 증가할 전망('16년 전망)이나, 저출산·고령화 속도는 당초 예측치보다 빨라질 전망
 - * '11년에는 '20년 출생아수를 45.1만명으로 전망, '16년에는 40.9만명으로 전망
 - '11년에는 '20년 노령화지수를 119.1로 전망, '16년에는 123.7로 전망
- 총인구는 '31년을 정점으로 감소, 생산가능인구는 '17년부터 감소 전망
- (가구) '27년까지의 가구수는 '12년 예측치보다 늘어날 전망('17년 전망)이나, 이후에는 당초 예측치보다 가구수가 증가속도가 둔화될 전망
- 가구증가율은 둔화('16년 1.4%→'25년 0.7%)되어 '43년을 정점으로 감소하고 1인가구 비중은 증가('16년 27.9%→'22년 30.9%)

□ 경제 여건 변화

- (금리인상) '08년 금융위기 이후 유지되었던 저금리 기조가 최근 경제여건 개선에 따라 금리인상으로 전환(美 '15년~, 韓 '17년~)
- (경제성장) 세계경제의 성장세 지속과 국내경제도 호조가 전망되나, 일부산업 고용불안, 가계부채 증가 등 위험요인 상존
- (양극화) 과거보다 소득 양극화가 심각해져 저소득층의 경제여건 악화와 주거비 부담이 가중되고, 주거복지 수요도 늘어날 전망
 - * 지니계수 : ('13) 0.302 → ('16) 0.304 / 소득5분위 배율 ('13)5.43 → ('16)5.45

□ 도시 구조와 이용의 변화

- (도시화율 둔화) 경제성장기 도시로의 인구집중에 따른 도시성장은 '00년 이후 점차 둔화, 향후 인구성장 둔화 등으로 정체 예상
- (노후주택·빈집 증가) 30년 이상된 주택('10년 14.5%→'16년 16.8%) 및 빈집(5.6%→6.7%) 증가로 도시정비 수요 증가

주거정책
패러다임
변화

- 잔여적 복지
- 공급자 중심
- 단편적·분절적 주거지원
- 중앙정부 중심



- 포용적 복지
- 수요자 중심
- 생애단계·소득수준별 통합지원
- 지자체·민간과의 협력적 거버넌스

비 전

“국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활”

목 표

- 주거비 부담 완화와 주거권 보장
- 실수요자 중심의 주택시장 조성
- 안전하고 쾌적한 주거환경 조성

정 책
방 향

- 1 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련**
 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원
 무주택 서민·실수요자를 위한 공공주택 공급
 임대주택 업그레이드를 통한 수요자 만족 제고
- 2 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소**
 지방분권형·민간협력형 거버넌스 구축
 취약계층의 주거복지 접근성 강화
 촘촘한 주거 안전망 구축
- 3 임대차시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축**
 임대주택 등록 활성화
 임차인 권리 보호장치 강화
 임대차시장 안정을 위한 인프라 구축
- 4 실수요자 중심의 주택시장 관리**
 안정적인 주택 수급 관리
 주택 공급제도 개편
 서민 중심의 주택금융 지원 강화
 주택시장 안정을 위한 제도기반 강화
- 5 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리**
 주택품질·서비스 향상 및 미래형 주택 공급
 정비사업·도시재생사업을 통한 주거여건 개선
 공동주택 관리 투명성·효율성 강화
 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

① 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련

□ 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 강화

- 주거복지정책의 대상가구, 우선지원이 필요한 가구 등을 지역·계층·유형별로 파악, 총량적 접근에서 맞춤형 접근으로 전환
- 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 개인의 생애단계 진전(청년→신혼→중장년→고령)에 맞추어 패키지로 지원

⇒ 공공주택·기금 대출 등 주거지원 규모 및 내용은 주거수요 및 택지·재정 여건 등을 고려하여 지속적으로 확대·개선

지원대상	임대주택 등 공적 주택 지원	금융 지원 및 기타
청년	<ul style="list-style-type: none"> · 청년주택 30만실 공급 	<ul style="list-style-type: none"> · 우대형 청약통장 도입 · 맞춤형 전월세 대출 · 주거정보 제공 및 상담 강화 · 대학 기숙사 건립을 위한 지역 주민과의 상생방안 마련
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> · 신혼 특화형 임대주택 20만호 공급 · 신혼희망타운 7만호 공급 · 특별공급 2배 확대 	<ul style="list-style-type: none"> · 신혼부부 전용 대출 도입 · 저소득 신혼부부 주거비지원 방안 마련
고령층	<ul style="list-style-type: none"> · 맞춤형 임대주택 5만호 공급 · 홀몸 어르신 안심센서 설치 	<ul style="list-style-type: none"> · 연금형 매입임대 도입 · 수선유지급여 추가 지급
저소득·취약계층	<ul style="list-style-type: none"> · 공적 임대주택 41만호 공급 · 긴급지원주택 도입 · 非주택 거주자·보호대상아동·그룹홈 등 취약계층 임대주택 지원 강화 · 중증장애인 공공임대 우선공급 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거급여 대상·금액 확대 · 아동빈곤가구 긴급주거비 대출 · 그룹홈 거주자 주거급여 지급 검토

□ 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대

- 무주택 서민을 위한 공공임대 65만호, 공공지원 20만호, 공공분양 15만호 등 공공주택 100만호 공급 ☞ 공공주택 5개년 공급계획 별도 마련

< 공공주택 공급 계획 >

구분	'18	'19	'20	'21	'22	합계	연평균
합계	19.0	19.9	19.9	20.5	20.9	100.2	20.0
공공임대(준공)	13.2	13.0	13.0	13.0	13.0	65.2	13.0
공공지원(부지확보)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
공공분양(분양)	1.8	2.9	2.9	3.5	3.9	15.0	3.0

※ 주거복지로드맵에서 수립한 계획으로 수요·정책여건에 따라 물량 확대 추진

- (공공임대주택) 연평균 13만호 5년간 총 65만호를 수요자의 생애 단계별 맞춤형으로 공급
 - 기존 택지개발 방식 외에 노후공공청사 복합개발, 도시재생사업과 연계한 소규모 정비 등을 통해 도심내 공급을 확대
- (공공지원주택) 민간이 소유하나 공공의 지원을 받는 대신 초기임대료·입주자격 등에 있어 공공성을 확보한 공공지원주택을 총 20만호 공급
- (분양주택 확대) 시세보다 저렴한 공공분양주택을 연평균 3만호로 확대하고, 다자녀 가구 등 수요를 고려하여 60~85㎡ 공급도 재개

□ 공공주택 품질·서비스 업그레이드를 통해 수요자 만족 제고

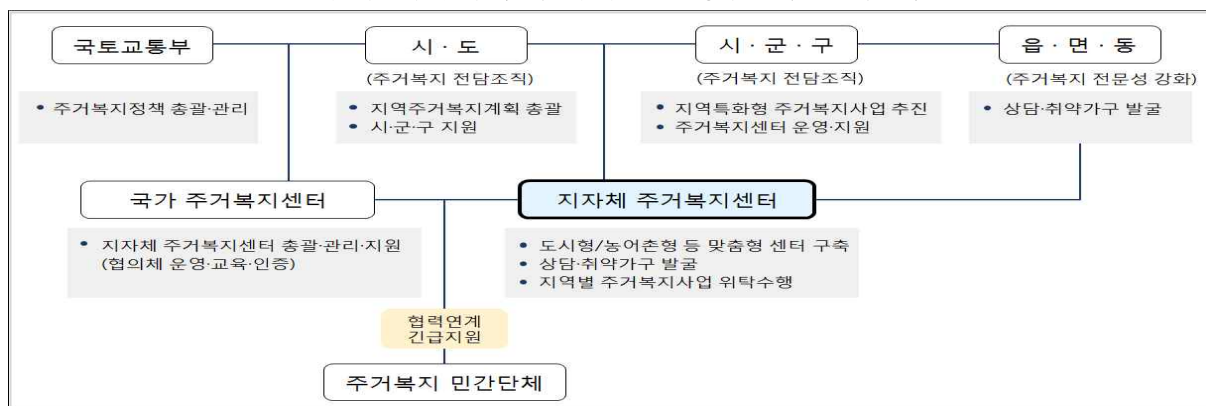
- 공공임대주택 재고 및 입주자 현황 등 정보를 DB화하여 관리 효율성을 강화하고, 노후 영구임대단지 재건축을 통한 쾌적한 주거환경 제공
- 공공주택 품질 및 서비스 개선을 위해 특화설계 공모, 공공건축가 도입, 스마트 기술을 활용한 생활 편의 개선, 하자 저감 등 품질 개선
- 공공임대주택 대기자 명부 제도 개선 및 유형 통폐합을 통해 임대주택 입주 가능시기 예측, 입주 신청 등 수요자 편의성 제고
- 10년 공공임대주택 분양전환 시 임차인과의 협의절차를 의무화하고, 민간임대주택의 합리적 임대료 증액기준을 마련하여 거주비용 경감

2 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소

□ 지방분권형 · 민간협력형 주거복지 거버넌스 구축

- 지역 주민에게 생활밀착형 주거복지 서비스를 제공하고, 복지수요 확대에 효과적으로 대응하기 위해 정부 · 지자체의 역할 재정립
- 지자체의 임대주택 공급 확대와 주거복지 서비스 강화를 위한 제도개선 및 지원방안을 마련

< 정부와 지자체의 주거서비스 공급 역할 재정립 >



- 협동조합, 비영리단체, 사회적 기업 등 사회적 경제조직을 통한 임대주택 공급 및 수요자 맞춤형 복지서비스를 연계 제공
- NGO, 사회적 경제주체 간의 협력 강화를 위한 지원 방안 모색
- 공적 임대주택 공급방식을 다양화 하여 임대주택 공급능력을 확충하고 수요자의 주거선택권 확대
- 공공의 임대주택 공급만으로 주거수요에 충실히 대응하기 어렵기 때문에, 민간자금을 활용한 공적 임대주택 공급확대 방안 마련

□ 취약계층의 주거복지 서비스 접근성 제고

- 주거복지센터 확충, 마이홈 등 온라인 수요자 맞춤형 정보 제공, 민간 네트워크와 결합한 주거복지 전달체계 구축 등 주거복지 전달체계 강화

- **非주택 거주자, 고령자·장애인 등 주거복지 서비스 접근이 어려운 계층을 대상으로 찾아가는 서비스를 제공하고,**
 - * 고령자·장애인 등 취약계층에 대한 **전천후 생활보조**가 가능하도록 IT기술과 연계한 헬스케어 주택을 공급하고, **맞춤형 서비스도 지원**
- 기존 고령자 부부 및 1인가구가 많은 읍면지역 **주택개보수 지원**을 다른 **농어촌 지원 사업과 연계하여 확대하는 방안** 등을 추진
- 고령자·장애인 등을 위해 장애물을 없애고 관련 편의시설을 갖춘 **무장애(barrier-free) 주택**과 같은 주거약자용 주택공급 및 개량을 확대

□ **촘촘한 주거안전망 구축**

- 국민의 **적정한 주거생활을 위해 기존 최저주거기준의 개편** 등을 검토하고, 장기적으로 **적정주거기준*** 도입 추진하는 등 **정책 기반 조성**
 - * 「주거기본법」에 명시된 ‘유도주거기준의 설정(제19조)’ 내용을 보다 구체화
- **주거실태조사**의 지속적인 표본수 확대 및 신뢰도 제고, **非주택 거주자의 주거실태조사 강화** 및 새로운 **주거지표** 발굴·반영
- **부양의무자 기준 폐지, 소득인정액 기준상향** 등을 통해 **주거급여 지원가구를 '17년 82만 가구에서 2022년 136만 가구로 확대**
 - 대상가구 선정 및 관리, 지원금액 산정, 전달체계 등 **주거급여 제도 관련 인프라**를 지속적으로 확충·개선하고, **부정수급 모니터링 강화**
- **쪽방, 비닐하우스, 고시원 등 주택 외 거처 거주가구에 대한 실태조사**를 정례화하여 실효성 있는 정책대안을 도출
- 급증하는 **1인가구의 주거환경 개선**을 위해 1인 가구, 공유형 주택 확대에 따른 새로운 **최소 주거면적 기준** 도입 등 제도 정비 검토
 - 1인가구를 위한 **저렴주택** 공급, 1인가구 특성을 고려한 **공유형 세어하우스** 공급, 다양한 주체를 활용한 **공적지원 주택** 공급 검토

③ 임대차 시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축

□ 임대기간 및 임대료 인상률 제한을 받는 임대주택 확충

- 주거복지 로드맵에 따라 '22년까지 초기임대료, 입주자격, 임대료 인상률 제한을 받는 공적 임대주택 재고를 200만호 확보
- 임대기간(4년 또는 8년) 및 임대료 인상률 제한을 받는 민간의 등록임대주택 재고를 '22년까지 200만호 확보

⇒ '22년까지 임대기간 및 임대료 인상률 제한을 받는 임대주택을 총 400만호 확보하여 임차가구 주거안정성 강화

□ 민간 임대주택 등록 활성화

- 주택임대소득에 대한 세금·건보료를 정상적으로 부과하되, 등록 사업자에 대한 혜택을 강화하여 임대주택 등록 촉진

< 임대주택 관련 세제 개편안(임대주택 등록활성화방안) >

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·종부세	· 8년 임대시 양도세 중과배제, 장특공제 70% · 종부세 합산배제 기준 강화(5년 임대→8년 임대)
건보료	· 4년 임대시 40%, 8년 임대시 80% 감면

- 주택시장 여건 등을 고려하여 추가적인 세제 개선도 지속 검토

□ 임차인 보호장치 강화

- 임대인 동의절차 폐지 등 전세금반환보증을 활성화하여 임차인이 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못하는 경우 보호 강화
 - 다른 담보권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 임차인 범위 확대 및 최우선변제금액 상향을 통해 임차인 권리보호의 형평성과 실효성 제고
- 임대인·임차인이 임대차 계약 갱신 거절의사를 통지할 수 있는 기간을 단축(1개월 전 → 2개월 전)
 - 보증금 반환 등에 관한 분쟁이 발생할 경우 피신청인 의사와 관계 없이 조정절차 개시하도록 하는 등 임대차분쟁조정위 실효성 강화
- 자발적 임대주택 등록을 유도하면서, 향후 시장 상황 등을 감안하여 '20년 이후 등록 의무화를 단계적으로 추진
 - 아울러, 주택임대차 정보시스템을 통한 임대사업 현황분석, 등록 의무화 등과 연계하여 계약갱신청구권 및 전월세상한제를 도입

□ 임대차 시장 선진화 인프라 구축

- 임대등록 시스템 구축을 통해 등록 임대사업자 관리를 강화하고, 임대사업 등록 절차 간소화, 등록 임대주택 정보제공 강화
- 국토부, 국세청, 행안부가 보유한 주택소유, 임대차계약 자료를 연계하여 임대사업 현황을 파악하는 주택임대차 정보시스템 구축
- 주택임대관리업 활성화를 통해 집주인의 주택 관리 부담을 완화하는 한편, 세입자의 주거 만족도도 개선

4 실수요자 중심의 주택시장 관리

<1> 안정적인 주택 수급 관리

□ 신규주택 수요 추정

- 가구·소득·멸실요인을 고려하여 추정한 '18~'22년 신규주택 수요*는 연평균 386.5천호(316.2~457.2천호)로 추정

* 가구 증가, 소득증가, 주택멸실에 따라 신규로 발생하는 구매력이 있는 주택 수요
 ☞ 공공임대주택은 제외(공공임대주택 수요 추정은 공공주택 공급계획에 포함)

< 권역별 신규주택 수요 추정(단위 : 천호) >

구분		2018	2019	2020	2021	2022	평균
전국	평균	400.3	395.9	391.2	378.5	366.9	386.5
	구간	329.9~471.1	326.2~465.7	321.2~461.9	310.8~446.3	292.8~441.0	316.2~457.2
수도권	평균	220.7	221.8	222.3	224.0	218.4	221.4
	구간	180.8~260.9	182.2~261.3	182.7~262.5	185.6~262.5	176.3~260.4	181.5~261.5
충청권	평균	60.0	53.7	50.8	44.6	42.9	50.4
	구간	53.7~66.4	47.4~60.0	44.4~57.3	38.4~50.8	36.1~49.8	44.0~56.8
호남권	평균	24.5	25.9	25.8	22.5	21.5	24.0
	구간	18.2~30.8	19.7~32.1	19.6~32.0	16.5~28.4	15.0~28.0	17.8~30.3
대경권	평균	28.1	27.8	26.7	25.4	24.2	26.4
	구간	22.1~34.1	21.9~33.7	20.9~32.7	19.7~31.1	18.0~30.4	20.5~32.4
동남권	평균	47.5	47.7	45.8	45.9	44.0	46.2
	구간	38.2~56.9	38.4~56.7	36.6~55.9	36.7~53.9	34.9~53.1	37.0~55.3
강원권	평균	10.7	10.7	10.5	9.9	9.5	10.3
	구간	8.8~12.6	8.8~12.6	8.7~12.4	8.1~11.7	7.5~11.5	8.4~12.2
제주권	평균	8.7	8.6	8.4	7.1	6.9	7.9
	구간	7.9~9.4	7.9~9.3	7.7~9.1	6.4~7.9	6.1~7.7	7.2~8.7

□ 신규주택 공급계획

- 신규수요를 바탕으로 하되, 경기여건의 변화로 인한 변동성, 공공 임대주택 공급, 미분양 현황 등을 고려하여 탄력적으로 공급

□ 신규 공공택지 소요량 전망

- (전체수요) '20~'25년 신규주택 수요 361.2천호에 지난 10년간 민간택지와 공공택지의 분담비율 및 택지 원단위 통계를 적용하여 추정한 공공택지 소요량은 12.0km²(9.9~14.1km²)

* '18~'22년 신규주택 수요는 기 공급된 택지에서 개발되므로, '20~'25년까지의 신규주택 수요로 추정

- (권역별) 권역별로는 수도권 8.1km², 지방 3.9km² 소요

< 표 : 권역별 신규 공공택지 소요량 >

지역		공공택지 면적(km ²)
전국	평균	12.0
	소요구간	9.9~14.1
수도권	평균	8.1
	소요구간	6.8~9.5
비수도권	평균	3.9
	소요구간	3.1~4.7
수도권	평균	8.1
	소요구간	6.8~9.5
충청권	평균	1.7
	소요구간	1.4~1.9
호남권	평균	0.6
	구간	0.5~0.8
대경권	평균	0.6
	소요구간	0.4~0.7
동남권	평균	0.8
	소요구간	0.7~1.0
강원권	평균	0.1
	소요구간	0.1~0.1
제주권	평균	0.1
	소요구간	0.1~0.1

⇒ 기 확보된 공공택지를 우선 활용하되, 우량입지 확보·장래 공공택지 소요 등에 대비해 신규 공공주택지구를 추가 지정

- 아울러 신규택지 개발 외에 도심내 유휴지·역세권 복합개발 등을 활용한 주택 공급을 유도하고,
- 국토 균형발전·분산개발 등을 통해 수도권 집중화 현상도 완화

<2> 후분양 활성화 추진

◇ 착공 후 분양하는 선분양 중심의 분양방식에서 벗어나 다양한 분양방식에 대한 소비자 선택권을 확보하기 위해 후분양 활성화

□ (공공부문) '18년부터 단계적으로 후분양 도입

○ (대상사업) 분양시기 변동시 입주자격이 상실될 수 있는 신혼희망타운과 주거환경개선사업을 제외한 공공분양 물량

- * (신혼희망타운) 분양이연에 따른 일부 대상자의 자격상실(혼인 7년 이내) 등을 고려
- * (주거환경개선사업) 기존주민 우선공급(전매허용), 일반공급 분양가 산정 전 우선공급 분양가 산정 곤란, 분양성 열악으로 인한 장기 미분양 우려 등을 고려

○ (적용기관) 최근 5년간 ①공공분양의 약 90%를 공급*하였고,
②자금조달능력이 충분한 LH, SH, 경기도시공사에 우선 도입

- * 최근 5년간('13~'17) 공공분양 비중(%) : (LH) 68.9, (SH) 11, (경기) 9.8, (기타) 10.3

- 기타 공공기관은 자율적으로 후분양을 시행하되, 우선 도입 대상인 3개 기관에 대한 성과평가 후 단계적으로 도입 등을 검토

○ (공정률) '19년부터 공정률 60%*에 공급하되, 그 이상의 공정률은 공공기관의 재무여건, 소비자의 추가선택품목 선택 등을 고려하여 자율적으로 시행, '22년에 성과평가를 통해 공정률 상향을 검토

- * 공정률 60% 수준이 되어야 골조공사 마무리(지하골조 완료, 지상골조 옥탑 제외 완료)

- LH는 '18년 착공물량 중 일부를 선정하여 '19년부터 공급하고, '22년까지 대상사업(신혼희망타운 등 제외) 물량의 70%까지 확대하되, 70%이상은 주택시장여건 등을 평가하여 LH 등이 자율적으로 시행

- * SH공사는 후분양을 기 시행 중이며, 경기도시공사는 '19년 이후 후분양이 가능한 착공물량이 있는 경우 후분양 시행

□ (민간부문) 인센티브 제공 확대를 통해 후분양 유도

- (공공택지 우선공급) 후분양 사업에 대한 공공택지 우선공급 근거를 마련하고, '18년 하반기부터 대상 택지를 선정
 - '19년 이후에도 일정물량을 선정하여 공공택지 우선공급을 실시 하되, 주택시장 여건 등을 고려하여 매년 우선공급 물량을 결정
 - 후분양 우선공급 택지의 경우 택지대금 납부시 거치기간을 두어 자금조달 부담을 완화하고, 택지대금 완납 전이라도 대금납부 이행을 보증할 수 있는 경우 사용승낙을 허용
- (기금대출 지원강화) 주택도시기금 후분양 사업비 대출 지원대상을 기존 공정률 80% 이후에서 60% 이후로 확대하고,
 - 기금 대출한도 확대 및 대출금리 인하 등 개선

< 후분양 기금대출 한도·금리 현황 >

구분	대출한도		대출금리			
			민간		공공	
	후분양	선분양	후분양	선분양	후분양	선분양
60㎡ 이하	6,000	5,500	4.1	4.6	4.1	3.6
60~85㎡	8,000	7,500	4.3	-	4.3	3.8

- (대출보증 개선) 후분양 대출보증의 보증대상 제한(총 세대의 60% 이내)을 폐지하고, 보증료율 인하 및 후분양 표준 PF* 도입

* 주관금융기관을 선정하여 HUG의 보증 승인시 사전에 정한 조건으로 자동 대출승인 → 보증사업장에 대한 대출금리 인하 및 수수료 면제 적용

< 현행 후분양 대출보증 개요 >

구분	내용
보증대상	총 세대의 60% 이내를 후분양하는 경우
보증한도	총사업비의 40~47% (세대별 분양가의 60~70% × 총세대수의 60%)
보증료율	0.7~1.176%

- (소비자 지원) 후분양 사업장에 중도금 대출보증을 확대하고, 후분양 주택을 구입한 무주택 서민대상 기금대출 지원 개선
- (지원 예외) 부실시공 등에 따라 선분양이 제한되는 사업자와 투기과열지구 내 재건축사업은 후분양 인센티브 적용대상에서 제외

<3> 시민 중심의 주택금융 시스템 개편

□ 무주택·실수요자에게 공적 보증을 집중 지원

- 전세금반환보증·대출보증 등 HUG의 공적 보증을 무주택 시민·실수요자에게 집중하도록 지속 개편
- 생애단계, 소득·자산, 지역·용도 등에 따라 맞춤형 금융지원을 강화하는 한편, 금리 및 유동성 충격에 대비하여 과다·다중채무자 관리도 강화

□ 주택 금융 소비자 보호 강화

- 주택 금융 소비자 보호를 위해 비소구 대출을 확대하고, 주택금융 상품에 대한 계약해제 권한 부여 방안 등 강구

□ 지역과 민간과의 협력을 통한 금융지원 체계 마련

- 주거지원사업과 도시재생사업에 대한 지속적인 지원을 위해 주택도시기금의 역할 확대와 함께 민간금융과의 연계방안 강구
- 사회적 기업, 비영리 협동조합 등 사회적 경제주체의 임대주택 공급 활성화를 위해 사회적 금융기법 활성화
 - 주택도시기금·HUG 보증 등을 통해 초기자금을 지원하여, 임팩트 투자, 사회성과채권 등 사회적 금융의 마중물 역할 수행

□ 주택도시기금 중장기 재무건전성 강화

- 청약저축 가입 포화, 주택시장 안정에 따른 국민주택채권 발행 감소 등으로 중장기적인 안정성 확보를 위해 조성재원 다변화 필요
 - 커버드 본드, MBS, 기부금 등 신규조성 재원을 발굴 추진
- 중장기 재무전망 모델의 지속적인 개선을 통해 유동성 흐름 등에 대한 관리를 강화

<4> 주택시장 안정을 위한 제도 보완

□ 주택시장 관리시스템 개선

- (통계시스템 개선) 각 기관마다 개별적으로 생산하고 있는 주택 관련 통계를 연계하여 통합 DB 구축
 - * 주택등록번호(인허가→착공→분양→재고→멸실 등 주택의 생애주기 관리)+ 주택가격·거래+금융 통계 등을 통합
- (의사결정 지원시스템 개발) 통합 DB를 바탕으로, 지역별 주택 시장의 미시적·거시적 분석을 강화하고,
 - 시장진단에 따른 시나리오별 정책 파급경로 및 효과를 분석하는 의사결정 지원시스템을 개발

□ 부동산 거래 투명성 강화

- 투기과열지구에 대한 자금조달계획서 조사 강화 및 부동산 특별 사법경찰 운용 강화를 통해 불법전매 등 불법행위 단속
 - 정부·지자체·공공기관 간 협력체계를 강화하여 시장질서 교란 행위를 근절하여 투명한 부동산 거래 문화 형성
- 부동산 전자계약 및 에스크로 활성화를 통해 부동산 거래 안전과 투명성을 강화하고, 실거래가 정보 공개를 확대
 - 공공부문에서 선도적으로 부동산 전자계약 활용을 확대해 나가고, 민간부문에 대해서도 인센티브를 통해 지속적으로 확대 유도

□ 부동산 과세체계 개편

- 재정개혁특위 논의 등을 통해 조세 부담의 형평성, 거래세와 보유세 비중 등 조세정책적 측면, 부동산 가격에 미치는 영향 등을 고려하여 부동산 과세체계 개편

5 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리 강화

<1> 주택 품질 향상, 미래형 주택 공급 및 주거서비스 개선

□ 주택 품질 개선 및 하자 예방체계 구축

- 층간소음 완화, 누수 및 결로 발생 차단, 미세먼지 예방 등 품질 기준 강화 등 생활밀착형 주택 품질 향상 추진
- 주택 성능등급 표시의무대상 확대, 부실시공 업체 선분양 제한 등 소비자 보호 장치 강화

□ 친환경 주택 및 주거단지 보급 확대

- 기후변화에 대응하기 위해 에너지 절약형 친환경 주택 보급을 확대하고, 이를 위해 건축재료 및 단지설계 등 원천기술 R&D 추진
- '18년 소형주택 패시브주택 의무화 및 단계적 신재생에너지 생산 의무화를 통해 '25년에는 신축 공동주택을 제로에너지주택으로 공급

□ 미래형 주택 공급 유도

- 장수명주택, 모듈러주택, 스마트 홈 등 미래형 주택 설계기법 및 기술 향상과 관련된 주택 보급 확대 추진
- 장수명 기술·모듈러 주택 기술 개발을 위해 R&D를 추진하고, 임대주택으로 활용하는 등 보급 기반 조성
- 스마트홈 보급 확대를 위해 공공부문 스마트홈 시범사업을 마련하고, 스마트시티 국가시범도시 사업에 스마트홈 기술 반영
- 미래형 주택산업 및 주거서비스 산업 육성을 위한 지원방안 검토
- 부동산 개발·임대·관리·거래·세무·법률 등 부동산 관련 업무를 종합적으로 취급하는 전문회사를 육성
- 주거서비스 수요조사·연구, 공동주택 주거서비스 우수단지 등의 정보를 제공하고, 주거서비스 산업 발전을 위한 지원방안 마련

<2> 정비사업·도시재생사업 등을 통한 주거여건 개선

□ 도시재생 뉴딜사업과 연계한 주거여건 개선

- 도시재생 뉴딜사업을 통해 노후주택을 개량하고, 선진국 수준의 기초생활 인프라 공급* 추진→ 저층주거지 주거 만족도 향상

* 공공임대주택 공급사업부지, 협소 국공유지 복합개발 등으로 부지부족 해소

- 특히, 뉴딜사업 추진과정에서 발생하는 이주수요를 충당하기 위해 공적임대주택을 확보하고, 주민주도 조직을 통해 재생효과 유지

- 소규모 정비사업에 대한 공공지원 강화를 통해 노후주택 정비

- 총 사업비의 50%까지 주택도시기금의 사업비와 이주비 용자를 실시하고, 일반분양분 매입 지원 등 공공기관의 사업지원 강화
- 소규모 정비사업에서 공급되는 공공임대주택은 기존 집주인 및 세입자에게 우선입주권을 부여하여 주민 재정착률 제고

□ 단독·다가구 주택 개보수 및 관리 강화

- 지역상황과 조화되고 변화된 주거생활을 반영한 단독주택 개보수 모델을 발굴하여 보급
- 개보수 종합정보 시스템 구축을 통한 관리체계 개선, 개보수 전문업체 육성 및 장기적으로 전문업체 인증제 도입

□ 정비사업의 공공성 강화

- 재건축 초과이익 부담금 정상 시행, 안전진단 정상화 등을 통해 재건축 사업의 공공성을 확보
- 사업관리 측면에서 공공의 역할을 강화하고 주민참여 확대, 참여업체 선정기준 및 절차를 구체화하는 등 사업 투명성을 제고

□ 빈집 실태조사 및 관리 강화

- 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축을 통해 관리 기반을 강화하고,
 - 자율주택 정비사업 신설 및 가로구역 확대 등 소규모 정비사업 활성화를 통해 지역 여건에 맞는 정비사업 추진 기반 마련

<3> 공동주택 관리 투명성·효율성 강화

□ 공동주택 유지관리 서비스의 투명성 및 효율성 강화

- 중앙공동주택 관리지원세터를 운영하여 공동주택 관리 효율성 및 투명성 제고를 위한 기반 마련
 - 전문가를 활용한 관리규약 마련, 관리상태 진단, 공동체 활성화 지원
- 장기수선계획 내실화, 공동주택 시설물 보수 이력관리 시스템 구축 등을 통해 노후 아파트의 효율적 이용 강화

□ 공동주택 리모델링 활성화

- 지자체 단위 공동주택 리모델링 기본계획 수립, 리모델링 기술개발 지원 및 공공역할 강화 등 추진
 - 설계기술 및 주거 성능 향상 기술개발, 내진 설계 및 구조안전 확보, 평면 및 단지설계 모델 구축 등 리모델링 핵심기술개발을 지원

<4> 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

□ 지역 커뮤니티 활성화 유도

- 신규 공급 주거단지 및 기존 주거지의 커뮤니티 공간 확보 등을 지원하여 지역주민이 소통할 수 있는 기회를 확대
- 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있는 다양한 프로그램을 개발·보급하여 주민 간 화합과 소통을 촉진하고 거주지에 대한 애착심 제고

□ 이웃 존중 · 환경중시의 선진 주거문화 형성

- 실내흡연, 반려동물 등으로 인한 입주자간 갈등 완화를 위해 공동주택 생활 문화 조성 및 분쟁조정 기준 마련 검토
- 이웃 간 갈등 및 주거문제 해소를 위해 층간소음, 실내흡연 등 공동주택 생활예절 개선 캠페인 지속적으로 추진 · 확대
- 친환경적 주거문화와 생활양식 확산 및 정착을 위해 다양한 프로그램 개발 및 인센티브 제공, 관련 시민단체와 연계한 캠페인 등 추진

□ 사회통합적 주거환경 조성

- 다양한 계층이 어울릴 수 있는 단지 설계를 적용하여 장애 없는 마을, 담장 없는 마을 조성하고, 사회통합을 위한 공간 제공
- 다문화가구, 고령가구 등의 소수자 및 사회취약계층이 배제되지 않도록 사회 · 경제 · 문화적 측면의 다양한 지원 프로그램 제공

5

소요재원

- 주거복지로드맵 이행을 위해 필요한 재원은 **119.3조원**(연평균 23.9조원)으로, 재정 · 주택도시기금 여유자금 등을 활용해 충당

※ 주거여건, 택지 · 재정여건 변화에 따라 주거지원 규모가 확대될 경우 소요재원도 변동 가능

- 아울러 부동산 자산 유동화, 재무적 투자자 참여 등을 통해 민간자금을 주거복지 정책에 활용하는 방안도 지속 확대

□ 주거 미래상



1

□ '22년 주거 지표

< 제2차주거종합계획 수정계획을 통한 주거 미래상 >

주택보급률	('16년)	전국 102.6% 수도권 98.2%	⇒	('22년)	전국 110% 수도권 107%
천인당 주택수	('16년)	전국 387.7호 수도권 350.8호		('22년)	전국 427호 수도권 411호
공적 임대주택 재고	('16년)	126만호		('22년)	200만호
등록 임대주택 재고	('17년)	98만호		('22년)	200만호
최저주거기준 미달가구	('17년)	5.9%		('22년)	5%
주거급여 수급가구	('17년)	82만가구		('22년)	136만가구