

# 2016년 주거종합계획

2016. 5.

국 토 교 통 부

## 목 차

I. '16년 주거지원 계획 .....	1
II. 중점 추진과제	
1. 공공임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화 .....	4
2. 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화 .....	10
3. 뉴스테이 활성화 .....	13
4. 전·월세 등 주거비 지원 강화 .....	15
5. 주거복지지원 체계 정비 .....	19
6. 주택임대차 시장 인프라 개선 .....	22
7. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 .....	28

## I '16년 주거지원 계획

◆ 주거기본법이 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, 주거취약 계층 등을 중심으로 **주거복지 수요가 증가하는 점**을 반영

### 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 완료 하고, 당초 공급목표인 **14만호\***에 대한 입지를 **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 **주거급여를 최대 81만 가구에 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				
구입자금	10.0	10.0	8.5	8.5
대출				
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

### 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) >

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

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

### 3. 택지공급계획

- '16년중 공공택지는 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

### 4. 주택자금 지원계획

- 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 19조 8,149억원 지원 계획
- (재정) 재정비축진사업지원, 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%

## II 중점 추진과제

- ◆ 서민·중산층의 주거안정을 위해 임대주택 공급 확대 지속 추진
  - 무주택 서민을 위해 공공임대를 올해 12.5만호 공급하되, 재정 부담을 줄이면서도 임대주택을 확충할 수 있도록 민간참여 확대
    - 또한, 저소득층, 대학생·취업준비생, 신혼부부, 노년층 등 주거 취약계층 특화형 임대주택 공급·확대
  - 행복주택(기존 14만호), 뉴스테이(기존 13만호)는 각각 15만호로 공급을 확대하고, 공급방식 다양화도 추진
- ◆ 주거비 마련에 어려움을 겪는 전월세 가구에 대해 기금융자 등을 확대하고, 생애최초주택구입자에 대한 구입자금 지원 강화
- ◆ 주거지원 기준 합리화, 주거복지 전달체계 개선 등 주거복지 지원 체계를 정비하고, 주택임대차 제도·관행 및 통계 등 인프라도 개선

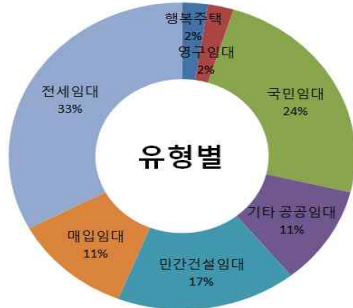
### 1 공공임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화

#### (1) 공공임대주택 12.5만호 공급

- 무주택 서민을 위한 공공임대주택 12.5만호 공급
- 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5.5만호 등 총 12.5만호의 공공임대 주택을 차질없이 공급(역대 최대 수준) 추진
    - \* 당초 계획('16년 업무보고) 대비 공공임대(전세임대) 1만호 공급 확대
    - '13~'17년간 공공임대주택 총 공급물량은 53.1만호 → 54.1만호로 확대(역대 정부 최대 수준)

< '16년 공공임대주택 12.5만호 유형별 준공계획 >

소계		12.5만호
건 설	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



## [2] 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대

□ 올해 전세임대 4.1만호 중 1.6만호(전체 약 40%)를 특화형으로 공급

- (신혼부부) 신혼부부(예비부부 포함) 전세임대 4천호 공급
- (대학생·취업준비생) 대학생 전세임대를 청년전세임대로 개편하여 취업준비생(졸업후 2년 이내)도 지원하고, 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 창업인을 위한 공공임대(가칭 “창업지원주택”)를 공급

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

- 1인 가구에 주로 공급하는 기존 공공임대주택 유형(행복주택, 공공리모델링 매입임대 등)을 활용

- 지자체로부터 부지 등을 제안받는 방식으로 대상사업을 발굴·선정

\* 건설 중인 공공임대를 창업지원주택으로 전환하거나 창업지원주택을 건설할 수 있는 신규 부지 등을 지자체가 제안

⇒ 300호 규모로 시범사업을 추진('16.하 선정, '17년 사업승인)하고 수요를 보아가며 물량 확대

□ 신혼부부 매입임대리츠 도입

- 기금이 리츠를 설립하여 임차인 보증금과 기금출자, 용자를 통해 기존 주택\*을 매입한 후, LH에 위탁하여 임대주택으로 공급

\* ① 수도권, 광역시 및 인구 10만 이상 시 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·용자 분에 대한 이자, 수수료 등)

\* 임차인은 기금 출자·용자에 대한 이자를 임대료로 납부하며, 임대기간(최장 10년) 동안 큰 폭의 임대료 인상 없이 거주 가능

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

⇒ '16년 1천호 규모로 신혼부부 매입임대리츠 시범사업 추진

□ 공공실버주택 공급 확대

- 건강관리 등 노인복지서비스\*가 결합된 공공실버주택을 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

- 복지관은 입주민과 인근주민이 함께 이용할 수 있도록 개방형으로 운영하고, 주택은 어르신 안전·편의 감안 별도 편의시설\* 설치

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

< '16년 공공실버주택 공급계획 >

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

### [3] 공공임대주택 공급방식 다양화

□ (공공 리모델링) LH, 지자체 등이 노후주택을 직접 매입한 후 리모델링·재건축하여 1~2인 가구에 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 공공주택 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, 사회적기업 등에 제공하고 금융기관 대출시 HUG 보증도 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('16년 1,200호)

\* '15년 선정 완료한 약 1,600호(13개 사업)에 대해서는 연내 주택사업계획승인 추진

- 지자체 제안\*공모로 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

### [4] 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 매입방식을 포함하여, 집주인 리모델링 / 매입임대를 통해 올해 총 1,000호 공급

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

- 개인이 다세대 주택 등을 매입하여 경수선(도배, 장판 교체 등)한 후, 자발적으로 LH에 임대관리를 위탁하는 경우 집주인 리모델링 임대와 동일 혜택 부여 ⇒ 집주인 매입임대 도입

- LH는 임대관리를 위탁받아 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하인 무주택자를 대상으로 시세의 80% 수준의 임대료로 공급

- 기금·세제지원 등 인센티브 제공

- (기금) 집주인 매입임대 매입자금을 신설하되, 집주인 리모델링과 동일한 연 1.5% 금리로 지원

구분	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 공실 관리 업무\* 등을 수행 (임대관리 수수료는 월 임대료의 5%)하고, 미리 확정된 임대수익을 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 근로자를 위해 주택을 건설 · 매입하여, 고용자가 정하는 방법에 따라 임대하기 위해 활용하는 주택 또는 기숙사

- 중소기업에 한하여 수도권 투자세액공제율 (7%)을 지방과 동일하게 10%로 확대하여 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

## 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화

### (1) 행복주택 공급 확대

- 올해 3.8만호 사업승인을 차질없이 추진하고, 올해 안에 당초 목표한 행복주택 14만호 입지를 모두 확정

- '17년 중 행복주택 공급 (사업승인) 물량을 1만호 확대하여 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)	<p>'16년 입주자모집 수도권: 6,230(16곳) 지. 방: 4,582(7곳)</p>
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)	



## [2] 행복주택 공급방식 다양화 추진

□ (행복주택리츠 도입) LH·지방공사 등이 보유한 토지를 리츠에 임대하여 행복주택을 건설·공급하는 행복주택리츠 도입

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

□ (공급방식 다양화) 공공시설과 복합개발, 가로주택정비사업과 연계, 매입방식 도입 등 공급방식을 다양화하고, 오피스텔형 행복주택도 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 공공임대 주택 밀집 지역을 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 공공이 인근의 집주인들과 조합을 구성하여 자금조달 및 사업관리를 담당하고, 일반분양분을 인수하여 행복주택 등으로 공급

○ (매입방식) 신축주택 등을 LH, 지자체(지방공사) 등이 매입하여 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, 불박이장 등

## [3] 신혼부부·대학생 수요맞춤형 공급

□ (특화단지 조성) 신혼부부\* 및 대학생\*\* 특화단지를 각각 5개 → 10개로 확대하고, 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
성남고동	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, 취업 준비생 등도 입주대상자에 포함('16.3월 공공주택법 시행규칙 개정완료)

□ (입주희망자의 청약편의 제고) 행복주택 상설체험관을 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

### 3 뉴스테이 활성화

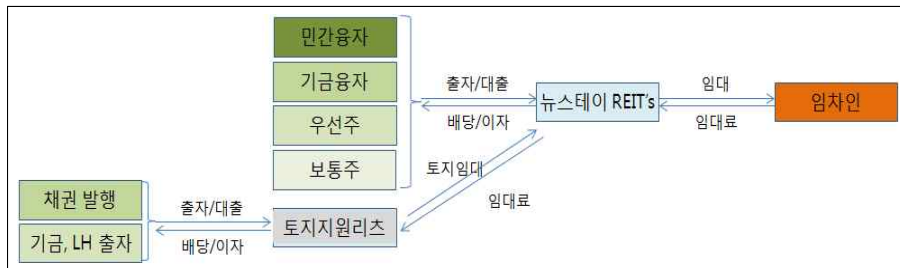
#### [1] 뉴스테이 공급 확대

- 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

#### [2] 토지지원리츠 도입

- 뉴스테이 사업자가 초기에 토지매입비 부담없이 임대사업을 추진할 수 있도록 토지를 저렴하게 임대해주는 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



### [3] 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 토지지원리츠가 토지를 매입하여 뉴스테이리츠에 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, **전본주택 건축비용** 등 불필요한 비용을 최소화
- (투자리스크 완화)母子리츠에 간접투자, 준공 후 투자방식 도입 등을 통해 민간투자 확대의 걸림돌이 되었던 **건설·운영 리스크**를 완화
- (母子리츠 활성화) 작년 도입한 **母子리츠\***(뉴스테이 허브리츠)규모를 확대하고 상반기 중 **채권발행**을 통한 민간투자 유치
- \* 기금이 개별 리츠에 출자하지 않고,母子리츠에 출자한 후母子리츠가 子리츠에 출자



- (Bridge Equity 제공) 리츠 설립시에는 기금이 출자하고, 준공 이후에 FI가 기금 지분을 인수하는 방식(사전매입약정 체결) 도입
- (마스터리스\* 활성화) 주택도시보증공사(HUG)의 임대관리보증의 기간 연장\*\* 등 보증상품 개선을 통하여 자기관리형 주택임대관리 회사를 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 이상의 임대료 지급을 책임지는 보증(임차인 임대료 미납리스크 완화)으로, 보증기간을 뉴스테이 사업기간에 맞추어 현 2년 → 8년으로 연장
- (정비사업 지원) 뉴스테이 민간투자 활성화를 위해 정비조합의 초기운영자금을 손쉽게 조달할 수 있는 보증상품을 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

## 4 전 · 월세 등 주거비 지원 강화

### (1) 버팀목 대출(임차보증금 대출) 지원 강화

- 전월세가구 12.5만가구에 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,
    - 신혼부부에 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			소득	보증금	개선		
		5천만원 이하	5천만원	1억원			5천만원 이하	5천만원	1억원
2천만원 이하		2.5 (2.3)	2.6 (2.4)	2.7 (2.5)	2천만원 이하		2.3 (1.8)	2.4 (1.9)	2.5 (2.0)
2천~4천만원		2.7 (2.5)	2.8 (2.6)	2.9 (2.7)	2천~4천만원		2.5 (2.0)	2.6 (2.1)	2.7 (2.2)
4천~5천만원 (신혼부부는 6천만원이하)		2.9 (2.7)	3.0 (2.8)	3.1 (2.9)	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 1.0억으로 확대

### □ 버팀목 대출 지원대상 및 방식 확대

- 버팀목 전세대출에 전세금 반환보증을 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

### (3) 디딤돌 대출(주택구입자금 대출) 지원 강화

- 올해 주택도시기금 디딤돌 대출 등을 통해 최대 8.5만가구의 내집 마련을 지원할 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

【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

○ (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 우대된 연 2.1%~2.9% 수준으로 지원하고,

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

- \* (효과) 디딤돌대출 1억원 이용시 연간 약 20만원의 이자가 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 제도를 '16년말까지 연장하고 유한책임대출, 모기지신용보증 제도 시행

○ (기존주택 처분조건부) 교체수요 지원을 위해 처분조건부 1주택자\* 디딤돌대출 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 채원) 시행('16.6월 본사업 시행)

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

○ (모기지신용보증) 서민층이 저가주택\* 구매시 자금부족으로 인한 고금리 부담경감을 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 6억원 이하)
- \*\* 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			MCG 도입 후		
본인조달자금		30%	본인조달자금		30%
실대출 금액	방 수 공제 (본인조달 또는 후순위 대출)	10~20%	실대출 금액	모기지신용보증 (MCG)대출	70%
	주택담보부대출	40~50%		주택담보부대출	

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

- ◆ 주거지원을 절실히 필요로 하는 계층에 임대주택 및 전월세 자금 등이 우선 제공될 수 있도록 주거복지지원 체계를 정비
- 공공임대주택 입주 및 퇴거기준을 정비하고, 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

### [1] 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 임대료가 과도한 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 선정을 추진(연내 공고)하고, '17년 매입·전세 임대를 본격 공급(입주) → 영구·국민임대('18년)로 단계적 확대

### [2] 유도주거기준 고시

- **주거실태조사 분석**에 기반을 둔 **현재 주거수준과 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

### [3] 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](http://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 주민센터나 다수가 밀집하는 **재래시장** 등을 직접 방문하여 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



## [4] 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 **장기 임대주택**(8년이상)을 **공공지원주택**으로 재정의하여 관리

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

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

## 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 **분쟁 조정 가이드라인**을 마련하고, 전월세 정보를 알기 쉽게 찾을 수 있도록 **정보 제공 등 통계 인프라도 개선**

## (1) 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 (렌탈, 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 상향하는 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 단지에 사전에 계획된 주거서비스가 지속 제공될 수 있도록 사후 관리체계 마련

- 전문 주택임대관리업체 등을 통해 우수한 주거서비스가 제공되는 뉴스테이 단지를 인증하고 관리하여 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 제공하는 주택 임대관리업체를 우수 부동산 네트워크로 인증

- 이를 통해 뉴스테이 이외의 임대아파트에도 종합 주거서비스를 제공할 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 완화하여 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	개 선
임대인 권리보호	약정 임대료의 3개월 분 이상의 지급을 책임지는 보증 가입의무 부여	보증금 예치, 담보 제공 등으로 임대인이 임대료 보증보험 미가입에 동의시 가입의무 면제
임차인 권리보호	임대보증금의 반환을 책임지는 보증 가입의무 부여	보증금이 월세에 비해 작은 경우 등 임차인이 보증금 보증보험 미가입에 동의 시 가입의무 면제

## [2] 주택임대차 제도·관행 등 개선

- ◆ 허위·중복 매물에 따른 임대료 시세 정보 혼란을 최소화하고, 월세 채납, 하자책임 범위 등에 대한 명확한 기준 제시

- (매물찾기) 포털 사이트, 부동산 중개 어플리케이션에 허위, 중복 매물이 여전히 많음

- ⇒ 허위·중복매물 관련, 중개협회를 통한 허위 매물신고 활성화를 유도 (홍보강화 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 전자 계약 활성화 추진 → '16년 서초구 시범사업('16.5) 후 '17년 전국 시행

### ◆ 부동산거래 전자계약이란?

- 전자거래계약시스템에서 계약서를 작성\*하면 실거래신고, 주택임대차 확정일자 신고 등이 일괄 (자동)처리되고, 대법원 등기망과의 연계도 추진 중
- 임차인이 대출 등 금융거래 시 계약정보도 제공
- \* 한국토지정보시스템(KLIS)를 통해 공인중개사 자격 확인

- (분쟁해결) 월세 채납, 보증금 반환 및 하자 수선 책임소재 등 임대차 관련 분쟁이 빈번하나, 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 해결을 위하여 수선 및 유지 보수 가이드라인 마련 ('16.상 시범운영)



- 보수원인이 시설물 노후인 경우 임대사업자가, 입주자 고의·과실인 경우 임차인 부담을 원칙으로 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) 정보를 지도형태로 제공
- \* 개인의 소득, 주거비 부담 수준 등에 따른 공공임대, 주거급여, 기금대출 등 주거 지원 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 주거 지원이 제공될 수 있도록 활용
- 주거실태조사를 확대(표본 2만 → 6만, 조사주기 2년 → 1년)하고, 소득, 주거비용 관련 조사항목을 세분화하여 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(점인\*)과 전매로 분리·발표** ('16.3월 既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 실거래가격 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

## 7 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

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

### (1) 주택 에너지 저감 및 공동주택 관리 강화

#### □ 주택 에너지 저감 추진

- 저에너지 친환경 주택사업의 기부채납 상한을 기존 (사업면적의 8%) 대비 **최대 15% 완화**(사업면적의 6.8%)하여 에너지 저감 유도('16.8)
- 입주민의 효율적인 에너지 사용을 위해 **공동주택단지 내의 면적(평형)별 에너지소요량을 공개**(k-apt, '16.12)

#### □ 공동주택 내 전기차 충전여건 개선 (규제프리존 연계)

- 전기차 보급정도\* 등 지역의 특성에 따라 **전기차 전용 주차구역** 면수를 조례로 규정하여 **운영할 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 상정안전 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, 감사 결과 활용방법 미비 등의 문제점을 개선

- 회계감사 기간을 회계연도 종료일 이후 일정기간으로 **조정\***하고, **감사결과 보고서를** 지자체에 **제출하도록 의무화** 등 제도 정비

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

- 「공동주택관리법 시행령」에 **공동주택관리 회계처리기준 및 감사 기준의 제정**(‘16.8) 근거를 마련

#### □ 공동주택 관리 사각지대 해소

- 소규모 주택단지도 **관리비 내역 공개, 관리업무 인계인수** 등을 **의무화**하여 **공동주택관리의 투명하고 효율적인** 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	○	○
<b>관리업무 인계인수</b>	×	○
<b>관리비 내역 공개</b>	×	○

## [2] 민간투자를 통한 정비사업 활성화

### □ 뉴스테이 연계형 정비사업에 민간투자 확대

- 뉴스테이 연계형 정비사업을 **확대**(부지확보 1만호)하여 **대규모 민간 투자를 유치**하고 **정체 중인 정비사업도 정상화**

- 뉴스테이 연계형 정비사업에 대한 **민간투자 절차를 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 제도를 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 **복합적으로 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 사업방식**을 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 **협소한** 경우에는 건축협정 등을 활용하여 **인접대지와 통합** 건축하는 방식도 허용(지자체 추천 필요)
- **가로주택정비사업도 신탁사 참여 허용**, 매도청구권 인정, 공동이용 시설 설치 지원 등 제도개선으로 민간투자 확대 유도(법개정 ‘16.12)
- **소규모 정비사업**을 활성화하기 위해 **특별법**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 >

<b>일반 정비사업</b>	<재개발, 재건축, 주거환경개선사업> 정비기본계획수립 → 정비구역 지정 → 추진위설립 → 조합설립 → 사업시행인가 → 관리처분계획 → 철거·착공	약 <b>10년</b> 소요
<b>소규모 정비사업</b>	<가로주택정비, 소규모 재건축> (조합설립)* → 사업시행인가 → 철거·착공 * 토지등소유자가 조합설립 없이 직접 사업시행도 가능	<b>2~3년</b> 소요
	<빈집정비, 집주인리모델링 임대> 사업대상 선정 → 건축계획수립 → 착공	<b>6개월 ~ 1년</b> 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 경미한 점**(최대 3개층)을 고려하여 기본계획 수립시 **‘도시경관 관리방안’**을 제외하는 등 과도한 규제 개선(‘16.8)
  - \* 도시경관 관리를 위해 건축물의 **층수·높이** 등 **제한**