

규제합리화를 통한 주택시장 활력회복
및 서민 주거안정 강화방안

2014. 9. 1.

관계부처 합동

||| 목 차 |||

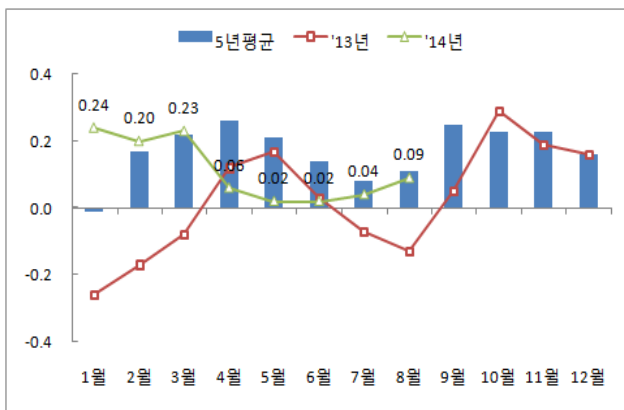
I. 최근 주택시장 동향 및 정책 대응방향 ...	1
II. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 ...	6
1. 재정비 규제 합리화	6
2. 청약제도 개편	9
3. 국민 및 기업의 과도한 부담완화	12
4. 주택 공급방식 개편	13
III. 서민 주거안정 강화방안	14
1. 임대주택 단기공급 확대	14
2. 임대시장 민간참여 활성화	16
3. 무주택 서민 주거비 부담 완화	18
IV. 과제별 추진일정	21

I. 최근 주택시장 동향 및 정책 대응방향

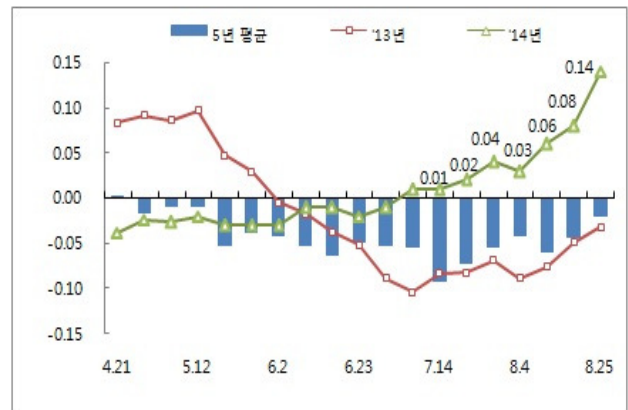
1. 최근 주택시장 동향

(1) 매매시장 동향

- (가격) 4월 이후 정체를 보이던 매매가격은 새 경제팀 출범이후, 시장회복 기대감 등으로 7월 이후 회복세로 전환
- 특히, 수도권 아파트는 비수기임에도 불구하고, 7월 이후 상승폭이 크게 확대(7.7일 0.01%로 상승세 전환후, 8.25일 0.14%로 상승폭 확대)

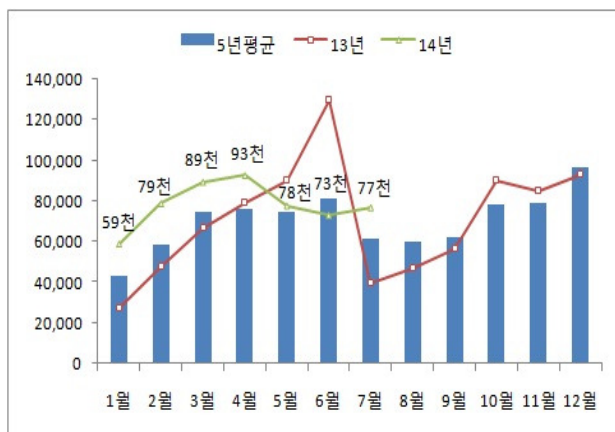


〈월간가격, 전국, 주택전체〉

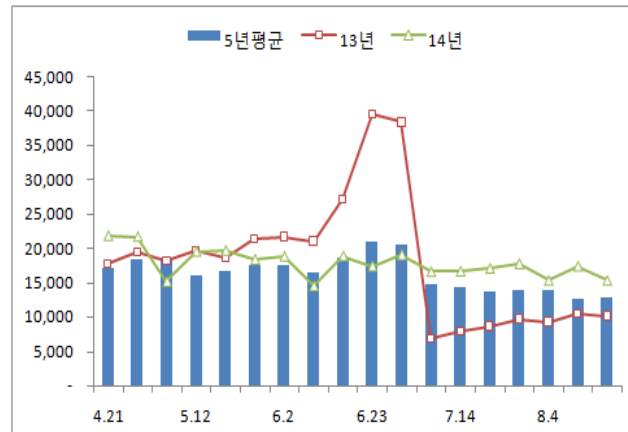


〈주간가격, 수도권, 아파트〉

- (거래량) 매매거래량도 5~6월 침체에서 벗어나, 7월 들어 다시 예년수준 이상으로 증가(7월 거래량은 최근 5년 평균 대비 24% 증가)



〈월간거래량, 전국, 주택전체〉

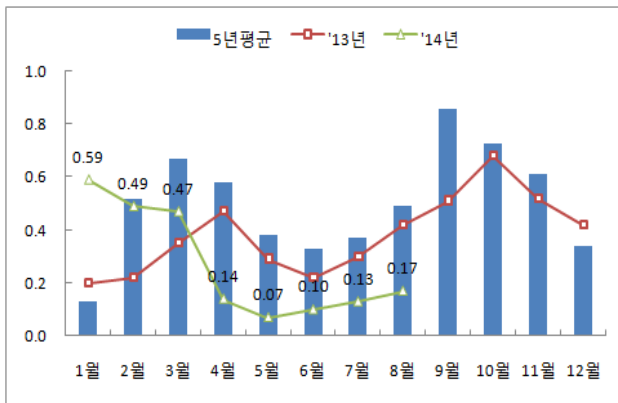


〈주간거래량, 전국, 주택전체〉

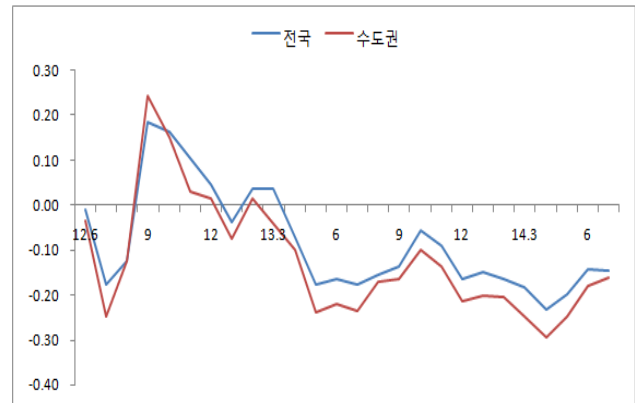
(2) 전월세시장 동향

□ (가격) 전세가격은 4월 이후 예년수준 이하로 안정세를 나타내고 있으나, 7월 들어 학군 이사 수요 등으로 소폭 상승세

○ 월세가격('12.6월부터 통계생산)은 월세 수요에 비해 공급이 크게 늘어나, '12.9월 이후 지속적으로 하락세



〈전세가격〉

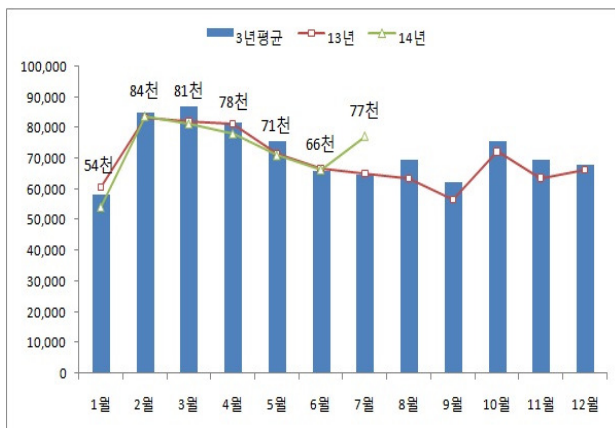


〈월세가격〉

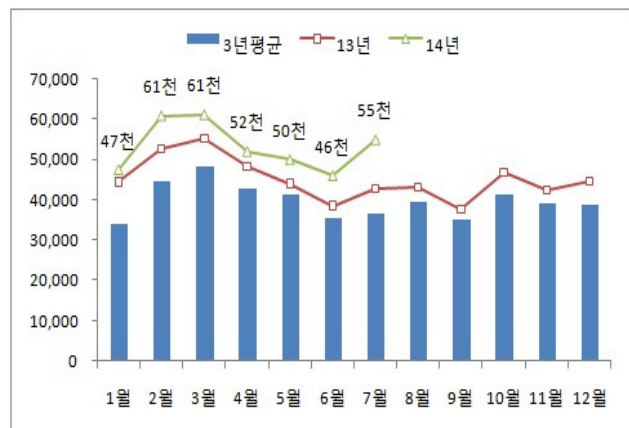
□ (거래량) 전세 거래량은 6월까지의 예년 수준을 나타냈으나, 7월 들어 크게 증가(7월 전세 거래량은 최근 3년 대비 19% 증가)

○ 월세 거래량은 금년 들어 예년수준 이상으로 크게 늘어나고 있으며(7월 누계는 최근 3년 평균 대비 +31%), 7월 들어 증가폭 확대

- 전월세 거래량중 월세가 차지하는 비중은 40% 내외를 유지



〈전세거래량〉



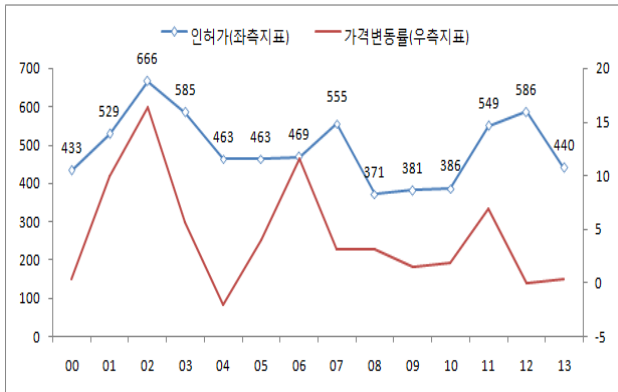
〈월세거래량〉

(3) 공급 동향

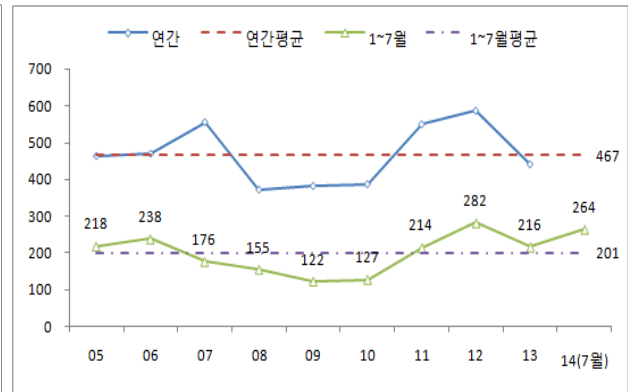
□ (인허가) 금년 들어 주택시장 회복세 영향으로 인허가가 크게 증가

○ 7월 누계 인허가*는 **26.4만호**로 작년 동기(21.6만호) 대비 **22% 증가**

* 민간이 25.4만호(96.2%), 수도권이 11.4만호(43.1%), 아파트가 16.8만호(63.6%)



<인허가(천건) 및 가격변동률(%) 추이>



<인허가 물량추이(천건)>

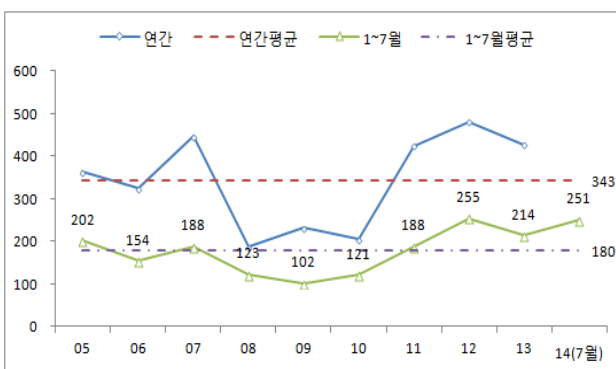
□ (착공) 금년에 인허가가 증가하면서 착공물량도 증가추세이며, 특히 인허가 물량중 당해 연도에 착공으로 이어지는 **비율***이 크게 상승

* 당해연도 착공비율 : ('09년) 26.2%, ('10년) 31.3%, ('11년) 44.6%, ('12년) 49.2%

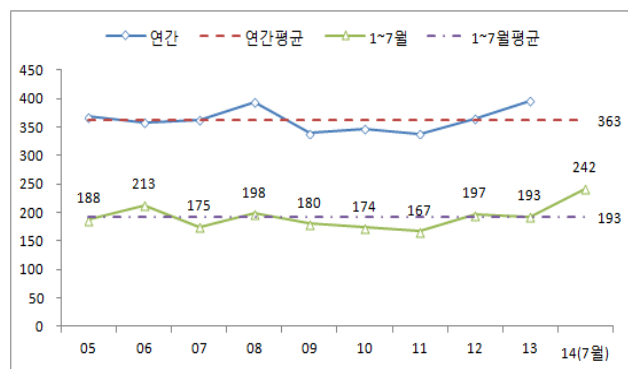
○ 7월 누계 착공은 **25.1만호**로 작년 동기(21.4만호) 대비 **17.2% 증가**

□ (준공) 그간 준공은 인허가 변동 폭과 관계없이 안정적인 수준을 나타냈으나, 금년에는 **준공물량 증가속도가 빨라지고 있으며,**

○ 7월 누계 준공은 **24.2만호**로 작년 동기(19.3만호) 대비 **25.3% 증가**



<착공물량 추이(천건)>



<준공물량 추이(천건)>

2. 시장상황 평가

(1) 매매시장

□ 매매시장은 **7월 이후** 가격, 거래량 지표 모두 회복세로 전환되었으며, 소비자들의 **시장회복**에 대한 **기대감***도 상승

* 수도권 주택매매 소비심리지수(국토연)

('14.3월) 124.1 → (4월) 119.3 → (5월) 117.3 → (6월) 114.4 → (7월) 122.6

□ 그러나, 주택시장의 **회복세**는 아직 **견고하지 못한 상황**

- 금년 8월 누계 가격상승률(전체 0.9%, 아파트 1.5%)은 아직 최근 5년 평균 수준(전체 1.2%, 아파트 1.7%)에 못 미치고 있으며,
- 주택수요는 신규분양 시장에 집중되는 경향을 보이고 있으며, 기존 재고주택 시장으로 확산되지 못하고 있는 실정

(2) 전세시장

□ 전셋값은 금년 8월 **전세가 비율**(69.1%)이 **고점 수준**(69.5%, '01.10)에 근접해 있어 당분간 안정세를 보일 전망이나, 불안요인은 상존

- **이사철** 수요로 7월 이후 주간 전세가격 상승폭이 커지고 있으며, **전월세 거래량***도 꾸준히 늘어나는 추세

* 7월 누계 전월세 거래량 : (11년) 78만, (12년) 78만, (13년) 83만, (14년) 88만

- 특히, **수도권**은 하반기 입주물량 감소(전년동기 대비 14.8% 감소) 등으로 인해 **국지적인 전세값 불안**도 우려

< 아파트 입주물량 추이 (만호) >

구분	13.下	7월	8월	9월	4분기	14.下	7월	8월	9월	4분기
전국	13.4	0.5	1.7	1.8	9.4	14.6	2.0	2.8	2.6	7.2
수도권	5.4	0.2	0.5	0.8	3.9	4.6	0.6	0.8	0.9	2.3

(3) 공급시장

- 최근의 인허가나 착준공 물량 증가는 개선된 시장상황을 반영한 것으로, 아직 전국적인 규모의 **공급과잉***을 우려할 수준은 **아님**

* 1천인당 주택수('13년) : 전국 370, 수도권 345, 일본 476, 독일 489, 프랑스 506

- 다만, 과거 **대규모 택지공급**이 이뤄졌던 수도권 외곽이나 일부 지방은,
 - 신규 착준공 물량이 늘어나는 상황에서, 업체들이 기 사업승인후 착공 대기물량*을 경쟁적으로 분양할 경우 **국지적 공급과잉**도 우려

* '09 ~ '13년, 최근 5년간 인허가 234만건중 미착공 물량은 총 85만건(36.5%)

- 반면, 직주근접이 가능한 **도심지**에서는 신규 주택에 대한 수요는 커지고 있으나, 과도한 재정비사업 규제 등으로 인해 **공급이 제약**

* 인허가물량중 재정비 비중: 15.1%('08년), 10.4%('10년), 8.2%('12년), 10.3%('13년)

3. 정책 대응방향

- **매매시장**은 큰 틀에서 침체국면에서 **회복국면**으로 이동 중에 있으나, 시장회복에 대한 기대심리가 견고하지 못해 **본격 회복**에는 한계

- 따라서, 과거 시장과열기에 도입된 **규제**를 보다 과감하게 **개혁**하여 **신규분양** 시장은 물론 **기존주택** 시장의 거래도 활성화시킬 필요

- **전월세**는 전반적으로 **안정세**이나, 수도권 등은 **국지적 불안** 우려

- 우선, 매매시장 활력 회복을 통해 **전세수요**를 **매매수요**로 전환하고,
 - **공공**은 장기임대 공급, 주거비 부담완화 등 **서민주거안정**에 역량을 집중하되, 재정여건을 고려하여 **민간의 임대시장 참여**도 적극 유도

◆ 정부가 **하위법령 개정**으로 우선 추진할 수 있는 과제에 집중 하되, 쟁점이 크지 않는 법안은 **국회협조**를 통해 신속히 개정

Ⅱ. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복

1. 재정비 규제 합리화

◆ 과도한 개발이익 발생을 전제로 도입한 재정비 규제를 개혁하여, 입주민들의 주거불편을 해소하고 도심내 신규주택 공급도 확대

- 재건축 가능연한을 최장 30년으로 완화
- 재건축 안전진단시 주거환경비중 강화(현재 15% → 40%)
- 재건축시 85㎡이하 의무건설 비율 완화(연면적 기준 50% 폐지)
- 공공관리제 개선(주민과반 찬성시, 사업인가 이전에 시공사 선정 허용)
- 재개발시 임대주택 의무건설 비율 완화(세대수의 20% → 15% 이하)
- 안전사고 우려주택 관리강화(재건축 10년이상 지연시 안전진단 재 실시)

① 재건축 연한규제 완화 (도정법시행령)

- (현황) 준공후 20년 이상 범위에서 재건축 연한을 조례로 정하고, 서울시는 상한을 40년으로 설정(산식 = 22 + (준공연도 - 1982) × 2)
- (개선) 재건축 가능 연한 상한을 30년으로 설정
 - 서울시 현행기준과 비교시, '87~'90년에 준공된 아파트는 재건축 가능연한이 2~8년, '91년 이후 준공된 아파트는 10년 단축

준공연도	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97
전국물량	136천	122	186	194	233	346	484	475	500	496	450	478
서울물량	39천	37	86	36	29	58	80	69	63	64	62	74
서울시	2016	2019	2022	2025	2028	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
개선안 (차이)	2016 (0년)	2017 (2년)	2018 (4년)	2019 (6년)	2020 (8년)	2021 (10년)	2022 (10년)	2023 (10년)	2024 (10년)	2025 (10년)	2026 (10년)	2027 (10년)

* 서울에서 '87~'91년에 준공된 24.8만호중 강남3구는 3.7만호(14.9%), 그 외는 21.1만

② 재건축 안전진단 기준 합리화 (도정법시행령, 고시)

- (현황) 모든 재건축 단지가 구조안전성 위주로 안전진단 평가
- (개선) 연한도래 여부에 따라 안전진단 **평가기준을 이원화**하고, 4개 항목(구조안전, 노후도, 주거환경, 비용분석) 세부 평가기준도 완화
 - 연한 도래와 **관계없이** 구조적 결함이 있는 경우 : 구조 안전성만 평가(최하위의 E등급 판정시 여타 항목 평가 없이 재건축 진행)
 - 재건축 연한도래 : 주거환경 중심의 안전진단 기준을 적용, **생활에 불편***이 큰 경우 재건축 허용

* 주차장, 배관 외에도 층간소음, 에너지효율, 노약자 생활개선 등도 반영

구 분	구조안전성	건축마감·설비노후도	주거환경	비용분석
현행	40%	30%	15%	15%
개선 (예시)	20%	30%	40%	10%

③ 재건축 주택건설 규모제한 완화 (도정법시행령, 고시)

- (현황) 수도권 과밀억제권역내 재건축시 85㎡이하 주택을 세대수 기준 60% 이상 및 전체 연면적 대비 50% 이상 건설하도록 규정
- (개선) 연면적 기준은 **폐지**(세대수 기준은 현행 유지)

④ 공공관리제 개선 (도정법)

- (현황) 일부 지자체는 모든 정비사업에 공공관리제 적용을 의무화하면서 시공사 선정도 사업시행인가 이후로 의무화
- 그러나, 상당수의 조합원들은 공공관리제가 적용되더라도 신속한 사업추진을 위해 시공사는 사업시행인가 이전에 선정 희망
- (개선) 시공사는 토지등 소유자 과반수가 찬성할 경우, 사업시행인가 전에 선정 허용*(공공관리제는 공공지원제로 명칭 변경)

* 다만, 시공사 선정과정의 투명성을 위해, 지자체가 시공사 공사비 등을 공시

⑤ 재개발 임대주택 의무건설비율 완화 (도정법시행령, 고시)

- (현황) 재개발 사업시 전체 세대수 또는 연면적의 20% 이하 범위 내에서 임대주택을 건설하고, 이를 공공(지자체, LH 등)에서 인수

구 분		세대수 기준	연면적 기준
수도권	과밀억제권역	17 ~ 20%	12 ~ 15%
	과밀억제권역 外	8.5 ~ 17%	6 ~ 12%
수도권 外		5 ~ 17%	3 ~ 12%

* 서울은 세대수 20%, 인천, 경기도는 17%, 광주 8.5%, 부산, 대구, 대전은 5%, (모든 지자체가 연면적 기준은 적용치 않고 있음)

- (개선) 연면적 기준은 폐지하고, 지역구분도 단순화

- 의무비율은 하한을 폐지하고 수도권 및 비수도권 모두 5%p 완화*

* 다만, 세입자용 임대주택 부족시 지자체장이 5%p까지 상향 가능

지 역	수도권	비수도권
비 율	15% 이하	12% 이하

⑥ 안전사고 우려주택 관리강화 (도정법)

- (현황) 안전진단 실시결과 재건축 판정을 받은 후에도 사업성 미확보 등의 이유로 사업이 장기간 지연되는 재건축 사업장 증가

- (개선) 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 사업장으로서 사고우려가 있는 경우 안전진단을 재실시하여 등급 재조정

* 구조안전성 평가를 통해 D등급을 E등급으로 조정하고 안전관리 강화

◆ 재정비 사업 증가로 인한 이주수요가 특정시기에 집중되지 않도록 지자체와 협조하여 사업시기 등 조정

2. 청약제도 개편

◆ 복잡한 청약제도를 국민들이 알기 쉽게 단순화하고, 실수요자들의 신규주택 구매기회 확대 ➡ 9월중 공청회 등을 거쳐 확정

- 민영주택 85㎡이하 **가점제** (40%)는 '17.1월부터 지자체 자율운영
- **가점제** 개선(소형저가주택 기준완화, 유주택자 중복차별 규정 폐지)
- **입주자 선정절차** 단순화(국민주택 13→3단계, 민영주택 5→3단계)
- 청약예금 **예치금 칸막이** 단순화(예치금 변경시 즉시 청약 허용 등)
- 국민주택 **청약자격** 완화(세대주 요건 폐지, 1세대 1주택 청약허용)
- **청약통장** 유형 단순화(청약저축, 예금, 부금, 종합저축 → 청약종합저축)
- 청약대상 **주택유형** 단순화(민간건설국민주택 폐지, 국민·민영은 유지)

① 민영주택 85㎡이하 가점제는 지자체 자율운영 전환 (공급규칙)

- (현황) 민영주택중 85㎡ 초과는 100% 추첨제이나, 85㎡ 이하는 **가점제 40%**(추첨제 60%)로 운용
- (개선) '17.1월부터 지자체장(시군구청장)이 지역별 수급여건에 맞춰 가점제를 자율 운영*(가점제 비율은 현행 40% 범위내)

* 다만, 투기과열지구, 공공주택지구에 대한 가점제는 현행 유지

② 민영주택 가점제 개선 (공급규칙)

○ 소형 저가주택 기준 변경

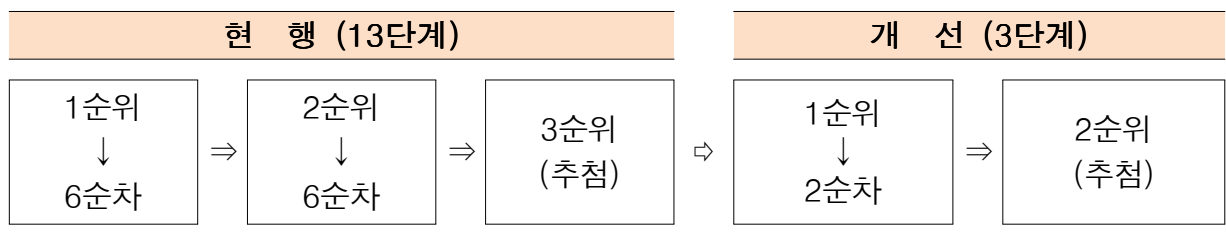
- (현황) 청약자 및 배우자가 일정한 기준의 소형·저가주택(전용 60㎡ 이하, 공시가격 7천만원 이하) 보유시 **무주택자로 간주**
- (개선) 지역별 집값 편차 등을 고려하여, 소형·저가 주택 **기준완화** (전용 60㎡이하, 수도권은 공시가격 1.3억, 지방 8천만원 → 전체의 30% 수준)

○ 2주택 이상 보유자에 대한 중복차별 폐지

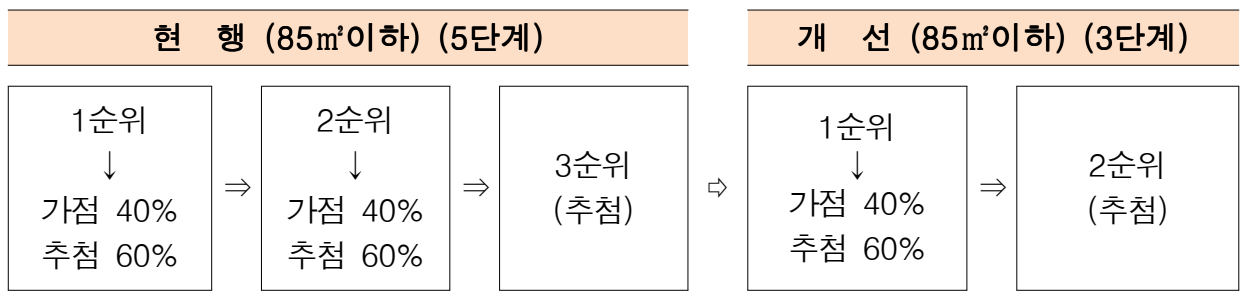
- (현황) 무주택자는 무주택 기간에 따라 가점(최대 32점)을 받고 있으나, 유주택자(2주택 이상)는 이와는 별도로 감점(1채당 5~10점) 부여
- (개선) 2주택 이상 보유자에 대한 감점기준 폐지

③ 입주자 선정절차 단순화 (공급규칙)

- (현황) 국민주택은 1순위 중에서 6개 순차에 따라 선정후, 다시 2순위 중에서 6개 순차에 따라 선정, 이후 3순위는 추첨(총 13단계)
 - * 1순위 : 가입기간 2년, 월 납입금 24회 이상, 2순위 : 6개월, 6회 이상
- 민영주택(85㎡ 이하)은 1순위 청약자중 40% 가점 및 60% 추첨제, 다시 2순위 청약자중 가점 및 추첨제, 이후 3순위 추첨(총 5단계)
 - * 민영주택 85㎡ 초과는 1순위, 2순위, 3순위 모두 100% 추첨
- (개선) 1, 2순위를 1순위*로 통합, 6개 순차를 2개 순차로 통합
 - * 1순위 : 가입기간 1년, 월 납입금 12회 이상 (수도권 외 지방은 6개월, 6회)
- 국민주택은 1순위 중 2개 순차에 따라 선정한 후, 2순위 추첨제



- 민영(85㎡ 이하)은 1순위 중 40% 가점 및 60% 추첨제, 2순위 추첨제 (민영 85㎡ 초과는 1순위 및 2순위 모두 추첨제)



④ 청약예금 예치금 칸막이 단순화 (공급규칙)

- (현황) 청약예금 가입자는 가입 후 2년이 지나야 청약 주택규모 변경 가능(규모 상향시는 추가로 3개월 지나야 청약 가능)

청약가능 전용면적	예치금액(만원)		
	서울.부산	기타 광역시	기타 시·군 지역
85㎡이하	300	250	200
85㎡초과 102㎡이하	600	400	300
102㎡초과 135㎡이하	1,000	700	400
135㎡초과	1,500	1,000	500

- (개선) 예치금액 이하 주택은 자유롭게 청약을 허용하고, 예치금 초과주택은 예치금 추가시 즉시 청약 허용(추가 3개월 규정도 폐지)

⑤ 국민주택 청약자격 완화 (공급규칙)

- (현황) 국민주택은 무주택 '세대주'에 한해 공급(청약저축 가입자가 결혼으로 세대원이 된 경우 세대주로 변경해야 '국민주택'에 청약 가능)
- (개선) 세대주 요건을 폐지(세대원 기준으로 단일화)하여, 세대주와 관계없이 1세대 1주택 청약허용(현재 민영주택은 1인 1주택 청약가능)

⑥ 청약통장 유형 단순화 (주택법, 공급규칙)

- (현황) 청약통장 유형 4개(청약저축, 청약예금, 청약부금, 청약종합저축)
- (개선) '15.7월부터 청약종합저축으로 일원화
 - 청약저축, 청약예금, 청약부금에 대한 신규가입을 중지하고, 기 가입한 통장은 모두 소진될 때까지 현행 통장 목적대로 사용

⑦ 청약대상 주택유형 단순화 (주택법, 공급규칙)

- (현황) 공급주택 유형 3개(국민주택, 민간건설 중형국민주택, 민영주택)
- (개선) 유형을 2개로 통합(민간건설 중형국민주택 폐지)

3. 국민 및 기업의 과도한 부담완화

- ◆ 주택사업시 지자체의 **과도한 부담** 요구를 합리적으로 **제한**
- ◆ **국민불편** 해소를 위해 주택조합 규제, 과도한 전매제한을 완화

① 기부채납 관련 제도 개선 (가이드라인 → 주택법)

- (현황) 재정비 등 주택사업 추진시 지자체가 과도하게 기부채납을 요구하는 반면, 용적률 인센티브는 기준도 없어 사업추진에 장애
 - * 주택법상 기부채납 제한 규정이 있으나, 선언적인 규정으로 운영중이며, 지자체는 인허가 조건으로 주택사업과 무관한 과도한 시설설치 등 요구
- (개선) 기부채납과 관련한 예측가능성을 높이고 과도한 기부채납 요구를 줄일 수 있도록 ‘기부채납에 관한 지침’ 마련(‘14.12월)
 - 지침에는 지자체장이 기부채납을 요구할 수 있는 **적정한도** 제시 (예: 총사업비 또는 대지면적 대비 기부채납 비율 상한선 제한)
 - 내년 상반기까지 ‘기부채납에 관한 지침’을 **시범운영**하고, 지자체 수용 가능성, 부작용 등을 모니터링 한 후 **’15년에 법제화 추진**

② 주택조합 규제완화 (주택법시행령)

- (현황) 주택조합은 일반적 주택공급의 특례인 점을 감안, 조합원 자격요건 제한, 조합의 주택사업자 소유토지 사용금지 등 규제
- (개선) 다양한 수요에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 규제 개선
 - 85㎡ 이하 주택 소유자의 지역·직장조합의 조합원 자격 허용
 - * 무주택 또는 60㎡ 이하 1주택자 → 무주택 또는 85㎡ 이하 1주택자
 - 주택조합이 원활하게 대지를 확보할 수 있도록 주택사업자의 자체 보유택지(공공택지 제외) **매입 허용**

③ 수도권 GB해제 공공택지내 전매제한기간 완화 (주택법시행령)

- (현황) 수도권내 GB를 50% 이상 해제한 공공택지는 전매제한 (2~8년)을 강화하고, 의무거주기간(1~5년) 설정

* 일반 공공택지는 전매제한 1년, 민간택지는 6개월이며, 의무거주기간 없음

- (개선) 과거와 같은 큰 폭의 분양차익을 기대하기 어려운 상황이므로, 전매제한(2~8년 → 1~6년) 및 거주 의무(1~5년 → 0~3년) 완화*

* 신규 분양주택 외에 기존에 분양받은 주택에도 소급적용

구 분			전매제한	거주 의무
GB 해제 공공택지 (85m ² 이하)	최초 분양가가 시세 70% 미만	공공주택	<u>8년 → 6년</u>	<u>5 → 3년</u>
		민영주택	5년 → 3년	해당없음
	시세 70~85%	공공주택	<u>6년 → 5년</u>	<u>3 → 2년</u>
		민영주택	3년 → 2년	해당없음
	시세 85% 이상	공공주택	4년 (변경없음)	· 1년 (변경없음) · 단, 100% 초과시 <u>1 → 0년</u>
		민영주택	2년 → 1년	해당없음

4. 주택 공급방식 개편

◆ 과거 공공이 주도하여 외곽에 대규모 택지를 공급하는 방식에서 벗어나고, 공급물량이 특정시기에 집중되지 않도록 시기 조정

① 대규모 택지공급 억제 (택촉법 폐지)

- 대규모 택지 공급시스템인 『택지개발촉진법』을 폐지하여 도시 외곽지역의 신규 대규모 택지개발 억제*

* 택촉법 폐지시 공공주택법 및 도시개발법에 따라 중소형 규모 택지 개발

- '17년까지 3년간 한시적으로 LH의 대규모 공공택지 지정 중단

* '14.1월 현재 LH 보유택지는 124만호 규모(자체건설 62.4만호, 민간매각 61.7만)

② 사업계획 승인 이후 착공 의무기간 연장 (주택법)

- (현황) 사업계획승인을 받은 경우 3년 이내에 공사를 착수하여야 하고, 예외적인 경우(소유권 분쟁이 있는 경우 등)에만 연장 가능

- (개선) 착공 의무기간 3년 → 5년으로 연장(기 사업승인 물량도 적용)

③ LH 분양물량 일부를 후분양 시범사업

- 수도권 외곽, 혁신도시 등 일부 공급과잉이 우려되는 지역에 실시

- 금년에는 2개 지구(2천세대, '14년 잔여물량의 10%), 공정률 40%

- '15년에는 3개 지구(3천세대, '15년 분양물량의 25%), 공정률 60%

- 후분양 시범사업 결과를 평가후('16上), LH 후분양 확대여부 결정

④ LH 등의 민간매각용 택지 일부 비축

- LH 토지은행을 통해 LH 등이 민간에 매각예정인 택지중 일부를 비축(수도권에서 2조원(2만호) 규모)하고, 이를 시장상황 개선시 매각

Ⅲ. 서민주거안정 강화 방안

- ◆ 단기적으로, 이사철 전세값 상승에 대비하여 즉시 입주가능한 임대주택을 확보하고, 구입자금 지원을 통해 전세→매매 전환지원
- ◆ 공공부문 외에 민간의 임대시장 참여를 활성화하기 위해, 임대리츠 지원을 강화하고, 준공공임대 등 임대사업자 육성
- ◆ 통계기반을 확충해서, 규모별·금액별 전월세가격 모니터링 강화
 - * '15년부터 월세가격조사 표본수(시도→시군구) 확대, 전월세가격 통합지수 발표

1. 임대주택 단기 공급 확대

① 매입·전세임대 이사철 집중 공급

- 금년도 입주 물량인 3.7만호 중 2만호가 기 공급되었으며, 나머지 1.7만호 중 70%인 1.2만호를 이사철인 9~10월에 집중

② 공공건설주택 입주시기 단축

- 가을철 이사시기에 맞춰, 9월 이후 입주예정인 공공건설주택 2.5만호 중 6천여호(전체 25%)의 입주시기를 1~2개월 단축

③ 미분양주택 임대전환 유도

- 미분양 주택을 전세주택으로 활용하기 위해 대출보증* 지원강화(업체별 건설자금 대환대출 보증한도를 1~4천억원 → 2~5천억원)

* '13.9월 시행이후, 약 6천세대를 대출보증, 금년말까지 추가 2천세대 보증

- 미분양 리츠를 통한 임대주택 공급 지속('14.9월 530세대)

◆ 금년중 총 9만호의 공공임대주택 입주 예정(건설 5만, 매입 4만호)

2. 임대시장 민간참여 활성화

(1) 임대주택리츠 활성화

① 공공임대 리츠 등을 통해 '17년까지 최대 5만호 공급

- LH 직접건설 방식 외에 공공임대주택 리츠를 통해 '14~'17년간 10년 임대 착공 물량을 당초 2.6만호 → 5만호까지 확대
 - 이중, 올해 총 3개의 공공임대 리츠로 1.2만호 공급 추진
 - * 리츠 1·2호는 7월 설립(11월 사업승인), 리츠 3호는 11월 설립(15상 사업승인)

② 민간제안 임대리츠를 통해 '17년까지 최대 2만호 공급

- 민간이 제안한 임대주택 사업에 기금이 심사를 통해 선별 투자
 - '17년까지 최대 2만호를 공급하고, 금년에는 최대 2천호 설립추진
 - * 현재 총 9개 사업장에서 약 4천호(6천억원 내외) 민간임대주택 리츠 제안

③ 수급조절 리츠를 통해 '17년까지 1만호 공급

- (개념) LH가 '17년까지 매각계획인 공공택지중 공급과잉이 우려되는 지역에서, 수급조절 리츠를 통해 분양물량을 임대로 전환
- (운영방안) 주택기금 출자, LH 신용보강(보통주 출자, 매입확약), 기관투자 등 자원조달을 통해 임대주택 건설 및 운영 후 매각
- (임대운영) 공공임대 리츠와 동일하게, LH가 입주자 모집 등 임대 운영을 전반적으로 관리
- (수급조절위) 대상지역, 임대조건, 분양전환시기 등은 국토부내 수급조절위원회(위원장 주토실장, LH·지자체 참석)를 설치하여 결정

◆ 임대리츠를 통해 '17년까지 최대 8만호의 임대주택을 공급

(2) 임대주택리츠 세제·금융지원 강화

④ 임대주택리츠 개인투자 유도

- 국민일반을 대상으로, 공공임대리츠 3호('14.11월 설립)에 대하여 Prime ABS 공모(500억 규모) 추진

⑤ 세제·금융지원 강화

- 국가, LH 등 공공기관이 50% 이상 출자하는 임대주택 리츠가 취득하는 임대주택에 대해서는 취득세·재산세 감면 현행 유지*
 - (현행 취득세 감면) 60㎡이하 : 면제, 60~85㎡ : 30% 감면
 - (현행 재산세 감면) 60㎡이하 : 50% 감면, 60~85㎡ : 25% 감면
- * 당초 모든 리츠에 대해 취득세는 금년말, 재산세는 내년말에 감면이 일몰 종료될 예정이었음
- 임대주택 리츠의 금융기관 대출금(주택기금 용자 포함)에 대한 주택 신용보증기금 출연 조정 검토

(3) 민간 임대사업자 육성

⑥ 준공공임대 기금 지원대상 확대 (기금운용계획)

- (현황) 신규 분양주택을 매입해서 준공공 임대주택으로 등록하는 경우에는 최대 5호까지만 기금대출*을 허용
 - * 지원조건 : 연 2.7%, 수도권 1억원, 지방 7,500만원
- (개선) 준공공임대 사업자의 대형화·전문화를 유도하기 위해, 기금지원 대상 규모를 10호로 확대

⑦ 다가구주택 등의 「준공공임대」 활성화 (임대주택법)

- (등록조건 완화) 무주택 서민이 다수 거주 중인 다가구주택도 준공공임대로 등록할 수 있도록 **면적제한**(85㎡이하) 폐지*

* 다가구주택은 대부분 85㎡가 초과되어 준공공임대 대상에서 제외

- (세제혜택) 다가구주택을 준공공 임대주택으로 등록한 경우 세제지원 방안 검토

- (금융지원) 다세대·연립주택 기금 대출시 복성식 평가*를 폐지하고 **감정평가** 방식으로 담보가액을 평가하여 대출한도 확대

* 복성식 평가(원가평가)는 토지의 경우 개별공시지가 등을 고려하고, 건물의 경우 건물단가를 고려해 산정하는 방식으로 통상 감정가의 60% 수준

* 디딤돌 대출에 대해서는 '14.1월부터 감정평가 방식을 도입중

⑧ 사내유보금 활용을 통한 「근로자임대」 공급확대 (공급규칙, 조특법)

- 기업들의 **사내유보금** 등 여유자금을 임대주택 투자로 유도하고, 혁신도시 등으로 이전*하는 **공기업**의 경우 **사원주택** 확보 유도

* '16년까지 총 115개 기관, 3.7만명의 종사자가 지방 혁신도시로 이전예정

- (규제완화) 기업체가 근로자임대주택을 목적으로 구입하는 경우, 분양주택을 **단지나 동단위로 우선공급** 받을 수 있도록 허용

* (현행) 리츠·부동산펀드 또는 20호이상 등록한 임대사업자만 통분양 허용

- (조세감면) 지방소재 **국민주택**의 경우, '근로자임대주택'에 대한 시설투자 세액공제를 7% → **10%***로 **확대**(수도권은 현행과 같이 7%)

* 현재, 수도권 외 지역의 미분양 주택을 취득하여 사원임대, 종업원용 기숙사 등으로 활용하는 경우에는 10%까지 세액공제중

3. 무주택 서민 주거비 부담 완화

· (1) 서민 구입자금 마련 부담 완화

① 주택기금 ‘유한책임(비소구) 대출’ 도입 (주택법)

- (현황) 시중은행과 동일하게, 주택기금을 통한 주택담보대출은 「무한책임대출(소구대출)」로서 대출 상환리스크가 대출자에게 집중
- (개선) 법률 개정을 통해 주택기금 대출에 대해 「유한책임대출* (비소구 대출)」 제도를 시범적으로 도입

* Non-recourse Loan : 집값 하락시에도, 담보물(해당 주택)만으로 상환의무 한정

② 디딤돌 대출 금리 인하 (기금운용계획)

- (현황) 시중은행 주담대 금리의 지속적 하락으로 (6월 3.58%), 일부 구간에서 이미 ‘금리역전’이 발생(현 소득·만기별 2.8~3.6%)
- (개선) 시중금리와 역전되지 않도록 디딤돌 대출금리 0.2%p 인하
 - 청약저축 장기 가입자에 대해서는 추가로 우대금리 부여
 - * 가입기간 2년(월 24회 납입) 이상은 0.1%p, 4년(48회) 이상은 0.2%p
 - 시중금리 인하에 따라 청약저축 예금금리(3.3→3.0%)도 인하

③ 디딤돌 대출 LTV, DTI 합리화 (기금운용계획)

- (현황) DTI 40% 내에서 LTV 70%, DTI 40~100%까지 LTV 60%
- (개선) DTI 60% 내에서 LTV 70%까지 적용(시중은행과 동일)
 - 다만, DTI 80%까지는 2년간 한시적으로 LTV 60% 적용

DTI	LTV		DTI	LTV
40% 이하	70%	⇒	60% 이하	70%
40%~100%	60%		60%~80%	60%

· (2) 서민 임차가구 주거비 부담 완화

④ LH 임대주택의 원활한 전월세 전환 유도

- (현황) LH 입주자의 임대료 납부방식 선택권을 부여하기 위하여 보증금과 월임대료 **상호전환**(전환이율 연 6%)을 허용
 - 다만, 보증금 비중이 높아지면, LH 채무부담이 증가하게 되므로 **보증금 비중 상한을 50%**로 제한
- (개선) LH 임대주택의 월세 ↔ 전세 전환이 보다 원활하게 이루어질 수 있도록 보증금 전환의 **상한선**을 단계적 **상향**
 - 상향시기, 상향 폭, 전환이율 등은 **시범사업**을 거쳐 **금년중 확정**

⑤ 전세금반환보증 보증금제한 완화

- 깡통전세로부터 세입자를 보호하는 전세금 반환보증*의 **보증금 한도를 상향**(수도권 3→4억, 기타 2→3억)

* '13.9월 시행이후 금년 7월까지 총 6,106세대의 반환보증(1조원) 승인

⑥ 재개발 구역내 저소득 세입자 기금 융자지원 (기금운용계획)

- 재개발로 이주하는 세입자의 전세금 부담 완화를 위해 근로자서민 전세자금 **대출기준 상향**(부부합산 5천만원 → 6천만원이하)

* 현재 근로자서민 전세자금은 수도권은 1억, 비수도권 8천만원, 금리는 3.3%

⑦ 쪽방 등 비주택 거주자 지원 강화

- 쪽방, 고시원 등 최저주거기준에 미달하는 비주택 거주자에 대해서는 **매입·전세임대주택**을 최우선적으로 공급하고,
 - 임대보증금도 절반으로 **감면***(100만원→50만원; 신규 매입·전세 한정)

* '07~'13, 최근 7년간 연평균 642명의 비주택 거주자가 LH 매입전세로 이주

Ⅳ. 과제별 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
II - □ 재정비 규제합리화			
①재건축 연한규제 완화	도시 및 주거환경정비법 시행령 개정	‘14.9월 입법예고	국토부
②재건축 안전진단 기준 합리화	도시 및 주거환경정비법 시행령 및 고시개정	‘14.9월 입법예고	국토부
③재건축 주택건설 규모제한 완화	도시 및 주거환경정비법 시행령 및 고시개정	‘14.9월 입법예고	국토부
④공공관리제 개선	도시 및 주거환경정비법 개정	‘14.9월 국회 제출	국토부
⑤재개발 임대주택 의무건설비율 완화	도시 및 주거환경정비법 시행령 및 고시개정	‘14.9월 입법예고	국토부
⑥안전사고 우려주택 관리강화	도시 및 주거환경정비법 개정	‘14.11월 국회 제출	국토부
II - □ 청약제도 개편			
①민영주택 85㎡이하 가점제 지자체 자율운영 전환	주택공급규칙 개정	‘14.10월 입법예고	국토부
②민영주택 가점제 개선	주택공급규칙 개정	‘14.10월 입법예고	국토부
③입주자 선정절차 단순화	주택공급규칙 개정	‘14.10월 입법예고	국토부
④청약예금 예치금 칸막이 단순화	주택공급규칙 개정	‘14.10월 입법예고	국토부
⑤국민주택 청약자격 완화	주택공급규칙 개정	‘14.10월 입법예고	국토부
⑥청약통장 유형 단순화	주택법 개정	‘14.10월 국회 제출	국토부
⑦청약대상 주택유형 단순화	주택법 개정	‘14.10월 국회 제출	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
------	------	------	------

II - □ 국민 및 기업의 과도한 부담완화			
①기부채납 관련 제도개선	지침 마련 및 주택법 개정	‘14.12월 지침 시달 ‘15.下 국회 제출	국토부
③주택조합 규제완화	주택법 시행령 개정	‘14.9월 입법예고	국토부
②수도권 GB해제 공공택지내 전매제한기간 완화	주택법 시행령 개정 공공주택법 시행령 개정	‘14.9월 입법예고	국토부
II - □ 주택 공급방식 개편			
①대규모 택지공급 중단	택지개발촉진법 폐지	‘14.10월 국회 제출	국토부
②사업계획 승인 이후 착공의무 기간 연장(3→5년)	주택법 개정	‘14.9월 국회 제출	국토부
③LH 분양물량 일부 후분양 시범사업	LH 내규 개정	‘14.10월	국토부
④LH 민간매각용 택지 일부 비축	공공토지비축시행계획 변경	‘14.11월	국토부
III - □ 임대주택 단기 공급 확대			
①매입·전세임대 이사철 집중 공급	1.2만호 집중공급	‘14.9~10월	국토부
②공공건설주택 입주시기 단축	6천여호 입주시기 단축	‘14.9~11월	국토부
③미분양주택 임대전환 유도	대주보 내규 개정	‘14.9월	국토부
III - □ 임대시장 민간참여 활성화			
①공공임대 리츠 ‘14년 사업 (1·2·3호) 추진	▶1·2호 사업승인(10월)·착공(12월) ▶3호 설립 및 민자조달(12월)		국토부
②민간제안 임대리츠 추진	연내 최대 2천호 사업약정 추진	‘14.12월	국토부
③-1 수급조절 리츠를 위한 분양전환 절차·기준 개선	임대주택법 시행령 개정	‘14.10월 입법예고	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
③-2 수급조절 리츠 시범사업	리츠 설립·민자조달 추진	‘14.12월	국토부
④임대주택리츠 개인투자유도	3호 민자조달시 개인투자자 공모		국토부
⑤-1 공공임대 리츠 취득세·재산세 현행 유지	지특법 개정	‘14.10월 국회 제출	안행부
⑤-2 공공임대 리츠에 대한 대출 기관의 주신보 출연료 조정 검토	한국주택금융공사법 시행규칙 개정검토	‘14.下	금융위
⑥준공공임대 신규분양주택 매입시 호수제한 완화(5→10호)	기금운용계획 변경	‘14.9월	국토부 기재부
⑦-1 다가구주택 「준공공임대」 면적제한 폐지	임대주택법 개정	‘14.9월 국회제출	국토부
⑦-2 준공공 매입자금 비아파트 주택담보 감정평가 도입	대출 시행규정 개정	‘14.9월	국토부
⑧근로자 임대주택 공급 확대	주택공급규칙 개정 조특법 개정	‘14.10월 입법예고 ‘14.10월 국회제출	국토부 기재부
III - □ 무주택 서민 주거비 부담 완화			
①주택기금 ‘유한책임(비소구) 대출’ 도입	주택법 개정	‘15.上 국회 제출	국토부
②-1 디딤돌 대출 금리인하 * 청약저축 장기가입자 우대금리 신설	기금운용계획 변경	‘14.9월	국토부 기재부
②-2 청약저축 금리 인하	국토부 고시	‘14.10월	국토부
③디딤돌 대출 LTV, DTI 합리화	기금운용계획 변경 대출운용규정 개정	‘14.9월	국토부 기재부
④LH 임대주택의 원활한 전월세 전환 유도	LH 내규 개정	‘14.12월	국토부
⑤전세금반환보증 보증금제한 완화	대주보 내규 개정	‘14.9월	국토부
⑥재개발 구역내 저소득 세입자 기금 융자지원	기금운용계획 변경	‘14.9월	국토부
⑦쪽방 등 비주택 거주자 지원 강화	LH 내규 개정	‘14.9월	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관