

보 도 일 시

2017년 3월 8일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다.
※ 통신·방송·인터넷은 3.8(수) 06:00 이후 보도 가능

2017년 주거종합계획

2017. 3.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. '17년 주거지원 계획 1

II. 중점 추진과제

1. 행복주택 등 공공임대주택 공급 확대 및 다양화 · 4

2. 뉴스테이 활성화 14

3. 주거자금 지원 강화 18

4. 주거복지의 공고한 체계 구축 21

5. 주택시장의 안정적 관리 24

6. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화 28

7. 제2차 장기주거종합계획 수정 및 보완 36

◆ '17년 한해 총 111만 서민 가구에 대한 주거 지원을 실시하고,

○ 행복주택, 뉴스테이 총 30만호 공급(누적)을 차질 없이 달성

* 행복주택 15만호(사업승인 기준), 뉴스테이 15만호(부지확보 기준)

1. 주거지원 계획

□ 무주택 서민가구 지원을 위해 공공임대주택 공급(준공), 주거급여 지급, 금융지원(구입·전월세자금) 등 총 111만가구 지원

○ 공공임대는 건설 7만호, 매입·전세임대 5만호* 등 12만호 공급

* 당초 계획 (장기주택종합계획) 대비 1만호 공급 확대

- 행복주택은 올해 4.8만호 사업승인 (누적 기준 총 15.0만호)을 완료 하는 등 '17년까지 15만호 사업승인 목표를 차질 없이 달성

○ 저소득 자가·임차가구 (중위소득의 43% 이하)의 주거비 지원을 위한 주거급여를 최대 81만 가구에 지원

- '17년 지원대상 선정기준 소득(중위소득 43%)을 '16년보다 1.7% 상향하고, 기준임대료도 2.54%(급지별 3~9천원) 인상

○ 최대 18만호에 저리의 구입 (7만호)·전월세(11만호) 자금을 지원

< 연도별 주거지원 계획 >

구분 (단위 : 만 가구)	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년 (계획)	
공공임대 준공	8.0	10.2	12.4	12.5	12.0	
주거급여 수급	72.1	70.6	80.0	81.0	81.0	
기금 대출	구입자금	10.0	10.0	8.5	8.7	7.0
	전월세자금	11.9	13.6	11.0	10.6	11.0
총계	102	104.4	111.9	112.8	111.0	

- 중산층 주거안정을 위한 기업형임대주택(뉴스테이)에 대해 '17년 중 6.1만호 사업지 확보, 2.2만호 입주자 모집 실시

< 연도별 주거지원 계획 >

구분	공급목표('15~'17)	공급실적		'17년 계획
		'15년	'16년	
사업지 확보	15만호	8.9만호	2.4만호	6.1만호
영업인가	8.5만호	4.3만호	1.4만호	4.2만호
입주자모집	4만호	1.8만호	0.6만호	2.2만호

2. 민간·공공주택 준공계획

- 민간 주택물량을 포함한 전체주택의 준공물량은 '16년 (51.5만호) 대비 11.6% 증가한 57.4만호가 될 전망

< 주택 준공 물량 (단위 : 만호, 괄호 안은 공공주택물량) >

구분	'16년 실적	'16년 실적		'17년 전망	'17년 전망	
		상반기	하반기		상반기	하반기
전국	51.5(9.1)	24.3(4.6)	27.2(4.5)	57.4(8.9)	26.1(2.7)	31.3(6.2)
- 아파트	32.0(9.1)	14.9(4.6)	17.1(4.5)	39.1(8.9)	16.1(2.7)	23.0(6.2)
- 기타	19.5	9.4	10.1	18.3	10.0	8.3
수도권	25.9(4.6)	12.2(2.2)	13.7(2.4)	28.4(5.1)	12.0(1.5)	16.4(3.6)
- 아파트	14.0(4.6)	6.2(2.2)	7.8(2.4)	18.0(5.1)	6.3(1.5)	11.7(3.6)
- 기타	11.9	6.0	5.9	10.4	5.7	4.7

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

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

3. 택지공급계획

□ '17년중 공공택지는 전국 8.0km²(수도권 3.5km²) 공급(실시계획 승인) 추진

- 택지개발(0.8km²), 도시개발(1.5km²), 공공주택(1.6km²), 뉴스테이촉진지구(1.8km²), 행복도시(1.7km²), 산업단지 등(0.6km²)을 통해 신규 공급할 계획

< '17년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km²) >

구 분	계	택지개발	도시개발	공공주택	뉴스테이 촉진지구	행복도시	산업단지 등
전 국	8.0	0.8	1.5	1.6	1.8	1.7	0.6
수도권	3.5	0.6	-	1.6	1.3	-	-
지 방	4.5	0.2	1.5	-	0.5	1.7	0.6

4. 주택자금 지원계획

□ 금년 주택자금은 재정과 주택도시기금에서 22.1조원 지원 계획

- (재정) 주거급여, 재정비촉진사업지원, 노후공공임대 시설개선 등에 1조원 지원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 21.1조원 지원

< 재정·주택도시기금 지원계획 (단위 : 억원) >

구 분	'16년 실적	'17년 계획	증감
합 계	221,815	221,242	△0.3%
· 정부재정	11,189	10,014	△10.5%
- 주거급여지원	10,289	9,399	△8.7%
- 주택 및 주거동향조사	69	80	15.9%
- 공동주택관리분쟁조정센터	9	15	66.7%
- 하자심사분쟁조정위원회	12	16	33.3%
- 재정비촉진사업지원	500	254	△49.2%
- 노후공공임대주택시설개선	310	250	△19.4%
· 주택도시기금	210,626	211,228	0.3%
- 임대주택 건설·매입	64,359	87,075	35.3%
- 분양주택 건설	5,211	3,828	△26.5%
- 주택구입·전세자금	113,216	92,674	△18.1%
- 주택개량자금 등 기타	27,840	27,651	△0.7%

II

중점 추진과제

1

행복주택 등 공공임대주택 공급 확대 및 다양화

(1) 공공임대주택 12.0만호 공급

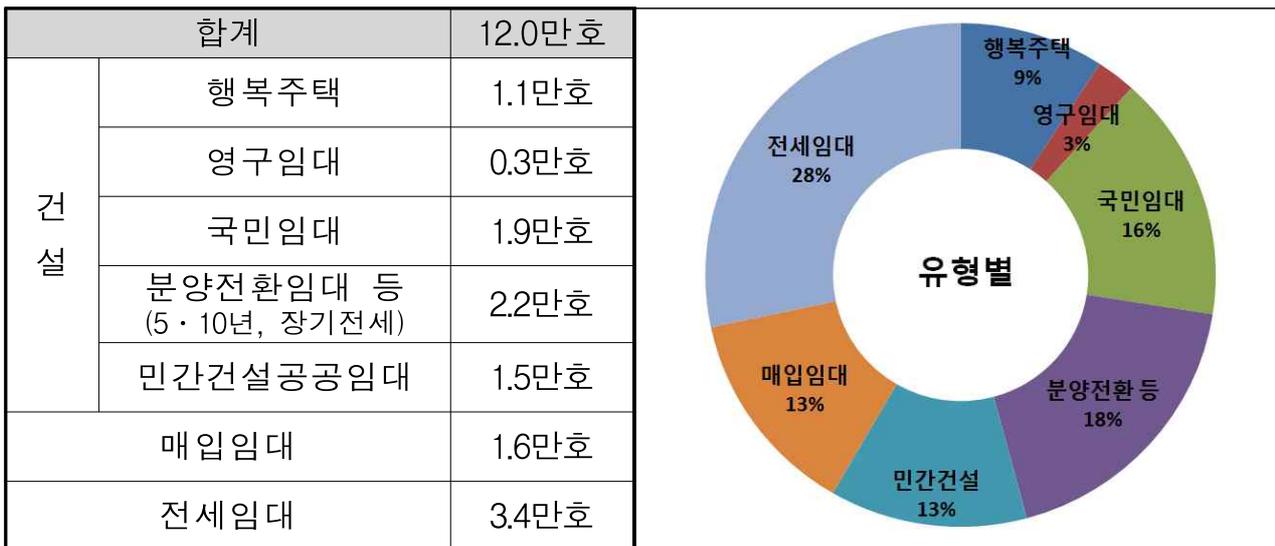
□ 공공임대주택 공급

○ '17년 중 공공임대주택을 당초 계획(장기주택종합계획)보다 1만호 확대된 12.0만호를 공급하여 '13~'17년 총 55.1만호 공급

* 국민·영구임대 등 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5만호 공급

- 공급물량의 50% 이상을 봄·가을 이사철(3~4월, 8~10월)에 집중 공급
- '17년 경제정책방향을 통해 확대된 전세임대 7천호(2.7→3.4만호)는 3월 중에 입주 대상자 모집공고를 실시

< '17년 공공임대주택 12.0만호 유형별 준공계획 >



< 연도별 공공임대주택 공급 실적·계획 (단위 : 만호) >

구 분	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년(계획)	계
공공임대주택 공급(준공)	8.0	10.2	12.4	12.5	12.0	55.1

○ 청년 창업지원주택·공공실버주택 등 수요자 맞춤형 공급 방식을 활성화하고, 마을정비형·공공 리모델링 등 지역맞춤형 개발도 추진

[2] 행복주택 공급 확대 및 방식 다양화

□ 행복주택 15만호 공급목표 달성 및 입주 본격화

- '17년 4.8만호 사업승인을 통해 이번 정부내 전체 15만호 사업승인 목표를 차질 없이 달성
- '17년 중 2만호 입주자 모집, 1만호 이상 입주로 국민 체감도 제고
 - '16년 보다 상반기 모집물량을 3배 확대하여 1만호 이상 조기 모집
 - * '16년에는 총 1만호 중 상반기에 3,500만호, 하반기 6,500호 모집

구분	공급목표 ('14~'17)	공급실적			'17년 계획	
		'14년	'15년	'16년		
사업승인	15만호	10.2만호	2.6만호	3.8만호	3.8만호	4.8만호
입주자모집	3.1만호	1.1만호	-	0.1만호	1.0만호	2.0만호
입 주	1.3만호	0.3만호	-	0.1만호	0.2만호	1만호

< 행복주택 입주자모집 계획(안) >

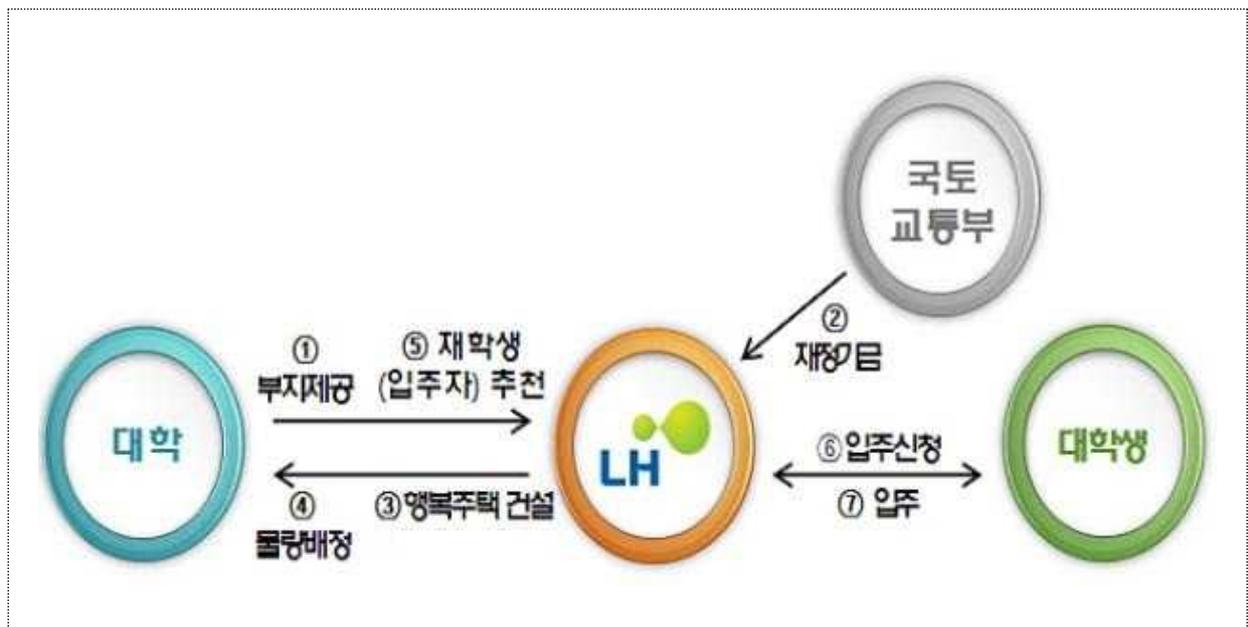
구분	수도권	지방
계(2만호)	1.3만호	0.7만호
3월 (4.5천호)	서울천왕2(319), 김포양곡(362), 오산세교(720), 파주운정(1,500) 등	천안백석(562), 공주월송(200) 등
6월 (6천호)	김포한강(1,500), 수원호매실(400), 부천옥길(270), 하남미사(1,492) 등	김해진영(182), 당진석문(696), 양산물금2(900) 등
9월 (3.5천호)	서울천왕8(298), 인천영종(990) 용인김량장(70) 등	경남혁신(966), 대전목동(98), 울산남구(100), 여수수정(200) 등
12월 (6천호)	양주옥정(1,500), 오산청학(178), 인천논현(412), 김포장기(320) 등	진주남문산(210), 진해석동2(460), 아산배방(1,464) 등

* 입주지구 및 일정은 사업추진 여건에 따라 변경 가능

□ 공급 유형·방식 다각화

- 재건축·재개발 매입방식을 통해 강남3구, 전철역 인근 등 도심내 입지가 우수한 곳에 행복주택 공급(약 3천호)
 - '17년 1분기부터 매입계약을 시작하여 연말까지 3천호 매입완료
 - 임대료는 주변 시세의 60~80%를 상한으로 부담가능한 수준으로 책정
- 대학교 부지내 행복주택을 건설하는 대학협력형 행복주택 공급
 - * 대학은 부지 제공, LH는 행복주택 건설(건설물량의 50%는 해당 대학생 입주)
 - 1~2개 국립대학을 대상으로 시범사업을 추진하여 구체적 사업모델 확정 및 개선사항 도출('17.12)

< 대학협력형 행복주택 사업방식 >



- 청년층 주거패턴을 고려한 맞춤형 모델 개발
 - 맞춤형 행복주택 개발방안을 마련하고 시범사업 실시('17.12)

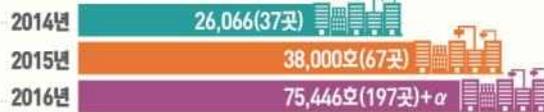
참고 1

행복주택 추진현황 ('16년말 기준)

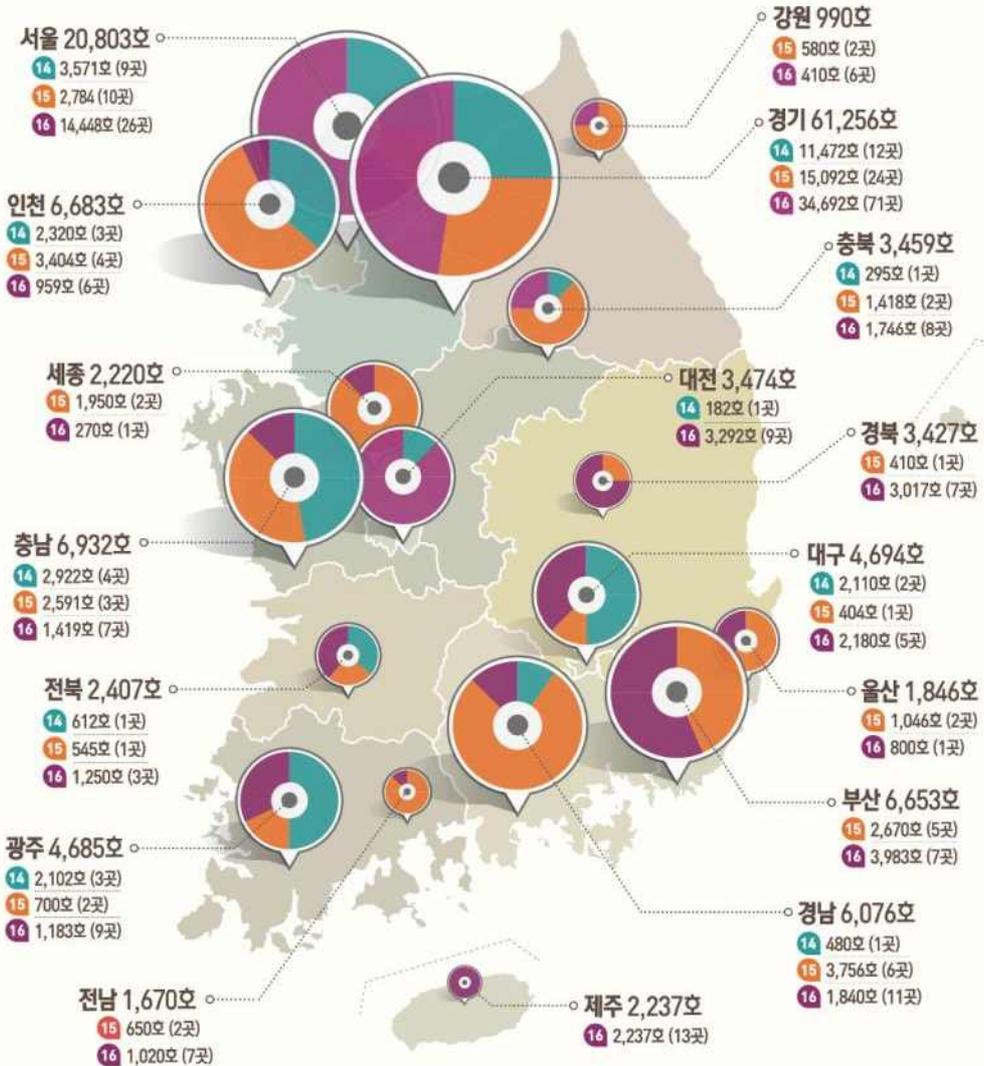
행복주택 추진현황



행복주택 총세대수
139,512(301곳)



'16년 사업지구 중 3만8천호 사업승인 예정, 그 외 사업지구는 '17년 사업승인 예정.



14 2014년 승인지구 15 2015년 승인지구 16 2016년 추진지구

[3] 생애주기별 맞춤형 임대주택 공급

□ [청년층·신혼부부] 청년 창업지원주택, 공공 리모델링 등을 활성화

- ① 창업지원주택 200호 착공(판교), 신규 사업승인 1천여호(수원 등)
- ② 공공리모델링 신규 사업승인 2천호
- ③ 청년 전세임대 6천호, 신혼부부 전세임대 4천호 공급
- 청년 전세임대는 거주인원에 따라 지원단가 상향
- ④ 청년 매입임대리츠 2천호 매입 → 3월 조기매입 실시
- ⑤ 집주인 리모델링 개량지원 자금 2억원 → 3억원으로 확대
- ⑥ 사회적 기업·협동조합 등에 대한 기금융자 및 보증지원 신설

- ① 청년 창업인을 위한 창업지원주택* 선도사업(판교, 200호)을 올해 착공하고, 수원·용인 등 1천여호를 신규로 선정하여 연내 사업승인

* 창업인을 위한 주거·사무복합형 주택과 창업지원 시설 및 프로그램을 연계



- ② 노후 주택을 매입 후 리모델링·재건축하여 청년·고령자 1~2인 가구에 공급하는 공공리모델링을 본격 공급(2천여호, 승인기준)

③ 청년층·신혼부부 맞춤형 전세임대를 지속 추진

- 대학생·취업준비생 등을 위한 청년 전세임대를 6천호, 저소득 신혼부부를 위한 신혼부부 전세임대를 4천호 공급
 - 또한, 청년전세임대 활성화를 위해 거주인원에 따라 지원단가를 차등화*하고, 입주자 경수선비 지원도 1→2회로 확대** 등 추진
- * (현행) 호당 0.8억원(수도권 기준) → (개선) 2인 1.2억원, 3인 1.5억원
** (현행) 1회 60만원 한도, (변경) 1회차 60만원 한도, 2회차 30만원 한도
- 전세임대 입주 희망자가 주택을 손쉽게 물색할 수 있도록 퇴거 예정 전세물건을 관리·안내, 모바일중개업체 협업을 통한 매물 검색서비스 제공, LH 직원의 1:1 주택물색 지원 등 실시('17.下)

※ 청년전세임대 개요(LH)

- (대상주택) 전용면적 85㎡ 이하인 주택과 주거용 오피스텔
* 1인 거주시 50㎡ 이하, 2인 거주시 70㎡ 이하, 3인 거주시 85㎡ 이하
- (보증금 지원) 수도권 8천만원, 광역시 6천만원, 도지역 5천만원
- (입주대상자) 타 시·군 출신 대학생 및 대학·고교 졸업 2년 이내 취업준비생
- (입주기간) 최초 2년 계약후 재계약 2회 허용, 최장 재학기간 거주
- (임대조건) 보증금 1~2백만원, 월임대료 8~13만원 수준

④ 청년 매입임대리츠*는 올해 계획된 2천호를 조기에 매입공고(3월) 하여 신속하게 공급 추진

- * 주택도시기금이 리츠를 설립하여 임차인 보증금과 기금을 통해 기존 주택을 매입한 후, LH에 위탁하여 임대주택으로 공급
- 인터넷·공인중개사 활용 및 중개사협회 홍보 등을 통해 LH가 직접 매물을 찾는 적극적 매입방식으로 추진

※ 청년매입임대리츠 개요

- (개요) 주택도시기금이 리츠를 설립하여 임차인 보증금과 기금을 통해 기존 주택을 매입한 후, LH에 위탁하여 임대주택으로 공급
- (입주대상자) 도시근로자 평균소득 이하의 무주택자를 대상으로 하되, 전체 물량 중 일부를 신혼부부에게 우선 공급
- (임대료) 임차 보증금 + 월세(기금 용자 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

⑤ '집주인 리모델링 임대주택*' 활성화를 위해 **개량자금 지원한도를 2억원에서 3억원으로 확대**(2억원까지는 1.5%, 2억원 초과분은 2.5%)

- * ('17년 목표) 집주인 리모델링 임대주택 총 1,000호 선정, 1,300억원 기금 용자 지원
- 대학인근 주택을 리모델링*하여 대학생에게 저렴한 임대주택을 공급하고 LH·대학이 입주자 선정, 입·퇴거 등 공동관리
- * 집주인 리모델링 임대주택 공급시 대학 인근 주택을 우선적으로 선정하고, 대학교와 협약을 맺어 해당 학교 학생에게 임대주택을 공급

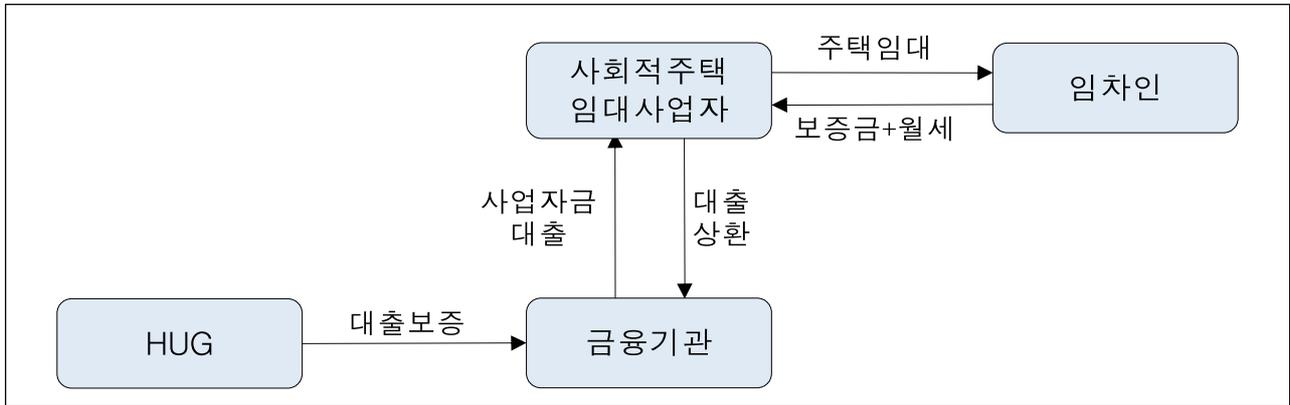
※ **집주인 리모델링 개요**

- **(개요)** 집주인이 노후주택을 주거취약 계층을 위한 임대주택으로 개량하여 공급시, 개량 용자자금(3억원) 및 LH 임대관리 등을 지원하는 민간임대주택
- **(사업대상)** 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자 또는 건축물이 없는 공지(空地) 상태인 토지의 소유자
- **(임대조건)** 학생, 독거노인에게 시세 80% 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

⑥ **사회적기업·협동조합 등이 맞춤형 임대주택을 공급***하는 경우 **용자(주택도시기금) 및 보증(HUG) 지원**

- **(기금융자)** 사회적 기업 등은 사업수행능력, 자금력 등이 부족한 점을 고려하여 별도의 대출심사 기준 마련
 - * 사업성/사업수행능력/신용도 평가, 담보권 확보 요건 등 완화
- **(보증제공)** 사회적 주택 공급자가 금융기관으로부터 건설·매입 자금 대출을 받는 경우 대출 원리금에 대해 HUG가 지급보증
 - * 기존 사업자 대출보증보다 사회적기업·협동조합 등에게는 완화된 요건을 적용

< 사회적주택에 대한 HUG 보증 구조(안) >



□ (다자녀) 부모와 자녀세대 인접거주 지원

- ① (공공임대) 우선·특별공급 지속 실시, 부모와 자녀세대의 동일단지 내 거주 지원, 매입임대에 대해 큰 규모의 주택 우선 공급 등
- ② (자금지원) 구입·전세자금 대출시 0.5%p 금리우대 지속 실시

① (공공임대) 국민임대주택 및 5년·10년 임대주택의 다자녀가구 우선·특별공급(10%) 지속 추진

- 이에 덧붙여 출산·양육 지원을 위해 부모와 자녀세대가 동일한 공공임대단지 내에 거주 할 수 있도록 관련 규정 개정('17.9)

* 동일한 공공임대단지 지원 시 가산점 부여, 현재 거주 중인 국민임대단지로 부모 또는 자녀세대가 이전을 원하는 경우 단지 내 공가 배정지원 등

- 다자녀가구에 국민임대주택 우선 공급시 넓은 면적(50㎡ 이상)의 주택 우선 배정('16.下~)

- 매입임대에 대해 5인 이상 가구 또는 다자녀가구(태아 포함, 미성년 자녀 3명 이상)에게 규모가 큰 주택(방3개 이상 또는 85㎡ 초과)을 우선 공급 (향후 5년간 약 300호)

② (자금지원) 세 자녀 이상 가구에 주택도시기금의 구입·전세자금 대출시 0.5%p 금리우대 지원 (구입자금:'06년~, 전세자금:'12년~)

□ [장애인·고령자] 장애인·고령자 지원시설, 공공실버주택 확대

- ① (공공실버) 연내 1차 사업지(1천호) 착공 및 2차 사업지(1천호) 사업 승인, '18년 이후 연간 1천호 등 '22년까지 총 5천호 공급
- ② (공공임대) 장애인가구 우선공급, 고령자 전세임대 2천호 공급
- ③ 장애인가구 금리우대, 주거급여 지원대상 확대, 시설기준 개선 등

① (공공실버) 공공실버주택 1차 사업지(1천여호)를 연내 착공하고, 2차 사업지도 신규선정(10여곳, 1천여호)하여 연내 사업승인 완료('17.12)

- '18년 이후 연간 1천호 수준으로 공공실버주택 추가공급 추진 검토 ('18~'22년간 최대 5,000호 공급 검토)

< 공공실버주택 1차 사업지 현황 >

수도권 (3곳)	성남위례(164호) 성남목련(130호) 수원광교(152호)	
충청권 (2곳)	보은이평(100호) 세종신흥(80호)	
강원 (1곳)	영월덕포(100호)	
전라권 (2곳)	장성영천(150호) 부안봉덕(80호)	
경상권 (3곳)	울산혁신(160호) 안동운흥(150호) 부산구포(80호)	

※ 공공실버주택 개요

- (개념) 저층부(1~2층)에 복지관을 설치하여 주거와 복지 서비스를 함께 제공하는 공공임대주택(영구임대)
- (대상) 65세 이상 저소득(수급자 등) 고령자에게 공급하되 국가유공자, 독거노인에게 우선 공급
- (프로그램) 복지관을 통해 건강관리·생활지원 및 문화활동 프로그램 운영*

* 물리치료실 등을 설치하고 간호사 등이 배치되어 건강관리 서비스, 일자리 알선·공동 작업장 등 생활지원 및 운동·문화 시설 등 여가활동도 지원

② (공공주택) 영구·국민·매입·전세임대 등 우선공급* 지속 추진

* 영구·국민임대 등은 주거약자(장애인·고령자 등, 5~8%)에 우선 공급, 매입·전세 임대는 1순위에 저소득(평균소득 70% 이하) 장애인을 포함하여 우선 공급 등

- 65세 이상 고령자를 위한 고령자 전세임대를 2천호 공급
- 맞춤형 고령자친화주택 공급을 위해 수요를 고려하여 노부모 부양가구 대상 특별공급(5%) 면적 상향* 및 특화설계** 추진

* (5·10년) 노부모 특별공급(5%)는 60~85㎡ 물량의 예외인정 (공공분양) 60~85㎡ 물량 분양시 노부모 부양 가구에 우선배정

** 무장애 설계 : 레버형 손잡이·단차 제거·높낮이 조절 세면대 등

③ (자금지원) 장애인 가구에 주택도시기금의 구입·전세자금 대출시 0.2%p 금리우대 지원('11년~)

④ (주거급여) 주거급여 수급자(자가가구) 중 장애인의 경우 주거약자용 편의시설 추가설치를 지원('15.7~, 380만원 한도)

- 특히 금년에는 주거급여 수급자의 다양한 수요를 반영할 수 있도록 장애인·고령자 지원대상 편의시설을 모든 시설로 확대 적용('17.1)

* 현재는 주거약자법에 따른 의무 설치시설로 한정(출입문·바닥마감재·단차제거 등)

⑤ (시설기준) 변화된 주거환경 등을 감안하여 주거약자용 주택에 적용되는 무장애 편의시설 설치기준 개선 추진 ('17.7)

< 무장애 편의시설 예시 >



[1] 뉴스테이 공급 확대

□ 뉴스테이 15만호 부지 확보 및 공급 지속

- 지자체 참여와 민간주도 사업 비중을 확대하여 '17년까지 총 15만호 부지확보 등 계획된 물량을 마무리

- '17년 중 6.1만호 사업지 확보, 2.2만호 입주자 모집 실시

구분	공급목표('15~'17)	공급실적		'17년 계획	
		'15년	'16년		
사업지 확보	15만호	8.9만호	2.4만호	6.5만호	6.1만호
영업인가	8.5만호	4.3만호	1.4만호	2.9만호	4.2만호
입주자모집	4만호	1.8만호	0.6만호	1.2만호	2.2만호

- 지역특성에 맞게 지자체에서 자발적으로 촉진지구를 지정할 수 있도록 지원하여 뉴스테이 사업을 전국으로 확산
- 사업타당성이 높은 민간의 우량 사업장에 뉴스테이를 우선 공급할 수 있도록 민간제안 사업에 공모방식 도입('17.3)
 - 민간사업자가 주택시장 변화에 탄력적으로 대응하도록 분양으로 계획 중이었던 사업장도 뉴스테이로 전환할 경우 공모대상에 포함
- 민간시행 촉진지구 활성화를 위해 기반시설 등 기부채납이 가능한 범위를 명확히 하는 등 기부채납 기준 재정립('17.8)

□ 다양한 뉴스테이 공급

- 다양한 주택 수요를 반영하기 위해 도심형, 토지지원형, 한옥형, 협동조합형 등 임대주택 공급
 - '16년도에 이어 은행 지점 부지 등을 활용한 도심형을 지속적으로 공급하고, 토지지원형·한옥형·협동조합형의 공급 가시화

○ **신혼부부, 근로자 헬스케어 등 입주자 특성을 고려한 맞춤형 주거서비스 시범단지 공급**

- **신혼부부 특화형**(화성동탄2, 774호) 및 **근로자 특화형**(대구국가산단, 1,038호) 뉴스테이 단지의 입주자 모집 추진
- 헬스케어 등 **고령자 맞춤형 주거서비스**를 제공하는 **‘시니어 뉴스테이 단지’** 조성*(시범사업 : '17.4분기)

* '17년 중 1개 시범단지(600여호) 공급 후 추후 확대 추진

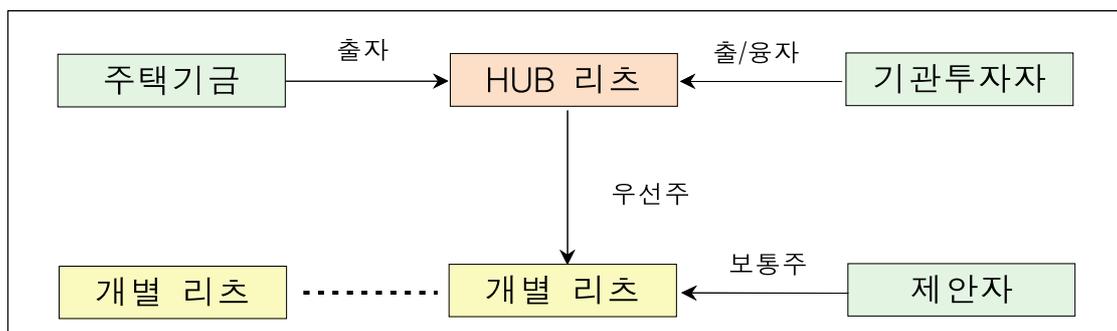
[2] 정책 체감도 제고

□ 뉴스테이 리츠 주식 대국민 공모

- 뉴스테이 투자수익을 일반국민과 나누고, 기금부담도 경감하기 위하여 허브리츠 주식 대국민 공모방안 마련('17.9)
- 대국민 공모 주식은 투자손실이 발생하지 않도록 투자자에게 **풋옵션 부여** 등을 통해 사실상 원금을 보장하는 방안 검토

< 허브리츠 개요 >

- (기본구조) 기금이 직접 개별 리츠에 출자하지 않고, 허브리츠(母子리츠)에 출자한 후 허브리츠가 개별 리츠(子리츠)에 재출자하는 **母子형 사업구조**



- (기대효과) ① 리츠의 대형화로 다양한 자산구성을 통해 리스크 저감
 ② FI에 채권 매각, FI와 공동출자 등을 통해 FI 참여 활성화
 ③ 개별 리츠의 사업과 자금을 효율적으로 관리

* 뉴스테이 허브리츠의 공모채권 1천억을 성공적으로 발행하여 재무적 투자자의 뉴스테이 투자 계기도 마련('16.7)

□ 입주·주거서비스를 통한 정책 체감도 개선

○ (편의지원) 청소·이사·카셰어링·가전 등 입주시 필수 서비스에 대해 뉴스테이 단지별 서비스 격차를 해소하기 위한 방안 검토

* 서비스 분야별 업체와 뉴스테이 사업자간 업무제휴 추진

- 첫 입주(17.下 : 서울대림, 위례)를 통해 다양하고 편리한 주거서비스, 재능기부를 통한 공동체 활성화 등 뉴스테이 체감효과를 적극 홍보

사업명	서울대림(영등포구 대림동)	위례(성남시 수정구 창곡동)
위치도		
유형/호수	도시형 생활주택 / 전용 29~43㎡ 293호	연립주택 / 전용 84㎡ 360호
교통여건	도로 : 시흥대로·남부순환로, 전철 : 2호선 구로디지털단지역	도로 : 서울외곽순환도로, 송파대로, 동부간선도로 전철 : 8호선 우남역, 트램, 위례신사 경전철 (예정) 철도 : SRT 수서역
교육여건	영림초, 영서초·중, 원광디지털대	위례한빛 초·중·고교 등
주거편의 여건	대형마트 2개, 종합병원 2개, 보라매공원, 대림공원, 대림천로	지구 내 트랜зит몰*과 휴먼링**이 조성 되어 쇼핑, 여가시설 등 생활 편의 시설 제공 예정 * 트램 운행로 좌우의 쇼핑스트리트 ** 산책·조깅·자전거 통행전용 녹지가로
주거 서비스	○ 컨시어지 서비스 (생활관련 안내, 이사·세탁 대행) ○ 주차대행, 카셰어링 ○ 보육 및 커뮤니티 시설 등	○ 세탁, 이사, 육아 등 생활편의 ○ 세대 내 시설물 청소, 외부 유리창 청소, 소모품 교체 등 ○ 게스트하우스, 전기차셰어링 등

○ (주거서비스) '마이홈 포털' 등을 통해 인증단지의 서비스 내용 등 공개(17.5), 주거서비스 운영결과를 평가하는 본 인증기준 마련(17.11)

'15~'17 NEW STAY 추진 현황

연도별 실적 및 계획

(단위: 호)

구 분	'15년 실적	'16년 실적	'17년 계획	합 계
사업지확보	24,184	65,000	61,000	150,000
리츠영업인가	14,186	29,000	42,000	85,000
입주자모집	6,000	12,000	22,000	40,000

서울

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	1,011	1,011	-
'16년	5,643	1,296	-
합계	6,654	2,307	-

인천

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	9,513	5,301	2,105
'16년	11,850	8,562	4,408
합계	21,363	13,863	6,513

경기

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	8,472	6,277	3,895
'16년	25,257	10,756	4,166
합계	33,729	17,033	8,061

충남

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	-	-	-
'16년	2,180	880	880
합계	2,180	880	880

광주

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	3,000	-	-
'16년	915	915	300
합계	3,915	915	300

경남

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	-	-	-
'16년	3,574	-	-
합계	3,574	-	-

충북

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	1,345	1,345	-
'16년	440	440	1,785
합계	1,785	1,785	1,785

전북

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	-	-	-
'16년	856	856	856
합계	856	856	856

경북

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	-	-	-
'16년	405	405	405
합계	405	405	405

대구

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	591	-	-
'16년	2,180	2,771	-
합계	2,771	2,771	-

부산

구 분 부지확보 영업인가 입주자모집

'15년	-	-	-
'16년	11,725	2,136	-
합계	11,725	2,136	-

3

주거자금 지원 강화

(1) 주택구입자금 지원

□ 디딤돌 대출을 통해 최대 7만가구의 내집 마련을 지원할 계획

○ 기금 직접대출 3.6조원, 주금공 MBS 발행으로 4조원 공급

<디딤돌 대출 실적 및 계획>

구분		'14년	'15년	'16년	'17년 (계획)
지원호수		90,647	83,538	86,648	70,000
대출금액(조원)		8.1	7.9	9.3	7.6
재원 (조원)	기금	2.1	3.5	4.0	3.6
	MBS	6	4.4	5.3	4.0

* MBS(Mortgage Backed Securities) : 주택저당채권 유통화 증권

□ 디딤돌대출의 지원대상 및 방식 확대

○ (유한책임대출* 확대) 디딤돌대출은 기금과 주금공 유통화재원의 두가지 방식으로 공급되고 있으나, 유한책임대출은 기금만 운용

* 유한책임대출이란 채무자 상환의무를 당해 담보물(주택)으로만 한정하여 주택 가격이 하락해도 다른 자산이나 소득에 대해 채권행사를 하지 않는 대출로 디딤돌대출의 경우 연소득 3천만원 이하이고 심사평가 통과시 이용가능

- '17년도에는 유한책임 디딤돌대출을 주금공의 유통화 방식까지 허용하여 금융소비자의 주거안정성을 보다 확대('17.6)

○ (디딤돌 실거주확인) 전세대출은 등본 및 임대사실 확인을 통해 금리 등 조건 부합여부를 확인하나 디딤돌은 주택소유여부만 확인

- 따라서, 디딤돌대출 취급 후 대상자의 실거주 여부를 확인하는 등 투기목적의 디딤돌대출 이용을 차단('17.12)

[2] 전월세자금 지원

□ 전월세가구 11만 가구에게 저리의 **버팀목 대출** (주택도시기금 임차보증금 대출)을 지원하되, **우대금리 확대** ('17.1) 및 **대출한도 상향** ('17.6)

○ (대출금리) **신혼부부** 우대금리를 0.5%에서 **0.7%로 확대**('17.1.31)

< 주택도시기금 버팀목대출 신혼가구 우대금리 상향 >

구 분	종 전	변 경
기본금리(a)	연 2.3% ~ 연 2.9%	연 2.3% ~ 연 2.9%
우대금리(b)	연 0.5%p	연 0.7%p
적용금리(c=a-b)	연 1.8% ~ 2.4%	연 1.6% ~ 2.2%

* 월세 성실납부자는 0.2% 추가 우대(연 1.4% ~ 2.0%)

○ (대출한도) 그간 전세가격 상승폭을 감안하여 수도권지역 대출한도를 1.2억원에서 1.3억원 확대(신혼부부·다자녀 1.4억→1.5억원, '17.6)

○ (월세대출) 취업준비생 등 사회초년생을 위한 월세대출 한도를 월 30만원에서 40만원으로 상향하여 월세거주자에 대한 지원을 확대('17.6)

□ 버팀목 대출 지원대상 및 방식 확대

○ (전세 중도금대출 확대) '16년에는 건설중인 임대주택 중도금도 저리 버팀목 전세대출을 받을 수 있도록 기초적 여건을 마련*

* '16.11.28일부터 집단전세보증 기금담보 허용('16.12.30일까지 14,398건 승인)

- 전세대출을 받고 있는 사람도 입주시 기존 전세대출을 상환하는 조건으로 버팀목 중도금대출을 받을 수 있도록 허용('17.2.23)

○ (전세 분할상환 허용) 전세자금대출은 일반적으로 만기(2년)가 짧아, 만기 내에 차주가 대출전액을 분할상환하기 어려운 상황

- 전세대출 분할상환을 허용해 만기시 원금 상환규모를 줄이고, 총 이자부담을 낮춰 자산형성에 기여('17.6)

참고 3

주택도시기금 지원상품 현황 (17.1.31 기준)

구분	디딤돌 구입자금 대출					
신청대상	<ul style="list-style-type: none"> 연소득 6천만원 이하 (생애최초자는 연소득 7천만원 이하)인 무주택자 * 상여금/수당 포함, 배우자 합산 					
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> 시가 5억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외 한 읍·면지역 100㎡ 이하) 					
대출금리	소득 수준 (부부합산)		일반 만기별 금리			
			10년	15년	20년	30년
	연소득 2천만원이하		2.25	2.35	2.45	2.55
	2~4천만원이하		2.55	2.65	2.75	2.85
4~6천만원이하 (생초구입 7천만원이하)		2.85	2.95	3.05	3.15	
① 다자녀가구 0.5%p, 장애인·다문화·신혼가구·생애최초자 0.2%p 우대 ② 청약저축 장기가입자 1년 및 12회 이상 납입자는 0.1%p, 3년 및 36회 이상 납입자는 0.2%p 인하 * ①번 조건 상호간은 중복우대 불가, ①과 ②는 중복우대 가능 (최저금리 1.8%)						
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> 2억원 (DTI 60% 이내시 LTV 70%까지) 					
대출기간	<ul style="list-style-type: none"> 만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치) 					

구분	버팀목 전세자금 대출				
지원대상	<ul style="list-style-type: none"> 부부합산 연소득 5천만원 이하 (신혼부부 6천만원 이하 등) 단독세대주인 경우 만 25세 이상 				
대출금리	보증금		5천만원 이하	5천만~1억	1억~3억 (지방은 2억 이하)
	소득				
	2천만원 이하		2.3 (1.3)	2.4 (1.4)	2.5 (1.5)
	2천~4천만원		2.5 (1.5)	2.6 (1.6)	2.7 (1.7)
4천~5천만원 (신혼부부 등 6천만원)		2.7	2.8	2.9	
* 부부합산 연소득 4천만원 이하인 기초생활수급자, 차상위, 한부모가구는 1%p 우대하고, 신혼가구 0.7%p, 다자녀 0.5%p, 고령자·노인부양·다문화·장애인 0.2%p 우대하되 상기 취약계층 1%p 우대와 다자녀 등의 우대는 중복 적용이 불가					
대출한도	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 임차보증금의 70% (수도권 : 일반 1.2억원 이하, 신혼가구와 다자녀가구는 1.4억원 이하) 지방 : 일반 8천만원, 신혼가구와 다자녀가구는 1.0억원 이하) 				

구분	주거안정 월세대출				
지원대상	▶ 주거급여자가 아닌 무주택 세대주로서 다음중 하나에 해당하는 자				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>우대형</th> <th>기본형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>취업준비생, 사회초년생, 근로 / 자녀 장려금 수급자, 희망키움통장 가입자</td> <td>부부합산 연소득 5천만원 이하자 중 우대형에 해당하지 않는 자</td> </tr> </tbody> </table>	우대형	기본형	취업준비생, 사회초년생, 근로 / 자녀 장려금 수급자, 희망키움통장 가입자	부부합산 연소득 5천만원 이하자 중 우대형에 해당하지 않는 자
우대형	기본형				
취업준비생, 사회초년생, 근로 / 자녀 장려금 수급자, 희망키움통장 가입자	부부합산 연소득 5천만원 이하자 중 우대형에 해당하지 않는 자				
대출금리	▶ (우대형) 연 1.5%, (일반형) 연 2.5%				
대출한도	▶ 매월 최대 30만원씩 2년간 총 720만원 한도 * 임대인통장에 납부시 연 단위(최대 360만원)로 최대 2회 지원				

[1] 주거지원기준 합리화

□ 공공임대 입주 제도 개선

- 주거복지 사각지대 해소를 위해 RIR 30% 이상 및 최저주거기준 미달가구에 대해 공공임대 우선공급, 가점 부여 단계적 확대
 - 현재 매입임대에 적용 중(16.12 시행)인 입주기준*을 전세임대에도 적용(17.9)하고 향후 국민임대 등으로 확대 검토
 - * 소득인정액이 중위소득 50%이하인 가구 중 RIR 30%이상과 최저주거기준 미달 시 우선공급, 1개 해당시 1순위 공급(소득인정액 기준 초과가구는 가점 부여)
- 입주 및 재계약 시 입주자의 가구 특성 등 기본 정보를 전산화하여 체계적으로 관리하고 입주기준 개선 등 정책수립에 활용
 - 공공임대를 취약가구에 우선 공급* 할 수 있도록 유형별 재공급 물량에 대한 입주자 모집방법과 선정 기준을 검토(17.10)
 - * RIR 30% 이상 및 최저주거기준 미달가구 우선공급 및 가점 부여 검토
 - 입주자의 소득 수준에 따라 임대료를 차등화하여 저소득계층의 주거비 부담을 완화(시범사업 후 단계적으로 확대)

□ 주거급여 81만 가구 지원

- '17년 지원대상 선정기준 소득(중위소득 43%)을 '16년보다 1.7% 상향하고, 기준임대료*도 2.54%(급지별 3~9천원) 인상
 - 실태조사, 관계기관 협의 등을 거쳐 주거급여 사각지대 해소, 지원기준 확대 등을 포함한 '주거급여 기본계획*' 수립(17.7)
 - * 「국민기초생활 보장법」에 따라 3년마다 맞춤형 급여별 기본계획 수립 필요

[2] 선진 주거복지 인프라 확충

1] 선진 주거복지 인프라 확충

- (주거복지 전달체계 확충) 마이홈센터 별 지자체, 복지기관과 네트워크 강화를 통해 소외계층을 발굴하고 맞춤형 서비스 제공*

* 시군구 지역사회보장협의체, 복지기관과 합동상담 등을 통해 주거지원에서 소외된 저소득층을 찾아 공동생활가정 매입임대에 우선 입주 지원 등

- 마이홈센터를 단계적으로 확대('16년 40곳 → '17년 42곳), 주거지원 상담을 전담하는 주거복지사를 지속적으로 확충하여 전문성 강화



- (임대관리업 기반 조성) LH 임대주택(66만 세대) 임대료 및 관리비 신용카드 납부 전면 시행('16.11월부터 시범사업 중)

- 뉴스테이 사업자가 임대료 및 관리비 카드 납부를 실시토록 유도하고, 관계부처 협의를 통해 임대료의 카드납부 확산 방안 검토

* 카드납부제 시행 여부를 주거서비스 인증 또는 기금출자 평가 등에 반영 검토

- 자본금 기준 개선 등 임대관리업의 진입장벽을 완화하여 업역 (중개업·주택관리업 등) 간 서비스 융합 활성화

- (취약계층 주거실태조사) 판잣집·고시원 등 非주택 거주자의 주거 실태를 조사하고, 노숙인·탈북자 등 소외계층의 실태를 파악하여 맞춤형 주거지원 강화('17.12)

2 분쟁조정 기능 강화

- (임대차 분쟁조정) 전국 6개 법률구조공단 지부에 '주택임대차 분쟁조정위원회' 설치·운영('17.5)

△(설치장소) 서울중앙, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주 등 법률구조공단 6개 지부
△(조정사항) 차임 또는 보증금의 증감, 임대차 기간, 보증금 및 임차주택 반환, 임차주택 유지 보수 등에 관한 분쟁
△(운영기간 및 처리기간) '17.5.30일부터 운영 / 신청을 받은 날로부터 60일 이내
※ 구체적 운영방식은 국토부·법무부 등 합동 TF 등을 통해 「주택임대차보호법 시행령」 개정안 마련 후 확정

- (수선·유지 가이드라인) 임대·임차인간 수선관련 분쟁방지를 위해 주택 수선·유지보수 가이드라인을 마련하고 표준임대차 계약서에 반영

△(내용) 임대주택 수선·유지보수 가이드라인을 마련('16.7)하여 LH 임대주택에 시범운영 중 → 민간 임대차 관계에 확대 적용방안 검토
·(가이드라인 주요내용) 계약전 기준설명 및 확인서 징구, 입주점검 절차 강화, 입주민의 선량한 관리자로서의 의무 강화 등
△(향후 계획) 시범운영 결과 평가 및 개선방안 도출('17.5), 민간 임대차 관계 확대 방안 마련('17.9), 표준임대차 계약서 개정 등 관련 규정 개정 추진('17.12)
△(기대효과) 임대인과 임차인간 수선비 부담 관련 분쟁을 미연에 방지하고 분쟁 발생시 원만한 해결을 도모

- (하자분쟁) 분양전환 임대주택의 하자보수 청구권 및 지자체장의 시정명령권 부여를 통한 신속한 하자보수체계 구축

- 분양전환 임대주택의 경우에도 임차인이 임차기간 동안 하자보수 청구가 가능하도록 시공사에 하자보수청구권*을 부여하고, 사업주체의 하자보수 불이행에 지자체장이 시정명령권으로 이행촉구

* 현재 임차인은 임대차계약에 따라 계약 해지 또는 계약 갱신만 거절 가능

- (공동주택 조정기구) 사적 영역의 특수성을 감안, 간접흡연 등의 분쟁 조정을 위한 공동주택 자율조정기구 설치·운영 등 제도 마련('17.12)

< 공동주택 실내 간접흡연 피해방지 방안 주요내용 >

- ① 공동주택 입주자 등의 층간 간접흡연 피해 방지 의무
- ② 관리주체의 공동주택 실내 흡연 중단 권고 및 사실관계 확인 조사 가능
- ③ 입주자 등의 층간 간접흡연 중단 협조 의무
- ④ 관리주체의 층간 간접흡연 피해방지 및 분쟁 조정
- ⑤ 층간 간접흡연 분쟁·예방·조정·교육 등을 위한 자치조직 구성, 운영근거 마련

5 주택시장의 안정적 관리

(1) 실수요자 중심의 주택시장 형성 유도

□ 「11.3, 주택시장의 안정적 관리방안」 후속조치 시행

- 관계기관 상시 점검팀을 계속 운영하여 투기 및 불법행위를 차단하고, 실수요자 중심의 주택시장 형성을 유도
 - * 상시점검팀(총괄), 실거래신고 조사반(다운계약 등), 불법청약 조사반(불법전매, 청약통장 등), 중개사법 조사반(뺏다방 등) 등 4개반
- 국지적 과열현상이 심화 또는 주변으로 확산될 경우, 조정대상지역 추가 또는 '투기과열지구' 지정도 정례적 검토
- 정비사업 투명화 등을 위한 제도 개선을 신속히 완료

□ 주택시장 안정 시스템 강화

- 시장상황에 따라 청약제도를 탄력 조정할 수 있도록 제도개선(안)을 마련('17.上)하여 「주택법」 등 개정 추진
 - 주거정책심의위원회의 심의를 통해 과열발생(우려) 지역·유형 등을 선별하여 맞춤형 청약제도* 적용 근거 마련
 - * 전매제한기간, 1순위제한, 재당첨제한, 2순위 청약시 통장사용, 청약가점제 자율시행 유보, 청약일정 분리 등
 - 청약시장 과열 및 발생우려가 해소된 경우에는 주거정책심의위를 통해 지역과 주택유형을 해제
- 주거정책심의위를 통해 시장이 위축되었거나 위축우려가 있는 지역을 선정하고, 선정 지역에는 건설청약제도 및 각종 지원제도 탄력 적용
 - * 주택거래 활성화 등 선정지역의 주택시장 활력회복을 위한 전반적인 측면에서의 다양한 지원방안을 관계기관 협의를 거쳐 마련할 예정('17.上)

[2] 적정수준의 주택공급 유도

□ 적정수준의 주택공급 유도

- 적정 수준의 주택공급 유도를 위해 「8.25, 가계부채 관리방안」을 차질없이 실시하면서 제도 개선사항 발굴
 - '17년 LH 공공택지 매각물량은 '16년과 유사한 수준(7.5만호, '15년의 58% 수준)으로 유지
 - 시장 여건에 맞게 분양보증 예비심사, 미분양 관리지역, HUG 분양보증 강화 등을 탄력적 운용
- 택지DB 고도화, 택지 공급전망 분석을 통해 택지수급계획을 수립('17.上)하여 택지공급조절 및 향후 임대용지 등 확보방안 마련

[3] 주택시장 리스크 관리 강화

① 전세보증금 반환보증제도 활성화

◆ 역전세난, 경매 등에 따른 깡통전세 등으로 인한 전세보증금 미반환 리스크를 최소화하기 위해 전세보증금 반환보증제도*를 활성화

* 임대인이 임차인에게 지급하여야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증으로, 주택도시보증공사(HUG)·서울보증보험(SGI)이 약 10만세대에 보증제공 중

- HUG는 가입대상 보증금을 수도권 4억원 / 지방 3억원에서 → 수도권 5억원 / 지방 4억원으로 확대('17.2)
 - * SGI는 전세보증금 한도 제한 없음
- 보증료율을 개인 0.150 → 0.128%, 법인 0.227 → 0.205%로 인하하여 보증료 부담(보증금 5억의 경우 年75만원 → 64만원) 경감('17.2)
- 임대인의 법인격과 관계없이 임차인이 전세보증금반환보증을 가입할 수 있도록 하여 임차인의 권리보호를 강화('17.3)

임차인 가입 임대인	기 존	⇒	개 선
개인	전세보증금반환보증 가입 가능		가입가능
임대사업자	전세보증금반환보증 가입 가능		
일반법인	보증상품 無		

○ 편리하게 보증상품을 가입할 수 있도록 HUG와 협약을 체결한 중개업소에서도 보증상품을 가입할 수 있도록 개선 추진('17.3)

* (기존) HUG의 전국 12개지사, 주택도시기금 위탁은행 6곳 (우리은행, KB, 신한은행, 하나은행, 농협, 광주은행)

* (개선) 기존 가입처 + HUG와 협약을 체결한 부동산 중개업소

※ HUG 전세보증금반환보증 개요

- (개요) 주택도시보증공사(HUG)는 임차인이 임대차계약 종료 후 임차보증금을 돌려 받지 못할 경우 임대인 대신 보상해주는 보증상품을 운용 중
- (대상주택) 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트, 주거용 오피스텔
- (보증한도) 주택가격의 100%
- (보증료율) 개인 임차인 연 0.128%, 법인임차인 0.205%
- (실적) '13년 451세대 → '14년 5,884세대 → '15년 3,941세대 → '16년 24,460세대

② 주택시장 모니터링 강화

○ 지역별, 유형별(신규주택-기존주택) 탈동조화 현상 등을 고려하여 모니터링의 정밀도와 범위를 격상

- ①분석 권역 세분화, ②모니터링 변수 추가, ③시장 변동성 판단범위 확대 등 세분화된 모니터링을 정기적으로 시행(분기별)

* ① 수도권·비수도권 → 시·도, ② GDP·고용·민간소비·물가·금리·환율 등 ③ 매매가격 변동성 → 가격·거래량·미분양·공급 변동성

- 이를 통해 지역별 주택시장 탈동조화 현상, 대내외 여건변화에 따른 주택시장에의 영향 등에 대해 선제적인 예측 기능 강화

○ 국토부·지자체간 협력을 강화하여 재개발·재건축 이주수요 집중 등으로 주택시장 불안이 확산되지 않도록 적극적 관리

* 국토부-지자체간 협의회를 구성·운영하고, '이주상담센터' 운영 등을 통해 실효성 있는 이주관리 실시

[4] 주택분야 통계 개선

□ 통계 인프라 확충

- (통계개선) 부처간 협업을 통한 통계 생산주기 단축, 주거실태조사 개편, 미분양 통계 정확성 제고 등 주택통계 개선

* 주택수 등 생산주기를 5년 → 매년 으로 단축

- 청년, 노인, 저소득가구 등 주거취약계층의 주거실태를 매년 파악할 수 있도록 주거실태조사 표본 확대 (2만호 → 6만호)
- '17.1.20일 시행된 분양계약 실거래 신고제를 활용하여 미분양 물량의 자동집계 추진(검증 후 '17.下 발표)

< 신규 미분양 자동집계 체계도 >



- (준주택 통계) 통계청 등 관계기관과 협업하여 오피스텔, 기숙사, 고시원 등 준주택 통계 개발을 위한 기본계획을 수립('17.12)

* 준주택의 유형별 재고 및 가격변동률 등의 통계 개발 추진

- (주택등록번호) 주택 각 호별로 고유번호(주택등록번호)를 부여*하여 주택생애주기별 관리를 강화하고, 시장질서 확립을 위한 기반 마련

- 통계작성기관(LH, 감정원, 통계청 등)간 주택등록번호를 공유하여 '인허가 → 분양 → 준공 → 멸실' 등 생애주기별 통계연계 추진

* 주민등록번호, 차대번호는 코드 자체가 개별대상을 식별하는 키(Key) 역할을 하고 세부정보를 담고 있어 관련 인구 등 관련 통계생산 및 관리가 수월

- '17년 주택등록번호 설계 등을 위한 연구용역·시스템 개선 등을 추진하고, '18년 공동주택부터 단계적으로 도입

6

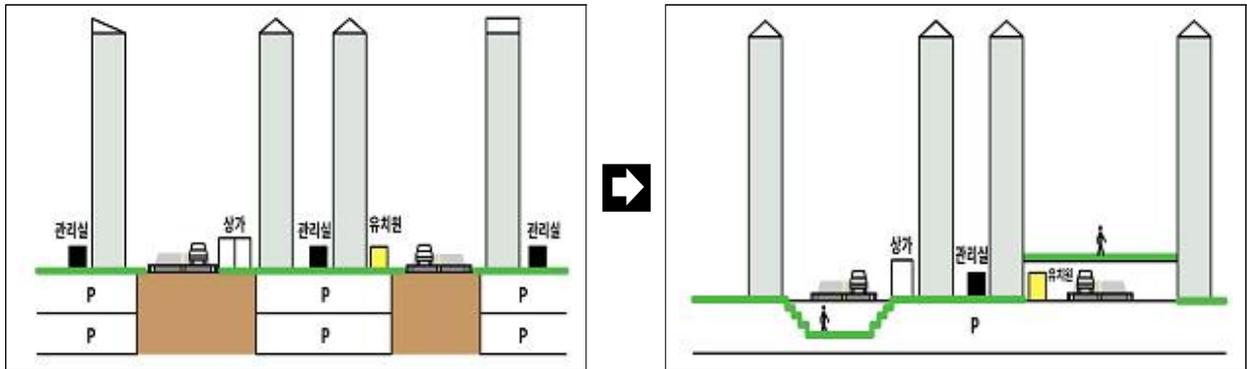
주거환경 개선 및 유지관리 활성화

[1] 공동주택 관리

□ 주택 공동관리 효율화 및 주거불편 제로화

- (공동관리 효율화) 관리비 절감 등 공동주택관리 효율성 증대를 위해 인근 단지와 공동관리 허용대상* 확대('17.12)

* 8m 이상 도로 등으로 분리시 불허 → 보행육교 설치 등으로 인근 단지와 통행의 편리성·안전성이 확보되는 경우에는 예외적으로 공동관리를 허용



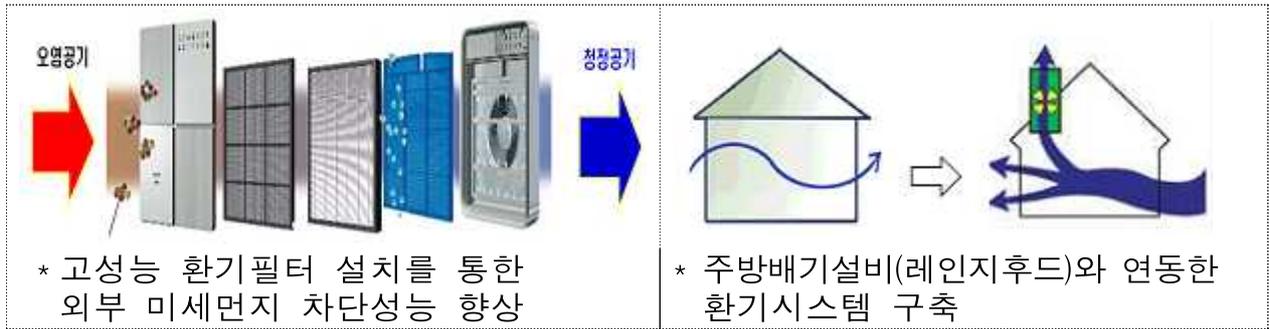
- (주거불편 제로화) 세대간 소음, 미세먼지 등 주거환경 저해 요소를 줄이기 위한 기준 마련 및 관련 분쟁 방지

- 세대간 층간소음 방지를 위해 공동주택 신축시 차음성능이 취약한 벽돌조 벽체에 대한 시공기준을 개선('17.12)

< 한국건설기술연구원 벽체 차음성능 실험결과, '16.12 >

구 분		벽체 차음성능(단위: dB)
벽돌조	가로줄눈 채움	30
	가로줄눈, 세로줄눈 채움 (밀실시공)	42
철근콘크리트조		55

- 실내공기질 제고를 위해 환기필터의 미세먼지 차폐성능 측정표준 및 주방배기설비 기준 마련('17.9)



- (공동주택 관리감독 강화) 동대표 결격사유 주기적 확인을 의무화(年1회 이상)하여 입주자대표회의 의결의 적법성 제고('17.12)
- (O2O 규제 합리화) 공간공유 활성화를 위해 지자체와 협약을 체결하여 공공기관 관리시 공동주택 주차장 유상대여 허용('17.9)
 - * 현재 원칙적으로 영리목적 이용 불가 → 입주민들이 관리규약에 정하여 자율결정
 - 공유 주차대수·위치·시간대, 입주민 동의 비율 등을 정하여 입주민들이 주차장 유료 개방 여부를 자율적으로 결정
 - 準공영주차장으로 운영되도록 함으로써 무분별한 유상대여로 인한 수익사업으로의 변질 및 입주민 권익침해를 방지

□ 전기자동차 충전여건 향상

- 이동형 충전기 이용이 용이하도록 일정규모 이상 신축 공동주택 단지 주차장에 콘센트 설치를 의무화 ('17.12 주택건설기준 개정)
 - 전기차 전용주차구역 설치근거 마련(신축, '16.6 시행), 이동형 충전설비 설치절차 간소화(기존, '17.1 시행)와 함께 공동주택 충전여건 개선

< 참고 : 이동형 충전기 사용체계 >



[2] 주거환경개선 R&D 추진

□ 지속 가능한 복지주택

- (주거복지) 주거복지 실현을 위한 맞춤형 주거공간 모델 및 주거 복지 종합서비스 제공 프로그램, 운영기법 등 개발·적용('13~'17)
 - 주거빈곤계층 대상 지원주택 주거모델 및 수평증축 기술 적용을 위하여 강원도 영월에 테스트베드 사업 추진('17.3 착공예정)

□ 미래형 스마트주택

- (제로에너지주택) 온실가스 감축을 위하여 제로에너지주택 모델 및 구현기술 개발 등 친환경·에너지 절감 주택 보급 기반 마련('13~'18)
 - 제로에너지주택 구현을 위한 부위별, 재료별 최적화 디자인 기법 및 시공기준 적용을 위하여 서울 노원 실증단지 구축('17.9 준공예정)
- (스마트홈) 주거공간 속에서 건강관리가 가능한 헬스케어 스마트홈 확산을 위하여 서비스 플랫폼 개발 및 파일럿 테스트 추진('14~'21)
 - 국민건강보험공단, 보건기관 등 지역 공공자원과 공동주택 단지간 헬스케어 연계 시스템 적용 및 건강관리 모니터링 모델 개발

□ 수요자 맞춤형 주택

- (모듈러주택) 인구구조 변화·주택유형 다변화 대응을 위해 이동·재사용이 가능한 모듈러주택 핵심기술 및 실증단지* 구축('13~'18)
 - * 모듈러주택 실증단지 : 서울가양(30세대, '17.10완공), 충남천안(40세대, '17.11착공)
 - 설계 맞춤형 모듈생산 기술 및 자동화, 하이브리드구조 고층형 모듈러 주택기술, 모듈러주택 구조안정성 검증 등
- (주택성능향상) 공동주택 4대 하자(층간소음, 실내공기질, 결로, 누수) 해결을 위해 고품질 주택성능 향상 기술 개발('14~'21)

- (장수명주택) 100년 가는 공동주택인 장수명 주택을 위한 비용 절감형 모델 개발 및 실증단지* 설계·구축('14~'19)

* 세종 2-1생활권에 장수명주택 실증단지 구축 (공공임대 116세대, '16.12 착공)

- 장수명주택 인증제도의 성능·평가기준 개발 및 장수명주택 인증 인센티브 조정 등 제도 개선안 마련

□ 자산가치 창출형 주택

- (수직증축) 노후주택 수명연장을 위한 수요 맞춤형 리모델링 유형 및 모델개발로 저비용·고효율 주택 리모델링 실현('15~'22)

- 세대간 내력벽 철거 등 수직증축 리모델링에 따른 구조안정성 검증 및 투자대비수익률(ROI) 개선을 위한 사업모델 개발 등

□ 주택인프라 기반 구축

- (빅데이터) 주택 환경 변화에 대응 가능한 빅데이터 기반 부동산 시장 분석 및 예측모형 개발을 위한 통합정보 플랫폼 개념설계('16~'21)

◆ 시범사업



<주거복지 테스트베드, 영월, '17.3 착공>



<제로에너지주택 실증, 서울 노원, '17.10 완공>



<모듈러주택 실증, 서울 가양, '17.10 완공>



<장수명주택 실증, 세종 2-1, '17.2 착공>

[3] 빈집 및 가로주택 정비

□ 빈집 및 가로주택 정비를 통한 생활환경 개선

○ (빈집 정비) 지역수요에 맞춰 주차장·공부방·주말농장 등으로 정비할 수 있는 제도적 기반*을 마련하고, 빈집 관리를 위한 시스템 모델 개발

* 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(’17.2.8 공포) 및 하위법령 제정 추진

- 빈집 관리 표준 시스템을 개발*하여 전국에 빈집 관리 시스템을 구축하고, 빈집 실태조사 계획 및 조사지침 수립(’17.上)

* ‘빈집 관리 시스템 구축 방안’ 연구용역(’16.12~’17.6), 시스템 구축(’17.下)

- 빈집을 사회적 기업이나 공공기관이 수선 후 저렴한 임대주택으로 공급하는 사업모델 개발(’17.下)

빈집을 임대주택으로 리모델링한 사례(서울)

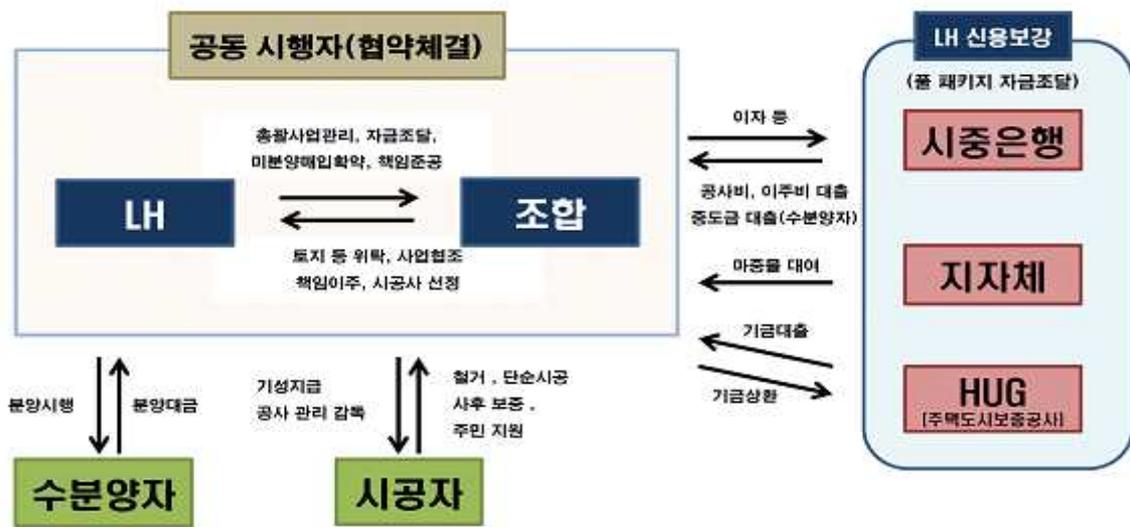


빈집을 마을 텃밭으로 조성한 사례(부산)



- (가로주택정비사업) 소규모 정비사업 활성화를 위해 LH가 참여하여 사업비 조달 및 전문성 지원('17년 중 조합설립 10개소 목표)
 - 사업장별 일정 물량은 LH가 인수 후 행복주택 등으로 공급하여 도심 내 임대주택 공급을 확대하고, 미분양 우려도 해소
 - 원활한 사업비 조달을 위해 HUG의 보증을 신설하고, 인근 주민이 함께 이용하는 공동이용시설을 설치하는 경우에는 용적률도 상향

< LH 참여형 가로주택정비사업 사업구조 >



[4] 정비사업 투명성 강화

- 모든 용역계약에 대한 일반경쟁 입찰을 의무화('17.8)하고, 「조합의 계약업무 처리기준」도 마련('17.下)
 - 일정 금액 이상의 계약은 조달청 전자조달시스템을 사용하고, 조합간 용역금액을 비교하도록 모든 용역금액을 지자체장이 공개
- 과도한 사업비 증가를 막기 위해 관리처분계획상 사업비가 10% 이상 증가하는 등의 경우에는 인가 전 공공기관 검증 의무화('17.8)
- 용역업체 선정 등의 과정에서 발생한 금품·향응 수수행위의 신고자에 대한 신고포상금을 신설하고, 자수한 자의 경우 형벌 감면('17.8)

[5] 재건축·재개발 제도 합리화

* '17.2.8일 도정법 전부개정안 공포

◆ 유사 정비사업 통·폐합 등을 주요 골자로 하는 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정안이 마련('17.2.8 공포)되었으며,

○ 하위법령을 적기 마련하여 차질없는 개정법 시행('18.2.9 시행) 추진

□ 유사 정비사업 통·폐합

○ 종전 6개 유형의 정비사업을 3개 유형으로 단순화하고, 가로주택 정비사업 및 소규모재건축사업은 「소규모정비 특례법」으로 이관

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

○ 재개발사업과 도시환경정비사업을 통합하면서 사업방법 및 사업시행자 규정도 통합

- 재개발사업의 건축제한을 도시환경정비사업과 동일하게 폐지하고, 재개발사업에도 토지등소유자가 사업시행을 할 수 있도록 허용

□ 불명확한 조문 명확화

○ 조합원 자격 취득을 위한 자녀 분가 요건(주민등록+실거주), 재건축 사업으로 3주택까지 공급받을 수 있는 범위(종전 주택소유수 이내) 등 민원이 다수 발생하는 규정을 명확하게 개선

○ 부담금과 분담금이 혼용되고 있어 '분담금'으로 통일하고, 총회 의결 사항과 조합원 동의 사항도 혼용되고 있어 명확하게 구분

□ 조합원 분양제도 개선

○ 분양공고 전에 개인별 부담금 추산액과, 종전자산평가 결과를 통지*하도록 하여 조합원의 재산권 및 알권리 보호

* 현재는 개략적인 부담금 내역만 알려주도록 하고 있음

- 원활한 종전자산평가 결과 산정을 위해 조합원 분양공고 시기를 사업시행인가 후 60일에서 **120일로 조정**

○ 사업시행계획 변경에 따라 세대수나 주택평형도 변경된 경우에는 예외적으로 조합원에 대한 재분양 신청도 허용

○ 현금청산 협의 시점을 앞당겨* 충분한 협의가 이루어지도록 하고, 협의가 이루어지지 않은 경우 사후 절차를 명확하게 규정

* 관리처분인가 후 → 분양신청기간 종료 후

□ 사업시행계획 인가 절차 간소화

○ 사업시행계획 인가 신청 후 60일 이내에 지자체장은 인가여부를 결정하여 통지하도록 인가 검토기간을 신설

○ 사업시행계획 인가시 공공주택 특별법상 주택건설사업계획 승인을 의제처리 대상에 포함

○ 의제처리를 위한 관계행정기관 협의시 20일 이내에 협의의견을 제시하지 않으면 협의 간주 처리

□ 정비사업 관리·지원 강화

○ 시·도지사가 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위해 정비사업 관리 시스템을 구축할 수 있도록 함

○ 전문성을 갖춘 공공기관을 정비사업 지원기구로 지정하여 정비사업 상담, 영세한 정비사업 구역 지원, 교육실시 등 지원 강화

* LH, 한국감정원 등

○ 정비사업시 과도한 기부채납을 제한하기 위해 현재 가이드라인으로 운영 중인 기부채납 기준을 국토부장관이 고시하도록 법제화

◆ 제2차 장기주거종합계획('13~'22)의 전반기('13~'17) 추진성과와 향후 개선사항을 발굴하여 후반기('18~'22) 주거정책 추진방향을 수립

* 주거기본법 제5조에 따라 10년 단위의 주거종합계획을 수립하고 있으며, 5년마다 계획의 타당성을 재검토

1. 수립의 주안점

□ 전세의 월세전환 등 임대차 시장의 구조적 변화, 1~2인 가구 증가, 저출산 고령화 등 주거복지 정책환경이 빠르게 변화

< 1인가구 비중 및 월세비중 등 (통계청 인구주택총조사) >

구 분	'05	'10	'15
1인 가구 비중	20.0%	23.9%	27.2%
임대가구 중 월세비중	47.9%	49.7%	60.5%

○ 정책 환경의 변화에 따라 국민의 주거복지에 대한 수요가 양적으로 증가하는 가운데, 질적으로도 다양화

□ 이와 같은 사회·경제 여건변화 및 정책환경 변화를 반영하고 주거복지 정책수요에 대한 분석 등을 실시하여, 맞춤형 주거지원을 강화하기 위한 2022년까지의 주거정책 목표 및 추진방향 수립

○ 또한, 저출산·고령화, 저성장 등 사회·구조적 문제 해결을 위해 선제적으로 주거복지 측면에서의 대응방안도 검토

2. 향후 계획

□ 제2차 장기주거종합계획 수정·보완을 위한 연구용역 : '17.4 ~ '17.12

* '17.3월 중 장기주거종합계획 수정·보완 연구용역 발주 예정

□ 제2차 장기주거종합계획(수정) 수립 : ~'17.12