`22년 정부 업무보고
붙임 자료

`21.12.27.(월)
14:30 이후 보도가능

`22년 정부 업무보고
– 부동산 시장 안정 –

2021. 12. 27.

관 계 부 처 합 동

목 차

Ⅰ. 現정부 부동산 정책의 성과와 한계 ····· 1

Ⅱ. 최근 주택시장 상황에 대한 인식 ····· 4

Ⅲ. 부동산 시장안정을 위한 5대 중점 추진과제 ····· 8

Ⅳ. 향후 계획 ····· 22

Ⅰ. 現정부 부동산 정책의 성과와 한계

1 지난 4년간의 부동산 정책 성과

◈ 정부는 **주택공급 확대, 실수요자 보호, 주거복지 강화**를 **3대 정책기조**로 **부동산 시장 정상화·국민 주거안정**을 위해 노력

(1) 주택 공급의 패러다임 전환

1 이전 정부 대비 높은 입주·공공택지 지정 실적 달성

○ 이번 정부의 **신규주택 입주실적**은 **이전기간** 대비 높은 **수준**이며, 美·英·日 등 **주요국**과 비교 시에도 **많은 물량**의 **신규주택 공급**

< **시기별 주택 입주물량 비교**(만호) >

	'05~'07	'08~'12	'13~'16	'17~'20
전국	36.3	35.7	45.0	**54.6**
수도권	16.6	19.1	20.6	**28.1**

< **주요 국가의 1만인당 신규주택 공급 비교** >

	한국	미국	영국	일본
인구 수(만명)	5,200	32,700	6,600	12,600
주택 공급(만호)	54	112	21	94
만인당 공급(호)	**104**	**34**	**32**	**75**

* 최근 5년간 연평균 주택공급량 기준

○ **특히, 수도권 30만호** 등 **이전 정부보다 3배 많은 공공택지 지구 지정**을 통해 **미래 공급기반 확충**을 위해 노력

* 연평균 공공택지 지구지정 실적: ('17~'20) 9.1만호 > ('08~'16) 2.8만호

** 3기 신도시는 최종 후보지 발표이후 2년 반 만에 모든 지구계획 확정('21.11)
(2기 신도시는 최대 6년 4개월 소요)

2 도심내 주택공급 기반 마련

○ **총량적 공급 확대**와 더불어, **'20년 5.6·8.4** 대책을 통해 **도심 내 부지**를 **적극 발굴**하고, **'21년 3080⁺대책**을 통해 **도심공급 모델** 수립

○ 특히, **3080⁺ 모델**은 **공공참여·사업절차** 및 **사업성 개선** 등을 통해 주택 수급 관리의 근원적 문제인 **공급 시차**를 **획기적**으로 **단축**

※ 그간 **도심공급**은 **복잡한 절차**, **이해관계** 등으로 **장기간**이 **소요**

* 후보지 선정~지구지정: **기존 5년 vs 3080⁺ 1.5년** (공공 직접사업 시행, 인허가 지원 등)

* 지구지정 ~ 분양 : **기존 13년 vs 3080⁺ 1.5년** (조합설립 등 복잡절차 단축, 사전청약 시행)

- 3080⁺ 대책은 높은 주민 호응속에 발표('21.2) 9개월만에 **총 16만호 도심 후보지**를 **신규 발굴**하고, **최초 지구지정**('21.12)

* 3080⁺도심복합 후보지 65곳 중 22곳은 이미 지구지정 요건인 2/3동의 확보 등 높은 호응

(2) 서민·실수요자 보호 및 내 집 마련 지원

1 (금융·세제) **다주택자·법인** 등의 **투기적 주택구입**에 대한 **규제**를 **강화**하고 **주택 시장**을 **무주택 실수요자 위주**로 재편

* 1) 서울 APT 다주택자 매수 비중(%): ('19.上) 10.5 ('19.下) 9.9 ('20.上) 8.8 ('20.下) 5.9 ('21.上) 5.6
2) 서울 APT 법인 매수 비중(%): ('19.上) 3.3 ('19.下) 2.2 ('20.上) 2.8 ('20.下) 1.2 ('21.上) 0.6

○ 반면, **서민 실수요자 보호 장치** 및 **내집 마련 지원**은 강화

* (세제) 1세대 1주택자 재산세율 인하, 종부세 1세대 1주택자 기본공제액 상향(공시 9→11억)
양도세 1세대 1주택자 비과세 기준금액 상향(실지거래가액 9억→12억) 등

* (금융) 서민·실수요자 LTV·DTI 지원확대(20%p+), 전세대출 및 디딤돌·보금자리 등 정책모기지는 DSR 규제 非적용, 청년층은 대출 심사 과정에서 장래 소득고려 등

2 (청약) **일반공급 가점제, 생애최초·신혼부부 특별공급** 확대 등을 통해 **무주택 실수요자 당첨 비중 확대**

* 서울 무주택자 당첨비율 ('17.8.3~9.19) 86.4% → ('17.9.20~'18.5.3) 94.4%→ ('18.5.4~'21.10.31) 98.6%

(3) 사각지대 없는 촘촘한 주거안전망 구축

1 (주거안전망 구축) **역대 최고 수준***으로 **공공임대주택**을 공급하여 **OECD 평균 재고율** 달성(8%), **선진국 수준**의 **주거안전망** 구축

* 역대 연평균 공급물량 : ('08~'12) 9.1만호, ('13~'17) 11.2만호, ('18~'21ᵉ) 14만호
** 공공주택 관련 예산도 '17년 8.7조에서 '22년 22.8조로 약 2.6배 증가

○ **주거복지로드맵**('17.11)을 통해 소득수준별 지원에 더해 청년·신혼·고령자 등 **생애주기별 맞춤주택**과 **금융상품**을 패키지 지원

* '18~'21년까지 공적임대 약 73만호 + 금융지원(구입·전세·월세 대출) 109만

○ 이에 따라 **1인당 주거면적 확대**('17, 31.2→'20, 33.9㎡) 및 **최저주거기준 미달가구 감소**('17년, 114만 → '20년, 92만가구) 등 전반적인 주거수준 향상

2 (취약계층 보호) **'17년 81만 가구에 불과하던 주거급여** 대상이 **'21년 129만가구**까지 확대되었고, **청년 분리 지급**도 최초 착수

○ **비주택거주자 주거상향**('17, 1천호→'21, 6천호), **쪽방촌** 등 노후주거지 **재정비**('20), **재난·사고가구 긴급 지원** 등 촘촘한 주거지원 체계 구축

2 그간 부동산 정책의 한계

□ (수급 미스매치) **총량적인 공급**은 **적지** 않았으나, 국민들이 원하는 **도심 내 공급**이 수요 대비 **다소 부족한 미스매치 발생**

○ **3080⁺** 등 **다양한 도심공급 사업**을 **추진 중**이나, **분양·입주**까지 **시간**이 **소요**되는 만큼, **공급 조기화**를 통한 **시장안정 견인** 필요

□ (시장관리) 세제·금융·공급 등 **전방위적 시장안정 대책**에도 불구, **이례적인 초저금리**에 따른 **자산 인플레이션 대응**에 **한계**

○ 코로나 19 대응 과정에서 **0%대 기준 금리**가 지속되고, **주담대 금리**가 **'08년 대비 1/3**까지 하락하며 **집값** 등 **자산가격 상승**

* 주담대 평균금리(한은) '08.10월 7.58% → '20.8월 2.39%

< 주택가격과 금리의 관계 >

❶ (**美 연준**) **단기금리 1%p 하락**(상승) 시 **실질 주택가격 2년간 8.2% 상승**(하락)
❷ '19.7~'21.5월 전국 주택 실거래가격 변동 관련 요인별 기여도 분석('21.12, 국토연)
: **금리 44.5%**, 전기 주택가격 28.3%, 경기상황 16.6%, 주택공급 9.9%, 인구·가구 0.7%

○ 주요국에서도 **완화적 통화정책**으로 **자산 인플레이션* 현상 경험**

* (美) '21.8월 주택가격 상승률 19.8%(케이스-실러지수·전년동기比), 통계집계('87년) 이후 최대
(獨) '21.2분기 주택가격 상승률 10.9%(연방통계청·전년동기比), '00년 이후 가장 높은 상승률

□ (주거복지) **'질 좋은 평생주택'**('20.11) 등 **공공임대주택 품질 제고** 및 **예산확대** 등 **노력**을 지속했으나, 여전히 **양적·질적 측면**에서 **미흡**

* 좁은 면적, 저소득층 주거지라는 인식이 여전하며, 기존 재고주택의 노후화도 심화

○ **학업·취업·결혼** 등 **생애주기, 지역별·가구형태별** 다양한 주거 수요에 적극 대응할 수 있도록 **지원 프로그램 다변화 요구**도 지속

□ (시장질서) 전담조직 출범 등 **조사·단속**을 위한 **기반**이 **구축**되었으나, **불법전매, 편법증여, 저가주택 매집 등 시장교란행위 지속 발생**

* 국토부 실거래조사 권한 신설('20.2), 투기근절대책 마련('21.3), 조사전담조직 출범('21.4) 등

○ **과도한 개발이익 제한** 등 **개발 사업 공공성 강화, LH 사태**로 저하된 **국민신뢰 회복** 등을 위한 **지속적 노력**도 **필요**

Ⅱ. 최근 주택시장 상황에 대한 인식

1 매매시장

◈ **주택공급 확대 노력, 가계부채 관리** 및 **한은 금리인상** 등에 따른 **매수심리 위축**이 이어지며 **주택시장**은 **안정 국면**으로 **진입**

❶ (가격 변동률) 부동산원 주간 동향조사 결과, **전국 주택가격**은 **11주 연속**으로 **상승폭**이 **급격히 둔화**(10.1주 0.28%→12.3주 0.07%)

* 수도권 14주 연속(9.2주 0.40→12.3주 0.07), 서울 17주 연속(8.5주 0.21→12.3주 0.05)

○ 가격이 **하락세**로 **전환**된 지역도 **세종·대구 등 지방**을 시작으로 **수도권·서울**로 **빠르게 확산 중**(하락지역 11.1주 6개→12.3주 16개*)

* 하락전환 지역 : 7.4주 세종 → 11.3주 대구 → 12.2주 동두천·화성 → 12.3주 서울은평 등

❷ (실거래가지수) 실제 거래된 가격의 변동률을 집계하는 **아파트 실거래가지수**(부동산원)도 **8월 이후 3개월 연속 둔화**

○ **10월**(확정치) 기준으로 **강남4구**(-0.03%) 등은 **旣 하락 전환***하였으며, **11월**(잠정치)은 '19.3월 이후 처음으로 **전국·수도권·서울 동반 하락**

***** 10월 APT 실거래가지수 : 서울 강남4구(△0.03%), 은평·서대문·마포(△0.50%) 하락 전환

❸ (수급동향) 매수심리를 나타내는 **매매수급지수**는 **서울→수도권→전국 順**으로 **100 이하로 전환, 18개월**만에 **전국**이 **매수자 우위 시장**

* 부동산원 매매수급동향 지수(부동산원에서 매수·매도자 비율 조사, 100 이하 팔자>사자)는 서울 11.3주, 수도권 11.5주, 전국 12.1주 순차적으로 100 이하로 전환

○ **민간통계**(KB)에서도 **매수심리**가 **8월 대비 절반 이하**로 급격히 위축

* KB 매수매도지수(8.3→12.3주) : [전국] 114.6→55.8 [수도권] 125.2→52.1 [서울] 112.3→50.0

❹ (거래량) 매물은 증가하나 매수심리 위축으로 전국적으로 **거래량**은 **급감**, 특히 **11월 아파트 거래량**은 **'08년 금융위기 이후 최저** 수준

* 전국 APT 매물·거래량 추이(9→11월, 만건) : [매물] 24.9 → 29.4 [거래량] 5.5 → 4.1
<11월 거래량(잠정치) 기준으로 '08.11월 3.0만건 거래 이후 '21.11월 거래량 최저, '11~'20년 11월 평균 6.1만건 거래>

2 전세시장

◈ **수도권 입주물량 증가, 시중 대출금리 상승, 매매가격 안정세**가 이어지며 **전세가격**도 **점차 안정**을 찾아가는 모습

❶ (**가격 변동률**) 부동산원 주간 동향조사 결과, **전국 전세가격**도 매매가격과 동일하게 **11주째 상승률 둔화**(10.1주 0.20%→12.3주 0.06%)

* 수도권 11주 연속(10.1주 0.24→12.3주 0.05), 서울 17주 연속(8.5주 0.17→12.3주 0.06)

○ **세종·대구**에 이어 **수도권·서울, 他 광역시**까지 **가격하락 지역**이 **확산**되며 17개 광역시도 중 **15개**에서 **상승폭 둔화 또는 가격 하락**

* 하락전환 지역 : 11.1주 대구중구 등 → 11.4주 세종·안양동안 → 12.2주 수원영통·의정부 → 12.3주 서울성북, 성남중원, 수원권선, 화성, 인천서구, 대전 서·유성 등

** 최근 실거래가 하락사례 : 송파구 A단지 13억('21.8)→11.8억('21.12),
마포구 B단지 10억('21.11)→9억('21.12), 성북구 C단지 6.3억('21.10)→5.8억('21.12)

○ **신규 전세계약 가격**이 **안정**되면서 **신규-갱신계약 가격 간 이중가격 구조***도 **점차 완화**되는 추세

* 강남구 A단지 2.2억('21.1)→1.5억('21.11), 노원구 B단지 0.8억('21.1)→0.4억('21.11)

❷ (**수급동향**) **계약갱신 비율***이 **지속 증가**하면서 **신규 전세수요**는 **감소**하나, **입주물량****은 늘어나면서 **전세시장 수급상황**도 **안정세**

* 갱신계약 비율(%, 서울 100대 아파트 분석결과) : ('19.8~'20.7월 평균) 57.2 → ('21.10) 77.6

** 입주(만호) : [전국] ('21.1~9월 평균) 2.2 (10~12월) 3.3, [수도권] ('21.1~9월 평균) 1.4 (10~12월) 1.7

○ 이에 따라 12.3주 **'19.11월 이후 2년만**에 **전국·수도권·서울** 모두 **전세수급지수***가 **100 이하로 전환**되며 **임차인 우위 시장 시현**

* 서울 12.1주(99.1) → 수도권 12.2주(98.8) → 전국 12.3주(99.4) 순으로 100 이하 전환

❸ (**거래량**) 전국 **전세 거래량**은 **예년 수준**을 **지속 상회 중**인 가운데, **매물**은 **8월 이후 급증**하며 **전년말 대비 80% 이상 증가**(서울 기준)

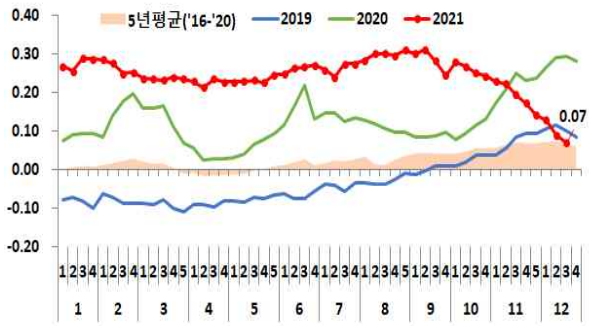
* APT 전세 거래량(만건) : [전국] ('21.11) 5.5 ↔ ('16~'20년 11월 평균) 4.6

** APT 전세매물 추이(만건) : [전국] ('20.6) 12.4 ('20.12) 6.6 ('21.6) 7.1 ('21.12) 10.9
[서울] ('20.6) 4.2 ('20.12) 1.7 ('21.6) 2.0 ('21.12) 3.1

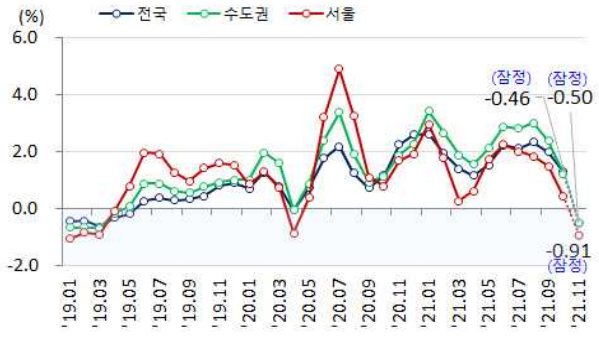
참고 **매매·전세시장 상황**

< 최근 주택시장의 안정세 확산 >

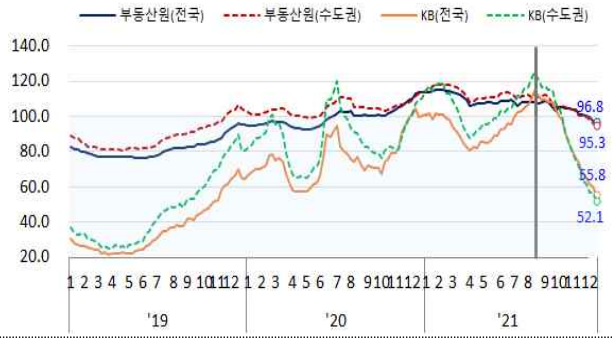
❶ (전국 집값) 빠른 속도로 둔화 중



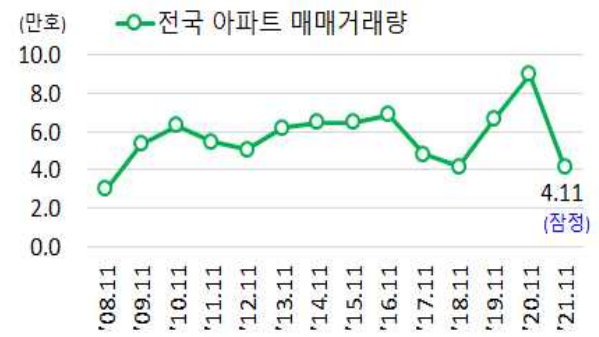
❷ (실거래) 32개월 만에 전국 모든 지역 동반하락



❸ (매수심리) 시장 내 매수심리 급격히 위축

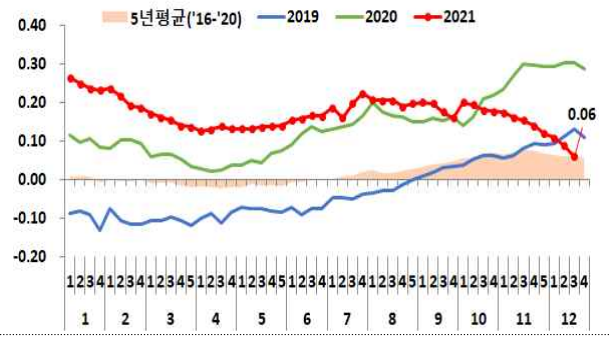


❹ (거래량) `08년 금융위기 이후 최저 수준

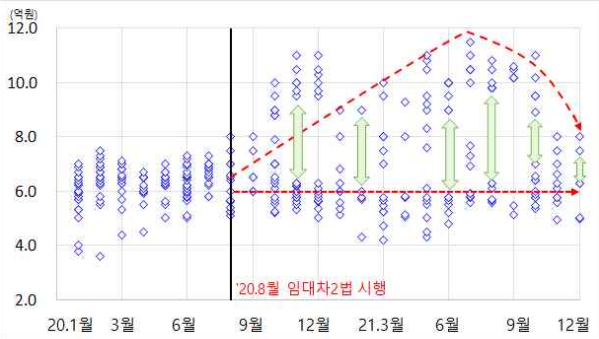


< 최근 전세시장의 변화 >

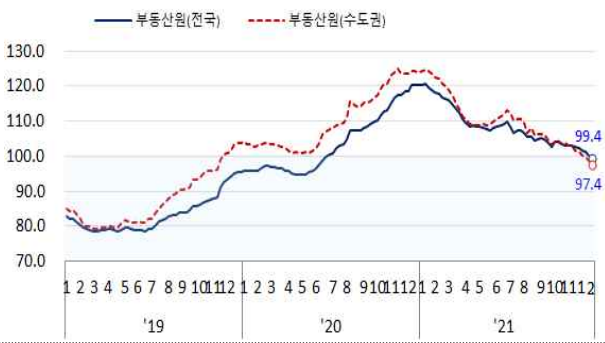
❶ (전국 전세값) 전국적인 안정세 확대



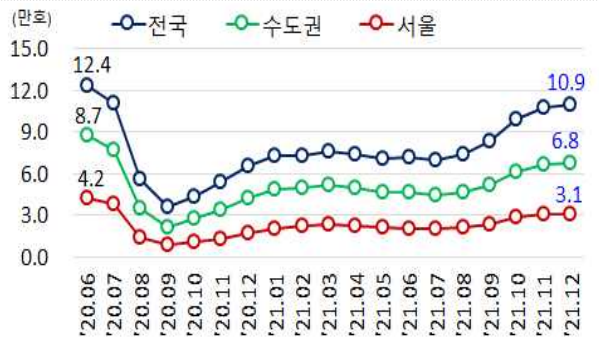
❷ (실거래) 신규계약 가격하락 및 이중가격 완화



❸ (전세수급동향) 임차인 우위시장으로 변화



❹ (전세매물) 전년말 대비 매물 80% 이상 증가



3 향후 전망

□ (전망) 공급, 유동성, 인구 등 주요 변수 모두가 주택시장 하방 압력으로 작용하는 상황으로 **추세적 하락국면 진입 불가피**

❶ (공급) 풍부한 택지 확보 등으로 **향후 10년간 역대 최대수준 전망**

○ **'22년 전국·수도권 APT 입주물량**이 **'21년 대비 증가**하는 등 총량적으로 **인허가·분양**을 **포함한 주요 공급지표**가 **호전**될 전망

* 전국 공급지표 전망('21e→'22e) : [인허가] 48.5→51.0, [분양] 35.0→39.0, [입주] 46.0→48.8
<'11~'20년 평균> <57.4> <34.8> <46.9>

○ **'23년 이후**에는 **3기 신도시 등 입주 본격화** 등으로, **전국 56만호·수도권 31만호·서울 10만호**의 주택이 **매년 공급**될 예정

<장래 입주물량 전망 검토('21~'30, 국토부 추정)>

		10년 平	5년 平	'21e	'22e	'23e	'21~'30년 平
전국	**전체주택**	**46.9**	**54.0**	**46.0**	**48.8**	**54.0**	**56.3**
	아파트	31.7	39.3	32.2	35.7	40.7	43.6
수도권	**전체주택**	**23.4**	**27.7**	**27.9**	**27.3**	**31.7**	**31.4**
	아파트	14.8	18.9	18.6	19.1	23.3	23.6
서울	**전체주택**	**7.3**	**7.8**	**8.3**	**8.1**	**8.3**	**10.7**
	아파트	3.7	4.2	4.2	3.6	4.8	6.9

❷ (유동성) 과잉 유동성으로 **주택가격**이 **펀더멘털 대비 고평가***된 상황에서 **금리 인상 등 통화정책 정상화** 본격 착수**

* GDP 대비 주택 시가총액 배율 : ('00) 1.61 ('05) 2.03 ('10) 2.28 ('15) 2.27 **('20) 2.96**

** 한은 금리인상('21.8·11월), 美 연준 "22.3월 테이퍼링 종료 및 **6차례** 이상 금리인상 시사(~'23)

○ **금융당국**도 **거시건전성 관리**를 위해 **DSR 도입 조기화*** 등으로 **가계부채 증가율**을 **코로나19 이전 수준**(4~5%대)으로 관리 예정

* DSR 2단계 '22.7월→'22.1월로 조기화, 주담대 분할상환 대출비중 목표 관리(80%) 등

❸ (인구·가구) 주택구입 많은 15~64세 **생산연령인구**(향후 10년간 年 36만명↓, '40년까지 876만명↓)가 줄고, **가구 증가세**도 **둔화***

* 전년대비 세대 증가수(만세대) : ('18) 41.0 ('19) 43.9 ('20) 61.2 ('21.11) 35.2

☞ **통화정책**의 **단계적 정상화**, **주택공급 확대**가 차질없이 **이행**될 경우, 중장기적으로 **주택시장 안정세**는 더욱 견고해질 전망

☞ 특히, **시장안정 조기화**를 위해 **'22년 수급안정**에 총력을 다하고, **205만호** 계획이행으로 **항구적 시장안정 기반**도 마련

Ⅲ. 부동산 시장안정을 위한 5대 중점 추진과제

“부동산 시장 안정, 반드시 이루어 내겠습니다.”

정책 목표 ◈ **집값** 안정 ◈ **실수요 중심** 시장 ◈ **서민** 주거안정

주택공급 조기화

주택공급 속도제고를 통해 시장안정을 견인하겠습니다.

❶ `22년 수급안정을 위해 **사전청약 7만호** 등 **총 46만호 집중 분양**
❷ 규제·관행 개선을 통한 **민간 정비사업** 속도 제고
❸ **단기 주택공급 활성화**를 위한 금융 지원

중장기 공급기반 확충

205만호 공급계획의 차질없는 이행으로 **압도적 공급을 가시화** 하겠습니다.

❶ **총 43만호 지구지정** 등 주택공급 가시화
❷ 직주 근접성 높은 **10만호 수준의 도심 후보지** 추가 발굴
❸ **다양한 유형·입지**의 주택공급 본격화

주택시장 유동성 관리 강화

일관성 있는 가계부채 관리를 통해 유동성과 집값의 상호상승을 절연하겠습니다.

❶ **가계부채 증가율을 4~5%대로 관리**하여 코로나-19 이전 수준으로 정상화
❷ 가계대출 **질적 구조개선** 및 가계부채 **건전성 관리 강화**
❸ 취약계층 지원 등 **서민·실수요자 금융지원** 확대

부동산 정책 신뢰회복

공정하고 투명한 부동산 시장을 조성해 가겠습니다.

❶ **지역별 특성**에 맞춰 거래질서 교란행위 집중 단속
❷ 규제지역 내 불법전매 등 **청약관련 불법행위** 대응 강화
❸ **개발부담금·택지공급제도** 등 개선을 통해 **공정한 시장** 조성

주거복지 강화

주거복지 패러다임 전환으로 서민 주거안정을 강화하겠습니다.

❶ 공공임대주택 지속 공급을 통한 **선진국 수준 주거안전망** 구축
❷ **통합공공임대**를 통한 임대주택 질적 혁신
❸ **주거서비스** 강화 및 **코로나 19 등 위기가구** 지원확대

〔과제-①〕 주택공급 속도제고를 통한 시장안정 견인

1 공공·민간 사전청약 확대 및 본격화

◈ 공공·민간을 합쳐 **사전청약 총 7만호** 공급(1분기 1.5만호)

☞ 사전청약 물량 7만호 + '22년 분양 예정물량 39만호를 합쳐 **예년 대비 30% 많은 46만호** 공급 효과

* 분양전망(만호, 사전청약 포함) (10년 平) 34.8 **('20) 34.9 ('21e) 38.8 ('22e) 46.0**

1) 3기 신도시를 중심으로 공공 사전청약 3.2만호로 확대

○ (**물량**) 旣계획된 **공공분양 3만호**에 새로이 **0.2만호**를 **추가**하여, '22년 공공분양 사전청약 물량을 3.2만호로 **확대 시행**

- 특히, **수요자 부담 완화**를 위해 최초로 **공공자가주택***을 공급하고, 사전청약 공고 시 **유형별**** **물량·수요자 부담액** 등 공개 예정

* 3기 신도시 등에서 공공자가 총 1.5만호 공급 예정, 이중 일부를 사전청약을 통해 조기 공급

** (이익공유) 지분만큼 수익공유 (지분적립) 집값 분할 납부 (토지임대부) 토지는 공유+건물만 소유

○ (**입지**) 선호도 높은 3기 신도시 사전청약 물량을 '21년 **9천호**→ '22년 **1.2만호+α**(공급물량의 40% 이상)로 **확대**하여 **공급**

* 매 공급 회차별로 가장 높은 경쟁률(인천계양, 52:1), 최다 신청(하남교산, 5.5만명) 등 수요자 선호도 고려

○ (시기) '22년 1분기 3.2천호를 **시작**으로 **매분기 마다** 순차 공급

< '22년 공공분양 사전청약 공급계획(천호, : 3기 신도시) **>**

시기	입 지 (계획물량)
1분기 (3.2천호)	**남양주왕숙**(0.6), **남양주왕숙2**(0.5), **인천계양**(0.3), 인천영종(0.6), 인천가정2(0.5), 평택고덕(0.7)
2분기 (5.1천호)	**남양주왕숙**(1.4), **남양주왕숙2**(0.4), **고양창릉**(1.4), **부천대장**(0.4), 화성태안3(0.6), 평택고덕(0.9)
3분기 (7.2천호)	**인천계양**(0.6), **고양창릉**(0.4), **부천대장**(0.4), 안산장상(1.2), 남양주양정역세권(2.2), 고양탄현(0.6), 남양주진접2(0.9), 양주회천(0.9)
4분기 (16.5천호)	**남양주왕숙**(2.5), **하남교산**(2.2), **고양창릉**(0.8), 안양매곡(0.2), 파주운정3(1.6), 안산장상(0.4), 과천과천(0.5), 광명학온(1.1), 안양관양(0.4), 인천검암역세권(1.0), 수방사군부지(0.2) + 5.6천호*

* 잔여 5.6천호에 대한 공급계획은 SH 등 지방공사 공급물량에 대한 추가협의, 공공자가 사전청약 물량에 대한 3기 신도시 지구계획 변경 등을 거쳐 별도 수립 예정

2) **민간 사전청약**(도심복합 포함) **3.8만호, 서울(0.4만호 내외) 최초 실시**

○ **(공공택지 민간분양)** 성남복정, 의왕월암, 시흥하중 등 **수도권 내 우수입지**에서 **총 3.4만호**를 **매분기** 마다 **순차 공급**

* 민간(3.4만호) : (1Q) 1.2만호 (2Q) 0.6만호 (3Q) 0.4만호 (4Q) 1.2만호

- **우수 민간 브랜드**의 아파트가 **다양한 평형***으로 **공급될 예정**이며, 지난해 도입한 **청년·신혼부부 추첨제** 등 청약기회도 확대 전망

* 민간 사전청약 1차 평형별 비중 : (60㎡이하) 42% (60㎡~85㎡) 49% (85㎡초과) 9%
공공 사전청약 1~4차 평형별 비중: (60㎡이하) 79% (60㎡~85㎡) 21% (85㎡초과) 0%

○ **(도심복합)** 지구지정 완료된 **도심공공주택 복합사업**을 통하여 **최초로 서울·수도권에서 0.4만호 내외 사전청약** 실시('22.12월)

* 증산4, 연신내역, 방학역, 쌍문역(동), 쌍문역(서), 신길2 등

- **(절차) '22년 초**까지 지구지정 완료된 사업구역은 **연내 사업계획 승인***을 마치고, **토지주 우선공급**** 후 **사전청약** 절차 본격 착수

* 지구지정→사업시행인가 소요기간(서울시 기준) : (일반 정비사업) 6년 **(도심사업) 1년**
** 전체 1.3만호 공급가능 물량 중 토지주 우선공급 0.5만호, 사전청약 0.4만호 추진

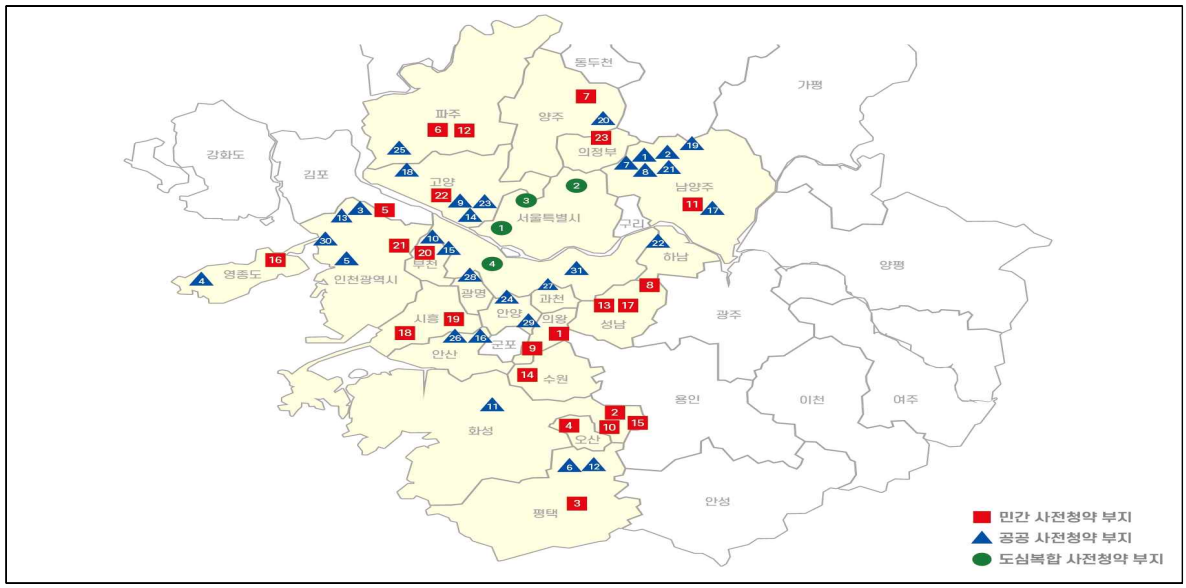
- **(입지) 증산 4, 방학역, 연신내역, 신길 2** 등 **서울·수도권 우량 입지**에서 **'22년 말**부터 사전 청약 순차 실시

< 도심 공공주택 복합사업 주요 사전청약 대상지(서울) >

❶ 증산4 구역		❷ 방학역	
	▸증산동 168-3 일원 ▸역세권+저층주거지 ▸면적 : 167,489 ㎡ ▸공급물량 : 4,112호		▸도봉동 622-6 일원 ▸역세권 ▸면적 : 8,428.8㎡ ▸공급물량 : 409호
❸ 연신내역		**❹ 신길2 구역**	
	▸불광동 319-1 일원 ▸역세권 ▸면적 : 8,227.5 ㎡ ▸공급물량 : 427호		▸신길동 205-136 일원 ▸저층주거지 ▸면적 : 60,094㎡ ▸공급물량 : 1,326호

【 '22년 사전청약 추진계획 】

※ 공공과 민간을 합쳐 **총 7만호**, **1분기 중 약 1.5만호**의 **사전청약**을 실시하고, **매분기 1만호 이상 지속 공급**



< `22년 분기별 사전청약 계획 >

(단위: 만호)

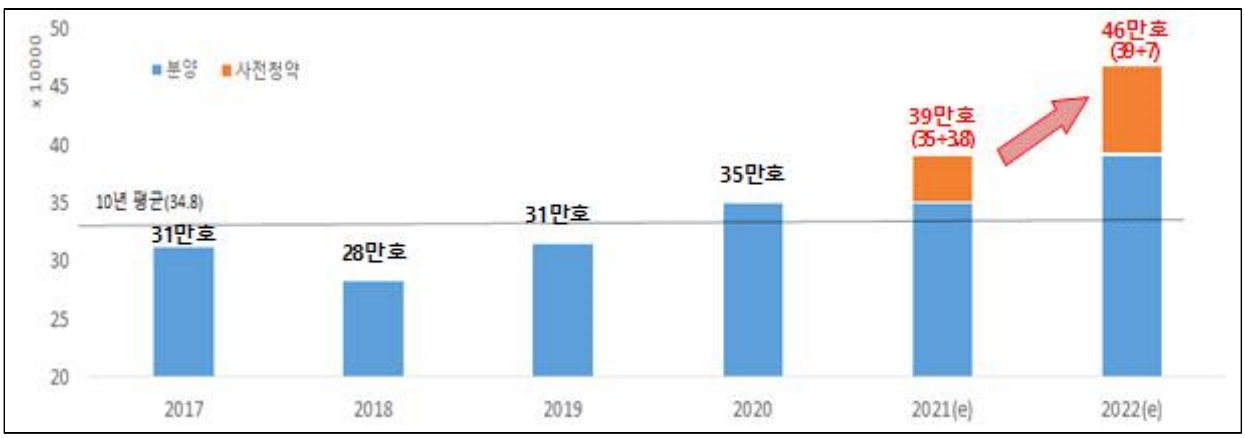
	합계	`22.1Q	2Q	3Q	4Q
총계	**7.0**	**1.52**	**1.11**	**1.12**	**3.25**
공공분양	**3.2**	0.32	0.51	0.72	1.65
민간분양	**3.8**	1.20	0.60	0.40	1.60

【 사전청약을 통한 공급증대 효과 】

※ **공공·민간 분양예정물량 39만호**와 전년대비 **두배 수준**의 **7만호 규모의 사전청약** 공급을 통해 **총 46만호**의 **압도적인 공급효과 체감**

* 분양전망(만호, 사전청약 포함) (10년 平) 34.8 **('20) 34.9 ('21e) 38.8 ('22e) 46.0**

< 연도별 분양실적 및 전망 >



2 규제·관행 개선을 통한 민간 정비사업 속도제고

◈ **국토부-서울시 정례협의 등** 지자체·업계와 함께 발굴한 제도개선 방안 이행을 통해 재개발·재건축 등 **민간공급 활성화**

1) 정비사업 속도 제고

※ 정비구역 지정→ 조합설립→ **사업시행인가→ 관리처분→ 이주철거→ 착공·분양**
↳인허가 이후 단계의 속도를 높여 착공과 입주 조기화

❶ (**인허가 단계**) 도시·건축·경관 등 복잡한 심의를 **한번**에 진행하는 통합심의를 **민간 정비사업***도 적용 (도정법, '22.9월)

* 신통기획이 적용되는 정비사업 등 신속한 사업추진이 필요하다고 인정하는 사업은 통합심의 적용 (공공사업에는 旣적용중, 약 5개월 단축)→ 도정법 및 시행령 개정

❷ (**관리처분 단계**) 관리처분 조합총회 결과, 사업비·분담금 등이 사업시행계획보다 증가하면 **부동산원 검증 후 총회 재개최** 필요

* 사업계획보다 사업비 10%이상 증가 또는 분담금 20% 이상 증가시 부동산원은 사업비, 분담금 추산액, 분양대상자 자격 적정성 등 검증→ 시정 필요시 총회 재개최要 (法定사항)

→ **부동산원**의 총회 전 先검증을 통해 절차반복 방지(내규개정, '22.4월)
(조합이 신청하는 경우 지원 / 추가 조합총회 개최에 소요되는 약 4개월 단축)

❸ (**이주단계**) **세입자 보상갈등**으로 인한 **이주·착공지연**이 없도록 보상범위를 구역지정 이전 거주자→ 지정 이후 거주자*로 확대

* 주택·상가세입자 모두 포함→ 구체적인 기준은 지자체 조례로 위임(도정법 시행령 개정, `22.6월)

- 특히, **상가세입자*** **영업손실 보상 현실화**를 위해 보상액 산정 시 상가세입자가 선정한 감정업체도 참여 허용** (도정법 시행령 개정, '22.6월)

* 현재 주택 세입자에게는 토지보상법에 따라 주거이전비(4개월치 생활비)와 이사비 지급중
** 현재는 사업시행자, 시도지사, 토지소유자가 선정한 3개의 감정평가 업체가 영업손실 보상액 산정 중
↳상가세입자 보상을 강화하여 시행하는 경우 법적상한의 125%까지 용적률 완화 추진

❹ (**금융지원**) **정비사업 대출보증 심사시점**(HUG)을 **관리처분 인가 이후→ 이전**으로 당겨, 사업비 등 빠른 조달 지원(HUG내규, '22.4월)

* 보증심사를 관리처분 인가전에 착수하고, 인가와 동시에 발급→ 시차없이 즉시 이주비 등 지급

2) 정비사업 규제 합리화를 통한 사업성 제고

○ (**준공업지역 정비사업 관련**) 주거지역 뿐만 아니라 준공업지역 정비사업도 **임대주택**(85㎡미만) 공급 시 **용적률 완화** (도정법, '22.9월)

* 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 공급 + 나머지 1/2은 분양공급
** 서울시 준공업지역 정비사업 물량 변화(추정치) : (기존) 4.5천호→ (변경) 5.5천호

○ (**재개발 임대비율 관련**) 재개발 의무임대 비율 적용 시 **세대수 기준 산정 외**에 연면적 기준으로 산정 허용 (도정법 시행령, '22.6월)

* 재개발은 세대수의 15% 이내 임대주택 공급의무→ 사업여건에 따라 기준 탄력적용

○ (**소규모 정비사업 관련**) 가로정비→**소규모 재개발 전환*** **허용, 도로**를 사이에 둔 **2개** 가로정비의 **통합추진**** **허용** (소규모법, '22.9월)

* 입지에 따라 기존 가로정비 조합이 소규모 재개발 추진 희망하나, 조합해산 후 재설립해야 하는 불편 존재 / ** 현재 6m도로가 가로구역 내를 통과하면 하나의 구역으로 묶지 못함

3 단기 주택공급 활성화를 위한 금융지원 강화

○ (**PF보증 개선**) PF보증 시공사 요건(現500위 이내)을 **완화검토**하여 도생주 등을 건설하는 **중소건설사 자금조달 지원** 강화 ('22.3월)

* 아울러, 신용상황 등 중소건설사 여건을 감안 표준PF 보증 취급 금융기관 확대 유도

○ (**건설자금 대출기준 보완**) 현재 물가수준에 맞게 **대출금액 산정 기준을 재설정***하여 주택건설자금 지원 강화('22.3월)

* 물가상승 등을 감안하여 표준공사비(표준건축비와 연동된 대출기준) 상향

○ (**소규모 정비 기금융자 확대**) 규모가 작고 사업성이 부족한 **자율주택정비** 기금 융자한도 상향**(초기 사업비의 5%→20~40%, '22.1월)

※ 국토부-지자체-업계로 구성된 **민관TF** 발족, 주택공급 분야 전반의 **제도·관행적 규제***를 **발굴·개선→ 인허가 등 공급속도 제고**

* (사례) ❶ 非분상제 지역에서 분양가 통제 ❷ 非분양가관리 지역에서 분양보증 시 분양가 통제 ❸ 법률상 근거없이 인허가 미진행 ❹ 요건충족에도 생활형숙박시설→ 오피스텔 전환 불허 등

- 특히, 도생주 면적확대 등 제도개선 사항의 현장적용 점검 등을 통해 준주택 등을 **예년 추세**(10년 平, 9만호)보다 **확대 공급 유도**

[과제-②] 205만호 계획의 차질없는 이행으로 압도적 공급 가시화

◈ 旣확보한 사업 후보지 **총 43만호**에 대한 **지구지정 등 신속** 진행

ㅇ 205만호 공급계획 중 약 121만호 부지는 旣지구지정 완료(~'21)
→ **잔여 84만호**의 **절반이상**을 **'22년까지 지정**

◈ 직주 근접성 높은 **10만호 수준**의 **도심 후보지 추가 발굴**

1 총 43만호 지구지정 등 주택공급 가시화

ㅇ (공공택지) **주민설명회·영향평가**(환경·재해) 등을 거쳐 **광명시흥** 등 총 **27.4만호 지구지정 및 광역교통개선대책 수립 착수** ('22.6월~)

* 27.4만호 지구지정을 통해 현 정부에서 발표한 모든 공공주택지구 지정을 완료

- 특히, 수도권 일부 택지는 지구지정 및 지구계획 변경 과정에서 **밀도상향, 용도전환** 등을 통해 **1만호 추가 신규 공급**('22.12월)

* (밀도상향) 광명시흥, 화성진안, 양주장흥 등 0.7만호 / (용도전환) 3기 신도시 등 0.3만호
↳ 이를 통해, 주택공급 계획이 205만호 계획→ **206만호 계획**으로 확대

☞ **수도권**에만 **20만호 수준**의 **주택공급**이 **확정**되는 것으로, **최근 10년간** 연평균 **수도권 택지공급**(3.7만호)의 **5배**를 넘는 수준

* 수도권 공공택지 연간 20만호는 **2000년대 들어 두 번째 수준**(1위는 `07년 25.8만)

ㅇ (도심사업) **도심 공공주택 복합사업**은 **매몰비용 지원*** 등 **주민 애로 해결**을 통해 주민동의 가속화, **5만호 지구지정** 완료 ('22.3월~)

* 주민들이 도심복합사업에 참여하기 전에 기존 민간재개발 등 다른 사업을 추진하면서 부담한 조합운영비·용역비 등을 공공시행자가 인수(공공주택 특별법 개정사항)

- **공공재개발·재건축**은 **서울 주요입지***를 중심으로 **총 3.2만호**의 **공공시행자**(LH 등) 지정·**용적률 완화** 등 **정비계획 수립** ('22.9월~)

* 용두 1-6구역(동대문), 강북5구역(강북구), 흑석2구역(동작구), 신문로2-12(종로구) 등

ㅇ (기타) **소규모 주택 정비사업 2.6만호**의 소규모 관리지역 지정, **신축매입약정 등 4.4만호**도 **매입절차 단축** 등 **속도감** 있게 추진

2 직주 근접성 높은 10만호 이상의 도심 후보지 추가 발굴

○ (도심 공공주택 복합사업) 주민·지자체 상시제안 및 민간통합 공모를 통해 추가 사업지 5만호(서울 2.8만호) 발굴('22.12월)

* 기존 후보지(65곳, 8.96만호)와 합쳐 총 14만호(총 물량의 70% 수준) 달성

○ (공공정비사업) 서울시 신통기획과 조화롭게 추진되도록, 국토부-서울시 합동공모 등을 통해 2.7만호+α 추가('22.6월)

* 선정계획 물량 : 공공재개발 2.3만호+α, 공공재건축 0.2만호, 공공직접정비 0.2만호
** 서울시는 신통기획을 통해 연간 2.6만호, 5년간 13만호 공급부지 확보 예정

○ (기타) 소규모 정비사업은 반기별 주민대상 공모, 국토부-지자체 협의체* 등을 통하여 추가 사업지 총 2.3만호 확보

* 대규모 사업보다 사업부지가 다양하게 분포되어 있어 주민수요조사, 기초지자체 참여 중요
* 또한, 도시재생 혁신지구 등에서도 0.3만호 신규 후보지 확보

3 다양한 유형·입지의 주택공급 본격화

○ (공공자가주택 본격 공급) 이익공유형, 지분적립형, 토지임대부 등 부담 없이 내 집을 마련하는 공공자가 1.5만호 계획 확정(22.6월)

* 이익공유형 : 입주자가 집값의 일정비율만 지불하고 향후 매각시 지분만큼 공공과 공유
지분적립형 : 집값을 한번에 지불하지 않고 일정기간 동안 분할하여 납부
토지임대부 : 토지는 공공이 소유, 입주자는 건축물만 저렴하게 분양받아 거주

- 3기 신도시 등을 중심으로 공급하되, '22.6월 중 지역별 수요를 고려한 유형별 공급계획, 수요자 부담 등 세부계획 마련·공개

* (대상지구) 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천대장, 안산장상 등

○ (신혼주거 조기공급) 2년 후 신규 주거공간을 물색해야하는 신혼부부를 위해 신혼희망타운 임대형 2천호를 1년 앞당겨 공급

* 타일·창호 등 마감재 고급화 등으로 매력적이고 쾌적한 품질의 주거공간 제공 / `22년 상반기 중 공급계획 발표

○ (철도·공공주택 복합개발) 신안산선·GTX-C 등 수도권 주요입지의 철도역사를 복합개발, 청년주택 최대 1천호 공급 착수

* (시범사업) 사업 추진 중인 신안산선('25년 개통)은 4곳(영등포·한양대역 등)에 500호, GTX - C('27년 개통)는 4곳(양재·창동·청량리 등)에 500호 공급

[과제-③] 일관성 있는 가계부채 관리를 통해 유동성과 집값의 상호상승 절연

1 가계부채 연착륙 유도 : 차주의 상환능력에 기반한 대출관행 정착

○ (관리목표) '22년도 가계부채 증가율을 코로나19 이전 수준인 4~5%대로 정상화

○ (관리방향) 차주단위DSR 적용 확대* 등을 계기로 상환능력 범위 내에서만 대출이 취급되도록 관리

* 적용범위 : ('22.1월~)가계대출 총액 2억원 초과 차주 ('22.7월~)1억원 초과 차주

- 서민·취약계층 어려움이 커지지 않도록 중·저신용자대출, 정책서민금융상품에 대해 충분한 한도와 인센티브 부여

2 가계대출의 질적구조 개선 및 건전성 관리 강화

○ (질적구조 개선) 조금씩 나누어 갚는 관행 정착, 금리상승 위험 대비 등을 위해 가계대출의 질적구조 개선 지속 추진

- 분할상환대출 취급을 확대하기 위한 인센티브를 강화[1]하고, 고정금리 대출상품 공급을 확대[2]

1) 가계대출 분할상환 목표 상향, 분할상환시 한도·금리 인센티브(DSR 산정만기 확대 등), 분할상환전세대출 주신보출연료 인하 및 우수실적 금융회사 추가 우대(최대 14bp 인하) 등
2) 고정금리 대출 확대 유도, 보금자리론 등 고정금리 정책모기지 지속 공급

○ (건전성 관리강화) 가계부문 경기대응 완충자본[1] 도입, 제2금융권 한도성 여신 충당금 적립[2] 등 신규 관리조치 시행

1) 적립(안) : GDP 대비 가계부채 갭(gap), 은행별 가계대출 비중 및 증가세, 질적수준(대출구조 등) 등을 감안하여 자본적립비율(최대 2.5%) 산출→ `22년 중 시범시행
2) 저축은행·상호금융·여전사의 미사용 한도성여신에 대해 충당금 적립 및 자본비율 반영

3 서민 · 실수요자 금융 지원

○ (취약계층 지원) 기초생활수급자 등 취약계층 전세대출 특례보증 한도 확대*, 보금자리론 서민우대 프로그램(~'22.9월) 추가 연장 검토

* (예) 보증한도 現 4천만원→8천만원으로 상향 검토

○ (실수요자 지원) 무주택·실수요자 내 집 마련 기회 확대를 위해 디딤돌 대출 지원한도 상향(5천만원, '22.1월~) 등 금융지원 강화

* 대출한도 상향 : (일반) 2.0 → 2.5억원 (신혼) 2.2 → 2.7억원 (다자녀) 2.6 → 3.1억원

- 집단대출 등 주거안정 관련 자금공급은 중단이 없도록 세심히 관리

〔과제-④〕 공정하고 투명한 부동산 시장 조성

1 거래질서 교란행위 집중 단속

1) 지역별로 나타나는 교란행위 특성을 고려한 맞춤형 실거래조사 실시

○ (서울·수도권) 10대 등의 고가주택 매입(15억초과 대출불가·자금출처의심), 부모·자녀 등 특수관계 직거래*, 법인명의 매수** 등 조사 ('22.4)

* 부모와 임대계약 후 전세금으로 매매대금 납부 등 ** 법인 매도대금 임직원 수취 등

○ (지방·중소도시) 선호도가 높은 신축 주택 등이 실수요자에게 돌아가도록 아파트 등 분양권 다운계약·불법중개 등 조사 ('22.2~)

* 실제보다 낮은 가격으로 신고, 프리미엄 현금지급 및 양도세 대납 요구 등

※ 특히, 법인·외지인의 공시 1억원 이하 저가 아파트 거래 등에 대한 조사결과 발표 및 상시 모니터링·점검 방향 마련('22.1)

○ (특이지역 모니터링) 거래가격·新고가 등의 지표를 이용하여 특이동향 지역을 선정하는 모니터링 시스템을 구축하여 심층 조사('22.2)

2) 세금 탈루 등에 대한 엄정 대응

○ (검증강화) 자금여력이 부족한 연소자 등*의 편법증여를 통한 고가·다주택 취득, 고액 전세입 등 변칙적 탈세 검증 강화

* 신고 소득이 없거나 미미한 자, 상속·증여 등 자금원천 신고 내용이 없는 자

○ (공조강화) 국토부의 실거래 조사 결과 통보되는 편법증여 등 탈세의심자료와 다운계약 등 허위 거래자료를 국세청이 보유 중인 소득내역 등 과세정보를 활용하여 정밀 검증하고 탈세혐의자 조사 선정

2 청약 관련 불법행위 대응 강화

○ (불법행위 근절노력) 불법행위 점검 알고리즘*의 개발('22.6) 및 점검인력 확충으로 청약 관련 불법행위 점검대상을 2배로 확대

* (예) 연락처, 가점내역 등 다양한 청약관련 정보를 기반으로 청약브로커 개입 여부 파악 가능

- 특히, 규제지역 내 불법 전매행위* 기획조사 실시 ('21년 거래분 대상)

* 질병치료·취학 등 법령상 전매사유가 없음에도 전매동의를 받는 행위에 대해 집중 점검 실시

3 공정한 부동산 시장 조성

○ (**도시개발**) **도시개발사업** 공공성 강화방안*('21.11)의 **후속조치** 추진

* 1) 민간이윤율 상한 제도화, 공공SPC 사업 분양가상한제 적용 등 민간이익 환수 강화
2) 민·관 공동사업의 절차와 방법에 관한 규정 마련 등 사업 추진과정의 공공성 강화
3) 국토부장관 보고요청 권한 부여 등 도시개발사업 관리·감독 강화

- 제도 개선사항을 담은 **법률 개정안**(주택법 및 도시개발법)이 **본회의**를 **통과**함('21.12)에 따라, 제도시행을 위한 **하위법령*** **마련**('22.6)

* 민·관 공동사업에서의 민간 이윤율 상한 구체적 규정, 민·관 공동사업 절차와 방법 마련 등

- 아울러, **용도지역 운영 합리화 등**으로 개발사업에서 **과도한 계획이익**이 발생·귀속되는 **사례**를 **방지**하는 방안도 검토

○ (**개발부담금**) **부담률 상향*, 감면사업 정비**** 등 개발이익 환수제도 전반에 대한 **실효성**을 **제고**('22.6)

* 현행 개발이익의 20%(계획입지), 25%(개별입지) 개발부담금 요율 상향 추진
** 현행 감면사업 적정성을 재검토하여 축소, 감면 재검토 기한 설정 등

○ (**택지공급**) **다수 계열사**를 **동원**한 **입찰참가**를 **차단**하기 위하여 **청약·낙첨절차 등**에 대한 **구조적 개선 추진** ('22.3)

- 특히, 택지공급 후 **페이퍼 컴퍼니**로 밝혀지는 경우 **사후적**으로도 공급계약을 해제할 수 있는 근거 마련('22.3)

○ (**LH 혁신 완수**) 비핵심 기능 이관 등*이 원활하게 이뤄지도록 하고, **인력조정**과 함께 **취업준비생**의 피해 최소화를 위한 **신규채용**도 **실시**

* 24개 기능 조정(이관·폐지·축소) 및 1,064명 정원 감축 의결('21.9, 공운위)

- **보수체계 개선** 등 미이행과제는 **점검TF** 등을 통해 완료('22.10)하고, 투기·비위행위 **통제장치*** **운영 점검**(반기별), 부동산거래조사 실시('22.12)

* 1) 투기직원에 대한 처분 2)全직원 재산등록, 3) 준법감시관 운영실적 등

○ (**부동산 소비자 보호**) **전세사기** 등 피해방지를 위한 **교육 강화***, **청약 홈**을 **고객 친화적**으로 **개편**하여 **부적격 당첨 최소화**('22.6)

* 계약 경험이 부족한 청년 등을 대상으로 부동산등기부 보는 법, 피해사례 공유 등(HUG)

〔과제-⑤〕 주거복지 패러다임 전환으로 서민 주거안정 강화

◈ 가구분화 및 저출산·고령화, 주거수준 향상 및 수요 다양화 등에 따라 공공임대주택 안정적 공급과 함께 품질 혁신 및 서비스 다변화 추진

○ 코로나19로 인한 위기 상황에서 취약계층 주거안전망은 더욱 보강

	< As-is >		< To-be >
공공임대	연평균 14만호 공급	➡	직주근접 우수입지(14만호 지속 공급) + 품질혁신(운영체계, 입지, 면적, 서비스 등)
주거서비스	생애주기별(일자리·육아·돌봄)	➡	생애주기·지역·가구별 수요 맞춤
주거안전망	주거급여, 공공임대 우선공급	➡	임대료동결, 특별월세지원 추가

1 공공임대주택 지속 공급으로 신규 주거수요에 안정적 대응

○ (신규공급) 도심 등 우량입지에 신규건설, 신축매입 등 총 14.7만호를 공급하여 무주택 임차가구의 주거안정 지원

○ (기존재고) 15년 이상 노후 재고 9.3만호*등은 친환경 자재 등을 활용한 그린 리모델링에 본격 착수하여 주거품질 개선

* 전면 리모델링(3만호), 일부 시설개선(6만호), 세대통합 리모델링(200호)

2 『통합 공공임대』 공급 : 국민 눈높이에 맞는 임대주택 질적 혁신

○ (공급유형) '22년부터 신규 승인하는 건설형 공공임대주택은 영구·국민·행복 등 복잡한 구분없이 전량 통합 공공임대*로 공급

* 영구(1~2분위, '89)+국민(3~4분위, '98)+행복(1~6분위, '13) ⇨ 하나로 통합(1~8분위, '21)

※ 기존 재고도 단계적 통합 공공임대 모델 적용('22년 10~20곳 시범 → '23년이후 전면)

- 3기 신도시* 우수입지, 3080+ 및 도시재생 지구 등 활용

* 3기신도시 지구당 역세권 500m내 공공임대 물량을 확대 배치(당초 58%→ 개선 68%)

○ (면적) 신규 건설분은 60~85㎡ 중형 평형 비중을 늘리고('21, 0.1 → 0.6만호), 청년 등 1인 가구 입주가능 면적도 확대(18→ 최대 36㎡)

○ (임대료) 저소득층은 시세 35%, 중위소득 130%는 시세 80% 등 "소득수준에 따라 부담 가능한" 수준으로 책정(소득연계형 도입)

○ (**임대기간**) 소득·자산요건 충족시 **최대 30년 거주**(기존: 청년 6년 등 제한)

○ (**주거서비스**) 단지 내 편의시설 등 **생활SOC를 기본 설치***하고, 지자체·민간법인 등과 협업하여 **지역수요 맞춤형 서비스** 제공

* 300세대 이상 단지에 200㎡이상의 **교육·건강·복지·문화** 등 서비스 가능 공간 설치 등

3 생애주기 · 가구 · 지역별 수요에 맞춘 서비스 다변화

○ (**생애주기별 지원**) 청년(5.4만호)·신혼(5.2만호)·고령자(1.1만호)등 공적 임대주택 공급시 **일자리·육아·돌봄** 등 **서비스 연계** 강화*

* (청년) 일자리연계형, 기숙사형 등, (신혼) 신혼특화임대, 신혼희망타운 등, (고령자) 고령자복지주택 등

- **IoT·AI 활용** 고령자 **스마트 돌봄시스템** 확대('21, 1곳 → '22, 5곳) 및 **신혼희망타운**(분양형)은 **중형평형**(60㎡ 초과) 신규 도입

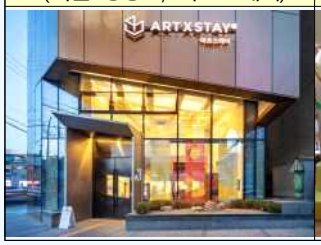
○ (**테마서비스**) 민간 사업자가 테마별 주거·공유공간을 갖춘 신축 주택에서 특화서비스를 제공하는 **"테마형 매입임대"** 본격 추진(3천호)

* (예시) 청년 + 문화·예술, 장애인 + 자립지원, 귀향귀촌인 + 지역일자리 지원 등

※ 주거서비스 특화 사례(신축 매입임대)

▸ **사업공모** 등을 통해 **신규 주택**에서 다양한 **특화서비스**(기숙사형, 창업·문화예술형, 보육특화형, 고령자복지형)가 제공되는 "**테마형 매입임대**"를 본격 추진('22, 3천호)

* 시범사업 착수(1천호, 3월) → '22년 사업 공모(2천호, 9월)

❶ 청년 + 예술창업 (서울 영등포, 아츠스테이)	❷ 신혼부부 + 공동육아 (서울 중랑, 도란도란공동육아방)	❸ 사회초년생 + 귀농귀촌 (경남 함양, 아이토피아)	❹ 장애인 + 자립지원 (서울 은평, 다다름하우스)
			

○ (**지역수요 대응**) **지역특화형 전세임대*** 신규 도입(300호, 3월~) 등 지역주체 협력사업 확대, **지자체 주거복지 평가체계**도 **개선**

* 지역특화형 전세임대: 지자체·지역대학이 보증금 또는 월세를 추가 지원하여 주거비 부담 최소화
지자체 평가체계 개선: 지자체별 규모·여건을 고려하여 평가체계 세분화, 정부포상 확대 등

○ (**주거복지센터 확대 등**) 현재 43개소를 **50개소**로 확대, **마이홈포털·앱** 등을 이용자 중심으로 지속 개편*하여 **서비스 접근성 제고**

* 마이홈포털·앱 UI 및 서비스 개편('22.1), 민간 플랫폼 연계를 통한 접근성 제고('22.6)

4 코로나 19 등 위기가구 주거안전망 강화

○ (주거급여) 대상 확대(중위소득 45%→46%)및 평균지원액 상향(월 15.5 → 16.1만원)으로 총 **132만가구 지원, 청년 주거급여도 지원**(3.3만가구)

* '17대비 수급자 63% 증가(81만→ 132만가구), 수급평균액 39% 증가(월 11.6→ 16.1만원) 예상

< **주거급여 지원 수준** >



○ (특별월세지원) 주거급여 받지 못하는 청년(중위소득 60%이하) 등에 최대 月 20만원까지 한시 지원(상반기내 착수, 15.2만명 혜택 기대)

○ (공공임대주택) **LH 보유 재고**(약100만호)는 **'22년 임대료 동결**

- 쪽방 등 **비주택거주자**(7천호), **보호종료아동**(2천호)·**긴급지원대상자**(2천호) 등에 대한 **공공임대주택 우선 공급** 확대

○ (월세대출) **청년 월세대출*** **지원범위 및 대출한도 확대, 금리인하**

* 소득기준 (2→5천만), 대상주택(월세60→70만), 대출한도(월세 40→50만), 금리(1→0%, 20만 한도)

5 임차인 주거 안정 강화

○ (임대차 신고제) 신고제 **대상**(現 : 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원) 및 **신고정보 공개범위**를 확대하는 등 **운영 확대 방안 마련**('22.12)

* 신고제 관련 유튜브(계약요령 등), 지자체 방문교육 등 밀착형 홍보('22.9), 분쟁조정위 상담서비스

○ (임차인 보호 강화) **보증금을 반환하지 않아** 임대사업자 등록이 말소된 이력이 있는 임대인 정보를 **정보체계** 통해 **공개**(법 개정, '22.6)

- 다자녀(3→2자녀) 등 **보증료 할인 대상을 확대**하고, 협약 지자체 내 **청년을 대상**으로 **보증료 추가 할인**(50%+10%, '22.11)

Ⅳ. 향후계획

◈ **5대 중점 추진 과제**가 **차질없이 이행**되도록 추진실적을 체계적으로 관리하면서, **법령 개정** 등 **제도개선**도 **조기**에 **완료**

☞ 부동산 시장안정이 **최대한 조기화** 되도록 **범정부**의 **역량 집중**

□ 주택공급 상황 지속점검 및 지원체계 구축

○ **(공공) 205만호 공급 계획**이 차질 없이 **추진**될 수 있도록 '22년 후보지 선정, 지구지정 지정 등 **사업 물량·일정 관리**에 **만전**

- 또한, **분기별 사전청약 물량**이 **적기 공급**되도록 **사업관리 철저**

○ **(민간)** 국토부, 지자체, 공공기관, 민간사업자 간 **협력체계**를 **구축**하고 **공급 애로사항 해소**를 위한 **제도개선 사항 지속 발굴**

* '21년 국토교통부 장관 주재 주택공급기관 간담회 4차례 개최
** 특히, '22년 전국 분양계획 물량 39만호가 실제 분양으로 이루어지도록 지원강화

□ 신속한 법적기반 마련

○ **(공급 확대) 정비사업 속도 제고**를 위한 **도시정비법령* 개정**

* 시행령은 내년 6월까지, 법은 9월까지 개정 완료

○ **(공정한 부동산 시장 조성)** LH 비핵심기능 이관('22) 및 도시개발사업 공공성 강화방안('21.11) 관련 **후속 하위법령 개정 추진**('22.6)

□ 거래질서 교란행위 상시 단속

○ **국세청** 등 **관계부처**와 **긴밀히 협조**하여 편법 증여, 불법중개, 다운 계약 등 불법 **교란행위 수시 모니터링 및 집중 단속**

□ 공공임대주택 확충 및 위기가구 지원 지속

○ **내년**부터 **통합 공공임대**를 **본격 공급**('22년 신규승인분)하고, 주거급여·특별월세 지원 등 통한 **위기가구 지원**도 **지속**

< 세부과제별 조치사항 및 향후 추진일정 >

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
〔과제-①〕 주택공급 속도제고를 통해 시장안정 견인			
1 공공분양 사전청약 확대			
공공분양 사전 청약 3.2만호 실시	3기신도시 등 사전청약	연중	공공택지기획과
민간분양 사전 청약 3.4만호 실시	수도권내 사전청약	연중	주택기금과
도심복합사업 사전 청약 0.4만호 실시	서울·수도권내 사전청약	'22.12월	도심주택공급총괄과
2 민간부문 주택공급 활성화			
민간정비사업에 통합심의 도입	도시정비법 및 시행령 개정	'22.9월	주택정비과
정비사업 세입자 보상범위 확대 및 상가세입자 감정업체 선정 허용		'22.6월	
준공업 정비사업 임대주택 공급조건부 용적률 완화		'22.9월	
재개발 의무임대 비율 산정시 연면적 기준으로 산정		'22.6월	
가로정비사업 → 소규모 재개발 전환		'22.9월	
정비사업 대출보증 심사 조기화	HUG 내규개정	'22.4월	주택기금과
총회 전 관리처분계획 선검증	부동산원 내규개정	'22.4월	주택정비과
소규모 정비사업 지원 확대	기금운용계획변경	'22.6월	주택기금과
〔과제-②〕 205만호 계획의 차질없는 이행으로 압도적 공급 가시화			
공공택지 주택공급	지구지정 등 추진	연중	공공택지기획과
도심공공주택복합사업 주택공급	지구지정 등 추진	연중	도심주택공급총괄과
공공재개발·재건축 주택공급	공공시행자 지정 등 추진	연중	주택정비과
소규모 정비사업 주택공급	소규모 관리지역 지정	연중	도심주택공급협력과
신축매입약정 등 단기주택 공급	매입절차 단축 등 추진	연중	주거복지지원과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
공공자가주택 공급 본격화	지구계획 변경승인	'22.6월	공공택지기획과 공공주택정책과
신혼주거 조기 공급	신혼희망타운 2천호 조기 공급	연중	공공주택정책과
철도·공공주택 복합사업	청년주택 1천호 공급 착수	연중	주거복지지원과
〔과제-③〕 일관성 있는 가계부채 관리를 통해 유동성과 집값의 상호상승 절연			
가계부채 건전성 관리 강화,	가계부채 관리 강화	연중	금융위원회
서민·실수요자 금융 지원	기금운용계획 변경, HUG 내규개정 등	연중	금융위원회, 주택기금과
〔과제-④〕 공정하고 투명한 부동산 시장 조성			
거래질서 교란행위 집중 단속	지역별 맞춤형 조사	연중	부동산거래분석기획단
특이 동향지역 심층조사	모니터링 시스템 구축	'22.2	부동산거래분석기획단
세금탈루 엄정 대응	변칙탈세 검증 강화 등	연중	국세청· 부동산거래분석기획단
부정청약 모니터링 강화	부정청약 알고리즘 개발	'22.6월	주택기금과
현장점검 강화 확대	점검대상 2배 확대 등	연중	주택기금과
개발이익 환수 제도 실효성 제고	개발이익환수법령 제도개선	'22.6월	토지정책과
벌떼입찰 관련 제도개선	청약시스템 개편	'22.3월	부동산개발정책과
LH 혁신	기능·인력 조정	연중	토지정책과
	부동산거래조사 실시	'22.12월	토지정책과
〔과제-⑤〕 주거복지 패러다임 전환으로 서민 주거안정 강화			
1 공공임대 주택 재고 200만호			
공공임대주택 공급(14.7만호)	계획수립 및 사업관리	연중	주거복지지원과 공공주택정책과

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
그린리모델링 본격 착수	계획수립 및 사업관리	연중	주거복지 지원과 공공주택 정책과
2 통합 공공임대 공급			
통합공공임대 공급('22년 신규착수물량)	계획수립 및 사업관리	연중	공공주택 정책과
중형평형 확대 및 1인 가구 거주면적 확대	사업승인	연중	
소득연계형 도입	시범사업 추진	1월	
3 생애주기 지원 강화 및 생활 SOC 연계			
생애주기별 공적임대주택 공급	계획수립 및 사업관리	연중	주거복지 지원과 공공주택 정책과 민간임대 정책과
고령자 스마트 돌봄시스템 확대	계획수립 및 사업관리	연중	공공주택 정책과
신혼희망타운 중형평형 도입	사업승인 등	'22.12월	공공주택 정책과
테마형 매입임대 3천호 공모	공모결과 발표 등	연중	주거복지 지원과
지역특화형 전세임대 300호 공급	지자체, 대학 MOU 체결 등	연중	주거복지 지원과
지자체 주거복지센터 확대	50개소 이상으로 확대	연중	주거복지 정책과
4 코로나 19 위기가구 지원 확대			
주거급여 지원대상 확대 및 임대료 지원 강화	취약계층 132만가구 지원	연중	주거복지 정책과
청년대상 특별월세지원	사업지침·매뉴얼 마련, 전산개발	상반기	청년정책과
공공임대주택 임대료 동결	LH 보유재고 약 100만호 대상	연중	주거복지 정책과
청년 월세대출지원	지원범위 및 한도 확대 등	연중	주택기금과