
2025년 주거종합계획



국토교통부

||| 목 차 |||

I. 추진경위	1
II. 2025년 주거지원 계획	2
III. 추진방향	5
IV. 중점 추진과제	6
① 수요에 맞는 충분한 수도권 주택공급 기반 조성	6
② 지방 미분양 해소 등 주택시장 정상화	19
③ 주거사다리 회복 및 촘촘한 주거안전망 구축	21
④ 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성	27
⑤ 안전하고 편안한 주거환경 조성	30
V. 향후계획	32

I. 추진경위

- 「제3차 장기 주거종합계획(’23~’32)」을 수립하여 국민 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위한 정책대안 마련 및 추진 중이며,
 - 연도별 주거종합계획을 별도로 매년 수립하여 주택 수요 및 공급, 공공주택 공급, 주거지원 등 세부사항에 대한 계획 수립·시행 중
- 새정부 출범 이후 국정과제를 수립하고, 국정철학에 따른 주택 정책방향과 시장 안정화를 위한 다양한 지원·관리방안 기 마련
- 주택공급 확대 및 조기화, 민간 공급여건 개선 등을 통해 5년간 수도권 135만호 공급하기 위한 「주택공급 확대방안」 발표(’25.9)
 - 노후청사·국공유지, 학교용지 등 복합개발 세부계획과 서울 등 도심 내 유희부지 직접 개발 등 후속 세부 추진계획 마련 중이며,
 - 재건축·재개발 사업, 공공 도심복합사업 및 소규모 정비사업 등 도심 공급 활성화 방안도 발표하여 후속조치 이행 중
 - 3기 신도시 등 수도권 공공택지 개발 속도 제고 및 물량 확대를 위해 LH 직접 시행, 보상 조기화, 토지이용 효율화 등 추진
 - 단기 공급 위축에 대응하기 위한 공공지원 민간임대 확대 및 신축 매입임대 활성화, 공적보증 확대 등 건설 유동성 지원 등 추진
- 주택시장 과열에 대한 선제적 대응을 위해 수요 관리 강화, 시장 거래질서 확립 등을 포함한 「주택시장 안정화 대책」 마련(’25.10)
- 지방 준공 전 미분양 안심환매 도입, 지방주택 세 부담 완화 등 지방 수요 보완을 위한 「지방중심 건설투자 보강방안」도 발표(’25.8)

☞ 연도별 주거종합계획 수립을 통해 다양한 제도개선 사항을 제시하고 세부 추진계획의 이행력을 강화하여 국민 주거안정 도모

Ⅱ. 2025년 주거지원 계획

- ◆ 공적주택 24.1만호(공공임대 15.3만, 공공지원 0.8만, 공공분양 8만), 주거급여 150만 가구, 구입·전월세자금 23.1만 가구 등 **총 197.2만호(가구) 지원**

1 주거지원

- 무주택 서민의 주거안정을 위해 공공주택 공급과 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 **총 197.2만호(가구) 지원**
- **(공적주택)** 공공임대* 15.3만호, 공공지원민간임대 0.8만호(부지확보), 공공분양 8만호(사업승인) 등 **공적주택 24.1만호** 공급
 - * 건설임대 4.0만호(사업승인), 매입임대 6.5만호(계약체결), 전세임대 4.8만호(계약체결)
 - **(주거급여)** 약 150만 가구 지원 및 임차급여 지급 상한액인 기준 임대료를 '24년 대비 1.1~2.4만원(3.2~7.8%) 인상
 - **(구입·전세자금 지원)** 주택도시기금을 통해 약 23.1만가구에 구입자금, 전·월세 자금 등 수요자별 맞춤형 지원 강화

(단위 : 만 가구)

구분		'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년(계획)
공공임대(사업승인)		12.7	11.2	7.8	7.8	13.6	15.3
공공지원(부지확보)		4.0	4.1	1.8	1.3	3.3	0.8
공공분양(사업승인)		3.3	2.8	2.1	4.9	8.6	8.0
주거급여 수급		118.9	127.3	133.0	141.5	145.0	150.0
기금 대출	구입자금	4.8	7.0	5.8	10.2	15.7	9.6
	전월세자금	17.9	14.2	16.0	25.5	13.4	13.5
총계		161.6	166.6	166.5	191.2	199.6	197.2

※ '25년 기금대출 지원 계획은 향후 기금운용계획 변경 등에 따라 변동될 수 있음

□ '25년 전국 주택 준공 예정 물량은 34.9만호

- (지역별) 수도권 17.5만호(50.1%), 지방 17.4만호(49.9%)
- (유형별) 아파트가 31.5만호로 전체 물량의 90.3%를 차지

주택 준공 물량

(단위 : 만호)

구 분	10년평균 (‘15~’24)	’24년 실적			’25년		
			상반기	하반기		1~10월 실적	11~12월 전망*
전국	48.2	41.6	18.6	23.0	34.9	29.5	5.4
- 아파트	36.3	37.4	16.4	21.0	31.5	27.1	4.4
- 기 타	11.9	4.2	2.2	2.0	3.4	2.4	1.0
수도권	24.9	19.2	7.9	11.3	17.5	14.2	3.3
- 아파트	17.9	17.3	6.8	10.5	16.1	13.1	3.0
- 기 타	7.0	1.9	1.1	0.8	1.4	1.1	0.3
지방	23.3	22.4	10.7	11.7	17.4	15.3	2.1
- 아파트	18.4	20.1	9.6	10.5	15.4	14.0	1.4
- 기 타	4.9	2.3	1.1	1.2	2.0	1.3	0.7

* 부동산원 입주자 모집공고, LH 및 지방공사 준공계획, 착공실적 등을 토대로 추계한 준공 예정 물량

3

택지공급

□ '25년 중 공공택지는 전국 29.6km² 공급(실시계획 승인) 추진

'25년 개발방식별 공공택지 공급계획

(단위 : km²)

구 분	계	민간임대	공공주택	도시개발	지역개발	산업단지
전 국	29.6	2.6	18.2	4.7	-	4.1
수도권	15.1	0.7	14.0	0.4	-	-
지 방	14.5	1.9	4.2	4.3	-	4.1

4

주거부문 예산

□ 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 38.5조원 지원 계획

○ (재정) 주거급여, 재정비촉진, 공동주택분쟁조정센터 등 3.1조원

○ (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등 35.4조원

재정·주택도시기금 지원계획

(단위 : 억원)

구 분	'24년 실적	'25년 계획	증감
합 계	355,720	384,602	28,882
■ 정부재정	27,733	30,646	2,913
- 주거급여지원	27,449	30,368	2,919
- 주택 및 주거동향조사	184	182	△2
- 공동주택관리분쟁조정센터	20	22	2
- 하자심사분쟁조정위원회	27	27	-
- 재정비촉진사업지원	53	47	△6
■ 주택도시기금	327,987	353,956	25,969
- 임대주택 건설·매입	169,307	154,272	△15,035
- 분양주택 건설	15,913	14,741	△1,172
- 주택구입·전세자금	87,550	140,572	53,022
- 주택개량자금 등 기타	55,217	44,371	△10,846

Ⅲ. 추진방향

비 전

국민 주거안정 및 주거수준 향상 달성

목 표

- 국민이 체감할 수 있는 주택공급 확대
- 지역별·계층별 주거여건 격차 해소
- 국민이 안심할 수 있는 거래·거주환경 조성

2025년 중점 추진과제

1. 수요에 맞는 충분한 수도권 주택공급 기반 조성

2. 지방 미분양 해소 등 주택시장 정상화

3. 주거사다리 회복 및 촘촘한 주거안전망 구축

4. 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성

5. 안전하고 편안한 주거환경 조성

IV. 중점 추진과제

1

수요에 맞는 충분한 수도권 주택공급 기반 조성

◆ 선호 입지에 내집 마련의 기회를 대폭 늘리고, 위축된 주택공급 여건을 개선하여 주택시장 안정 및 국민 주거안정 도모

－ 정부의 관리 및 영향 수준에 따라 3유형*으로 구분, 맞춤형 전략 추진

* ❶(공공 주도)공적역할 확대 ❷(공공·민간 협조)법·제도적 지원 ❸(민간 주도)규제완화지원

1

체계적 주택공급 계획 수립

① 새정부 주택공급 정책방향

- ❶ 부동산 경기 변동의 영향이 상대적으로 적은 공공 부문을 중심으로 주택공급 역할과 기능을 적극적으로 확대
 - ❷ 확고한 추진체계를 정립하여 관계기관·시장참여자 등 이해관계가 첨예한 사업을 차질없이 적기에 추진할 수 있도록 지원
 - ❸ 목표물량은 수급 상황과 현장의견을 토대로 실천 가능한 상향식(bottom-up)으로 제시하고 공급 체감도가 높은 착공* 기준으로 관리
- * '착공'은 3~6개월 내 분양되어 소유자가 정해져 공급 체감도가 높고, 착공되고나면 대부분 준공되는 만큼 목표치의 신뢰성이 높음 → 現 정부는 공급목표를 '착공'으로 일원화하여 관리
- ❹ 민간 주택공급 여건 개선 시에도 공공성 강화 원칙 하에 지원
 - ❺ 공급여건별 맞춤형 접근법을 통해 기발표 택지와 도심 지역에서 주택공급 속도를 높이고 물량을 확대하여 공급 효과 가시화

② 향후 5년간 주택공급계획

- 수도권 주택 착공 장기평균(^{10년} 25.8만호)이나 장기 주거종합계획* 상 주택수요(^{26~30} 수도권 24.5만호) 등 고려시, 年 25만호 공급이 적정

* 가구·소득·멸실요인 등 종합 고려하여 수요 산출(제3차 장기 주거종합계획, '23~'32년)

◆ 공공성 강화 원칙 하에 민간 공급 여건을 개선하여 '30년까지 수도권에서 매년 27만호, 총 135만호 규모의 신규주택 착공 추진(매년 11만호 순증)

수도권 공급 현황 및 계획

(단위: 만호)		연평균			향후 5년					
		'22~'24	'26~'30	(순증)	합계	'26	'27	'28	'29	'30
합계	수도권	15.8	27.0	(+11.2)	134.9	26.9	24.6	25.0	24.9	33.5
	서울	3.9	6.7	(+2.8)	33.4	6.8	6.3	6.1	5.9	8.3
공공택지 공급 확대·조기화	수도권	2.0	7.4	(+5.4)	37.2	5.2	6.0	6.0	6.8	13.2
	서울	0.1	0.5	(+0.4)	2.7	0.4	0.6	0.6	0.5	0.6
노후시설·유희부지 재정비 ¹⁾	수도권	0.1	0.8	(+0.7)	3.8	0.3	0.4	0.4	1.2	1.5
	서울	-	0.7	(+0.7)	3.3	0.2	0.4	0.3	1.2	1.2
도심지 주택공급	수도권	3.5	7.3	(+3.8)	36.5	7.9	5.9	6.7	7.0	9.0
	서울	1.5	3.0	(+1.5)	15.0	3.2	2.8	2.9	1.9	4.2
민간 공급여건 개선 ²⁾	수도권	3.1	4.4	(+1.3)	21.9	6.4	5.2	4.8	2.8	2.7
	서울	0.7	0.9	(+0.2)	4.4	1.4	0.9	0.7	0.7	0.7
기타 주택사업 ³⁾	수도권	7.1	7.1	(+0)	35.5	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
	서울	1.6	1.6	(+0)	8.0	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6

1) 국유지 2만호 물량(국유재산심의위원회 발표분 중 '26~'30년 착공분)은 기재부에서 별도 관리

2) 신축매입임대, 공공지원 민간임대, 공공택지 민영주택 등

3) 기타 주택사업(민간 非아파트 등)은 지난 3년간 평균치(수도권 7.1만호, 서울 1.6만호) 유지 가정

1 LH 직접시행을 통한 주택 공급 활성화

- ◆ 수도권 공공택지 **사업주체**(민간→LH)와 **토지용도**(非주택→주택)를 전환*하여 택지사업의 **공공성 강화**와 함께 **공급물량 확대** 및 **공급속도 제고**

* (주택) LH 직접시행 확대, 토지이용 효율화 (비주택) 용도전환 정례화

1 공공택지 LH 직접시행으로 전면 전환

- **(대상)** LH가 「공공주택법」, 「택지개발촉진법」 등에 따라 조성 중이거나 조성 예정인 민간 매각 공동주택용지를 LH 직접시행으로 전환
- **(방식)** 직접시행 전환 물량은 민간이 설계·시공 등을 전담하는 **도급형 민간참여사업***으로 추진하여 설계·구조·브랜드 등 차별화
 - * LH는 택지를 제공하고, 민간은 자금조달 및 설계·시공 등 전담(시공비 절감효과)
- **(세부계획)** LH 개혁위원회 논의를 토대로 구체적인 공급 계획, 공급 유형(공공분양, 공공임대 등), 자금조달방안 등은 **연내 발표**

2 LH 소유 非주택용지 용도전환 정례화

- **(방식)** 장기 미사용·과다 계획 토지 **용도전환**으로 공급 물량을 확보하고, 「공공택지 재구조화」 제도를 도입하여 물량 추가 확보
 - **(절차)** 지구별 토지이용계획을 지역 수요와 여건에 맞춰 재검토*하고 광역적으로 재조정하기 위한 대상지 심의·선정절차 신설
 - * 지역개발산업입지 전문가 등으로 심의기구(공공택지재구조화심의委)를 구성해 공정성 확보
 - **(특례)** 국토부가 지구계획 승인권을 행사하여 재구조화 대상지의 용도를 전환하고 도시기본계획 의제 등 절차 간소화 특례* 적용
 - * 도시기본계획(인구계획 등) 등 용도변경 제약사항을 일괄 의제, 환경영향평가도 간소화

② 수도권 공공택지 사업속도 제고

◆ 택지사업 단계별* 조기화 및 사업 관리 강화를 통해 사업기간 2년+α 단축

* △지구 지정 및 계획 수립단계, △부지 확보단계(보상→이주·철거→문화재조사)

① 지구 지정 및 계획 수립단계

- **(절차단축)** 환경평가 및 지구계획 용역 발주시기*를 앞당기고, 후보지 발표 前 전략환경영향평가서 사전 작성을 통해 절차 추가 단축

* (전략환경영향평가 용역) 지구지정 前 → 후보지발표 前, (지구계획수립 용역) 지구지정 後 → 前

- **(절차통합)** 지구지정↔지구계획 통합승인제도 확대(100→330만㎡ 이하), 사업갈등 조정 창구로 「통합조정회의」 신설 등으로 협의기간 단축

② 보상 착수 단계

- **(제도개선)** 보상 착수시기를 지구지정 後→前으로 조기화, 협조장려금 신설 등 보상 협의제도¹⁾ 및 협의 지연 관행²⁾ 개선으로 협의 촉진

1) (협조장려금) 보상협조자에 가산금 지급, (협의 인센티브 조건 부가) 기존 협의양도인 제도와 새롭게 도입할 협조장려금에 '보상 조사 및 이주 협조' 조건 부가

2) ①국공유지 先 유상취득 後 소송, ②중앙토지수용위의 수용재결 前 3회 이상 협의 요구

③ 보상 마무리 단계(이주·철거 등 촉진)

- **(이주촉진)** 지원기업이주단지 유형을 다양화하고, 제재 퇴거불응자 대상 금전적 제재를 도입, 필요시 인도소송*도 적극 활용토록 개선

* 보상·수용 완료 6개월 후 미퇴거 시 소송 진행 등 대응 기준 마련

- **(절차통합)** 이주·철거~문화재조사, 부지조성~주택건설 절차에 대해서는 LH 전담TF를 구성, 절차 간 연계를 강화하고 시차 단축

③ 우수입지 공공택지 분양 추진 및 공급여력 확충

- 수도권 공공택지에서 '25년 4분기 0.5만호(3기 신도시 0.9천호*) 분양 예정

* (11월) 남양주왕숙 공공주택지구 A24(390호), B17(491호)

- 중장기 안정적 공급 기반 확보 및 수급불안 해소를 위해 수도권에서 신규 공공택지 검토('25.下, 3만호)

3

도심 내 주택공급 확대

- ◆ 도심 내 노후화된 주택·시설, 유희부지 등을 활용하여 **공공주택**, **생활 SOC** 등으로 복합개발하여 선호입지에 **양질의 주택**을 충분히 공급

1 노후 공공임대주택 전면 재건축

- **(추진방식)** 영구임대 아파트를 중상향(2·3층 일반 → 3층·준주거 등)을 통해 추가 용적률 최대 500%까지 확보하여 **고밀로 재건축**
- 기존 물량은 **통합공공임대**로 재공급하고, 추가 공급물량은 **분양·통합공임·장기전세** 등 선택·운영, **생활 SOC** 등 주민 편의시설도 설치
 - 재건축 이후 공급되는 **통합공공임대 유형**은 주거 면적 확대 (평균 17.6평 → 20.5평), **입주대상 완화**(1~2분위 → 1~6분위) 추진
- **(사업지)** '24년부터 추진 중인 상계마들, 하계 5단지 시범사업은 사업승인 후 이주를 진행 중이며, 중계 1단지도 승인 추진

상계마들



영구 170호
→ 통합 170호+장기전세 193호

하계 5단지



영구 640호
→ 통합 640호+장기전세 696호

중계 1단지



영구 882호
→ 통합 882호+공공분양 488호

- **(재정지원)** 안정적 재건축 사업 추진을 위하여 공공주택에 대한 국비지원*과 사업주체 부담금, 분양수익 등으로 재원 조달

* 통합공공임대 지원단가의 90~95% 규모 지원(택지비 불필요, 철거·이주비 포함)

- **(이주대책)** 주변 공공임대를 임시 이주주택으로 활용 등 체계적인 이주대책 수립을 위해 「재건축 이주대책 협의체」(TF) 구성·운영('25.下)

② 노후 공공청사 등 재정비·복합개발

- **(특별법 제정)** ①복합개발 거버넌스 구축, ②국가 직접 인허가, ③재정 지원·지자체 인센티브 등을 규정하는 특별법* 제정 추진

* (가칭)「노후 공공청사 등 복합개발 특별법」 제정안 연내 발의 추진

- **(개발검토 의무화)** 준공 30년 도과된 공공청사 및 유휴 국·공유지는 범부처 신설 심의기구*가 복합개발 필요성을 검토하도록 의무화

* (구성) 국토부·기재부·행안부 등 중앙부처, 지자체, 공공기관, LH·캠코 등 공공주택사업자 등

- **(국가 직접 인허가)** 청사부지의 용적률을 상향하고, LH, 캠코 등을 통해 주도적으로 개발할 수 있도록 국토부가 직접 건설사업승인

- **(사업속도 제고)** 사업자는 신탁, 위탁 등 방식*으로 개발기간 동안 사업부지의 사용권을 확보하여 사업 신속추진(심의기구에서 방식 결정)

* (신탁) 반환조건부 소유·임차권 이전, (위탁) 국·공유지 장기 임대(50년 + 갱신 허용)

③ 학교용지 활용 주거·교육·문화·생활 거점 조성

- **(특별법 제정)** 이해관계자 참여 거버넌스 구축, 지속적 후보지 발굴 및 체계적 추진기반 마련을 위한 「학교용지 복합개발 특별법^{가칭}」 제정 추진

- 매년 미사용 학교용지 현황을 검토하여, 부지조성 후 장기간 학교 설립 절차가 진행되지 않는 부지는 원칙적으로 학교용도 해제

- ①용도변경 등 인허가 의제, ②분상제 적용 제외, ③용지 공급 특례 (국·공유지) 부여 및 ④생활SOC 건설비 재정 지원 등 인센티브 제공

- **(선도사업)** LH·교육청·지자체·민간 등이 소유한 장기 미사용 학교용지 중 수도권 양호 입지 대상으로 선도사업지 선별

- 해제 부지별로 주택공급, 공공이용시설 등 복합개발 방안을 마련 (LH)하고, 교육부·지자체 등 협의를 거쳐 복합개발 추진

4 도심 내 유희부지 활용 공급

- **(추진방식)** 「공공주택 특별법」을 통해 서울 도심 내 국·공유지, 유희부지에 생활SOC와 주택 복합 개발 추진
 - 성대야구장(도봉구), 위례업무용지(송파구), 한국교육개발원(서초구) 등 서울 유희부지 약 4천호에 대한 행정절차 연내 추진

5 정비사업 제도 종합 개편

1 정비사업 기간 획기적 단축(최대 3년)

- **(계획수립 단계)** 기본계획·정비계획 수립 절차 동시 진행 및 주민 공람·지방의회 의견청취 등 절차 병행 허용
 - **(초기사업비 지원 확대)** 추진위도 지원대상에 포함하고, 조합의 융자한도 상향, 금리도 인하하여 지원의 실효성 제고
- **(조합설립 단계)** 재건축사업 시, 상가 등의 토지 분할 특례 청구주체 및 조합설립 동의로 간주할 수 있는 특례 범위* 확대
 - * (現) 추진위구성 동의(소유자 50%) → 조합설립 동의(소유자 70%, 동별1/2) 중 50% 충족 간주 (改) + 정비계획 입안요청(30%) 또는 입안제안(50%) 동의 → 조합설립 등 동의 일부 충족 간주
- **(인허가 준비 단계)** 한 번의 총회를 통해 사업시행계획과 관리처분 계획 인가를 동시에 신청할 수 있도록 허용
- **(인허가 완료 단계)** 건설·도시 분쟁을 통합 관리하는 통합분쟁토신설, 산하 도시분쟁토에 공사비 분쟁 조정 권한 부여
 - 조합의 입찰공고·공사도급계약 변경시에도 컨설팅 제공(부동산원 '25.9), 대규모 사업장의 공사비 갈등시 갈등조정 전문가 파견 의무화

2 공사비 상승 등 여건 악화에 대응하는 정비사업 제도 개선

- **(도시규제 개선)** 건축물 높이 제한, 공원녹지 기준*을 건축토 또는 도시계획토 심의를 거쳐 완화

* 공원(3㎡/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만㎡→10만㎡ 상향

- **(정비기반시설 확보)** 사업시행자가 도로, 공원 등을 설치하여 기부채납하는 대가로 양도받을 수 있는 정비기반시설 요건을 완화¹⁾²⁾

1) 現 (도로) 공유지, (그 외) 도시계획결정시설 限→ 改 (도로) +국유지^{5년 限}, (그 외) 결정여부 무관

2) 사업시행자가 지자체로부터 확보할 수 있는 정비기반시설 가액 인정범위에 기부채납시설도 포함

- **(국공유지 매입특례)** 사업인가시점의 감정평가액을 사용하는 국·공유지 매입가격 산정 특례의 인정기한을 보장*하여 사업자 부담 완화

* 시행자가 매입요건을 갖춰 신청시, 관리청의 매매계약 체결 의무화(사업인가 후 3년 내)

- **(민간임대 연계형 사업 개선)** 사업 지연 중인 곳은 민간임대 매각가격 재산정 요건을 개선(25.12)하고, 민간임대 공급물량 조정도 검토

- **(임대주택 제도개선)** 재개발·재건축, 재정비 촉진지구의 용적률 완하시 공공기여하는 임대주택 인수가격 상향(표준→기본형건축비 80%)

3 공공정비사업 활성화

- **(용적률 인센티브)** 법적상한 초과 용적률을 최고 수준으로 확대*, 추가 인센티브 부여시 공공임대 공공기여 등도 추가 확대(예: 1.1~1.2배)

* 법적상한 용적률(재정비 촉진지구 포함): 공공재개발 1.2 → 1.3배 / 공공재건축 1.0 → 1.3배

- **(재정지원 확대)** 주민이 LH 등 공공시행자에게 지급하는 사업시행 수수료(총사업비 3% 수준) 일부를 국가가 지원

6 공동주택 리모델링 제도 개선

- **(사업성 보완)** 85m² 초과 주택을 두 개 이상으로 분할하여 일반분양 시, 분양분만큼 세대수 증가를 추가 허용(단, 기존 주택수의 5% 범위 限)

- **(절차 간소화)** 조합의 신속한 의사결정 등을 지원하기 위해 총회 전자의결을 허용하고, 인·허가 의제대상도 추가 확대(25 → 28개)

- 리모델링 조합도 재건축·재개발 조합과 동일하게 주택건설사업자 등록 없이 사업시행이 가능하도록 허용

- **(공사비 검증 도입)** 조합원 20% 이상 요청시 또는 공사비 증가시(예: 3~10%) 조합이 전문기관에 공사비 검증을 요청할 근거 마련

7 공공 도심복합사업 제도개선

- **(일몰폐지)** 안정적 지위 확보를 위해 사업 상설화(「공특법」 개정)
- **(인센티브)** 용적률 1.4배 완화 규정*을 기존 역세권에서 역세권 및 저층주거지 유형으로 확대(3년 한시 도입)
 - * 현행: (역세권) 법적상한 1.4배(준주거지역 한정), (저층주거지) 법적상한 1.2배
- 사업계획승인 시 특별건축구역 지정 의제, 건축물 높이제한 완화 특례 추가, 비주거 의무비율 완화 등 추진
- 공원녹지 의무 확보기준을 완화*하고, 광역교통·학교용지 부담금도 개발에 따라 증가된 부분에 한해 부과토록 합리화
 - * 공원을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소 기준 상향(5만 → 10만㎡)
- **(속도 제고)** 지구지정 소규모 지구 중도위 심의 생략 허용, 사업승인 통합심의 범위에 환경영향·소방성능 등 추가, 착공설계공모·시공사공모 통합

8 1기 신도시 등 정비사업 개선

1 1기 신도시 사업 선정방식 개선

- **(선정방식)** 향후 추진될 사업은 신속한 사업추진을 지원하기 위해 주민 직접 제안 방식으로 정비사업지를 선정하고, 추진물량 결정
 - 주민대표단이 정비계획(안)을 주민 과반 동의를 받아 지자체장에 제안하면, 지자체 검토 후 수용 여부 결정
- **(물량)** 지자체별로 수립한 기본계획상* 연차별 정비 예정물량을 초과하여 정비 구역지정을 제안하는 경우에도 접수·수용 허용
 - * 현행 법령상 기본계획의 사업추진계획을 3년 이내 범위에서 변경 허용 중(경미한 변경)
- 이주 수요를 흡수할 수 있는 여력이 충분한 지자체는 최종적인 구역 지정도 예정물량을 초과할 수 있도록 허용

2 사업 절차개선 등

- **(계획수립 지원 확대)** 선도지구에만 적용하던 계획수립 패스트트랙*을 향후 추진될 사업까지 확대하고, 펀드·특례보증 등도 동일 지원

* 사업 준비 주체인 주민대표단과 예비시행자를 법제화하고 초안 사전검토 지원

- **(동의 간주)** 특별정비계획과 사업시행계획의 통합수립을 허용하고, 유사한 내용의 동의절차는 하나의 동의서로 같음* 가능토록 개선

* 주민대표단 설립-선도지구지정, 사업시행방식 결정-사업시행자 지정 등 유사한 동의 절차에 대해서는 하나의 동의서를 활용할 수 있도록 특례 제공

3 질서있는 정비사업을 위한 선제 조치

- **(이주관리)** 이주여력 부족 지역에는 예정물량을 초과한 구역지정을 허용하지 않고, 관리처분계획 물량 통제, 금융통제 조치도 병행

- **(상가포개기 방지)** 상가포개기를 통한 투기행위, 사업 고의 지연 등을 방지하기 위해 행위제한 근거 마련 및 권리산정기준일* 도입

* 기준일 이후 토지분할, 다세대 전환 등의 이상 행위가 있는 경우 입주권 제한

9 빈집 정비 활성화

- 도심 내 방치된 빈집을 신속하게 정비하여 양질의 주택을 공급할 수 있도록 「빈집정비촉진지역^{가칭}」 도입(「빈건축물정비특별법^{가칭}」 제정)

- **(인센티브)** 「빈집정비촉진지역^{가칭}」으로 지정된 지역을 개발할 경우 용적률·건폐율을 법적상한의 1.3배로 완화

* 다만, 난개발 방지 등을 위해 일정 규모 이상 개발시 적용 가능(시행령으로 규정)

- **(동의율)** 소유주 부재로 인한 사업지연 최소화를 위해 촉진지역 내 공공 정비사업은 동의율 집계시 소재불명 세대를 모수에서 제외

- **(면적 확대)** 개발사업 최소면적(1만㎡) 확보를 위해 빈집정비촉진 지역 면적 확대[기존(빈집밀집구역) : 1만㎡ 미만 → 개선 : 10만㎡ 미만]

10 소규모주택정비사업 활성화

- **(사업요건 완화)** 사업시행자가 공원 등 기반시설 설치계획을 제출한 경우에도 사업을 추진할 수 있도록 '가로구역' 요건 개선*

* (現) 도로 및 예정으로, 기반시설로 둘러싸인 지역 → (改) 설치 예정 기반시설도 허용

- **갈등 해결 등에 전문성이 있는 신탁업자의 시행자 지정 요건 완화***

* (現) 사업면적 1/3 이상 토지 신탁 & 주민 동의요건 충족 → (改) 토지 신탁요건 삭제

- **(사업성 개선)** 임대주택 공급시 사업비 기금융자 한도 확대*

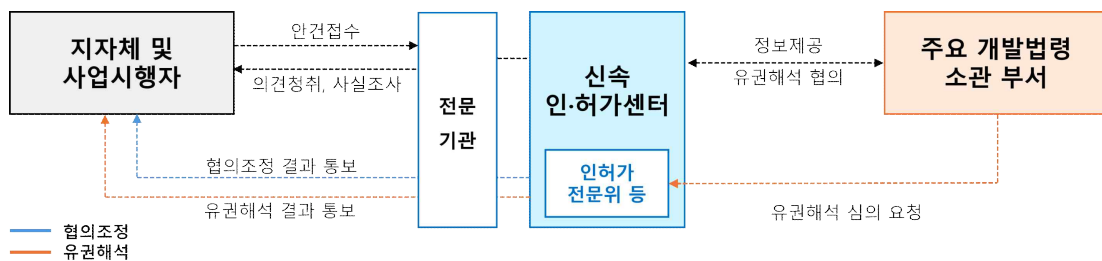
* (現) 융자한도는 총사업비의 50%, 임대주택 20% 이상 공급 시 총사업비의 70% 적용
→ (改) 임대주택 10% 이상 20% 미만 공급 시 총사업비의 60% 적용 추가

4

민간 주택공급 여건 개선

① 주택건설사업 인허가 제도개선

- **(통합심의 확대)** 개별 심의에 장기간 소요되는 교육환경·재해영향·소방성능평가를 주택법상 통합심의 대상에 포함하여 기간 단축
 - * 분과위원회 설치를 통한 분야별 검토 내실화 등 통합심의 제도 보완도 추진
- **(기부채납 부담 완화)** 현재 지자체 자율로 정하고 있는 용도지역 간 변경 시 기반시설 기부채납 부담률의 상한선 규정
- **(인허가 지원센터)** 지자체의 인허가 관행 및 주택사업 추진여건 개선을 위해 국토부 내 「신속 인허가 지원센터」 설립 추진
 - * 공급물량 확보가 시급한 수도권 內 사업(300세대 이상)을 중심으로 시범운영



- 법령운용 과정 상 분쟁해소를 위해 유권해석을 명확히 하고, 지자체-사업자 간 이견을 직접 조정*하여 인허가 기간 단축

* 지자체의 과도한 재량권 행사, 사업규모·공공기여·심의결과이행 등에 관한 사항

② 주택사업자 공적보증 지원 강화

- **(보증확대)** HUG의 건설사업 관련 보증 공급 규모를 年 86조원 규모('22~'24년 연평균)에서 향후 5년간 年 100조원 규모로 확대
- **(보증요건 완화)** PF대출 보증 한도를 총사업비의 50%→70%로 상향, 시공사 도급순위 기준 폐지¹⁾ 등 보증요건 완화조치 1년 연장²⁾

1) 시공순위 제한 폐지, 토지비 등 선투입 요건 완화, PF대환보증 신청시기 이연 등

2) 주택시장 상황을 감안하여, 1년 단위로 재검토하여 적용기간 연장

③ 민간 소유 공공택지 금융지원 강화

- **(매입확약)** 수도권 공공택지에서 민간 사업자에 기 매각된 주택 용지에 대해 '26년까지 착공하는 경우 미분양 매입 확약 제공
 - **(매입가격)** 미분양률에 따라 평균 분양가에 85~89%까지 차등, 상반기 조기 착공(~'26.上), 세대 규모(500세대 이상)에 1%p씩 가산
 - **(제도개선)** 매입대금 지급 개시시점 **조기화**(준공 후 6개월→준공 전 6개월)*
 - * LH가 공급하는 '임대주택 건설형 공공택지'의 임대주택 매입 시점과 동일 기준 적용
- **(금융비용 절감)** 공공택지 내 **조기착공**(예: 계약후 18개월 내)이 가능한 사업자에 인허가까지 토지대금 납입을 **이연***하여 중도금 부담 절감
 - * 조기착공 조건 불이행 시, 중도금 이자를 회수하며 이는 연체가산금으로 산정
- **(보증료 할인)** 수도권 공공택지에서 인허가 후 6개월 내 분양 공고시 HUG 보증료 한시 할인(~'26.12)*
 - * HUG PF대출 보증 5% 할인, 분양보증 3% 할인

④ 非아파트 기금 지원 확대

- 非아파트 공급 정상화를 위해 주택도시기금 非아파트 건설자금 사업자대출 금리를 20~30bp 인하하고, 대출한도 2천만원 상향
 - 단기적 공급 위축에 대응하기 위해 '27년말까지 한시 적용

주택기금 非아파트 사업자대출 지원(안)

주택유형		금리			한도		
		현행	조정	변동	현행	조정	변동
분양	다가구	3.8%	3.5%	△30bp	5천만원	7천만원	+2천만원
	다세대	3.8%	3.5%	△30bp	5천만원	7천만원	+2천만원
임대	다세대	2.6~4.0%	2.4~3.8%	△20bp	5천~12천만원	7천~14천만원	+2천만원
	오피스텔	3.2~4.0%	3.0~3.8%	△20bp	5천~9천만원	7천~11천만원	+2천만원

2

지방 미분양 해소 등 주택시장 정상화

- ◆ 지방 미분양 공공매입, 지방 주택 세 부담 완화 등 지방 부동산 수요 보완을 통해 미분양을 해소하고 지방 경기 활력 제고

① 지방 미분양 공공매입 확대

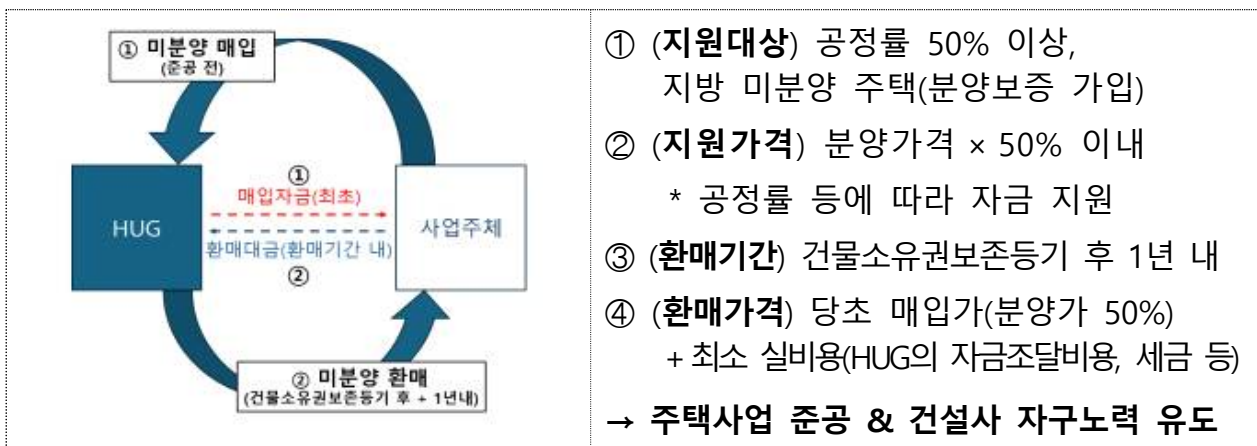
- **(LH 직접매입)** 지방 준공 후 미분양 해소, 건설경기 회복 등을 위해 LH가 지방 준공 후 미분양 주택 8천호 매입* 추진(~'26년)

* '25년 3천호 매입, '26년 5천호 매입

- 「지역 건설경기 보완방안」('25.2)에서 3천호 LH 직접매입 발표 후, 1차 공고에 3,536호 접수 및 733호 심의 통과(통과물량 연내 매입 예정)
- 「지방중심 건설투자 보강방안」('25.8)에서 매입물량 확대(3천호→8천호), 매입상한가 상향(감정가 83%→90%) 후, 2차 공고로 6,185호 접수·심의 중
- 심의 통과한 2,260호의 경우 감정평가 및 사업자 매매협의를 통해 신속히 매입 추진 예정이며, 매입 후 분양전환형 임대주택으로 활용

- **(안심환매)** 준공 전 미분양 사업장에 HUG가 한시 유동성을 지원하고 건설사에 환매권리* 부여(총 2.4조원, '25.下~'28, 1만호)

* 분양가의 50%만큼 유동성 지원 → 준공 후 1년내 실비용 가산, 환매옵션 부여



* 단, 매입가격이 **적정분양가**(주변가격 고려, PF보증 심사방식)를 초과하는 경우 매입 거절

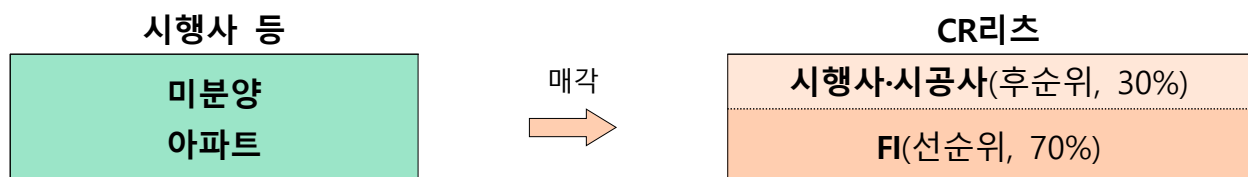
- 사업부담 경감을 위해 HUG의 미분양주택 매입 시 취득세·재산세·종부세, 사업 주체의 환매 시 취득세 면제

② 지방주택 세부담 완화

- **(1주택 특례)** 1주택자가 비수도권 소재 준공 후 미분양 주택(취득가액 6억원·전용면적 85㎡ 이하) 취득시 양도·종부세 1세대 1주택 특례 적용(~'26년)
- **(양도·종부세 중과 배제)** 양도·종부세 중과시 비수도권 소재 준공 후 미분양 주택은 소유 주택수에서 제외(~'26년)
- **(취득세 지원)** 비수도권 소재 준공 후 미분양 아파트 취득시 취득세 중과배제 및 최대 50% 감면(개인 취득시 한정) 시행(1년 한시)
 - * 법령 개정 완료 후 ~ '26.12. 기간 내 구입, 취득가액 6억 이하, 전용면적 85㎡ 이하
- **(사업자)** 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용* 시 주택 건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면
 - * '24.1~'25.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '25.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25% + 조례 25%)

③ 리츠를 활용한 지방 주택시장 활력 지원

- **(CR리츠)** 지방 미분양 해소를 위해 미분양 주택을 매입·운영 후 부동산 경기 회복시점에 매각하는 구조의 CR리츠 출시 지원



* CR리츠의 재무구조는 예시이며, 개별 여건에 맞추어 다양한 재무구조 설계 가능

- HUG 모기지보증, 취득세 중과배제·종부세 합산배제 특례 외 법인세 양도소득 추가과세 과세특례* 적용 배제 추가 도입('25.8)

* '25.1.1.~'25.12.31 기간 내 매입한 지방 미분양주택에 대하여 취득 후 5년 이내 양도시

- 현재까지 총 9건(약 3천세대) 접수 후 8건(약 2천세대) 등록 완료

3

주거사다리 회복 및 촘촘한 주거안전망 구축

- ◆ 공공주택 공급 확대와 실수요자 지원을 통해 **주거사다리**를 회복하고, 맞춤형 주거비 지원, 주거상향 등을 통해 **취약계층 주거안전망** 강화

1

공적 주거지원 기능 강화

① 공공주택 공급 확대

- 연내 공공주택 23.3만호를 공급하고, 신속한 착공을 통해 무주택 서민·취약계층의 주거 안정 강화
 - 건설형 공공주택은 12만호를 인허가하고, 매입·전세임대는 11.3만호 계약 체결 추진
 - 신축매입임대 신속한 공급을 위해 조기 착공 인센티브* 도입
 - * 조기착공 시 매입대금의 10% 이내 선금 지급

② 수요자 맞춤형 특화임대 공급

- 고령자, 청년 등 생애주기별 수요자를 위해 맞춤형 특화시설과 서비스가 결합된 특화 임대주택 공급
 - 특화주택 활성화를 위해 공모시 특화시설¹⁾을 포함한 사업계획서를 제출하면 선정에서 우대하고, 지원예산 편성 추진²⁾
 - 1) (예시) 커뮤니티시설, 피트니스시설, 공유오피스 등 수요자 맞춤형 시설·서비스
 - 2) 청년특화주택(8억/개소), 지역제안형 특화주택(양육시설, 38.2억/개소) 예산 반영('26년 정부안)
 - 특화주택* 공모사업의 체계적인 선정·관리 등을 위한 지침 개정
 - * 고령자복지주택, 일자리연계형 지원주택, 청년특화주택, 지역제안형 특화주택 등

③ 민간임대 활성화 기반 마련

- **(임대보증 개선 보완)** 등록임대 사업자의 임대보증 가입기준이 되는 주택가격 산정 방식 개선하여 보증사고 발생 차단

- 공시가격 적용비율을 우선 적용하되 **이의**가 있을 경우 보증기관 (HUG)이 인정하는 **감정평가법인의 감정가** 반영('25.6)

* (기존) ❶ 공시가격(130~190%), ❷ 감정가, ❸ 보증기관 기준(부동산원 시세 등) 중 택일

- 주택가격 산정의 기초가 되는 **공시가격 적용비율 적정화**('25.6)

* 기존의 주택유형·가격별 차등화(130~190%) 방식은 유지하되, 주택가격이 시세 대비 과도하게 산정되지 않도록 일부구간만 적용비율 조정

- **(지역제한형 공공지원민간임대 도입)** 지방도시공사가 보유한 우수입지 택지를 활용하고, **지역수요를 반영한 공공지원민간임대 도입**

- 청년·신혼부부 우선공급, 지역업체 가점 등 지역제한형 사업의 특성을 반영한 공모지침 마련 및 사업자 공모 실시

2 정책 대상별 주거 안전망 강화

① 주거비 지원

- **(주거급여 확대)** 저소득층의 주거비 부담을 경감하기 위해 임차료 상승을 고려한 임차급여 기준임대료* 인상 추진('25.7)

* 지역별·가구원수별로 산정한 임대료로서 최저주거기준에 해당되는 실제임차료

- 지급 상한인 기준임대료를 지역별·가구원수별 **전년 대비 최대 3.2~7.8% 인상**하고 대상자도 **확대**('24년 148.3만 → '25년 150만)

- **(청년월세 지원)** 청년들의 주거비 부담을 지속적으로 **완화**하기 위해 한시적으로 추진되던 청년월세* 사업을 **계속사업으로 전환** 추진

* 부모와 별도 거주 중인 19~34세 무주택 저소득(기준 중위소득 60%이하)청년에게 월 최대 20만원씩 24개월 동안 임차료 지원

- 계속사업 전환을 위해 예산 확보, 지자체 협의, 사업계획 적정성 재검토 등을 추진해 '26년부터 신규 수혜자 모집

- **(전세반환보증 보증료 지원)** 저소득·무주택자들의 전세보증 가입 부담을 **완화**하기 위해 보증료 지원(최대 40만원) 지속 추진

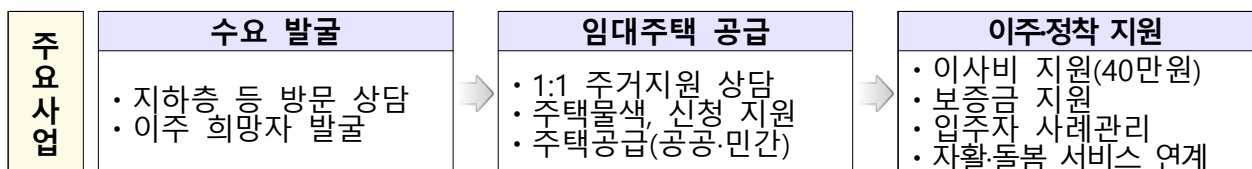
② 고령자 주거지원

- **(고령자복지주택)** 무주택 고령자 대상 건강·여가지원시설 등을 복합한 돌봄·건강 융합형 주거 서비스를 제공하여 지역사회 계속 거주 지원
 - 공모¹⁾를 통한 건설·매입임대 2천호 공급 추진 및 리모델링 1천호 내 안전·편의시설 설치와 맞춤형 내부디자인²⁾ 적용을 통해 사업 고도화
 - 1) (일정) 설명회 개최(9월) → 공모접수(9월~11월) → 심사 및 후보지선정(12월)
 - 2) 시각 기능 노화를 고려한 조명, 심리적 안정감 제고를 위한 자연친화적 색상·패턴 적용 등
- **(실버스테이)** 고령자 특화 시설·커뮤니티·서비스를 제공하는 중산층 고령가구 대상 민간임대주택 실버스테이 신규사업 추진('25.12)
 - 실버스테이 사업구조 확립을 위해 임대료 기준, 임차인 자격 등을 설정하고 민간임대주택 특별법 시행령 등 관련 법령 개정(~'25.12)

③ 취약계층 지원

- **(주거상향 지원)** 주거취약계층 특성을 고려, 주거급여 수급자 중 주거상향 대상자*를 선제 발굴하고 현장 방문을 통한 주거사각지대 해소
 - * 쪽방, 고시원, 침수우려 반지하, 최저기준 미달 옥탑방 등 거주자, 범죄피해자 등
 - 중앙지원센터, 국가 및 지자체 주거복지센터, 연계 복지시설 등을 활용하여 이주부터 정착까지 전 과정 밀착 지원 지속 추진

주거상향 지원사업 업무 단계



※ (주거복지센터) 수요발굴·이주지원 (지자체) 대상자 선정, 이사비 지원 (HUG) 보증금 융자 등

- **(이주비용 지원)** 주거취약계층의 이주 유도를 통한 거주 안정성 확보를 위해 보증금 대출* 및 이사비용(40만원) 지원 지속 추진
 - * (주거취약계층 이주지원 버팀목 대출) 최대 1억원, 5천만원 이하 무이자, 초과분 1%대 저리
- **(긴급지원주택)** 재해·재난 시 지자체 맞춤 대응을 위한 재난대응형 매입임대공급 및 모듈러형 긴급지원주택 공급 근거 마련 추진

① 무주택·실수요자를 위한 청약제도 개선

- **(무순위 청약 개선)** 자격요건* 폐지 등으로 과도한 시세차익 논란이 있었던 무순위 청약을 무주택 실수요자 중심으로 개선('25.6)

* ('95.2) 기준 없음 → ('18.12) 성년자 → ('21.5) 무주택 & 해당 시·군 거주 → ('23.2) 성년자

- 무순위('줍줍') 청약은 국내 성년자라면 누구나 청약이 가능하였으나, 앞으로 무주택자 및 실거주자에게 공급하도록 자격기준* 강화

* ①무주택자를 기본으로 하고, ②지자체가 시장 여건 등에 따라 거주요건 탄력적 부과

- **(사전청약 규제)** 공공택지 내 민간분양 사전청약¹⁾이 일부 취소²⁾되어 입주 기회를 상실한 당첨취소자에 대해 전향적 구제방안 마련('25.6)

1) 공공택지 내 민간분양의 입주자모집을 착공 시점에서 택지 공급계약 시점으로 앞당겨 주택을 2~3년 조기 공급하기 위해 제도 시행('21.11월~'22.11월)

2) 45개 사업 중 35개는 문제 없으나, 사업성 악화 등으로 10개가 취소되어 본청약 불가

- **(우선공급)** 취소부지 후속사업자가 당첨취소자를 입주자로 우선선정*

* 후속사업을 위한 부지매각 시 당첨취소분 세대수 이상을 우선공급하도록 계약

- **(부지 재매각)** LH는 사업이 취소된 택지의 조기 매각 인센티브* 시행

* 무이자 조건, 거치기간, 납부비율 조정 등 대금 납입조건 변경

② 무주택·서민 지원 강화

- **(주거취약계층)** 주거취약계층* 이주지원 버팀목(전세자금)대출 한도 확대(0.8→1억원, '25.11)를 통한 무주택·서민의 주거 부담 완화

* 쪽방, 고시원 등에 거주했다가 민간임대주택으로 이주 희망하는 경우

- **(정비사업 세입자)** 위험건축물 이주 지원 대상에 재건축 사업장(기존: 재개발 사업장만 적용)을 추가('25.11)하여 세입자 이주 지원 강화

* 연이율: 1.5% / 한도액: 수도권 1.2억원, 지방 0.8억원

1 전세사기 피해지원 강화

- **(주거안정지원)** LH가 경·공매를 통해 피해주택을 매입하고, 경매차익(LH감정가-낙찰가액)을 활용하여 **최장 10년간 무상거주 지원**
- **(피해주택 신속매입)** LH의 신속 매입을 위해 점검회의 및 **패스트트랙¹⁾** 시행, 각 지방법원 대상 **경매 속행** 등 지속 협의 및 제도개선²⁾ 추진
 - 1) 매입 사전협의·주택매입 요청 절차 일원화, 단계별 업무처리 기한 설정 등
 - 2) 피해주택 직접매입 지원, 위반건축물 신속매입, 피해주택 소방시설 관리
- **(거주지원)** 대체공공임대주택·피해주택에서 계속 거주할 수 있도록 **무상거주 지원** 및 퇴거 위기에 처한 피해자에게 **긴급주거 지원**^{*}
 - * 외국인 피해자 포함, 지원기간 연장(2년→ 최장 6년)
- **(금융지원 등)** 거주주택 경락·신규주택 구입자금 대출 지원 및 기존의 자금대출 대환 등 저리의 전세자금 대출 지원
- **(신용회복지원)** 미상환 전세대출은 **최장20년 무이자 분할 상환** 지원하고 상환의무 준수를 전제로 연체정보 등록 유예
- **(세제지원)** 전세사기피해자가 거주주택 경락시 취득세 면제 및 **3년간 재산세 감면 지원**
- **(법률·생계지원)** 전세보증금반환청구, 손해배상청구 등 피해자의 피해 회복을 위한 소송대리 지원 등 포괄적인 법률 지원 강화
- **(상속재산관리인)** 임대인 사망 등으로 상속재산관리인 선임이 필요할 시 선임 신청에 대한 법률조치 대행·예납금 지원
- **(긴급복지)** 전세사기 피해도 위기상황으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에 **생계비·의료비·주거비·교육비** 등을 지원

* (대상) 기준중위소득 75% 재산 3.1억원(대도시 기준), 금융재산 839만원 이하(25년 1인 기준)

② 전세사기 예방 강화

- **(정보제공 강화)** 예비임차인이 임대차 계약을 희망하는 물건과 유사한 물건의 실거래 정보* 제공 확대(2.5만건 → 12월 8만건)
 - * 임차보증금, 임대차 계약일, 건물명, 층수, 면적 정보 제공
 - ※ 임대인 세급체납, 선순위 보증금, 악성임대인 등 정보 지속 제공 및 확대중
- **(임대인 보증 정보)** 임차인이 사전에 보증금 미반환 위험도를 판단할 수 있도록 “임대인 동의 없이”도 임대인 정보 제공토록 개선
- **(신탁사기 예방)** 신탁이 설정된 부동산은 등기부등본에 주의사항 기재 및 인터넷 등기소를 통한 신탁원부 열람 가능토록 허용
- **(안전계약 컨설팅)** 예비임차인의 안전한 전세계약 지원을 위해 공인 중개사 등 전문가가 참여하는 안전계약 컨설팅* 사업 추진
 - * 예비 임차인을 대상으로 전문가가 계약유의사항, 권리분석 등 컨설팅 제공
- **(체크리스트 배포)** 전세사기 피해예방을 위해 계약 과정에서 반드시 확인해야 할 사항 등을 담은 종합안내서 및 체크리스트* 배포(‘25.8)
 - * 주민센터, 중개사무소 등 오프라인 배포 및 직방·다방 등 온라인 플랫폼에 게재
- **(중개사 책임 강화)** 임차인 대상 권리관계, 임대인 납세증명서 등 확인 설명 의무화, 확인·의무 대상에 신탁원부, 건축물대장 등 추가(‘25.8)
- **(맞춤형 교육)** 청년층을 주 대상으로 다양한 소통 방식을 활용하여 전세사기 예방법 등을 알기 쉽게 설명하는 교육·홍보* 강화(매월)
 - * 전세계약, 피해예방 관련 웹예능, 교육영상 제작 후 다양한 매체 활용 홍보
- **(찾아가는 교육)** 청년층 밀집지역 방문(대학, 군부대) 및 “알기 쉬운 전세사기 예방법” 등 강연 및 전문가 상담 병행 추진
- **(참여형 교육)** “대학생 서포터즈(안심전세 꿈꿈이)”를 모집·선발(‘25.5) 하여 전세사기 예방법 홍보, SNS 콘텐츠 제작 등 지속적 활동 추진

4

공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성

- ◆ 부동산 시장 감독 기능을 강화하고 불법·이상거래나 편법 자금조달을 차단할 수 있는 기반을 마련하여 부동산 시장 투명성 제고

1

부동산 시장 거래질서 확립

① 부동산 관련 불법행위 대응

- **(범부처 대응)** 부동산 시장 거래질서 확립을 위해 국토부·국세청 간 정보공유 MOU 체결('25.10) 등 범부처 공조체계 구축
- **(기획조사)** 부동산 시장질서를 교란하는 허위 신고가(新高價) 거래 후 해제를 통한 '가격띄우기*'를 대상으로 기획조사 및 수사의뢰
 - * 가격띄우기 등 교란행위에 대해 '부동산거래질서교란행위 신고센터' 집중 신고기간도 운영
 - 서울지역 아파트를 대상으로 실시 중인 현장점검·기획조사의 범위를 수도권 과열지역으로 확대하고, 조사기간도 연장
 - * '25.1월~연말 거래분까지 총 6차 조사 실시 예정
 - **(이용의무 조사)** 국토부·서울시·허가관청 공조로 정밀조사를 실시하여 토지거래허가구역 실거주 의무 이행 확인
 - **(세무조사)** 고가주택(예: 20억원 이상) 신고가 거래, 법인자금 유용 의심거래 집중조사 및 탈세 혐의자에 대한 세무조사 강화
- **(특사경)** 국토부 내 부동산 특사경*을 도입하여 부동산 범죄에 대해 적극 대응하고, 관련 법률 개정을 통해 시장교란 불법행위 유형 구체화
 - * 「부동산거래신고법」, 「공인중개사법」, 「주택법」(부정청약, 불법전매) 위반행위에 대한 수사

② 주택 매매계약 신고 관리 강화

- 공인중개사가 주택 매매계약을 신고하는 경우 계약서 및 계약금 입금 증빙자료 제출 의무화(「부동산거래신고법 시행규칙」 개정) 추진

③ 자금출처 투명성 제고를 위한 기반 강화

- **(자금조달계획서)** 허위·편법 조달 방지를 위해 대출유형을 세분화* 하고 금융기관명을 기재하도록 자금조달계획서 양식 개정 추진

* (現) 주택담보대출, 신용대출, 그 밖의 대출

(改) 주택담보대출, 신용대출, 사업자 대출, 해외 금융기관 대출, 그 밖의 대출

- 부동산 처분대금 및 주식·채권 등 자기자금의 항목을 세분화하고, 임대보증금도 '취득주택'과 '취득주택 외'로 구분하여 명확화

- **(제출의무 확대)** 불법 자금조달을 통한 투기 방지를 위해 토지거래허가 구역 내 주택 거래시 자금조달계획서·증빙서류 제출 의무화* 추진

* (現) 투기과열지구 → (改) 투기과열지구 또는 토지거래허가구역

④ 부동산 거래 감독기구 설치

- **(추진방향)** 부동산 불법행위 근절을 위해 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 감독기구를 설치하여 범정부적 역량 결집 및 대응

* 현재는 부동산 불법행위를 규정하고 있는 여러 법률을 소관하고 있는 부처

(국토부, 금융위, 국세청, 경찰청 등)에서 각각 대응 중

- 「부동산 감독 추진단」을 운영('25.11~)하여 전담기구 설립을 준비하고, 설립 시까지 범정부적 부동산 불법행위 엄정 대응

⑤ 외국인 부동산 투기 방지

✓ 수도권(서울시 전역, 경기 23곳, 인천 7곳)에 외국인 토지거래허가구역을 지정함 ('25.8~'26.8)에 따라 실거주 할 수 없는 외국인은 주택매입 불가

→ 외국인 국내 주택 거래량 변동 등 외국인 부동산 취득에 대해 면밀히 검토하여 토지거래허가구역 조정 등 지속 검토

- 실거주 의무에 대해 우리부-서울시-허가관청 단속반을 구성하여 현장검증 등을 통해 조사하고 이행강제금 등 부과

- 거래신고내용을 조사하여 불법임대업, 해외자금 불법반입, 편법 증여 등 위법의심행위를 적발하고 국세청 등 관계기관에 조치 요구

2

부동산 산업 경쟁력 강화

① 리츠 활성화

- **(프로젝트리츠 도입)** PFV보다 자기자본비율이 높은 리츠를 통하여 부동산 개발사업을 안정적으로 추진할 수 있도록 규제 완화
- 개발 단계에서 ①사업지연 방지(인가→신고제), ②개발 전략 비밀 보장(공시 제외), ③신속한 의사결정(주식 소유한도 예외) 지원

프로젝트리츠, PFV, 리츠 비교표

구분	PFV	리츠	프로젝트 리츠
근거법률	「조세특례제한법」	「부동산투자회사법」	
설립방식	신고	인가	신고
자금차입	제한 없음	자기자본의 2배(주주총회특별결의 시 10배)	
보고·공시	×	39건	2건
주식분산의무	×	1인 최대 50%	×
공모	×	영업인가 후 3년	영업인가후 5년
존속기한	한시	제한 없음	제한 없음

② 부동산 중개업 활력 제고

- **(전자계약 활성화)** 전자계약의 활성화 수준과 저해 요인을 객관적으로 평가·분석하여 전자계약 개선방안 및 홍보전략을 마련
- **(교육강화)** 공인중개사, 중개보조원의 전문성 강화, 윤리의식 제고를 위해 교육시간을 대폭 확대하는 등 대상자별 맞춤형 교육 추진
- **(매물정보 관리)** 국가 지정 부동산거래정보망 ‘한방’을 개선하는 등 부동산 매물정보 관리활용 방안* 마련

* 전국적으로 매물정보 DB를 구축, 공유하고 중개 거래를 활성화

5

안전하고 편안한 주거환경 조성

- ◆ 주거 만족도 제고를 위한 제도를 정비하고, 공동주택 관리를 선제적으로 강화하여 국민 주거의 질을 보장

1

주거 만족도 제고

① 층간소음 완화

- 공동주택 층간소음 해소를 위해 층간소음 관리제도 개선방안 마련, 공공주택부터 고품질 소음차단구조 적용 확대 추진
 - (제도개선) 기술 개발 촉진을 위한 절차 유연화, 성능검사 샘플 수 상향* 등 층간소음 사전인정·사후확인제 내실화 방안 마련('25.10)
 - * 현행은 전체 세대 수의 2% 표본검사 → 5% 수준 샘플기준 점진적 확대 검사 신뢰도 제고
 - (공공선도) 공공주택부터 우수 층간소음 차단기술 적용을 선도할 수 있도록 1등급 수준 바닥구조 시범적용(LH) 추진

② 하자 최소화

- (사전방문·품질점검) 신축아파트 사전방문 시 입주예정자 외 하자점검 대행업체 등 제3자의 출입을 명시적으로 허용하여 분쟁을 완화하고,
 - 또한 신축아파트 하자 저감을 위해 현재 입주 전 1회 실시하는 지자체(시·도) 품질점검단 점검 시기를 시공 중까지 확대
 - 입주예정자가 전문성 있는 하자점검 대행업체를 적절하게 선택할 수 있도록 자격요건·장비 등 가이드라인 마련·배포('25.12)
- (하자관리) 국민의 알 권리 보장 및 건설업계의 시공품질 개선 유도를 위해 하심위 접수처리 현황을 주기적으로 공개('25.3, '25.10)
 - 입주 후 하자를 신속히 처리하여 입주자의 거주 만족도를 향상시킬 수 있도록 하자보수 법정처리기한(통상 60일 내 보수처리) 설정('25.10)

③ 고품질 주택 공급

- **(모듈러주택)** OSC*·모듈러 활성화를 위한 「OSC·모듈러특별법^{가칭}」 제정을 추진하고, 공공마중물 지속 공급 및 기술개발 R&D 실시

* Off-Site Construction: 사전제작된 모듈 등을 현장운반·조립설치하여 주택 등을 완성하는 공법

- 현장공사 중심의 불합리한 규제 개선, 모듈러 맞춤형 건설·관리 기준 마련, 인센티브 지원 강화를 통한 고비용 구조 해소 등
- OSC·모듈러 주택의 고층화·대규모 단지화 등 생산성 확보를 위한 실증단지 구축(20층·400세대 이상) 등 기술개발 R&D* 실시

* 공동주택의 고층, 단지화 및 생산성 제고를 위한 OSC고도화 기술개발 R&D('25~'29년)

- 공공부문 시장 활성화 마중물 공급을 위한 발주물량 확보 추진

* 공공주택 공급례: 평택고덕 A58 BL(LH), 하남교산 A1(GH) 등

- **(친환경주택)** '25년부터 민간 공동주택에도 제로에너지를 적용하기 위해 ZEB 5등급 수준으로 “친환경주택 건설기준” 상향 개정*(‘25.6)

* (성능기준) 1차 에너지소요량 120 → 100kwh/m² ↓ * 에너지자립률 약 13% 정도

- 개정된 기준이 현장에 안착할 수 있도록 건설기준 해설서 배포 및 에너지절약계획서 검토를 담당하는 전문기관 교육 등 실시(‘25.6)

2 공동주택 관리 강화

- **(관리비 투명화)** 주택임대차 계약 시 임대인이 관리비 정보를 제공하도록 의무화하고, 공인중개사의 확인·설명 대상에 공동관리비 추가

- 계약 이후에도 투명하게 운영될 수 있도록 하고, 분쟁 시 임대차 분쟁조정위원회 조정 가능하도록 개선 추진

- 지자체가 관리비리 조기경보시스템*을 통해 직접 법령상 행정처분 대상을 확인하여 지도·감독에 활용할 수 있도록 개선하고 사용 독려(‘25.12)

* 지자체가 공동주택을 예방적·선제적으로 관리할 수 있도록 31개 공동주택관리 항목(관리비, 회계감사, 사업자선정 등)의 이상징후를 제공하는 시스템

- **(관리비 절감)** 민간 위탁 방식의 주차공간 외부 개방 근거 마련, 태양광 설비 설치 시 입주자등의 동의요건 완화

* 주차장 운영수입 확대, 태양광 전력 활용을 통한 전기요금 절감 등 기대

- 국민주택규모 이하 공동주택에 공급되는 일반관리·경비·청소 용역의 부가가치세(10%) 면제 기한연장 추진(~28년까지)

- **(공동주택 화재성능 강화)** 소방설비 확충을 위한 장기수선충당금 활용 절차를 간소화하고, 행위허가 절차도 완화 추진

- **(공동주택 관리체계)** 입주민 권익보호 및 사업주체의 공동주택 관리에 대한 부담완화를 위해 사업주체 관리기간을 명확화 추진

* 입주자대표회의 구성 시점으로부터 3개월 이내에 관리방법을 결정하여 통지토록 규정

V. 향후계획

- 「2025년 주거종합계획」에 따른 제도개선 등 후속조치 차질 없이 이행

- 금번 계획의 주거지원, 공급물량, 제도개선 사항 등은 차기 계획 수립 시까지 금년 이후에도 지속 추진

- 「2026년 주거종합계획」 수립('26년)