제8차 ('24.8.8.)
부동산 관계장관회의 안건

국민 주거안정을 위한
주택공급 확대방안

2024. 8. 8.

관계부처 합동

목 차

Ⅰ. 최근 동향 ····· 1

Ⅱ. 추진방향 ····· 3

Ⅲ. 세부 추진과제 ····· 4

1. 도심 내 아파트 공급 획기적 확대 ····· 4

2. 빌라 등 非아파트 시장 정상화 ····· 9

3. 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여 ····· 15

4. 서울 · 수도권 신규택지 발표 및 물량 확대 ····· 17

5. 주택공급 여건 개선 ····· 18

6. 건전한 부동산 시장 환경 조성 ····· 21

Ⅳ. 기대효과 ····· 22

Ⅴ. 향후 추진계획 ····· 23

Ⅰ. 최근 동향

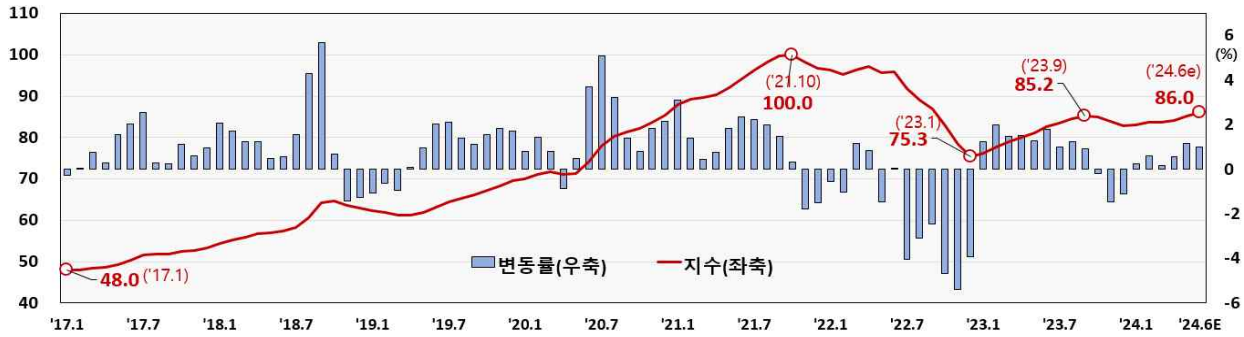
1 주택시장 동향

□ **(가격)** 강남3구, 용산 등 **서울 선호지역 아파트** 위주로 **상승세 확대**

* 실거래가지수 변동률(%, 서울APT): ('24.1월) 0.23 (3월) 0.17 (4월) 0.58 (5월) 1.15 **(6월e) 1.01**

* 8월1주 매매가격 변동률(%, 주간동향): 강남 0.37, 서초 0.52, 마포 0.35, 용산 0.33, 성동 0.58

월간 실거래가지수 및 변동률(서울 APT, 院)



○ **수도권 선호지역**도 **상승세**를 보이고 있으나, **지방**은 **하락세**가 **지속**되는 등 지역 내·지역 간 차별화 양상

* 실거래가지수 변동률(%, 지방APT): ('24.1월) △0.06 (2월) △0.22 (4월) △0.39 (5월) △0.34 **(6월e) △0.08**

* '24.6월e 실거래가지수 변동률(%, APT): 서울 1.01, 경기 0.45, 대구 △0.71, 광주 △0.99

□ **(거래)** **서울**과 **수도권 아파트 거래량**은 금년 초부터 **증가**하는 **추세**

* 매매거래량(천건, 서울 APT): ('24.1월) 2.5 (2월) 2.7 (3월) 3.5 (4월) 4.8 (5월) 5.2 **(6월) 6.2**

○ **非아파트** 및 **지방 아파트 거래량**은 **지속 감소**하다 금년 **소폭 반등**

* 지방 APT 매매 거래량(월평균, 만건): ('20) 4.1 ('21) 3.3 ('23) 2.0 **('24.上) 2.22** ↔ (5년平) 2.73

* 서울 非APT 매매 거래량(월평균, 만건): ('20) 0.7 ('21) 0.6 ('23) 0.2 **('24.上) 0.27** ↔ (5년平) 0.48

□ **(심리)** **서울 집값**이 **상승**할 것으로 **전망**하는 **경제주체 비중***도 **증가**

* 서울 주택가격전망(CSI, 한은): (24.3월) 96 (4월) 104 (7월) **119** (100 이상 → 상승 전망 우세)

◈ **서울·수도권 아파트 매매시장은 상승세가 확대되고, 非아파트·지방 주택 매매시장은 침체되는 차별화 양상 ⇒ 지역별·유형별 맞춤형 대응 필요**

2 주택공급 동향

□ **(인허가)** 아파트 인허가는 지난해부터 점차 감소하고 있으며, 금년 상반기에는 과거 상반기 장기평균의 92% 수준으로 감소

* '24.上 APT 인허가: (전국) 13.2만호(장기평균比 92%), (서울) 1.2만호(장기평균比 82%)

○ 非아파트는 '22년부터 급격히 위축, 장기평균의 26% 수준으로 감소

* '24.上 非APT 인허가: (전국) 1.8만호(장기평균比 26%), (서울) 0.2만호(장기평균比 10%)

□ **(착공)** 아파트 착공은 지난해에 장기평균의 64%까지 급감했으나, 금년 상반기 들어 장기평균의 88% 수준으로 다소 개선된 상황

* '24.上 APT 착공: (전국) 11.0만호(장기평균比 88%), (서울) 1.1만호(장기평균比 84%)

○ 非아파트는 인허가와 마찬가지로 장기평균의 26% 수준까지 감소

* '24.上 非APT 착공: (전국) 1.7만호(장기평균比 26%), (서울) 0.2만호(장기평균比 14%)

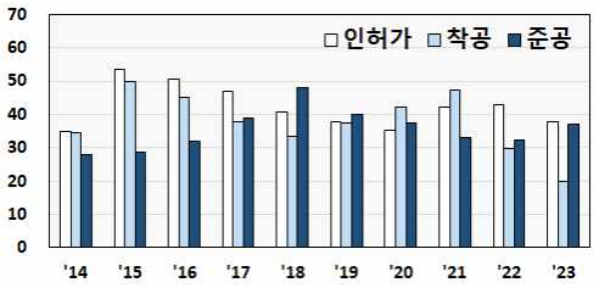
□ **(준공)** 아파트 준공은 지난해부터 증가, 금년 상반기 실적은 장기평균의 140%이나, 최근 착공 위축 영향으로 장래 감소 우려 존재

* '24.上 APT 준공: (전국) 19.7만호(장기평균比 140%), (서울) 1.4만호(장기평균比 92%)

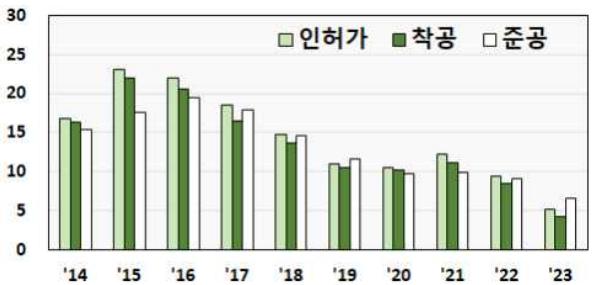
○ 非아파트는 인허가·착공 감소로 준공도 장기평균의 40%까지 감소

* '24.上 非APT 준공: (전국) 2.2만호(장기평균比 40%), (서울) 0.3만호(장기평균比 26%)

아파트 공급추이('14~'23)



非아파트 공급추이('14~'23)



◈ **주택공급이 전반적으로 위축된 가운데, 특히 전세사기 여파로 非아파트 공급이 급격히 감소하면서 불균형 발생 ⇒ 주택공급 정상화 필요**

Ⅱ. 추진방향

안정적 주택공급을 확신할 수 있는 실천적 방안을 통해
우량주택 공급을 확대하고 국민 주거안정을 실현

추진 방향	도심 내 아파트 공급 획기적 확대	빌라 등 非아파트 시장 정상화
세부 과제	▲ 정비사업 속도 제고 및 부담 경감 • 특례법 제정으로 사업기간 단축 • 공공지원을 통한 불확실성 해소 • 용적률, 세제, 금융, 보증 지원으로 사업 중단 최소화 및 사업성 강화 • 재건축 부담금 폐지 추진 ▲ 노후계획도시 정비 본격 추진	▲ 공공 신축매입 2년간 11만호+α 공급 (서울 무제한 매입) ▲ 5만호 분양전환형 신축매입 공급 ▲ 사업자, 임대인, 실수요자, 임차인 맞춤형 세제·청약 등 지원 ▲ 뉴:빌리지 선도사업 선정 ▲ 기축임대주택 1.6만호 추가 공급

추진 방향	수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여	서울 · 수도권 신규택지 발표 등	주택공급 여건 개선
세부 과제	▲ 22조원 미분양 매입확약 제공 (3.6만호) ▲ 後분양 조건부 공공택지 先분양 허용 ▲ 수도권 공공택지 지구지정 조기화	▲ 서울 포함 수도권 신규택지 후보지 8만호 발표 ▲ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급	▲ PF대출 보증 35조원 공급 ▲ 인허가 관리 등 장애요인 해소 ▲ CR리츠 활성화 등 지방 미분양 해소

건전성 확보	■ 현장점검 및 기획조사 실시(수도권 주택거래, 서울 GB 등) ■ 토지거래허가구역 이용실태 조사 실시

Ⅲ. 세부 추진과제

1 도심 내 아파트 공급 획기적 확대

1 정비사업 속도 제고 및 부담 경감

◈ 패러다임을 규제에서 지원으로 확실하게 전환하기 위해 (가칭)「재건축·재개발 촉진법(특례법)」을 제정하고, 진행 중인 재건축·재개발 서울37만호 추진 가속화

* 「도시정비법 시행령」 개정 등 즉시 처리 가능한 사항들은 우선하여 신속 조치

❶ 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고

□ **(계획 통합처리)** 사업 과정에서 순차적으로 수립하는 **단계별 계획**을 **통합 처리**할 수 있도록 **허용**하여 **정비사업 기간**을 **단축**

○ **기본계획**과 **정비계획 동시 처리**를 **허용**하고, 정비계획 수립 시 **분담금 추산** 등 시간 소요가 많은 절차는 **간소화***

* (例) 정비계획 수립 시에는 대표 유형의 분담금만 산정하고, 조합 설립 시 세대별로 산정

○ 조합 설립 후 **단계적**으로 **수립**하여 **인가**하는 **사업시행계획**과 **관리처분계획**의 **동시 수립**을 허용하고, 행정청도 **일괄 인가**

정비사업 계획 간 통합처리 방안

기본계획 수립	→	정비구역 지정·정비계획 수립	→	조합 설립	→	사업시행 인가	→	관리처분 인가	→	착공	→	준공

□ **(절차 간소화)** 사업 **단계별**로 복잡한 절차를 **개선**하여 **속도 제고**

○ **(조합설립)** **재건축** 조합설립을 위한 **동의요건**을 **완화**(75→70%, 동별 1/2→1/3)하고, 조합설립 **동의**로 **간주**할 수 있는 **범위**를 **확대***

* (現) 추진위 구성 동의만 간주 → (改) 정비구역 입안요청, 정비계획 입안제안 동의도 간주

- 지자체가 사업추진 주체에게 **토지등소유자 정보**를 **제공**할 수 있는 **근거**를 **신설**하고, 총회 시 **전자의결 방식**(온라인 총회·투표)을 **허용**

○ **(사업시행) 통합심의 및 인허가 의제 대상**을 **최대한 확대***하고, 사업시행기간 조정 등은 인가 없이 **신고**로 **처리 허용**

* (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제특별건축구역 지정, 장애인시설 협의 등

○ **(관리처분)** 인가 신청 전에도 **총회 의결**로 **타당성 검증 신청*** **허용**, 토지등소유자에 대한 **분양공고 통지 기한**도 **단축**(120→90일)

* (現) 관리처분계획 신청 후 지자체가 신청 → (改) 조합도 미리 직접 신청 가능

○ **(이주·착공)** 관리처분인가 완료 전 **대출보증**(HUG) **협의 진행**으로 착공 속도를 높이고, **이주 완료 전 철거심의**를 통해 기간 단축

□ **(인허가 지원)** 인허가 **법정 처리기한 관리**를 강화하고, **관계기관 이견**에 따른 지연 방지를 위해 **지자체**(광역)의 **합동조정회의** 신설

○ 합동조정회의 이후에도 협의 지연 시, **국토부**가 **직접 조정**

○ 인허가 상담, 합동조정회의 및 관계기관 협의 지원, 업무 지연 등의 방지를 위해 **지자체, 국토부**에 **지원센터 설치**

❷ 공공 지원을 통한 사업 불확실성 해소

□ **(공공관리 강화)** **사업 지연 방지**를 위한 지자체 중심 **관리체계** 구축

○ **(정상화 지원)** 임원 해임총회 개최 시 **지자체에 신고***하도록 하고, 해임 시 지자체는 **조합 정상화 방안**(전문조합관리인 선임 등) **지원**

* 사업 일정 지연 유무, 분담금 증가 여부 등 조합임원 해임에 따른 영향 검토 必

○ **(공사비 관리)** 도급계약 체결, 증액요청(例: 10%) 발생 시 내역 및 사유 등을 **지자체**에 **제출**, 부동산원 공사비 **검증**과 **연계 검토**

○ **(공공관리인 신설)** 조합 요청에 따라 **사업관리, 주요 업무*** **대행, 조합 운영 컨설팅** 등을 제공하는 **공공관리인**(지자체 선임) **도입**

* 공공기관(부동산원 등)의 경우 시공자 선정, 사업시행계획 수립 등 조합 업무를 일부 대행

□ **(분쟁 신속조정)** **일정 규모 이상**(예: 1,000세대)의 사업장에 공사비 갈등 발생 시 현장의 갈등을 조율할 수 있는 **전문가*** **파견**을 **의무화**

* 법률·건설·토목·도시행정 전문가로 구성되어 있으며 현재는 지자체 요청 시 파견

□ **(검증체계 강화)** 빠르고 내실 있는 **공사비 검증**을 위해 (가칭)「**공사비 검증 지원단**」을 부동산원에 **신설**하고, **전문인력 2배 이상 확대**

○ 분쟁 빈도가 높은 **마감재** 종류·수준·비용 등은 입찰참여 시부터 건설사가 **상세히 제시**토록 하여, 공사비 증액 **검증 실효성 제고**

❸ 세제 · 금융 지원 강화

□ **(초기자금 지원)** 초기사업비* 일부를 **기금**에서 **융자**받을 수 있도록 **지원**(구역당 50억 이내)하고, 수요 등을 고려하여 **적정수준 지속 검토**

* 사업계획 수립 용역비, 총회 개최비, 정비관리업체 용역비 등

□ **(공적보증 강화)** **정비사업 대출보증 규모 대폭 확대**(年 10~15→20조원)

○ **(설계·계획비 등)** 사업면적 등에 따라 최대 **보증한도 확대**(50→60억)

○ **(본사업비)** 사업 추진 과정에서 **공사비 인상** 등으로 추가 대출보증이 **필요**한 경우, **추가 보증 실시**(총사업비 60% 이내)

* 기존 사업비의 60%를 보증 받은 후, 증가된 사업비의 60%까지 추가 보증

- 정비사업에 시공사가 활발히 참여할 수 있도록, **시공사별 대출 보증한도 상향**(정비사업 리스크 가중치 축소(125→예시75%)로, 신규보증 확대)

□ **(주택연금 활용)** **주택연금 가입자**가 정비사업 **분담금**을 **납부**할 수 있도록 주택연금 **개별인출 목적**과 **한도**를 **확대**

주택연금 제도 개선(안)

구분	개별인출 목적 확대	개별인출 금액 확대
현행	▸ 교육비, 의료비 등으로 개별인출 가능	▸ 연금한도 50%까지 개별인출 가능
개선	▸ 분담금 납부목적의 개별인출도 허용 (재건축·재개발 사업 모두)	▸ 분담금 납부목적은 개별인출 한도를 50→70%로 확대

□ **(취득세 감면)** **재건축 사업**의 **사업자**(조합) · **1주택 원조합원**에 대해 **취득세**를 **감면**할 수 있도록 개선

○ **규제지역 외**의 **지역**에 한하여, **분양가격 12억원 이하**인 경우에 지자체가 조례로 **최대 40% 범위** 내에서 감면

❹ 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

□ **(용적률)** 정비사업의 **최대 용적률**을 법적상한 기준에서 **추가 허용***

* 3년 한시로 완화하되, 규제지역과 대책발표일 이전에 사업계획인가 신청한 곳은 제외

용적률 추가 허용(안)

구분	역세권 정비사업	일반 정비사업
현행	▸ 법적상한의 1.2배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → **360%**)	▸ 법적상한까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → **300%**)
개선	▸ 법적상한의 1.3배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → **390%**)	▸ 법적상한의 1.1배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → **330%**)

□ **(임대주택)** **용적률 완화**에 따라 의무 공급하는 **임대주택** 비율(완화 용적률 × 50%)을 사업성 등 고려(보정계수* 적용)하여 **차등 완화**(서울시)

* 보정계수(1~2까지 가능) = 서울시 평균 공시지가/해당 구역(단지) 평균공시지가
→ 보정계수 적용 시, 용적률 300%(3종) 중 임대주택 용적률이 25→15%까지 감소 가능

○ 임대주택 **인수가격**도 **현행 대비 1.4배**(표준→기본형건축비 80%) **상향***

* (재개발 의무 임대주택, 令) 9월 중 시행 예정, (용적률 완화 임대주택, 法) 9월 중 개정안 발의

□ **(건축규제)** 유연한 토지이용을 위해 **도시계획위원회 심의**를 거쳐 **건축물 높이제한***, **공원녹지 확보기준****을 **완화**할 수 있도록 개선

* 공동주택간 거리(인동간격)를 건축위 심의 거쳐 법적 최소기준까지 완화 허용
** 공원(3㎡/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만㎡→10만㎡ 상향

○ **재건축**(과밀억제권역) · **재개발** 사업의 유연한 추진이 가능하도록 전용 **85㎡ 이하 주택 공급의무 폐지**

* 현행 85㎡이하 주택 의무공급비율 : 재개발 80% 이상, 과밀억제권역 내 재건축 60% 이상

○ 주상복합으로 재건축 하는 경우, **아파트**와 **업무 · 문화시설** 등 다양한 시설이 함께 **설치**될 수 있도록 **건축물 용도제한 폐지***

* (現) 공동주택 외 오피스텔만 설치 가능 → (改) 용도제한 폐지(정비계획으로 적정용도 결정)

□ **(재건축부담금 폐지)** **주택시장 안정**이라는 제도 도입 취지와 달리 **주민 부담, 주택공급 위축** 등 부작용을 고려, **제도 폐지 추진**

* 재건축부담금 폐지 법률안 기발의(6.5)되어 국회 계류 중

2 1기 신도시 등 노후계획도시 정비

◈ **금년 11월 2.6만호+α 규모의 1기 신도시 정비 선도지구를 선정하고, '25년 이후 선정 물량도 정비계획 신속 수립 등 순차 정비**

* 이번 대책을 통해 발표한 (가칭)「재건축·재개발 촉진법(특례법)」 등 정비사업 속도 제고를 위한 규제 개선사항들은 1기 신도시 정비에도 적용

◈ **'26년 최초 인허가 → '29년까지 인허가 8.8만호, 착공 4.6만호 추진**

* '35년까지 1기 신도시 정비를 통해 수도권에 총 10만호 이상 추가공급 기반 마련

❶ 기본방침 · 1기 신도시별 기본계획 공개, 미래도시펀드 추진

□ **기본방침**국토부과 1기 신도시별 **기본계획**지자체을 **8월**부터 **공개**

□ 총 12조원 규모의 **미래도시펀드** 구조설계를 금년 중 완료하고, **'25년**부터 펀드조성을 위한 **투자설명회** 등 추진('27년 1.6조원 조성)

❷ 11월 「1기 신도시 정비 선도지구」 선정

□ **'24.11월**에 **2.6만호+α**(최대 3.9만호) **규모**의 선도지구를 선정하고, **내년 이후**에도 **매년 일정물량을 선정**하여 사업 추진

○ **금년** 선정되는 **선도지구**는 '25년 특별정비구역 지정, '26년 사업 시행인가 등을 거쳐 **'27년 첫 착공**을 **목표**로 추진

○ **내년 이후**에 **선정되는 물량**도 선정 즉시 특별정비구역 지정('26~) 착수 등 **매년 순차적·단계적**으로 **일정물량 지속 정비**

❸ 전국 노후계획도시 정비 기본계획 본격 수립

□ **올해 하반기** 중 부산, 인천, 대전, 수원, 용인, 안산 등 **6개 지자체**가 관내 노후계획도시에 대한 **기본계획 수립 착수**(부산 7월 既착수)

○ 국토부 - 지자체 간 협의체 구성을 6월 완료하였으며, 이를 통한 기본계획 수립 컨설팅, 계획 간 정합성 확보 등 **체계적**으로 **지원**

□ 현재 1기 신도시 5곳에 운영 중인 **미래도시지원센터**도 지자체가 기본계획 수립을 추진하는 **전국** 노후계획도시로 **확대 개소 추진**

2 빌라 등 非아파트 시장 정상화

1 공공 신축매입 공급 확대

◈ **서울 지역의 경우, 非아파트 공급 상황이 정상화 될 때까지 공공주택을 전월세로 무제한 공급하고, 세제·대출 등 지원으로 사업성 및 속도 제고**

□ **(매입규모 확대)** 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공 **신축매입**을 **'25년까지 11만호+α** 집중 공급(LH 신축든든전세 포함)

* '24.7월말 LH 신축매입 신청접수는 7.7만호('22년 : 총 5.2만호, '23년 : 총 3.1만호)

○ **서울**은 非아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 **무제한**으로 **매입**

□ **(매입속도 제고)** LH 내 수도권 신축매입 **총괄 전담조직**을 **신설**하고, 절차 등을 개선하여 **약정체결 기간***을 7 → 4개월로 **3개월 단축**

* 정기접수에서 수시접수로 전환하여 공고 후 접수기간 단축, 추가 인력 보강 등
** 합리적인 매입가격 산정 및 철저한 품질점검 등을 통해 양질의 신축매입임대 주택 확보

□ **(공급기반 강화)** 민간사업자의 참여 활성화를 위해 각종 세제혜택과 자금지원 강화 등 「**신축매입 활성화 지원 3종 세트**」 시행

○ **(세제혜택)** 민간법인이 **공공 신축매입** 공급을 위해 **멸실 목적**으로 노후주택 취득 시, **기본세율** 적용 **대상**을 **확대***

* (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)
(改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)

○ **(자금지원)** HUG **신축매입임대 PF 특약보증 가입** 시 총 사업비 90%*까지 **1금융권**에서 **저리**로 **대출** 받을 수 있도록 지원**

* (現) 지역·주택면적별 70~90% → (改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)
** 1)LH 매입확약 – 2)HUG 특약보증 – 3)전담은행 지정으로 이뤄진 원스톱 지원체계 구축 추진

- 이 경우, 주로 2금융권 대출을 받는 **사업자**들이 1금융권 대출을 보다 쉽게 받을 수 있게 되어 낮은 금리의 **안정적 자금확보 가능**

○ **(지원단가)** 건설원가 상승 등을 고려하여 **고품질**의 **매입주택**이 **건설**될 수 있도록 **정부지원단가 현실화** 및 **기금 지원 추진**

2 분양전환형 신축매입 신규 도입

◈ **최소 6년 임대 후 분양전환 가능한 신축매입 주택을 새롭게 도입하여 '26년부터 입주 가능한 도심 내 신축 아파트 등을 신속하게 공급**

◈ **공공 신축매입 11만호 중 최소 5만호를 분양전환형 신축매입으로 공급**

□ **(개요)** 매입임대 중 입지와 구조가 좋은 주택을 저렴한 임대료로 일정기간(6+2~4년) 거주할 수 있도록 한 후 임차인에게 우선매각

○ 입주 및 분양 전환 시 주택도시기금에서 저리 자금 대출 지원

□ **(매입대상)** 실수요자 선호도가 높은 주택이 분양전환 될 수 있도록 아파트를 포함한 중형평형 위주로 매입

□ **(공급대상)** 무주택 중산층 실수요자 등을 대상으로 공급

* 분양전환형 세부 입주기준은 공급유형(전세/월세 등)에 따라 추후 별도 마련

○ 분양전환은 일정 요건(뉴:홈 선택형 준용*)을 충족하는 경우로 한정

* 전년도 도시근로자 월평균 소득 130%(맞벌이 200%), 자산 3.62억

□ **(분양전환 시기)** 최초 임대 개시일로부터 6년 경과 후 시행

○ 분양전환을 희망하지 않는 경우, 전세형은 2년(총 8년), 월세형은 4년간(총 10년) 추가 임대거주 기간 보장

□ **(분양가)** 【입주시 감정가+분양시 감정가】 ÷ 2

* (상한) 분양시 감정가 / 분양전환 후 잔여물량은 감정가로 일반 매각 허용

□ **(물량배분)** 주택공급 확대, 실수요자 선호 고려 수도권 위주 공급

○ 무제한 매입하는 신축주택(2.1만호+α)과 임대 공급예정인 든든전세, 신혼 유형 일부를 분양전환(+2.9만호)하여 최소 5만호 공급

3 非아파트 시장기반 정상화

◈ 위축된 非아파트 시장이 속히 정상화될 수 있도록 사업자, 임대인, 실수요자, 임차인 등에 대한 **세제·청약 등 맞춤형 지원방안 마련**

❶ (건설사업자) 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화

□ 주택신축판매업자*가 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 중과(12%)가 아닌 **일반세율**(1~3%)로 적용되는 **요건**을 **완화**

* 주택신축판매업자는 세법 상 사업자로 20세대 미만의 주택 건설·공급 가능 (20세대 이상 주택을 건설하기 위해서는 주택법에 따른 주택건설사업 등록 필요)

주택신축판매업자 취득세 중과배제 요건 완화(안)

기준	현행	개선
대상	멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택	
요건	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 + **5년 내 매각**
세율	취득세 중과(12%) 않고 일반세율(1~3%) 적용	

❷ (등록임대사업자) 세제혜택 일몰 연장 및 대상·범위 확대

□ **(단기 등록임대 도입)** 1호만으로도 사업자 등록이 가능한 6년 단기 등록임대를 도입하여 **소형주택 공급 활성화**(아파트 제외)

* 1주택자가 소형주택 구입 및 6년 단기임대 등록 시 1세대1주택 특례 적용

□ **(일몰연장)** 임대사업자의 등록임대주택(장기일반·공공지원)에 대한 취득세·재산세 감면* 일몰기한을 연장('24.12 → '27.12)

* (취득세) 공동주택(신축·최초분양)·오피스텔(최초분양) 60㎡이하 면제, 60~85㎡ 50% 감면
(재산세) 공동주택·오피스텔·다가구 40㎡이하 면제, 40~60㎡ 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면

○ 건설형 등록임대주택에 대한 양도세 장기보유특별공제 70%를 (10년 보유 시, 비등록은 20%) 적용하는 일몰기한을 연장('24.12 → '27.12)

□ **(대상확대)** 등록임대 유형으로 신설('23.9)된 임대형기숙사(공유주택)를 취득세·재산세 감면 대상에 신규로 포함

❸ (임대인) 임대수요 정상화

□ **신축 소형주택***을 구입하는 경우, 취득·종부·양도세 산정 시 **주택수 제외**하는 **기간**을 '27.12월까지 **확대**(준공·취득일 기준, 現 ~'25.12월)

* 전용 60㎡ 이하 수도권 6억원·지방 3억원(취득가격) 이하 다가구 주택, 연립·다세대, 도시형 생활주택, 주거용 오피스텔

□ **기축 소형주택***을 **'27.12월**까지 **구입**하여 등록임대주택으로 **등록**(매입임대)하는 경우, 세제 산정 시 **주택수**에서 **제외**

* `24.1월~`27.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원(취득가격)이하 다가구주택, 연립·다세대, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

❹ (실수요자) 주거사다리 역할 회복

□ **(생애최초 혜택)** 생애 최초로 **소형주택***을 **구입**한 자는 **취득세 감면 한도 확대**(現 200만원 → 改 300만원, '25년까지 감면 후 2년 연장 추진)

* 전용 60㎡ 이하 / 취득가격 3억원(수도권 6억원) 이하 / 다가구, 연립·다세대, 도시형 생활주택

※ 소형주택이 아닌 경우(12억원 이하) 감면한도 200만원 유지

□ **(청약기준 완화)** 빌라 등 **非아파트*** **구입자**가 청약에서 **불이익**이 **없도록** 청약 시 무주택으로 인정하는 非아파트 **범위를 확대****

* 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 도시형 생활주택

** (現) 면적: 60㎡ 이하, 금액(공시가격): 수도권 1.6억원, 지방 1억원 이하
(改) 면적: 85㎡ 이하, 금액(공시가격): 수도권 5억원, 지방 3억원 이하

❺ (임차인) 非아파트 정보 제공 강화

□ **(정보제공 확대)** 임차인이 **임대인 동의 없이** 안심전세앱에서 임대인 주택보유 건수 등을 **확인**할 수 있도록 **법적 근거 마련**

□ **(안심임대인 혜택제공)** **일정요건*** 충족 임대인에 대해 안심전세앱 상 **안심임대인 확인서 부여** 및 임대인 보유주택에 대한 **혜택 제공****

* (예) 보증사고 이력없음, 전세보증 가입건수(2건이하) 및 주택별 담보인정비율(70% 이하) 등

** 임차인이 '안심임대인' 주택에 대하여 전세금 반환보증 가입 시 보증수수료 10% 할인

○ **임대인 요청** 시 안심임대인이 보유한 임차주택에 대하여 민간 부동산 플랫폼(例: 직방, 네이버 부동산 등) 상 **안심임대인** 마크 표출

4 뉴:빌리지 사업 본격 추진

◈ **노후 저층 주거지에 주차장 등 아파트 수준의 편의시설을 제공하고, 주택 정비를 위한 정책지원 병행 → '29년까지 주택 5만호 공급 추진**

□ **(개요)** 민간의 자율적인 주택 정비가 촉진될 수 있도록 **노후 저층 주거지역***에 **기반시설** 또는 **편의시설**(주차장 등) **설치** 등을 **지원**

* (例) 도시재생 활성화지역, 소규모주택정비 관리지역, 주거환경개선사업지구 등

○ **주택 정비 시** 기금융자, 건축규제 완화 등 **정책지원**도 **병행**

□ **(국비지원)** 기존 도시재생 사업 예산을 **재구조화**하여 공모 선정 시 지역당 **기반·편의시설** 설치에 국비 **최대 150억원**(5년간) **지원**

* 주택정비 사업과 공동이용시설 설치를 직접 연계시 추가 국비 지원(최대 30억)

지원시설의 종류 및 설치기준

주차장	도로	공원	생활·안전	편의·복지
세대당 1대 수준 설치	소방도로(4m↑) 확보 및 맹지해소 중점	「공원녹지법」에 따른 생활권 공원 등	쓰레기처리장, CCTV, 보안등, 방재시설 등	5만㎡당 1개소 수준 복합화 설치 (돌봄·체육시설 등)

□ **(정책지원)** 신축 연립·다세대를 주로 공급하는 자율주택정비사업은 **총사업비**의 **최대 70%***까지 **금리 2.2%**의 기금융자를 지원

* (現) 임대주택 20% 공급 시 → (改) 기반시설 공급 시에도 최대 70% 융자 제공

○ 자율주택정비사업 시행 시 **용적률**을 법적상한의 1.2배까지 **완화**

○ 뉴:빌 사업지 내 신축 빌라 등은 **LH 신축매입약정 심사 시 가점**

○ 부동산원을 통한 **소규모 정비사업 밀착지원 실시** 및 HUG 사전 컨설팅 등을 통해 사업지별 **최적**의 **사업방식**을 안내

□ **(일정)** **지자체 사업 컨설팅***을 거쳐 **연내 선도사업 선정**

* (例) 공동이용시설의 종류·규모·입지 적절성, 주민수요·입지조건에 따른 정비방안 수립 등

5 非아파트 공공임대 추가 공급

◈ **신축 주택뿐만 아니라 기축 주택도 활용하여 전세사기로부터 안전하고 임대료 등이 저렴한 공공임대주택 1.6만호 추가 공급**

❶ HUG 든든전세주택 확대 공급

□ **(개요)** 경매주택을 HUG가 낙찰받아 임대하는 기존 든든전세 외 추가로, HUG가 **대위변제 주택**을 **환매 조건부**로 **매입하여 임대**하는 **유형 신설**

* 전세보증 가입 건수가 2건 이하인 임대인 주택에 대해 대위변제금 이하로 협의매수

○ **임차인**의 **기존 든든전세주택**과 **동일**하게 주변 전세가격 대비 90% 수준으로 **최대 8년**(4+4년) 간 보증금 **미반환 걱정 없이 거주**

○ **기존 집주인**에게는 HUG에 대한 **잔여채무**(대위변제금 - HUG 매입가격)를 **임대종료**까지 **상환 유예**하고, 원할 경우 임대종료 후 **환매 허용**

□ **(물량)** '24년 2천호, '25년 4천호 등 **총 6천호**(잠정)

❷ 非아파트 전세임대 확대 공급

□ **(개요)** 非아파트 **시장 정상화**를 위해 **전세임대** 사업을 **확대**하여 최대 8년간 **안심**하고 거주 가능한 전세임대 **유형 신설**

* 기존 든든전세주택을 준용하여, 소득·자산 무관, 신규출산가구 우선 지원

□ **(방식)** 임차인이 직접 원하는 주택을 구하는 **기존 전세임대 방식**에 더해, **임대인 모집공고***를 **실시**하여 **즉시 입주가능 주택**을 조기 **확보**

* 임대인 참여 유도를 위해 인센티브 부여(중개수수료 및 도배·장판 비용 등 재정지원)

○ 모집공고를 거친 **非아파트 임대인**과 LH 등이 **전세계약**을 **체결**(반환보증 가입)한 후, **입주자**는 **공공**과 **임대차계약**을 맺고 **거주**

□ **(대상)** **非아파트 보증금 최대 2억원**(입주자 20% 부담) **지원***

* (例) 보증금 2억원 입주 시, 입주자부담 4천만원, 월임대료 13~26만원 부담

□ **(물량)** '25년 5천호, '26년 5천호 등 **1만호**(잠정, 수도권 0.6만호)

3 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여

◈ 공공택지에서 착공하는 민간 건설사에게는 **미분양 매입확약**을 제공하고, 後분양 공공택지의 **先분양**도 **허용**하여 **착공 및 분양 일정 조기화** 추진

❶ 수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공

□ **(개요)** LH가 조성한 **수도권 공공택지**(공동주택, 주상복합용지 등)에 대해 **22조원 규모의 미분양 매입확약**을 제공하여 **조기 착공 유도**

○ 적용 대상은 **수도권 3.6만호**로, 민간에서 **'25년까지 실 착공***하여 **준공 후 미분양**이 발생한 경우 **LH가 매입**

* '26년 이후 착공 가능 택지 추가 적용여부는 시장상황 등을 고려하여 '25년 말 검토

□ **(매입가격)** 세대별 실제 분양가 × (매입확약률 + 가산비율$^{최대\ 2\%p}$)

○ **(매입확약률)** 준공 시점 이후 미분양율(미분양 호수÷분양 호수)에 따라 분양가 대비 **85~89% 범위로 단위 구간별 1%p 차등 적용**

○ **(가산비율)** 정책효과 조기화를 위해 **'25.上까지 착공 시 1%p 가산, 500세대 이상 대단지는 복리시설***을 감안해 **1%p 추가** 가산

* 경로당, 놀이터, 어린이집, 운동시설, 도서관, 돌봄센터 등

□ **(매입 후 활용)** LH **매입 물량**은 **공공주택**(뉴:홈 선택형)으로 **공급**하여 무주택 청년, 신혼부부 등의 **내 집 마련을 지원**(6년 후 분양전환)

○ **수도권 아파트 분양가**를 **고려**하여 종부세 **합산배제 기준 완화***

* 매입임대 종부세 합산배제 기준: (現) 수도권 공시가격 6억원 이하 → (改) 9억원 이하

□ **(일정)** **8월 중 희망업체 신청**을 받은 후 **매입 약정**을 체결*하여 **정책성과를 가시화**하고, 이후 해당 단지에 대한 **착공 관리 추진**

* 매입약정 규모에 제한을 두지 않고 약정을 희망하는 공공택지 매수자와 모두 약정체결

❷ 청약 조기화 등을 위한 後분양 조건부 공공택지의 先분양 허용

□ **(적용대상)** '18~'20년 後분양 조건부로 공급한 1.77만호(22필지) 중 '24.7월 현재 **본청약 실시 전**인 **0.45만호**(6필지)에 **적용 추진**

* 본청약을 아직 실시하지 않았으나 벌떼 입찰 수사와 관련된 곳은 결과에 따라 조치

ㅇ 先분양 허용 시 **최대 1년 6개월** 내외 **분양 시기 조기화 효과**

□ **(일정)** LH 토지공급계약서 변경 및 지자체(입주자모집승인권자) 통보(8월)

❸ 공공택지 내 주택공급 조기화 지원

□ **(원스톱 협의체 구축)** **군부대·송전탑 이전** 등 **사업지연** 유발 **현안**에 신속 대응하기 위하여 **범부처 관계기관 협의체*** 구성

* 국토교통부 1차관(단장), 관계부처(농림부, 국방부 등), 지자체, 사업시행자 등 참여

□ **(신도시 공공 리츠 도입)** **광명시흥 지구**(6.6만호) **지구계획 최초 승인** ('24.12) 이후 **리츠 자금**을 투입하여 **신속한 보상** 및 **지구 착공** 추진

* 광명시흥(6.6만호)에 리츠 자금이 신속하게 투입될 수 있도록 분리과세·예타면제 등 추진
** 신도시 리츠는 사업비를 분담하며, 인허가-보상-조성공사 등은 AMC인 LH가 추진

□ **(지방공사 참여 확대)** **지자체**의 **지방공사 출자**에 맞추어, **광명시흥** 등 **3개 지구**의 **지방공사 참여 비율 결정**(~'25년) 및 **지구조성 조기화**

* 지자체가 지방공사에 조기 출자 가능토록 지방재정투자심사제도 개선(행안부) 예정

□ **(민간공동개발 추진)** **민간대행** 및 **민간참여사업** 등을 통해 **민간**과 **공동**으로 **택지 조성사업**을 **추진**하여 **사업 속도 제고**

* 광명시흥 등 3기 신도시 3개 지구 대상 조성사업 중점 추진

❹ 기발표 수도권 공공택지 지구지정 조기화

□ '22년 이후 발표한 **수도권 공공택지 후보지**(5곳, 14.5만호)에 대해서도 **김포한강2**('24.7)를 시작으로 **'25년 상반기까지 지구지정 완료 추진**

* ('24.下, 3.3만호) 평택지제, ('25.上, 6.6만호) 용인이동, 구리토평, 오산세교3

4 서울 · 수도권 신규택지 발표 및 물량 확대

◈ 미래세대를 위해 서울과 서울 인근의 그린벨트 등을 활용하여 합리적 가격의 주택공급을 추진하고, 토지이용 효율성 제고 등으로 주택 추가 공급

❶ 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표

□ (지정계획) 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지를 '25년까지 당초* 대비 4배 규모인 총 8만호 발표 추진('24년 5만호, '25년 3만호)

* 수도권 중심으로 `24년 신규택지 2만호 발굴 추진 발표('24.1.10)

○ '24년 5만호 중 2만호에 대해서는 신혼·출산·다자녀가구를 위한 분양·임대주택이 최대 70% 공급되도록 추진

* 저출생 추세 반전을 위한 대책('24.6.19, 저출산고령사회위원회)

○ '25년에도 지자체 및 관계부처 협의 등 후보지 지정 관련 절차를 신속하게 추진하여 발표 시기 조기화

□ (투기방지) 신규택지 발표 시('24.11월 예정)까지 서울 GB 전역, 서울 인접 수도권 지역 등을 토지거래허가구역으로 한시 지정

* 투기수요 차단을 위해 국토부 · 지자체 등 관계기관 합동 정밀기획조사 실시

❷ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

□ (개요) 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성* 제고 등을 통해 종전 3만호**에서 2만호 이상 추가 확보

* 도시기능 유지 범위 내에서 유보지 등 활용, 지자체 등 협의 통해 추가물량 적극 확보
** 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 등 물량 3만호 확충 발표('23.9.26)

○ 일조권·소음 영향 및 기반시설 용량, 상위계획(인구계획) 등 고려, 쾌적한 주거환경이 유지되는 범위 내에서 계획 변경

□ (추진계획) 지자체·관계기관 협의 등 선행절차를 거쳐 지구계획 변경(승인)하고 주택사업 승인 절차도 조속 추진

5 주택공급 여건 개선

1 공급규제 혁파 및 정책 지원 강화

◈ 주택공급을 가로막는 '손톱 밑 가시'를 꾸준히 발굴하여 개선해나가고, 인허가·착공 등 촉진을 위해 PF보증 확대, 지자체 협의회 운영 등 추진

❶ PF 보증 확대 등 유동성 지원

□ 정상사업장의 원활한 자금 조달을 위해 PF대출 보증 공급 규모를 당초 대비 5조원 추가 확대(30→ 35조원)

* (現) HUG 17조원, 주금공 13조원 → (改) HUG 20조원, 주금공 15조원

❷ 주택건설 장애요인 해소

□ (인허가 관리) 지자체 협의회 운영(광역) 및 권역별 점검회의*(기초)를 통해 주택공급 현황 점검 및 인허가 장애요인 해소

* 8월 중 서울시 25개 자치구를 시작으로 서울·경기·인천 등 수도권 지역 우선 실시

○ 사업계획승인권자(광역·기초지자체) 대상으로 주택 인허가 절차 처리 과정에서 관계법령* 준수여부 확인

*「주택법」,「주택건설사업 기부채납 운영기준」등

○ 인허가 업무처리의 예측가능성 확보, 신속한 허가절차 진행 등을 위해 「주택건설사업 승인 업무매뉴얼」 등 지침 보완

□ (PF조정위 강화) PF조정위원회의 조정 대상사업을 사업자 요청에 따라 필요시 민간 개발사업까지 확대(現 민·관 공동시행자 등 限)

* 조정위 기능 확대, 정보 관리 등을 내용으로「부동산개발사업관리법」제정안 발의('24.9)

❸ 주택공급 규제 완화

□ (면적제한) 수요가 많은 중소형평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60→85㎡ 이하)

□ **(인수가격)** 소규모정비사업 등 **용적률 완화**에 따라 건설해야 하는 **임대주택 인수가격 상향**(표준건축비→기본형건축비 80%)

* 조합은 완화 용적률의 50%를 공공임대주택으로 공공(지자체·공기업)에 매각 의무

□ **(용도지역)** **노후·저층주거지**의 **정비 활성화**를 위해 소규모 주택 정비사업 **관리지역** 내 **용도지역**을 **최대 준주거**까지 **상향 허용**

* (現) 관리지역 내 일반주거지역에 한해 1단계만 상향 가능
(改) 일반주거지역·전용주거지역 모두 2단계 이상, 최대 준주거까지 상향 허용

2 지방 미분양 해소

◈ **지방 주택건설사업 정상화를 위해 CR리츠, 지방 미분양 보증 등을 활용하여 미분양을 해소하고, 지방의 신규 주택 공급 여력을 확보**

❶ 지방 미분양 CR리츠 본격 도입 (9월 중 출시)

□ **(개요)** **시행·시공사** 및 **재무적 투자자**(FI)가 투자한 리츠가 **지방 미분양 주택**을 매입·운영하여 미분양 리스크를 해소

미분양 CR 리츠 구조 예시

시행·시공사, 신탁사 등		미분양 CR 리츠
미분양 아파트	매각 →	**시행사·시공사**(후순위, 30%) **FI**(선순위, 70%)

□ **(지원내용)** CR리츠가 미분양을 임대 운영하는 동안 사업성을 확보할 수 있도록 **취득세 · 종부세 세제지원**(관련세법 시행령 개정 완료)

○ CR리츠가 미분양 주택을 담보로 대출 시 **조달 금리를 낮출** 수 있도록 **HUG 모기지 보증 가입** 허용(HUG 내규 개정 완료, 7.26)

* 모기지 보증 가입 시 전세보증금반환보증도 의무 가입하여 임차인 보호 지원

□ **(추진과제)** **9월 중 미분양 CR리츠 출시 → 지방 미분양 본격 해소**

* 업계 등 수요조사('24.4) 결과, 약 5천호 매각 수요('24.6월 기준 지방 준공후 미분양 1.2만호)

○ 리츠 신속 등록을 지원하고, 모기지 보증 심사 절차 중 **리츠 신용평가** 및 **미분양 주택 감정평가**는 **보증 신청** 前이라도 우선 진행

- 리츠가 주택 소유권을 확보하는 즉시 **담보 신탁 등 후속 절차**를 진행하여 **총 심사 소요기간**을 **2주 이내로 단축**

CR 리츠 등록 및 모기지 보증 절차

리츠 등록	▶	사전 심사	▶	보증 신청	▶	보증 심사	▶	보증 승인
▪등록 심사 (국토부) ▪금융위 협의 (국토부)		▪리츠 신용평가 (HUG) ▪주택 감정평가 (HUG 또는 리츠)		▪주택 소유권 확보(CR 리츠) ▪보증 신청 (CR 리츠)		▪보증 심사 (HUG) ▪담보 신탁 (HUG)		▪보증 승인 (HUG)
		3~4일 소요		1~2일 소요		6~7일 소요		1일 소요

❷ 지방 준공전 미분양 PF 보증 지원 확대

□ **지방 미분양 애로**가 있는 주택건설사업자를 위해 **HUG 미분양 PF 대출 보증한도 한시 확대***

* (現) 전용면적 85㎡ 이하는 분양가의 70% 지원, 85㎡ 초과는 분양가의 60% 지원
(改) 전용면적 구분없이 최대 70% 지원(~'25.12월)

○ **시공사별 최대 미분양 PF 대출 보증한도도 한시 확대***

* (現) HUG 신용등급 BBB- 이상 3천억원, CC 이상 2천억원
(改) HUG 신용등급 BBB- 이상 5천억원, CC 이상 3천억원(~'25.12월)

❸ 지방 준공후 미분양에 대한 세 부담 경감

□ **(사업자)** 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용* 시 주택건설사업자의 **원시취득세**를 **최대 50% 감면**

* '24.1~'25.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '25.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25% + 조례 25%)

□ **(구입자)** **기존 1주택자**가 '25.12월까지 지방 준공 후 미분양 주택*을 **최초로 구입** 시 **1세대 1주택 특례****(양도세·종부세) **적용**

* '24.1~'25.12월 준공된 취득가격 6억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하의 준공후 미분양 주택
** 양도세 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80%, 종부세 12억원 기본공제 등

6 건전한 부동산 시장 환경 조성

◈ 부동산 거래질서를 교란하는 불법행위와 불공정행위를 차단하고, 토지 거래허가구역 사후이용 실태조사를 통해 부동산 거래 건전성을 확보

❶ 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 기획조사 실시

* (참여) 국토부(주관), 금융위, 금감원, 국세청, 지자체(서울·경기·인천), 부동산원, HUG

□ **(조사지역)** 서울 · 수도권 全 지역

□ **(조사기간)** '24.8 ~ 12월

□ **(조사대상)** '24년 주택 거래 중 자금조달계획 적정성이 의심되거나 허위신고 등 불법행위가 의심되는 거래건 전체

□ **(조치계획)** 불법행위 확인 시 국세청·경찰청·금융위 등에 통보하여 혐의 확정시 과태료 부과, 탈루세액 징수 등* 조치

* (**국세청**) 탈세분석, 미납세금 및 가산세 추징 / (**금융위**) 대출분석 및 회수, 신규대출 제한 (**경찰청**) 부동산실명법, 공인중개사법 위반 사항 형사처벌

❷ 서울 GB 및 인접지역 정밀 기획조사 실시

□ **(조사지역 및 기간)** 서울 GB 및 인접지역, '24.8 ~ '25.3월

□ **(조사대상 및 조치계획)** 대책 발표일 ~ 신규택지 후보지 발표 시까지 토지 거래분 중 이상거래를 조사하여 관계기관 통보 등 조치

❸ 토지거래허가구역 이용실태 조사 실시(서울시)

□ **(조사지역)** 서울 관내 토지거래허가구역

□ **(조사기간)** '24.9 ~ 10월

□ **(조사대상)** 서울 도심지 내에서 토지거래계약을 허가받은 거래건
('24년 정기조사에서 사후이용 실태조사가 완료된 건 제외)

□ **(조치계획)** 서울시 등이 사후이용 실태조사를 실시하고, 당초 허가한 이용 의무대로 불이행 시 이행명령, 이행강제금 부과 등 조치

Ⅳ. 기대효과

1 국민 선호도 높은 입지에 양질의 우량주택 21만호+α 추가 공급

신규택지 서울수도권	+	토지 효율성 제고 수도권	+	신축매입 수도권 위주	+	무제한 신축매입 서울	⇒	수도권 21만호+α 추가공급
8만호 신규발굴 ('24~'25년)		2만호+ 추가확대 ('25~'29년)		11만호 매입·입주 ('24~'28년)		무제한 매입·입주 ('24년~)		

신규택지	▸ 서울을 포함한 우수한 입지의 수도권 신규택지 8만호를 신규 발굴하고, 지구 지정 등 본격적인 행정 절차를 신속하게 추진
토지 효율성 제고	▸ 기존에 추진 중인 3기 신도시 등 공공택지에 대해 유보지 활용 등 토지이용을 효율화하여 2만호 이상 추가 확대
신축매입	▸ 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공이 신축매입주택 11만호를 공급하고, 서울은 非아파트 공급 상황 정상화 시까지 무제한으로 매입하여 공급

2 기 추진 중인 사업들의 소요기간을 대폭 줄여 21.7만호 조기공급

정비사업 서울	+	1기 신도시 수도권	+	매입확약 수도권	+	先분양 전환 수도권	⇒	수도권 21.7만호 신속공급
13만호 조기착공 ('24~'29년)		4.6만호 조기착공 ('27~'29년)		3.6만호 조기착공 ('25년)		0.5만호 조기분양 ('24년)		

정비사업	▸ 「재건축·재개발 촉진법(특례법)」 제정을 통해 사업기간을 단축하고, 사업성을 대폭 강화하여 서울 정비구역에서 '29년까지 13만호 조기 착공
1기 신도시	▸ 「1기 신도시 선도지구」 지정, 용적률 상향, 각종 금융·정책지원, 안전진단 면제 등 전폭적인 공공지원을 통해 '29년까지 4.6만호 조기 착공
매입확약	▸ 민간에 분양된 공공택지에 대해서 '25년 착공을 조건으로 LH가 미분양 매입확약을 제공함으로써 '25년까지 3.6만호 조기 착공 유도
先분양 전환	▸ 後분양을 조건으로 민간에 분양된 공공택지에 대해서 先분양 전환을 허용함으로써 '24년 내 0.5만호 조기 분양 유도

이번 주택공급 확대방안을 통해 향후 6년간 수도권에 42.7만호+α의 우량주택을 공급하여 국민들에게 안정적 주택공급에 대한 확신을 제공

Ⅴ. 향후 추진계획

추진과제	조치사항	일정	소관부서
세부 추진과제 1. 도심 내 아파트 공급 획기적 확대			
1 정비사업 속도 제고 및 부담 경감			
▪ 계획 통합처리 등 절차 간소화	재건축·재개발 촉진법 제정안·도시정비법 개정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
	도시정비법 시행령 개정	'24.11	
▪ 합동조정회의 신설 등 인허가 지원	재건축·재개발 촉진법 제정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
▪ 공공관리 강화	재건축·재개발 촉진법 제정안·도시정비법 개정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
▪ 분쟁 신속조정	재건축·재개발 촉진법 제정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
	정비사업 계약기준 개정	'24.11	
▪ 대출보증 규모 확대	HUG 내규 개정 및 업무처리기준 마련	'24.8	국토교통부 주택기금과
▪ 분담금 납부시 주택연금 활용	한국주택금융공사법 시행령 개정	'24.12	금융위원회 금융정책과
▪ 재건축사업자(조합)·조합원 취득세 감면	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.9	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 최대용적률 추가 허용	재건축·재개발 촉진법 제정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
▪ 임대주택 인수가격 상향	도시정비법 개정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
	소규모정비법 개정안 발의	'24.9	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 건축물 높이제한 및 공원녹지 확보기준 완화	재건축·재개발 촉진법 제정안 발의	'24.9	국토교통부 주택정비과
2 1기 신도시 등 노후계획도시 정비			
▪ 기본방침·1기 신도시별 기본계획 공개	기본방침·기본계획 공개	'24.8	국토교통부 도시정비기획과 지자체
▪ 1기 신도시 선도지구 선정	제안서 접수 및 선정	'24.11	국토교통부 도시정비기획과
▪ 노후계획도시 정비 기본계획 수립	기본계획 수립	'24.12	국토교통부 도시정비기획과 지자체
세부 추진과제 2. 빌라 등 非아파트 시장 정상화			
1 공공 신축매입 공급 확대			
▪ 신축매입 규모 확대	LH 사업자 추가 모집 공고	'24.8	국토교통부 주거복지지원과
▪ 매입약정 체결기간 단축	LH 업무기준 개선	'24.8	국토교통부 주거복지지원과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
▪ 주택 철거·준주택 건설 시 취득세 중과배제	지방세법 시행령 개정	'24.12	행정안전부 부동산세제과
▪ PF 특약보증 가입시 대출 지원	HUG 내규 개정 및 대출 전담은행 MOU 체결	'24.8	국토교통부 주택기금과 주거복지지원과
2 분양전환형 신축매입 신규 도입			
▪ 최소 6년 임대 후 분양전환 매입임대 도입	매입임대업무처리지침 개정	'24.9	국토교통부 주거복지지원과
3 非아파트 시장기반 정상화			
▪ 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화	지방세법 시행령 개정	'24.12	행정안전부 부동산세제과
▪ 단기등록임대 도입	민간임대주택법 개정안 발의	'24.6 기발의	국토교통부 민간임대정책과
▪ 임대사업자 취득세·재산세 감면 일몰기한 연장	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.9	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 임대형기숙사 취득세·재산세 감면	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.9	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 소형주택 구입시 세제 상 주택수 제외	소득세법 시행령· 종부세법 시행령 개정	'24.12	기획재정부 재산세제과
	지방세법 시행령 개정	'24.12	행정안전부 부동산세제과
▪ 생애최초 구입시 취득세 감면 한도 확대	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.9	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 청약 무주택 인정기준 완화	주택공급규칙 개정	'24.11	국토교통부 주택기금과
▪ 임대인 정보제공 확대	주택도시기금법 개정안 발의	'24.9	국토교통부 주택기금과
4 뉴:빌리지 사업 본격 추진			
▪ 자율주택정비사업 기금융자 지원 및 용적률 완화	기금운용계획 변경	'24.11	국토교통부 도심주택공급협력과
	소규모주택정비법 개정안 발의	'24.9	
▪ 신축매입약정 심사 시 가점 부여	LH 업무기준 개선	'24.8	국토교통부 주거복지지원과
▪ 선도사업 선정 및 기반·편의시설 국비지원	선도사업 공모 착수	'24.9	국토교통부 도시활력지원과
5 非아파트 공공임대 추가 공급			
▪ 든든전세주택 유형 신설	HUG 내규 개정	'24.8	국토교통부 주택기금과
▪ 非아파트 전세임대 확대 공급	전세임대 업무처리지침 개정	'24.9	국토교통부 주거복지지원과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
세부 추진과제 3. 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여			
▪ 수도권 공공택지 미분양 매입확약 제공	희망업체 선정	'24.8	국토교통부 토지정책과
▪ 매입임대 종부세 합산배제 요건 완화	종부세법 시행령 개정	'24.12	기획재정부 재산세제과
▪ 후분양 조건부 공공택지 선분양 허용	방침결정 및 행정지시	'24.8	국토교통부 부동산개발산업과
▪ 신도시 공공리츠 도입 기반 마련	분리과세대상 타당성 평가 신청	'25	국토교통부 공공택지관리과
▪ 광명시흥 등 3개 지구 지방공사 참여 확대	지방공사 참여 비율 결정	'25	국토교통부 공공택지관리과
▪ 민간공동 택지조성사업	공공주택특별법 시행령 개정	'25	국토교통부 공공택지기획과
세부 추진과제 4. 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대			
▪ 신규택지 후보지 발표	후보지 발표	'24.11	국토교통부 공공택지기획과
▪ 수도권 공공택지 토지이용 효율성 제고	지구계획 변경 신청	'24.9	국토교통부 공공택지관리과
세부 추진과제 5. 주택공급 여건 개선			
▪ 인·허가 처리절차 개선	주택건설사업 업무매뉴얼 보완	'24.8	국토교통부 주택건설공급과
▪ PF 조정위 대상 민간 개발사업 확대	부동산개발사업관리법 제정안 발의	'24.9	국토교통부 부동산투자제도과
▪ 도시형생활주택 면적 제한 완화	주택법 시행령· 주택건설기준 규정 개정	'24.11	국토교통부 주택건설공급과
▪ 소규모정비사업 임대주택 인수가격 및 용도지역 상향	소규모주택정비법 개정안 발의	'24.9	국토교통부 도심주택공급협력과
	소규모주택정비법 시행령 개정	'24.11	
▪ 지방 미분양 CR리츠 도입	CR리츠 출시	'24.9	국토교통부 부동산투자제도과
▪ 준공전 미분양 PF 대출 보증한도 확대	HUG 내규 개정	'24.8	국토교통부 주택기금과
▪ 준공후 미분양 임대주택 활용 시 원시취득세 감면, 구입시 1세대1주택 특례	조세특례제한법 개정안 발의	'24.9	기획재정부 재산세제과
	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.9	행정안전부 지방세특례제도과
세부 추진과제 6. 건전한 부동산 시장 환경 조성			
▪ 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 이상거래 기획조사 실시	현장점검 및 기획조사 실시	'24.8	국토교통부 부동산소비자보호기획단
▪ 서울GB 및 인접지역 정밀 기획조사	기획조사 실시	'24.8	국토교통부 부동산소비자보호기획단
▪ 토지거래허가구역 이용실태 조사	합동조사반 편성	'24.9	서울특별시 토지관리과