
2015년 주택종합계획

2015. 5.

국 토 교 통 부

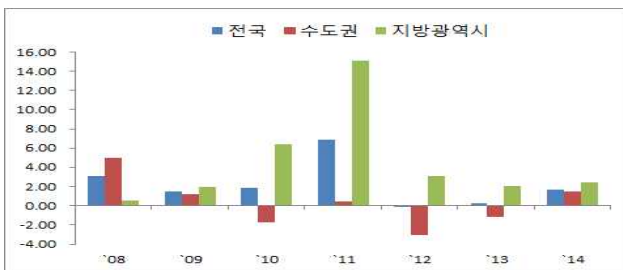
||| 목 차 |||

I . 주택시장 동향 및 향후 정책방향	1
II . '15년 주거지원 계획	5
III . 중점 추진과제	8
1. 주택시장 정상화	8
2. 서민·중산층 주거안정	11
3. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	20

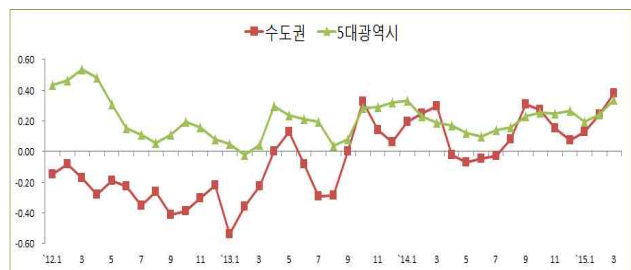
1. 주택시장 동향

- (매매 가격) '14년 전국 집값은 1.7% 상승하여, 마이너스 상승률을 기록한 '12년 이후 2년 연속 상승세 ('12년 -0.03%, '13년 0.31%, '14년 1.71%)
 - 수도권은 '13년 -1.12% → '14년 1.47%로 하락세에서 상승세로 전환되었으며, '14.8월 이후 금년 3월까지 8개월 연속 상승세
 - 지방광역시는 '08년 이후 지속적인 상승세를 보이고 있으며, '13년 2.05% → '14년 2.47%로 상승폭 소폭 확대

< 연도별 주택매매가격 증감률(%) >



< 월별 주택매매가격 증감률(%) >

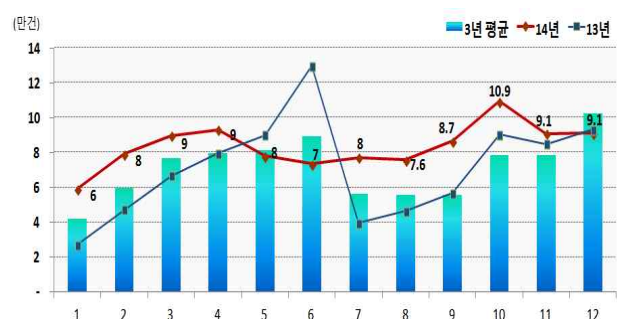


- (매매 거래량) '14년 주택 매매거래량은 100.5만건으로, 전년(85.2만건) 대비 18.0% 증가하였으며, 이는 '06년 이후 최대치
 - 지역별로는 수도권(46.2만호)이 전년대비 27.3% 증가하여 지방(54.3만호 11.1%)에 비해 거래 회복세가 두드러짐
 - 주택유형별로는 단독·다가구가 전년대비 23.0% 증가하여 아파트(+17.3%), 연립·다세대(+17.1%)보다 증가폭이 큼

< 연도별 주택 거래량 >



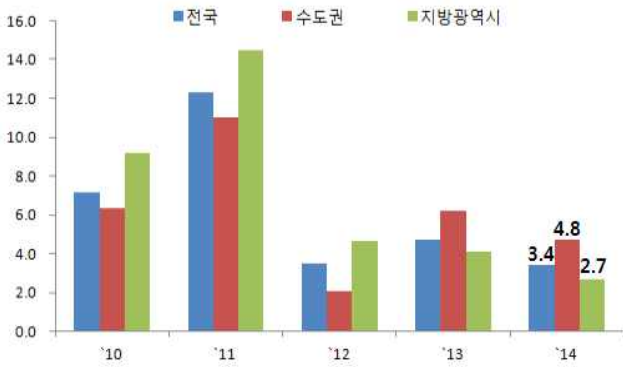
< 월별 주택 거래량(전년동월 대비) >



□ (전월세 가격) 전셋값은 월세 전환 등 구조적 요인으로 인한 전세 수급 불균형으로 상승세('14년 전국 3.4%)이나, 예전대비 상승폭 축소

- 수도권('14년 4.8%)은 아파트(7.0%)를 중심으로 상승세 지속
- 지방광역시('14년 2.7%)는 수도권에 비해 상승폭이 낮으며, 대구(6.1%)를 제외하고는 안정세 (부산 1.6%, 광주 1.8, 대전 1.6, 울산 1.8)

< 연도별 전셋값 상승률(%) >



< 월별 수도권 전셋값 상승률(%) >



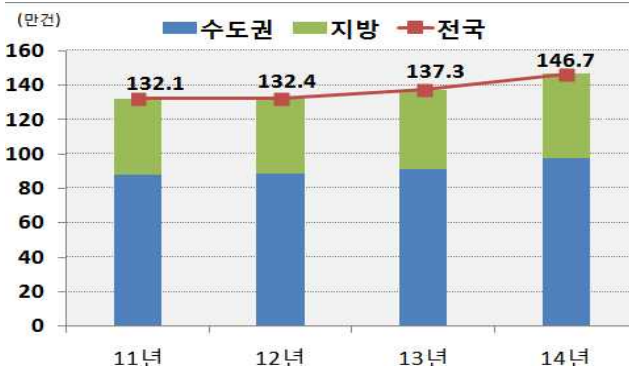
- 월세는 '14년 한해 전국 1.7%, 수도권 2.3% 하락

□ (전월세 거래량) '14년 전국 147만건으로 전년대비 6.8% 증가

* 연간 전월세거래량(건) : ('11) 132.1 → ('12) 132.3 → ('13) 137.3 → ('14) 146.7

- 임차유형별로는 전세 86.6만건(59.0%), 월세 60.1만건(41.0%)
- 월세(순수 월세 제외) 거래량은 크게 증가(전년대비 11.2%)하고, 전세는 소폭 증가(4.0%)하여 월세 비중이 증가('13년 39.4 → '14년 41.0%)

< 연도별 전월세 거래량 >



< 전월세 거래 비중 >

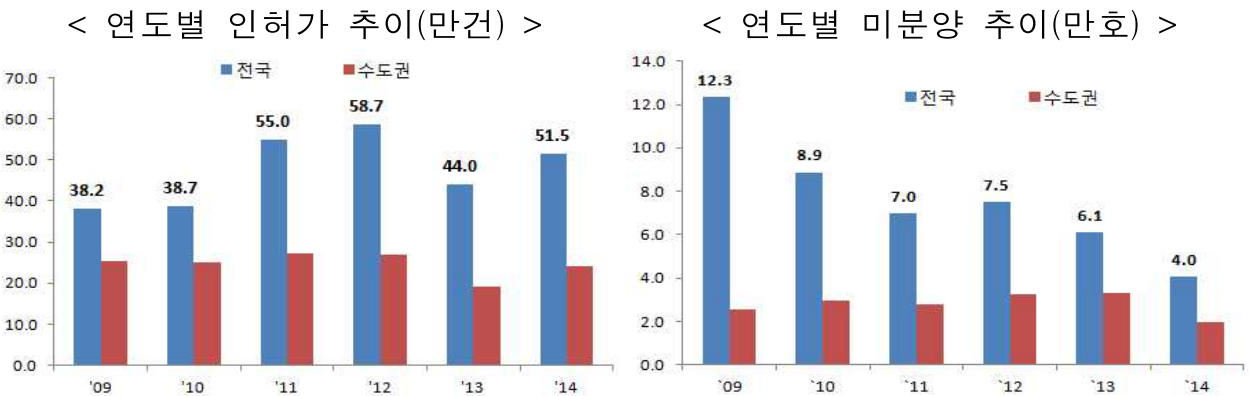
구 분	'11년	'12년	'13년	'14년
전세	88.5	87.4	83.3	86.6
월세 (순수월세 제외)	43.6	45.0	54.0	60.1
월세비중	33%	34%	39.4%	41.0%

□ (공급) '14년 인허가 및 분양승인은 전년대비 증가

- 전국 인허가는 51.5만호로 '13년(44.0만호) 대비 17.1% 증가
 - 수도권은 전년(19.3만호) 대비 25.6% 증가한 24.2만호가 공급되었고, 지방은 27.3만호로 전년(24.8만호) 대비 10.4% 증가
- 공동주택 분양승인 실적은 전국 34.5만호로, '13년(29.9만호) 대비 15.4% 증가
 - 수도권은 12.4만호로 전년(13.0만호) 대비 4.4% 감소하였으나, 지방은 전년(16.7만호) 대비 30.6% 증가한 22.1만호가 분양 승인

□ (미분양) '14년말 전국 미분양은 4.0만호 수준으로 '13년말 6.1만호에 비해 34%가 감소

- 수도권('13.12월 3.3만 → '14.12월 2.0만호)의 미분양 감소폭이 지방보다 큰 상황('13.12월 2.8만 → '14.12월 2.1만호)



□ (금융) '14.12월말 은행권 주택담보대출 잔액은 364.1조원(금감원)

- '14년 주택담보대출 증가액은 37.3조원으로 예년대비 큰 폭 증가
 - * 연도별 주담대 증가액(조원) : ('11) 23.6 → ('12) 11.3 → ('13) 11.9 → ('14) 37.3
- 은행권 주택담보대출 연체율('14.12월말 기준)은 0.41%로서, 전년대비 0.17%p 하락
 - * 주담대 연체율(%) : ('11.12) 0.61 → ('12.12) 0.74 → ('13.12) 0.58 → ('14.12) 0.41

2. 평가 및 정책방향

- 9.1대책, 부동산 3법 개정 등 규제합리화를 통해 실수요 중심의 주택시장 회복 기반 마련
 - 분양가 상한제 개선, 재정비 사업 규제 합리화, 청약제도 개편 등 주택제도 전반에 걸친 규제 개선으로 시장자율기능 회복 유도
 - 이에 주택거래량이 8년만에 최고치를 기록하고, 주택 매매가격이 상승세로 전환되는 등 주택시장이 회복국면에 진입
 - * 거래량(만건) : '12년 73.5 → '13년 85.2 → '14년 100.5 ('06년이후 최고치)
 - ** 수도권 매매가격 변동률 : ('12) -3.02% ('13) -1.12% ('14) 1.47%
- 반면, 전세시장은 집값 상승 기대감 저하, 저금리 등에 따른 구조적인 수급 불균형으로 전세가격 상승 및 월세전환이 지속되는 상황
 - 전세가격 상승폭은 예년 대비 낮은 수준*이나, '12.8월 이후 전세가격이 지속 상승하고 있어, 서민들이 체감하는 부담이 높은 상황
 - * 전세가격 변동률(전국, %) : ('10) 7.12 ('11) 12.30 ('12) 3.52, ('13) 4.70, ('14) 3.40
 - 또한, 매매값 대비 전세값 상승률도 지속적으로 상승('15.3월 71.0%, '99년 이후 최대치)하여 전세 보증금 반환에 대한 리스크도 증가

◆ 매매시장 회복세를 이어가되, 전세 → 월세전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 근본적인 서민주거안정 지속 추진

- 올해 공공임대주택을 역대 최대 수준인 12만호 공급
- 97만 가구를 대상으로 주거급여를 본격 시행하고, 주택기금을 통한 저리의 임차보증금·구입자금 지원을 지속

◆ 또한, 주거기본법 제정, 주택임대차 분쟁조정위원회 설치 등 서민주거안정을 위한 인프라 개선과 함께,

- 기업형 임대사업 육성을 통해 중산층 주거안정도 도모

II

'15년 주거지원 계획

- ◆ 주택보급률, 천인당 주택수 등 주택의 양적지표가 개선되는 반면, 인구 및 가구 증가세가 둔화되는 등 주택수급 여건이 변화
- ◆ 변화된 시장여건에 맞추어 인허가 등 물량 중심의 공급계획에서 벗어나, 서민 등 주거지원 계획을 중심으로 종합계획 수립
 - (기존) 주택 인허가 등 공급물량 중심의 공급계획 수립
 - (변경) 장기공공임대주택, 주거비 지원 등 지원가구 중심의 주거지원 계획으로 변경 (연차별 인허가 계획 수립은 폐지)

1. 주거지원 계획

① '15년 주택 준공계획

- 금년 공공과 민간에서 공급하는 전체주택의 준공물량은 '14년(43.1만호)과 유사한 43.4만호로 전망
 - 이중 공공주택은 임대주택 7만호·분양주택 1.8만호 포함 총 8.8만호

< 주택 준공 물량 (단위 : 만호, 괄호 안은 공공주택물량) >

구 분	'14년 실적	상반기	하반기	'15년 전망	상반기	하반기
전국	43.1 (8.2)	20.1 (3.7)	23.0 (4.5)	43.4(8.8)	21.0 (4.3)	22.4 (4.5)
- 아파트	27.7 (8.2)	13.3 (3.7)	14.4 (4.5)	26.4(8.8)	12.7 (4.3)	13.7 (4.5)
- 기 타	15.4	6.8	8.6	17.0	8.3	8.7
수도권	18.6 (4.4)	9.3 (2.2)	9.3 (2.2)	20.2(4.1)	9.2 (2.3)	11.0 (1.8)
- 아파트	10.3 (4.4)	5.7 (2.2)	4.6 (2.2)	10.6(4.1)	4.8 (2.3)	5.8 (1.8)
- 기 타	8.3	3.6	4.7	9.6	4.4	5.2

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

② '15년 주거지원 계획

- 올해 총 29만가구에 대해 임대주택 공급, 저리 자금지원 등 주거지원
 - 공공임대주택은 최근 전월세 시장 불안을 감안하여 건설임대주택 7만호* 외에 매입·전세임대 5만호를 포함하여 역대최고 수준인 총 12만호 공급
 - * 영구임대 0.4만호, 국민임대 2.3만호, 행복주택 0.1만호, 공공건설임대 2.0만호, 민간건설공공임대 2.2만호
 - 저리의 임차보증금·구입자금 20.5만 가구 지원
 - * 공공임대 중 전세임대 3.5만가구가 임차보증금 자금 지원 중 전세가구 지원액과 중복되어 총 지원가구는 29만가구(=공공임대 12만+자금지원 20.5만 - 중복 3.5만)
- 저소득 자가·임차가구 (중위소득의 43% 미만)의 주거비 지원을 위해 주거급여를 개편하여 대상가구를 최대 97만가구로 확대
 - * 저소득 자가 지원 대상가구인 12만가구에 대해서는 주택노후도에 따라 개·보수가 시급한 가구부터 3년~7년에 걸쳐 주택개량 지원

☞ 주거지원 대상가구를 전년대비 20% 이상 확대 : 최대 126만* 가구

* 공공임대주택 12만, 주택기금 지원 20.5만, 주거급여 최대 97만

2. 택지공급계획

□ '15년중 공공택지는 전국 14.6km²(수도권 2.4km²) 공급(실시계획 승인) 추진

- 택지개발(2.9km²), 도시개발(4.4km²), 공공주택(2.0km²), 행복도시(5.3km²) 등을 통해 신규 공급하고, LH 미매각 용지 등 기존 물량도 적극 활용

< '15년 개발방식별 공공택지 공급계획(단위 : km²) >

구 분	계	택지개발	도시개발	공공주택	행복도시 등
전 국	14.6	2.9	4.4	2.0	5.3
수도권	2.4	-	1.7	0.4	0.3
지 방	12.2	2.9	2.7	1.6	5.0

□ 중장기 안정적인 택지 확보를 위해 '15년 신규 택지*는 택지개발지구 등을 통해 4.4km² 지정 계획(택지 0.6km², 공공주택 0.5km², 도시개발 2.0km² 등)

< 택지 지정 실적 및 계획(단위 : km²) >

구 분	'14년 실적	'15년 계획	증감(%)
전 국	2.0	4.4	120%
수도권	-	2.9	-

* 택지 : 택촉법 등에 따른 사업지구임 / ** 지정에서 공급(실시계획 승인)까지 2~3년 시차 존재

3. 주택자금 지원계획

□ 금년 주택자금은 재정과 주택기금에서 16조 2,904억원 지원 계획

- (재정) 재정비축진사업지원, 주거급여, 노후공공임대 시설개선 등에 1,746억원 지원
- (기금) 임대·분양주택 건설, 구입·전세자금 등에 16조 1,158억원 지원

< 재정·국민주택기금 지원계획(단위 : 억원) >

구 분	'14년 실적	'15년 계획	증감(%)
합 계	181,968	162,904	△10.5
▪ 정부재정	1,842	1,746	△5.2
▪ 국민주택기금(사업비)	180,126	161,158	△10.5
- 임대주택 건설·매입	57,064	57,486	0.7
- 분양주택 건설	9,846	8,363	△15.1
- 주택구입·전세자금	108,375	90,660	△16.3
- 주택개량자금 등 기타	4,841	4,649	△4.0

* 재정 : 주거급여 예산(1조 1,073억원)은 우선 복지부에 편성하고, 개편 제도 시행 (15.7월)시 국토부로 이체 예정

* 기금 : '14년(결산 기준), '15년(편성 기준) → '15년 계획은 20% 범위에서 증액 가능

◆ 現 정부의 정책기조인 「주택시장 정상화」 및 「서민·중산층 주거안정」 를 지속 추진

- (주택시장 정상화) 규제합리화, 실수요자 주택구입 지원 등 現행 정책기조를 유지하여 주택거래 활성화 등 시장 정상화 유도
- (서민·중산층 주거안정) 공공임대주택 공급 (12만호) 및 주거급여 개편 등 서민 주거복지를 강화하고, 기업형 임대 육성을 통해 중산층 주거안정도 도모

1 주택시장 정상화

◆ 저리의 구입자금 지원 및 규제합리화로 주택거래 활성화를 통한 주택시장 활력회복 지속 추진

① 금융지원 확대로 무주택 가구의 내집 마련 지원

- 올해 주택기금 디딤돌 대출 및 공유형 모기지를 통해 8.5만가구의 내집 마련을 지원할 계획이며, 금리인하 등을 통해 부담완화 ('15.4)

- 디딤돌 대출 금리 0.3%p 인하: (기존) 2.6~3.4% → (개선) 2.3~3.1%

소득 \ 만기	10년	15년	20년	30년	→	소득 \ 만기	10년	15년	20년	30년
2천만원 이하	2.6(2.2)	2.7(2.3)	2.8(2.4)	2.9(2.5)		2천만원 이하	2.3(2.0)	2.4(2.0)	2.5(2.1)	2.6(2.2)
2천~4천만원	2.8(2.6)	2.9(2.7)	3.0(2.8)	3.1(2.9)		2천~4천만원	2.5(2.3)	2.6(2.4)	2.7(2.5)	2.8(2.6)
4천~6천만원	3.1(2.9)	3.2(3.0)	3.3(3.1)	3.4(3.2)		4천~6천만원	2.8(2.6)	2.9(2.7)	3.0(2.8)	3.1(2.9)

* () : 생초자는 0.2% ~ 0.4%p 금리우대 (다만, 최저금리는 2.0%)

- 청약 순위제도 변경 (1순위 자격: 2년 이상 가입 → 1년 이상 가입)에 따라 금리 우대기준 조정

* (기존) 2년 (24회 납입) 이상 0.1%p, 4년 (48회 납입) 이상 0.2%p 우대

* (개선) 1년 (12회 납입) 이상 0.1%p, 3년 (36회 납입) 이상 0.2%p 우대

○ 사회초년생들에 유리하게 심사기준개선, 지역* 및 취급기관** 확대, 50%내 부분상환 허용 등 기금형 '공유형 모기지' 제도확대('15.2)

* 지역확대 : 수도권 및 지방광역시 → 세종시 및 인구 50만 이상 6개 도시

** 은행확대 : 우리은행 → 우리, 신한, 국민은행

○ 수익공유형 은행대출 상품 시범출시

- 대출자와 금융기관이 집값 변동의 위험과 이익을 공유하는 '수익공유형 모기지' 은행상품 시범출시

* 공시가격 9억원 이하 아파트에 대해 3천호 범위 내에서 시범사업 추진

○ 「디딤돌 대출(주택기금 채원) 모기지 보증」 도입 ('15.8)

- 디딤돌 대출(주택기금 채원) 모기지 보증을 도입하여 목돈이 부족한 사회초년생 등의 대출한도를 확대함으로써 내집 마련 기회 확대

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

【우선변제 소액임차보증금】

구분	서울	수도권 과밀억제권역	광역시 등	기타
금액(만원)	3,200	2,700	2,000	1,500

○ 「유한책임대출제도」 도입 ('15.12)

- 상환의무를 담보주택에만 한정하는 유한책임대출을 도입하기 위해 주택도시 기금법 개정 후 ('15. 下) 주택기금 대출에 시범 운영

2 시장과열기에 도입한 규제 합리화

○ 재개발·재건축 규제 정상화

- 재개발·재건축 사업절차를 간소화*하여 사업성을 개선하는 한편, 불필요한 분쟁발생 가능성도 사전에 차단

* (개선 예시) 동별 2/3이상 가구 동의 → 1/2이상 가구 동의

◆ '14년 9.1대책시 마련한 재정비 규제 합리화 과제 시행도 차질없이 추진

- ① 재건축 가능연한을 최장 30년으로 완화
- ② 재건축 안전진단시 주거환경비중 강화 (현재 15% → 40%)
- ③ 재건축시 85㎡이하 의무건설 비율 완화 (연면적 기준 50% 폐지)
- ④ 재개발시 임대주택 의무건설 비율 완화 (세대수의 20% → 15% 이하)

☞ 도정법 시행령 개정안 공포 (1월), 조례개정 등 후속조치를 거쳐 '15.5월중 시행

○ 주택 청약자격 중 무주택세대주 요건을 폐지하고 입주자선정 절차를 간소화('15.3)하는 등 주택공급제도 전면 개편

- ① 입주자 선정절차 단순화 (국민주택 13→3단계, 민영주택 5→3단계)
- ② 청약예금 예치금 칸막이 단순화 (예치금 변경시 즉시 청약 허용 등)
- ③ 가점제의 유주택자 감점제도 (-5 ~ -10점 이상) 폐지
- ④ 가점제 적용 시 무주택으로 보는 소형·저가주택 기준 완화
- 60㎡이하 + 공시가격 0.7억원 이하 → 0.8억원 (비수도권) ~ 1.3억원 (수도권) 이하
- ⑤ 민영주택 85㎡이하 가점제 (40%)는 '17.1월부터 지자체 자율운영
- ⑥ 국민주택 청약자격 완화 (세대주 요건 폐지, 1세대 1주택 청약허용)
- ⑦ 청약통장 일원화 (청약저축, 청약예금, 청약부금 → 청약종합저축)

○ 주택건설시 사업과 무관하거나 과도한 지자체의 기부채납을 방지하기 위해 기부채납 제한기준을 법으로 규정

○ 통합심의 확대, 사전승인 생략, 제출서류 간소화 등을 통해 주택 건설 승인 및 심의 기간을 단축

2 서민·중산층 주거안정

◆ 전세가격 상승 및 월세 전환 등 임대차시장의 구조적 변화과정에서 서민·중산층의 주거비 부담 완화 방안을 마련

- 공공임대주택을 역대 최고수준인 연 12만호 공급
- 97만가구에 대한 주거급여 본격 시행
- 주거기본법을 제정하고, 주택임대차 분쟁조정위원회를 설치하는 등 서민 주거안정을 위한 인프라 개선
- 기업형 임대 육성을 통해 민간 임대주택 공급 확대

(1) 공공임대주택 공급 확대

① 공공임대주택 12만호 공급

- 올해, 전국적으로 건설임대 7만호, 매입·전세임대 5만호 등 총 12만호의 공공임대주택을 공급할 계획으로, 이는 역대 최고 수준

< 최근 10년간 공공임대주택 공급(준공) 물량 (단위 : 만호) >

'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년
7.3	6.2	6.4	9.6	10.5	10.8	9.0	5.6	8.0	10.2	12.0

- 건설임대주택 7만호*를 준공하고, 매입임대 1.5만호(기존주택 1.2만, 재건축등 0.3만), 전세임대 3.5만호 공급

* 영구 0.4만호, 국민 2.3만호, 행복 0.1만호, 공공 2.0만호, 민간 2.2만호

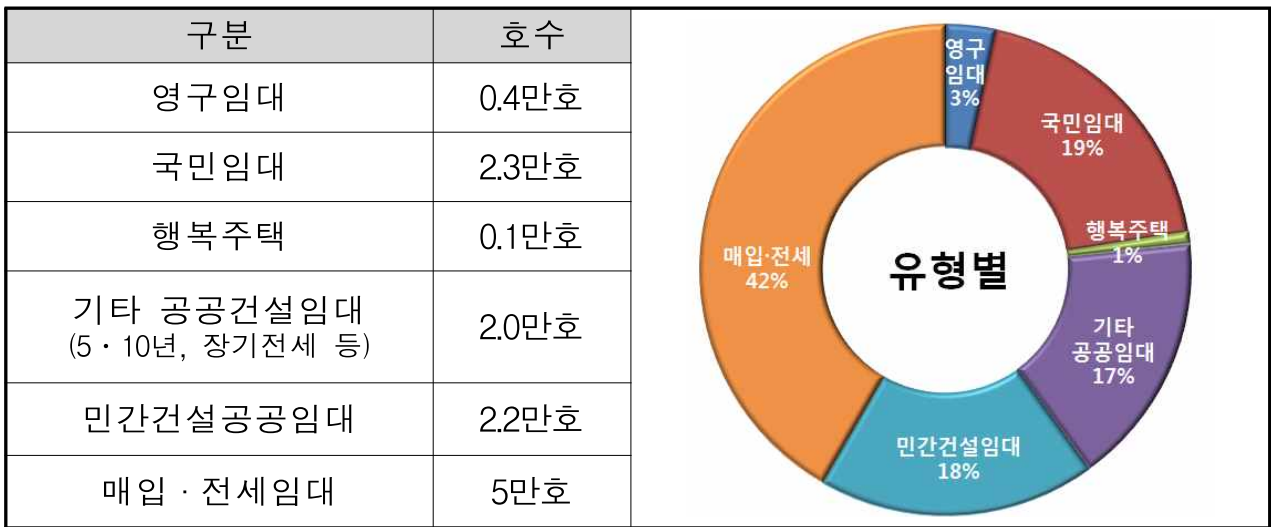
- 특히, 대학생, 신혼부부 등 젊은층에 대한 임대주택 공급 확대

* 대학생 전세임대 : 3천호 → 4천호, 신혼부부 전세임대 : 3천호 → 6천호

◆ 공공임대주택 12만호 (건설 7만호 + 매입·전세 5만호) 외에 공공분양주택 (건설) 1.8만호를 공급하여, 총 13.8만호의 공공주택 공급

- 최근 재건축 이주수요 등으로 인해 전세가격 불안이 우려되는 수도권 지역에 전체 물량의 60%를 집중 공급
- 특히, 작년 10.30 대책에 따라 증가된 매입·전세임대 1만호는 수도권 공급비율을 70%로 확대

< '15년 임대주택 12만호 유형별 준공계획 >



② 속도감 있는 추진으로 행복주택 성과 가시화

- '14년보다 1.2만호 많은 3.8만호 사업승인 및 2만호 신규로 착공
 - 서울 도심내 약 800호를 준공하여 젊은층 중심으로 최초 입주
 - * 서울지역 4곳 (송파삼전 49호, 내곡 87호, 강일 346호, 천왕 374호)
- 행복주택의 입주기준 및 임대료 기준 등 기본 제도 마련
 - (입주자) 대학생·사회초년생·신혼부부 등 젊은계층 80%, 취약·노인계층 20%로 하되, 산업단지 행복주택은 산단근로자에게 80% 공급
 - * 공급물량의 50%는 기초단체장이 우선 공급할 수 있고, 지자체나 지방공사가 직접 시행할 경우에는 70%까지 우선 공급 가능
 - (임대료) 주변 시세의 60~80% 수준에서 설정하되, 입지 특성과 입주자 부담 능력 등을 고려하여 입주계층에 따라 임대료 차등화

< 입주계층별 표준임대료 (안) >

입주계층	대학생	사회초년생	신혼부부, 산업단지근로자	노인계층 (비취약계층)	취약계층
표준 임대료	시세 68%	시세 72%	시세 80%	시세 76%	시세 60%

- 후보지 국민제안방식 도입, 활용가능 국유지 확대 등을 통해 우량 공급용지 확보

* ('13년) 국토부 주도형 → ('14년) 지자체 협력형 → ('15년) 국민 참여형

- 도시재생 연계, 도시첨단산단 활용 등 공급 방식도 다양화

- 지자체 사전 협의, 지역여론 모니터링, 민관합동 후보지선정협의회 운영 등 갈등관리 시스템 정착

3 공공임대 운영 효율화 · 합리화

- (적정계층 거주유도) 공공임대주택이 불특정다수 국민의 공공재로 기능할 수 있도록 소득·재산 등 입주자격을 강화('15.7)

- 소득·재산 등 입주자격을 강화하고, 입주 후 적정 소득·재산을 초과하는 경우 임대료 할증을 거쳐 계약갱신 중단

* '14년 영구임대주택 입주대기자 : 4.7만명 (평균 21개월 대기)

- 영구·국민임대 입주 시 재산 검증을 확대 (자동차·부동산 → 모든 재산)

- (임대업무 위탁) LH의 임대주택 관리업무를 외부에 위탁하여 주택임대 운영의 효율성과 투명성을 제고

- 주택 유형별 공공성을 감안하여 단계적·순차적으로 위탁('15년~)

* 구체적인 위탁 물량 및 시기는 공공성 확보와 민간 임대업체 관리역량 등을 종합적으로 고려하여 LH에서 탄력적으로 결정·추진

[2] 맞춤형 주거지원 강화

① 주거급여 개편

- 주거급여 제도 개편을 통해, 소득 대비 월 임대료 부담이 큰 저소득가구를 대상으로 임차료 지원 강화
 - 대상가구의 소득, 주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 종전의 '생계보전형 주거급여'를 '실질적 주거지원 제도'로 전환
- 올해, 총 97만 가구를 대상으로 주거급여 사업 본격 시행
 - 85만 저소득 임차가구에 대해 월평균 11만원의 임차료를 보조하고, 지자체 여건에 따라 차상위 소득계층에도 주거급여 확대 근거 마련
 - 동시에, 12만 저소득 자가가구에 대해서는 주택 노후도에 따라 주택개량 지원 (최대 950만원)
 - * 주거급여 대상가구 : 개편전 중위소득의 33%(70만가구) → 43%(97만)로 확대
- 「국민기초생활보장법」 통과 ('14.12월) 후 주택조사 완료, 행복e음과 연계 등 후속작업을 조속히 완료하여 본 사업 실시 추진 ('15.7월)
 - * '15년 급여 예산: 1조 1,073억원 (6월까지 복지부에서 집행, 7월이후 국토부 집행)
 - (제도정비) 급여 세부 지급기준에 관한 고시·매뉴얼 확정·배포(5월)
 - (주택조사검증) 부정수급이 사전에 차단될 수 있도록 임차료의 정확성을 검증할 수 있는 모형을 구축하여 검증*, 조사를 보완(6월)
 - * 주변 전월세에 비해 과도하게 높은 부적정 임차료 등을 필터링
 - (정보시스템) 주택조사 시스템을 구축 완료하고, 조사내용에 따라 급여가 지급되도록 복지부 급여지급시스템(행복e음)과 연계(6월)
 - * 개인이 수급자격 여부 및 급여액을 산정해보는 대국민 홈페이지도 5월중 오픈

2 주택기금 지원 강화

◆ 기준금리 인하 (2% → 1.75%)에 따른 시중금리 하락효과 등을 반영하여 임차보증금·월세자금 대출금리 인하 등 금융지원 강화

□ 임차보증금·월세 자금 금융지원 강화

- 주택기금을 통해 저리의 임차보증금·월세자금을 약 12만가구에 지원하고, 대출금리 인하 및 지원대상 확대 등 금융지원 강화

보증료	대출금리	기타 주요 제도 개선
임차보증금 (전세 및 보증부월세)	0.2%p 인하 (1.7~3.3% → 1.5~3.1%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신혼부부 소득요건 개선 : 부부합산 5,500만원 → 6,000만원 ○ 청년층 1인가구 지원 : 만 30세 이상 → 25세 이상
월세자금	0.5%p 인하 (2.0% → 1.5%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 취업준비생 신청요건 완화 : 부모소득 3천만원 이하 → 6천만원 이하 ○ 취업후 5년 이내 취업자 신규지원 (부부합산 4천만원 이하) ○ 실거주 확인 불편 완화 (6개월 단위 은행 방문 → 1년 단위 서류 송부)

□ 임대주택 건설자금 금리 등 사업자 대출금리 인하

- 행복주택, 국민·공공임대 금리 등 전반적으로 인하

< 사업자대출 금리 인하 >

구분	현행	조정	비고
국민·행복	2.7%	2.0%	
공공임대	~60㎡	2.7%	
	~85㎡	3.7%	
매입임대	4.0%	3.0%	
다가구	5.0%	3.5%	'15년 한시인하
원룸형 도생	4.0~5.0%	3.8%	
재해주택복구자금	3.0%	4.0%	
		2.5%	

(3) 임차인 보호를 위한 인프라 개선

① 주거기본법 제정

- 모든 국민이 법령이 정하는 바에 따라 쾌적하고 안정된 주거생활을 할 수 있는 권리로서, '주거권' 신설('15.5 법 제정)
- 현행 최저주거기준 외에 일반 국민이 풍요로운 생활을 영위하기 위해 필요한 주거수준을 제시하는 '유도주거기준'을 설정
 - * 노인, 장애인 등 특정 집단에 대하여 심층 주거실태조사를 실시할 근거도 마련
- 주거복지 관련 정보제공·상담 및 주거서비스 신청을 지원하는 '주거복지센터'를 LH 등에 설치 추진('15.11)

② 주택임대차 분쟁조정위원회 설치

- 임대료 인상, 수선비용 등 임차인과 임대인간 분쟁을 효율적으로 조정하기 위해 시·도에 '주택임대차 분쟁조정위원회' 설치 추진
- 분쟁 당사자에 대한 권고 조정 등 준사법적 기능과 함께 실태 조사도 실시할 수 있는 권한 부여 검토

③ 전월세 전환율 인하 유도

- LH 임대주택에 대해 보증금의 월임대료 전환을 허용하고, 전월세 전환율도 인하하여 보증금 마련이 어려운 저소득 임차가구 지원('15.7)
- 시장 기능을 저해하지 않으면서 현행 6~8% 수준인 전환율을 점진적으로 인하하는 방안 강구(「주택임대차보호법」상 월차임 전환율 인하 등)
 - * 주택임대차보호법상 월차임 전환율 상한 : 10% 또는 기준금리의 4배 중 낮은 비율을 상한으로 규정 → 현재 상한은 7% (기준금리 1.75% × 4배)
 - * 시중 전월세 전환율(%) : 전체 주택 7.7, 아파트 6.0, 연립 8.1, 단독 9.1('14.12월)

☞ 구체적 시행방안은 국회 서민주거복지특위 논의를 거쳐 확정할 예정

4 임차보증금 반환보증 지원 강화

- 매매가 대비 전세가 비율이 지속적으로 상승 ('15.3월 71.0%)하여 임차보증금 반환에 대한 리스크가 증가
- 임차보증금 반환보증을 보증료 인하, 가입대상 및 취급기관 확대를 통해 이용 활성화 유도
 - 보증료*를 25% 인하하고, 서민·취약계층에 대한 지원 확대
 - * 개인 0.197% → 0.150%, 서민취약계층 0.158% → 0.090%, 법인 0.297% → 0.227%
 - 임차보증금 반환보증 가입대상* 확대
 - * 아파트 가입대상을 LTV 90% → 100%로 확대(다만, 보증한도는 LTV 90%로 제한)
 - 보증료 분납 (1년 → 6개월)허용, 취급기관 확대 (1개 → 취급희망 전 시중은행) 등 이용절차 개선

5 월세시장 확대에 대응하여 관련통계 정비

- 주택통계 표본 확대 ('15.7)
 - 매매·전세와 월세로 구분되어 있는 통계표본을 하나로 통합하고, 표본수도 2만건 → 2.5만건 (+0.5만건)으로 확대
 - 특히, 8개 시도 단위로만 조사하던 월세통계 표본을 전국 206개 시군구로 확대하여 월세통계의 정확성 및 활용도를 크게 개선

구분 (통계작성시점)	현 행		변 경('15.7월~)	
	표 본	조사지역	표 본	조사지역
매매·전세 ('04년~)	약 2만건 (19,697건)	전국 (206개 시군구)	약 2.5만건 (24,860건)	전국 (206개 시군구)
월세('11년~)	3천건 (3,000건)	수도권, 지방광역시 (8개 시도)	약 2.5만건 (24,860건)	전국 (206개 시군구)

○ 월세통계 세분화 ('15.7)

- 모든 월세계약을 순수월세로 전환하여 1개의 월세지수를 생산하여 반전세 등 다양한 월세유형별 특성을 반영하는데 한계
- 월세유형을 보증금 비중에 따라 3~4단계로 구분, 각각의 월세지수를 생산하여 유형별 특성을 반영

○ 전월세 통합지수 개발 ('15.12)

- 전세 → 월세 전환으로 반전세가 일반화되면서, 전세지수·월세지수로 구분된 현재 지수로는 임대차시장의 정확한 진단이 곤란
- 임대차시장의 상황을 종합적으로 보여줄 수 있는 「전월세 통합지수」를 개발하여 공표

6] 능동적 정보소통을 통한 정부 3.0 실천

- 공공임대주택, 주거급여 등 주거복지 정보를 생애주기별·유형별로 쉽게 확인할 수 있는 주거복지포털 구축('15.12)

7] 주거복지사 본격 양성

- 전문인력 양성의 법적 근거를 마련('15.5)하고, 국가공인 민간자격 승인 및 전문기관을 통한 인력 양성 본격화

[4] 기업형 임대주택 육성

① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정

- 기업형 임대주택 육성을 위해 「임대주택법」을 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전면개정 추진 ('15.1.29일, 김성태 의원 대표 발의)
 - * 現 「임대주택법」 중 공공임대주택 관련 규정은 「공공주택 특별법」으로 이관
- (규제완화) 종전과 달리, 민간 임대사업자가 기금이나 택지를 지원 받더라도 핵심적인 공공임대 규제 배제 (규제: 6개 → 2개로 축소)
 - * (존치) 임대의무기간(5·10년→4·8년), 임대료 상승 제한(연 5% 유지)
 - * (폐지) 분양전환의무, 임차인자격, 초기임대료, 담보권 제한 및 대지소유권 확보
- (지원) 기업형 임대사업자에 대해 기금 및 세제혜택을 강화하고, '기업형임대 공급촉진지구'를 도입하여 복합개발, 절차특례 적용

② LH 보유택지 1만호 공개 및 사업자 공모 진행

- LH 보유택지 1만호중 1차 공모는 동탄2, 위례, 김포한강 등 3개 지구 (3,265세대)를 대상으로 진행 ('15.4)
 - 1차 공모분은 6월 사업자 선정, 연내 착공 추진
- 2차 공모는 약 2,000호 규모로 6월 중 추진

③ 민간제안부지 기업형 임대 검토

- 인천 도화지구, 신당동 도로교통공단 이전부지 등 민간이 제안한 부지에 대해서도 기금이 출자하는 기업형 임대리츠를 적극 추진
- New Stay 상담센터를 통해, 민간의 「기업형임대 공급촉진지구」 지정 상담

3

주거환경 개선 및 유지관리 활성화

- ◆ 획일적인 대량 주택공급에서 벗어나 환경·정주여건 등을 중시하고, 삶의 질 제고를 위한 국민공감 주택공급을 확대

(1) 주택품질 개선 및 공동주택 관리 강화

1 임대주택 하자 및 장기수선 분쟁 저감 추진

- 임대사업자가 장기수선계획을 정기적으로 재검토하고, 재검토 결과 및 이행실적을 임차인에게 설명할 의무 부여('15.9)
- 공공건설임대주택을 분양 전환 받은 입주자도 하자담보책임을 실질적으로 보장받을 수 있는 방안 강구('15.9)

2 공동주택관리법 제정 추진

- 대다수의 국민(60%)이 아파트에 거주하고, 관리비 등 규모도 연간 11.6조원*에 달해 공동주택의 체계적 관리 및 지원 필요성 증대

* 11.6조원 : 관리비 4.2, 사용료(난방 등) 6.7, 장기수선총당금 0.7

- 분쟁 감소, 체계적 관리·지원 등을 위해 공동주택관리 전문법안인 「공동주택관리법」 제정 추진 (김성태 의원 대표발의, '14.7)

- 중앙 공동주택 관리 분쟁조정위원회, 공동주택관리 지원기구 설치 추진

* 기존 「주택법」은 주택의 건설, 공급, 관리, 자금 조달 등을 포괄하고 있어, 공동주택 관리의 체계적·효율적 지원에 한계

3 아파트 관리 투명화 및 효율화 추진

- 아파트 회계·시설관리 등 관리운영 전반에 있어서 운영상 문제점과 개선사항을 담은 '공동주택관리 진단 매뉴얼(가칭)'을 보급('15.9)

- 관리비(47개) 뿐만 아니라, 단지정보(11개), 유지관리 이력(12개) 등 아파트 관리정보도 K-apt를 통해 확대 제공('15.11)
- '15년부터 의무 시행되는 외부 회계감사, 전자입찰제 등이 현장에서 실효성 있게 집행될 수 있도록 모니터링 및 홍보를 강화

4] 공동주택 배기설비 기준 마련

- 현재 배기설비는 공용덕트에 연결되어, 다른 세대에서 배출되는 연기, 냄새가 역류·유입되어, 불쾌감을 형성
- 쾌적한 주거환경 제공을 위하여 단위세대에 배출되는 배기가 다른 세대로 역류하여 불쾌감을 주지 않는 구조로 설치하도록 규정

5] 주택 에너지 저감 추진

- 현재 30%('09년 기준주택 대비)인 신축 주택의 에너지의무절감율*을 '15년도에는 40%로 설정(친환경주택 건설기준 개정, '14.12)
- * 에너지의무절감률 : ('09)15% → ('12)30% → ('15)40% → ('17)60% → ('25)100%
- 주택 에너지 절감 로드맵을 달성하기 위한 표준 모델을 제시하는 제로에너지주택 단지(단열성능 향상, 신재생에너지 적용) 착공
- * 서울 노원구에 국비 180억(R&D)을 투입, 121세대(임대주택)를 건설('14~'18)

6] 장수명 주택 인증제도 정착

- 장수명 주택 건설·인증기준을 마련, 물리적으로 오래가고, 관리하기 쉬운 주택건설 유도('14.12.25 시행)
- 장수명 인증등급을 4개 등급(최우수, 우수, 양호, 일반)으로 구분하고, - '우수' 등급 이상 인증시 건폐율·용적률 10% 완화 등 혜택 부여

7 아파트 노후화에 효과적 대응

- 현재 아파트 관리규약으로 규정·징수하고 있던 장기수선충당금 적립요율을 제도적으로 의무화하는 방안 검토
- 장기수선계획이 제대로 수립되고 집행될 수 있도록 관리주체들이 손쉽게 활용할 수 있는 가이드라인을 마련·제공(15.9)

8 아파트 하자 분쟁 저감대책 마련

- 입주자 모집공고 후 중요 사업계획 내역 등이 변경되는 경우 입주 예정자에게 인터넷 등을 통해 해당 정보를 제공토록 의무화(15.12)
- 입주 전 외부 품질검수(입주예정자, 공무원, 전문가 등으로 검수단 구성) 적용 대상 지역을 확대
- 누수, 결로 등 반복적으로 발생하는 하자에 대한 '하자판정기준'을 구체화하여 하자 분쟁 저감을 유도

(2) 노후·불량 주거지 주거환경 개선

1 노후 공동주택 리모델링 활성화 지원

- 사업초기 비용부담 완화를 위해 장기수선충당금의 일부를 활용하는 등 리모델링 사업 준비비용* 확보 방안 검토

* 안전진단 및 전문기관 안정성 검토비용, 조합설립 준비 소요비용 등

- 리모델링 사업계획 확정 후 주택임대차보호법상 계약기간(2년)에 대한 특례를 부여하여 세입자의 원만한 이주 유도

* 재건축 등 정비사업의 경우 관리처분계획 인가 후 주택임대차보호법상 계약기간의 특례를 기 적용 중

② 주거환경개선사업 방식 다양화

- LH공사 등 공공 단독수행 방식에서 탈피, 민간의 창의와 자본을 활용하고 협업하는 사업방식(공공+민간 공동시행) 도입('15.6)

* 공공시행자 지위(수용권 등) 확보를 위해 공공이 자본금 50% 이상 출자

- 사업구역내 모든 택지에 공공이 직접 주택을 건설·공급하는 방식에서 탈피, 일부 토지에 대해서는 민간사업자에 일반공급을 허용

③ 안전사고 우려 공동주택 정비 활성화

- 안전사고 우려로 긴급하게 거주제한이 필요한 노후 공동주택을 지정개발* 대상에 포함시켜 신속하게 재건축 추진

* 민간조합이 추진하는 일반적 정비사업의 예외로 천재지변 등 긴급한 필요성이 있는 경우 지자체가 지정개발자를 선정하여 신속히 정비사업 추진

- 지정개발 대상인 경우 민관합동법인이 수용방식으로 신속하게 사업을 추진하되, 낮은 수익성을 감안하여 인센티브 부여

④ 공공관리제 개선

- 조합운영 자율성을 보장하고 신속한 사업추진을 뒷받침하기 위해 주민동의 시 사업시행인가 前 시공사 선정 허용 추진

* 도정법: 조합설립 인가후 시공사 선정을 허용

서울시 조례: 공공관리 사업장은 사업시행인가 後 시공사를 선정토록 규제

⑤ 기업형 임대주택 연계사업

- 도심내 민간임대 공급도 확대하면서 사업성 부족으로 추진이 지연되고 있는 정비사업 정상화를 위해 기업형 임대주택과 연계 추진

- 공급물량의 일정비율을 기업형 임대사업자에게 공급시 용지분할, 분양분 매각방식 등 사업유형 선택권 부여