
두텁고 촘촘한 주거복지 실현을 위한

주거안정플랜

2026. 9.

국 토 교 통 부

순서

I. 주거복지 현황 및 평가	1
II. 주거복지 4대 정책방향	4
III. 주거안정플랜 세부추진방안	6
1. 부담가능한 공적주택 119만호 공급	7
2. 공공임대주택 혁신	10
3. 생애주기를 감안한 맞춤형 주거복지 제공	19
4. 주거복지 추진기반 마련	32

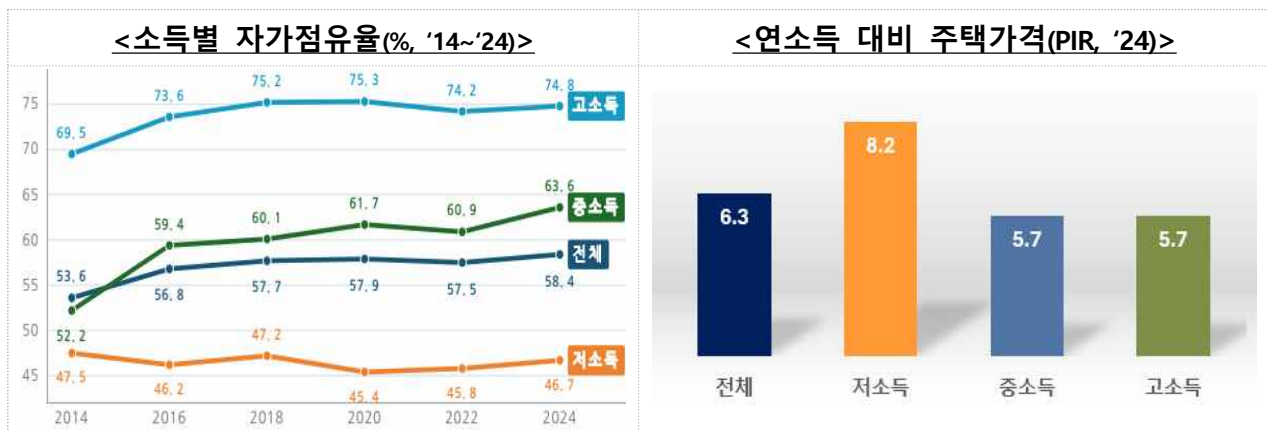
I. 주거복지 현황 및 평가

1 주거복지 관련 현황

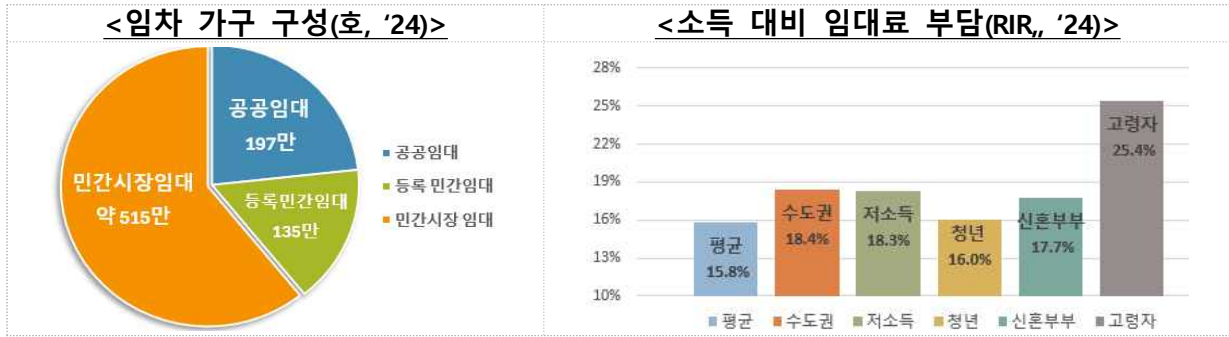
- **(주거 전반)** 주택보급률 증가('10년 100.5% → '24년 102.9%), 1인당 주거면적 확장('10년 25.8㎡ → '24년 36㎡) 등 주거수준은 전반적으로 향상
 - 장기공공임대 재고 확충('24년 193.1만호, 주택 재고 8.4%, OECD 평균^{7.1%} 상회), 주거급여 대상 확대('25년, 161.7만 가구) 등을 통해 주거복지 기반 마련



- **(자가 점유)** 자본확보 여력이 낮은 저소득층(1~4분위) 자가점유율 하락
 - * 소득별 자가점유율('14년→'24년, %) : 저소득(47.5→46.7), 중소득(52.2→63.6), 고소득(69.5→74.8)
 - 연소득 대비 주택가격(PIR, '24년)은 6.3배이나 저소득층은 8.2배

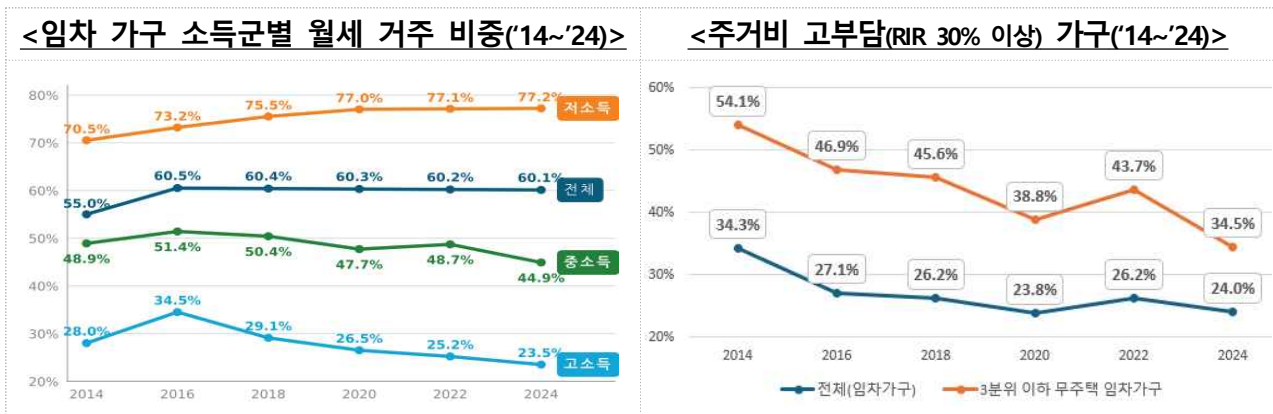


- **(임차 가구)** 쉼임차가구의 61%(약 515만)가 주거불안성이 높은 순수 민간임대에 거주하여 높은 임대료, 잦은 이사, 전세사기 등에 노출
 - 소득 대비 임대료 부담(중위 RIR, '24년)은 약 15.8%, 저소득(18.3%), 수도권(18.4%), 청년(16%), 신혼부부(17.7%), 고령자(25.4%) 가구 주거비 부담이 큼



○ 저소득층의 77.2%는 월세 거주*, 소득 3분위 이하 무주택 임차가구 중 주거비 부담이 매우 큰(RIR 30% 이상) 가구 비중이 34.5% 수준

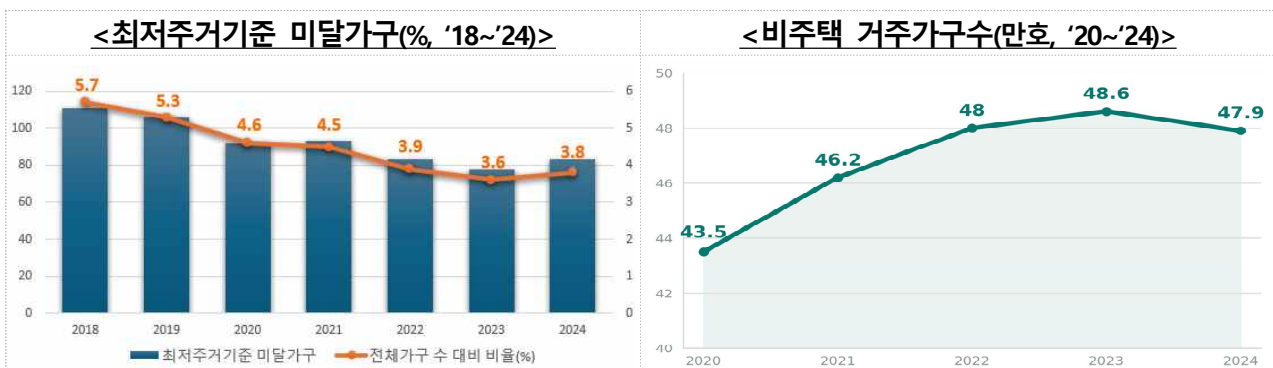
* 월세비중('14년→'24년) : (저소득층) 70.5% → 77.2%, (고소득층) 28.0% → 23.5%



□ (주거 환경) 최저주거기준 미달가구는 83.2만(3.8%, '24년)으로 감소 추세, 저소득(6.2%), 청년층(8.2%), 수도권(4.4%) 미달가구 비율이 높은 수준

○ 최근 쪽방·고시원 등 비주택 거주가구 증가 추세*, 비주택 거주 가구 대다수(95.2%, 45.6만가구, '24년)가 최저주거기준 미달

* 비주택가구수 : ('21년) 46.2만 ('22년) 48만 ('23년) 48.6만 ('24년) 47.9만



⇒ 주거수준 향상에도 불구, 실수요자 내집 마련, 임차가구(저소득·수도권·청년·고령) 주거안정, 비주택 거주가구 주거환경 개선은 여전한 과제

- **(양적 확대·공급자 중심 공공임대)** 택지 개발 등을 통한 공공임대 공급은 양적 재고 확충에 크게 기여한 반면, 정책 수요자의 편의 고려 부족
 - **(낮은 주거품질)** 공공임대 노후화, 좁은 평형 위주 공급, 외곽 입지에 따른 교통·교육 등 인프라 미비 등에 따라 공실률 증가('22년 2.1%→'25년 3.3%)
 - **(분산된 청약절차)** 공공주택 사업자별로 청약시스템을 각각 운영하여 청약절차가 복잡하고 비효율·불편 누적
 - * 사업자별 시스템 검색 후 공고 확인-입주신청-자격증명(1년 이상 소요)을 선정시까지 반복
- **(제한적 수혜계층)** 엄격한 소득·자산기준에 의거한 주거복지정책 추진으로 인해 수혜계층이 제한적
 - 수혜를 받는 가구도 공공임대주택이 취약가구 중심 주거지로 인식되면서 지역사회에서의 사회적 차별 경험 사례도 발생
- **(획일적인 생애 맞춤형 지원)** 청년·신혼부부·고령자 등에 대한 주거 지원은 대상별 공공임대·분양 공급 및 청약 기회 제공에 주력
 - 생애주기별 특화된 수요(청년 선호 시설·입지 및 주거비 지원, 신혼양육부담 경감 및 주택구입 지원, 고령 AIP(Aging In Place) 주거모델 마련) 대응에 다소 미흡
- **(중앙정부·LH 중심 추진)** 중앙정부·LH 중심으로 임대주택 공급*, 주거서비스 전달**이 이루어져 지방정부의 역할 제한
 - * 장기공공임대주택 공급 재고 비율('24) : 중앙정부·LH(76.1%), 지방정부(18.9%)
 - ** 지역 주거복지센터 설치 : 광역(10개/전체 16개 시·도), 기초(60개/전체 226개 시·군·구)
 - 사회적 경제주체('17년~)를 활용하여 다양한 공공·민간임대 주택 사업을 추진(37개 사업 529호 선정)한 바 있으나 주로 특화공공임대 관리에 국한

II. 주거복지 4대 정책방향

- ◆ 양질의 공적주택 공급을 통해 전월세 시장 안정에 기여, 맞춤형 주거비 지원 및 주거서비스 제공 등을 통해 주거부담 완화 및 주거 질 개선

① 충분한 수준의 공적주택 '30년까지 119만호 공급

- (공급물량) 최근 10년 평균(연평균 16만호 공급, 착공 등 기준) 대비 약 50% 증가
- (재고율) 장기 공공임대 재고 250만호 시대 및 재고율 10% 이상 달성(~30년)
- (유형 신설) 부담가능한 공공분양 모델 도입, 공공지원민간임대 20년 이상 거주 지원 등 새로운 유형 마련

② 국민 주거권 보장 등을 위한 공적주택 혁신

- (보편형 임대 공급) 다양한 계층 거주, 품질 좋고 부담가능한 유형 신설
- (공공임대 품질제고) 신축 공공임대 품질 혁신, 노후 공공임대 재탄생
- (제도개선) 입주기준·청약절차 칸막이 제거, 주거사다리 역할 강화

③ 생애주기에 맞춘 수요자 중심의 주거문제 해결

- (미혼청년) 대학가 기숙사 및 청년전용타운 공급, 청년월세 지원 확대
- (신혼·양육가구) 결혼페널티 개선, 양육친화 주택 제공
- (고령자) 안전·편리한 생활지원 위해 고령친화주택, 주택수선 지원
- (주거취약계층) 주거급여 지원 확대, 양질 주거지로 상향 지원

④ 보편적 주거복지로 이행을 위한 기반 마련

- (전달체계) 취약가구 선제 발굴, 지역중심 주거복지 전달체계 확립
- (AI 활용) 대기자통합시스템, 안심전세APP 등 AI 기반 주거복지 구현
- (주거기준 마련) 최저주거기준 개선 등을 통한 취약가구 주거의 질 향상

구분			AS-IS('25년)	TO-BE('30년)
공 적 주 택	공 공 임 대	이미지	· 좁고, 낡고, 외진 곳에 위치한 "취약계층 위주 주거"	· 넓고, 좋은 위치로 누구나 살고 싶은 주택공급
		입주 절차	· 수요자가 공급자별 보유 주택 정보를 직접 찾아 각각 입주 신청	· 대기자통합시스템에서 수요자별 맞춤형 주택 추천, 원스탑 청약
		재고 물량	· 193만호('24년) - 전주택 중 8.4%	· 250만호+α - 전주택 중 10+α%
	공공분양		· 자가구입시 상당한 초기자본 필요	· 부담가능한 모델 통해 적은 초기 자본 으로 자가 구매 가능
	공공지원 민간임대		· 10년 후 임대기간 만료	· 20년 거주 가능 모델 도입
계 층 별 지 원	청년층	· 공적주택 입주 기회 제공 중심	· 공적주택 입주기회 확대 · 맞춤형 시설서비스 결합형 주거 확대 (청년전용타운 등)	
		· 청년월세 신규수혜자 9.3만명('26)	· 청년월세 신규수혜자 24만명 ('27)	
	신혼부부	· 결혼시 공공임대 입주, 대출 등에 있어 어려움	· 결혼 페널티 해소	
		· 공공임대 거주 위주 지원	· 공공임대 내 양육 등 서비스 지원 강화	
	고령자	· 저소득가구 공공임대 입주지원	· 공공임대 입주 지원 · 자가가구 지역사회 거주 지원(AIP)	
		· 고소득(실버타운), 저소득(고령자복지주택) 한정된 특화주택	· 고령자 복지주택 공급 확대 · 실버스테이(중산층), 은퇴자마을 (복합단지) 등 특화주택 다변화	
	취약계층	· 주거급여 161.7만 가구 지원('25년)	· 주거급여 지원가구 확대 · 공용관리비도 지원	
		· 방문·상담 통해 이주지원 필요 가구 발굴	· 방문·상담 통한 발굴 · 생활 데이터, 주거급여 주택조사 과정에서 취약가구 선제적 발굴· 이주지원 시스템화	
주거복지 전달체계			· 대민 주거지원 접점으로서 지역 주거복지센터 설치 미비 (광역 10/16, 기초 60/226)	· 광역·기초 전 지방정부에서 지역주거복지센터 설치

Ⅲ. 주거안정플랜 세부 추진방안

주거지원을 통한 국민의 주거권 보장 및 사회통합 기반 마련

부담가능한 공적주택 119만호 공급	공공임대주택 혁신	생애맞춤형 주거지원	추진 기반 마련
1 건설형 35만호 공급 ☒ 공공택지 29.9만호 ☒ 도심 5.1만호	1 보편형 공공임대 도입 ☒ 품질개선 ☒ 입주기준 개선, 입주대상 확대 등 ☒ '30년까지 19만호 공급	1 미혼청년 ☒ 공적주택 24.3만호 공급 ☒ 기숙사형 주택 공급 ☒ 매입임대 입주 본격화 ☒ 전용타운 공급 ☒ 주거비 경감 ☒ 자산형성 지원 ☒ 공공임대 입주기회 확대	1 전달체계 개선 ☒ 주거복지 전담기관 설립 ☒ 지방중심의 주거복지 전달체계 확립
2 매입형 31.3만호 공급 ☒ 신축매입임대 19.3만호 ☒ 기축매입임대 등 12만호	2 신축공공임대 혁신 ☒ 역세권 등 입지 개선 ☒ 중형평형 확대 ☒ 확장형 평면 도입 ☒ 인테리어 개선 ☒ 주거서비스 개선 ☒ 제로에너지화, 내외부 특화설계 등	2 신혼양육가구 ☒ 공적주택 32.8만호 공급 ☒ 결혼페널티 해소 ☒ 특화임대 공급 ☒ 공적임대 입주기회 확대 ☒ 평형이동 지원	2 지방정부 역할 강화 ☒ 지방정부공사 역할 강화 ☒ 지방정부 주도 특화 주택 공급
3 전세형 23만호 공급 ☒ 청년층 지원 강화 ☒ 청년보편형 전세임대 유형 신설	3 노후공공임대 재탄생 ☒ 전면 재건축 ☒ 리모델링 ☒ 노후주택 시설개선	3 고령자 ☒ 공적주택 5.4만호 공급 ☒ 다양한 특화주택 공급 ☒ 주택수선 지원 ☒ 지역사회 돌봄 지원	3 사회적 경제주체 역할 강화 ☒ 공공임대주택 ☒ 민간임대주택
2 공공자원민간임대 52만호 ☒ 20년 장기 민간임대 도입 ☒ 10년임대 연장 유도	4 입주방식 개선 ☒ 대기자통합시스템 구축 ☒ 입주기준 개선 ☒ 공실정보 공개 등 ☒ 공공임대 순환 활성화	4 주거취약계층 ☒ 주거급여 지원확대 ☒ 이재민 주거지원 ☒ 취약가구 지원 강화 ☒ 취약가구 선제발굴 ☒ 주거복지사 배치 ☒ 쪽방촌 재정비 ☒ 주거급여 조사체계 고도화	4 주거복지 기반 제도 개선 ☒ 주거기준 개선 ☒ 마이홈포털 기능 강화 ☒ 주거복지 전달체계 평가
3 공공분양 24.3만호 ☒ 무주택 실수요자 내집마련 ☒ 부담가능한 분양모델 도입		5 임차인 보호 강화 ☒ 임차인 부담 완화 ☒ 전세사기 피해자 보호 강화	

① '30년까지 부담가능한 공적주택 119만호 공급

◆ 무주택 서민의 주거비 부담 경감을 위해 충분한 공적주택 공급을 통해 '30년까지 장기공공임대 재고 250만호 확보, **재고율 10+α% 달성**

※ 119만호 중 92만호(77%)는 수도권에 공급

< 연간 공공주택 공급(착공 등) 계획 (단위 : 만호, 괄호는 수도권 물량) >

구 분	'26	'27	'28	'29	'30	합계	연평균
합 계	18.7(14.2)	21.8(16.4)	22.5(17.0)	24(20.0)	31.8(24.1)	118.8(91.7)	23.8(18.3)
건설임대	3.5(3.3)	4.6(4.1)	5.1(4.3)	8.4(7.8)	13.4(10.3)	35.0(29.8)	7.0(6.0)
매입임대	6.6(4.9)	7.5(5.2)	6.4(4.2)	5.4(4.2)	5.4(4.2)	31.3(22.7)	6.3(4.5)
전세임대	4.5(2.9)	4.9(3.4)	4.7(3.3)	4.5(3.2)	4.4(3.1)	23.0(15.9)	4.6(3.2)
공공지원민간임대	1.2(0.6)	1.2(0.5)	1.0(0.4)	0.9(0.4)	0.9(0.3)	5.2(2.2)	1.0(0.4)
공공분양	2.9(2.5)	3.6(3.2)	5.3(4.8)	4.8(4.4)	7.7(6.2)	24.3(21.1)	4.9(4.2)

① 건설임대 35만호 공급

* 통합공공임대 등 17.5만호, 보편형 공공임대 17.5만호 공급

- 3기 신도시 등 공공택지에 29.9만호 공급하고, 노후 공공임대주택 재건축, 노후청사 복합개발 등으로 도심에 5.1만호 공급

< 도심지 내 주요 공급방식 >

- ✓ (노후 공공임대 재건축) 30년 경과 노후 영구임대를 재건축하여 2.2만호 공급
- ✓ (노후청사 복합개발) 노후 공공청사 철거 후 공공임대 복합개발하여 0.8만호 공급
- ✓ (공공도심복합사업) 노후-저층주거지를 소규모로 신속히 정비하여 0.9만호 공급

- 역세권 등 좋은 위치에 넓은 공공임대주택 중심으로 공급하고, 기존 6년 분양전환은 매각 없이 공공임대로 전환하여 안정적 운영

② 매입임대 31.3만호 공급

- (신축매입임대) 사업자 초기자금 부담 완화*, 토지주·사업자 세제감면 확대 및 PF 사업장·비주택 리모델링 활용 등 사업 다각화로 19.3만호 공급

* LH의 토지 확보지원금(토지비의 최대 80% 지원), HUG의 잔여토지비 대출보증 등

- 도심역세권 등 우수입지의 오피스텔 등을 매입하여 양질 주택 공급

- (기축매입임대) 수도권 규제지역 소재 주택에 대해서는 건령제한 폐지(기존 15년), 부분매입 기준 완화* 등으로 7.3만호 공급

* (기존) 30세대 이상 주택만 부분매입 → (현행) 20세대 이상 주택도 부분매입

※ 전세사기지원주택, 보편형임대(재개발재건축, 미분양) 등 4.7만호도 매입임대방식으로 공급

③ 전세임대 23만호 공급

- **(보증금 지원한도 현실화)** 입주대상자가 눈높이에 맞는 주택에 입주할 수 있도록 보증금 지원한도 현실화
- **(청년 보편형 전세임대 공급)** 지원한도 상향, 입주(소득)기준 완화 등을 통해 다양한 계층이 우수입지 주택에서 거주토록 유형 신설(연간 5천호)

* 기존 청년 전세임대 제도 및 물량(연간 1만호)을 유지하면서 보편형 전세임대 추가 도입

기존 청년 전세임대와 신규 유형 비교

구 분	기존 청년 전세임대	청년 보편형 전세임대(안)
지원자격	무주택 청년(19~39세)	
지원한도(수도권 1인)	최대 1.2억원 / 용자 95%	최대 2.4억원 / 용자 90%
입주자선정	우선순위, 배점표에 따라 선정	추첨
소득기준	도시근로자 평균 100%	도시근로자 평균 140%
공급물량	연간 1만호	연간 5천호

④ 공공지원민간임대 5.2만호 공급

- **(20년 임대)** 금융지원 강화 및 임대료 규제 완화를 통해 20년 이상 운영되는 모델을 도입하여, 장기 임대주택 공급 확대
- * 20년 임대는 최초 임대료는 시세 95% 수준으로 설정, 임대수익 확보 가능토록 임차인 변경 시 시세 95% 수준 조정 허용 등
- **(10년 임대)** 민간택지를 활용하여 10년 임대 공모(민간제안형)도 추진 하되, 장기임대 전환 유도를 위해 10년 이후 연장운영 시 기금 대출 금리 우대 등 인센티브 부여

⑤ 공공분양 24.3만호 공급

- 무주택 실수요자의 내집 마련 기회를 확대하기 위해 '30년까지 공공 분양 주택 24.3만호(수도권 21.1만호) 공급(착공 기준, 3기 신도시 8만호 포함)
- 특히, 자산 축적이 부족한 청년 등의 내집 마련 지원을 위해 부담 가능한 분양모델(지분적립형 또는 수익공유형) 도입·공급(전체 물량의 15%)*

* 현 규제지역 공공분양 분양가가 6.3억원 수준(55㎡ 기준, '25.1~'26.7 평균)으로 청년(30대주 순자산 2.5억원) 등 자산축적이 부족한 가구는 내집 마련에 한계

** 수익공유형은 「공공주택특별법」 개정 이후 분양물량부터 적용 추진

< 2026년 4분기부터 2027년까지 입주예정 물량 >

○ (전체) 전국 15만호 입주 예정

* 공공분양·건설임대·신축매입 등 6.6만호는 신축을 통한 순공급 물량

- 공공분양 1만호, 건설임대 1.5만호, 매입임대 4.5만호, 전세임대 6.2만호, 공공지원민간임대 0.9만호, 행복 기숙사 5천명 등 입주

구분		2026년	2027년				합계
		4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	
공공임대	건설임대	1,278	1,961	2,680	1,216	7,634	14,769
	매입임대	5,250	7,443	9,431	8,859	14,373	45,356
	전세임대	13,333	7,347	9,804	14,699	17,148	62,331
	특화임대	224	50	850	846	731	2,701
	소계	20,085	16,801	22,765	25,620	39,886	125,157
공공지원민간임대		1,050	216	2,071	1,653	4,173	9,163
행복기숙사(명)		0	1,668	0	3,820	0	5,488
공공분양		2,770	0	1,911	1,380	3,605	9,666
합계		23,905	18,685	26,747	32,473	47,664	149,474

○ (지역별) 수도권이 전체(15만호)의 64%(약 10만호)를 차지

○ (수요자별) 전체의 59%가 미혼청년(5.1만), 신혼·양육가구(3.8만)대상

	서울	경기	인천	기타	합계
미혼청년	13,107	12,591	6,029	19,050	50,777
신혼·양육	7,433	11,923	4,015	14,360	37,731
고령자	1,788	2,183	535	3,532	8,038
중장년 등 기타	13,208	17,430	5,538	16,752	52,928
합계	35,536	44,127	16,117	53,694	149,474

※ '28년 이후 입주예정물량은 매년 주거종합계획을 통해 발표

2 공공임대주택 혁신

1 보편형 공공임대 도입

◆ 중산층 등 다양한 계층이 우수 입지, 품질 좋고 부담가능한(affordable) 주택에서 장기간 거주가능한 보편형 공공임대주택 신설·공급

□ (품질개선) 가족 등이 넓은 면적에서 쾌적하게 거주할 수 있도록 하고, 구조개선(2→3·4베이 등)·마감재 등을 고급화하여 민간주택 수준 공급

○ 택지에서는 주로 전용^{55~85m²}(23~34평형), 도심권은 전용^{40~60m²}(18~25평형)으로 구성, 1인 청년 가구도 30m²(14평형) 이상 공급

* 임대료가 비싼 도심 핵심 요지는 임대료 경감 위해 1인가구에 30m² 미만도 공급



○ 청년층의 주거안정을 지원하기 위해 보편형 임대와 맞춤형 설계, 특화 공유공간 등이 결합된 청년전용타운 조성(1.1만호)



- **(입주기준)** 다양한 무주택 실수요자가 입주 가능토록 현행 공공임대 입주기준* 대비 상향된 수준으로 소득·자산 기준 마련 검토

* (소득) 기준 중위소득 150% 이하(2인가구 629만원, 3인가구 803만원)
(자산) 3분위(자산 5분위 중) 평균자산(3.45억원)

- **(입주대상)** 50% 이상 청년층(만19세~39세) 우선, 나머지는 중장년층 등 일반에 공급

- 지역별 수요 등을 고려하여 지방정부와 공공주택사업자가 협의하여 청년층 우선비율을 최대 70%까지 조정 가능

* 다만, 청년전용타운은 제도의 취지를 고려하여 100% 청년에 공급

- **(임대료)** 주변 시세보다 저렴한 수준으로 하고, 청년·결혼·출산여부 등을 종합적으로 고려하여 임대료 조정 검토

- 개인의 경제적 여건에 따라 보증금 비율(20~100%) 선택 가능토록 유연화
- 시세가 높은 지역에도 다양한 계층이 거주 가능토록 소득에 따른 임대료 조정방안도 마련

- **(거주기간)** 6년으로 하되 최대 20년까지 거주가능

- **(공급물량)** '30년까지 19만호 공급 추진

- (건설형) 도심 내 우수입지, 역세권 위주로 공급하여 17.5만호 공급
- (매입형) 공급효과 조기 가시화를 위해 우수한 입지의 품질좋은 주택을 매입하여 1.8만호 공급

< 사업장 예시 >



< 고양창릉 B-1 블록 >
■ 1,594호, '26년 착공



< 남양주진접2 A-2 블록 >
■ 342호, '27년 착공



< 남양주왕숙2 A-5 블록 >
■ 351호, '27년 착공

◆ 입주대상, 소득·자산 등 입주기준, 임대료 체계 및 거주기간에 대한 사항은 충분한 의견수렴 등을 거쳐 연내 발표

② 신축공공임대 품질 혁신

- ◆ 좁고, 낡고, 생활 인프라 접근성이 낮은 공공임대주택을 **고품질, 직주근접의 수요자 맞춤형** 임대주택으로 혁신

□ (입지개선) 역세권·도심 등 수요자 선호 입지에 임대주택 확대

- 건설임대^{향후} 공공주택지구계획 수립시 역세권 중심 등 우수한 입지에 배치를 확대하고, 매입임대^{서류심사·매입임대} 심의시 생활환경* 고려

* 생활편의성을 계량화하여 매입유형별로 선호입지에 대해 배점 상향

↳ (일반·고령자) 복지·의료, (신혼·다자녀) 교육, (청년·기숙사) 대중교통 접근성

□ (중형평형 공급 확대) 국민의 주거 여건변화를 감안하여, 보편형 임대를 중심으로 중형 평형 공급 비중 확대

- 공공주택 업무처리지침(국토부훈령)을 개정하여 공공주택지구 내 공공임대 중형평형 공급비율 상한 확대(20%^{미만}→40%^{이하}) 제도화('26.7 개정완료)

□ (확장형 평면 도입) 통합공공임대 원룸형 타입(31㎡)을 발코니 확장형으로 공급하여 실사용 면적 확대(약 +5㎡)

- 부천대장, 남양주왕숙 등 즉시적용 가능한 5개 지구를 선도지구로 선정하여 확장형 평면(약 2천호) 도입 후 확대 적용 추진('26~)



□ (소셜믹스) 다양한 계층이 함께 거주하는 보편적 주거공간을 제공하기 위해 공공분양·임대 간 혼합 형태 등으로 공급

- **(인테리어 개선)** 층간 소음 절감을 위해 바닥구조 1등급을 적용하고, 입주민 편의성을 높이기 위해 빌트인 가전 제공 범위 확대**

* 바닥충격시 (현재) 조용한 사무실 소음 → (개선) 일반인이 잘 못 느끼는 수준

** 에어컨·세탁기·냉장고 등 AI·IoT 기반 스마트케어 기능 포함(現 전용26㎡ ↓ 적용)

- **(제로에너지화)** 단열성능 강화, 쾌적한 주거환경 조성 위해 공공임대 대상 제로에너지건축물 인증 취득 의무 상향(현행 5 → 4등급*) 검토

* (5등급) 에너지 자립률 20% 이상 → (4등급) 에너지 자립률 40% 이상

- 공공주택 대상 제로에너지건축물 기술개발·실증('25~'29, R&D) 결과를 반영하여, 신축 공공임대주택(30호 이상)에 대한 인증등급 상향 검토

- **(우수 디자인 도입)** 판상형 중심 단순·반복·획일화된 이미지를 개선하고 창의적 디자인발굴, 최신 주거트렌드 반영을 위해 우수디자인 도입

< 우수디자인 사례 단지(대한민국 공공주택 설계공모대전) >



울산다운2

시흥거모

- **(주거서비스 개선)** 청년 창업(중기부), 보육(교육부), 돌봄(복지부) 등 임대주택 내 서비스 지원 강화를 위해 관계부처 간 협업 강화

- 특화주택 공모 시 타부처 사업과의 연계를 강화(가점 부여)하여 입주자 맞춤형 시설·서비스를 제공하는 부처 협업형 특화모델 확대

* 예시) 충남 청양 교월지구 : 고령자복지주택(국토부) + 통합돌봄 사업(복지부·청양군)

- 입주 이후에도 서비스가 지속 제공될 수 있도록 관계기관 간 협업체계를 구축하고, 공모단계부터 서비스 운영 주체·계획 구체화

* 예시) 양육친화플랫폼 : 사업제안 시 보육시설 운영주체의 운영의향 등 사전협의 必

③ 노후공공임대 재탄생

◆ 노후화로 인해 입주자에게 불편을 초래하는 노후임대주택을 개발 여건에 따라 ①전면재건축, ②리모델링, ③시설개선 추진

- (전면 재건축) 준공 30년 경과 영구임대(‘30년까지 1.3만호) 대상 추진
 - 재건축을 통한 주거면적 확대, 생활 SOC·사회복지시설 강화 등 취약계층인 입주민의 주거품질 및 돌봄 복지서비스 향상
 - 기존 주택 물량은 통합공공임대(평형확대)로 동일 규모 재공급*하고, 추가분은 분양·통합공공임대·보편형 등 지역에 따라 선택적 운영**

* 공급 평형 : (기존) 26, 33㎡ → (개선) 30~84㎡

** 단, LH의 경우 추가물량에 대해 전부 통합공공임대, 보편형으로 공급

< 재건축 전후 공공임대 변화 >

구분	재건축 전	재건축 후
유형변화	• 영구임대(50년임대)	• 통합공공임대, ^{신설} 보편형 임대
면적확대	• 26, 33㎡ (평균)	• 30~84㎡ (넓은 면적 제공)
돌봄강화	• 노인 돌봄, 고독사 등 취약	• 스마트 홈 설치로 노인 밀착 보호
부대시설	• 노인 복지·편의서비스 부족	• 생활 SOC, 사회복지관 건립

- 기존 입주민은 주거안정을 위해 사업 사전설명, 임시주택 제공 및 이주보상, 재입주 보장, 임대료 조정 추진
 - 단지별 이주수요를 고려, 건설임대 외 매입임대·재개발임대 등을 활용한 이주대책을 마련하고, 사업시기 조정을 통한 순차개발
- '26년 하계5단지를 시작으로 '27년 상계마들, '28년 중계1단지 착공하고 가양·수서 등 주요지역 중심으로 순차적으로 추진



중계1(882세대→1,370세대)



하계5(640세대→1,336세대)

□ **(리모델링)** 15년 경과하였으나 재건축이 어려운 임대주택 대상 추진

< 노후 공공임대 성능개선 추진방향 >

방향	내용	예시
① 주거안전 강화	• 건물 노후화 대응, 장애인 등의 거주안전 확보	• 무장애 환경 조성 가스안전설비 등
② 장기사용	• 건물 구조·기능적 성능 향상	• 욕실·주방가구 교체 등
③ 주거복지 강화	• 고령자 친화형 시설 및 서비스 강화	• 미끄럼방지, 안전손잡이 등
④ 에너지 절감	• 저탄소, 고효율 주거 환경 조성	• 창호·단열재 및 LED 등

- 노후 공공임대 입주자 주거 공간인 세대 내를 대상으로 전면 개선하는 리모델링*을 연간 1만호** 지속 실시

* 도배장판·싱크대, 배선교체, 화장실 개선, 창호 등 단열강화, 가스안전설비 설치 등

** (대상) 15년 이상 경과 영구임대 및 국민임대

- 일부는 고령자 신체 특성과 생활 방식을 고려하여 ‘고령자 친화형* 리모델링’으로 확대(‘24~, 연 1천호)

* 현관 경사로, 안전손잡이, 현관 접이식 의자 등 고령자 편의시설 설치

< ‘27년 리모델링 시행 예정 단지 예시 >

단지명	위치	세대수	추진내용
등촌1	강서구	1,670	• 노후 도배장판·주방가구, 배선 교체, 욕실 개선, 단열 강화 및 LED 설치 등 개별 세대 중심 전면 개선
번동3	강북구	1,292	
월계1	노원구	2,298	

□ **(노후주택 시설개선)** 입주자의 주거환경 개선, 생활안전 확보 및 노후주택 기능 증진을 위해 시설개선사업 지원 확대

- 노후 단지 내 배리어프리, 생활안전, 시설현대화 및 단지환경 개선 등을 위한 시설개선* 지속 지원

* 장애인 경사로, 복도, 놀이터, 보도블럭, 간이 소화시설, CCTV, LED 조명, 에어컨 등

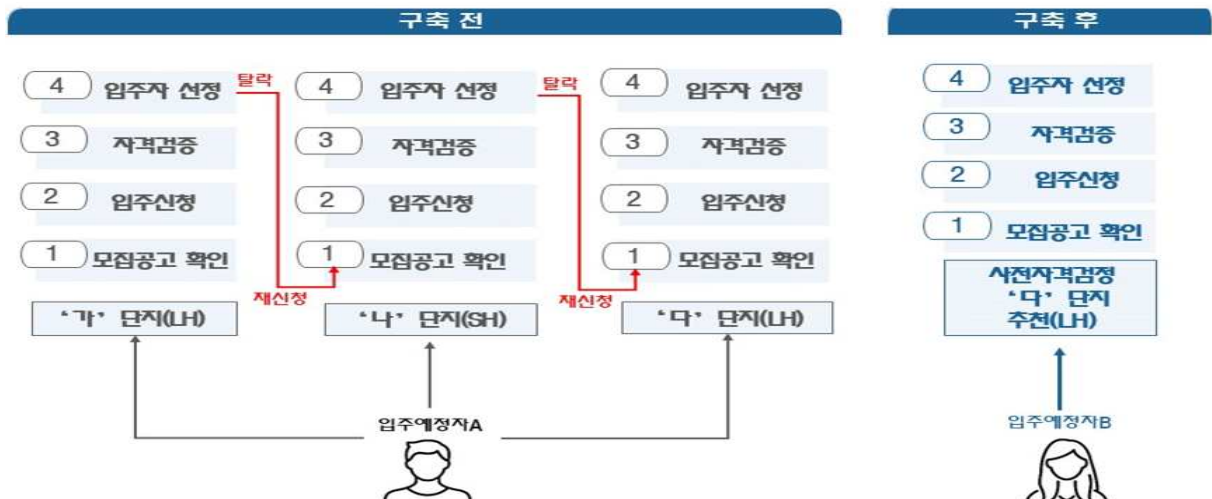
< 노후 공공임대주택 시설개선사업 주요내용(현행) >

비고	사업 대상		
	매입임대	영구임대	국민임대
대상	준공 15년 이상 매입임대	준공 15년 이상 영구임대, 50년임대	준공 20년 이상 국민임대
시공 내역	에너지성능 강화 및 안전시설 확충 등 주거환경 개선	배리어프리, 생활안전, 시설현대화, 단지환경개선 추진	
	LED 전등 및 옥상방수 교체, 재입주 전 내부 전면 개선	간이형스프링클러 및 에어컨 설치, 승강기 교체, 옥외시설물 및 조경 개선 등	

④ 입주방식 개선

- ◆ 공공주택사업자(LH 등)별로 진행하던 모집공고, 자격검증 등 청약과정이 하나의 시스템에서 이루어지도록 **통합시스템** 구축, **공실정보**를 **투명**하게 공개

- (**대기자 통합시스템 구축**) 사업자별 진행하던 모집공고, 자격검증 등 청약과정을 하나의 시스템에서 할 수 있도록 시스템 구축



- (**입주 소요기간 단축**) 공공임대주택 신청시마다 사업자별로 받던 자격검증절차를 한번만 받도록 하여 입주 소요기간 감소(110일↓)

* 신청부터 입주자 선정까지 소요기간 : (기존) 150일 → (개선) 40일

- 사업자별 공고 일정·종류와 관계없이 사전 자격 검증을 진행하여 인증기간(1년)동안에는 청약 신청시 추가 검증 불필요

- (**적합주택 추천**) 사전에 선호지역·주택형 등을 입력하면 AI를 활용하여 선호기반 맞춤형 입주가능 주택, 경쟁률·입주예상시점 등 제시

- (**맞춤형 공급 지원**) 시스템 상 정보*를 활용하여 정부·사업자는 지역별 맞춤형 임대주택 정책 및 공급 방향 수립 가능(공가 방지)

* 임대주택 공급현황, 경쟁률, 대기자 특성 등 입주수요

- (**추진계획**) '27년 시범운영*, 안정화 과정 등을 거쳐 '28년부터 운영

* 국민임대·행복주택·통합공공임대 우선 적용, 향후 다른 임대주택 적용 확대

< 대기자 통합시스템 구축 전후 비교 >

구분	AS-IS	TO-BE
개념도	불확실한 입주대기기간 원하는시기에 입주권란, 찾기 힘든 정보, 반복된 검증	청약방식 개선으로 예측가능한 입주 실현 입주자격 시뮬레이션으로 쉽고 빠르고 예측 가능한 입주
모집공고	사업자별 분산	시스템 일원화
선정기간	약 150일(입주까지 10~12개월)	약 40일(입주까지 4개월)
서류제출	서류 직접 제출(74종) + 일부(36종) 공공마이데이터 연계	공공마이데이터 연계 전면 확대로 서류 제출 불필요
자격검증	매 청약 신청 시	연 1회(1년 간 자격정보 유지)
주택선택	① 수요자가 사업자별 공고 확인 → ② 입주자격·선호정보 직접 판단 → ③ 주택 선택(입주신청) → ④ 자격검증 후 선정결과 확인	① 수요자의 입주자격 검증, 선호 등록 → ② 입주가능 주택 추천 → ③ 주택 선택(입주신청) → ④ 선정결과 확인
정책활용	(입주수요) 정확한 수요 분석 수단 부재 (공급통계) 사업자별 별도 관리 → 수요-공급 미스매칭	(입주수요) 시스템에 등록된 사용자 정보를 바탕으로 공공임대 수요 분석 (공급통계) 시스템에서 통합 관리 → 수요-공급 매칭

- **(입주기준 개선)** 청년·고령자 등 다양한 수요자의 여건*을 고려하기 위해 보유자산을 일정 소득으로 환산하는 전환율 도입** 방안 마련(26. 下~)

* (청년) 높은 소득, 낮은 자산 / (고령자) 낮은 소득, 높은 자산

** 현재는 소득·자산·차량가액 요건 각각 충족 필요

- 재계약시 자산기준을 입주시보다 **상향**하고, 주거 또는 청년 자산형성 관련 정책 금융*에 보유 중인 자산에 대해 재계약시 자산기준에서 제외

* (주거금융) 주택청약종합저축, 청년주택드림 청약통장
(청년 자산형성 금융) 청년미래적금, 청년도약계좌, 청년희망적금

< 재계약시 자산기준 상향(안) >

유형	입주시 자산기준	재계약시 자산기준
영구임대	2.45억원	3.45억원
국민임대	3.45억원	5.1억원
행복주택	(신혼·한부모·고령자 등) 3.45억원	5.1억원
	(청년) 2.51억원	3.45억원
	(대학생) 1.08억원	2.51억원
통합공공임대	3.45억원	5.1억원

- **(정보 공개 등)** 공급자별 내부 시스템에서만 관리중이던 공공임대 정보를 국민에게 투명하게 공개하고 공실 개선 적극 추진

- (민간플랫폼 연계) 민간플랫폼(KB 부동산 등)과 연계하여 LH 공공주택(임대·분양) 청약일정, 모집공고, 청약결과 등 민간에 공개

* KB부동산(홈페이지·어플)에 청약일정, 모집공고, 청약결과 등 정보 제공 중('26.1~)

- (공실정보 공개) LH 청약플러스에서 공개 중인 지도기반 단지정보에 공실정보를 연계, 지방공사(SH 등) 공실정보도 공개 추진

- (모집주기 단축) 공실기간 최소화 위해 기존 정기 모집 주기를 단축(격월→매월)하고, 입주 대기자 모집 범위 확대(단일 평형·단지 → 유사평형·단지)

- **(공공임대 순환 활성화)** 이직 등으로 타 지역으로 이주하는 경우에도 공공임대주택에 지속 거주할 수 있도록 적극 지원

- (우선공급) 비규제지역에서 신규 공공임대 입주자 모집 시 규제지역의 공공임대 거주자를 우선공급 대상으로 추가

- (이주지원) 규제지역 공공임대 거주자가 비규제지역 공공임대로 이주할 수 있도록 이주지원(더 넓은평형 입주, 거주기간 확대 등)

* (적용예시) 규제지역 내 공공임대에 6년 거주 후 이주

☞ 비규제지역 공공임대에서 남은 거주기간(예: 24년)동안 거주

③ 생애주기를 감안한 맞춤형 주거복지 서비스 제공

구분	청년층		고령자
	미혼청년	신혼부부·신생아	
세대 특징	■ 소득 불안정 ■ 높은 비주택 거주비율(17.9%)	■ 양육에 대한 부담이 높음 ■ 높은 아파트 거주비율(73.4%)	■ 높은 자가비율(75.9%) ■ 높은 단독주택 거주비율(39.2%)
정책방향	■ 주거비 부담 완화	■ 양육 부담 완화	■ 거주지에서 자립적 노후 지원
주택 공급	물량	24.3만호	32.8만호
	유형	■ 공적임대·분양 ■ 공유형 청년주택·전용타운 ■ 행복기숙사 공급	■ 공적임대·분양 ■ 세대통합형 돌봄주택 ■ 육아친화플랫폼
기타	■ 청년월세 지원확대 ■ 청년드림청약통장 지원강화	■ 정책대출 지원 ■ 공공임대 입주요건 완화	■ 5.4만호 ■ 공적임대·분양 ■ 고령자복지주택 ■ 실버스테이 ■ 은퇴자 마을 조성 ■ 지역사회 돌봄 지원 ■ 주택수선 지원

< 대상별 공급 물량 >

구 분	미혼청년	신혼·신생아	고령자	중장년층 등 기타	합계
공공임대	23.5	23.7	4.1	38	89.3
공공분양	0.5	7.4	1.0	15.4	24.3
공공지원민간임대	0.3	1.7	0.3	2.9	5.2
합계	24.3	32.8	5.4	56.3	118.8

① 대학생·사회초년생 등 미혼청년

◆ 학업-취업으로 이어지는 미혼청년들의 생애주기 단계별 주거안정 지원을 위해 **기숙사·청년전용타운 공급, 청년월세 지원 확대** 통해 주거비 경감

□ **(기숙사형 주택 공급)** 대학생들이 주거비 걱정없이 학업에 전념할 수 있도록 사학진흥재단과 협력 등을 통해 기숙사형 주택(공유주택) 공급

○ **(행복기숙사)** 대학 유희부지 등을 활용하여 여러 대학 학생이 함께 저렴한 임대료*로 거주가능한 기숙사 건립(~'30, 7개소 업무협약 추진)

* 1인당 월 26만원 수준으로 일반사립대 기숙사 대비 20% 저렴('26년 기준)

- 지역 주민 수용성 제고를 위해 주민편의시설(주차장 등)을 설치하여 주민에 개방(지방정부 협조 필요), 지역 소상공인과 협력 강화* 등 추진

* 기숙사 운영에 필요한 물품 구매 시 지역 소상공인 우선 고려하는 방안 등 협의

- '27년 중 서울 과기대, 인천대 내에 개관 예정(약 2천실)

○ **(공유형 청년주택)** LH가 주택을 매입한 후, 대학생에게 저렴하게 재임대하는 공유형 청년주택을 매년 1천호 공급

- 청년형 매입주택을 공유형 주택으로 활용* 가능하도록 특례 신설 ('26.8, 매입임대 지침 개정), 도심 내 유휴시설 등을 활용하여 공급 확대
- * 일반 청년형으로 공급 예정이던 매입임대주택 2곳(300호, 서울 마포구) 기숙사형 전환
- 호당 지원단가 상향을 통해 사업자의 참여를 활성화하고, LH-사학재단 간 협력 강화('26.下, MOU 체결)를 통해 운영상 애로 해소

□ **(매입임대 입주 본격화)** 도심 내 신속공급이 가능한 매입임대주택은 '27년까지 전국 약 3.5만호 준공·매입하여 주거비 부담 지원 (주변 임대료 대비 30~80%에 공급)

* 특히, 서울의 경우 향후 3년간 약 2만호(LH)를 입주 물량으로 공고할 예정

□ **(전용타운 공급)** 청년들의 선호설계가 반영된 주택과 특화 공유공간이 결합된 청년 전용타운·특화주택 조성

○ **(보편형 청년전용타운)** 청년층 100% 입주가능하고 미혼청년 중심 설계, 특화기능이 연계된 보편형 청년전용타운 공급(1.1만호)

○ **(통합공공임대 청년특화주택)** 맞춤형 평면·공간설계*를 강화, 특화시설 설치비 지원 등을 통해 청년 주거만족도 제고

* 경량벽체, 폴딩도어 등 가변형 평면을 적용하여 결혼·출산 등 생애주기 이행을 지원하고, 발코니 확장 등을 통해 실거주 면적도 확장

- 에어컨·냉장고 등 가전제품 및 책상·불박이장 등 가구도 빌트인으로 제공하여 경제적 부담 완화 및 공간 효율성 제고

□ **(주거비 경감)** 청년들이 학업·생업에 전념할 수 있도록 지원 확대

○ **(청년월세 지원확대)** 무주택·독립청년 등에게 월 최대 20만원씩 24개월 지원하는 청년월세의 소득기준 상향*

* ('26) 월소득 154만원↓(소득 공제시 220만원↓) → ('27) 274만원↓(소득 공제 폐지)

- 지원 연령에 18세를 포함하여 18~34세로 확대하며, 군복무 기간에 따라 최대 3년 범위에서 연령 상한을 연장(최대 37세까지)

- 지원기간은 차상위 이하 청년에 대해 24개월에서 48개월로 2배 확대

< 지금 기준 >

구분	현행	개선
소득	('26) 154만원 * 소득공제 적용시 최대 220만원	('27) 274만원 * 소득공제 폐지
재산	1억 22백만원 이하	현행과 동일
연령	19~34세	18~34세(군복무 최대 3살 연장)
기간	24개월	24개월(차상위 이하 48개월)
신규수혜자 수	9.3만명('26)	24만명('27)

- (전세보증금반환보증 보증료 지원 확대) 전세보증금 반환보증 가입을 유도하고 전세사기 방지를 위해 지원 대상 확대
- 지원금액을 최대 50만원(現40만원)으로 확대하고, 청년·신혼부부 지원대상을 중위소득 200%까지 완화

* 청년은 1인가구 기준('27년 6,567만원), 신혼부부는 2인가구 기준('27년 10,754만원) 소득 적용

< 보증료 지원사업 개선안 >

대상		현행	개선
소득요건	청년	5,000만원 이하	6,567만원 이하
	신혼부부	7,500만원 이하	10,754만원 이하
지원 한도		40만원	50만원

- (청약통장 지원 강화) 청약종합저축(3.1%) 대비 높은 금리(4.5%)를 제공하는 청년드림청약통장 가입기회 확대를 위해 소득기준 완화(5→7천만원)
- (공공임대 입주기회 확대) 보다 많은 청년들이 공공임대에 입주할 수 있도록 공급비율 상향, 입주 사각지대 최소화를 위한 입주기준 개선
 - (공급비율) 통합공공임대 내 미혼청년 우선공급비율 5%p 상향(5→10%)
 - (전환율 도입) 소득은 많지만 자산이 적은 청년도 공공임대에 입주 가능하도록 소득 - 자산 간 전환율 도입방안 마련
 - (원가구 제외) 부모와의 절연 등으로 가족 지원을 못 받는 청년은 공공임대 입주 시 원가구 소득·자산 산정을 제외해 홀로서기 지원

② 신혼·양육가구

◆ 신혼부부의 안정적 정착을 위해 **결혼 페널티 해소 추진**하고, 공공임대 지원 및 **양육과 연계기능 강화**

□ (**결혼 페널티 해소 등**) 주거 문제로 혼인과 출산·양육이 제한되지 않도록 공공임대주택 입주제도 개선, 정책대출 지원 확대

○ (공공임대) 혼인 전에 입주한 청년이 혼인으로 인해 소득·자산이 재계약 기준을 초과하더라도 1회에 한해 재계약 허용

- 공공임대 입주 시 신혼부부 소득요건을 미혼청년 대비 2배 수준으로 상향하여 신혼부부 입주 기회 확대

- 통합공공임대·매입임대(신혼·신생아Ⅱ 유형) 자녀수에 따른 가점 상향

	현 행	개 선
자녀수 가점	▶ 자녀수 가점 1명: 1점, 2명: 2점, 3명: 3점	▶ 자녀수 가점 상향 1명: 2점, 2명: 3점, 3명: 4점

○ (정책대출) 신혼부부가 대출 신청 시 부부 중 한 명이라도 일반 소득기준(디딤돌 6천, 버팀목 5천만원)을 충족하는 경우 대출 허용

* 예시) 5천만원 + 7천만원 소득자가 혼인신고 후 디딤돌대출 신청 시,
現 부부합산 1.2억원으로 심사(대출불가) → 改 5천만원 소득자 기준으로 심사(대출가능)

- 결혼 이전 승인받은 주택기금 전세대출에 대해 혼인신고 이후 소득요건 초과 시 부과되는 가산금리 50% 인하(0.3→0.15%p)

- 3자녀 이상 다자녀 가구가 주택구입 관련 신생아특례디딤돌 대출시 금리우대(3자녀 0.3%p→0.4%p) 및 금리우대 적용기간 확대*

* (現) 자녀당 5년, 3자녀 시 15년 → (改) 3자녀 이상 최대 20년

□ (**특화임대 공급**) 아이키우기 좋은 환경을 제공하는 공공임대 공급

○ (육아특화주택) 자녀를 양육하는 가구에 주거, 돌봄, 교육 등 다양한 서비스와 공간을 제공하는 육아친화 플랫폼* 조성(매년 10곳)

* 특화주택 설계(유모차 보관 등)와 돌봄시설(공동육아 등)이 결합된 공공임대주택

- (공급방식) 지방정부가 지역수요를 반영한 지역제안형 특화주택*을 신청하면, 수요·요건 등을 검토해 대상지 선정

* (지방정부) 입주자격·거주기간 등 임대계획을 설정하고 공모 신청

< 육아친화플랫폼 주요내용(안) >

- (단지구성) 육아가구 등 중심 지원, 일반단지에 육아친화 전용동 혼합·배치
- (특화설계) 확장형 공간, 저위험 마감재, 유모차 친화 동선 등 육아친화 특화설계
- (부대시설) 어린이집, 실내놀이터, 돌봄시설, 공동육아실 등 조성



양육특화시설(예시)

- (세대통합형 돌봄주택) 신혼부부·어르신 등 다양한 세대가 하나의 단지에 거주하여 상호 돌봄을 유도할 수 있는 세대통합형 주택 공급
- (공급방식) 부천대장 지구에 시범사업을 추진 후 3기 신도시 공공 복합용지*를 활용하여 추가 사업 검토
- * 공공지원기능 강화를 위해 공공주택·업무·상업이 복합적으로 개발될 수 있는 용지
- (맞춤형 특화) 세대별로 배분하여 입주자 모집, 특화시설 복합 설치

< 시범사업 개요 >



단지모습

- (위치) 경기도 부천대장 지구
- (주요내용) 지역제안형 특화(741호, 28,322㎡), 입주대상 (부모세대 : 만 55세이상 중산층, 자녀세대 : 부천시 내 일하는 사람)
- (추진일정) 사업 승인('25.末) → 착공('27) → 입주자 모집('29) → 준공 및 입주('30)
- (특화시설) 건강생활지원센터, 사회복지시설(건강식당, 물리치료실, 교육프로그램 운영 등)

- (공적임대 입주기회 확대) 통합공공임대 신혼부부 우선공급비율 상향 (8→13%), 공공지원 민간임대의 경우 신생아 우선·특별공급* 신설

* 일반공급(전체의 80%) 중 신생아 우선공급 신설(30%), 신생아 특별공급 신설(5%)

- (평형이동 지원) 자녀 성장 등 가구원수 변화로 넓은 거주공간이 필요한 출산·양육가구를 대상으로 공공임대주택 이주 지원 확대

	현 행	개 선
공공 임대주택	▶ 2세 미만 신생아 가구는 거주 중인 주택보다 넓은 주택으로 이주 가능	▶ 2세 미만 신생아 가구 외에도 자녀 성장 등으로 넓은 주택으로 이주 가능

③ 고령자

- ◆ **어르신들이 안전·편리한 환경에서 지속 거주할 수 있도록 고령친화주택(임차가구), 주택수선(자가가구)을 지원하고, 통합돌봄사업을 연계**

□ (고령친화주택 공급) 편의시설 적용 주택, 서비스 결합된 특화주택 공급

- (고령자복지주택) 맞춤형 주택설계가 적용된 공공임대주택과 복지서비스가 복합된 고령자복지주택 공급 확대(연간 3.5천호)

* 주거약자용 편의시설 : 비상안전유도등, 미끄럼방지 타일, 현관 경사로, 안심센서 등

- (공급방식) 지방정부에서 고령자 인구, 임대주택 수요 등을 파악하여 공모를 신청하면, 요건 등을 검토하여 대상지 선정·공급

- (맞춤형 특화) 기존 사회복지관을 통해 제공되는 서비스 뿐만 아니라 복지부 사업*(통합의료 및 돌봄 등)과 연계를 통해 서비스 강화

* 고령자복지주택 단지 내 또는 인근에 장기요양 재택의료센터 설치, 사회복지사 등을 배치하여 24시간 응급관리, 돌봄·가사 등 제공 등

<고령자복지주택 개념도>



- (실버스테이) 중산층 고령자를 대상으로 20년 이상 장기운영되고 주거서비스가 제공되는 민간임대주택 ‘실버스테이’ 공급

- (맞춤형 특화) 식사 등 생활지원, 응급안전 서비스, 의료지원 시설 등을 필수제공하고, 안전손잡이 등 고령자 맞춤형 주택설계 적용
- (입주대상) 만 60세 이상 무주택자에 우선 공급하되, 고령층의 높은 자가거주비율(75.9%)를 감안하여 유주택자도 후순위 입주 허용

< 실버스테이에서 제공되는 서비스·시설(안) >

구분	서비스		커뮤니티시설	
	필수	선택	필수	선택
내용	▶ 식사 ▶ 생활지원(청소·세탁) ▶ 응급안전, 여가지원	▶ 동호회 운영 ▶ 자산관리 ▶ 법률자문	▶ 의료지원실 ▶ 체력단련실 ▶ 식당, 여가활동실	▶ 사우나, 수영장 ▶ 골프연습장 ▶ 노래방 등

- (부담비용) 임대보증금과 매월 임대료·생활서비스 비용을 납부, 월 부담비용은 기존 노인복지주택 대비 저렴한 수준으로 유도

< 구리역세권 시범사업 >

* 구리 역세권 택지에 시범사업 공모, 우선협상대상자 선정('25.4), '29.12월 입주예정

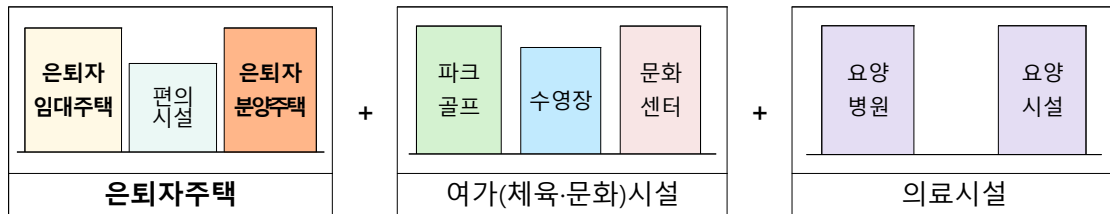


- (은퇴자 마을 조성) 고령자가 건강할 때 입주하여 간병 필요시까지 지속 거주할 수 있도록 다양한 서비스를 제공하는 은퇴자마을 조성
- 은퇴자마을 제도적 기반 마련을 위한 은퇴자마을법 제정('26년), 기본 계획 수립(5년단위 법정계획) 후 지방정부 공모를 통한 선도사업* 추진('27년~)

* 선도사업의 원활한 추진을 위해 공모 개시 전 사전 홍보(예. 사업 설명회 개최, 상세 교육자료 배포 등) 통해 지방정부 참여 적극 유도 예정

은퇴자마을 조성 추진방향(안)

- ◆ (세부방향) 은퇴자 등(배우자, 운영인력 등 포함) 대상으로 은퇴자주택 전용 조성, 식사·건강관리 등 고령친화 서비스 제공, 의료·돌봄 등 부대시설 복합·연계



- (주택수선 지원) 자가가구가 많은 고령자 특성을 반영하여 주거용 편의시설 설치 및 개보수 지원 확대 추진

- (통합돌봄지원사업 연계) 일상생활에 어려움을 겪는 고령자가 살던 곳에서 건강한 생활을 영위하도록 주거공간과 통합돌봄사업* 연계 강화

* 살던 곳에서의 건강한 생활을 위해 지방정부가 보건의료, 건강관리, 장기요양, 일상 돌봄 등 4개 분야 60종 서비스를 연계 지원('26.3~)

- (주거지원) 돌봄필요가 있는 대상자가 돌봄 환경이 조성된 주택에 거주하면서 의료·돌봄 서비스를 이용할 수 있도록 지원주택* 제공

* (예 : 케어안심주택 김해 '가야이음채') 식당·휴게실·의료지원실 등 공동체 공유공간 / 무장애설계 등이 적용된 주택 조성

- 통합돌봄주체(지방정부) 요청시 고령자복지주택(공급물량의 10% 내), 매입임대주택(공급물량 30% 내)의 일부를 지원주택으로 활용토록 지원
- 특히, 병원·시설 퇴원(퇴소) 환자 등이 임시·단기(2~3개월)로 거주하면서 돌봄을 받아 지역사회로 복귀할 수 있도록 중간집으로도 공급

* 매입임대의 경우 지원주택으로 활용하기 위해 입주자격 충족 필요. 중간집의 경우 복지 수요에 맞게 지방정부가 사용요건, 운영 등을 탄력적으로 할 수 있도록 지침 개정('25.12)

- (서비스공간 지원) 공가가 지속되거나, 공간 제공의 필요가 있는 경우 공공임대주택을 통합돌봄 서비스공간으로 활용 가능토록 지원

- 지방정부가 복지서비스 공급을 위해 별도의 서비스 공간 제공을 요청시 공공주택사업자와 협의를 거쳐 제공

④ 주거취약계층

- **(주거급여 지원확대)** 저소득 가구에 대해 **임차료**(임차가구) 또는 **주택 수선비**(자가가구)를 지원하는 주거급여사업 지원 대상·범위를 **단계적 확대**
 - (대상 확대) 폭넓은 취약계층에게 주거급여를 지원하기 위해 선정기준을 단계적 확대
 - (관리비 지원) 정기·고정적으로 발생하여 실질적으로 주거비에 포함되는 **공용관리비***도 주거급여로 지원(자가·임차 모두 지원) 추진('27년)
 - * 일반관리비, 청소비, 승강기 유지비 등은 포함, 사용료 성격(전기료, 수도료 등)은 제외
- **(이재민 주거지원)** 산불·풍수해·지진 등 재해로 인해 피해를 입은 이재민에게 **공공임대주택 공가 등 긴급주거지원 및 임대주택 제공**
 - (긴급주거지원) 이재민 등 주거위기가구의 주거안정 위해 LH 공공 임대주택 공가 등 **긴급지원주택* 2년간 무상 제공****(LH 50%, 지방정부 50%)
 - * 이재민에게 영구주거 확보때까지 임시 주거지원 중으로(통상 2년이내), 긴급지원주택(국토부, LH 임대주택 공가) 및 임시조립주택(행안부·지방정부, 컨테이너 등) 등 제공
 - ** 지원기간, 주거비는 공공주택사업자-지방정부 간 협의사항이나, 통상 2년간 무상제공
- 컨테이너 대비 내구성 등이 우수한 **모듈러 주택 활용**을 위한 **법적 근거*** 마련, 신속 제공을 위해 **사전 계약·비축 추진**(100호)
 - * 공공주택특별법 시행규칙 개정 추진(~'26년)을 통해 모듈러 주택 활용의 법적근거 마련



< 임시 조립주택 >



< 모듈러 주택 >

- (임대주택 공급) 주거 상실 이재민이 장기 거주 가능하도록 소득·자산 요건 없이 공급, 지방정부가 여건에 맞게 운영 가능토록 개선

* 이재민이 장기거주가 가능하도록 소득·자산 요건 없이 공급, 지방정부가 여건에 맞게 운영 가능토록 '재난 대응형 매입임대 특례' 마련完('25.12)

- (취약가구 지원 강화) 주거취약계층*에게 공공·민간임대주택으로의 신속한 입주를 지원하고, 주거상향가구에 이사비 등 지원 지속 추진

* 비주택(쪽방·고시원 등) 등에 거주하는 가구, 아동이 있는 최저주거기준 미달가구 뿐만 아니라 범죄피해자, 이재민 등 주거가 불안정한 경우도 포함하여 주거상향 지원 중

- (아동빈곤가구 지원 확대) 아동이 있는 최저주거기준 미달가구의 주거상향 시 정착지원비 지원한도(現 80만원) 확대 추진

- (범죄 피해자 입주 원활화) 범죄·가정폭력 피해자의 긴급한 주거 이전 지원을 위해 최초 입주시 소득·자산 기준 적용* 제외('25.12~)

* (당초) 범죄피해자 등도 소득(1인가구 기준 월평균소득 70% 이하)·자산(영구임대 자산 기준) 충족 필요 → (개선) 범죄피해자 등의 경우 최초 계약에 한하여 소득·자산 검증 생략

- (취약가구 선제 발굴) 기존 방문·상담 뿐 아니라 데이터 등을 통한 취약가구 발굴 위해 복지부 등 관계기관과 협업 강화

* 예) 주거복지사가 「복지위기 알림 앱(복지부)」을 활용하여 위기가구 조기발견 및 연계 / 위기정보(예. 단전·단수 등) 등을 공유받아 주거취약계층 발굴

- (주거복지사 배치 확대) 고령자, 장애인 등 주거취약계층이 밀집되어 있는 영구임대단지(現 500세대 이상) 내 주거복지사 배치 확대 추진

- 아울러, 주거복지사 운영체계 개선 및 적정 인력배치 기준 마련

* 500세대 이상 영구임대단지 총 148개소 중 114개소 배치完 : LH 소관 111개 단지에 112명 배치, 지방공사 소관 37개 단지 중 3개 단지에 3명 배치(경기1, 부산2)

- (쪽방촌 재정비) 사업이 신속하게 진행되도록 사업활성화를 지원하고, 주거면적 조정 등을 통해 쪽방 주민의 주거환경도 개선

- (사업활성화 지원) 분양가 상한제 적용 제외, 분양권 전매 허용, 민간 주택건설사업자와 공동 사업시행 가능 등
- (주거환경 개선) 임시거주시설 제공으로 공사 기간 중 안정적 주거 환경을 제공하고 임대주택 면적 확대조정*을 통해 쾌적성 향상

* 변경(안) 대전역 당초18 → 변경25㎡ / 영등포역 당초16 → 변경21㎡



< 기존: 영등포 쪽방촌 >



< 개선: 공공주택 지구 >

- (주거급여 조사체계 고도화) 수급가구의 실질적 주거수준 향상 지원 위해 주거급여 주택조사시 대상자 거주주택의 주거품질 조사 강화

* 주거급여법 일부개정법률안 개정 추진(26.下), 연구용역(해외사례 조사, 제도개선 등) 추진(26.下)

- 거주주택 등의 구조적 안전성 및 필수시설 확보 여부, 거주환경 적합성 기준 등을 마련하고 이와 연계해 취약가구의 주거상향* 지원

* 공공/민간임대 입주 지원, 임대보증금 및 이주지원비(이사비, 이주정착금) 지원

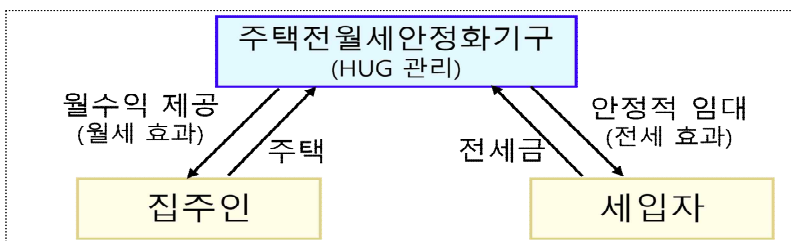
	현 행	개 선
주거급여 현장조사	▶ 임대차 관계, 임대료 적정성, 실제 거주 여부 등 위주	① 수급가구 최저주거기준 미달여부, 반지하·옥탑·고시원 거주 여부, 주거상향 지원사업 신청여부 (신청 거주 의사 포함) ② 거주주택의 구조적 안전성, 필수 거주시설 확보 여부, 거주환경 적합성 기준 등

- 조사내용에 대해 체계적 데이터 관리체계 구축, 조사결과를 주거복지 센터와 공유, 지역내 사회복지자원과 연계 가능토록 시스템화 병행

* 예시) 주거급여정보시스템(국토부) - 사회보장정보시스템(복지부) 간 연계 강화 등

⑤ 임차인 보호 강화

- **(관리비 투명성 제고)** 주택 임대차 계약시 표준계약서에 명시한 관리비 관련 세부내역 요청(임차인)시 임대인 회신 의무화
 - **(등록임대 관리 강화)** 임대인 보증 미가입 등으로 인한 임차인 피해 방지
 - (임대보증 미가입 제재강화) 임대사업자가 보증 미가입시 호수별 최대 3천만원 부과 추진(현재는 여러채 미가입해도 최대 3천만원 부과)
 - (임대사업자 의무 이행 확보) 임대차계약 만료 전 임대사업자 의무 사항 안내 문자 발송 등 예방활동과 점검 강화*로 임차인 보호
- * 기 구축(25.9월)된 **상시점검체계**(국토부 위반 의심사례 추출 및 시·군·구 매일 통보 → 시·군·구 조사·확인·행정처분) **고도화**, 시·도에서 시·군·구 **처리 현황 관리 체계 구축** 등
- **(전월세 안심신탁 사업 추진)** 월세화로 인한 임대인의 주거비 부담을 낮추고, 보증금 보호를 위해 전월세 안심신탁 사업 추진



- 임대인-전월세안정화기구-임차인 3자 간 계약 체결 후 전세금은 기구에 예탁, 임차인은 전세 거주

- **(민간임대 모집 피해 방지)** 편법적인 방법*을 통한 임차인 모집 금지
 - * 법적 보호대상에서 제외되기 때문에 사업자 부도·파산시 임차인들의 피해 발생
 - (편법행위 금지) 시행여부가 불투명한 상황에서 임의로 출자금·회비를 요구하지 못하도록 **법정 절차*** 외 예비임차인 모집 등 차단
 - * 민간임대법에서는 건설대지의 80% 이상 토지 권원 확보시 조합원 모집이 가능
 - (편법분양 금지) 임대 의무기간 만료 전까지 임대보증금 외 매매 예약금 형식으로 임대사업자가 추가금을 요구하지 못하도록 명문화
 - * 최초 임차인 모집시 임차인 우선분양을 약속하면서 임대보증금 외 추가로 받는 금전

- **(전세사기 피해자 지원)** 피해자의 피해회복을 두텁게 보장, 구제 속도 제고
- (최소보장제 도입) 경·공매가 종료된 피해자의 피해회복금*이 임차보증금의 1/3 미달 시 그 차액을 지원하는 최소보장제 도입('26.11~)
 - * 배당, 경매차익(감정가-낙찰가), 임대인등으로부터 변제받은 금액, 임대료 재정지원액의 총합
 - (선지급-후정산) 신탁사기 등 무권계약 피해자에 대해서는 경매前 최소보장금(보증금의 1/3)의 전부 또는 일부를 선지급하고 後정산
 - (피해자 신속 지원) 신탁사기주택 매각 시 LH 우선 협의 의무화 및 위반건축물 양성화와 주택매입 동시 추진 등
 - 공공임대주택 무상거주 대상 확대* 등 지원 강화('26.5~)
 - * (現) 경공매 종료 전 매입요청 시 → (改) 경공매 종료 시(매입요청 무관) 지원
- **(전세사기 피해예방)** 세입자가 전세사기에 노출되지 않도록 컨설팅 등 강화
- (안전계약 체결 지원) 예비 임차인을 대상으로 임대차 계약 전 권리관계 분석, 계약서 문구 검토 등 안전계약 컨설팅* 서비스 제공('26.5~)
 - * ① 등기사항증명서의 권리관계 분석, ② 임대차 계약서 문구 검토, ③ 그 밖의 안전한 임대차 계약을 위한 주의사항 등에 대한 상담업무 수행(공인중개사 상주)
 - (전세사기 예방강화) 위험계약으로부터 임차인 보호를 위해 전세금 반환보증 가입요건(전세가율)을 단계적 강화('26.下 중 별도 계획 마련)
 - 아울러, 빌라(연립·다세대)는 AI 시세를 도입하여 적시성·객관성 제고
 - (전세사기 방지) 전세거래 위험을 “한번에 쉽게” 파악 할 수 있도록 안심전세APP을 통해 범부처 정보* 연계 위험진단 서비스 제공('26.下)
 - * ① 등기정보, ② 확정일자, ③ 전입세대확인서, ④ 임대인 체납 정보, ⑤ 임대인 신용정보
 - 근저당접수 즉시 과 대항력^{익일0시}의 시차를 악용 편법 대출방지를 위하여 대항력 발생 시점을 '익일→즉시'로 변경 추진(위험진단 서비스 시점과 연동)
 - 공인중개사의 전세거래 위험 정보 시스템 열람 권한 부여, 예비 임차인에게 선순위 권리 총 규모 설명토록 의무 부과

4 주거복지 추진 기반 마련

① 정책 체감도 향상을 위한 주거복지 전달체계 개선

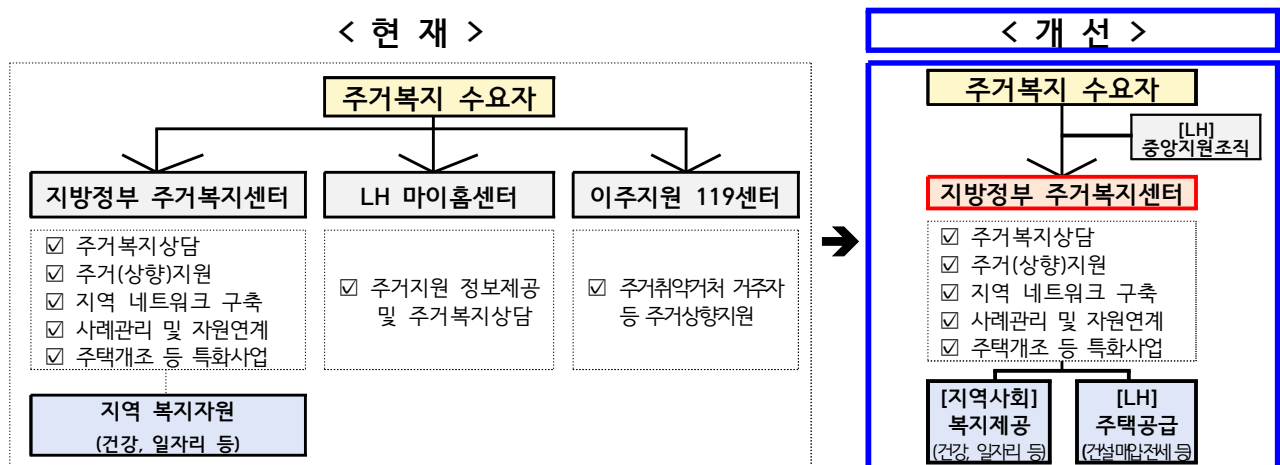
- **(주거복지 전담기관 설립)** LH 조직 개편을 통해 주거복지 기능을 별도 분리하여 주거복지 정책을 전담 수행하는 ^{가칭}주택도시자산공사 설립

※ 「공공기관 기능개혁 추진방안」(재경부, 9.3)에서 발표된 바와 같이, LH 조직개편 과정에서 보수 등 직원 처우가 저하되지 않도록 하고, 복리후생·경영평가 인센티브도 적극 검토

- **(지방중심의 주거복지 전달체계 확립)** 중앙(LH)·지방정부간 중첩·혼재된 기능을 명확화하여 주거복지 서비스 원스톱 제공 및 사각지대 방지

- **(서비스 전달체계 개편)** 중앙·지방단위에서 개별 운영중*인 주거복지센터 기능을 지역 주거복지센터로 일원화 추진

* (현행 복지전달체계) 중앙정부(국토부·LH)의 마이홈센터(정보제공), 이주지원119센터(주거상향 지원)와 함께 지방정부 주거복지센터(통합지원, 수도권 중심 임의 설치) 중



- 주거복지 소외지역이 없도록 現 수도권 및 일부 지방정부에 설치중인 지역 주거복지센터의 **全 지방정부(광역시·기초) 설치 의무화***(주거기본법 개정)

* **광역시 및 인구 50만 이상 기초**는 법 통과 후 **1년**, **모든 기초**는 법 통과 후 **3년 내** 설치

- 다만 시·도지사가 소관 지역 내 특정 기초 지방정부의 인구·주거복지수요 등을 감안하여 광역 주거복지센터와 통합하여 운영하는 경우 해당 기초 지방정부 설치 제외 가능

< 지역 주거복지센터 설치 현황 >

	합계	수도권	비수도권(광역시·도)
광역시 (설치/전체)	10/16 (62.5%)	3/3 (100%)	7/13 (53.8%)
기초 (설치/전체)	60/226 (26.5%)	53/66 (80%)	7/160 (4.4%)

* 부산·제주 : 2개의 권역으로 나누어 센터를 각각 설치하여, 각각 광역·기초 1개씩으로 산정

- (주거복지 거버넌스 개선) 중앙-현장 역할 분담 및 연계 강화를 공고히 하고, 교육·인력 지원 및 현장 소통 강화

전달체계	각 단위별 역할
중앙정부 (국토부)	■ 주거기본법 등 법령 운영 ■ 주거취약계층 지원 정책 총괄 ■ 예산, 사업 연계 등 관계 부처 협의 및 총괄지원
↑↓	
지방정부 (광역, 기초)	■ 지역별 주거복지계획 총괄 ■ 담당자 교육 등 사업수행 관리 ■ 시·군·구, 주거복지센터 등 하위기관 - 중앙정부 연계
↑↓	
지역 주거복지센터	■ 주거취약계층 발굴·상담, 이주·정착지원 등 통합 지원 ■ 쪽방상담소, 복지재단 등 기관 연계를 통한 사례 논의, 복지서비스 제공

- (교육·인력지원 등) 현장중심 역량 강화 위해 주거복지센터 업무 매뉴얼, 교육프로그램 제공, 주거복지 전담 인력 배정 및 예산 지원
- (현장 소통 강화) 중앙-지자체-주거복지센터가 정기적으로 논의하는 간담회를 개최(연 1회 이상)하여 현장 중심의 의견 수렴 강화

* 전국 주거복지센터 현장 관계자 간담회 개최 통해 업무 애로사항 청취, 주거취약계층 주거지원 업무처리지침, 향후 주거복지정책 방향 등에 반영 추진

② 지방정부 역할 강화

- (지방정부·공사 역할 강화) 지방공사가 공급하는 임대주택에 대한 기금 지원 방식을 LH와 같이 보조가 아닌 **출자로** 변경해 공급여력 확대
 - 출자된 보조금은 지방공사의 실제 공급실적에 따라 지방정부가 정산함으로써 지방정부가 지방공사를 지속적으로 독려하는 체계 구축
- (지방정부 주도 특화주택* 공급) 특화주택 공모시 비수도권 가점 부여
 - * 공공주택사업자가 공모를 통해 사업을 제안하고, 국토부가 평가선정하여 기금 출융자 지원
 - 비수도권 인구유입 및 안정적 정착지원 위해 비수도권에서 특화주택 공모신청시 가점(3점) 부여, 통합특별시에 공급하는 경우 추가 가산(5점)
 - * 기존 타 국비지원 사업과의 연계계획 등 가점(최대 9점)에 비수도권 가점추가 ⇒ 최대 17점

③ 사회적 경제주체 역할 강화

□ (공공임대주택) 사회적 경제주체 참여 촉진을 위한 제도적 기반 확충

- (법적 근거 마련) 특화형 공공임대주택 사업의 안정적 추진을 위해 사업의 근거를 법률로 상향(現훈령*)

* (건설) 공공임대주택 공모사업 업무처리지침 (매입) 기존주택등 매입임대주택 업무처리지침

- (참여범위 확대) 특화시설 운영에 사회적 경제주체의 참여를 확대하고, 특화주택 공급을 7,500호(~'30)까지 단계적 확대

- 건설형도 사회적 경제주체 참여 허용(현재는 매입형만 가능), 운영·관리에 필요한 경비 지원 근거 마련 등 제도개선* 추진

* 특화형 건설임대주택의 운영 주체에 사회적기업 등 민간사업자 추가, 재정지원 근거 등 공공주택특별법 개정 추진

- (책임성 강화) 보증금 관리소홀에 따른 보증금 미반환 사고 방지를 위해 신규 사업은 보증금 전액을 LH가 보유·관리

- 기존 사업은 특화주택에 적용가능한 보증상품 신설하여, 운영기관이 보증금을 보유하는 경우 보증보험 가입토록 의무화

* 기존 운영기관의 부담을 고려하여 일정기간 경과조치 마련(공공주택특별법 개정)

- (운영기관 지원 강화) 운영기관의 안정적인 사업수행 지원을 위해 공공주택사업자가 운영지원센터를 설치할 수 있는 근거 마련

- (평가체계 개선) 자율성 및 책임성 강화를 위해 운영평가항목을 개선*하고, 맞춤형 서비스모델 개발 등 제도개선 추진

* 특화임대주택 제도개선 및 활성화 방안 연구('25.11~'26.11) 통해 개선방안 마련

□ (민간임대주택) 사회적 경제주체 참여형(협동조합형) 공공지원민간임대* 사업의 보완·발전사항을 도출하고, 제도개선 추진

* 사회적 경제주체가 시공사 등과 함께 민간사업자로 사업을 제안하고, 준공시점에 임차인 조합이 민간지분 전체를 인수하여 임대주택을 운영하는 공공지원민간임대

- 협동조합형 공공지원민간임대는 민간제안형을 통해 5년간 1,000호 공급목표 추진(20개소 잠정)

- 임차인 주거안정 지원 강화를 위해 임대기간을 기존 8년에서 장기(예:20년)로 연장 등 사회적 경제주체 지원방안을 마련

* 사업모델 보완을 위한 제도개선 연구용역 진행 중(LH 발주, '26.4~12.)

- 사회주택 관련 관계기관, 민간 전문가 등이 참여하는 민관 협의체* 운영을 통해 정책 제안사항 등 논의하고, 사업보완 방안에 반영

* (주요 논의안건) 사업구조 보완, 사업비 금융지원, 사회적경제주체 육성, 택지확보방안 등

④ 주거복지 기반 제도 개선

- **(주거기준 개선)** 가구구조의 변화, 평균적 주거수준 향상, 폭염 등 기후변화 등을 종합적으로 고려하여 최저주거기준 개선('26.12)

- 주거수준의 질적향상 유도를 위해 최저주거기준에 미포함된 요소를 반영하여 쾌적한 주거환경 목표 제시하는 유도주거기준 마련('26.12)

- **(마이홈 포털 기능 강화)** 수요자 맞춤형 정보 제공 강화를 위해 자가 진단기능에 AI를 활용하고, 주거취약계층 등에 전용페이지* 신설

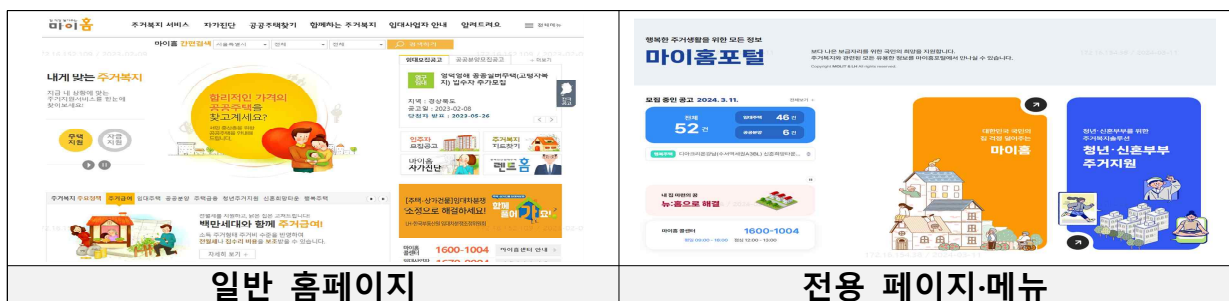
* 현재 마이홈포털은 청년 및 신혼부부 전용 페이지만 운영

- **(AI자가진단도입)** 개인별 맞춤형 주거지원 프로그램*을 추천하는 자가 진단 기능에 AI기술을 접목하여 AI 스마트 자가진단 서비스 구축**

* (주택지원) : 공공임대주택 입주자격 (자금지원) 전월세 대출, 주거급여, 청년월세지원 등

** 컨설팅 용역('26년) → 서비스 구축 예산 확보 및 서비스 구축 추진('27년)

- **(정책탐색기능 강화)** 정책대상별 주거지원프로그램을 한번에 찾을 수 있도록 전용 페이지·메뉴 추가 신설(現 청년·신혼부부→취약가구 추가) ('26)



- **(주거복지 전달체계 평가)** 전담조직 신설 등 지방정부의 주거복지 정책 추진노력 등을 평가하여 주택 관련 공모 등에 반영

- **(평가체계 보완)** 지방정부 주거복지 서비스 역할 확대를 위해 주거 복지 수행도 평가를 반영하여 지방정부 정부 합동평가 지표 보완

별첨

주요 주거지원 프로그램

1 미혼청년 주거지원 프로그램

 : 향후 개선내용

구분	주요 내용	주요 입주자격			
		나이	소득·자산('26, 기준)	월평균소득	
주거복지	공공분양	부담가능 공공분양 모델 상세요건 발표 예정('26.10)			
	공공임대	청년 보편형 전세임대	지원한도 상향, 입주(소득)기준 완화된 유형 신설 예정('26.12)	19~39세	월평균 소득 140% ↓ -
		전세임대	(지원단가) 역세권: 0.85~1.2억 / 쉐어형: (2인)1~1.5억, (3인)1.2~2억 지원단가 상향('27) * 지원단가 미확정	19~39세 (미혼)	1순위 : 차상위계층 등 2순위: 본인+부모 월평균 소득 100% ↓ 총자산 3.45억원 ↓ 자동차가액 4,542만원 3순위 : 본인 월평균 100% ↓ 총자산 2.51억 자동차가액 4,542만원 ○ (2순위만)
		매입임대	(지원단가) 매입: 1.8억 / 리모델링1: 1.05억 / 리모델링2: 2억 / 기숙사형: 1.6억		
		통합 공공임대	청년 우선공급 5% 우선공급 확대(5→10%) ('26.12)		기준 중위소득 100% ↓ (1인가구, +20%p) 총자산 3.45억원 자동차가액 4,542만원 -
		보편형 공공임대	다양한 계층이 부담가능한 주택에서 장기간 거주가능한 유형 신설('26) * 무주택 청년층 대상 50% ↑ 우선공급	검토중	
		행복주택	대학생·미혼청년· 신혼부부·한부모가족 대상 전체물량의 80% 공급		월평균소득 100% ↓ (1인가구, +20%p) 총자산 2.51억원 (대학생 1.08억원) 자동차가액 4,542만원 (대학생은 무소유) ○ (대학생 소득만)
		청년특화 임대주택	역세권 등에 청년특화 서비스 및 주거공간이 결합된 임대주택 (소득 수준에 따라 시세 比 35~90%)	18~39세 (미혼)	기준 중위소득 170% ↓ 총자산 3.45억원, 자동차가액 4,542만원 -
	민간 임대	공공지원 민간임대	청년·신혼부부·고령자 특별공급 20% 이상	19~39세 (미혼)	월평균 소득 120% ↓ (청년가구 소득이 없는 경우만, 부모소득 120% ↓) ○ (청년 소득 없는 경우)
	행복기숙사	여러 대학(국/공/사립) 학생이 함께 사용하는 기숙사	대학생	저소득층, 장애학생 등 사회적 배려자 대학생 우선 입주	-

: 향후 개선내용

구분			주요 내용	주요 입주자격		
				나이	소득·자산('26, 기준)	원·순자산
주택금융지원	청약통장	청년 주택드림 청약통장	(납입한도) 月2~100만 (이자) 최대 4.5% (세제혜택) 이자소득 비과세(15.4%) 및 납입금액의 300만원까지 40% 소득공제	19~34세	연소득 5천만원 ↓ 소득기준 완화(7천만원 ↓) ('26.10)	-
	전세대출	청년전용 버팀목	(한도) 1.5억, 보증금 3억 ↓ (금리) 2.2~3.3%, * 지방은 대출금리 0.2%p 인하		연소득 5천만원 ↓ / 순자산 3.45억원 ↓	-
	월세+보증금대출	주거안정 월세대출	(한도) 월세 60만원(최대 1,440만) (금리) 우대형* 1.3%, 일반형 1.8% * 사회초년생, 주거급여 수급자 등			-
		청년전용 보증부 월세 대출	(한도) 보증금 4,500만, 월세 50만(최대 1,200만) (금리) 보증금 1.3%, 월세 0%~1%			-
	구입대출	청년 주택드림 디딤돌 대출	(한도) 최대 4억, 만기 최대 40년, (금리) 최저 2.4%~4.15% * 지방은 대출금리 0.2%p 인하	19~39세 (청년대상자점 기준)	연소득 7천만원(신혼 1억원) ↓ / 순자산 5.11억원 ↓	-
주거비지원	월세지원	청년월세 지원사업	최대 20만원씩, 최대 24회 차상위 이하의 경우 지원기간 확대(최대 48회), 군복부 기간에 따라 연령상한 연장 (최대 3년범위, 최대 37세) ('27.上)	19~34세 18세 포함 ('27.上)	청년가구 기준중위 소득 60% ↓ & 총 재산가액 122백만 원 이하 소득기준 완화(100% ↓) ('27.上) 원가구 기준중위 소득 100% ↓ & 총 재산가액 470백만 원 이하	○
	주거급여 분리	청년 주거급여 분리지급	취학·구직 등으로 부모와 따로 거주하는 20대 미혼자녀 주거급여 별도지급('21.1~)	19~29세 (미혼)	기준 중위소득 48% ↓	주거급여 요건에 기 포함
	보증료 지원	전세보증 반환 보험료 지원	기 납부한 보증료 전액 또는 일부 지원 (최대 40만원, '24.3~일반인 확대) 지원한도 상향(50만원) ('27.上) (보증금 3억이하 무주택 임차인) 보증금 5억 이하(수도권 7억) ('27.上)	19~39세	연소득 5천만원 이하 소득기준 완화(6.5천만원 ↓) ('27.上)	-

* ('26년, 1인가구 기준) 월평균 소득 100% 381.3만원 / 기준 중위소득 100% 256.4만원

② 신혼부부 주거지원 프로그램

: 향후 개선내용

구분			주요 내용	주요 입주자격	
				지원자격	소득·자산('26, 기준)
주 택 공 공 임 대	공 공 분 양	일반형	전체 물량의 10% 신혼부부 특별공급	혼인기간 7년 ↓ or 6세 이하 자녀, 예비신혼 등 무주택세대구성원 소득·자산 기준 충족	월평균 소득 130% ↓ (맞벌이 200% ↓) 부동산가액 21,550만원 자동차가액 4,542만원
		부담가능 공공분양 모델 상세요건 발표 예정('26.10)			
	민 간 분 양	특별공급	전체 물량의 15% 신혼부부 특별공급 * 23→15%로 비율 변경('26.6.15~), 변경 비율 8%는 신생아 가구에 공급	혼인기간 7년 ↓, 무주택세대구성원, 소득·자산 기준 충족	월평균 소득 140% ↓ (맞벌이 160% ↓) or 자산 3.31억 ↓
	공 공 임 대	전세임대	(지원단가) 전세1: 0.95~1.45억 / 전세2: 1.3~2.4억 지원단가 상향('27) * 지원단가 미확정	혼인기간 7년 ↓ or 6세 이하 자녀, 예비신혼 등 (영구임대의 경우 수급자 조건 포함)	전세1,매입1 월평균 소득 70% (맞벌이 90% ↓) 총자산 3.45억 ↓ 자동차가액 4,542만원
		매입임대	(지원단가) 신혼·신생아: 2.35억 / 신혼·신생아II: 3.2억 지원단가 상향('27) * 지원단가 미확정		전세2,매입2 월평균 소득 130% (맞벌이 200%) 총자산 3.62억 ↓
		건설임대 (통합공공임대 등)	신혼부부 우선공급 8% 우선공급 비율 확대(8→13%) ('26.12)		기준 중위소득 100% ↓ (2인가구, +10%p) < 결혼페널티 해소 > 소득기준 완화 (110%→150%) ('26.12) 총자산 3.45억원 자동차가액 4,542만원
		보편형 공공임대	다양한 계층이 부담가능한 주택에서 장기간 거주가능한 유형 신설('26) * 무주택 청년층 대상 50% ↑ 우선공급		검토중
		민 간 임 대	공공지원 민간임대	청년·신혼부부·고령자 특별공급 20% 이상	혼인 7년 이내, 예비신혼 무주택세대 구성원 월평균 소득 120% ↓
	주 택 구 입 대 출	내집마련 디딤돌	신혼부부: (한도) 3.2억원, (금리) 2.55~3.85% * 지방은 대출금리 0.2%p 인하	신혼부부: 혼인기간 7년 ↓ or 예비신혼 (3개월 내 결혼) 등	연소득 8.5천만 ↓ / 순자산 5.11억원 ↓
		전세 대출	신혼부부: (한도) 2.5억원, (금리) 1.9~3.3% * 지방은 대출금리 0.2%p 인하		연소득 7.5천만 ↓ / 순자산 3.45억원 ↓

: 향후 개선내용

구분			주요 내용	주요 입주자격	
				지원자격	소득·자산('26, 기준)
	청약 통장· 대출	청년 주택드림 청약통장· 대출	결혼시 청년 주택드림 대출 0.1%p 우대금리	청년 주택드림 청약 통장 1년이상 보유 + 1천만원 이상 납입 + 해당 통장으로 청약당첨된 자 (당첨시 만 39세 이하)	통장 연소득 5천만 ↓ 대출 연소득 7천만(신혼 1억원) ↓ / 순자산 5.11억원 ↓
정책대출 신혼부부 소득기준 합리화('26.10) * 신혼부부 중 1인이 소득기준 충족하는 경우에는 대출 허용					
주거비 지원	전세보증반환 보험료 할인		HUG 전세보증반환보증 가입시 할인(40%)	연소득 6천만원 ↓ 혼인기간 7년 ↓ 무주택	연소득 6천만원 ↓
	전세보증반환 보증료 지원		기 납부한 보증료 전액 또는 일부 지원 (최대 40만원, '24.3~일반인 확대) 지원확대(50만원) ('27.上) (보증금 3억이하 무주택 임차인) 보증금 5억 이하(수도권 7억) ('27.上)	혼인기간 7년 ↓ 무주택	연소득 7,500만원 이하 소득기준 완화(10,754만원) ('27.上)

* ('26년, 2인가구 기준) 월평균 소득 100% **586.6만원** / 기준 중위소득 100% **419.9만원**

③ 출산가구 주거지원 프로그램

: 향후 개선내용

구분			주요 내용	주요 입주자격	
				지원자격	소득·자산('26, 기준)
주택 지원 프로그램	공공 분양	일반형	전체 물량의 20%를 신생아 특별공급 / 10% 다자녀 특별공급 / 일반공급 물량 50% 신생아 우선공급	<신생아> 2세미만 자녀, 무주택세대구성원, 소득·자산 기준 충족 <다자녀> 미성년 자녀 2명 이상 무주택세대구성원 소득·자산 기준 충족	신생아특공 월평균 소득 140% 다자녀특공 월평균 소득 120% (맞벌이 200% ↓), 신생아우선, 60㎡ ↓ 월평균 소득 100% (맞벌이 140% ↓) 부동산 21,550만원 자동차가액 4,542만원 * (신생아 우선) 60㎡ 초과 / 소득·자산 기준 無
		부담가능 공공분양 모델 상세요건 발표 예정('26.10)			
주택 지원 프로그램	민간 분양	특별공급	전체 물량의 10% 신생아 특별공급 * 신혼부부8%, 생애최초2%→신생아10%	2세미만 자녀, 무주택세대구성원, 소득·자산 기준 충족	월평균 소득 160% ↓ or 자산 3.31억 ↓

: 향후 개선내용

구분			주요 입주자격	
			지원자격	소득·자산('26, 기준)
공공 임대	전세임대	신생아 지원단가: (전세1) 095~145억 / (전세2) 1.3~2.4억 다자녀 지원단가: 1.05억~1.55억 지원단가 상향('27) * 지원단가 미확정	1. 신생아 특별(우선)공급 입주자모집 공고일부터 2년 이내 임신·출산가구 2. 다자녀 특별 (우선)공급 2자녀 이상 자녀를 둔 무주택가구	전세1,매입1월평균 소득 70% (맞벌이 90%↓) 총자산 3.45억↓ 자동차가액 4,542만원 전세2,매입2월평균 소득 130% (맞벌이 200%) 총자산 3.62억↓ 다자녀월평균 소득 70%↓ / 총자산 3.45억↓
	매입임대	신생아 지원단가 : (매입1) 2.35억 / (매입2) 3.2억 다자녀 지원단가 : (매입) 2.05억 / (리모델링) 2.3억		
	든든 전세주택	(LH) 신생아·다자녀 가구 가점부여 및 우선공급 (HUG) 대위변제에 따른 경매진행 주택을 직접 낙찰·공급		소득·자산 무관
	건설임대 통합공공임대	일반공급 내 신생아 우선공급 5% / 다자녀 우선공급 9% / 우선공급 시 신생아 최우선공급		일반중위소득 150%↓ 우선중위소득 100%↓ 총자산 3.45억원 자동차가액 4,542만원
	보편형 공공임대	다양한 계층이 부담가능한 주택에서 장기간 거주가능한 유형 신설('26) * 무주택 청년층 대상 50%↑ 우선공급	검토중	
민간 임대	공공지원 민간임대	청년·신혼부부·고령자 특별공급 20% 이상 신생아 우선공급(30%) 특별공급(5%) 신설 ('27.上)	입주자격 개정 예정('27.上)	
주택 금융 지원	주택 구입 대출	(신생아) 대출한도 4억원, 대출금리 18~45%(소득만기에 따라) 아이 1명당 0.2%p 금리 인하·특례기간 연장 * 지방은 대출금리 0.2%p 인하 3자녀 이상 다자녀가구 금리우대 확대 ('26.10)	대출신청일 기준 2년 내 출산 무주택가구	연소득 1.3억(맞벌이 2억원)↓ / 순자산 5.11억원↓
	전세 대출	(신생아) 대출한도 2.4억원, 대출금리 1.3~4.3% (소득·보증금 규모에 따라) 아이 1명당 0.2%p 금리 인하·특례기간 연장 * 지방은 대출금리 0.2%p 인하 3자녀 이상 다자녀가구 금리우대 확대 ('26.10)		연소득 1.3억(맞벌이 2억원)↓ / 순자산 3.45억원↓
	청약 통장 대출	청년 주택드림 청약통장 대출 최초 출산시 0.5%p, 금리 인하 추가출산 0.2%p씩 금리 인하	(대출) 19~39세 (청약당첨시점 기준)	통장 연소득 5천만 ↓ 대출 연소득 7천만(신혼 1억원) ↓ / 순자산 5.11억원 ↓

* ('26년, 3인가구 기준) 월평균 소득 100% 816.8만원 / 기준 중위소득 100% 535.9만원

4 고령자 주거지원 프로그램

: 향후 개선내용

구분			주요 내용	주요 입주자격	
				지원자격	소득·자산('26, 기준)
주 택 대안	공공분양	일반형	전체 물량의 5% 노부모부양 특별공급	만 65세 이상 직계존속 (배우자 직계존속 포함)을 3년 이상 계속하여 부양 + 무주택세대구성원 + 입주자저축 1순위 (1년/12회 ↑),	월평균 소득 120% ↓ (맞벌이 200% ↓) 부동산 21,550만원 자동차가액 4,542만원
		부담가능 공공분양 모델 상세요건 발표 예정('26.10)			
	민간분양	특별공급	전체 물량의 3% 노부모부양 특별공급	만 65세 이상 직계존속 (배우자 직계존속 포함)을 3년 이상 계속하여 부양 + 무주택 세대주 + 입주자저축 1순위	-
		전세임대	(지원단가) 0.6~1.2억 지원단가 상향('27) *지원단가 미확정	만 65세 이상 + 무주택세대구성원	월평균 소득 50% ↓ (장애인 100% ↓) 총자산 2.45억원 자동차가액 4,542만원
	공공임대	매입임대	(지원단가) 1.6억		자동차가액 4,542만원
		주거약자용	· 건설임대의 5~8% 공급	장애인·고령자· 국가보훈대상자	공공임대 유형별 기준 적용
		행복주택	· 고령자, 주거급여 수급자 20% 공급	만 65세 이상	월평균소득 100% ↓ (1인가구, +20%p) (2인가구, +10%p) 총자산 3.45억원 자동차가액 4,542만원
		통합공공임대	· 고령자 우선공급 10%		기준 중위소득 100% ↓ (1인가구, +20%p) (2인가구, +10%p) 총자산 3.45억원 자동차가액 4,542만원
		보편형 공공임대	다양한 계층이 부담가능한 주택에서 장기간 거주가능한 유형 신설('26)	검토중	
		고령자 복지주택	주거약자용 편의시설 적용된 주택과 사회복지시설이 복합된 공공임대주택	만 65세 이상 + 무주택세대구성원	기준 중위소득 170% ↓ 총자산 3.45억원, 자동차가액 4,542만원
		공공지원 민간임대	청년·신혼부부·고령자 특별공급 20% 이상	만 65세 이상 무주택자	월평균소득 120% ↓
		실버스테이	· 20년 이상 운영되고, 고령자 특화 주거서비스가 제공되는 공공지원민간임대	만 60세 이상 (무주택자에 우선공급, 유주택자는 후순위공급)	-
수선	주거 급여	주택수선 지원	편의시설 설치비용 추가지원 50만원	만 65세 이상	기준 중위소득 48% ↓
기타	통합돌봄 지원사업 시행 확대 중('26.3~), 「은퇴자마을 운영 및 조성에 관한 특별법」 시행예정('27.3~)				

* ('26년, 1인가구 기준) 월평균 소득 100% 381.3만원 / 기준 중위소득 100% 256.4만원

5 취약가구 주거지원 프로그램

: 향후 개선내용

구분	주요 내용		주요 입주자격	
			지원자격	소득·자산('26, 기준)
주택공급	공공분양	부담가능 공공분양 모델 상세요건 발표 예정('26.10)		
	민간분양	특별공급 전체 물량의 10% 범위 내 기관추천 특별공급 (국가유공자, 장애인 등) * 국가보훈부 등 제도 관할기관에서 운영	관계기기관의 장이 정하는 기준	관계기기관의 장이 정하는 기준
	전세임대	일반 생계급여 또는 의료급여 수급자 등 * 긴급주거지원 및 주거취약계층 주거지원사업 포함 (지원단가) 0.7~1.3억 지원단가 상향(27) * 지원단가 미확정!	무주택세대구성원	월평균 소득 50% ↓ (장애인 100% ↓) 총자산 2.45억원 자동차가액 4,542만원
		공동생활가정 저소득 장애인, 보호아동 등 (지원단가) ^{85m2이하} 0.9~1.3억 ^{85m2초과} 1.3~1.6억	관계 법령에 따른 대상자 및 관계 중앙행정기관의 장이 인정하는 자	-
		소년소녀가정 등 소년소녀가정, 위탁가정, 자립준비 청년 등 (지원단가) ^{아동1인} 0.7~1.3억 ^{아동2인} 1.05~1.55억 * 보호대상 아동 3명 이상인 경우 아동수에 따라 0.2억씩 상향	소년소녀가정, 위탁가정, 자립준비청년 등	-
	공공임대	일반 생계급여 또는 의료급여 수급자 등 * 긴급주거지원 및 주거취약계층 주거지원사업 포함	무주택세대구성원	월평균 소득 50% ↓ (장애인 100% ↓) 총자산 2.45억원 자동차가액 4,542만원
		공동생활가정 저소득 장애인, 보호아동 등	관계 법령에 따른 대상자 및 관계 중앙행정기관의 장이 인정하는 자	-
	건설임대 통합공공임대 등	철거민, 장애인, 비주택 거주자, 북한이탈주민 등 우선공급 60% 범위	-	기준 중위소득 100% ↓ (1인가구, +20%p) (2인가구, +10%p) 총자산 3.45억원 자동차가액 4,542만원
	보편형 공공임대	다양한 계층이 부담가능한 주택에서 장기간 거주가능한 유형 신설('26)		
	장기전세	철거민, 노부모 부양, 장애인, 국가유공자 등 우선공급 87% 범위	-	60m2 ↓ 월평균 소득 105% ↓ (맞벌이 140% ↓) 60~85m2 월평균 소득 150% ↓ (맞벌이 200%) 총자산 3.45억(서울 6.62억) 자동차가액 4,542만원

: 향후 개선내용

구분			주요 내용	주요 입주자격	
				지원자격	소득·자산('26, 기준)
주택 금융 지원	전세 대출	주거취약계층 이주지원 버팀목	「주거취약계층 주거상향 업무처리지침」 대상자에 대해 (한도) <공공임대주택> 50만원, <민간임대주택> 1억원 (금리) 5천만원 한도 무이자 초과 1.2~1.8%	「주거취약계층 주거상향 업무처리지침」에 따른 주거취약계층	연소득 5천만 ↓ / 순자산 3.45억원 ↓
	주거 비 지원		저소득 가구에 대해 임차료(임차가구) 또는 주택수선비(자가가구)를 지원 수급자수 확대, 공용관리비 지원('28)	소득인정액이 기준 중위소득 일정비율 이하	기준 중위소득 48% ↓
기 타	주거상향 지원		쪽방·고시원 거주자 등 주거취약계층 대상 공공·민간임대로의 이주 지원 아동빈곤가구 대상 정착지원금 최대 지원한도 상향 추진('27)	「주거취약계층 주거상향 업무처리지침」에 따른 주거취약계층	월평균 소득 70% ↓ (2인 60% ↓, 3인 50% ↓) 총자산 24,500만원 자동차가액 4,542만원 * 범죄·가정폭력 피해자의 경우 최초 계약에 한하여 소득·자산 검증절차 생략 (단, 재계약 시 소득·자산 검증 실시)
	이사비 지원		주거상향 시, 최대 40만원 지원		
	긴급주거 지원		재해·재난 이재민 등 긴급주거지원 모듈러 주택 50호 비축(26.8) 50호 비축예정(26.9)	지방정부 장 등이 긴급인정하는 대상	-

* ('26년, 1인가구 기준) 월평균 소득 100% 381.3만원 / 기준 중위소득 100% 256.4만원

※ 대상별 주요 주거지원 프로그램의 지원내용, 입주자격 등 세부사항은
관련 홈페이지(예. 마이홈포털 : <https://www.myhome.go.kr>) 또는
사업별 공고문 등을 반드시 확인하시기 바랍니다.

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
1. '30년까지 부담가능한 공적주택 119만호 공급			
❶ 건설임대(통합공공임대 및 보편형) 35만호 공급	임대주택 착공	~'30	국토교통부 주택공급정책과
❷ 매입임대 31.3만호 공급	임대주택 공급	~'30	국토교통부 주거복지지원과
❸ 전세임대 23만호 공급	임대주택 공급	~'30	국토교통부 주거복지지원과
✓ 청년 보편형 전세임대 유형 신설	지침 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
❹ 공공지원민간임대 5.2만호 공급	임대주택 착공	~'30	국토교통부 민간임대정책과
✓ 20년 장기 공공지원민간임대주택 도입	민간임대주택법 개정안 발의	'26.10.	국토교통부 민간임대정책과
✓ 10년 임대 연장 유도 - 추가인센티브 제공방안 마련	인센티브(안) 마련	'26.12	국토교통부 민간임대정책과
❺ 공공분양 24.3만호 공급	분양주택 착공	~'30	국토교통부 주택공급정책과
✓ 부담가능한 공공분양 모델 도입	제도 설계 및 발표 공공주택특별법 발의	'26.10 '26.12	국토교통부 주택정책과
2. 공공임대 혁신			
❶ 보편형 공공임대 공급			
✓ 보편형 임대주택 유형 신설(건설형)	공특법 시행령 개정	'26.12	국토교통부 주거복지정책과 주거복지지원과
✓ 보편형 매입임대주택 유형 신설	지침 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
▶ 재건축·재개발 임대주택 보편형으로 공급	「도시정비법」 시행령 개정안 마련	'27.4	국토교통부 주택정비정책과
❷ 신축공공임대 품질 혁신			
✓ 확장형 평면 도입	착공추진	'26.12	국토교통부 청년주거정책과
✓ 제로에너지화			
▶ ZEB 3등급 기술개발·실증	R&D 실증 추진	~'29	국토교통부 주택건설운영과
▶ 공공주택 ZEB 인증등급 상향 검토	인증등급 상향 검토	'30~	국토교통부 녹색건축과
✓ 주거서비스 개선	관계기관 협의	'27	국토교통부 청년주거정책과
❸ 노후공공임대 재탄생			
✓ 전면 재건축	재건축 추진 임대로 기준 개정	'26.12	국토교통부 도심주택지원과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 리모델링	지속추진	~'30	국토교통부 도심주택지원과
✓ 노후주택 시설개선	시설개선	~'30	국토교통부 주거복지지원과
④ 입주방식 개선			
✓ 대기자 통합시스템 구축	고시 제정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
✓ 입주기준 개선(소득-자산 전환율 도입)	시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
✓ 공실정보 공개 등			
▶ 공실정보 공개	공실 공개	'26.9	국토교통부 주거복지지원과
▶ 공공임대 순환 활성화	시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
3. 생애주기를 감안한 맞춤형 주거복지 서비스 제공			
① 대학생·사회초년생 등 미혼청년			
✓기숙사형 주택 공급			
▶ 대학 유희부지 등 활용 행복기숙사 추진	사업대상지 발굴	~'30	국토교통부 청년주거정책과
▶ 매입형 공유주택 공급	지침 개정	'26.8	국토교통부 주거복지지원과
✓전용타운 공급(청년특화주택)	특화주택 사업공모	~'30	국토교통부 청년주거정책과
✓주거비 경감			
▶ 소득기준 완화 등 청년월세 지원 확대	'27년 신규수혜자 모집	'27.上	국토교통부 청년주거정책과
▶ 전세보증금반환보증 보증료 지원 사업 확대	지침 개정	'27.1	국토교통부 청년주거정책과
✓ 청년드림청약통장 소득기준 완화	고시 개정	'26.10	국토교통부 주택기금과
✓공공임대 입주기회 확대(미혼청년 우선공급비율 상향)	시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
② 신혼·양육가구			
✓결혼페널티 개선			
▶ 신혼부부 소득요건 완화	시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
▶ 신혼부부 정책대출 개선	기금운용계획 변경	'26.10	국토교통부 주택기금과
✓공적임대 입주기회 확대			
▶ 신혼부부 우선공급비율 상향(8→13%)	시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
▶ 공공지원민간임대 신생아 특별공급 신설	민간임대주택법 시행규칙 개정	'27.上	국토교통부 민간임대정책과
✓ 특화임대 공급(육아특화, 세대통합형)	특화주택 사업공모	매년 上·下	국토교통부 청년주거정책과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 평형이동 지원	시행규칙 개정	'26.12	국토교통부 주거복지지원과
③ 고령자			
✓ 고령자친화주택 공급			
▶ 고령친화주택(고령자복지주택)	특화주택 사업공모	매년 上·下	국토교통부 청년주거정책과
▶ 실버스테이 공급	신규공모 실시 및 착공지원	~'30	국토교통부 민간임대정책과
▶ 은퇴자 마을 조성	하위법령 제정 등	'27.3~	국토교통부 주거복지정책과
✓ 주택수선 지원(개보수 지원)	관계기관 협의	'27년	국토교통부 주거복지정책과
✓ 지역사회 돌봄 지원			
▶ 고령자복지주택 중간집	중간집 공급	~'30	국토교통부 주거복지정책과 청년주거정책과 주거복지지원과
▶ 임시·단기 거주공간 지원	중간집 지원	~'30	국토교통부 주거복지지원과
④ 주거취약계층			
✓ 주거급여 지원확대	주거급여법 개정 국민기초생활보장법 개정 공공주택법 개정 (28년 이후)	'27. 下	국토교통부 주거복지지원과
✓ 이재민 주거지원(모듈러 주택 활용)	시행규칙 개정	'26.6	국토교통부 주거복지지원과
✓ 취약가구 지원 강화	관계기관 협의	'27	국토교통부 주거복지정책과
✓ 취약가구 선제 발굴	관계기관 협의	'26.12	국토교통부 주거복지정책과
✓ 주거복지사 배치 확대	배치기준 마련	'27. 上	국토교통부 주거복지정책과
✓ 쪽방촌 재정비 ▶ 주민보상 강화 등 사업활성화를 위한 제도개선 및 신속한 사업 추진	서울역 지구지정	'26.12	국토교통부 도심주택정책과
✓ 주거급여 조사체계 고도화(주거품질 기준 마련)	주거급여법 개정	'28. 下	국토교통부 주거복지지원과
⑤ 임차인 보호 강화			
✓ 관리비 투명성 제고	「주택임대차법」 개정	'27	법무부 법무심의관실 국토부 주택임대차팀
✓ 등록임대 관리 강화			
▶ 임대보증 미가입 제재 강화	민간임대주택법 개정	'27. 上	국토교통부 민간임대정책과
▶ 임대사업자 의무 이행 확보	렌트홈 개선	26.12	국토교통부 민간임대정책과
✓ 전월세 안심신탁 사업 추진	모집공고 실시	'26.9	국토교통부 주택기금과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 민간임대 모집 피해 방지			
▶ 편법행위 금지	민간임대주택법 개정	'27.上	국토교통부 민간임대정책과
▶ 임대사업자 의무 이행 확보	민간임대주택법 개정	'27	국토교통부 민간임대정책과
✓ 전세사기 피해지원(선지급-후정산제도)	전세사기특별법 하위법령 개정	'26.10	국토교통부 피해지원총괄과
✓ 전세사기 피해예방			
▶ 안전계약 컨설팅 서비스 제공	조치완료(시행중)	'26.5	국토교통부 피해지원총괄과
▶ 전세사기 방지대책(전세거래 위험진단 서비스 제공)	시스템 구축	'26.下	국토교통부 임대차기획팀
4. 주거복지 추진 기반 마련			
① 정책 체감도 향상을 위한 주거복지 전달체계 개선			
✓ 주거복지 전달기관 설립	LH 개혁방안 발표	'26.下	국토교통부 토지정책과
✓ 지방중심의 주거복지 전달체계 확립	주거기본법 개정	개정에 맞춰 추진	국토교통부 주거복지정책과
② 지방정부 역할 강화			
✓ 지방정부·공사 역할 강화			
▶ 지방공사 기금지원방식 개선	보조금 교부조건 변경	'26.9	국토교통부 주택기금과
✓ 지방정부 주도 특화주택 공급	공모지침 개정	'27.上	국토교통부 청년주거정책과
③ 사회적 경제주체 역할 강화			
✓ 공공임대주택	공특법 개정안 통과지원	'26.下	국토교통부 청년주거정책과
✓ 민간임대주택			
▶ 사업모델 보완 및 신규사업 추진	제도 보완방안 마련	'26.下	국토교통부 민간임대정책과
	신규사업 추진	'27	국토교통부 민간임대정책과
④ 주거복지 기반 제도 개선			
✓ 주거기준 개선	최저주거기준 개정 유도주거기준 정립	'26.12	국토교통부 주거복지정책과
✓ 마이홈포털 기능강화	전용페이지 신설	'26.12	국토교통부 청년주거정책과
✓ 주거복지 전달체계 평가	관계기관 협의	'27	국토교통부 주거복지정책과