주택 업무 편람

2017



국토교통부

Contents

Ⅰ. 일반현황 ····· 1

1. 조직 및 주요업무 ····· 3
2. 산하기관 및 관련기관 ····· 6
3. 주택 관련 법률 ····· 7
4. 주택분야 예산 ····· 8
5. 주택분야 정부위원회 ····· 9
6. 조직 연혁 ····· 18

Ⅱ. 2016년도 주택종합계획 ····· 23

1. '16년 주거지원 계획 ····· 25
2. 중점 추진과제 ····· 28

Ⅲ. 주요 업무내용 ····· 57

Ⅲ-1. 주택정책 부문 ····· 59

1. 주택정책의 비전 및 목표 ····· 61
2. 주택의 구분 ····· 67
3. 주택 전매제한 제도 ····· 70
4. 주택의 규모별 공급제도 ····· 90
5. 분양가 제한 제도 ····· 94
6. 주택공급 제도 ····· 102

7. 주택조합 제도 ····· 108
8. 투기과열지구 지정제도 ····· 110
9. 재건축 초과이익 환수제도 ····· 117
10. 주거실태조사 ····· 118
11. 주택 관련 세제현황 ····· 122
12. 주택분야 국제협력 ····· 127

Ⅲ-2. 주택건설 및 주택정비 부문 ····· 133
1. 주택건설사업 ····· 135
2. 주택건설기준 ····· 138
3. 공동주택관리 ····· 140
4. 주택임대관리업 ····· 143
5. 주택건설공사 감리제도 ····· 146
6. 도시형 생활주택 ····· 149
7. 주택 재개발사업 ····· 156
8. 주택 재건축사업 ····· 160
9. 주거환경개선사업 ····· 165
10. 주거환경관리사업 ····· 168
11. 가로주택정비사업 ····· 170
12. 재정비촉진사업 ····· 172
13. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업 ····· 176
14. 공업화주택 인정 및 건설 촉진 ····· 181
15. 준주택 건설사업 ····· 185
16. 공동주택 리모델링 ····· 187

Ⅲ-3. 택지 및 신도시 개발 부문 ····· 189
1. 택지개발사업 ····· 191
2. 택지개발사업 추진현황 ····· 213
3. 공공택지 공급 실적 및 계획 ····· 214
4. 신도시 현황 ····· 215

Ⅲ-4. 공공주택 부문 ····· 219
1. 공공주택 정책 개요 ····· 221
2. 행복주택 정책 개요 ····· 230
3. 공공주택 특별법 주요내용 ····· 237
4. 공공주택 공급계획 및 실적 ····· 245
5. 행복주택 추진현황 ····· 248
6. 수도권 GB지구 공공주택 공급 ····· 250
7. 공공주택 공급방식 다양화 ····· 255
8. 공공실버주택 ····· 257

Ⅲ-5. 임대주택 및 주거복지 부문 ····· 259
1. 민간임대시장 활성화 방안 ····· 261
2. 임대주택 제도 ····· 264
3. 국민임대주택 제도 ····· 272
4. 기존주택 매입임대 사업 ····· 274
5. 전세임대주택 지원사업 ····· 278
6. 노후 공공임대주택 시설개선 사업 ····· 284
7. 고령친화적 주거환경 조성 ····· 285
8. 신혼부부 주거지원 ····· 286
9. 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 제정 ····· 288
10. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 재·개정 ····· 291
11. 주거급여의 안정적 정착 ····· 292
12. 집주인 임대주택사업 ····· 297

Ⅲ-6. 주택도시기금 부문 ····· 301
1. 주택도시기금 ····· 303
2. 국민주택채권 ····· 312
3. 내집마련 디딤돌 대출 ····· 322
4. 공유형 모기지 ····· 325
5. 버팀목 전세자금 대출 ····· 327

Ⅲ-7. 뉴스테이 부문 ····· 329
1. 뉴스테이 정책 개요 ····· 331
2. 민간임대주택에 관한 특별법 주요내용 ····· 337
3. 뉴스테이 사업유형 및 절차 ····· 340
4. 뉴스테이 공급 다각화 ····· 345
5. 민간투자 활성화 방안 ····· 346

Ⅳ. 최근 주요 주택정책 ····· 347
1. 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안('16.4.28) ····· 349
2-1. 가계부채관리방안('16.8.25) ····· 382
2-2. 가계부채관리방안('16.8.25) - 주택·토지분야 ····· 395
3. 실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안('16.11.3) 405

Ⅴ. 주요 통계 ····· 425

1. 주택보급률 관련 ····· 427
2. 주거실태조사 ····· 430
3. 2016 인구주택총조사 관련 ····· 431
4. 주택가격 동향 ····· 435
5. 주택건설 관련 ····· 436
6. 임대주택 관련 ····· 457
7. 미분양 관련 ····· 465
8. 주택도시기금 관련 ····· 466
9. 국민주택채권 발행 현황 ····· 476
10. 주택청약 관련 입주자저축 현황 ····· 477
11. 공공택지 확보 및 공급 관련 ····· 479
12. 주거환경개선사업 현황 ····· 481
13. 주택 재개발사업 현황 ····· 483
14. 주택 재건축사업 현황 ····· 486
15. 가로주택정비사업 현황 ····· 489
16. 주거환경관리사업 현황 ····· 491
17. 도시환경정비사업 현황 ····· 493
18. 공동주택 현황 ····· 494
19. 주택사업자 등록 현황 ····· 497
20. 주택도시보증공사 현황 ····· 498

※ 편람의 내용과 수치 등은 별도의 시점 표기가 없는 경우 2016년말 기준으로 작성
되어 있습니다.

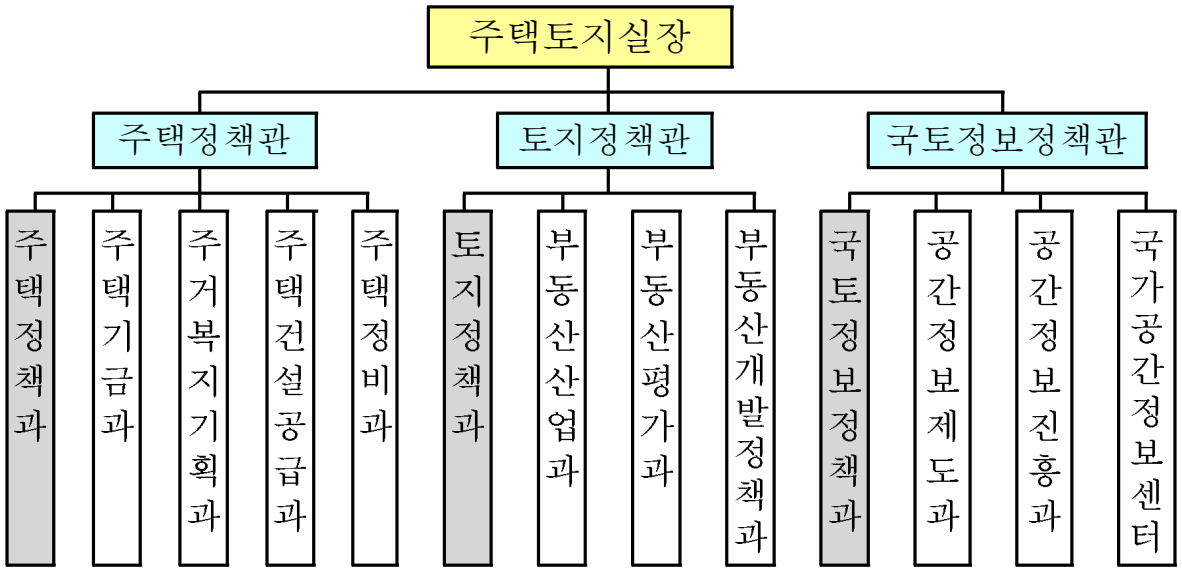
Ⅰ 일 반 현 황

1. 조직 및 주요업무 · 3
2. 산하기관 및 관련기관 · 6
3. 주택 관련 법률 · 7
4. 주택분야 예산 · 8
5. 주택분야 정부위원회 · 9
6. 조직 연혁 · 18

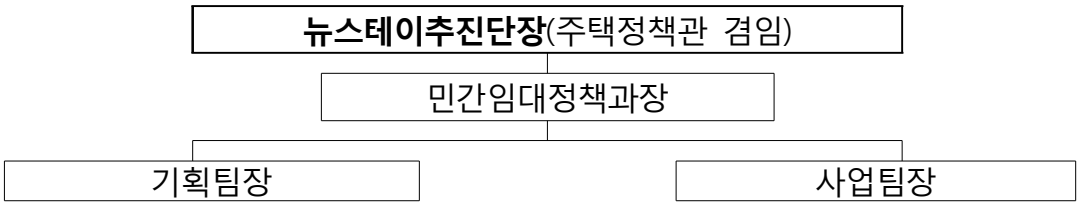


1. 조직 및 주요업무

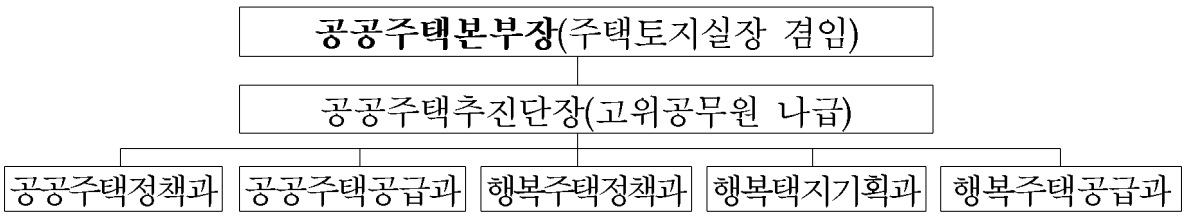
◈ **1실장, 3정책관, 13과(센터) / 정원 149명(운영정원)**



◈ **별도조직 : 뉴스테이추진단** 1개과, 2팀장 / 정원 13명



◈ **별도조직 : 공공주택본부** 1단장, 5개과 / 정원 41명



◈ **별도조직 : 지적재조사기획단** 1기획관, 1개과 / 정원 14명



▢ 주요업무(주택토지실)

▶ 주택정책관

○ 주택정책과 : 주택정책 총괄, 주거종합 계획, 전·월세 시장 안정대책, 주택시장동향, 미분양 현황 관리, 분양가상한제, 주택법령 총괄 등

○ 주택기금과 : 주택도시기금 조성·운용, 주택보증제도 및 주택도시보증공사(HUG) 관리, 주택공급 및 청약제도 운영

○ 주거복지기획과 : 주거복지정책 입안, 주거급여, 저출산 고령사회 대책, 임대주택 제도, 맞춤형 임대주택 운영 및 공급 등

○ 주택건설공급과 : 주택건설기준, 감리, 주택관리업, 공업화주택·장수명주택, 공동주택 관리정책, 하자, 주택정책 R&D 등

○ 주택정비과 : 주거환경개선사업·재건축·재개발 등 정비제도, 재정비촉진지구 제도 및 지원사업, 리모델링 제도 등

▶ 토지정책관

○ 토지정책과 : 토지정책 수립, 부동산서비스산업 발전계획 수립·시행, 토지거래허가 및 개발이익 환수제도 운용, 토지 보상제도 및 부동산거래신고제 운용, 외국인토지제도 운용, LH 지도·감독 등

○ 부동산산업과 : 부동산투자회사제도 및 부동산금융제도의 운용, 부동산중개업 및 공인중개사제도 운용, 비주거용 부동산 임대동향 조사 등

○ 부동산평가과 : 표준지·표준단독주택·공동주택의 가격공시, 감정평가제도의 운용, 한국감정원 및 한국감정평가협회 지도·감독 등

○ 부동산개발정책과 : 택지개발촉진 법령 운용, 택지수급계획 및 택지정보시스템 구축·운영, 공공디벨로퍼 육성 및 부동산개발금융 제도 운용 등

▶ 국토정보정책관

○ 국토정보정책과 : 국가공간정보법령 운영, 국가공간정보정책 및 기본계획 수립, 기본공간정보 구축에 관한 사업계획 수립 등

○ 공간정보제도과 : 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령, 국가측량 및 지적 정책 수립, 지적공부 부동산종합공부의 관리 등

○ 공간정보진흥과 : 공간정보산업 진흥정책 수립, 공간정보산업진흥법 운영, 공간정보 구축, 공간정보 인재양성 및 일자리 창출 지원 등

○ 국가공간정보센터 : 국가공간정보 통합 데이터베이스 유지관리, 국토정보 시스템 운영관리, 공간정보체계에 대한 유통정책 및 제도수립 등

▶ 뉴스테이추진단

○ 민간임대정책과 : 기업형임대주택 공급 활성화, 기업형임대주택 공급계획 수립, 기업형임대사업자 육성·지원, 공급촉진지구 지정 등

▶ 공공주택추진단

○ 공공주택정책과 : 공공주택 공급계획 수립 및 추진상황 관리, 공공주택 정책 및 제도 수립·개선, 공공주택 법령 운영 등

○ 공공주택공급과 : 공공건설임대주택 계획수립, 공공임대주택 사업방식 다각화, 장기공공임대주택법, 부도임대주택법 운용 등

○ 행복주택정책과 : 행복주택 주요정책 수립, 행복주택 후보지 조사 및 선정, 공급기준, 관계부처 협업업무 총괄 등

○ 행복택지기획과 : 공공주택지구 택지조상 및 수급계획 수립, 통합심의위원회 운영, 행복주택 사업관리 등

○ 행복주택공급과 : 행복주택 사업계획 총괄, 주민편의시설 등 건설기준, 신혼부부·대학생 특화단지 개발 등

▶ 지적재조사기획단

○ 사업총괄과 : 지적재조사 기본계획 수립 및 운영, 지적재조사 업무·측량규정 등 운영, 지적재조사 기술지원, 지적재조사 정보화 전략 수립 및 운영 등

2. 산하기관 및 관련기관

☐ **주택도시보증공사('15.7월 설립)** : 사장 김선덕

○ 4본부 5실 8처 1연구원 6금융센터 13지사 5관리센터 직원(정원) 522명

○ (주요 업무) 주택도시기금법에 따른 기금의 운용·관리에 관한 업무, 분양보증, 임대보증금, 하자보증 등 주택사업관련 각종 보증, 주택사업금융, 주택도시기금의 위수탁 관리, 기타 국가·지자체 위탁업무 수행

* 주택도시기금법 제정에 따라 종전 대한주택보증이 주택도시보증공사로 전환

☐ **주택관리공단('98.9월 설립)** : 사장 안옥희

○ 7실, 311개 관리소, 직원(정원) 2,157명

○ (주요 업무) 공동주택의 관리·유지보수·운영, 공공임대주택 입대업무 수탁, 시설물유지관리업, 경비용역업, 전문건설업, 소방시설공사업, 승강기유지보수업 등

☐ **한국주택협회('93.4월 설립)** : 회장 김한기, 회원사 64개

☐ **대한주택건설협회('93.5월 설립)** : 회장 심광일, 회원사 7,200개

☐ **한국주택임대관리협회('16.1월 설립)** : 회장 박승국, 회원사 19개

☐ **(사)대한주택관리사협회('92.5월 설립)** : 회장 최창식, 회원수 21,518명

☐ **한국도시정비협회('10.8월 설립)** : 회장 윤도선, 회원사 247개

☐ **대한도시정비관리협회('11.5월 설립)** : 회장 양원진, 회원사 77개

3. 주택 관련 법률

법률명	제정일 (시행일)	주 요 내 용
주거기본법	'15.6.22. ('15.12.23)	• 주거정책 기본원칙 설정 • 주거종합계획 수립 • 주거복지전달체계 구축 및 주거복지 전문인력 양성
주택법 (구 주택건설촉진법)	'72.12.30. ('73.1.15.)	• 주택의 건설 및 공급 • 분양가상한제 등 주택시장관리
주택도시기금법	'15.1.6 ('15.7.1)	• 주택도시기금 설치 및 운용 • 주택도시보증공사 설립운영
주거급여법	'14.1.24 ('15.1.1)	• 주거급여 수급권자의 범위, 지급 기준 등 주거급여 실시에 필요한 사항
민간임대주택에 관한 특별법(구 임대주택법)	'84.12.31 ('85.1.31)	• 민간임대주택의 공급 및 관리 • 주택임대사업자 및 주택임대관리업에 등록
장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	'12.2.22 ('12.8.23)	• 주거약자에 대한 주거지원 계획 수립 • 주거약자용 임대주택 공급
공동주택관리법	'15.8.11. ('16.8.12.)	• 공동주택 관리지원, 체계, 분쟁조정 등 관리에 관한 사항
재건축초과이익 환수에 관한 법률	'06.5.24 ('06.9.25)	• 재건축부담금 산정, 납부 • 부담금 징수 및 배분
도시 및 주거환경정비법	'02.12.30 ('03.7.1)	• 주택재개발·재건축사업 등 정비사업의 시행방법 및 절차
도시재정비 촉진을 위한 특별법	'05.12.30 ('06.7.1)	• 재정비촉진지구의 지정 및 계획 수립 • 기반시설 설치비용 지원
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	'17.2.8 ('18.2.9)	• 방치된 빈집의 효율적인 정비 및 소규모주택 정비 활성화
공공주택 특별법 (구 국민임대특별법)	'03.12.31. ('04.7.1.)	• 공공주택 공급·관리계획 수립 • 공공주택건설,운영·관리
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	'09.3.15 ('10.1.1)	• 입주자의 삶의 질 향상을 위한 국가·지자체의 지원의무 • 노후 임대주택 및 복지서비스시설 리모델링·재건축
부도공공건설 임대주택 임차인 보호를 위한 특별법	'07.1.19 ('07.4.20)	• 임차인 보호대책 수립 • 부도임대주택 매입사업 절차 • 재정 및 주택도시기금 지원
택지개발촉진법	'80.12.30 ('81. 1. 1)	• 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리에 관한 특례 규정
한국토지주택공사법	'09.5.22 ('09.10.1)	• LH 설립목적, 자본금, 사업범위 • LH 자금조달 및 손익금처리 • 토지매입 및 공급 등

4. 주택분야 예산

(단위 : 억원)

회 계 명	사 업 명	'17년 예산	비 고
일반+기금	합 계	700,079	
일반회계	소 계	11,027	
	○ 주거급여	9,471	
	○ 주택 및 주거동향조사	80	
	○ 주택공시가격조사	560	
	○ 부동산서비스산업육성	17	
	○ 공동주택관리분쟁조정센터 지원	15	
	○ 하자심사분쟁조정업무 위탁사업	16	
	○ 노후공공임대주택시설개선	550	
	○ 재정비촉진시범사업 지원	254	
	○ 주거환경관리사업지원	64	
주택기금	소 계	689,052	
	○ 융자사업	175,415	
	· 공공임대주택지원	44,142	
	· 민간임대주택지원	9,275	
	· 분양주택지원	3,828	
	· 주택구입·전세자금	115,209	
	· 주택개량 등 기타	1,811	
	· 도시재생 및 수요자중심형재생	1,060	
	· 소규모주택정비	90	
	○ 경상사업	40,780	
	· 임대주택지원(보조, 출자)	36,801	
	· 주택신용보증기금 출연	1,148	
	· 기타사업(이차보전, 수수료 등)	2,831	
	○ 기금간거래(공공자금관리기금예탁금 등)	82,451	
	○ 차입금 원리금 상환 등	251,020	
	○ 여유자금 운용	139,386	

5. 주택분야 정부위원회

▢ 주택정책관 소관

○ 주거정책심의위원회 (위원장 : 장관, 25인)

○ 주택도시기금 기금운용심의회 (위원장 : 주택정책관, 15인)

○ 주택관리사보 시험위원회 (위원장 : 주택정책관, 7인)

○ 하자심사분쟁조정위원회 (위원장 : 민간, 50인)

○ 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 (위원장 : 민간, 15인)

▢ 뉴스테이추진단 소관

○ 기업형임대주택 통합심의위원회 (위원장 : 민간, 24인)

○ 기업형임대주택 자문위원회 (위원장 : 뉴스테이추진단장, 20인)

▢ 공공주택추진단 소관

○ 공공주택통합심의위원회 (위원장 : 민간, 32인)

5-1. 주거정책심의위원회

○ 설치근거 : 주거기본법 제8조 및 시행령 제5조

○ 설치일자 : 2015. 12. 23

* 1973.2.26 이래 설치·운영 중 / 주택건설촉진법 → 주택법 → 現 주거기본법

○ 주요기능 : 주거종합계획 수립·변경, 택지개발예정지구 지정·변경·해제, 투기과열지구·분양가상한제 적용지역 지정·해제, 그 밖에 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요 정책 등 심의

○ 심의내용(주거기본법 제8조 제1항)

- 최저주거기준 및 유도주거기준의 설정 및 변경
- 주거종합계획의 수립 및 변경
- 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제
  * 지정권자가 국토부장관인 경우(국토부장관 승인 필요 경우 포함)
- 「주택법」에 따른 분양가상한제 적용 지역(민간택지)의 지정 및 해제
- 「주택법」에 따른 투기과열지구의 지정 및 해제
- 다른 법령에서 위원회의 심의를 거치도록 한 사항
- 그 밖에 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요한 정책으로서 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항

○ 위원구성 : 위원장을 포함 25명 이내

- 당연직 위원장(1명) : 국토교통부장관
- 당연직 위원(13명) : 기획재정부·교육부·행정자치부·농림축산식품부·산업통상자원부·보건복지부·환경부·고용노동부 차관, 국무총리실 국무차장, 금융위원회 부위원장, 한국토지주택공사 사장 및 주택도시보증공사 사장, 당해 택지개발예정지구 관할 시·도지사(택지개발지구 지정·해제 등에 한함)
- 위촉직 위원(11명)

5-2. 주택도시기금 기금운용심의회

○ 설치근거 : 국가재정법 제74조

○ 주요기능 : 기금의 관리·운용에 관한 중요한 사항을 심의

○ 심의내용(국가재정법 제74조제2항, 주택도시기금 위원회 운영규정 제2조)

- 기금운용계획의 수립 및 변경
- 기금결산보고서의 작성
- 기금 대출채권의 상각
- 위탁수수료 지급기준의 수립 및 변경
- 자산운용지침의 제정 및 개정
- 여유자금 전담기관 선정기준의 수립 및 변경
- 기금의 주요 조달 및 대출상품 금리 결정, 변경
- 그 밖에 기금의 운영과 관련하여 중요한 사항으로서 위원장이 회의에 회의 부치는 사항 등

○ 위원구성(운영규정 제4조) : 위원장을 포함 15명

- 위원장 : 국토교통부 주택정책관
- 위 원
  - 당연직 : 주택기금과장, 주택도시보증공사 기금운용본부장
  - 위촉직 : 민간위원 12인

5-3. 주택관리사보 시험위원회

○ 설치근거 : 주택법 제56조의2 및 시행령 제77조

○ 설치일자 : 2010. 10. 6.

○ 주요기능 : 주택관리사보 자격시험과 관련한 사항 심의

○ 심의내용(주택법 제56조의2)

- 과목의 조정 등 시험에 관한 사항
- 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항
- 그 밖에 시험과 관련한 중요 사항

○ 위원구성(시행령 제77조) : 위원장을 포함 7명 이내

- 위원장 : 고위공무원단에 속하는 공무원 중 국토교통부장관이 지명
- 위 원
  · 공동주택 관리에 관한 학시과 경험이 풍부한 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉
  · 위촉임기 : 위촉일로부터 다음 시험의 시행 공고일 전일까지

5-4. 하자심사분쟁조정위원회

○ 설치근거 : 공동주택관리법 제39조 및 시행령 제48조

○ 설치일자 : 2009. 3.

○ 주요기능 : 공동주택 내력구조부와 시설공사 등에서 발생하는 하자에 대하여 사실조사·검사 및 분쟁을 조정기능

○ 심의내용(공동주택관리법 제39조)
- 하자 여부 판정
- 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 "사업주체등"이라 한다)과 입주자대표회의등 간의 분쟁의 조정
- 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정
- 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

○ 위원구성(공동주택관리법 제40조) : 위원장을 포함 50명 이내
- 위원장 : 위원장 및 분과위원회의 위원장은 국토교통부장관이 임명
- 위 원
· 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원장관
· 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
· 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
· 건설공사, 건설업, 건설용역업 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
· 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
· 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
· 그 밖에 조정등에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
· 위촉임기 : 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기

5-5. 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

○ 설치근거 : 공동주택관리법 제71조 및 제73조

○ 설치일자 : 2016. 8.

○ 주요기능 : 공동주택관리 관련 입주자대표회의·관리주체·입주자 등의 분쟁에 대하여 사실조사·검사 및 분쟁 조정기능

○ 심의·조정 내용(공동주택관리법 제71조)
- 입주자대표회의 구성·운영 및 동별 대표자 자격 등에 관한 사항
- 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
- 관리비·사용료·장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
- 공동주택 공용부분의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
- 공동주택의 리모델링, 층간소음에 관한 사항
- 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항 등

○ 위원구성(공동주택관리법 제73조) : 위원장을 포함 15명 이내
- 위원장 : 위원장은 국토교통부장관이 임명
- 위 원
  · 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
  · 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
  · 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
  · 공인회계사, 세무사, 건축사, 감정평가사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람
  · 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
  · 그 밖에 공동주택관리에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
  · 위촉임기 : 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기

5-6. 기업형임대주택 통합심의위원회

○ 설치근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제32조

○ 설치일자 : 2015. 12. 29

○ 주요기능 : 기업형임대주택 공급촉진지구 지구계획 승인을 위한 도시계획, 교통, 재해 등 관련사항을 통합하여 검토·심의

○ 심의내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
- 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
- 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
- 「산지관리법」에 따라 촉진지구에 속한 산지의 이용계획
- 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
- 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성검토
- 「학교보건법」에 따른 교육환경에 대한 평가
- 「경관법」에 따른 사전경관계획
- 「건축법」에 따른 건축 심의
- 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

○ 위원구성 : 위원장을 포함 24명 이내

- 위원장 : 위촉직 위원 중에서 선출
- 당연직 위원 : 국토교통부, 사전협의 대상 중앙기관, 지자체
- 위촉직 위원 : 도시, 건축, 교통, 환경, 재해 등 민간전문가
- 법정 위원회 위원 : 중앙도시계획위원회, 국가교통위원회, 교통영향평가위원회, 산지관리위원회, 에너지사용계획심의위원회, 사전재해영향성검토위원회, 시·도학교 보건위원회, 경관위원회, 건축위원회에서 추천받은 위원

5-7. 기업형임대주택 자문위원회

○ 설치근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제25조, 기업형임대주택 공급촉진지구 등에 관한 업무처리지침 제3절

○ 설치일자 : 2015. 12. 29

○ 주요기능 : 촉진지구 지정, 민간제안 및 정비사업 연계형 뉴스테이 등 기금출자 사업, 뉴스테이 제도 개선 등에 대한 전문가 의견 청취

○ 심의내용(기업형임대주택 공급촉진지구 등에 관한 업무처리지침 제20조)

- 촉진지구 지정에 관한 사항
- 촉진지구 지정 없이 기업형임대주택을 건설하거나 매입하여 기업형임대주택으로 등록하는 사업으로서 기금을 출자 등의 방식으로 지원하는 사업에 관한 사항
- 정비구역에서 기업형임대주택을 공급하는 사업으로서 기금을 출자 등의 방식으로 지원하는 사업에 관한 사항
- 기업형임대주택에 관한 제도개선 등에 관한 사항
- 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

○ 위원구성 : 위원장을 포함 20명 이내

- 당연직 위원장 : 뉴스테이추진단장
- 당연직 위원 : 뉴스테이사업 담당 국토부 공무원, 공공기관 직원

* 국토부 : 뉴스테이정책과장, 주택정책과장, 주택기금과장, 주거복지기획과장, 주택정비과장, 행복주택정책과장, 뉴스테이기획팀장, 뉴스테이사업팀장 등

* 공공기관 : 한국토지주택공사 뉴스테이기획부장, 주택도시보증공사 임대리츠팀장, 한국감정원 도시재생지원단장 등

- 위촉직 위원 : 주택, 부동산금융, 교통, 도시, 환경 등 민간전문가

5-8. 공공주택통합심의위원회

○ 설치근거 : 공공주택특별법 제33조

○ 설치일자 : 2009.7.13.

○ 주요기능 : 공공주택 지구계획 및 사업계획 승인과 관련된 사항 검토·심의

○ 심의내용(공공주택특별법 제33조)

- 도시관리계획에 관한 사항
- 광역교통개선대책
- 교통영향분석·개선대책
- 산지의 이용계획
- 에너지 사용계획
- 사전재해영향성 검토
- 교육환경에 대한 평가 관련사항 등

○ 위원구성(공공주택특별법 제33조) : 위원장을 포함 32인 이하

- 위원장 : 위촉직 중 호선
- 위 원
  · 당연직 : 국방부, 농림부, 환경부, 국민안전처, 산림청, 국토부 및 당해 지구 소속 공무원
  · 위촉직 : 민간위원 27인

6. 조직 연혁

○ 1948. 8 : 사회부 주택국으로 발족

- 기획과, 건축과, 분배과

○ 1961.10.2 : 경제기획원 산하 국토건설청의 주택건설과 설치

○ 1963. 6.29 : 국토건설청을 건설부로 승격, 국토보전국 내 주택건설과 설치

○ 1968. 7.24 : 주택도시국 설치

○ 1970. 3.25 : 주택국과 도시국으로 분리

- 주택국 : 주택정책과, 주택관리과, 건축과
- 도시국 : 도시계획과, 상수도과, 단지조성과

○ 1976.12.31 : 주택국에 기술지도과 신설

○ 1984.12.27 : 도시국에 도시시설계획과 신설

○ 1989.7.1 : 주택도시국이외에 신도시건설기획실(1급) 및 기획심의관(3급) 신설하여 신도시(분당 등)의 주택업무를 담당

- 기획과, 관리과, 택지과, 건축과, 시설과

○ 1990. 3.26 : 신도시건설기획실은 신도시건설기획관(3급)으로 축소

- 주택국에 주택기금과 신설
- 토지국의 택지개발을 주택국으로 조정
- 도시국장 밑에 건축기획관(3급) 신설하고, 주택국의 건축과를 도시국의 건축과로 조정
- 주택국 : 주택정책과, 주택관리과, 주택기금과, 주택개발과, 택지개발과
- 도시국(건축심의관) : 도시계획과, 도시정비과, 녹지공원과, 건축계획과, 건축행정과

○ 1994.12.23 : 건설부와 교통부 통합과 함께 주택도시국으로 개편

- 주택도시국(주택심의관, 건축기획관) : 주택정책과, 주택관리과, 택지개발과, 도시계획과, 도시관리과, 건축과

○ 1998. 2.28. : 주택심의관 폐지

- 건축기획관을 도시건축심의관으로 명칭 변경

○ 1999. 5.24 : 과명칭 변경

- 택지개발과 → 주거환경과
- 도시계획과 → 도시정책과

○ 2000. 8.29 : 국토체계개선팀 운영

○ 2001. 1.15 : 주거환경정비팀 운영

○ 2002.10 : 주거환경정비팀 해체

○ 2002.10 : 국민임대주택건설지원팀 운영

○ 2003. 7.26 : 주택국과 도시국으로 분리

- 주택국 : 주택정책과, 주거복지과(신설), 공공주택과, 주거환경과
- 도시국 : 도시정책과, 도시관리과, 건축과

○ 2004. 3.22 : 국민임대주택건설지원팀을 국민임대주택건설지원단으로 확대개편(국장급 1, 3개과 신설)

○ 2005. 9. 1 : 본부장·팀제 도입에 따라 주택국을 주거복지본부로 확대개편하고 과를 팀으로 명칭 변경하고 신도시기획팀과 신도시개발팀을 신설(4개과를 6개팀으로 확대개편)

* 본부장 산하에 토지기획관(4팀), 국민임대주택건설기획단(3팀)을 둠

○ 2006. 2. 1 : 토지기획관 소속하에 부동산실거래가 신고 및 부동산시장 동향 분석, 부동산통계분석을 담당하는 부동산정보분석팀 신설

○ 2007. 7. 6 : 주거복지본부를 확대 개편

- 주거복지본부장을 고위공무원단 다급에서 가급으로 상향하고, 주택건설기획관, 토지기획관, 국민임대주택건설기획단을 통솔하도록 함
- 주택건설기획관(고공단 다급)을 신설
- 기존 14개팀에서→3개팀(주택기금팀, 주택건설기획팀, 주택공급팀) 신설로 17개팀으로 확대 개편
- 토지기획관 소관 부동산정보분석팀을 본부장 직할로 조정
- 주거복지기획팀을 국민임대주택건설기획단 소관으로 조정
- 국민임대주택건설기획단은 기존 3팀(주택기획팀, 택지개발팀, 주택건설팀)을 2팀(국민임대기획팀, 국민임대관리팀)으로 조정, 비축임대주택팀 신설

* 주거복지본부장 직할(3팀) : 주택정책팀, 주택기금팀, 부동산정보분석팀

* 주택건설기획관(6팀) : 주택건설기획팀, 주택공급팀, 주거환경팀, 택지기획팀, 신도시기획팀, 신도시개발팀

* 토지기획관(4팀) : 토지정책팀, 토지관리팀, 부동산평가팀, 국토정보기획팀

* 국민임대주택건설기획단(4팀) : 주거복지기획팀, 국민임대기획팀, 국민 임대관리팀, 비축임대주택팀

○ 2008. 2. 29 : 舊(구) 해양수산부와 부처통합에 따른 조직개편으로 주택토지실장과 그 하부조직으로 주택정책관, 토지정책관, 국토정보정책관 편성

* 직제령(대통령령, '08.2.29) 및 직제규칙(부령, '08.3.6)

- 주택정책관(6과) : 주택정책과, 주택기금과, 주거복지기획과, 주택건설과, 주택시장제도과, 주택정비과로 분장
- 토지정책관(5과) : 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과로 분장

- 국토정보정책관(3과 1센타) : 국토정보기획과, 국토정보제도과, 국토정보산업지원과, 국토정보센타로 분장
- 국민임대주택건설기획단(3과) : 국민임대기획과, 국민임대건설과, 임대주택관리과로 분장

  * 국민임대단은 별도조직으로 국민임대주택건설등에관한특별조치법 ('03년)에 근거하고, 부처훈령으로 하부조직 구성(인원 및 업무분장 등)

○ 2009. 4. 22 : 국민임대주택건설지원단 → 공공주택건설추진단으로 개편
- 국민임대주택건설지원단 3과(국민임대기획과, 국민임대건설과, 임대주택관리과)를 공공주택건설추진단 4과1팀(기획총괄과, 공공택지기획과, 공공주택건설과, 공공주택운영과, 통합심의위원회지원팀)으로 확대개편

  * 공공주택건설추진단은 별도조직으로 보금자리주택건설특별법('09.4.21 시행)에 근거하고, 부처훈령으로 하부조직 구성(인원 및 업무분장 등)

○ 2009. 5. 11 : 주택정책관 6과→5과로 축소(구 주택건설과 및 주택시장제도과→주택건설공급과)와 국토정보정책과 과명칭 변경

○ 2009. 9. 16 : 공공주택건설추진단 → 공공주택건설본부로 개편
- 공공주택건설추진단 4과1팀을 공공주택건설본부 5과1팀(기획총괄과, 공공택지기획과·통합심의위원회지원팀, 공공택지개발과, 공공주택건설과, 공공주택운영과)으로 확대개편

  * 주택토지실장이 공공주택건설본부장 겸임

○ 2010. 3. 19 : 공공주택건설추진단의 공공주택운영과 업무 중, 맞춤형 임대주택사업, 임대주택 관리, 통계등 업무이관 → 주거복지기획과

○ 2010. 6. 24 : 공공주택건설추진단 공공주택운영과 → 공공주택개발과로 명칭 변경

○ 2011. 1. 20 : 공공주택건설추진단 기획총괄과 → 공공주택총괄과, 공공주택건설과 → 공공택지관리과로 과 명칭 변경

○ 2012. 4. 26 : 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사업의 원활한 추진을 위해 지적재조사기획단(기획총괄팀, 사업지원팀) 설치

* 국토정보정책관이 지적재조사기획단 단장 겸임

○ 2013. 3. 23 : 정부조직개편으로 국토해양부에서 국토교통부와 해양수산부로 분리

- 택지개발과와 신도시개발과를 통합하여 신도시택지개발과로 변경

* 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 신도시택지개발과 등 4개과로 구성

○ 2013. 4. 30 : 지적재조사기획단 기획총괄팀 → 기획총괄과, 사업지원팀 → 사업지원과로 변경

○ 2013. 10. 17 : 공공주택건설추진단 5개과 → 6개과로 개편

- 공공주택총괄과 및 공공주택개발과 유지, 그 외 3개과 행복주택정책과, 행복주택기획과, 행복주택개발과, 공공주택관리과 등으로 신설 개편

○ 2014. 6. 11 : 지적재조기획단 기획총괄과 → 기획운영과, 사업지원과 → 사업총괄과로 과 명칭 변경

○ 2015. 1.26 : 주택정책관 주택정책과 내 뉴스테이지원센터 신설

○ 2015. 5. 28 : 지적재조사기획단 기획운영과와 사업총괄과를 사업총괄과로 통합

○ 2016. 1. 1 : 공공주택건설추진단 → 공공주택추진단으로 개편

- 공공주택건설추진단 6개과에서 공공주택추진단 5개과로 조직개편, 공공주택총괄과를 공공주택정책과로 하고, 공공주택개발과와 공공주택관리과를 공공주택공급과로 통합, 행복주택정책과, 행복주택기획과, 행복주택개발과는 존속

○ 2016. 1.25 : 기존 주택정책과 내 뉴스테이지원센터를 뉴스테이추진단 내 뉴스테이정책과로 확대 개편

○ 2016. 5. 11 : 조직개편에 따라 신도시택지개발과 → 부동산개발정책과로 변경

* 「공공토지비축법」·「부동산개발업법」·「건축물의 분양에 관한 법률」 이관

○ 2017. 1. 16 : 조직개편에 따라 행복주택기획과 → 행복택지기획과, 행복주택개발과 → 행복주택공급과로 변경

- 행복주택지구를 포함한 공공주택지구 지정 및 관리업무를 일원화

○ 2017. 9.15 : 뉴스테이정책과를 민간임대정책과로 명칭변경

Ⅱ 2016년도 주택종합계획

1. '16년 주거지원 계획· 25

2. 중점 추진과제 · 28



1. '16년 주거지원 계획

◈ **주거기본법**이 주택법으로부터 **분법·제정**('15.12.23 시행)됨에 따라, 기존 주택종합계획('03~)을 **주거종합계획**으로 개편(주거기본법 제5조)

○ 주거종합계획 개편 취지에 맞추어 종합계획 내용을 주택 공급 계획 위주에서 **임대주택** 등 **주거지원 계획*** 중심으로 변경

* 주택의 **절대적 부족이 해소** (주택보급률 103.5%, '14년말 추계)된 반면, 주거취약계층 등을 중심으로 **주거복지 수요가 증가하는 점을 반영**

1-1. 주거지원 계획

□ 무주택 서민가구 지원을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 **총 114만가구 지원**

○ 공공임대는 **건설 7만호, 매입·전세임대 5.5만호*** 등 12.5만호 **공급** (역대 최대** 수준)

* 당초 계획('16년 업무보고) 대비 전세임대 1만호 공급 확대
** MB 정부 연평균('08~'12) : 연 9만 / 現 정부 : ('13) 8만 ('14) 10.2만 ('15) 12.4만

- 행복주택은 올해 **3.8만호 사업승인**(누적 기준 총 10.2만호)을 완료하고, 당초 공급목표인 **14만호*에 대한 입지**를 **연내 모두 확정**

* '15년말 기준 11만호 입지 확정, '16년 추가로 3만호 입지 확정 추진
** '17년까지 행복주택 총 공급물량을 당초 14만호→15만호로 확대

○ 저소득 자가·임차가구(중위소득의 43% 이하)의 주거비 지원을 위한 **주거급여**를 **최대 81만 가구**에 지원

- 주거급여 지급한도인 **기준 임대료를 상향 조정**('15년대비 2.4% 인상, 월평균 지원액 10.8만원→11.3만원)하여 주거급여 지원 강화

○ 최대 **20.5만호**에 저리의 구입(8.5만호)·전월세(12만호) 자금을 지원

< 연도별 주거지원 계획 >

구분 (단위 : 만 가구)		'13년	'14년	'15년	'16년 (계획)
공공임대 준공		8.0	10.2	12.4	**12.5**
주거급여 수급		72.1	70.6	80.0	**81.0**
기금 대출	구입자금	10.0	10.0	8.5	**8.5**
	전월세자금	11.9	13.6	11.0	**12.0**
총계		**102**	**104.4**	**111.9**	**114.0**

□ 중산층 주거안정을 위한 기업형임대주택(뉴스테이) 부지확보 물량을 당초 계획(5만호)보다 **0.5만호 확대***하여 총 **5.5만호 부지확보**

* '17년에는 뉴스테이 물량(부지확보)을 1.5만호 확대 → '16~'17년간 부지확보 물량을 2만호 확대하여 총 물량을 13만호 → 15만호로 확대

○ 영업인가 **2.5만호**, 입주자 모집 **1.2만호** 공급 추진

구분		'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	기존	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
	변경	2.4만호	5.5만호(+0.5만)	**7.1만호(+1.5만)**	**15만호(+2만)**
공급 (영업인가)	기존	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
	변경	1.4만호	2.5만호	4.6만호(+0.5만)	8.5만호(+0.5만)
입주자 모집		0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

1-2. 공공주택 준공계획

□ 올해 공공주택은 임대주택 7만호와 분양주택 1.9만호를 포함하여 총 8.9만호를 공급(준공기준)할 계획

○ 민간 주택물량을 포함한 전체주택의 **준공물량**은 '15년(46.0만호) 대비 12.8% 증가한 **51.9만호**가 될 전망

< 주택 준공 물량(단위 : 만호, 괄호 안은 공공주택물량) >

구 분	'15년 실적	상반기	하반기	'16년 전망	상반기	하반기
전국	46.0 (8.7)	19.0 (2.8)	27.1 (5.9)	**51.9(8.9)**	26.4 (5.5)	25.5 (3.4)
- 아파트	28.5 (8.7)	11.4 (2.8)	17.1 (5.9)	**31.5(8.9)**	14.3 (5.5)	17.2 (3.4)
- 기 타	17.5	7.6	10.0	**20.4**	12.1	8.3
수도권	20.4 (3.4)	8.5 (1.5)	11.9 (1.9)	**25.5(4.3)**	12.3 (2.3)	13.2 (2.0)
- 아파트	10.4 (3.4)	4.3 (1.5)	6.1 (1.9)	**13.2(4.3)**	4.9 (2.3)	8.3 (2.0)
- 기 타	10.0	4.2	5.8	**12.3**	7.4	4.9

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

1-3. 택지공급계획

□ '16년중 **공공택지**는 **전국** 7.7㎢(수도권 5.8㎢) **공급**(실시계획 승인) 추진

○ **택지개발**(0.6㎢), **도시개발**(4.0㎢), **공공주택**(0.5㎢), **산업단지 등**(2.6㎢)을 통해 신규 공급할 계획

< '16년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : ㎢) >

구 분	계	택지개발	도시개발	공공주택	산업단지 등
전 국	7.7	0.6	4.0	0.5	2.6
수도권	5.8	0.6	2.8	0.5	1.9
지 방	1.9	-	1.2	-	0.7

1-4. 주택자금 지원계획

□ 금년 주택자금은 **재정**과 **주택도시기금**에서 **19조 8,149억원** 지원 계획

○ (**재정**) 재정비촉진사업지원, 주거급여, 노후공공임대 시설개선 등에 **1조 1,760억원** 지원

○ (**기금**) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 **18조 6,389억원 지원**

< 재정·주택도시기금 지원계획 (단위 : 억원) >

구 분	'15년 실적	'16년 계획	증감
합 계	197,576	198,149	0.3%
▪ 정부재정	13,509	11,760	△12.9%
▪ 주택도시기금(사업비)	184,067	186,389	1.3%
- 임대주택 건설·매입	65,217	67,186	3.0%
- 분양주택 건설	5,909	4,618	△21.8%
- 주택구입·전세자금	108,173	109,233	1.0%
- 주택개량자금 등 기타	4,768	5,352	12.2%

2. 중점 추진과제

◈ 서민·중산층의 주거안정을 위해 **임대주택 공급 확대** 지속 추진

○ 무주택 서민을 위해 공공임대를 **올해 12.5만호 공급**하되, 재정 부담을 줄이면서도 임대주택을 확충할 수 있도록 **민간참여 확대**

- 또한, 저소득층, 대학생·취업준비생, 신혼부부, 노년층 등 **주거취약계층 특화형 임대주택 공급·확대**

○ **행복주택**(기존 14만호), **뉴스테이**(기존 13만호)는 각각 **15만호**로 공급을 확대하고, **공급방식 다양화**도 추진

◈ 주거비 마련에 어려움을 겪는 **전월세 가구**에 대해 **기금융자** 등을 확대하고, **생애최초주택구입자**에 대한 **구입자금 지원 강화**

◈ 주거지원 기준 합리화, 주거복지 전달체계 개선 등 **주거복지 지원체계**를 **정비**하고, 주택임대차 제도·관행 및 통계 등 **인프라도 개선**

2-1. 공공임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화

가. 공공임대주택 12.5만호 공급

□ 무주택 서민을 위한 **공공임대주택 12.5만호** 공급

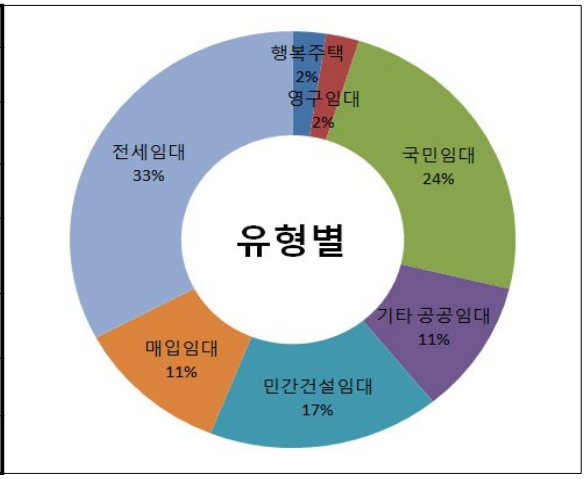
○ 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5.5만호 등 **총 12.5만호의 공공임대주택을 차질없이 공급**(역대 최대 수준) 추진

* 당초 계획('16년 업무보고) 대비 공공임대(전세임대) 1만호 공급 확대

- '13~'17년간 공공임대주택 총 공급물량은 53.1만호 → **54.1만호**로 확대 (역대 정부 최대 수준)

< '16년 공공임대주택 12.5만호 유형별 준공계획 >

소계		12.5만호
건설	행복주택	0.3만호
	영구임대	0.3만호
	국민임대	3.0만호
	기타 공공건설임대 (5·10년, 장기전세 등)	1.3만호
	민간건설공공임대	2.1만호
매입임대		1.4만호
전세임대		4.1만호



나. 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대

□ 올해 전세임대 **4.1만호** 중 **1.6만호**(전체 약 40%)**를 특화형**으로 공급

○ **(신혼부부)** 신혼부부(예비부부 포함) 전세임대 **4천호 공급**

○ **(대학생·취업준비생)** 대학생 전세임대를 청년전세임대로 개편하여 **취업준비생**(졸업후 2년 이내)도 **지원**하고, 공급을 5천호→**1만호로 확대**

○ **(노년층)** 노년층(65세 이상)을 위한 전세임대 **2천호 공급**

< 전세임대 유형별 공급계획 (단위 : 호) >

전체	일반	특화형			
			신혼부부	대학생/취업준비생	노년층
4.1만	2.5만	1.6만	0.4만	1.0만	0.2만

□ **청년 창업기업 등을 위한 창업지원주택 도입**

○ **규제프리존** 관련 **지역전략산업, 신산업** 등과 연계된 **청년 창업인**을 위한 **공공임대(가칭 "창업지원주택")***를 공급

* 청년 창업인에게 우선공급하고, 창업인을 위한 맞춤형 커뮤니티 시설(co-working zone)을 설치하며, 창조경제혁신센터 등과 프로그램 연계

- **1인 가구**에게 주로 **공급**하는 **기존 공공임대주택 유형**(행복주택, 공공리모델링 매입임대 등)을 **활용**

- **지자체로부터** 부지 등을 **제안받는 방식**으로 대상사업을 **발굴·선정**

  * **건설 중**인 공공임대를 창업지원주택으로 **전환**하거나 창업지원주택을 건설할 수 있는 **신규 부지 등**을 지자체가 제안

⇒ **300호 규모**로 **시범사업**을 추진('16.하 선정, '17년 사업승인)하고 수요를 보아가며 물량 확대

□ 신혼부부 매입임대리츠 도입

○ **기금**이 리츠를 **설립**하여 임차인 **보증금**과 **기금출자, 융자**를 통해 기존 주택*을 매입한 후, **LH에 위탁**하여 임대주택으로 공급

  * ① **수도권, 광역시 및 인구 10만 이상 市** 소재, ② **150세대** 이상 단지, ③ **주택가격 3억** 이하, ④ **전용 60㎡ 이하 아파트**

- (**임차인**) 도시근로자 평균소득 이하의 무주택자를 대상으로 하되, 전체 물량 중 일부를 신혼부부에게 우선 공급

- (**임대료**) 임차 보증금 + 월세*(기금 출·융자 분에 대한 이자, 수수료 등)

  * 임차인은 **기금 출자·융자**에 대한 **이자**를 임대료로 납부하며, 임대기간(최장 10년) 동안 큰 폭의 임대료 인상 없이 거주 가능

- (**임대기간**) 최장 10년으로 하되, 임대기간 종료 후 시장상황에 따라 **일반 매각**(분양전환) 또는 **임대주택으로 연장** 활용 여부 결정

⇒ <u>'16년 **1천호 규모**로 **신혼부부 매입임대리츠 시범사업** 추진</u>

□ 공공실버주택 공급 확대

○ 건강관리 등 노인복지서비스*가 결합된 **공공실버주택**을 당초 계획(8개동, 650호)보다 확대하여 **11개동**(1,234호) 공급**(사업승인)

  * 간호사·사회복지사가 상주하며 건강관리, 식사 등 생활지원, 운동·여가 등 문화활동 지원

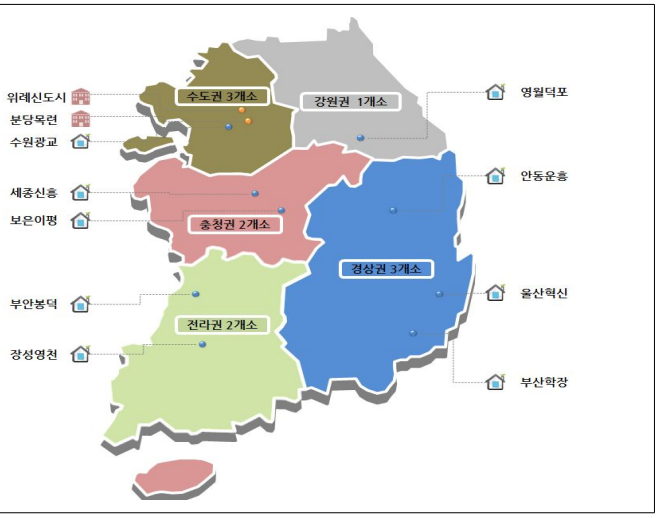
  ** '16~'17년간 공공실버주택 공급물량은 1,300호→2,000여호로 확대

- **복지관**은 입주민과 인근주민이 함께 이용할 수 있도록 **개방형**으로 운영하고, **주택**은 어르신 안전·편의 감안 **별도 편의시설*** 설치

  * 욕실·침실 비상콜, 높낮이 조절 세면대, 미닫이 욕실문, 복도·욕실 등 안전손잡이 등

< `16년 공공실버주택 공급계획 >

수도권 (3곳)	성남위례 (164호) 성남목련 (130호) 수원광교 (150호)
충청권 (2곳)	보은이평 (100호) 세종신흥 (80호)
강원 (1곳)	영월덕포 (100호)
전라권 (2곳)	장성영천 (100호) 부안봉덕 (80호)
경상권 (3곳)	울산혁신 (100호) 안동운흥 (150호) 부산학장 (80호)



다. 공공임대주택 공급방식 다양화

□ (**공공 리모델링**) LH, 지자체 등이 **노후주택을 직접 매입**한 후 **리모델링·재건축**하여 1~2인 가구에게 임대주택으로 공급 (2천호 신규공급)

○ 임대기간은 고령자 경우 최장 20년, 대학생 최장 6년을 제공하고, 임대료는 **시세의 30%** 수준(월 평균 8~10만원)으로 운영할 계획

* 오피스텔·기숙사 등을 소형 임대주택으로 활용가능토록 공공준주택 세부기준 마련('16.12)

□ (**사회적 주택**) NGO(비영리단체나 사회적기업 등) 등을 활용하여 주거취약계층을 위한 1~2인 가구용 임대주택 공급('16년 시범사업 500호 수준)

○ 시범사업은 **LH 매입임대 운영권***을 **대학, 비영리단체, 협동조합, 사회적 기업** 등에 제공하고 금융기관 대출시 **HUG 보증**도 제공

* (예) 기존 매입임대와 차별화하여 입주자격, 임대료 규제 완화 등 재량 부여

□ (**마을정비형**) 낙후지역에 공공임대주택 건설, 도로·상하수도 정비 등을 함께 추진하는 **마을정비형 공공임대주택 사업** 추진

○ 지자체 **제안*공모**로 **사업대상지를 선정, 시행자-지자체간 협약 체결** 등을 통해 지역실정에 맞는 과제 발굴 및 지역활성화도 촉진

* 용지비 등 사업비분담액, 임대주택 수요·유형, 주변지역 정비계획 및 주민참여방안 등

라. 임대주택 공급에 민간참여 확대

□ (**공공임대리츠 활성화**) 기금과 민간이 참여*하는 공공임대리츠를 통한 **10년 공공건설** 임대주택 공급물량을 0.7만호 확대(6만호→6.7만호)

○ **'16년** : 1.6만호→**1.8만호**, **'17년** : 1.5만호→**2.0만호**

* 민간자금 35%, 기금 33%(출자 8%/융자 25%), LH 2%, 임대보증금 30%

구분	'14년	'15년	'16년	'17년	합계
현재	1.2만	1.7만	1.6만	1.5만	6.0만호
변경	1.2만	1.7만	1.8만(0.2만↑)	2.0만(0.5만↑)	6.7만호(0.7만↑)

□ (**집주인 매입 임대 도입**) 집주인 리모델링 임대*에 **매입방식**을 **포함**하여, 집주인 리모델링 / 매입임대를 통해 **올해 총 1,000호 공급**

* 집주인이 **노후 단독주택**을 다가구 주택으로 개량하고, LH에 임대관리를 위탁하여 무주택 서민을 위한 임대주택으로 제공할 경우, **저리의 개량자금을 지원** ('15.9월 도입)

○ 개인이 **다세대 주택 등을 매입**하여 **경수선**(도배, 장판 교체 등)한 후, 자발적으로 **LH에 임대관리를 위탁**하는 경우 집주인 리모델링 임대와 동일 혜택 부여
⇨ **집주인 매입임대 도입**

- LH는 임대관리를 위탁받아 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하인 **무주택자를 대상**으로 **시세의 80% 수준의 임대료**로 공급

○ **기금·세제지원 등 인센티브 제공**

- (**기금**) **집주인 매입임대 매입자금**을 신설하되, 집주인 리모델링과 동일한 **연 1.5% 금리**로 지원

구 분	금리	대출한도
집주인 리모델링 개량자금	1.5%	동(棟)당 최대 2억원
집주인 매입임대 매입자금(신설)	1.5%	호(세대) 당 8천만원* ※ 다가구는 동(棟)당 4억원
준공공임대 매입자금	2~3% (다가구는 3.5%)	호(세대) 당 8천만원 ※ 다가구는 동(棟)당 4억원

* 다만, 집주인 매입임대 매입자금의 대출한도는 주택가격의 50% 이내로 제한

- (**세제**) 집주인 매입임대 주택을 준공공임대로 등록할 경우 취득세·재산세·소득세·양도세 감면(50~100%)

* 다가구 주택의 경우 취득세·재산세 감면은 제외

- (**임대관리업무 지원**) LH는 **입주자 선정, 임대료 수납 및 공실관리 업무*** 등을 수행(임대관리 수수료는 월 임대료의 5%)하고, **미리 확정된 임대수익**을 매월 집주인에게 **지급**

* 임대료 수납, 임차인 관리, 시설물 유지 등 실제 업무는 민간 임대관리업체에 위탁

□ 근로자 임대주택 등 민간임대 활성화

○ 근로자 임대주택*에 대한 투자세액공제 확대

* 고용자가 무주택 **근로자**를 위해 **주택을 건설·매입**하여, 고용자가 정하는 방법에 따라 임대하기 위해 활용하는 주택 또는 기숙사

- 중소기업에 한하여 **수도권** 투자세액공제율(7%)을 지방과 동일하게 **10%로 확대**하여 중소기업의 투자를 유도

○ 표준건축비 현실화 추진

- '09년 이후 **생산자물가**, 인건비 상승 등을 감안 '08년 이후 동결된 공공임대주택의 표준건축비를 **5% 인상***(기본형건축비의 71%)

* 표준건축비가 '08.12월 이후 동결되어, 임대주택 공급 및 품질개선에 차질
  - ('00.8) 최초 고시 → ('02.12) 9.2% 인상 → ('04.9) 25.3% 인상 → ('08.12) 16.0% 인상

2-2. 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화

가. 행복주택 공급 확대

□ 올해 **3.8만호 사업승인**을 **차질없이 추진**하고, 올해 안에 당초 목표한 행복주택 **14만호 입지를 모두 확정**

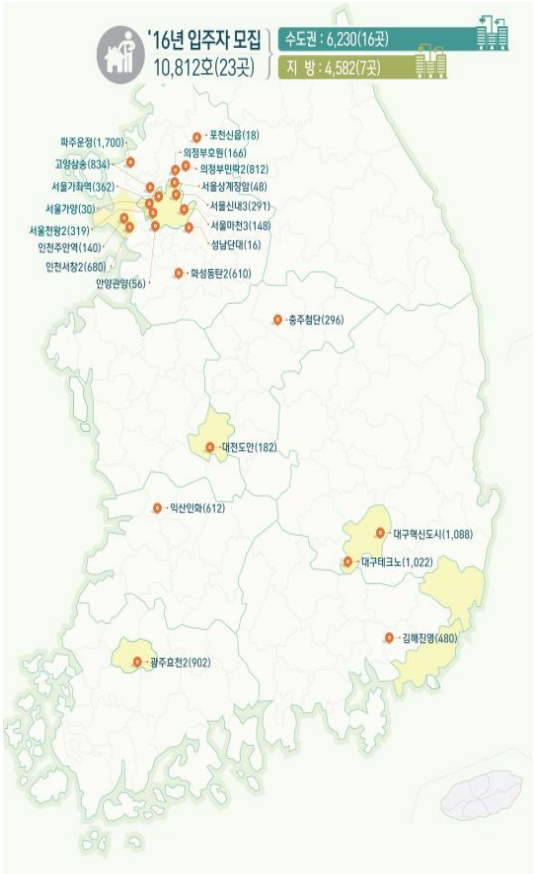
○ '17년 중 행복주택 공급(사업승인) 물량을 **1만호 확대**하여 전체 공급(사업승인) 물량을 14만호→**15만호로 확대**

구분	'14~'15년	'16년	'17년	합계
기존	6.4만호	3.8만호	3.8만호	14만호
변경	(동일)	(동일)	4.8만호 (+1만)	15만호 (+1만)

□ 또한, 행복주택 입주자 모집을 '15년 847호(서울 4곳) 에서 **'16년 10,812호**(전국 23곳)로 확대하여 국민체감도 제고 노력

< 행복주택 입주자모집 계획(안) >

구분	수도권 16곳(6,230호)	지방 7곳(4,582호)
3월 (4곳, 1,638호)	서울가좌역(362), 인천주안역(140), 서울상계장암(48)	대구혁신도시 (1,088)
6월 (6곳, 2,088호)	서울마천3(148), 고양삼송(834), 화성동탄2(610), 포천신읍(18)	대전도안(182), 충주첨단산단(296)
9월 (9곳, 3,282호)	서울가양(30), 서울신내3(291), 서울천왕2(319) 의정부호원(166), 성남단대(16), 안양관양(56)	대구테크노(1,022), 김해진영(480), 광주효천2(902)
12월 (4곳, 3,804호)	인천서창2(680), 의정부민락(812), 파주운정(1,700)	익산인화(612)



나. 행복주택 공급방식 다양화 추진

□ (**행복주택리츠 도입**) **LH · 지방공사 등이 보유한 토지를 리츠에 임대**하여 행복주택을 건설 · 공급하는 행복주택리츠 도입

○ 토지를 저렴하게 임대하여 **사업성이 개선**되고, 리츠 방식을 통해 **LH · 지방공사의 부채도 줄일** 수 있어 원활한 행복주택 공급 가능

□ (**공급방식 다양화**) 공공시설과 복합개발, 가로주택정비사업과 연계, 매입방식 도입 등 **공급방식을 다양화**하고, **오피스텔형 행복주택**도 도입

○ (**복합개발**) 노후 주민센터 등 공공건축물, 공영주차장 등과 행복주택 복합개발 활성화를 위해 **공유재산 특례*** 및 **용적률 규제완화**** 적용

* 주민센터 부지 등 공유재산 소관 지자체 동의시 공유재산 무상사용 가능

** 공영주차장과 행복주택 복합건설시 공영주차장은 용적률에서 제외('16.5월 공공주택법 시행령 개정완료)

○ (**가로주택정비사업 활용**) 가로주택정비사업*을 통해 노후 공공임대주택 밀집지역을 재정비하면서 **행복주택 등 공급**

* 가로주택정비사업 **대상지역 확대** 입법예고 중(도시계획시설 도로로 둘러싸인 지역 → 1면이 도시계획시설 도로와 접하면 가능, '16.7월 도정법 시행령 개정완료)

- **LH 등 공공**이 인근의 집주인들과 조합을 구성하여 **자금조달** 및 **사업관리**를 담당하고, 일반분양분을 인수하여 행복주택 등으로 공급

○ (**매입방식**) **신축주택** 등을 LH, 지자체(지방공사) 등이 **매입**하여 행복주택으로 활용(매입 후 6개월 이내 입주가능)

○ (**오피스텔형 행복주택**) 상업 · 준주거 지역의 경우 빌트인 시설*이 강화된 **오피스텔형 행복주택을 도입하여** 고밀도로 개발

* 세탁기, 냉장고, 쿡탑 가스레인지, 붙박이장 등

다. 신혼부부·대학생 수요맞춤형 공급

□ (**특화단지 조성**) 신혼부부* 및 대학생** 특화단지를 **각각 5개→10개로 확대**하고, 대학생 특화단지 **대학생 입주비율 확대**(최대 70%)

* 투룸형 주택비율 확대(40% 이하→50% 이상), 어린이집·키즈카페 등 편의시설 설치
** 대학 인근에 위치한 지역에 공급, 빌트인 가전·가구, 스터디룸 등 설치

< 신혼부부 특화단지 (5개 단지 5,690호) >

지구명	세대수(호)	신혼부부 투룸(호)	착공	모집	입주
서울오류	890	366(41%)	'14.11	'16.12	'18.05
하남미사	1,500	750(50%)	'15.12	'17.12	'18.11
성남고등	1,000	500(50%)	'16.12	'18.04	'19.01
부산정관	1,000	500(50%)	'16.10	'18.01	'19.02
과천지식	1,300	650(50%)	'17.12	'19.10	'20.08

< 대학생 특화단지 (5개 단지 2,652호) >

지 구 명	세대수(호)	대학생공급(호)	착공	모집	입주
서울가좌	362	290(80%)	'14.05	'16.04	'17.02
인천주안	140	84(60%)	'15.08	'16.09	'17.10
인천용마루	1,500	750(50%)	'15.12	'17.08	'18.06
공주월송	200	120(60%)	'15.10	'17.01	'17.11
세종서창	450	225(50%)	'16.03	'17.08	'18.06

□ (**입주대상 확대**) 대학생, 사회초년생, 신혼부부 외에 **대학원생, 취업준비생 등**도 입주대상자에 포함('16.3월 공공주택법 시행규칙 개정완료)

□ (**입주희망자의 청약편의 제고**) 행복주택 **상설체험관**을 운영('16.6, 수서)하고, **온라인 계약시스템** 도입('16.7)

□ (**교통서비스**) 차없는 입주민을 위해 **카셰어링 서비스 도입**, 차량 보유가 많은 신혼부부 가구의 **호당 주차대수*** **확대**(주차장 설치기준 개선)

* (현행) 호당 0.7대 → (개선) 신혼부부 1대, 사회초년생은 0.5~0.7대 등

2-3. 뉴스테이 활성화

가. 뉴스테이 공급 확대

□ 올해 공급(사업부지) 물량을 당초 계획(5.0만호)대비 **0.5만호 확대**하여 **총 5.5만호** 공급(사업부지 확보)

○ '17년에는 물량(사업부지, 당초 5.6만호)을 1.5만호 추가하여 **'17년까지** 13만호 → **15만호로 확대**(영업인가 기준 '17년 0.5만호 ↑)

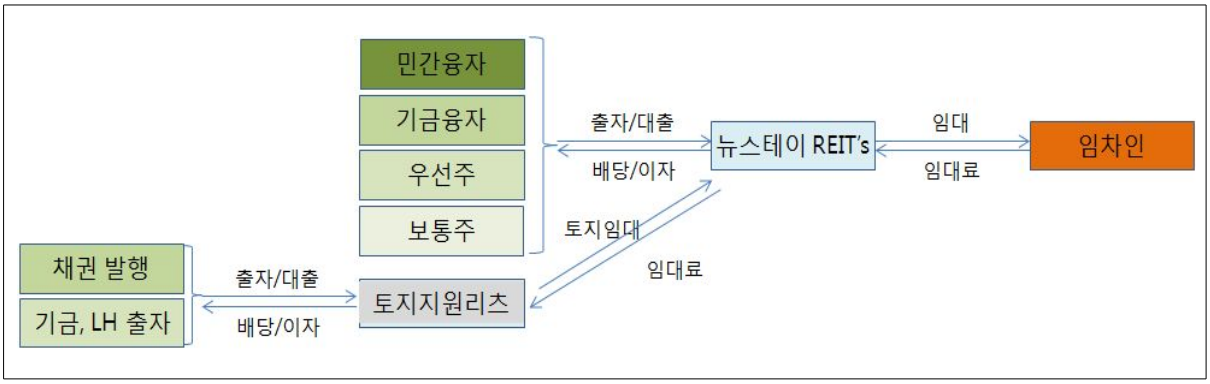
구분		'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	기존	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
	변경	2.4만호	5.5만호(+0.5만)	7.1만호(+1.5만)	15만호(+2만)
공급 (영업인가)	기존	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
	변경	1.4만호	2.5만호	4.6만호(+0.5만)	8.5만호(+0.5만)
입주자 모집		0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

나. 토지지원리츠 도입

□ 뉴스테이 사업자가 초기에 토지매입비 부담없이 임대사업을 추진할 수 있도록 **토지를 저렴하게 임대**해주는 **토지지원리츠** 도입

○ 기금, LH 등이 출자하여 설립한 토지지원리츠가 채권발행 등을 통해 조달한 자금으로 토지를 매입한 후 임대사업자에게 임대

○ 영등포 舊교정시설부지(1,800호 내외)를 대상으로 **1호사업** 추진



다. 규제합리화 및 민간투자 활성화

□ 뉴스테이 규제합리화 추진

○ 현재는 촉진지구내 **복합개발**이 가능한 시설을 **한정·열거**하고 있으나 **주거환경에 위해가 없는 모든 시설**의 설치를 허용(negative규제로 전환)

* 현재 복합개발이 불가능한 의료시설, 휴양시설 설치허용 검토

○ 공공이 시행하는 공급촉진지구 내에서 공공임대주택(행복주택 등) 등의 건설이 가능하도록 공공시행자의 **자체 주택사업**을 허용

○ 원활한 사업추진을 위하여 지구지정 이후 기존의 사업시행자에서 시행자가 **출자하는 리츠** 등으로 **시행자 변경**이 가능토록 개선

□ 사업구조 개선, 리스크 저감 등을 통한 민간투자 활성화

○ (**안정적 중간배당**) 주택매각을 통한 **청산배당** 구조를 임대운영 기간 중 안정적인 **중간배당** 구조로 전환하여 장기투자 유도

- (**토지임대**) 기금과 LH 등이 출자해 설립한 **토지지원리츠**가 토지를 매입하여 **뉴스테이리츠**에 시중조달금리 보다 **저렴하게 임대**

- (**재무구조 개선**) 회계 편의를 위해 **정액으로 가정**(원가의 0.2~0.9%)하고 있는 수선유지비를 **현실적으로 조정**(평균 0.5%, 연차에 따라 증가하는 형태)하는 등 재무구조를 표준화

- (**비용절감**) 시공사의 보통주 출자부담을 완화하여 **공사비를 절감**하고, **견본주택 건축비용** 등 불필요한 비용을 최소화

○ (**투자리스크 완화**) 母리츠에 간접투자, 준공 후 투자방식 도입 등을 통해 민간투자 확대의 걸림돌이 되었던 **건설·운영 리스크**를 **완화**

- (**母子리츠 활성화**) 작년 도입한 **母리츠***(뉴스테이 허브리츠)규모를 확대하고 상반기 중 **채권발행**을 통한 민간투자 유치

* 기금이 개별 리츠에 출자하지 않고, 母리츠에 출자한 후 母리츠가 子리츠에 출자

- (**Bridge Equity 제공**) 리츠 설립시에는 기금이 출자하고, **준공 이후에 FI가 기금 지분을 인수**하는 방식(사전매입약정 체결) 도입

- **(마스터리스* 활성화) 주택도시보증공사(HUG)의 임대관리보증의 기간 연장****
  등 보증상품 개선을 통하여 자기관리형 주택임대관리회사를 활성화함으로써 임대인(리츠)의 공실 위험도 완화

  * (자기관리형 주택임대관리, Master Lease) 주택임대관리회사가 임대인으로부터 주택을 위탁받아 공실 위험을 모두 지고 임대인에게 약정된 임대료 납부

  * **3개월 분 이상**의 임대료 **지급을 책임**지는 보증(임차인 임대료 미납리스크 완화)으로, 보증기간을 뉴스테이 사업기간에 맞추어 現 **2년→8년으로 연장**

○ **(정비사업 지원)** 뉴스테이 민간투자 활성화를 위해 **정비조합의 초기운영자금을 손쉽게 조달**할 수 있는 **보증상품**을 개발하여 제공

- **기금출자 예비심사제도***를 도입하여, 조합설립 후 예비심사를 통과한 경우에는 **초기사업비**(약 30~50억원) 조달을 위한 **HUG 보증 지원**

  * 조합설립→기업형 임대사업자 선정→사업시행인가→(**예비심사**)→관리처분

2-4. 전·월세 등 주거비 지원 강화

가. 버팀목 대출(임차보증금 대출) 지원 강화

□ 전월세가구 12.5만가구에게 저리의 **버팀목 대출**(주택도시기금 임차보증금 대출)을 지원하되, **대출금리 인하** 및 **대출한도 상향**('16.6)

○ **(대출금리)** 대출금리를 0.2%p **일괄 인하**(2.5~3.1%→2.3~2.9%)하되,

- **신혼부부**에 대해서는 우대금리를 0.3%p **추가 확대**(0.2%p→0.5%p)하여, 전체적으로 **0.5%p 추가 인하**(2.3~2.9%→1.8~2.4%)

소득 \ 보증금	기존		
	5천만원 이하	5천만원~1억원	1억원 초과
2천만원 이하	2.5 (2.3)	2.6 (2.4)	2.7 (2.5)
2천~4천만원	2.7 (2.5)	2.8 (2.6)	2.9 (2.7)
4천~5천만원 (신혼부부는 6천만원이하)	2.9 (2.7)	3.0 (2.8)	3.1 (2.9)

소득 \ 보증금	개선		
	5천만원 이하	5천만원~1억원	1억원 초과
2천만원 이하	2.3 (1.8)	2.4 (1.9)	2.5 (2.0)
2천~4천만원	2.5 (2.0)	2.6 (2.1)	2.7 (2.2)
4천~5천만원 (신혼부부는 6천만원이하)	2.7 (2.2)	2.8 (2.3)	2.9 (2.4)

* (　　)는 신혼부부에게 적용되는 금리

○ (**대출한도**) 그간 전세가격 상승폭을 감안, '13.4월 이후 동결되었던 대출한도 **1천~2천만원 상향**(**수도권** 1억→**1.2억원**, **지방** 0.8억→**0.9억원**)

- 신혼부부(수도권 1.2억/지방 0.9억)는 다자녀 가구(수도권 1.2억/지방 1.0억)와 함께 **수도권 1.4억 / 지방 1.0억**으로 확대

□ **버팀목 대출 지원대상 및 방식 확대**

○ 버팀목 전세대출에 **전세금 반환보증**을 도입('16.3월)하여 **보증금 미반환 리스크를 저감**('15년말 기준 전국 아파트 전세가율이 74%)

○ 그간 금융기관에서 대출이 곤란하던 독립된 주거가 아닌 일부 공간만 임차하는 **부분임차 가구에도 전월세 자금 지원개시**('16.9)

○ LH등 매입임대 주택 입주자에게도 그간 불허하던 기금 버팀목 대출을 허용('16.8)하고, LH, 지방개발공사 등의 전세임대 거주자에 대한 **임차료 지급보증*** **가입 확대**('16.5)

* 임차료 지급보증 가입시 보증금액(임차료의 9개월분)만큼 보증금 인하

나. 디딤돌 대출(주택구입자금 대출) 지원 강화

□ 올해 주택도시기금 디딤돌 대출 등을 통해 최대 **8.5만가구의 내집 마련을 지원**할 계획

□ 생애최초주택구입자 및 신혼부부에 대한 **대출금리 인하**

○ (**생애최초주택구입자**) 생초자의 내집 마련을 지원하기 위해 **디딤돌 대출** 금리 우대를 **한시적**(시행후 6개월간)으로 **확대**('16.6)

- **생초자 우대금리를 0.3%p 상향**(0.2%p → 0.5%p)하여 생애최초로 주택을 구입하는 경우 **최저 1.6%** 금리 적용(2.0~2.7%→1.6~2.4%)

【 현행 】

소득 \ 만기	일반				생애최초*			
	10년	15년	20년	30년	10년	15년	20년	30년
2천만원 이하	2.1	2.2	2.3	2.4	2.0	2.0	2.1	2.2
2천~4천만원	2.3	2.4	2.5	2.6	2.1	2.2	2.3	2.4
4천~7천만원	2.6	2.7	2.8	2.9	2.4	2.5	2.6	2.7

* 생초 우대(0.2%)+청약저축 가입우대(0.2%) 적용 우대(0.2%) 적용

【 개선 】

소득 \ 만기	생애최초**			
	10년	15년	20년	30년
2천만원 이하	1.6	1.7	1.8	1.9
2천~4천만원	1.8	1.9	2.0	2.1
4천~7천만원	2.1	2.2	2.3	2.4

** 생초 우대(0.5%)+청약저축 가입 우대(0.2%) 적용

○ **(신혼부부)** 디딤돌 **신규대출시 금리 0.2%p** 우대 ('16.1)

- **신혼가구**(혼인관계 증명서상 결혼 후 5년 이내)에 대해 현행 연 2.3%~3.1%에서 **0.2%p 우대**된 **연 2.1%~2.9% 수준**으로 지원하고,

소득 수준 (부부합산)	만기별 금리(신혼부부 금리우대 반영)			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	2.1	2.2	2.3	2.4
2~4천만원이하	2.3	2.4	2.5	2.6
4 ~6천만원이하 (생애최초주택구입자는 7천만원이하)	2.6	2.7	2.8	2.9

* (효과) 디딤돌대출 **1억원 이용**시 연간 약 **20만원**의 **이자**가 **절감**

* 단, 생애최초 주택구입에 따른 금리우대(0.5%p)와 신혼부부 금리우대(0.2%p) 중복에 대해서는 불허용

- 한편, 대출신청 가능시기도 완화(결혼 예정일 2개월 전 → 3개월 전)

□ 디딤돌대출의 **기존주택 처분조건부 제도**를 '16년말까지 연장하고 **유한책임 대출, 모기지신용보증** 제도 시행

○ **(기존주택 처분조건부)** 교체수요 지원을 위해 **처분조건부 1주택자*** **디딤돌 대출 신청허용 연장**('14.8월~'15년말 한시 → '16년말로 연장, '16.1)

* 처분조건부 1주택자 : 대출 후 3개월 이내 처분하는 조건으로 무주택자와 동일하게 디딤돌대출 신청허용(전체 디딤돌대출 중 8%)

○ (**유한책임대출**) 채무자 상환의무를 담보주택에만 한정하는 **유한책임 방식 디딤돌대출**(주택도시기금 재원) **시행**('16.6월 본사업 시행)

* 중·하위계층 가구에 혜택이 돌아가도록 연소득 3천만원 이하로 지원대상 한정

○ (**모기지신용보증**) 서민층이 저가주택* 구매시 자금부족으로 인한 **고금리 부담경감**을 위해 디딤돌대출에 **MCG**** **도입**, 최우선변제 소액임차보증금 포함 **LTV한도까지 대출 가능**('16.2월 본격 도입)

* 주거전용면적이 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하의 주택 중 주택가격 3억원 이하(일반 디딤돌대출은 6억원이하)

** MCG(Mortgage Credit Guarantee) : 주택담보대출시 최우선변제금(서울 32백만원, 수도권 과밀억제권역 27백만원, 광역시 등 20백만원, 기타 15백만원)만큼 보증부 대출을 지원하는 한국주택금융공사 보증상품

【 모기지신용보증 도입 전·후 비교 】

MCG 도입 전

본인조달자금		30%
실대출금액	방 수 공제 (본인조달 또는 후순위 대출)	10~20%
	주택담보부대출	40~50%

MCG 도입 후

본인조달자금		30%
실대출금액	모기지신용보증 (MCG)대출	70%
	주택담보부대출	

* 주택담보대출 한도산정시 차감되는 최우선변제 소액임차 보증금만큼 대출 한도 상향→대출가능 금액이 최대 3,200만원까지 상향되는 효과 발생

2-5. 주거복지지원 체계 정비

◈ 주거지원을 절실히 필요로 하는 **계층**에 임대주택 및 전월세 자금 등이 **우선 제공**될 수 있도록 **주거복지지원 체계를 정비**

○ 공공임대주택 **입주 및 퇴거기준을 정비**하고, **주거지원 기준 합리화**, **주거복지 전달체계** 개선을 통해 맞춤형 주거지원 강화

○ 최저주거수준 이외에 국민의 적정한 주거생활의 질을 나타내는 정책지표인 **유도주거기준**(주거기본법 명시) 고시

◈ 공공임대주택의 체계적이고 지속가능한 공급확대를 위해 「**공공주택 공급·관리 계획**(2017~2022)」 연내 **수립**

가. 공공임대주택 관리 개선 및 주거지원기준 합리화

□ (**적정계층 거주유도**) **입주기준 및 퇴거기준 재정비**('16.6~)로 부적정 계층의 퇴거를 유도하여 공공임대주택의 **입주순환률*** 제고

* LH 영구임대(14만호) : 입주대기자 3.6만명, 평균 대기기간 1년7개월

○ (**기준정비**) 소득분위별 **소득·자산 분포**, 입주자의 **주거상향 가능성** 등을 고려하여 영구임대 등 공공임대주택 입주기준 개편

○ (**관리강화**) **소득기준** 초과 가구는 **임대료를 할증**하고, **자산기준***을 초과한 경우는 **퇴거**시키되 경과조치 등 보완방안도 마련

* 자산은 기존의 부동산·자동차 외에 금융 등 전체자산을 기준으로 평가

□ 최저소득계층 중 **임대료 부담**이 크거나 **최저주거기준에 미달**하는 가구를 집중 지원하여 단계적으로 **주거지원 사각지대 해소** 추진

○ 우선 주거급여를 지급받는 최저소득계층 중 **소득 대비 임대료**가 **과도**한 가구(30%이상)에 대해 **매입·전세임대 우선 입주** 지원('16.5)

○ 임대료 부담 및 최저주거기준 미달 여부를 **공공임대 입주자 선정 기준에 포함**('16.하)하여 주거지원이 시급한 가구에 집중 지원

- **올해 전세임대 대상자 선정**을 추진(연내 공고)하고, **'17년 매입·전세임대**를 **본격 공급**(입주) → 영구 · 국민임대('18년)로 단계적 확대

나. 유도주거기준 고시

□ **주거실태조사 분석**에 기반을 둔 **현재 주거수준**과 **인체공학, 생활양식** 등을 고려하고,

○ **주택유형, 주거지 위치**(도심 등) 등 **변화하는 주거환경을 반영**한 유도주거기준 마련 및 **고시**('16.상)

* 유도주거기준 마련 및 활용 방향, 최저주거기준 및 국민주택규모와의 역할 정립 방안 등에 대하여 연구용역 추진 중

다. 맞춤형 주거복지 전달체계 강화

□ 국민이 한 곳에서 주거복지 정보를 얻고, 서비스 신청까지 도움받을 수 있도록 **마이홈센터*** **중심 주거복지 전달체계** 구축('16.12)

* '서민·중산층 주거지원 강화방안'('15.9.2)의 일환으로 마이홈(콜센터, 상담센터, 포털(www.myhome.go.kr)을 구축('15.12.)하여 현재 전국 40개소 운영 중

○ 공공임대, 주거급여 등 주거복지서비스 관련 **제도 상담**뿐만 아니라 해당 서비스 **신청절차 안내, 신청서 작성**까지 연계 지원

* 마이홈센터에서 사회보장정보시스템을 통해 서비스 대상자를 지자체로 실시간 연계

○ 임대차 분쟁, 주택대출상담 등으로 **상담범위를 확대**하고, **상담내용 수준도 제고**하기 위하여 **법률전문가, 주거복지사 등 배치**

○ 마이홈센터 접근성이 낮은 **읍·면·동 주민센터**나 다수가 밀집하는 **재래시장** 등을 **직접 방문**하여 상담하는 등 **찾아가는 서비스** 제공

* 온라인 상담이 가능한 마이홈포털도 모바일앱을 구축하여 접근 편의성 제고('16.5)

□ 마이홈센터와 지자체, 주거복지단체 간 **주거복지 네트워크 구축**

○ 지역별 마이홈센터를 읍·면·동*, 사회복지법인, 종교단체 등과 연계하여 **주거복지협의체 구성**, 주거서비스 공급내용 및 방식 등 다양화

* 읍면동에 주거지원 및 상담업무 담당 주거복지전문가를 지정
** 정부 주거복지서비스와 민간 주거복지서비스를 연계 안내·홍보



라. 공공주택 공급·관리계획(2017~2022) 수립

□ 공공임대주택 지원정책을 OECD의 사회적 임대주택(Social Rental Housing)과 같이 **수혜자 중심으로 확대·개편**하여, 임대주택 재고를 확대

○ (**공공임대주택→공공지원주택으로 재정의**) 현재는 LH 등 공공주택 사업자가 공급하는 주택을 공공임대주택으로 관리하고 있으나,

- 소유·관리주체와 관계없이 **공공지원**(자금지원, 세제감면 등)을 통해 시세보다 저렴한 임대료로 저소득층·서민 등에게 공급된 **장기임대주택**(8년이상)을 **공공지원주택**으로 재정의하여 관리

* **집주인 리모델링 임대, 집주인 매입임대** 등도 공공지원 임대주택에 포함하여 관리

☞ 재정의한 공공임대주택 개념 하에 **공공임대주택 관리개선, 주거지원 기준 합리화** 등을 포함한 「**공공주택 공급·관리 계획**(2017~2022)」 연내 **수립**

2-6. 주택임대차 시장 인프라 개선

◈ 임차인·임대인의 **편의 증진**과 임대차 **계약의 신뢰성 확보** 등에 관한 서비스 수요가 증가하고 다양화

○ 다양한 주거서비스 제공 모델을 개발하고, 전문 임대관리업체를 육성하여 **종합부동산 서비스를 제공할 수 있는 기반 마련**

◈ 또한, 임차인이 안심하고 계약·거주할 수 있도록 임대차 **분쟁조정 가이드라인을 마련**하고, 전월세 정보를 알기 쉽게 찾을 수 있도록 **정보 제공** 등 **통계 인프라도 개선**

가. 다양하고 선진화 된 주거서비스 제공

① 새로운 주거서비스 모델 마련

□ 뉴스테이를 통해 **선진 주거서비스 제공 모델**을 선도적으로 제시하여 일반 임대차 시장 전반으로 확산 유도

○ 주거서비스를 유형별로 분류하여 **체계화**하고, **최소 서비스 수준** 등을 마련

< 주거서비스 평가방식 검토방안(예시) >

구분		서비스 유형	평가기준
주거지원	커뮤니티형	• 보육·교육, 체력단련, 문화 프로그램, 카셰어링 등	·시설계획의 적정성 ·프로그램의 전문성
	개별가구형	• 가사지원 (청소, 세탁 등) • 생활편의 (렌털, 반려동물 돌봄 등)	·운영가능성 ·비용의 적절성
주택·단지 관리		• 물품교체·하자보수 (전구, 방충망 등) • 단지유지관리 (쓰레기 수거, 주차관리 등)	·전문 상주인력 ·관리시스템 효율성

- LH 공모사업 기준 중 **임대관리 및 주거서비스 배점*을 상향**하는 등 주거서비스 평가 강화

* 현재 1,000점 중 임대관리계획 배점 40점, 주거서비스 배점 100점(비계량 평가)
→ 임대관리계획도 주거서비스에 준하여 배점을 상향하고 정량평가 도입

○ 국공립 어린이집, 대형병원 등과 연계한 주거서비스 모델 개발 추진

○ **뉴스테이 단지**에 사전에 계획된 주거서비스가 지속 제공될 수 있도록 **사후 관리체계 마련**

- 전문 주택임대관리업체 등을 통해 **우수한 주거서비스**가 제공되는 뉴스테이 **단지**를 **인증**하고 **관리**하여 주거서비스 품질 보장

  * 상반기 중 입주자 모집예정인 뉴스테이 단지를 대상으로 **시범적용**('16.8) 후 모니터링을 통해 **종합적인 관리체계** 마련('16.12)

□ **임대관리**, 중개, 이사 등 업역 간 연계를 통해 **종합서비스를 제공**하는 **주택임대관리업체**를 **우수 부동산 네트워크로 인증**

○ 이를 통해 **뉴스테이 이외의 임대아파트**에도 **종합 주거서비스를 제공**할 수 있는 기반 마련

* 은행지점을 활용한 도심형 뉴스테이의 경우 통신, 보안, 주방용품, 청소·세탁 등의 전문업체와 업무협약을 체결하여 주거서비스를 제공할 예정

* 우수 부동산 네트워크 인증시, 인증마크 부여, 정부포상 등 지원·홍보

② 전문화된 주거서비스를 제공할 수 있는 주택임대관리업 육성

□ 임대관리업 **등록기준을 완화**하여 다양한 임대관리업체 참여 유도

구분	현행 등록기준	개 선
위탁관리형	· (**주택수**) 300세대 이상 · (**자본금**) 1억원 이상	· (**주택수**) **100세대 이상** · (**자본금**) 1억원 이상
자기관리형	· (**주택수**) 100세대 이상 · (**자본금**) 2억원 이상	· (**주택수**) 100세대 이상 · (**자본금**) **1.5억원 이상**

□ **보증보험 가입 의무를 완화**(법 개정)하여 임대관리업자 부담 완화

구분	현행	개선
임대인 권리보호	약정 **임대료**의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증 가입의무 부여	보증금 예치, 담보 제공 등으로 임대인이 **임대료 보증보험 미가입에 동의**시 **가입의무 면제**
임차인 권리보호	**임대보증금**의 반환을 책임지는 보증 가입의무 부여	보증금이 월세에 비해 작은 경우등 **임차인**이 **보증금 보증보험 미가입에 동의** 시 **가입의무 면제**

나. 주택임대차 제도·관행 등 개선

◈ **허위·중복 매물**에 따른 임대료 시세 정보 혼란을 최소화하고, 월세 체납, 하자책임 범위 등에 대한 **명확한 기준 제시**

□ (**매물찾기**) 포털 사이트, 부동산 중개 어플리케이션에 **허위, 중복매물**이 여전히 많음

⇨ 허위 · 중복매물 관련, **중개협회**를 통한 **허위 매물신고 활성화를 유도**(홍보 강화 등)하여 허위 · 중복매물 감소 추진

* (**포털 사이트 등록 절차**) 중개업소 → 중개협회 → 포털사이트에 매물 등록
(**허위 매물 제재**) 허위매물 피해자 신고(중개협회 사이트) → 매물등록 제한

□ (**임대차 계약**) 계약서 **위변조, 확인설명 부실, 하자책임 범위 불명확** 등으로 임차인 및 임대인 모두 임대차계약을 하는데 어려움

⇨ 임대차계약의 편의성과 안전성을 모두 높일 수 있는 **부동산 전자계약 활성화** 추진 → '16년 서초구 시범사업('16.5) 후 '17년 전국 시행

◈ **부동산거래 전자계약이란?**

○ 전자거래계약시스템에서 계약서를 작성*하면 **실거래신고**, 주택임대차 **확정일자 신고** 등이 **일괄** (자동)**처리**되고, **대법원 등기망**과의 **연계**도 추진 중

- 임차인이 대출 등 금융거래 시 계약정보도 제공

* 한국토지정보시스템(KLIS)를 통해 공인중개사 자격 확인

□ (**분쟁해결**) 월세 체납, 보증금 반환 및 하자 수선 책임소재 등 **임대차 관련 분쟁이 빈번**하나, **명확한 분쟁조정 기준 미비**

⇨ 최근 아파트 하자관련 주요 분쟁사례 등을 조사하여, 현재 계약서 작성시 함께 교부되는 「**중개대상물 확인 설명서***」 **보완** 추진

* 중개사가 설명해야 할 주택입지, 권리관계, 시설물 상태 등 13개 항목 규정(중개사법 25조)

⇨ **불필요한 분쟁 방지** 및 **분쟁의 원만한 해결**을 위하여 **수선 및 유지 보수 가이드라인** 마련('16.상 시범운영)

- **보수원인**이 **시설물 노후**인 경우 **임대사업자**가, **입주자 고의·과실**인 경우 **임차인** 부담을 **원칙**으로 **내부 시설물** 별 **가이드라인** 마련

  * (예) 임대사업자: 화장실 문틀, 수도계량기 동파, 배관 부식 등
    임차인: 세대현관문 도어록 파손, 인터폰 고장, 조명기구 파손·부식 등

  * 미국 등에서는 전문인력(Home inspector)이 매뉴얼에 따라 입주 및 퇴거시 시설물 상태, 하자 여부 등을 점검

다. 전월세 등 주택 통계 개선

◈ 임차인이 본인이 원하는 가격 수준의 임대주택을 쉽게 찾을 수 있도록 **입주가능 주택가격 지도**를 구축

◈ 전월세 통계 등 주거지원 정책에 필수적인 **각종 주택통계 보완**

□ 입주가능 주택 가격지도 구축 추진

○ 주택가격 정보를 지도를 통해 구현하여 **국민의 정보 접근성을 높이고** 원하는 가격 수준의 **주택을 쉽게 찾아** 입주 지원

- **'마이홈 포털***'을 통해, **희망 임차가격** 수준에 따른 **지역별 입주 가능한 임대주택**(전월세주택+공공임대) **정보**를 **지도형태**로 제공

  * 개인의 소득, 주거비 부담 수준 등에 따른 공공임대, 주거급여, 기금대출 등 주거지원 정보를 맞춤형으로 제공하는 시스템('15.12월 오픈)

① 입주가능주택 조회 ➡ ② 주택가격지도 조회 ➡ ③ 세부 주택정보 조회

- 입주가능 주택을 지도상에서 조회하거나 소득 및 주거비 부담 수준에 따라 검색한 경우, **해당 지역의 임대주택정보***를 제공

  * 조회된 주택에 대해 주소, 면적, 유형별 임대료, 관리비, 대출정보 등 필요정보 제공

< 입주가능 주택가격지도 예시 >



□ 전월세 통계 등 주택 통계 개선

○ 주거비 관련 각종 통계를 보완하여 필요한 계층에게 필요한 주거지원이 제공될 수 있도록 활용

- **주거실태조사를 확대**(표본 2만→6만, 조사주기 2년→1년)하고, 소득, 주거비용 관련 **조사항목을 세분화**하여 **다양한 주거실태 정보 확보**

- 가구·주택수 산정시 통계청이 발표하는 **등록센서스** 자료를 활용하여 주거실태 조사 등의 정확도 제고

  * 통계청에서는 기존의 현장조사방식의 5년 단위 센서스조사를 보완하여 '16년부터 매년 건축물대장·주민등록부대장·전기계량기 등 행정자료를 통해 센서스 조사

- **주거비 부담지수를 생산**('16.7)하여 임차가구의 주거비 부담 정도를 정확히 측정

○ 또한, 주택 매매시장 관련 통계도 개선하여 향후 **내 집 마련에 관심이 있는 임차인** 등에 대해 **보다 정확한 정보 제공** 추진

- (**미분양**) '17.1월부터 시행되는 **분양계약 실거래 신고제***와 연계한 미분양 실적 집계 등을 통해 **통계의 정확성 개선**

  * 「부동산 거래 등에 관한 법률」 제정에 따라 '17년부터 시행 계약 체결시 60일 이내 신고 의무, 위반시 500만원 이하 과태료

- **(전매통계)** '분양권' 통계를 **분양계약**(검인*)**과 전매로 분리**·발표('16.3월 旣시행)하여 분양시장 흐름 파악 및 소비자 혼란 방지

  * 최초분양계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때 소재지를 관할하는 시·군·구청장의 확인을 받는 행위

- **(연립·다세대 실거래 가격지수)** 아파트에 추가하여 연립·다세대 실거래가격지수를 생산('16.6월)하여 **주택시장 모니터링 강화**

  * 전국의 아파트를 대상으로 실제 거래되어 신고된 아파트의 거래수준 및 변동률 파악을 위해 아파트 실거래 가격 지수를 '06년부터 생산·발표 중

2-7. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

◈ 주거환경·정주여건 개선을 위해 **주택에너지 저감 및 공동주택 관리를 강화**하고, **민간투자를 통해 정비사업 활성화** 추진

가. 주택 에너지 저감 및 공동주택 관리 강화

□ **주택 에너지 저감 추진**

○ 저에너지 **친환경 주택사업**의 **기부채납 상한**을 기존(사업면적의 8%) 대비 **최대 15% 완화**(사업면적의 6.8%)하여 에너지 저감 유도('16.8)

○ 입주민의 효율적인 에너지 사용을 위해 **공동주택단지 내**의 **면적**(평형)**별 에너지소요량**을 **공개**(k-apt, '16.12)

□ **공동주택 내 전기차 충전여건 개선**(규제프리존 연계)

○ 전기차 보급정도* 등 지역의 특성에 따라 **전기차 전용 주차구역** 면수를 조례로 규정하여 **운영**할 수 있도록 **개선**('16.5)

- 공동주택 내 전기차 충전장소의 부족, 건설 후 충전장소의 추가 확보 곤란 등의 문제를 해소하여 **전기차 이용 입주민 편의 증대**

  * '16.1월 기준, 전국에 약 5,800대의 전기자동차가 보급되었으며, 이중 약 41%(약 2,400대)가 제주도에 보급

□ 「공동주택관리법」 시행을 위한 하위법령 제정 등

○ 「**공동주택관리법**」('15.8. 제정)의 시행을 앞두고 원활한 집행을 위해 **하위법령 제정**('16.8.)

- 감사 인원 증원, 관리사무소장의 상정안건 사전검토 의무화 등 **입주자대표회의 감사** 및 **관리사무소장 역할 강화**

○ 공동주택관리 분쟁의 예방 및 조정을 위한 **공동주택관리지원기구 지정** 및 **중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 설치**('16.8)

- 공동주택관리 민원상담 및 교육, 공사용역 자문, 관리상태 진단, 공동체 활성화 지원 등의 업무를 중앙 정부차원에서 체계적 지원

□ 공동주택 외부회계감사 제도 개선

○ '15년 외부회계감사 **첫 시행 시 발견된** 회계감사 쏠림현상, 감사결과 활용 방법 미비 등의 **문제점을 개선**

- **회계감사 기간**을 회계연도 종료일 이후 일정기간으로 **조정***하고, **감사결과 보고서**를 지자체에 **제출하도록 의무화 등** 제도 정비

* (현행) 매년 1.1.~10.31. → (개선) 회계연도 종료일부터 7개월 이내

○ 「공동주택관리법 시행령」에 **공동주택관리 회계처리기준 및 감사기준**의 **제정**('16.8) **근거를 마련**

□ 공동주택 관리 사각지대 해소

○ 소규모 주택단지도 **관리비 내역 공개, 관리업무 인계인수** 등을 **의무화**하여 **공동주택관리의 투명하고 효율적**인 운영을 도모

- 공동주택 관리 **투명성 제고**관련 규정은 **의무관리대상***에만 적용,**비의무관리대상** 소규모 주택단지의 관리 투명성 제고에 한계

* 현재 의무관리대상 공동주택: 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙난방(지역난방 포함) 공동주택, 150세대 이상 주상복합건축물

○ 소규모 주택단지에도 **관리비 내역 공개** 등 **관리 투명성 확보**를 위한 최소한의 **의무규정 적용 추진**(법무부 협의추진, '17.6)

< 비의무관리대상 공동주택관리 규정 개선(안) >

구분	현재	개선
지자체의 관리비용 지원	○	○
사업주체의 하자보수 담보책임	○	○
관리업무 인계인수	×	○
관리비 내역 공개	×	○

나. 민간투자를 통한 정비사업 활성화

□ **뉴스테이 연계형 정비사업에 민간투자 확대**

○ 뉴스테이 연계형 정비사업을 **확대**(부지확보 1만호)하여 **대규모 민간투자를 유치**하고 정체 중인 정비사업도 정상화

- 뉴스테이 연계형 정비사업에 대한 **민간투자 절차**를 **마련**('16.5)하여, 투자의 **불확실성 해소**

  * 뉴스테이 정비구역 선정 → 기업형임대사업자 선정(공개경쟁) → 정비계획 변경 등 행정절차 → 주택도시기금 지원

○ 다양한 민간투자자 유치를 위해 **펀드, 리츠형 정비사업 활성화**

□ **복잡한 정비사업 제도를 알기 쉽게 전면개편**

○ (**제도정비**) 유사 정비사업의 통·폐합 등 **복잡한 정비사업 제도**를 알기 쉽게 **전면개편**하여 분쟁감소 및 신속한 사업추진 유도('16.12)

  * 6개 정비사업을 3개 유형(재개발·재건축·주거환경개선)으로 단순화

구분	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	주택재개발 사업	도시환경 정비사업	주택재건축 사업	가로주택 정비사업
대상 지역	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물밀집	상·공업지역	공동주택	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업	소규모 정비 특례법으로 이동

○ (**복합개발**) 재개발사업을 통해 주택과 함께 **상업·문화시설** 등도 **복합적**으로 **공급***할 수 있도록 **건축 용도제한** 전면 폐지**('16.12)

* 복합개발이 가능한 준주거·상업지역에서 추진 중인 재개발은 218개소('15.9 기준)
** (현재) 주택만 공급 → (개선) 용도지역상 허용되는 모든 건축물 공급

□ 맞춤형 소규모 정비사업 활성화

○ **집주인 리모델링 임대사업의 사업방식을** 민간의 다양한 수요에 맞춰 **확대** ('16.4)

- 원룸 등 1인 거주형 **기존건물을 부분 리모델링**하거나, **점포주택**(1층 상가+다가구)**으로 신축**하는 경우도 사업대상에 포함

* **2차 사업 공모**('16.5), 1차 사업 입주('16.10), 2차 사업 착공('16.11)

- **대지가 협소**한 경우에는 건축협정 등을 활용하여 **인접대지와 통합 건축**하는 방식도 허용(지자체 추천 필요)

○ **가로주택정비사업**도 **신탁사 참여 허용**, 매도청구권 인정, 공동이용시설 설치 지원 등 제도개선으로 민간투자 확대 유도(법개정 '16.12)

○ **소규모 정비사업**을 활성화하기 위해 **특례법**을 제정하여 **사업절차 간소화** 및 **인센티브** 부여('16.12)

- **정비구역 지정** 및 **추진위** 설립 절차를 **생략**하고, **사업시행계획과 관리처분계획**을 하나로 **통합**하는 등 사업 절차 **대폭 축소**

< 정비사업 절차 비교 >

일반 정비사업	<재개발, 재건축, 주거환경개선사업> 정비기본계획수립 → 정비구역 지정 → 추진위설립 → 조합설립 → 사업시행인가 → 관리처분계획 → 철거·착공	약 **10년** 소요
소규모 정비사업	<가로주택정비, 소규모 재건축> (조합설립)* → 사업시행인가 → 철거·착공 * 토지등소유자가 조합설립 없이 직접 사업시행도 가능	**2~3년** 소요
	<빈집정비, 집주인리모델링 임대> 사업대상 선정 → 건축계획수립 → 착공	**6개월~1년** 소요

- **건축법상 규제***를 완화하고, **공동이용시설**이나 **임대주택** 건설시에는 **용적률 상향** 및 **주차장 기준 완화** 등 인센티브도 확대·신설

  * 조경, 건폐율, 대지안의 공지, 높이, 부대시설 설치기준 등

□ 1기 신도시 노후화 등에 대비한 리모델링 산업 활성화

○ 공동주택 리모델링 사업의 **동별 동의요건**을 재건축 수준으로 **완화**(2/3→1/2)하고('16.8), **안전진단 비용** 등 초기 사업비 **지원**('16.12)

○ 주택사업승인시 리모델링 **행위허가 의제처리**, 공동주택성능등급 표시 완화 등 리모델링 사업 특성을 반영한 **절차 간소화**('16.8)

○ 리모델링은 **높이 증가가 경미**한 점(최대 3개층)을 고려하여 기본계획 수립시 '**도시경관 관리방안***'을 **제외**하는 등 과도한 규제 개선('16.8)

  * 도시경관 관리를 위해 건축물의 **층수·높이** 등 **제한**

Ⅲ 주요 업무내용

III-1. 주택정책 부문 · 59
III-2. 주택건설 및 주택정비 부문 · 133
III-3. 택지 및 신도시 개발 부문 · 189
III-4. 공공주택 부문 · 219
III-5. 임대주택 및 주거복지 부문 · 259
III-6. 주택도시기금 부문 · 301
III-7. 뉴스테이 부문 · 329



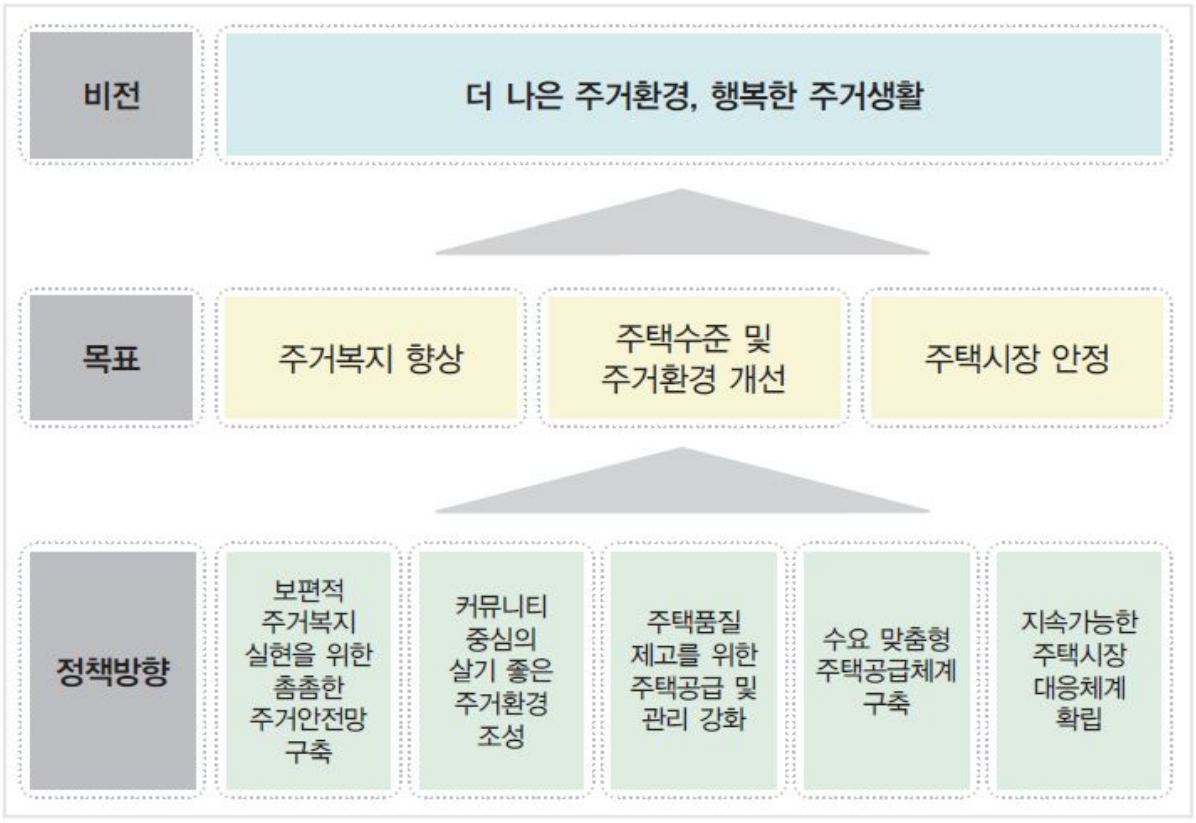
III- 주택정책 부문

1. 주택정책의 비전 및 목표 ····· 61
2. 주택의 구분 ····· 67
3. 주택 전매제한 제도 ····· 70
4. 주택의 규모별 공급제도 ····· 90
5. 분양가 제한 제도 ····· 94
6. 주택공급 제도 ····· 102
7. 주택조합 제도 ····· 108
8. 투기과열지구 지정제도 ····· 110
9. 재건축 초과이익 환수제도 ····· 117
10. 주거실태조사 ····· 118
11. 주택 관련 세제현황 ····· 122
12. 주택분야 국제협력 ····· 127

1. 주택정책의 비전 및 목표

* "제2차 장기('13~'22년) 주택종합계획"에서 발췌

<주택정책의 비전, 목표 및 정책방향>



1-1. 비전 : "더 나은 주거환경, 행복한 주거생활"

○ 제1차 주택종합계획을 통해 주택정책을 체계적으로 수립·집행하여 주택부족 문제 완화, 주택재고의 질적 향상, 시장 안정기반 마련 등 많은 성과를 달성

○ 이와 같이 다양한 측면에서 국민 주거수준 향상을 위한 기반은 마련하였으나 질적 측면 등 세밀한 부분에서는 여전히 부족한 부분이 있으며,

○ 인구·가구구조, 경제성장패턴 등 주택정책과 관련된 사회·경제·문화적 여건도 크게 바뀌었음

○ 기 확보된 정책기반을 바탕으로 여건변화에 대응하여 국민 주거수준을 향상시키기 위해서는 새로운 비전 제시가 필요

○ 미래에는 모든 국민이 적정한 주거비용으로 안정된 주거생활을 영위할 수 있어야 함

- 지속적인 공급확대 정책으로 주택의 절대적 부족 문제는 완화되었으나, 물리적 환경, 경제적 부담 그리고 사회적 형평성이 담보되는 적정한 공공임대주택은 여전히 부족
- 아울러, 시장소외계층에게는 다양한 주거지원 프로그램을 통해 부담가능한 주거비용으로 지금보다 더 나은 적정 주거환경을 제공해 줄 필요가 있음

○ 또한 삶의 질 향상에 대한 국민의 요구가 높아짐에 따라 모든 국민이 더 나은 주거환경과 커뮤니티에서 행복한 주거생활을 누릴 수 있도록 정부의 노력이 강화될 필요

○ 미래 주택정책의 이상을 담고, 최근 여건 변화에 대응하여 국민 주거수준을 향상 시키기 위한 새로운 비전으로 제2차 장기 주택종합계획에서는 “더 나은 주거환경, 행복한 주거생활”을 제시

1-2. 목표 및 정책방향

가. 주택정책의 기본목표

○ 주택종합계획의 주요 대상인 주택은 물리적 건축물, 생활공간, 자본 및 투자대상, 기본 인권 등 다양한 의미를 가짐

- 다양한 외형적·건축적 특징을 가진 물리적 건축물로 인식되는가 하면, 일상적인 생활이 이루어지는 생활공간으로 인식되기도 하며,
- 사회적 권리 혹은 인권으로서 주택을 인식하거나, 주거라는 본질적 의미보다 투자대상이 되는 자산으로서 주택을 보는 시각도 존재

○ 또한, 주택법상에서는 주택종합계획의 수립 목적이 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 있음을 적시

- 주택법에서는 “국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위하여 주택종합계획을 수립”한다고 적시

○ 주택의 의미와 주택종합계획의 목표를 통합적으로 고려하면 주택정책의 기본목표는 “주거복지 향상”, “주택수준 및 주거환경 개선”, “주택시장 안정” 세 가지로 제시

<주택정책의 기본목표>



① 주택의 의미에서 기본적인 인권을 바탕으로 주거수준 향상 및 주거안정을 해석하면 주택정책의 기본목표로 “주거복지 향상”이 도출

② 주택의 의미에서 물리적 건축물로의 주택, 생활공간으로서의 주택의 의미를 바탕으로 주거수준 향상 및 주거안정을 해석하면 주택정책의 기본목표로 “주택수준 및 주거환경 개선”이 도출

③ 주택의 의미에서 주택자산 및 투자대상으로서 주택의 의미를 바탕으로 주거수준 향상 및 주거안정을 해석하면 주택정책의 기본목표로 “주택시장 안정”이 도출

나. 제2차 장기주택종합계획 정책방향

○ 지금까지 주택정책은 일부 무주택·저소득층을 중점대상으로 물리적 환경 중시, 집이라는 단순개념 위주로 운영되었으며, 신규 공급 및 양적확대 위주로 정책방향이 수립되면서 공급자 중심의 정책수립이 계속되어왔음

○ 또한, 시장안정을 위한 정부의 직접규제와 사후대응 중심으로 전개되어 왔음

<여건변화에 따른 정책 패러다임 전환>



○ 그러나 인구·사회·경제적 여건변화, 주택시장 변화 등을 종합적으로 검토해 볼 때 앞으로 정책 패러다임은

- 저소득층에 대한 주거지원은 강화해 나가되, 이른바 하우스·렌트푸어 등 시장조정과정에서 어려움을 겪는 한계가구, 저소득 대학생·고령가구 등 특정계층, 비정상거처 거주가구, 조합·사회경제적 조직 등으로 정책대상을 맞춤형으로 확장할 필요
- 물리적 환경 뿐 아니라 커뮤니티·지역경제 등 사회적 환경도 고려하고, 단순한 집 한 채가 아니라, 도시·생활권·지역 속의 주택이라는 복합적 개념으로 주택을 이해할 필요

- 신규건설 뿐 아니라 기존 재고주택의 관리도 중시하며, 주택의 질적 향상을 도모하고,
- 수요자와 수혜가구 중심으로 정책목표를 전환하는 한편, 정부개입의 방식도 직접적인 시장규제는 정상화하고, 시장기능을 활성화하며 시장실패를 보완하는 방식으로 전환할 필요

○ 위에서 제시한 주택정책의 기본목표와 정책 패러다임 전환을 바탕으로 제2차 장기 주택종합계획의 5대 정책방향을 다음과 같이 수립

① 주거복지 향상 목표를 달성하고 전국민 대상, 가구중심 주거지원을 실현하기 위해
⇒ “보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축”을 정책방향으로 제시

② 주택수준 및 주거환경 개선 목표를 달성하고 사회적 환경·복합적 개념을 고려하여
⇒ “커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성”을 정책방향으로 제시

③ 주택수준 및 주거환경 개선 목표를 달성하고 주택의 질, 재고관리 중시를 고려하여
⇒ “주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리강화”를 정책방향으로 제시

④ 시장안정 목표를 달성하고 수요자 중심의 시장 전환에 대응하기 위해
⇒ “수요 맞춤형 주택공급체계 구축”을 정책방향으로 제시

⑤ 시장안정 목표를 달성하고 시장정상화, 사전대응 중심의 정책대응을 위해
⇒ “지속가능한 주택시장 대응체계 확립”을 정책방향으로 제시

<정책목표와 패러다임 전환에 기반한 제2차 장기주택종합계획 정책방향>



2. 주택의 구분

2-1. 주택의 정의

○ 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분 (주택법 제2조제1호)

《 주택의 기능 》

○ 물리적 은신처(shelter) ⇒ 집(house)

- 주택은 비·바람·대기 등 자연계의 위협적인 조건으로부터 인간을 보호하는 가장 기초적인 기능을 수행

⇒ 마음 놓고 살기 위해서는 양적 부족 문제를 해소하고, 집을 튼튼하게 건설하여 안전성을 높이는 것이 필요

○ 프라이버시의 장(place of privacy) ⇒ 주거(housing)

- 주택은 사회생활에서 형성된 특수한 인간관계의 단위인 가구(household)가 사생활을 보장받는 공간적 기능을 수행

⇒ 독신 가구 등 개인적인 주거형태가 증가하고, 프라이버시의 기능과 레크리에이션 기능을 포괄하는 형태로 발전

○ 경제·사회적 입지(location) ⇒ 주거(housing)

- 주택의 위치여하에 따라 이웃, 직장, 문화시설과의 거리 및 관계가 변동되어 사회·경제 환경 속에서 가구의 상대적 위치를 결정하는 기능

⇒ 도시계획 등 계획적 토대 위에서 교통문제·환경문제 등 주거 환경을 감안한 커뮤니티 개발의 필요성이 대두

○ 고가의 재산(property)

- 최고가의 재화인 주택은 그 자체로서 안정적인 투자수단인 재산으로서의 기능을 수행

⇒ 자력으로 재산을 마련하기 어려운 소외계층에 대한 지원과 경기변동에 대응하여 일정수준의 주택투자 유지가 필요

2-2. 주택의 구분

□ 형태에 따른 분류(주택법 제2조제1호)

○ 단독주택 * 단독주택의 종류·범위 : 단독주택·다중주택·다가구주택

○ 공동주택 * 공동주택의 종류·범위 : 아파트·연립주택·다세대주택

□ 용도에 따른 분류(건축법 시행령 제3조의5, 별표1)

○ 단독주택 [단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외) 포함]

- 단독주택
- 다중주택
  ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
  ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것)
  ③ 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것
- 다가구주택
  ① 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 2분의1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외
  ② 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외)의 합계가 660제곱미터 이하일 것
  ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

○ 공동주택 [공동주택형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택 제외) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항의 원룸형주택 포함]

- 아 파 트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
- 연립주택: 주택으로 쓰는 1개동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄) 합계가 660제곱미터를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택
- 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)

- 기 숙 사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)

* 층수 산정에 있어 아파트와 연립주택의 경우 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하고, 다세대주택의 경우 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층수를 주택의 층수에서 제외

□ 자금지원 여부에 따른 분류(주택법 제2조제5호~제7호)

○ 국민주택 : 다음 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택

- 국가·지방자치단체, LH 또는 지방공사가 건설하는 주택
- 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

※ 국민주택규모

· 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하)

○ 민영주택 : 국민주택을 제외한 주택

3. 주택 전매제한 제도

3-1. 전매제한 제도 개요

○ 주택법에 따라 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(소위 분양권) 또는 주택에 대하여 일정기간 전매를 제한하고, 일정한 경우 사업주체 등의 동의를 받은 때에만 이를 허용하고 있는 것으로,

- 주택 실수요자가 아닌 자가 전매차익을 노리고 주택을 공급받으려는 주택 투기행위를 방지하고자 도입

<전매제한 내용('99. 2. 8. 폐지 당시)>

전매제한 기간	전매가 가능한 경우
· 민영주택 : 당첨일부터 입주개시후 60일 · 국민주택 : 당첨일부터 입주개시후 6월 (수도권 2년, 별도고시)	· 근무 또는 생업상 사정으로 다른 행정구역으로 퇴거 · 상속으로 취득한 주택으로 이전 · 해외로 이주 또는 2년이상 해외 체류 등

○ 따라서, 제도적인 차원에서 주택(분양권) 전매제한 완화는

- 전매제한 기간을 단축하거나
- 동의를 받을 수 있는 경우를 확대하는 등 두 가지 차원에서 가능

3-2. 도입배경

○ 과거 '60~'70년대에 고도 경제성장 만큼이나 도시화가 급격하게 진행되어 인구와 가구의 도시집중과 증가는 만성적인 주택부족 문제를 야기했으며, 이러한 현상은 '80년대 중반까지 지속되었고 주택문제의 심각성은 극에 달하였음

- 따라서, 1960년대 이후에 주택부족문제의 해결이 주택정책의 가장 큰 목표이었음

○ 주택이 절대적으로 부족한 상태에서의 수급불균형으로 인한 초과수요가 발생하여 투기가 성행하는 사회적인 문제로 대두됨에 따라 투기적인 수요를 억제 하고 실수요자에게 주택을 공급하기 위해 전매행위를 금지하기에 이르렀음

3-3. 변천과정

□ '81.4.7 국민주택의 전매행위 등의 제한 제도 도입(법 제38조의3)

○ 국민주택의 전매제한기간을 2년으로 하고, 사업주체의 동의를 받아 전매할 수 있는 경우를 정함

<세부내용>

전매제한주택	전매제한기간	제한행위
국민주택사업주체가 분양을 목적으로 건설·공급한 국민주택	당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 2년	전매하는 행위 * 매매·증여·임대 기타 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함(상속· 저당의 경우는 제외)

* 전매가 가능한 경우 (영 제37조제2항)
  - 근무 또는 생업상의 사정으로 세대구성원(세대주가 포함된 세대구성원)이 다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우
  - 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대 구성원이 이전하고자 하는 경우
  - 세대구성원이 해외로 이주하거나 장기간 해외에 체류하고자 하는 경우
  - 세대주의 질병치료를 위하여 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
    * 단, 당해 국민주택사업주체의 동의 필요

□ '82.5.20 국민주택 전매제한기간 단축(영 제37조제1항)

> 국민주택의 전매제한기간을 그 사업주체가 당해 주택을 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 2년으로 하던 것을 국민주택의 분양을 촉진하기 위하여 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 6월로 하도록 함

○ 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 2년 → 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 6월

□ '87.12.4 전매제한 국민주택 확대(법 제38조의3제1항)

○ 국민주택사업주체가 분양을 목적으로 건설·공급한 국민주택

□ '91.8.24 국민주택 전매제한기간 확대(영 제37조제1항)

국민주택에 대한 투기를 억제하고 무주택자에 대한 주택공급을 원활히 하기 위하여 국민주택의 전매금지기간을 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 입주개시후 6월까지로 확대하여 입주개시전의 전매행위를 금지

○ 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 6월 → 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 국민주택사업주체가 입주예정자에게 통보한 당해 주택의 입주개시일 후 6월까지 국민주택 전매제한

□ '92.12.8. 민영주택 전매제한 등 신설(법 제38조의3, 영 제37조, '93.3.1 시행)

주택 200만호 건설사업으로 주택가격이 안정세를 유지하였으나 주택에 대한 불건전한 매매행위가 근본적으로 해소된 것은 아니므로 민영주택에 대한 일정기간 동안의 전매 등을 금지하여 주택을 이용한 투기적 행위를 방지하도록 함으로써 실수요자 위주의 주택공급체계를 확립하기 위함

○ 사업주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정(일반에게 공개하지 아니하고 분양하는 주택조합이 건설하는 주택 및 사원용 주택의 경우에는 입주자가 결정되는 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인)된 지위 또는 주택

○ 국민주택은 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 당해 주택의 입주가능일 후 6월까지 전매제한, 민영주택은 당해 주택의 입주자로 선정된 날부터 당해 주택의 소유권이전 등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간까지 전매제한

○ 제한행위 : 전매, 전매알선 행위
- 입주자로 선정된 지위 : 입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말함
- 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 : 사업주체가 당해 주택에의 입주예정자에게 통보한 입주가능일

□ 전매가 가능한 주택 확대(영 제37조제2항)

부동산경기의 침체와 높은 금리로 인하여 주택분양을 받은 많은 사람들이 중도금 납부의 곤란으로 고율의 연체료를 부담하게 되는 등 당시 사회상황에 따라 부득이한 경우에 한하여 점차 전매제한을 완화

○ 1차 확대 : '94. 7. 30. (영 제37조제2항제4호)
- 임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 주택임대사업자가 미분양된 주택을 공급 받아 당해 주택을 임대목적으로 사용하고자 하는 경우 추가

○ 2차 확대 : '95. 10. 5. (영 제37조제2항제5호)
- 주택사업의 육성과 임차인의 주거안정을 위하여 국토부장관이 필요하다고 인정하는 지역의 경우(임대하는 경우에 한함) 추가

○ 3차 확대 : '98. 4. 30. (영 제37조제2항제4의2호)
- 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위를 그 배우자에게 이전하는 경우 추가

○ 4차 확대 : '98. 8. 27. (영 제37조제2항제4의3호)
- 입주자로 선정되어 분양계약을 체결한 자가 중도금 또는 잔금을 납부하기 어렵거나 생계유지·채무상환 등을 위하여 필요한 경우

* 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권지역에서 입주자로 선정되어 분양계약을 체결한 자의 경우에는 2회이상 중도금을 납부한 경우에 한함

□ '99.2.8 주택의 전매행위 등의 제한 규정 폐지(법 제38조의3 삭제)

○ 전매제한 제도 폐지 배경
- 1997년 12월 외환위기 이후 주택을 분양받은 시민들이 실직, 소득감소 등에 따라 중도금을 낼 수 있는 능력이 크게 감소한 반면, 이자율의 상승으로 고금리의 연체료를 부담하는 등 경제적 어려움에 봉착

- 주택업계는 중도금 납부지연으로 자금난을 겪게 되고 주택건설에 차질을 빚어 미분양 주택이 증가하는 등 주택시장이 침체

- 이에 따라 중도금 또는 잔금을 납부할 수 없는 주택분양자가 분양권을 제3자에게 매각하도록 하여 수요자와 자금난에 처한 주택업체의 부담을 완화하고 주택거래를 활성화하기 위하여 전매제한을 완화

* '99. 4. 30. 시행령 제37조(주택의 전매행위 등의 제한 등) 삭제

☐ 분양권 전매 중도금 2회이상 납부(1년)로 제한

○ 전매제한 제도 재도입 배경

- '01년 중반이후 주택가격의 상승으로 서민주거 부담이 가중되고, 분양권 전매차익에 따른 투기수요 등으로 인하여 주택시장 안정대책이 필요

* 주택시장 안정대책('02.3.6) 마련

○ 전매제한 내용(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 신설, '02.9.3 개정)

- 투기과열지구내에서 주택을 분양 받은후 전매할 때 분양계약후 중도금을 2회이상 납부하고 1년 경과 후에 전매가능
- 법 개정 이전의 분양권

• 법 개정후 1년이전까지의 분양권은 1회에 한하여 전매허용

* 주택건설촉진법 개정 '02.8.26(제32조의5 신설)

☐ 분양권 전매 등기 시까지 금지('03.5.23일 대책)

○ 5.23 대책 강화내용('03.7.1일 시행 예정)

- 투기과열지구내에서의 분양권은 소유권이전등기시까지 전매를 금지
(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 개정, '03.6.7)
- 지역 및 직장조합주택의 조합원 지위는 투기과열지구에서는 일반 아파트와 같이 소유권 이전등기시까지 양도·증여가 제한(주택공급에관한규칙 제14조의2 개정 '03.6.27, 시행 7.1)
- 전체 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율이 90% 이상인 주상복합아파트 뿐만 아니라 300세대 이상의 주택을 건설하는 주상복합아파트도 주택법상의 사업계획승인을 받도록 하여 투기과열지구에서는 일반 아파트와 동일하게 소유권이전등기시까지 분양권 전매가 금지(주택공급에관한규칙 제14조의2 개정 '03.6.27, 시행 7.1)

☐ 20세대 이상 주상복합아파트 분양권 전매금지('03.10.29 대책)

○ 20세대 이상인 주상복합아파트도 주택공급규칙을 적용하여 분양권은 소유권이전등기시까지 전매를 금지
(주택법 제38조 개정 '04.1.29, 주택공급에관한규칙 제3조 개정 '04.3.30)

☐ 지방도시 전매제한기간 완화('04.11.7 지방도시 투기과열지구 탄력운용 방안)

○ 수도권 및 충청권(대전광역시, 충청남도, 충청북도의 행정구역)을 제외한 지역에서는 아파트 분양권 전매금지 기간이 "분양계약후 소유권이전등기시까지"에서 "분양계약후 1년 경과시까지"로 완화
(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 개정 '04.12.28)

☐ 투기과열지구내 아파트 분양권 전매제한시점 변경('05.3.9)

○ 투기과열지구내에서 아파트 분양권은 일정기간동안 전매가 금지되며 수도권 및 충청권(대전광역시, 충청남도, 충청북도의 행정구역) 지역에서는 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 소유권 이전등기를 완료한 때(5년 이내)까지, 기타의 지역에서는 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 1년까지 전매가 금지됨
(주택공급에관한규칙 제14조의2 삭제 및 주택법시행령 제42조의2제1항 신설 '05.3.9)

☐ 분양가상한제 적용주택에 대한 전매 제한('05.3.9 신설)

○ 분양가상한제가 적용되는 주택(공공택지안에서 건설·공급되는 주거전용면적 85㎡이하의 주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지되며, 청약과열이 우려되는 수도권 과밀억제 및 성장관리권역에서는 분양계약체결가능일로부터 5년간, 기타 지역에서는 3년간 전매가 금지됨
(주택법시행령 제45의2제2항 신설 '05.3.9)

□ 분양가상한제 적용주택에 대한 전매제한 강화('06.2.24)

○ 분양가상한제가 적용되는 주택(공공택지안에서 건설·공급되는 주거전용면적 85㎡이하 및 85㎡ 초과 주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지

- 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택
· 수도권정비계획법상의 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 10년
· 기타지역 : 5년

- 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택
· 수도권정비계획법상의 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 5년
· 기타지역 : 3년
(주택법시행령 제45조의2제2항 개정 '06.2.24)

□ 분양가상한제 확대 시행에 따른 전매제한 강화('07.9.1)

○ 분양가상한제가 적용되는 모든 주택(주택법제38조규정에 따라 일반에게 공급되는 주거전용면적 85㎡이하 및 85㎡ 초과 공동주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지

유형			전매제한 기간
지역	택지종류	주택규모(전용면적)	
수도권	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 10년
		85㎡초과	〃 ~ 7년
	민간택지	85㎡이하	〃 ~ 7년
		85㎡초과	〃 ~ 5년
수도권외의 지역	공공택지	85㎡이하	〃 ~ 5년
		85㎡초과	〃 ~ 3년
	민간택지	모든 주택규모	(투기과열지구) ·충청권 : 계약가능일 ~ 3년 ·충청권외 지역 : 〃 ~ 1년 (비투기과열지구) 〃 ~ 6개월

□ 지방 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화('08.3.28, '08.6.13)

○ 지방 비투기과열지구내 민간택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택을 전매제한 대상에서 제외
(주택법제41조의2 개정, '08.3.28)

○ 지방 공공택지의 전매제한 기간을 "전용면적 85㎡이하는 5년, 85㎡초과는 3년"에서 "투기과열지구인 경우에는 규모와 관계없이 3년, 비투기과열지구인 경우에는 1년"으로 완화
(주택법시행령 제45조의2 개정, '08.6.13)

- 해당 주택에 대한 전매제한기간(3년~1년)이 경과하기 전에 소유권이전등기를 완료된 경우에는 전매제한기간에 도달한 것으로 보도록 함

유 형			전매제한 기간
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)	
수 도 권	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 10년
		85㎡초과	〃 ~ 7년
	민간택지	85㎡이하	〃 ~ 7년
		85㎡초과	〃 ~ 5년
수도권외의 지역	공공택지	모 든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일~3년
			비투기과열지구 : 계약가능일~1년
	민간택지	모 든 주택규모	(투기과열지구) ·충청권 : 계약가능일 ~ 3년 ·충청권외 지역 : 〃 ~ 1년

□ 수도권 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화('08.08.21, 「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안」)

○ 수도권내 분양가상한제 적용주택에 대한 전매제한 기간을 당초 "10년~5년"에서 "7년~1년"으로 완화(주택법시행령 제45조의2 개정)

- 해당 주택에 대한 전매제한기간이 3년이하인 경우로서, 전매제한기간이 경과하기 전에 소유권이전등기를 완료된 경우에는 전매제한기간에 도달한 것으로 보며,

- 해당 주택에 대한 전매제한기간이 3년을 초과하는 경우로서, 3년이내에 소유권이전등기를 완료한 때에는 3년이 경과한 것으로 보아 잔여기간이 경과한 때에 전매기간에 도달한 것으로 보도록 함

유 형				전매제한 기간
지 역		택지종류	주택규모 (전용면적)	
수도권	과밀억제권역	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 7년
			85㎡초과	〃 ~ 5년
	기타지역		85㎡이하	〃 ~ 5년
			85㎡초과	〃 ~ 3년
	과밀억제권역	민간택지	85㎡이하	〃 ~ 5년
			85㎡초과	〃 ~ 3년
	기타지역		모 든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일~3년
				비투기과열지구 : 계약가능일~1년
수도권외의 지역		공공택지	모 든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일~3년
				비투기과열지구 : 계약가능일~1년
		민간택지	모 든 주택규모	(투기과열지구) · 충청권 : 계약가능일 ~ 3년 · 충청권외 지역 : 〃 ~ 1년

☐ 수도권 공공택지내 분양가 상한제 적용주택의 전매 제한기간을 추가단축 및 분양권(또는 주택) 일부의 부부간 증여를 허용('09.3.18)

○ 수도권 공공택지내 분양가 상한제 적용주택 전매제한기간 단축 내용
- (과밀억제권역) 85㎡이하 7 → 5년, 85㎡초과 5 → 3년
- (기타지역) 85㎡이하 5 → 3년, 85㎡초과 3 → 1년(투기과열지구 3년)

○ 수도권 민간택지의 경우도 공공택지와의 형평을 감안, 추가단축

- (과밀억제권역) 85㎡이하 5 → 3년,
  85㎡초과 3 → 1년(투기과열지구는 3년)

▷ 전매 제한기간 조정 상세내용

구분				종전	개정	비고
수도권	공공택지	과밀억제권역	85㎡이하	7년	5년	
			85㎡초과	5년	3년	
		기타지역	85㎡이하	5년	3년	
			85㎡초과	3년	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	
	민간택지	과밀억제권역	85㎡이하	5년	3년	
			85㎡초과	3년	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	
		기타지역	모든 규모	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	좌 동	

○ 전매제한 기간 내 입주자로 선정된 지위 또는 주택소유권의 일부에 대하여 부부간의 증여를 허용함으로써 부부 별산제 추이 등을 반영함

□ 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따라 GB를 해제하여 개발된 경우 주거전용 85㎡이하의 주택에 대하여 시세차익이 클 것으로 예상됨에 따라 전매제한 기간 강화 ('09.9.25)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 70%이상	7년
분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 70%미만	10년

* 이 경우, 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대하여는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구 분		「수도권정비계획법」 제6조 제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용 85㎡이하	5년	3년
	주거전용 85㎡초과	3년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용 85㎡이하	3년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년
	주거전용 85㎡초과	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기 과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

* 충청권은 대전광역시, 충청남도, 충청북도를 말한다.

□ 수도권은 지방에 비해 주택 전매제한기간을 강화·적용하고 있으나, 최근 수도권 위주로 거래부진과 신규분양 저조가 지속되어, 수도권의 전매제한기간을 완화('12.7.24)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상	4년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	6년	3년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	8년	5년

비고: 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구분		「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년	1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

▢ 수도권 민간택지내 주택(비투기과열지구)의 전매제한기간 완화('14.6.11)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상	4년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	6년	3년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	8년	5년

비고: 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구분		「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년	1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 수도권 공공택지 중 개발제한구역을 50% 이상 해제·개발한 공공택지내 주택의 전매제한 기간을 완화('14.12.23)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거전용면적 85㎡이하 주택

구분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상	3년	1년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년	
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	6년	3년

비고: 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구분		「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년	1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월

2. 제1호 외의 지역

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 지방 투기과열지구 내 주택, 분양가상한제 적용 주택, 수도권 민간택지에서 건설·공급되는 주택의 전매행위 제한기간 연장 ('16.11.22)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. 공통 사항

가. 전매행위 제한기간은 입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 기산한다.

나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.

다. 제3호 및 제4호에서 "전매행위 제한기간 조정지역"이란 다음 표의 지역을 말한다.

구분		해당 지역
수도권	1지역	서울특별시 강남구·강동구·서초구·송파구 및 경기도 과천시
	2지역	서울특별시(1지역 외의 지역을 말한다) 및 경기도 성남시
	3지역	경기도 고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구에 한정함)
비수도권		「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제2호에 해당하는 경우의 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 때에는 전매제한기간은 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료하였을 때에 그 기간에 도달한 것으로 보며, 그 기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료하였을 때에 3년이 지난 것으로 본다.

가. 수도권

1) 해당 지구면적의 50퍼센트 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 공공택지의 주거전용면적 85㎡ 이하인 주택

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">「공공주택 특별법」 제2조 제1호나목에 따른 공공분양주택</th><th colspan="2">공공분양주택 외의 주택</th></tr>
<tr><th>전매행위 제한기간 조정지역</th><th>그 밖의 지역</th></tr>
<tr><td>분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상</td><td>3년</td><td rowspan="3">소유권 이전 등기일</td><td rowspan="2">1년</td></tr>
<tr><td>분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만</td><td>4년</td></tr>
<tr><td>분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만</td><td>5년</td><td>2년</td></tr>
<tr><td>분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만</td><td>6년</td><td colspan="2">3년</td></tr>
</table>

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2) 1)에 해당하는 주택 외의 주택

<table>
<tr><th rowspan="3">구분</th><th rowspan="3">투기과열지구</th><th colspan="4">투기과열지구 외의 지역</th></tr>
<tr><th colspan="3">전매행위 제한기간 조정지역</th><th rowspan="2">그 밖의 지역</th></tr>
<tr><th>1지역</th><th>2지역</th><th>3지역</th></tr>
<tr><td>공공택지에서 건설·공급되는 주택</td><td>3년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85㎡ 이하 주택의 경우에는 5년으로 한다.</td><td>소유권 이전 등기일</td><td>소유권 이전 등기일</td><td>소유권 이전 등기일</td><td>1년</td></tr>
<tr><td>공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택</td><td>3년</td><td>소유권 이전 등기일</td><td>1년 6개월</td><td>6개월</td><td>6개월</td></tr>
</table>

나. 비수도권

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년. 다만, 전매행위 제한기간 조정지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 소유권이전등기일까지로 하고, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관등의 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위)

구분	전매행위 제한기간 조정지역			그 밖의 지역
	1지역	2지역	3지역	
전매행위 제한기간	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

□ 투기과열지구가 아닌 지역에서 건설·공급되는 주택의 전매행위 제한기간 연장(소유권이전등기일까지) ('17.7.11)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. 공통 사항

가. 전매행위 제한기간은 입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 기산한다.

나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.

다. 제3호 및 제4호에서 "전매행위 제한기간 조정지역"이란 다음 표의 지역을 말한다.

구분		해당 지역
수도권	1지역	서울특별시, 경기도 과천시 및 광명시
	2지역	경기도 성남시
	3지역	경기도 고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구에 한정함)
비수도권		부산광역시 기장군 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제2호에 해당하는 경우의 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 때에는 전매제한기간은 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료하였을 때에 그 기간에 도달한 것으로 보며, 그 기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료하였을 때에 3년이 지난 것으로 본다.

가. 수도권

1) 해당 지구면적의 50퍼센트 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 공공택지의 주거전용면적 85㎡ 이하인 주택

구분	「공공주택 특별법」 제2조 제1호나목에 따른 공공분양주택	공공분양주택 외의 주택	
		전매행위 제한기간 조정지역	그 밖의 지역
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상	3년	소유권 이전 등기일	1년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년		
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년		2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	6년	3년	

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2) 1)에 해당하는 주택 외의 주택

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역			
		전매행위 제한기간 조정지역			그 밖의 지역
		1지역	2지역	3지역	
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85㎡ 이하 주택의 경우에는 5년으로 한다.	소유권 이전 등기일	소유권 이전 등기일	소유권 이전 등기일	1년
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

나. 비수도권

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년. 다만, 전매행위 제한기간 조정지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 소유권이전등기일까지로 하고, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관등의 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위)

구분	전매행위 제한기간 조정지역			그 밖의 지역
	1지역	2지역	3지역	
전매행위 제한기간	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

□ 조정대상지역 지정 제도 도입(제63조의2) 및 지방 민간택지 공급주택의 전매제한 근거 마련(제64조제1항제4호)('17.11.10)

4. 주택의 규모별 공급 제도

4-1. 현행 소형주택 의무비율

<table>
<tr><th rowspan="3">구 분</th><th colspan="3">종 전(IMF 이전)</th><th colspan="3">IMF 이후</th><th colspan="3">현 행</th></tr>
<tr><th>60㎡ 이하</th><th>60~85㎡</th><th>85㎡ 초과</th><th>60㎡ 이하</th><th>60~85㎡</th><th>85㎡ 초과</th><th>60㎡ 이하</th><th>60~85㎡</th><th>85㎡ 초과</th></tr>
<tr><td>민간택지
- 서 울
- 경기도</td><td>30%
20%</td><td>45%
40%</td><td>25%이하
20%이하</td><td colspan="3">규제폐지</td><td colspan="3">규제폐지</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">('98.1.1)</td><td colspan="3">('14.6.13)</td></tr>
<tr><td>공공택지
- 수도권·광역시
- 기타지역</td><td>30%
20%</td><td>40%
50%</td><td>30%이하
30%이하</td><td>30%
20%</td><td>20%
30%</td><td>50%
50%</td><td>30%
20%</td><td>40%
50%</td><td>30%
30%</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">('99.1.1)</td><td colspan="3">('11.5.31)</td></tr>
<tr><td>직장·지역조합
- 서 울
- 경기도</td><td>20%
20%</td><td>80%
80%</td><td>-
-</td><td colspan="2">100%</td><td>-</td><td colspan="2">75%</td><td>25%</td></tr>
<tr><td>- 기타지역</td><td colspan="2">100%</td><td>-</td><td colspan="2">100%</td><td>-</td><td colspan="2">75%</td><td>25%</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">('98.6.15)</td><td colspan="3">('14.6.13)</td></tr>
<tr><td>재개발조합
(서울시조례)</td><td>-
(50%)</td><td>60%
(30%)</td><td>40%이하
(20%)</td><td>-
(40%)</td><td>-
(40%)</td><td>-
(20%)</td><td colspan="2">80%
-</td><td>20%
-</td></tr>
<tr><td>재건축조합
(서울시조례)</td><td>20%</td><td>40%</td><td>40%이하</td><td colspan="3">규제폐지</td><td colspan="2">*수도권 과밀억제권역내
60%
(20%) (40%)</td><td>40%이하</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">('98.6.15)</td><td colspan="3">('09.1.30)</td></tr>
<tr><td>-기타지역</td><td colspan="3">규제없음</td><td colspan="3">규제없음</td><td colspan="3">규제없음</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">('98.11.21)</td><td colspan="3">('05.5.19.)</td></tr>
<tr><td>주거환경개선</td><td colspan="3">100%</td><td colspan="2">90%</td><td>10%</td><td colspan="2">90%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">('00.5)</td><td colspan="3">('05.5.19)</td></tr>
</table>

* 관련근거
- 공공택지 : 택지개발처리지침(제14조)
- 직장·지역조합·민영주택 : 주택조합등에 대한 주택규모별공급 비율에 관한 지침
- 재건축조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3), 서울시 및 경기도조례
- 재개발조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)
- 주거환경개선 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)

4-2. 규모별 주택건설 및 공급 비율 연혁

○ '81. 7. 23 직전(주택건설촉진법시행령)
- 지정업자에 대해 85㎡이하 주택을 50%이상 건설하도록 의무화

○ '81. 7. 23(주택건설촉진법시행령 개정)
- 주택경기 활성화 시책의 일환으로 지정업자에 대한 소형주택 건설의무는 폐지하고,
- 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에 모든 사업자에 대해 85㎡ 이하 주택을 50% 범위에서 건설하도록 할 수 있음
  * '89. 11. 10까지 구체적인 지침은 제정하지 않음

○ '89.11.10 소형주택건설 확대지침 제정('95.11 주택의 규모별 공급비율 지침으로 전환)

시행일	전용 60㎡이하	전용 85㎡이하	전용 85㎡초과
'90. 1. 1	60%이상		40%이상
'91. 1. 1	35%이상	70%이상	30%이상
'92. 7. 1	40%이상	75%이상	25%이상

○ '93. 2. 20(주촉법시행령 개정)
- 전체 주택의 75%(주택조합이나 근로자주택은 100%) 범위 내에서 국토교통부장관이 정하는 비율 이상을 85㎡이하로 건설하게 할 수 있음

○ '93. 2 이후 주택의 규모별 공급비율 지침 변경 사항
- '95. 11. 11 : 전용 60㎡이하의 주택건설 비율을 주택보급률에 따라 차등적용
  • 수도권 : 30%이상
  • 수도권외 지역중 보급률 90%초과 시도 : 자율화
  • 수도권외 지역중 보급률 80~90% 시도 : 20%이상
  • 수도권외 지역중 보급률 80%이하 시도 : 30%이상
- '96. 7. 29 : 민간건설 임대주택 의무비율 폐지
- '96. 10. 7 : 단독·연립주택의 의무비율을 폐지하고 아파트에 대해서는 주택보급률에 따라 차등건설
  • 90%이상 : 업계자율

- 80~90%(광주·경기) : 60㎡이하(20%), 85㎡이하(60%)
- 80%이하(서울·부산·대구) : 60㎡이하(30%), 85㎡이하(75%)

- '97. 1. 1 : 다세대주택 의무비율 폐지

- '97. 4. 21 : 서울과 경기도중 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역 (14개시)에 대해서는 의무비율을 적용하고, 기타지역은 의무비율을 폐지
  - 서울지역 : 85㎡이하 75%, 60㎡이하 30%
  - 경기지역 : 85㎡이하 60%, 60㎡이하 20%

- '98. 1. 1 : 민간택지에 대한 주택규모별 건설 의무비율 폐지

- '98. 6. 15 : 재건축조합 의무비율 폐지, 직장·지역조합주택의 60㎡ 이하 의무비율 폐지

- '01.12. 1 : 재건축조합 및 민간주택에 대하여 수도권과밀억제권역내에서 300세대 이상 건설시 전용면적 60㎡이하를 20%이상 확보토록 규정

  (단, 시·도지사가 5%p범위에서 조정가능)

- '03. 9. 5 : 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 하는 경우 전체 건설예정 세대수(조합원+일반분양)의 60% 이상을 국민주택 규모이하(전용 85㎡ 이하)로 건설하도록 의무화(도시 및 주거환경정비법시행령)
  - 서울특별시
  - 인천광역시 〔강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도앞 공유수면매립공사면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치지역을 제외한다〕
  - 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역을 제외한다)

- '05. 5. 19 : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시
  - 주거환경개선사업 : 85㎡초과 주택 10% 이하 건설
  - 주택재개발사업 : 85㎡이하 주택 80% 이상 건설(수도권제외 50%완화)
  - 주택재건축사업 : 300세대 이상 : 60㎡이하 주택 20%이상, 85㎡ 이하 주택 40%이상 건설, 20~300세대 미만 : 85㎡이하 주택 60% 이상 건설

- '09. 1. 30 : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시
  - 주택재건축사업 : 300세대 이상은 85㎡ 이하 주택 60% 이상 건설, 20~300세대 미만은 85㎡ 이하 주택 60% 이상 건설

  * 서울시, 경기도의 경우 조례로서 60㎡이하 주택 20% 이상, 85㎡ 이하 주택 40% 이상 건설토록 별도 규정(300세대 이상)

- '14. 6. 13 : 민영주택의 소형주택건설 의무비율 폐지 및 주택조합 등의 규모별 건설비율 제한 완화
  - 수도권 과밀억제권역내 민간사업자 보유택지에서 건설하는 주택의 소형주택건설 의무비율 폐지
  - 지역·직장주택조합주택 등의 규모별 건설비율 완화
    (당초) 국민주택규모 이하 100%, (변경) 국민주택규모 이하 75% 이상

5. 분양가 제한 제도

5-1. 제도 개요

< 추진배경 >

○ 과거 주택시장은 만성적인 주택공급 부족과 주택가격 급등, 주택에 대한 투기가 성행하여 무주택 서민들이 내집을 마련하는데 큰 어려움을 겪음

○ 신규 주택의 고분양가 논란과 주택가격의 급격한 상승 등에 따른 주택시장 불안을 해소하고, 신규 주택이 적정한 가격으로 공급되도록 하여 주택시장을 안정시키고 국민의 주거안정을 도모하고자,

- '77년부터 신규 주택의 분양가격을 일정 기준 금액이하로 규제하였고, 이후 시장상황에 따라 이를 자율화하거나 규제를 재도입

< 분양가상한제 소개 >

○ (적용대상) 사업주체(건축허가를 받아 건설·공급하는 주상복합건축물의 건축주 포함)가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지와 공공택지 외 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역에서 공급하는 주택

- 다만, 도시형생활주택, 경제자유구역내 외자유치와 관련된 주택, 관광특구내 초고층건축물 등은 제외

○ (산정방식) 택지비와 건축비를 합산한 기준금액 이하로 분양가격을 제한

- 분양가 = (택지비 + 택지비 가산비) + (기본형건축비 + 건축비 가산비)
  • (택지비) 공급가격(공공택지)이나 감정평가액 또는 개별공시지가(민간택지)를 기준으로 산정

  • (기본형건축비) 공공·민간의 일반분양 품질수준의 주택을 기준으로 주택건축에 소요되는 제반 비용 반영<매년 2회(3.1, 9.1) 물가변동을 반영, 수정·고시>

• (가산비) 택지비 또는 기본형건축비 외에 추가적으로 소요되는 택지 또는 건축 관련 경비

* 택지가산비 : 연약·암석지반, 흙막이·차수벽, 방음시설 설치, 택지대금 기간이자 등(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제8조 내지 제9조의2)

* 건축가산비 : 녹색건축예비인증·소비자만족도우수업체, 주택성능등급, 인텔리전트 설비, 초고층주택 건설, 친환경주택 건설비용 등(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3)

○ (분양가격 공시) 분양가격의 세부항목을 공시

- 공공택지(12개) : 택지공급가격, 택지대금이자, 택지 필요경비, 토목공사비, 건축공사비, 기계설비, 전기 등 그 밖의 공사비, 일반관리비 및 이윤, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비

- 민간택지(7개) : 택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비

< 정책효과 및 문제점 >

○ 분양가상한제는 시장과열기에 고분양가 문제를 차단하기 위해 도입되어, 분양가 상승 억제 등 긍정적 효과를 거두었으나

- 시장이 침체된 상황에서도 획일적으로 적용되어 공급위축, 품질저하, 다양한 주거수요 충족 곤란 등 부작용이 증가

○ (주택수급 및 품질 측면) '07.9월 분양가상한제 전면 시행 이후 상한제 적용 주택 중심으로 공급 및 분양물량이 큰 폭 감소

- 주택건설 인허가 및 분양실적이 상한제 도입 전후와 비교하여 16% 정도 감소하였고, 특히 민간건설은 더욱 감소(△24.3%)

< 분양가상한제 도입 전후 공급비교 >

구 분	'03～'07년	'08～'11년	증감
인허가(민간)	연 50만호(37만호)	연 42만호(28만호)	△16.0%(△24.3%)
분양	연 29만호	연 24만호	△17.2%

- 재개발·재건축 사업의 경우, 분양가 상한제가 조합원 분담금 상승을 초래하여 사업을 지연시키는 주요인중 하나로 작용

  * 시뮬레이션 결과, 상한제 폐지시 조합원 개별 분담금이 9.5~10% 감소
    (도봉구 225백만원→204백만원 : △9.5%, 강서구 119백만원→107백만원 : 10%)

- 분양가 상한가격에 따라 설정된 기본적인 수준의 주택공급이 일반화되어 주택품질 향상에 애로

- 표준화된 가격산정체계가 적용되어 첨단기술·최신자재를 사용하더라도 비용 반영이 제한적임

- 기술·품질 등에 대한 차별성 강조나 원가절감 유인이 적어 주택산업 선진화 저해

○ (제도운영 측면) 분양가심사委(시·군·구)를 통해 추가비용을 가산받을 수 있으나, 실제 불인정*되는 경우가 많아 사업성 확보 곤란

  * 주로 주변시세와 비슷한 분양가를 미리 정해 놓고 실사가 진행되어 가산비 인정이 곤란하고, 신청 분양가보다 삭감하는 것이 관행

- 분양가 심사에 통상 1~2개월이 소요(1년 이상 소요사례도 발생)

- 투명성 확보 차원에서 분양가상한제 적용주택에 대해 분양가격을 공시(공공택지 12개, 민간택지 7개)토록 하고 있으나,

  • 공시를 위한 용역 등 불필요한 시간·비용이 소요되어 추가부담 발생
  • 확정되지 않은 비용을 공시(입주자모집 공고시)하므로 공시비용과 차이가 날 경우 소비자의 소송 등 불필요한 갈등 야기

○ (시장여건 측면) 분양가상한제가 도입될 당시와는 달리 현재의 주택시장은 하우스푸어(현대경제연구소 추산 108만 가구), 깡통주택, 미분양 적체 ('12.9월, 약 7.1만호), 집값의 하양조정 국면 등 침체가 지속되는 상황

구분(수도권)	시장과열기 ('05～'07, 상한제 도입·확대)	안정기 ('09)	침체기 ('12)
매매가격 증감율(%)	05(5.1)→06(20.3)→07(5.6)	1.2	△2.5
거래량(만건)	'06(69.8)→'07(48.3)	39.5	20.5
미분양(만호)	05(1.2)→06(0.5)→07(1.5)	2.8	3.0

- 주택보급률 상승, 저출산·고령화 등에 따른 주택수요 둔화, 경제 불확실성 증대 등을 감안시 앞으로 집값급등 가능성은 크지 않음

* 주택보급률 : ('05년) 98.3% (수도권 96.0%) → ('11년) 102.3% (99.0%) → ('12년) 102.7% (99.0%) → ('13년) 103.0% (98.6%) → ('14년) 103.5% (98.2%)

- 주택시장이 위축된 상황에서 상한가격보다 낮게 분양하는 경우가 일반적이어서 획일적으로 분양가를 규제할 실익이 없어짐

* 대전유성('11.6, 상한가 238만원/㎡ > 분양가 200만원/㎡) 김포 한강('11.4, 950만원/㎡ > 930만원/㎡), 경기 화성('09.10, 710만원/㎡ > 650만원/㎡) 등

- 업계에서도 고분양가 책정에 따른 미분양 발생 경험이 있어 수요를 감안하지 않고 분양가를 높여 공급하기는 어려운 여건
- 획일적인 가격산정 체계에 따라 문화, 웰빙, 커뮤니티 등 주택수요 변화에 부응할 수 있는 고품질의 다양한 주택공급 곤란

⇨ 시장기능을 회복하고 다양한 수요에 부응하는 양질의 주택을 공급하기 위해 시장과열기에 도입되었던 과도한 규제는 시장상황에 따라 신축적으로 운용할 수 있도록 개선 필요

5-2. 제도 연혁

○ 분양가격을 일률적으로 규제('77.8~'89.10)

- 70년대 경제개발계획의 성공적인 추진과 급속한 인구증가·핵가족화· 도시화의 진전으로 심각한 주택수급 불균형과 아파트 가격 폭등, 주택투기 성행 등이 사회문제화되어,
- 사업계획 승인시 행정지도를 통해 신규 민간주택의 분양가격을 주택규모에 관계없이 일률적으로 규제

* 평당 55만원('77) → 78만('79) → 105만('81만) → 130만('88))

○ 원가연동제 도입('89.11)

- 만성적인 주택공급 부족과 가격 폭등, 전세가 불안 등 문제 해결을 위해 주택 200만호 건설·공급계획을 수립·시행하였으나,

- 지가 급등 및 건축원자재 가격 상승으로 인한 채산성 악화와 부실공사 등 여러 가지 부작용이 발생

- 일률적으로 분양가격을 규제하던 방식에서 분양가를 시장가격에 연동시키는 방식으로 전환

  * 신규주택의 분양가를 택지비와 건축비로 구분하여 택지비는 매입원가, 건축비는 적정이윤을 포함하여 시장가격에 연동시켜 매년 적정수준으로 조정

○ 분양가 자율화('95~'05.2)

- 주택공급 확대 정책에 따라 비수도권 지역을 중심으로 주택보급률이 상승함에 따라, '95.11월 강원·충북·전북·제주지역의 주거전용 85m2 초과 주택부터 분양가를 단계적으로 자율화

- 자율화 과정에서 외환위기 발생으로 국내 경기상황이 급격히 악화됨에 따라, '99.1월부터 분양가를 전면 자율화

  * 단, 국민주택기금이 지원되는 주거전용 60m2 이하 아파트는 제외

※ 분양가 자율화 세부내용

	구 분	내 용
1995.11 (95.11.11 시행)	일부지역 중대형 분양가 규제폐지	• 강원, 충북, 전북, 제주등 4개 지역의 전용면적 25.7평 이상 • 수도권 이외 지역의 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80%이상 공정이 진행된 후 분양하는 경우 • 원가연동제 적용대상지역은 서울, 부산, 인천, 광주, 대전지역으로 함 • 도시계획구역 중 상업지역안에 도시재개발법에 의한 도심지재개발사업으로 주상복합건축물을 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계비율이 70% 미만인 경우 원가연동제 적용하지 않음
1996. 6 (96.7.1 시행)	단독, 연립 등 분양가규제폐지	• 단독, 연립주택 및 25.7평을 초과하는 철골아파트
1996.12 (97.1.1 시행)	수도권 및 대도시 외의 지역 자율화	• 다세대주택 • 원가연동제 적용대상지역: 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주지역 • 강원, 충북, 전북, 제주지역에서 건설, 공급하는 주택(국민주택기금 지원을 받아 건설, 공급되는 주택 제외)과 대전, 충남, 전남, 경북, 경남 지역에서 건설, 공급하는 전용면적 25.7평 이상 주택
1997. 5 (97.6.1 시행)	수도권 외의 지역 자율화	• 대전, 충남, 전남, 경북, 경남의 25.7평이하와 부산, 대구, 광주의 전체평형 • 수도권 공공택지 및 공공자금지원 없이 공정이 80%에 달한 이후 분양하는 주택 • 25.7평이하 철골조아파트 • 원가연동제 적용대상은 국민주택 이외의 아파트로서 서울, 인천, 경기도에서 분양하는 아파트로 함
1998. 1 (98.2.1 시행)	수도권 민간택지 자율화	• 수도권에서 민간사업자가 스스로 확보한 땅에 자기자금으로 건설하는 아파트 • 국민주택기금의 지원을 받아 건설하는 국민주택(수도권 외의 지역에서도 국민주택은 가격 규제)과 공공택지에 건설하는 주택은 분양가 규제
1998. 9 (98.10.1 시행)	수도권 공공택지 25.7평 초과 자율화	• 수도권내 공공택지에서 건설되는 25.7평 초과 아파트에 대해 분양가 자율화 • 분양가규제를 받는 주택은 국민주택과 수도권내 공공택지에 건설되는 25.7평이하 주택
1999. 1 (99.1.1 시행)	분양가 자율화	• 국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 18평이하 주택에 대해서만 주택은행에서 분양가격을 심사

○ 공공택지내 85m^2 이하 주택에 대해 분양가상한제 및 분양가 공시제도 도입('05.3)

- '00년대 초반 수도권 재건축 아파트단지를 중심으로 주택가격이 상승하고, 주변지역으로 확산됨에 따라 신규 분양주택의 가격안정을 위해 공공택지내 85㎡ 이하 주택에 대해 「주택법」에 기반을 두고 분양가상한제 및 분양가 공시* 제도 도입

  * 5개 항목 : 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비, 가산비

○ 공공택지내 모든 공동주택으로 확대('06.2)

- '00년대 중반 강남 및 분당에서 시작된 아파트가격 급등세가 강북 일부, 수도권 남부 지역으로 확산됨에 따라, 분양가격 안정을 위해 공공택지내 모든 공동주택에 상한제 적용

○ 분양가상한제 전면 확대·시행('07.9)

- 분양가격의 실질적인 인하 유도를 위해 민간택지내 공동주택까지 분양가상한제 확대·시행

○ 도시형생활주택 분양가 자율화('09.5)

- 쾌적하고 저렴한 주택을 신속히 공급함으로써 서민주거안정에 기여

○ 분양가 자율화 대상 확대('10.4)

- 경제자유구역내 외자유치 촉진과 관련있는 주택, 관광특구내 초고층건축물

  • 외자유치를 촉진해야 하는 경제자유구역(단, 경제자유구역위원회 심의를 거치는 경우로 한정)의 특수성과 지역관광 활성화의 일환

○ 공공택지 분양가 공시항목을 61개 → 12개로 축소('12.3)

○ 민간택지내 분양가상한제 탄력적용('15.4)

- 공공택지에서 공급되는 공동주택은 적용, 민간택지는 주택가격 상승 우려가 있어 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역의 공동주택만 적용

5-3. 관련 이론

○ 분양가규제의 문제점과 개혁방안(서울디지털대 부동산학부 김지현 교수, 한국도시행정학회 도시행정학보 제23집, '10.10)

○ 주택가격 안정정책의 효과에 관한 연구(경희대 행정대학원 부동산학과 외래교수 전광섭, '10.2)

○ 분양가상한제 폐지에 따른 주택가격 변동에 관한 연구(주택산업연구원 권주안 선임연구위원, ’09.10)

○ 분양가상한제 시행에 따른 주택업계 대응방안(주택산업연구원 장성수 선임연구위원, ’07.8)

○ 분양가규제의 부작용과 개선방안(주택산업연구원 권주안 연구위원, ’06.1)

○ 분양가자율화시대의 주택공급제도(대한주택공사 주택연구소, ’98.4)

○ 서울시 부동산정책과 가격변동에 관한 연구(서울시정개발연구원, 정의철, ’96)

6. 주택공급 제도

6-1. 관련법령 : 주택법(제4장) 및 주택공급에 관한 규칙

6-2. 적용대상

○ 주택법에 의하여 사업계획승인(건축법 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건설하는 주상복합 건축물로서 사업계획승인 호수 이상으로 건설하는 주택을 포함)을 얻어 건설·공급하는 주택 및 복리시설

- 주택공급규칙 일부적용
  • 도시형 생활주택, 조합주택, 사원주택, 보험회사 공급주택 등
- 주택공급규칙 적용배제
  • 농촌주택, 관사, 숙소, 해외 영주귀국 동포를 위한 주택

6-3. 청약 자격

○ 국민주택

- 입주자 모집공고일 현재 당해 주택건설지역을 포함하는 '도'단위(수도권 포함)에 거주하고 있는 무주택세대구성원(세대주 및 세대원)

※ 동일 순위내 경쟁이 있는 경우 당해 주택거설지역 거주자가 우선

○ 민영주택

- 입주자 모집공고일 현재 당해 주택건설지역을 포함하는 '도'단위(수도권 포함)에 거주하는 성년자(유주택자도 가능)

※ 동일 순위내 경쟁이 있는 경우 당해 주택거설지역 거주자가 우선

《 청약가점제 개요 》

☐ 가점제는 민영주택 공급시, 동일 순위내(1순위) 경쟁이 있을 경우, 무주택기간, 부양가족수, 통장 가입기간을 점수화하여 다득점자에게 공급

○ 유주택자(주택교체 수요)를 위해 '추첨제'에도 일정 비율 배정

【 민영주택 가점제 적용비율 현행/개선 비교, 8.2대책 '17.9.20시행 】

구 분	85㎡이하		85㎡초과	
	종 전	개 선	종 전	개 선
수도권 공공택지	100%	100%	50% 이하에서 지자체장이 결정	
투기과열지구	75%	**100%**	50%	50%
청약조정대상지역	40%	**75%**	0%	**30%**
기타 지역	40% 이하에서 지자체장이 결정		0%	0%

* 가점제(총 84점) : 무주택기간(32), 부양가족수(35), 입주자저축 가입기간(17)

※ 투기나 과도한 청약 경쟁을 유발함에 따라, 무주택 실수요자에 대한 주택 공급 기회를 확대하고자 가점제 도입('07.9)

※ 가점제 적용은 시장등이 정하여 공고하는 비율에 한해 적용('17.1월)

○ 민영주택(85㎡이하) 당첨자 선정은 가점제와 추첨제를 혼용

① 청약1순위(가점제) : 입주자저축 1순위자 중 가점점수가 높은 자 순으로 선정 (낙첨자는 추첨제에 포함)

② 청약1순위(추첨제) : 청약1순위 가점제 낙첨자 중 추첨으로 선정

※ 당첨자 선정 순서 : 1순위(가점→추첨) → 2순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

※ 단, 수도권 보금자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡이하 주택은 100%, 주택거래신고지역 또는 투기과열지구 85㎡이하 주택은 100% 가점제 적용 (이 경우, 1주택자는 가점제가 제한되며 2주택자는 1순위가 제한됨)

○ 민영주택(85㎡초과) 당첨자 선정은 청약조정대상지역은 가점제 비율 30%, 투기과열지구 가점제 비율 50%, 그 외 지역은 추첨제만 적용

① 청약1순위(추첨제) : 입주자저축 1순위자 중 추첨

※ 당첨자 선정 순서 : 1순위 → 2순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

【 주택공급 제1순위 기준: 청약통장 가입실적, 8.2대책 '17.9.20시행 】

구 분		국민주택		민영주택	
		종 전 ('15.2.27~)	**개 선 ('17.9.20~)**	종 전 ('15.2.27~)	개 선 ('17.9.20~)
수도권	투기과열지구·청약조정대상지역	1년 경과, 12회 이상 납입	**2년 경과, 24회 이상 납입**	1년 경과, 기준금액 이상 납입	**2년 경과,** 기준금액 이상 납입
	일반지역		좌동		좌동
지방	투기과열지구·청약조정대상지역	6개월 경과, 6회 이상 납입	**2년 경과, 24회 이상 납입**	6개월 경과, 기준금액 이상 납입	**2년 경과,** 기준금액 이상 납입
	일반지역		좌동		좌동

* 민영주택 청약 예치기준금액은 현행과 동일

※ 단, 수도권 보금자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡초과 주택은 50%이하, 주택거래신고지역 또는 투기과열지구 85㎡초과 주택은 50% 가점제 적용 (이 경우, 1주택자는 가점제가 제한되며 2주택자는 1순위가 제한됨)

6-4. 공급방법

○ 국민주택 : 주택청약종합저축 가입자 중 다음 순으로 공급

- 제 1 순위 : 월 납입금 12회이상 납입자
  (*투기과열지구·청약조정대상지역 : 월 납입금 24회이상 납입자)
- 제 2 순위 : 제 1순위에 해당되지 않는 자
- 동일 순위내 경쟁시
  • 무주택 기간, 저축총액, 저축납입횟수에 따라 우선 공급

* 수도권외의 지역 : 월납입금 6회 이상 납입한 경우 1순위 자격부여

○ 민영주택 : 주택청약종합저축 가입자중 다음 순으로 공급

- 제 1 순위 : 주택청약종합저축에 가입하여 12개월이 경과한 자
  (*투기과열지구·청약조정대상지역 : 주택청약종합저축에 가입하여 24개월이 경과한 자)
- 제 2 순위 : 제 1순위에 해당되지 않는 자

* 수도권외의 지역 : 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 경과한 경우 1순위 자격부여

6-5. 입주자 저축제도

☞ 청약저축, 청약예·부금 : '15.9.1 이후 신규가입 중지

구 분	청약종합저축	청 약 저 축	청 약 부 금	청 약 예 금
대상지역	전 국	전 국	시·군지역	시·군지역
가입대상	연령, 자격제한 없음	무주택 세대주	성년자 (유주택자도 가능)	성년자 (유주택자도 가능)
저축방식	매월 일정액 적립식 및 예치식 병행	매월 일정액 불입	매월 일정액 불입	일시불 예치
저축금액	월 2~50만원 (15백만원↓ 일시납)	월 2~10만원	월 5~50만원	200~1,500만원 (규모·지역별 차등)
대상주택	모든 주택	85㎡이하 공공기관건설주택등	85㎡이하 민영주택	모든 민영주택 (85㎡초과 공공주택도 가능)
		민간건설 중형국민주택(60~85㎡)		
1순위 (투기과열지구, 청약조정 대상지역)	가입 2년이상 24회이상 납입	가입 2년이상 24회이상 납입	가입 2년이상 24회이상 납입	가입 2년이상 24회이상 납입
1순위 (수도권)	- 가입 1년이상 (12회 이상 납입) - 민영주택 청약시 지역별 예치금 예치	가입 1년이상 12회이상 납입	가입 1년이상 (청약예금 상당액 불입)	가입 1년이상 (지역별 예치금 예치)
1순위 (수도권외)	- 가입 6개월이상 (6회 이상 납입) - 민영주택 청약시 지역별 예치금 예치	가입 6개월이상 6회이상 납입	가입 6개월이상 (청약예금 상당액 불입)	좌 동

* 공공기관건설주택등 : 85㎡이하 공공기관 건설주택, 85㎡이하 공공택지내 민간건설 임대주택, 국민주택기금 지원을 받은 민간건설 60㎡이하 주택

<청약예금의 예치금액(주택공급규칙 별표 1 관련)>

지 역 \ 전용면적	85㎡이하	102㎡이하	135㎡이하	모든면적
특별시 및 부산광역시	300	600	1,000	1,500
그 밖의 광역시	250	400	700	1,000
특별시 및 광역시를 제외한 지역	200	300	400	500

6-6. 특별공급

○ 장애인, 유공자 등 정책적 배려가 필요한 계층중 무주택자 지원을 위해 일반인과 청약경쟁 없이 주택을 분양 받을 수 있도록 하는 제도로서, 평생 1회로 제한

○ 공급물량

- 국민주택 : 건설호수의 65%범위내(유공자등, 장애인등, 신혼부부, 생애최초, 3자녀이상)
- 민영주택 : 건설호수의 33%범위내(장애인등, 신혼부부, 3자녀이상, 노부모)

○ 공급대상 : 기관추천(국가유공자, 장애인, 철거주택 소유자 등), 신혼부부, 생애최초 주택구입자, 3자녀이상, 노부모 등

구 분		비율		신청자격 및 당첨자 선정방법
		국민주택등	민영주택	
계		65%	33%	
기관추천	국가유공자	5%	-	• 국가보훈처장이 추천하는 유공자 또는 유족
	장애인 등	10%	10%	• 입주자저축 6개월(장애인 제외), 관련기관의 장이 추천하는 장애인, 군인, 중소기업근로자 등
다자녀 특별공급		10%	10%	• 입주자저축 6개월, 미성년 자녀를 3명 이상인자 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(민영주택 제외)
				• 배점기준에 따른 고득점순으로 선정 • 동점시 ①미성년자녀가 많은자 ②고령공급신청자 순
노부모부양 특별공급		5%	3%	• 청약 1순위, 65세이상 직계존속을 3년 이상 계속 부양한 자
				• 경쟁시 주택유형별 일반공급 당첨순차에 따라 선정 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(민영주택 제외)
신혼부부 특별공급		15%	10%	• 입주자저축 6개월, 혼인기간 5년이내 출산한 자녀가 있는 자, 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하
				• 순위＊에 따라 선정 ＊1순위(혼인3년이내), 2순위(혼인3년~5년) • 동일순위 경쟁시 처리 : ①다자녀 ②추첨
생애최초 특별공급		20%	-	• 청약저축 또는 종합저축 1순위, 600만원 이상 납입, 혼인중 또는 미혼자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년이상 소득세 납부자, 도시근로자 월평균소득의 100%이하 등
				• 경쟁시 추첨으로 선정

6-7. 입주자 모집시기 및 조건

○ 모집시기

- 주택도시보증공사(주)의 분양보증을 받은 경우에는 착공과 동시에 분양가능
- 2개 이상 업체의 연대보증을 받은 경우에는 일정한 건축공정에 달한 후에 분양가능

○ 모집조건 : 주택건설 대지의 소유권 확보·저당권등 말소, 분양보증 또는 연대보증

6-8. 기타 공급제도

○ 예비입주자 선정

- 공급대상 주택수의 20%이상
- 당첨 취소, 공급계약을 체결하지 않거나 해약한 주택에 대해 순번에 따라 공급

○ 입주금 납부

- 청약금 10%, 계약금 20%(청약금 포함), 중도금 60%(계약금을 10% 내 받은 경우 70%), 잔금 20%(임대주택은 중도금·잔금 각 40%)

○ 세대별 공급면적은 주거의 용도로만 쓰이는 '주거전용면적' 으로 표시 다만, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적을 별도로 표시 가능

- 주거공용면적 : 계단·복도·현관 등 지상층 공용면적
- 그 밖의 공용면적 : 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등

○ 청약률 공개 의무화

- 입주자 선정의 공정성 및 투명성 확보를 위해 청약접수 업무를 수행하는 기관에게 청약률을 인터넷 홈페이지 등에 게시토록 의무화

7. 주택조합 제도

7-1. 개 념

○ 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하 주택 소유자 및 무주택자(당첨자 및 이를 승계한 자 포함)의 내집마련과 주택공급의 촉진을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약저축 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도
(주택법 제2조제11호, 제11조)

- 지역주택조합 : 동일 지역*에 6개월 이상 거주한 무주택(또는 소형주택 소유) 세대주인 주민 20인 이상이 설립

  * 동일지역 범위(주택법 제2조제11호가목) / '13.8.6공포·시행
  / 서울특별시·인천광역시 및 경기도 /
  / 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시 / 충청북도 /
  / 광주광역시 및 전라남도 / 전라북도 /
  / 대구광역시 및 경상북도 / 부산광역시·울산광역시 및 경상남도 /
  / 강원도 / 제주특별자치도 /

- 직장주택조합 : 동일 직장에 근무하는 자로서 무주택(또는 소형주택 소유)세대주인 근로자 20인 이상이 설립
- 리모델링조합 : 공동주택 소유자가 당해 주택을 리모델링을 위해 결성
- 임대주택조합 : 주택을 임대하고자 하는 자가 임대주택을 건설·매입

  * 단, 지역·직장주택조합의 경우 사업계획서상의 건설예정세대수의 50%이상을 조합원으로 구성

7-2. 조합원의 자격(시행령 제21조)

○ 지역주택조합

- 조합설립인가 신청일 [단, 투기과열지구내에서는 조합설립인가신청일 1년 전날을 기준 ('08.9.1부터 적용)] 부터 입주 가능일까지 무주택(당첨자 및 이를 승계한 자 포함)세대주 및 전용면적 85㎡이하의 주택 1채를 소유한 세대주
- 조합설립인가 신청일 현재 당해 지역에 6개월 이상 거주한 자

○ 직장주택조합

- 지역주택조합의 요건과 동일한 요건(6개월 이상 거주하여야 하는 요건은 제외)외에 당해 시·군내에 소재하는 동일 국가기관, 지방자치단체 또는 법인에 근무하는 자

7-3. 사업시행절차

○ 조합원 모집신고(법 제11조의3)

- 신고 수리권자 : 시장·군수·구청장
- 신고시점 : 조합설립(변경)인가를 위한 조합원모집 시
- 신고내용 : 모집신고서, 모집주체, 사업개요, 토지확보 현황 및 증빙자료, 조합 가입 신청서 및 계약서 서식, 모집공고안 등

○ 조합설립인가(법 제11조, 영 제20조)

- 인가권자 : 시장·군수·구청장
- 인가신청 서류 및 조건
  - 창립총회 회의록 및 조합장 선출 동의서
  - 조합원 전원이 연명한 조합규약
  - 조합원 명부
  - 사업계획서
  - 고용자가 확인하는 근무확인서(직장주택조합에 한함)
  - 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류
  - 주택건설대지의 80%이상의 토지사용승낙서 확보
  - 사업계획서상의 주택건설예정세대수의 50%이상 조합원으로 구성(최소 20인이상)

○ 사업계획승인(법 제15조)

- 사업계획 승인신청 : 주택조합과 등록업자가 공동사업주체로 신청
- 사업계획 승인권자 : 시장·군수·구청장
- 사업계획 승인절차 : 일반주택의 사업계획 승인절차와 동일

○ 사용검사(법 제49조)

- 일반주택의 사용검사 절차와 동일

8. 투기과열지구 지정제도

8-1. 개 요

가. 제도의 의의

○ 주택가격이 급등하거나 주택에 대한 투기수요로 청약경쟁이 과열되어 무주택자 등 실수요자의 내집 마련 기회가 어려운 지역을 투기과열지구로 지정

○ 실수요자의 주택청약에 우선권을 부여하고, 무주택서민의 주거비부담 완화 및 주택가격 안정을 도모하기 위하여 만든 제도로서 2002년 4월부터 시행하고 있음

나. 법적근거

○ 주택법 제41조 및 주택법 시행규칙 제19조의3

- 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 해제할 수 있음(사전에 주거정책심의위원회 심의를 거침)

다. 투기과열지구제도의 주요 변천내용

○ 1983. 4. 30 신설

- 기존주택의 실거래가와 분양예정가격이 현저한 경우 투기과열지구로 지정하고, 채권매입액이 많은 자에게 신규주택의 우선 공급

○ 1991. 4. 6 개정

- 투기과열지구내에서는 공급하는 세대수의 20배수를 초과하지 않는 범위안에서 청약통장의 장기예치자 순에 따라 공급

○ 1999. 7. 15 폐지

○ 2002. 4. 18 재도입

8-2. 지정요건

□ 당해 주택건설지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 아래 기준 중 어느 하나를 충족하는 곳

1. 주택공급이 있었던 직전 2개월간 해당 지역에서 공급되는 주택의 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 이하 주택의 청약경쟁률이 10대 1을 초과한 곳

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳

가. 주택의 분양계획이 지난 달보다 30퍼센트 이상 감소한 곳

나. 법 제16조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 지난 해보다 급격하게 감소한 곳

3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳

가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우

나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우

다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제75조에 따른 입주자저축 가입자 중 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우

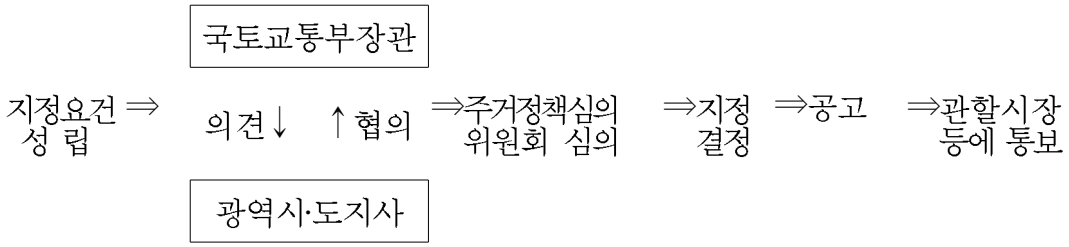
8-3. 지정 및 해제절차

가. 지정단위

○ 당해 주택건설지역인 특별시·광역시·도 또는 시·군·구의 행정구역을 단위로 지정함이 원칙이나,

○ 주택가격의 상승이나 투기의 우려가 일부지역에 국한하는 경우에는 그 일부지역만을 지정할 수 있음

나. 지정절차



다. 해제절차 : 지정절차와 동일함

* 해제요건 : 지정지역의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 그 지정사유가 없어진 경우

8-4. 투기과열지구와 투기지역 비교

구 분	투기과열지구	투기지역(주택)
지정기준	주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 - 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과하는 경우(국민주택규모 이하 주택 청약경쟁률이 10대 1을 초과하는 경우) - 주택사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난 해보다 급감하여 주택 공급이 위축될 우려가 있거나 분양계획이 전월대비 30% 이상 감소하는 경우 - 주택의 전매행위 성행 등으로 주거 불안의 우려가 있는 경우 등	① 월별 집값 상승률이 전국 소비자물가 상승률보다 30%이상 높은 지역으로서 - 2개월간 집값상승률이 전국 평균보다 30%이상 높은 지역 - 1년간 연평균 상승률이 3년간의 전국 연평균 상승률보다 높은 지역 ② 개발사업 및 주택재건축사업이 진행중인 지역으로서 - 1개월간 집값상승률이 전국 소비자물가상승률보다 30%이상 높은 지역 - 1개월간 집값상승률이 전국 평균보다 30%이상 높은 지역 ③ 택지개발예정지구, 대규모개발사업 추진이 예정되는 지역 등으로서 - 1개월간 집값상승률이 전국소비자물가상승률보다 높은 지역
해제기준	- 지정지역의 주택가격이 안정되고 청약경쟁이 완화되는 등 그 지정사유가 없어진 경우	- 당해 지역의 부동산가격이 안정되는 등 지정사유가 해소된 경우

구 분	투기과열지구	투기지역(주택)
지정 및 해제절차	국토부장관 : 시·도지사의 의견을 들어 지정·해제 시·도지사 : 국토부장관과 협의를 거쳐 지정·해제 * 사전에 주거정책심의위원회 심의를 거침	국토교통부장관이 요청하면 기획재정부장관이 부동산가격안정심의위원회를 거쳐 지정 및 해제(필요시 기획재정부장관이 직접 위원회 회부)
주요 지정효과	○ 분양권 전매제한(시행령 별표) - 상한제 미적용/적용 주택 구분 ○ 청약1순위 자격제한 - 5년내 당첨사실이 있는 자의 세대에 속한 자(국민주택, 민영주택) - 세대주가 아닌 자, 2주택 소유 세대에 속한자(민영주택) ○ 민영주택 재당첨 제한 -면적별, 과밀억제권역별 구분 ○ 지역·직장주택 조합원의 조합원 자격요건 강화 ○ 재건축사업의 조합원 지위 제한 - 조합설립인가 후 지위 양수시 조합원 지위 불인정 ○ 오피스텔 등 일반건축물 우선공급 - 수도권 투기과열지구 ○ 분양가 공시 - 공공택지 외의 택지에서 공급하는 분양가상한제 적용 주택의 분양가 공시 ○ 기타 대출규제(DTI, LTV) 등	·기준시가 대신 실거래가액으로 양도소득세 과세 ·필요시 탄력세율 (기본세율+15p범위내)
근거법령	주택법 제41조, 제41조의2, 동법시행령 제45조의2 동법시행규칙 제19조의3	소득세법 제104조의2 동법시행령 제168조의3 내지 제168조의5

< 투기과열지구 지정연혁 >

지 역	지정일	해제일
서울		
강남구, 서초구, 송파구	'02.4.19	'11.12.22
그 외 지역		'08.11.7
경기		
고양시 대화동, 탄현동, 풍동지구, 일산2지구 남양주시 호평동, 평내동, 와부읍 화성시 태안읍, 봉담지구, 동탄지구	'02.9.6	'08.11.7
용인시 동백지구	'02.11.18	
전지역 <제외지역> · 기지정지역 · 가평군, 양평군, 여주군, 연천군 미산면 · 중면 · 장남면 · 백학면 · 왕징면, 안산시 대부동, 화성시 우정면 국화리 · 서신면 제부리	'03.6.7	
인천		
부평구 삼산1지구	'02.9.6	'08.11.7
연수구 송도신도시(2공구)	'02.12.6	
전지역 <제외지역> · 기지정지역 · 강화군 교동면 · 삼산면 · 서도면, 옹진군 대청면 · 백령면 · 연평면 · 북도면 · 자월면 · 덕적면 · 영흥면	'03.6.7	
부산		
중구	'03.11.18	'07.7.2
서구		
동구		
부산진구		
동래구		
남구		
북구		
사하구		
금정구		
강서구		

지 역	지정일	해제일
연제구		
사상구		
기장군		
영도구		'07.9.13
수영구	'03.10.2	'07.12.3
해운대구		'08.1.30
대구		
중구		'07.7.2
서구		
남구		
북구	'03.11.18	
달서구		
달성군		
동구		'07.9.13
수성구	'03.10.2	'07.12.3
광주		
동구		'07.7.2
서구		
북구	'03.11.18	
광산구		
남구		'07.12.3
대전		
유성구 노은2지구	'03.2.5	'07.12.3
유성구(노은2지구 제외)	'03.4.29	
서구		'07.9.13
동구	'03.6.7	
중구		
대덕구		
울산		
중구		'07.12.3
동구		
북구	'03.11.18	
남구		'08.1.30
울주군		
충북		

지 역	지정일	해제일
청주시	'03.6.7	'07.9.13
청원군		
충남		
천안시 불당동, 백석동, 쌍용동	'03.4.29	'07.9.13
천안시(불당동, 백석동, 쌍용동 제외)	'03.6.7	
아산시		
계룡시	'04.7.30	
공주시		'07.12.3
연기군		
경남		
양산시	'03.11.18	'07.7.2
창원시		'07.12.3

※ 2016년 12월 현재 투기과열지구 : 없음

9. 재건축 초과이익 환수 제도

□ 법적근거 : 재건축초과이익 환수에 관한 법률('06.5.24 제정, '06.9.25 시행)

◈ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격 상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율

○ 종료시점 : 재건축사업 준공인가일

○ 개시시점 : 추진위원회 설립승인일

* 개시시점부터 종료시점까지의 기간이 10년을 초과하는 경우에는 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 개시시점으로 함

○ 정상주택가격 상승분 : 정기예금이자율과 평균주택가격상승률 중 높은 비율

○ 개발비용 : 공사비, 설계감리비, 조합운영비 등

○ 부과율 및 부담금 산식

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~7천만원 이하	200만원×조합원수 + 5천만원 초과금액의 20% × 조합원수
7천만원 초과 ~9천만원 이하	600만원×조합원수 + 7천만원을 초과하는 금액의 30% × 조합원수
9천만원 초과 ~1억1천만원 이하	1,200만원×조합원수 + 9천만원을 초과하는 금액의 40% × 조합원수
1억1천만원 초과	2,000만원×조합원수 + 1억1천만원을 초과하는 금액의 50% × 조합원수

◈ 부과지역 : 전국

◈ 납부의무자 : 조합(조합이 해산된 경우 부과 종료시점 당시의 조합원)

◈ 부과시점 : 준공시점부터 4월 이내

◈ 부담금 부과대상 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업

◈ 재건축부담금 부과 유예

○ '12.12.18부터 '17.12.31까지 관리처분계획 인가를 신청한 재건축사업

10. 주거실태조사

10-1. 법적근거 : 주거기본법 제20조 및 같은법 시행령 제13조

10-2. 개요

○ **(목적)** 주거실태조사는 우리 국민의 가구특성, 주거환경, 주거이동 등 주거생활의 전반적인 사항을 조사하는 조사통계로 주거복지 향상을 위한 정책수립에 필요한 정보 제공

○ **(조사방법)** 전국을 대상으로 표본가구를 선정하고 가구를 방문하여 대면 면접조사를 통해 자료를 수집. 국토연구원 또는 한국토지주택공사가 위탁을 받아 실시

○ **(조사주기)** '06년부터 매년 정기조사를 실시하며, 짝수해에는 일반가구, 홀수해에는 특구가구, '14년에 도입된 패널조사는 매년 실시

* 정책타당성 검토 등을 위한 수시조사의 근거가 있으나 시행된 적은 없음

○ **(통계작성체계)** 국토연구원 또는 한국토지주택공사는 조사기획, 실사 및 조사관리, 조사결과 분석 및 공표자료 작성 등의 업무를 수행하며, 전문조사기관은 과업별로 체계적인 역할 분담을 통해 원활하게 조사를 수행

<주거실태조사 통계작성체계>

구 분	담 당
작성기관	국토교통부
조사기획	연구기관(국토연구원 또는 한국토지주택공사)
현장조사	전문조사기관
자료처리	연구기관, 전문조사기관
결과분석 및 공표	국토교통부, 연구기관

○ **(자료제공)** 주거실태조사 전용 홈페이지인 '주거누리(www.hnuri.go.kr)'를 통해 마이크로데이터, 조사결과(연구보고서, 통계보고서, 요약보고서 등)를 공개하고, 자체분석 시스템을 통해 이용자가 원하는 내용의 '교차분석' 제공

10-3. 발전과정

○ 주택법 제5조(주거실태조사)에 근거하여 2006년에 최초의 주거실태조사(일반가구) 실시

○ 2007년부터는 특수한 상황에 있는 계층에 대한 심층적인 정보를 획득하기 위해 특수가구(노인, 장애인, 임대주택거주, 저소득 등)에 대한 조사 시작

○ 2014년부터는 주거실태조사의 일관성 유지를 위해 표준조사표를 마련하고, 표준조사표를 바탕으로 조사표를 확정하여 조사 실시

○ 2014년부터 신혼부부가구 패널조사를 시작하고, 정부 3.0에 발맞춰 주거실태조사 결과의 마이크로데이터를 '주거누리' 전용포털을 통해 공개('14.8월)

<연도별 조사대상과 표본수>

구분	조사대상	조사년도	표본수
일반조사 (짝수해)	일반가구	2006	30,000
		2008	30,000
		2010	33,000
		2012	33,000
		2014	20,000
		2016	20,000
특수조사 (홀수해)	노인가구 및 장년가구	2007	25,000
	장애인가구	2009	10,000
	임대주택 거주가구	2011	60,000
	저소득가구 (주거급여대상 추정 저소득가구)	2013	10,000
	장애인가구	2015	8,000
패널조사	신혼부부(혼인후 1~5년차) 가구	2014	2,500
	'14년 조사대상 혼인 1~4년차 + 혼인 1년차 신혼부부(신규)	2015	2,500

10-4. 활용처

○ 주거실태조사 결과는 시도단위로 공표되며, 지역, 소득계층, 주택유형, 주택규모, 건축연도, 가구주 연령대, 가구원수, 세대구성, 가구주 성별, 맞벌이 유무, 자녀수, 특수 수요계층 가구에 따라 주요 결과를 요약하여 공표

○ 공표내용에는 현재 거주하는 주택의 특성, 주거비용과 주거비 부담, 주택자금 조달과 대출 부담, 주거 이동과 주거만족도, 생애최초 주택마련 및 주택소유현황, 주거 의식과 가치관, 향후 2년 이내 이사계획과 주거선택 등 주거복지정책 수립에 필요한 다양한 항목을 포함

○ 주거실태조사는 최저주거기준 미달가구의 현황뿐만 아니라, 인구주택총조사의 자료로서는 파악할 수 없는 소득대비 임대료 부담수준, 소득대비 주택가격, 대출상환 부담수준 등과 아울러 렌트 푸어, 하우스 푸어 실태를 파악할 수 있는 항목을 포함하고 있어 그 활용성이 매우 넓음

○ 특수가구에 대한 주거실태조사 결과는 목표집단이 명확하여 맞춤형 주거정책을 수립할 수 있는 자료 제공. 예를 들어 2007년 주거실태조사는 노인주거복지 관련 정책 수립에 필요한 다양하고도 생생한 기초자료를 제공

○ 주거실태조사는 정부뿐 아니라 공공기관·연구기관·학계 등에서 다양한 주거관련 정책연구를 가능케 하고 있으며, 일반 국민들도 주거문제에 대한관심이 고조되고 있는 현실을 감안하면 활용도가 많은 유용한 조사통계

10-5. 세부조사내용(표준조사표)

분류	조사내용	조사항목	
기본조사	기본현황	면접원 기록사항	거주 지역, 응답자 지위, 성별, 연령
		주택유형, 주택규모, 주택입지, 점유형태, 건축년도	
주택상태	주택상태	방 개수, 거주 층, 내부시설 및 사용, 주택상태	
	주택 개보수 경험 (최근2년 이내)	개보수 유무, 위치(목적), 비용, 여건	
주거상태	주거환경	통근 환경, 생활 환경, 교통약자 환경, 범죄예방 환경	
	주거만족도	주택환경 만족도 및 중요도, 주변환경 만족도 및 중요도 전체 만족도	
	주택비용	주택가격, 주택비용 마련 방법, 주택가격 부담 수준 주택가격 적정성	
주거이동	주거이동경험 (최근 2년 이내)	이사 유무, 이사 이유, 주택유형, 주택규모, 주택위치, 주택입지 점유형태, 주택가격, 주거이동 만족도, 이전 주택처분 방법	
	주거이동계획 (향후 2년 이내)	이사계획 유무, 이사계획 이유, 주택유형, 주택규모, 주택위치 주택입지, 점유형태, 주택가격, 주택상태, 현 주택처분 방법	
주택관리	주택 개보수 계획 (향후 2년 이내)	개보수 유무, 위치(목적), 비용, 여건	
	소유주택 처분 계획	현 거주 외 주택소유 여부, 현 거주 외 주택소유 목적 및 이용상태 주택처분계획	
주택 및 주거선호도	주택 선호도	주택유형, 주택위치, 주택입지, 현 가구 구성원의 적정 주택 규모	
	주거 선호도	내 집 마련 필요성, 내 집 마련 실현예상 시기, 한계수용 주택 노후도	
가구특성	가구 및 세대	가구원 수, 가구 구성, 세대 변화, 가구원 특징	
	소득	연소득	
	주거비	주거생활비, 적정 주거비	

11. 주택 관련 세제현황

거래 단계	취득	보유(임대)	양도
주요세금	**취득세**	**재산세** **종합부동산세** **임대소득세**(임대관련)	**양도소득세**

11-1. 취득세

□ (정의) 취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과하는 세금으로 기본세율은 4%이나, 주택은 구입가격에 따라 1~3%의 세율 부과

○ (산출방식) 주택 취득가액(실거래액) × 취득세율 (기본 4%)

- 다만, 주택은 6억이하 주택 1%, 6~9억 주택 2%, 9억초과 주택 3%의 세율*을 부과('14.1월~) (지방세법 제11조)

* 당초, 9억이하 1주택 2%, 9억이하 다주택자 또는 9억초과 주택 4%의 세율을 부과하였으나, 거래세 부담완화 차원에서 세율을 항구적으로 인하

< 취득세율 변화 추이 >

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>~'04</th><th>'05</th><th>'06.1~8</th><th>'06.9~
'09.12</th><th>'10</th><th>'11.1~
3.22</th><th>'11.3.23
~12.31</th><th>'12.1~
9.23</th><th>'12.9.24~
'13.6.30</th><th>'13.7.1~
'13.12.31</th><th>'14.1.1
~</th></tr>
<tr><td rowspan="3">기본
세율</td><td>6억이하</td><td rowspan="3">5%</td><td colspan="10" rowspan="3">4%</td><td>1%</td></tr>
<tr><td>6~9억이하</td><td>2%</td></tr>
<tr><td>9억초과</td><td>3%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">감면
후
세율</td><td>9억이하
1주택</td><td rowspan="3">5%</td><td rowspan="3">3.5%</td><td rowspan="3">2.5%</td><td rowspan="3">2%</td><td rowspan="3">2%</td><td>2%</td><td>1%</td><td>2%</td><td>1%</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>9~12억
이하</td><td rowspan="2">4%</td><td rowspan="2">2%</td><td rowspan="2">4%</td><td>2%</td><td rowspan="2">4%</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>12억초과</td><td>3%</td></tr>
</table>

* 부가세(Sur tax)인 농특세 · 지방교육세 별도, '06년 이후 실거래가 기준 과세

11-2. 재산세

□ (정의) 재산세는 토지, 주택 등 재산을 소유하고 있는 자에게 부과하는 세금으로 物件별로 0.1~0.4%의 세율적용

○ (산출방식) 과세표준 (공시가격× 60/100) × 재산세율 (0.1%~0.4%)

* 과세표준 : 시가표준액(공시가격) × 60/100(과표적용비율)

※ 재산세율(지방세법 제111조)

과세표준	세율
6천만원 이하	1/1,000
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원 + 6천만원 초과금액의1.5/1,000
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원 + 1억5천만원 초과금액의 2.5/1,000
3억원 초과	570,000원 + 3억원 초과금액의 4/1,000

11-3. 종합부동산세

□ (정의) 종합부동산세는 보유주택의 공시가격 합산 금액이 6억원을 초과*하는 세대에게 부과하는 세금으로 0.5~2% 세율 적용

* 다만, 1세대 1주택자는 9억원을 초과하는 경우에 종합부동산세 부과

○ (산출방식) 과세표준(시가표준액× 80/100) × 재산세율(0.5%~2.0%)

* 과세표준 : [(공시가격 - 6억원(공제금액)] ×80/100(과표적용비율)
- 단, 1세대 1주택자는 3억원 추가 공제하여 총 9억원 공제

※ 종합부동산세 주택분 세율(종합부동산세법 제9조)

과세표준	재산세율
6억원 이하	5/1,000
6억원 초과 12억원 이하	300만원 + 6억원 초과금액의 7.5/1,000
12억원 초과 50억원 이하	750만원 + 12억원 초과금액의 10/1,000
50억원 초과 94억원 이하	4,550만원 + 50억원 초과금액의 15/1,000
94억원 초과	1억 1,150만원 + 94억원 초과금액의 20/1,000

※ 토지분에 대한 종합부동산세는 보유토지 공시가격 합계가 5억원을 초과하는 세대에 대해 0.75~2%의 세율 적용

11-4. 양도소득세

□ (정의) 자산(토지, 주택 등)의 이전으로 양도차익이 발생한 경우, 양도차익에 따라 6~38%의 세율로 양도소득세 부과

○ (산출방식) [양도차익* - 장기보유특별공제액**] × 세율 (소득세법 제95조)

* 양도차익 = 양도가액-취득가액-필요경비(취득세, 등록세, 중개수수료 등)

** 장기보유특별공제액(양도차익×공제율) : 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유기간에 따라 10~30%(1가구 1주택은 24~80%)

- (1주택자 비과세) 9억원 이하의 주택을 2년이상 보유하고 양도시 비과세

* 1가구 1주택을 2년이상 보유하였으나, 실거래가가 9억원을 초과하는 경우에는 9억원 초과분에 대한 양도차익에 대해서만 과세

※ 일반세율

<'09년 이전>

과세표준	세율
1,000만원 이하	9%
4,000만원 이하	18%
8,000만원 이하	27%
8,000만원 초과	36%

<'10~'11년>

과세표준	세율
1,200만원 이하	6%
4,600만원 이하	15%
8,800만원 이하	24%
8,800만원 이하	35%

<'12~'13년>

과세표준	세율
1,200만원 이하	6%
4,600만원 이하	15%
8,800만원 이하	24%
30,000만원 이하	35%
30,000만원 초과	38%

<'14년 이후>

과세표준	세율
1,200만원 이하	6%
4,600만원 이하	15%
8,800만원 이하	24%
15,000만원 이하	35%
5억원 이하	38%
5억원 초과	40%

- (장기보유 특별공제) 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유기간에 따라 10~30% (1가구 1주택은 24~80%)

< 현행 장기보유 특별공제제도 현황 >

보유기간	3년~4년	4년~5년	5년~6년	6년~7년	7년~8년	8년~9년	9년~10년	10년 이상
1가구 1주택	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%
다주택	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%

※ 당초, 다주택자에 대해서는 양도세율을 중과(2주택자 50%, 3주택 이상 60%)하였으나, '14.1.1일 소득세법 개정으로 다주택자 양도세 중과폐지

11-5. 임대소득세

1 (정의) 국내 거주자의 모든 소득에 대해 6~38%의 세율로 소득세 부과

○ (산출방식) 과세표준 [소득금액(총수입 - 필요경비) - 소득공제] × 세율

- (총수입) 사업소득, 근로소득 등 모든 소득을 합산하여 계산

☞ 다만, 2주택이하 & 연 2,000만원이하 임대소득은 분리과세
* 1,200만원 이하 연금소득, 2,000만원 이하의 이자·배당소득 등도 분리과세 中

- (필요경비) 사업을 하면서 발생한 비용(매입가액·원재료비·인건비 등)으로 원칙적으로는 장부나 기타 근거서류로 비용 결정

☞ 다만, 영세사업자*에 한해 단순경비율을 적용하여 필요경비 인정
- 2주택이하 & 연 2,000만원이하 : 60%, 그 외 나머지 : 42.6%
* 부동산임대업/서비스업 등 : 직전 과세연도 수입 2천4백만원 이하

- (소득공제) 기본공제(본인, 배우자, 부양가족), 특별공제, 연금공제 등 포함 소득금액에서 공제하는 금액

* 기본공제는 1인당 150만원 공제 인정(2인기준 300만원)

☞ 다만, 분리과세 대상으로서 임대소득 외에 기타소득이 없거나, 2천만원 이하인 임대인(은퇴자 등 고려) 대해서는 기본공제 400만원 인정

○ (세율) 과세표준 1,200만원 이하 6%, 1,200~4,600만원 15%, 4,600~8,800만원 24%, 8,800만원~1억5천만원 35%, 1억5천만원~5억 38%, 5억 초과 40%

☞ 다만, 분리과세 하는 경우에는 일률적으로 14% 단일세율 적용

◈ 종합과세 산식 = [총수입(1 - 0.426) - 300만원] × 세율(6~38%)
◈ 분리과세 산식 = [임대수입(1 - 0.600) - 400만원] × 세율(14%)
* 보증금 간주임대료 계산 = (보증금-3억원) × 60% × 2.9%

2 임대소득세 과세대상

구 분				기존	16년까지	17년 이후
1주택	전세			비과세	비과세	비과세
	월세	기준시가 9억이하		비과세	비과세	비과세
		기준시가 9억초과	임대료 2천만원 이하	종합과세	종합과세	비과세
			임대료 2천만원 초과			종합과세
2주택	전세			비과세	비과세	비과세
	월세	임대료 2천만원 이하		종합과세	비과세	분리과세
		임대료 2천만원 초과			종합과세	종합과세
3주택 이상	전세			종합과세	종합과세	종합과세
	월세			종합과세	종합과세	종합과세

※ 참고 : 종합소득 과세방식과 분리과세 방식 비교

구 분	종합소득 과세 (3주택이상 or 임대소득 2천만원 이하)	분리과세 (2주택 이하 & 임대소득 2천만원 이하)
임대소득(A)	월세 등 수입금액	월세 등 수입금액
필요경비(B)	수입금액 × **단순경비율 42.6%**	수입금액 × **단순경비율 60%**
소득공제* (C)	기본공제 2인기준 **300만원** (1인당 **150만원**)	기본공제 **400만원** 인정
과세표준 **(D=A-B-C)**	총 소득금액 - **300만원**(2인기준)	임대소득금액 - **400만원**
납부세액 **(E=D × 세율)**	[총 소득금액 -300만원] × (**6~38%****)	[임대소득금액 - 400만원] × (**14%**)

* 기본공제 외 기타 소득공제는 없는 것으로 가정

** 과세표준 1,200만원 이하 6%, 1,200~4,600만원 이하 15%, 4,600~8,800만원 이하 24%, 8,800만원~1억5천만원 이하 35%, 1억5천만원~5억 38%, 5억 초과 40%

12. 주택분야 국제협력

12-1. 한·일 주택협의회

○ 목적 : 한·일 양국간 주택정책 발전방향에 대한 정보교환 및 상호협력 증진

○ 근거 : '85.9.24 한·일 주택협의회 설치 합의서

○ 추진현황

- '86. 8월 일본 동경에서 제1차 회의를 개최한 이래 양국에서 매년 번갈아 개최
  * 제5차 회의('91년)부터 격년 개최
- '95년 일본 동경에서 제7차 회의 개최
- '97. 8.18 ~ 8. 23 : 서울에서 제8차 회의 개최
- '99.12.19 ~ 12.23 : 일본 동경에서 제9차 회의 개최
- '01.11.18 ~ 11.22 : 서울에서 제10차 회의 개최
- '03. 8.19 ~ 8. 22 : 일본 동경에서 제11차 회의 개최
- '05. 8. 7 ~ 8. 11 : 서울에서 제12차회의 개최
- '07. 9.11 ~ 9. 14 : 일본 동경에서 제13차 회의 개최
- '09. 9. 7 ~ 9. 9 : 서울에서 제14차 회의 개최
- '12. 1.17 ~ 1. 20 : 일본 동경에서 제15차 회의 개최
- '15. 3.18 ~ 3. 20 : 서울에서 제16차 회의 개최
- '17. 8.28 ~ 8. 30 : 일본 동경에서 제17차 회의 개최

12-2. 한·중 도시 및 주택분야 협력회의

○ 목 적 : 한·중 양국간 도시 및 주택분야의 정책현황·발전방향 등에 대한 정보교환 및 상호협력 증진

○ 추진현황

- '93. 1월(북경) 및 4월(서울) : 한·중 건설장관 회담
  • 년 교대로 도시 및 주택분야 교류협력 회의를 개최키로 양해각서 체결
- '96. 5. 6 ~ 5. 12(7일) : 중국(북경)에서 제1차 회의 개최
- '99.12.15 ~ 12.20(6일) : 서울에서 제2차 회의 개최

- '01.10.17 ~ 10.23(7일) : 중국(북경)에서 제3차 회의 개최
- '04. 5.24 ~ 5. 29(6일) : 서울에서 제4차 회의 개최
- '05. 5.24 ~ 5. 30(7일) : 중국(북경)에서 제5차 회의 개최
- '07. 8.03 ~ 9. 03(5일) : 서울에서 제6차 회의 개최
- '09. 3.24 ~ 3. 28(5일) : 중국(북경)에서 제7차 회의 개최
- '11. 5.16 ~ 5. 21(6일) : 서울에서 제8차 회의 개최
- '12. 5.14 ~ 5. 18(5일) : 중국(북경)에서 제9차 회의 개최
- '14.11.23 ~ 11.26(4일) : 대전에서 제10차 회의 개최
- '16. 7.18 ~ 7. 21(4일) : 중국(가흥)에서 제11차 회의 개최

* 매년 개최가 원칙이나 중국측('97 기구개편, '98 대홍수, '03 SARS, '08 올림픽) 및 우리측('02 월드컵) 사정으로 1~3년마다 개최

12-3. 한·캐나다 주택분야 협력위원회

○ 추진배경 : 한·캐나다 주택분야 협력에 관한 양해각서 체결('99.5.19)

• 매년 교대로 한·캐나다 주택분야 협력위원회를 개최하여 양국간 협력사업을 추진키로 합의

- 캐나다와 협력채널을 구축하여 선진 주택금융기법 및 환경친화적 개발경험 습득 필요

○ 추진현황

- '00. 5. 8 ~ 5.10 : 캐나다 오타와에서 제1차회의 개최
- '03. 4. 1 ~ 4. 2 : 서울에서 제2차회의 개최(HOMDEX 기간과 연계)
- '04. 8. 7 ~ 8.15 : 캐나다 오타와에서 제3차회의 개최
- '05. 2.24 ~ 2.25 : 서울에서 제1차 기술위원회 개최
- '05. 9.11 ~ 9.17 : 캐나다 밴쿠버에서 제2차 기술위원회 개최
- '06. 8.28 ~ 9. 2 : 서울에서 제4차회의 개최
- '08. 7. 5 ~ 7.12 : 캐나다 오타와에서 제5차회의 개최
- '10. 9.14 ~ 9.15 : 서울에서 제6차회의 개최

* 캐나다의 요청으로 '15.9.15.자로 양해각서 효력 종료

12-4. 한·이란 주택도시협력 회의

○ 목적
- 한·이란 양국간 주택 및 도시개발분야의 기술개발, 경험 적용 및 정책 혁신에서의 상호 이익을 도모
- 양국의 다양한 건설업체, 단체 및 기업들의 직접 거래, 합작 및 상거래를 지원하고 양국 건설산업간 협력의 장려 등

○ 추진배경
- 한·이란 주택도시협력에 관한 양해각서 체결('01.5.23)

○ 협력범위
- 최소비용으로 내진 및 내화 건축기술과 같은 도시 및 주택개발을 포함한 인간 정주
- 신주거지구 개발을 위한 계획 기술 등

○ 추진현황
- '03.7.14 ~ 7.19 : 서울에서 제1차 회의 개최
- '04.2.28 : 한·이란 주택도시분야 기술위원회 개최 합의
- '04.6.13 : 이란측 주택도시분야 기술위원회 개최 방안 제시
- '04.10.4 ~ 10.10 : 한국토지공사 이란 방문 조사
  • 우선 신도시 사업참여 후 문제되는 기술적인 사항 중심으로 개최 희망(이란측)

12-5. 아·태주택도시장관회의(APMCHUD)

□ 개요

○ (설립배경) 슬럼가 개선 및 지속가능한 도시화를 위해 UN-HABITAT(유엔 인간정주위원회)와 인도 정부가 공동으로 설립('06년)

* Asia Pacific Ministerial Conference on Housing and Urban Development

** 주요 관심의제 : 빈민가 정착지 정비, 도시·농촌 관리, 주택건설, 주택금융, 지속가능 도시개발, 수자원 및 위생 등

○ (회원) 70여개국의 주택도시 관련 장관, UN-HABITAT, UNDP, World Bank 등 국제기구

○ (구성) 장관급 본회의(2년마다 개최), 이사국*, 사무국**으로 구성

* 장관회의 논의사항의 이행점검을 위해 이사국을 구성, 이사국회의를 개최
** 인도정부에서 영구사무국을 담당 중

○ (경과) 다섯 차례에 걸쳐 장관회의를 개최

- 우리나라는 3차 솔로회의부터 참석하였으며, 제3~5기 이사국*으로 선임

* 한국(의장국), 인도, 인도네시아, 요르단, 몰디브, 사모아, 스리랑카몰디브

- 제 4차 장관회의(요르단 암만)에서 차기 장관회의 개최국으로 한국 선정

* 1차 : '06.12 인도 뉴델리, 2차 : '08.5 이란 테헤란, 3차 : '10.6 인도네시아 솔로, 4차 : '12.12 요르단 암만, 5차 : '14.11. 대한민국 서울

□ 회의성격 및 우리나라 역할

○ (회의성격) 중동국가 등을 중심으로 활발하게 참여하고 있으며, 전쟁이나 낮은 소득으로 주거수준이 열악한 회원국이 많음

- 주택 확충 및 신도시 개발 등을 통해 도시 슬럼화를 막고, 주거수준을 향상시키기 위해 국가간 정책경험을 공유하는 것이 목적

○ (우리나라의 역할) 회원국들은 단기간 내에 급속한 경제발전을 이루고 주택보급율을 크게 증가시킨 한국의 주택 및 도시정책에 대한 관심이 높음

- 특히, 우리나라의 신도시 개발 및 주택금융 기법과 관련한 제도적 지원 및 기법과 관련하여 노하우를 전수받고 싶어하는 국가가 많음

⇨ 신도시 개발사례, 청약제도, 분양보증, 주택구입자금 지원 등 주택금융 지원 등 우리의 정책 경험을 전파하고 있으며,

- 주택금융 분야를 중심으로 아태주택도시장관회의(APMCHUD)에서 주도적인 역할을 하고 있음

* 회원국들은 우리나라가 보다 주도적인 위치에서 장관회의를 이끌어주기를 기대

□ 2014년 제5차 장관회의 한국 유치배경 및 성과

○ 아·태주택도시장관회의(APMCHUD) 사무국과 UN-HABITAT, 회원국들의 지속적인 요청이 있었으며,

- 아태지역 내에서 성공적인 주택 및 신도시 개발경험이 있는 국가로서 보다 주도적인 역할을 수행하기 위해 제5차 장관회의 유치

- 제4차 회의는 워킹그룹 주관 국가가 아닌 요르단에서 개최하여 차기 장관회의는 한국에서 장관회의를 주관해줄 것을 지속적으로 요구

○ 제 5차 아태주택도시장관회의를 한국에서 개최함에 따라, 2년간 의장국으로서 이사국 회의 주재('16년까지 연간 2회 정도) 등의 역할수행

* 1차 : '15.4 케냐, 2차 : '15.12 이란 테헤란, 3차 : '16.7 인도네시아 수라바야, 4차 : '16.10 에콰도르 키토

□ 향후계획

○ 제6차 아태주택도시장관회의 개최예정('16.12, 인도)

- APMCHUD의 제5기 이사국 활동을 마무리하고, 인도를 의장국으로 한 제6기 이사국을 선출하는 총회개념의 회의를 개최할 예정

III- 주택건설 및 주택정비 부문

1. 주택건설사업 ····· 135
2. 주택건설기준 ····· 138
3. 공동주택관리 ····· 140
4. 주택임대관리업 ····· 143
5. 주택건설공사 감리제도 ····· 146
6. 도시형 생활주택 ····· 149
7. 주택 재개발사업 ····· 156
8. 주택 재건축사업 ····· 160
9. 주거환경개선사업 ····· 165
10. 주거환경관리사업 ····· 168
11. 가로주택정비사업 ····· 170
12. 재정비촉진사업 ····· 172
13. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업 ····· 176
14. 공업화주택 인정 및 건설 촉진 ····· 181
15. 준주택 건설사업 ····· 185
16. 공동주택 리모델링 ····· 187

1. 주택건설사업

1-1. 사업계획승인

○ 승인대상

- 주택건설 : 30호 이상의 단독주택(블럭형 단독주택·한옥 50호 이상) 및 30세대 이상의 공동주택(전용면적 30㎡ 이상이면서 폭 6m 이상의 진입도로가 있는 단지형 연립·다세대 주택은 50세대 이상, 리모델링의 경우 증가하는 세대수 30세대 이상)

  * 예외 : 상업지역이나 준주거지역에서 건축되는 300세대 미만의 주상복합건물로 주택용도 연면적이 전체 연면적의 90% 미만인 경우는 건축허가대상임

- 대지조성 : 10,000㎡ 이상의 대지조성사업

○ 사업주체

- 주택건설 : 국토부장관에게 등록한 자(주택건설 등록업자)
- 대지조성 : 국토부장관에게 등록한 자(대지조성 등록업자)

  * 예외 : 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사는 등록을 하지 않아도 주택건설 및 대지조성 가능

○ 승인절차

사업계획 승인신청	⇒	관계기관협의	⇒	승 인
시·도지사 (또는 시장·군수)		20일이내		60일이내 (협의기간 포함)

○ 승인권자 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(국가, 한국토지주택공사가 시행하는 경우 국토교통부장관)

○ 사업승인의 효과 : 타법의제(25개법 52개 인·허가 사항)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 개발행위의 허가, 실시계획의 인가, 토지거래계약의 허가
- 도로법·하천법 등의 점용허가, 산지관리법·산림보호법 등의 허가
- 건축법 등의 허가, 도시개발법상의 실시계획의 인가

○ 승인의 법적 성질
- 건축허가는 대물적 허가로서 기속적 행위에 가까우나, 사업승인은 대물적·대인적 복합적인 허가로서 재량행위에 근접

○ 공구별 분할 건설·공급
- 600세대 이상인 주택단지는 공구별로 분할하여 주택 건설·공급 가능

○ 공공시설의 대체
- 사업부지내의 공공시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 준용하여 새로이 개설하는 공공시설과 대체가능

○ 사업계획변경 금지 : 입주자 모집공고후(다만, 입주예정자 4/5 이상 동의를 얻은 경우 제외)
- 공급계약이 체결된 주택의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액
- 세대당 주택공급면적 및 대지지분의 변경(2% 초과 및 입주예정자가 있는 경우)

1-2. 간선시설의 설치

○ 대상 : 100호 이상의 주택건설사업 및 16,500㎡ 이상의 대지조성사업

○ 설치의무자
- 도로 및 상하수도 : 지방자치단체
- 전기·통신·가스·지역난방 : 공급자
- 우체통 : 국가

○ 설치범위
- 도로 : 단지 밖의 기간이 되는 도로에서 단지 경계선(주출입구)까지 길이가 200m 초과시 초과부분
- 상하수도 : 단지 밖의 기간이 되는 시설에서 단지 경계선까지 길이가 200m 초과시 초과부분
- 전기시설 : 단지 밖의 기간이 되는 시설에서 단지 경계선까지 (지중선로는 사업지구 밖의 기간이 되는 시설에서 사업지구 안의 가장 가까운 단지 경계선까지)

- 가스공급시설 : 단지 밖의 기간이 되는 가스공급시설에서 단지경계선까지 (단지내 정압조정실이 있는 경우 그 시설까지)
- 통신시설(세대별 전화) : 관로는 단지 밖의 기간시설에서 단지경계선까지, 케이블은 단지안의 최초 단자까지
- 지역난방 : 단지 밖의 기간이 되는 열수송관의 분기점으로부터 단지내의 각 기계실입구 차단밸브까지

○ 비용의 부담 : 설치의무자가 부담

* 도로·상하수도는 설치비용의 50% 범위안에서 국고보조 가능

2. 주택건설기준

2-1. 일반사항

○ 법적근거 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 동 규칙

○ 목 적

- 주거환경과 주택의 질 향상을 위하여 주택 및 부대·복리시설 등 주택단지와 당해 제반시설에 대한 최소한의 기준 제시
  - 주택단지 배치 및 단지 시설의 배치
  - 주택의 구조 및 설비, 부대·복리시설
  - 공업화주택의 인정 등

○ 적용대상

- 「주택법」 제15조제1항의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택건설사업, 대지조성사업

2-2. 주요내용

○ 단지계획

- 주택단지내 설치가능 시설
  - 간선시설 : 도로·상하수도·전기·가스·통신 및 지역난방 등
  - 부대시설 : 주차장·관리사무소·담장·대문·경비실·정화조 등
  - 복리시설: 어린이놀이터·근린생활시설·경로당·주민운동시설 등
  - 국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설

○ 주택단지내 입지기준

- 소음 및 위해시설로부터 이격거리
  - 방음벽·수림대 등의 방음시설을 설치하여 실외 소음도가 65dB미만이 되도록 하거나, 6층 이상인 부분의 실내 소음도가 45dB이하
  - 공해공장 및 위험시설로부터 50미터 이격(주유소, 시내버스 차고지내 자동차용 천연가스 충전소는 25m 이격)

○ 공동주택 바닥구조

- 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조는 150mm) 이상으로 할 것
- 공동주택의 각 층간 바닥충격음이 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음)은 58dB이하, 중량충격음(비교적 무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음)은 50dB 이하로 하여야 함.
- 바닥충격음의 세부측정방법, 차단성능 등급은 고시로 정함

○ 부대시설

- 주택단지 안의 도로 : 주택단지에는 폭 7m 이상의 도로(폭 1.5m 이상의 보도 포함)를 설치하여야 한다. 다만 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 길이가 35m 미만인 막다른 도로인 경우에는 그 폭을 4m 이상으로 할 수 있음
- 주차장 설치기준(대/㎡) : 주택전용면적의 합계를 기준으로 아래 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 최소 주차대수 세대당 1대(전용 60㎡이하, 0.7대)이상 확보

구 분	특별시	광역시, 특별자치시 수도권내 시지역	시지역, 수도권내 군지역	기타 지역
85㎡이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡초과	1/65	1/70	1/75	1/85

  • 원룸형 주택은 세대당 0.6대(전용 30㎡미만, 0.5대)이상 확보

- 비상급수시설 : 지하 양수시설 또는 지하저수조 시설 설치
- 난방시설 : 6층 이상은 중앙집중난방방식 또는 개별 난방방식 설치

○ 복리시설

- 근린생활시설 : 설치 자율
- 유치원 : 2천세대 이상의 주택단지에는 유치원 설치
- 주민공동시설 : 100세대 이상의 주택단지
  • (규모) 100세대 ~ 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡,
  1,000세대 이상 : 500㎡ + 세대당 2㎡
  • (필수시설) 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터
  300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
  500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관

3. 공동주택관리

3-1. 적용대상 : 공동주택

○ 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택

○ 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위
- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함) 공동주택
- 150세대 이상인 주상복합건축물

3-2. 공동주택의 관리조직

공동주택 관리의 주체는 주인이라고 할 수 있는 입주민임. 다만, 실제 모든 입주민이 공동주택을 관리하기는 현실적으로 곤란하므로, 대의기관인 입주자대표회의나 집행기관인 관리주체(주택관리업자 또는 관리사무소장 등)가 실질적으로 공동주택을 관리함

○ 관리주체
- 정의 : 관리사무소장(자치관리), 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자(위탁관리). 임대사업자(임대주택)
- 관리주체의 주요업무
  - 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
  - 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
  - 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
  - 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
  - 관리규약으로 정한 사항의 집행
  - 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등

○ 입주자대표회의
- 구성 : 동별 대표자(동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자) 4명 이상으로 구성

- 임원 : 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상
- 주요의결사항
  • 관리규약 개정안의 제안
  • 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
  • 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인
  • 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
  • 관리비등의 결산의 승인
  • 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준 등

3-3. 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정

* 경쟁입찰(주택관리업자 및 사업자선정지침)의 방법으로 선정 및 집행

○ 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항
- 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(난방·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사
- 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득, 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

○ 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 사항
- 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사
- 장기수선충당금을 사용하는 장기수선공사(집행은 관리주체)

3-4. 공동주택의 유지관리

○ 행위허가
- 공동주택의 용도변경, 재·개축·재축·대수선, 파손·철거, 용도폐지, 증축, 비내력벽 철거시 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고 필요

○ 장기수선계획 및 장기수선충당금
- 장기수선계획 수립 대상 : 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 주상복합건축물
- 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용

검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐 조정하며, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서명동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정 가능
- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수·적립

  * 사용검사일로부터 1년이 경과한 날 속하는 달부터 매월 적립

○ 하자보수제도

- 사업주체의 하자보수 의무
  - 담보책임기간 2년 : 9공종(미장, 수장, 도장, 도배, 타일, 옥내가구 등)
  - 담보책임기간 3년 : 62공종(급수, 난방, 가스, 창호, 조경, 전기, 소방 등)
  - 담보책임기간 5년 : 20공종(대지, 철근, 철골, 조적, 지붕, 방수 등)
  - 담보책임기간 10년 : 내력구조부별(기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단)
- 하자보수 보증금 : 총 공사비의 3/100에 해당하는 현금 또는 은행·보험·조합의 보증서 등을 사용검사권자(시장·군수)의 명의로 예치

3-5. 공동주택 안전점검

○ 목적 : 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자 및 사용자를 재해 및 재난 등으로부터 보호

○ 안전점검 주기 : 반기

○ 안전점검 주체

- 15층 이하 : 관리주체
- 16층 이상 및 15층 이하(사용검사일부터 30년이 경과하거나 재난안전기본법 시행령 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C·D·E등급) : 공동주택관리법 시행령 제34조제3항제1호부터 제4호까지 규정한 자

○ 안전점검 결과 조치

- 관리주체는 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 경우 시장·군수·구청장에게 보고
- 시장·군수·구청장은 해당 공동주택에 대해 매월 1회 이상 점검 실시

4. 주택임대관리업

4-1. 일반사항

○ 법적근거 : 주택법 제53조의2~제53조의7, 주택법 시행령 제69조의2~제69조의6, 주택법 시행규칙 제31조의2~제31조의3

○ 추진배경

- 최근 주택매매를 통한 자본차익보다 매월 정기적으로 임대수익을 얻으려는 투자자가 늘어나면서 수익형 주택에 대한 수요 증가

- 특히, 1~2인가구 증가에 따라 소규모 주택임대시장이 활성화 되고 있으며, 월세비중도 꾸준히 증가

- 그러나, 늘어나고 있는 임대목적 주택을 전문적으로 관리해줄 수 있는 주택임대관리회사가 부재한 상황

- 따라서, 임대를 목적으로 하는 주택의 임대주택에 대한 공용·전용부분 유지보수, 임대료징수, 임차인관리 등을 담당하는 주택임대관리업 신설('14.2.7)

○ 기대효과

- 재무적 투자자의 임대주택 시장 참여를 촉진하여 민간임대주택 공급 활성화

- 주택임대관리업자의 육성을 통해 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 수준 높은 서비스를 임대인과 임차인에게 제공

- 주택임대관리업자가 공인중개사, 주택관리사 등 관련직종 종사자를 상시 고용함으로써 고용창출 효과 발생 등

4-2. 주요내용

○ 주택임대관리업의 정의(민간임대주택에관한 특별법법 제2조 제10호)

- '주택임대관리업'을 다음의 업무를 수행하는 것으로 정의
  - 임대를 목적으로 하는 주택의 시설물 유지, 보수, 개량 등
  - 임대를 목적으로 하는 주택의 임대료 징수 및 임차인 관리
  - 공인중개사와의 업무범위 중복을 방지하기 위해 임차인 중개업무를 제외

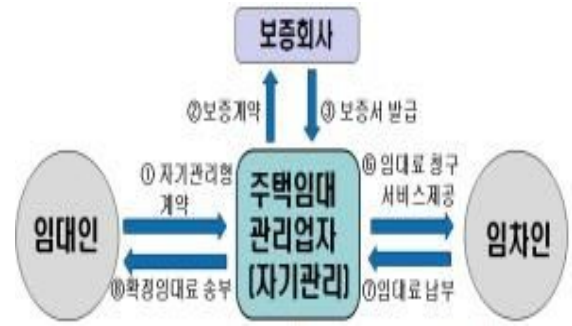
• 오피스텔 등 준주택도 주택임대관리업의 서비스 대상에 포함

○ 주택임대관리업자의 구분

- 자기관리형 : 임대인과 주택임대관리업자간 계약, 주택임대관리업자는 계약기간 중 임대인에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 임대
  • 주택임대관리회사는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급
  • 임대주택의 공실위험, 임차료 미납위험 등을 주택임대관리업자가 부담
  • 주택임대관리업자가 임대인, 임차인과 직접계약

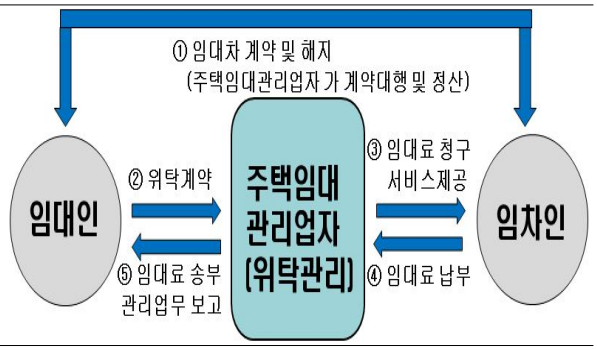
- 위탁관리형 : 임대인과 임차인간 계약, 주택임대관리업자는 임대인과의 계약에 의해 수수료를 받고 임차인관리 및 시설물 유지관리업무 등을 대행
  • 주택임대관리회사는 임대주택의 공실위험 등 임대리스크를 부담하지 않음

< 자기관리형 >



☞ 주택임대관리업자가 임대인에게 임대료 지불 보장, 자기 책임으로 주택을 임대하여 관리

< 위탁관리형 >



☞ 임대인과의 계약에 따라 관리수수료를 받고 임대료 징수 및 시설물 유지관리 업무 대행

○ 주택임대관리업 등록대상

- 일정규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자는 의무적으로 등록
  • (등록대상) 자기관리형 : 100세대 이상, 위탁관리 : 300세대 이상
  • (등록기준) 자기관리 : 자본금2억, 인력2명, 위탁관리 : 자본금1억, 인력1명 이상
  • (전문인력) 공인중개사, 주택관리사 등 해당분야에 2년 이상 종사한 사람 등

○ 주택임대관리업 등록절차

  • (등록절차) 신청서제출 → 담당공무원확인 → 등록증발급 및 공고
  • (제출서류) 등록신청서, 자본금증명서류, 전문인력증명서류 등

○ 주택임대관리업의 변경신고

- 등록사항이 변경된 경우 변경사유 발생일로부터 15일 이내에 변경신고서 제출
  • (변경신고절차) 변경신고서제출 → 변경내용확인 → 등록대장에 기록

○ 주택임대관리업의 등록말소

- 거짓이나 부정한 방법으로 등록할 경우, 자료제출을 거부할 경우 등록말소
- 다음 어느 하나에 해당하는 경우 등록말소 또는 1년 이하 영업정지
  • 거짓이나 부정한 방법으로 등록한 경우
  • 최근 3년간 2회 이상 12개월 초과하여 영업정지
  • 임대인 및 임차인에게 재산상의 손해를 입힌 경우
  • 최종 위탁 계약 종료일의 다음 날부터 1년 이상 관리 실적이 없는 경우
  • 등록기준을 갖추지 못한 경우
  • 다른 자에게 사업이나 업무를 수행하게 하거나 등록증을 대여한 경우
  • 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부, 방해, 기피하거나 거짓으로 보고

○ 주택임대관리업의 과징금 부과

- 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금 부과 가능
  • 1일당 3만원, 1개월당 30일을 기준으로 1천만원 이하의 과징금 부과
  • (부과절차) 과징금 부과서면통보 → 30일 이내 납부

○ **주택임대관리업 등록 및 관리실적 현황**

- 전국 202개 업체 등록, 관리실적은 23,520호('16년 12월 기준)
- 관리실적은 자기관리형은 2,093호(수도권 1,972, 지방 121), 위탁관리형은 21,427호 (수도권 14,854, 지방 6,573)

5. 주택건설공사 감리제도

5-1. 개 요

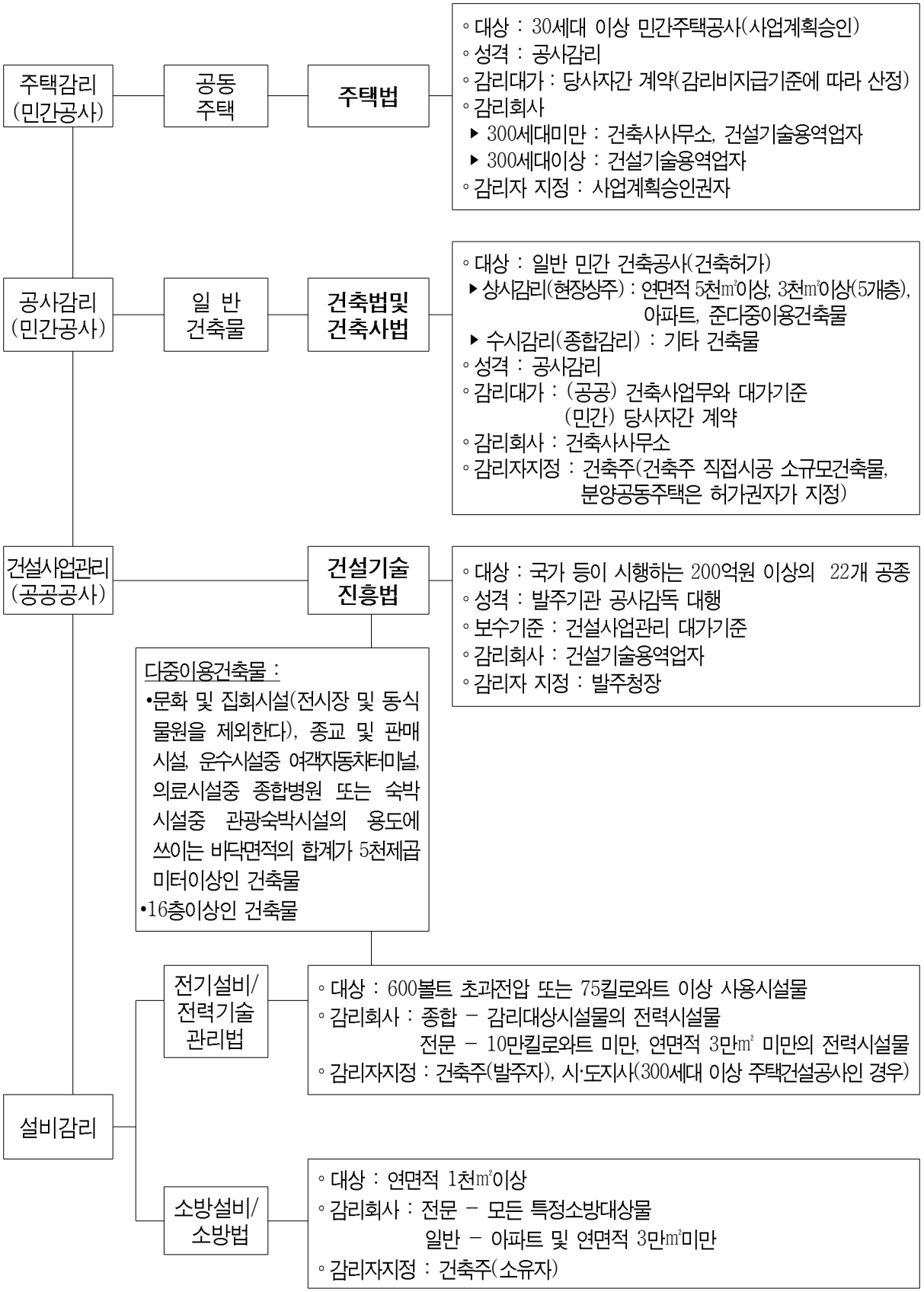
○ 주택건설공사 감리제도 도입배경

- 종전의 민간 주택건설공사의 감리제도는 건축법 및 건축사법에 의하여 건축주가 임의로 감리자를 지정하고 감리비도 적정하게 지급되지 않아 감리자가 건축주에게 예속되는 등 사실상 객관적인 감리가 불가능 하여 부실공사의 한 원인으로 작용
- '94.8월 부실공사 방지대책의 일환으로 「주택건설촉진법령」에 감리제도를 새로이 도입하여 시행

○ 주요내용

- 사업계획승인권자(시장·군수·구청장등)가 감리자를 지정
- 감리자의 권한 부여
  - 시공자 위반사항 조치, 시정명령, 공사중지 명령 등
  - 사업계획 승인권자에게 보고사항을 정함
    ⇒ 감리원 배치 계획서
    ⇒ 착공·준공시 감리계획서 및 의견서
    ⇒ 분기별 감리업무 수행사항 보고등
- 감리자 처벌강화
  - 부실감리자는 등록말소·영업정지·면허취소 등 제재

○ 관계법령 감리제도 비교


주택감리 (민간공사)
공동 주택
주택법
◦대상 : 30세대 이상 민간주택공사(사업계획승인)
◦성격 : 공사감리
◦감리대가 : 당사자간 계약(감리비지급기준에 따라 산정)
◦감리회사
▸ 300세대미만 : 건축사사무소, 건설기술용역업자
▸ 300세대이상 : 건설기술용역업자
◦감리자 지정 : 사업계획승인권자
공사감리 (민간공사)
일 반 건축물
건축법및 건축사법
◦대상 : 일반 민간 건축공사(건축허가)
▸상시감리(현장상주) : 연면적 5천㎡이상, 3천㎡이상(5개층), 아파트, 준다중이용건축물
▸ 수시감리(종합감리) : 기타 건축물
◦성격 : 공사감리
◦감리대가 : (공공) 건축사업무와 대가기준
(민간) 당사자간 계약
◦감리회사 : 건축사사무소
◦감리자지정 : 건축주(건축주 직접시공 소규모건축물, 분양공동주택은 허가권자가 지정)
건설사업관리 (공공공사)
건설기술 진흥법
◦대상 : 국가 등이 시행하는 200억원 이상의 22개 공종
◦성격 : 발주기관 공사감독 대행
◦보수기준 : 건설사업관리 대가기준
◦감리회사 : 건설기술용역업자
◦감리자 지정 : 발주청장
다중이용건축물 :
•문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원을 제외한다), 종교 및 판매시설, 운수시설중 여객자동차터미널, 의료시설중 종합병원 또는 숙박시설중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 건축물
•16층이상인 건축물
설비감리
전기설비/ 전력기술 관리법
◦대상 : 600볼트 초과전압 또는 75킬로와트 이상 사용시설물
◦감리회사 : 종합 – 감리대상시설물의 전력시설물
전문 – 10만킬로와트 미만, 연면적 3만㎡ 미만의 전력시설물
◦감리자지정 : 건축주(발주자), 시·도지사(300세대 이상 주택건설공사인 경우)
소방설비/ 소방법
◦대상 : 연면적 1천㎡이상
◦감리회사 : 전문 – 모든 특정소방대상물
일반 – 아파트 및 연면적 3만㎡미만
◦감리자지정 : 건축주(소유자)

5-2. 감리자 지정 및 업무

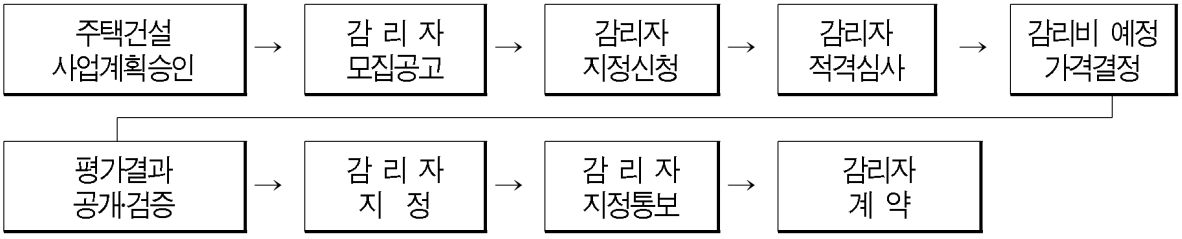
○ 감리자의 자격①

- 주택법 제43조의 규정에 의하여 사업계획승인권자가 당해 주택건설공사의 감리자로 지정한 자
  - 300세대미만 : 「건축사법」에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자 및 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업자
  - 300세대이상 : 「건설기술진흥법」에 따른 건설기술용역업자
- 사업계획승인권자는 인접지역에 2이상의 주택건설 단지가 있는 경우 공동으로 감리할 수 있도록 지정 가능
- 「건축사법」 및 「건설기술진흥법」에 의한 감리자격이 있다 하더라도 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사는 감리 불가

○ 감리원의 자격②

- 총괄감리원의 자격
  - 주택건설공사 감리·감독 등의 업무를 수행한 경력이 3년 이상으로서 주택의 층수가 15층 이상의 건축물을 감리 또는 시공단계의 건설사업관리 용역을 수행한 경력이 있는 자
- 건축·토목·기타설비 등 분야별 감리원의 자격
  - 토목분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 토목분야 건설기술자
  - 건축분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 건축분야 건설기술자
  - 기타 설비분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 기계분야, 건축분야중 건축기계설비, 전기·전자분야 중 건축전기설비 또는 안전관리분야 중 소방의 건설기술자

○ 감리자 지정 절차



6. 도시형 생활주택

6-1. 배경 및 목적

○ 최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형 주택은 감소 추세

* 1~2인가구 : ('85) 1,836천 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천 → ('15) 10,197천가구

* 60㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40% → ('15) 43%

≪ 전용면적별 공급 현황 ≫

구 분	2005	2007	2009	2011	2013	2015
85㎡초과	27.5%	37.2%	34.1%	18.9%	17.5%	18.6%
85㎡이하	72.5%	62.8%	65.9%	81.1%	82.5%	81.4%

○ 소형주택의 경우라도 30세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용

* 분양가상한제, 주민공동시설 설치, 엄격한 소음기준 등

- 따라서, 주택법 적용을 받지 않기 위해 29세대 이하 단지로 분할·연접개발됨에 따라 주거환경 열악 및 안전성도 저하

○ 한편, 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 주택수요에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

◈ 도심서민, 1~2인가구의 주거수요에 대응하기 위해 '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모주택 공급확대 필요

– 기존 주택건설기준, 공급절차 등의 규제완화 추진

6-2. 도시형 생활주택 개념 및 분류

□ 개 념(법 제2조제20호, 시행령 제10조 등)

○ "도시형 생활주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 도시지역*에 건설하는 300세대 미만의 국민주택 규모의 공동주택

* 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

□ 분 류

① (단지형 연립) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 연립 주택(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡초과) : 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능

② (단지형 다세대) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하) : 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능

③ (원룸형) 세대당 주거전용면적이 50㎡이하로서, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간(전용면적 30㎡이상인 경우 두 개의 공간가능)으로 구성, 각 세대는 지하층에 설치 불가

* 「건축법」 '건축물의 용도'상 단지형 연립주택·단지형 다세대주택은 연립주택·다세대주택이며, 원룸형은 아파트, 연립주택, 다세대주택 유형으로 건설가능

6-3. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

□ 도시형 생활주택은 「건축법」상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당

※ 30세대 미만은 건축법상의 인·허가를 받아 건설 가능하며, 30세대 이상은 주택법상의 주택건설사업계획승인을 받아 건설

□ 쾌적성, 안전성이 보장되면서도 부담가능(affordable)하도록 건설기준 완화 및 공급절차 단순화로 공급의 활성화 도모

< 공동주택과 도시형 생활주택 비교 >

구 분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형연립, 단지형다세대, 원룸형주택)
감 리	<주택법 감리> 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치하여 감리	<건축법 감리> 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제	<적 용> 공동주택 분양시 분양가 상한 제한	<미 적 용>
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	제한 없음	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 50㎡이하
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준과 부대·복리시설 적용제외 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규칙」 적용	일부만 적용 (분양보증, 공개모집)

6-4. 건설기준

□ 도시형 생활주택이 사업계획승인 대상이라 하더라도 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주택건설기준 중 소음, 배치, 기준척도는 적용 제외

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
소음보호	외부 65dB미만, 내부 45dB이하	제외	제9조
배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조제2항
기준척도	평면 10㎝, 높이 5㎝ 단위기준	제외	제13조

□ 주거환경과 안전 등을 고려하여 공장 등과의 이격, 경계벽, 층간소음, 승강기, 복도 등 기타규정은 동일하게 적용

< 건설기준 중 적용항목 >

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정
공해공장 이격	공해공장, 위험물 처리시설로부터 50m(주유소는 25m) 이격	제9조의2
배치	소방자동차 통로 설치, 문주·차단기는 소방자동차 통행 가능	제10조제3항
복합건축	숙박·위락·위험시설, 공연장과 복합건설 금지	제12조
경계벽	세대간 및 주택외 시설과의 경계벽은 내화구조	제14조
바닥	층간 경량충격음 58dB이하, 중량충격음 50dB이하	제14조의2
승강기	6층이상 승용, 7층이상 화물용, 10층이상 비상용	제15조
계단	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치높이 등	제16조
출입문	지상·지하 출입문에는 전자출입시스템 구축 등	제16조의2
복도	중복도는 40m 이내마다 개구부 설치, 불연 또는 준불연재료 마감	제17조
난간	높이(120㎝ 이상), 간살(10㎝ 이하)	제18조
장애인시설	「장애인·노인·임산부 편의증진법」 준수	제22조

6-5. 부대·복리시설 기준

☐ 사업계획승인 대상 도시형 생활주택은 규모와 유형을 감안하여 부대·복리시설 기준 적용 완화

< 부대·복리시설 중 설치의무 면제 항목 >

구 분		기존 공동주택	도시형 생활주택	규정
부대시설	안내표지판	동번호, 단지입구표지판, 게시판 등	제외	제31조
	비상급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외	제35조
복리시설	주민공동시설	100세대 이상 설치 ·(규모) 세대당 2.5㎡ ·(필수)경로당, 어린이놀이터(150세대 이상)	제외 (150세대이상 단지형 연립·다세대 주택은 적용)	제55조의2

☐ 주차장 설치기준 완화

○ 도시형 생활주택 중 원룸형 주택은 주차장 설치기준을 완화

- 원룸형 주택은 세대당 0.6대(전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

  * 준주거, 상업지역 내 원룸형 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 기계식 주차장 설치가능

< 주차장 확보기준 >

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 다세대주택· 단지형 연립주택	원룸형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	(일반 공동주택과 동일)	세대당 0.6대 이상 (전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

  * 원룸형 주택은 자치단체 조례로 주차장 확보기준을 1/2 범위에서 강화 또는 완화하여 운영 가능

☐ 기타 부대시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용

≪ 부대시설 중 적용항목 ≫

구 분		일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*
부대시설	진입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	제25조
	단지도로	폭 7m 이상(100세대 미만, 35m 미만 막다른 도로는 4m 이상)	제26조
	관리사무소	50세대 이상 설치(10㎡+50세대를 넘는 매세대당 500㎠)	제28조
	보안등	어린이놀이터, 도로에 50m마다 설치	제33조
	가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
	난방설비	6층 이상은 중앙집중난방· 개별난방	제37조
	폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	제38조
	전기시설	세대당 3㎾ 이상, 전력량계 설치	제40조
	방송수신설비	세대당 공동수신안테나 연결 단자 2개소 이상	제42조
	급·배수시설	수도계량기, 급수전 설치	제43조
	배기설비	배기설비와 환기설비 설치기준	제44조

* 주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령)

6-6. 기타 건축 기준

□ 하나의 건축물 내에서 복합건설

○ 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없고,

- 도시형 생활주택 중 단지형 연립·다세대주택과 원룸형 주택도 하나의 건축물로 건축 불가
- 원룸형 주택과 전용면적 85㎡ 초과 주택 1세대는 하나의 건축물로 건축 가능
- 준주거·상업지역에서 일반 공동주택과 원룸형 주택은 하나의 건축물로 건축 가능

□ 하나의 단지 내에서 혼합건설

○ 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 동일 단지에 별개의 건축물로 건축하는 것은 가능

○ 도시형 생활주택 중 단지형 연립·다세대주택과 원룸형 주택을 동일한 단지에 별개의 건축물로 건축하는 것도 가능

< 동일 단지·건축물에 혼합건설허용 여부 >

구 분	혼 합 유 형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (예외. 준주거·상업지역 원룸형 + 일반, 원룸형 + 85㎡초과 1세대)
	단지형 연립 또는 단지형 다세대 + 원룸형	불가능
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립 또는 단지형 다세대 + 원룸형	별개 건축물로 건설시 가능

□ 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택도 건설 가능(시행령 제27조제4항)

○ 도시지역내 기타 지역에서도 주상복합 형태의 도시형 생활주택 건설 가능

6-7. 분양절차 완화

□ 도시형 생활주택은 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용제외

□ 다만, 사기분양·부도에 대비하여 분양보증은 적용하고,

○ 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통한 입주자 공개모집 등 규정도 적용(주택공급에 관한 규칙 개정, '09.4.1)

≪ 주택공급규칙 중 적용 항목 ≫

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙*
입주자모집시기	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자 모집 가능 등	제15조
입주자모집조건	대지에 설정된 저당권 등 말소 및 대지소유권 확보	제16조
입주자모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집, 견본주택 건축기준 등	제18조~제22조
임대사업자 우선공급	지역여건을 고려하여 필요한 경우 임대사업자 또는 공공주택사업자에 우선공급 가능	제32조제1항
주택공급계약	주택공급계약서 포함 내용 규정, 분양보증내용 설명, 공급계약서안 제출, 계약자명단 분양보증기관 통보	제59조제2항~제5항

* 주택공급에 관한 규칙

7. 주택 재개발사업

7-1. 목 적

○ 도시내 노후·불량한 주거 밀집지역의 주택을 개량·건설하고 도로 등 공공시설을 정비하는 도시계획사업

- 도시계획측면 ⇒ 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복
- 주택공급측면 ⇒ 공동주택의 건설로 주택공급 확대
- 사회복지측면 ⇒ 무주택 세입자에 대한 주거대책 강구

○ 관련규정 : 도시 및 주거환경정비법('03.7.1부터 시행)

7-2. 사업시행

○ 사업절차

도시·주거환경정비 기본계획수립 (특별시장·광역시장·시장)	⇒	구역지정 (시·도지사·대도시의 시장)
• 구역의 개략적 범위 • 단계별 추진계획 • 토지이용계획		• 구역지정 입안(시장·군수) • 도시계획위원회 의결 및 고시 • 사업계획의 입안결정 (구역지정과 별도로 결정가능)
조합설립 (시장·군수·구청장)	⇒	사업시행인가 (시장·군수·구청장)
• 토지등소유자의 3/4이상, 토지면적 1/2 동의		• 총회에서 조합원 과반수 동의 • 사업 착수
관리처분계획인가 (시장·군수·구청장)	⇒	분양처분 및 청산 (시행자)
• 조합원 분양계획 수립 • 일반분양 모집공고		• 분양처분 고시 • 청산 및 조합해산

○ 시행방식

- 관리처분계획 방식 : 시장·군수의 인가를 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방식
- 환지 방식 : 도시개발법을 준용하여 환지로 공급하는 방식

○ 구역지정 요건

- 건축물이 노후불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물의 과도한 밀집으로 인하여 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 경우 등

○ 사업시행자

- 조합(시장·군수, 한국토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자와 공동시행 가능)
- 시장·군수·한국토지주택공사 등

○ 관리처분계획

- 사업 착수전에 평가된 권리가액에 따라 건립 예정인 주택평형을 배정하고, 일반분양분을 결정하는 권리변환 계획

○ 분양기준

- 종전 권리가액을 참조하여 1세대 1주택 분양원칙
- 공유지분 토지의 경우 각각의 지분면적이 대지 최소면적 이상인 경우 등

☞ 세부기준은 지자체 조례로 규정

○ 주택평형 비율

- 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2015-127호)

☞ 80%이상을 전용면적 85㎡이하, 15%이상을 임대주택으로 건설하되 임대주택의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하로 건설

7-3. 유사사업의 상호비교

구분	주거환경 개선사업	재개발사업	재건축사업	도시환경 정비사업	주거환경 관리사업	가로주택 정비사업
대상	저소득자 집단거주	노후불량건축물 밀집	공동주택	상업·공업지역 등	단독주택 및 다세대주택 밀집	노후·불량주택 밀집 가로구역
시행자	-현지개량 : 시장·군수, LH 등 * 공공 : 기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량 -수용방식 : 시장·군수, LH등 -관리처분방식 : 시장·군수, LH등	-조합(단독) -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장·군수, LH등 건설업자 등 (공동)	-조합(단독) -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장·군수, 또는 LH등(공동)	-조합 또는 토지등소유자(단독) -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장·군수, LH등 건설업자 등 (공동)	-현지개량 : 시장·군수, LH등 * LH등 지정·시행시 토지등소유자 과반수 동의 * 공공 : 기반시설·공동이용시설 설치 * 주민 : 주택 개량	-조합(단독) -조합+시장·군수, LH등, 건설업자 등 (공동)
시행절차	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→시행자지정→사업시행인가→착공→분양→준공 및 이전	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→추진위원회 승인→조합설립→시공자 선정→사업시행인가→관리처분계획인가→착공→분양→준공 및 이전→청산	-좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립 단계에 안전진단 절차 추가	-조합 방식은 재개발과 동일 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공자 선정	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→ 시행자지정 → 사업시행인가→착공 → 준공	-조합설립→시공자 선정→사업시행인가→관리처분계획인가→착공→ 분양 → 준공 및 이전→청산
공급대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양	-없음	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양
주민동의	-토지등소유자의 2/3 이상 + 세입자 세대수 과반수 -토지등소유자 2/3이상 (현지개량방식 등)	-조합 시행 방식 •추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 •조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상+토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의	-조합 시행 방식 •추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 •조합인가 : 동별 구분소유자의 1/2 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의+ 전체 구분소유자 3/4 및 토지면적 3/4 이상 토지소유자 동의	-조합 시행 방식 : 재개발과 동일 -토지소유자 방식 : 사업시행인가 신청 전 토지등소유자의 3/4 이상	-LH등 공동시행사에는 토지등소유자 과반수 동의	-조합(단독) 방식 •조합인가 : 토지등소유자 8/100이상 및 토지면적의 2/3이상 -LH등 공동시행사에는 토지등소유자 과반수 동의
		-LH등 시행 방식 •주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 •시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상+토지면적 1/2 이상 소유자	-좌동	-좌동		
미동의자 토지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)

❑ 정비사업 절차도


계획 수립 및 지구 지정
도시 · 주거환경정비 기본방침 (10년 마다 수립)
도시 · 주거환경정비 기본계획수립 (특별시, 광역시, 대도시)
정비계획안 수립 (시장, 군수)
정비구역지정 신청 (시장, 군수)
관련실과 및 관계기관 협의
도시 · 건축 공동위원회 심의
정비구역 지정 (시·도지사, 대도시)
사업 추진 및 인가
추진위원회 승인
조합설립 인가
사업 추진 및 인가
사업시행인가
조합원 분양신청
관리처분계획인가
사업 시행
철거 및 착공
준공 및 입주
이전고시 및 청산(해산)
조합관련서류 인계

8. 주택 재건축사업

8-1. 개 념

○ 노후·불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 주택을 건설하는 것으로 주택의 공급과 주거환경 개선에 이바지

8-2. 재건축대상

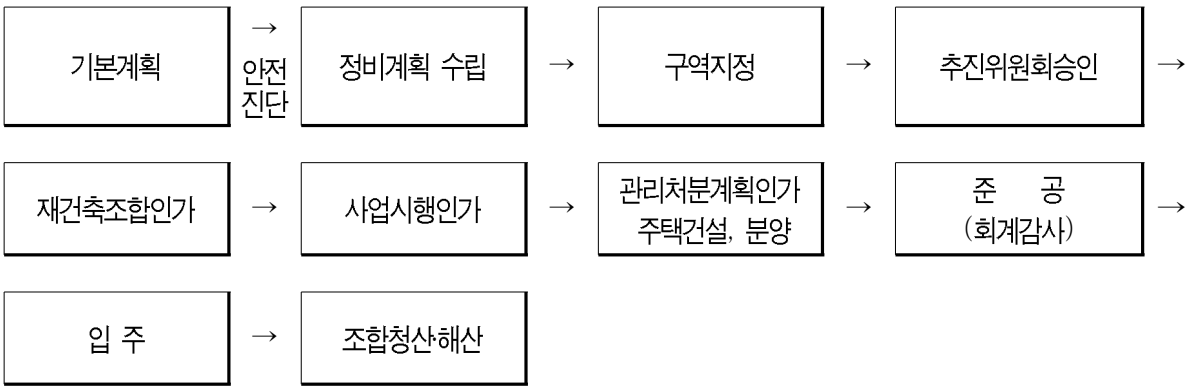
○ 노후·불량주택으로서 공동주택을 원칙으로 하고 있음

☞ 아 파 트 : 5층이상의 주택
연립주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡를 초과하는 4층이하의 주택
다세대주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡ 이하인 4층이하의 주택

○ 노후·불량주택의 요건

- 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물
- 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물 등

8-3. 재건축 절차



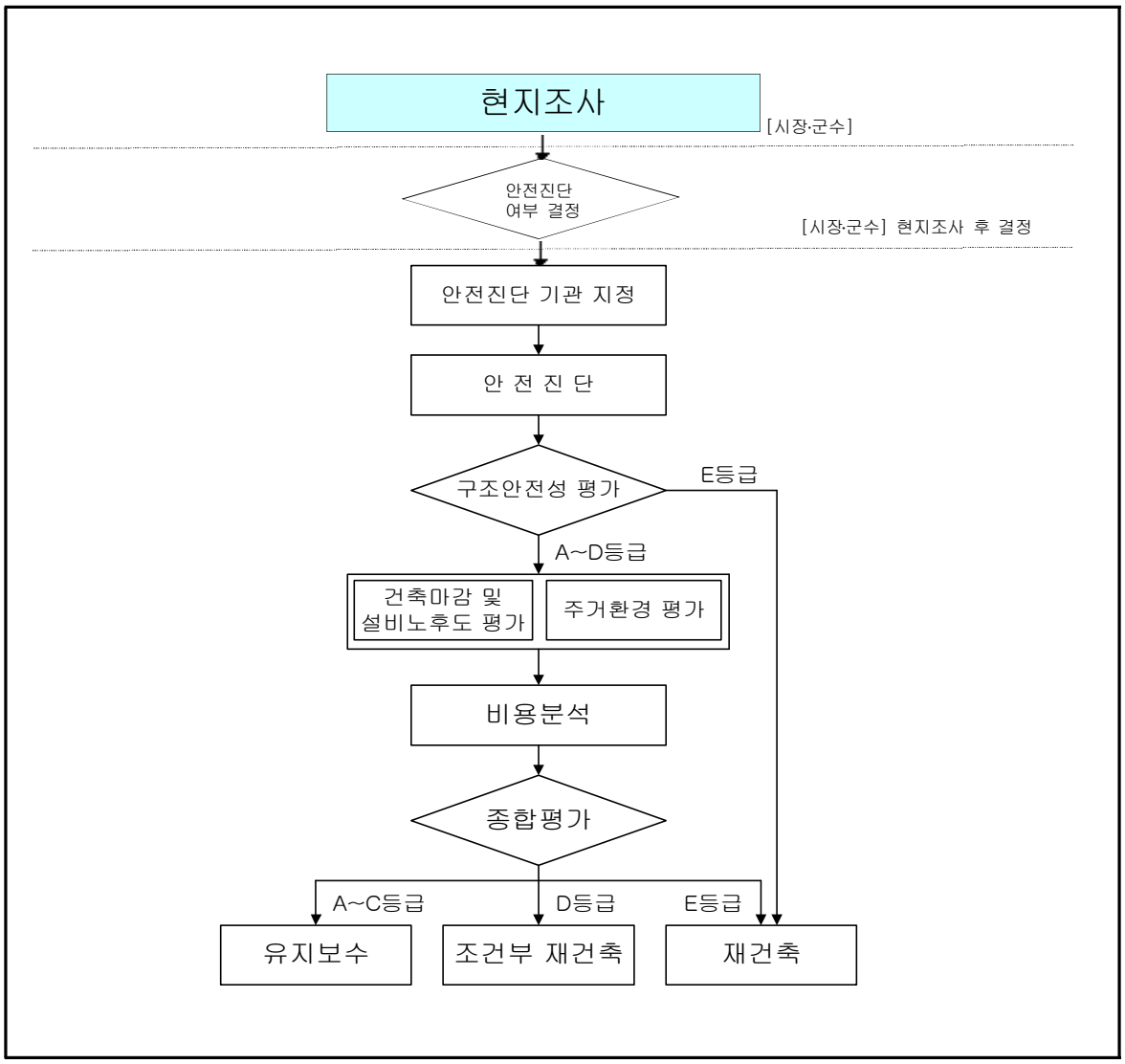
○ 재건축조합 설립인가 신청

- 동의요건
  • 공동주택의 경우 각 건물별 구분소유자 1/2이상 및 토지면적 1/2이상, 전체 구분소유자 및 토지면적의 각 3/4이상 동의
- 제출서류
  • 조합정관
  • 조합원 명부
  • 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
  • 창립총회 회의록(총회참석자 연명부 포함) 등

○ 안전진단 실시

- 시장·군수는 재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 경우 또는 건축물의 소유자가 요청하는 경우에 실시
- 안전진단기관
  •「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조의 규정에 의한 안전진단전문기관
  •「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조의 규정에 의한 한국시설안전공단
  •「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조의 규정에 의한 한국건설기술연구원
- 안전진단의 비용은 시장·군수가 부담. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 안전진단 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있음
  • 정비계획의 입안을 제안하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때
  • 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회의 구성 승인을 신청하기 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때

- 안전진단 시행절차



○ 재건축조합 설립인가

- 재건축 대상이 되는 노후·불량주택 소유자는 재건축 조합을 구성하여 시장·군수에게 조합설립(변경)인가 신청
- 재건축조합 구성원 자격기준
  - 노후·불량주택(당해주택에 부속되는 대지포함)의 소유자
  - 복리시설(당해 복리시설에 부속되는 대지포함)의 소유자
- 재건축조합 구성원 교체 및 신규가입 요건
  - 조합원 사망
  - 입주자로 선정된 지위가 양도·증여·판결로 변경된 경우
  - 당해지역 노후·불량주택 소유자가 추가 가입하는 경우

- 재건축조합원 명의변경 금지('03.12.31, 도시및주거환경정비법 개정시행)
  • 투기과열지구내 재건축 조합원에 대해서는 조합설립 인가 이후 조합원 지위양도를 금지

  * 법 개정시행 이전 조합설립인가를 받은 조합원에 대하여는 1회에 한하여 명의변경 허용

- 조합설립인가신청 구비서류 및 조합정관에 포함할 내용

조합설립인가신청 구비서류	조합정관에 포함할 내용
- 조합인가(변경)신청서 - 조합정관 - 조합원 명부(조합원자격을 증명 서류 첨부) - 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류 - 창립총회 회의록(총회 참석자 연명부 포함) - 토지·건축물 또는 지상권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서 - 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류 - 주택건설예정세대수 등을 기재한 사업계획서(주택재개발 및 재건축사업에 한함) - 건축계획 등을 기재한 사업계획서(도시환경정비사업에 한함) - 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류 등	- 주택조합의 명칭 및 주소 - 조합원의 자격에 관한 사항 - 조합원의 제명·탈퇴·교체에 관한 사항 - 정비사업 예정구역의 위치 및 면적 - 조합임원의 권리·의무·선임방법 - 조합의 비용부담과 조합 회계 - 사업연도 및 시행방법 - 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 - 총회의 개최 및 조합원의 총회 소집 요구에 관한 사항 - 정비사업이 종결된 때의 청산절차 - 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 - 조합 정관의 변경절차

○ 사업시행인가

- 사업계획을 작성하여 총회에서 조합원 과반수 동의를 미리 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 함

○ 관리처분계획인가, 주택건설·분양

- 거주자 이주 및 구조물 철거
- 기존주택 철거는 관리처분 인가후 철거 예정일 7일전까지 시장 등에게 신고
  • 거주자 이주 및 기존주택 철거는 주택철거 계획서 및 조합정관 등에 따라 시행

- 사업시행인가의 내용, 주택법령 등에 따라 주택건설
- 주택의 분양
  • 재건축 조합원에게 공급하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우는 주택공급에 관한 규칙에 따라 일반분양

○ 사용검사(준공)

- 개념
  • 사업시행인가 내용대로 적합하게 시공 되었는지 여부 확인
  • 준공인가를 하기 전이라도 건축물 사용에 지장이 없는 등 일정기준에 적합한 경우에는 건축물 사용 허가를 할 수 있음

- 사용검사권자, 대상 및 시기
  • 사용검사권자는 시장 등이며, 사업이 완료된 경우에 시행
  • 대상은 사업시행인가 받은 주택, 부대·복리시설 및 대지등

  * 건축물의 경우로서 특히 필요하다고 인정하는 때에는 사업완료 이전 완공부분에 대하여 동별 사용검사 신청 가능

- 사용검사 신청자 : 공동사업주체
- 사용검사를 받으면 건축법 관련규정에 의한 사용승인을 받은 것으로 간주

○ 입주 및 조합해산(청산)

- 사용검사가 완료된 후 조합원 등은 입주 가능
- 조합청산의 절차와 방법은 조합 정관에 따라 시행

9. 주거환경개선사업

9-1. 목 적

○ 도시내 저소득층이 거주하는 노후·불량주택 밀집지역을 대상으로 주택을 개량·건설하고 정비기반시설을 정비하는 도시계획사업

- 저소득층의 주거복지 증진 → 현지정착을 도모
- 주거환경정비 → 도로, 상·하수도 등 공공시설 정비

9-2. 사업시행

○ 사업시행절차(도시 및 주거환경정비법 제6조제1항1호에 의한 사업방식)

기본계획수립 (특별시장·광역시장·시장)	⇒	정비구역지정 (시장 또는 군수 등)
• 구역, 개략적 범위 • 단계별 추진계획 • 토지이용계획		• 정비계획수립 및 구역지정 • 지방도시계획위원회 심의 및 고시

사 업 시 행 (시장·군수·구청장)	⇒	완료 및 입주 (주민)
• 주민동의 수렴(토지등소유자 2/3이상) • 주택정비(주민) • 공공시설 정비(시장군수구청장)		

○ 시행방식

- 현지개량방식 : 정비기반시설은 사업시행자가 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법
- 수용방식 : 사업시행자가 정비구역의 토지·건물을 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 토지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급
- 환지방식 : 사업시행자가 도시개발법의 환지에 관한 사항을 준용하여 환지로 공급
- 관리처분방식 : 사업시행자가 인가 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급

○ 구역지정 요건

- 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역
- 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역 등
- 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역

○ 사업시행자

- 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장
- (지정) 주택공사등, 국가·지방자치단체·주택공사등·「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인
- (공동시행자 지정) 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자, 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자

○ 주민동의

- 시행자 지정시 토지등소유자 2/3이상, 세입자 1/2이상의 동의 필요

○ 공동주택 건설시의 평형과 공급대상

- 전용 85㎡이하 90% 이상 건설, 임대주택은 전체 세대수의 30%이하에서 시·도시지사가 고시하는 기준(시장·군수·구청장은 정비계획 수립시 임대주택 수요를 조사하여 반영)

- 공급대상 : 지구내 토지 또는 건축물 소유자, 구역지정을 위한 공람공고일 현재 3월 이전부터 주거환경개선구역에 거주하는 무주택 세입자(임대주택), 타 주거환경개선지구 거주자

  * 주택 여유분은 일반분양 가능

○ 구역내 국·공유지의 처리

- 구역지정시 국·공유지 소관청과 협의한 후 사업시행시 당해 사업시행자에게 국·공유지를 무상으로 양여
- 국·공유지는 점유자 등에게 저렴하게 매각(평가금액의 80%)한 후 그 매각대금으로 구역내 공공시설 정비에 사용

○ 사업지원 현황(국·지방비 50% 매칭)

구 분	기 간	사업지구 현황(개소)	기반시설비 지원액
1단계	'01~'04	482	1.6조원(국비·지방비 각 8천억원)
2단계	'05~'13	371	2.0조원(국비·지방비 각 1조원)

10. 주거환경관리사업

10-1. 목 적

○ 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

- 대규모 전면철거 위주의 정비방식을 지양하고 기존 도시구조를 유지하며 이주수요를 최소화하는 새로운 정비사업 방식(주거지재생사업과 유사)

10-2. 사업시행

○ 구역지정 요건

- 전용주거지역, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
- 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역

○ 시행시행방법

- 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 시행

○ 사업시행자

- 시장·군수가 직접 시행 또는 정비계획 공람공고일 현재 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행

○ 사업시행절차

기본계획 수립(변경)	- 특별시·광역시·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성검토(광역계획)
⇩	
정비계획 수립	- 기본계획의 범위내에서 주거환경관리사업 계획 수립 및 구역 지정
⇩	
사업시행	- 정비계획 등에 따라 사업시행
⇩	
준 공	- 사업 준공

11. 가로주택정비사업

11-1. 목 적

○ 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

11-2. 사업시행

○ 가로구역의 범위 : 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 구역
- 해당 지역이 도시계획도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치되었거나 신설·변경에 관한 고시가 된 도로)로 둘러싸인 일단(一團)의 지역일 것. 이 경우 해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 및 너비 6미터 이상의 도로(「건축법」 제2조 제11호에 따른 도로를 말한다)에 접한 경우에는 해당 시설을 도시계획도로로 봄
- 해당 지역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것

○ 사업시행 요건 : 가로구역의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행할 수 있음
- 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것
- 해당 사업구역에 있는 기존 주택의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음 각 목의 구분에 따른 기준에 적합할 것
  가. 해당 사업구역에 단독주택만 있는 경우: 기존 단독주택의 호수가 10 이상일 것
  나. 해당 사업구역에 공동주택만 있는 경우: 기존 공동주택의 세대수가 20 이상일 것
  다. 해당 사업구역에 단독주택과 공동주택이 함께 있는 경우: 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수가 20 이상일 것. 다만, 기존 단독주택의 호수가 10 이상인 경우에는 공동주택의 세대수와 합한 수가 20 미만인 경우에도 기존 주택의 호수 또는 세대수 요건을 갖춘 것으로 봄

○ 사업시행방법

- 사업시행자가 가로구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행

○ 사업시행자

- 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사등, 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자, 「주택법」 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자와 공동으로 시행

※ 가로주택정비사업은 추진위원회를 구성하지 아니함

○ 조합 설립 동의요건

- 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상

○ 사업추진절차

- 조합인가 → 사업시행인가 → 관리처분계획 인가 → 착공 → 준공 → 조합 해산·청산

○ 건축규제의 완화 등에 관한 특례

- 다음 사항에 대하여 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화
  · 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
  · 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
  · 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
  · 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
  · 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

12. 재정비촉진사업

12-1. 목 적

○ 낙후된 구시가지의 낙후 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 주택재개발사업 등 소규모(3.3만㎡내외)의 정비사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 개발할 수 있게 함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여

12-2. 재정비촉진사업

○ 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업
○ 도시개발법에 의한 도시개발사업
○ 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업
○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설사업

12-3. 주요내용

☐ 재정비촉진지구의 지정

○ 면적 : 학교 등 생활권 기반시설 확보와 광역개발 실효성을 감안
- 주거지형(50만㎡ 이상) : 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역
- 중심지형(20만㎡ 이상) : 상업지역·공업지역·도심·부도심 등
- 고밀복합형(10만㎡ 이상) : 주요 역세권·간선도로의 교차지 등

* 주거지형 및 중심지형은 일정규모 이하의 광역시 또는 시의 경우 그 면적의 1/2, 주거여건이 열악한 경우 등의 경우 그 면적의 1/4까지 완화 가능

○ 노후·불량 단독·연립주택 밀집지역, 역세권지역 등을 우선 지정

☐ 재정비촉진계획 수립

○ 시장·군수·구청장 수립 → 시·도지사 결정
- 도시 및 주거환경정비법·도시개발법·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련법상 계획의 의제처리로 기간단축(1~2년) 및 용도지역 변경 효과

○ 도시계획·건축 등 전문가인 총괄계획가(Master Planner)를 위촉, 전체계획을 종합적으로 수립·조정

□ 재정비촉진사업 시행

○ 재정비촉진지구내 재정비촉진사업의 활성화를 위하여
- 지방세 감면·과밀부담금 면제, 특별회계의 설치 등 특례 부여

○ 공통된 기반시설의 설치와 개별사업의 종합관리를 위해 LH·지방공사 등 공공기관을 총괄사업관리자로 지정

□ 재정비촉진사업에 대한 특례

① 건축규제 등 완화

○ 재정비촉진사업의 활성화와 주택공급의 확대를 위해 기존의 「국토의계획 및이용에관한법률」 등 관련 법령에서 정한 건축규제를 다음의 범위에서 완화가 가능하도록 함
- 용도지역 : 주거·상업·공업·녹지지역의 각 용도지역 범위내에서 변경 허용
- 용적률 : 조례에도 불구하고 국토계획법 상한까지 완화 가능
- 층수 : 제2종일반주거지역의 층수제한 규정 적용배제
- 학교설치기준 : 중심지형 및 고밀복합형의 경우 학교부지 기준면적을 1/2 완화
- 주차장설치기준 : 중심지형 및 고밀복합형의 경우 조례가 정하는 바에 따라 부설 또는 노외주차장의 설치기준을 완화

② 소형주택의무비율 완화

○ 전체세대수 중 전용면적 85㎡이하의 건설 비율을 주택재개발사업의 경우 60퍼센트, 주거환경개선사업의 경우 80퍼센트 이상으로 완화

* 현행 「도시및주거환경정비법」에 의한 전용 85㎡이하 건설비율 : 주택재개발사업 80퍼센트 이상, 주거환경개선사업 90퍼센트 이상

③ 교육환경 개선

○ 재정비촉진계획 수립시 학교설치계획 포함, 교육감의 학교부지 매수계획 수립 의무화, 교육감의 우수학교 적극 유치

④ 기반시설 설치지원

○ 당해 지자체의 재정 여건 또는 낙후지역 등 지구별 여건에 따라 기반시설(도로·공원·주차장) 설치비의 10~50%를 국고 지원토록 의무화

○ 국가 등이 기반시설의 설치에 소요되는 예산을 지원하거나 국민주택기금을 융자할 수 있는 근거 마련

○ 시장·군수·구청장이 기반시설을 사전 설치 후 개별사업 시행자로부터 비용 징수 가능

* 주택기금 등으로 구청장 등을 대행한 총괄관리사업자가 도로·공원 등 기반시설을 우선 설치하여 지구 내 사업촉진을 기대

○ 문화시설·복지시설 등 생활권시설 확보를 위해 일단의 구역을 수익시설을 허용하는 복합시설로 민자유치할 수 있도록 근거 마련

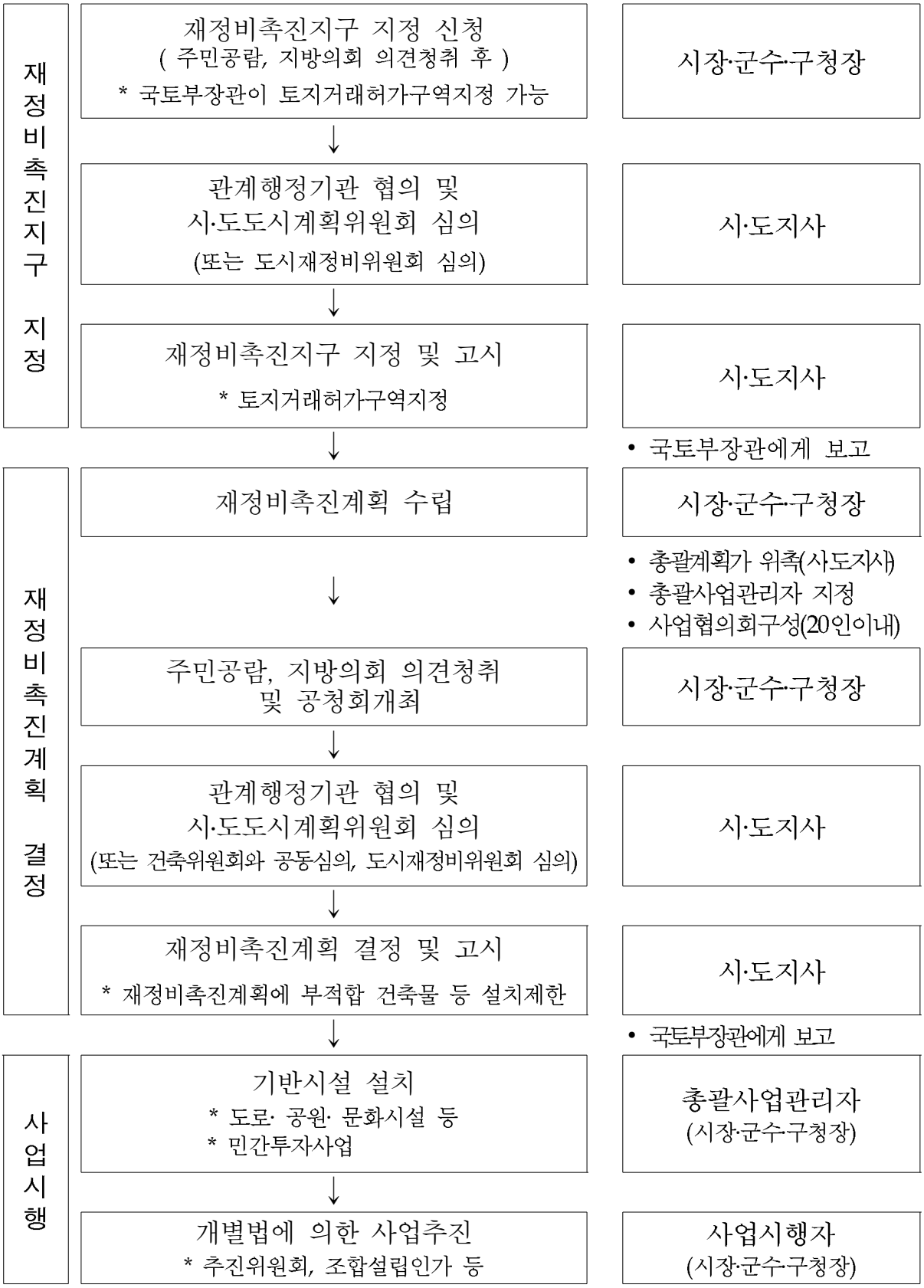
□ 개발이익환수 및 투기방지대책

○ 원활한 사업시행을 저해하지 않은 범위내에서 개발이익을 환수

- 주택재개발사업 : 특별법의 특례로 인해 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(과밀억제권역은 20~50%, 과밀억제권역 외 지역은 50%이하에서 시·도 조례가 정하는 비율)
- 도시환경정비사업 : 특별법의 특례로 인해 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(주택 용도의 증가된 용적률의 50~75%, 주택 외의 용도의 증가된 용적률의 75%이하에서 시·도 조례가 정하는 비율)
- 주택재건축사업 : 특별법의 특례로 인해 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(과밀억제권역은 10~30%, 과밀억제권역 외 지역은 30%이하에서 시·도 조례가 정하는 비율)

○ 토지등소유자의 주택공급 등을 받을 권리는 지구 지정·고시일 기준으로 인정

12-4. 「도시재정비촉진특별법」에 따른 사업추진 절차



13. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업

13-1. 추진경과

○ '08. 8.15 : 대통령께서 8.15 경축사에서 『그린홈 백만호 프로젝트』 추진 방침 천명

- 『그린홈 백만호 프로젝트』가 100대 국정과제로 채택되면서 국토교통부가 주관부처로 선정('08.10)

○ '08.11. 6 : 대통령께서 "앞으로 지어지는 주택은 에너지 절약형 주택으로 건설"할 것을 지시

○ '08.12~'09.5 : 「하이 그린홈 추진방안 마련을 위한 연구」

- 친환경주택의 양적 확대 및 품질 제고를 위한 '성능 및 건설기준' 마련

○ '09.1.7 : 주택성능등급 표시항목 중 에너지성능 항목 표시 의무대상 확대 (500세대 이상 → 300세대 이상, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정)

○ '09.10.19 : 20세대 이상의 공동주택은 친환경주택으로 건설 의무화(「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정)

○ '09.10.20 : 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 제정(국토부 고시)

- 친환경주택의 설계기준(에너지 의무 절감률 10~15%), 평가방법 제시 등

○ '10.6.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(10~15% → 15~20%, 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 개정, '10.10 시행)

○ '12.9.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(15~20% → 25~30%, 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 개정, '12.11월 시행)

○ '14.12.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(25~30% → 30~40%, 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 개정, '15.3월 시행)

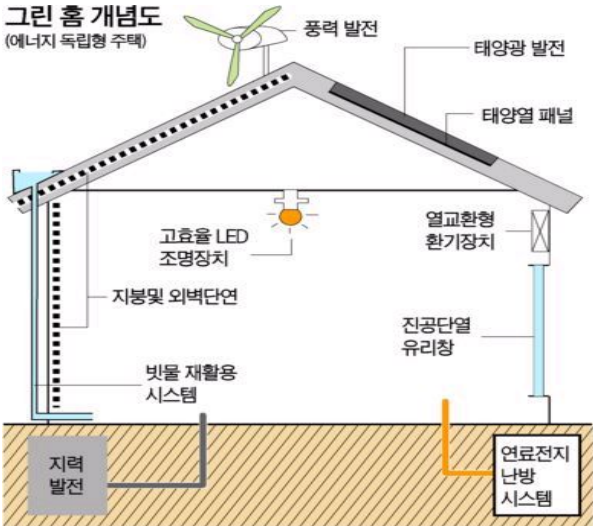
○ '15.12.29 : 공동주택 에너지 절감 설계기준 일원화 및 제명 변경(「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」으로 제명 변경, '16.1월 시행)

○ '17.6.15 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(30~40% → 50~60%, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준" 개정, '17.12월 시행)

13-2. 에너지절약형 친환경주택의 개념

☐ 에너지절약형 친환경주택(그린홈)의 개념

○ 저에너지 건물 조성기술을 이용하여 에너지사용량을 절감하고 태양열, 태양광, 지열 등 신·재생에너지를 활용하여 거주자가 필요한 에너지를 생산·이용하는 등 지구환경에 미치는 부정적 영향을 최소화한 친환경적인 주택
- 쾌적하고 편리하게 거주할 수 있는 주택



- 쾌적한 주거환경 제공
- 에너지부하 저감
- 고효율 에너지설비 사용
- 온실가스발생 최소화
- 자연에너지 효과적 활용
- 주택수명 연장
- 자원재활용
- 자연환경 보호
- 거주자인식 전환

< 그린홈 건설에 반영되는 요소 >

그린홈 건설기술요소		항목별 세부내용
지 속 가능성	Energy/CO2	• 자연형 냉난방, 채광이 가능한 건물디자인 • 고효율 냉난방, 조명 시스템 • 고효율 가전기기 • 대지내 재생가능한 에너지 시스템의 설치 • 저탄소 자재의 사용
	수자원	• 중수, 우수 재활용 시스템의 설치 • 절수기기의 사용
	생태계 복원	• 자연녹지의 보존 • 인공녹지 조성 • 수공간 확보 • 투수성 포장
	폐기물	• 건설폐기물의 최소화 • 재활용 가능한 자재의 사용 • 생활폐기물 재활용 시스템
쾌적한 환 경	열	• 적정 온열환경의 유지(쾌적도 평가)
	빛	• 적정 조도 유지
	음	• 소음 방지
	공기	• 오염물질 저방출 자재 사용 • 최소 환기 유지

13-3. 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개요

☐ 고시 주요 내용

○ 적용대상 및 최소 에너지 절감률

- (적용대상) 주택법에 따라 주택건설사업계획 승인을 받는 공동주택
- (의무기준) 총 에너지절감률 또는 총 이산화탄소 저감률 60%이상 (60㎡이하인 경우 50% 이상, 60㎡초과 70㎡이하인 경우 55% 이상)

○ 건설기준

- 성능평가에서 에너지절감률(이산화탄소 저감률)을 만족하거나 창호·벽체의 단열, 열원설비, 창면적비, 기밀성능 등의 설계조건을 만족하도록 의무화
- 친환경주택 건설을 위한 필수시설* 및 설치기준 제시
  * 고단열 고기밀 강재창호, 고효율에너지 기자재(1등급 이상 가정용보일러, 전동기 등) 대기전력자동차단장치, 일괄소등스위치, 실별온도조절장치, 절수설비 등
- 거주자의 편의성, 쾌적성 향상을 위한 친환경설비* 설치의 권장
  * 에너지사용량 정보확인시스템, 친환경 건축자재, 건물녹화 및 신재생에너지 설치 등
- 자연녹지 확보, 바람길 확보, 빗물순환, 음식쓰레기 활용 등 친환경 설계에 필요한 요소들은 기본 설계방향으로 규정

○ 평가방법

- 에너지 사용용도에 따라 난방, 급탕, 전력, 열원 등 4개로 분류하고, 총 26개 평가요소*에 대해 평가
  * 측벽, 외벽, 창호, 현관문, 방화문, 발코니외측 창호, 최상층 지붕, 최하층 바닥, 창면적비, 창호기밀, 건축·기계·전기부문 의무설계, 신재생에너지 등

○ 사업계획승인 및 확인

- 사업계획승인권자는 증빙자료 및 고시에 따른 별지 제1호 서식 또는 별지 제2호 서식 등을 평가·확인하여 설계조건 만족 시 사업계획승인
- 건설이행 확인서 작성·제출(감리자), 이행 여부 확인 및 시정 명령(사용검사권자)

□ 관련 법령 개정

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정 (대통령령, '09.1.7)

- 공동주택 입주자 모집 공고시 에너지성능등급 표시 대상 확대 (500세대 이상 → 300세대 이상)

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정 (대통령령, '09.10.19)

- 친환경주택 건설을 위한 법적 근거 마련

- 「주택법」 제37조에서 공동주택(사업계획 승인대상 기준 이상)은 의무적으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 친환경주택으로 건설토록 규정

○ 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 제정 (국토교통부 고시, '09.10.20)

- 에너지 사용량을 15%(60㎡이하인 경우 10%) 이상 절감 설계 의무화

  * ('10) 15~20% → ('12) 20~30% → ('15) 30~40% → ('17) 50~60%로 강화

- 친환경주택 설계 조건, 평가항목 및 방법, 사업승인 및 정책 지원기준 등 제시

○ 「주택공급에 관한 규칙」 개정 (국토교통부령, '10.2.23)

- 공동주택 입주자 모집 공고시 친환경주택의 성능 수준 표기 의무화

□ 친환경주택 건설 촉진방안

○ (기금지원 확대) 건축물 에너지효율등급 1등급 이상을 예비인증으로 취득한 공공임대 및 공공분양 사업에 대해 기금대출한도를 20% 상향

○ (지방세 감면) '친환경주택의 건설기준'의 의무성능보다 강화된 주택이나 건축물 에너지효율등급 2등급 이상 주택에 대해 취득세 최대 15% 감면

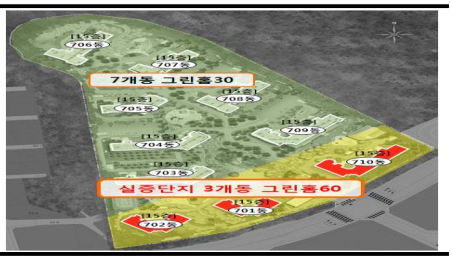
○ (건축기준 완화) 건축물 에너지효율등급 2등급 및 녹색건축 인증 우수 이상을 취득한 경우 기부채납 및 건축기준(용적률, 높이제한)을 최대 15% 완화

13-4. 에너지절약형 친환경주택 시범단지 조성

실제로 거주하는 에너지절약형 친환경주택 단지를 조성하여 국내 기술경쟁력을 홍보하고 해외시장 진출 기반으로 활용

☐ (60% 절감 시범단지) 기준주택 대비 60%이상 에너지 절감을 목표로 강남세곡 보금자리지구에 그린홈 시범사업 시행

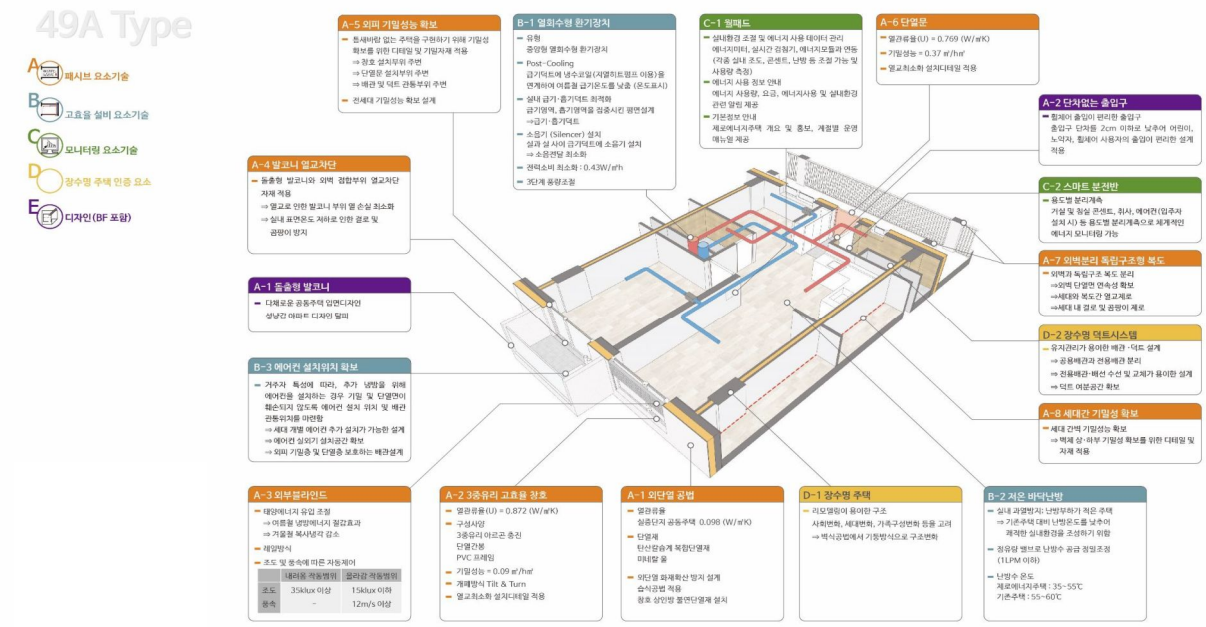
- ○ 위치: 서울 강남 세곡동 보금자리 시범지구 A7BL
- ○ 기간: '11년 ~ '14년
- ○ 면적: 대지면적 47,683㎡, 연면적 106,995.72㎡
- ○ 구성: 총 765세대 중 210세대* 시범사업 조성
  - * (그린홈) 전용74㎡ 120, 전용84㎡ 90세대



☐ (제로에너지 주택 실증단지) 제로에너지 주택의 보급 확산을 위해 국가 R&D 사업으로 주택단지 최적화 모델 개발 및 실증단지 구축 추진

- ○ 위치: 서울 노원구 하계동 251-9
- ○ 기간/비용: '15.10~'17.9.(예정) / 180억원(국비)
- ○ 면적: 대지면적 11,344.8㎡, 건축면적 17,728㎡
- ○ 구성: 행복주택 121세대*, 실험주택 1세대
  - * 아파트 106, 연립 9, 다가구 4, 단독 2세대
- ○ 규모: 지하1층, 지상7층, 전용면적 39㎡~59㎡





< 제로에너지 주택 실증단지 적용 기술 >

14. 공업화주택 인정 및 건설 촉진

14-1. 일반사항

□ 공업화주택의 정의

○ (법적 정의) 주요 구조부의 전부 또는 일부, 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부*를 국토교통부에서 정하는 성능·생산기준에 따라 맞춤식 등 공업화공법으로 건설하는 주택

* 거실·화장실·욕조 등 주택의 일부로서 기능이 가능한 단위공간

○ (학문적 정의) 현장 이외의 장소(공장 등)에서 제작한 주택자재 또는 부재(단위 유닛 등)를 건설현장에 반입하여 조립하는 주택

※ 미국 : manufactured house, 일본 : smart system, 영국 : modular building

□ 제도 도입 배경

○ 짧은 공사기간으로 주택경기·수급 변동에 대응할 수 있는 수단인 '공업화주택' 건설 활성화를 도모하기 위해 제도 도입

○ 기존 현장중심의 습식 공동주택과 달리 공장생산을 통한 현장조립 방식의 공업화주택 건설을 통한 품질확보 및 기술경쟁력 강화

□ 기대효과

○ 공업화주택은 80% 이상을 공장에서 제작하여 공사기간이 50% 이상 짧아 주택 수요에 신속하게 대응 가능

○ 이동·재사용이 가능하여 입지조건에 대한 제약이 적어 공공 유휴부지 등을 활용하여 저소득층 등에 대한 수요자 맞춤형 주택공급 기대

□ 인정제도 운영

○ 공업화주택 인정기준 도입('93.7월, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 신설)

○ 공업화주택 보급 확산을 위한 인정절차 간소화('11.12)

* 연구기관평가서 및 중앙건축위원회심의 삭제로 업무간소화

○ 공업화주택의 인정대상을 다양화하여 공업화주택 활성화를 위해 단독주택용 인정기준 신설('12.4, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 개정)

○ 일반주택에 비해 지나치게 높은 요구성능의 현실화 등 공업화주택 활성화를 위한 인정기준 개정('15.12, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 개정)

○ 공업화주택 인정범위 및 현장적용 가능성을 확대하도록 기준 개정('16.8. 「주택법」 개정)

○ 공업화주택의 공법특성을 반영하여 바닥구조 기준 개정('17.1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정)

14-2. 공업화주택 인정 주요 내용

□ 법적 근거

법 령	관련 법조항
주택법	제51조 (공업화 주택의 인정 등) 제52조 (공업화 주택의 인정취소) 제53조 (공업화 주택의 건설 촉진)
주택건설기준 등에 관한 규정	제61조의2(공업화 주택의 인정 등) 제63조(인정 취소의 공고)
주택건설기준 등에 관한 규칙	제13조 (공업화 주택의 성능 및 생산기준) [별표6] 공업화 주택의 성능 및 생산기준 제15조 (공업화 주택 인정 신청서 등)
공업화 주택 인정업무 처리지침	운영규정(국토교통부 승인, 일부개정, '12. 9.3) ※ 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정에 따라 한국건설기술연구원에 위탁

□ 공업화주택 인정 기준

구 분			기 준
성능기준	구조안전성능	구조부분	「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 등 관련 건축물 설계기준에 적합
		접합부	구조설계 및 공사시방에 있어 안전성 확보
	내화 및 방화성능	내화성능	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 적합
		방화성능	
	환기성능		「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합
	열환경성능	단열성능	「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」에 적합
		결로방지성능	「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」에 적합
	음환경성능	세대간 경계벽	「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합
		바닥 충격음	
생산기준	콘크리트 조립식 부재의 생산기준		
	경량기포 콘크리트 조립식 부재의 생산기준		
	그 밖의 조립식 부재의 생산기준		

※ 「주택건설기준 등에 관한 규칙」제13조 및 별표6

□ 인정절차

< 공업화주택 인정 절차>



□ 공업화주택 인정 현황

○ 1996. 5.10 : "PC 공법" 공업화 주택 인정(삼성물산)
○ 2010. 8.30 : 스타코(주) CHS 공업화 주택 인정
○ 2012.12.28 : 포스코 A&C 뮤토 공업화 주택 인정
○ 2014. 6. 3 : 금강공업 단독주택 공업화 주택 인정
○ 2015. 2. 5 : 유창 U'Vista A-1 Single House 공업화 주택 인정
○ 2015. 9.10 : 스타코(주) CHS 공업화 주택 재인정

14-3. 공업화주택 시범사업 추진

공업화주택 공법을 활용한 주택 단지구축 시범사업을 통해 공업화주택의 성능과 쾌적성의 실증으로 공업화주택에 대한 홍보 · 인식 제고 및 공공임대주택의 새로운 모델 제시

○ 국가 R&D 사업을 통해 경제성이 확보된 공업화주택 건설 기술개발 및 5층 이하의 공동주택 실증단지 구축 추진

- 기존 공동주택 건설방식(RC) 대비 90% 건축공사비 소요 수준의 경제성 확보 방안 마련 및 공업화주택을 통한 공공임대주택 공급방식 개발

① 서울 가양

· **위　　치** : 서울시 강서구 가양동 1457-1번지
· **규　　모** : 공동주택 30세대(2동)
· **공급방식** : 행복주택
· **건 축 비** : 42억원(R&D 정부출연금 20억원 지원)
· **면　　적** : (대지) 1,436㎡, (연면적) 2084.58㎡



② 천안 두정

· **위　　치** : 충남 천안시 서북구 두정동 581번지
· **규　　모** : 공동주택 40세대(1동)
· **공급방식** : 행복주택
· **건 축 비** : 40억원(R&D 정부출연금 20억원 지원)
· **면　　적** : (대지) 971.2㎡, (연면적) 1510.01㎡



15. 준주택 건설사업

15-1. 도입배경

○ 「주택법」상 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 사용이 가능한 다양한 유형의 시설이 증가

- 이런 추세는 1~2인 가구 *, 고령화 등에 따라 더욱 확대 전망

* 1~2인가구 : ('00) 495만 → ('05) 669만 → ('10) 835만 → ('15) 1,020만

* '15년 인구주택총조사 1~2인 가구 비중 53.4%

○ 이러한 사실상 주거시설에 대해 「주택법」상 준주택 개념을 도입하여 주거환경 개선을 도모하고, 기금지원을 통해 공급 활성화를 도모

15-2. 추진현황

○ 제도 도입 및 주택기금 지원근거를 마련('10.4 주택법 개정, 7.6 시행)하고 각종 건설기준을 완화하되 안전기준은 강화

- (개념) 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 (오피스텔, 노인복지주택, 다중생활시설, 기숙사)

* 사업추진 용이성 등을 고려, 건축법상 인허가를 받도록 하고, 건축법 시행령의 용도를 기존대로 적용

- (주택기금 지원)

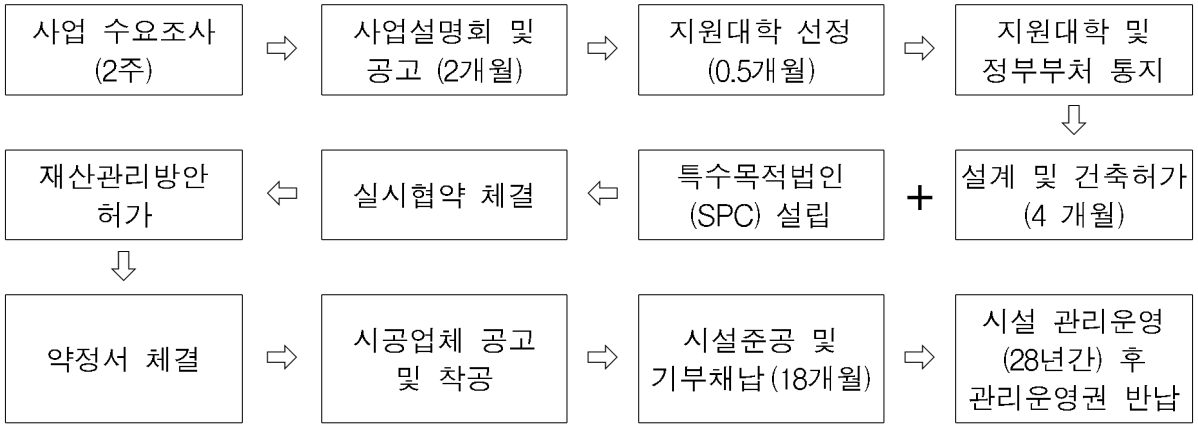
구분	융자대상	대출한도	대출조건
오피스텔	실면적 12㎡~50㎡	80만원/㎡	연 5.0%, 3년이내 일시상환
고시원	실면적 7㎡~20㎡	40만원/㎡	
노인복지주택	실면적 60㎡ 이하	3,000만원/호	
대학기숙사	사립대학	80만원/㎡	연 2.0%, 3년거치 17년 상환

15-3. 사업 집행절차

○ 준주택

준주택 건설사업 시행	시행자 : 건축계획 수립
⬇	
건축허가 신청	
⬇	
의제처리 협의(사업주체↔관계기관)	
⬇	
관련기관 협의(한전, 교육청 등)	시, 군, 구청 관련부서 협의
⬇	
건축허가신청서 검토 및 심의(허가권자)	
⬇	
건축허가	
⬇	
건설자금 융자 신청	시행자 : 융자 신청서 작성 제출
⬇	
건설자금 융자	우리은행 등 : 융자신청서 검토 및 융자
⬇	
착공신고	허가권자 : 실시설계, 시공자 등 검토
⬇	
공사	허가권자 : 감리자 지도·감독
⬇	
사용검사	시장·군수·구청장 : 감리의견서 참조

○ 대학교 기숙사



16. 공동주택 리모델링

16-1. 리모델링 개요 및 절차

□ 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선* 또는 증축 행위 (주택법 제2조제25호)

* 기둥·보·내력벽 등을 수선·변경. 다만 내력벽 철거에 의하여 세대를 합치는 행위와 기둥·보·내력벽을 함께 수선·변경하는 행위는 금지

<공동주택 리모델링시 허용되는 증축범위>

- 세대당 주거전용면적의 30%(85㎡이하는 40%), 공용부분은 별도 증축가능
- 세대당 증축가능 총 면적범위에서 세대수 증가(기존 세대수의 15%이내) 증축가능
  · 수직증축은 15층 이상은 최대 3개층, 14층 이하는 2개층 범위에서 가능

□ 리모델링 추진절차

절차	주요내용	비고
추진제안	· 입주자대표회의 등에서 리모델링 추진 제안	
리모델링 주택조합 설립	· 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 인가 - 전체 : 단지 전체 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 및 각 동의 구분 소유자와 의결권의 각 과반수 결의 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의	
안전진단 (1차)	· 구조안전성을 평가하여 수직증축 가능여부 등 증축 리모델링 가능 여부를 판정 · 안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우는 증축형 리모델링 불가	
건축심의	· 용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권, 건축선 지정, 조경, 대지안의 공지, 공개공지 등 건축특례의 완화범위를 결정	전문기관 안전성 검토 (기본설계)
행위허가 (사업계획 승인)	· 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행 - 전체 : 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상 동의 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의 ☞ 세대수 증가시 기반시설영향 등에 대해 별도 도시계획심의 및 30세대 이상 증가시에는 별도 사업계획승인 절차이행	전문기관 안전성 검토 (실시설계)
이주	· 분담금 확정 및 총회, 이주	
안전진단 (2차)	- 주민 이주 후 구조안전에 대한 상세확인을 위해 안전진단 실시 (1차 안전진단 적합성 확인 등)	
착공	· 착공, 사용검사 등	

16-2. 리모델링 관련 주택법 주요 개정 연혁

개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
'03.5.29 ('03.11.30)	주택법 전부개정	· 주택법에 리모델링 제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입 · 행위허가 기준 마련 · 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 · 리모델링 동의율 80%로 개정
'05.7.13 ('05.7.13)	주택법 제2조	· 리모델링 용어정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함) * 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한
'05.9.16 ('05.9.16)	주택법 시행령 제4조의2 별표 3	· 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용함을 규정 · 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용
'07.3.16 ('07.3.16)	주택법 시행령 제4조의2	· 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간내 조례로 규정) * 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안
'07.7.6 ('07.7.6)	주택법 시행령 제47조	· 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음
'12.1.26 ('12.7.27)	주택법 제2조 등	· 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대 · 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동증축 세대분할로 한정하여 기존 세대수의 10%내에서 허용) * 수직증축 제외 · 세대수 증가 리모델링시 도시계획심의 신설
'13.12.24 ('14.4.25)	주택법 제2조 등	· 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10%→15%) · 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보방안 마련 · 리모델링 기본계획 수립 의무화(특·광역시, 50만 이상 대도시) 등
'16.8.11 ('16.8.12)	주택법 시행령 제75조	· 주택단지 전체를 리모델링하는 경우 각 동별 동의요건을 2/3→1/2로 완화(전체 동의요건은 현행과 동일)
'17.2.13 ('17.2.13)	주택법 시행령 제75조	· 리모델링 허가 동의 요건 완화 (구분소유자 및 의결권의 각 80% → 75% 이상)

III- 택지 및 신도시 개발부문

1. 택지개발사업 ····· 191

2. 택지개발사업 추진현황 ····· 213

3. 공공택지 공급 실적 및 계획 ····· 214

4. 신도시 현황 ····· 215

1. 택지개발사업

1-1. 택지개발 제도 변천 및 그 동안 성과

○ '70대이전 변천과정

- 택지개발이 도시계획에 의해 시행된 것은 일제시대인 '34년 조선시가지 계획령이 제정·공포
- '62년 도시계획법이 제정되면서 일단의 주택지 조성사업, 시가지 조성 사업, 일단의 불량지구 개발에 관한 사업 등을 통하여 택지공급 시작
- '66년 도시계획법에서 토지구획 정리사업이 분리되어 별도의 토지 구획 정리사업법이 제정되면서 이 방식은 '70년대 말까지 우리나라 거의 모든 택지개발방식의 전형으로 인식

○ '70년대 말부터는 토지구획 정리사업에 의한 택지개발이 주택 부족현상을 크게 개선시키지 못할 뿐만 아니라 일부 대도시 지역에서는 급속한 도시화에 대응한 대규모 공동주택지의 공급이 어렵고, 또한 개발이익의 사유화 등의 문제점이 발생함에 따라 보다 강력한 토지개발제도의 필요성이 대두

○ 이러한 문제점을 해결하기 위하여 '80.12.31 택지개발촉진법을 제정하여 공공부문이 택지의 취득·개발·공급 및 관리의 전과정에 주도적으로 참여하여 종합적으로 토지개발을 다루게 되었으며, '16.12월까지 총 619개지구 576.7㎢를 택지개발지구로 지정하여, 이중 573개지구 407.5㎢를 개발·완료

1-2. 택지개발사업 유형

○ 택지개발 방식은 개발주체, 토지의 취득방식, 개발토지의 처분방식에 따라 다양한 형태로 구분

- 사업주체 측면에서 공공과 민간으로 구분할 수 있고 중간형태로서 제3섹타와 같은 혼합방식 그리고 공공이 시행주체이면서 실제 사업은 민간에게 위탁하여 시행하는 위탁개발 방식이 있음

○ 공영개발사업 : 택지개발촉진법
- 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업에 의한 지방공사 및 공공·민간 공동택지개발사업 시행자만이 시행 가능

○ 도시개발사업 : 도시개발법
- 공공부문과 민간부문 모두 시행가능
  • 민간부문 : 토지소유자·토지소유자 조합 등
  • 공공부문 : 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등

○ 토지취득방식에 따라 택지개발 방식
- 전면매수방식 : 사업지구의 토지를 모두 매수하여 택지로 개발하는 방식
  * 예 : 택지개발촉진법에 의한 택지개발방식 등
- 환지방식 : 사업후 개발토지중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 소유자에게 되돌려 주는 방식
  * 예 : 도시개발법에 의한 도시개발사업 등
- 혼합방식 : 사업지구 안에서 전면매수방식과 환지방식을 혼합 적용

1-3. 택지개발사업 시행방법

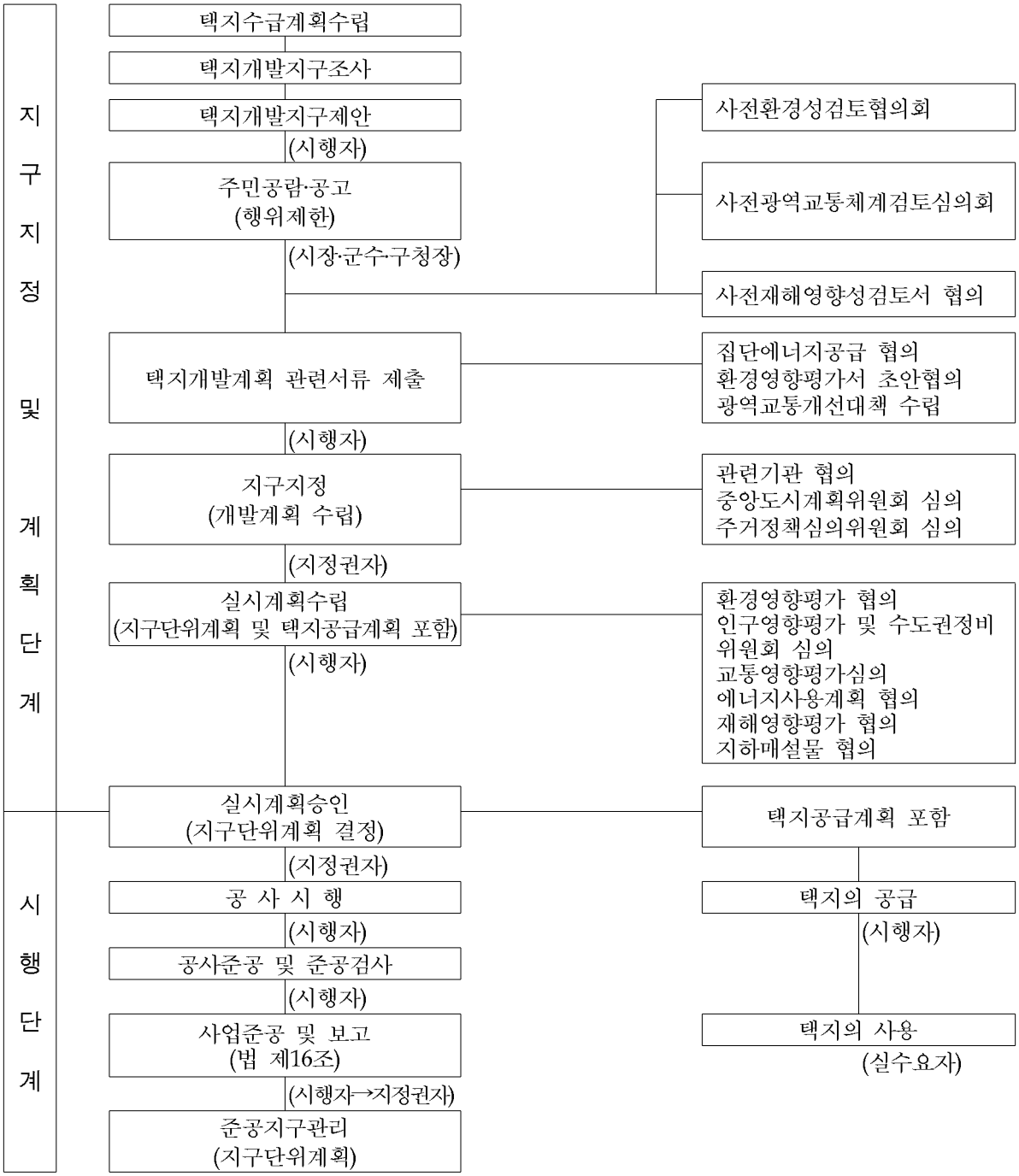
○ 택지개발촉진법에 의한 택지개발 사업은 도시지역의 시급한 택지난을 해소하고자 특별히 제정한 특례법으로서 택지개발사업 실시계획이 승인되면 주택건설과 관련된 많은 법률의 인·허가 사항이 의제되어 80년대 이후부터 동 법에 의한 택지개발사업이 주를 이루고 있음
택지개발사업의 시행자는 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간공동시행자중 국토교통부장관이 지정하고, 택지개발사업을 시행하는 지역을 "택지개발지구"라 하며 사업시행자의 지구지정 제안이 있으면 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의 및 주민공람을 실시하고 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지구지정

○ 지구지정(개발계획 포함)된 후에는 실시계획 수립, 보상, 택지공급 등 사업준공에 이르기까지 제반 절차를 거치게 되는데 현재는 규제완화 및 지방자치단체로의 권한이양 정책에 따라

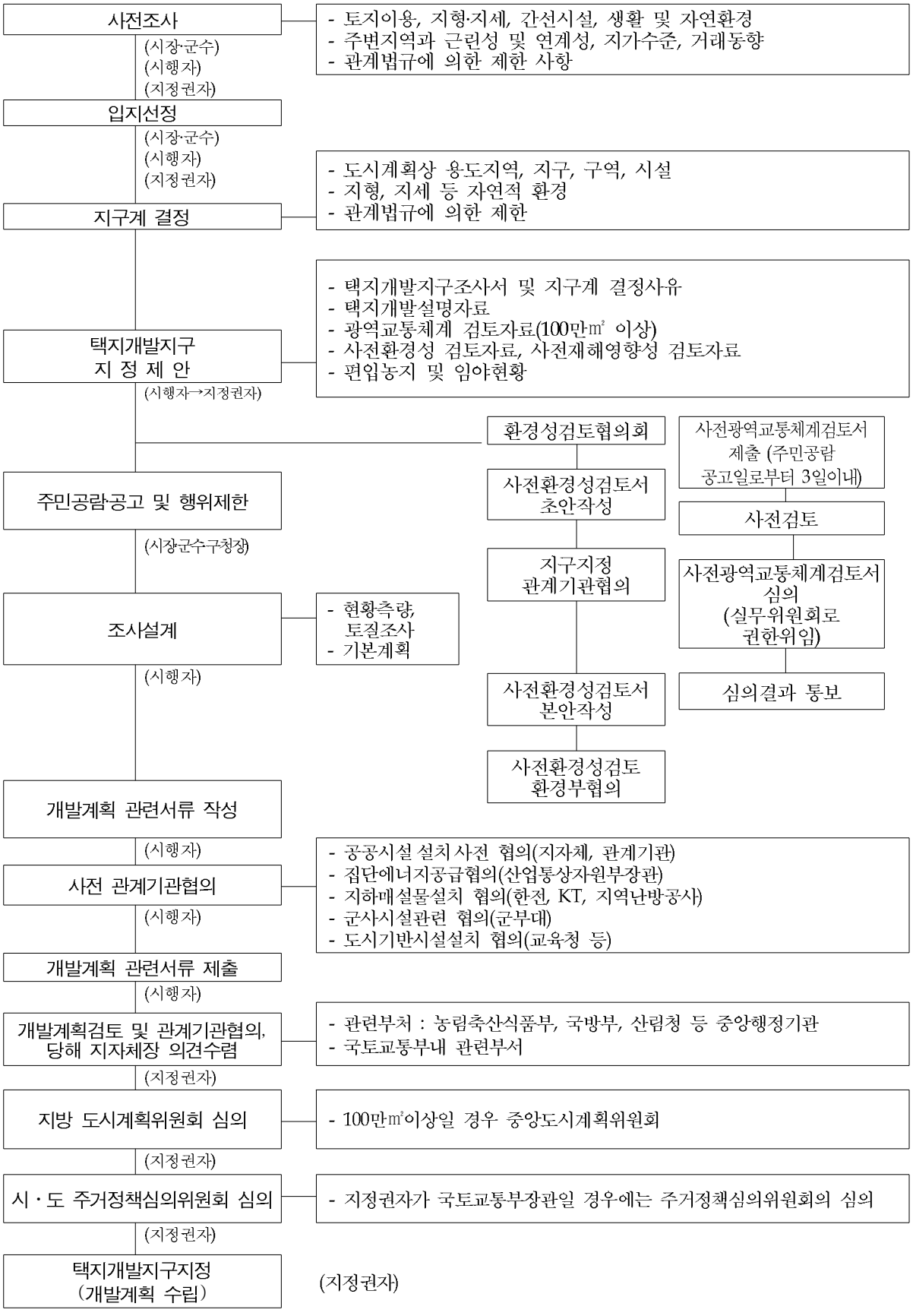
- 지구지정권한을 시·도지사에게 전면적으로 이양하는 한편, 과도한 택지개발을 방지하기 위하여 330만㎢ 이상은 국토교통부장관의 승인을 받도록 하였으며, 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 등은 국토교통부장관도 지구지정을 할 수 있도록 하였음.('10.6.30일부터 시행)

1-4. 택지개발사업 시행절차

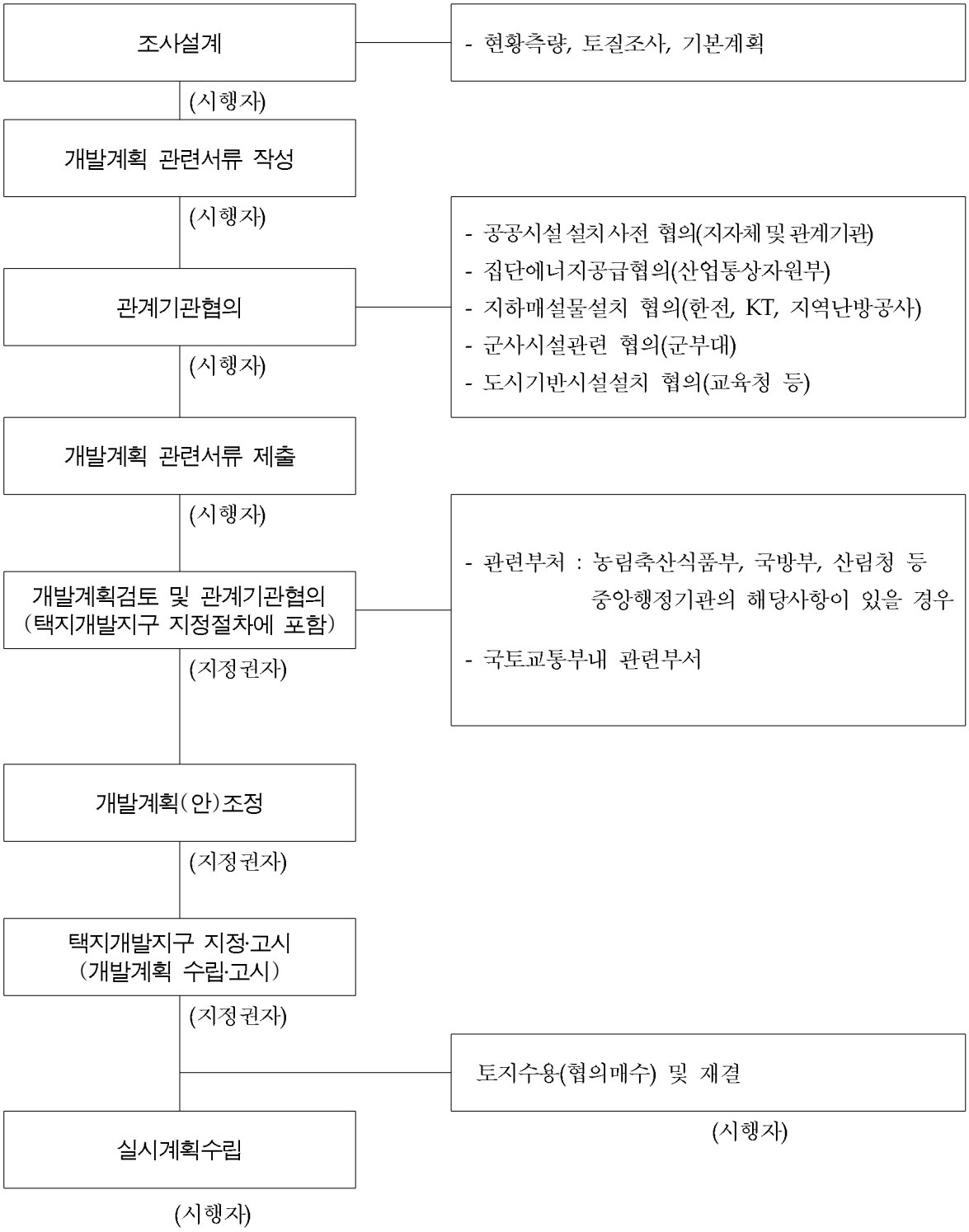
가. 택지개발사업 추진절차



나. 택지개발지구 지정절차



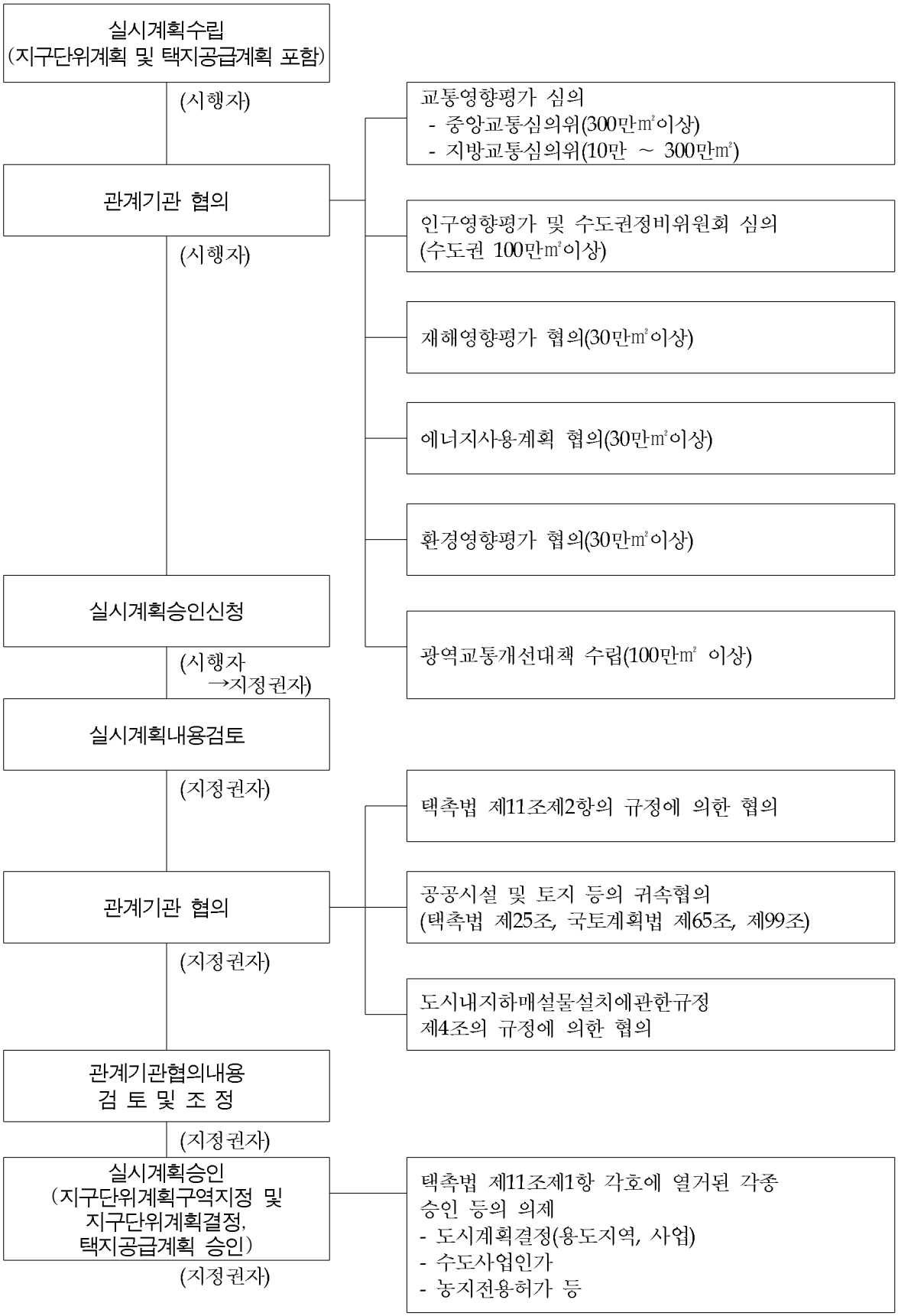
다. 택지개발계획 수립절차



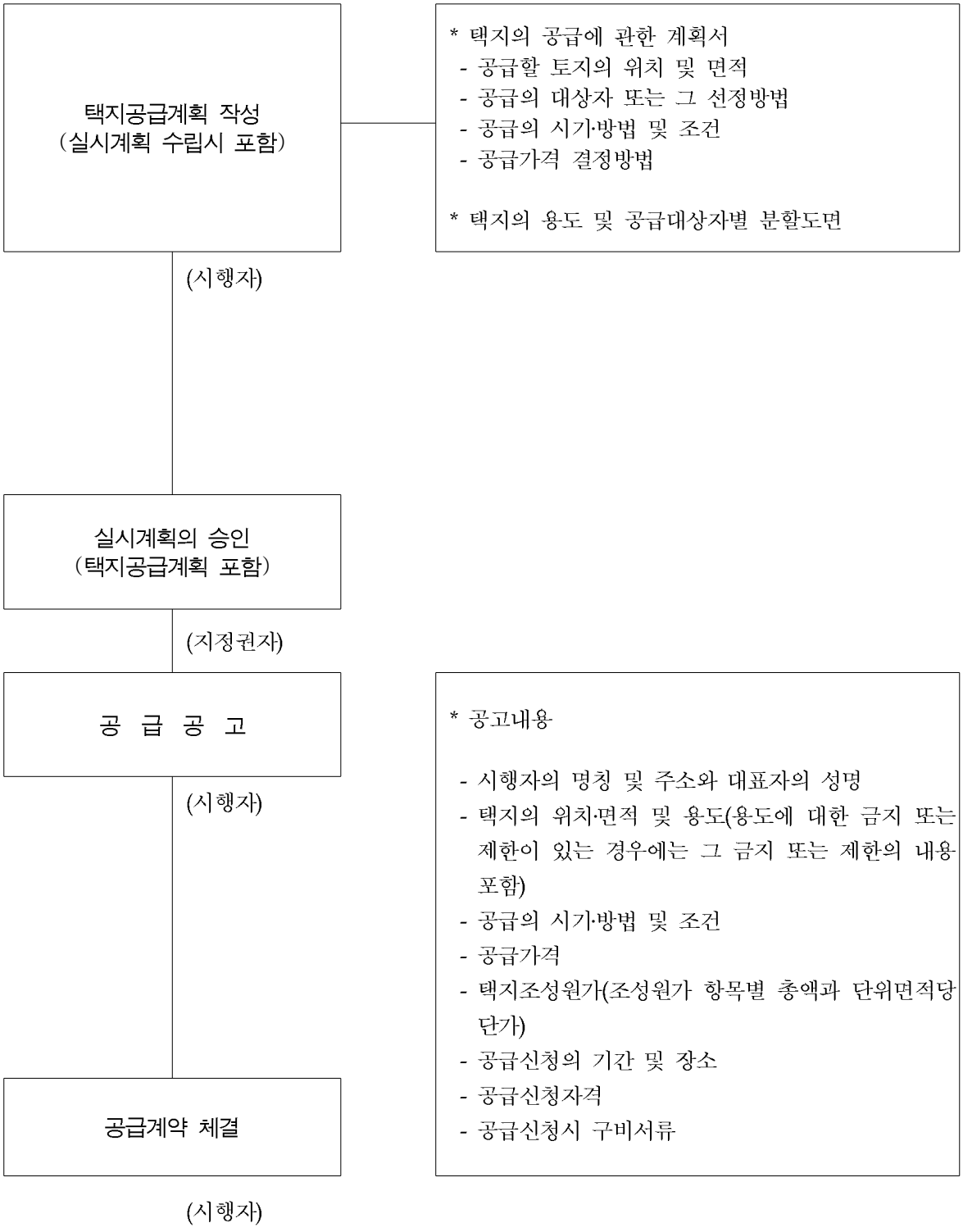
* 개발계획은 지정권자가 수립하며 지구지정제안자에게 개발계획 관련 서류의 제출을 요구가능

* 지구지정제안자(시행자)가 관련 서류를 제출하는 경우의 절차임

라. 실시계획승인절차


실시계획수립
(지구단위계획 및 택지공급계획 포함)
(시행자)
관계기관 협의
(시행자)
실시계획승인신청
(시행자
→지정권자)
실시계획내용검토
(지정권자)
관계기관 협의
(지정권자)
관계기관협의내용
검 토 및 조 정
(지정권자)
실시계획승인
(지구단위계획구역지정 및
지구단위계획결정,
택지공급계획 승인)
(지정권자)
교통영향평가 심의
- 중앙교통심의위(300만㎡이상)
- 지방교통심의위(10만 ~ 300만㎡)
인구영향평가 및 수도권정비위원회 심의
(수도권 100만㎡이상)
재해영향평가 협의(30만㎡이상)
에너지사용계획 협의(30만㎡이상)
환경영향평가 협의(30만㎡이상)
광역교통개선대책 수립(100만㎡ 이상)
택촉법 제11조제2항의 규정에 의한 협의
공공시설 및 토지 등의 귀속협의
(택촉법 제25조, 국토계획법 제65조, 제99조)
도시내지하매설물설치에관한규정
제4조의 규정에 의한 협의
택촉법 제11조제1항 각호에 열거된 각종
승인 등의 의제
- 도시계획결정(용도지역, 사업)
- 수도사업인가
- 농지전용허가 등

마. 택지공급절차


택지공급계획 작성
(실시계획 수립시 포함)
* 택지의 공급에 관한 계획서
- 공급할 토지의 위치 및 면적
- 공급의 대상자 또는 그 선정방법
- 공급의 시기·방법 및 조건
- 공급가격 결정방법
* 택지의 용도 및 공급대상자별 분할도면
(시행자)
실시계획의 승인
(택지공급계획 포함)
(지정권자)
공 급 공 고
* 공고내용
- 시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
- 택지의 위치·면적 및 용도(용도에 대한 금지 또는 제한이 있는 경우에는 그 금지 또는 제한의 내용 포함)
- 공급의 시기·방법 및 조건
- 공급가격
- 택지조성원가(조성원가 항목별 총액과 단위면적당 단가)
- 공급신청의 기간 및 장소
- 공급신청자격
- 공급신청시 구비서류
(시행자)
공급계약 체결
(시행자)

1-5. 택지개발촉진법령 주요내용

○ 택지개발지구 조사

- 지정권자가 조사하거나 시장·군수·자치구의 구청장 또는 택지개발사업 시행자에게 조사를 명할 수 있음(택촉법 제4조)
- 조사를 명받은 시장·군수 또는 택지개발사업 시행자는 조사를 마친후 택지개발대상 조사서를 지정권자에게 제출(택촉법시행규칙 제4조)

○ 택지개발지구 지정 및 해제

- 지구지정(변경)
  - 지정권자는 주택법 제7조제1항의 규정에 의한 주택종합계획이 정하는 바에 따라 필요지역을 택지개발지구로 지정(택촉법 제3조제1항)
  - 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하고 주민공람을 거쳐 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 택지개발지구 지정(변경) (택촉법 제3조제2항)

* 경미한 사항의 변경에 해당하는 사항(시행령 제3조)

1. 택지개발지구의 축소
2. 택지개발지구 면적의 100분의 10의 범위 안에서의 확대(단, 개간 대상지역, 군사시설보호구역 등 농지 포함 시에는 관계기관과 협의 필요)

- 지정해제
  - 택지개발지구 지정 고시일로부터 3년 이내에 택지개발실시계획의 작성 또는 승인을 신청하지 아니한 때(택촉법 제3조제5항)
- 택지개발지구 지정의 제안
  - 택지개발사업 시행자는 지정권자에게 택지개발지구의 지정제안 가능(택촉법 제3조의2).

* 택지개발사업시행자(택촉법 제7조)

1. 국가, 지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공기업법에 의한 지방공사
4. 예정지구 면적의 50% 이상을 확보하여 제1호 내지 제3호의 공공시행자와 공동으로 개발을 시행하려는 주택법에 따른 등록업자

- 지구지정 또는 해제효과
  - 국토의계획및이용에관한법률 제51조의 규정에 의한 지구단위 계획구역의 지정 또는 해제가 있은 것으로 간주(택촉법 제3조제7항)
  - 택지개발지구안에서 토지의 형질변경, 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토석의 채취 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 일정한 행위를 하고자 하는 자는 관할 시장·군수의 허가를 받아야 하며, 관할 시장·군수는 허가를 함에 있어 택지개발사업시행자의 의견을 들어야 함(택촉법 제6조 및 동법 시행령 제6조)
  - 택지개발지구지정 당시 이미 관계법령에 의하여 허가를 받아 공사 또는 사업을 착수한 자는 진행사항과 시행계획을 지정·고시가 있은 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수에게 신고하여야 하여야 함(택촉법시행령 제6조제4항)
  - 택지개발지구의 지정·고시가 있은 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며 용지보상 착수와 토지수용을 할 수 있는 법률적 효력이 있음

○ 택지개발지구지구 지정 제안시 유의사항(택지개발업무지침 제4조 및 제5조)
- 조사 및 협의 관계서류 작성 등 입안과정에서 관련정보가 누설돼 부동산 투기 등 사회·경제적 부작용이 없도록 보안대책 강구
- 해당지역 및 인근 배후도시의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발 방향과 발전추세, 공공 및 민간택지개발 동향 등 관련 사회·경제지표를 분석하여 지구규모나 위치를 합리적으로 선정
- 지구선정시 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 우선개발이 가능한 주거지역을 대상으로 하여야 하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령·문화재보호법령·수도법령·농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 제한하고 있는 지역은 가능한 제외
- 지구 경계는 도로·하천·개발제한구역등 가능한한 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정

○ 택지개발지구지정 추진지역 관리
- 시·도지사 및 시장·군수는 택지개발지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지의 이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 하며,
- 부동산 투기가 우려되는등 특별한 사유가 있는 경우 이의 방지를 위해 필요한 대책을 강구하여야 함(택지개발업무지침 제4조 및 제7조)

○ 택지개발계획의 수립

- 택지개발계획의 의의 : 사업시행자가 택지개발지구를 택지로 개발하기 위하여 사업을 구체화하는 단계이며, 공사시행을 위한 택지개발사업 실시계획이 승인되기 위해서는 반드시 거쳐야 하는 사전 업무단계
- 택지개발계획 수립의 의의 : 당해 예정지구의 기본적 개발방향 및 공간골격(수용인구 및 주택에 관한 계획, 토지이용계획 등)을 형성하는 작업
- 택지개발계획의 수립기준 및 내용
  - 개발계획을 수립할 때에는 개발계획의 개요, 개발기간, 위치와 면적, 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획, 기타 필요한 사항으로 구분하여 구체적으로 작성(택촉법시행령 제7조 및 동법시행규칙 제7조)
  - 택지개발계획은 택지개발지구를 일단으로 하여 수립. 다만, 사업시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역의 경우 단계별로 시행이 가능하며, 이 경우 택지개발 계획에 단계별 조성계획에 관한 사항이 포함되어야 하고, 택지개발계획을 변경하고자 할 경우에는 사업준공 예정일을 기준으로 최소한 3개월전에 변경승인을 신청하여야 함(택지개발업무지침 제10조)

○ 토지이용계획

- 주택건설 용지계획과 공공시설 용지계획이 포함되어야 함(택촉법시행령 제7조)
- 용지분류는 택지개발업무처리지침 별표2의 용지분류에 따르나, 사업시행자가 당해 택지개발 사업에 특별히 필요하다고 인정하는 경우 별도의 용지분류가 가능(택지개발업무지침 제11조)
- 용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 지역·지구의 지정목적과 취지 등을 감안하여 계획(택지개발업무지침 제11조)

○ 수용인구 및 주택에 관한 계획

- 택지개발지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성(택지개발업무지침 제12조)
- 단독주택 건설용지는 필지단위로 계획하고, 필지당 140㎡이상 660㎡ 미만으로 분할하여 공급하거나 일부를 블럭단위로 공급 가능
  (택지개발업무지침 제15조)

- 공동주택 건설용지는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고, 이에 의거 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립 (택지개발업무지침 제15조)

* 평형구분 : 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과로 구분
층수구분 : 연립주택, 저층아파트(5층), 고층아파트(6층이상)

- 주택건설용지의 배분비율(택지개발업무지침 제14조)

지 역 별	공동주택 건설용지		단독주택 건설용지
	아 파 트	연립 및 다세대	
1. 수도권 및 부산권	60%이상	20%이하	20%이하
2. 광역시(부산·인천제외)	40%이상	20%이하	40%이하
3. 시 지 역	50%이상		50%이하
4. 기타지역	택지개발계획 승인권자가 지역여건을 고려하여 자율적으로 조정		

* 단, 1·2·3호의 경우 택지개발계획 승인권자가 여건을 고려 필요하다고 인정하는 경우 30%p 범위내에서 배분비율 조정가능

- 공동주택 건설용지 규모별 배분비율(택지개발업무지침 제14조)

규 모 별	배 분 비 율
60제곱미터 이하	- 수도권 및 광역시 : 30%이상 - 기타지역 : 20%이상
85제곱미터 이하	- 70%이상(60제곱미터이하 포함)
85제곱미터 초과	- 30%미만

* 다만, 택지개발계획승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%p 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

○ 보상 및 이주대책

- 지구지정·고시로 토지수용법상 사업인정 및 사업인정고시가 의제되며, 재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 신청 가능(택촉법 제12조)
- 택지개발사업에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 공공용지의취득및손실보상에관한법률 등 관련 법령이 정하는 바에 따르며, 이주대책 기준일은 택지개발지구 지정 공람·공고일로 함. 다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우 공람·공고일 1년 이전을 기준으로 함(택지개발업무지침 제28조)
- 이주대책의 내용과 방법은 토지보상법등 관련 법령이 정하는 범위내에서 사업시행자가 별도의 기준을 정할 수 있음

○ 택지개발사업 실시계획의 수립 및 승인

- 택지개발사업 실시계획의 의의
  - 사업시행의 범위가 구체적으로 확정되어 공사착수가 가능해지며, 타법령에 의한 인·허가 의제 및 각종 수수료·사용료 등의 면제와 수용재결 신청기간의 특례가 인정되고
  - 국·공유재산의 귀속과 대체에 관한 사항이 확정되며, 공사의 준공이 실시계획 승인내용과 동일하게 이루어져야 할 의무를 부여하는 등의 법률적 효력이 있음

- 수립 및 승인절차
  - 계획수립·제출(사업시행자)→의견청취(시장·군수의견)→승인(지정권자)→고시(관보) 및 통지(지정권자가 시행자 및 시장·군수에게 통지)(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
- 국토의계획및이용에관한법률 제30조 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 동법 제56조 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조 규정에 의한 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 등 22개 법률의 의한 인·허가 등이 의제처리(택촉법 제11조)
- 택지개발지구 지정당시 이미 도시개발사업 지구로 결정·고시된 지역으로서 당해 지역의 지가가 인근의 다른 예정지구의 지가에 비하여 현저히 높아 다른 방법으로서는 택지개발이 심히 곤란한 때에는 도시개발사업을 실시할 수 있음(택촉법 제9조 및 동법 시행령 제8조)
- 간선시설의 설치에 관하여는 주택법 제23조의 규정을 준용(택촉법 제14조)
- 공공시설의 귀속(주차장, 운동장, 공동묘지 및 화장장은 제외)에 관하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 및 제99조를 준용. 이 경우 "행정청인 시행자는"는 택촉법상의 "시행자"로 간주(택촉법 제25조)
- 토지 등의 수용재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 하여야 하고 재결관할은 중앙토지수용위원회로 함(택촉법 제12조)

○ 지구단위 계획의 수립

- 시·도지사는 택지개발사업 실시계획의 승인 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위 계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 택지개발사업 실시계획을 고시하는 때에는 지구단위 계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 함(택촉법 제9조 및 택지개발업무지침 제36조)
- 준공된 택지개발 사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위 계획으로 관리하여야 함(택촉법 제16조)

○ 대행개발

- 공공시행자(국가·지자체·LH공사)는 필요한 경우 설계, 분양 등 택지개발사업의 일부를 사업자로 하여금 대행계약을 체결하여 대행
- 대행범위 : 실시설계·부지조성공사·기반시설공사 및 조성된 택지의 분양(택촉법 제7조 및 동법시행령 제6조의4)

○ 택지의 공급

- 사업시행자는 실시계획에서 정하는 택지의 용도, 위치 및 면적, 공급 대상자 또는 대상자 선정방법, 공급의 시기·방법 및 조건, 공급가격 결정방법 및 공급 대상자별 분할도면 등에 따라 택지를 공급하여야 함(택촉법 제18조)
- 주택건설 용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블럭) 별로 호수, 용적율과 임대주택지 또는 분양주택지등 용도를 명시하여 공급하여야 함(택지개발업무지침 제21조)
- 임대주택건설용지를 확보할 때에는 공동주택건설호수의 40% 이상을 확보하되 임대주택비율 등 지역여건을 고려하여 공동주택건설호수의 20%포인트 범위에서 배분비율 조정 가능
- 다만, 임대주택 건설용지로 우선 확보된 택지가 최초 택지공급 공고일로부터 6월이내에 공급되지 않을 경우 사업시행자는 국민주택 규모의 분양주택 건설용지 또는 다른 임대주택건설용지로 전환하여 공급 가능(택지개발업무지침 제21조)
- 택지의 공급가격 및 공급방법은 지침 [별표 3] 「택지공급가격기준」과 [별표 4] 「택지공급방법 및 공급가격」을 따르며, 위 규정외의 택지의 공급방법 및 공급가격은 사업시행자가 별도로 정할 수 있으며, 이경우 조성원가가 감정평가액을 초과하는 경우에는 감정평가액으로 공급할 수 있음
  (택지개발업무지침 제22조)

< 택지공급가격 기준(별표 3) >

(단위 : 퍼센트)

구 분	용 도 별	공급지역		
		수 도·부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지	·수도권60(85) 부산권60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	·수도권85(100) 부산권80(90)	70(90)	60(80)
	○ 공립학교용지 - 초·중·고 - 200세대규모 미만 지구의 초·중·고	·무상	무상	무상
조성원가 수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지 (단독주택용지)	·수도권: 감정평가액 ·부산권: 110	110	110
	○ 사립학교용지 - 초·중·고	100	100	100
감정평가액 등	○ 단독주택건설용지	감정평가액	감정평가액	감정평가액
	○ 분양주택건설용지	〃	〃	〃
	○ 임대주택건설용지 (85㎡ 초과 149㎡ 이하 주택용지)	〃	〃	〃
	○ 공공용지	〃	〃	〃
	○ 상업용지등(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 주상복합용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 상업부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능(영 제13조의2제5항제2호에 따른 공공시설용지를 제외한 최초 공급공고 이후 5년이 경과할 때까지 매각되지 않는 용지의 경우 직전 공급가격의 100분의 10 범위에서 공급가격을 인하할 수 있음)
2. 공공시설용지와 그 밖의 공공시설용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리주체 및 영리성에 따라 구분하여 결정
3. 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 상업부분과 주거부분 비율을 준수
4. 임대주택건설용지의 공급가격 중 ( )는 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공임대주택 중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대의무기간이 10년 미만인 임대주택건설용지의 공급가격임
5. 공립학교용지는 공공·민간 공동 택지개발 사업시행자의 경우 '학교용지 확보 등에 관한 특례법' 제4조제3항제2호에 따라 민간부문에 대해서는 감정평가액으로 공급
6. 주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에 따라 민간건설임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선 공급하는 때에는 감정평가액으로 공급하되, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 8년 이상 임대하기 위한 용지로 공급하는 경우는 조성원가의 100%(감정평가액이 조성원가의 120%를 초과하는 경우 공급가격을 감정평가액의 90% 이하)로 함

<택지공급방법 및 공급가격(별표 4)>

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공급가격
상가부지	· 생활대책	수의계약	감정평가액
	· 기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격
	· 보상금예치자	제한경쟁	낙찰가격
시 장	· 국가, 지자체(농수산물도매시장)	수의계약	조성원가
	· 농수산물유통공사등(농수산물공판장)	수의계약	감정평가액
	· 생활대책	수의계약	감정평가액
	· 기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격
종교용지	· 협의양도자(종교법인 소유토지)	수의계약	· 기존면적의 120% : 조성원가 · 추가면적 : 감정가격
	· 기타 실수요자	추 첨	감정가격
유 치 원 · 보육시설	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
	· 협의양도자(유치원 · 보육시설 및 부지)	수의계약	· 기존면적 : 조성원가 · 추가면적 : 감정평가액
	· 기타 실수요자	추 첨	감정평가액
공 용 의 청 사	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
주 차 장	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
	· 기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격
자 동 차 정 류 장	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
	· 대체시설용	수의계약	감정평가액
	· 기타 실수요자	추 첨	감정평가액
의 료 시 설	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
	· 기타 실수요자	추 첨	감정평가액
통신시설	· 전기통신사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
집 단 에 너 지 시 설	· 집단에너지사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공급가격
전기공급시설	· 전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
도시형 공장·벤처기업 집적시설·소프트웨어진흥시설·산업집적기반시설·지식산업센터	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련 시설을 설치하는 경우를 포함한다) · 협의양도자 · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 수의계약 추 첨	조성원가 조성원가 (단, 상업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액) 기존면적: 조성원가 80% 추가면적: 감정평가액 감정평가액 감정평가액
농업관련시설	· 국가, 지자체 · 종자산업법 제137조제1항에 따라 종자업을 등록한자 중 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 협의양도자(농업협동조합법 제2조에 따른 조합 및 중앙회의 시설 및 부지) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 추 첨	감정평가액 감정평가액 감정평가액 감정평가액
사회복지시설	· 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회복지시설중 수용보호시설(유료시설제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함) · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가
위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소)	· 협의양도자 · 기타 실수요자	수의계약 제한경쟁 경쟁입찰	감정평가액 낙찰가격 낙찰가격

* 주 : 1. 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용가능

- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설차원에서 개발되는 경우
- 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할수 없는 특별한 사정이 있는 경우

2. 전력·통신·가스의 공급대상자가 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 의한 준시장형 공기업에 해당하는 경우에는 조성원가로 공급

○ 택지조성원가 공개

- (법적 근거) 택지개발촉진법 18조의2와 동법 시행규칙 제11조 및 국토교통부 고시 제2016-680호(2016.12.16)
- (공개시기 및 공개횟수) 실시계획 승인후 최초로 택지를 공급하고자 할 때 산정하여 1회 공개
- (공개항목) 용지취득 및 조성공사에 직접 소요되는 직접비 6개 항목과 사업시행자의 영업활동과 관련하여 발생하는 간접비 4개 항목으로 구성

<조성원가 공개 세부 항목>

구분	원가항목	세 부 내 역
직접비(6)	용 지 비	용지매입비, 지장물 등 보상비, 권리보상비, 제세공과금, 사업시행과 관련하여 집행한 임차비용 등 제반 부대비용
	용지부담금	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
	조 성 비	부지조성공사비(토목, 조경 등), 설계비, 측량비, 특수구조물 공사비, 문화재조사 및 발굴비, 감리비 및 그 부대비용
	기반시설 설치 비	기반시설설치 소요비용, 공공시설설치비 및 그 부대비용
	직접인건비	(용지비+용지부담금+조성비+기반시설설치비+이주대책비)×직접인건비율
	이주대책비	이주정착금 등 이주대책으로 소요된 비용 및 손실액
간접비(4)	판 매 비	(직접비)×판매비율
	일반관리비	(직접비)×일반관리비율
	자본비용	순투입액의 누적액×자본비용율
	그밖의비용	(직접비)×그 밖의 비용율

○ 공공·민간 공동택지개발 사업

- 사업시행 요건(택촉법 시행령 제6조의2)
  - 건설산업기본법 제9조에 따른 종합공사를 시공하는 업종(건축공사업 또는 토목건축공사업으로 한정)의 등록을 하거나 주택건설 공사의 시공계약을 체결한 주택건설 사업자, 주택법 제12조 에 따른 시공능력 있는 주택건설 사업자
- 공동사업의 규모(택촉법 시행령 제4조의2)
  - 도시지역 : 1만㎡ 이상(단, 3만㎡ 미만은 공공주택건설 등 시급성이 있는 경우)
  - 비도시지역 : 3만㎡이상
  - 공공주택건설 등 특별히 필요하여 주거정책심의위원회의 심의를 거친 경우

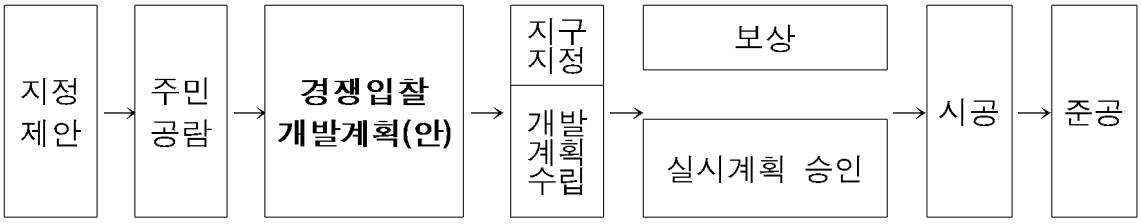
- 민간의 토지확보 비율(택촉법 시행령 제6조의2)
  • 민간사업자가 예정지구 안의 토지면적중 일정비율* 이상의 토지를 소유하거나 소유권 이전계약 체결
  * 50%(민간→공공에게 제안시), 20%(공공→민간에게 제안시, 민간 소유비율)
- 사업시행 절차(택촉법 시행령 제6조의3)
  • 사업계획서를 민간사업자가 공공시행자에게 제출
  • 공공시행자는 공익성과 사업성 등을 고려, 요청자에게 30일 이내 수용여부 통보
  • 공동 택지개발 사업 협약서 체결
  • 국토교통부에 예정지구 지정 제안서 제출
  • 공공시행자가 예정지구 안에서 토지 등을 수용
- 택지의 활용(택촉법 시행령 제9조의2)
  • 전체 토지면적의 30% 이상(수용면적 포함)을 공공택지로 활용
  • 민간사업자의 지분 토지는 직접 주택건설 등에 활용

□ 택지개발사업 민간참여 제도(공공시행자와 협약체결)

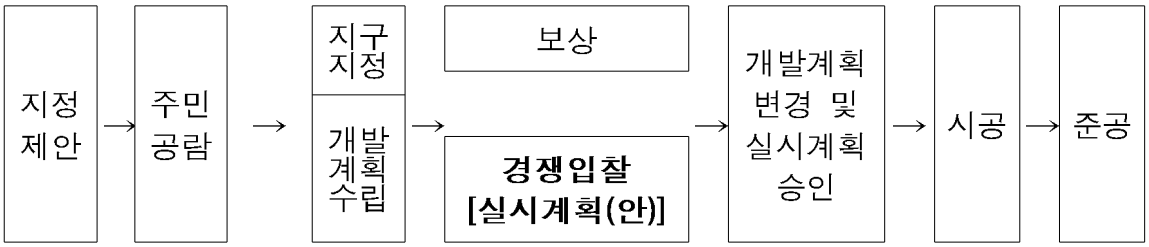
○ 공공시행자가 공모에 의해 선정된 민간사업자와 협약 등을 통해 공동개발사업 시행자로 선정하거나, 공동출자하여 설립한 법인이 택지개발사업을 시행할 수 있도록 하는 제도임

○ 민간시행자 선정절차
- (선정단계) 지구지정 제안후 주민공람을 완료하고, 개발계획(또는 실시계획) 수립단계에서 선정
  * 사업지구별 지구별 특성, 상황에 따라 선정시점 결정
- (선정방법) 개발계획(또는 실시계획)의 공모를 실시하여 민간업체간 경쟁을 통해 선정

《개발계획 수립단계시 민간참여》



《실시계획 수립단계시 민간참여》



○ 사업방식

- 기본원칙

• 공공·민간이 협약(또는 SPC설립)을 통하여 사업방식, 출자비율, 역할배분 등을 자율적으로 결정하고

* SPC 설립의 경우 공사가 PF 회사에 20%이상 출자할 경우, 규제사항(계열회사 편입의무 등)으로 인해 현실적으로 추진 어려움

• 민간시행자 참여지분은 도시개발법 등 타 법령의 수용권부여 사례*를 고려, 50% 미만으로 제한할 예정임

* 도시개발법에서는 민간이 토지 2/3이상 소유, 토지소유자 1/2이상 동의시 수용권 부여

※ 사업방식(예시)

- 지분참여방식

(내용) 공동협약서에 따라 참여주체의 투자지분을 정하고, 재원, 역할분담, 개발이익 등을 배분

(역할분담) 용지보상을 제외한 대부분 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계시공, 택지공급 등)을 공동 시행

- 면적분할방식

  (내용) 지구면적을 분할하여 사업을 추진하고, 사업추진에 따른 사업비 부담 및 개발이익 등을 결정

  (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분 과정(개발 및 실시계획수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 각자 시행

- 절충방식

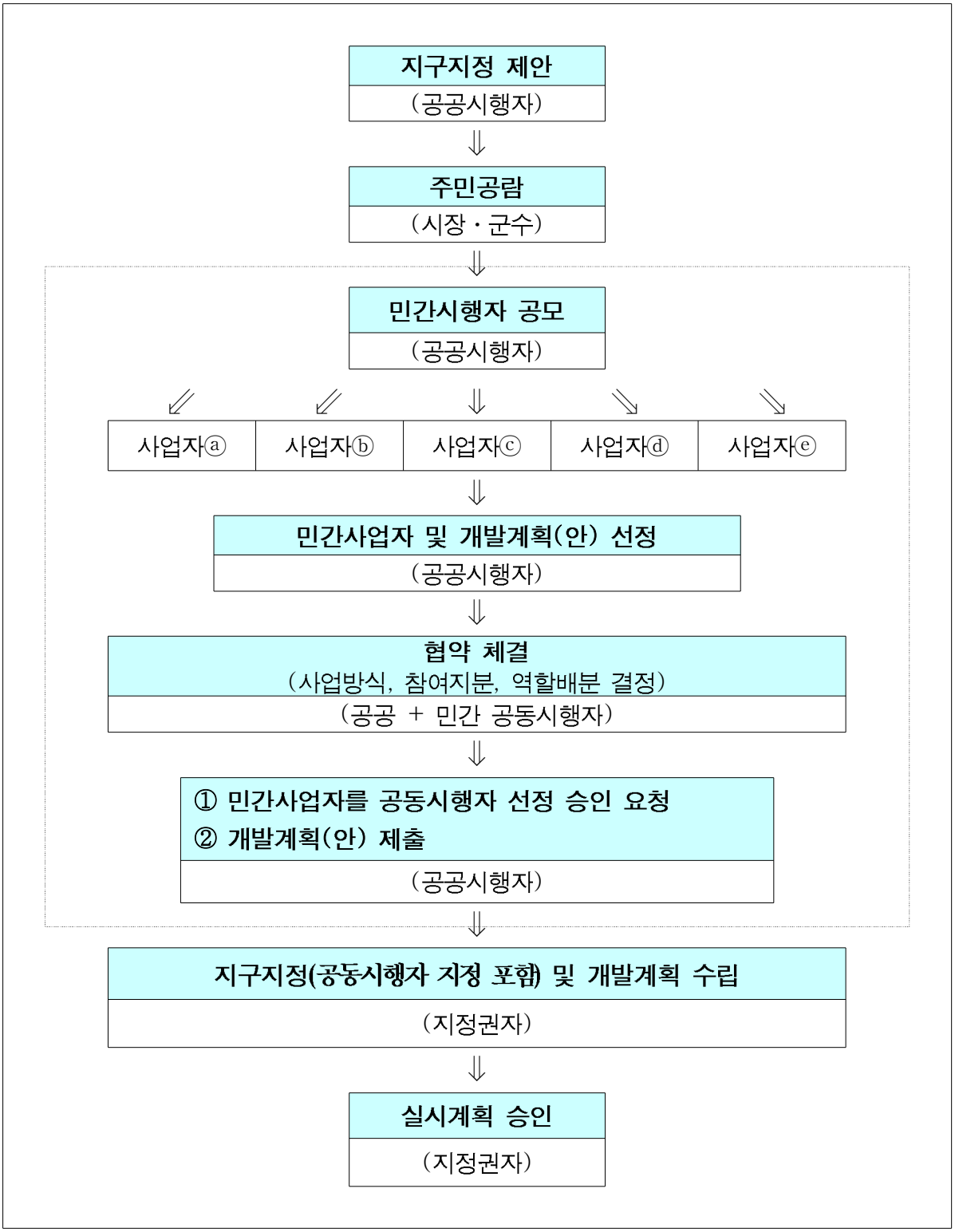
  • 지분참여 또는 면적분할방식을 혼용하는 방식

  • 면적분할방식으로 각자 사업을 추진하고, 개발이익에 대해서 참여지분에 따라 정산하는 방식

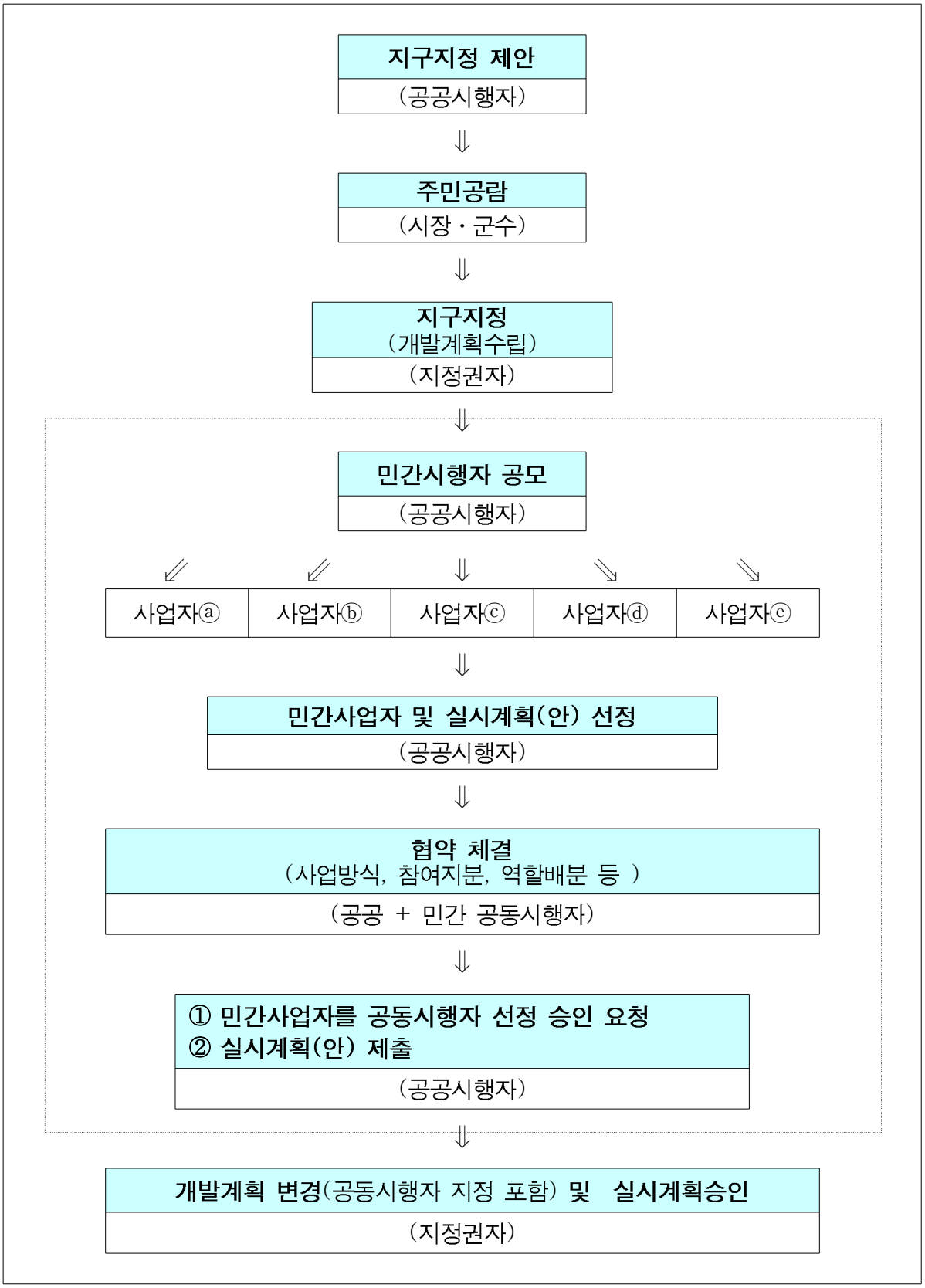
* 국토연구원 연구결과 4.5%~15%의 분양가 인하 예상

[참고 3] 공동택지개발 민간시행자 선정 절차도

<개발계획수립단계>



<실시계획수립단계>


지구지정 제안
(공공시행자)
주민공람
(시장·군수)
지구지정
(개발계획수립)
(지정권자)
민간시행자 공모
(공공시행자)
사업자ⓐ
사업자ⓑ
사업자ⓒ
사업자ⓓ
사업자ⓔ
민간사업자 및 실시계획(안) 선정
(공공시행자)
협약 체결
(사업방식, 참여지분, 역할배분 등)
(공공 + 민간 공동시행자)
① 민간사업자를 공동시행자 선정 승인 요청
② 실시계획(안) 제출
(공공시행자)
개발계획 변경(공동시행자 지정 포함) 및 실시계획승인
(지정권자)

2. 택지개발사업 추진현황

2-1. 지구지정 실적

○ 전국 619개지구 576.7㎢ 지정('16년말 기준)
- 지 역 별 : 수도권 59%, 지방권 41%
- 시행자별 : LH공사 80%, 지자체 20%

<택지개발사업 지구지정 실적(단위 : ㎢)>

구 분	계	LH공사	지자체
전 국	576.7	458.7	118.0
수도권	341.6	288.4	53.2
지 방	235.1	170.3	64.8

※ '16.12월말까지 총 619개지구 576.7㎢를 택지개발지구로 지정하여, 이중 573개지구 407.5㎢를 개발·완료하였음

2-2. 사업추진 현황

○ 전국 619개 지구 중('16년말 기준)
- 사 업 준 공 : 573개지구, 407.5㎢
- 사업추진 중 : 46개지구, 169.2㎢

구 분	전 국		수 도 권		기 타 지 역	
	지구수	면적(㎢)	지구수	면적(㎢)	지구수	면적(㎢)
계	46	169.2	29	143.5	17	25.7
지구지정 및 개발계획수립	3	2.5	2	1.8	1	0.7
실시계획수립 및 공사시행	43	166.7	27	141.7	16	25.0

3. 공공택지 공급 실적 및 계획

3-1. 2016년도 공공택지 공급실적

○ '16년중 공공택지는 전국 7.9㎢(수도권 4.7㎢) 공급(실시계획 승인)

- 택지개발(0.1㎢), 공공주택(0.5㎢), 도시개발(0㎢), 산업단지 등(3.1㎢) 10개 지구에서 7.9㎢ 공급
  · 수도권 : 3개 지구, 4.7㎢
  · 지 방 : 7개 지구, 3.2㎢

< '16년 개발방식별 공공택지 공급실적(단위 : ㎢) >

구 분	계	택지개발	도시개발	공공주택	산업단지 등
전 국	7.9	0.1	-	0.5	7.3
수도권	4.7	-	-	0.5	4.2
지 방	3.2	0.1	-	0	3.1

3-2. 2017년도 공공택지 공급계획

○ '17년중 공공택지는 전국 8.0㎢(수도권 3.5㎢) 공급(실시계획 승인) 추진

- 택지개발(0.8㎢), 도시개발(1.5㎢), 공공주택(1.6㎢), 산업단지 등(4.1㎢)을 통해 신규 공급할 계획

< '17년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : ㎢) >

구 분	계	택지개발	도시개발	공공주택	산업단지 등
전 국	8.0	0.8	1.5	1.6	4.1
수도권	3.5	0.6	-	1.6	1.3
지 방	4.5	0.2	1.5	-	2.8

4. 신도시 현황

4-1. 제1기 신도시

○ 신도시 개요

구 분	합 계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
위 치	-	경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 안양시 동안구 일원	경기도 군포시 산본동, 안양시 안양동 일원	경기도 부천시 중구, 남구 일원
부지면적 (㎢)	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설 (천호)	292.0	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
수용인구 (천인)	1,168	390	276	168	168	166
인구밀도 (인/ha)	233	199	175	329	399	304
녹 지 율 (%)	19.0	19.4	23.5	15.7	15.4	10.7
용 적 률 (%)	198	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'96	'89~'96	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'96
개발주체	-	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택공사, 토지공사
사 업 비 (천억원)	104.7	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
최초분양	-	'89. 11	'90. 10	'90. 5	'90. 6	'90. 10
최초입주	-	'91. 9	'92. 8	'92. 3	'92. 4	'93. 2

4-2. 제2기 신도시

○ 신도시 개요

구 분	합 계 (수도권)	성 남 판 교	위 례	화 성 동탄1	화 성 동탄2	광 교	김 포 한 강 (장기)	파 주 운 정	양 주 (옥정·회천)	고 덕 국제화	인 천 검 단	아 산	대 전 도 안
위 치	-	경기도 성남시 판교동 일원	송파구 거여동 장지동, 성남시 창곡동, 하남시 학암동 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 수원시 이의동, 용인시 상현동 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 양주시 옥정동 외 10개동	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 대곡동 불로동 원당동 마전동 당하동 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
부지 면적 (㎢)	139.0 (124.1)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.6	11.2	13.4	11.2	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	666.0 (608.2)	29.3	44.8	41.5	116.5	31.3	61.3	88.2	63.4	57.2	74.7	33.3	24.5
수용 인구 (천인)	1,714 (1,559)	88	110	126	286	78	167	217	163	140	184	86	69
인구 밀도 (인/ha)	124 (127)	98	163	139	119	69	142	130	146	104	164	101	112
녹지율 (%)	30.3 (31.0)	37.5	26.3	28.0	31.3	43.8	31.0	27.3	29.3	25.6	29.4	26.1	27.7
용적률 (%)	179 (178)	159	198	173	168	173	197	172	173	171	192	180	190
개발 기간	'01~'23	'03~'17	'08~'17	'01~'18	'08~'21	'05~'19	'02~'17	'03~'23	'07~'18	'08~'20	'09~'23	'04~'18	'03~'12
개발 주체	-	경기도, 성남시, LH	LH, SH	LH	LH, 경기 공사	경기도, 수원시, 용인시, 경기 공사	LH	파주시, LH	LH	경기도, LH, 경기 공사, 평택 공사	인천시, 인천 공사, LH	LH	LH, 대전 공사
사업비 (억원)	1,029,188 (950,167)	87,043	111,009	42,353	161,144	93,968	87,872	129,767	71,540	81,603	83,868	49,357	29,664
최초 분양	-	'06.03	'11.11	'04.06	'12.08	'08.09	'08.08 ('06.03)	'06.09	'12.10	'17.상	'18.상	'06.10	'07.11
최초 입주	-	'08.12	'13.12	'07.01	'15.01	'11.07	'11.06 ('08.03)	'09.06	'14.11	'19.하	'20.상	'08.10	'10.08

* 아산신도시 주택건설계획은 존치아파트 1,200호 제외

○ 신도시 추진일정

구 분	성남판교	위례	화성동탄1	화성동탄2	광교	김포한강(장기)	파주운정(1지구)(2지구)(3지구)	양주(옥정)(회천)	고덕국제화	인천검단(1지구)(2지구)	아산(배방)(탕정)	대전도안
지구지정	'01.12.26	'06.07.21	'01.04.30	'07.12.20	'04.06.30	'04.08.31 ('99.07.27)	'01.01.04 '03.12.13 '07.06.28	'04.12.30 '06.05.30	'06.09.21	'07.06.28	'02.09.27 '05.12.30	'01.01.05
개발계획	'03.12.30	'08.08.05	'01.12.14	'08.07.11	'05.12.30	'06.12.13 ('02.06.24)	'03.05.20 '04.12.30 '08.12.31	'07.03.30 '07.09.21	'08.05.30	'09.02.06	'04.01.05 '07.12.04	'03.12.16
보상착수	'03.12.22	'09.01.07	'01.12.18	'09.03.31	'06.05.22	'06.05.15 ('03.04.07)	'04.05.18 '05.12.15 '12.10.15	'07.11.23 '08.12.03	'09.12.28	'10.04.23	'04.06.28 '09.03.19	'05.09.15
실시계획	'04.12.30	'10.11.03	'02.12.26	'10.07.07	'07.06.28	'07.10.29 ('03.12.30)	'04.12.30 '07.01.04 '12.04.05	'07.12.31 '08.12.01	'13.01.04	'10.01.06	'05.01.06 '09.12.02	'06.01.06
공사착공	'05.06.15	'11.04.11	'03.03.31	'11.04.18	'07.10.30	'08.03.28 ('04.01.05)	'05.06.30 '07.09.12 '14.11.12	'08.07.25 '14.05.31	13.10.25	'15. 하	'05.06.30 '11.12.07	'06.12.08
주택분양	'06.03.24	'11.11.30	'04.06.25	'12.08.21	'08.09.30	'08.08.29 ('06.03.22)	'06.09.15 '07.09.28 미정	'12.10 미정	'17. 상	'18. 상	'06.10.25 '13.08.29	'07.11.27
주택입주	'08.12.31	'13.12	'07.01.31	'15.01	'11.07.30	'11.06.22 ('08.03.30)	'09.6.30 '09.6.30 미정	'14.11 미정	'19. 하	'20 하	'08.10.23 '15.11.17	'10.08.01
사업준공	1단계 ('09.12) 2단계 ('10.12) 3단계 ('15.07) 4단계 ('16.12) 5단계 ('17.12)	'17.12	1단계 ('08.03) 2단계 ('18.12)	1단계 ('16.02) 2단계 ('17.12) 3단계 ('21.12)	1단계 ('11.12) 2단계 ('12.12) 3단계 ('13.12) 4단계 ('16.12) 5단계 ('19.12)	1단계 ('12.12) 2단계 ('14.04) 3단계 ('15.02) 4단계 ('15.10) 5단계 ('17.03) 6단계 ('17.11) 장기 ('10.06)	[운정1,2] 1단계 ('11.12) 2단계 ('13.12) 3단계 ('14.12) [운정3] 1단계 ('18.12) 2단계 ('21.12) 3단계 ('23.12)	1단계 ('14.12) 2단계 ('15.12) 3단계 ('16.12) 4단계 ('18.12)	1단계 ('18.12) 2단계 ('19.12) 3단계 ('20.12)	1단계 ('20.12) 2단계 ('22.06) 3단계 ('23.12)	(배방) 1단계 '10.12 2단계 '13.09 (탕정) 1단계 '16.04 2단계 '16.12 3단계 '18.12	1단계 ('11.06) 2단계 ('12.12, 전체)

III- 공공주택 부문

1. 공공주택 정책 개요 ····· 221
2. 행복주택 정책 개요 ····· 230
3. 공공주택 특별법 주요내용 ····· 237
4. 공공주택 공급계획 및 실적 ····· 245
5. 행복주택 추진현황 ····· 248
6. 수도권 GB지구 공공주택 공급 ····· 250
7. 공공주택 공급방식 다양화 ····· 255
8. 공공실버주택 ····· 257

1. 공공주택 정책 개요

1-1. 의미

□ "공공주택"의 의미

○ 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관* 및 민간사업자**가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택

* 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사

** 공공이 50%를 초과하여 출자·설립한 법인, 공공이 총지분의 전부를 출자(공동출자 포함)하여 설립한 부동산투자회사

□ "공공주택지구"의 의미

○ 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 국토부장관 또는 시·도지사(30만㎡미만)가 지정·고시하는 지구

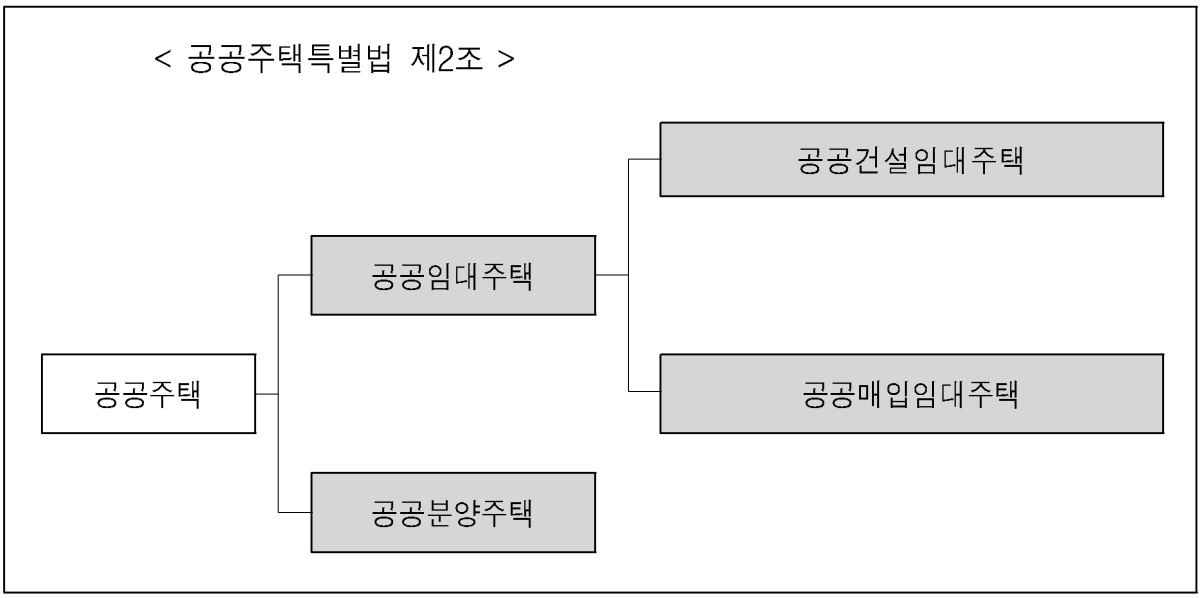
□ "공공주택사업"의 의미

○ 다음 각 목에 해당하는 사업

가. 공공주택지구조성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업
나. 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업
다. 공공주택매입사업: 주택을 매입하거나 인수하여 공공주택으로 공급하는 사업
라. 공공주택관리사업: 공공주택을 운영·관리하는 사업

1-2. 유형

☐ 공공주택 체계



☐ 공공주택 유형(공공주택특별법 제2조 및 같은법 시행령 제2조)

구 분		내 용
공공임대주택	영구임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호에 따라 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	국민임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제2호에 따라 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	행 복 주 택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제3호에 따라 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	장기전세주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제4호에 따라 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
	분양전환 공공임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따라 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
	기존주택 매입임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제6호에 따라 기존주택을 매입하여 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 등에게 공급하는 공공임대주택
	기존주택 전세임대주택	「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제7호에 따라 기존주택을 임차하여 저소득 서민에게 전대하는 공공임대주택
공공분양주택		분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택

1-3. 정책 추진경과

(1) 보금자리주택 150만호 공급계획 수립 (2008.9.19 대책)

□ 무주택 서민과 저소득층의 주거문제 해결을 위해 공공분양 및 임대주택을 수요자 맞춤형 「보금자리 주택」으로 통합하고, 향후 10년('09~18년)간 총 150만호(연평균 15만호) 공급

< 보금자리주택 공급계획 >

유형별			지역별	
공공임대 (80만호)	영구임대 10만호	⇔	수도권 (100만호)	도심 20만호 (재건축·재개발, 역세권 등)
	국민임대 40만호			도시근교 30만호 (개발제한구역 해제 등)
	10년임대, 장기전세 등 30만호			도시외곽 50만호 (신도시 등 공공택지)
공공분양 (70만호)			지 방 (50만호)	택지개발 50만호

○ 무주택 서민·신혼부부 등의 자가보유를 높이기 위해 기존 분양가 대비 15%내외 저렴한 부담가능한 주택(Affordable Housing)을 공급

○ 공공임대주택은 소득 및 선호에 따라 선택할 수 있도록 영구임대 공급 재개, 전세형 및 지분형 등으로 다양화

○ 수요자들이 입주시기, 분양가, 입지 등을 선택할 수 있도록 사전 예약 방식의 맞춤형 주택공급 추진

○ 수요자 부담 완화를 위해 재정 및 금융지원 대폭 확대

(2) 수도권 보금자리주택 공급 조기화 방안 마련 (2009.8.27 대책)

□ 주택수급 불안을 조기에 해소하고, 서민들의 내집마련 기회를 획기적으로 제고할 수 있도록,

○ 수도권 청약대기자(1순위 107만명)의 관심이 높은 GB지구 개발을 당초 '18년에서 '12년으로 앞당겨 4년간 모두 개발(용적률 등 개발밀도를 상향하여 공급량도 확대)

* '12년까지 12만호(연 3만호) → '12년까지 32만호(연 8만호)

○ 도심내 재개발·신도시 등도 차질없이 추진(28만호)

⇒ 수도권 보금자리주택을 '12년까지 당초 40만 → 60만호로 확대 공급하여 주택수급 및 서민 주거안정 효과 제고

(3) 보금자리주택 공급계획 일부 조정 (2010.8.29 대책)

□ 보금자리주택은 금년 하반기 지정예정인 4차 지구는 3차지구(광명 시흥) 이월 물량 등을 감안하여 지구수 축소 검토

○ 또한, 현재 주택시장 수급 상황을 고려하여 사전예약 물량을 줄이고, 사전예약 시기도 탄력 조정

* 3차 지구 사전예약('10.11) 물량은 80→50% 이하로 축소하고,
4차 지구 사전예약('11.상) 물량·시기는 추후 조정

○ 보금자리지구내 민영주택 공급비율(현행 25%)은 지구별 특성을 감안하여 상향 조정

* 민영주택도 수요·지구여건 등을 감안, 85㎡ 이하 건설 허용

(4) 보금자리주택 공급물량 조정 (2011.6.29, 2012.6.8, 주택종합계획)

□ 주택수급 여건, 공공의 공급능력 등을 감안하여 '11~'12년 보금자리주택 공급 물량을 당초 연 21~22만호 → 연 15만호로 조정

* 다만, 무주택 서민의 주거안정을 위해 '18년까지 150만호 공급계획은 유지

(5) 공공주택 연 13만호 공급계획 수립 (2013.4.1 대책)

□ 국민들의 정책 체감도 향상을 위해 공공주택 공급계획 기준을 사업승인에서 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호(분양2, 임대11) 공급

< 공공주택 공급계획 >

	공공 분양	임대 계	건설 임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

○ 임대주택은 건설(7만)과 매입·전세방식(4만)을 합하여 연 11만호, 분양주택은 최근 시장여건 등을 감안하여 연 2만호 공급

○ 공공건설임대 물량은 외곽(그린벨트, 신도시) 보다는 행복주택 등 도심내 입지가능한 물량을 대폭 확대

(6) 공공분양 축소 및 공공임대 확대 세부방안 마련 (2013.7.24, 8.28 대책)

□ 수도권 보금자리지구 내 분양주택 공급물량 축소, 사업승인 및 청약 시기를 조정하여 공급물량 조절을 본격화

□ 지구별 여건 등을 감안하여 공공분양주택 예정물량을 줄이는 대신 공공임대주택 공급물량을 확대('13~'14년간 총 8.1천호)

* 수도권 7.0천호, 지방 1.1천호 / '13년 2.5천호, '14년 5.6천호

(7) 공공임대주택 공급계획을 합리적으로 조정 (2013.12.3 대책)

□ 젊고 사회활동이 왕성한 계층을 위한 행복주택과 주거 취약계층을 위한 국민임대주택 등을 균형있게 공급하기 위해 공공임대주택 공급계획 조정

○ '17년까지 공공임대주택 사업승인 물량 51만호는 유지하면서, 행복주택은 당초 20만호에서 14만호로 축소

○ 줄어든 6만호는 주거취약계층을 위한 국민임대주택 등으로 대체 공급하여 저소득층과 무주택 서민들의 주거복지 기회를 확대

< '17년까지 공공임대주택 공급계획 조정(안) >

구분	합계	건 설 임 대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
현 행	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

(8) 공공임대주택 공급확대(2014.2.26 대책)

□ 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진

○ (기본구조) 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설

○ (공급계획) LH 직접건설과 리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택(10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 추가공급

* (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

□ 행복주택 공급 활성화

○ '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진

* 후보지 선정 시 지자체 참여로 갈등 소지를 사전에 차단하고 성과를 조기 가시화

○ 지역·수요자 맞춤형으로 지속가능한 공급 시스템 구축

- 지자체 제안사업 및 주거환경개선사업·산업단지 등 다양한 부지를 활용하여 지역 여건 맞춤형으로 추진
- LH중심에서 철도공사·공단, 지자체 공동 참여방식으로 전환
- 참여 지자체에게 지자체 입주자 선정권한 부여, 기금금리 인하, 도시재생 선도지역 가점 부여 등
- 젊은 층 주거안정이라는 행복주택 취지에 적합한 공급기준 정립

(9) 규제합리화를 통한 서민주거안정강화(2014.9.1 대책)

□ 과거와 같은 큰 폭의 투기이익을 기대하기 어려운 상황임을 감안하여 개발제한구역을 50% 이상 해제한 수도권 공공택지의 거주의무(1~5년→0~3년)를 완화

(10) 서민 주거비 부담 완화 방안(2014.10.30 대책)

□ 단기적인 전월세 수급 불안 대응

○ (매입 및 전세임대 집중 공급) 전월세 불안 우려지역에 '14년 3천호, '15년에는 매입·전세 물량을 1만호 추가 공급하며, '16년 이후 추가확대 여부는 임대시장 수급상황을 보아가며 결정, 매입·전세임대 지원단가 각 500만원씩 상향

○ 지자체 등과 협의하여 재건축 이주수요 관리 추진

□ 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급

○ (민간자본을 활용하는 임대주택 공급 확대) 10년이상 장기임대 건설시 용적률 규제완화, 공공임대리츠 5만→6만 확대, 10년 민간 공공임대 건설자금 지원강화 등

○ (민간자본을 활용하는 임대주택 공급확대) 10년이상 장기임대 건설시 용적률 규제완화, 공공임대리츠 5만→6만 확대, 10년 민간 공공임대 건설자금 지원강화 등

○ (준공공임대 주택 활성화) 임대의무기간 10년 → 8년 단축, 임대종료후 LH 매입확약, 매입자금 금리 2.7% → 2.0%로 인하

○ (임대주택 공급시차 단축) 민간의 다세대 연립주택 건설시 주택기금 금리 인하, 공공임대 건설시 다세대, 연립 확대

○ (공공임대주택 관리시스템 개선) 영구임대주택 입주순환율 제고 추진, 공공임대 입주정보 포털 운영

(11) 서민·중산층 주거안정 강화 방안(2015.9.2 대책)

□ 주거취약계층 지원 강화

○ (주거취약계층 임대주택) '16년 매입·전세임대 5천호를 추가(11만호→11.5만호)하여 저소득 독거노인·대학생 등 취약계층에 우선 공급

- 리모델링 임대 1천호, 고령자 전세 2천호, 대학생 전세 2천호 추가

* 집주인 리모델링 임대 시범사업 1천호 별도(150호 개량)

○ (매입·전세임대 조기공급) 가을 이사철을 맞아 단기간 내 전월세 수급 불안 우려가 있는 지역에 대해 매입·전세임대 조기공급

○ (공공실버주택) 주거복지혼합동의 시설 및 서비스 수준을 업그레이드하여 거동이 불편한 독거노인 등에게 맞춤형 복지서비스를 제공

* '16년 및 '17년 각각 8개 단지(약 650호), 총 16개 단지(약 1,300호) 공급(승인기준)하되 지자체 수요를 보아가며 사업비 확대

○ (행복주택) '17년까지 입주자 모집물량(3만호) 중 5천호를 대학생에 우선 배정(이 중 2천호는 '17년까지 입주 추진), 대학가 5개 단지를 특화단지로 조성

○ (행복기숙사) '15~'17년까지 매년 10개소를 공급하고, 운영비 감축, 방학 중 공실 임대, 민간기부 활성화 등 기숙사비 부담 완화

(12) 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안(2016.4.28 대책)

□ 행복주택 공급 확대

○ (행복주택) 공급물량 1만호 확대(14만 →15만호), 공급방식 다양화

- 신축주택 매입방식 및 행복주택리츠 도입, 노후 주민센터 등 공공시설과 복합개발, 가로주택정비사업과 연계 등

□ 공공임대주택 공급 확대 및 유형 다양화

○ (전세임대) '16년 1만호 공급확대(3.1만→4.1만호), 지원단가 500만원↑

* '16년 전체 공공임대 공급물량(11.5만호 → 12.5만호)

○ (청년층) 대학생 전세임대 → 청년 전세임대로 확대·개편(취준생 포함, ‘16년 5천호→1만호), 창업지원주택 도입(300호 시범사업)

○ (신혼부부) 주택도시기금으로 소형 아파트를 매입하여 신혼부부에게 임대하는 「신혼부부 매입임대」 도입(‘16. 시범사업으로 1천호 시행)

○ (노년층) 공공실버주택 공급확대

- ‘17년까지 16개소, 1,300호 → 20개소, 2천호

2. 행복주택 정책 개요

2-1. 개요

□ 개념

○ 행복주택은 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 직주근접이 가능한 임대주택을 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 정책

□ 공급물량

○ 4년간('14~'17) 총 15만호 공급(사업승인 기준)

< 행복주택 건설부지별 공급계획(안) >

구 분		내 용
공공 용지		· 철도부지, 역세권개발지, 역 근처 공영주차장, 유수지, 공공시설 용지 등
도시재생용지 등		· 주거환경개선지역, 뉴타운 해제지역 등 노후불량 주거지, 노후 임대단지, 산업단지 등
공기업 보유 토지	공공건설용 택지	· 공기업(LH, SH 등) 보유 주택용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환·활용
	민간분양 예정지	· 공기업(LH, SH 등) 보유 민간분양 주택 예정용지 중 역세권·직주근접 가능 용지를 전환·활용

□ 입주대상

○ 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 우선 공급

□ 대상부지

○ 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 공공용지, 도시재생용지, 공기업용지 등 다양한 용지를 활용

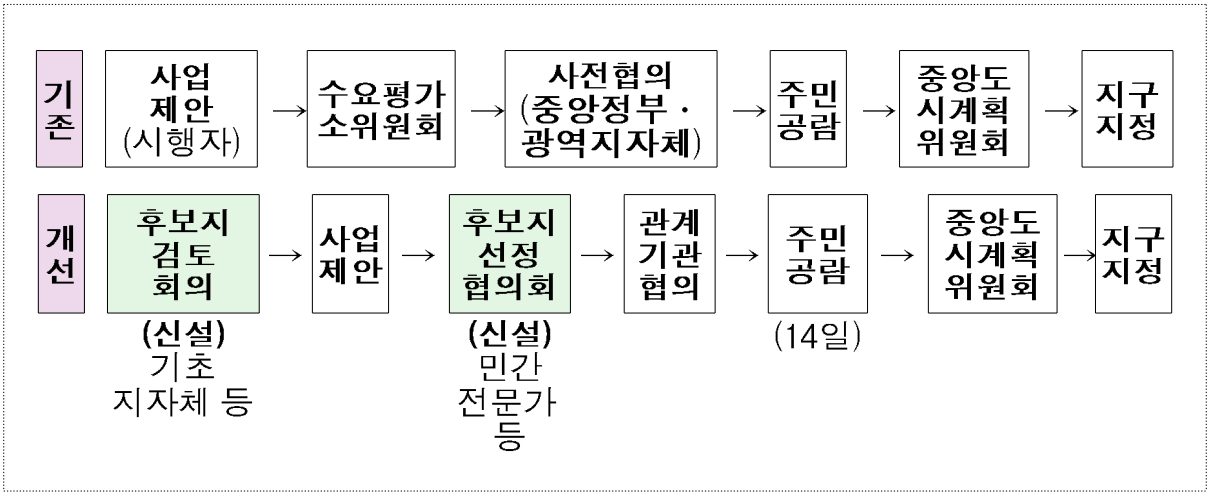
□ 임대료

○ 사업비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정
(주변시세 60~80%)

□ 추진체계

구분	기 존	개 선
부지 선정	○중앙정부가 선정 ○한정된 부지 (철도부지 등)	◈건설과정부터 환영받도록 추진 ○지자체, 주민이 희망하는 곳 우선 선정 ○교통이 편리한 주거환경개선 부지 등으로 확대
추진 방식	○LH중심 ○획일적 입주자 선정	◈지역·수요자 맞춤형으로 공급 ○지자체 및 지방공사 등 시행 주체의 다양화 ○지자체에 입주자 선정권한 부여

□ 후보지 선정 및 지구지정 절차(지구지정을 하는 경우)



2-2. 정책 추진경과

(1) 행복주택 대선 공약('12.10월)

○ 행복주택을 5년간 약 20만호 공급, 2013년 1만가구 착공

- 사회초년생, 신혼부부, 대학생, 어르신들에게 우선 공급
- 철도부지 상부에 인공대지를 조성하고 아파트, 상업시설 등 신개념 복합 주거타운으로 조성
- 토지매입비용이 낮기 때문에 주변시세 1/2~1/3 저렴한 임대료로 공급

(2) 국정과제로 제시('13.2월)

○ 수요가 높은 도심내 임대주택 공급을 위해 철도·공공유휴 부지 등을 활용한 행복주택 건설(5년간 20만호)

(3) 주택종합대책('13.4.1)

○ 행복주택 공급계획

- (개념) 철도부지, 유휴 국·공유지, 미매각 공공시설용지 등 도심내 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용하여 임대주택을 공급
  · 업무·상업시설 등을 복합개발함으로써 도심재생도 병행
- (물량) 향후 5년간('13~'17) 총 20만호를 공급(인허가 기준)
  · '13년에는 수도권 도심의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 공급 (일부 착공추진)
- (대상) 공급물량 중 80%를 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층(60%)과 주거취약 계층(20%)에 우선 공급
- (임대료) 소득수준 등 적정 부담능력을 고려하여 주변 시세보다 저렴하게 공급
- (사업시행) LH, 지방공사(SH 등) 중심으로 추진하되, 공공-민간 공동사업시행 등 민간건설업체의 참여를 확대

(4) 행복주택 정책컨셉 마련('13.4.23, 국무회의 보고)

○ 행복주택에 대한 컨셉*을 명확히 하고, 부처간 협업시스템을 통한 행복주택 추진계획을 국무회의 보고

* 도심 내 일자리·문화·복지·공공생활의 구심점으로 기능하도록 조성

(5) 행복주택 시범지구 발표('13.5.20)

○ 7개 후보지* 발표 및 현장 홍보(5.20)하고, 2개 지구(오류동, 가좌)는 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 지구 지정(8.28)

* 시범지구 세부현황

철도부지(4곳)			유수지(3곳)		
지구명	위치 및 면적	세대수	지구명	위치 및 면적	세대수
오류동지구	구로구 오류동 (109,000㎡)	1,500	목동지구	양천구 목1동 (105,000㎡)	2,800
가좌지구	서대문구 남가좌동 (26,000㎡)	650	잠실지구	송파구 잠실동 (74,000㎡)	1,800
공릉지구	노원구 공릉동 (17,000㎡)	200	송파지구	송파구 가락동 (110,000㎡)	1,600
고잔지구	안산시 단원구 고잔 (48,000㎡)	1,500	총 7개 지구 489,000㎡		10,050

** (사업조정) 5개 지구지정을 위해 교통난·과밀화 우려 등 지역 의견을 대폭 수용하여 세대수를 절반 이하로 축소('13.12.11)

(목동) 2,800호 → 1,300호, (잠실) 1,800호 → 750호, (송파) 1,600호 → 600호, (고잔) 1,500호 → 700호, (공릉) 200호 → 100호

(6) 행복주택 활성화 방안('13.12.3 대책)

○ (개념) 직주근접과 저렴한 임대료로 공급 가능한 공공용지, 도시재생 용지, 공기업(LH·SH 공사 등) 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 임대주택을 공급

○ (물량) '17년까지 공공임대주택 공급계획(총량 51만호) 내에서 비율을 조정하여 행복주택 14만호, 잔여 6만호는 국민임대 등으로 공급

* '17년까지 공공임대주택 공급계획 조정(안)

구분	합계	건 설 임 대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
당 초	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

* 그간 국회 국토교통위와 예산정책처 등에서 제기해 온 행복주택 공급으로 국민임대주택 등의 물량이 감소하여 저소득층에 대한 주거복지 기회가 축소될 우려가 있다는 지적을 반영

○ (대상) 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층의 공급 비율을 상향(60%→80%)하여 공급물량 유지

○ (사업비) 입지별 특성, 지역별 요구사항은 적절히 수용하되, 전체적으로는 기준 사업비(평당 659만원) 수준에서 관리

* (입지특성) 인공데크, 소음·진동·방재시설 등, (지역요구) 문화·보육·주차시설 등

○ (임대료) 사업비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정(주변시세 60~80%)

○ (추진체계) LH중심 → 철도공사·공단, 지자체 공동 참여
- 철도부지 인공데크 건설에 전문성 있는 철도공사·공단 참여
- 지자체의 자발적 참여 활성화를 위해 도시재생사업 연계 및 행복주택 건설자금 기금금리 인하(2.7% → 1.0%) 등 추진

○ (대상부지 다양화) 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지*를 활용하여 공급

* 행복주택 건설부지별 공급계획

구분	공공용지	도시재생 용지 등	공기업(LH·SH공사 등) 보유 토지	
			공공건설용 택지	민간분양 예정지
물량	3.8만	3.6만	3.9만	2.7만

* 유형별 물량은 상호 보완하여 전체물량을 확보할 계획

- 국정과제에서 언급한 철도부지, 공영주차장, 미활용 공공시설용지 등 공공용지를 최대한 활용(3.8만호)
- 주거환경개선지구, 뉴타운 해제지구 등 도시재생 구역과 연계·활용하여 도시문제 해결과 지자체·주민의 자발적 참여 유도(3.6만호)
- 공기업(LH·SH 등) 보유토지 중 역세권 및 직주근접이 가능한 토지를 활용하여 건설투자 활성화 및 일자리 창출 도모(6.6만호)

(7) 행복주택 입주자격 및 편의시설

○ (제도기반) 행복주택 입주기준, 건설기준 등 제도 기반 완비

- (입주기준) 연구용역, 전문가 토론회, 지자체 의견수렴 등을 거쳐 **행복주택 입주기준**을 마련하여 「주택공급에 관한 규칙」 개정('14.12월),

  이후 공공주택특별법 시행규칙 개정('15.12월) 시 공공임대주택 입주자격 관련 사항이 주택공급에 관한 규칙에서 이관되었으며 추가 개정을 통해 **예비신혼부부, 취업준비생, 청년창업자** 등 **입주계층 확대**('16.3, '16.12)

  * (공급대상·비율) 일반형 : 젊은계층 80%, 취약노인계층 20%
  산단형 : 산단근로자·젊은계층 90%, 노인계층 10%

계층	입주 자격 (모집공고일 기준)	
	일반 사항	소득 및 자산
대학생	· 미혼인 무주택자로서 **인근**(연접 시·군 포함) **대학교 재학생 또는 인근 지역 거주**하거나 인근 대학·고등학교를 졸업· 중퇴 후 2년 이내로 부모로부터 독립한 **취업준비생**	(**소득**)본인·부모합계 소득이 평균소득의 100% 이하 (**자산**)본인 총 자산 0.72억원, 자동차 미소유
사회 초년생	· 미혼인 무주택자로서 인근에서 **소득이 있는 업무 수행** 또는 인근에 거주하는 **예술인**으로서 · 소득이 있는 업무 **5년 이내인 사람** 또는 퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급 자격이 있는 자	(**소득**)본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대 100%이하) (**자산**)본인 총자산 1.99억원, 자동차 0.25억원
신혼부부	· 무주택 세대구성원(예비신혼부부는 무주택자)으로서 · 건설지역 또는 연접 지역내에서 **소득있는 업무 수행** 또는 인근에 거주하는 **예술인**, **대학생**인 **결혼 5년 이내**인 사람(예비신혼부부 포함)	(**소득**)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (**자산**)세대내 총자산 2.28억원, 자동차 0.25억원
고령자	· 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 **65세 이상인 사람**	(**소득**)세대 소득이 평균소득의 100% 이하 (**자산**)세대내 총자산 2.28억원, 자동차 0.25억원
주거급여 수급자	· 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 **주거급여수급 대상자**인 사람	(**소득**)세대소득이 중위소득의 43% 이하 (**자산**)소득인정액 평가 시 반영
산단 근로자	· 무주택세대구성원으로서 **인근**(연접 시·군 포함) **산업단지의 입주기업 등에 재직중**인 사람	(**소득**)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (**자산**)세대내 총자산 2.28억원, 자동차 0.25억원

주1) 도시근로자가구 월평균소득 기준 : '16년 80% 390만원, 100% 488만원

주2) 사회초년생, 신혼부부·산단근로자(부부 중 1인)는 입주 전까지 청약통장 가입 필요하며 예비신혼부부는 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 함

주3) 사회초년생 또는 신혼부부의 소득 근거지가 변경된 경우(동일한 특별시·광역시 또는 시군 내 지역변경은 제외)에도 재당첨 허용

○ (부처협업) 복지부 등 7개 부처 협약('14.7월)을 통해 행복주택과 주민편의시설이 함께 조성되는 기반 마련

- 단지내 부대복리시설 공간을 할애하거나 별도 건물을 건축하여 관계부처 주민편의 프로그램을 함께 제공



< 행복주택 연계 대상 사업 >

소관부처	사업명	지원내용	운영주체	이용대상
문화체육관광부	생활문화센터	리모델링비	지자체	일반인
	국민체육센터	건축비	지자체	일반인
	작은 도서관	리모델링비	지자체	일반인
보건복지부	국공립어린이집	건축・운영비	지자체	취학전 아동
고용노동부	사회적기업	운영비	법인, 조합, 비영리단체	취약계층, 일반인
	고용센터	건축・운영비	직접	취업 대상자
여성가족부	공동육아나눔터	리모델링・운영비	건강가정지원센터	취학 전・후 아동
	건강가정지원센터	운영비	지자체, 비영리법인	일반 가족
중소기업청	소상공인지원센터	임대료, 운영비	소상공인시장 진흥공단	소상공인, 일반인

3. 공공주택특별법 주요내용

3-1. 제정 법 ('09.3.20 전부개정, 시행 4.21)

가. 절차의 간소화

□ 사전 협의 및 주택지구 지정

○ 지구지정前 사전협의 강화로 사업기간 실제적 단축 도모

- 국토부장관은 국방·농림부, 관계 시·도지사와 사전협의

  * 사전협의시 사전환경성·재해영향성검토 등은 별도로 협의

○ 지구지정시 중도위 심의를 거쳐 도시기본계획을 변경처리하여 신속 추진

□ 지구계획 승인

○ 개발계획 및 실시계획을 통합한 지구계획 수립

- 시행자는 지구지정일부터 1년내 지구계획 승인 신청

- 지구계획안에는 토지이용, 인구수용, 기반시설, 환경보전, 탄소저감, 재원조달계획 등을 포함

○ 산단특례법을 참고하여 통합심의위원회를 설치

- 지구계획 승인전에 광역교통, 도시계획, 재해, 에너지, 교통·환경 평가, 산지전용, 건축 등 관련사항을 통합 심의

  * 시행자가 개별법으로 추진 요청하는 경우 등은 분리심의 가능

○ 환경영향평가는 환경영향평가법의 기본절차에 따르되, 기간, 서류보완 및 환경조사 횟수를 명확화

○ 광역교통개선대책은 국토부장관이 직접 수립, 광역교통개선대책비 등 간선시설 부담 최적화

○ 지역의 주택수급 여건을 감안하여 보전가치가 낮은 개발제한구역에 지구지정 허용

□ 주택건설사업계획 승인

○ 주택사업계획을 국토부장관이 직접 승인하여 신속 추진

나. 저렴한 가격의 주택공급 추진

□ 보상가 산정시점의 조기화

○ 토지보상법에 근거, 보상가 산정기준을 토지가격 상승 등 일정한 요건에 해당시 지구지정일에서 주민공람 공고일의 공시지가로 변경

* 토지보상법(제70조) : 주민 공람 등으로 토지가격이 변동될 경우에 한해 공고일 직전 공시지가로 산정 가능

□ 택지공급가격 기준의 별도 설정

○ 분양가 인하를 위해 택지공급가격을 별도로 설정할 수 있도록 함

□ 건설공사의 도급구조 개선 시범 추진

○ '公社 - 종합공사업자(원도급) - 전문공사업자(하도급)'의 도급구조를 '公社 - 시공사'로 단순화 근거 마련

- 건산법에 대한 특례를 두어 시행자의 직접 관리 근거 마련하되, 매년 사업승인 물량의 5% 범위내 3년간 한시적 운영

다. 사전예약제를 통한 수요자 맞춤형 공급

○ 보금자리주택 중 공공분양주택 입주자를 위해 사전예약방식의 모집근거 마련

* 지구 전체를 일괄, 개략적인 설계도·규모·호수, 추정분양가 등을 공고

○ 거래질서 확립을 위해 예약된 지위의 양도·양수를 금지

라. 기타

○ 기존의 국민임대주택건설기획단을 공공주택건설본부로 개편, 관련 인허가를 국토교통부에서 직접 수행

○ 기존 택지지구 및 국민임대단지를 선별하여 보금자리주택지구로 전환하여 활용

○ 기존 주택 매입 등을 통해 보금자리주택으로 공급

○ 주택지구 밖의 기반시설사업 중 보금자리주택사업과 관련되는 경우 사업절차를 간소화하기 위해 이 법 규정을 준용

○ 지자체 사업을 위해 보금자리주택 지구지정 권한 일부를 시·도에 위임

3-2. 개정 법('10.4.5 개정, 시행 4.5)

* 8.27대책 후속조치, 신영수 의원입법

□ 사전예약 대상에 '임대주택'(10년·분납임대)을 추가

○ 임대주택도 사전예약대상에 포함하여 무주택 서민의 주거불안 완화

□ 보금자리주택 입주자에게 '5년 거주의무' 부과

○ 수도권 개발제한구역내에서 공급하는 보금자리분양주택 입주자에 대해 5년간 거주의무 부과*하여 실수요자에게 공급

* 의무거주 기간내 세대주가 거주를 이전할 경우 사업시행자가 선매권을 행사(분양가+적정금리)하여 시세차익 환수

□ 입주자의 실제 거주확인을 위해 조사권 부여

○ 장관·지자체장·시행자는 실제 거주여부 확인을 위해 입주자에게 서류제출 요구 및 당해 주택 출입권한 부여

* 의무기간중에 실제거주 의무를 위반하여 허위로 거주하는 경우 벌칙(1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금) 부과

□ 기타 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 인한 문구 수정 및 이 법에서 정하지 아니한 공급·관리에 관해 주택법규정을 준용토록 명시

3-3. 개정 법('11.5.19 개정, 시행 5.19)

* 백재현 의원입법

□ 수도권정비계획법 적용 특례 신설(공업지역 지정 허용)

○ 수도권 GB 보금자리지구에서 지구조성사업을 시행하기 위해 공장 및 제조업소의 이전이 불가피한 경우 수도권정비계획법에도 불구하고 수도권정비위원회 심의를 거쳐 공업지역 지정 가능

* 공업지역의 면적은 주택지구 지정당시 공장과 제조업소의 부지면적을 합한 면적 범위내로 함

3-4. 개정 법('12.1.17 개정, 시행 8.1)

* 정진섭,이진복,박기춘 의원입법

□ 보금자리주택사업 시행자 추가

○ 대통령령으로 정하는 공공기관*, 공공시행자가 총지분의 50%를 초과하여 출자 설립한 법인, 공공시행자와 공동으로 사업을 시행하는 주택건설사업자를 추가

* 6개 공공기관 추가 : 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 대한주택보증주식회사(시행령 제3조의2)

□ 보금자리주택용지 공급가격 조정사유 개선

○ 분양가가 지나치게 낮게 책정될 가능성이 있는 경우 보금자리주택용지 공급가격을 조정할 수 있도록 함

* 주택용지 공급가격을 별도로 정할 수 있는 사유를 “저렴한 가격으로 공급하기 위하여”에서 “서민 주거안정과 보금자리주택의 원활한 공급을 위하여”로 변경

□ 의무거주기간을 5년 범위내에서 시세비율에 따라 단계화

○ 거주의무기간을 해당주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년의 범위내에서 대통령령으로 단계화

* 시세비율 70% 미만 5년, 70~85% 미만 3년, 85% 이상 1년 (시행령 제35조의4제1항)

❑ 보금자리주택 분양가심사위원회 설치

○ GB 보금자리지구에서 공급하는 보금자리주택의 분양가를 심의하기 위하여 공공시행자가 분양가심사위원회를 설치·운영

3-5. 개정 법('14.1.14 개정, 시행 1.14)

* 강석호 의원입법

❑ 법 제명 변경 및 보금자리주택의 용어 변경

○ 법 제명을 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에서 「공공주택건설 등에 관한 특별법」으로, "보금자리주택" 및 "보금자리주택지구" 등의 용어를 "공공주택" 및 "공공주택지구"로 변경

❑ 주택지구의 변경·해제 제안사유 구체화

○ 주택사업 시행자의 주택지구 변경·해제 제안에 관한 사항을 구체화

❑ 행복주택사업에 대한 특례

○ 행복주택의 입주대상·입지와 판매, 업무, 숙박시설 등 건설허용, 공공주택의 임대 및 분양주택비율·주택지구내 건축승인 특례 등

○ 국·공유재산, 철도부지의 사용허가 시 일반경쟁 입찰, 사용허가 요건, 사용기간 및 영구시설물 축조금지 등의 제한 완화와 사용료 감면

○ 학교용지 개발·확보 의무 완화, 건폐율·용적률, 대지의 조경, 공개공지, 공원·녹지 및 주차장설치 등에 대한 특례 규정

3-6. 개정 법('15.1.20 개정, 시행 1.20)

* 박기춘, 이언주 의원입법

○ 공공주택사업의 시행자로 지정할 수 있는 자에 「주택법」에 따른 주택도시기금을 출자하여 설립한 부동산투자회사를 추가하고, 공공주택사업의 공동시행 범위를 확대함

○ 국토교통부장관은 주택지구 해제 시 대규모 지역으로서 난개발이 우려되는 때에는 10년의 범위에서 특별관리지역으로 지정하고 관리계획을 수립할 수 있도록 함

3-7. 개정 법('15.8.28 개정, 시행 12.28)

* 김희국, 이노근 의원입법

○ (이유) 공공주택 건설, 관리·운영 등의 체계적인 추진과 소규모 개발 활성화 등을 위해 관련 법령의 개편에 맞춰 공공주택법 전면 개정

○ (내용) 공공주택 공급·관리계획 신설, 도시내 소규모 주택지구 개발 활성화, 통합심의 대상 확대, 행복주택 국유지 활용범위 확대, 택지개발촉진법 관련 규정, 임대주택법 관련규정 이관

3-8. 개정 법('16.12.2 개정, 시행 '17.6.3)

* 이언주, 조정식 의원입법

○ 관할 지방자치단체의 장이 특별관리지역 내의 모든 불법건축물에 대하여 일정 기간 내에 철거 등의 조치를 취할 수 없는 현실적 측면을 감안하여 철거 등의 필요한 조치를 하여야 한다는 현행 강행규정을 임의규정으로 개정

○ 행정처분의 실효성 확보를 위하여 철거 등 시정명령을 이행하지 않을 경우 이행강제금을 부과

○ 청년층·장애인·고령자 및 저소득층 등 주거취약계층에게 공공주택을 우선 공급하도록 하여 서민주거안정 및 주거복지 증진 등을 도모

[참고] 공공주택 사업추진절차

공공주택지구내 절차

주택지구 지정제안
(시행자 → 국토부)
법 제6조제2항

· 제안서류 : 시행령 제7조

사전협의
(20일, 1회 10일 추가)
(국토부 → 중앙행정기관, 시·도지사)
법 제8조제1항

· 사전협의서류 : 시행령 제11조제1항
· 별도협의사항(30일 이내) : 법 제8조제3장
- 전략환경영향평가
- 사전재해영향성검토

국무회의심의
대통령이 정하는 면적($10km^2$) 이상으로
국토부장관이 필요하다고 인정시 심의
법 제8조제4항

주민 등 의견청취
(14일, 시장)
법 제10조

· 14일 - 시행령 제13조
· 공고지역 및 주택지구내 행위제한 : 법 제11조

중앙도시계획위원회 심의
(60일 이내)
법 제6조제3항,제4항

조치계획 제출

공공주택지구 지정
(국토부장관)
법 제12조

· 시행자 지정 : 법 제15조제1항
· 지형도면 고시 : 법 제12조제1항
· 고시내용 : 시행령 제13조제1항
· 개발제한구역에서 주택지구 지정 : 법 제22조

지구계획 승인신청
(시행자 → 국토부)
법 제16조

· 주택건설사업계획 포함 가능(법 제35조제3항)
· 신청서류 : 시행령 제16조

관계기관 협의
(30일 이내)
시행령 제17조

· 환경영향평가 의견통보(기관장 → 국토부장관) : 45일 이내, 1회 보완가능 (보완기간은 협의기간에서 제외) - 법 제23조 제1항

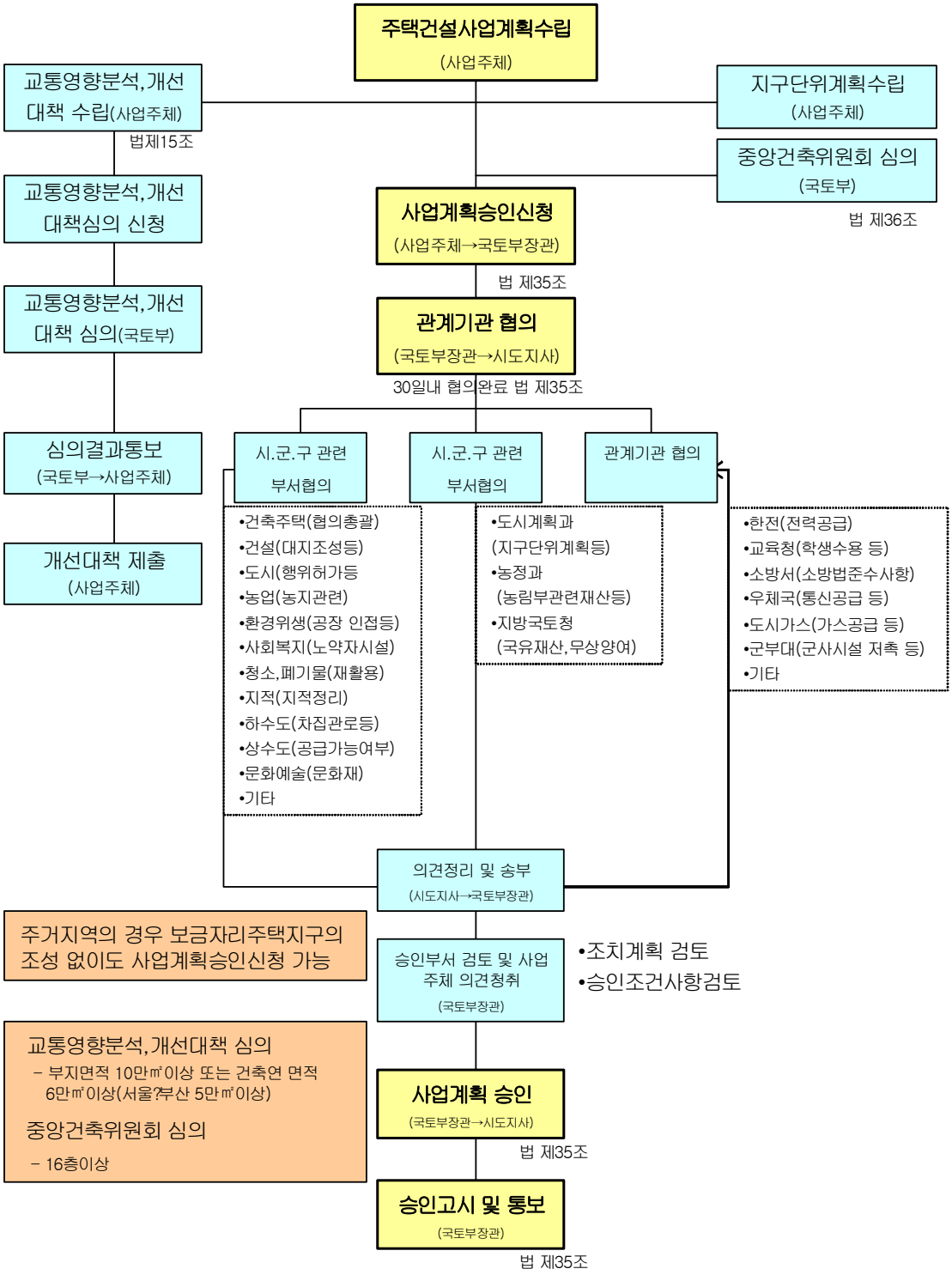
최종의견서 제출
(시행자 → 국토부)

통합심의위원회 심의
(도시계획, 건축, 환경, 교통, 재해 등)

지구계획 승인
(국토부장관)
법 제17조

주택건설사업계획 승인
법 제35조

주거지역내 절차


주택건설사업계획수립
(사업주체)
교통영향분석,개선 대책 수립(사업주체)
법제15조
지구단위계획수립
(사업주체)
중앙건축위원회 심의
(국토부)
법 제36조
교통영향분석,개선 대책심의 신청
사업계획승인신청
(사업주체→국토부장관)
법 제35조
교통영향분석,개선 대책 심의(국토부)
관계기관 협의
(국토부장관→시도지사)
30일내 협의완료 법 제35조
심의결과통보
(국토부→사업주체)
시.군.구 관련 부서협의
시.군.구 관련 부서협의
관계기관 협의
•건축주택(협의총괄)
•건설(대지조성등)
•도시(행위허가등
•농업(농지관련)
•환경위생(공장 인접등)
•사회복지(노약자시설)
•청소,폐기물(재활용)
•지적(지적정리)
•하수도(차집관로등)
•상수도(공급가능여부)
•문화예술(문화재)
•기타
•도시계획과 (지구단위계획등)
•농정과 (농림부관련재산등)
•지방국토청 (국유재산,무상양여)
•한전(전력공급)
•교육청(학생수용 등)
•소방서(소방법준수사항)
•우체국(통신공급 등)
•도시가스(가스공급 등)
•군부대(군사시설 저촉 등)
•기타
개선대책 제출
(사업주체)
의견정리 및 송부
(시도지사→국토부장관)
주거지역의 경우 보금자리주택지구의 조성 없이도 사업계획승인신청 가능
승인부서 검토 및 사업주체 의견청취
(국토부장관)
•조치계획 검토
•승인조건사항검토
교통영향분석,개선대책 심의
- 부지면적 10만㎡이상 또는 건축연 면적 6만㎡이상(서울?부산 5만㎡이상)
중앙건축위원회 심의
- 16층이상
사업계획 승인
(국토부장관→시도지사)
법 제35조
승인고시 및 통보
(국토부장관)
법 제35조

4. 공공주택 공급계획 및 실적

□ 공공주택 공급계획

① ('09~'12년간 추진) 보금자리주택 150만호 건설계획(2009~2018)

○ 유형별 공급계획

유형			호수	주요 내용
임대주택(80만호)	장기임대	영구임대	10만	· 영구임대목적의 주택으로 최저소득층을 위해 공급 (재정지원으로 시중가의 30%로 공급)
		국민임대	40만	· 의무임대기간 30년이며, 시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등임대료제, 전세·월세 선택제)
	공공임대	10년·분납	20만	· 10년간 임대 후 분양 전환 · '지분형 임대주택' 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가소유를 촉진 (능동적 복지 구현)
		장기전세	10만	· 월임대료 부담이 없는 '장기전세(20년 범위)형'으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여 (도심위주로 공급)
분양주택			70만	· 분양목적의 국민주택규모 이하주택(저가 공급)

* 지분형 임대주택 : 공공이 운영하고, 초기에는 소액으로 지분 취득 후 단계적으로 지분 상향 (30% → 50~70%내 취득 → 10년후 나머지 취득)

○ 연도별 공급계획

(단위 : 만호)

구 분		계	'09년	'10년	'11년	'12년	'13 ~'18년
합 계		150	13	18	15	15	89 (연평균 15)
권역별	수도권	100	9	14	11	11	55 (연평균 9)
	지방권	50	4	4	4	4	34 (연평균 6)
유형별	임 대	80	7	9.5	10	9.5	44 (연평균 7)
	분 양	70	6	8.5	5	5.5	45 (연평균 8)

② ('13년부터 추진) 공공주택 연 13만호 공급계획(준공 기준)

(단위 : 만호)

	공공분양	임대계	건설임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

☐ 공공주택 공급실적

① 보금자리주택 공급실적(2009~2012년)

○ 유형별 / 권역별

(단위 : 호)

연도	계	유형별					권역별		공급방식별	
		분양	임대	영구	국민	공공	수도권	지방	건설	매입
계	538,196	249,459	288,737	23,339	149,237	116,161	352,050	186,146	486,516	51,680
'09년	145,974	71,480	74,494	3,633	48,310	22,551	103,328	42,646	136,074	9,900
'10년	164,850	81,432	83,418	10,103	35,297	38,018	128,541	36,309	156,081	8,769
'11년	126,381	52,033	74,348	6,462	36,171	31,715	69,201	57,180	109,874	16,507
'12년	100,991	44,514	56,477	3,141	29,459	23,877	50,980	50,011	84,487	16,504

○ 사업주체별

(단위 : 호)

연도	합 계			공공분양		영구임대		국민임대		공공임대	
	계	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체
계	437,205	361,988	75,217	175,101	29,844	17,815	2,383	94,437	25,341	74,635	17,649
'09년	145,974	131,667	14,307	66,434	5,046	3,633	-	41,347	6,963	20,253	2,298
'10년	164,850	131,237	33,613	66,959	14,473	8,890	1,213	25,778	9,519	29,610	8,408
'11년	126,381	99,084	27,297	41,708	10,325	5,292	1,170	27,312	8,859	24,772	6,943
'12년	100,991	83,958	17,033	43,858	656	337	2,804	20,627	8,832	19,136	4,741

② 공공주택 공급실적(2013~2016년)

○ 유형별 / 권역별

(단위 : 호)

연도	구분	계	유형별							권역별	
			분양	임대	영구	국민	행복	공공		수도권	지방
								공공	민간		
'13년	준공	65,997	24,115	41,882	462	23,288	-	8,165	9,967	34,377	31,620
	사업승인	73,989	4,568	69,421	4,591	24,335	362	12,858	27,275	30,712	43,277
'14년	준공	87,840	25,022	62,818	2,032	24,699	-	17,640	18,447	48,859	38,981
	사업승인	62,606	3,968	58,638	1,518	8,431	26,256	11,623	10,810	40,545	22,061
'15년	준공	87,285	16,579	70,706	3,595	22,457	847	19,393	24,414	34,200	53,085
	사업승인	77,064	4,448	72,616	1,353	5,500	37,999	17,215	10,549	44,122	32,942
'16년	준공	91,308	19,941	71,367	3,063	31,192	4,271	14,157	18,684	45,921	45,387
	사업승인	76,882	4,528	72,354	2,339	4,202	38,231	18,196	9,386	41,003	35,879

※ 매입임대주택 제외

○ 사업주체별

(단위 : 호)

연도	구분	합 계				공공분양		영구임대		국민임대 (행복주택)		공공임대		
		계	LH	지자체	민간	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	민간
'13년	준공	65,997	44,572	11,458	9,967	17,689	6,426	392	70	21,273	2,015	5,218	2,947	9,967
	사업승인	73,989 (362)	40,392 (362)	6,322	27,275	3,673	895	3,561	1,030	22,940 (362)	1,757	10,218	2,640	27,275
'14년	준공	87,840	51,486	17,907	18,447	19,799	5,223	1,308	724	20,653	4,046	9,726	7,914	18,447
	사업승인	62,606 (26,256)	48,752 (23,730)	3,044 (2,526)	10,810	3,968	-	1,518	-	31,731 (23,730)	2,956 (2,526)	11,535	88	10,810
'15년	준공	87,285 (847)	52,396 (40)	10,475 (807)	24,414	13,345	3,234	3,301	294	20,530 (40)	2,774 (807)	15,220	4,173	24,414
	사업승인	77,064 (37,999)	58,861 (33,227)	7,654 (4,772)	10,549	2,763	1,685	1,097	256	37,953 (33,227)	5,546 (4,772)	17,048	167	10,549
'16년	준공	91,308 (4,271)	66,090 (4,205)	6,534 (66)	18,684	16,715	3,226	2,964	99	34,555 (4,205)	908 (66)	11,856	2,301	18,684
	사업승인	76,882 (38,231)	57,613 (35,320)	9,883 (2,911)	9,386	1,133	3,395	1,271	1,068	38,916 (35,320)	3,517 (2,911)	16,293	1,903	9,386

5. 행복주택 추진현황

□ 추진현황

○ (입지) 17개 시·도에서 14만호 입지를 확보, 시행 중

< 지역별 행복주택 추진현황 >

지자체	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종
호수	20,803	6,683	61,256	6,653	4,694	4,685	3,474	1,846	2,220
지자체	충남	충북	경남	경북	전남	전북	강원	제주	계
호수	6,932	3,459	6,076	3,472	1,670	2,407	990	2,237	139,512

* 지역별 분포는 수도권 9.6만호(64%), 지방 5.4만호(36%)

○ (사업승인) 202곳 10.2만호 완료

< 지역별 행복주택 사업승인 현황 >

지자체	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종
호수	8,867	6,824	46,151	3,331	4,832	4,451	1,392	1,846	2,220
지자체	충남	충북	경남	경북	전남	전북	강원	제주	계
호수	6,782	2,727	5,480	2,266	1,100	2,157	910	528	101,864

* 지역별 분포는 수도권 6.2만호(61%), 지방 4만호(39%)

○ (입주자모집) 서울, 인천, 대구 등 전국 30곳에서 1.1만호 입주자 모집, 높은 입주자 모집 경쟁률*로 젊은 층은 호응을 확인

* 송파삼전 80:1, 서울가좌 48:1, 서울상계 22:1, 인천주안 14:1, 부산용호 53:1 등

< 지역별 행복주택 입주자 모집 현황 >

지자체	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전
호수	2,325	818	3,023	-	2,108	902	182
지자체	강원	충남	충북	경남	전남	전북	계
호수	480	-	295	-	450	612	11,209

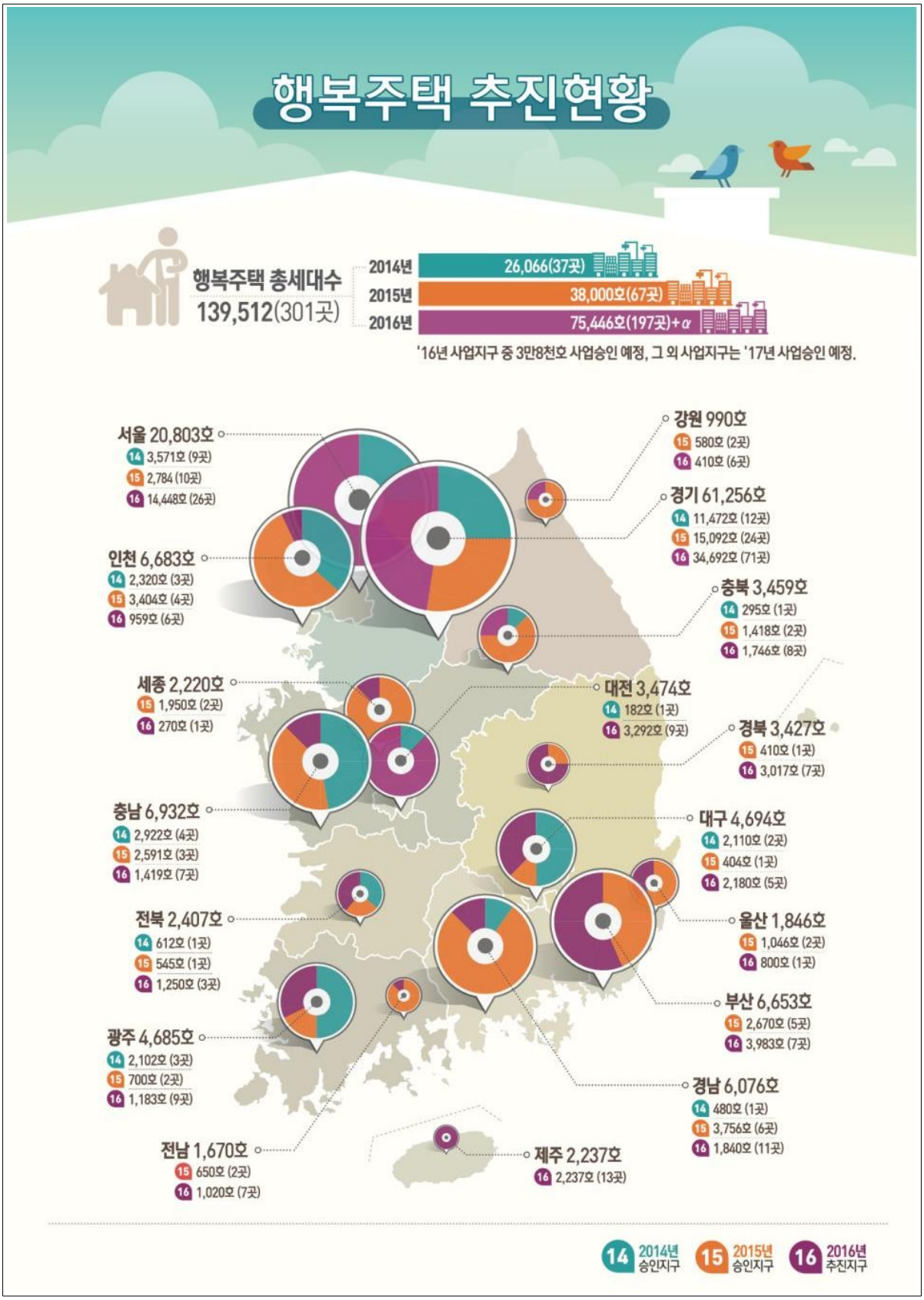
○ (입주) 서울 등 수도권 7 곳 등 총 10곳 약 3천호 입주

□ 향후계획

○ 국민 체감도 제고를 위해 입주자 모집물량·지역을 대폭확대

* ('15년) 서울 4곳, 847호 → ('16년) 전국 23곳 1.1만호 → ('17년 이후) 매년 2만호 이상

< 행복주택 추진현황 >


행복주택 추진현황
행복주택 총세대수
139,512(301곳)
2014년 26,066(37곳)
2015년 38,000호(67곳)
2016년 75,446호(197곳)+α
'16년 사업지구 중 3만8천호 사업승인 예정, 그 외 사업지구는 '17년 사업승인 예정.
서울 20,803호
14 3,571호 (9곳)
15 2,784 (10곳)
16 14,448호 (26곳)
강원 990호
15 580호 (2곳)
16 410호 (6곳)
경기 61,256호
14 11,472호 (12곳)
15 15,092호 (24곳)
16 34,692호 (71곳)
인천 6,683호
14 2,320호 (3곳)
15 3,404호 (4곳)
16 959호 (6곳)
충북 3,459호
14 295호 (1곳)
15 1,418호 (2곳)
16 1,746호 (8곳)
세종 2,220호
15 1,950호 (2곳)
16 270호 (1곳)
대전 3,474호
14 182호 (1곳)
16 3,292호 (9곳)
경북 3,427호
15 410호 (1곳)
16 3,017호 (7곳)
충남 6,932호
14 2,922호 (4곳)
15 2,591호 (3곳)
16 1,419호 (7곳)
대구 4,694호
14 2,110호 (2곳)
15 404호 (1곳)
16 2,180호 (5곳)
전북 2,407호
14 612호 (1곳)
15 545호 (1곳)
16 1,250호 (3곳)
울산 1,846호
15 1,046호 (2곳)
16 800호 (1곳)
부산 6,653호
15 2,670호 (5곳)
16 3,983호 (7곳)
광주 4,685호
14 2,102호 (3곳)
15 700호 (2곳)
16 1,183호 (9곳)
경남 6,076호
14 480호 (1곳)
15 3,756호 (6곳)
16 1,840호 (11곳)
전남 1,670호
15 650호 (2곳)
16 1,020호 (7곳)
제주 2,237호
16 2,237호 (13곳)
14 2014년 승인지구
15 2015년 승인지구
16 2016년 추진지구

6. 수도권 GB지구 공공주택 공급

6-1. 공급 특성

□ 도심인근에 부담가능한 주택 공급(Affordable Housing)

○ 도심에서 근접하여 건설(12~18㎞), 기존 대중교통시설을 이용

○ 용적률 상향, 녹지율 조정 등으로 주변시세 50~70% 수준에 공급

□ 다양한 계층에 수요자 맞춤형으로 주택 공급

○ 소득계층별*·주거유형별** 다양한 주택수요를 반영

* 소형분양 주택, 영구임대·국민임대·공공임대, 장기전세주택 등

** 신혼부부, 노인가구 등 주택소유 취약계층 배려, 급증하는 1~2인가구에 대응

□ 저탄소 녹색성장을 위한 시범 도시로 구현

○ 단지 및 건물 녹화, 에너지저감 건축설비, 신재생에너지 활용

○ 보행공간 및 자전거활성화 등 녹색교통 활성화

○ GB 훼손지를 활용하고, 주변 훼손지에 대한 복구계획 병행

□ 직주근접의 자족적 도시 및 Compact City 조성

○ 도심 인근에 위치하여 기존 기반시설 활용이 가능하므로 복합개발을 통한 직주근접의 도시 및 생활권 모델 제시

* 주거·상업·산업·문화시설 집적화, 사회통합형(Social Mix) 커뮤니티 조성

○ 지구내 도시형 공장 등 적절한 자족시설(지원시설용지 15%수준) 계획

6-2. 수도권 GB지구별 추진현황 ('16.12월 기준)

□ 시범지구

○ 4개 시범지구를 '09.6월 지정하여 지구계획 수립('09.9) 및 사전예약('09.10)을 거쳐 주택건설사업 승인 완료

* 총 8.2㎢, 공공주택 4.0만호

- 서울강남·서초지구는 보상 완료('10.8), 본청약('11.1)을 거쳐 '12년 최초입주('12.9~12), '15.6월 사업준공
- 고양원흥·하남미사 지구도 보상을 완료하고 택지착공 및 본청약 실시('11~), 원흥지구는 '13.11월 최초 입주, 미사지구는 '14.6월 최초 입주

지구명		위 치	면적(천㎡)	세대수 (공공주택)	
LH	서울강남	강남구 자곡동, 세곡동 일원	939	6,592	(5,339)
	서울서초	서초구 우면동 일원	362	3,390	(2,654)
	고양원흥	고양시 원흥동, 도내동 일원	1,291	8,601	(6,147)
	하남미사	하남시 망월동, 풍산동 일원	5,679	38,315	(26,468)
4개 지구			8,271	56,898	(40,608)

□ 2차지구

○ 6개 지구를 '09.12월 지정하여 지구계획 수립('10.4) 및 사전예약('11.5)을 거쳐 주택건설사업 승인 완료

* 총 9.1㎢, 공공주택 4.2만호

- 서울내곡·세곡2 지구는 보상 완료('11.9) 후 택지 착공 개시('11.12), 부천옥길·시흥은계·구리갈매·남양주진건 지구는 택지 조성공사 중

지구명		위 치	면적(천㎡)	세대수 (공공주택)	
LH	부천옥길	부천시 소사구 범박동, 옥길동, 계수동 일원	1,330	9,565	(6,183)
	시흥은계	시흥시 대야동, 계수동, 은행동, 안현동 일원	2,011	13,191	(9,532)
	구리갈매	구리시 갈매동 일원	1,434	9,912	(6,499)
SH	서울내곡	서울시 서초구 내곡동, 신원동 등 일원	812	4,629	(4,352)
	서울세곡2	서울시 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원	771	4,344	(3,795)
경기	남양주진건	남양주시 진건읍 배양리, 지금동, 도농동 일원	2,714	18,218	(12,330)
6개 지구			9,072	59,859	(42,691)

☐ 3차지구

○ 5개 지구를 '10.5월 지정하여 지구계획 수립(3개지구 '10.11, 광명시흥 '10.12, 성남고등 '11.10) 및 사전예약 실시('10.11), 주택건설사업 승인('10.11~)

* 총 21.1㎢, 공공주택 8.5만호

- 인천구월·서울항동·성남고등은 보상 완료했으며, 하남감일은 보상 중, 광명시흥은 전면해제 및 관리대책 확정('14.9) 후, 지구지정 해제('15.4)

지구명		위치	면적(천㎡)	세대수 (공공주택)	
SH	서울항동	서울 구로구 항동 일원	666	5,221	(3,233)
인천	인천구월	인천 남동구 구월동, 수산동 일원	841	5,527	(5,258)
LH	광명시흥	광명시 가학동, 시흥시 과림동 일원	17,367	94,119	(66,583)
	하남감일	하남시 강일동, 강이동 일원	1,688	13,886	(8,334)
	성남고등	성남시 수정구 고등동 일원	569	4,092	(2,143)
5개 지구			21,131	122,845	(85,551)

☐ 4차지구

○ 서울양원, 하남감북 2개 지구를 '10.12월 지정하고, 서울양원은 지구계획 수립('11.11), 하남감북은 지구지정 해제('15.7)

* 총 3.0㎢, 공공주택 1.6만호

지구명		위치	면적(천㎡)	세대수 (공공주택)	
LH	서울양원	중랑구 망우동 신내동일원	345	3,198	(1,602)
	하남감북	하남시 감북,감일,광양,초이동일원	2,670	19,720	(14,400)
2개 지구			3,015	22,918	(16,002)

□ 5차지구

○ 과천지식정보타운, 서울고덕강일 2개 지구 지정('11.10~12) 및 지구계획 수립('12.12), 과천지구는 주택건설사업 승인('12.12) 후 보상 착수('15.2)

* 총 3.0㎢, 공공주택 1.2만호

지구명		위 치	면적(천㎡)	세대수 (공공주택)	
LH	과천지식정보타운	과천시 갈현동·문원동 일원	1,353	8,484	(4,710)
SH	서울고덕강일	강동구 고덕·강일·상일동 일원	1,661	11,109	(7,431)
2개 지구			3,014	19,593	(12,141)

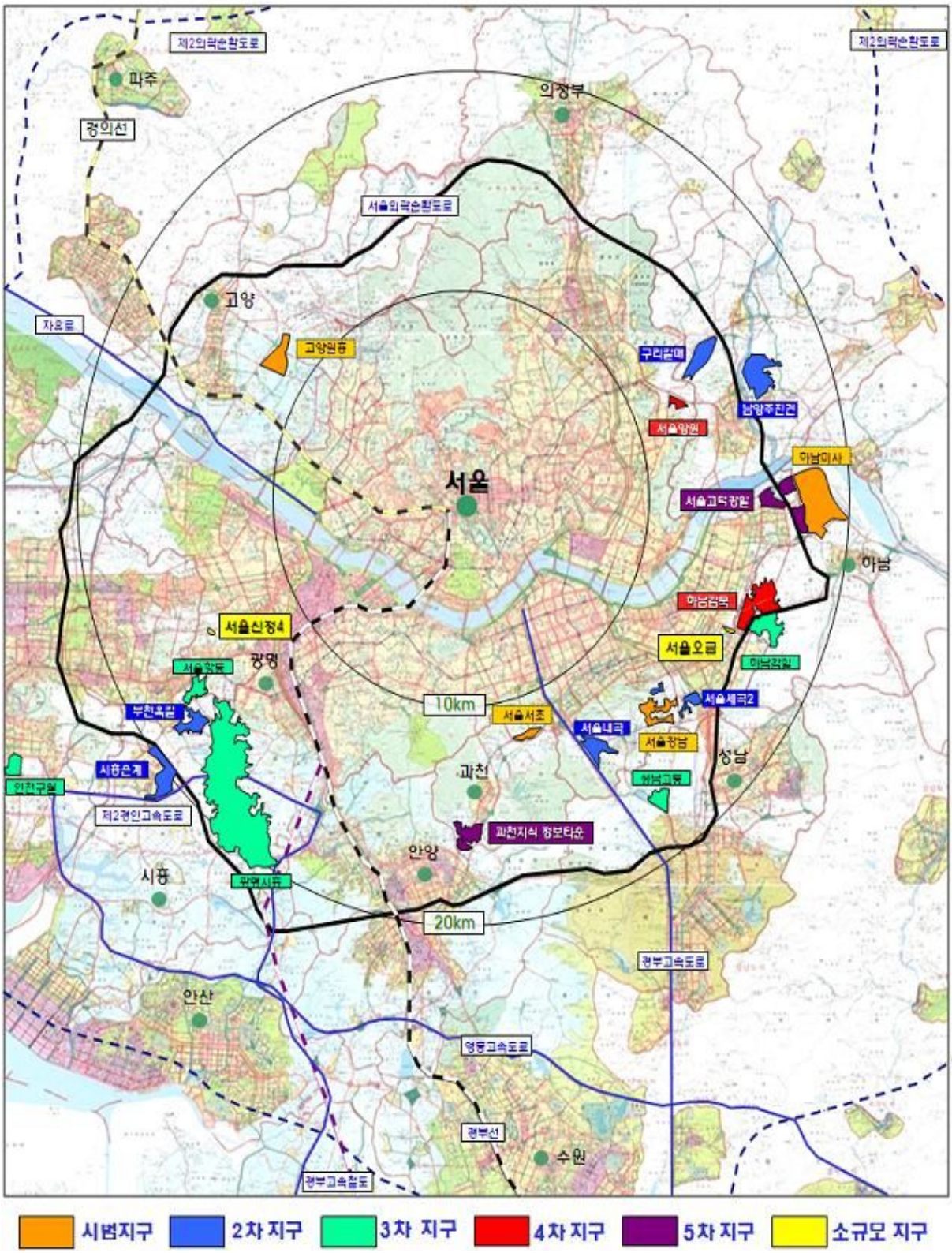
□ 소규모지구

○ 서울오금, 신정4 2개 지구를 지구지정('12.7)하고, 지구계획 수립('12.12) 및 주택건설사업 승인('12.12) 완료, 택지 조성공사 착공('13.12)

* 총 0.2㎢, 공공주택 0.2만호

지구명		위 치	면적(천㎡)	세대수 (공공주택)	
SH	서울오금	송파구 오금동 일원	128	1,613	(1,393)
	서울신정4	양천구 신정동 일원	36	560	(560)
2개 지구			164	2,173	(1,953)

《 수도권 GB내 공공주택지구 위치도 》



7. 공공주택 공급방식 다양화

7-1. 공공리모델링임대주택

□ 도시내 노후주택을 매입하여 원룸형 주택(준주택)으로 리모델링(재건축) 후 1~2인 주거취약 가구에게 저렴하게 공급

○ (매입) 공가 등이 발생하고 있는 도심내 노후된 단독주택, 다가구, 고시원 등 다양한 주택을 대상으로 함
- 대학생, 고령자 등 1인 주거형 임대주택 수요가 많은 지역, 교통 편리성 등 접근성이 좋은 지역을 우선적으로 매입
- 기존 LH 매입임대주택 중 노후 등의 사유로 주택 전체가 공실인 주택을 우선적으로 리모델링·재건축 추진

○ (리모델링·재건축) LH 등은 매입한 주택을 주택 여건에 따라 판단하여 원룸형 주택(준주택)으로 리모델링 또는 재건축
- 개별 여건에 따라 건축법 또는 공공주택법 등 개별법을 활용하여 리모델링·재건축 추진

□ 공급대상 및 임대료

○ 現 임대주택 공급에 소외되어 있는 독거노인, 대학생 등 1~2인 취약가구를 대상으로 공급

○ 월 임대료는 기존 매입임대 수준인 시세 30% 수준으로 함
- 월 임대료는 약 8~10만원, 보증금은 약 4백만원 예상

○ 고령자는 최초 2년 계약후 재계약 9회 허용하여 최장 20년 거주, 대학생은 최초 2년 계약 후 재계약 2회 허용, 최장 6년 거주 가능

□ 공급계획

○ '16년부터 연간 2천호 공급(착공기준)

7-2. 마을정비형 공공주택사업

□ (개념) 그동안 임대주택 공급이 상대적으로 소외됐던 지방 중소도시와 읍·면지역을 위주로 150호 내외의 국민·영구·행복 등 공공임대주택을 건설하는 사업으로,

○ 지자체가 지역에 필요한 임대주택의 유형과 공급호수를 먼저 제안하는 수요맞춤형으로 추진되며, 이로써 기존의 대규모 하향식 공급방식에서는 해결이 어려웠던 지방 읍·면단위 지역의 소규모 임대주택 수요해소에 기여

□ (특징) 지자체에서 건설사업비의 10% 이상을 부담하고 나머지 건설비용 및 임대주택 건설·관리·운영 등은 정부 지원을 받은 사업시행자(LH)가 부담함으로써, 지자체의 책임의식 제고와 공동분담을 통해 사업이 보다 원활히 추진될 수 있음

○ 또한, 주변지역 정비계획을 수립할 수 있는 계기를 마련하여, 마을 내에서 개별적으로 추진되고 있던 사업 또는 신규 사업들이 임대주택과 연계성을 가지고 체계적으로 계획될 수 있도록 하는데 기여

≪마을정비형 공공주택사업의 주요 특징≫

	기존 공공주택사업	마을정비형 공공주택사업
공급 지역	수도권 및 대도시 인근	지방도시 및 읍·면 단위 지역
공급 규모	블록당 500호~1,500호	150호 내외
개발 방식	대규모 택지 개발	소규모 주택 건설

□ (효과) 상향식 임대주택 공급을 통해 권역별 수요에 적합한 맞춤형 주거복지를 실현하고, 소규모 공공주택의 체계적인 개발 유도

구분	공공주택사업		주변지역 정비계획		제도적 지원
	건설사업비	건설·관리	계획수립	사업시행	인허가 등
주 체	지자체·사업자	사업자	지자체·사업자·주민	지자체	정부

8. 공공실버주택

□ (개념) 주택의 저층부에 복지관을 설치하여 주거와 복지 서비스를 함께 제공하는 공공임대주택

* 독거노인 등이 주거지내에서 편리하게 복지서비스를 이용할 수 있도록 영구임대주택 1개동을 1~2층에는 복지관, 3층 이상은 주거시설로 복합건축

○ 지자체 공모방식을 통해 '16년 및 '17년 각각 11개 단지(약 1,250호), 총 22개 단지(2,500호)를 공급(승인기준)

□ (특징) 주택은 문턱제거, 높낮이 조절 세면대 등 고령자 편의 설계

○ 공급대상은 65세 이상 저소득(수급자 등) 고령자에게 공급하되 국가유공자, 독거노인에게 우선 공급

○ 저층부에 복지관을 설치, 건강관리·생활지원·문화활동 프로그램 운영

※ 실버복지관은 입주민뿐만 아니라 지역주민도 함께 이용할 수 있는 시설로 조성

□ (공급계획) 지자체 공모방식을 도입하여 '16년 및 '17년 각각 8개 단지(약 650호), 총 16개 단지(1,300호)를 공급(승인기준)

< 예 시 >



III- 임대주택 및 주거복지 부문

1. 민간임대시장 활성화방안 ····· 261
2. 임대주택 제도 ····· 264
3. 국민임대주택 제도 ····· 272
4. 기존주택 매입임대 사업 ····· 274
5. 전세임대주택 지원사업 ····· 278
6. 노후 공공임대주택 시설개선 사업 ····· 284
7. 고령친화적 주거환경 조성 ····· 285
8. 신혼부부 주거지원 ····· 286
9. 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 제정 ·· 288
10. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제·개정 ····· 291
11. 주거급여의 안정적 정착 ····· 292

1. 민간임대시장 활성화 방안

1-1. 매입임대주택 제도

□ (개요) 매입임대주택은 임대사업자(시·군·구에 등록한 자를 말함)가 건설이 아닌 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로,

* 등록기준 : 1호 이상(미분양 해소 대책으로 '08년 완화 : 5→1호)

○ 민간의 여유자금을 활용하여 임대주택 공급을 확대하고 미분양 주택 해소 등의 목적으로 도입('94, 임대주택법)

□ (공급) 제도 도입 이후 사업자 및 임대주택 재고가 지속 증가하여 '16년말 기준 18.5만명이 약 59.7만호 공급중(전년대비 29% 증가)

* 사업자 수(명) : 3.1만('07) → 4.5만('12) → 6.8만('13) → 9.2만('14) → 12.4만('15) → 18.5만('16)
임대주택수(호) : 28.0만('07) → 27.4만('12) → 32.6만('13) → 35.8만('14) → 46.3만('15) → 59.7만('16)

□ (지원) 임대주택법상 임대사업자로 등록하면 세제 혜택*을 부여하고, 국민주택기금에서 매입임대자금 지원**

* 취득세·재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과배제·감면 등
** 임대주택 매입시 5.0% 이율로 호당 최대 6,000만원 지원(신규미분양주택)

⇒ (기존주택·신규 미분양주택) 3.0% 이율로 수도권 1.5억원(지방 7,500만원) 지원
⇒ (신규 분양주택) 수도권 1억원(지방 6,000만원) 지원(5호분에 한정)

□ (규제) 임대의무기간(5년), 임대조건 신고의무('11.8), 임대료 증액 제한(年 5%, '12.1) 등의 규제가 있으며, 민간임대사업 활성화를 위해 일부 규제완화*

* 임대주택 등록요건 완화, 임대사업자 형벌규정의 과태료 전환, 임대의무기간 중 매각금지 완화, 분양전환가격 산정기준 명확화 등

1-2. 준공공임대주택 등록제도

□ (개요) 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 1세대(호) 이상을 취득하여 임대하는 민간임대주택(임대료를 연 5% 범위에서 증액 제한),

○ 임대시장 안정 및 무주택 서민의 주거안정, 주택거래 활성화 등을 위해 자발적 의사로 임대료 규제 등 공공적 규제를 적용받는 민간매입임대주택 도입 ('13.4.1 부동산종합대책 발표, '13.12.5 개정 임대주택법 시행)

<준공공임대주택 개요>

<table>
<tr><th>구분</th><th>준공공임대주택</th></tr>
<tr><td>임대호수</td><td>○ 건설형 1호 이상 or 매입형 1호 이상</td></tr>
<tr><td>임대기간</td><td>○ 8년 이상 임대</td></tr>
<tr><td>임대료 증액</td><td>○ 연 5% 범위에서 증액 청구 가능
* 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률 등 고려하여 증액</td></tr>
<tr><td>공공택지 등 우선공급</td><td>○ 정부, 공공기관, 지방공사 보유 토지, 종전부동산 우선공급 가능</td></tr>
<tr><td>촉진지구 외 건축특례</td><td>○ 용적률 및 건폐율 국계법 상한까지 허용 가능
○ 연립 및 다세대주택 5층까지 건축 허용 가능</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기금융자 금리</td><td><table><tr><th>구분</th><th>융자한도</th><th>금리</th></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>8천만원</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>1억원</td><td>2.5%</td></tr><tr><td>85㎡~135㎡</td><td>1.2억원</td><td>3.0%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>○ 단독주택(다가구): 호당 40천만원 이내(가구당 5천만원, 8가구), 연3.5%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">취득세</td><td>○ (건설형) 공동주택 (단, 오피스텔 제외)
○ (매입형) 최초로 분양받은 공동주택 및 오피스텔</td></tr>
<tr><td><table><tr><td>60㎡이하</td><td>면제
(취득세액이 200만원 초과 시 85% 감면)</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>50% 감면(20호 이상 취득시 적용)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">재산세</td><td>○ (공통사항) 2세대 이상
○ (건설형) 공동주택 (단, 오피스텔 제외)
○ (매입형) 공동주택, 오피스텔</td></tr>
<tr><td><table><tr><td>40㎡이하</td><td>면제
(재산세액이 50만원 초과 시 85% 감면)</td></tr><tr><td>40~60㎡이하</td><td>75% 감면</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>50% 감면</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">소득세 법인세</td><td>○ (공통사항) 3호 이상, 기준시가 6억원 이하</td></tr>
<tr><td><table><tr><td>85㎡이하</td><td>75% 감면</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>양도 소득세</td><td>○ (매입임대 양도소득세 면제) 취득일부터 3개월내 등록 후 10년 이상 임대시 양도소득세 면제(2017년까지 적용)
○ (장기보유특별공제율) 8년 임대시 50%, 10년 임대시 70%</td></tr>
</table>

□ (규제완화 및 지원) 제도 도입 당시 전월세시장 안정을 위해 매입임대보다 강화된 규제* 및 인센티브** 적용(4.1대책, '13.12.5. 시행)하였으나, 『민간임대주택에 관한 특별법』 및 『조세·지방세특례제한법』 개정을 통해 규제완화, 세제 및 자금지원 등을 추진

* (규제) 임대의무기간(10년), 최초임대료 제한(시가 초과 금지)

** (지원) 양도소득세·재산세 감면폭 확대, 매입자금 기금융자(금리 연 2.7%)

<준공공임대주택 주요 추진 과정>

구분	주요내용	비고
'14.2.26 대책	• (**세제지원**) 재산세, 소득·법인세 감면 확대, 양도세 면제 신설 • (**금융지원**) 주택기금 매입자금 지원대상에 신규분양주택 추가 • (**규제완화**) 기존 매입임대주택의 준공공임대주택 전환 허용, 임대사업자 임대의무기간 중 중도매각 요건 완화 등	
'14.10.30 대책	• (**규제완화**) 임대의무기간 10년→8년 단축 등 • (**금융지원**) 매입자금 금리 2.7%→2.0% 인하	
'15.1.13 대책	• (**자금지원**) 60㎡이하 8천만원, 60~85㎡1억원, 85㎡초과 1.2억원 • (**세제지원**) 취득세 추가 인하, 소득세·법인세 감면대상 기준시가 확대(3억원→6억원), 양도소득세 최대 70%(준공공 건설)	

□ (공급) 제도 도입 이후 규제완화(임대의무기간 단축, 초기 임대료 폐지 등)와 세제혜택 연장(취득·재산세, 양도·소득세), 주택기금 지원 강화 등의 영향으로 등록 실적 지속 증가

(단위 : 명, 호)

구분		총계	서울	부산	인천	대구	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	경북	경남	전북	전남	제주
'16.12. 기준	사업자	2,890	1,108	128	88	62	72	69	33	23	878	32	24	84	48	65	26	32	118
	주택수	16,865	6,052	2,254	594	96	475	191	64	81	3,580	393	189	1,121	205	132	74	661	703

2. 임대주택 제도

2-1. 임대주택의 종류총

○ 건설임대주택 : 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분

- 공공건설임대주택 : 공공주택사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설하여 공급하는 공공임대주택

- 민간건설임대주택 : 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택이나 관련 법령에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

○ 매입임대주택 : 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택

- 공공매입임대주택 : 공공주택사업자가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택

- 민간매입임대주택 : 입대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택

○ 기업형임대주택 : 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하는 임대하는 임대주택

○ 준공공임대주택 : 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 임대주택

○ 단기임대주택 : 일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 임대주택

○ 임대주택 유형 분류

구 분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증금 및 임대료	-국토부 고시 "표준임대보증금 및 임대료" 적용 * 중형공공임대주택(전용면적 85㎡초과) 및 민간건설 공공택지외 85㎡이하, 10년임대주택 제외	-제한없음	-제한없음 * 준공공임대주택은 최초 임대보증금 및 임대료를 시세이하로 제한
임대 의무 기간	-5·10·20·30·50년	-5년	-5년·10년
임차인 자격 및 선정	-무주택 세대구성원	-임대사업자가 결정 (제한없음)	-임대사업자가 결정 (제한없음)
우선매각 의무	-입주시부터 매각시까지 무주택 세대구성원	-임대사업자가 결정 (제한없음)	-임대사업자가 결정 (제한없음)
매각가격 산정기준	-임대주택법령의 산정 기준 * 중형공공임대주택(전용면적 85㎡초과) 및 민간건설 공공택지외 85㎡이하, 10년임대주택 제외	-임대사업자가 결정 (제한없음)	-임대사업자가 결정 (제한없음)
국민주택기금 지원여부	-지원(세대당70~95백만원, 중도금8백만원) * 국민임대융자 : 3,364-6,462만원	-지원없음	-구입자금으로 호당75백만원 지원 (수도권 1.5억원)
주택관리	-300세대이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무 관리		
특별수선충당금	-300세대이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무 적립		

< 임대주택 종류별 재원 및 입주대상 >

구분	유형별 (사업주체)		비 용 부 담	임대기간	대상(임차인)	규모 (전용)
공공임대	영구 및 50년 공공임대 (국가, 지자체, 토지주택공사)		- 국가·지자체 재정 (85%이상) * 사업자 및 입주자부담 15%	영구	- 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) - 모자가정, 국가유공자 등 - 기타 청약저축가입자 * 주택공급에관한규칙 제31조	40㎡ 이하
			- '92~'93 사업분 ·재정 50%, 기금 20%, 입주자 30% - '94년 이후 ·규모별로 기금지원	50년	- 청약저축가입자 - 기타 특별공급대상자 ·국가유공자, 철거민, 장애인 등 * 주택공급에관한규칙 제19조	60㎡ 이하
	국민임대 (토지주택공사, 지자체)		- 재정 20-50% - 주택기금 37%-42% - 사업자 10% - 임차인 3%-28%	30년	- 50㎡ 미만 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하인 무주택세대주(50% 이하인자 우선공급) - 50~60㎡이하 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원) - 60㎡ 초과 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 청약저축가입자(무주택세대구성원) * 주택공급에관한규칙 제32조	85㎡ 이하
	장기전세 (토지주택공사, 지자체)	건설	- 공공임대와 동일	20년	- 국민임대와 동일 단, 소득은 50% 완화 가능	85㎡ 이하
		매입	- 시행자 100%		- 무주택세대구성원	제한 없음
	5년·10년 공공임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체)		- 규모별로 기금지원 (85㎡이하) -택지는 149㎡까지 공급	5년 · 10년	- 무주택세대구성원(청약저축가입자) * 주택공급에관한규칙 제11조, 제11조의2, 제12조	149㎡ 이하
	사원임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체, 고용자)		- 위와 같음	5년	- 5인이상 고용사업체의무주택 세대주인 피고용자 * 근로자주택공급 및 관리규정	85㎡ 이하
민간임대	민간건설임대 (민간업체, 개인)		- 자체자금 및 임대보증금	5년	- 사업자 자율선정	제한 없음
	매입임대 (개인, 법인)		- 자체자금 및 임대보증금 ·호당 7,500만원(수도권 1.5억원)까지 융자	5년 10년	- 사업자 자율선정	제한 없음

* 국민임대주택 비용부담은 지원유형별로 차이가 있음.

2-2. 임대사업자 등록

○ 등록기준

- 단독·공동주택 1호(1세대) 이상 소유한 사람은 임대사업자로 등록 가능
  * 2인이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택(지분 소유 포함)의 경우 공동명의로만 등록 가능

○ 등록관청

- 사업자 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 등록

○ 등록사항 변경신고

- 임대주택 매각 등의 사유로 임대사업자 등록 사항에 변경사항이 발생한 경우, 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 사업자 주소지를 관할하는 시장·군수·구청장(변경 사항이 임대사업자의 주소인 경우에는 전입지의 시장·군수·구청장)에게 변경신고를 하여야함

○ 등록말소(전부 또는 일부 말소)

- 사위·기타 부정한 방법으로 등록한 때
- 임대의무 기간이 경과한 후 임대사업자가 등록 말소를 신청하는 경우
- 임대조건을 위반한 경우
- 신고·허가 후 민간임대주택을 양도한 경우
- 준주택에 대한 용도 제한을 위반한 경우

2-3. 임차인의 자격과 선정방법

○ 임차인의 자격

- 공공건설 임대주택 : 소득·재산 요건을 만족한 무주택 세대구성원
- 민간건설 임대주택 : 임대사업자가 자율적으로 결정하나, 30호 이상의 민간임대주택을 공급하는 경우에는 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 시장·군수·구청장에게 사전신고

○ 임차인 선정방법

- 공공건설 임대주택 : 공공주택 특별법령, 주택공급에 관한 규칙 등 준용
- 민간건설 임대주택 : 임대사업자가 자율적으로 선정

○ 임차권의 양도 및 전대

- 임차권의 양도 및 전대가 가능한 아래의 사유에 해당하는 자가 임대사업자의 동의를 얻을 경우, 임차권의 양도 및 전대가능
  - 근무·생업 또는 질병치료를 사유로 임대주택이 소재하는 시·군·구(자치구에 한함)와는 다른 시·군·구(이전거리는 40㎞ 이상이어야 하며, 지자체 조례로 별도 정할 수 있음)로 퇴거하고자 하는 경우
  - 상속 및 혼인에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
  - 국외로 이주하거나 1년이상 국외에 머무르고자 하는 경우
- 민간건설임대주택 또는 매입임대주택의 경우 별도 요건 없이 임대사업자의 동의만으로 임차권 양도 및 전대 가능

2-4. 임대조건 신고

○ 신고대상 주택

- 임대의무기간 내 계약사항이 변경되는 모든 임대주택(민간임대주택, 공공임대주택)

○ 신고사항

- 임대차계약기간, 임대보증금, 임대료, 임차인 현황 등 임대차 계약에 관한 내용

○ 신고기한 및 절차

- 임대차계약의 체결일부터 3개월 이내
- 임대조건 신고서에 표준임대차 계약서를 첨부하여 시장·군수·구청장에 제출
- 시장·군수·구청장은 임대조건 신고대장에 기재하고 신고증명서를 교부

2-5. 임대주택의 분양전환(매각)

○ 임대 의무기간 이내 매각이 가능한 경우

- 다른 임대사업자에게 매각하는 경우
- 임대사업자가 부도, 파산 또는 경제적 사유로 임대를 계속할 수 없어 임차인에게 우선 매각하고자 허가를 얻은 경우에는 임대 의무기간 중에도 매각이 가능
- 임대의무기간인 5·10년인 건설임대주택과 매입임대주택은 임대의무기간 1/2이 경과 후 임대사업자와 임차인(공공건설임대주택의 경우에는 무주택자인 임차인)이 합의하는 경우 당해 세대에 대하여 시장 등에게 신고후 매각 가능

○ 우선 분양전환(매각) 대상자

- 공공건설임대주택
  - 입주일 이후부터 매각당시까지 무주택 자격을 유지하는 임차인
  - 임대기간중 상속·판결 또는 혼인으로 인해 다른 주택을 소유하게 된 경우 매각당시까지 당해주택을 처분하여 무주택자로 된 임차인
  - 임차권 양수자로 양도일 이후부터 매각시까지 무주택자인 임차인
  - 주택공급에관한규칙 제27조제5항의 규정에 의한 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 매각당시까지 무주택자인 임차인
  - 분양전환 당시 당해 임대주택의 임차인인 국가 또는 법인
  - 부도 또는 파산으로 임대보증금 반환이 곤란한 경우 해당 임대주택에 거주하는 임차인
  - 전용면적 85㎡ 초과하는 주택인 경우 해당 임대주택에 거주하는 임차인
- 민간건설임대주택 : 임대사업자가 자율적으로 결정

○ 분양전환(매각) 절차(공공건설임대주택)

- 임대의무기간후 시장·군수·구청장에게 서류를 첨부하여 분양전환승인신청서 제출
- 임대사업자는 분양대상 임차인에 대한 주택소유여부 전산검색 의뢰
- 시장 등은 임대사업자가 제출한 분양전환 승인신청서에 대하여 필요한 경우 10일 이내에 보완 또는 보정 요구

- 잔여주택 수가 30호 이상인 경우에는 주택공급에 관한 규칙에서 정하는 바에 따라 일반 공급

○ 분양전환 가격(공공건설임대주택)

- 임대의무기간 10년인 경우 : 감정평가금액 이하
- 임대의무기간 5년인 경우 : (건설원가+감정평가금액) / 2

2-6. 임대주택에 대한 각종 지원현황

- 임대주택용지 공급가격 기준(공공주택업무처리지침 제21조, 조성원원가 기준)

구분	용도별	공급지역		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	○ 장기공공임대주택 건설용지			
	- 60㎡이하 주택용지	60	60	60
	- 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	수도권: 80 부산권: 75	70	60
	○ 공공임대주택 건설용지(장기공공임대 주택 제외)			
	- 60㎡이하 주택용지	60	60	60
	- 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	수도권: 85(100) 부산권: 80(90)	70(90)	60(80)

* ( )는 5년임대주택 공공택지 공급가격

○ 임대주택에 대한 국민주택기금 지원

- 60㎡이하 : 호당 최고 8,000만원, 연이율 2%
- 60~85㎡ : 호당 최고 10,000만원, 연이율 2.5%
- 매입임대주택 구입자금 지원 : 호당 7,500만원(수도권 1.5억원), 연 4.0%

○ 국민임대주택 건설을 위한 재정 및 기금지원

구 분	구 분	계	재 정	주택기금	사업자	입주자
유형별	Ⅰ형(36~52)	100%	50%	37%	10%	3%
	Ⅱ형(53~62)	100%	32%	39%	10%	19%
	Ⅲ형(63~79)	100%	20%	42%	10%	28%
평균			30.0%	40%	10%	20%

* '05.4.27일 「임대주택정책 개편방안」을 국정과제회의에 보고

3. 국민임대주택 제도

3-1. 국민임대주택의 정의

○ 저소득층의 주거안정을 위해 정부 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금 지원으로 한국토지주택공사와 지자체가 건설·공급하여 30년이상 임대하는 주택

3-2. 국민임대주택 입주자격

○ 입주자격

구 분	입 주 자 격
전용 50㎡미만	무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%('15년 337만원,3인이하 기준) 이하인 자 (다만, 50% 이하인자에게 우선공급)
전용 50㎡～60㎡이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%('15년 337만원,3인이하 기준) 이하인 자
전용 60㎡초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%('15년 481만원,3인이하 기준) 이하인 자

* 2015년 도시근로자 월평균소득 : 481만원

○ 국민임대주택 입주 자격·순위 및 가감점제도

구 분	3점	2점	1점
① 공급신청자 나이	50세 이상	40세 이상	30세 이상
② 부양가족수(태아 포함)	3인 이상	2인	1인
③ 당해 주택건설지역 거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
④ 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 : 3점			
⑤ 미성년자녀수(만20세미만, 태아포함)	3자녀이상	2자녀이상	-
⑥ 청약저축 추가납입회수	60회 이상	48회 이상	36회 이상
⑦ 중소기업 중 제조업에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점			
⑧ 사회취약계층 - 제31조제1항 제1호~제5호, 제7호, 제7호의2 및 제8호 : 3점 * 국민기초생활수급자, 국가유공자(5.18민주유공자, 특수임무수행자 포함) 또는 그 유족으로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 일본군 위안부 피해자, 보호대상 한부모가족, 북한이탈주민, 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 자로서 국민기초생활수급자 선정기준의 소득평가액 이하인 자, 아동복지시설 퇴소자, 기타 국토교통부장관, 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 자 - 국민기초생활보장법의 규정에 의한 차상위계층에 속한 자 : 3점 - 영구임대주택에 거주하는 자중 청약저축가입자 : 3점			
⑨「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제11조에 따른 피공제자 중 1년 이상 공제부금이 적립된 자 : 3점			
⑩ 해당 사업주체가 공급하는 건설임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는 자인 경우 : 계약체결일부터 경과기간에 따라 -1점에서 -5점			

* ④,⑦,⑧의 가점은 주택공급규칙 제32조제5항에 의한 우선공급 입주자 선정시에는 적용제외(주택공급규칙 제32조제12항 단서)

4. 기존주택 매입임대 사업

4-1. 제도개요

□ 추진배경

○ 기초생활수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 강구하도록 하라는 대통령 지시('04.1.5)가 있어 매입임대 시범사업 추진

○ 시범사업을 거쳐 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존주택을 매입, 개·보수한 후 저렴하게 임대하는 사업을 확대 추진('05.4.27대책)

○ 근거
- 공공주택건설 등에 관한 특별법 제43조 및 동법 시행령 제29조·제30조
- 임대주택정책 개편방안('05.4.27, 제59회 국정과제회의보고)
- 공공주택 업무처리지침 (국토부훈령 제336호, '14. 01.27)

□ 연차별 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구분	계	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계획	95,000	500	4,500	6,000	6,500	7,000	7,500	7,000	7,000	7,000	11,000	10,000	12,000	9,000
실적	92,012	503	4,539	6,339	6,526	7,130	7,579	6,983	5,756	5,639	10,521	9,101	11,740	9,656

□ 사업시행자 : 한국토지주택공사, 지방공사

□ 대상주택 : 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공동주택(85㎡이하)

□ 공급방식 : 『先 주택마련 - 後 입주자선정』 원칙

□ 재원분담비율('16년 기준)

구분	호당 사업비	출자(보조)	융자(기금)	입주자
다가구	10,000만원	45%~50%	50%	5%
원룸형	7,500만원	45%	50%	5%

□ 임대보증금 및 임대료

○ 시중임대료 감정가의 50% 이내에서 시행자가 결정
- 실제 적용은 영구임대주택 수준(시중전세가의 30% 적용)

□ 임대기간

○ 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
- 단, 공동생활가정의 경우 재계약 회수 제한 없음

□ '17년 지역별 매입임대 공급계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구 경북	광주 전남	대전 충남	울산 경남	전북	강원	충북	제주
10,000	2,760	520	2,360	610	800	640	660	640	320	310	270	110

* 지자체 2,590호 포함(서울 2,100, 인천 100, 부산 30, 대구 120, 경기 240)

○ 물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 사업량 배정

○ 사업대상지역 : 수도권, 광역시, 특별자치도, 인구 8만 이상인 도시 등

* 사업대상지역 세부내역 : 90개 도시

수도권 (33개 도시)	서울, 인천, 경기(31개 시·군)
지 방 (57개 도시)	부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종, 강릉, 원주, 춘천, 동해, 속초, 제천, 청주, 충주, 음성, 공주, 논산, 당진, 보령, 서산, 아산, 천안, 홍성, 예산, 군산, 익산, 전주, 정읍, 남원, 김제, 완주, 광양, 목포, 순천, 여수, 나주, 무안, 경산, 경주, 구미, 김천, 상주, 안동, 영주, 영천, 칠곡, 포항, 거제, 김해, 밀양, 사천, 양산, 진주, 창원, 통영, 제주, 서귀포

4-2. 공급방식별 임대유형

가. 일반가구용 매입임대

▢ 사업목적

○ 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택을 매입하여, 저렴하게 임대

- 임대주택의 분산공급으로 집단화에 따른 사회적 격리와 슬럼화 방지

▢ 입주대상자

○ 시장 등이 관할 사업대상지역에 거주하는 무주택세대구성원에 대하여 순위별로 선정

- (1순위) 생계·의료급여수급자·보호대상 한부모가족·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등
- (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 장애인

○ 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정

- 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 거주기간, 부양가족수, 청약저축 납입회수, 최저주거기준미달, 소득인정액대비임차료비율

나. 공동생활가정(그룹홈) 매입임대

▢ 사업목적

○ 공동생활가정(그룹홈)은 사회생활에 적응하기 어려운 장애인 등 사회취약계층을 가정과 같은 주거환경에서 가족적인 보호를 통해 지역사회에 적응하게 하고, 나아가 자립과 사회통합을 목적으로 하는 프로그램으로,

- 주거비 부담 등으로 활성화에 어려움이 있어 이들에 대한 저렴한 주택 제공이 필요하여 다가구주택 등 매입임대 주택을 저렴하게 임대함으로써 사회취약계층의 주거안정과 자립도모

□ 사업계획

○ 규모가 큰 주택을 공급하되, 공급물량의 5% 범위내에서 입주자 유형별 수요를 감안하여 지원

□ 입주대상자

○ 장애인, 보호아동, 노인(중증 노인성질환자 제외), 미혼모, 성폭력 피해자, 가정폭력피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 북한이탈주민, 노숙인

○ 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자로 선정을 요청하는 자

□ 공동생활가정 운영기관의 자격

○ 국가 또는 지방자치단체

○ 입주자관련 개별법에 의해 신고·등록된 단체로서 최근 3년간 운영실적이 있고, 최근 3년간 국가·지자체의 운영비 지원을 받는 법인

○ 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 공급주택의 지원을 요청한 단체

□ 공동생활가정 운영기관의 선정

○ 광역단체(시·도)는 운영기관선정위원회 등 심의를 거쳐 선정

- 단, 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 운영기관으로 선정하는 경우에는 해당 중앙행정기관의 장이 심의하여 선정

5. 전세임대주택 지원사업

5-1. 개요

□ 추진배경

○ 정부에서는 빈곤 아동에 대한 사회안전망 확충을 위한 방안으로 소년소녀가정 및 교통사고유자녀가정에 대한 주거안정 지원으로 전세자금을 무이자로 지원하기로 결정('04.7 국정과제 회의)

○ 매입임대 방식이 도심내 임대주택 공급확대 차원에서 바람직하나, 대량 매입시 지역 집값불안 자극, 집값 상승시 매물부족 또는 매입비 상승, 주택관리 문제 등 부작용도 우려되므로 대안적 공급방안 병행 필요

- 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 전세임대 도입('05.4.27대책)

○ 결혼, 출산촉진을 위하여 저소득 신혼부부에게 주거지원방안 마련('08.4.16 신혼부부주택 주택공급방안)

□ 관련 훈령

○ 기존주택 전세임대 업무처리지침 (국토부훈령 제360호, '14.04.21)
○ 신혼부부 전세임대 업무처리지침 (국토부훈령 제361호, '14.04.21)
○ 소년소녀가정 등 전세주택 지원 업무처리지침 (국토부훈령 제331호, '14.01.03)

□ 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구 분	계	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계획	218,800	2,000	6,500	6,800	8,500	13,000	13,000	13,000	25,000	25,000	30,000	35,000	41,000
실적	226,916	2,167	6,625	7,199	8,698	14,145	13,572	12,512	25,627	25,741	27,853	40,102	42,675

□ 사업시행자 : 한국토지주택공사, 지방공사

□ 대상주택 : 국민주택규모이하(전용 85㎡이하) 주택(단독아파트 포함) 및 주거용 오피스텔

□ 공급방식 : 『先 입주자 선정 - 後 주택마련』 원칙

□ 공급방식별 임대유형

○ 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세임대, 소년소녀가정 등 전세임대

□ 가구당 지원한도액('16년 기준)

구 분	수도권	광역시	기타지역
일반가구	8,500만원	6,500만원	5,500만원
공동생활가정	1.05억원	1.05억원	7,500만원

* 가구당 전세금은 전세지원 한도액의 250%를 초과할 수 없음
(단, 가구원의 수가 5인 이상인 경우 호당 대출한도액의 250% 초과 가능)

□ 임대보증금 및 임대료('16년 기준)

임대보증금	임대료
전세지원한도액내의 전세금의 5%	보증금을 제외한 지원금액에 대한 기금대출이자(연 2%)

* 8,500만원 전세주택 경우 : 보증금 425만원, 월임대료 13만원 수준

□ 임대기간

○ 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
- 단, 공동생활가정의 경우 재계약 회수 제한 없음

□ '17년 지역별 전세임대 공급계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구 경북	광주 전남	대전 충남	울산 경남	강원	충북	전북	제주
27,000	7,293	1,941	7,191	1,632	2,163	1,438	2,039	1,342	426	500	985	50

* 지자체 5,450호(서울 2,500, 인천 600, 경기 2,000, 부산 100, 대구 150, 광주 100) 포함

○ 물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 사업량 배정

○ 사업대상지역 : 수도권, 광역시, 특별자치도, 인구 8만 이상인 도시

* 사업대상지역 세부내역 : 90개 도시

수도권 (33개 도시)	서울, 인천, 경기(31개 시·군)
지 방 (57개 도시)	부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종, 강릉, 원주, 춘천, 동해, 속초, 제천, 청주, 충주, 음성, 공주, 논산, 당진, 보령, 서산, 아산, 천안, 홍성, 예산, 군산, 익산, 전주, 정읍, 남원, 김제, 완주, 광양, 목포, 순천, 여수, 나주, 무안, 경산, 경주, 구미, 김천, 상주, 안동, 영주, 영천, 칠곡, 포항, 거제, 김해, 밀양, 사천, 양산, 진주, 창원, 통영, 제주, 서귀포

□ 주택의 전세

○ 부동산중개사무소를 통해 전세(필요시 신문, 인터넷 등 공고 활용)

○ 전세가격은 시중가격을 기초로 집주인과 시행자가 협의 결정

○ 전세기간은 2년이상 원칙(시행자는 장기간 전세계약 노력)

○ 입주대상자가 현재 거주하고 있거나 희망하는 주택 우선 계약체결

○ 사업시행자는 전세임대주택신용보험에 보증 가입 또는 전세권 설정 등기

○ 입주대상자는 신속하게 전세주택을 마련하기 위하여 사업시행자에게 협조

5-2. 기존주택 전세임대

□ 입주대상자

○ 시장 등은 당해 시·군구에 거주하는 무주택세대구성원에 대하여 순위별로 선정

- (1순위) 생계·의료급여수급자·보호대상 한부모가족·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인
- (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 장애인

○ 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정
- 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 거주기간, 부양가족수, 청약저축 납입회수, 최저주거기준미달, 소득인정액대비임차료비율

□ 입주신청

○ 입주대상자는 매년 사업시행자가 입주자모집 공고를 하면, 공고일 현재 주민등록이 등재되어 있는 관할 주민센터(동사무소)에서 신청

5-3. 신혼부부 전세임대

□ 입주대상자

○ 무주택세대구성원인 신혼부부 또는 예비부부로서 생계·의료급여수급자 또는 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자

1순위	입주자모집공고일 현재 혼인 3년이내, 임신 또는 유자녀인 자
2순위	입주자모집공고일 현재 혼인 3년초과 5년이내, 임신 또는 유자녀인 자
3순위	입주자모집공고일 현재 혼인 5년 이내인 자 또는 예비신혼부부

* (혼인) 혼인 신고일 기준, 재혼을 포함
** (출산) 주민등록표상 출생일 기준, 입양의 경우 입양신고일

○ 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정

- 자녀수, 세대주 나이, 청약저축 납입횟수, 자활프로그램 참여기간, 사업대상지 거주기간, 장애인 여부, 65세이상 직계존속 부양여부

5-4. 소년소녀가정 등 전세주택 지원

☐ 지원대상자

○ 소년소녀가정
○ 대리양육가정 및 친인척위탁가정, 일반가정위탁
○ 교통사고유자녀가정
○ 아동복지시설퇴소자

☐ 지원기한 및 조건

○ 만 26세까지 지원(만 20세까지 무이자 지원)
- 단, 만 20세가 지난 경우 기한 연장시부터 저소득가구 전세자금 이율(현재 연 2%)을 적용하여 이자 납부

☐ 지원신청 및 선정절차

○ 시장·군수·구청장이 지원대상가정의 자격, 주거실태 등을 조사하여 사업시행자(토지주택공사 등)에 추천하고, 대상자 등이 주택을 물색하여 토지주택공사가 주택소유자와 전세계약을 체결

* 단, 교통사교유자녀가정, 아동복지시설퇴소자는 추천기관에서 시·군·구청에 추천

5-5. 청년(대학생 및 취업준비생) 전세임대

□ 지원대상자

○ 해당 대학 소재지 이외의 시·군 출신 대학생 및 대학 또는 고등학교를 졸업하거나 중퇴한 후 2년이내인 사람으로서 직장에 재직중이 아닌 사람

- (1순위) 생계·의료급여수급가구·보호대상 한부모가족·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 가구 및 아동복지시설퇴소자
- (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하인 가구·전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 장애인 가구
- (3순위) 1순위 및 2순위에 해당하지 아니하는 사람

○ 동일순위내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정

- 주택소유여부, 가구원수, 가구소득

□ 지원기한 및 조건

○ 계약기간 2년, 재계약 2회 허용(총 6년)

□ 지원신청 및 선정절차

○ 입주대상자는 매년 사업시행자(한국토지주택공사)가 입주자모집 공고를 하면, 사업시행자에 신청

6. 노후 공공임대주택 시설개선 사업

□ 추진배경

○ 장기공공임대주택의 노후된 시설물 유지보수와 기능개선으로 주거취약계층의 주거안전과 주거복지 향상 도모

□ 사업개요

○ (대상) 영구·50년 임대 중 건설 후 15년 이상 경과 단지

* 28만호, 349개 단지(영구임대 : 19.6만호, 183단지 / 50년 임대 8.4만호, 166단지)

○ (내용)

- 노후시설 : 장기간 사용한 주택의 내구성 증진과 사용성 향상을 위해 옥상방수, 복도새시, 배관교체 등 노후시설교체 사업항목
- 생활안전 : 공동주택의 화재예방, 장애인과 노약자의 통행안전, 단지 내 보안강화를 위해 소방시설, 출입구 경사로, CCTV설치 등 생활안전 사업항목
- 전기시설 : 단지 내 안정적인 전력공급과 비상전원확보, 수선주기가 경과되어 전기안전사고 예방을 위해 교체가 필요한 수배전반 등 전기시설 사업항목
- 교통안전 : 도로와 보행자용 통행로가 파손되어 이용자의 통행안전에 위험이 되고 교통사고 예방을 위해 필요한 교통안전 사업항목

○ (방식) 국토부는 사업계획 수립 및 국고지원*, LH·지자체 등 사업주체는 주민선호도 등 토대로 사업수행

* LH공사 50%, 서울특별시 30%, 그 외 50% 국비지원

□ 추진현황 및 계획

○ '09~'16년간 국고 6,776억원을 투입, 시급한 시설보수 수요를 연차적 해소

* 총 투자 : ('09) 2,700억원(287단지, 25만호) → ('10) 500억원(179단지,19만호) → ('11) 670억원(173단지, 17만호) → ('12) 765억원(191단지, 18만호) → ('13) 850억원(242단지, 23만호) → ('14) 500억원(207단지, 17만호) → ('15) 481억원(221단지, 18.3만호) → ('16) 310억원(203단지, 18만호)

○ '16년 사업 설문조사('16.12월) 결과, 사업추진에 대한 긍정적 답변은 85% 수준

7. 고령친화적 주거환경 조성(고령자용 임대주택 공급)

□ 추진배경

○ 고령화사회('00년) 진입 이후, 인구의 고령화가 빠른 속도로 진행
- '09년 고령인구 비율은 10.7%이며, 선진국에 비해 빠른 속도로 고령사회(14%), 초고령사회(20%) 진입 전망

○ 이에 국가·지자체 등 공공이 장기공공(영구·국민)임대주택 건설시 고령자 등 주거약자용 편의시설을 구비한 주거약자용 주택을 건설 지원
- 총 세대수의 8%이상*(지방 5%)을 주거약자용 임대주택으로 공급

□ 추진실적

○ '12.2월 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제정 및 '12.8월 시행령·시행규칙 제정·시행

○ '13년 국가 등 공공에서 장기공공(영구·국민)임대주택 건설시 주거약자용 임대주택 의무건설비율 확대(수도권 5→8%, 지방 3→5%)
- 「주거약자 지원법 시행령」 개정('13.5.28) 및 시행('13.8.29)

○ '16년 주거약자용 주택 총 764호 공급(입주자 모집공고 기준, LH, 영구·행복·국민)
* 수도권 8.7%(558호/6,442호) / 지방 5.5%(206호/3,723호)

□ 추진계획

○ 국가 등 공공에서 장기공공임대주택 건설시 주거약자용 임대주택 공급 지속 추진
- 장기공공(국민·영구)임대주택 세대수의 수도권 8%(지방 5%) 이상을 주거약자용 편의시설이 구비된 주거약자용 임대주택으로 건설

8. 신혼부부 주거지원

◈ 무주택 저소득 신혼부부를 중심으로 전용 85㎡이하 분양·임대주택을 특별 공급하고, 저리의 전세·구입자금 지원 병행

8-1. 신혼부부 주택 특별공급

□ 추진배경

○ 주택구입능력이 낮은 저소득 신혼부부의 주택마련을 적극 지원하여 결혼·출산을 촉진할 필요

- 최근 저출산 추세의 심화로 사회의 성장동력 저하 우려

* 합계출산율 : ('08) 1.19 → ('09) 1.15 → ('10) 1.23 ('10년 OECD 평균 1.74)
* 생산가능인구(15~64세) : 3,370만('00)→3,561('10)→3,129('30)→2,242('50)

- 이는 높은 집값 등 주택을 마련하는 것에 대한 부담으로 결혼 및 출산이 늦어지는 데에서도 기인

* 주거비 부담이 총 결혼비용의 66.2%(8,571만원)(복지부, '05년)
* 주택 등 결혼비용이 미혼男이 결혼하지 않는 이유 1위(21.3%)(보사硏, '05)

○ 또한, 주택구입 욕구가 큰 젊은 연령층의 주택수요를 충족시킬 경우 전반적인 주택시장 안정에도 기여

□ 청약자격

○ (혼인 5년이내) 입주자모집공고일 현재 혼인(혼인신고일 기준, 재혼 포함) 5년 이내

○ (자녀) 혼인기간내 임신중이거나 출산(또는 입양)하여 자녀가 있는 자, 재혼한 경우 현재 혼인관계에 있는 배우자와의 혼인기간내 자녀가 있는 자

○ (청약통장) 청약통장에 가입하여 6월이 경과된 자로서,
- 청약저축 : 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자

- 청약예금 : 다음의 예치금액에 상당하는 금액을 예치한 자
- 청약부금 : 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하여 다음의 예치금액 이상을 납입한 자
- 주택청약종합저축 : (공공기관건설 주택 청약시) 청약저축과 동일
  (민영주택 청약시) 청약예·부금과 동일

특별시 및 부산광역시	기타 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
300 만원	250 만원	200 만원

* 단, 국민임대주택중 전용면적 50㎡미만 주택은 제외

○ (소득) 전년도 도시근로자 월평균소득 100% 이하('15년 기준, 3인이하 月 481만원)로 제한하되, 맞벌이 부부는 120% 기준 완화('15년 기준, 3인이하 月 577만원)

* 다만, 국민임대는 전용면적 60㎡미만인 경우 도시근로자 월평균 소득 70% ('15년 기준, 月 337만원) 이하, 60㎡초과는 100% 이하이어야 하며, 부동산(1억 2,600만원), 자동차(2,494만원) 등 자산에 관한 별도의 요건 충족하여야 함

□ 공급방법

○ 혼인기간에 따라 순위를 정하여(1순위 : 혼인기간 3년 이내, 2순위 : 혼인기간 3년 초과 5년이내) 초기 신혼을 우대하고 조기 출산을 장려

- 순위내 경쟁시에는 출산 장려 목적을 고려하여 자녀수가 많은 자에게 우선하여 공급하고, 같은 경우에는 추첨

* ① 해당 주택건설지역 거주자, ② 다자녀 수, ③ 추첨

8-2. 신혼부부에 대한 주택자금 지원

□ 혼인기간 : 5년이내 무주택세대주에 해당하는 신혼부부가 국민주택기금의 주택 구입·전·세자금 대출 시 혜택 부여

○ 연소득 기준으로 대출자격을 제한하는 소득요건 완화 적용
- (주택전세자금) 연소득 5,000만원 이하 → 5,500만원 이하

9. 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 제정

□ 도입배경

○ 고령자·장애인 인구가 지속적으로 증가함에 따라 동 계층의 주택내 안전사고 가능성 등을 고려하여 별도의 안전기준 제정 필요성 제기

* 노인인구 비율(%) : ('00) 7.2 → ('05) 9.1 → ('07) 9.9 → ('10) 11.0
* 장애인 출현율(%) : ('95) 2.35 → ('00) 3.09 → ('05) 4.59

○ 최저주거기준 개정('11.5.27)과 함께 고령자·장애인의 주거편의 증진을 위하여 이들의 신체적 특성을 고려한 주택안전기준 별도 마련·공고

□ 주택 안전기준 적용대상 및 주요내용

○ (적용대상) 65세 이상 고령자와 지체장애(뇌병변 포함), 시각장애, 청각장애인

○ (주요내용) 바닥 단차제거, 미끄럼방지 바닥재 등은 공통으로 적용, 장애유형별로 필요한 안전시설 구비요건 차등화

- (지체장애) 여닫이 문 앞뒤 여유공간(150cm × 150cm) 확보, 좌식싱크대 설치, 높낮이 조절 세면기 설치 등

- (시각장애) 출입문 통과 유효폭 확보(85cm 이상), 야간센서등 설치 등

- (청각장애) 비디오폰·시각경보기 설치, 조명 밝기 조정 등

□ 활용방안

○ LH공사 등 공공에서 공급하는 고령자·장애인 전용주택부터 우선 적용

□ 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준 고시문

「고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준」

제1조(목적) 이 기준은 고령자 및 장애인의 주거편의를 높일 수 있도록 주택의 안전기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “고령자”란 65세 이상의 자를 말한다.
2. “장애인”이란 「장애인복지법」 제2조제2항의 장애인 중 장애유형에 따라 주택내 안전시설 설치를 필요로 하는 자를 말한다.

제3조(적용범위) 이 기준은 고령자 및 장애인을 대상으로 주택을 건설·공급 또는 개조하고자 하는 자가 입주자를 위한 안전시설을 설계하는데 활용할 수 있다.

제4조(안전기준) 고령자 및 장애인의 편리하고 안전한 주거생활을 위한 주택내 각 실별 안전기준은 <별표>와 같다.

부 칙

이 기준은 공고한 날부터 시행한다.

<별표> 고령자 및 장애인을 위한 실별 안전기준

<table>
<tr><th>구분</th><th>고령자
(자립생활가능)</th><th>지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자</th><th>시각장애인</th><th>청각장애인</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공통
사항</td><td colspan="4">▪ 거실, 침실, 욕실에 비상연락장치 설치</td></tr>
<tr><td colspan="3">▪ 출입문의 통과 유효폭은 85㎝이상(욕실은 80㎝이상) 확보하고, 여닫이 문은 90도 이상 열리도록 함
▪ 출입문 손잡이는 레버형 손잡이 등 잡기 쉽고 조작이 용이한 것으로 설치
▪ 단차가 없는 것을 원칙으로 하되, 있는 경우 1.5㎝ 이하
▪ 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 마감재로 마감</td><td>-</td></tr>
<tr><td>▪ 여닫이 문 앞뒤 여유공간(120㎝×120㎝) 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체</td><td>▪ 여닫이 문 앞뒤 여유공간(150㎝×150㎝) 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체
▪ 출입문 옆에 60㎝ 이상의 여유공간 확보</td><td>▪ 여닫이 문 앞뒤 여유공간(120㎝×120㎝) 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">현관</td><td colspan="4">▪ 야간센서등 설치</td></tr>
<tr><td colspan="3">▪ 75~85㎝ 높이에 수직·수평손잡이 설치
▪ 현관 마루굽틀은 3㎝ 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>▪ 마루굽틀에 경사로 설치</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>거실</td><td>-</td><td>▪ 비디오폰 높이 조정(휠체어에 앉아서 이용이 가능하도록 1.2m 내외로 조정)</td><td>-</td><td>▪ 비디오폰 설치
▪ 조명밝기 (600~900lx)
▪ 세대 내 시각경보기 설치</td></tr>
<tr><td>부엌</td><td>-</td><td>▪ 좌식 싱크대 설치
▪ 가스밸브 높이조정(휠체어에 앉아서 이용이 가능하도록 1.2m 내외로 조정)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>침실</td><td colspan="3">-</td><td>▪ 조명밝기 (300~400lx)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">욕실</td><td colspan="4">▪ 욕실 출입구에 야간센서등 설치</td></tr>
<tr><td colspan="3">▪ 욕조설치시 욕실바닥에서 45㎝이하로 계획
▪ 샤워공간 설치 시 이동가능한 샤워기 설치
▪ 좌변기, 욕조, 세면대, 샤워공간 주위에 안전손잡이 설치</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">▪ 욕실출입문 방향은 밖여닫이, 미닫이문 또는 미서기문으로 설치</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>▪ 좌변기 옆에 75㎝ 이상 여유공간 확보
▪ 높낮이 조절 세면기 설치</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

10. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제·개정

□ 도입배경

○ 장애인 및 고령자의 수가 지속적으로 증가함에 따라 동 계층에 대한 사회적 관심 및 주거지원 수요 증대

* 65세 이상 인구 비율(%) : 7.2('00) → 9.1('05) → 9.9('07) → 11.0%('10)

** 등록 장애인수(천명) : 325('95) → 958('00) → 1,789('05) → 2,517천명('10)

○ 장애인, 고령자 등 주거약자의 주거안정과 주거복지 향상을 위해 체계적인 주거지원체계 구축 필요

⇒「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제정('12.2.23)

* 장애인, 고령자용 주택 의무건설 비율 확대('13.5.25, 5~8%)

□ 주거약자의 정의 및 주요내용

○ (주거약자) 장애인등록법상 장애인, 65세 이상 고령자와 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가보훈상이자 등

○ (주요내용) 주거약자 주거실태조사, 주거약자 편의시설 설치기준 및 주거약자용 주택 의무건설 비율 마련, 주거약자용 주택개조비용 지원 등

- (주거실태조사) 주거약자의 주거환경, 주거약자 가구의 특성 및 만족도 등을 매 2년마다 조사

- (편의시설 기준) 바닥 높낮이차 제거, 미끄럼 방지 바닥재, 비상연락장치, 안전손잡이 설치 등

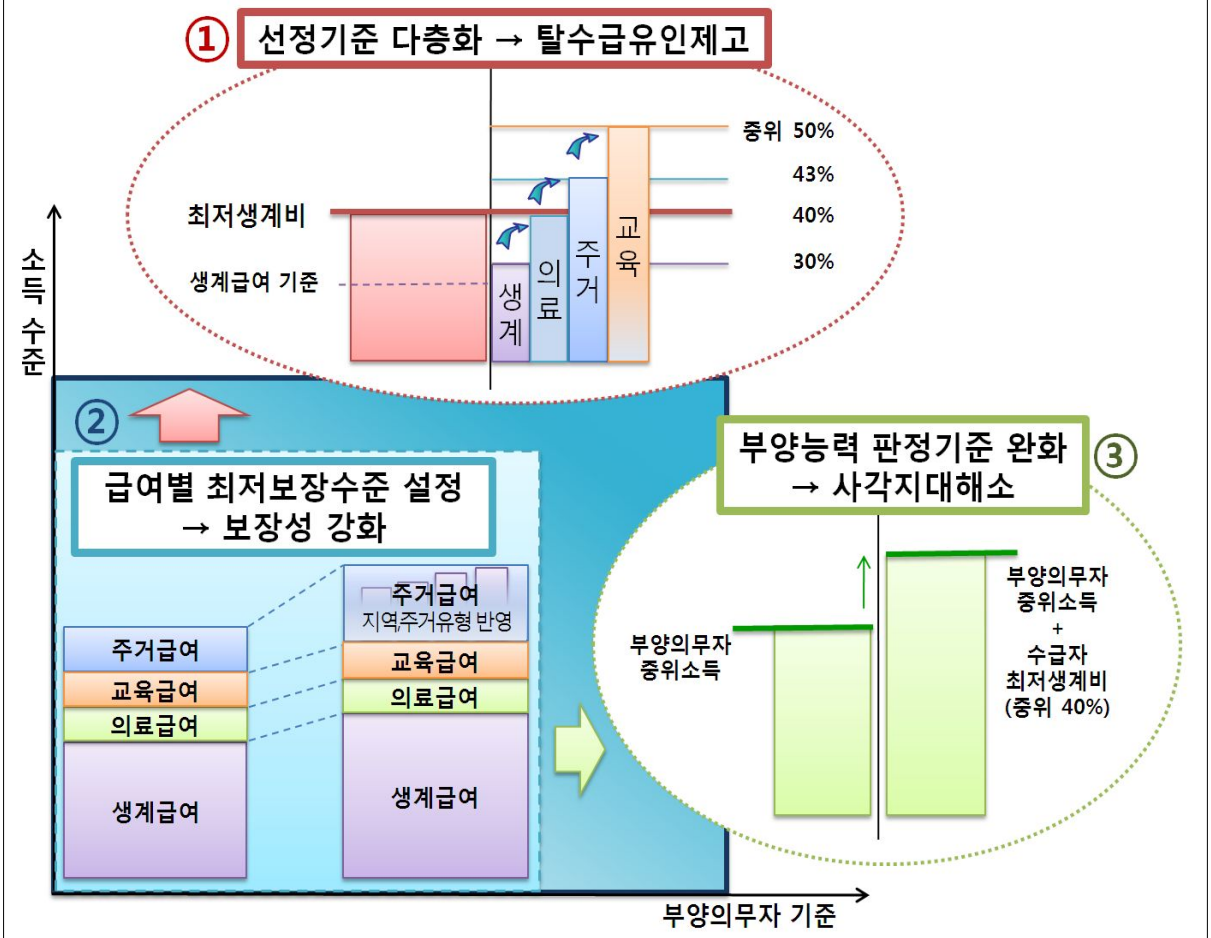
- (의무건설비율) 30년 이상 장기공공임대주택 건설시 수도권 8%, 그 밖의 지역 5%이상

- (주택개조비용) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100%이하인 주거약자 및 주거약자를 세대원으로 하는 세대주에게 국민주택기금에서 주택개조비용의 일부를 지원(융자)

11. 주거급여의 안정적 정착

11-1. 기초생활보장급여 맞춤형 개편('15.7월) 추진배경

[개편 방향 개념도]



☐ 선정기준 다층화 : 탈수급 유인 제고

○ 급여별 특성 및 상대적 빈곤 관점을 고려하여, 지원이 필요한 대상에 대한 맞춤형 보호 확대

○ All or Nothing의 선정기준을 급여별로 다층화함으로써 소득이 증가하여도 필요한 급여는 지속 지원되도록 하여 근로능력자의 탈수급 유인 제고

□ 급여별 최저보장수준 설정 : 보장성 강화

○ ‘최저보장수준’ 지원을 법률에 명시하여 권리로서의 급여 성격 유지

○ 생계급여는 중위소득 30%수준을 고려하여 중생보에서 결정한 금액, 주거급여는 지역별·급지별 기준임대료 설정을 통해 지원수준 현실화

[급여별 세부 개편 방안 개요]

현 행			개편 후	
선정기준	최대 급여수준(내용)		선정기준	최저보장수준(내용)
최저생계비	최저생계비의 80%수준 현금급여 (현물급여 등 제외)	생계	중위소득 30% 수준	중위소득 30% 수준*
		주거	중위소득 43% 수준	지역별 기준임대료
	필수의료서비스의 낮은 본인부담률 (현물급여)	의료	중위소득 40% 수준	현행과 동일
	수업료, 교과서대 등 (현물급여)	교육	중위소득 50% 수준	현행과 동일

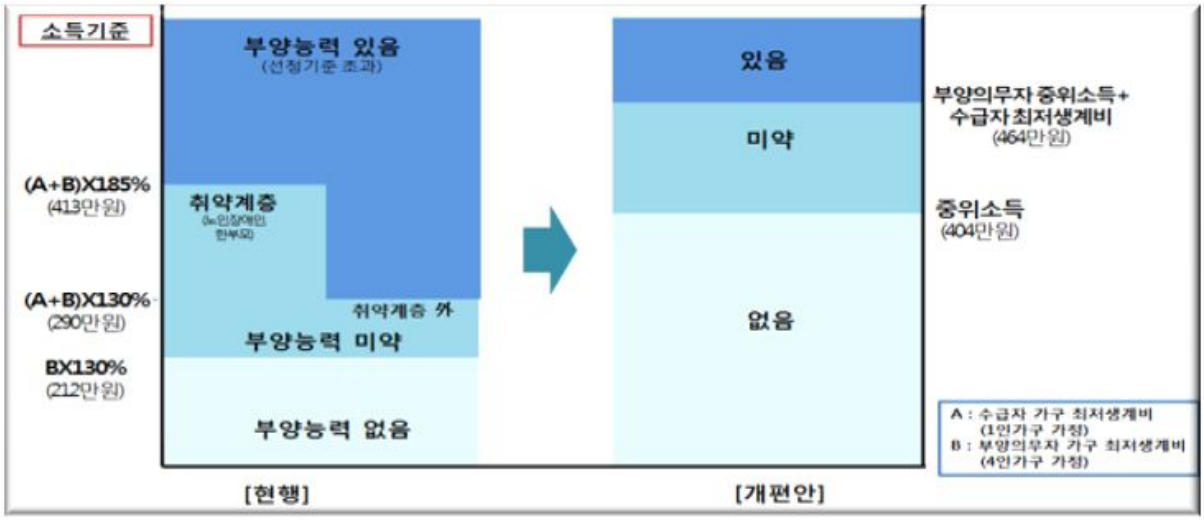
* 개편 전 급여수준 이상~중위30%까지 단계적 조정 검토

□ 부양의무자 기준 완화 : 사각지대 해소

○ 부양의무자가 수급자를 부양하고도 중위소득 수준을 유지할 수 있도록 소득기준 현실화

< 부양의무자 소득기준 완화 개념도 ('14년 기준) >

부양의무자 4인, 수급자1인 가구 가정



< 부양의무자 소득기준 >

(단위 : 원/월)

구 분	현 행		중위소득 기준
부양능력 판정기준	290만원(413만원)	→	464만원
부양비 부과기준	212만원		404만원

11-2. 주거급여 개편('15.7월) 경과

☐ 추진배경

○ 그간 주거급여는 거주형태(자가·임차), 임대료 수준 등과 무관하게 지급되고, 지급목적도 불분명하여 실질적인 주거비 지원에 한계

* 현행 제도 : 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 최저생계비 약 80% 수준 이하인 자에게 급여액을 8:2로 나누어 생계급여(8), 주거급여(2)를 현금 지급

○ 한편, 공공임대주택 공급(연 11만호), 전세자금 융자(연 6조원) 등을 추진중이나, 민간임차가구 특히 월세가구 등에 대한 지원은 부족

* 장기임대주택 재고비율(%) : (한국) 5.0, (OECD평균) 11.5, (EU평균) 9.4

* 소득하위 20%의 RIR은 41.7% 수준 (소득하위 20% 공공임대가구 RIR은 25%)

□ 제도개편 내용

○ (대상가구 확대) 소득인정액이 중위소득 43%이하 가구

* 급여별로 소득수준 차등 ((생계급여) 30%, (의료급여) 40%, (교육급여) 50%)

○ (주거급여 내실화) 대상가구의 거주형태, 주거비 부담수준 등 고려

* 종전 주거급여는 소득만을 고려, 대상가구의 주거비 부담수준은 고려하지 않음

- (임차가구) 기준임대료를 상한으로 실제 임차료를 고려하여 지급

* (기준임대료) 최저주거기준을 고려하여 산정한 임대료, 13.6~37.8만원 수준

- (자가가구) 주택노후도 등을 고려하여 주택개량 지원

○ (개편효과) 대상가구 확대 및 급여액 증가

	대상규모	월평균 지급액	수선한도
현행('14년)	68만 가구	8.8만원	220만원
개편 이후	81만 가구	11만원	약 1조원

○ (시행시기) 「국민기초생활 보장법」 개정·공포('14.12.30)로 '15.7월 개편제도 시행

* 신청·확인조사, 정보시스템 구축 등 준비행위는 공포 후 즉시 시행

※ **('17년 기준임대료) 최저주거기준**을 고려하여 지역별·가구원수별로 산정한 임대료(13.6~37.8만 원)로서 **임차가구 주거급여액의 상한**임

- 국가가 최저주거기준에 해당하는 주택 임차료 수준을 지원한다는 의미

(단위: 만원/월)

구 분	1 (서울)	2 (경기·인천)	3 (광역시)	4 (그 외 지역)
1인	20.0	17.8	14.7	13.6
2인	23.1	20.0	15.8	14.7
3인	27.3	24.2	18.9	17.8
4인	31.5	28.3	22.0	20.0
5인	32.5	29.4	23.1	21.0
6인	37.8	34.7	26.2	24.2

< 주거급여 개편전후 비교 >

구분	개편 전 (`14년)	개편 후
근거법	기초생활보장법	주거급여법 + 기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여기준선 (중위소득 33%) 이하	소득인정액이 중위소득 43% 이하
	약 70만 가구	약 81만 가구
지원기준	(현금급여기준액-소득인정액)의 22.032% * 현금급여기준액-소득인정액= 생계급여액(79.968%)+주거급여액(22.032%)	거주형태, 주거비 부담 등을 종합고려하여 지급
임차	주거급여액 전액 현금 지급	좌 동
자가	주거급여액 중 일부만 현금, 일부는 공제하여 주택개량 지원	주택개량 강화
소요 예산	7,285억원	약 1조원
가구당 평균 월지급액	약 9만원	약 11만원
전달체계	지자체	좌 동 (주택조사는 LH에 의뢰)

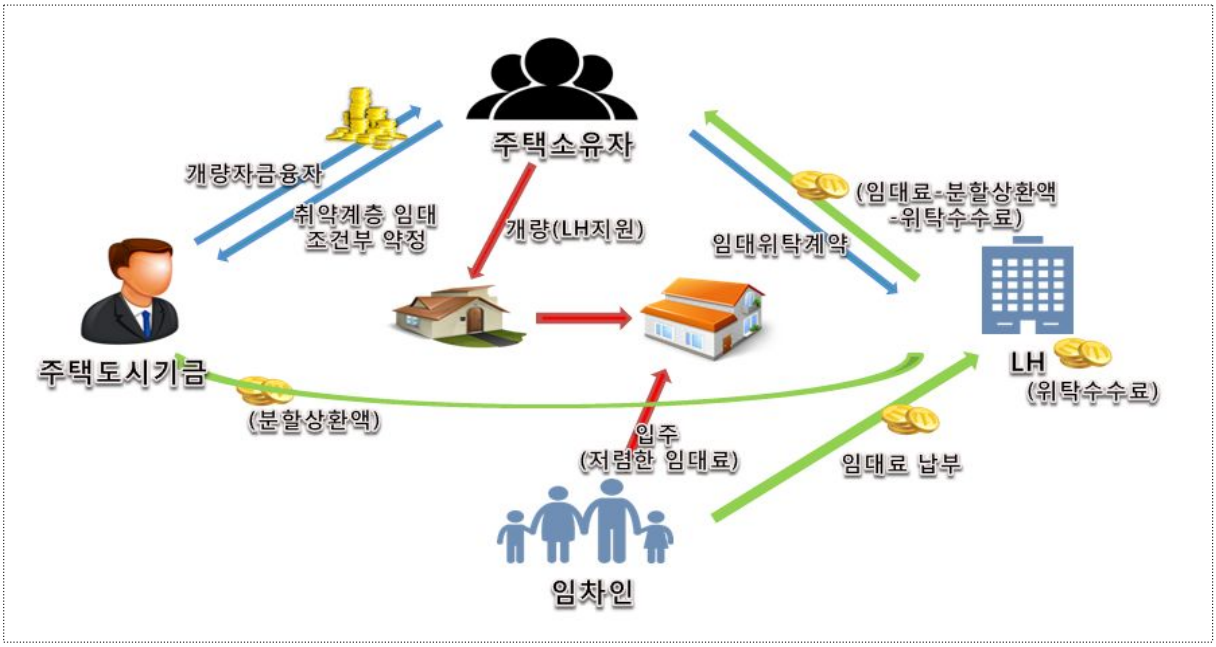
12. 집주인 임대주택사업

☐ 추진배경

○ 9.2 서민·중산층 주거안정 강화대책 후속으로 집주인 리모델링 임대주택 사업*을 발표하고, '16년 시범사업으로 400호 선정 추진

* 집주인이 기존 주택을 허물고 1인 주거형 다가구로 건축하면 기금에서 저리융자를 실시하고, 완공 후 LH가 임대관리를 위탁받아 대학생, 독거노인에게 저렴하게 공급

【 집주인 리모델링 임대주택 사업 흐름도 】



☐ 사업구조

○ (사업개요) 집주인이 기존주택을 허물고 다가구 임대주택을 건설하면 저리융자(3억 한도, 금리 1.5%～2.5%)와 LH의 임대관리 지원

- LH는 신축 과정을 관리하고, 완공 후에는 집주인 대신 임차인 모집·관리, 임대료 수납, 융자금 상환 등 임대관리를 실시

○ (사업대상) 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자 또는 건축물이 없는 공지(空地) 상태인 토지의 소유자

- 노인주거 집중지역의 집주인에게 우선권을 부여하여, 무장애시설, 비상연락 시스템 등을 갖춘 노인형 주택도 공급

○ (임대조건) 대학생, 독거노인에게 시세 85% 월세로 공급하되, 저소득층에게는 시세 50% 월세로 공급(보증금은 1년치 월세 수준)

- 집주인은 8~20년 중 자신이 원하는 기간동안 LH에게 임대를 위탁하고, LH는 집주인 대신 월세를 수납하여 분할상환 대행

※ (집주인 수입) 공실에 관계없이 만실기준의 임대료 수익을 산출하고, 분할상환액과 LH 관리 수수료(5%)를 공제하고 확정지급

* (예) 임대료 시세 40만원인 지역에서 6호를 임대하는 집주인이 20년간 매월 80만원을 상환해야 하면, 집주인에게 20년 동안 160만원 확정 지급

□ 추진방법

(1) 집주인 신청방식

○ (개요) 집주인 리모델링 임대주택 사업에 참여하길 원하는 집주인이 실시간으로 사업신청을 하고, LH가 적합성 여부 판단

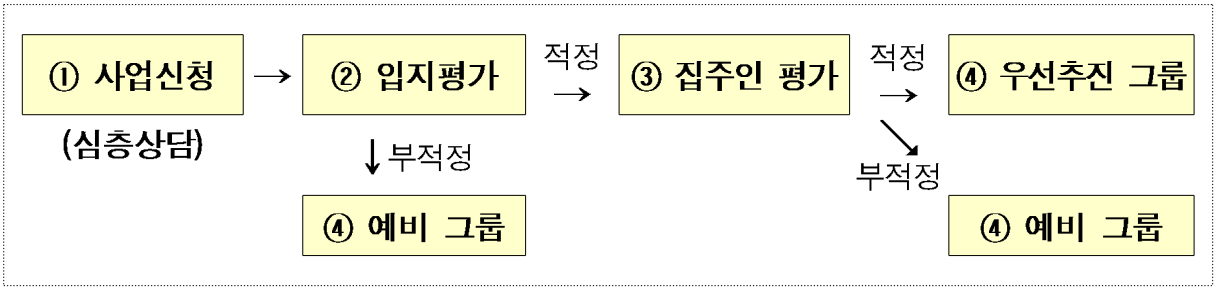
○ (유형) 단독·다가구·점포주택, 나대지→ 1인 주거형 다가구

* 소유자가 1인인 다세대 사업대상/ 1인 주거형 다세대로 건축하는 것도 가능

【 집주인 임대주택 사업유형 정리 】

<table>
<tr><th colspan="2">유형</th><th>사업대상</th><th>융자조건</th><th>임대료</th></tr>
<tr><td rowspan="3">건설
개량</td><td>표준건축</td><td rowspan="2">10년 경과 단독주택 다가구
나대지</td><td rowspan="2">다가구 2억(1.5%)+1억(2.5%)
공동 6천만 (연1.5%)</td><td rowspan="4">시세 85%</td></tr>
<tr><td>자율건축</td></tr>
<tr><td>경수선</td><td>20년 이내 다가구, 공동</td><td>상동 (견적비용 범위내)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매입</td><td>LH추천</td><td rowspan="2">다가구 4억, 공동 8천만
(연1.5%)</td><td rowspan="2">다가구 4억, 공동 8천만
(연1.5%)</td></tr>
<tr><td>개별신청</td></tr>
<tr><td colspan="4">LH 외에 민간업체도 임대관리 실시</td><td>시세 90%</td></tr>
</table>

○ (절차) 사업신청(심층상담) → 적정성 평가 → 그룹별 관리



○ (사업신청) 집주인이 지역 LH본부와 심층상담 진행 후 사업신청

- 집주인이 사업신청 전, 사업성 상담을 위한 기초자료(등기부등본, 건축대장 등)를 제출하게 하여 정확한 건축수익상담 진행

(2) 민간 제안형

○ (개념) 민간업체가 집주인에게 임대사업을 위한 주택건설을 제안하고, 임대관리 뿐만아니라 시공권도 일괄 위임받아 수행하는 방식

- 융자조건은 LH 주도방식과 동일(2억원 연1.5% + 1억원 연2.5%)

○ (절차) 민간업체가 사업계획서를 제출하면 한국감정원이 사업타당성을 검토하고 확인서 발급→ 기금융자 수탁기관(우리은행)에서 융자취급

사업계획서 작성	사업타당성 평가의뢰	확인서 발급	계약체결	융자신청
사업준비 및 계획서 작성 (업체)	업체→ 감정원	감정원→ 업체	업체 + 개인*	확인서 첨부 개별 융자신청 (개인→ 은행)

* 집주인 리모델링 또는 매입임대 사업 참여를 원하는 개인(집주인 or 수분양자 등)

III- 주택도시기금 부문

1. 주택도시기금 ····· 303
2. 국민주택채권 ····· 312
3. 내집마련 디딤돌대출 ····· 322
4. 공유형 모기지 ····· 325
5. 버팀목 전세자금 대출 ····· 327

1. 주택도시기금

1-1. 개 요

○ 설치 근거 : 「주택도시기금법」 제1조 및 제3조

○ 설치 목적

- 기금법의 목적은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함이며 이를 달성하기 위한 자금을 확보·공급하기 위하여 주택도시기금을 설치

○ 연혁

- '72.12.30 주택건설촉진법 제정 (법률 제2409호)
- '73. 1. 국민주택자금계정을 한국주택은행에 설치
- '73. 3. 2 국민주택채권 최초 발행(한국주택은행 부담)
- '81. 7.20 국민주택기금 설치 및 한국주택은행 업무 위탁(주택건설촉진법 제10조의3)
- '97. 8. 한국주택은행 민영화 (한국주택은행법 폐지)
- '00. 1.27 기금 운용·관리업무 위탁기관을 한국주택은행에서 국토교통부장관이 지정하는 금융기관으로 변경(주택건설촉진법 제10조의3 및 부칙 제2항)
  * '01.11.1 한국주택은행과 국민은행간 통합(이하 "국민은행"으로 명칭)
- '02.11. 1 국민주택기금 재위탁은행 선정 (우리은행, 농협은행)
  * 재위탁은행 업무취급 (대출 및 청약'03.2.1, 채권'06.1.1)
- '08. 1.25 국민주택기금 수탁기관 재선정(5개은행)
  * 총괄(우리은행), 일반(농협은행, 신한은행, 하나은행, 기업은행)
- '13. 4. 1 국민주택기금 수탁기관 확대(6개은행, 국민은행 추가)
- '15. 1. 6 주택도시기금법 제정(7.1 시행)
  (국민주택기금을 주택도시기금으로 개편, 주택도시보증공사 설립)
- '15. 7. 1 주택도시보증공사, 주택도시기금 전담운용기관으로 출범
- '15. 9.18 주택도시기금 수탁기관 확대(8개 은행, 대구, 부산은행 추가)

1-2. 관리체계

○ 주택도시기금은 국토부장관이 운용·관리 (「주택도시기금법」 제10조)

- 국토부 장관은 주택도시기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 금융기관 등 국토부장관이 지정하는 자(기금수탁자)에게 위탁 (「주택도시기금법」 제10조제2항)

* 1981. 7.20 한국주택은행(現 국민은행)에 기금업무 위탁
* 2002.11. 1 재 위탁 은행 선정(우리은행, 농협중앙회)
* 2008. 1.25 수탁기관 재선정(우리,기업,농협,신한,하나은행)
* 2013. 2.28 수탁기관 재선정(우리,국민,기업,농협,신한,하나은행)
* 2015. 7. 1 기금전담 운용기관 출범(주택도시보증공사)
* 2015. 9.18 수탁기관 재선정(우리,국민,기업,농협,신한,하나,대구,부산은행)
  - 대구·부산은행은 청약통장 일원화에 따른 주택청약종합저축 업무만 수탁 받음

○ 주택도시기금 관리체계

【관리주체】		【기금전담 운용기관】	【재수탁기관】
국토부 장관	⇒	주택도시보증공사 (HUG)	우리은행(간사은행), 국민은행, 기업은행, 농협은행, 신한은행, 하나은행,대구은행, 부산은행
○ 매년도 주택도시기금 운용계획 수립 ○ 관련법령 제·개정 및 주택종합계획 수립 ○ 정부부문의 자금조달 ○ 전담기관 관리감독		○ 운용 및 관리 총괄 ○ 국민주택채권, 청약저축 업무 총괄 ○ 국민주택기금 대출업무 총괄 ○ 대출금 관리 총괄	○ 국민주택채권 발행, 청약저축 취급 ○ 국민주택기금 대출심사 및 운용 ○ 대출금 관리업무 ○ 대구·부산은행 : 청약저축만 취급

1-3. 재무현황

□ 자산·부채·자본현황

(단위 : 억원)

구 분	2015A)	2016B)	증감(B-A)
자 산 (계)	1,362,208	1,488,701	126,493
대 출 금	854,398	876,442	22,044
충 당 금	△34,863	△37,261	△2,398
현금성자산	17,660	9,489	△8,171
예 치 금	-	-	-
투자 유가증권	471,515	546,914	75,399
기 타 자 산	53,498	93,117	39,619
부 채 (계)	1,208,992	1,324,179	115,187
국민주택 채권	592,723	639,715	46,992
청 약 저 축	530,927	598,752	67,824
농 특 융 자	-	-	-
공자기금예수금(총괄계정)	-	-	-
공자기금예수금(융자계정)	3,263	2,033	△1,230
기타예수금	100	100	-
주택채권 이자충당금	38,278	35,564	△2,714
미지급 이자 등	43,701	48,015	4,314
자 본 (계)	153,216	164,522	11,306
정부 출연금	3,430	3,430	-
일반회계 전입금	64,488	72,330	7,842
주택 복권자금	9,536	9,536	-
이익잉여금	73,637	61,757	△11,880
자 본 조 정	12,036	19,438	7,402
재정운영결과	△9,911	△1,969	7,942

☐ 연도별 대출금 세부현황

(단위 : 억원, 잔액기준)

구 분		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
합 계		**681,612**	**708,152**	**737,142**	**795,288**	**812,125**	**836,280**	**854,398**	**876,442**
주 택 계 정		**681,612**	**708,152**	**737,142**	**795,288**	**812,125**	**836,280**	**854,398**	**876,418**
o 임대주택 자금		**324,535**	**343,559**	**345,924**	**360,351**	**383,183**	**405,326**	**419,652**	**434,189**
- 국민임대		201,634	213,240	216,909	214,109	218,136	226,659	225,887	225,519
- 공공임대		118,519	125,707	124,053	141,537	160,653	171,778	180,799	188,928
- 매입임대		4,382	4,612	4,962	4,705	4,355	4,094	3,798	3,962
- 행복주택		-	-	-	-	39	2,795	9,188	15,780
o 분양주택 자금		**125,866**	**134,289**	**151,027**	**175,653**	**141,525**	**102,117**	**75,969**	**54,258**
- 공공분양		114,629	126,406	145,184	167,529	136,975	100,933	74,572	53,640
- 후분양		11,237	7,883	5,843	8,124	4,550	1,184	1,397	618
o 수요자 융자지원		**213,489**	**214,711**	**226,485**	**248,015**	**277,693**	**320,573**	**351,924**	**382,314**
구입자금	디딤돌대출	-	-	-	-	-	21,256	50,173	80,981
	근로자·서민구입	67,022	56,258	43,312	31,632	26,641	21,246	16,340	12,702
	최초주택구입	34,692	28,774	27,119	38,174	45,316	41,467	33,210	25,864
	공유형모기지	-	-	-	-	3,782	11,487	12,851	10,933
전세자금	버팀목전세	-	-	-	-	-	-	41,144	78,864
	근로자·서민전세	81,201	91,828	112,985	131,784	136,766	151,416	108,635	69,894
	기존주택전세임대	30,095	37,545	42,881	46,294	65,105	74,816	89,542	103,040
	전세금 반환자금	3	1	-	-	-	-	-	-
	개발이주자전세	476	305	188	131	83	40	30	35
o 주택개량사업		**17,146**	**15,340**	**13,508**	**11,217**	**9,697**	**8,260**	**6,851**	**5,657**
- 주거환경개선		3,560	2,986	2,404	1,281	1,066	841	646	477
- 농촌주택		13,586	12,354	11,104	9,936	8,631	7,419	6,205	5,179
o 기타사업		**576**	**253**	**198**	**52**	**27**	**4**	**2**	**1**
- 대지조성 자금		250	-	-	-	-	-	-	-
- 부도사업장 정상화		326	253	198	52	27	4	2	1
도 시 계 정		-	-	-	-	-	-	-	**24**
o 도시재생지원		-	-	-	-	-	-	-	**24**

1-4. 조성 및 운용현황

□ 조성 및 운용개요

○ 최근 주택기금 수요 및 지원 실적, 주택정책 목표 등을 감안하여 조성 및 운용 규모를 68조 6,488억원으로 책정

- '16년 62조 2,956억원 대비 6조 3,532억원(10.2%) 증가

○ 주택건설 지원목표는 행복주택 건설, 공공주택 건설, 주택 종합계획 등을 감안하여 내실 있게 추진

○ 사업비, 차입금 상환 등의 소요재원은 자체 재원, 차입금 및 정부 내부수입 등으로 충당

【2017년도 주택도시기금 조성 및 운용안 개요】

(단위 : 억원)

구 분	'15년 실 적	'16년 계획(a)	'17년 계획(b)	증감(c) (b-a)	비율(%)
□ 총조성	799,733	622,956	686,488	63,532	10.2
· 자체재원[1]	163,881	163,572	165,978	2,406	1.5
· 내부수입[2]등	231,994	203,597	248,123	44,526	21.9
· 차입금	161,741	150,000	150,000	-	-
· 여유자금회수	242,116	105,788	122,388	16,600	15.7
□ 총운용	799,733	622,956	686,488	63,532	10.2
· 융자사업비등	184,067	169,773	188,947	19,174	11.3
· 차입금원리금상환	220,637	247,853	251,020	3,167	1.3
· 정부내부지출	32,528	62,256	81,951	19,695	31.6
· 여유자금운용	362,500	143,074	164,570	21,496	15.0

1) 자체재원 : 융자금 회수액, 이자수입, 잡수입, 기타 경상이전 수입, 정부출자 수입
2) 내부수입 : 청약저축, 일반회계, 복권기금, 기금예탁 이자수입, 공무원 연기금예수금 등

☐ 조성재원 현황

재원별	내 용	금리(연이율)	기 간
제1종 국민주택채권	등기·등록, 건설공사도급계약, 인·허가시(첨가발행)	연 1.25% *'01.7.31 이전 : 연 5.0% '01.8.1~'12.7.31 : 연 3.0% '12.8.1~'13.4.30 : 연 2.5% '13.5.1~'14.9.30 : 연 2.25% '14.10.1~'15.3.31 : 연 2.00% '15.4.1~'16.2.14 : 연 1.75% '16.2.15~'16.6.14 : 연 1.50% '16.6.15~'16.11.23 : 연 1.25% '16.11.24~'16.12.31 : 연 1.50% '17.1.1~ : 연 1.75%	5년
제2종 국민주택채권	주거전용면적 85㎡초과 "분양가상한제 적용주택" 공급시 발행(채권입찰제) *'07.9.1 민간택지까지 확대 *'06.2.24 부활(공공택지내)	연 0% ('99.7.15이전 연3.0%)	10년 ('99.7.15 이전 20년)
청약저축 (주택청약 종합저축)	국민주택과 민영주택을 공급받기위하여 가입하는 저축 (입주자 선정자격 부여)	연 1.8% - 2년미만 : 연 1.5% - 1년미만 : 연 1.0%	당첨시까지
공공자금관리기금 예수금	공공자금관리기금의 예탁금	국채금리+0.01%p	20년이내
복권기금 전입금	복권기금에서 전입 (다가구 매입임대 출자 등)	-	-
일반회계 전입금	일반회계에서 전입 (국민임대 건설을 위한 출자금으로 사용)	-	-
재건축 부담금	재건축 부담금	-	-
예수금	공무원·사학·국민연금기금 등	정기예금 이율	3년이내
융자금 회수	만기가 도래한 기금 대출금 회수	-	-
이자수입 등	대출금의 이자수입 등	-	-

☐ 운용현황

구 분		내 용	법 적 근 거
기금운영비	기금관리비	기금위탁관리에 따른 위탁수수료	법 제9조제1항제6호
	사업운영비	연구용역비 및 기타운영비 (일반수용비 등)	법 제9조제1항제6호
경상사업	다가구 매입임대 출자	다가구매입임대주택사업비 보조 (총사업비 중 45~50% 보조)	법 제9조제1항제2호
	전세임대 경상보조	전세임대 사업에 따른 전세권설정비, 수리비 등을 지원	
	국민임대 출자	국민임대 주택건설 지원에 따른 재정 분담분(총 사업비중 15~45%) 출자	
	행복주택 출자	행복주택건설지원에 따른 재정 부담분(30%) 출자	
	임대주택 리츠 출자	임대주택을 공급하기 위해 설립된 부동산투자회사에 출자	
	재건축부담금 자본이전	재건축 부담금 전액을 지자체에 배분	「재건축초과이익환수에 관한법률」 제4조제4항
	주택신보 출연	주택금융 신용보증기금에의 출연 (법정 출연)	법 제9조제1항제2호
	이차보전	분양주택 융자(LH) 및 디딤돌 대출에 대한 이차보전	국가재정운용계획
융자사업	임대주택건설	국민임대주택건설 및 공공임대주택 건설에 대한 융자	법 제9조제1항제1호
	분양주택건설	공공분양주택 건설 및 후분양주택 건설에 대한 융자	
	주택전세	버팀목전세자금 및 기존주택전세임대자금에 대한 융자	
	주택구입	내집마련 디딤돌대출에 대한 융자 공유형 모기지에 대한 융자	
	주택개량	주거환경개선 등에 대한 융자	
	기 타	매입임대, 준주택 등에 대한 융자	
정부내부 지출		공자기금(총괄·융자) 등으로부터의 예수금에 대한 원금 및 이자상환	법 제9조제1항제4호
차입금 상환		국민주택채권 발행 및 청약저축 차입 등에 따른 원금 및 이자상환	법 제9조제1항제4호
여유자금 운용		운용 후 잉여자금 운용 (통화 금융기관 예치 등)	법 제9조제4항

□ 주요 운용자금 지원 요건

(단위 : 백만원, %)

구 분	융자대상	호당 융자한도액	금리(연)	상환방법	비 고
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(임대주택지원융자)					
-국민임대	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	34.65 ~66.56	1.8	30년거치 15년상환	
-행복주택	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	40.92	1.8	30년거치 15년상환 * 주거환경지구내 30m2 이하 및 지자체가 사업시행자인 경우 연1%	
-공공임대 · 60㎡이하 · 60~85㎡	주택건설사업자 (공공기관 및 민간사업자)	 55 75	 2.3 2.8	10년(15년) 거치후 20년상환	
-민간임대 · 60㎡이하 · 60~85㎡ · 85~135㎡	기업형임대사업자, 일반형임대사업자	80(70) 100(90) 120(110)	2.0(3.0) 2.5(3.5) 3.0(4.0)	4~12년 만기일시상환 * ( )는 단기임대주택 및 29세대이하 건설자금에 해당	'16.1.29 신설
□ 도시재생활성화(도시재생사업 융자)					
-도시재생지원융자	도시재생활성화지역내 도시재생사업 시행자	총사업비의 20%	2.5	최장 13년, 만기 일시상환 또는 원리금 분할상환	
- 수요자중심형 도시재생지원 융자 · 코워킹커뮤니티 시설조성자금 · 상가리모델링자금 · 공용주차장조성자금 · 창업시설조성자금	도시재생활성화지역내 사업을 시행하는 법인 또는 개인 (건설자금, 매입자금, 리모델링자금, 임차자금)	총사업비의 70%	1.5	5년 만기 일시상환 또는 원리금 분할상환, 최장 10년까지 연장가능	
- 가로주택정비사업	가로주택정비사업 시행자(조합, 지자체, 공공기관, 지방공기업등) - 초기사업비 융자	총사업비의 5%	2.0	3년 만기 일시상환, 최장 6년까지 연장가능	

구 분	융자대상	호당 융자한도액	금리(연)	상환방법	비 고
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(분양주택등지원융자)					
-주거환경개선	주거환경개선지구 내 토지·주택 소유자 및 이외지역 노후불량주택 소유자	30~180	2.7(2.0)*	1(3)년거치 19(17)년상환 (다가구 : 1년일시)	*65세이상 노인주택
-공공분양 · 60㎡이하 · 60~75㎡	주택건설 사업자 (공공기관 및 민간사업자) * 민간은 60㎡이하만 가능	55 75	3.6(4.6) 3.8	사업자: 3년 일시상환 [1(3)년거치19(17)년상환]	( )는 민간적용
-후분양자금 · 60㎡이하 · 60~85㎡	후분양하는 주택건설 사업자(공공기관 및 민간사업자)	60 80	4.1 4.3	사업자: 3년 일시상환 [1(3)년거치19(17)년 상환]	
-준주택지원	오피스텔, 고시원, 대학교기숙사,	80만/㎡ 40만/㎡ 80만/㎡	5.0 5.0 2.0	3년이내 일시상환 3년이내 일시상환 3년거치 17년상환	'11.2.10 신설
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(주택구입융자)					
-내집마련 디딤돌대출	부부합산 연소득6천만원 이하인 무주택세대주 (생애최초 7천만원)	200	2.25~3.15	비거치 또는 1년 거치 10,15,20,30년상환	'14.1.2 신설
-공유형모기지 ·수익형/손익형	생애최초주택구입 또는 5년이상 무주택자	200	1.5(수익형)	1(3)년거치 19(17)년상환	'13.10.1 신설
			1.0/2.0 (손익형)	20년 일시 상환	
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(전세자금융자)					
-버팀목 전세	부부합산 연소득5천만원 이하인 무주택세대주 (신혼부부 등 6천만원)	수도권 120 지방 80	2.3~2.9 (1.3~1.9)	2년 이내 일시상환, 4회 연장, 최장10년가능 (* 연소득 4천만원 이하의 기초생활수급자, 한부모가정 등에 1%p 우대)	'15.1.2 신설
-주거안정 월세	(우대형) 취업준비생, 사회초년생, 근로장려금 수급자 등 무주택세대주	7.2	1.5	2년 이내 일시상환, 4회 연장, 최장 10년가능	'15.1.2 신설
	(일반형) 부부합산 연소득 5천만원이하자		2.5		

2. 국민주택채권

2-1. 발행 근거 및 목적

□ 발행근거

○ 주택도시기금법(제7조, 제8조, 동법시행령 제4조/ 국민주택채권의 발행 등)

- 정부는 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 주택도시기금의 부담으로 국토교통부장관의 요청에 의하여 기획재정부장관이 발행

- 국민주택채권에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 국채법을 적용

* 국민주택채권의 종류·이율·발행의 방법·절차 및 상환과 발행사무취급에 관하여 필요한 사항은 하위법령에 규정

○ 국채법(제3조, 동법시행령 제2조)

- 국채의 발행 및 관리에 관한 기본적인 사항을 규정

- 국채의 발행방법·이율 및 상환기한 등에 관하여 필요한 사항을 하위법령에 규정

□ 발행목적

○ 정부는 국민의 주거생활 안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 매년 주택종합계획을 수립하여 추진하고 있음

○ 주택종합계획의 효율적인 추진, 주택건설자금의 원활한 확보·공급 및 무주택 서민의 주거안정 도모 등을 위하여 주택도시기금을 설치·운용하고 있으며, 그 주요재원으로 활용하기 위하여 국민주택채권을 발행

2-2. 채권 종류

(1) 제1종 국민주택채권

❑ 근 거

○ 주택도시기금법 제8조제1항 및 동법시행령제4조내지 제8조
○ 국채법

❑ 연 혁

≪ 국민주택기금 설치 이전 ≫

○ '72. 12. 30 : 주택건설촉진법 제정시 근거마련(법률 제2409호)
○ '73. 3. 2 : 정부보증으로 주택은행에서 처음 발행(연 6%, 5년만기)
○ '78. 1. 1 : 이율변경(연 6% → 10%)
○ '80. 1. 12 : 이율변경(연 10% → 12%)

≪ 국민주택기금 설치 이후 ≫

○ '81. 7. 20 : 국민주택기금 설치('81. 4. 7. 주택건설촉진법 개정)

＊ 국민주택기금에서 국민주택채권을 흡수(4,306억원)

○ '82. 1. 1 : 국민주택채권의 발행주체가 주택은행에서 재무부장관(국민주택기금)으로 변경(국채)

＊ '81.12.31. 이전에 발행한 국민주택채권도 재무부장관이 발행한 것으로 간주
＊ 건설부장관의 요청에 의하여 재무부장관이 국회의결을 거쳐 발행

○ '83. 1. 1 : 이율변경(연 12% → 5%)
○ '01. 8. 1 : 이율변경(연 5% → 3%)
○ '04. 4. 1 : 제1종 국민주택채권 발행방법 변경(실물발행→등록발행)
○ '12. 8. 1 : 이율변경(연 3% → 2.5%)
○ '13. 5. 1 : 이율변경(연 2.5% → 2.25%)
○ '14. 10. 1 : 이율변경(연 2.25% → 2.0%)
○ '15. 4. 1 : 이율변경(연 2.0% → 1.75%)

≪ 주택도시기금으로 개편 ≫

○ '15. 7. 1 : 국민주택기금을 주택도시기금으로 확대 개편
○ '16. 2. 15 : 이율변경(연 1.75% → 1.50%)
○ '16. 6.15 : 이율변경(연 1.5% → 1.25%)
○ '16. 11.24 : 이율변경(연 1.25% → 1.5%)
○ '17. 1. 1 : 이율변경(연 1.5% → 1.75%)

□ 매입대상자 (주택도시기금법 제8조제1항, 동법시행령 제8조제1항내지제4항)

○ 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자

* 부동산등기관련 국민주택채권 매입의무자(규칙 제40조제2항)
- 소유권의 보존 또는 이전등기 : 소유권보존등기 또는 소유권이전등기의 등기명의자(등기원인이 상속인 경우에는 상속인)
- 저당권의 설정 : 저당권 설정자
- 저당권의 이전 : 저당권을 이전받은 자

○ 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자

* 주택법시행령 제95조제5항 : "대통령령으로 정하는 공공기관이란 정부가 납입자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관"

□ 발행조건 (주택도시기금법 제7조, 시행령 제6조)

○ 발행주체 : 국토교통부장관의 요청에 의해 기획재정부장관이 발행
○ 발행형식 : 무기명증권 ('04. 4. 1일부터 등록발행으로 증서발행 생략)
○ 발행방법 : 액면발행
○ 상환기간 : 5년
○ 발행금리 : 연 1.75%

* 발행금리는 기획재정부장관이 국토교통부장관과 협의하여 결정

○ 매출방법 : 첨가소화
○ 이자지급 : 연단위 복리로 계산한 이자를 상환일에 일시지급
○ 원금상환방법 : 만기 일시상환

제1종 국민주택채권 매입기준

매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 허 가 -건축허가 ・주거전용 ・주거전용외	 전용면적 ㎡당 300~28,000 연면적 ㎡당 500~4,000	 국민주택 규모이하 면제 165㎡이하 면제
- 사행행위 영업허가(복표발행업 및 현상업, 기타 사행행위업)	300,000~500,000	
- 엽총소지 허가	30,000	
- 식품영업 허가 ・유흥주점 영업 ・단란주점 영업	 700,000 100,000~500,000	
- 게임제공업, 인터넷 컴퓨터 게임시설 제공업, 복합유통 게임제공업의 허가 및 등록, 관광진흥법에 의한 유원시설의 허가	20,000~50,000	
- 화물자동차 운송주선 사업허가	500,000	
- 토석・모래・자갈의 채취허가	점용료의 5%	
- 카지노업 허가	3,000,000	
○ 면 허		
- 주류 판매업	100,000	
- 주류 제조업	300,000	
- 수렵(1종~2종)	100,000~50,000	
- 공유수면매립	면허수수료의 20%	
○ 등 록		
- 건설업	자본금의 0.2%	
- 주택건설사업	자본금의 0.2%	
- 주택관리업	자본금의 0.2%	
- 건설기계 신규	과세표준액의 0.5%	
- 정보통신공사업	자본금의 0.1%	
- 전기공사업 신규	자본금의 0.1%	
- 소방시설공사업	자본금의 0.1%	
- 측량업	50,000	
- 골프장업 신규	5,000,000	
- 자동차정비업 및 자동차매매업	50,000~100,000	

매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 부동산 등기		
- 소유권보존 및 이전 · 주택 · 토지 · 주택 및 토지외의 부동산	 시가표준액의 1.3%~3.1% 시가표준액의 2.0%~5.0% 시가표준액의 0.8%~2.0%	 2천만원 미만 면제 5백만원 미만 면제 1천만원 미만 면제
- 상속	시가표준액의 1.4%~4.2%	1천만원 미만 면제
- 저당권 설정	설정금액의 1%	2천만원 미만 면제 중소기업 면제
○ 공사도급 계약	계약금액의 0.1%	계약금 5억 미만 제외

2-3. 국민주택채권의 발행방법 및 절차

❑ 발행 구분 : 제1종 발행

❑ 발행기간 및 발행일 : 1년 단위, 매출한 달의 말일

❑ 발행방법 (주택도시기금법시행령 제5조)

○ '04.1.1부터 채권실물을 발행하지 않고 등록기관(한국예탁결제원)에 등록하여 발행
- 이에 따라 채권증서 및 매입필증은 교부하지 않고 영수증만 발행하여 교부

○ 채권은 은행 영업점 창구에서 즉시 매도하거나 증권사 계좌에 입고
- 채권을 보유하고자 하는 경우에는 본인의 증권사 위탁계좌에 입고하거나 은행창구에서 직접 위탁계좌를 개설한 후 입고

<국민주택채권의 발행절차>

발행계획 수립 (국토교통부)	· 채권의 종류 · 발행금액 · 발행조건 · 상환방법 등
⇩	
발행계획안 제출	(국토교통부 → 기획재정부)
⇩	· 부처간 조정 (기획재정부)
국무회의 심의 및 대통령 재가	
⇩	
국회 제출	
⇩	· 상임위, 본회의 상정
국회 의결·확정	
⇩	
발 행 (기획재정부)	· 공고(발행총액 · 발행기간 · 액면금액 · 이율 등)

2-4. 국민주택채권의 이자율 및 상환

▢ 이자율

- 1종 채권 : 연 1.75%

≪ 제1종 국민주택채권 금리변동 현황 ≫

기간	'73. 3. 2~ '77.12.31	'78. 1. 1~ '80.1.11	'80. 1.12~ '82.12.31	'83. 1. 1~ '01.7.31	'01. 8. 1~ '12. 7.31	'12. 8. 1~ '13. 4.30	'13. 5. 1~ '14. 9.30	'14.10. 1~ '15. 3.31	'15. 4. 1~ '16. 2.14	'16. 2.15~ '16. 6.14	'16. 6.15~ '16.11.23	'16.11.24~ '16.12.31	'17. 1. 1~ 현재
금리	6.00%	10.00%	12.00%	5.00%	3.00%	2.50%	2.25%	2.00%	1.75%	1.50%	1.25%	1.5%	1.75%

* 발행금리는 기재부 장관이 국토부 장관과 협의하여 결정

▢ 상환방법 (주택도시기금법시행령 제6조)

○ 제1종 국민주택채권의 원리금은 발행일부터 5년 되는 날에 상환

- 이자는 발행일로부터 상환일 전일까지 이율에 따라 1년 단위의 복리로 계산하여 지급하며, 채권상환일 이후의 이자는 지급하지 아니함

- 다만, 실제 매출일로부터 발행일 전일까지의 이자는 약정이율로 계산된 금액을 매출시에 지급 (발행일 : 매출한 달의 말일)

▢ 상환통지 (주택도시기금법시행규칙 제4조)

○ 채권등록기관은 국민주택채권의 원리금상환일이 도래하는 때에는 해당 국민주택채권의 내역을 국민주택채권사무지정취급기관에 통지

○ 채권등록기관은 국민주택채권사무지정취급기관으로부터 당해 채권의 상환이 완료된 사실을 통보받은 때에는 해당 국민주택채권의 등록을 말소

2-5. 국민주택채권의 중도상환

☐ 중도상환 대상 (주택도시기금법시행령 제10조제1항)

○ 국민주택채권은 다음에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없음

- 당해 면허·허가·인가가 제1종 국민주택채권매입자에게 책임 없는 사유로 철회되거나 취소된 경우

- 국가·지자체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결한 자가 그의 귀책사유 없이 계약을 취소당한 경우

- 제2종 국민주택채권을 매입한 후 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위를 말함) 또는 공급계약이 무효로 되거나 취소된 경우 또는 그 공급계약이 해지된 경우

- 국민주택채권매입대상자가 아닌 자가 착오로 인하여 매입하였거나 법정매입금액을 초과하여 매입한 경우

☐ 중도상환 방법 (주택도시기금법시행령 제10조제2항)

○ 중도상환 받고자 하는 자는 그 사무를 취급하는 국가·지자체·공공기관 또는 사업주체가 발행하는 사실증명을 첨부하여 국민주택채권 사무지정취급기관에 신청

중도상환업무 처리절차 및 방법

<실물채권의 중도상환(2004.3.31 이전 발행분)>

☐ 실물채권 중도상환의 기본사항

- 중도상환은 채권증서와 매입필증이 구비되어야 가능
- 채권을 매도하여 매입필증만 보유한 경우에는 증권시장에서 제1종 국민주택채권을 매입하여야 함
- 채권증서만 있는 경우에는 중도상환할 수 없으며, 동 채권은 증권시장에서 매도하거나 만기시에 상환받을 수 있음

☐ 중도상환 신청

- 중도상환은 영업시간내 국민은행 어느 점포에서나 신청 가능
- 중도상환 신청은 매입자 본인 (당초 매입시의 대리인도 가능하나, 이 경우 위임서류 징구)

☐ 중도상환 대상채권

- 당초 매입한 제1종 국민주택채권
- 당초 채권이 아닌 경우 당초 매입한 채권의 발행일 이전에 발행된 제1종 국민주택채권

  * 매입필증의 매출일이 2004.3.18인 경우, 2004년 3월 발행분 채권 또는 그 이전에 발행된 채권

☐ 중도상환시 제출서류

- 국민주택채권증서 및 매입필증
- 매입필증이 소인처리 되어 있거나 소인처리된 사본인 경우 [국민주택채권 중도상환사유사실증명서]

  * 양식은 은행 영업점에 비치

<등록채권의 중도상환(2004.4.1 이후 발행분)>

□ **등록채권 중도상환의 기본사항**

- 매입액 중 일부가 사용된 경우 나머지 금액을 중도상환 받을 수 있음
- 사용하지 않은 경우에는 채권 매입액 전액을 중도상환 받을 수 있음 (사용전 일부금액 중도상환 불가)
- 채권가격(수익률)이 매일 변경되므로 중도상환시 가격차이가 발생하여 일부 손실을 보거나 이득을 볼 수 있음
- 등록채권 중도상환은 16:30까지 가능

□ **매입즉시 매도한 경우 중도상환**

- 국민주택채권 중도상환사유 사실증명(신청)서를 제출하여 채권을 매입한 영업점에서 중도상환 신청하시면 즉시 가능
- 매입의무자 본인 또는 당초 대리인이 위임서류를 갖추어 내점하시면 가능

□ **계좌입고(보유)한 경우 중도상환**

- 먼저 해당 증권사의 영업점에서 반드시 "중도상환용"으로 출고 신청하여야 함
- 출고신청을 한 후 은행 영업점에서 중도상환을 신청

2-6. 채권 소멸시효제도

□ **도입목적**

- 소멸시효제도는 일정기간이 경과한 때에 권리·의무를 소멸토록 함으로써 그동안의 사실관계를 인정하여 법률관계의 안정성을 도모하고자 하는 제도임

□ **법적근거**

- 주택도시기금법 제7조제3항
  · 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「국채법」을 적용
- 국채법 제17조 (국채의 소멸시효)
  · 국채의 소멸시효는 원금 및 이자는 5년

3. 내집마련 디딤돌 대출

3-1. 추진 배경 및 목적

□ 추진 배경

○ '13.12.3 대책의 일환으로 저리의 주택구입 지원 자금*을 하나로 통합 ('13.12.3일 대책발표, '14.1.2일부터 정책모기지 통합운영)

- 기획재정부, 국토교통부(국민주택기금), 금융위원회(한국주택금융공사)간 협업으로 무주택 서민의 내집마련 지원확대 및 재정운용 효율성 제고

* ① 국민주택기금 재원을 활용하는 근로자·서민 주택구입자금,
② 은행 자금을 활용하되 재정에서 은행에 이차를 보전하는 생애최초주택구입자금
③ MBS 발행을 통해 자본시장 자금을 활용하되 재정에서 주택금융공사에 이차(利差)를 보전하는 우대형 보금자리론

3-2. 융자 조건

□ 융자 대상자

○ 부부합산 연간급여(총소득)가 6천만원(생애최초 7천만원) 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자(만 30세미만 단독세대주 제외)

□ 융자 기준

○ 대출한도 : 호당 2억원

○ 대출이율

(기준 : %, '17.2.23 기준)

소득 수준 (부부합산)	만 기			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	2.25	2.35	2.45	2.55
2~4천만원이하	2.55	2.65	2.75	2.85
4 ~7천만원이하	2.85	2.95	3.05	3.15

* 다자녀가구 0.5%p, 장애인·다문화가구·생애 최초 주택구입자 및 신혼가구 0.2%p, 우대(단, 중복적용은 불가)
* 대출신청일 현재 본인 또는 배우자 명의 청약(종합)저축 가입자는 다음중 하나에 해당되는 경우 추가 금리우대를 적용 (단, 대출기간 중 금리우대 조건을 충족하더라도 금리우대 불가)하고, 신규 분양아파트(담보목적물) 당첨에 따라 해지된 계좌도 포함
  - 청약(종합)저축 가입기간이 1년(3년)이상이고 12회차(36회차)이상 납입한 경우 0.1(0.2%p)
  - 청약(종합)저축 가입자 민영주택 청약 지역별(청약가입시 주민등록지 또는 대출신청일 현재 주민등록지 기준) 최소 예치금액 납입이 완료된 날로부터 1년 이상 0.1%p, 3년 이상 0.2%p

* 다자녀가구, 생애최초 주택구입자 0.5%p, 다문화가구·장애인가구·신혼부부 각각 0.2% 금리우대(생애최초 주택구입자 '16.5.30~11.30까지 한시적 금리우대)
* 청약저축 장기가입자: 가입기간 1년(월12회납입)이상 0.1%p, 3년(36회) 이상 0.2%p 우대
* 생애최초주택구입자가 '16.5.30~11.30 접수시 최저금리 2% 적용배제한 최대 우대금리 적용

○ 상환기간 : 10년, 15년, 20년, 30년 대출만기, 1년 거치 또는 비거치

* 조기상환 수수료 발생 : 3년 이내에 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 1.2% 한도 내에서 부과

○ 대상주택 : 전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 및 주택가격 5억원 이하의 주택

○ LTV : 70% 이내

- 추정소득을 적용하는 경우에는 LTV 60% 적용, 2016년 12월 31일까지 한시적으로 DTI 60% 초과 80% 이하는 LTV 60% 적용
- 유한책임 디딤돌 대출은 상기 조건을 충족하고 심사평점이 40점 이상 ~ 50점 미만인 경우 LTV 60%, 심사평점이 50점 이상인 경우 LTV 70% 적용

○ DTI : 60% 이내

- 2016년 12월 31일까지 한시적으로 LTV 60% 이하인 경우 DTI 80%까지 가능

3-3. 내집마련 디딤돌 대출의 정책모기지 통합 기대효과

□ 가계대출구조 선진화

○ (DTI 신규 도입) 차주 능력에 맞도록 DTI와 LTV를 연계

* DTI 60%이하→LTV 70%, DTI 60~80%→LTV 60%('16.12.31 이후 해당 구간 취급 불가)

○ (거치기간 축소) 분할상환 유도를 위해 최대 5→1년으로 축소

○ (고정금리) 안정적 원리금 부담을 위해 고정금리(또는 5년 변동) 전환

□ 금융소비자 권익 보호 강화

○ (근저당권 설정비율 축소) 대출액의 120% 설정 → 110%로 축소

- (대출자) 국민주택채권 매입부담 감소(1억원 대출시 120만원→110만원)
- (집주인) 세입자 구하기 용이해지고, 필요시 추가적인 담보대출도 가능

○ (연체 가산금리 인하) 시중 최저수준인 4~5%로 인하(시중은행 6~9%)

○ (대출한도 현실화) 보수적인 복성식 평가*대신 시세 및 감정가 활용 & 아파트, 연립, 다세대주택에 대한 방수공제 완화

* 시세없는 주택(다세대 등)을 복성식 평가하면 감정가의 60%수준 → 대출한도 미미

□ 효율적인 재정 운용

○ 저리 조달된 기금 여유자금을 우선 활용하여 직접융자 이익 창출

○ 특히, 유동화 손실보전폭 축소로 연평균 75억원 절감(3조원*약25bp)

* (현행) 기본형과 우대형 보금자리론의 금리차이를 재정에서 전액 보전
(개선) 기본형 금리에 반영된 주금공의 일부 수수료를 제외하고 보전

4. 공유형 모지기

4-1. 추진 배경 및 근거

□ 배 경

○ 국민주택기금과 주택 구입자가 주택가격 변동에 따른 위험과 수익을 공유하는 신개념 상품으로 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있도록 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡)이하 아파트에 대한 주택구입 대출지원

□ 지원근거 및 추진경위

○ 지원근거 : 「주택도시기금법」 제9조

○ 추진경위

- '13.10. : 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련을 위한 공유형 모기지 상품 출시 시범사업 3천호 시행('13.8.28, 전월세대책)

※ 호당 대출한도 및 대출금리 변동현황

- 대출한도 : 2억원('13.10.01)
- 대출금리 : 연 1~2%('13.10.01)

4-2. 융자 조건

□ 지원 대상 및 금리

○ 지원대상

- 부부합산 연소득(총소득) 6천만원(생애최초 7천만원)이하의 주택 구입자
- 5년이상 무주택자('14.3월부터)

○ 대상주택

- 수도권, 지방 광역시, 인구 50만 이상 도시(김해, 전주, 창원, 천안, 청주, 포항)및 세종특별자치시, 전용면적 85㎡ 이하, 주택가격 6억원이하 공동주택(아파트)

○ 지원한도

- 수익공유형 모기지: 주택가격 최대 70% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)
- 손익공유형 모기지: 주택가격의 최대 40% (2억원 한도)로 금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내(소득 4.5배 이내)

○ 금리

- 수익공유형 모기지: 연 1.5% 고정금리
  * 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 1.8 %), 3년 초과 5년 이내 (연 0.9 %)
- 손익공유형 모기지: 최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리
  * 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 2.3 %), 3년 초과 5년 이내 (연 1.15 %)

○ 대출기간

- 수익공유형 모기지: 20년 원리금 균등분할 상환
- 손익공유형 모기지: 20년 만기 일시상환

○ 처분이익 상환

- 수익공유형 모기지
  ①주택매각 ②대출만기시(전액중도상환) 매각이익을 주택기금과 공유
  * 단 기금의 최대 수익률을 일정비율로 제한(연 5% 내외)

- 손익공유형 모기지
  ①주택매각 ②대출만기시(전액중도상환) 매각손익을 주택기금과 공유

□ 신청 시기

○ 소유권이전등기를 하기전에 신청이 가능하며, 소유권이전등기를 완료한 경우에는 대출신청을 할 수 없음

5. 버팀목 전세자금 대출

5-1. 추진 배경 및 목적

□ 추진 배경 및 목적

○ '14.10.30대책의 일환으로 근로자서민전세자금과 저소득전세자금 통합 ('14.10.30일 대책발표, '15.1.2일부터 전세자금 통합운영)

○ 주택임차시장의 구조변화(전세→월세) 및 임차보증금 상승 등 주거비용이 급증한 무주택 서민의 주거안정 제고를 위해 저리의 전세자금 융자

5-2. 융자 조건

□ 융자 대상자

○ 부부합산 연간급여(총소득)가 5천만원 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자(만 25세미만 단독세대주 제외)

* 단, 신혼가구, 혁신도시이전공공기관 종사자 또는 타지역으로 이주하는 재개발 구역내 세입자는 6천만원 이하

□ 융자 기준

○ 대출한도 : 전세가격의 70% 범위 내로서, 수도권 1.2억원, 지방 8천만원 (다만, 신혼가구 및 다자녀가구는 수도권 1.4억원, 지방 1억원)

○ 대출이율

(2016.9.30기준)

임차보증금 / 부부합산 연소득	5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 3억원 이하
2천만원 이하	2.3%	2.4%	2.5%
2천만원 초과 4천만원 이하	2.5%	2.6%	2.7%
4천만원 초과 5천만원 이하 (신혼부부는 6천만원 이하)	2.7%	2.8%	2.9%

※ 부부합산 연소득 4천만원 이하로서 기초생활수급권자·차상위계층·한부모가족 확인서를 발급받는 가구 1.0%, 신혼가구 0.7%, 다자녀가구 0.5%, 장애인·노인부양·다문화·고령자가구 0.2% 금리우대 적용 (중복적용 불가)

※ 주거안정월세대출 성실납부자 0.2%p 추가 금리우대 적용

○ 상환기간 : 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년까지 가능)

※ 기한 연장시 원금 10% 상환 또는 0.1%p 가산금리 적용

○ 대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡)

※ 전세보증금 수도권 3억원 (지방소재 2억원) 이하

□ 신청시기

○ 임대차 계약서상 입주일과 주민등록등본 상 전입일 중 빠른 날자로부터 3개월 이내까지 가능

5-3. 전세자금 통합 기대효과

□ 저소득층 및 보증부 월세 등 지원강화

○ (현황) 전세자금은 구입자금과 달리, 소득구분 없이 단일 금리를 적용하여 저소득가구의 금리부담이 상대적으로 높고, 금리가 대출금액별로 차등 적용되지 않아 보증금이 낮은 가구(보증부 월세) 일수록 상대적으로 지원혜택이 낮음

○ (개선) 근로자·서민 및 저소득으로 구분된 2가지 전세자금을 통합(버팀목)하여 임차인의 소득수준 및 보증금 규모별로 금리 차등화하여 저소득·서민지원 강화

☞ 소득이 낮을수록, 임차보증금이 적을수록 대출금리 우대

III- 뉴스테이 부문

1. 뉴스테이 정책 개요 ····· 331
2. 민간임대주택에 관한 특별법 주요내용 · 337
3. 뉴스테이 사업유형 및 절차 ····· 340
4. 뉴스테이 공급 다각화 ····· 345
5. 민간투자 활성화 방안 ····· 346

1. 뉴스테이 정책 개요

1-1. 의미

□ “뉴스테이”의 의미

○ 뉴스테이(New Stay, 기업형 임대주택)란 기업형 임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택

□ “기업형임대사업자”의 의미

○ 8년 이상 임대할 목적으로 매입형 100호, 건설형 300호 이상의 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자

□ 기업형 임대주택은 기존 공공임대주택(10년 임대, 행복, 국민, 영구 등)과 달리 중산층을 대상으로 하여 입주자격에 제한이 없음

- 또한 초기임대료 규제가 없어 주변시세를 기준으로 임대료를 책정하되 연간 임대료 상승률은 5% 이내로 제한

< 참고. 임대주택 유형별 비교 >

구분	기업형임대(뉴스테이)	공공임대(10년)	행복주택	국민임대	영구임대
공급목적	중산층의 주거혁신	내집마련 계층 자가마련 지원	젊은 세대의 주거안정 및 주거복지 향상	저소득층의 주거안정	최저소득계층 주거안정
공급대상	중산층 (별도제한 없음)	청약저축 가입자	소득 6분위 이하의 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	소득 4분위 이하 가구의 저소득 계층	기초생활 수급자 등 최저소득계층
주택규모 (전용면적)	제한 없음	85㎡ 이하	45㎡ 이하	60㎡ 이하	40㎡ 이하
임대거주 기간	8년	5~10년 (2.5~5년)	젊은 계층 6년, 산단근로자 및 사회취약계층 20년	30년	50년

1-2. 추진배경

□ 최근 임대차시장이 전세 비중이 축소되고 월세 비중이 확대*되는 방향으로 개편되고 있어 주거 불안정성이 커지고 있음

* 전월세 거래량 중 월세 비중 : ('13) 39.4% → ('14) 41.0% → ('15) 44.2%

○ 그렇지만 과도한 규제, 인센티브 부족 등으로 중산층이 거주가능한 양질의 임대주택 공급은 매우 부족한 실정

○ 이에 따라 규제완화 및 기금·세제 등 인센티브 지원을 통해 중산층이 안정적으로 거주할 수 있고, 높은 수준의 주거서비스를 제공받을 수 있는 기업형 임대주택(뉴스테이) 정책을 도입('15.1.13)

1-3. 정책 추진경과

가. 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안('15.1.13)

□ 기업형 임대사업 육성전략

○ 중산층에게 새로운 주거선택권을 제공하고 주택 임대차시장 선진화, 전월세시장 안정 등을 위해 기업형 임대사업(뉴스테이) 정책 추진

○ 기존 임대주택 정책 틀을 '규제'에서 '지원'으로 전면 개편하고, 제도 개편을 위해 '민간임대주택에 관한 특별법' 제정

□ 기업형 임대사업 육성방안

○ **(규제개혁)** 민간임대주택 관련 핵심규제를 2개로 축소(기존 6개)하고, 민간임대 분류를 기업형임대와 일반형임대로 단순화

구 분	종전	변경
임대의무기간	○	○
임대료 상승제한(연 5%)	○	○
분양전환 의무	○	×
임차인 자격(무주택 등)	○	×
초기 임대료	○	×
임대주택 담보권 설정제한	○	× (임대보증금 반환보증 필요)

○ **(택지지원)** 국·공유지, 정비구역, 사유지 등을 활용해 도심내 기업형 임대주택 공급을 늘리고, LH 보유택지, GB 해제지역도 적극 활용

- 신속한 택지개발을 위해 「기업형 임대주택 공급촉진지구」를 도입

* 개발면적이 5천㎡ 이상으로 전체 50%이상을 기업형 임대주택으로 건설하는 경우 공급촉진지구로 지정하여, 절차 간소화, 건폐율·용적률 상향 적용

○ **(자금지원)** 주택도시기금의 융자 및 출자를 확대하고, 종합금융보증을 도입하여 총 사업비의 70%까지 자금대출 지원

<기금 지원 확대 내용>

○ 8년 장기 융자한도 상향 : 60㎡이하 8천만원, 60~85㎡ 1억원, 85㎡초과 1.2억원(기존 대비 1천만원씩 상향, 85㎡ 초과 신설)

○ 융자금리 인하 : 8년 장기 건설임대는 금리를 약 70bp(0.7%p) 인하

종전		
기간 \ 규모	60㎡이하	60~85㎡
5/10년 민간공임	**2.7%**	**3.7%** ('15년 3.3%)
10년 준공공매입	2.7% ('15년 한시 2.0%)	

▶

변경			
기간 \ 규모	60㎡이하	60~85㎡	85㎡~135㎡
4년 (건설, 매입)	3.0%	3.5%	4.0%
8년 (건설, 매입)	**2.0%**	**2.5%**	**3.0%**

○ **(세제지원)** 취득세, 재산세 등 세제감면 대상·폭 확대

< 세제 인센티브 사항>

구 분	10년 건설	준공공임대	⇨	기업형 / 준공공임대	
				건설	매입
취득세	60㎡이하 면제 (60~85㎡ 25% 감면)	60㎡이하 면제		60㎡이하 면제 60~85㎡ 50% 감면	
재산세	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 감면 60~85㎡ 50% 감면		40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 감면 60~85㎡ 50% 감면	
소득세 법인세	85㎡이하 20% 감면 (기준시가 3억이하)	85㎡이하 50% 감면 (기준시가 3억이하)		85㎡이하 75% 감면 (기준시가 6억이하 주택)	
양도세	장기보유 특별공제 30%	8년 임대시 50% 10년 임대시 60%		8년 임대시 50% 10년 임대시 70%	

○ **(인프라구축)** 뉴스테이 근거 법령을 제정하고 뉴스테이지원센터 설치

나. 서민·중산층 주거안정강화 방안('15.9.2)

□ 민간임대주택에 관한 특별법 국회 통과('15.8.28 공포)를 계기로 중산층을 위한 뉴스테이 사업을 본격화함

□ 시범사업 성과 가시화

○ 연내 1.4만호* 리츠 영업인가 완료 및 0.6만호** 입주자 모집 실시

* LH부지 5,222호, 민간제안 5,527호, 정비구역 3,197호
** 인천도화 2,105호, 수원권선 2,400호, 화성동탄2 1,135호, 위례 360호

○ LH 부지를 활용하여 연내 4천호 추가공모('15년 총 1.8만호 사업공고)

* 3차 공모(9.21, 1,283호) : 수원호매실(800호), 화성동탄2(483호)
** 4차 공모(11.30, 2,715호) : 대구금호(591호), 김포한강(912호), 인천서창2(1,212호)

□ '16년 뉴스테이 공급량 확대

○ '16년 뉴스테이 공급량을 최대 2만호(리츠 영업인가 기준)로 확대

- LH 보유택지 활용 1만호, 공급촉진지구 지정 0.5만호, 재개발·재건축 지역 활용 0.4만호, 주거환경개선사업 활용 0.1만호 내외 등

□ FI(재무적 투자자) 참여 유도

○ FI에게 1순위 우선주 출자를 허용하고 뉴스테이 모자(母子) 리츠를 도입하여 사업 참여 리스크 분산

○ 보험사 및 AMC의 주식취득 제한 완화

○ LH 공모참여시 투자확약서(LOC) 대신 투자의향서(LOI) 제출

□ 관계법령 및 하위법령 정비

○ 특별법 시행시기('15.12.29)에 맞춰 관련 세법(조세특례제한법, 지방세특례제한법) 및 특별법 하위법령 개정 완료

다. 2016년 국토교통부 업무보고('16.1.14)

☐ 뉴스테이 공급 확대

○ '15년의 2배 수준인 5만호의 사업부지를 확보하고, 2.5만호 공급(영업인가 기준), 1.2만호 입주자 모집 추진

- 사업 부지는 공급촉진지구(2.5만호), LH 공모사업(1만호), 민간제안사업(0.5만호), 정비사업(1만호) 등을 통해 5만호 확보

<뉴스테이 공급 계획>

구분	'15년	'16년	'17년	계
부지 확보	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
사업인가	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
입주자 모집	0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

☐ 민간투자 확대

○ 준공 후 기금 지분 인수 및 임대기간 중 지분매각 허용 등을 통해 FI(재무적 투자자) 진입 확대 및 연기금 추가 참여 유도

☐ 공급방식 다각화

○ 토지임대 뉴스테이(5,000호 시범공급, '16.6), 도심형 뉴스테이(700호 시범공급, '16.9) 도입

- 매입형 뉴스테이, 협동조합 연계 뉴스테이(1,000호 시범공급, '16.9) 등 추진

유형	공급 방식
토지임대 뉴스테이	토지지원리츠를 통해 부지를 저렴하게 제공
도심형 뉴스테이	활용도가 낮은 상업건물 재건축
매입형 뉴스테이	旣준공된 아파트를 매입하여 공급
협동조합 연계 뉴스테이	리츠의 지분을 협동조합이 인수

☐ 주거서비스 강화

○ 신혼부부·고령자를 대상으로 맞춤형 주거서비스와 특화 시범단지 조성

○ 커뮤니티 주거서비스 활성화를 위해 재능 기부자 입주 우선권 부여

라. 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안('16.4.28)

□ 사업부지 2만호 추가 확보(13만호 → 15만호)

○ '17년까지 사업부지 2만호를 추가 확보('16년 0.5만호 증가, '17년 1.5만호증가)하여, 총 15만호 공급

<뉴스테이 공급 계획 확대>

구분		'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	기존	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
	변경	2.4만호	5.5만호(+0.5만)	7.1만호(+1.5만)	**15만호(+2만)**
공급 (영업인가)	기존	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
	변경	1.4만호	2.5만호	4.6만호(+0.5만)	**8.5만호(+0.5만)**
입주자 모집		0.6만호	1.2만호	2.2만호	**4만호**

□ 토지지원리츠 도입

○ 사업 초기에 사업자의 토지매입비 부담 경감을 위해 토지를 저렴하게 임대해주는 「토지지원리츠」* 도입

* 영등포 구 교정시설 부지(2,303호)에 1호 사업 추진

□ 규제합리화와 금융지원 강화

○ 촉진지구 내 복합개발시 주거환경에 위해가 없는 모든 시설(의료시설, 휴양시설 등)의 설치를 허용

○ 공공이 시행하는 공급촉진지구 내에서 공공임대주택(행복주택 등)의 건설이 가능하도록 공공시행자 자체 주택사업 허용 등 규제합리화

○ 지구지정 이후 시행자 변경(시행자→시행자가 출자하는 리츠 등)이 가능하도록 제도 개선

○ 뉴스테이 민간투자 활성화를 위해 정비조합의 초기운영자금을 손쉽게 조달할 수 있는 보증상품을 개발하여 제공

□ 선진 주거서비스 제공 모델 제시

○ LH 공모사업 기준 중 임대관리 및 주거서비스 배점 상향하는 등 주거서비스 평가 강화

○ 우수 뉴스테이 단지 인증 및 주기적 관리를 통한 주거품질 향상

2. 민간임대주택에 관한 특별법 주요내용

* 1.13 대책 후속조치, 김성태 의원 발의

2-1. 민간임대주택에 관한 특별법 ('15.8.28 공포, 12.29 시행)

가. 민간임대주택 제도를 '규제'에서 '지원'으로 전면 개편

○ 분양전환, 임차인 자격, 초기 임대료, 임대주택 담보권 설정제한 등 4개 규제 폐지, 임차인 보호를 위해 임대의무기간(4년 또는 8년) 및 임대료 상승률 제한(연 5%)은 유지

○ LH 보유 택지 및 정비사업 부지 활용, 촉진지구 지정 제도 신설 등 택지지원과 주택도시기금 출자·융자 및 세제 감면 등 금융지원 제도화

나. 기업형임대사업자 및 기업형임대주택 등록

○ 8년 이상 민간임대주택을 300호 이상 건설하거나 100호 이상 매입한 경우 기업형임대사업자로 등록 가능, 해당 주택은 기업형임대주택(뉴스테이)으로 분류

다. 기업형임대주택 건설시 특례 및 지원

○ 한국토지주택공사(LH), 지방공사 등이 조성 또는 보유한 택지, 공공기관의 종전부동산 등을 기업형임대사업자 등에게 우선 공급

○ 8년 민간임대주택 건설시 용적률, 건폐율, 건축제한 완화 등 도시·건축 특례 신설, 분양주택의 통매각 절차 간소화 등 규정

라. 기업형임대주택 공급촉진지구 제도 신설

○ **(지정요건)** 유상공급면적의 50% 이상을 기업형임대주택용지로 계획

○ **(지정면적)** 도시지역 5천㎡ 이상, 비도시지역 2만㎡ 또는 10만㎡

○ **(제안요건)** 촉진지구 내 사유지 면적의 50% 토지소유자 동의

○ **(시행자)** 촉진지구 내 사유지 50% 이상을 소유한 기업형임대사업자 또는 공공주택특별법상 공공시행자

○ **(절차간소화)** 10만㎡ 이하의 경우 지구지정, 지구계획승인, 주택건설사업 승인 통합 추진, 지구계획 승인시 9개 위원회 통합심의 가능, 주거지역 안에서 10만㎡ 이하의 촉진지구 지정시 도시계획위원회 심의 생략 가능

○ **(특례)** 복합개발, 용적률·건폐율, 건축물 층수 등 도시·건축 규제 완화

○ **(토지수용)** 전체 면적의 2/3 이상 소유, 토지소유자 총수 1/2 동의

마. 민간임대주택 공급 및 임대차 계약

○ 임차인 자격 및 선정방법 등 공급에 관한 사항은 임대사업자가 정하며, 주택법 관련 규정의 적용을 배제함

○ 임대사업자는 임대의무기간(8년 또는 4년) 동안 임대주택 양도 제한. 다만 부도, 파산 등의 사유 발생시 시장·군수·구청장의 허가를 받아 양도 가능

○ 최초임대료(임대보증금과 월임대료)는 임대사업자가 정하되, 임대의무기간 동안 증액을 청구하는 경우 상승률은 연 5% 이내로 제한됨

바. 부칙

○ **(일반적용례)** 특별법 시행('15.12.29) 후 최초로 사업계획(변경)을 신청한 건설임대주택 또는 등록한 매입임대주택

○ **(공공임대 경과조치)** 공공건설 임대용도로 공급받은 토지의 경우 구 임대주택법에 따라 공공임대주택으로 건설해야 함

2-2. 민간임대주택에 관한 특별법 ('17.1.17 공포, 7.18 시행)

* 4.28대책 후속 조치, 민홍철, 주광덕, 이우현 의원 발의

가. 다가구주택 일부 임대시 임대사업자 등록 허용

○ 다가구주택 중 일부(본인이 거주하고 있는 실을 제외한 나머지)를 임대하는 경우도 임대사업자 등록 허용

나. 임대사업자에 대한 공공택지 우선공급 기준 명확화

○ 공공택지 중 2개 단지 이상의 공동주택 공급계획이 수립된 경우로서 일정 규모 이상 택지에 대하여만 민간임대주택 사업자 우선 공급규정 적용

다. 촉진지구 내 기업형임대주택 건설기준 변경

○ 공공시행자에 한하여 지역여건을 고려하여 유상면적의 5%p범위 내에서 하향 조정시, 주택수 대비 50% 이상 뉴스테이 건설 의무 부여

라. 촉진지구 공공시행자의 역할과 시행자 변경 기준 마련

○ 공공이 시행하는 촉진지구 내에서 공공임대주택의 건설이 용이하도록 공공시행자의 자체 주택건설 허용하고, 시행자 변경 기준을 마련

마. 촉진지구 내 건축규제 완화 특례 확대

○ 촉진지구 내에서는 용도지역별 건축 규제에도 불구하고, 위락시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 제외한 모든 시설을 설치할 수 있도록 특례 확대

바. 민간임대주택 입주자모집 신고제도 도입

○ 30호 이상을 공급하는 임대사업자는 지자체에 입주자모집내용을 신고하도록 하고, 입주자모집 신고 미이행시 과태료 부과

사. 임대보증금 보증 가입 의무화 대상 확대

○ 분양주택 단지 전체를 매입하여 매입민간임대주택으로 활용하는 경우에 임대보증금 보증 가입을 의무화

3. 뉴스테이 사업유형 및 절차

3-1. 공급촉진지구

□ **(사업개요)** 유상공급면적의 50% 이상이 기업형 임대주택 용지로 공급되는 촉진지구의 지정을 통해 신규 뉴스테이 용지를 개발하는 사업

□ **(사업절차)** 촉진지구 제안 → 제안서 수용 통지 → 관계기관 협의·주민 의견수렴·도시계획위 심의 → 지구지정 → 지구계획 승인 신청 → 관계기관 협의·통합심의위원회 심의 → 지구계획 승인 → 착공·입주자 모집

* 공공기관이 촉진지구 사업을 시행하는 경우 지구 조성사업에 한해 사업시행이 가능하고, 조성한 뉴스테이 용지는 기업형 임대사업자에게 매각

3-2. LH 공모사업

□ **(사업개요)** LH부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 통해 임대사업자를 선정하고 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업

□ **(사업절차)** ① 후보지 발굴 → ② 사업지선정 및 공모기준 마련→ ③ 사업자 공모 및 우선협상대상자 선정→ ④ 사업계획협의→ ⑤ 기금출자심사→⑥ 리츠 영업인가→⑦ 주택사업승인→⑧ 착공·입주자 모집

3-3. 민간제안사업

□ **(사업개요)** 즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면 이를 평가하여 기금이 출자하는 사업

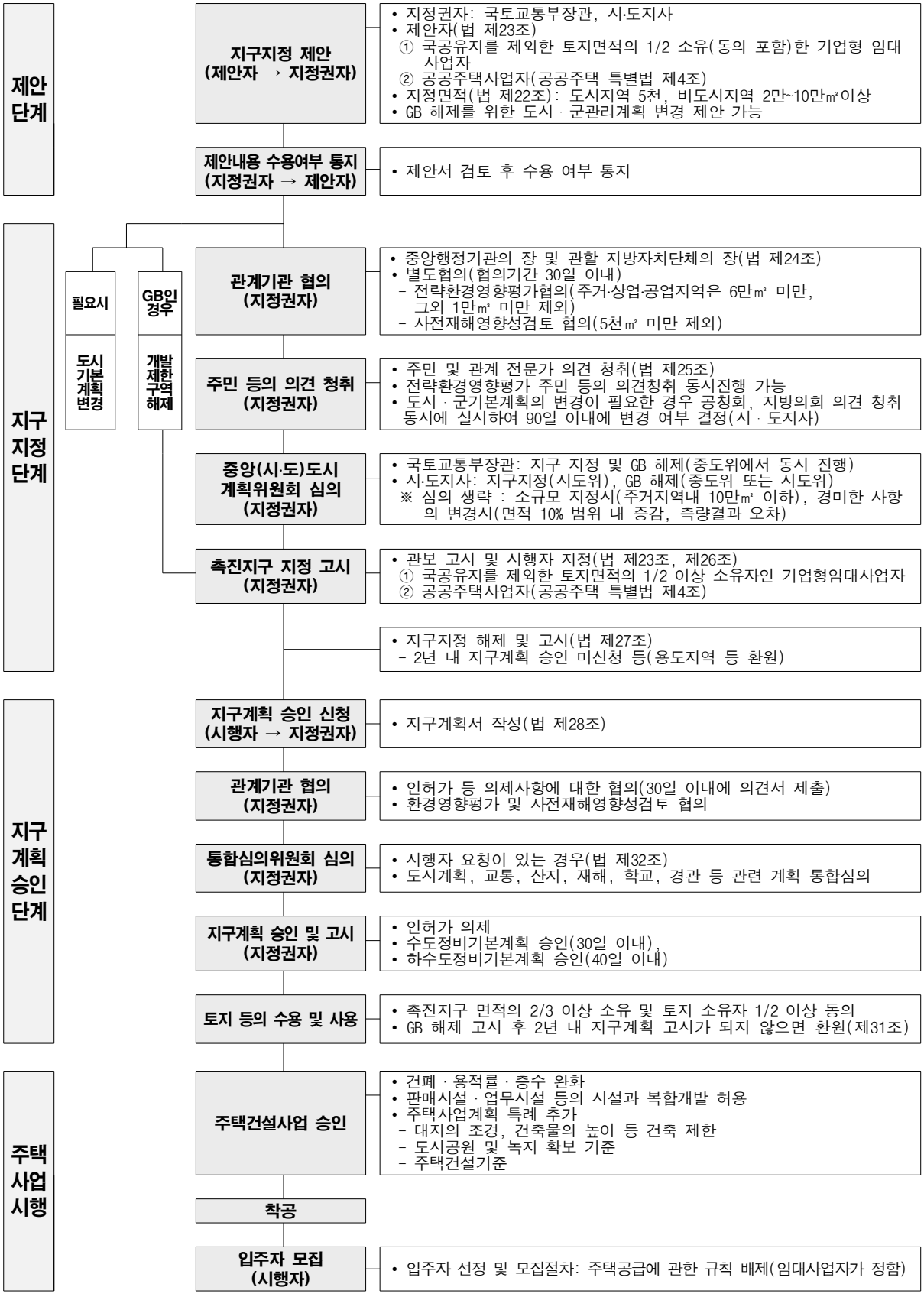
□ **(사업절차)** ① 사업제안 → ② 사업계획협의→ ③ 뉴스테이 자문위원회 심의 → ④ 기금출자 심사 → ⑤ 리츠영업인가 → ⑥ 착공·입주자 모집

3-4. 정비사업 연계형 뉴스테이

□ **(사업개요)** 정비조합이 정비구역에서 공급하는 일반분양분을 기업형 임대사업자가 매입하여 뉴스테이로 활용하는 사업

□ **(사업절차)** 조합 - 임대사업자 - 지자체 - 국토부 간 긴밀한 협조를 통해 사업시행변경인가 및 매입예약 체결 추진

참고1 기업형임대주택 공급촉진지구 개발절차도



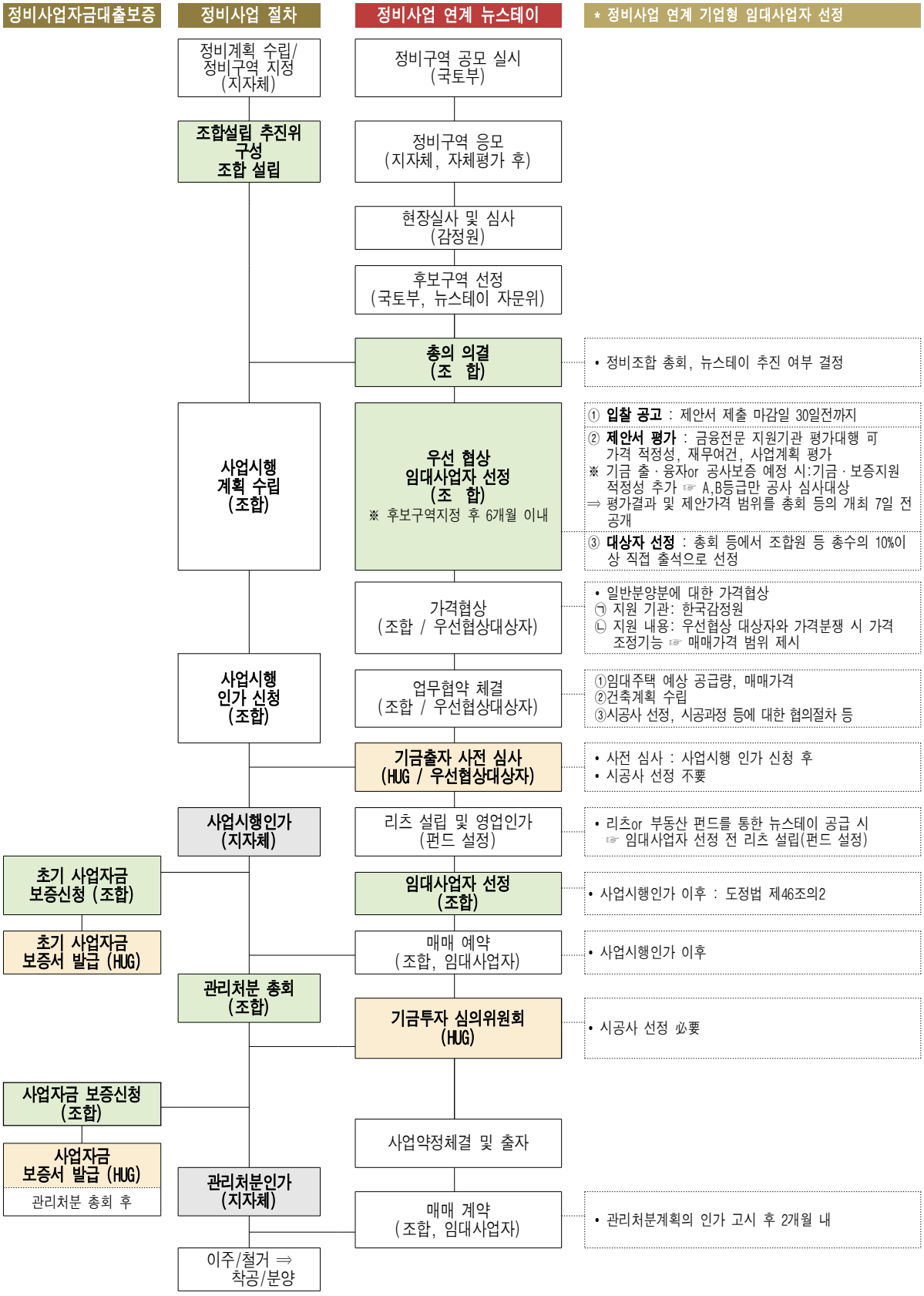
참고2 LH 부지 공모사업 절차도



참고3 민간제안사업 뉴스테이 절차도

구 분	내 용	비 고
사업제안 협의	- 사업제안자의 사업제안·출자 상담	사업제안자 ⇨ HUG
대상사업 사전심사	- 기업형임대주택 자문위원회 사전 심사 · 구성 : 국토부, 공공기관, 민간전문위원 등 · 내용 : 사업타당성 검토 등	사업제안자 ⇨ HUG ⇨ 국토부
리츠 설립 (AMC 선정)	- 사업제안자가 리츠 발기설립 (AMC 선정)	사업제안자
사업제안신청서 접수	- 리츠(사업제안자)의 사업제안·출자신청서 접수	리츠 ⇨ HUG
대상사업 심사	- 사업성 및 표준화된 구조 부합여부 검토 - 자본조달구조 및 운영기관 적정성 검토	HUG
기관투자자 협의	- 주택도시기금의 투자조건(출자 및 융자 수익률) 등	HUG, 기관투자자
심사위원회 심의·의결	- HUG 심사위원회 심의·의결 - 리츠별 금융기관 선정을 위한 입찰 실시 (기투위 이후 금융기관 선정 가능)	HUG
기금투자심의 위원회 심의·의결	- 기금투자심의위원회 심의·의결 ·구성 : HUG, 민간 전문위원 등 ·주택도시기금 참가조건 결정(규모, 수익률 등)	HUG, 민간전문위원
리츠 영업인가	- 임대주택리츠 영업인가(기 인가시 변경인가)	리츠 ⇨ 국토부
사업약정 체결 및 출자	- 단위사업에 대한 사업약정 체결 - 임대리츠에 기금출자 실시 * 기금이 출자한 모리츠가 출자하는 것을 원칙으로 함	HUG, 모리츠, 사업제안자, 기관투자자 등

참고4 정비사업 연계 뉴스테이 절차도



4. 뉴스테이 공급 다각화

▢ 추진배경

○ 도심 등 임대주택 공급이 어려운 지역에 뉴스테이 공급방식 다각화를 통한 임대주택공급 확대 추진 필요

▢ 주요내용

○ (도심형 뉴스테이) 토지확보가 어려운 도심에 낙후된 은행지점 등을 활용하여 뉴스테이 공급

○ (토지임대부 뉴스테이) 토지지원리츠가 LH, 민간택지를 매입하여 뉴스테이리츠에 임대하고, 뉴스테이리츠가 저렴한 임대료로 뉴스테이 공급

○ (기타) 협동조합 등 다양한 주거형태의 뉴스테이 도입

▢ 추진현황

○ (도심형 뉴스테이) 도심의 노후화된 은행점포부지 등 3개리츠(하나은행 점포부지, 노량진, 광명소하), 1,346세대 사업 추진 중

○ (토지임대부 뉴스테이) 고척동 남부교정시설 부지 등을 토지지원리츠가 매입하여 뉴스테이리츠에 임대하는 방식으로 뉴스테이 공급 추진 중

○ (협동조합형 뉴스테이) 고양지축(539세대) 및 남양주별내(491세대) 지구내 부지를 협동조합형 뉴스테이로 공급 추진 중

5. 민간투자 활성화 방안

☐ 추진배경

○ 민간의 투자 경로 다양화 및 건설·운영 리스크 완화 방안을 마련하여 재무적 투자자의 투자를 활성화함으로써,

- 부족한 기금 재원의 한계를 극복하고, 뉴스테이 사업을 지속적으로 추진할 수 있는 기반 마련이 요구됨

☐ 주요내용

○ (인·허가 리스크 완화) 재무적투자자의 투자 시 건설·운영 리스크를 완화하기 위해, 준공 후 기금지분을 인수하는 방안 등 도입

○ (회사채 발행) 리츠(모리츠, 토지지원리츠, 임대리츠)가 발행하는 회사채를 재무적 투자자가 매입하는 간접적 참여 방법 제공

○ (공동투자협약 확대·개편) 민간투자자의 출자 확대를 위해, 융자중심 공동투자협약을 출자중심의 공동투자협약으로 확대·개편

☐ 추진현황 ('17.8월 기준)

○ (인허가 리스크 완화) 리츠 설립시 기금이 출자하고, 준공 이후 기관투자자가 기금 지분을 인수하는 Bridge Equity 도입

○ (회사채 발행) 허브리츠('15.11월 설립)의 공모채권 1,000억원 발행('16.7월), 토지지원리츠('16.12월 설립)의 공모채권 3,200억원 발행('17.2월)

○ (공동투자협약 개편) 국민연금 등 5개 연기금 및 기존공동투자협약 기관(47개) 중 보험사, 증권사, 은행 등 출자의향이 있는 기관(20개)을 대상으로 출자중심의 투자협약 체결('16.6.20~24)

Ⅳ 최근 주요 주택정책

1. 맞춤형 주거지원을 통한
주거비 경감방안('16.4.28) · 349

2. 가계부채관리방안('16.8.25) · 382

2-2. 가계부채관리방안('16.8.25)
- 주택·토지분야 · 395

3. 실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의
안정적 관리방안('16.11.3) · 405



1. 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안

1-1. 추진배경

가. 최근 시장동향

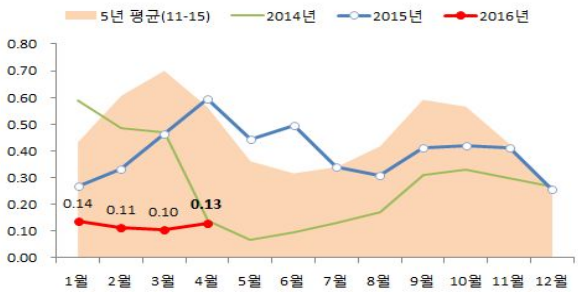
◈ 최근 전월세시장은 **지수상으로 안정세**이나, 그간 전세가격 상승분 누적 등으로 **매매전세가율이 높고, 월세 비중도 증가**하는 추세

(1) 전세시장

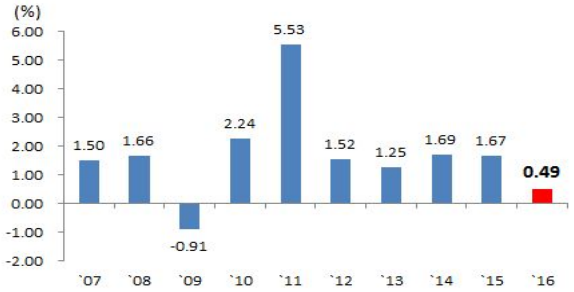
□ 전세가격 변동률은 '15.10월 이후 상승폭이 둔화되고 있으며, **금년 1~4월 전세시장**은 **예년보다 안정세**

○ 금년 4월 누계 전세가격 상승률은 0.49%로, '09년 이후 최저 수준

< 전세가격 변동률 추이(전국, %) >



< 4월 누계 전세가격 상승률 >

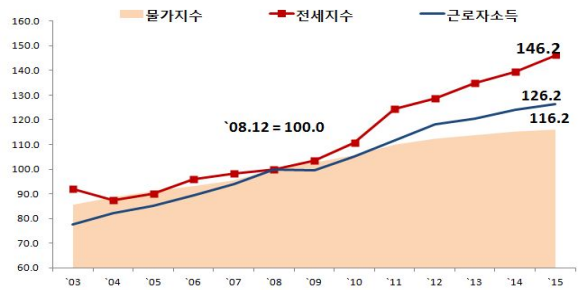


□ 다만, '09~'11년 전세가격 급등시기의 상승분 누적, 저금리 등에 따른 전세가격의 상승세 지속 등으로 매매전세가율이 높은 수준 유지

○ '09~'15년 누적 전세가격 상승률은 소득·물가에 비해 높음

○ 4월 전국 아파트의 전세가율은 74.0%(수도권 73.8%)로 역대 최고치

< 전세지수 및 기타 경제변수들의 추이 > < 매매가격 대비 전세가격 비율(아파트) >



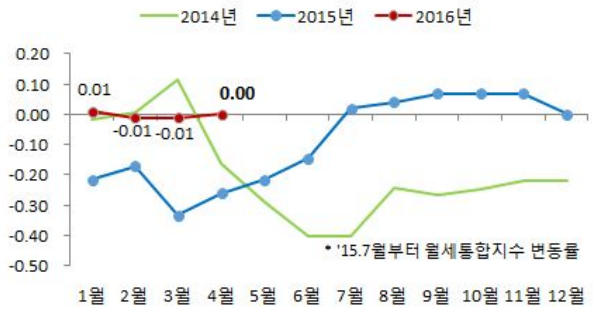


(2) 월세시장

□ 월세공급 증가, 전월세전환율 하락 등으로 월세가격은 안정세를 보이고 있으며, **금년 4월 누계 변동률은 -0.01%**

○ 시중금리가 낮아지고, 월세공급이 증가함에 따라, **전월세전환율**은 '11년 이후 **지속적으로 하락**하는 추세

< 월간 월세가격 변동률 >



< 전월세전환율 추이 >

구 분	'11	'12	'13	'14	'15
전 국	9.1	8.8	8.3	7.7	6.9
수도권	8.8	8.5	7.9	7.4	6.5
지 방	9.9	9.5	9.1	8.7	8.1

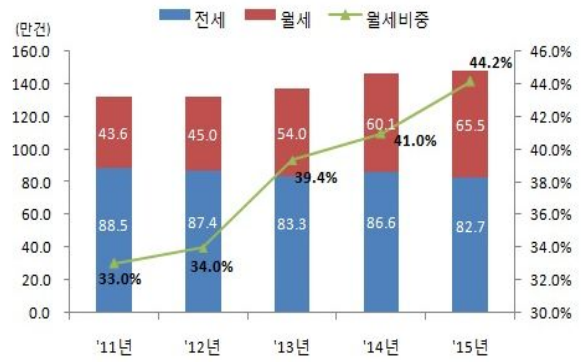
(3) 전월세 비중

□ 저금리, 집값 상승에 대한 낮은 기대감 등으로 임차시장에서 월세비중은 점차 증가하는 추세

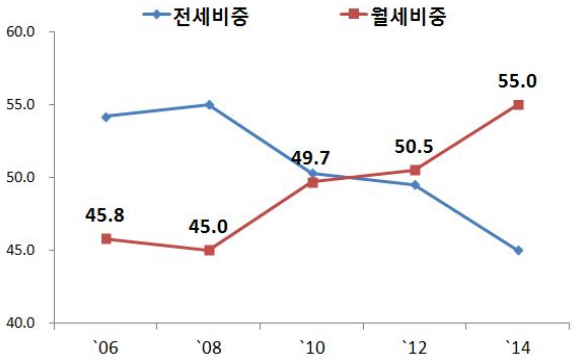
○ 전월세 거래량에서 **월세**(보증부월세 포함)**가 차지하는 비중은 44.2%**로서, '11년 33.0% 대비 **11.2%p** 증가

- 재고주택 기준으로는 월세비중이 '14년 55.0%로 '12년부터 **50%를 상회**하고 있음

< 연도별 누계 전세 및 월세 거래량 >



< 주거실태조사상 월세비중 >



나. 정책여건

① '전세 → 월세', '소유 → 거주'로 주택시장의 패러다임이 전환

□ 주택의 양적·질적 문제는 크게 개선되었지만, **저금리, 집값 상승 기대 저하** 등 **구조적 변화**로 **전세가격이 상승**하고 **월세 전환**이 **증가**

* 주택보급률('15) : 103.5%, 최저기준미달가구(주거실태조사) : ('06) 268.5만→('14) 97.8만가구

□ 집에 대한 인식도 '소유'에서 '**거주**'로 점차 변함에 따라, **자가점유율이 감소**[*] 하는 반면, 주택 **임차수요**가 꾸준히 **증가**

* 자가점유 비중(%) : (06년) 55.6 (08년) 56.4 (10년) 54.3 (12년) 53.8 (14년) 53.6

○ **주택소유의식**[*]이 **감소추세**이며, **젊은층일수록** 더 **낮은 편**

* **전체** : ('12) 83.7% ('14) 79.1% / **40대 이하** : ('12) 79.9% ('14) 73.3% ('14.주거실태조사)

② 서민·중산층의 주거지원 수요 증가 및 다양화

□ 전월세 시장의 임대료 상승과 주거 불안정으로 인해, 장기간 안정적으로 거주 가능한 **공공·민간임대 주택**에 대한 **수요가 증가하고 다양화**

○ 특히, 생애주기상 소득에 비해 주거비 부담이 큰 청년·노년층, 신혼부부 등에 대한 맞춤형 **임대주택 수요**가 증가

- 주거복지 차원의 **취약계층 주거비 지원, 저렴한 임대료의 공공임대주택 지속 공급** 필요성도 여전

○ **중산층**의 경우에도 잦은 이사나 임대료 상승 부담 없이 다양한 주거서비스를 제공받을 수 있는 **민간임대주택**에 대한 관심이 증대

□ 그러나, **정부 재정**만으로는 이 같은 주거 지원수요 충족에 **한계**

○ 정부는 **서민·중산층을 위한 맞춤형 지원**을 지속 강화하되, **민간의 역량을 활용**하여 다양한 임대주택 공급을 확대하는 방안 강구 필요

다. 주거지원정책의 성과 및 보완할 점

◈ 행복주택 등 공공임대, 주거급여, 뉴스테이 등 **주거지원을 강화**하고 있으나, 주거취약계층을 중심으로 **체감하는 주거비 부담이 증가**

(1) 성 과

□ 무주택 저소득·서민가구의 주거안정을 위해 **공공임대주택을 역대 최대** 수준으로 공급하고, **최저소득가구**를 위한 **주거급여** 도입

○ **(공공임대주택)** 공공임대주택을 연 11~12만호 공급하여 임기 내 **역대 최대 수준인 53.1만호***를 공급(준공기준)할 계획

* (**현 정부**) 53.1만호(연 11만호) (**MB 정부**) 46만호(연 9만) (**참여정부**) 39만호(연 8만)

- 특히, 다양한 주거수요를 감안하여 청년층을 위한 **행복주택**(14만호), **노년층**을 위한 **공공실버주택** 등 수요 맞춤형 임대주택 공급

○ **(주거급여) 제도를 개편**('15)하여 저소득층의 임차료 지원을 강화

- 주거급여 **대상가구 기준을 확대**(중위소득의 33% → 43%)하고, 평균 **지원금액도** 9만원에서 11만원으로 **상향**

○ **(주거비 지원)** 주택기금을 활용한 디딤돌 대출, 버팀목 대출 등을 통해 연간 **최대 20.5만 가구에 자금을 지원** 중

- 생애최초주택구입자(디딤돌), 신혼부부(버팀목), 취업준비생(월세대출) 등을 대상으로 우대금리를 적용하는 등 맞춤형 금융지원도 실시

□ 중산층 주거안정과 주거문화 혁신을 위한 **기업형 주택임대사업(뉴스테이) 육성방안을 마련**('15.1.13)하여 **사업을 본격 추진 중**

○ '15년 중 사업부지 2.4만호를 확보하였으며, '17년까지 총 13만호를 **공급**(사업부지 확보)할 계획(8만호 영업인가)

(2) 보완할 점

① **체감 주거비 부담 증가**

□ 전세가격 상승·월세전환 등에 따라 서민·중산층의 주거비 부담이 증가하고 있으며, 특히 **저소득층·청년층·노년층 부담이 증가**

○ **저소득층**일수록 주거비 부담*이 높으나, **2분위 이하** 무주택가구(184.9만가구) 중 약 **51.6만가구**(27.9%)는 **지원을 받지 못하**는 것으로 추정

* 소득대비 임대료 비중 : (저소득층) 29.0 (중소득층) 17.0 (고소득층) 21.6 ('14.주거실태조사)

○ **청년층**의 절반이상(63.8%)은 월세로 거주하고 있으며, 2년 내 이사비율도 매우 높은 수준(86.7%)

○ **노년층** 인구*(65세 이상)가 지속 증가하는 가운데, 주거비 부담이 높고 주거지원 서비스가 필요한 독거노인*도 증가

* 통계청 장래 인구추계 자료(노인/독거노인) : '00년 340만/54만→'15년e 662만/138만

② **장기 거주 가능한 임대주택 부족**

□ 장기 공공임대주택을 지속 공급하고 있으나, '14년 기준 임대주택 재고비율은 **5.5%**로서 해외 선진국(OECD 8%, '14년 잠정)에 비해 낮은 수준

○ 유럽 등에서는 공공임대주택 외에 **공공지원을 받는 민간임대주택도 포함하여 사회적 임대주택**(social rental housing*)으로 재고 관리 중

* 민간이 공공의 **자금** 및 **재정적 지원을 받아** 저소득층을 위한 주택 또는 다른 임대주택에 비해 저렴한 가격에 공급하는 임대주택

③ **임대차 시장의 제도적 인프라 부족**

□ 주택임대관리업체가 수요자 맞춤형으로 **전문화된 서비스를 제공하지 못하고** 있으며, **세부적 임대차 분쟁조정 기준 등이 미흡**

□ 임대주택에 대한 **공신력 있는 정보, 주택통계** 등의 개선도 필요

☞ 지난 3년간 주거지원 정책의 성과와 보완점을 점검하고, **정책여건을 고려**하여 서민·중산층을 위한 맞춤형 주거비 경감 방안을 마련

1-2. 맞춤형 주거지원을 위한 정책방향

◈ **서민·중산층**을 위한 **행복주택·뉴스테이 30만호** 공급

○ **행복주택 1만호** 확대(14만→15만), 뉴스테이 2만호 확대(13만→15만)

◈ **공공임대주택 유형** 다양화 및 **공공과 민간협력 강화** 추진

○ 저소득층을 위한 **전세임대** 공급 **1만호 확대**(3.1만→4.1만호)

○ 공공임대주택 유형을 다양화하여, 대학생·취업준비생, 신혼부부, 노년층 등 **생애주기별로 특화**된 임대주택 공급

○ **공공과 민간의 협력**을 통해 무주택 서민을 위한 임대주택 공급 확대

☞ 정부재정의 직접 투입방식 이외에도, 민간에 인센티브를 제공하는 대신 공공임대와 같이 저렴한 임대료로 오래 거주할 수 있는 공공지원임대주택 확충

◈ '선택과 집중'을 통해 **최저소득계층의 주거지원 사각지대**를 **해소**하는 등 맞춤형 주거복지 실현 방안 마련

◈ 다양한 주거서비스 모델을 개발하고, 임대차 계약 가이드라인 마련, 전월세 통계개선 등 임차인이 필요로 하는 다양한 인프라 제공

서민·중산층 무주택가구의 주거안정 달성

서민·중산층 임대주택 공급 확대

행복·뉴스테이 등	공공임대 유형다양화	공공·민간협력 강화	주택임대차시장 인프라 개선
· 행복주택 1만호↑ (14만→15만호) - 행복주택리츠, 매입방식 도입 · 뉴스테이 2만호↑ (13만→15만호) - 토지지원리츠 도입	· 전세임대 1만호↑ · 대학생→청년전세임대로 확대·개편 · 창업지원주택 도입 · 신혼부부 매입임대 도입('16년 1천호) · 공공실버주택 확대	· 집주인 리모델링 확대 (400→1,000호) - 매입방식도 포함 · 공공임대리츠 확대(6만→6.7만) · 근로자 임대 활성화	· 다양하고 선진화된 종합주거서비스 제공 - 전문 주택임대 관리업체 육성 · 임대계약 단계별 가이드라인 마련 · 통계 인프라 개선

⇨ 임대주택 확대 + 주거지원기준 합리화 + 주거복지전달체계 강화 등을 통해 **맞춤형 주거복지 실현**

< 이번 정책의 핵심(신규) 추진사항 >

구분	정책명	달라지는 내용
1-1. 행복주택 확대	▪ 행복주택	▪ 공급물량 1만호 확대(14만호→15만호) ▪ 행복주택리츠 도입, 복합개발·매입·오피스텔형·가로주택 정비사업 등 공급방식 다양화 ▪ 대학생·신혼부부 특화단지를 각각 5개→10개로 확대
1-2. 뉴스테이 확대	▪ 뉴스테이	▪ 사업부지 2만호 추가 확보(13만호→15만호) ▪ 토지를 저렴하게 임대해주는 토지지원리츠 도입 ▪ 촉진지구 내 복합개발가능시설 확대 등 규제합리화
2-1. 전세 임대	▪ 전세임대 확대	▪ 공급물량 1만호 확대(3.1만호→4.1만호, 5천호 대학생·취준생 공급) ▪ 지원단가 호당 500만원 인상 (수도권 8천만원 → 8,500만원) ▪ 월세 감면대상 확대 조정
2-2. 생애주기별 특화 임대	▪ 청년 전세임대	▪ 대학생 전세임대→청년전세임대로 확대 개편(입주대상에 취준생 포함) ▪ 물량 5천호↑, 서비스 개선 및 절차 간소화
	▪ 창업지원주택(신설)	▪ 청년 창업인을 위한 공공임대 공급 (지자체 제안으로 300호 시범 선정('16.하), 사업승인('17년))
	▪ 신혼부부 매입 임대리츠(신설)	▪ 도시근로자 평균소득 이하의 무주택가구가 10년간 큰 폭의 임대료 인상 없이 거주 ('16년 1천호 규모 시범사업 추진)
	▪ 공공실버주택	▪ 공급물량 확대 (당초 '17년까지 16개소(1,300호)→20개소(2,000호))
3. 공급 방식 다양화	▪ 공공임대 리츠	▪ 공급물량 0.7만호 확대(17년까지 6만호 → 6.7만호) ▪ LH 외에 지방공사 참여를 확대하는 등 투자주체 다양화
	▪ 집주인 매입임대	▪ 집주인 리모델링 물량을 400호→1,000호로 확대하고, 매입 방식도 포함 ▪ 매입자금 지원(연 1.5% 금리), LH임대관리 업무 지원
	▪ 근로자 임대주택	▪ 투자세액 공제 확대 (중소기업 : 수도권 7%→10%)
4. 주거비 지원	▪ 버팀목대출(전세)	▪ 대출금리 20bp 인하, 수도권 대출한도 2천만원 상향 ▪ 신혼부부 우대금리 30bp 확대(20bp→50bp), 대출한도 1~2천만원 상향
	▪ 디딤돌대출(구입)	▪ 생애최초구입자 최저 1.6% 금리 한시 적용(시행후 6개월)
	▪ 월세세액공제	▪ 월세세액공제 제도 개선·보완 추진

구분	정책명	달라지는 내용
5. 주거 지원 기준 합리화, 전달체계 개선	▪ 주거지원기준 합리화	▪ 주거기준 합리화로 주거지원 시급가구 집중 지원 (소득대비 임대료 부담, 최저주거기준 미달여부 등도 포함)
	▪ 주거복지전달체계 강화	▪ 마이홈센터 중심 주거복지 전달체계 구축 및 마이홈센터-지자체-주거복지단체 간 주거복지 네트워크 구축
	▪ 맞춤형 주거복지 실현	▪ 공공지원을 통해 공급된 장기임대를 공공지원주택으로 재정의·관리 ▪ 통합관리 시스템 구축을 통해 재공급물량 활용방안 마련
6. 임대차 시장 인프라 개선	▪ 주거서비스 제공	▪ 주거서비스 모델 및 평가체계 마련, 우수서비스 네트워크 인증 ▪ 등록기준 완화, 보증보험 가입 의무 완화 등을 통한 임대관리업 육성
	▪ 임대차 제도·관행 개선	▪ 허위 매물신고 활성화 유도, 부동산 전자계약 활성화, 중개대상물 확인설명서 보완, 수선 및 유지·보수 가이드라인 마련 등
	▪ 주택통계 개선	▪ 입주가능 주택 가격지도 구축, 주거실태조사 내실화(표본 2만→6만, 조사주기 2년→1년), 임대주택 통계 전산화·주기 단축(연단위→분기단위)

1-3. 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안

가. 행복주택·뉴스테이 공급 확대

◈ **행복주택·뉴스테이** 공급을 확대하여 '17년까지 **총 30만호 공급**

○ 행복주택(사업승인)을 **1만호 추가**하여 14만→**15만호**로 공급 확대

- **행복주택리츠 도입**, 공공시설과 **복합개발**, **매입방식** 도입 등 공급방식을 다양화하고, **신혼부부·대학생 특화단지**도 조성

○ 뉴스테이(부지확보)를 **2만호 추가**하여 13만→**15만호**로 공급 확대

- **토지지원리츠** 방식을 도입하고, **뉴스테이 규제 합리화**도 추진

(1) 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화

① **행복주택 공급물량 1만호 확대 : 14만호 → 15만호**

□ '16.3월말 현재 **11만호 입지**를 **확정**한 상황으로, 연내 **3만호**를 **추가 확보**하여 행복주택 **14만호** 입지를 모두 **확정**하고,

○ '17년 중 행복주택 공급물량을 **1만호 확대**하여 전체 공급 물량을 14만호 → **15만호로 확대**

구분	'14~'15년	'16년	'17년	합계
기존	6.4만호	3.8만호	3.8만호	14만호
변경	(동일)	(동일)	4.8만호 (+1만)	15만호 (+1만)

② **행복주택 공급확대를 위해 공급방식 다양화 추진**

□ (**행복주택리츠 도입**) **LH · 지방공사 등이 보유한 토지를 리츠에 임대**하여 행복주택을 건설 · 공급하는 행복주택리츠 도입

○ 토지를 저렴하게 임대하여 **사업성이 개선**되고, 리츠 방식을 통해 **LH · 지방공사의 부채도 줄일** 수 있어 원활한 행복주택 공급 가능

□ (**공급방식 다양화**) 공공시설과 복합개발, 가로주택정비사업과 연계, 매입방식 도입 등 **공급방식을 다양화**하고, **오피스텔형 행복주택**도 도입

○ (**복합개발**) 노후 주민센터 등 공공건축물, 공영주차장 등과 행복주택 복합개발 활성화를 위해 **공유재산 특례*** 및 **용적률 규제완화**** 적용

* 주민센터 부지 등 공유재산 소관 지자체 동의시 공유재산 무상사용 가능

** 공영주차장과 행복주택 복합건설시 공영주차장은 용적률에서 제외('16.5월 공공주택법 시행령 개정완료)

○ (**가로주택정비사업 활용**) 가로주택정비사업*을 통해 노후 공공임대주택 밀집지역을 재정비하면서 **행복주택 등 공급**

* 가로주택정비사업 **대상지역 확대** 입법예고 중(도시계획시설 도로로 둘러싸인 지역 → 1면이 도시계획시설 도로와 접하면 가능, '16.7월 도정법 시행령 개정완료)

- **LH 등 공공**이 인근의 집주인들과 조합을 구성하여 **자금조달** 및 **사업관리**를 담당하고, 일반분양분을 인수하여 행복주택 등으로 공급

○ (**매입방식**) **신축주택** 등을 LH, 지자체(지방공사) 등이 **매입**하여 행복주택으로 활용(매입 후 6개월 이내 입주가능)

○ (**오피스텔형 행복주택**) 상업·준주거 지역의 경우 빌트인 시설*이 강화된 **오피스텔형 행복주택을 도입하여** 고밀도로 개발

* 세탁기, 냉장고, 쿡탑 가스레인지, 붙박이장 등

③ **신혼부부·대학생 수요 맞춤형 공급**

□ (**특화단지 조성**) 신혼부부* 및 대학생** 특화단지를 **각각 5개→10개로 확대**하고, 대학생 특화단지 **대학생 입주비율 확대**(최대 70%)

* 투룸형 주택비율 확대(40% 이하→50% 이상), 어린이집·키즈카페 등 편의시설 설치
** 대학 인근에 위치한 지역에 공급, 빌트인 가전·가구, 스터디룸 등 설치

□ (**교통서비스**) 차없는 입주민을 위해 **카셰어링 서비스 도입**, 차량 보유가 많은 신혼부부 가구의 **호당 주차대수*** **확대**(주차장 설치기준 개선)

* (현행) 호당 0.7대 → (개선) 신혼부부 1대, 사회초년생은 0.5~0.7대 등

(2) 뉴스테이 2만호 확대(13만호→15만호)

① **뉴스테이 물량확대 및 사업후보지 조기 선정**

□ '17년까지 뉴스테이 사업부지 **2만호**를 **추가 확보**하여 **총 15만호 공급**

○ '16년, '17년 물량(사업부지)을 각각 0.5만호, 1.5만호 추가하여 **'17년까지** 13만호→**15만호로 확대**(영업인가 기준 '17년 0.5만호 ↑)

구분		'15년	'16년	'17년	합계
사업지 확보	기존	2.4만호	5만호	5.6만호	13만호
	변경	2.4만호	5.5만호(+0.5만)	7.1만호(+1.5만)	15만호(+2만)
공급 (영업인가)	기존	1.4만호	2.5만호	4.1만호	8만호
	변경	1.4만호	2.5만호	4.6만호(+0.5만)	8.5만호(+0.5만)
입주자 모집		0.6만호	1.2만호	2.2만호	4만호

□ **'16년 5.5만호 부지확보**를 위한 **사업후보지**를 **상반기 내 선정**

구 분	계 획		既 선정 완료	추가 선정
	기존	변경		
공급촉진지구	2.5만호	**2.6만호 (0.1만↑)**	1.3만호	1.3만호
민간제안사업	0.5만호	0.5만호	0.2만호	0.3만호
LH공모사업	1만호	1.0만호	0.6만호	0.4만호
정비사업	1만호	**1.4만호 (0.4만↑)**	1.0만호	0.4만호
합 계	**5만호**	**5.5만호 (0.5만↑)**	3.1만호	**2.4만호**

○ '16.4월 현재 금년 목표 5.5만호 중 **3.1만호** 후보지를 **선정**한 상황으로, **잔여 물량 2.4만호** 후보지에 대해 **상반기 내 선정 추진**

- (**공급촉진지구**) 기 발표(1.14)한 1.3만호에 추가로 **개발제한구역, 노후 공업지역** 등을 활용하여 **1만호 후보지** 선정

지구명	용도지역	면적(천㎡)	호수(호)	시행자	지구지정	영업인가
서울독산	준공업	45	1,500	롯데	'16.10	'16.12
김포고촌	GB	312	2,900	LH	'16.11	'18. 6
남양주진건	GB	906	5,700			
합계	-	**1,263**	**10,100**	-	-	-

* **농업진흥지역 해제지**를 포함한 공급촉진지구 후보지를 3천호 이상 추가 선정하여 상반기 내에 총 2.6만호 이상의 공급촉진지구 후보지 선정

- (**민간제안사업**) 4월까지 2천호를 既 선정하였으며, 하나금융과 체결한 「뉴스테이 확대 MOU(3.11)」 등에 따라 6월까지 3천호 추가 선정

- (**LH공모사업**) 금년물량 1만호('16.1월 6천호 既공개) 공급을 위해 하반기 **공모예정부지 후보지** (pool) **4천호**를 6월 중 공개

- (**정비사업**) 지난 2월에 선정한 2.4만호 후보지와 추가 공모부지* 중에서 **4천호 추가 선정**

* 2월 공모에서 선정된 15개 구역의 추진상황을 고려하여 추가공모 예정(6월)

② 토지지원리츠 도입

□ 뉴스테이 사업자가 초기에 토지매입비 부담없이 임대사업을 추진할 수 있도록 **토지를 저렴하게 임대**해주는 **토지지원리**츠 도입

○ 기금, LH 등이 출자하여 설립한 토지지원리츠가 채권발행 등을 통해 조달한 자금으로 토지를 매입한 후 임대사업자에게 임대

- 사업비용 절감으로 뉴스테이 월 임대료 5~10% 인하 효과

○ 영등포 舊교정시설부지(1,800호 내외)를 대상으로 **1호사업** 추진

③ 규제 합리화 및 금융지원 강화

□ 현재는 촉진지구내 **복합개발**이 가능한 시설을 **한정·열거**하고 있으나 **주거환경에 위해가 없는 모든 시설**의 설치를 허용(negative규제로 전환)

* 현재 복합개발이 불가능한 의료시설, 휴양시설 설치허용 검토

□ 공공이 시행하는 공급촉진지구 내에서 공공임대주택(행복주택 등) 등의 건설이 가능하도록 공공시행자의 **자체 주택사업**을 허용

□ 원활한 사업추진을 위하여 지구지정 이후 기존의 사업시행자에서 시행자가 **출자하는 리**츠 등으로 **시행자 변경**이 가능토록 개선

□ 뉴스테이 민간투자 활성화를 위해 **정비조합의 초기운영자금을 손쉽게 조달**할 수 있는 **보증상품**을 개발하여 제공

○ **기금출자 예비심사제도***를 도입하여, 조합설립 후 예비심사를 통과한 경우에는 **초기사업비**(약 30~50억원) 조달을 위한 **HUG 보증 지원**

* 조합설립 → 기업형 임대사업자 선정 → 사업시행인가 → (**예비심사**) → 관리처분

☞ 뉴스테이 활성화를 위한 FI 참여확대 및 리츠 육성방안을 상반기 중 마련

참고 **뉴스테이 공급촉진지구 후보지 및 토지지원리츠 사업지**

① 2차 뉴스테이 공급촉진지구 후보지

▣ 서울독산 지구

○ (**현황**) 공장 이전 등에 따라 기능을 상실한 **노후 공장시설** 부지

○ (**개선**) 뉴스테이 **촉진지구로 지정**하여, **뉴스테이 1,500호** 공급

- 서울디지털산업단지 수요를 고려한 **오피스텔 복합개발**과 육아서비스, 카셰어링 등 **다양한 주거서비스** 제공



◈ (**위치**) 서울 독산동 준공업지역

◈ (**면적·호수**) 45천㎡, 1,500호

◈ (**입지여건**) 서울디지털산업단지, 벤처, R&D업무시설 및 역세권 연접

◈ (**교통여건**) 지하철 1호선(독산역), 서부간선도로 및 시흥대로에 인접

▣ 김포고촌 지구

○ (**현황**) 보전가치가 낮은 **개발제한구역** 부지(환경등급 3~5등급)

○ (**개선**) 뉴스테이 **촉진지구로 지정**하여, **뉴스테이 2,900호** 공급

- 성장 단계별 일체의 교육시설(유치원·초·중·고)을 제공하고, 도시철도와 연계한 **대중교통 중심의 주거단지** 조성



◈ (**위치**) 김포시 고촌읍 보전용지 등

◈ (**면적·호수**) 312천㎡, 2,900호

◈ (**입지여건**) 김포시청, 서울강서지역 등으로의 도심·광역접근성 양호

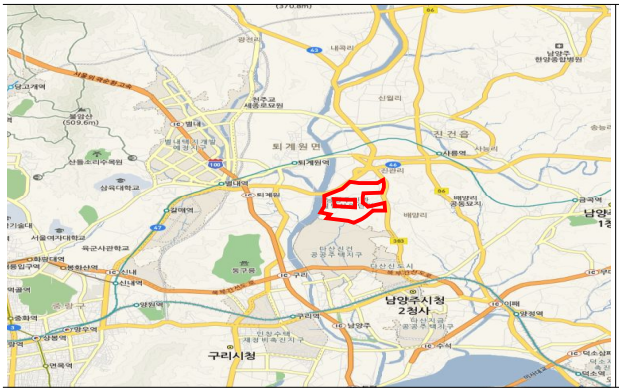
◈ (**교통여건**) 서울외곽순환도로(김포IC), 국도48호선, 김포도시철도('18년) 인접

▣ 남양주진건 지구

○ (**현황**) 개발여건 성숙으로 **시가화예정용지**로 반영된 부지

○ (**개선**) 뉴스테이 **촉진지구로 지정**하여, **뉴스테이 5,700호** 공급

- 지구 중심에 위치한 **진관산업단지**와 지구내 **첨단산업시설**의 배후단지로서 왕숙천과 녹지를 활용한 생태주거단지 조성



◈ (**위치**) 경기도 남양주 녹지지역

◈ (**면적·호수**) 906천㎡, 5,700호

◈ (**입지여건**) 지구내 첨단산업시설 설치예정, 진관일반산업단지 연접

◈ (**교통여건**) 외곽순환도로(퇴계원IC), 국도46호선 (진관IC), 별내선('22년) 인접

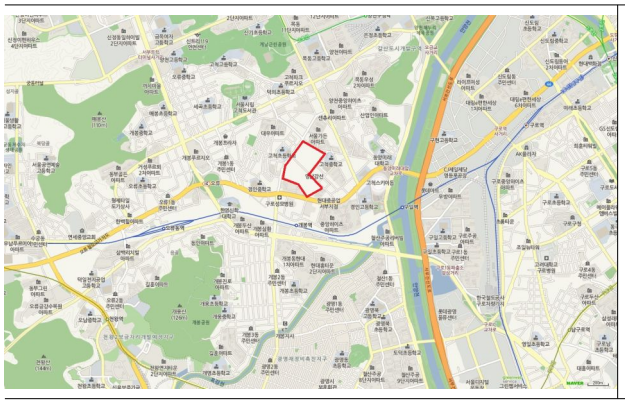
② 토지지원리츠 1호 사업지

▣ 舊 남부교정시설부지

○ (**현황**) 남부교정시설 이전 후 공모형 PF 사업 중단된 부지

○ (**개선**) 토지지원리츠가 부지를 매입하여 뉴스테이리츠에 임대하고, 뉴스테이리츠는 **임대주택 1,800호 내외**와 **상업시설을 복합개발**

- 주거 밀집지역 내 혐오시설을 지역 랜드마크로 재생하고, 서울 시내에 **직주근접형 뉴스테이** 공급



◈ (**위치**) 서울시 구로구 고척동

◈ (**면적·호수**) 105천㎡, 1800호 내외

◈ (**입지여건**) 서울시내 주거밀집지역

◈ (**교통여건**) 지하철 개봉역 인접, 서부간선도로 인접

나. 공공임대주택 공급 확대 및 유형 다양화

◈ 무주택 서민을 위한 **공공임대주택 공급을 지속 확대**하되, 임대주택 **유형을 다양화**하여 **생애주기별로 특화**된 임대주택 공급

○ **(공급확대) 올해 즉시 입주** 가능한 **전세임대를 1만호 확대**하여 '16년 공공임대 물량을 역대 최대수준으로 확대 (11.5만→12.5만호)

○ **(유형 다양화)** 생애주기상 주거불안 우려가 높은 대학생 등 청년층, 신혼부부, 노년층을 중심으로 **생애주기별 특화형 임대주택** 공급

(1) 전세임대주택 1만호 공급 확대

□ **(공급물량 확대)** 소득 2분위 이하 최저소득계층을 대상으로 하는 **전세임대** '16년 공급물량을 **1만호** 확대 (3.1만→4.1만호)

* 1만호 확대 물량 중 5천호는 대학생 및 취업준비생에게 지원

○ 전체 공공임대 공급 물량이 11.5만호→**12.5만호**로 확대 (역대 최대)

* MB 정부 연평균('08~'12) : 연 9만, ('13) 8.0만 ('14) 10.2만 ('15) 12.4만

구 분	매입·전세	건설	합계
현 행	4.5만호	7만호	11.5만호
변 경	**5.5만호** (1만호↑)	7만호	**12.5만호** (1만호↑)

○ 전세임대 지원단가를 **호당 500만원 상향***하여 **원활한** 전세임대 **공급** 및 저소득 임차인 **주거비 경감** 유도

* 현행 : 전국 6,300만원(수도권 8,000만원) / 개선 : 전국 6,800만원 (수도권 8,500만원)

□ **(전세임대 월세부담 완화)** LH 전세임대의 **월세** (LH 보증금×연 2%) **감면 대상을 확대**하여 보증금이 소액인 거주자에 대한 지원 강화

○ **1.0%p 감면** (2.0%→1.0%) : 보증금 2천만원 이하→**3천만원 이하**

○ **0.5%p 감면** (2%→1.5%) : 보증금 2천만~4천만원→**3천만~5천만원** 이하

(2) 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대

① **청년층 : 대학생 · 취업준비생 등 지원**

□ 대학생 전세임대 → **청년전세임대**로 확대 · 개편

○ (**지원대상 · 공급물량 확대**) 대학생 **전세임대 대상**에 **취업준비생**(졸업후 2년 이내)을 **포함**하고, '16년 물량을 5천호 → **1만호*로 확대**

* '16년 전세임대 **증가물량 1만호** 중 **5천호**를 청년전세임대 물량으로 배분

○ (**서비스·절차 개선**) 주택 임차 경험이 없는 대학생을 위해 **주택 물색 및 계약과정**의 **서비스 개선*** 및 **절차 간소화****

* (**서비스 개선**) 전세임대 유경험 대학생과의 **1:1 '멘토-멘티'** 서비스, **전문 중개사**(20~50회 이상 중개) **정보제공** 등을 통해 원활한 계약 지원

* (**절차 간소화**) 1일 이내 입주가능여부 확인 등 **계약 소요기간 단축**(7일 → 1~2일)

□ 청년 창업기업 등을 위한 「**창업지원주택**」 도입

○ (**추진방안**) **규제프리존** 관련 **지역전략산업, 신산업** 등과 연계된 **청년 창업인**을 위한 **공공임대(가칭 "창업지원주택")***를 공급

* 청년 창업인에게 우선공급하고, 창업인을 위한 맞춤형 커뮤니티 시설(co-working zone)을 설치하며, 창조경제혁신센터 등과 프로그램 연계

- **1인 가구**에게 주로 **공급**하는 **기존 공공임대주택 유형**(행복주택, 공공리모델링 매입임대 등)을 **활용**

- **지자체로부터** 부지 등을 **제안받는 방식**으로 대상사업을 **발굴·선정**

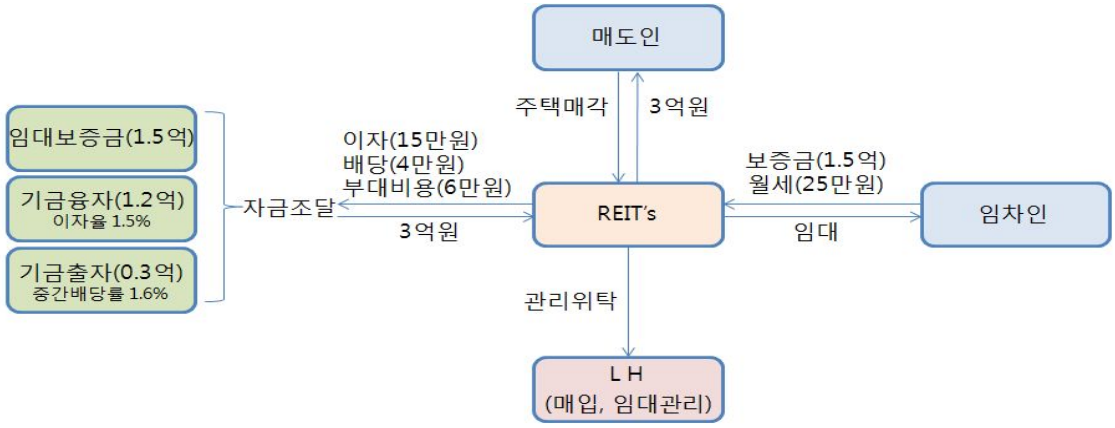
* **건설 중**인 공공임대를 창업지원주택으로 **전환**하거나 창업지원주택을 건설할 수 있는 **신규 부지 등**을 지자체가 제안

⇒ **300호 규모**로 **시범사업**을 추진('16.하 선정, '17년 사업승인)하고 수요를 보아가며 물량 확대

* 기존 공공임대주택 예산 범위에서 시범사업으로 추진

② 신혼부부 : 신혼부부 매입임대리츠 도입

<예시>



※ 기본가정 (주택가격 3억원, 기금융자 이자율 1.5%, 기금출자 배당률 1.6%)
1) 기금융자 이자 15만원 = 1.2억 × 1.5% ÷ 12개월
2) 기금출자 중간배당 4만원 = 0.3억 × 1.6% ÷ 12개월
3) 부대비용 = 자산관리・임대관리비, 재산세

□ (**도입방안**) **기금**이 리츠를 **설립**하여 임차인 **보증금**과 **기금**을 통해 기존 주택*을 매입한 후, **LH에 위탁**하여 임대주택으로 공급

* ① **수도권, 광역시 및 인구 10만 이상 市** 소재, ② **150세대** 이상 단지, ③ **주택가격 3억** 이하, ④ **전용 60㎡ 이하 아파트**

○ (**임차인**) 도시근로자 평균소득 이하의 무주택자를 대상으로 하되, 전체 물량 중 일부를 신혼부부에게 우선 공급

○ (**임대료**) 임차 보증금 + 월세(기금 출·융자 이자, 수수료 등)

* (예시) **주택가격 3억** 주택에 입주시 임대료 : 보증금 1.5억 + 월세 25만원

○ (**임대기간**) 최장 10년으로 하되, 임대기간 종료 후 시장상황에 따라 **일반매각**(분양전환) 또는 **임대주택으로 연장** 활용 여부 결정

□ **기대효과**

○ 임차인은 **기금 출자·융자**에 대한 **이자**를 임대료로 납부하며, 임대기간(최장 10년) 동안 큰 폭의 임대료 인상 없이* 거주 가능

* 물가상승 요인 등에 따라 관리비(LH 위탁수수료)는 일부 인상 가능

○ 정부는 리츠방식을 활용하여 재정투입 없이 **기금 출·융자**만으로 기존 주택을 **매입하여 임대주택으로 활용 가능**

* 리츠방식을 통해 최저소득계층 대상, 다가구·다세대 주택 위주의 매입임대 프로그램을 **도시근로자 평균소득 이하, 소형 아파트**로 확대 가능

구분	기존 다가구 매입임대	신혼부부 매입임대
지원계층	소득 2분위 이하	도시근로자 평균소득 이하의 무주택자 (전체 물량 일부를 신혼부부 등에 우선공급)
주택유형	다가구 · 다세대 주택	소형 아파트
재원	재정 45%/기금 50%/입주자 5%	기금 50%/입주자 50%

○ 임대기간 종료 후 **임대주택 매각물량을 조절**하여 전월세 불안 우려가 높은 지역 위주로 공급함으로써 **한정된 물량을 효율적으로 활용**

⇒ '16년 **1천호 규모**로 **신혼부부 매입임대리츠 시범사업** 추진

③ 노년층 : 고령자를 위한 공공실버주택 공급 확대

□ 임대주택과 건강관리, 식사·목욕 지원 등 노인복지서비스가 결합된 **공공실버주택의 공급확대** 추진

○ 올해 당초 계획(8개소, 650호)보다 확대하여 **11개소***(1,200여호)를 공급하고, '17년까지 공급물량도 16개소(1,300호) → **20여개소**(2,000여호)로 확대

* 위례, 분당목련, 수원광교, 세종신흥, 보은이평, 울산혁신, 안동운흥, 부산학장, 장성영천, 부안봉덕, 영월덕포(이중 위례·분당목련은 '16.下 입주)

◈ 공공실버주택 : 독거노인 등이 주거지 내에서 편리하게 복지서비스를 이용할 수 있는 임대주택으로 1~2층은 복지관, 3층이상은 주거공간으로 복합 건축

○ 복지관에는 건강측정 기구를 갖춘 건강관리실, 식당, 옥상 텃밭 등이 설치되고, 사회복지사·간호사가 배치되어 편리하게 전문적인 서비스를 받을 수 있음

다. 민간참여를 통한 임대주택 공급방식 다양화

◈ 정부의 직접적인 재정투입 없이, 기금 및 세제지원 등을 통해 **무주택 서민**을 위한 **임대주택 공급** 확대

○ **공공임대리츠를 활성화**하여 공공임대 공급에 민간참여 확대

○ **집주인 리모델링** 임대 사업방식을 **매입임대로 확대**하여 **공공과 민간의 협력**을 통한 저렴한 임대주택(공공지원임대) 공급 활성화

○ **근로자 임대를 활성화**하여 임대주택 공급에 기업참여 유도

(1) 공공임대리츠를 활용한 공공임대주택 공급 확대

□ 기금과 민간이 참여*하는 공공임대리츠를 통한 **10년 공공건설** 임대주택 공급 물량을 0.7만호 확대 (6만호→6.7만호)

○ **'16년** : 1.6만호→**1.8만호**, **'17년** : 1.5만호→**2.0만호**

* 민간자금 35%, 기금 33%(출자 8%/융자 25%), LH 2%, 임대보증금 30%

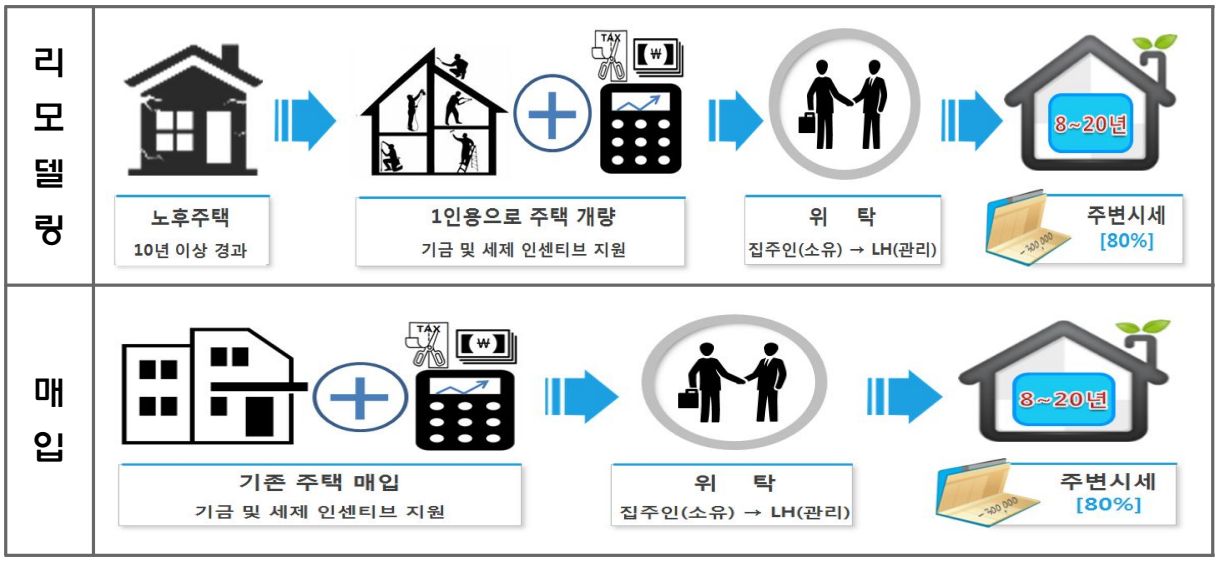
구분	'14년	'15년	'16년	'17년	합계
현재	1.2만	1.7만	1.6만	1.5만	6.0만호
변경	1.2만	1.7만	1.8만(0.2만↑)	2.0만(0.5만↑)	6.7만호(0.7만↑)

□ 공공건설임대 건설 부지를 발굴하기 위해 LH 외에 **지방공사 참여를 확대**하는 등 **투자주체 다양화** 추진

* 기존 6만호는 대부분 LH가 투자주체로 참여하고 있음(지방공사가 참여한 것은 인천 도화 공공임대리츠(인천도시공사, 548호)가 유일)

◈ 10년 공공건설임대주택 : 임대기간은 10년이며, 임대기간이 만료되면 임차인이 대가를 지불하고 해당 아파트 소유권을 넘겨받을 수 있는 우선권을 가짐

(2) 집주인 리모델링 임대 확대 : 매입방식도 포함



□ **도입방안 : 집주인 리모델링** 임대→**집주인 매입임대**로 확대

○ (**현황**) 집주인이 **노후 단독주택**을 다가구 주택으로 개량하고, LH에 임대관리를 위탁하여 무주택 서민을 위한 임대주택으로 제공할 경우,

- **저리의 개량자금을 지원**하는 「집주인 리모델링 임대사업」을 시행중

  * 또한, 준공공임대 등록시 소득세·양도세 감면혜택도 부여

◈ 집주인 리모델링 공급계획 및 실적

○ '16년 공급계획 : 총 400호 (2,500실) / 공급실적 : 1차 시범사업(총 80호 모집) 실시 (경쟁률 4.5 : 1) '16.5월 2차 시범사업 실시(총 320호) 예정

○ (**개선**) 개인이 **다세대 주택 등을 매입**하여 **경수선**(도배, 장판 교체 등)한 후, 자발적으로 **LH에 임대관리를 위탁**하는 경우에도 동일 혜택 부여⇨**집주인 매입임대 도입**

구 분	임차인 자격	초기임대료	임대기간
집주인 리모델링	도시근로자 월평균 소득 70% 이하 무주택자	시세의 80% 수준	8년~20년
집주인 매입임대	상동	상동	상동
준공공임대	자격제한 없음	제한 없음	8년 이상

□ 기금지원 확대

○ **집주인 매입임대 매입자금**을 신설하되, 집주인 리모델링과 동일한 **연 1.5% 금리**로 지원

구 분	금리	대출한도
집주인 리모델링 개량자금	1.5%	동(棟)당 최대 2억원
집주인 매입임대 매입자금(신설)	1.5%	호(세대) 당 8천만원* ※ 다가구는 동(棟)당 4억원
준공공임대 매입자금	2~3% (다가구는 3.5%)	호(세대) 당 8천만원 ※ 다가구는 동(棟)당 4억원

* 다만, 집주인 매입임대 매입자금의 대출한도는 주택가격의 50% 이내로 제한

□ LH 임대관리업무 지원

○ LH는 **입주자 선정, 월 임대료 수납 및 공실관리 업무*** 등을 수행하고, **미리 확정된 임대수익**을 매월 집주인에게 **지급**

* 임대료 수납, 임차인 관리, 시설물 유지 등 실제 업무는 민간 임대관리업체에 위탁

○ 임대관리 비용, 리스크 분담 등 대가로 집주인은 LH에게 월 임대료의 5%를 수수료로 지급

* 집주인 리모델링 수수료도 7%→5%로 인하

□ 세제지원

○ 집주인 매입임대 주택을 준공공임대로 등록할 경우 취득세·재산세·소득세·양도세 감면

구분	취득세	재산세	소득세	양도세
공동주택	60㎡이하 면제 **60~85㎡ 50% ↓**	40㎡ 이하 면제 40~60㎡ 75% ↓ 60~85㎡ 50% ↓	**85㎡이하 75% ↓** (기준시가 **6억이하** 주택)	**85㎡ 이하 장특공제 70%** (10년 임대시) (매입은 '17년까지 신규구입시 면제)
단독·다가구	감면 규정 없음			

□ **기대효과 및 공급계획**

○ 정부의 재정 투입없이, **기금** 및 **LH 임대관리업무 지원**을 통해 **민간임대주택**을 서민을 위한 **저렴한 임대주택으로 활용 가능**

⇒ '16년 집주인 리모델링 & 매입임대를 **400호 → 1,000호**로 확대

(3) 근로자 임대주택 등 민간임대 활성화

① **근로자 임대주택*에 대한 투자세액공제 확대**

* 고용자가 무주택 **근로자**를 위해 **주택을 건설 · 매입**하여, 고용자가 정하는 방법에 따라 임대하기 위해 활용하는 주택 또는 기숙사

□ 기업이 **사내 유보금** 등을 활용하여 근로자를 위한 임대주택 공급을 확대할 수 있도록 **근로자 임대주택**에 대한 **투자세액공제** 확대

○ **(현행)** 지방에 근로자 주택을 공급시 적용되는 투자세액공제율은 10%이나, 수도권은 7%로 수도권이 상대적으로 낮음

○ **(개선)** 중소기업에 한하여 **수도권** 투자세액공제율(7%)을 지방과 동일하게 **10%로 확대**하여 중소기업의 투자를 유도

- 중소기업 : 수도권 7%, 지방 10% → 수도권 · 지방 10%

구 분	대기업·중소기업
수도권	7%
지방	10%

⇨

대기업	중소기업
7%	10%
10%	

② **표준건축비 현실화 추진**

□ 민간이 건설하는 **공공임대의 공급여건 개선**을 위해 '08년 이후 동결된 공공임대주택의 표준건축비를 **현실화**

○ '09년 이후 **생산자물가**, 인건비 상승 등을 감안, **5% 인상*** (기본형건축비의 71%)

* 표준건축비가 '08.12월 이후 동결되어, 임대주택 공급 및 품질개선에 차질
- ('00.8) 최초 고시 → ('02.12) 9.2% 인상 → ('04.9) 25.3% 인상 → ('08.12) 16.0% 인상

라. 전·월세 등 주거비 지원 강화

◈ 주거비 마련에 어려움을 겪는 **전월세 가구**에 대해 **기금융자** 등을 확대하여 주거비 부담이 낮아질 수 있도록 지원

◈ **생애최초주택구입자**가 내집 마련을 할 수 있도록 **주택구입자금 지원**을 강화하여 **젊은층의 주거안정** 및 **임차수요 감소** 유도

(1) 신혼부부 등 전월세 가구에 대한 버팀목 대출지원 강화

□ 신혼부부 등 전월세가구가 **보증금을 저리로 마련**할 수 있도록 **버팀목 대출**(주택도시기금 임차보증금 대출) 지원 강화

○ (**대출금리**) 대출금리를 **0.2%p 일괄 인하**(2.5~3.1% → 2.3~2.9%)하되,

- **신혼부부**에 대해서는 우대금리를 **0.3%p 추가 확대**(0.2%p → 0.5%p)하여, 전체적으로 **0.5%p 추가 인하**(2.3~2.9% → 1.8~2.4%)

* 버팀목대출 **4천만원** 이용시 0.2%p인하는 연간 약 **8만원**의 **이자절감 효과**
(신혼부부는 우대금리 0.3%p 상향으로 총 0.5%p가 인하되어 연 20만원 이자절감)

【현행】

소득 \ 보증금	일반		
	5천만원 이하	5천만원~1억원	1억원 초과
2천만원 이하	2.5 (2.3)	2.6 (2.4)	2.7 (2.5)
2천~4천만원	2.7 (2.5)	2.8 (2.6)	2.9 (2.7)
4천~5천만원 (신혼부부는 6천만원이하)	2.9 (2.7)	3.0 (2.8)	3.1 (2.9)

【개선】

소득 \ 보증금	일반		
	5천만원 이하	5천만원~1억원	1억원 초과
2천만원 이하	2.3 (1.8)	2.4 (1.9)	2.5 (2.0)
2천~4천만원	2.5 (2.0)	2.6 (2.1)	2.7 (2.2)
4천~5천만원 (신혼부부는 6천만원이하)	2.7 (2.2)	2.8 (2.3)	2.9 (2.4)

* ( )는 신혼부부에게 적용되는 금리

○ (**대출한도**) 그간 전세가격 상승폭을 감안, '13.4월 이후 동결되었던 수도권 대출한도를 **2천만원 상향**(수도권 1억→**1.2억원**)

- 신혼부부(수도권 1.2억/지방 0.9억)는 다자녀 가구(수도권 1.2억/지방 1.0억)와 함께 **수도권 1.4억 / 지방 1.0억**으로 확대

(2) 생애최초주택구입자 디딤돌 대출금리 우대 확대

□ **생애최초주택구입자**의 내집 마련을 지원하기 위해 **디딤돌 대출**(주택도시기금 주택구입자금 대출)금리 우대를 **한시적**(시행후 6개월간)으로 **확대**

○ **생초자 우대금리를 0.3%p 상향**(0.2%p → 0.5%p)하여 생애최초로 주택을 구입하는 경우 **최저 1.6%** 금리 적용(2.0~2.7% → 1.6~2.4%)

【현행】

소득 \ 만기	일반				생애최초*			
	10년	15년	20년	30년	10년	15년	20년	30년
2천만원 이하	2.1	2.2	2.3	2.4	2.0	2.0	2.1	2.2
2천~4천만원	2.3	2.4	2.5	2.6	2.1	2.2	2.3	2.4
4천~7천만원	2.6	2.7	2.8	2.9	2.4	2.5	2.6	2.7

* 생초 우대(0.2%)+청약저축 가입우대(0.2%) 적용

【개선】

소득 \ 만기	생애최초**			
	10년	15년	20년	30년
2천만원 이하	1.6	1.7	1.8	1.9
2천~4천만원	1.8	1.9	2.0	2.1
4천~7천만원	2.1	2.2	2.3	2.4

** 생초 우대(0.5%)+청약저축 가입우대(0.2%) 적용

(3) 월세세액공제 활성화 추진

□ 전세→월세 전환으로 주거비 부담이 증가하는 월세가구 지원을 위해 **월세세액공제*** **활성화** 필요

○ 현재 총급여 **7천만원 이하** 근로자를 대상으로 연 **750만원 한도** 내에서 **월세 지급액의 10%**를 소득세에서 공제하고 있음

* '14년 월세세액공제 수혜자는 **16.2만명**(415억원) 수준

◈ **월세 세액공제 신청 및 경정청구 절차**

① **집주인 동의없이** 월세임대차계약서와 **월세납입 증명(계좌이체 확인서)만으로도 공제신청**이 가능하며, **확정일자 없이도 신청 가능**('14년부터)

② 연말정산(근로소득자의 경우)시 미신청하더라도 **향후 3년이내**('14년 월세 지급액의 경우 최대 '18.5월까지) **세무서에 경정청구**를 통해 공제 가능

□ 세액공제 실태분석을 토대로 월세가구 주거비 지원의 실효성을 높이기 위해 **연내 월세세액공제제도의 개선·보완** 추진

마. 주거지원 기준 합리화 및 전달체계 개선

◈ 주거지원을 절실히 필요로 하는 **계층**에 임대주택 및 전월세 자금 등이 **우선 제공**될 수 있도록 **주거복지지원 체계를 정비**

○ **주거지원 기준 합리화, 주거복지 전달체계** 개선을 통해 최저소득계층의 **주거지원 사각지대 해소** 등 맞춤형 주거지원 추진

◈ 2022년까지 소득 5분위이하 무주택 가구의 맞춤형 주거복지 실현을 위한 「**공공주택 공급·관리 계획**(2017~2022)」 연내 **수립**

(1) 주거지원기준 합리화 추진

□ 최저소득계층 중 **임대료 부담**이 크거나 **최저주거기준에 미달**하는 가구를 집중 지원하여 단계적으로 **주거지원 사각지대 해소** 추진

* 호주 : 소득 4분위이하 가구의 RIR이 30% 이상인 경우 주택스트레스 상태로 규정
* 미국(HUD) : worst case housing needs 가구(RIR 50% 이상 or 열악한 주거상태) 우선 지원

○ 우선 주거급여를 지급받는 최저소득계층 중 **소득*** **대비 임대료**가 **과도**한 가구(30%이상)에 대해 **매입·전세임대 우선 입주** 지원('16.5)

* 소득평가액과 자산의 소득환산액을 합산한 소득인정액 기준

○ 임대료 부담 및 최저주거기준 미달 여부를 **공공임대 입주자 선정 기준에 포함**('16.하)하여 주거지원이 시급한 가구에 집중 지원

- **올해 전세임대 대상자 선정**을 추진(연내 공고)하고, **'17년 매입·전세임대**를 **본격 공급**(입주) → 영구·국민임대('18년)로 단계적 확대

< 주거지원 기준 변경 예시 >

주거지원 기준	현행	변경(안)
전세임대 (예시)	1) 우선공급(5%) : 부도공공임대 임차인, 시장이 선정한 긴급 지원대상자 등	1) (추가) 평균소득 50%이하 중 RIR 30%이상 + 최저주거기준미달
	2) 일반공급 : (1순위) 생계·의료 수급자, 한부모 가정(2순위) 평균소득 50% 이하, 장애인	2) (1순위 추가) 평균소득 50%이하 중 RIR 30% 이상 또는 최저주거기준 미달 가구

* (RIR) 월 임대료 / 월 평균 소득, (최저주거기준) 전용입식부엌 및 수세식화장실

(2) 맞춤형 주거복지 전달체계 강화

□ 국민이 한 곳에서 주거복지 정보를 얻고, 서비스 신청까지 도움받을 수 있도록 **마이홈센터*** **중심 주거복지 전달체계** 구축

* '서민·중산층 주거지원 강화방안'('15.9.2)의 일환으로 마이홈(콜센터, 상담센터, 포털(www.myhome.go.kr)을 구축('15.12.)하여 현재 전국 40개소 운영 중

○ 공공임대, 주거급여 등 주거복지서비스 관련 **제도 상담**뿐만 아니라 해당 서비스 **신청절차 안내, 신청서 작성**까지 연계 지원

* 마이홈센터에서 사회보장정보시스템을 통해 서비스 대상자를 지자체로 실시간 연계

○ 임대차 분쟁, 주택대출상담 등으로 **상담범위를 확대**하고, **상담내용 수준도 제고**하기 위하여 **법률전문가, 주거복지사 등 배치**

○ 마이홈센터 접근성이 낮은 **읍·면·동 주민센터**나 다수가 밀집하는 **재래시장** 등을 **직접 방문**하여 상담하는 등 **찾아가는 서비스** 제공

* 온라인 상담이 가능한 마이홈포털도 모바일앱을 구축하여 접근 편의성 제고('16.5)

□ 마이홈센터와 지자체, 주거복지단체 간 **주거복지 네트워크 구축**

○ 지역별 마이홈센터를 읍·면·동*, 사회복지법인, 종교단체 등과 연계하여 **주거복지협의체 구성**, 주거서비스 공급내용 및 방식 등 다양화**

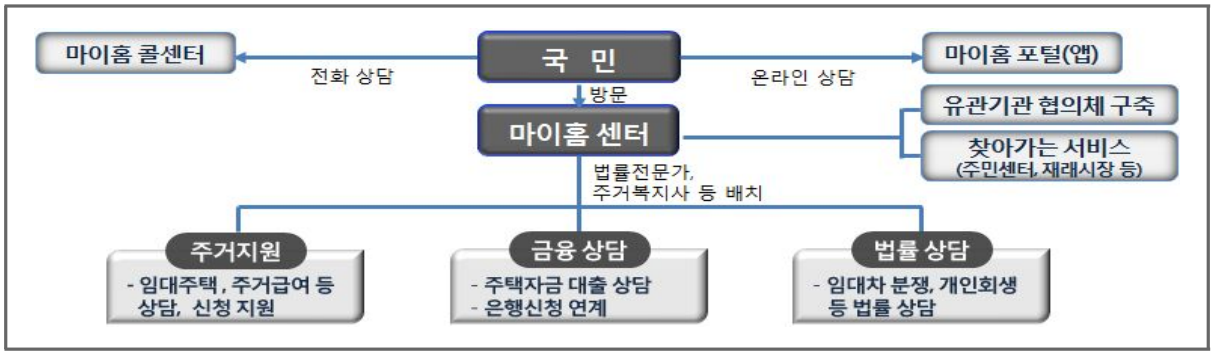
* 읍면동에 주거지원 및 상담업무 담당 주거복지전문가를 지정

** 정부 주거복지서비스와 민간 주거복지서비스를 연계 안내·홍보

☞ 마이홈 센터 중심의 주거복지 네트워크를 통해 최저소득계층 등 **주거지원 사각지대 상시 발굴**

* 공공정보 개방·공유를 통해 맞춤형 서비스를 제공하여 주거복지 분야의 정부 3.0 실현

< 마이홈 센터 중심 주거복지전달체계도 >



(3) 맞춤형 주거복지 실현을 위한 추진방안 마련

□ 공공임대주택 지원정책을 OECD의 사회적 임대주택(Social Rental Housing)과 같이 **수혜자 중심으로 확대·개편**하여, 임대주택 재고를 확대

○ **(공공임대주택→공공지원주택으로 재정의)** 현재는 LH 등 공공주택 사업자가 공급하는 주택을 공공임대주택으로 관리하고 있으나,

- 소유·관리주체와 관계없이 **공공지원**(자금지원, 세제감면 등)을 통해 시세보다 저렴한 임대료로 공급된 **장기임대주택**(8년이상)을 **공공지원주택**으로 재정의하여 관리

⇨ **집주인 리모델링 임대, 집주인 매입임대** 등도 공공지원 임대주택에 포함하여 '22년까지 공공지원 **임대주택 재고비율 8%** 달성

* 공공지원 임대주택을 지속 확충하여 2030년 이전에 EU 수준(9.4%) 이상 확보 추진

◈ Social Rental Housing의 정의 : 중앙 및 지방정부가 공급하는 public rental housing 외에 privately owned rental housing도 포함

○ 단, 공공의 **자금** 및 **재정적 지원**이 있는 경우에 한하고, 저소득층을 위한 주택 또는 다른 임대주택에 비해 저렴한 가격에 공급되는 경우를 의미

○ 공공의 지원방법으로는 loans granted(자금융자), interest subsidy(이자보조), grants(보조금), guarantees(지불보증), 세금감면 등이 있음

◈ OECD Social Rental Housing 재고율(전체 주택대비) : **'14년 기준 8%**
(출처: Policies to Promote Access to Good-Quality Affordable Housing In OECD Countries, 2016 발간예정)

□ 기존 **공공임대주택 재고 관리 방안**도 마련

○ 기존 입주민의 퇴거 등으로 발생하는 공공임대주택 **재공급 물량**(연간 4~5만호)**의 체계적 관리** 방안도 마련

○ 또한, 공공임대 노후도(영구임대 최대 26년), 기존 입주민 이주대책 등을 종합적으로 고려한 **노후 임대단지 재개발 중장기 플랜**도 검토

☞ 소득 5분위 이하 무주택 가구에 대한 맞춤형 주거지원을 위해, 공공임대주택 공급·관리, 주거급여·전월세자금 융자 등을 포함한 「**공공주택 공급·관리 계획**(2017~2022)」 연내 **수립**

바. 주택임대차 시장 인프라 개선

◈ 임대주택 및 월세 비중의 증가에 따라 임차인·임대인의 **편의 증진**과 임대차 **계약의 신뢰성 확보** 등에 관한 서비스 수요가 증가하고 다양화

○ 다양한 주거서비스 모델을 개발하고, 전문 임대관리업체를 육성하여 **종합부동산 서비스를 제공할 수 있는 기반 마련**

◈ 또한, 임차인이 안심하고 계약·거주할 수 있도록 임대차 **분쟁조정 기준을 마련**하고, 전월세 정보를 알기 쉽게 찾을 수 있도록 **정보 제공** 등 **통계 인프라도 개선**

(1) 다양하고 선진화된 주거서비스 제공

① 새로운 주거서비스 모델 마련

□ 뉴스테이를 통해 **선진 주거서비스 제공 모델**을 선도적으로 제시하여 일반 임대차 시장 전반으로 확산 유도

○ 주거서비스를 유형별로 분류하여 **체계화**하고, **최소 서비스 수준** 등을 마련

< 주거서비스 평가방식 검토방안(예시) >

구분		서비스 유형	평가기준
주거지원	커뮤니티형	• 보육·교육, 체력단련, 문화 프로그램, 카셰어링 등	• 시설계획의 적정성 • 프로그램의 전문성
	개별가구형	• 가사지원 (청소, 세탁 등) • 생활편의 (렌털, 반려동물 돌봄 등)	• 운영가능성 • 비용의 적절성
주택·단지 관리		• 물품교체·하자보수 (전구, 방충망 등) • 단지유지관리 (쓰레기 수거, 주차관리 등)	• 전문 상주인력 • 관리시스템 효율성

- LH 공모사업 기준 중 **임대관리 및 주거서비스 배점*을 상향**하는 등 주거서비스 평가 강화

* 현재 1,000점 중 임대관리계획 배점 40점, 주거서비스 배점 100점(비계량 평가)
→ 임대관리계획도 주거서비스에 준하여 배점을 상향하고 정량평가 도입

○ 국공립 어린이집, 대형병원 등과 연계한 주거서비스 모델 개발 추진

○ **뉴스테이 단지**에 사전에 계획된 주거서비스가 지속 제공될 수 있도록 **사후 관리체계 마련**

- 전문 주택임대관리업체 등을 통해 **우수한 주거서비스**가 제공되는 뉴스테이 **단지**를 **인증**하고 **관리**하여 주거서비스 품질 보장

  * 상반기 중 입주자 모집예정인 뉴스테이 단지를 대상으로 **시범적용**('16.8) 후 모니터링을 통해 **종합적인 관리체계** 마련('16.12)

□ **임대관리**, 중개, 이사 등 업역 간 연계를 통해 **종합서비스를 제공**하는 **주택임대관리업체**를 **우수 부동산 네트워크로 인증**

○ 이를 통해 **뉴스테이 이외의 임대아파트**에도 **종합 주거서비스를 제공**할 수 있는 기반 마련

* 은행지점을 활용한 도심형 뉴스테이의 경우 통신, 보안, 주방용품, 청소·세탁 등의 전문업체와 업무협약을 체결하여 주거서비스를 제공할 예정

* 우수 부동산 네트워크 인증시, 인증마크 부여, 정부포상 등 지원·홍보

② 전문화된 주거서비스를 제공할 수 있는 주택임대관리업 육성

□ 임대관리업 **등록기준을 완화**하여 다양한 임대관리업체 참여 유도

구분	현행 등록기준	개 선
위탁관리형	• (**주택수**) 300세대 이상 • (**자본금**) 1억원 이상	• (**주택수**) **100세대** 이상 • (**자본금**) 1억원 이상
자기관리형	• (**주택수**) 100세대 이상 • (**자본금**) 2억원 이상	• (**주택수**) 100세대 이상 • (**자본금**) **1.5억원 이상**

□ **보증보험 가입 의무를 완화**(법 개정)하여 임대관리업자 부담 완화

구분	현행	개선
임대인 권리보호	약정 **임대료**의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증 가입의무 부여	보증금 예치, 담보 제공 등으로 임대인이 **임대료 보증보험 미가입에 동의**시 **가입의무 면제**
임차인 권리보호	**임대보증금**의 반환을 책임지는 보증 가입의무 부여	보증금이 월세에 비해 작은 경우등 **임차인**이 **보증금 보증보험 미가입에 동의** 시 **가입의무 면제**

☞ 종합적인 부동산서비스 제공 및 뉴스테이 활성화 등을 위한 주거 서비스 및 임대관리 방안을 상반기 중 마련

(2) 주택임대차 제도·관행 등 개선

◈ **허위·중복 매물**에 따른 임대료 시세 정보 혼란을 최소화하고, 월세 체납, 하자책임 범위 등에 대한 **명확한 기준 제시**

□ (**매물찾기**) 포털 사이트, 부동산 중개 어플리케이션에 **허위, 중복매물**이 여전히 많음

⇨ 허위·중복매물 관련, **중개협회**를 통한 **허위 매물신고 활성화를 유도**(홍보 강화 등)하여 허위·중복매물 감소 추진

* (**포털 사이트 등록 절차**) 중개업소 → 중개협회 → 포털사이트에 매물 등록
(**허위 매물 제재**) 허위매물 피해자 신고(중개협회 사이트) → 매물등록 제한

□ (**임대차 계약**) 계약서 **위변조, 확인설명 부실, 하자책임 범위 불명확** 등으로 임차인 및 임대인 모두 임대차계약을 하는데 어려움

⇨ 임대차계약의 편의성과 안전성을 모두 높일 수 있는 **부동산 전자계약 활성화** 추진 → '16년 서초구 시범사업('16.5) 후 '17년 전국 시행

◈ **부동산거래 전자계약이란?**

○ 전자거래계약시스템에서 계약서를 작성*하면 **실거래신고**, 주택임대차 **확정일자 신고** 등이 **일괄** (자동)**처리**되고, **대법원 등기망**과의 **연계**도 추진 중

– 임차인이 대출 등 금융거래 시 계약정보도 제공

* 한국토지정보시스템(KLIS)를 통해 공인중개사 자격 확인

□ (**분쟁해결**) 월세 체납, 보증금 반환 및 하자 수선 책임소재 등 **임대차 관련 분쟁이 빈번**하나, **명확한 분쟁조정 기준 미비**

⇨ 최근 아파트 하자관련 주요 분쟁사례 등을 조사하여, 현재 계약서 작성시 함께 교부되는 「**중개대상물 확인 설명서***」 **보완** 추진

* 중개사가 설명해야 할 주택입지, 권리관계, 시설물 상태 등 13개 항목 규정(중개사법 25조)

⇨ **불필요한 분쟁 방지** 및 **분쟁의 원만한 해결**을 위하여 **수선 및 유지 보수 가이드라인** 마련('16.상 시범운영)

- **보수원인**이 **시설물 노후**인 경우 **임대사업자**가, **입주자 고의·과실**인 경우 **임차인** 부담을 **원칙**으로 **내부 시설물** 별 **가이드라인** 마련

  * (예) 임대사업자: 화장실 문틀, 수도계량기 동파, 배관 부식 등
    임차인: 세대현관문 도어록 파손, 인터폰 고장, 조명기구 파손·부식 등

  * 미국 등에서는 전문인력(Home inspector)이 매뉴얼에 따라 입주 및 퇴거시 시설물 상태, 하자 여부 등을 점검

(3) 전월세 등 주택 통계 개선

◈ 임차인이 본인이 원하는 가격 수준의 임대주택을 쉽게 찾을 수 있도록 **입주가능 주택가격 지도**를 구축

◈ 전월세 통계 등 주거지원 정책에 필수적인 **각종 주택통계 보완**

□ **입주가능 주택 가격지도 구축 추진**

○ 주택가격 정보를 지도를 통해 구현하여 **국민의 정보 접근성을 높이고** 원하는 가격 수준의 **주택을 쉽게 찾아** 입주 지원

- **'마이홈 포털***'을 통해, **희망 임차가격** 수준에 따른 **지역별 입주 가능한 임대주택**(전월세주택+공공임대) **정보**를 **지도형태**로 제공

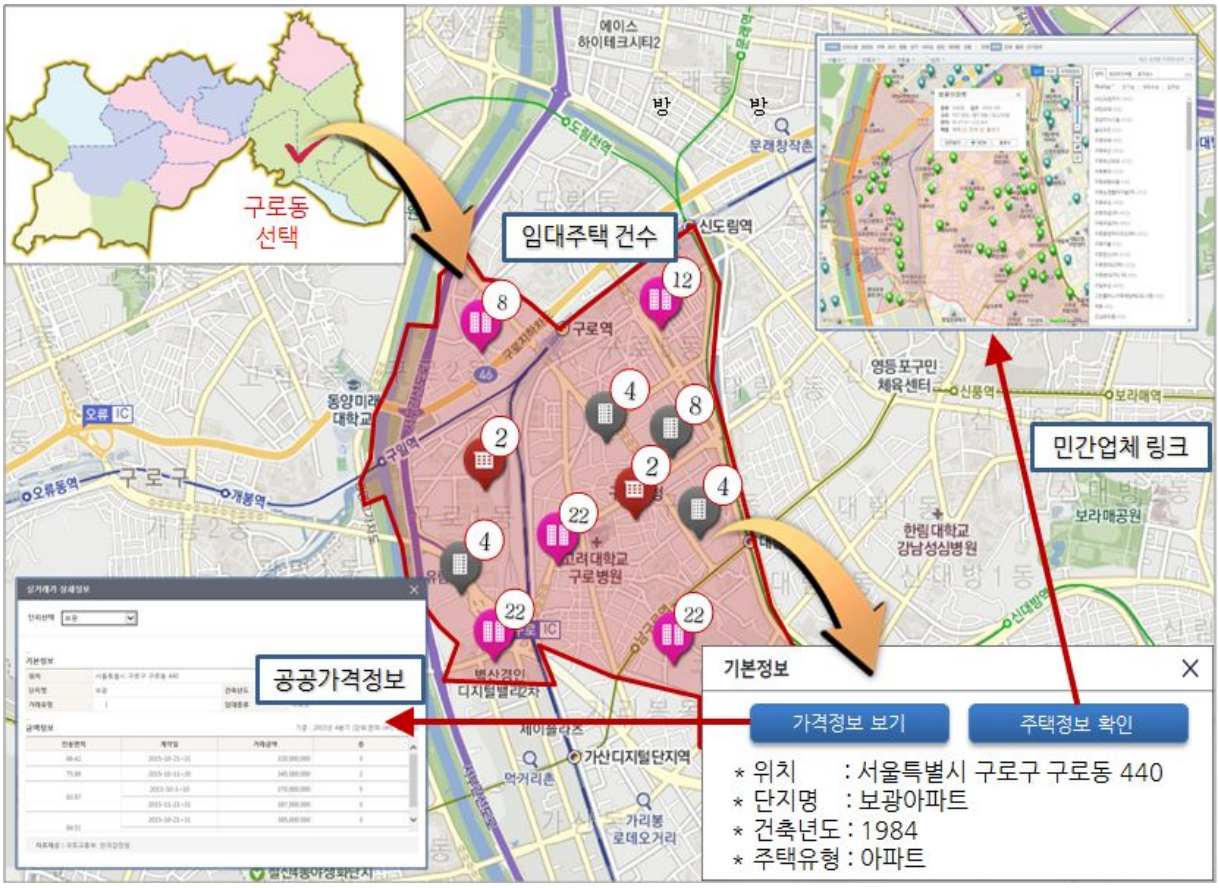
  * 개인의 소득, 주거비 부담 수준 등에 따른 공공임대, 주거급여, 기금대출 등 주거지원 정보를 맞춤형으로 제공하는 시스템('15.12월 오픈)

① 입주가능주택 조회 ➡ ② 주택가격지도 조회 ➡ ③ 세부 주택정보 조회

- 입주가능 주택을 지도상에서 조회하거나 소득 및 주거비 부담 수준에 따라 검색한 경우, **해당 지역의 임대주택정보***를 제공

  * 조회된 주택에 대해 주소, 면적, 유형별 임대료, 관리비, 대출정보 등 필요정보 제공

< 입주가능 주택가격지도 예시 >



□ 전월세 통계 등 주택 통계 개선

○ 주거비 관련 각종 통계를 보완하여 필요한 계층에게 필요한 주거지원이 제공될 수 있도록 활용

- **주거실태조사를 확대**(표본 2만→6만, 조사주기 2년→1년)하고, 소득, 주거비용 관련 **조사항목을 세분화**하여 **다양한 주거실태 정보 확보**

- 가구·주택수 산정시 통계청이 발표하는 **등록센서스** 자료를 활용하여 주거실태 조사 등의 정확도 제고

* 통계청에서는 기존의 현장조사방식의 5년 단위 센서스조사를 보완하여 '16년부터 매년 건축물대장·주민등록부대장·전기계량기 등 행정자료를 통해 센서스 조사

- **주거비 부담지수를 생산**('16.7월)하여 임차가구의 주거비 부담 정도를 정확히 측정

○ 또한, 주택 매매시장 관련 통계도 개선하여 향후 **내 집 마련에 관심이 있는 임차인** 등에 대해 **보다 정확한 정보 제공** 추진

- (**미분양**) '17.1월부터 시행되는 **분양계약 실거래 신고제***와 연계한 미분양 실적 집계 등을 통해 **통계의 정확성 개선**

  * 「부동산 거래 등에 관한 법률」 제정에 따라 '17년부터 시행 계약 체결시 60일 이내 신고 의무, 위반시 500만원 이하 과태료

- (**전매통계**) '분양권' 통계를 **분양계약**(검인*)**과 전매로 분리**·발표('16.3월 旣시행)하여 분양시장 흐름 파악 및 소비자 혼란 방지

  * 최초분양계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때 소재지를 관할하는 시·군·구청장의 확인을 받는 행위

- (**연립·다세대 실거래 가격지수**) 아파트에 추가하여 연립·다세대 실거래 가격 지수를 생산('16.6월)하여 **주택시장 모니터링 강화**

  * 전국의 아파트를 대상으로 실제 거래되어 신고된 아파트의 거래수준 및 변동률 파악을 위해 아파트 실거래 가격 지수를 '06년부터 생산·발표 중

2.1. 가계부채 관리방안

2.1-1. 최근 동향

가. 가계부채 동향

□ **16.6말 가계부채**는 **1,257.3조원**(전년말대비 54.2조원 증가, 한국은행 기준)으로 **저금리, 주택시장 정상화** 등 복합적 요인으로 **빠르게 증가**

❶ 은행권 **주택담보대출**은 **가이드라인** 등으로 **증가세 둔화**

* 은행 주택담보대출 증감액(조원) : (15.상) 32.7 → **(16.상) 23.6**(9.1↓)
〃 개별 주담대 증감액(집단대출 제외, 조원) : (15.상) 34.2 → **(16.상) 12.0**(22.2↓)

❷ **집단대출**은 **분양시장 호조**에 따라 **빠르게 증가하고** 있으며, 앞으로도 **누적 분양물량** 등에 따라 꾸준히 늘어날 전망

* 주담대중 집단대출 증가(조원) : (15년)8.7/70.1(12.4%) → **(16.상)11.6/23.6**(49.2%)

❸ **저금리, 은행권**과의 **금리격차 축소***, **수신확대****로 인한 **영업 확대** 등으로 **비은행권 대출**도 **증가***** 추세

* 상호금융-은행간 주담대 금리차(bp) : (14.12) +78 → (15.6) +65 → (16.6) +25
** 상호금융 수신규모(조원) : (15.3) 431.8 (15.6) 440.1 (15.9) 445.5 (15.12) 454.0 (16.3) 462.4
*** 비은행권 대출 증감액(조원) : (15.상) 8.6 → **(16.상) 24.4(15.8조원↑)**

□ 금년 하반기에는 **여신심사 가이드라인**이 착근되어 가면서 **주택담보대출 증가세 둔화** 추세가 이어질 것으로 전망

< 최근 가계부채 추이(한은 통계 재분류) >

(단위 : 조원)	15년				16년			
	연간	상반기	1Q	2Q	상반기	1Q	2Q	잔액
가계신용(a+b+c)	117.8	46.3	13.0	33.2	54.2	+20.6	33.6	1,257.3
가계대출(a+b)	112.9	46.9	14.2	32.7	53.4	20.5	32.9	1,191.3
주담대(a)[1]	79.7	34.3	12.4	21.9	34.2	13.7	20.5	684.9
은 행	70.1	32.7	11.6	21.1	23.6	9.6	14.0	501.1
(집단대출)[3]	8.7	△1.5	△0.0	△1.4	11.6	5.2	6.4	121.8
비은행	9.4	1.4	0.7	0.8	10.1	3.9	6.1	150.4
기 타[4]	0.2	0.2	0.1	0.1	0.5	0.2	0.3	33.4
기 타(b)[2]	33.1	12.7	1.9	10.8	19.2	6.8	12.4	506.4
은 행	7.9	1.0	△1.9	2.8	4.6	0.2	4.4	166.6
비은행	22.4	7.2	0.7	6.5	14.3	6.0	8.3	272.2
기 타[4]	2.8	4.5	3.1	1.4	0.3	0.6	△0.3	67.6
판매신용(c)	5.0	△0.7	△1.2	0.5	0.8	0.1	0.7	65.9

* 주 : 1) 주금공 양도잔액 포함, 2) 非주택담보대출, 신용대출 등,
3) 금감원 기준, 4) 연기금, 증권사, 대부업, 한국장학재단 등

□ **은행**의 경우 **여신심사 가이드라인** 등에 따라 **가계부채 구조**가 **빠르게 개선**되고 있으며, **비은행권**에서도 **구조개선 조짐**

< 주택담보대출 구조개선 추이 (금감원) >

구 분 (%)		13말	14말	15말	16.3말	16.6말	전기 대비 증감
은행	분할	18.7	26.5	38.9	39.5	**41.0**	**1.5%p↑**
	고정	15.9	23.6	35.7	36.8	**38.8**	**2.0%p↑**
보험	분할	28.6	31.4	33.5	34.7	**36.4**	**1.7%p↑**
상호	분할	2.0	2.8	4.5	5.1	**6.0**	**0.9%p↑**

나. 주택시장 동향

1 **(기존 주택시장)** 16.상반기 주택거래는 **46.8만건**으로 전년동기대비 **23.4% 감소**하였으나, 예년(12~14년 평균)보다 **많은 수준**

* 연간거래량(만건) : (06) 108.2 (12) 73.5 (13) 85.2 (14) 100.5 **(15) 119.4**

○ 연초 보합세를 유지하던 **매매가격 상승률**은 수도권을 중심으로 주택시장에 대한 **기대감이 개선**됨에 따라 4월 이후 **소폭 상승세**

* 16년 주택가격상승률(%, 감정원) : (1월) 0.04 (2) 0.00 (3) 0.00 (4) 0.02 (5) 0.03 **(6) 0.04**

2 **(신규 분양시장)** 16.상반기 분양실적은 **20.6만호**로 전년동기 대비 **5.3% 감소**하였으나 예년에 비해 **많은 수준**

* 연도별 분양물량(만건) : (06~15 평균) 30.1 ↔ (13) 29.9, (14) 34.5 (15) 52.5 (16.상) 20.6

○ 16.6말 **미분양**은 **6.0만호**로 **전월대비 8.2% 증가**

○ 16.7월 **누계 청약경쟁률**은 **12.3:1로 높게** 나타나고 있으며, **일부 지역에서는 과열양상**도 나타나고 있음

* 16년 상반기 청약경쟁률은 부산(73:1), 제주(31:1), 대구(33:1), 강남(41:1) 등 일부 지역에서 매우 높은 반면, 1:1 미만 단지도 73개(23.1%) 수준

2.1-2. 가계부채 평가

가. 질적 구조개선 성과는 있으나, 빠른 증가속도가 지속

□ 최근 **가계부채**는 15년에 이어 **빠른 증가세 유지**

* 가계신용 증가율(%, 전년동기대비) : (13) 5.7 (14) 6.5 (15.상) 9.2 **(15)10.9 (16.상)11.1**

○ **분양시장 호조**와 **저금리** 등에 따른 **집단대**출과 **비은행권 대**출이 **빠르게 증가**한데 주로 **기인**

□ 다만, **분할상환·고정금리** 중심의 **대출관행**이 정착되어 가면서 가계부채의 **질적 구조**는 **빠르게 개선되고 있음**

* 은행 분할상환/고정금리 비중 추이(%) : (10) 6.4/0.5 → (16.6말) **41.0/38.8**

□ **금융기관의 손실흡수 능력이 충분**하고 **차주의 상환능력도 양호**하여 **시스템 리스크 가능성도 제한적**

1) 연체율(16.6말 0.31%), BIS비율(16.3말 14.0%) 등 부채 및 기관 건전성 지표 양호
2) 상환능력이 충분한 소득 4~5분위 가구가 부채의 70%를 갖고 있으며, 금융자산이 부채대비 2배 이상 크고 빠르게 증가중

⇒ **가계부채의 질적 구조개선을 일관되게 추진하면서, 빠른 증가세에 대한 경각심을 갖고, 속도완화 노력 강화 필요**

< 해외 주요기관의 최근 한국 가계부채 평가 >

√ (무디스, 15.3월·12월) "가계부채 위험 경감을 위한 대출 대환계획은 신용도에 긍정적... **국가신용등급 상향**(Aa3→Aa2)..."

√ (IMF, 16.4월) "한국 가계의 재정상태는 안정적이며, **가계부채는 여전히 관리가능**... 당국은 **잠재 리스크**에 대응중"

√ (OECD, 16.5월) "금융부문의 **시스템 위험은 제한적**... **고정금리 비중 확대**가 **위험 완화**에 도움"

√ (S&P, 16.8월) "**변동금리부 대출의 고정금리 대출 전환** 등의 **노력**이 **가계부채 위험을 완화**하는데 기여"

나. 가계부채에 영향을 미치는 분양시장에 대한 관리 필요

□ **실수요자 중심**의 **주택거래**가 **활성화**되고 **주택가격은 대체로 보합세**를 보이는 등 **기존 주택 거래시장**은 비교적 **안정적**

* 주택거래량(만호) : (06)108 → (12)74 (13)85 (14)101 (15)119 (16.상)47

□ 다만, 작년부터 이어져온 **분양물량 증가추세**가 **지속**될 경우 **공급과잉이 우려**되는 상황

○ 최근 **분양권 전매차익** 추구 등 **과도한 투자 수요**가 있어, **공급증가가 더욱 확대**되고 **미분양이 늘어날 우려**도 존재

* 연도별 청약경쟁률 : (11) 3.5 (12) 2.5 (13) 2.6 (14) 6.4 (15) 11.1 (16) 12.3

⇒ **현 추세 지속시 주택 공급과잉 → 주택시장 하방리스크 증가 및 집단대출 증가세 확대 → 가계부채 건전성 저하 우려로 이어질 수 있으므로 주택 공급시장에 대한 세심한 관리 필요**

다. 취약 부문에 대한 관리도 적극 강화해 나갈 필요

1 **(은행권 집단대출) 집단대**출의 경우 **상환능력심사가 철저하지 않은** 상황에서 최근 **분양시장 활성화**로 **빠르게 증가**

* 은행·보증기관 집단대출 취급실태 점검결과(16.7월), 일부 미진한 측면 존재 → **소득 확인 미흡**, 시공사·지역·입주시기 **편중리스크** 등

2 **(비은행권) 비은행권**의 경우 **은행권과의 금리격차 축소**, 비교적 **느슨한 상환능력 심사** 등에 따라 대출이 다소 **빠르게 증가**

○ 특히, 비은행권 대출은 **일시상환** 비중이 높아 **대출구조 취약**

3 **(서민 · 취약계층)** 최근 경기회복이 더디면서 **부채가 소득보다 빠르게 증가**하고 있어 **서민·취약계층 금융부담 확대 우려**

* 부채 보유 소득 1분위 가구 부채(만원) : (14) 3,784 → (15) 3,989 **(+5.4%)**
소득(만원) : (14) 953 → (15) 988 **(+3.7%)**

⇒ **집단대출 및 비은행권 대출 등 상대적 취약 부문에 대해 집중적으로 관리하고 서민 · 취약계층 보호노력도 강화**

2.1-3. 가계부채 관리방안

< 기본 방향 >

▣ 「종합적·균형적·선제적」 관점을 가지고 범정부적으로 일관되게 대응하면서, 「서민·취약계층 금융지원」 지속 강화

√ 소득 증대를 위한 **확장적 거시정책** 및 **분야별 활력강화 정책** 등으로 **상환능력 제고**

√ **주택 과잉공급**이 **가계부채 건전성 리스크로 연결되지** 않도록 **적정 수준의 주택공급 유도** 등 **안정적 관리**

√ 최근 증가하는 **집단대출, 비은행권 대출, 기타대출** 등 **취약부문**에 대한 **선제적 관리** 강화 → **가계부채 연착륙 유도**

√ **서민·취약계층**에 대한 **맞춤형 채무조정 지원**으로 조속한 재기를 돕고, **중금리대출** 확대 등을 통한 **서민가계 안정화**

경제활력 강화 및 가계소득 증대 → 차주 상환능력 제고	주택 과잉공급 차단 → 주택시장 안정적 관리
• 경제 활성화 입법, 신성장 동력 확충으로 **양질의 일자리 창출** • **확장적 거시경제정책 조합**으로 경제활력 제고 • **저소득·취약계층** 지원 강화 **청년·여성 고용애로 해소**	• **택지공급 조절**을 통한 선제적인 주택공급 물량 관리 • **분양보증 심사 제도 개편**으로 **적정 수준의 주택공급** 유도 • **불법행위 점검·계도 활동**을 강화하여 **부동산 거래질서 확립**
취약부문에 대한 관리 강화 → 가계부채 연착륙 유도	**서민·취약계층 지원강화 → 서민가계 안정 유도**
• 분할상환·고정금리 중심의 **주택담보대출 구조개선** 가속화 • **보증제도 개편** 등을 통한 실수요자 위주의 중도금대출 시장 조성 • **집단대출·전세대출·신용대출·비주택담보대출** 등 취약부문 관리 강화	• **저금리 자금 지원** 및 **중금리 대출 확대**로 **금리부담 경감** • **상환능력** 등을 고려한 **단계별 맞춤형 채무조정 지원** • 건전한 **채권추심** 관행 정착 • 서민금융진흥원을 통한 **원스톱 지원**

가. 상환능력 제고를 위한 소득증대 추진

◇ **가계**의 **지속가능**한 **소득 증대**는 결국 **일자리 문제**로 귀착 → **경제활력 제고** 및 **구조개혁**을 통한 **경쟁력 강화** 필요

□ 경제활성화법·노동개혁법 등 **일자리 창출 관련 핵심법안***들의 **조속한 입법**을 통해 **일자리 창출 기반 마련**

* 규제프리존특별법, 서비스산업발전기본법, 노동개혁 4법 등

□ **추경** 등 **적극적 재정운영***을 통해 **경기 회복세**를 **강화**하고 **일자리 창출 여력 확대**

* 추경(11조원), 기금 자체 변경(3.3조원), 정책금융지원(12.4조원) 등

○ **소비 활성화, 투자·수출 촉진** 등 부문별 활력 제고 노력 강화

* (소비) 노후경유차 교체시 개소세 감면, 고효율가전제품 구입시 인센티브
(투자) 현장대기 프로젝트 지원, 전기차 충전기 구축 등 친환경 투자 확대
(수출) 무역보험 확대, 반도체·디스플레이 등 주력산업 고부가가치화

□ **일자리 중심 국정운영***을 강화하고, **수요자 중심**으로 **정부 일자리사업**을 재편(17년 예산반영)

* 정부업무평가시 부처별 일자리 창출 성과 반영, 재정지원 일자리 사업 개편

○ 신산업·유망 서비스업* 등 **新성장동력 육성**을 통해 **양질**의 **일자리 창출**

* 서비스업·제조업간 차별해소, 의료·컨텐츠 등 유망 서비스업 육성

□ 맞춤형 기초생보*, 근로장려금(EITC) 및 자녀장려금(CTC), 기초연금 확대 등 **취약계층 지원**을 **강화**하고 **청년·여성 고용애로**** **해소**

* 생계급여 대상을 중위소득 29%에서 17년까지 30% 이상으로 확대
** (청년) 17개 고용존별 청년채용의 날 운영 (여성) 육아휴직 사유에 임신 포함

○ 의료·주거·교육비 등 **서민·중산층**의 **생계비 부담 완화**

* (의료) 건보료 동결 (주거) 월세대출 지원 확대 (교육) 방과후 학교 활성화

□ 저금리 기조 하에서 확대된 **유동성**이 적절히 관리되어, 보다 **생산적인 방향으로 유도**될 수 있도록 노력

나. 주택 공급시장에 대한 안정적 관리

◇ 적정 수준의 주택공급 유도를 위해 **프로세스별로 안정적 관리 → 가계부채 연착륙**을 위한 **근본적인 대응방안** 마련

< 주택공급 프로세스별 관리방안 >



(1) 택지매입 단계 : 사전 공급관리 강화

1 **(LH 택지)** 주택시장 수급여건 등을 종합적으로 고려하여 **LH 공공택지 공급물량 조절**

○ **16년 물량**을 **15년의 58%** 수준으로 **감축**(6.9㎢, 12.8만호 → 4.0㎢, 7.5만호)하고, **17년 물량**도 수급여건 등 고려, **금년대비 추가감축 검토**

- 분양시장 영향이 큰 **수도권·분양주택용지 중심**으로 조정

2 **(PF보증) HUG PF대출 보증 신청시기 조정**(9.1일 신청분부터)

○ **(신청시점)** 사업계획승인 전에도 신청을 받고 있는 **PF대출 보증의 신청시점**을 **사업계획 승인 이후**에 신청토록 조정

* 현재는 사업계획승인前 보증신청을 받고, 공공택지는 승인前 보증도 발급

○ **(신청가능 토지)** 소유권을 확보할 수 없는 **수용 및 매도청구대상 토지**가 포함된 경우 **수용·매도 확정후** 보증신청 허용

* 현재는 수용·매도청구대상 토지를 포함하여 보증을 발급(대출금액 확정)하고, 수용·매도가 확정된 경우 PF대출 자금인출 허용

3 **(PF대출 심사 강화) 사업성평가, 리스크 관리** 등 **금융기관 PF대출 취급시 심사 강화**

○ 금감원 실태조사 결과, 경기변동 등 **리스크에 취약한 사업장**에 대해 **보수적 건전성 분류 유도** 등 관리방안 마련(16. 3/4분기~)

4 **(분양보증 예비심사) 미분양, 인허가물량, 청약경쟁률** 등을 고려, 초과공급이 우려되는 '**미분양 관리지역**'에 대해 **택지매입 前 HUG 예비심사**를 하고, 예비심사를 받지 않은 경우 **보증발급 제한**(16.9월~)

(2) 인허가 단계 : 국토부-지자체 협력을 통한 과도한 인허가 자제 유도

□ **정부-지자체***간 긴밀한 협력을 통한 **주택시장 관리 강화**(수시)

* 사업자는 30호이상 단독주택, 30세대이상 공동주택 건설시 지자체장 승인 필요

○ **국토부-지자체 주택정책협의회** 개최*, **합동 시장점검** 및 **시장동향 정보공유** 등 기관간 **협력 지속**

* 수도권 및 광역자치단체 단위 주택정책협의회 실시, 정례 개최(반기별 1회 이상)

(3) 착공 및 분양 단계 : 공급조절 및 시장질서 확립

1 **(미분양 관리지역 확대)** 분양보증 본점심사가 의무화되어 있는 '**미분양 관리지역***'(7말현재 20개)을 **매월 주택시장 동향** 반영, 확대(16.9월)

* (현행) 미분양 급증지역 → (개선) 미분양 급증 + 인허가 추이·청약경쟁률 추가 고려

2 **(HUG 분양보증 강화) 담보대용료[1] 및 가산보증료 제도[2] 폐지** 등 발급요건 강화 및 **특정요건**[3]에 해당하는 경우 **본점심사 의무화**(16.9월)

1) 현재 토지소유권 미확보 등 권리제한이 있는 경우 담보대용료 납부후 보증 발급
2) 현재 업체별 보증한도를 초과한 경우 가산보증료를 납부하고 보증 발급
3) (현행) 미분양관리지역+1천호 이상 공급
(개선) 미분양관리지역(예비심사지역)+**500호 이상** 공급(기준 강화),
워크아웃기업, 국세·지방세 체납, 심사평점 55점 이하 기업 추가

3 **(현장점검 지속)** 다운계약서 작성, 청약통장 불법거래, 떴다방 등 **불법행위 집중점검** 지속(국토부·지자체 협업, 6~7월중 1차점검 기실시)

다. 부채 관리방안

◇ **분할상환·고정금리** 중심의 **구조개선**을 **가속화**하는 가운데, 최근 **대출 증가세**가 다소 **빠른 업권별·부문별 대응 강화**

⇒ 최근 빠르게 늘어나고 있는 **집단대출**과 **전세대출, 기타대출** 등 **취약부문**에 대한 관리 추진

(1) 주택담보대출 질적 구조개선 추진

□ **(은행) '상환능력 내에서 빌리고, 처음부터 나누어 갚는' 금융관행** 지속 확산 → **여신심사 가이드라인** 착근을 **일관되게 추진**

○ **여신 관행 선진화**에 따라 **구조개선 목표 상향 조정**(8.1일, 기시행)

* 금년 신규취급된 주택담보대출(집단대출 제외)의 77%가 분할상환으로 취급

** 분할상환/고정금리 목표(%) : (16) 40/37.5 → 45/40 (17) 45/40 → 50/42.5

□ **(보험)** 은행 수준의 **여신심사 가이드라인** 적용(7.1일, 기시행)

○ 여신 가이드라인 시행 등을 감안 **분할상환 목표치 상향 조정** (17년, 40 → 45%) 및 **고정금리 목표 비중**(17년 10%) **신규 설정**

□ **(상호금융)** 업권 특성* 등을 고려하여 **상환능력 심사 강화** 및 **분할상환 유도 방안** 마련(16.하)

* 상호금융권의 경우 영세상공인, 농·어민 등 소득증빙이 어려운 차주가 많음 → 현재 은행권 **여신심사 가이드라인을 동일하게 적용**하기 곤란

○ 각 상호금융 **중앙회**와 **금융위·금감원**이 참여하는 **관계기관 TF**를 통해 **구체적인 도입방안** 등 검토 추진

○ **분할상환 목표**(17년 15%) 달성을 위해 **소관부처·금감원 현장점검, 감독 인센티브 제공*** 방안도 검토

* 예) **예대율** 조정시(연내) **분할상환목표 달성수준**과 연계하여 **조합별로 차등화**

(2) 집단대출 관리 강화

□ **(공적 보증제도 개편) 사업장 심사 강화** 및 **실수요자 중심**의 중도금대출 시장 정착 유도를 위한 **중도금대출 보증제도 개선**

❶ **보증기관**(주금공·HUG) **중도금보증**을 **부분보증**(100→90%) 운영 → 은행의 **사업 타당성 검토 강화** 유도(16.10월)

❷ **주금공, HUG**의 중도금 1인당 **보증건수 한도** 통합 관리(16.10월)

* **(기존)** 최대 4건(주금공, HUG 각 2건) → **(개선)** 최대 2건(주금공, HUG 통합)

□ **(은행 리스크 관리 강화)** 금감원의 최근 '**집단대출 실태 점검**'(7월) 결과를 반영, **은행 집단대출 리스크관리** 강화(지도완료)

❶ 집단대출 차주에 대한 **소득자료 확보 의무화**(16.11월, 세칙 개정) → 동 자료를 통해 **소득수준별 집단대출 실태** 등 **리스크 분석**

* 現 중도금차주 소득확인 방식 비중(16.1~6월, %, 현장점검 결과) :
증빙소득 40.6, 인정소득 3.3, 신고소득 14.7, **최저생계비** 등 **소득확인 미흡 41.3**

❷ 대출심사시 **사업장 현장조사 의무화** 및 **사업성 평가요소** 구체화

❸ 미입주리스크 등 발생시 **대응매뉴얼 작성** 등 **대비 강화**

❹ 시공사·지역·입주예정시기 **편중리스크**의 **정기적 분석** 등 추진

□ **(잔금대출 구조개선) 개별 주택담보대출**과 유사한 **잔금대출**에 대해서는 **고정금리·분할상환**의 **질적 구조개선** 유도

❶ **(기존)** 변동금리 또는 일시상환 잔금대출에서 고정금리·분할상환으로 전환할 경우 **중도상환수수료 면제**(자행 전환, 16.10월)

❷ **(신규) 중·저소득층** 잔금대출시 **금리 우대**를 통해 **장기 고정금리·분할상환** 방식으로 유도하는 주택금융공사 **신상품** 공급(가칭, '입주자전용 보금자리론', 17.1월)

※ 부동산시장 상황, 집단대출 증가세 등을 보아가며 필요한 경우 집단대출에 대한 단계적인 「여신심사 가이드라인」 도입 검토

(3) 전세대출 및 기타대출 관리 강화

□ **(전세대출)** 전세자금대출 **'부분' 분할상환**에 대한 **인센티브**를 **마련**하여 차주가 원하는 만큼 **나누어 갚는 상품** 출시 유도(연내)

❶ 대출기간(2년) 동안 전세자금대출 **원금의 10% 이상 상환**을 **약정**하는 경우, **보증기관**(주금공, SGI) **전세보증료율 인하**

* 주택금융공사 전세보증료율(0.18~0.28%)에 대해 0.1%p 인하
** SGI 전세보증료율 30% 인하[(0.26~0.40%) → (0.18~0.28%)]

❷ 전세대출 부분 분할상환을 통한 **구조개선**으로 **주택금융시장 안정에 기여**한 금융기관에 대한 **인센티브 검토**

□ **(신용대출)** 신용대출에 대한 **관계기관 모니터링**을 **강화**하고, **총체적 상환부담 평가시스템**(DSR)을 통한 **건전화** 유도

❶ 금융위·금감원·한은 등 **관계기관 TF**를 통해 소득별·차주별 **심층분석** 및 **취급 실태** 점검(연내)

❷ DSR 도입시점(17년~)에 맞추어, DSR 산출결과를 **대출심사시 참고, 활용**하도록 유도 → 신용대출 **상환능력심사** 관행 **선진화**

□ **(상호금융권 비주택담보대출)** 기추진된 상호금융 **담보평가 관리 강화조치**는 **재점검**하되, **담보인정한도 기준** 추가 강화

❶ 담보평가 적정성 제고를 위한 **행정지도**를 **연장**(~17.8월)하고 **안착여부 현장 점검**(9월, 14개 조합) → 결과에 따라 **개선 권고**

* 새마을금고에 대해서도 주무부서(행자부)와 공동검사 추진

❷ **담보인정한도 인하**[1] 및 **가산항목·수준**[2] **축소**(16.11월)

1) (현행) 50~80% → (개선) 40~70%로 인하(10%p↓)
2) (현행) 신용등급·분할상환 등 '리스크 감소요인'과 입지 등 '담보물 특성요인'에 따라 최대 10%p 가산 → (개선) 가산항목 조정 및 가산폭도 5%p로 축소

⇒ 담보인정한도가 **최대 15%p까지 줄어드는 효과** 발생

라. 한계·취약차주 관리 강화

◇ **취약계층을 중심**으로 **지원확대 노력을 지속**하는 가운데, **원스톱·맞춤형 서민금융 서비스**를 위해 **지원체계 개편**

1 **(연체 이전)** 중·저금리 자금 지원을 통해 **연체 발생 최소화**

○ **(중금리대출) 사잇돌대출 취급기관 확대*** 및 **신용평가 인프라 개선** 등을 통해 **제도 활성화** 추진 → **서민층 금리부담 경감**

* **(은행권)** 16.7월 9개 은행에서 6~10% 금리로 출시, **(저축은행권)** 16.9월초 출시 예정

○ **(저금리 자금지원)** 미소금융, 새희망홀씨 등 **4대 정책 서민상품 공급**을 지속 **확대**(연 4.5조원 → **연 5.7조원**, '16년~)

2 **(연체 이후)** 상환능력 등을 고려하여 **단계별 맞춤형 채무조정 지원**

○ **(금융권 자체 워크아웃 강화) 채무자 특성**을 반영하여 **상환능력을 정밀하게 평가**하고, 이와 연계하여 **원리금 감면율을 차등결정**하는 **채무조정 방안** 시행(16.7월~)

○ **(채무조정 지원 강화)** 서민·취약계층의 **원활한 자활·재기**를 위해 **신복위·국민행복기금**을 통한 **맞춤형 채무조정 활성화**(16.下)

※ ❶ 채무자의 상환능력에 따라 탄력적으로 감면율 적용(기존 최대 50% → 개선 30~60%)
❷ 상환능력이 취약한 계층에 대해서는 감면율을 최대 70→90%까지 확대

○ **(공·사적 채무조정 연계)** 취약계층에 대해서는 **법률지원단 설치, 파산실비 지원** 등을 통해 **법원 절차**와 **연계 지원** 강화

○ **(건전한 채권추심 관행 정착) 채권추심업무 가이드라인** 마련, **불법추심 검사** 등을 통해 **추심행위 감독**을 강화하고, **교육·홍보** 등을 통해 **채무자 권리능력** 강화(9월중 구체적인 방안 발표)

3 **(원스톱 서민금융 지원 체계) 서민금융진흥원** 출범(16.9월)으로 **미소금융·근로자 햇살론·바꿔드림론** 등을 적극 지원하고, **통합지원센터**를 15년말 4개에서 **연내 33개로 확대**

국토교통부

보도참고자료

배포일시 2016. 8. 25(목)
총 12매(본문 12)

경제혁신 3개년 계획 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.

「8.25, 가계부채 관리방안」 중 주택·토지 내용

□ 8.25일 관계부처 합동으로 발표한 「가계부채 관리방안」 중 주택·토지 분야에 대해 다음과 같이 설명 드립니다.

주택시장 안정적 관리 & 가계부채 건전성 기여

적정 수준의 주택공급 유도

택지매입 단계	인허가 단계	착공 및 분양 단계
◈ LH 택지공급 조절 · '16년은 '15년의58% 수준, '17년은 추가감축 검토 ◈ PF대출보증 강화 · 신청시기는 사업계획 승인 후, 수용·매도 확정 후 신청허용 ◈ PF대출심사 강화 · 사업성, 리스크 등 심사강화 ◈ 분양보증 예비심사 · 미분양 관리지역에 택지매입 전 예비심사 절차 도입	◈ 국토부–지자체간 협력 강화 · 주택정책협의회를 전국으로 확대 실시 – 수도권 외에 광역자치단체까지 확대 · 주택정책협의회 내실화 – 지역별 주택시장 수급상황 정보공유 등을 통하여 적정수준 인허가 유도	◈ 미분양 관리지역 확대 · 미분양 외에 인허가 등 공급지표를 고려하여 지정 ◈ HUG보증심사 강화 · 담보대용료, 가산보증료 폐지 · 본점심사 범위 확대 등 ◈ 주택시장 질서확립을 위한 집중점검 실시 ◈ 중도금대출보증 개선 · 90% 부분보증을 통하여 대출관리 강화 · HUG·주금공 보증건수 한도 통합(각 2건 →통합 2건)

2.2. 가계부채 관리방안(주택토지분야)

2.2-1. 주택시장 동향 및 평가

가. 최근 주택시장 동향

(1) 기존 주택시장

□ **(매매가격) 여신심사 가이드라인** 시행, 공급과잉 우려, 거시경제 및 주택시장 불확실성 지속 등의 영향으로 **'15.12월** 이후 **관망세**

○ **7월 누계 매매가격 상승률은 0.18%**로 '14년 이후 최저 수준

○ **수도권**(서울, 경기, 인천)은 **도심 재건축 단지를 중심**으로 기대감이 개선됨에 따라 **완만한 상승세가 지속**되고 있으나(7월 누계 0.44%)

- **지방은** 조선·해운 등 구조조정, 여신심사 가이드라인 시행(5.1~), 공급과잉 우려, 고점인식 등의 영향으로 **하락세**(7월 누계 -0.06%)

□ **(거래량) 월별 거래량**은 2월 이후 **지속적으로 증가**하고 있으며, **상반기 누계는 46.8만건**으로 **예년과 유사***한 수준

* 최근 5년평균 거래량은 47.4만건으로 5년평균 대비 1.3% 감소한 수준

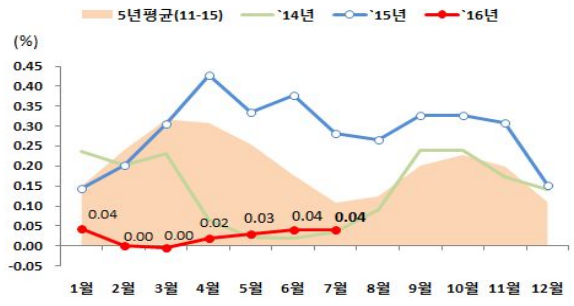
○ 다만, '15년*의 기저효과 인해 '15년 상반기(61.1만건)에 비교해서는 **23.4% 감소한 수준**

* '15년 주택거래량은 119.4만건으로 '06년 통계집계 이후 역대 최대치

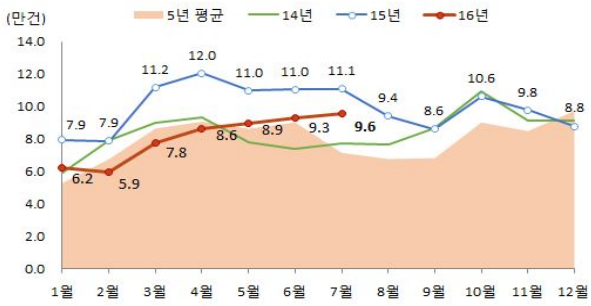
○ 주택거래량도 매매가격과 유사하게 **수도권 등은 예년대비 높은 증가세**이나, **지방은 감소세**

* 5년평균 대비 수도권은 18.6% 증가하였으나, 지방은 16.4% 감소

< 전국 매매가격 변동률 >



< 월별 주택거래량 (전국) >



(2) 주택공급 동향

□ **(인허가) '16.6월 누계 인허가는 전국 35.5만호**로 전년比 18.4% 증가

* 작년 주택시장 호조에 따라 '15년부터 택지확보, 기본설계, 지자체 협의 등 준비 중인 사업장에서의 인허가가 증가

○ 다만, 전년대비 **월별 증가율**은 3월 이후 **소폭 둔화**되는 추세

* 증감률 : ('16.1월)42.9% →(2월)61.3 →(3월)18.3 →(4월)16.2 →(5월)△7.3 →(6월)9.3

○ **수도권**은 **전년과 유사한 수준**(16.1→16.4만호)이나, **지방**은 청약활황 및 밀어내기 증가 등의 영향으로 **전년**보다 **증가**(14.0→19.1만호)

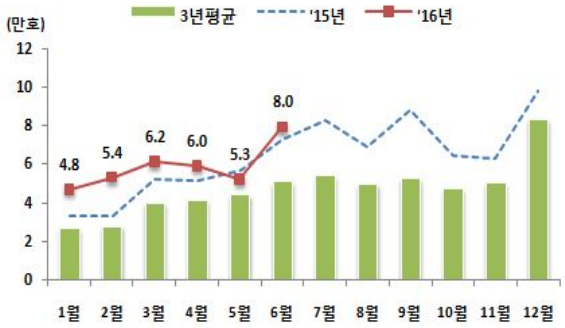
* 전년대비 증감률 : 전체 18.4%, 수도권 2.2%, 지방광역시 81.6%, 8개도 24.0%

□ **(분양) '16.6월 누계 분양**물량은 **전국 20.6만호**로 '15년比 5.3% 감소

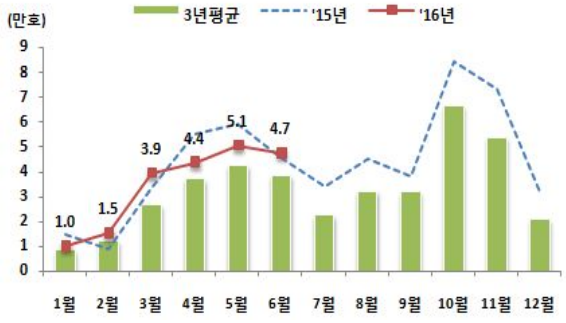
○ **수도권**은 전년대비 **감소**(10.4→9.3만호), **지방**은 **동일**한 수준(11.3만호)

* 전년대비 증감률 : 전체 -5.3%, 수도권 -10.8%, 지방광역시 3.4%, 8개도 -1.5%

< 월별 인허가 실적 추이 >



< 월별 분양 실적 추이 >



□ **(준공) '16.6월 누계 준**공물량은 **전국 24.3만호**로 전년比 28.0% 증가

○ 준공물량(입주물량)이 늘어남에 따라, 금년 전월세시장은 안정세 지속

* 7월 누계 전세가격 상승률은 0.78%로 '09년 이후 최저 / 7월 누계 월세는 -0.09%

○ **수도권**(8.5→12.1만호)과 **지방**(10.5→12.1만호) 모두 **전년**보다 **증가**

* 전년대비 증감률 : 전체 28%, 수도권 43%, 지방광역시 11.2%, 8개도 18.3%

(3) 청약시장 동향

□ 저금리, 시중 유동자금 증가 등으로 청약경쟁률은 '12년 이후 상승세

○ '16.7월 누계 평균 **청약경쟁률은 12.3:1**로, '12년 이래 지속 상승하고 있으나, **지역 및 입지여건에 따라 차이**가 존재

* 부산(73:1), 제주(31:1), 대구(33:1), 강남(41:1) 등의 청약경쟁률은 높은 수준이나, 인천(1.9:1), 충남(1.1:1), 대전(1.6:1), 경북(1.5:1) 등은 전국 평균(12.3:1) 하회

< 연도별 청약경쟁률 추이 >

구 분	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16.1~7
전 국	**3.5 : 1**	**2.5**	**2.6**	**6.4**	**11.1**	**12.3**
수도권	0.8 : 1	1.5	2.5	3.6	5.2	7.3
(서울)	1.3 : 1	1.9	4.9	5.2	14.1	**17.9**
지방	4.5 : 1	2.9	2.6	7.8	17.3	16.6
(지방광역시)	6.9 : 1	4.6	4.6	13.3	48.9	**41.1**
(8개도)	2.5 : 1	2.0	1.6	4.4	6.9	8.3

○ **경쟁률 1:1 미만 사업장 비중**은 전년보다 **증가** (18.3% → 23.1%)

< '15~'16년 청약경쟁률 현황(임대제외) >

구 분		전 국	수도권	지방	(8개도)	(지방광역시)
'16년 상반기	전 체	**316개 단지**	122	194	**127**	67
	1.0:1 미만 (비중)	**73개 단지** **(23.1%)**	18 (14.8%)	55 (28.4%)	**50** **(39.4%)**	5 (7.5%)
'15년 전체	전 체	**705개 단지**	291	414	**277**	137
	1.0:1 미만 (비중)	**129개 단지** **(18.3%)**	47 (16.2%)	82 (19.8%)	**76** **(27.4%)**	6 (4.4%)

□ **'16.6월 미분양 물량**은 **전월대비 8.2%(4,543호) 증가한 6.0만호**

○ 금년 들어 **수도권은 감소세**이나, **지방은 증가세**

○ 준공후 미분양은 작년 하반기 이후 1만호 내외 수준을 유지 중

< 월별 전국 미분양 물량 (단위 : 호) >

구 분		'12.12	'13.12	'14.12	'15.11	'15.12	'16.4	'16.5	'16.6	전월대비 증감	전월대비 증감율
준공 전	합계	74,835	61,091	40,379	49,724	61,512	53,816	55,456	59,999	4,543	8.2%
	수도권	32,547	33,192	19,814	26,578	30,637	22,345	20,887	23,325	2,438	11.7%
	지 방	42,288	27,899	20,565	23,146	30,875	31,471	34,569	36,674	2,105	6.1%
준공 후		28,778	21,751	16,267	10,477	10,518	10,525	10,837	10,785	△52	△0.5%

나. 평가 및 대응방향

① 주택시장 평가

□ 여신심사 가이드라인 시행, 조선·해운업 구조조정에 의한 지방경기 침체, 공급과잉 우려 등으로 **매매시장은 보합세**

* 7월 누계 매매가격 상승률 : ('14) 0.81% → ('15) 2.09% → ('16) 0.18%

□ 반면, **신규 주택시장**은 저금리, 유동자금 증가, 청약제도 규제합리화('14.9), 집단대출에 대한 여신심사 가이드라인 적용 제외로 인한 풍선효과 등의 영향으로 **호조세 지속**

○ 저금리, 유동자금 증가에 따라 일부지역에서는 과열양상도 보임

□ 신규 주택시장의 호조세는 업계의 공급증가 유인으로 작용하여, '15년부터 예년대비 높은 공급 증가세가 지속 중

○ 현재와 같은 주택공급 증가세가 지속될 경우, 향후 주택수급의 불균형, 공급과잉 초래 우려

② 대응방향

◈ **적정 수준의 주택공급 유도**를 통하여 **주택시장의 안정적 관리** 및 **가계부채의 건전성에 기여**

□ 과도한 주택공급의 증가는 미분양 증가, 주택시장 하방리스크로 작용할 우려가 있으므로, 적정수준의 주택공급 유도 필요

○ 이에 따라, HUG 미분양관리지역 지정·운용(2월~), 청약시장 집중 점검(6월~), 중도금대출보증 개선(7월~) 등을 旣 시행 중

○ 추가적인 공급조절 유도 방안을 마련하여 주택시장 관리를 강화

□ 부동산 자산이 국민자산의 약 70%를 차지함을 고려시, 주택시장의 안정적 관리는 **가계부채의 질적 건전성 개선**에 기여할 것으로 기대

2.2-2. 가계부채 관리방안 중 주택·토지 내용

1. LH 공공택지 공급물량 조절 (7p)

○ **16년 공급물량**을 **15년의 58%** 수준으로 **감축**(6.9㎢,12.9만호 → 4.0㎢, 7.5만호)하고, **17년 공급물량**도 수급여건 등 고려, **금년대비 추가감축 검토**

□ (**주요내용**) 인허가 및 분양단계에서는 공급조절에 한계가 있으므로, **LH 공공택지 공급물량을 조절**하여 인허가 前 단계에서 적정 수준의 주택공급 유도

○ **금년 LH의 공동주택용지**를 주택시장 수급여건 등을 고려하여 **'15년 공급물량의 58% 수준으로 감축**

- 공공임대주택, 뉴스테이 등이 차질 없이 공급되도록, 임대주택 용지는 전년보다 늘리되 분양주택 용지는 절반이상 감축

< LH 연도별 공동주택용지 공급면적(세대수) >

구 분	'15년	'16년
총 계	**6,949 (12.9만호)**	**4,029 (7.5만호)**
분 양	5,728 (10.6만호)	2,609 (4.9만호)
임 대	1,221 (2.3만호)	1,420 (2.6만호)

○ **'17년 공급물량은 금년보다 추가 감축 검토**

- 임대주택용지는 금년과 같은 수준을 유지하되, **분양주택용지를 중심**으로 추가 감축 검토

2. HUG PF대출보증 신청시기 조정 (7p)

○ PF대출보증 신청시점을 **사업계획 승인 이후로 조정**하고, 수용 및 매도청구 대상 토지가 포함된 경우 **수용매도 확정 후에 보증신청** 허용

□ (**주요내용**) PF대출보증 심사 요건강화로 택지 매입시기 조정 및 사업추진이 불확실한 곳에서의 사업진행을 최소화(사업진행 과정의 분쟁감소 기대)

① **보증신청 시점** (사업계획승인 필요 여부)

○ **(현행)** 사업계획승인 前에 PF대출보증을 신청할 수 있고, 특히 공공택지의 경우 **사업계획승인 前에도 PF대출보증 발급**

○ **(개선) 사업계획승인 後**에만 보증신청 허용

② **신청대상 토지** (수용·매도청구대상 토지)

○ **(현행)** 사업부지 중 **수용대상토지나 매도청구대상토지**가 일부 포함된 경우, 해당 토지는 소유권을 이전받을 수 없음에도 해당 토지를 **포함하여 보증신청 허용**

○ **(개선)** 수용 및 매도청구대상 토지가 포함된 경우에는, **수용 및 매도가 확정** (재결, 판결 등)된 이후에 **보증신청** 허용

□ **(시행시기)** HUG 사규 개정 등을 거쳐 **9.1일 보증신청분**부터 적용

< HUG PF대출보증 개요 >

○ **(보증대상)** 주택건설사업자가 대출받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업 금융(대출, 유동화)의 원리금 상환을 책임

○ **(보증한도)** 총사업비의 50%

○ **(보증요건) 토지비의 10%와 총사업비의 2%** 중 큰 금액 선투입

○ **(보증제외)** 주택재개발사업, 건축연면적 2만㎡ 미만(수도권·광역시 사업장, 도시형 생활주택의 경우 1만㎡ 미만), 주거용 오피스텔

○ **(보증실적)** ('14) 3.5조원 → ('15) 3.85조원 → ('16.7) 2.38조원

3. 분양보증 예비심사 도입 (8p)

○ 미분양 관리지역에 **택지를 매입하기 前 HUG의 예비심사**를 받도록 하고, 예비심사를 받지 않은 경우 **분양보증 본심사 거부**

□ **(주요내용) 미분양 관리지역***에 주택을 공급할 목적으로 택지를 매입하려는 업체는 **택지매입 전 분양보증 예비심사**를 받도록 하고,

* 직전 3개월간 미분양 물량이 50% 이상 증가한 지역, 누적 미분양 주택수가 직전 1년간 미분양 발생 수의 2배 이상인 곳

+ "추가로 인허가, 청약경쟁률 등도 고려(5.미분양관리지역 확대, 9p)"

○ 예비심사를 받지 않은 경우 **분양보증 본심사 거부**(발급 제한)

□ (**심사내용**) **사업성·사업수행 능력·사업여건** 등에 대해 심사

* 구체적인 평가요소 및 심사절차 등은 마련 후 별도 상세안내 예정

현행	①택지매매계약→②사업승인→③PF대출→④택지매입→⑤분양보증→⑥분양
개선	①예비심사 →②택지매매계약→③사업승인→④PF대출→⑤택지매입→⑥분양보증

□ (**시행시기**) HUG 사규 개정·안내 등을 거쳐 **9월 중** 시행

4. 국토부-지자체 협력을 통한 과도한 인허가 자제 유도 (8p)

○ **국토부-지자체 주택정책협의회** 개최, **합동 시장점검** 및 **시장동향 정보 공유** 등 기관간 **협력 지속**

□ (**주요내용**) 주택법상 **사업계획승인 권한**을 가지고 있는 **지자체***와의 **협력 및 소통을 강화**하여 주택시장 관리 강화

* 사업자는 30호이상 단독주택, 30세대이상 공동주택 건설시 지자체장 승인 필요

○ 그동안 서울, 인천, 경기 등 수도권 지자체와 개최해왔던 **주택정책협의회**를 **수도권 외의 광역자치단체까지 확대 및 정례화**(반기별 1회 이상)하고, 협의회 운영을 내실화

* 금년내 수도권 및 지방 권역별 주택정책협의회 개최 추진

○ 특히, 지역별 주택시장상황에 대한 정보공유를 통해 **수급상황을 고려**한 **적정 수준의 인허가**가 이루어질 수 있도록 **유도**하는 등 지자체와의 협력을 실질적으로 강화

5. 미분양 관리지역 확대 (8p)

○ 분양보증 본점심사가 의무화되어 있는 **미분양 관리지역**을 매월 주택시장 동향을 반영하여 확대

□ (**주요내용**) '16.2월부터 '미분양 관리지역을 지정'하여 HUG 분양 보증시 **본점 심사를** 적용(매월기준에 따라 미분양 관리지역 지정 및 해제)

* 지정현황 : ('16.2월) 23개 시군구 → (3월) 19개 → (4월) 12개 → (5월) 16개 → (6월) 17개 → **(7월) 20개**

< 미분양 관리지역 현황('16.7월 기준 >

구 분	시군구
수도권(7)	인천 중구, 경기 평택시, 고양시, 남양주시, 시흥시, 안성시, 광주시
지방(13)	광주 북구, 울산 북구, 충북 청주시, 제천시, 충남 공주시, 전북 군산시, 전남 나주시, 경북 포항시, 영천시, 예천군, 경남 창원시, 김해시, 고성군

○ 현재 지정기준인 미분양 지표* 외에 **인허가·청약경쟁률 등의 지표도 반영**하여 매월 관리지역 **확대 지정**

* 직전 3개월간 미분양 물량이 50% 이상 증가한 지역,
누적 미분양세대수가 직전 1년간 미분양 발생 수의 2배 이상인 지역
→ 미분양 일정기준 이상 증가 + 인허가 일정기준 이상 증가하는 지역 등 추가

□ (**시행시기**) 관리지역 지정기준을 마련하여 **9월 중** 시행

6. 분양보증 강화 (8p)

○ **담보대용료, 가산보증료 제도** 폐지 등 발급요건 강화 및 **특정요건**에 해당하는 경우 **본점심사 의무화**

□ (**담보대용료 폐지**) 현재 소유권 미확보 부지, 가압류, 저당권 등 권리 제한이 있는 경우, 담보대신 **담보대용료**를 받고 분양보증 발급

⇒ **담보대용료 제도를 폐지**하여, 사업부지 확보, 권리제한 말소 또는 다른 담보를 제공 받은 후 분양보증 발급

* 다만, 소유권이 확보되지 않았으나, 매도청구소송 승소판결을 받은 경우 등 공급규칙에서 입주자모집 조건으로 허용하는 경우는 예외 인정

□ (**가산보증료 폐지**) 현재 **업체별 보증한도를 초과**하여 보증 신청시, 보증한도 초과분에 대해 **가산보증료**를 받고 보증 발급

⇒ 보증한도 초과시 **분양보증 거절**(**가산보증료 폐지**)

□ (**본점심사 범위 확대**) 미분양 관리지역, 분양가 급등지역 등은 분양보증 본점 심사 의무화

⇒ 현재 본점심사 대상 외에 **특정요건을 갖춘 지역***에 대해서도 **본점심사를 의무화하고, 미분양관리지역의 본점심사 요건도 1천세대** 이상 공급하는 사업장에서 **5백세대 이상**으로 강화

* ①워크아웃 기업, ②국세·지방세 체납업체, ③분양보증 심사평점 55점 이하
→ 현재는 입주금을 공사가 관리하는 조건으로 지사전결 허용

□ (**시행시기**) HUG 사규 개정 등을 거쳐 **9.1일 보증신청분**부터 시행

< 발급요건 강화 주요내용 >

구분	현행제도	조절방안
본점심사	‣미분양 지역 1천세대 이상	‣특정요건(워크아웃, 체납, 심사평점 55점 이하 등) 해당시 본점심사 추가
담보대용료	‣소유권 미확보 부지 또는 가압류 저당권 등이 있는 경우 담보대용료 납부후 승인	‣담보대용료 이용 제한 (사업부지 확보, 권리제한 말소 後 취급)
보증한도	‣업체별 보증한도 초과시 가산보증료를 납부 後 이용	‣보증한도 초과시 보증거절

7. 현장점검 지속 (8p)

○ 다운계약서 작성, 청약통장 불법거래, 떴다방 등 불법행위에 대한 **집중점검** 지속 실시

□ 8.24일 "국토부, 떴다방·불법전매 등 불법행위 점검 강화" 보도참고자료 배포

* 현장점검, 과다청약자 정밀분석, 실거래가 허위신고 조사강화 등

8. 중도금대출보증 요건 강화 (10p)

○ **보증기관**(주금공HUG) **중도금보증**을 **부분보증**(100→90%) 운영 → 은행의 **사업 타당성 검토 강화** 유도

- **주금공, HUG**의 중도금 1인당 **보증건수 한도** 통합 관리(16.10월)

* **(기존)** 최대 4건(주금공, HUG 각 2건) → **(개선)** 최대 2건(주금공, HUG 통합)

□ (**부분보증**) 현재는 HUG·주금공이 중도금대출금액의 100% 보증

⇒ HUG·주금공은 **대출금액의 90%만 보증**하고, 나머지 10%는 은행이 **리스크를 분담**하도록 하여 자율적인 대출관리 강화 유도

□ (**보증건수 통합**) 현재는 1인이 HUG·주금공으로 각각 2건씩 **총 4건의 중도금 대출보증** 이용 가능

⇒ **양 기관 통합 2건**으로 보증건수 변경

* 보증한도, 대상 주택가격은 변화 없음

□ (**시행시기**) **10.1일 입주자모집 공고분**부터 적용

3. 실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안

3-1. 주택시장 동향 및 평가

가. 최근 주택시장 동향

(1) 매매시장

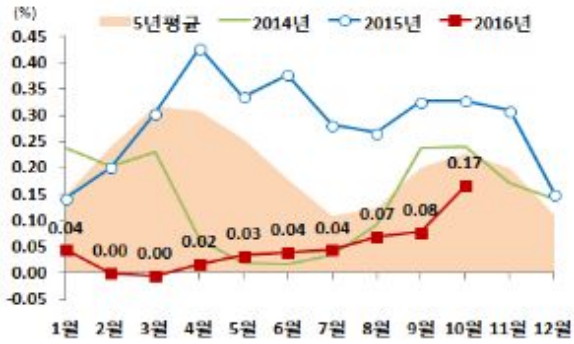
① 매매시장은 전반적으로 안정세 유지

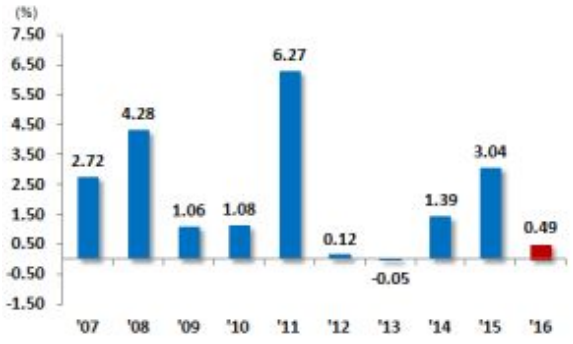
□ **(전국)** 매매가격은 **4월 이후 소폭의 상승세**를 보이고 있으며, 월간 변동률은 작년 및 예년(5년평균)보다 낮은 수준으로 **안정세**

○ 금년 10월 누계 매매가격 상승률은 0.49%로, 예년보다 낮은 수준

○ 다만, 10월 월간 상승률(0.17%)은 이전에 비해 확대되는 모습

< 월간 전국 매매가격 변동률 (종합) > < 연도별 전국 10월 누계 변동률 (종합) >





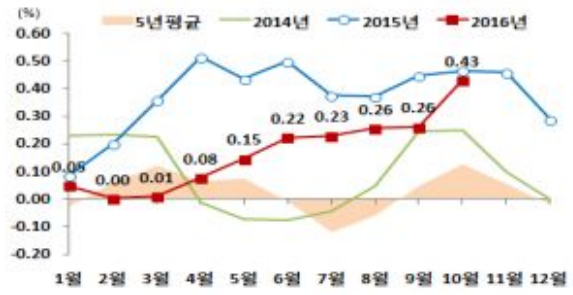
□ **(지역별) 수도권은 완만한, 서울은 다소 높은 상승세**에 있으나, **지방은** 조선·해운 등 지역산업 침체, 공급과잉 우려 등으로 **보합세**

○ 금년 10월 누계 매매가격 상승률은 **수도권 1.01%, 지방 0.03%**

* 10월 누계(%) : (서울) 1.69 (경기) 0.61 (인천) 0.57 (지방광역시) 0.48 (도지역) △0.28

< 월간 수도권 매매가격 변동률 (종합) > < 월간 서울 매매가격 변동률 (종합) >





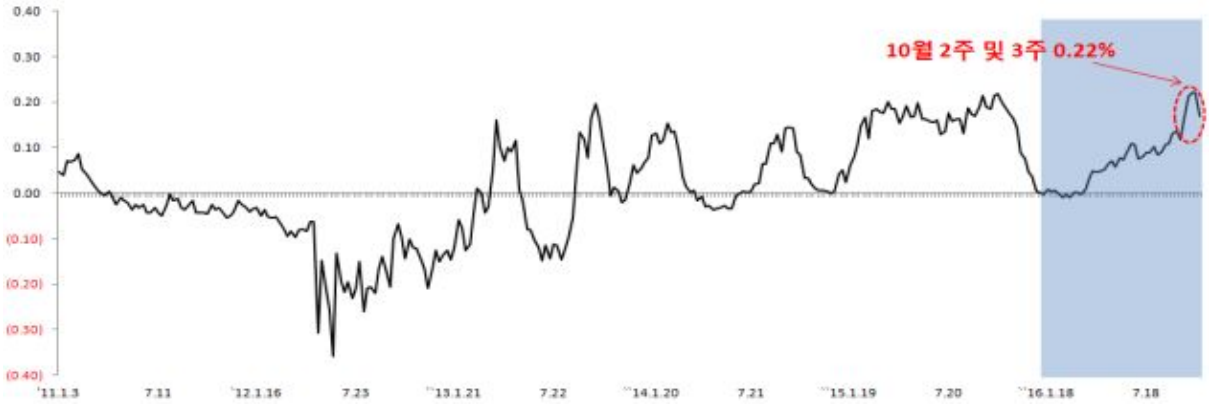
② 다만, 서울 강남, 서초, 송파, 강동(이하 강남 4개구), 과천, 부산 등을 중심으로 국지적 과열현상 발생

□ **금년 서울** 주간 아파트가격은 3월까지 보합세를 보였으나, 저금리 지속, 유동자금 증가 등으로 **최근 상승률이 큰 폭으로 확대**

○ 10월 2주 및 3주 서울 아파트 변동률은 '09.8월 이후 가장 높은 수준

* 서울 주간 상승률(%) : (9월4주) 0.16 (10월1주) 0.21 **(2주) 0.22 (3주) 0.22 (4주) 0.17**

< `11년 이후 서울 아파트 주간 변동률 추이 >



○ 특히, 서울 내에서도 재건축 예정 아파트가 밀집된 강남·서초 등 **강남 4개구의 주택가격이 큰 폭으로 상승**

< 10월 누계 지역별 주택가격 상승률 >

구 분 (`16.10월 누계)	주택가격 상승률					
	전국	서울전체	**강남구**	**서초구**	**송파구**	**강동구**
전체 주택	0.49	1.69	4.31	2.64	1.15	1.85
아파트	0.50	2.53	5.77	3.56	1.67	2.90

□ 경기도 중에서는 앞으로 **재건축 추진이 기대되는 과천*** 등의 가격 상승률이 높은 수준이며,

* 10월 누계 상승률(과천) : (전체주택) 2.30% (아파트) 2.84%

○ 수도권 이외의 지역에서는 재건축·재개발 예정지가 많고 입지 여건이 양호한 **부산 해운대와 인근 지역**의 가격 상승률이 높음

* 10월 누계 상승률 : (부산전체) 2.16% (해운대구) 3.86% (연제구) 3.01%

(2) 청약시장

① 서울, 경기 내 공공택지, 부산 등에 청약수요 집중

□ 저금리 영향(조달비용 감소) 등으로 **청약경쟁률은 지속적으로 상승**

○ '12년 2.5 : 1 이었던 청약경쟁률은 **'16년 14.6 : 1로 상승**

* 연도별 청약경쟁률 : ('12) 2.5 : 1 ('13) 2.6 ('14) 6.4 ('15) 11.1 **('16) 14.6 : 1**

□ 청약경쟁률 50:1 이상인 **청약과열 단지 비중**은 큰 폭으로 **증가**하였으며, 대다수는 **서울, 경기 공공택지, 부산 등에 집중**

○ **청약경쟁률 50:1 이상** 단지 비중은 '12~'13년 1%미만이었으나, **'15~'16년에는 8~9%**로 증가

< 청약경쟁률 50 : 1 이상 단지 비중 >

구 분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년
전체 단지	407	397	574	793	532
50 : 1 이상	**2**	**1**	**14**	**69**	**51**
비 중	0.5%	0.3%	2.4%	8.7%	9.6%

○ 청약경쟁률 50:1 이상인 단지는 **서울, 경기**(공공택지), **부산에 집중**

- **수도권은** 50:1 이상 단지 **15개 중 대다수가 서울, 경기 공공택지** 內에 위치하고 있으며, **지방은** 36개 중 15개가 **부산에 위치**

< 청약경쟁률 50 : 1 이상 단지 유형 >

구 분	수도권				지방		
		서 울	경기 공공택지	기타		부산	부산 외
단지수	15개	**7개**	**7개**	1개	36개	**15개**	21개

(부산을 제외한 지방 중에서는 세종시의 청약경쟁률이 가장 높음(평균 경쟁률 32:1))

□ 일부단지에 청약이 쏠림에 따라 **평균 경쟁률이 높음**에도 **1:1 미만 단지의 비중은 전년보다 증가**(18.3→21.3%)

< '15~'16년 청약경쟁률 1:1 미달단지 현황(임대제외) >

구 분	전 국	수도권			지방		
			(서울)	(경기인천)		(도지역)	(광역시)
'16.10월	**21.3%**	12.3%	2.6%	14.7%	27.7%	**40.1%**	6.9%
'15년	**18.3%**	16.2%	3.8%	18.9%	19.8%	**27.4%**	4.4%

② 일부 과도한 투자수요 유입

□ 청약 당첨 후 **시세차익 등을 목적**으로 분양권을 거래하는 **전매*거래량은 '12년 이후 지속 증가**하는 추세

* 검인(소유권 이전등기)을 제외한 순수한 분양권 상태의 거래

○ **'15년, '16년 9월 누계 전매거래량**은 각각 12.4만건으로 '12~'14년 평균(6.4만건)에 비해 **약 2배 증가**

- 특히, 청약시장 과열양상을 보이는 **서울, 경기 공공택지**를 중심으로한 **수도권의 증가폭이 큼**

< 9월 누계 분양권 전매 거래량 (단위 : 만건) >

구 분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년
전 국	4.7	6.1	8.4	12.4	12.4
수도권	0.8	0.8	1.2	2.4	4.2
지 방	3.9	5.3	7.2	10.0	8.2

* 전매거래량 증가는 분양물량 증가로 거래가능한 분양권이 많아진 영향도 존재
(연도별 분양물량(만호) : ('12) 29.8 ('13) 29.9, ('14) 34.5 ('15) 52.5)

□ 또한, 2년간 2회 이상 청약이 당첨된 **중복 당첨자 수도 크게 증가**

○ '16.6월 기준, 최근 2년 동안('14.7~'16.6) **2회 이상 청약 당첨자**는 **3.9만명**으로, 전기('13.7~'15.6, 2.9만명)대비 **37.8% 증가**

- 특히, **수도권** 중복 당첨자(1.7만명)는 전기(0.9만명)대비 **88.0% 증가**

< 연도별 중복당첨자 수 추이 (매년 6월 기준) >

구 분	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년
전 국	1.3만명	1.9	2.2	2.9	**3.9만명**
수도권	0.4만명	0.3	0.5	0.9	**1.7만명**
지 방	1.0만명	1.6	1.7	2.0	**2.2만명**

□ 이에 따라, 청약경쟁률은 높지만 1·2순위에서 청약이 마감된 후, **실제 계약으로 연결되는 비중(초기계약률*)은 감소**

* 초기계약률 : 분양개시 후 6개월 이내에 실제로 계약된 세대비율

○ **'16년 전국 초기계약률은 75.9%**로 '15년 88.7%에 비해 낮음

* 수도권 : ('15) 88.8% → ('16) 77.3% / 지방 : ('15) 88.6% → ('16) 74.6%

(3) 주택시장 환경

① 정비사업의 투명성 미흡

□ 그간 정비사업의 **투명성 강화**를 위해 **제도개선을 추진**해왔으나, 정보공개 부족, 감시 시스템 미흡 등의 문제는 여전

○ 정비사업 절차상 **투명성 부족** 등으로 조합장이 용역업체 선정 과정에서 리베이트를 받는 등의 **불법행위**가 빈번하게 **발생**

* 최근 5년간 조합 임원의 뇌물·횡령·배임 사건은 총 305건, 정비사업 관련 행정소송은 총 2,193건 등으로 과다한 비용 발생

○ 이에 따라, 불법행위 근절을 위한 내부 자진신고 유도, 지속적인 운영실태 점검 등 **내·외부 시스템에 대한 개선요구 증가**

② 청약시장의 불법행위 상존

□ 저금리, 유동자금 증가 등으로 일부 **청약시장이 과열**되면서, **청약시장 불법행위***로 인한 **실수요자의 피해 발생**이 우려

< 주요 청약시장 불법 행위 >

△ **(분양권 불법전매)** 전매금지 기간 내 분양권 전매 및 알선, 중개행위
△ **(임시중개시설물 설치)** 떴다방 등 불법시설물 설치행위
△ **(청약통장 불법거래)** 청약통장 불법 양도·양수 알선 및 그 광고행위
△ **(부동산 거래가격 허위신고 행위)** 다운·업계약서 작성 등

○ 최근 세종시를 대상으로 분양권 불법전매 등에 대한 검찰수사 결과(10.26), 약 200명이 적발되는 등 청약시장 불법행위가 상존

□ 금년 1, 2차 집중점검(6월, 8월)을 통해 **일정부분의 성과***가 있었으나, **지속적인 단속과 처벌 강화**를 통해 **점검의 실효성을 강화할** 필요

* (1,2차 집중점검 실적) 다운계약 의심사례 5,000여 건 통보, 위장전입 의심자 69명 수사의뢰·7명 기소, 임시시설 90여개 철거, 중개사법 위반 14건 적발

○ 또한, **주택시장 질서 확립**을 유도하기 위해 신고제도를 활성화하고, 관련 전산체계 구축 등의 기반 마련도 필요

나. 시장상황 평가

① 매매시장

□ 기존 주택시장은 수도권-지방間(부산, 세종 제외), 수도권 내에서도 재건축 예정여부(강남 4개구+과천 / 기타지역) 등에 따라 **차별화 심화**

□ 특히, **저금리, 유동자금 증가** 등에 따른 투자수요가 **일부 재건축 예정 아파트로 집중**됨에 따라 서울 등은 **국지적 과열 현상** 발생

○ 최근 강남권 주요 재건축 아파트 일반분양이 **高분양가에도 높은 청약경쟁률**을 기록함에 따라, 서울 및 과천 등의 **재건축·재개발 예정 단지**를 중심으로 **투자심리가 고조**된 상황

○ **부산**도 양호한 입지여건 등에 따라 많은 투자수요가 유입되면서 전국 평균에 비해 **가격 상승폭이 상당히 높은 수준**

□ 향후 금리인상 가능성, 입주물량 증가, 거시경제 불확실성 등으로 주택경기의 조정 가능성이 높아지고 있는 전반적 상황과 달리,

○ 일부 지역 및 유형의 주택가격은 **단기 투자수요 등에 의해 짧은 기간 내 과도하게 상승**한 것으로 판단

② 청약시장

□ 저금리, 안전한 대체투자처 제한 등으로 청약시장으로 **투자수요가 상당수 유입**되면서 청약경쟁률은 지속 상승

○ 투자가치가 높은 **서울·부산 등의 재건축 단지, 경기 공공택지***(신도시) 내 단지 등에 청약수요가 많이 유입

* 분양가상한제가 적용됨에 따라 분양가가 주변 신규주택보다 약 10~15% 낮음

□ 청약시장에의 **과도한 투자수요**의 유입은 **실수요자의 당첨기회를 낮추어** 서민·중산층의 내 집 마련에 장애 요인으로 작용 우려

○ 또한, 청약시장의 과열은 **밀어내기 공급, 주변 집 값의 과도한 상승 등에 영향**을 주어 **주택시장 불안으로 연결**될 가능성

3-2. 정책 대응방향

① 주택시장 정상화 등 정부의 핵심 정책기조 견지

□ **주택시장 정상화** 및 **서민·중산층의 주거안정**을 일관되게 추진

○ **실수요자 중심의 거래를 활성화**하고 **서민·중산층 내집 마련과 공공임대 확대 등 주거비 부담 경감**을 위한 정책적 노력을 강화

- 특히, 서민·중산층 주거안정을 위해 공공임대*를 역대 정부 중 최대 수준으로 공급하고, 뉴스테이·행복주택 공급, 주거급여 확대 등 추진

* 공공임대 공급(준공) : (참여정부) 39만호 (이명박정부) 46만호 (현정부) 54.1만호

② 실수요자 중심의 주택시장 형성 유도

□ 저금리 등으로 인한 **과도한 투자수요가 주택시장에 유입**되는 것을 **차단**하여 **실수요자 중심의 주택시장 형성 유도**

○ 일부 지역 및 유형의 청약시장에 국지적 과열현상이 나타나고 있는 점을 감안하여, **선별적·단계적인 지역 맞춤형 처방**을 강구

○ 실수요자의 **내 집 마련 기회를 확대**하고, 금융지원도 차질 없이 지속

③ 주택시장의 안정적 관리 도모

□ 주택시장의 **수급 불균형을 예방**하고, 일부 **국지적 과열 현상이 발생한 지역은 선제 관리**하여 **주택경기의 지속적인 안정**을 도모

○ 「**8.25 가계부채 관리방안**」을 체계적으로 추진하여 공급과잉이 우려되는 지역에서 **적정 수준의 주택공급을 유도**

○ 일부 **과열현상의 확산을 방지**하여 장래 주택경기 조정 과정에서 가계와 경제 전반에 부담이 되지 않도록 관리

④ 주택시장 투명성 제고

□ **청약시장 불법행위** 근절하여 실수요자에 대한 지원·보호를 강화하고, **정비사업의 투명성**을 높여 분쟁과 사회적 비용을 절감

3-3. 주택시장의 안정적 관리방안

◈ **서울 전지역, 경기·부산 중 일부지역, 세종시** 등은 **'맞춤형 청약제도 조정'** 및 **'과도한 투자수요 관리'**를 **선별적으로 적용**
(**세부 조정 대상지역 ☞ 9페이지의 표**)

○ **(맞춤형 청약제도) 전매제한기간 강화, 1순위 제한, 재당첨 제한**

○ **(투자수요 관리)** 중도금대출보증 강화, 2순위 청약통장 필요 등

◈ **디딤돌 대출** 등 정책 모기지 등을 통해 **실수요자 금융지원 지속**

◈ 경쟁입찰, 용역비 공개, 신고활성화 등을 통해 **정비사업 투명성 강화**

◈ 「청약시장 불법행위 상시 점검팀」, 신고포상금제 등을 통해 **청약시장 불법행위를 근절**하여 **실수요자 보호 및 시장질서 확립**

실수요자 중심의 주택시장 형성 유도 및 주택시장 안정적 관리

실수요자 당첨기회 확대 (국지적 시장과열 완화)		실수요자 금융지원	주택시장의 투명성 제고	
맞춤형 청약제도 조정	**과도한 투자수요 관리**	**자금지원 및 금융부담 완화**	**정비사업 제도 개선**	**청약시장 불법행위 근절**
◈ 대상지역 · **서울 전지역, 경기·부산 일부 지역, 세종특별자치시** ◈ 택지유형 · 지역에 따라 공공 또는 민간 또는 모두				
◈ 청약제도 조정 · 전매제한 기간 강화 : 1년 연장 또는 소유권 이전등기시 · 1순위 제한 : 대상 주택 청약시 2주택 이상 소유자 제외 등 · 재당첨제한 : 1~5년간 재당첨 제한	◈ 투자수요 관리 · 중도금 대출보증 발급요건 : 계약금 5→10% · 2순위 청약시에도 청약통장 필요 · 1순위 청약일정 분리 : 당해/기타 구분 · 청약가점제 비율 유지(40%)	◈ 정책모기지 지속 공급 · 디딤돌대출 등 모기지 차질없이 공급 · 적격대출의 은행별 한도 추가배정 등 ◈ LH분양 중도금 조정 · 1회차 납부시기도 4~8개월 연기하고, 중도금 비율 등 축소	◈ 경쟁입찰 확대 및 용역비 공개 · 일반경쟁 원칙, 민간수요자 전자조달시스템 사용 의무화 등 ◈ 금품·향응 수수행위 신고 활성화 · 신고포상금 및 자진신고제 도입 ◈ 정비사업 대출보증 요건 강화 ◈ 정비사업 조합 운영실태 점검	◈ 청약시장 불법행위 상시점검팀 운영 · 정기점검 외 과열이 발생한 지역은 불시점검 실시 · 각 호별 분양권 및 주택 거래내역 파악시스템 구축 ◈ 신고제도 활성화 · 신고포상금 및 자진신고제 도입 ◈ 부적격 당첨자 청약 제한기간 연장 · 3개월→1년

⇨ **실수요자의 내 집 마련 기회를 확대**하고, 주택시장도 안정적으로 관리
→ 국민경제 안정 및 지속 발전에 기여

가. 국지적 시장과열 완화 및 실수요자 당첨기회 확대

◈ **서울 전지역, 경기·부산 중 일부지역, 세종시** 등은 **전매제한기간, 1순위 제한, 재당첨 제한** 등을 조정(부산은 전매제한 제외)

- 지역에 따라 조정되는 대상을 '**공공택지**' 또는 '**민간택지**' 또는 '**공공+민간택지**'로 **선별적으로 정함**

대상지역 및 선정기준

□ 조정 대상지역 (이하 '9페이지 표')

광역지자체	기초지자체	택지 유형
서울특별시	25개區	민간택지 + 공공택지
경기도	과천시, 성남시	민간택지 + 공공택지
	하남시, 고양시, 남양주시, 화성시(동탄2에 한함)	공공택지 (민간택지는 제외)
부산광역시	해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 수영구	민간택지 (공공택지는 제외)
세종특별자치시 (행정중심복합도시 건설 예정지역)		공공택지 (민간택지는 제외)

□ 선정기준

○ **투기과열지구 지정요건 중 정량요건의 일부를 준용**하여 과열이 발생하였거나, 발생할 우려가 있는 지역을 선정

△ 주택가격, 청약경쟁률, 주택보급률 등과 관련하여 **다음 정량요건의 어느 하나에 해당하는 지역 중** 청약과열이 발생하였거나, 청약과열 우려가 있는 지역

- 1) 주택가격상승률이 물가상승률보다 2배 이상인 곳(투기과열지구보다 구체화)
- 2) 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나, 국민주택 규모 이하 주택 청약경쟁률이 10대 1을 초과한 곳 (투기과열지구 준용)
- 3) 주택의 전매행위 성행 등으로 주택시장 과열 및 주거 불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 어느 하나에 해당하는 곳 (투기과열지구 준용)

* ① 시도별 주택보급률이 전국 평균 이하, ②시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하

(1) 맞춤형 청약제도 적용

◈ 과열된 지역·택지의 유형을 선별하여(**조정 대상지역 : '9페이지의 표'**), 해당 대상에는 **맞춤형으로 청약제도를 조정·적용**

○ 국지적인 **청약시장의 과열을 완화**하여 **실수요자의 청약당첨 기회를 확대**하고, 주택시장도 안정적으로 관리

□ **(청약제도 조정)** 투기과열지구 지정 효과 중 ①**전매제한기간 강화,** ②**1순위 제한,** ③**재당첨 제한**을 **적용**

* 투기과열지구 지정 효과 중 재건축 사업의 조합원 지위 및 주택 공급 수 제한 등은 미적용

① **(전매제한기간) 조정 대상지역**('9페이지의 표')의 전매제한기간을 **과열정도에 따라 1년 연장 또는 소유권이전등기시**까지로 조정

(주택법 시행령)

- 대상지역 중 정량요건 2개 이상을 충족하고 과열 우려정도가 높은 곳은 소유권이전등기시까지, 그 외의 지역은 1년 연장

* 다만, 지방의 민간택지에 전매제한기간을 규정하기 위해서는 주택법 개정이 필요하므로, **지방 민간택지**(부산)**는 제외**

< 전매제한기간 조정 내용 (조정된 곳만 표시) >

1) **수도권 민간택지 중 서울 전지역, 경기 과천 · 성남**

현재	→	㉠대상지역 중 정량요건 2개 이상 충족하고 과열정도가 높은 곳	㉡대상지역 중 그 외의 지역
		(강남 4개구, 과천)	**(서울 중 강남 4개구 외, 성남)**
6개월		**소유권이전등기시**	**1년 6개월 (+1년)**

2) **공공택지 중 서울, 경기 과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 화성(동탄2에 한함), 세종**

구 분		전매제한기간	
		공공분양주택	민간분양주택
공공택지 내 주택(공공+민간주택 모두)		1년 → **소유권이전등기시**	
수도권 중 지구면적 50%이상이 GB 해제된 공공택지 (85㎡이하 주택)	분양가격이 인근 시세 100% 이상	3년	1년 → **소유권이전등기시**
	분양가격이 인근 시세 85%~100%	4년	
	분양가격이 인근 시세 70%~85%	5년	2년→ **소유권이전등기시**
	분양가격이 인근 시세 70% 미만	6년	3년

② **(1순위 제한) 조정 대상지역**('9페이지의 표')**에 청약시 1) ~ 3)의 자를 1순위에서 제외** (주택공급에 관한 규칙)

- [1]세대주가 아닌 자, [2]5년 이내에 다른 주택에 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자, [3]2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자

③ **(재당첨 제한) 조정 대상지역**('9페이지의 표')**의 주택에 당첨된 세대에 속한 자**를 **재당첨 제한 대상자*에 추가**하고

* (참고) 전국의 공공택지 내 주택은 분양가상한제가 적용되므로, 공공택지 내 주택에 당첨된 세대에 속한자는 旣 포함

- 당첨이 제한되는 주택에 **조정 대상지역**('9페이지의 표')**의 주택을 추가** (주택공급에 관한 규칙)

< 재당첨 제한 조정 내용 >

구분	재당첨 제한 대상자 (요건)	당첨이 제한되는 주택 (효과)
현행 대상	▪ 분양가상한제 적용주택 당첨자 ▪ 5·10년 공공임대주택 당첨자 ▪ 이전기관 종사자 특별공급주택 당첨자	▪ 국민주택 ▪ 민영주택 中 투기과열지구 내 주택
+	+	+
추가 대상	▪ 민영주택 中 - 조정 대상지역('9페이지의 표')의 주택 당첨자 * 공공택지는 분양가상한제에 旣 포함	▪ 민영주택 中 - 조정 대상지역('9페이지의 표')의 주택

※ 재당첨 제한 기간
- 과밀억제권역에서 85㎡이하 당첨자는 5년, 그 외지역에서 85㎡이하 당첨자는 3년간 재당첨 제한
- 과밀억제권역에서 85㎡초과 당첨자는 3년, 그 외지역에서 85㎡초과 당첨자는 1년간 재당첨 제한

□ **(효력발생) 강화된 전매제한기간은 11.3(목) 입주자모집공고분*부터**, 1순위·재당첨 제한은 법령개정 후 입주자모집승인신청분부터 적용

* 전매제한기간이 강화되는 대상주택은 전매가 가능한 시기가 도래하지 않아 구체적 권리가 아직 발생하지 않았으며 입법예고를 통해 전매제한기간이 강화됨이 예상 가능하므로 **11.3(목)부터 적용 가능**

□ **(향후계획)** 주택시장에 대해 모니터링을 면밀히 지속 실시하여, **조정대상 지역 및 주택의 추가 또는 제외 여부 등을 정례 검토**

◈ **주택시장 동향 및 지표 등을 정밀하게 분석하여 국지적 과열현상이 심화 또는 주변으로 확산시 '투기과열지구' 지정도 정례적으로 검토**

참고 2 맞춤형 청약제도 적용 효과

□ 조정 대상지역 및 효과

조정 지역			전매제한기간① 변경 내용		1순위 제한② 재당첨 제한③
광역 지자체	기초지자체	택지 유형	변경 전	변경 후	
서울 특별시	강남 4개구 (강남,서초,송파,강동)	민간㉠	6개월	소유권이전등기시	모두 적용
		공공	1년		
	강남 4개구 외	민간㉡	6개월	1년6개월	
		공공	1년	소유권이전등기시	
경기도	과천시	민간㉠	6개월	소유권이전등기시	②1순위 제한 : 세대주 아닌자, 5년이내 당첨자, 2주택이상 소유자의 1순위를 제한
		공공	1년		
	성남시	민간㉡	6개월	1년6개월	
		공공	1년	소유권이전등기시	
	하남시 고양시 화성시 (동탄2에 한함) 남양주시	공공 (민간택지는 제외)	1년	소유권이전등기시	
부산 광역시	해운대구 연제구 동래구 남구 수영구	민간 (공공택지는 제외)	-	적용없음 (현행과 동일)	③재당첨 제한 : 재당첨 제한 대상자에 추가 및 당첨이 제한되는 주택에 추가
세종특별자치시		공공 (민간택지는 제외)	1년	소유권이전등기시	

※ 지구면적 50% 이상이 GB해제된 수도권 공공택지 중 85㎡이하 주택은 전매제한기간을 별도 규정 (서울 양원·위례, 과천 지식정보, 성남고등, 하남감일·미사, 고양지축·향동, 남양주 지금 등)

구 분	전매제한기간	
	공공분양주택	민간분양주택
분양가격이 인근 시세 100% 이상	3년	1년 → 소유권이전등기시
분양가격이 인근 시세 85~100%	4년	
분양가격이 인근 시세 70~85%	5년	2년 → 소유권이전등기시
분양가격이 인근 시세 70% 미만	6년	3년

□ 맞춤형 청약제도 적용시점

내 용	적용시점
①전매제한기간 강화	11.3(목) 입주자모집공고분부터
②1순위 제한	주택공급에 관한 규칙' 개정 시행일 이후 입주자모집승인신청분 부터
③재당첨 제한	

(2) 과도한 단기 투자수요 관리

◈ **조정 대상지역**('9페이지의 표')에 **과도한 단기 투자수요가 유입되는 것을 차단**하기 위한 관리방안을 실시

① 중도금 대출보증 발급요건 강화(HUG·주금공 내부규정)

□ **(현행)** HUG·주금공 중도금대출보증의 발급요건으로 **'전체 분양 가격의 5% 이상을 계약금*으로 납부'**를 규정

* '주택공급에 관한 규칙(제60조)'은 계약금의 최대한도(주택가격의 20% 이내)만 규정

□ **(개선) 조정 대상지역**('9페이지의 표')의 중도금대출보증 발급 관련 계약금 요건을 **'분양가격의 5% 이상 → 10% 이상'으로 상향**

* 단, 등록임대사업자에 대해서는 계약금 납부 상향요건 적용 배제

□ **(효과) 적은 자기자본을 활용**하여 분양계약 후, 시세차익을 목적으로 분양권을 전매하려는 **단기 투자수요의 감소를 유도**

② 2순위 청약 신청시에도 청약통장 필요 (주택공급에 관한 규칙)

□ **(현행)** 1순위 청약시에는 가입기간·예치금액 기준을 충족한 청약 통장이 필요하나, **2순위 청약신청시에는 청약통장 자체가 불필요**

○ 2순위는 청약통장이 없어도 청약신청금만 납입시 청약신청 가능

□ **(개선) 조정 대상지역**('9페이지의 표')**은 2순위 청약신청시에도 청약통장 필요** (가입기간, 예치금액 기준은 없음)

○ 청약통장을 활용하여 2순위 당첨시, 1순위 요건을 충족하기 위해서는 통장 재가입 후 수도권 12개월, 지방 6개월의 가입기간 필요

□ **(효과)** 2순위 청약신청도 신중히 하도록 하여, **과도한 투자목적의 2순위 청약신청 방지** 및 **2순위 청약시장도 실수요자 중심**으로 유도

③ 1순위 청약일정 분리 (사업주체 협조)

□ **(현행)** 당해·기타지역*에 구분 없이 **하루에 1순위 청약을 접수**

* 서울의 경우, 서울 거주자는 당해지역, 경기·인천 거주자는 기타지역으로 구분

□ **(개선) 조정 대상지역**('9페이지의 표')은 **1일차는 당해지역, 2일차는 기타지역**으로 1순위 접수를 분리

□ **(효과) 당해지역에서 1순위 마감시** 당첨 가능성이 없는 **기타지역은 접수를 생략**하여 **청약경쟁률이 과도하게 부풀려지는 것을 방지**

< 청약일정 분리 전·후 비교 >

구 분	1일차	→	2일차	→	3일차	→	4일차
현 행	특별공급		1순위		2순위		-
개 선	〃		1순위 중 "당해지역" 거주자		1순위 중 "기타지역" 거주자		2순위

(例 : 서울의 경우 (1일차) 특별공급 → (2일차) 1순위 중 서울 거주자 → (3일차) 1순위 중 경기·인천 거주자 → (4일차) 2순위 접수

④ 청약가점제 자율시행 유보 (주택공급에 관한 규칙)

□ **(현행)** '17년부터 85㎡ 이하 민영주택은 지자체장이 40%* 범위 내에서 청약가점제를 자율시행토록 위임(지자체에 따라 100% 추첨제 운용 가능)

* 85㎡이하 민영주택 중 GB해제면적이 50% 이상인 공공택지는 100%, 투기과열지구는 75%, **그 외의 택지는 40% 가점제**를 통해 입주자 선정 중

□ **(개선) 조정 대상지역**('9페이지의 표')은 가점제 **자율시행을 유보**하여 85㎡ 이하 민영주택의 **가점제 적용비율을 40% 유지**

□ **(효과)** 부양가족 수가 많은 세대, **무주택자 등 실수요자의 당첨기회 확대**

◈ 즉시 시행되는 전매제한기간 강화 外 **1순위 제한, 재당첨 제한 등의 빠른 시행**을 위해 **'주택공급에 관한 규칙'을 신속히 11월 중 개정**

◈ 이번 대책과 별도로, 시장상황에 따라 **청약제도를 탄력 조정**할 수 있도록 **제도개선(안)*을 마련**하여 주택법 등 개정 추진

* 주거정책심의위원회를 통해 '맞춤형 청약제도 및 단기 투자수요 관리방안'이 적용되는 지역 및 유형을 선정 또는 해제

참고 3 과도한 단기 투자수요 관리 시행효과

□ 조정 대상지역 및 효과

<table>
<tr><th colspan="3">조정 지역 (참고2와 동일)</th><th rowspan="2">단기 투자수요 관리 시행효과</th></tr>
<tr><th>광역 지자체</th><th>기초지자체</th><th>택지 유형</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울 특별시</td><td rowspan="2">강남 4개구
(강남,서초,송파,강동)</td><td>민간</td><td rowspan="9">①중도금 대출보증 요건 강화

- 계약금이
분양가격의 5% 이상 → 10% 이상

②2순위 청약신청시에도 청약통장 필요

- 2순위 청약시
청약통장 불필요 → 청약통장 필요

③1순위 청약일정 분리

- 1순위 접수는 당해·기타 하루에 실시
→ 당해지역 1일차, 기타지역 2일차

④청약가점제 자율시행 유보

- `17년부터 85㎡이하 민영주택
가점제 자율시행 → 40%는 유지</td></tr>
<tr><td>공공</td></tr>
<tr><td rowspan="2">강남 4개구 외</td><td>민간</td></tr>
<tr><td>공공</td></tr>
<tr><td rowspan="6">경기도</td><td rowspan="2">과천시</td><td>민간</td></tr>
<tr><td>공공</td></tr>
<tr><td rowspan="2">성남시</td><td>민간</td></tr>
<tr><td>공공</td></tr>
<tr><td rowspan="2">하남시
고양시
화성시
(동탄2에 한함)
남양주시</td><td rowspan="2">공공

(민간택지는 제외)</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">부산 광역시</td><td rowspan="2">해운대구
연제구
동래구
남구
수영구</td><td rowspan="2">민간

(공공택지는 제외)</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">세종특별자치시</td><td>공공
(민간택지는 제외)</td></tr>
</table>

□ 단기 투자수요 관리 적용시점

내 용	적용시점
①중도금 대출보증 요건 강화	11.3(목) 입주자모집공고분부터
②2순위에도 청약통장 사용	`16.11월 중 주택공급에 관한 규칙을 개정 후 `17.1.1일 입주자모집승인신청분부터
③1순위 청약일정 분리	`16.12.1일 입주자모집승인신청분부터
④청약가점제 자율시행 유보	`16.11월 중 주택공급에 관한 규칙을 개정 후 `17.1.1일 입주자모집승인신청분부터

나. 실수요자 금융지원

◈ 정책모기지 지속 공급, LH 분양주택의 중도금 조정 등을 통해 **실수요자를 위한 자금지원 및 금융부담 완화**

① 정책모기지 지속 공급

□ 실수요자의 내 집 마련을 지원하는 **디딤돌 대출** 등 정책 모기지를 **차질 없이 공급**

< 디딤돌대출 개요 (신청대상 및 대상주택) >

△ 신청대상 : 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자는 연소득 7천만원 이하)
△ 대상주택 : 시가 6억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외한 읍·면지역 100㎡이하)
△ 대출금리 : 2.1~2.9% (생초자, 다자녀가구, 신혼부부 등은 0.2~0.5%p 우대)

□ **적격대출*** 은행별 **한도를 추가배정**(연초 16조원 계획→추가 2조원 배정(10.26))하여 **적격대출을 지속적으로 공급**하고, **필요시 한도 추가배정**

* 은행이 대출을 취급하면 주택금융공사가 대출채권을 매입 후 유동화의 방식으로 지원하는 대출 (주택가격 9억원 이하, 대출한도 5억원)

② LH 공공분양주택 중도금 지원

□ (**현황**) 최근 은행권의 **중도금대출 심사강화**로 **LH 공공분양주택**도 집단대출 취급은행을 선정하지 못하여, **수분양자가 중도금 조달에 어려움**을 겪는 사례 발생

□ (**지원**) 중도금 **1회차 납부시기**가 곧 도래하는 단지는 납부시기를 **4~8개월 유예**하고, 10월에 분양한 단지는 중도금 비율 및 납입횟수를 최소화하여 **중도금 조달부담 및 이자 경감**

< LH 공공분양 아파트 중도금 조정내용 >

대상 단지	호매실A7, 동탄2A44, 명지B1	하남감일B7, 시흥은계B2, 호매실B2
중도금 조정	1회차 납부시기 4~8개월 유예	중도금비율(10~30%) 및 납입횟수(1~2회) 최소화 旣 조치

* 상기 6개 단지는 '17년초 집단대출 취급은행 재선정을 추진

다. 주택시장의 투명성 제고

(1) 정비사업 제도 개선

◈ **정비사업의 투명성을 강화**하여 불필요한 비용 및 분쟁 발생을 최소화하고, 무리한 사업추진을 방지

① 경쟁입찰 확대 및 용역비 공개 (도시 및 주거환경정비법)

□ **(현행)** 시공사·전문관리업체는 일반경쟁을 통해 선정하도록 하고 있으나, 그 외의 **대다수 용역은 지명경쟁**이나 **수의계약**으로 선정

○ 지자체장은 정비사업과 관련된 정보 중 '시공자 공사비 및 이자' 정보만 공개하도록 의무화

□ **(개선)** 모든 용역은 **원칙적으로 일반경쟁을 통해 선정**토록 하되, 용역금액이 적거나 재난 등 긴급한 경우에만 지명·수의계약 허용

○ 일반경쟁 대상 용역 중 **일정금액 이상의 용역**은 **조달청의 민간수요자 전자조달시스템***(누리장터) **사용도 의무화**

* 민간의 조달업무 전 과정(입찰, 계약, 납품, 대금청구 등)을 투명하게 온라인으로 처리할 수 있는 시스템('15.1월부터 서비스 운영 중)

○ 또한, 지자체장이 조합별 **모든 용역비 정보를 공개**하도록 의무화

② 금품·향응 수수행위 신고 활성화 (도시 및 주거환경정비법)

□ **(현행)** 용역업체 선정과정에서 **금품·향응 제공**에 대해 **제공자나 수수자가 신고시, 신고자도 처벌**되어 **자진신고 활성화에 한계**

□ **(개선)** 금품·향응 제공에 대해 **자진신고한 자에 대한 처벌을 감면**할 수 있도록 자진신고에 대한 특례 도입

○ 또한, **'신고포상금제'**도 도입하여 제3자의 신고도 활성화

* 부동산 불법거래 신고센터('16.8~)를 **'부동산 클린센터'**로 확대하여 신고대상을 청약시장 불법행위 외에 정비사업 추진과정상 불법행위까지 확대

③ 정비사업 대출보증 요건 강화(HUG 내부규정, 11.3(목) 보증신청분부터)

□ **(현행)** 정비사업 대출보증은 **관리처분인가 前**, 일반분양분 분양 보증은 **기존 건축물 철거 前**에도 발급

□ **(개선)** 정비사업 대출보증은 **관리처분인가 後**, 일반분양분 분양 보증은 **기존 건축물 철거 後**에 발급하여 무리한 사업추진을 방지

④ 정비사업 조합 운영실태 점검강화 (행정지도)

□ **국토부·서울시·감정원**이 **합동 점검반**을 구성하여 **정비조합의 운영실태**에 대한 집중점검 실시(11월~)

○ 정보공개, 예산 집행, 용역업체 선정 등 조합 운영 관련 사항 및 **조합원 분양**과 관련된 **관리처분계획의 적정성**도 점검

(2) 청약시장 불법행위 근절

①「청약시장 불법행위 상시점검팀」구성·운영

□ **관계기관 합동 상시점검팀**을 구성하여 **청약시장 불법행위** 등에 대해 정기적인 점검 외에 과열이 발생한 지역은 **불시점검** 실시

○ **(구성) 상시점검팀**(총괄), 실거래신고 조사반(다운계약 등), 불법청약 조사반(불법전매, 청약통장 등), 중개사법 조사반(떴다방 등) 등 4개반

* 국토부, 지자체, 국세청, 금융결제원, 주택협회 등 관계기관 합동으로 구성



< 불법행위 상시점검팀 조사반별 주요 업무 >

1 **(실거래 신고)** 재건축·공공택지 등 모니터링 강화지역에서의 **다운계약서 의심사례**(月 100여건)에 대해 **관할세무서 조사·통보**(10.7~)
* 분양권 3회 이상 거래자중 허위신고 의심사례 207건 관할세무서 기 통보('16.7)

2 **(불법청약)** 청약통장 불법거래 방지를 위해 경찰청 등과 협업하여 **통장매매 관련 광고행위 등에 대해 현장점검 후 수사의뢰** 등 엄정 대처
○ 또한, **과다청약자의 위장전입** 등 불법행위 적발을 위해 **의심사례 분석을 확대 실시**(연 1회→분기별)하고, 현장점검(월 2회 이상)도 지속 실시

3 **(중개사법)** 떴다방 등 불법중개시설, 중개사가 아닌 자의 중개행위 등 불법행위에 대해 민·관 공조를 통한 불법행위 점검
○ 점검 실효성 제고를 위해 현장 불시점검을 실시하고, 필요시 점검인력을 일제히 대거 투입(30~40명)하여 동시 일제점검 실시

○ **(공조)** 관계기관 공조를 통해 위반사항을 적발하고, 적발사항은 **지자체, 국세청 및 수사기관 등에 통보**하여 엄정히 조치

○ **(시스템) 분양계약 실거래 신고제도 시행**[*]('17.1~)시점에 맞춰, **아파트 각 호별**로 **최초 분양계약부터 분양권 및 주택거래내역을 파악**할 수 있도록 실거래가 시스템(RTMS) 구축

* 「부동산 거래 등에 관한 법률」 개정에 따라 분양권 최초 계약 체결시에도 60일 이내 신고토록 의무 (주택공급자 및 수분양자 모두 신고의무 존재)

- **주택 각 호별로 고유번호(주택등록번호)를 부여**[*]하여 '인허가→분양→준공→멸실' 등 주택생애주기별 관리강화 및 **점검기반 마련**

* '17년 주택등록번호 설계 등을 위한 연구용역·시스템 개선 등을 추진하고, '18년 공동주택부터 단계적으로 도입

② 신고포상금 및 자진신고제 감면특례 (부동산 거래신고에 관한 법률)

□ **(신고포상금제) 실거래가 허위신고에 대한 신고포상금 제도**를 도입하여 다운계약서 작성행위 근절 유도 추진

□ **(자진신고자 감면)** 실거래가 허위신고에 대해 **자진신고한 자**에 대한 **과태료**를 **감면토록 하**여 자진신고 유도 ('17.1.20~ 시행)

* 조사전 최초 자진신고시 : 100% 면제 / 조사후 자료제공·협조시 : 50% 감면

③ 부적격 당첨자 청약제한 기간 연장 (주택공급에 관한 규칙, 주택법)

□ 부적격 당첨자의 청약제한 기간을 현행 **3개월에서 1년으로 연장**하고, 전매제한기간 내의 전매자도 청약제한 기간 1년 적용

V 주 요 통 계

1. 주택보급률 관련 ····· 427
2. 주거실태조사 ····· 430
3. 2016 인구주택총조사 관련 ····· 431
4. 주택가격 동향 ····· 435
5. 주택건설 관련 ····· 436
6. 임대주택 관련 ····· 457
7. 미분양 관련 ····· 465
8. 주택도시기금 관련 ····· 466
9. 국민주택채권 발행 현황 ····· 476
10. 주택청약 관련 입주자저축 현황 ····· 477
11. 공공택지 확보 및 공급 현황 ····· 479
12. 주거환경개선사업 현황 ····· 481
13. 주택 재개발사업 현황 ····· 483
14. 주택 재건축사업 현황 ····· 486
15. 가로주택정비사업 현황····· 489
16. 주거환경관리사업 현황····· 491
17. 도시환경정비사업 현황····· 493
18. 공동주택 현황 ····· 494
19. 주택사업자 등록 현황 ····· 497
20. 주택도시보증공사 현황 ····· 498

1. 주택보급률 관련

1-1. 연도별 주택보급률

☐ 新주택보급률

(단위 : %, 천가구, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수
'10	100.5	17,739	17,656	96.4	8,216	8,257	94.4	3,442	3,646
'11	100.9	18,082	17,928	96.8	8,383	8,656	94.7	3,478	3,673
'12	101.1	18,414	18,209	97.3	8,555	8,789	94.8	3,510	3,701
'13	101.3	18,742	18,500	97.3	8,682	8,926	95.1	3,546	3,728
'14	101.9	19,161	18,800	97.7	8,862	9,068	96.0	3,608	3,756
'15	102.3	19,559	19,111	97.9	9,017	9,215	96.0	3,633	3,784
'16	102.6	19,877	19,367	98.2	9,161	9,331	96.3	3,644	3,785

* 2015년도부터 통계청의 인구주택총조사 조사 방식이 변경(현장조사→행정자료 활용 등록센서스)되고, 발표시기가 단축(5년→매년) 되는 등의 변화가 있음에 따라 통계청 등록센서스 결과를 바탕으로 '15년 주택보급률 산정 및 기존 주택보급률('10~14년)을 재산정

* 등록센서스 : 주민등록부, 건축물대장 등 행정자료를 이용하여 현장조사 없이 인구·가구·주택에 대한 통계를 생산하는 방식

1-2. 시·도별 新주택보급률(등록센서스 방식)

(단위 : %)

시도	주택보급률						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전국	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6
서울	94.4	94.7	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3
부산	99.7	100.1	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3
대구	101.5	101.3	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3
인천	99.8	101.8	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9
광주	101.8	102.4	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5
대전	101.0	102.6	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7
울산	105.1	105.3	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3
세종	-	-	-	-	-	123.1	108.4
경기	97.3	97.6	98.3	98.1	98.3	98.7	99.1
강원	108.1	107.4	106.8	106.3	106.0	106.7	106.4
충북	107.5	108.0	107.9	108.8	109.5	111.2	110.7
충남	104.6	105.1	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2
전북	106.7	107.2	107.1	106.9	107.5	107.5	107.3
전남	107.6	107.7	107.8	108.5	109.6	110.4	110.7
경북	108.9	109.5	109.6	110.2	111.2	112.5	113
경남	104.4	104.4	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7
제주	96.2	95.6	96.4	98.4	98.7	100.7	103.1

* 세종은 '10~'14년까지 충남(연기군)에 포함되었다가 '15년부터 독립적으로 산출

1-3. 인구 천인당 주택수

□ (개념 및 의미) 인구 천인당 주택수는 주택보급률과 같이 주택보급의 양적지표

□ (산정방식) 주택수 / (총인구수 ÷ 1,000)

□ (추이) '16년도 현재 387.7호/천인으로 '15년(383.0호/천인)에 비해 4.7호/천인 증가

(단위 : 천인, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/인구천명	인구수	주택수	주택수/인구천명	인구수	주택수	주택수/인구천명
'05 (현장조사)	47,279	15,623	330.4	22,767	7,165	314.7	9,820	3,102	315.9
'10 (현장조사)	48,580	17,672	363.8	23,836	8,173	342.9	9,794	3,400	347.1
'10 (등록센서스)	49,711	17,738	356.8	24,439	8,216	336.2	10,065	3,442	342.0
'15 (등록센서스)	51,069	19,559	383.0	25,274	9,016	356.8	9,904	3,633	366.8
'16 (등록센서스)	51,270	19,877	387.7	25,390	9,161	360.8	9,806	3,644	371.6

* 주택수는 다가구 구분거처 반영

※ 다가구 구분거처 미반영시 인구 천인당 주택수

(단위 : 천인, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/인구천명	인구수	주택수	주택수/인구천명	인구수	주택수	주택수/인구천명
'70	30,882	4,360	141.2	8,730	1,057	121.1	5,433	584	107.4
'75	34,707	4,734	136.4	10,929	1,293	118.3	6,890	744	108.0
'80	37,436	5,319	142.1	13,298	1,646	123.8	8,364	968	115.7
'85	40,448	6,104	150.9	15,820	2,090	132.1	9,639	1,176	122.0
'90	43,411	7,357	169.5	18,586	2,798	150.6	10,613	1,458	137.4
'95	44,609	9,570	214.5	20,189	3,859	191.2	10,231	1,728	168.9
'00	46,136	11,472	248.7	21,354	4,731	221.6	9,895	1,973	199.4
'05	47,279	13,223	279.7	22,767	5,782	253.9	9,820	2,321	236.4
'10	48,580	14,677	302.1	23,836	6,565	275.4	9,794	2,525	257.8
'10 (등록센서스)	49,711	14,748	296.7	24,439	6,593	269.8	10,065	2,544	252.3
'15 (등록센서스)	51,069	16,367	320.5	25,274	7,429	293.9	9,904	2,793	282.0

2. 주거실태조사

2-1. 주택의 점유형태

☐ 점유형태별 비율

(단위 : %)

연 도	계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
'06	100.0	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1
'08	100.0	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3.0
'10	100.0	54.3	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7
'12	100.0	53.8	21.5	18.6	2.7	0.6	2.8
'14	100.0	53.6	19.6	21.8	1.4	0.7	2.8
'16	100.0	56.8	15.5	20.3	2.7	0.7	4.0

2-2. 주거면적 추이

☐ 가구당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : ㎡)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16
전 국	67.3	69.3	68.7	78.1	71.4	70.1
수도권	67.0	68.9	66.6	79.0	70.9	68.4
광역시	64.5	68.9	70.4	80.8	74.5	70.3
도지역	69.5	70.1	70.8	75.1	70.2	72.7

☐ 1인당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : ㎡)

구 분		'06	'08	'10	'12	'14	'16
전 국		26.2	27.8	28.5	31.7	33.5	33.2
지역	수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3	30.7
	광역시	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5	33.2
	도지역	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2	37.1
소득계층	저소득층	30.6	33.5	33.9	39.0	40.0	39.8
	중소득층	22.2	23.6	24.7	26.3	29.8	28.4
	고소득층	24.3	25.4	27.0	27.6	30.1	28.8

3. 2016 인구주택총조사 관련

3-1. '16 인구주택총조사 주요내용 요약

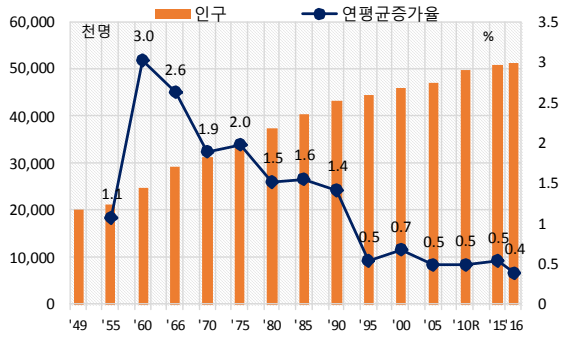
< 인구 >

○ 총 인구(외국인 포함)는 **5,127만명**('15년 5,107만명, **20만명↑**)

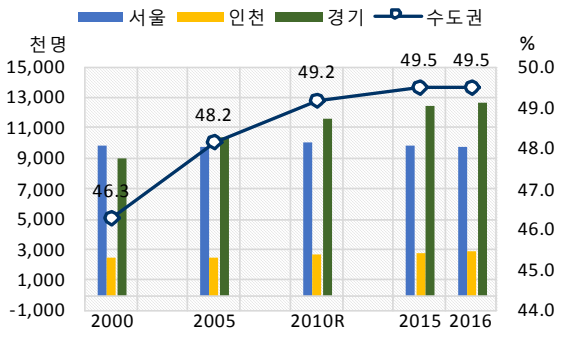
- (**인구분포**) **수도권** 인구가 전체 인구의 **49.5%**(2,539만명), 시도별로는 **경기도** 인구가 전체 인구의 **24.7%**(1,267만명)

  * 수도권 비율 : '05년 48.2% → '10년 49.2% → '15년 49.5% → '16년 49.5%

[총 인구 및 증감률]



[수도권 인구 및 비율]

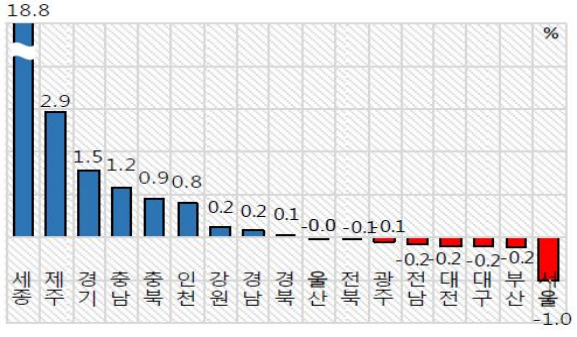


- (**증감률**) '15년 대비 인구증가율은 세종(18.8%), 제주(2.9%), 경기(1.5%), 인구감소율은 서울(-1.0%), 부산(-0.2%), 대구(-0.2%) 順

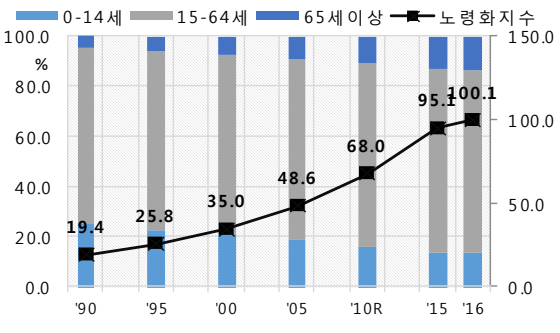
- (**연령**) 유소년(0-14세) 인구(677만명)는 감소하고 고령(65세이상) 인구(678만명)는 증가하여 **고령인구가 유소년인구를 추월**

  * **노령화지수**(0-14세 인구에 대한 65세이상 인구비율) : '15년 95.1 → '16년 **100.1%**

['15년 대비 시도별 인구 증감률]



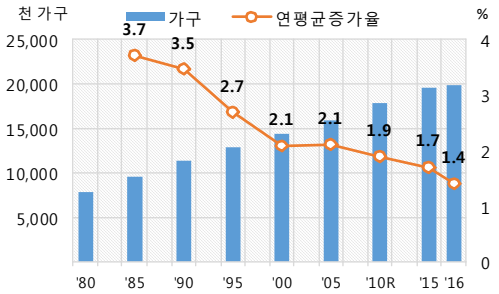
[연령 인구구조 및 노령화지수]



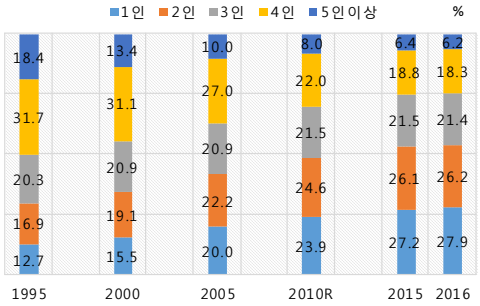
< 가구 >

○ 총 가구는 **1,984만 가구**('15년 1,956만가구, **28만가구↑**), **평균가구원수**는 **2.51명** ('15년 2.53명, **0.02명↓**), 주된 가구 유형은 1인 가구

[연도별 총조사 가구 및 증감률]

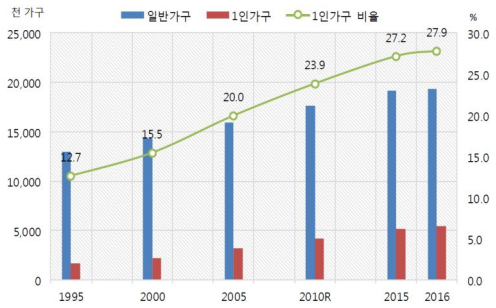


[가구원수 규모]

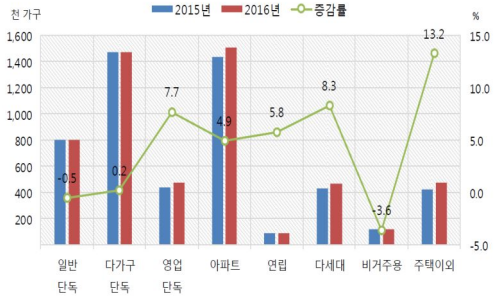


- **(1인가구) 539.8만가구**(27.9%)로 '15년보다 19.5만가구(0.7%) **증가**, 주로 **아파트**(27.9%)와 **다가구 단독주택**(27.3%)에 거주

[연도별 1인가구 규모]



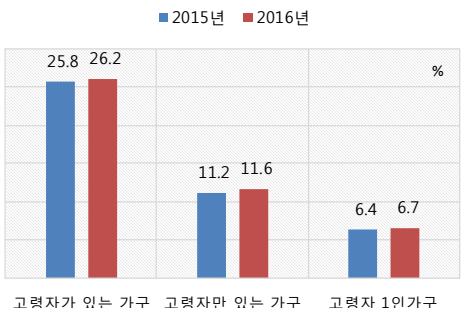
[1인가구의 거처 유형]



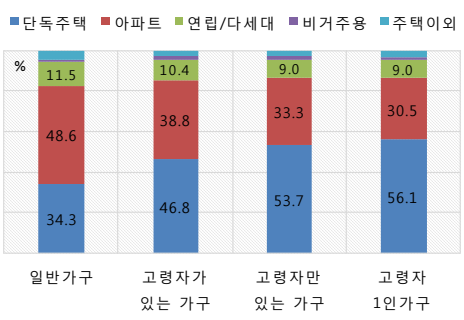
- **(고령가구)** 65세이상 고령자가 있는 가구는 **507만가구**(26.2%)로 '15년보다 14만가구(0.4%) **증가**, **단독주택**(53.9%)과 **아파트**(33.3%)에 주로 거주

  * 고령자로만 이루어진 가구는 226만 가구(11.6%)

[고령자 가구]



[거처유형별 고령자 가구]



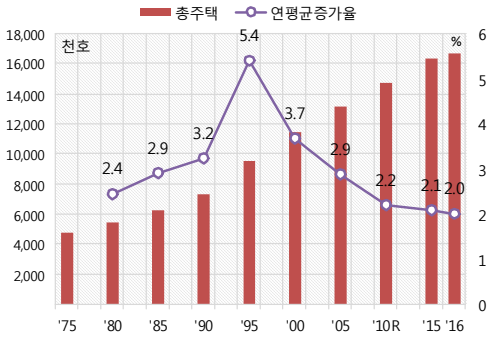
< 주택 >

○ 총 주택수(빈집 포함)는 **1,669만호**('15년 1,637만호, **33만호↑**)

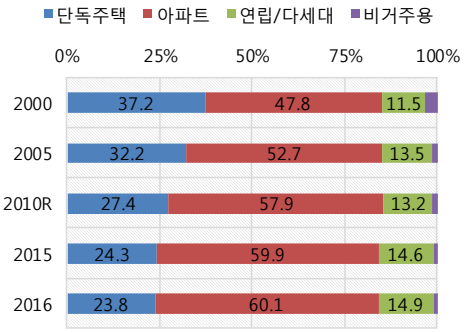
* 주택수 계산 시 다가구주택 거처구분 미반영(1동으로 계산)

- (**주택유형**) **아파트(1,003만호, 60.1%)**, 단독(23.8%), 연립다세대(14.9%) 順

[연도별 주택 및 증감률]



[연도별 주택유형 변화]



- (**빈집***) **112만호**('15년 107만호, **5만호↑**)로 **전체** 주택의 **6.7%** 차지하며, **30년 이상 된 빈집**은 **33.7만호**('15년 31.4만호, **2.3만호↑**)

* 조사시점 사람이 살지 않는 집(미입주 포함, 폐가 제외)

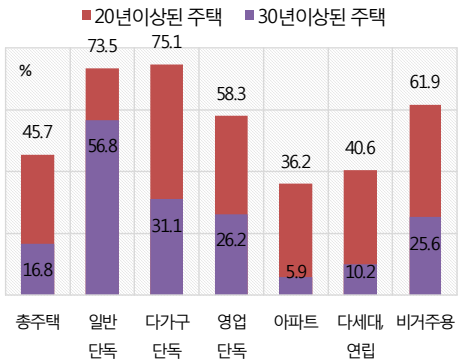
- (**건물노후도**) **30년이상 280만호***(16.8%), **20년이상** 763만호(45.7%)

* 일반단독주택 270만호 중 153만호(56.8%), 아파트 1,003만호 중 59만호(5.9%)

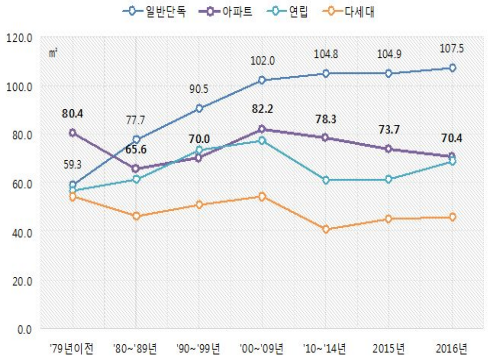
- (**평균연면적**) 아파트는 75.0㎡, 일반단독주택은 76.9㎡

* '16년 건축된 아파트의 평균 연면적은 '15년 건축된 아파트에 비해 작아진 반면, '16년 건축된 일반단독주택의 평균 연면적은 '15년 건축된 일반단독주택보다 커짐

[주택유형별 20년이상·30년이상 주택비율]



[건축연도 및 주택유형별 연면적]



3-2. 인구주택총조사 주요 지표

(단위 : 천명(가구, 호), %, %p)

구 분		2010년R	2015년R	증감	증감률	2015년R	2016년R	증감	증감률
		A	B	B-A	B/A	C	D	D-C	D/C
인구	계	49,711 -	51,069 -	1,359 -	2.7 -	51,069 (100.0)	51,270 (100.0)	200 -	0.4 -
	남 자	24,947 (50.2)	25,609 (50.1)	661 (0.0)	2.7 -	25,609 (50.1)	25,697 (50.1)	88 (0.0)	0.3 -
	여 자	24,763 (49.8)	25,461 (49.9)	697 (0.0)	2.8 -	25,461 (49.9)	25,573 (49.9)	112 (0.0)	0.4 -
	내국인	48,748 (98.1)	49,706 (97.3)	958 (-0.7)	2.0 -	49,706 (97.3)	49,856 (97.2)	150 (-0.1)	0.3 -
	외국인	963 (1.9)	1,364 (2.7)	401 (0.7)	41.6 -	1,364 (2.7)	1,414 (2.8)	50 (0.1)	3.7 -
	내국인 계	48,748 (100.0)	49,706 (100.0)	958 -	2.0 -	49,706 (100.0)	49,856 (100.0)	150 -	0.3 -
	0 - 14세	7,880 (16.2)	6,907 (13.9)	-974 (-2.3)	-12.4 -	6,907 (13.9)	6,768 (13.6)	-138 (-0.3)	-2.0 -
	15 - 64세	35,507 (72.8)	36,230 (72.9)	723 (0.0)	2.0 -	36,230 (72.9)	36,312 (72.8)	82 (-0.1)	0.2 -
	65세 이상	5,360 (11.0)	6,569 (13.2)	1,209 (2.2)	22.5 -	6,569 (13.2)	6,775 (13.6)	206 (0.4)	3.1 -
가구	계	17,964	19,561	1,597	8.9	19,561	19,838	277	1.4
	일반가구	17,656 (98.3)	19,111 (97.7)	1,455 (-0.6)	8.2 -	19,111 (97.7)	19,368 (97.6)	257 (-0.1)	1.3 -
	집단가구	17 (0.1)	16 (0.1)	-0 (0.0)	-1.6 -	16 (0.1)	13 (0.1)	-3 (0.0)	-21.2 -
	외국인가구	291 (1.6)	433 (2.2)	142 (0.6)	48.6 -	433 (2.2)	457 (2.3)	24 (0.1)	5.5 -
주택	계	14,748	16,367	1,619	11.0	16,367	16,692	325	2.0
	단독주택	4,043 (27.4)	3,974 (24.3)	-69 (-3.1)	-1.7 -	3,974 (24.3)	3,968 (23.8)	-6 (-0.5)	-0.2 -
	아파트	8,544 (57.9)	9,806 (59.9)	1,262 (2.0)	14.8 -	9,806 (59.9)	10,030 (60.1)	224 (0.2)	2.3 -
	연립/다세대	1,945 (13.2)	2,383 (14.6)	438 (1.4)	22.5 -	2,383 (14.6)	2,493 (14.9)	110 (0.4)	4.6 -
	비거주용	215 (1.5)	204 (1.2)	-12 (-0.2)	-5.5 -	204 (1.2)	202 (1.2)	-2 (0.0)	-1.0 -
< 주요 지표 >									
· 성비 (내국인)		100.2	99.7	-0.5	-	99.7	99.6	-0.1	-
· 노령화지수		68.0	95.1	27.1	-	95.1	100.1	5.0	-
· 평균 가구원수		2.68	2.53	-0.15	-	2.53	2.51	-0.02	-
· 여성가구주 비율		26.6	29.6	3.0	-	29.6	30.0	0.4	-

* 주택은 다가구주택을 동수로 산정(거처구분 미반영)
* 성비와 노령화지수는 내국인 인구 기준

4. 주택가격 동향

4-1. 매매

(괄호 안은 아파트, 단위 :%)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전 국	4.0 (5.9)	11.6 (13.8)	3.1 (2.1)	3.1 (2.3)	1.5 (1.6)	1.9 (2.5)	6.9 (9.6)	0.0 (-0.2)	0.3 (0.8)	1.7 (2.7)	3.5 (4.9)	0.7 (0.8)
수도권	5.1 (7.2)	20.3 (24.6)	5.6 (4.0)	5.0 (2.9)	1.2 (0.7)	-1.7 (-2.9)	0.5 (0.4)	-3.0 (-3.9)	-1.1 (-0.8)	1.5 (2.5)	4.4 (6.2)	1.3 (1.9)
서 울	6.3 (9.1)	18.9 (24.1)	5.4 (3.6)	5.0 (3.2)	2.7 (2.6)	-1.2 (-2.2)	0.3 (-0.4)	-2.9 (-4.5)	-1.4 (-1.3)	1.1 (2.0)	4.6 (6.7)	2.1 (3.3)
강 북	3.3 (3.2)	14.8 (19.0)	8.7 (8.3)	8.8 (9.4)	1.9 (0.9)	-1.4 (-2.7)	0.3 (-0.2)	-2.3 (-3.7)	-1.7 (-1.9)	1.1 (1.9)	3.9 (6.0)	1.8 (2.5)
강 남	9.4 (13.5)	22.7 (27.6)	2.6 (0.5)	1.3 (-1.9)	3.4 (3.9)	-1.0 (-1.8)	0.3 (-0.6)	-3.5 (-5.2)	-1.1 (-0.7)	1.2 (2.1)	5.2 (7.3)	2.5 (3.8)
지방광역시	2.8 (4.0)	2.2 (2.1)	-0.3 (-0.6)	0.6 (1.0)	2.0 (2.8)	6.4 (8.7)	15.1 (20.3)	3.1 (3.3)	2.1 (2.7)	2.5 (3.2)	4.3 (5.4)	0.9 (0.8)
지방8도	2.9 (5.1)	1.9 (3.0)	0.3 (0.3)	1.5 (2.3)	1.4 (2.2)	5.5 (7.9)	12.9 (18.6)	3.2 (3.8)	1.4 (2.1)	1.6 (2.7)	1.7 (2.2)	-0.3 (-1.2)

4-2. 전세

(괄호 안은 아파트, 단위 :%)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전 국	3.0 (5.7)	6.5 (7.6)	2.6 (1.9)	1.7 (0.8)	3.4 (4.5)	7.1 (8.8)	12.3 (16.2)	3.5 (4.3)	4.7 (6.7)	3.4 (5.2)	4.9 (7.0)	1.3 (1.9)
수도권	3.8 (7.5)	10.4 (11.7)	3.7 (2.1)	1.7 (-0.4)	4.2 (5.6)	6.3 (7.2)	11.0 (13.9)	2.1 (2.5)	6.2 (8.4)	4.8 (7.0)	7.1 (10.1)	2.0 (2.9)
서 울	2.3 (6.2)	9.8 (11.5)	3.7 (2.2)	1.1 (-1.8)	6.0 (8.1)	6.4 (7.4)	10.8 (13.4)	2.1 (2.2)	6.6 (9.0)	3.6 (5.3)	7.3 (10.8)	2.0 (2.8)
강 북	-0.1 (2.9)	9.6 (11.8)	5.4 (4.6)	3.5 (0.5)	4.0 (5.4)	5.1 (5.6)	10.6 (14.6)	1.8 (1.6)	6.5 (9.0)	3.8 (6.0)	6.5 (10.1)	2.2 (3.3)
강 남	4.7 (8.6)	10.1 (11.3)	2.2 (0.5)	-1.2 (-3.6)	7.9 (10.4)	7.6 (8.8)	11.1 (12.5)	2.4 (2.7)	6.7 (9.1)	3.3 (4.7)	7.9 (11.4)	1.8 (2.5)
지방광역시	2.0 (3.6)	2.5 (3.0)	0.9 (1.1)	1.0 (1.6)	2.9 (3.9)	9.2 (12.0)	14.5 (18.9)	4.6 (5.5)	4.1 (5.6)	2.7 (3.6)	4.1 (5.4)	1.1 (1.4)
지방8도	2.6 (4.4)	2.7 (4.1)	1.7 (2.2)	2.3 (2.6)	1.9 (2.9)	6.7 (9.3)	12.9 (18.5)	5.7 (6.9)	2.8 (4.5)	1.9 (3.3)	2.0 (2.8)	0.4 (0.4)

5. 주택건설 관련

5-1. 지역별 주택건설 실적

(단위 : 호)

지역별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
계 획	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	500,000	500,000	500,000
실 적	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031	404,715	433,488
서 울	111,656	86,220	103,617	104,801	70,446	28,994	61,460	96,936
부 산	57,004	41,607	32,190	42,600	35,468	21,125	17,319	21,603
대 구	34,040	48,015	36,998	29,490	37,878	3,132	9,353	21,033
인 천	38,734	38,728	36,683	27,232	19,671	9,042	9,253	20,471
광 주	17,402	29,176	32,390	16,920	28,311	7,113	6,777	7,935
대 전	28,451	16,359	14,712	11,793	9,145	10,418	6,800	9,604
울 산	-	-	-	-	8,154	4,154	6,787	8,670
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	182,031	146,458	127,811	139,894	139,253	110,633	166,741	123,578
강 원	26,171	15,602	33,659	26,741	18,475	14,640	15,483	9,047
충 북	28,203	21,647	25,184	17,221	30,633	17,132	12,429	12,418
충 남	33,698	31,935	36,139	40,983	53,302	15,402	18,438	15,294
전 북	27,566	25,092	27,598	21,861	26,194	7,816	14,052	11,535
전 남	23,514	25,933	16,271	21,781	20,479	12,575	15,172	15,347
경 북	36,552	45,265	31,401	32,967	40,879	16,667	18,098	22,996
경 남	45,264	46,642	58,338	53,751	53,931	22,525	19,977	29,923
제 주	5,033	4,175	6,066	4,097	4,216	4,663	7,576	7,098
수도권	332,421	271,406	268,111	271,927	229,370	148,669	237,454	240,985

(단위 : 호)

지역별	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
계 획	500,000	550,000	500,000	520,000	520,000	520,000	530,000	501,268
실 적	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285
서 울	116,590	159,767	115,755	58,122	51,797	39,694	62,842	48,417
부 산	38,580	66,400	43,418	20,509	25,458	48,741	41,254	13,594
대 구	34,919	27,464	34,405	25,370	41,600	27,625	18,174	22,880
인 천	54,547	55,008	29,392	22,440	17,588	15,876	41,571	33,632
광 주	9,582	20,835	28,033	12,124	16,850	23,291	13,088	3,945
대 전	5,833	16,642	21,220	15,455	13,724	9,718	11,180	14,556
울 산	10,364	13,550	12,481	12,381	10,479	13,393	24,507	5,897
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	133,259	161,473	152,142	125,157	128,516	116,488	198,138	115,531
강 원	11,367	11,190	20,850	20,748	23,691	20,955	10,677	13,235
충 북	13,164	8,479	10,942	26,812	16,252	18,195	19,983	10,014
충 남	13,735	20,748	21,671	32,857	21,326	30,079	29,317	21,657
전 북	12,571	14,183	16,820	15,583	21,752	16,332	11,842	12,063
전 남	12,603	15,215	10,940	18,763	8,369	13,759	15,255	10,849
경 북	22,318	24,386	21,572	20,108	20,393	27,043	24,285	15,881
경 남	33,658	40,252	36,929	33,940	42,685	44,515	31,503	24,375
제 주	6,764	10,949	8,812	3,431	3,161	3,799	2,176	4,759
수도권	304,396	376,248	297,289	205,719	197,901	172,058	302,551	197,580

(단위 : 호)

지역별	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계 획	430,479	400,900	404,000	520,000	370,000	374,000	-	-
실 적	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048
서 울	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249	101,235	74,739
부 산	6,506	18,331	37,256	42,333	29,922	17,210	33,535	36,664
대 구	6,645	4,724	12,462	13,012	18,078	19,079	27,118	23,169
인 천	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907	13,583	30,590	22,186
광 주	5,024	4,487	16,059	19,584	8,454	11,056	14,673	22,796
대 전	1,849	4,034	19,736	6,708	5,180	5,073	7,987	13,509
울 산	6,728	4,904	13,146	9,751	5,344	12,502	12,459	16,325
세 종	-	-	-	17,588	17,844	12,447	15,235	12,627
경 기	159,549	143,551	148,191	151,035	96,082	163,057	276,948	244237
강 원	12,312	9,312	12,989	12,156	12,964	12,977	18,868	29,489
충 북	11,537	8,504	18,010	24,773	19,267	16,391	31,125	29,516
충 남	22,860	15,331	46,794	44,450	32,343	35,564	40,311	31,800
전 북	11,634	12,299	16,117	24,288	13,179	13,768	22,552	28,737
전 남	8,984	17,599	15,576	22,222	20,061	17,628	15,631	20,983
경 북	13,316	13,684	16,936	25,713	23,878	41,438	53,046	36,551
경 남	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124
제 주	2,115	4,881	13,018	10,256	6,309	8,805	18,690	21,596
수도권	255,158	250,218	272,156	269,290	192,610	241,889	408,773	341,162

5-2. 유형별 주택건설 실적

(단위 : 호)

유형별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
계	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031	404,715	433,488
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	52,004	42,380	55,710	61,263	52,948	23,773	33,772	34,777
(%)	(7.5)	(6.8)	(9.0)	(10.3)	(8.9)	(7.8)	(8.4)	(8.0)
아 파 트	540,006	521,322	497,273	462,548	484,949	262,879	345,345	331,579
(%)	(77.7)	(83.7)	(80.3)	(78.1)	(81.3)	(85.9)	(85.3)	(76.5)
연 립	22,878	16,604	17,212	18,210	19,219	7,363	7,640	10,242
(%)	(3.3)	(2.7)	(2.8)	(3.1)	(3.2)	(2.4)	(1.9)	(2.4)
다 세 대	80,431	42,548	48,862	50,111	39,319	12,016	17,958	56,890
(%)	(11.6)	(6.8)	(7.9)	(8.5)	(6.6)	(3.9)	(4.4)	(13.1)

(단위 : 호)

유형별	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
계	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	49,454	53,323	42,173	34,237	27,799	37,711	38,851	40,057
(%)	(9.3)	(8.0)	(7.2)	(7.4)	(6.0)	(8.0)	(7.0)	(14.5)
아 파 트	267,401	384,692	468,763	404,878	415,511	412,891	476,462	263,153
(%)	(50.5)	(57.7)	(80.1)	(87.3)	(89.6)	(88.0)	(85.7)	(70.8)
연 립	8,592	7,963	6,265	3,697	4,613	4,678	4,696	4,044
(%)	(1.6)	(1.2)	(1.1)	(0.8)	(1.0)	(1.0)	(0.8)	(1.1)
다 세 대	204,407	220,563	68,181	20,988	15,718	14,223	23,184	50,421
(%)	(38.6)	(33.1)	(11.6)	(4.5)	(3.4)	(3.0)	(4.2)	(24.8)

(단위 : 호)

유형별	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	54,665	62,173	73,097	71,255	69,759	74,979	88,293	96,768
(%)	(14.3)	(16.1)	(13.3)	(12.1)	(15.9)	(14.6)	(11.5)	(13.3)
아 파 트	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816
(%)	(77.8)	(71.7)	(64.9)	(64.1)	(63.3)	(67.5)	(69.9)	(69.8)
연 립	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983
(%)	(1.4)	(1.5)	(2.4)	(3.3)	(2.4)	(2.1)	(2.5)	(2.5)
다 세 대	24,613	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481
(%)	(6.4)	(10.7)	(19.3)	(20.4)	(18.4)	(15.9)	(16.0)	(14.4)

* 단독주택은 다가구를 포함한 단독주택임

5-3. 국민임대 주택건설 실적

(단위 : 호)

구 분	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08
계	10,009	35,227	50,819	71,791	91,423	96,183	88,999	89,228	67,879
수도권	7,490	12,488	24,565	40,077	53,504	42,956	40,812	52,233	33,428
서 울	-	350	1,164	5,926	5,861	15,809	6,033	4,518	1,390
인 천	1,696	621	5,588	1,251	3,676	2,163	4,911	12,161	3,533
경 기	5,794	11,517	17,813	32,900	43,967	24,984	29,868	35,554	28,505
부 산	1,350	-	4,003	4,592	1,002	3,581	1,444	1,489	1,411
대 구	-	2,414	499	5,843	889	4,337	4,339	776	5,352
광 주	-	2,430	1,416	2,752	3,021	7,086	3,395	1,651	2,195
대 전	-	3,234	4,583	853	709	7,311	4,172	-	1,221
울 산	693	1,196	-	2,362	-	845	914	2,036	1,050
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강 원	-	1,800	1,768	1,282	4,090	2,724	4,893	2,252	2,287
충 북	-	2,536	843	2,774	4,411	4,602	3,869	4,952	2,184
충 남	-	656	2,064	1,230	3,270	4,468	3,878	5,680	4,405
전 북	-	1,414	1,574	2,011	5,874	6,252	4,036	5,445	2,724
전 남	476	2,005	1,497	592	2,478	1,983	3,261	3,732	3,506
경 북	-	490	3,858	2,506	5,451	2,351	3,036	1,814	1,099
경 남	-	3,944	3,256	4,596	6,081	6,873	9,259	6,468	5,550
제 주	-	620	893	321	643	814	1,691	700	1,467

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계	38,614	25,393	25,459	19,053	24,737	8,502	6,862	4,551
수도권	26,408	19,733	9,519	6,585	14,312	5,944	2,911	610
서 울	4,751	3,813	582	979	4,461	700	1,561	560
인 천	5,570	1,045	-	-	-	-	-	50
경 기	16,087	14,875	8,937	5,606	9,851	5,244	1,350	-
부 산	683	-	114	26	1,358	-	-	395
대 구	706	631	2,204	-	510	-	406	254
광 주	-	630	672	-	-	-	-	264
대 전	-	-	1,201	99	-	-	-	-
울 산	1,872	-	-	-	-	-	-	-
세 종	-	-	-	4,221	1,366	-	-	-
강 원	756	684	670	842	1,157	-	464	-
충 북	2,223	-	1,340	3,975	-	-	-	1,258
충 남	1,308	574	6,807	1,227	5,124	804	1,604	20
전 북	684	1,809	552	-	-	1,224	372	540
전 남	1,120	-	-	-	540	460	320	230
경 북	1,550	1,332	-	-	370	70	-	160
경 남	1,304	-	2,380	2,078	-	-	785	560
제 주	-	-	-	-	-	-	-	260

5-4. 부문별 주택건설 실적

(단위 : 천호)

구 분	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02
계	592	596	306	405	433	530	667
공공부문	232	219	131	151	140	128	124
·분 양	121	94	37	42	44	25	37
·임 대	111	125	94	109	96	103	87
민간부문	360	377	175	254	293	402	543

(단위 : 천호)

구 분	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
계	585	464	463	470	556	371	382
공공부문	121	124	141	144	157	141	168
·분 양	35	28	41	44	52	51	99
·임 대	86	96	100	100	105	90	69
민간부문	464	340	322	326	399	230	214

(단위 : 천호)

구 분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계	387	550	587	440	515	765	726
공공부문	139	116	110	80	63	76	76
·분 양	74	56	52	10	6	6	5
·임 대	65	60	58	70	57	70	71
민간부문	248	434	477	360	452	689	650

5-5. 규모별 주택건설 실적

(단위 : 호)

구 분	2001				2002			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	529,854	220,686	224,522	84,646	666,541	236,414	303,876	126,251
수도권	304,396	133,680	123,522	47,194	376,248	144,564	167,634	64,050
서 울	116,590	36,038	56,755	23,797	159,767	53,586	72,371	33,810
부 산	38,580	16,830	17,299	4,451	66,400	24,019	27,591	14,790
대 구	34,919	8,454	19,371	7,094	27,464	3,463	17,115	6,886
인 천	54,547	41,901	9,226	3,420	55,008	21,525	23,736	9,747
광 주	9,582	4,778	3,824	980	20,835	9,284	8,996	2,555
대 전	5,833	2,773	1,146	1,914	16,642	8,003	6,356	2,283
울 산	10,364	4,490	4,812	1,062	13,550	2,620	7,894	3,036
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	133,259	55,741	57,541	19,977	161,473	69,453	71,527	20,493
강 원	11,367	4,381	4,967	2,019	11,190	3,529	4,366	3,295
충 북	13,164	6,611	4,599	1,954	8,479	1,822	3,106	3,551
충 남	13,735	4,079	7,235	2,421	20,748	3,213	12,331	5,204
전 북	12,571	5,559	5,134	1,878	14,183	6,730	5,201	2,252
전 남	12,603	2,861	7,104	2,638	15,215	4,715	6,587	3,913
경 북	22,318	10,099	8,825	3,394	24,386	9,461	11,720	3,205
경 남	33,658	13,281	13,793	6,584	40,252	10,792	19,672	9,788
제 주	6,764	2,810	2,891	1,063	10,949	4,199	5,307	1,443

(단위 : 호)

구 분	2003				2004			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	585,382	169,622	278,006	137,754	463,800	138,986	212,308	112,506
수도권	297,289	97,048	140,180	60,061	205,719	77,083	87581	41,055
서 울	115,755	31,029	55,175	29,551	58,122	15,929	27,081	15,112
부 산	84,436	10,536	22,119	10,763	20,509	2,760	8,939	8,810
대 구	85,145	8,584	16,004	9,817	25,370	2,845	14,371	8,154
인 천	74,272	7,726	17,275	4,391	22,440	6,202	9,108	7,130
광 주	28,033	5,011	11,552	11,470	12,124	3,627	4,449	4,048
대 전	21,220	5,276	10,986	4,958	15,455	2,423	9,049	3,983
울 산	12,481	3,251	7,838	1,392	12,381	1,021	8,018	3,342
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	402,456	58,293	67,730	26,119	125,157	54,952	51,392	18,813
강 원	20,850	5,661	9,839	5,350	20,748	6,454	8,797	5,497
충 북	64,566	4,965	3,022	2,955	26,812	7,895	12,323	6,594
충 남	87,385	3,146	11,898	6,627	32,857	5,312	17,264	10,281
전 북	47,986	4,771	6,760	5,289	15,583	6,252	4,878	4,453
전 남	48,466	1,984	5,841	3,115	18,763	3,741	8,591	6,431
경 북	61,788	7,531	9,962	4,079	20,108	7,806	9,136	3,166
경 남	104,809	10,163	17,930	8,836	33,940	10,255	17,819	5,866
제 주	15,674	1,695	4,075	3,042	3,431	1,512	1,093	826

(단위 : 호)

구 분	2005				2006			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	463,641	135,443	200,910	127,288	469,503	121,059	177,957	170,487
수도권	197,901	61,755	89,594	46,552	172,058	53,929	64,963	53,166
서 울	51,797	19,072	22,760	9,965	39,694	12,043	15,678	11,973
부 산	25,458	6,527	9,669	9,262	48,741	8,040	18,772	21,929
대 구	41,600	6,950	19,068	15,582	27,625	6,258	7,891	13,476
인 천	17,588	3,581	7,665	6,342	15,876	6,062	5,842	3,972
광 주	16,850	7,569	6,092	3,189	23,291	4,379	12,403	6,509
대 전	13,724	7,825	2,571	3,328	9,718	4,543	3,456	1,719
울 산	10,479	1,545	3,912	5,022	13,393	1,333	999	11,061
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	128,516	39,102	59,169	30,245	116,488	35,824	43,443	37,221
강 원	23,691	6,838	11,580	5,273	20,955	5,923	7,276	7,756
충 북	16,252	5,603	6,710	3,939	18,195	4,297	5,713	8,185
충 남	21,326	5,523	8,475	7,328	30,079	4,596	13,136	12,347
전 북	21,752	7,403	7,711	6,638	16,332	5,882	6,442	4,008
전 남	8,369	2,456	3,297	2,616	13,759	3,657	4,574	5,528
경 북	20,393	3,921	9,519	6,953	27,043	4,834	12,425	9,784
경 남	42,685	10,403	21,714	10,568	44,515	11,554	18,950	14,011
제 주	3,161	1,125	998	1,038	3,799	1,834	957	1,008

(단위 : 호)

구 분	2007				2008			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	555,792	145,419	201,968	208,405	371,285	131,010	126,630	113,645
수도권	302,551	87,904	112,612	102,035	197,580	75,067	70,839	51,674
서 울	62,842	23,861	27,870	11,111	48,417	17,204	20,914	10,299
부 산	41,254	7,520	11,844	21,890	13,594	3,750	4,248	5,596
대 구	18,174	1,968	8,024	8,182	22,880	7,919	8,396	6,565
인 천	41,571	15,717	11,410	14,444	33,632	10,520	12,330	10,782
광 주	13,088	2,809	3,894	6,385	3,945	2,422	681	842
대 전	11,180	282	5,166	5,732	14,556	2,900	4,322	7,334
울 산	24,507	2,591	11,129	10,787	5,897	1,496	940	3,461
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	198,138	48,326	73,332	76,480	115,531	47,343	37,595	30,593
강 원	10,677	3,908	3,147	3,622	13,235	3,746	4,853	4,636
충 북	19,983	5,629	6,035	8,319	10,014	3,538	3,682	2,794
충 남	29,317	6,350	10,477	12,490	21,657	6,096	7,517	8,044
전 북	11,842	6,711	3,046	2,085	12,063	5,588	3,650	2,825
전 남	15,255	5,676	5,176	4,403	10,849	4,491	4,007	2,351
경 북	24,285	4,042	10,362	9,881	15,881	3,572	4,721	7,588
경 남	31,503	9,176	10,655	11,672	24,375	8,447	7,047	8,881
제 주	2,176	853	401	922	4,759	1,978	1,727	1,054

(단위 : 호)

구 분	2009				2010			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	381,787	94,999	157,997	128,791	386,542	123,763	159,990	102,789
수도권	255,158	65,509	107,229	82,420	250,218	90,103	103,299	56,816
서 울	36,090	14,072	15,002	7,016	69,190	33,183	21,555	14,452
부 산	6,506	2,546	1,831	2,129	18,331	7,258	6,186	4,887
대 구	6,645	1,347	3,689	1,609	4,724	1,253	2,094	1,377
인 천	59,519	14,777	19,210	25,532	37,477	11,165	16,622	9,690
광 주	5,024	243	3,406	1,375	4,487	1,219	2,232	1,036
대 전	1,849	194	707	948	4,034	2,354	113	1,567
울 산	6,728	2,607	1,675	2,446	4,904	418	2,496	1,990
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	159,549	36,660	73,017	49,872	143,551	45,755	65,122	32,674
강 원	12,312	1,970	5,023	5,319	9,312	2,495	3,592	3,225
충 북	11,537	4,826	3,575	3,136	8,504	1,533	3,779	3,192
충 남	22,860	4,871	9,928	8,061	15,331	2,756	7,698	4,877
전 북	11,634	2,000	6,168	3,466	12,299	3,827	4,453	4,019
전 남	8,984	1,796	2,376	4,812	17,599	3,562	9,722	4,315
경 북	13,316	2,547	4,821	5,948	13,684	3,629	4,081	5,974
경 남	17,119	4,425	7,157	5,537	18,234	2,104	8,457	7,673
제 주	2,115	118	412	1,585	4,881	1,252	1,788	1,841

(단위 : 호)

구 분	2011				2012			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	549,594	223,167	222,753	103,674	586,884	241,640	243,011	102,233
수도권	272,156	125,659	106,144	40,353	269,290	130,337	100,908	38,045
서 울	88,060	54,432	22,172	11,456	86,123	59,101	16,611	10,411
부 산	37,256	21,033	11,395	4,828	42,333	17,833	21,347	3,153
대 구	12,462	5,739	2,717	4,006	13,012	5,061	4,122	3,829
인 천	35,905	15,595	13,233	7,077	32,132	9,118	18,661	4,353
광 주	16,059	5,562	8,770	1,727	19,584	8,253	8,836	2,495
대 전	19,736	6,693	11,131	1,912	6,708	3,390	2,014	1,304
울 산	13,146	4,385	6,208	2,553	9,751	2,572	3,869	3,310
세 종	-	-	-	-	17,588	9,224	5,076	3,288
경 기	148,191	55,632	70,739	21,820	151,035	62,118	65,636	23,281
강 원	12,989	2,877	5,959	4,153	12,156	3,300	5,063	3,793
충 북	18,010	4,341	8,377	5,292	24,773	10,514	8,794	5,465
충 남	46,794	21,789	18,286	6,719	44,450	18,511	17,748	8,191
전 북	16,117	3,887	7,136	5,094	24,288	5,698	12,455	6,135
전 남	15,576	3,126	6,640	5,810	22,222	6,776	10,285	5,161
경 북	16,936	3,054	7,175	6,707	25,713	5,976	13,191	6,546
경 남	39,339	10,154	17,993	11,192	44,760	11,331	24,603	8,826
제 주	13,018	4,868	4,822	3,328	10,256	2,864	4,700	2,692

(단위 : 호)

구 분	2013				2014			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	440,116	172,500	186,644	80,972	515,251	175,103	254,657	85,491
수도권	192,610	95,690	67,999	28,921	241,889	114,151	99,686	28,052
서 울	77,621	49,452	20,664	7,505	65,249	40,991	19,458	4,800
부 산	29,922	15,602	11,037	3,283	17,210	5,640	10,451	1,119
대 구	18,078	5,478	10,508	2,092	19,079	5,157	10,665	3,257
인 천	18,907	9,230	7,937	1,740	13,583	7,073	5,373	1,137
광 주	8,454	3,006	3,648	1,800	11,056	3,813	6,027	1,216
대 전	5,180	1,257	2,901	1,022	5,073	949	3,011	1,113
울 산	5,344	853	2,903	1,588	12,502	715	9,186	2,601
세 종	17,844	8,028	7,217	2,599	12,447	3,478	5,150	3,819
경 기	96,082	37,008	39,398	19,676	163,057	66,087	74,855	22,115
강 원	12,964	5,104	4,318	3,542	12,977	3,252	5,627	4,098
충 북	19,267	5,725	9,127	4,415	16,391	3,634	8,735	4,022
충 남	32,343	14,116	12,186	6,041	35,564	10,435	17,782	7,347
전 북	13,179	2,540	6,682	3,957	13,768	4,309	5,493	3,966
전 남	20,061	3,737	12,309	4,015	17,628	3,521	10,367	3,740
경 북	23,878	3,269	13,352	7,257	41,438	5,211	27,215	9,012
경 남	34,683	5,804	20,406	8,473	49,424	8,936	30,802	9,686
제 주	6,309	2,291	2,051	1,967	8,805	1,902	4,460	2,443

(단위 : 호)

구 분	2015				2016			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	765,328	248,228	374,124	142,976	726,048	226,867	357,285	141,896
수도권	408,773	155,735	195,836	57,202	341,162	130,898	157,830	52,434
서 울	101,235	64,199	27,100	9,936	74,739	50,728	15,867	8,144
부 산	33,535	10,922	15,944	6,669	36,664	11,856	17,592	7,216
대 구	27,118	5,291	13,769	8,058	23,169	7,135	12,311	3,723
인 천	30,590	11,387	15,462	3,741	22,186	5,695	12,941	3,550
광 주	14,673	3,083	9,157	2,433	22,796	4,817	15,256	2,723
대 전	7,987	1,933	4,061	1,993	13,509	5,068	6,263	2,178
울 산	12,459	3,042	6,394	3,023	16,325	2,181	10,439	3,705
세 종	15,235	4,883	5,445	4,907	12,627	4,001	4,247	4,379
경 기	276,948	80,149	153,274	43,525	244,237	74,475	129,022	40,740
강 원	18,868	5,860	8,499	4,509	29,489	7,984	14,158	7,347
충 북	31,125	8,157	16,573	6,395	29,516	7,520	17,096	4,900
충 남	40,311	13,245	19,820	7,246	31,800	8,825	15,843	7,132
전 북	22,552	5,570	11,024	5,958	28,737	7,491	15,603	5,643
전 남	15,631	4,230	6,005	5,396	20,983	6,005	8,230	6,748
경 북	53,046	10,657	30,864	11,525	36,551	7,160	19,580	9,811
경 남	45,325	11,507	23,677	10,141	61,124	12,576	35,192	13,356
제 주	18,690	4,113	7,056	7,521	21,596	3,350	7,645	10,601

5-6. 연도별 다가구 주택건설 실적

(단위 : 호)

구 분	1992		1993		1994		1995	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	28,582	124,921	41,151	185,208	28,836	125,107	31,671	169,680
서 울	15,117	73,134	18,831	91,523	8,585	45,932	10,168	68,839
부 산	3,494	12,225	2,583	8,916	1,757	5,553	1,902	5,792
대 구	2,273	5,700	5,626	17,463	5,768	18,480	4,151	13,819
인 천	774	3,687	1,956	9,441	1,401	6,100	1,290	8,436
광 주	258	949	319	1,016	383	1,244	780	2,451
대 전	191	785	205	761	166	684	468	2,273
울 산	-	-	-	-	-	-	-	-
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	2,702	16,075	6,721	39,286	5,900	28,874	7,129	42,592
강 원	544	1,663	635	2,582	642	3,743	796	5,406
충 북	505	1,705	730	2,836	632	3,029	757	3,431
충 남	158	608	148	784	-	-	435	3,449
전 북	358	1,065	588	1,861	597	1,923	451	1,800
전 남	27	75	8	25	41	136	65	206
경 북	659	1,774	774	2,093	886	2,707	747	3,018
경 남	1,456	5,266	1,963	6,379	1,920	6,206	2,361	7,597
제 주	66	210	64	242	158	496	171	571
수도권	18,593	92,896	27,508	140,250	15,886	80,906	18,587	119,867

(단위 : 호)

구 분	1997		1998		1999		2000	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	19,600	97,441	3,751	16,656	6,041	29,992	11,326	64,403
서 울	3,879	18,804	566	2,852	525	2,686	1,813	8,961
부 산	645	1,975	199	515	462	1,341	229	892
대 구	1,832	6,342	295	710	875	3,952	1,362	9,986
인 천	356	4,367	107	665	165	1,096	438	3,491
광 주	687	2,666	91	348	284	1,014	330	1,752
대 전	992	10,090	202	1,861	323	1,402	741	4,818
울 산	774	964	54	136	101	289	144	889
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	5,333	22,492	1,153	3,817	1,303	7,410	3,575	15,639
강 원	704	6,075	169	915	233	1,546	247	1,534
충 북	1,110	6,315	180	1,584	372	3,333	563	5,500
충 남	495	4,740	132	853	173	1,240	298	2,204
전 북	612	2,425	103	356	134	561	163	1,134
전 남	34	329	10	78	93	414	119	866
경 북	547	2,869	116	826	211	1,469	337	2,771
경 남	1,485	6,453	309	900	669	1,858	746	3,075
제 주	145	535	65	240	118	381	221	891
수도권	9,568	45,663	1,826	7,334	1,993	11,192	5,826	28,091

(단위 : 호)

구 분	2001		2002		2003		2004	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	24,871	206,172	38,264	257,529	24,460	148,186	15,992	140,019
서 울	2,996	15,869	3,604	15,507	1,330	5,013	585	21,812
부 산	297	1,404	488	1,959	229	616	138	402
대 구	2,691	18,649	2,046	12,494	1,664	10,546	571	3,327
인 천	1,617	19,802	317	1,884	381	2,466	355	1,736
광 주	962	8,636	1,479	16,670	403	1,988	367	2,218
대 전	2,328	21,115	1,857	16,380	1,056	7,228	311	1,428
울 산	499	1,600	594	1,802	355	987	288	1,244
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	6,896	61,405	7,349	49,529	5,345	30,619	3,134	19,561
강 원	479	5,135	1,285	9,806	1,423	10,345	1,216	8592
충 북	1,113	11,882	1,911	14,760	493	3,391	848	7,182
충 남	608	6,506	1,371	14,833	709	6,265	1186	12918
전 북	504	5,470	836	8,459	324	2,456	237	1779
전 남	205	1,921	302	2,306	199	1,036	180	713
경 북	1,470	16,308	1,039	10,163	1,601	17,081	1,087	7,321
경 남	1,723	8,112	1,649	9,078	1,319	6,837	1,166	5,627
제 주	483	2,358	867	4,979	573	3,214	249	1,050
수도권	11,509	97,076	11,270	66,920	7,056	38,098	4,074	43,109

(단위 : 호)

구 분	2005		2006		2007		2008	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	7,367	39,151	9,075	58,714	12,599	85,311	13,610	92,115
서 울	377	1,236	364	1,591	433	1,852	425	1,582
부 산	179	381	88	269	122	408	122	439
대 구	494	2,874	813	6,189	825	6,572	1,004	8,103
인 천	228	902	153	755	347	1,752	618	2,763
광 주	396	2,140	424	2,566	602	3,544	409	2,601
대 전	263	1,288	360	1,749	265	1,565	379	2,961
울 산	279	1,452	486	2,903	926	6,387	564	3,725
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	1,573	5,626	2,097	9,663	2,956	14,407	3,344	17,559
강 원	570	3,004	629	2,573	785	3,599	759	3,207
충 북	349	2,269	459	3,335	652	4,866	852	5,366
충 남	468	2,938	458	3,841	559	4,609	686	6,300
전 북	234	1,736	349	3,084	466	3,845	906	8,250
전 남	115	556	155	740	301	1,733	330	2,443
경 북	880	8,825	1302	15,069	1,805	21,287	1,376	14,228
경 남	766	3,305	802	3,786	1,457	8,522	1,717	12,127
제 주	196	619	136	421	98	323	119	461
수도권	2,178	7,764	2,614	12,009	3,736	18,011	4,387	21,904

(단위 : 호)

구 분	2009		2010		2011		2012	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	13,922	92,675	17,470	127,740	23,194	180,023	20,023	149,702
서 울	438	2,234	607	3,669	705	3,943	830	4,121
부 산	286	2,500	579	5,420	468	3,277	333	1,783
대 구	576	4,107	769	5,275	1,644	16,413	909	10,246
인 천	744	3,331	618	3,276	467	2,650	342	1,735
광 주	353	2,421	542	5,479	811	8,599	805	8,050
대 전	501	4,116	995	10,497	909	8,145	595	4,364
울 산	507	3,532	823	5,966	1,203	8,900	1,186	8,727
세 종	-	-	-	-	-	-	131	1,920
경 기	3,265	16,086	3,500	18,594	4,044	23,572	4,251	24,460
강 원	892	3,224	905	3,693	931	4,124	1,016	5,155
충 북	846	6,932	956	7,320	1,388	12,371	955	8,571
충 남	924	10,063	1,457	16,721	1,766	19,206	1,588	16,960
전 북	937	8,361	1,130	9,790	1,782	15,544	1,068	9,134
전 남	487	3,508	567	3,759	1,012	7,969	805	5,682
경 북	1,047	9,428	1,201	11,736	1,652	17,334	1,798	18,577
경 남	1,956	12,157	2,537	15,218	3,946	25,907	2,908	18,060
제 주	163	675	284	1,327	466	2,249	503	2,157
수도권	4,447	21,651	4,725	25,539	5,216	30,165	5,423	30,316

(단위 : 호)

구 분	2013		2014		2015		2016	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	18,035	134,252	17,486	124,791	19,592	139,658	21,095	143,778
서 울	699	3,438	673	3,343	1,012	5,079	1,277	6,603
부 산	252	1,358	319	2,436	355	2,635	467	3,376
대 구	1,060	9,839	1,499	11,689	1,654	14,885	1,132	9,911
인 천	228	1,224	208	1,076	300	1,846	394	2,548
광 주	793	8,545	524	5,340	438	3,878	458	4,644
대 전	453	2,994	683	4,840	747	6,058	1,016	7,858
울 산	827	5,544	1,059	7,180	758	4,638	673	4,084
세 종	459	7,101	68	787	15	140	26	334
경 기	3,855	23,265	3,600	18,883	4,469	25,378	5,532	31,667
강 원	779	4,333	839	5,001	1,043	6,582	1,213	7,972
충 북	929	7,408	889	7,622	850	7,836	1,004	8,815
충 남	1,215	11,660	1,209	11,198	1,284	11,606	1,343	12,138
전 북	921	7,335	740	5,999	681	5,819	740	6,446
전 남	448	3,096	413	2,290	476	2,837	607	3,835
경 북	1,811	19,193	1,830	19,850	1,850	18,943	1,394	12,483
경 남	2,664	14,998	2,065	12,828	2,339	14,087	2,290	13,082
제 주	642	2,921	868	4,429	1,321	7,411	1,529	7,982
수도권	4,782	27,927	4,481	23,302	5,781	32,303	7,203	40,818

6. 임대주택 관련

6-1. 임대주택 현황

☐ **총 주택 :** 1,988만호('16) * ('14) 1,916.1만호, ('15) 1,955.9만호

☐ **임대용주택 :** 779.3만호(차가율 39.2%) * ('14) 825.8만호, ('15) 766.7만호

☐ **등록임대주택 :** 227.3만호

< 등록임대주택 건설주체별 구분 > (단위 : 호)

연도	총 임대주택	공공임대사업자		민간임대사업자						
		국가 (LH)	지자체 (지방공사)	공공임대주택			민간임대주택			
				소계	5년	10년	소계	단기	준공공	기업형
'15	**193.8만**	**87.0만**	**23.2만**	**15.6만**	8.3만	7.3만	**68.0만**	67.6만	0.4만	-
'16	**227.3만**	**94.5만**	**24.3만**	**17.0만**	9.6만	7.4만	**91.5만**	85.6만	1.7만	4.2만

☐ **장기공공임대주택(10년이상) :** 125.6만호 (공공 118.2만, 민간 7.4만)

○ 공공사업자(영구·국민임대 등 118.2만) 및 민간사업자(10년임대 7.4만)

(단위 : 만호)

연도	①임대용 주택(추계)	②등록임대 주택(②/①)	장기공공 임대주택	장기공공 임대재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
'15	766.7	**193.8** (25.3%)	**116.3**	**5.9%**	19.6	10.8	47.1	2.8	13.5	8.2	14.2	0.1
'16	779.3	**227.3** (29.2%)	**125.6**	**6.3%**	19.9	10.8	50.9	3.2	14.8	9.2	16.6	0.2

* **장기공공임대 재고율** : '14년 5.5%(107만호) → **'15년 5.9%**(116만호) → **'16년 6.3%**(126만호)

< 장기공공임대주택 재고율 비교 >

한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국	프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD 평균	EU 평균
6.3%	32%	24%	19%	18%	18%	16%	9%	6.1%	5%	**8%**	**9.4%**

* 한국('16년), 일본('08), 스웨덴('08), 기타 유럽지역('10~12년) 기준, OECD('14, 국토연 brief)

6-2. 임대주택 공급현황

(단위:호·세대)

구분	임대주택												
	총계	공공임대주택									민간임대		
		소계	공공임대 (5,10년)	영구임대 (50년 포함)	국민임대 (30년)	행복주택 (6~20년)	장기전세 (20년)	사원임대 (5년)	매입임대 (20년)	전세임대 (20년)	소계	건설임대 (5,10년)	매입임대 (5,10년)
1982													
1983													
1984	77,719	77,719	77,719										
1985													
1986													
1987	51,918	51,918	51,918										
1988	52,218	52,218	52,218										
1989	82,475	82,475	39,222	43,253									
1990	144,544	144,544	64,890	60,004				19,650					
1991	76,391	76,391	15,074	49,607				11,710					
1992	62,679	62,679	15,121	36,706				10,852					
1993	41,525	41,525	30,912	507				10,106					
1994	75,672	74,889	65,751					9,138			783		783
1995	83,134	82,032	77,584					4,448			1,102		1,102
1996	113,880	111,063	104,648					6,415			2,817		2,817
1997	132,142	108,728	108,115					613			23,414		23,414
1998	103,365	93,795	91,294		2,501						9,570		9,570
1999	123,977	109,417	89,107		20,226			84			14,560		14,560
2000	112,415	95,932	85,923		10,009						16,483		16,483
2001	142,985	102,557	66,980		35,227			350			40,428	16,920	23,508
2002	119,665	86,586	35,767		50,819						33,079	14,142	18,937
2003	132,047	84,768	12,977		71,791						47,279	7,636	39,643
2004	137,950	97,226	5,803		90,920				503		40,724	11,496	29,228
2005	151,751	107,954	9,604		91,644				4,539	2,167	43,797	8,279	35,518
2006	175,376	118,161	14,551		90,473			173	6,339	6,625	57,215	15,143	42,072
2007	212,527	153,764	34,639		103,784			1,616	6,526	7,199	58,763	10,205	48,558
2008	186,824	125,606	30,729		77,752			1,297	7,130	8,698	61,218	26,259	34,959
2009	129,199	103,748	33,845	3,633	40,731		2,278	1,537	7,579	14,145	25,451	6,883	18,568
2010	138,009	106,850	38,140	10,103	28,262		8,922	861	6,990	13,572	31,159	11,452	19,707
2011	150,962	96,577	37,802	6,462	30,415		3,630	-	5,756	12,512	54,385	23,720	30,665
2012	199,367	99,325	38,352	3,385	24,933		862	522	5,646	25,625	100,042	42,473	57,569
2013	208,959	101,519	33,196	4,591	25,806		1,580	-	10,605	25,741	107,440	38,376	69,064
2014	225,131	108,482	31,886	1,518	11,224	26,256	545	-	9,200	27,853	116,649	26,083	90,566
2015	313,773	130,247	31,217	1,353	7,668	37,999	167	-	11,740	40,103	183,526	56,931	126,595
2016	280,548	119,365	21,168	2,499	4,451	38,231	685	-	9,656	42,675	161,183	52,360	108,823

* 연도별 사업승인 기준

6-3. 임대주택 유형별, 주체별 재고현황

1 임대기간별(매입 : 다가구임대)

(단위 : 호)

구분	계 (등록임대주택)	공공임대주택											민간임대주택		
		소계	영구임대 (영구)	50년임대 (50년)	국민임대 (30년)	행복주택 (30년)	공공임대 (10년)	공공임대 (5년)	사원임대 (5년)	장기전세 (20년)	매입임대 (20년)	전세임대 (20년)	소계	건설임대 (5,10년)	매입임대 (5,10년)
2016	2,273,362	1,357,701	199,267	107,848	509,248	2,041	147,318	76,094	25,982	32,135	92,004	165,764	915,661	301,387	614,274
(비율)	(100.0%)	(59.7%)	(8.8%)	(4.7%)	(22.4%)	(0.1%)	(6.5%)	(3.3%)	(1.1%)	(1.4%)	(4.0%)	(7.3%)	(40.3%)	(13.3%)	(27.0%)
2015	1,937,685	1,257,461	195,699	108,140	471,110	847	135,240	72,113	21,881	28,063	82,298	142,070	680,224	217,415	462,809
(비율)	(100.0%)	(64.9%)	(10.1%)	(5.6%)	(24.3%)	(0.04%)	(7.0%)	(3.7%)	(1.1%)	(1.5%)	(4.2%)	(7.3%)	(35.1%)	(11.2%)	(23.9%)
2014	1,708,716	1,176,840	192,886	105,663	451,753	-	107,839	77,226	30,333	26,169	69,362	115,609	531,876	173,781	358,095
(비율)	(100.0%)	(68.9%)	(11.3%)	(6.2%)	(26.4%)	-	(6.3%)	(4.5%)	(1.8%)	(1.5%)	(4.1%)	(6.8%)	(31.1%)	(10.2%)	(21.0%)
2013	1,616,221	1,124,620	191,900	102,646	427,282	-	92,091	78,652	29,482	26,471	61,270	114,826	491,601	165,428	326,173
(비율)	(100.0%)	(69.6%)	(11.9%)	(6.4%)	(26.4%)	-	(5.7%)	(4.9%)	(1.8%)	(1.6%)	(3.8%)	(7.1%)	(30.4%)	(10.2%)	(20.2%)
2012	1,487,421	1,038,135	190,694	101,520	403,614	-	78,028	81,721	25,493	19,947	51,493	85,625	449,286	174,578	274,708
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(12.8%)	(6.8%)	(27.1%)	-	(5.2%)	(5.5%)	(1.7%)	(1.3%)	(3.5%)	(5.8%)	(30.2%)	(11.7%)	(18.5%)
2011	1,459,513	1,019,195	190,679	100,882	386,129	-	84,238	103,741	25,397	17,684	45,527	64,918	440,318	165,731	274,587
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(13.1%)	(6.9%)	(26.5%)	-	(5.8%)	(7.1%)	(1.7%)	(1.2%)	(3.1%)	(4.4%)	(30.2%)	(11.4%)	(18.8%)
2010	1,399,227	976,861	190,519	100,722	335,111	-	70,679	142,673	28,347	15,574	40,830	52,406	422,366	162,068	260,298
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(13.6%)	(7.2%)	(23.9%)	-	(5.1%)	(10.2%)	(2.0%)	(1.1%)	(2.9%)	(3.7%)	(30.2%)	(11.6%)	(18.6%)
2009	1,311,369	903,519	190,077	96,124	263,115	-	62,575	186,481	25,813	7,884	32,616	38,834	407,850	134,319	273,531
(비율)	(100.0%)	(68.9%)	(14.5%)	(7.3%)	(20.1%)	-	(4.8%)	(14.2%)	(2.0%)	(0.6%)	(2.5%)	(3.0%)	(31.1%)	(10.2%)	(20.9%)
2008	1,341,670	876,394	190,077	100,949	233,019	-	4,217	275,709	22,697	-	25,037	24,689	465,276	200,484	264,792
(비율)	(100.0%)	(65.3%)	(14.2%)	(7.5%)	(17.4%)	-	(0.3%)	(20.5%)	(1.7%)	-	(1.9%)	(1.8%)	(34.7%)	(14.9%)	(19.7%)
2007	1,303,523	825,487	190,077	100,007	137,730	-	-	333,857	30,173	-	17,907	15,736	478,036	232,523	245,513
(비율)	(100.0%)	(63.3%)	(14.6%)	(7.7%)	(10.6%)	-	-	(25.6%)	(2.3%)	-	(1.4%)	(1.2%)	(36.7%)	(17.8%)	(18.8%)

* 장기공공임대주택은 영구, 50년, 국민, 전세, 10년임대 등 임대기간 10년 이상인 임대주택 통칭
* 50년, 국민, 10년임대 : 건설 외에 재건축·재개발, 부도 매입임대 포함
* **매임임대(20년)는 다가구·다세대 매입임대만 해당됨**

☐ 사업주체별

(단위 : 호)

구 분	계 (등록임대주택)	민간 부문		공공 부문	
		건설사업자	매입사업자	LH	지 자 체
2005	1,243,331	571,034	209,721	334,695	127,881
		(45.9%)	(16.9%)	(26.9%)	(10.3%)
2006	1,330,204	604,299	234,334	363,897	127,674
		(45.4%)	(17.6%)	(27.4%)	(9.6%)
2007	1,334,951	562,193	245,513	387,501	139,744
		(42.1%)	(18.4%)	(29.0%)	(10.5%)
2008	1,341,670	457,076	264,792	449,320	170,482
		(34.1%)	(19.7%)	(33.5%)	(12.7%)
2009	1,311,369	368,970	273,531	514,844	154,024
		(28.1%)	(20.9%)	(39.3%)	(11.7%)
2010	1,399,227	367,422	260,298	598,325	173,182
		(26.2%)	(18.6%)	(42.8%)	(12.4%)
2011	1,459,513	331,027	274,587	669,492	184,407
		(22.7%)	(18.8%)	(45.8%)	(12.7%)
2012	1,487,421	314,451	274,708	713,625	184,637
		(21.1%)	(18.5%)	(48.0%)	(12.4%)
2013	1,616,221	313,427	326,173	768,690	207,931
		(19.4%)	(20.2%)	(47.5%)	(12.9%)
2014	1,708,716	324,426	358,095	804,067	222,128
		(19.0%)	(20.9%)	(47.1%)	(12.9%)
2015	1,937,685	373,478	462,809	869,608	231,790
		(19.3%)	(23.9%)	(44.9%)	(11.9%)
2016	2,273,362	471,036	614,274	945,496	242,556
		(20.7%)	(27.0%)	(41.6%)	(10.7%)

6-4. 임대주택 분양전환 실적

(단위 : 호)

분양시기	계	지 자 체	LH	민 간	비 고
1990	7,389	700	5,176	1,513	
1991	14,793	1,270	6,962	6,561	
1992	21,022	2,624	10,746	7,652	
1993	23,677	3,625	9,591	10,461	
1994	37,376	6,243	20,744	10,389	
1995	25,277	-	17,004	8,273	
1996	26,320	1,271	13,300	11,749	
1997	26,082	2,306	6,021	17,755	
1998	28,245	705	6,508	21,032	
1999	19,979	530	5,155	14,294	
2000	30,640	841	1,147	28,652	
2001	28,395	4,898	1,719	21,778	
2002	39,550	80	8,029	31,441	
2003	25,159	291	8,100	16,768	
2004	46,444	1,583	10,547	34,314	
2005	56,094	866	15,906	39,322	
2006	82,520	428	14,965	67,127	
2007	64,133	3,212	21,606	39,315	
2008	69,004	1,537	28,584	38,883	
2009	53,606	2,219	19,001	32,386	
2010	44,101	266	9,728	34,107	
2011	36,362	835	6,234	29,293	
2012	29,691	831	2,182	26,678	
2013	19,335	470	1,863	17,002	
2014	28,905	535	828	27,542	
2015	7,964	1,472	2,978	3,514	
2016	35,708	1,481	2,647	31,580	

6-5. 연도별 임대사업자 등록현황

('94. 11. 2. 등록제 시행)

연도	계		건설임대사업자				매입임대사업자	
			주택건설사업자		건축법허가자			
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
'95년말	577	140,851	299	137,256	157	1,710	121	1,885
'96년말	1,185	203,961	428	195,982	284	3,277	473	4,702
'97년말	4,410	262,338	587	228,645	466	5,577	3,357	28,116
'98년말	5,648	309,294	646	264,977	550	6,631	4,452	37,686
'99년말	7,784	376,589	814	316,274	669	8,069	6,301	52,246
'00년말	11,568	472,031	959	392,037	910	11,265	9,699	68,729
'01년말	16,394	543,980	1,216	430,237	1,742	21,506	13,436	92,237
'02년말	21,419	634,476	1,281	479,161	3,222	44,141	16,916	111,174
'03년말	27,155	730,643	1,425	527,273	3,985	52,553	21,745	150,817
'04년말	31,737	913,608	1,513	657,031	5,119	76,532	25,105	180,045
'05년말	37,114	1,014,362	1,621	708,480	6,128	90,319	29,365	215,563
'06년말	38,613	1,330,204	1,355	941,517	6,622	154,353	30,636	234,334
'07년말	37,457	1,334,951	1,362	907,306	4,715	146,934	31,380	280,711
'08년말	40,256	1,341,670	1,263	910,879	5,662	165,999	33,331	264,792
'09년말	40,872	1,311,369	1,191	922,904	5,530	114,934	34,151	273,531
'10년말	41,590	1,399,227	1,080	1,008,933	5,973	129,996	34,537	260,298
'11년말	48,435	1,459,513	1,374	1,053,017	7,735	131,909	39,326	274,587
'12년말	54,137	1,487,421	1,869	1,070,323	7,042	142,390	45,226	274,708
'13년말	80,009	1,616,221	1,947	1,147,066	9,917	142,982	68,145	326,173
'14년말	103,927	1,708,716	2,039	1,233,424	10,168	117,197	91,720	358,095
'15년말	**138,230**	1,937,685	**2,132**	**1,333,866**	11,718	**141,010**	124,380	462,809

② 2016년 이후

월별	계		공공주택사업자		기업형임대사업자		일반형임대사업자	
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
'16년말	202,711	2,273,362	37	1,357,701	72	42,407	202,602	873,254

6-6. 시·도별 임대사업자 및 임대호수 현황('16년말)

(명, 호수)

구분		계		공공주택사업자		기업형임대사업자		일반형임대사업자	
		사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
합계		202,711	2,273,362	37	1,357,701	72	42,407	202,602	873,254
수도권	소계	132,944	1,129,924	6	661,957	44	23,116	132,894	444,851
	서울	71,357	478,836	1	251,912	34	3,584	71,322	223,340
	인천	8,405	104,791	1	62,933	2	5,882	8,402	35,976
	경기	53,182	546,297	4	347,112	8	13,650	53,170	185,535
광역시	소계	35,975	445,156	5	257,490	16	5,194	35,954	182,472
	부산	14,618	172,114	1	68,936	7	4,190	14,610	98,988
	대구	6,127	77,796	1	62,972	0	1,000	6,126	13,824
	광주	5,692	93,834	1	60,935	7	2	5,684	32,897
	대전	7,073	73,082	1	47,696	2	0	7,070	25,386
	울산	2,465	28,330	1	16,951	0	2	2,464	11,377
지방	소계	33,792	698,282	26	438,254	12	14,097	33,754	245,931
	강원	2,584	74,413	9	44,578	0	1,346	2,575	28,489
	충북	4,043	89,845	0	52,540	0	4,765	4,043	32,540
	충남	6,082	102,658	4	47,963	1	200	6,077	54,495
	전북	4,037	90,059	3	65,494	0	2,788	4,034	21,777
	전남	3,141	119,025	0	85,531	2	521	3,139	32,973
	경북	4,575	81,696	2	50,830	4	1,681	4,569	29,185
	경남	6,270	95,315	5	65,644	5	2,796	6,260	26,875
	세종	1,139	19,179	0	11,847	0	0	1,139	7,332
	제주	1,921	26,092	3	13,827	0	0	1,918	12,265

☐ 지역별 미분양 현황

(단위 : 호)

지역별	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전 국	57,215	73,772	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413
(준공후)	10,616	13,654	17,395	46,476	50,087	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011
수도권	12,242	4,724	14,624	26,928	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814	30,637	16,689
서 울	574	529	454	2,486	1,803	2,729	1,861	3,481	3,157	1,356	494	274
부 산	5,295	9,009	11,502	13,997	9,200	3,458	4,193	5,784	4,259	2,060	1,290	1,171
대 구	3,274	8,732	12,199	21,379	16,009	13,163	8,672	3,288	1,234	1,013	2,396	915
인 천	1,196	426	527	1,647	4,539	4,265	3,642	4,026	5,275	3,735	4,206	3,053
광 주	2,156	6,506	7,940	12,384	4,678	1,809	784	3,348	323	247	735	554
대 전	398	597	1,881	3,802	3,101	2,205	1,557	1,441	1,146	444	1,243	644
울 산	2,089	996	7,672	9,569	7,106	5,575	3,510	3,659	3,310	258	437	481
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	54	433	16	-
경 기	10,472	3,769	13,643	22,795	19,325	22,418	22,378	25,040	24,760	14,723	25,937	13,362
강 원	4,491	5,314	7,114	10,581	7,157	3,837	2,244	4,421	3,055	3,054	1,876	3,314
충 북	2,011	2,608	4,374	6,412	5,128	3,428	1,031	585	599	931	3,655	3,989
충 남	6,715	7,764	12,770	15,918	14,277	9,020	7,471	2,942	3,566	2,838	9,065	9,323
전 북	2,483	5,163	4,082	4,617	3,498	1,311	355	629	1,470	1,197	1,227	2,382
전 남	3,800	4,515	4,456	6,530	5,690	2,504	1,527	2,478	1,981	2,981	1,608	1,245
경 북	3,316	5,971	8,662	16,106	12,808	8,042	4,110	3,201	1,405	2,023	3,802	7,421
경 남	8,662	11,784	14,857	17,107	8,698	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014
제 주	283	89	121	269	280	162	97	954	588	124	114	271

* 매년 12월말 기준

8. 주택도시기금 관련

8-1. 자산·부채 및 자본현황

(단위 : 억원)

구 분	2015(A)	2016(B)	증감(B-A)
자 산 (계)	**1,362,208**	**1,488,701**	**126,493**
대 출 금	854,398	876,442	22,044
충 당 금	△34,863	△37,261	△2,398
현금성자산	17,660	9,489	△8,171
예 치 금	-	-	-
투자유가증권	471,515	546,914	75,399
기 타 자 산	53,498	93,117	39,619
부 채 (계)	**1,208,992**	**1,324,179**	**115,187**
국민주택채권	592,723	639,715	46,992
청 약 저 축	530,927	598,752	67,824
농 특 융 자	-	-	-
공자기금예수금(총괄계정)	-	-	-
공자기금예수금(융자계정)	3,263	2,033	△1,230
기타예수금	100	100	-
주택채권 이자충당금	38,278	35,564	△2,714
미지급이자 등	43,701	48,015	4,314
자 본 (계)	**153,216**	**164,522**	**11,306**
정부출연금	3,430	3,430	-
일반회계전입금	64,488	70,361	5,873
주택복권자금	9,536	9,536	-
이익잉여금	73,637	63,726	△9,911
자 본 조 정	12,036	19,438	7,402
재정운영결과	△9,911	△1,969	7,942

8-2. 주택도시기금 조성 및 운용실적

가. 조성실적

(단위 : 억원)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
합 계	**244,050**	**220,978**	**277,018**	**345,151**	**430,855**	**453,722**	**526,803**	**646,891**	**799,733**	**674,390**
< 주택계정 계 >	**244,050**	**220,978**	**277,018**	**345,151**	**430,855**	**453,722**	**526,803**	**646,891**	**799,733**	**673,989**
제1종 국민주택채권	84,612	84,711	89,306	88,967	99,959	97,370	104,870	124,474	161,741	159,307
제2종 국민주택채권	891	36	6,352	427	9	-	-	-	-	-
청약저축	20,610	19,753	61,001	83,475	90,834	112,691	147,235	162,453	218,536	190,685
공자기금(총괄)	360	-	-	-	-	-	-	-	-	-
공자기금(융자)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
농특회계예수금	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-
일반회계전입금	8,989	9,813	8,684	11,683	12,059	558	2,837	2,776	7,090	5,873
기타예수금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
복권자금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
복권기금전입금	4,610	4,647	5,547	4,719	4,814	4,881	5,381	5,380	5,672	5,672
주택저당증권	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
융자금회수	55,003	56,680	71,838	82,970	104,571	101,133	123,835	135,148	138,141	133,914
대출이자 수입	22,201	23,923	24,993	27,076	27,590	29,434	26,517	25,251	23,551	22,270
예치이자 수입 등	2,088	4,607	1,992	2,255	5,514	2,864	3,823	3,318	2,886	25,477
여유자금회수	44,506	16,808	7,305	43,579	85,505	104,791	112,305	188,091	242,116	130,791
< 도시계정 계 >	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**401**
예치이자 수입	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주택계정전입금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401

나. 운용실적

(단위 : 억원)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
합 계	**244,050**	**220,978**	**277,018**	**345,151**	**430,855**	**453,722**	**526,803**	**646,891**	**799,733**	**674,390**
주택계정 계	**244,050**	**220,978**	**277,018**	**345,151**	**430,855**	**453,722**	**526,803**	**646,891**	**799,733**	**673,989**
< 융자사업비 >	100,418	95,029	120,621	110,906	134,090	158,515	140,940	159,137	156,178	156,377
○ 임대주택건설	41,131	26,421	51,908	37,396	28,806	35,887	35,197	40,444	41,806	37,746
국민임대	32,631	16,262	39,653	13,299	14,621	6,067	10,533	12,815	4,173	4,157
공공임대	8,500	10,159	12,255	24,097	14,185	29,820	24,625	24,979	25,835	21,939
행복주택	-	-	-	-	-	-	39	2,650	6,288	6,615
다가구매입임대	-	-	-	-	-	-	-	-	5,511	5,035
○ 분양주택건설	8,522	7,368	13,896	22,736	36,880	48,777	18,983	10,275	6,185	5,394
공공분양	1,994	1,949	10,142	19,635	31,306	29,841	7,164 (24,496)	3,933	3,682	3,564
다세대, 다가구	20	6	2	1	1,268	14,096	9,868	4,286	857	1,037
재해주택구입 및 복구	44	26	6	3	6	3	3	-	-	-
후분양주택	6,464	5,387	3,746	3,097	4,235	4,281	1,284	1,628	1,370	609
준주택	-	-	-	-	65	556	664	428	276	183
○ 수요자융자지원	48,929	60,100	53,717	50,759	68,394	73,837	86,712	108,375	108,173	113,216
내집마련디딤돌	-	-	-	-	-	-	-	21,328	34,635	39,868
버팀목전세자금	-	-	-	-	-	-	-	-	44,043	46,980
저소득가구전세	3,178	3,707	3,356	2,979	2,982	2,489	1,774	2,190	63	-
기존주택전세(소년소녀포함)	3,453	6,309	9,522	11,415	12,134	5,832	23,118	16,504	23,782	26,009
근로자·서민전세	21,897	32,170	34,780	33,463	47,881	47,670	41,128	53,427	583	-
근로자·서민구입	19,239	15,647	5,399	1,645	295	218	3,067	398	7	1
생애최초주택구입	1,099	822	-	558	4,408	17,520	13,695	4,426	999	159
공유형모기지	-	-	-	-	-	-	3,782	7,747	1,955	188
이차보전분양대환	-	-	-	-	-	-	142	2,351	2,101	-
매입임대	64	1,445	660	699	695	108	-	-	-	-
오피스텔구입자금	-	-	-	-	-	-	6	4	2	3
주거안정월세	-	-	-	-	-	-	-	-	4	9
○ 주택개량사업	1,336	1,140	1,100	15	10	14	48	43	13	21
주거환경개선	76	60	20	15	10	14	22	17	13	21
주거약자개량자금	-	-	-	-	-	-	26	26	-	-
농어촌주택개량	1,260	1,080	1,080	-	-	-	-	-	-	-
○ 기타사업	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대지조성자금	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부도사업장정상화	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* 이차보전대상 금액, '05년 이후 부도사업장정상화 이월자금 집행액은 공공분양에 반영

(단위 : 억원)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
< 경상사업비 >	14,034	15,706	15,013	16,014	11,070	10,199	12,147	18,666	25,493	28,513
전세임대경상보조	179	88	189	212	215	341	342	447	594	679
이차보전지원	-	-	-	-	-	-	202	969	1,011	794
매입(국민)임대자본이전	2,511	2,245	2,492	2,312	2,504	1,926	4,130	3,979	5,081	4,599
주택신용보증기금 출연	686	986	915	923	1,025	1,042	1,103	1,077	1,071	1,179
주택바우처모델구축	-	-	5	1	-	-	-	-	-	-
한국주택금융공사 출자	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-
공동화장실개보수지원	-	-	154	-	-	-	-	-	-	-
국민임대출자	10,658	11,887	10,550	9,826	3,434	2,876	4,105	6,034	2,145	2,374
영구임대출자	-	-	708	2,740	3,892	4,014	2,246	1,754	1,571	837
행복주택출자	-	-	-	-	-	-	19	1,332	3,721	6,593
임대주택리츠출자	-	-	-	-	-	-	-	3,074	10,299	11,457
< 기본사업비 >	1,709	1,893	1,564	3,319	1,553	1,727	3,467	2,329	2,396	2,365
위탁수수료	1,700	1,885	1,558	3,313	1,551	1,723	3,462	2,324	2,391	2,359
연구용역비 등	9	8	6	6	2	4	5	5	5	6
< 차입금(예수금)상환등 >	111,081	100,770	95,937	131,324	180,270	173,122	184,307	237,116	253,165	320,701
○ 정부내부지출	5,191	6,179	3,012	2,881	4,848	2,770	6,239	24,122	32,528	62,228
농특원금 상환	144	176	211	255	312	373	3,885	-	-	-
공자기금(융자) 원금상환	1,783	1,797	1,822	1,858	1,894	1,868	1,798	2,139	1,381	1,230
공자기금(총괄) 원금상환	1,984	-	-	-	2,000	-	180	180	-	-
기타예수금 원금상환	-	-	100	-	-	100	-	-	100	-
농특이자 상환	154	155	149	142	134	124	60	-	-	-
공자기금(융자) 이자상환	858	877	557	458	353	275	182	141	59	29
공자기금(총괄) 이자상환	265	166	166	166	92	18	18	5	-	-
기타예수금 이자상환	3	3	2	-	-	8	-	-	8	-
복권기금 반환금	-	5	6	2	63	4	-	-	589	6
사학진흥기금 예탁금	-	-	-	-	-	-	116	458	391	562
공공자금관리기금 예탁금	-	3,000	-	-	-	-	-	21,199	30,000	60,000
도시계정전출금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401
○ 차입금원금상환	91,029	81,858	80,874	111,874	151,928	147,566	157,304	190,574	198,869	235,176
국공채원금상환	80,669	68,889	62,111	81,726	101,409	90,955	87,760	109,183	96,814	112,315
기타민간차입금 원금상환	10,360	12,969	18,763	30,148	50,519	56,611	69,544	81,391	102,055	122,861
○ 차입금이자상환	14,468	12,734	12,050	16,569	23,494	22,787	20,764	22,420	21,768	23,297
국공채이자 상환	13,277	11,231	10,413	14,677	20,099	18,597	15,759	16,924	15,704	16,929
기타민간차입금 이자상환	1,191	1,503	1,637	1,892	3,395	4,190	5,005	5,496	6,064	6,368
○ 기타	393	-	-	-	-	-	-	-	-	-
< 여유자금 운용 >	16,808	7,580	43,884	83,588	103,872	110,158	185,942	229,643	362,500	166,033
도시계정 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**401**
○ 도시재생지원 융자	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
○ 도시재생지원 출자	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50
○ 여유자금 운용	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327

8-3. 주택도시기금 자금조성 및 운용계획(2017년)

가. 수입계획

(단위 : 백만원)

구 분	2017년 계획	비 고
국민주택채권	15,000,000	
청약저축	17,528,120	
복권기금전입금	550,361	
정부출자수입	71,156	
융자금회수	13,615,746	
일반회계 전입금	717,373	
기금 예탁원금 회수	5,720,350	
기금 예탁이자 수입	232,553	
이자수입	2,854,828	
기타 조성자금	61,053	
여유자금회수	12,233,797	
계정간전입금(도시계정)	63,493	
합 계	**68,648,830**	

나. 지출계획

(단위 : 백만원)

	구 분	2017년 계획	비 고
주택계정	**[1000] 주택시장안정 및 주거복지향상**	**2,624,985**	
	[1038] 재건축초과이익지자체배분	1,030	
	[401] 재건축초과이익자본이전	1,030	
	[1041] 주택신보출연	114,818	
	[401] 주택금융신용보증기금출연	114,818	
	[1042] 이차보전지원	113,105	
	[401] 이차보전지원	113,105	
	[1071] 이자상환	2,228,084	
	[798] 기타민간예수금이자상환	634,007	
	[799] 국공채이자상환	1,594,077	
	[1076] 수탁은행관리	167,948	
	[600] 위탁수수료	167,948	

(단위 : 백만원)

	구 분	2017년 계획	비 고
주택계정	**[1100] 분양주택등 지원(융자)**	**521,873**	
	[1131] 주거환경개선지원(융자)	131,450	
	[401] 기존주택개선	131,450	
	[1134] 분양주택지원(융자)	382,778	
	[401] 분양주택(융자)	382,778	
	[1136] 준주택지원(융자)	7,645	
	[401] 준주택지원(융자)	7,645	
	[1200] 구입 · 전세자금	**9,267,400**	
	[1231] 주택구입·전세자금(융자)	9,267,400	
	[401] 주택구입·전세자금(융자)	9,267,400	
	[1300] 임대주택지원(융자)	**5,201,226**	
	[1332] 국민임대주택지원(융자)	519,950	
	[401] 국민임대	519,950	
	[1333] 공공임대주택지원(융자)	2,728,086	
	[401] 공공임대	1,800,614	
	[404] 민간임대	927,472	
	[1335] 행복주택지원(융자)	1,380,690	
	[401] 행복주택	1,380,690	
	[1336] 다가구매입임대(융자)	572,500	
	[401] 다가구매입임대	572,500	
	[1400] 임대주택지원(출자)	**3,441,229**	
	[1440] 임대주택지원	3,441,229	
	[402]다가구매입임대출자	525,250	
	[403]전세임대경상보조	60,700	
	[404]국민임대출자	20,389	
	[407]영구임대출자	44,471	
	[408]행복주택출자	1,126,339	
	[409]임대주택리츠출자	1,664,080	

(단위 : 백만원)

구 분	2017년 계획	비 고
[2100] 주택시장안정 및 주거복지향상(기금운영비)	**1,006**	
[2176]기금운영비	1,006	
[634]기타경비	1,006	
[8900] 기금간거래(전출금)	**916**	
[8910]기금전출(주택도시기금)	916	
[891]주택도시기금에서 복권기금으로의 반환금	916	
[9000] 기금간거래(예탁금)	**8,044,239**	
[9002] 사학진흥기금예탁금	44,239	
[900] 주택도시기금에서 사학진흥기금으로 예탁금	44,239	
[9003] 공공자금관리기금예탁금	8,000,000	
[910] 주택도시기금에서 공공자금관리기금으로 예탁금	8,000,000	
[9100] 기금간거래(예수원금상환)	**83,429**	
[9110] 공공자금관리기금예탁금	83,429	
[911] 주택도시기금에서 공공자금관리기금으로 원금상환	83,429	
[9200] 기금간거래(예수이자상환)	**3,056**	
[9201] 공공자금관리기금예탁금	3,056	
[921] 주택도시기금에서 공공자금관리기금으로 이자상환	3,056	
[9300] 계정간거래(전출금)	**63,493**	
[9310] 주택계정에서 도시계정으로의 전출금	63,493	
[999] 주택계정에서 도시계정으로의 전출금	63,493	
[9700] 여유자금운용	**16,456,990**	
[9701] 여유자금운용(주택도시기금)	16,456,990	
[971] 통화금융기관예치금(주택)	4,578,520	
[972] 비통화금융기관예치금(주택)	11,848,470	
[973] 기타여유자금운용(주택)	30,000	

주택계정

(단위 : 백만원)

구 분		2017년 계획	비 고
	[9800] 차입금 등 원금상환	**22,873,900**	
	[9850] 기타민간예수금원금상환(주택도시기금)	13,014,700	
	[980] 기타민간예수금원금상환	13,014,700	
	[9860] 국공채원금상환(주택도시기금)	9,859,200	
	[980] 국공채원금상환	9,859,200	
소 계(주택계정)		**68,583,742**	
도시계정	**[1500] 도시재생활성화**	**65,088**	
	[1510] 도시재생지원	65,088	
	[997] 도시재생지원(융자)	55,048	
	[998] 도시재생지원(출자)	10,000	
	[1540] 기금운영비	40	
	[634] 기타경비(도시)	40	
소 계(도시계정)		**65,088**	
합 계(주택도시기금)		**68,648,830**	

8-4. 주택도시기금 운용계획 대비 실적(2016년도)

(단위 : 억원, %)

구 분	계 획	실 적		달성률
		금 액	호 수	
합 계	**622,956**	**674,390**	**317,887**	**108.3**
주 택 계 정 계	**622,551**	**673,989**	**317,887**	**108.3**
융 자 사 업 비	160,496	156,377	317,887	97.4
<임대주택건설>	40,986	37,746	117,902	92.1
- 국 민 임 대		4,157	7,968	
- 공 공 임 대		21,939	54,734	
- 행 복 주 택		6,615	36,544	
- 다 가 구 매 입 임 대		5,035	18,656	
<분양주택건설>	5,424	5,394	11,964	99.5
- 공 공 분 양		4,602	11,168	
·공 공 분 양		3,564	8,498	
·다 세 대·다 가 구		1,037	2,669	
- 후 분 양 주 택		609	768	
- 준 주 택		183	28	
<수요자융자지원>	113,430	113,216	187,960	99.8
- 주 택 구 입 자 금		40,219	39,096	
- 주 택 전 세 자 금		46,989	106,329	
- 기 존 주 택 전 세 임 대 등		26,009	42,535	
<주택개량사업>	655	21	61	3.2
- 주 거 환 경 개 선	655	21	61	
<기 타 사 업>	-	-	-	
- 기 타 사 업	-	-	-	

(단위 : 억원, %)

구 분	계 획	실 적	달 성 률
기 금 운 영 비	2,505	2,365	94.4
- 위 탁 수 수 료	2,497	2,359	94.5
- 연 구 용 역 비	4	3	89.0
- 기 타 운 영 비	4	3	73.4
주 택 신 보 출 연	1,193	1,179	98.8
이 차 보 전 지 원	1,341	794	59.3
다 가 구 매 입 임 대 출 자	4,632	4,599	99.3
전 세 임 대 경 상 보 조	710	679	95.6
국 민 임 대 출 자	2,941	2,374	80.7
영 구 임 대 출 자	844	837	99.1
재건축 부담금 자본이전	-	-	-
행 복 주 택 출 자	6,595	6,593	100.0
임 대 주 택 리 츠 출 자	11,775	11,457	97.3
정 부 내 부 지 출	62,256	62,228	100.0
- 복 권 기 금 반 환 금	- (6)	6	100.0
- 공자기금(융자) 원금상환	1,230	1,230	100.0
- 공무원연금기금 원금상환	-	-	-
- 공자기금(융자) 이자상환	63	29	45.5
- 공무원연금기금 이자상환	-	-	-
- 사 학 진 흥 기 금 예 탁 금	562	562	100.0
- 공 자 기 금 예 탁 금	60,000	60,000	100.0
- 도 시 계 정 전 출 금	401	401	100.0
차 입 금 원 금 상 환	244,804	235,176	96.1
- 청 약 저 축 원 금 상 환	129,631	122,861	94.8
- 채 권 원 금 상 환	115,173	112,315	97.5
차 입 금 이 자 상 환 등	24,189	23,297	96.3
여 유 자 금 운 용	98,269	166,033	169.0
도 시 계 정 계	**406**	**401**	**98.9**
도 시 재 생 지 원 융 자	301	24	8.0
도 시 재 생 지 원 출 자	100	50	50.0
여 유 자 금 운 용	5	327	7002.7

9. 국민주택채권 발행 현황

(단위 : 백만원)

연도	제1종		제2종		제3종		계	
	발행	상환	발행	상환	발행	상환	발행	상환
1981	1,261	-	-	-	-	-	1,261	-
1982	2,287	492	-	-	-	-	2,287	492
1983	2,933	701	681	-	-	-	3,614	701
1984	2,745	959	1,011	-	-	-	3,756	959
1985	2,659	1,259	758	-	-	-	3,417	1,259
1986	2,845	1,523	728	-	-	-	3,573	1,523
1987	3,728	2,279	154	-	-	-	3,882	2,279
1988	5,024	2,880	374	-	-	-	5,398	2,880
1989	6,120	2,527	916	23	-	-	7,036	2,550
1990	8,760	2,912	2,790	19	-	-	11,550	2,931
1991	10,060	2,866	6,451	24	-	-	16,511	2,890
1992	11,684	3,763	6,566	78	-	-	18,250	3,841
1993	14,314	5,036	3,092	56	-	-	17,406	5,092
1994	16,908	6,163	2,192	22	-	-	19,100	6,185
1995	19,565	8,110	1,873	12	-	-	21,438	8,122
1996	22,808	10,984	1,486	5	-	-	24,294	10,989
1997	24,162	11,822	3,643	12	-	-	27,805	11,834
1998	24,906	14,587	218	226	-	-	25,124	14,813
1999	35,752	17,082	-	82	-	-	35,752	17,164
2000	37,383	18,130	-	8	-	-	37,383	18,138
2001	54,396	25,824	-	2	-	-	54,396	25,826
2002	76,176	25,559	-	2	-	-	76,176	25,561
2003	70,902	26,826	-	636	-	-	70,902	27,462
2004	59,864	35,470	-	1,009	-	-	59,864	36,479
2005	78,794	36,996	-	771	5,942	-	84,736	37,767
2006	95,463	48,324	10,750	213	-	-	106,213	48,537
2007	84,612	79,979	890	690	-	-	85,502	80,669
2008	84,711	68,494	36	395	-	-	84,747	68,889
2009	89,306	61,358	6,352	753	-	-	95,658	62,111
2010	88,967	79,207	427	2,519	-	-	89,394	81,726
2011	99,959	95,348	9	6,061	-	-	99,968	101,409
2012	97,370	84,599	-	6,357	-	-	97,370	90,956
2013	104,870	84,995	-	2,765	-	-	104,870	87,760
2014	124,474	106,732	-	2,451	-	-	124,474	109,183
2015	161,741	89,074	-	1,914	-	5,847	161,741	96,835
2016	159,307	99,879	-	12,380	-	56	159,307	112,315

10. 주택청약 관련 입주자저축 현황

10-1. 연도별 입주자저축 가입자 현황

(단위 : 좌)

연도	계	청약저축	청약예금	청약부금	종합저축
'16.12	21,476,649	649,410	1,207,881	260,471	19,358,887
'16.11	21,426,209	655,403	1,214,530	262,789	19,293,487
'16.10	21,274,646	661,970	1,219,664	265,336	19,127,676
'16.09	21,076,659	670,414	1,222,469	268,111	18,915,665
'16.08	20,921,395	677,079	1,225,951	270,376	18,747,989
'16.07	20,772,253	685,005	1,231,877	273,201	18,582,170
'16.06	20,661,460	691,548	1,237,370	275,840	18,456,702
'16.05	20,559,075	699,093	1,243,458	278,514	18,338,010
'16.04	20,456,594	706,213	1,249,006	281,134	18,220,241
'16.03	20,363,003	712,792	1,254,059	283,692	18,112,460
'16.02	20,220,747	720,156	1,259,985	286,520	17,954,086
'16.01	20,042,045	725,952	1,265,950	289,152	17,760,991
'15.12	19,970,189	732,415	1,273,084	291,879	17,672,811
'14.	17,576,679	847,560	1,323,519	323,447	15,082,153
'13.	16,209,822	988,044	1,386,802	359,973	13,475,003
'12	14,905,057	1,163,867	1,547,454	430,305	11,763,431
'11	14,878,239	1,382,037	1,749,180	513,714	11,233,308
'10	14,810,939	1,676,937	1,947,751	646,894	10,539,357
'09	13,912,062	2,015,348	2,190,322	856,126	8,850,266
'08	6,316,274	2,627,686	2,479,231	1,209,357	-
'07	6,911,994	2,638,902	2,793,987	1,479,105	-
'06	7,212,736	2,409,102	2,936,994	1,866,640	-
'05	7,207,080	2,180,111	2,815,571	2,211,398	-
'04	6,665,737	1,633,861	2,533,777	2,498,099	-
'03	6,342,787	1,185,550	2,420,085	2,737,243	-
'02	5,240,487	789,858	1,946,998	2,503,631	-
'01	3,748,650	456,858	1,418,585	1,873,207	-

10-2. 입주자저축 가입자 현황('16.12월말)

☐ 총가입자 현황

(단위: 좌)

시도별	합계	종합저축	청약저축	청약예금	청약부금
합계	**21,476,649**	**19,358,887**	**649,410**	**1,207,881**	**260,471**
수도권소계	**12,456,863**	**10,865,167**	**474,048**	**932,364**	**185,284**
서울	5,857,731	5,007,025	271,945	473,730	105,031
인천	1,129,791	1,029,783	28,126	55,696	16,186
경기	5,469,341	4,828,359	173,977	402,938	64,067
수도권외 소계	**9,019,786**	**8,493,720**	**175,362**	**275,517**	**75,187**

☐ 순위별 현황

(단위: 좌, 백만원)

구 분		1순위	2순위	합 계
합 계	**좌수**	**12,609,240**	**8,867,409**	**21,476,649**
	금액	**55,242,719**	**10,877,599**	**66,120,318**
종합저축	좌수	10,647,642	8,711,245	19,358,887
	금액	44,326,902	10,827,434	55,154,337
청약저축	좌수	546,496	102,914	649,410
	금액	4,698,028	11,179	4,709,208
청약예금	좌수	1,207,881	0	1,207,881
	금액	5,493,444	0	5,493,444
청약부금	좌수	207,221	53,250	260,471
	금액	724,342	38,985	763,328

☐ 지역별 현황

(단위: 좌, 백만원)

구 분		합 계	수도권	지 방
합계	**좌수**	**21,476,649**	**12,456,863**	**9,019,786**
	금액	**66,120,318**	**41,371,994**	**24,748,324**
종합저축	좌수	19,358,887	10,865,167	8,493,720
	금액	55,154,337	32,608,600	22,545,737
청약저축	좌수	649,410	474,048	175,362
	금액	4,709,208	3,806,142	903,066
청약예금	좌수	1,207,881	932,364	275,517
	금액	5,493,444	4,939,650	1,099,794
청약부금	좌수	260,471	185,284	75,187
	금액	763,328	563,602	199,726

11. 공공택지 확보 및 공급 관련

11-1. 연도별 택지개발 예정지구 현황

(단위 : 천㎡)

연 도	합 계	지 자 체	한국토지주택공사
계('81~'16)	771,330	153,296	618,034
'81	22,829	7,753	15,076
'82	1,655	75	1,580
'83	9,576	4,375	5,201
'84	10,118	685	9,433
'85	29,756	3,107	26,649
'86	15,512	4,264	11,248
'87	1,914	271	1,643
'88	7,555	3,841	3,714
'89	104,891	26,192	78,699
'90	16,176	8,368	7,808
'91	15,708	9,818	5,890
'92	12,987	6,573	6,414
'93	17,914	6,449	11,465
'94	33,839	3,542	30,297
'95	8,406	1,597	6,809
'96	12,655	3,843	8,812
'97	24,444	2,712	21,732
'98	13,377	1,236	12,141
'99	9,640	1,424	8,216
'00	11,997	6,575	5,422
'01	35,801	8,923	26,878
'02	17,960	2,398	15,562
'03	15,293	795	14,498
'04	48,845	15,520	33,325
'05	64,792	1,251	63,541
'06	75,584	427	75,157
'07	54,540	11,992	42,548
'08	10,085	964	9,121
'09	26,099	2,128	23,971
'10	31,724	2,099	29,625
'11	3,937	1,912	2,025
'12	188	0	188
'13	501	0	501
'14	2,038	1,999	39
'15	553	0	553
'16	2,441	0	2,441

11-2. 지역별 택지공급 현황('16년 말)

(단위 : 천 ㎡)

지 역	계	지자체	한국토지주택공사
전 국	7,915	5,122	2,793
수도권	4,638	4,162	476
서 울	-	-	-
부 산	141	-	141
대 구	43	-	43
인 천	-	-	-
광 주	-	-	-
대 전	-	-	-
울 산	-	-	-
경 기	4,638	4,162	476
강 원	28		28
충 북	-	-	-
충 남	-	-	-
세 종	2,105	-	2,105
전 북	-	-	-
전 남	-	-	-
경 북	893	893	-
경 남	67	67	-
제 주	-	-	-

12. 주거환경개선사업 현황 ('16년말)

12-1. 연도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 개소, 호)

연도별	계	'89~'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
구역지정	971	575	2	20	137	78	68	29
주택수	316,618	205,851	238	6,012	42,223	26,808	14,188	6,308

연도별	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
구역지정	22	14	9	1	-	9	7
주 택 수	6,421	3,202	2,699	490	-	1,495	683

※ 1. 연도별 구역지정 현황
2. 주택수는 구역지정 당시 당해 정비구역내 기존 주택수

12-2. 시도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구분	구역지정		사업시행		사업완료		미시행	
	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수
총계	971	316,618	189	103,837	726	178,714	56	34,067
서울	98	28,365	7	1,751	79	19,448	12	7,166
부산	121	59,873	93	42,915	10	1,641	18	15,317
대구	67	46,793	38	35,490	29	11,303	-	-
인천	13	14,094	6	7,898	7	6,196	-	-
광주	72	14,741	4	1,028	67	13,713	1	-
대전	47	20,082	2	424	36	12,826	9	6,832
울산	8	4,038	2	521	6	3,517	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	22	26,640	1	6,052	18	18,170	3	2,418
강원	60	14,390	1	382	55	12,873	4	1,135
충북	42	7,105	1	747	40	6,181	1	177
충남	63	8,092	9	1,486	48	5,639	6	967
전북	102	21,478	7	1,857	95	19,621	-	-
전남	78	12,019	16	2,904	61	9,115	1	-
경북	59	12,788	1	55	58	12,733	-	-
경남	72	21,090	1	327	70	20,708	1	55
제주	47	5,030	-	-	47	5,030	-	-

※ 1. 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황

가. 구역지정 : 연도별 합산한 누계현황(사업시행+사업완료+미시행)

나. 사업시행 : 사업시행인가후 ~ 사업완료전

다. 미 시 행 : 정비구역지정후 ~ 사업시행인가전

2. 주택수는 구역지정 당시 당해 정비구역내 기존 주택수

13. 주택 재개발사업 현황 ('16년말)

13-1. 연도별 주택 재개발사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	구역수	시행면적(㎡)	건립가구(호)				철거대상(동)
			계	조합원	일반분양	임대주택	
총 계	1,113	71,424,307	1,039,583	306,368	585,721	147,494	237,423
'73~'03	347	14,472,599	275,971	14,007	216,660	45,304	13,230
'04	12	599,441	12,014	2,560	8,267	1,187	2,639
'05	53	4,211,443	52,132	12,878	33,029	6,225	13,226
'06	60	3,800,082	58,995	16,950	33,769	8,276	16,132
'07	121	7,433,457	119,819	34,263	70,705	14,851	38,734
'08	169	14,361,491	158,686	65,490	68,297	24,899	58,655
'09	165	11,136,814	140,201	61,337	60,297	18,567	40,912
'10	93	6,923,840	112,135	56,459	42,816	12,860	20,180
'11	33	3,344,239	46,097	17,726	22,196	6,175	11,581
'12	15	1,739,620	23,741	10,536	10,386	2,819	7,462
'13	19	1,143,870	16,618	2,419	12,553	1,646	5,020
'14	12	1,310,408	9,607	3,288	3,498	2,821	5,817
'15	7	576,084	10,177	7,374	1,349	1,454	2,073
'16	7	370,919	3,390	1,081	1,899	410	1,762

※1. 연도별 구역지정 현황.

2. 건립가구(호)를 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함.

13-2. 시도별 주택 재개발사업 현황

구 분		구역수	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				철거대상 (동)
				계	조합원	일반분양	임대주택	
계	계	1,113	71,424,307	1,039,583	306,368	585,721	147,494	237,423
	완료	423	19,450,966	345,044	43,221	244,065	57,758	32,843
	시행중	291	20,134,752	288,398	103,881	146,038	38,479	77,342
	미시행	399	31,838,589	406,141	159,266	195,618	51,257	127,238
서울	계	576	31,818,426	448,166	94,093	271,249	82,824	71,359
	완료	366	17,234,086	306,695	30,630	222,113	53,952	20,973
	시행중	99	6,705,773	75,594	29,655	30,721	15,218	21,298
	미시행	111	7,878,567	65,877	33,808	18,415	13,654	29,088
부산	계	123	9,357,296	144,296	26,462	107,385	10,449	50,137
	완료	22	995,162	19,077	6,469	11,353	1,255	4,768
	시행중	54	3,718,393	62,380	13,630	44,517	4,233	17,551
	미시행	47	4,643,741	62,839	6,363	51,515	4,961	27,818
대구	계	50	2,159,337	42,555	8,704	31,521	2,330	11,858
	완료	17	276,123	3,862	-	3,862	-	2,959
	시행중	9	474,457	10,669	1,633	8,435	601	1,926
	미시행	24	1,408,757	28,024	7,071	19,224	1,729	6,973
인천	계	96	6,427,282	100,292	61,694	23,740	14,858	22,240
	완료	5	187,014	3,501	1,279	1,938	284	809
	시행중	37	2,485,959	44,827	27,442	11,647	5,738	10,547
	미시행	54	3,754,309	51,964	32,973	10,155	8,836	10,884
광주	계	21	2,024,038	33,494	5,920	24,742	2,832	10,828
	완료	2	67,071	1,194	105	1,042	47	596
	시행중	11	716,609	11,658	1,178	9,276	1,204	3,118
	미시행	8	1,240,358	20,642	4,637	14,424	1,581	7,114
대전	계	36	2,521,562	36,544	6,672	27,009	2,863	7,838
	완료	3	134,971	2,253	541	1,517	195	562
	시행중	4	269,278	4,653	167	4,223	263	354
	미시행	29	2,117,313	29,638	5,964	21,269	2,405	6,922
울산	계	5	645,876	7,856	4,539	2,759	558	2,528
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	5	645,876	7,856	4,539	2,759	558	2,528
세종	계	-	-	-	-	-	-	-
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	-	-	-	-	-	-	-

경기	계	118	9,790,633	128,694	68,566	37,801	22,327	33,484
	완료	7	531,232	7,927	4,103	1,845	1,979	1,980
	시행중	49	3,995,127	50,006	22,040	19,057	8,909	14,323
	미시행	62	5,264,274	70,761	42,423	16,899	11,439	17,181
강원	계	9	555,430	10,047	3,703	5,462	882	2,200
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	4	203,634	3,982	1,862	1,784	336	824
	미시행	5	351,796	6,065	1,841	3,678	546	1,376
충북	계	12	1,262,193	13,755	5,493	7,135	1,127	3,564
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	2	129,635	850	333	441	76	481
	미시행	10	1,132,558	12,905	5,160	6,694	1,051	3,083
충남	계	20	1,031,978	17,506	2,184	14,008	1,314	3,253
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	5	237,291	4,525	1,017	3,237	271	899
	미시행	15	794,687	12,981	1,167	10,771	1,043	2,354
전북	계	10	994,038	12,093	2,651	8,335	1,107	3,670
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	4	414,799	3,962	176	3,444	342	1,159
	미시행	6	579,239	8,131	2,475	4,891	765	2,511
전남	계	3	388,463	3,128	2,627	-	501	1,107
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	3	388,463	3,128	2,627	-	501	1,107
경북	계	9	698,001	13,327	3,696	8,493	1,138	2,716
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	1	59,179	1,640	220	1,272	148	223
	미시행	8	638,822	11,687	3,476	7,221	990	2,493
경남	계	25	1,749,754	27,830	9,364	16,082	2,384	10,641
	완료	1	25,307	535	94	395	46	196
	시행중	12	724,618	13,652	4,528	7,984	1,140	4,639
	미시행	12	999,829	13,643	4,742	7,703	1,198	5,806
제주	계	-	-	-	-	-	-	-
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	-	-	-	-	-	-	-

※ 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황
가. 시행중 : 사업시행인가 후 ~ 사업완료 전
나. 미시행 : 정비구역지정 후 ~ 사업시행인가 전

14. 주택 재건축사업 현황 ('16년말)

14-1. 연도별 재건축 추진현황

(단위 : 개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준 공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	816	357,084	527,808	252,491	260,303	15,014	159	67,469	63,997	29,438	33,599	960	286	129,669	199,928	94,087	96,527	9,314	371	159,946	263,883	128,966	130,177	4,740
'89~'03	86	24,070	25,154	5,177	19,968	9	38	10,449	3,449	2,283	1,166	-	18	7,509	8,588	1,233	7,346	9	30	6,112	13,117	1,661	11,456	-
'04	11	2,829	4,232	2,770	1,416	46	2	40	-	-	-	-	3	507	488	-	442	46	6	2,282	3,744	2,770	974	-
'05	34	5,153	9,268	2,821	6,364	83	4	358	230	166	53	11	23	2,573	4,293	1,323	2,898	72	7	2,222	4,745	1,332	3,413	-
'06	51	18,535	32,608	16,408	15,737	463	-	-	-	-	-	-	32	5,841	10,145	2,923	6,759	463	19	12,694	22,463	13,485	8,978	-
'07	69	22,980	34,868	16,530	16,726	1,612	3	341	-	-	-	-	22	9,085	12,627	4,706	6,325	1,596	44	13,554	22,241	11,824	10,401	16
'08	90	52,893	83,859	32,895	48,286	2,678	7	842	1,355	548	807	-	19	16,463	26,637	14,105	10,639	1,893	64	35,588	55,867	18,242	36,840	785
'09	74	27,754	45,910	23,052	20,619	2,239	7	2,118	3,668	992	2,606	70	11	2,633	4,755	1,186	3,326	243	56	23,003	37,487	20,874	14,687	1,926
'10	50	21,223	36,249	19,906	15,151	1,192	5	1,277	2,507	1,082	1,286	139	9	5,987	5,762	2,078	3,484	200	36	13,959	27,980	16,746	10,381	853
'11	46	22,878	28,353	11,198	16,176	979	7	3,423	4,059	301	3,743	15	15	10,429	12,814	6,280	5,829	705	24	9,026	11,480	4,617	6,604	259
'12	54	26,719	35,597	16,701	18,128	768	8	3,924	5,418	1,740	3,652	26	22	10,782	14,141	5,266	8,207	668	24	12,013	16,038	9,695	6,269	74
'13	57	23,015	37,610	20,437	16,389	784	12	8,855	7,467	4,304	3,163	-	28	8,311	21,795	10,757	10,338	700	17	5,849	8,348	5,376	2,888	84
'14	58	28,091	42,340	22,404	19,038	898	14	7,863	9,462	6,464	2,724	274	27	15,473	22,941	12,618	10,031	292	17	4,755	9,937	3,322	6,283	332
'15	66	41,943	60,408	32,852	25,182	2,374	18	7,308	7,029	2,558	4,154	317	35	24,223	39,519	22,389	15,194	1,936	13	10,412	13,860	7,905	5,834	121
'16	70	39,001	51,352	29,340	21,123	889	34	20,671	19,353	9,000	10,245	108	22	9,853	15,423	9,223	5,709	491	14	8,477	16,576	11,117	5,169	290

※ 1. 사업추진단계별인·허가현황
2. 기존주택은사업시행전주택의호수,공급주택은사업시행으로새로이공급되는주택으로조합원공급분과일반분양분,임대주택으로구분함.

14-2. 시도별 재건축사업 실적

(단위:개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준 공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	816	357,084	527,808	252,491	260,303	15,014	159	67,469	63,997	29,438	33,599	960	286	129,669	199,928	94,087	96,527	9,314	371	159,946	263,883	128,966	130,177	4,740
서울	341	127,507	160,898	70,009	81,052	9,837	77	26,202	12,537	5,736	5,856	945	129	57,192	83,993	35,531	41,806	6,656	135	44,113	64,368	28,742	33,390	2,236
부산	33	23,166	31,174	19,297	11,877	-	5	4,771	-	-	-	-	10	3,450	5,167	3,541	1,626	-	18	14,945	26,007	15,756	10,251	-
대구	123	39,545	71,722	17,984	53,738	-	22	5,362	12,078	3,451	8,627	-	34	7,501	15,580	3,341	12,239	-	67	26,682	44,064	11,192	32,872	-
인천	52	16,671	24,489	15,764	8,650	75	10	3,890	2,414	241	2,173	-	19	4,986	6,696	4,875	1,761	60	23	7,795	15,379	10,648	4,716	15
광주	8	6,853	14,513	4,398	10,115	-	3	3,557	5,300	1,407	3,893	-	1	312	602	309	293	-	4	2,984	8,611	2,682	5,929	-
대전	11	5,286	11,039	2,753	8,286	-	5	2,666	4,087	570	3,517	-	4	2,345	5,398	1,141	4,257	-	2	275	1,554	1,042	512	-
울산	23	9,121	18,994	14,351	4,643	-	-	-	-	-	-	-	2	550	1,432	1,076	356	-	21	8,571	17,562	13,275	4,287	-
세종	2	195	407	195	212	-	-	-	-	-	-	-	2	195	407	195	212	-	-	-	-	-	-	-
경기	104	74,548	102,874	64,868	34,612	3,394	16	12,466	14,874	10,730	4,129	15	44	33,644	46,023	28,294	16,437	1,292	44	28,438	41,977	25,844	14,046	2,087
강원	23	7,658	16,245	6,096	10,149	-	3	394	810	280	530	-	3	1,746	3,909	1,580	2,329	-	17	5,518	11,526	4,236	7,290	-
충북	8	698	7,812	4,769	3,043	-	5	288	2,912	1,028	1,884	-	-	-	-	-	-	-	3	410	4,900	3,741	1,159	-
충남	9	2,610	6,026	2,273	2,447	1,306	3	1,008	1,745	801	944	-	4	1,435	4,031	1,306	1,419	1,306	2	167	250	166	84	-
전북	14	9,148	12,476	6,873	5,603	-	3	2,574	3,823	1,777	2,046	-	5	2,781	3,730	1,916	1,814	-	6	3,793	4,923	3,180	1,743	-
전남	7	3,212	3,980	2,783	1,197	-	1	202	-	-	-	-	4	1,050	1,142	1,039	103	-	2	1,960	2,838	1,744	1,094	-
경북	17	7,786	13,159	6,837	6,322	-	1	160	-	-	-	-	10	3,994	6,599	3,853	2,746	-	6	3,632	6,560	2,984	3,576	-
경남	38	22,797	31,419	12,958	18,059	402	4	3,929	3,417	3,417	-	-	13	8,205	14,638	5,807	8,831	-	21	10,663	13,364	3,734	9,228	402
제주	3	283	581	283	298	-	1	-	-	-	-	-	2	283	581	283	298	-	-	-	-	-	-	-

※ 1. 사업추진단계별인·허가현황
2. 기존주택은사업시행전주택의호수,공급주택은사업시행으로새로이공급되는주택으로조합원공급분과일반분양분,임대주택으로구분함.

14-3. 연도별 서울시 재건축 추진현황

(단위:개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준 공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	341	127,507	160,898	70,009	81,052	9,837	77	26,202	12,537	5,736	5,856	945	129	57,192	83,993	35,531	41,806	6,656	135	44,113	64,368	28,742	33,390	2,236
'89~'03	41	14,163	8,114	306	7,799	9	28	7,694	867	306	561	-	13	6,469	7,247	-	7,238	9	-	-	-	-	-	-
'04	4	507	488	-	442	46	1	-	-	-	-	-	3	507	488	-	442	46	-	-	-	-	-	-
'05	18	1,682	1,596	609	904	83	3	247	81	55	15	11	15	1,435	1,515	554	889	72	-	-	-	-	-	-
'06	17	5,343	7,834	3,462	3,909	463	-	-	-	-	-	-	16	3,205	5,156	1,324	3,369	463	1	2,138	2,678	2,138	540	-
'07	27	8,313	7,599	5,151	2,346	102	1	181	-	-	-	-	6	2,397	1,706	265	1,355	86	20	5,735	5,893	4,886	991	16
'08	47	27,693	35,482	10,902	22,595	1,985	3	286	250	244	6	-	7	8,473	12,469	7,826	2,750	1,893	37	18,934	22,763	2,832	19,839	92
'09	25	5,483	9,801	5,833	2,771	1,197	2	39	194	-	124	70	4	430	1,295	142	950	203	19	5,014	8,312	5,691	1,697	924
'10	22	6,479	7,858	2,641	4,411	806	2	275	983	392	452	139	7	3,834	2,233	308	1,725	200	13	2,370	4,642	1,941	2,234	467
'11	22	8,419	10,983	4,846	5,444	693	1	-	-	-	-	-	10	8,275	10,290	4,612	5,015	663	11	144	693	234	429	30
'12	26	9,532	12,496	4,365	7,402	729	2	367	420	394	-	26	14	8,058	10,799	2,998	7,142	659	10	1,107	1,277	973	260	44
'13	25	8,046	10,722	6,448	3,551	723	4	3,930	438	-	438	-	15	3,104	9,297	5,851	2,755	691	6	1,012	987	597	358	32
'14	23	7,051	11,199	4,585	5,817	797	9	2,745	3,229	2,309	646	274	6	2,608	4,182	1,644	2,347	191	8	1,698	3,788	632	2,824	332
'15	21	12,135	18,355	10,767	5,948	1,640	8	1,795	317	-	-	317	9	7,371	14,710	8,164	5,232	1,314	4	2,969	3,328	2,603	716	9
'16	23	12,661	18,371	10,094	7,713	564	13	8,643	5,758	2,036	3,614	108	4	1,026	2,606	1,843	597	166	6	2,992	10,007	6,215	3,502	290

※ 1. 사업추진단계별인·허가현황

2. 기존주택은사업시행전주택의호수,공급주택은사업시행으로새로이공급되는주택으로조합원공급분과일반분양분,임대주택으로구분함.

15. 가로주택정비사업 현황 ('16년말)

15-1. 연도별 가로주택정비사업 추진현황

(단위:개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준 공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	10	290	883	180	696	7	9	224	883	180	696	7	1	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
'14	1	21	-	-	-	-	1	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
'15	3	158	200	112	88	-	3	158	200	112	88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
'16	6	111	683	68	608	7	5	45	683	68	608	7	1	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 1. 사업추진단계별인·허가현황
2. 기존주택은사업시행전주택의호수,공급주택은사업시행으로새로이공급되는주택으로조합원공급분과일반분양분,임대주택으로구분함.

15-2. 시도별 가로주택정비사업 현황

(단위:개, 호)

구분	계						조합인가						사업계획승인						준 공					
	조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택				조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택			계	조합원	일반분양	임대주택
계	10	290	883	180	696	7	9	224	883	180	696	7	1	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서울	5	197	98	71	27	-	4	131	98	71	27	-	1	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부산	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
인천	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
광주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
충북	1	-	499	30	469	-	1	-	499	30	469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
충남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경북	2	93	286	79	200	7	2	93	286	79	200	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 1. 사업추진단계별인·허가현황

2. 기존주택은 사업시행 전 주택의 호수, 공급주택은 사업시행으로 새로이 공급되는 주택으로 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함.

16. 주거환경관리사업 현황 ('16년말)

16-1. 연도별 주거환경관리사업 현황

(단위:개,호)

구분	계	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
구역지정	29	1	1	2	8	4	4	9
주택수	8,928	290	641	618	1,773	2,310	1,819	1,477

※ 주택수는구역지정당시당해정비구역내기존주택수

16-2. 시도별 주거환경관리사업 현황

(단위:개소,호)

구분	구역지정		사업시행		사업완료		미시행	
	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수
총계	29	8,928	2	472	5	2,939	22	5,517
서울	14	4,488	-	-	4	1,259	10	3,229
부산	1	-	-	-	-	-	1	-
대구	-	-	-	-	-	-	-	-
인천	10	790	2	472	-	-	8	318
광주	-	-	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	3	3,360	-	-	1	1,680	2	1,680
강원	1	290	-	-	-	-	1	290
충북	-	-	-	-	-	-	-	-
충남	-	-	-	-	-	-	-	-
전북	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	-	-	-	-	-	-	-	-
경북	-	-	-	-	-	-	-	-
경남	-	-	-	-	-	-	-	-
제주	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 1. 사업단계별구역지정현황

가. 구역지정: 사업시행 + 사업완료 + 미시행

나. 사업시행: 사업시행인가 후 ~ 사업완료 전

다. 미시행: 정비구역지정 후 ~ 사업시행인가 전

2. 주택수는구역지정당시당해정비구역내기존주택수

17. 도시환경정비사업 현황 ('16년말)

(단위:개소, 천㎡)

시·도별 City	구역지정 Designated		완료 Finished		시행중 inProgress		미시행 Planned	
	구역수 Place	면적 Area	구역수 Place	면적 Area	구역수 Place	면적 Area	구역수 Place	면적 Area
계	411	7,052	81	646	43	1,032	287	5,374
서울	308	3,249	71	532	28	639	209	2,078
부산	23	710	3	31	8	113	12	565
대구	7	138	5	40	-	-	2	98
인천	18	549	-	-	4	165	14	384
광주	4	301	-	-	-	-	4	301
대전	15	712	-	-	1	94	14	617
울산	-	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	26	1,011	2	43	2	20	22	948
강원	-	-	-	-	-	-	-	-
충북	1	58	-	-	-	-	1	58
충남	7	233	-	-	-	-	7	233
전북	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	-	-	-	-	-	-	-	-
경북	1	31	-	-	-	-	1	31
경남	1	59	-	-	-	-	1	59
제주	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 도시환경정비사업 현황은 1962년 이후 현재까지의 누계 현황임

가. 구역지정: 사업시행 + 사업완료 + 미시행

나. 시행중: 사업시행인가 후 ~ 사업완료 전

다. 미시행: 정비구역지정 후 ~ 사업시행인가 전

18. 공동주택 관련

18-1. 공동주택 관리 현황('15년말)

☐ 의무관리대상 및 비의무관리대상 공동주택 현황

* 의무관리대상 : 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식(지역난방 포함), 150세대 이상 주상복합건축물

시·도	전체세대수	의무관리대상			비의무관리대상	
		단지수	세대수	비율	세대수	비율
계	12,505,169	14,908	8,754,831	70.0%	3,750,338	30.0%
서울	2,456,047	2,280	1,394,733	56.8%	1,061,314	43.2%
부산	939,508	1,000	616,088	65.6%	323,420	34.4%
대구	598,882	802	472,480	78.9%	126,402	21.1%
인천	847,769	759	506,135	59.7%	341,634	40.3%
광주	403,702	690	350,868	86.9%	52,834	13.1%
대전	385,319	428	311,104	80.7%	74,215	19.3%
울산	288,734	393	207,200	71.8%	81,534	28.2%
경기	3,266,200	3,815	2,406,346	73.7%	859,854	26.3%
강원	326,552	536	244,756	75.0%	81,796	25.0%
충북	350,866	534	274,552	78.2%	76,314	21.8%
충남	461,104	633	357,702	77.6%	103,402	22.4%
전북	399,159	634	323,171	81.0%	75,988	19.0%
전남	339,497	517	279,791	82.4%	59,706	17.6%
경북	536,902	716	365,162	68.0%	171,740	32.0%
경남	716,682	982	542,941	75.8%	173,741	24.2%
제주	115,379	82	36,174	31.4%	79,205	68.6%
세종	72,867	107	65,628	90.1%	7,239	9.9%

* 공동주택 지역별 세대수는 세움터 자료 활용
  의무관리대상 공동주택 단지수 및 세대수는 K-APT 자료 활용

☐ 의무관리대상 공동주택의 자치관리 및 위탁관리 현황

* 자치관리 : 입주자대표회의에서 관리사무소장을 고용하여 관리하는 형태
위탁관리 : 입주자대표회의에서 주택관리업자에게 관리를 맡기는 형태

구 분		계	자치관리	위탁관리
계	단지수	14,908	2,869 (19.2%)	12,039 (80.8%)
	세대수	8,754,831	1,319,721 (15.1%)	7,435,110 (84.9%)

18-2. 주택관리업 현황

☐ 주택관리업 등록현황

시·도	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
업자수	517	204	42	18	19	25	13	5	91
시・도	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종
업자수	13	6	12	9	15	14	27	2	2

※ 실적을 위해 배치신고 등록된 주택관리업 업체 현황임

☐ 주택관리사 배치현황

구 분	계	150세대이상 ~500미만	500세대 이상
계	14,478	8,134	6,344
주택관리사	12,475	6,157	6,318
주택관리사보	2,003	1,977	26

※ 주택관리사보 시험합격후 관련 실무경력(소장-3년, 관련업무-5년)을 갖춘자는 주택관리사가 될 수 있으며 의무관리대상 공동주택에 배치가능

☐ 주택관리사보 시험 합격자 현황

회차	시험일	응시자 (A)	합격자 (B)	합격률 (B/A)	시행 기관	시험 방식
제1회	'90.03.01	34,045	2,348	6.90%	국 토 해양부	상대 평가
제2회	'92.11.22	11,061	1,910	17.27%	〃	〃
제3회	'94.11.20	37,667	2,492	6.62%	〃	〃
제4회	'96.11.24	59,363	2,740	4.62%	〃	〃
제5회	'98.11.22	43,584	6,295	14.44%	〃	〃
제6회	'00.11.19	30,160	3,096	10.27%	〃	절대 평가
제7회	'02.11.07	14,852	1,962	13.21%	〃	〃
제8회	'04.11.21	18,404	3,637	19.76%	〃	〃
제9회	'06.11.26	25,794	4,281	16.60%	주택 공사	〃
제10회	'07.10.21	17,145	1,508	8.80%	〃	〃
제11회	'08.09.07	16,411	2,751	16.76%	산업인력공단	〃
제12회	'09.09.20	17,598	3,504	19.91%	〃	〃
제13회	'10.09.19	17,506	2,698	15.41%	〃	〃
제14회	'11.09.25 (1차:'11.7.17)	17,931 (1차:17,238)	3,385 (1차:2,915)	18.87% (1차:16.91%)	〃	〃
제15회	'12.09.23 (1차:'12.7.15)	14,922 (1차:14,701)	1,473 (1차:1,633)	9.87% (1차:11.11%)	〃	〃
제16회	'13.09.28 (1차:'13.7.13)	13,656 (1차:13,502)	2,407 (1차:4,381)	17.62% (1차:32.45%)	〃	〃
제17회	'14.10.04 (1차:'14.7.19)	15,643 (1차:13,652)	2,049 (1차:1,154)	13.09% (1차:8.45%)	〃	〃
제18회	'15.10.10 (1차:'15.7.18)	14,428 (1차:14,416)	1,928 (1차:2,187)	13.36% (1차:15.17%)	〃	〃
제19회	'16.10.15 (1차:'16.7.16)	15,701 (1차:15,344)	2,288 (1차:2,516)	14.57% (1차:16.39%)	〃	〃
합계		435,871	52,752	12.1%		

☞ 합격자수는 행정심판(소송) 결과 추가 합격자 발생 분 포함 최종자료

※ 1~13회까지는 1·2차 동시 시행

19. 주택사업자 등록 관련

19-1. 연도별 주택사업자 현황

연도	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17.8
계	3,835	4,017	4,850	5,971	6,336	6,794	7,119	6,980	6,171	5,360	4,989	5,086	5,286	5,226	5,415	6,566	7,236	7,584
대한	3,744	3,929	4,757	5,879	6,254	6,714	7,038	6,901	6,092	5,281	4,906	5,005	5,214	5,157	5,349	6,501	7,172	7,520
한국	91	88	93	92	82	80	81	79	79	79	83	81	72	69	66	65	64	64

* 대한 : 대한주택건설협회, 한국 : 한국주택협회(대형업체)

19-2. 시·도별 주택사업자 현황

(2017. 8)

지 역	계	등 록 업 체 수		비 고
		대한주택건설협회	한국주택협회	
계(전국)	7,584	7,520	64	
서 울	1,687	1,660	27	
부 산	695	694	1	
대 구	239	237	2	
인 천	352	345	7	
광 주	591	591	0	
대 전	167	166	1	
울 산	175	175	0	
경 기	1,391	1,378	13	
강 원	101	100	1	
충 북	158	157	1	
충 남	239	237	2	
세 종	45	45	0	
전 북	259	257	2	
전 남	291	288	3	
경 북	308	305	3	
경 남	456	455	1	
제 주	430	430	0	

20. 주택도시보증공사 관련

20-1. 연도별 수입실적

가. 총 괄

(단위 : 억원)

구 분	합계	'07이전	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
합 계	68,014	31,872	5,642	1,294	1,775	1,453	2,354	2,571	2,822	4,507	6,582	7,142
보 증 료	58,983	23,872	5,444	1,170	1,661	1,326	2,230	2,478	2,725	4,424	6,517	7,136
공제수수료	145	134	7	3	1	-	-	-	-	-	-	-
융자이자	8,886	7,866	191	121	113	127	124	93	97	83	65	6

나. 연도별 보증료 수입실적

(단위 : 백만원)

구 분	계	'07이전	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
합 계	5,898,291	2,387,207	544,367	117,016	166,068	132,604	223,020	247,786	272,504	442,372	651,712	713,635
주택분양	4,300,922	2,080,219	452,396	86,209	128,004	89,393	160,055	151,330	149,023	231,805	406,449	366,039
주택임대	94,500	55,919	3,547	4,196	3,688	1,795	2,483	4,478	5,595	4,839	3,310	4,650
주택착공	13,861	13,861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주상복합	312,767	63,717	70,325	9,408	15,874	11,491	16,241	19,602	17,616	24,553	31,043	32,897
조합주택 시공보증	48,887	10,434	3,664	355	2,447	1,677	2,136	2,509	2,969	4,855	6,294	11,547
하자보수	105,591	39,186	4,522	5,444	7,444	9,261	6,317	5,761	5,449	6,525	7,412	8,270
대출보증	88,071	88,068	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
인 허 가	5,769	2,496	132	88	17	42	120	509	529	599	603	634
시 공	6,030	6,030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
자재구입	691	691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부지매입	3,401	3,401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부지예약	17	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
임시전력	47	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
감리비예치	14,816	14,753	-	-	-	-	-	-	-	-	63	-
선급금지급	32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중도금대출	23	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
임대보증금	100,718	1,471	9,376	10,316	7,955	7,469	7,534	5,264	6,312	9,451	15,145	20,425
하도급대금 지급보증	24,055	0	743	1,005	402	11	138	1,106	2,780	3,166	6,572	8,132
주택사업 금융보증	285,665	6,811	-340	-8	237	11,464	27,989	44,599	40,785	61,432	40,938	51,758
기타	492,428	31	0	2	0	1	7	12,628	41,446	95,147	133,883	209,283

20-2. 연도별 대위변제 현황 및 채권회수 실적

가. 총 괄

(단위 : 억원)

구 분	합계	'07이전	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
기초잔액(A)	-	22,132	18,184	15,435	14,739	20,477	24,383	21,546	21,490	17,070	13,000	9,491
대위변제(B)	86,378	45,984	1,964	5,288	10,572	10,356	2,142	4,597	2,757	1,779	548	391
채권회수(C)	45,750	16,632	943	718	2,306	3,934	3,793	4,190	5,887	4,716	1,836	795
채권상각(D)	32,661	11,169	3,770	5,266	2,528	2,516	1,186	463	1,290	1,133	2,221	1,119
구상채권잔액 (A+B-C-D)	7,967	40,315	15,435	14,739	20,477	24,383	21,546	21,490	17,070	13,000	9,491	7,968

나. 보증별 대위변제 현황

(단위 : 억원)

구 분	합계	'07이전	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
합 계	86,378	45,984	1,964	5,288	10,572	10,356	2,142	4,597	2,757	1,779	548	391
주택분양	37,160	7,853	1,263	4,803	8,696	6,686	984	3,805	1,881	985	95	87
주택임대	291	291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
하자보수	8,126	2,608	264	420	470	720	1,000	750	814	471	385	224
감리비보증	106	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대출보증	32,903	32,898	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
조합주택 시공보증	413	-	48	-	49	285	30	-	-	1	-	-
주택사업 금융보증	618	-	384	-	-	-	-	-	-	234	-	-
부지매입외	6,761	2,228	-	65	1357	2,665	128	42	62	88	68	80

다. 보증별 채권회수 실적

(단위 : 억원)

구 분	계	'07이전	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
합 계	45,750	16,632	943	718	2,306	3,934	3,793	4,190	5,887	4,716	1,836	795
주택분양	26,536	4,372	400	418	1,773	3,008	2,864	3,614	4,049	4,098	1,436	330
주택임대	96	65	1	2	2	-	2	-	11	12	1	-
하자보수	3,991	764	103	136	201	287	412	505	613	448	343	179
감리비보증	44	29	-	3	-	-	-	-	9	3	-	-
대출보증	11,933	10,215	278	75	135	23	21	42	1,086	39	15	4
조합주택 시공보증	356	-	21	-	49	246	35	-	-	5	-	-
부지매입외	2,794	1,187	140	84	146	370	459	29	119	111	41	282