



재정경제부



건설교통부

## 보도자료

- 재경부 정책조정총괄과 ☎ 02-2150-2122  
과 장 유광열  
사무관 김동환 (boss21c@mofe.go.kr)
- 건교부 주택정책팀 ☎ 02-2110-8568  
팀 장 박선호  
서기관 김영국 (kengland@moct.go.kr)

• 8월 30일 배포 (총 9 매)

• 8월31일 11:00경(부동산정책회의 종료)이후 보도할 수 있습니다.

### 8.31 정책 1주년, 부동산정책회의 개최

노무현 대통령 주재로 黨·政, 민간전문가들이 모여 8.31 부동산정책의 추진상황을 점검하고, 서민과 중산층을 위한 주거복지 증진방안을 논의

#### ◆ 8.31 정책, 1주년을 맞아 黨·政 부동산정책회의 개최

□ 8월31일 오전, 정부와 열린우리당은 노무현 대통령 주재로 청와대에서 부동산정책회의를 열어

- 8.31 부동산정책 1주년에 대한 평가를 토대로 앞으로의 과제를 논의하고,
- 주택시장의 안정기조를 바탕으로 서민과 중산층의 주거 복지를 증진시키기 위한 노력을 강화해 나가기로 하였다.

◆ **8.31정책의 시장안정효과, 점차 뚜렷해 지고 있어**

- 8.31 정책 발표 이후, 정책효과가 가시화되기 이전 단계에서 국지적인 시장불안이 나타나기도 하였으나
  - 개별정책이 실제 시행에 들어가거나 시행시점에 임박하고, 3.30대책 등으로 정부의 정책 추진의지에 대한 시장의 신뢰가 형성되면서
    - 금년 5월 이후 전반적인 시장안정세가 회복되었고, 특히 단기간에 집값이 많이 올랐던 강남권 재건축 아파트 등의 가격이 하향안정세를 보이고 있다.
  - 실거래가격도 '06.4월 이후 전체적인 흐름이 하향세로 돌아서는 등 주택시장 전반의 안정기조가 점차 뚜렷해지고 있는 것으로 보인다.

◆ **8.31정책, 입법 완료하고 '정책효과 본격화' 단계에 진입**

- 8.31 정책과 후속 3.30 대책 관련 16개 법률의 제정 또는 개정은 모두 완료되었고, 계획된 일정에 따라 개별정책이 실제 시행에 들어가고 있다.
  - 실거래가 신고제도와 실거래가의 등기부 기재제도는 이미 성공적으로 정착되어 투명한 부동산 거래관행이 자리 잡아 가고 있으며

- 투기수요 억제를 위한 보유세 합리화(재산세 '06.7, 종부세 '06.12 부과), 양도세 강화(2주택자 실가과세 '06.1, 2주택자 중과 및 전면 실가과세 '07.1),
  - 재건축 부담금('06.9), 개발부담금 및 기반시설부담금 부과('06.1 및 '06.7), 주택담보대출 등 금융요건 강화(DTI 제한, '06.3) 등도 시행되었거나 차질 없이 준비되고 있다.
  
- 양질의 주택 공급을 확대하고 주거여건 격차 완화를 통해 주택수요를 분산시켜 수급균형을 기하기 위한 공급부문의 정책도 정상궤도에 진입하였다.
  - 8.31 정책 수립시 수도권내 연간 30만호의 주택공급을 위해 추가 확보키로 했던 1,500만평의 공공택지 중
    - 송파 신도시가 '06.7월 택지지구로 지정되고, 김포와 양주 신도시가 확대 지정이 완료되는 등 현재까지 542만평의 확보가 끝났으며
    - 나머지 958만평에 대해서도 확보절차가 정상적으로 진행중으로 '07년까지는 마무리할 계획이다.
  
  - 강북 등 기존 도심지의 광역적 재정비를 촉진하기 위한 특별법이 '06.7월부터 시행되어 이 지역의 주거·문화·교육·교통여건이 획기적으로 개선될 전망이다.
    - 금년 9월중 서울 강북에 2~3개 지구를 포함하여 '07년까지 총 3~4개의 선도적인 시범사업지구를 선정하여 광역개발의 비전과 모델을 제시하게 된다.

◆ **시장안정과 정상화의 기본 틀은 마련되었으나, 확신은 아직 일러**

□ 지난 1년간의 추진 결과, 부동산 가격의 근본적인 안정과 시장질서 정상화를 위한 제도적인 인프라가 확고히 구축되었고

○ 만성적인 집값 상승기대 심리가 꺾이면서 시장 안정 효과가 점차 뚜렷해지고 있는 것으로 평가된다.

□ 그러나, 지난 20년 이상 투기심리가 지속되어 온 점을 감안할 때 정책 실효성 제고를 위한 노력과 함께 일관된 정책 추진이 필요한 것으로 평가된다.

◆ **정책일관성을 확고히 유지하면서 서민 불편은 완화**

□ 정부는 투기수요 억제를 위한 정책기본방향을 확고히 유지하면서 실수요자를 위한 공급확대정책을 가속화해 나갈 계획이다.

○ 정책시행과정에서 나타나는 서민의 불편 등에 대해서는 정책 미조정(fine tuning)을 통해 정책의 실효성을 더욱 높여 나갈 것이다.

◆ **시장 안정기조를 바탕으로 서민과 중산층의 주거복지 증진에 역량을 집중할 계획**

□ 서민과 중산층의 주거복지를 증진하고 실수요자 중심의 부동산시장을 확립하기 위한 정책이 강화된다.

○ 서민과 중산층을 위한 다양한 형태의 장기 임대주택을 신규 건설 또는 기존주택 매입 등의 방법을 통해 공급하여 2012년까지 총 주택수의 12% 수준으로 확대해 나갈 계획이다.

○ 아울러, 실수요자의 내집 마련을 촉진하기 위하여 주택 금융·세제·청약제도 등 다각도의 지원을 강화하고

○ 양질의 주택을 공급하고 도시주거환경을 개선하기 위해 강북 등 기존 도심의 광역적 재정비사업과 주거환경개선 사업 등을 보다 중점적으로 추진해 나갈 계획이다.

◆ 그동안의 주거복지지원정책의 성과로 국민 주거수준이 향상되고 있으나 아직 미흡한 부분 많아

□ 참여정부 출범 이후 소득계층별로 차별화된 ‘맞춤형 주거 복지’ 지원 정책을 체계적으로 시행해 온 결과

○ 양적·질적인 측면에서 국민 주거수준이 크게 향상되고 있으나, 아직도 최저주거기준에 미달하는 가구가 255만 가구에 달하고,

\* 주택보급률 '00년 96.2% → '05년 105.9%

최저기준미달가구 : '00년 334만가구(23%) → '05년 255만(16%)

- 1인당 주거면적이 6.9평('05년)으로 선진국 수준(미국 20.6평, 일본 10.9평)에 못 미치는 점 등을 고려할 때 개선해야 할 점이 많다고 평가된다.
- 이에 정부는 앞으로 8.31 정책을 일관되게 추진하여 항구적인 주택시장 안정기조를 정착시켜나가면서
  - 서민과 중산층의 주거안정시책을 강화하고 21세기에 걸 맞는 새로운 주거문화를 창출함으로써 선진국 수준의 주거복지를 달성하는데 정책적 노력을 집중할 것이다.

◆ **소득계층별 수요에 맞는 다양한 임대주택 공급 확대**

□ 이번에 제시된 임대주택의 비축·공급 확대방안에 따르면

- 종전의 소형 임대주택의 '건설' 방식 위주에서 탈피하여
- 도심내 저소득층의 주거여건 개선효과가 크고 만족도가 높아 수요가 확대되고 있는 다가구매입임대, 전세임대 등의 물량을 연간 13,000호 수준으로 대폭 늘리고

\* '04년 512호 → '05년 6,697호 → '06년 당초계획 10,000호

- 국민임대주택 건설 물량의 일부를 부도임대주택과 일반 공공임대주택을 매입하여 국민임대주택으로 활용하는 방식으로 전환하여 공급하는 방안이 강구된다.

- 또한, 임대 후 분양 전환되는 '10년 임대주택'의 공급을 활성화하고 저렴한 임대조건을 제공하기 위하여,
  - 공공택지에서 공급하는 전용면적 25.7평 이하의 경우에는 앞으로 주공 등 공공부문이 공급을 주도하게 되며,
  - 중대형 10년 임대주택(전용 25.7평 초과)에 대해서는 민간 참여를 활성화하기 위한 세제·금융상 지원이 확대된다.
- 또한, 중산층도 굳이 내집을 사지 않더라도 장기 안정적으로 살 수 있는 거주공간을 마련할 수 있도록
  - 중대형(전용 25.7평 초과) 규모의 전월세형 임대주택을 '12년까지 8만호 건설하고, 중대형 신축주택(도시채정비사업시행시 의무건설분 등)과 중고주택을 1.1만호를 매입하여 임대주택으로 활용할 계획이다.
- 이와 같이 최저소득층부터 중산층 이상에 이르는 모든 국민이 좋은 조건에 안심하고 살 수 있는 임대주택 공급체계가 완결됨으로써
  - 오랜 세월동안 우리 사회에 고착되어온 임대주택에 대한 부정적 인식을 불식시키고,
  - 소유 중심의 주거문화를 '거주' 중심으로 변화시키는데 중요한 전기가 될 수 있을 것으로 보인다.

## ◆ 국민임대주택 건설·공급방식을 개선

□ 이번 추진방안에는 국민임대주택의 원활한 공급과 이를 뒷받침하기 위한 택지·재원 조달방법의 개선에 관한 사항도 포함되었다.

- 국민임대주택은 저소득층의 임대료 부담 경감과 장기 안정적인 주거공간 확보 측면에서 크게 기여해 왔으나,
  - 지자체 등이 국민임대 건설에 소극적인 문제점과 공급이 수요에 좀 더 적합하게 이루어져야 한다는 지적이 있었다.
- 이에 따라 정부는 국민임대주택 사업에 대한 지자체와 지역주민의 호응도를 높이는 한편,
  - 면밀한 수요 파악을 바탕으로한 공급체계를 구축하고 택지와 재원을 원활히 확보하기 위한 방안을 제시하였다.

- ① 임대주택의 브랜드화 : 주공 아파트는 임대/분양 구분 없이 통합브랜드 '휴먼시아' 사용
- ② 지자체의 국민임대주택 건설 등 주거복지 증진노력 평가 결과를 토대로 재건축부담금 수입 등 정부예산을 차등 지원
- ③ 국민임대주택 단지내 일반분양주택을 지역주민에게 우선 공급
- ④ 우체국 등 국공유시설을 주택복합형으로 재건축하고, 철도차량기지 등 도시계획시설을 입체화
- ⑤ 부도임대 및 일반공공임대 아파트를 매입하여 국민임대로 활용
- ⑥ 국민임대주택 건설사업에 대한 재정지원의 단계적 현실화 등

◆ **수요에 기반한 임대주택 공급체계 확립에 더욱 노력**

□ 정부는 '12년까지 국민임대주택 100만호 건설을 비롯한 임대주택 비축목표를 달성하기 위하여, 참여정부내에 국민 임대주택 50만호 공급을 차질 없이 추진하되,

○ 지난 7월 발표된 '05년 인구주택총조사 결과와 금년말 완료될 '주거실태 및 수요조사' 결과를 토대로

- 임대주택의 지역별·유형별 공급계획을 재조정하고 2012년까지의 장기주택종합계획을 전면 보완하는 등 주거복지 정책방향을 재정립할 계획이다.

붙임 : 부동산정책 추진상황 점검과 서민·중산층을 위한 주거복지정책 추진 방향

붙임

부동산정책 추진상황 점검과  
서민·중산층을 위한 주거복지정책 추진방향

'06. 8. 31

재정경제부 건설교통부

# 목 차

## I. 부동산정책 추진상황 점검 .....1

1. 주택시장 동향 .....1

2. 부동산정책 추진상황 .....3

3. 시장상황 평가 .....9

4. 향후 정책방향 .....10

## II. 서민과 중산층을 위한 주거복지정책 추진방향 ·11

1. 지표추이로 본 주거현실 .....11

2. 참여정부의 주거복지 정책비전과 목표 ....15

3. 주거복지정책 추진상황 점검 및 평가 .....17

4. 향후 정책과제 .....23

# I. 부동산정책 추진상황 점검

## 1 주택시장 동향

### 가. '95년 이후의 주택가격 추이

#### 매매가격

- '95.1월~'06.7월 기간 전국 주택가격은 35%(연평균 2.8%) 상승하였으며, 참여정부 이후에는 10.8%(연평균 3.5%) 상승
  - \* '95~'06기간 연평균 상승률에는 IMF이후 자산가격 폭락('98년 연평균  $\Delta 12.4\%$ ) 영향이 반영
  - '00.1월~'03.2월 중 IMF 극복과정에서 전국 28.6%(연평균 9.7%) 상승하였으나 참여정부 이후 상승률이 둔화

(단위: % 주택종합기준)

구 분	'95.1월 ~ '06.7월	'00.1월 ~ '06.7월	참여정부 이전	
			3년 2개월	3년 4개월
전 국	35.0(2.8)	43.6(6.2)	28.6(9.7)	10.8(3.5)
수 도 권	-	65.2	40.9	16.3
서 울	61.1	70.0	41.4	19.4
(강남11구)	99.4	103.6	54.9	30.6
(강북14구)	26.3	37.5	26.3	8.0
광 역 시	17.9	30.1	23.7	4.7

\* ( )는 연평균 상승률

#### 전세가격

- '95.1월~'06.7월 기간 전국 전세가격은 49.5%(연평균 3.4%) 상승하였으나 참여정부 이후에는  $\Delta 2.3\%$ (연평균  $\Delta 0.3\%$ ) 하락

(단위: % 주택종합기준)

구 분	'95.1월 ~ '06.7월	'00.1월 ~ '06.7월	참여정부 이전	
			3년 2개월	3년 4개월
전 국	49.5(3.4)	39.4(4.1)	41.7(12.8)	$\Delta 2.3(\Delta 0.3)$
수 도 권	-	42.8	47.5	$\Delta 3.8$
서 울	46.2	40.1	47.5	$\Delta 5.7$
광 역 시	41.5	37.8	42.8	$\Delta 3.9$

\* ( )는 연평균 상승률

## 나. 최근 주택시장(아파트) 동향

### 시세 동향

□ 8.31정책 이후 전반적 안정세를 보였으나 '06.2월말 이후 규제완화 기대감 등으로 강남·수도권 신도시 중심 상승

⇒ 8.31정책시행이 가시화되고 3.30대책 입법이 완료됨에 따라 5월 중순이후 모든 지역의 주간 상승률이 0% 내외의 안정세

○ 강남3구의 경우, 재건축은 5.15일부터 누계  $\Delta 3.7\%$  하락하였고, 일반아파트도 안정세

(단위 : %, 아파트기준)

구 분				최근 월간상승률				주간
	'05.8.31 '06.8.21	'05.8.31 '06.3.30	'06.3.30 '06.8.21	4월	5월	6월	7월	8.21
전 국	5.5	2.7	2.7	1.1	1.2	0.5	0.2	0.1
서 울	9.7	5.2	4.3	2.3	2.0	0.6	0.3	0.1
(강남11구)	12.2	6.7	5.2	3.2	2.8	0.7	0.3	0.1
수도권	8.6	3.5	5.0	1.8	2.2	0.9	0.4	0.2

### 실거래가 동향

□ 실거래가('06.1.1부터 신고 의무화) 기준으로 보면 3.30대책 직후인 '06.4월부터 평당 평균가격이 하향세로 전환

○ 강남(3구) 3월 평당 2,252만원→6월 1,927만원( $\Delta 14.4\%$ 하락), 5개 신도시\*는 1,120만원→935만원( $\Delta 16.5\%$ 하락)

\* 분당, 평촌, 중동, 일산, 산본

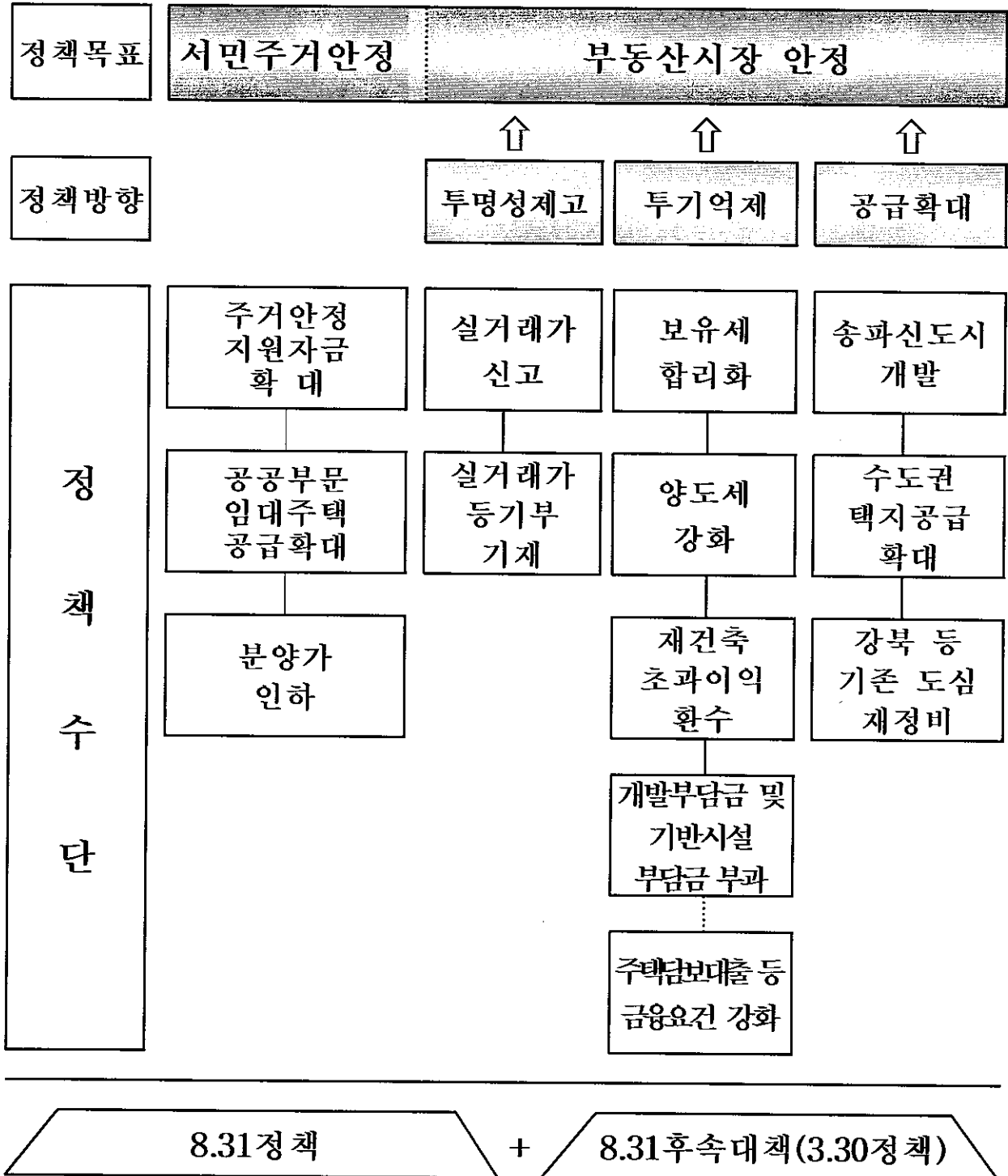
○ 가격하락기에는 급매물부터 우선 거래되어 실거래가는 하락하는 반면, 호가의 하방경직성으로 시세 하락에는 다소 시일 소요

### 전세시세 동향

□ 전국·수도권·서울 모두 주간 상승률 0%내외의 안정세

## 2 부동산정책 추진상황

### 가. 참여정부 부동산정책의 기본 틀



## 나. 주요 정책수단별 추진현황

서민주거 안정 <Ⅱ-3 참고>

부동산거래의 투명성 제고

### ① 실거래가 신고제도

- '06.1.1일부터 부동산 실거래가의 시·군·구 신고 의무화
- '06년 상반기 실거래가 신고자료를 분석하여 부실신고 혐의가 높은 494명을 선정하여 세무조사를 실시하는 등 실거래가 신고제 정착을 위한 노력 강화
  - 아파트가격 담합지역의 실거래가 공개 등 실거래가에 기초한 부동산 통계 적극 활용 추진

### ② 실거래가 등기부기제 제도 : '06.6.1 이후 시행

부동산 투기수요 억제

### ① 보유세 합리화

- 투기수요 억제 및 보유세 부담 합리화를 위해 중부세를 강화
  - 서민 부담 완화를 위해 재산세 과표 적용률 인상시기를 유예

※ 종합부동산세 강화 내용

- 과세방법: 인별합산→ 세대별 합산
- 기준금액: 공시가격 9억원→ 6억원
- 종부세 세부담 상한 조정: 전년대비 1.5배→ 3배 한도

- 서민의 재산세 부담 완화를 위해 공시가격 6억원 이하 주택의 재산세 상승률 상한을 축소하여 금년부터 적용  
(’06.8.29 지방세법 개정안 국회 본회의 통과)

\* 현행 50% → 공시가격 3억원 이하 5%, 3억원 초과~6억원 이하 10%

② 양도세 강화

- 양도세 과세를 실거래가 기준으로 전환
  - ’06.1.1일부터 1가구 2주택에 대한 실거래가 과세 시행,  
’07년부터 모든 주택에 대해 실거래가 과세로 전면 전환
- ’07년부터 1세대 2주택 양도세 증과
  - 서울 : 9~36% → 50%
  - 대상 : 수도권·광역시 소재 기준시가 1억원 초과 주택  
기타지역 소재 기준시가 3억원 초과 주택

③ 재건축 초과이익 환수

- 재건축사업에서 발생하는 과도한 초과이익에 대한 부담금 부과  
(’06.9월부터 「재건축초과이익환수에관한법률」 시행)

#### ④ 개발부담금 및 기반시설부담금 부과

- '06.1.1일부터 투기수요 억제 및 토지개발이익의 사회적 환수를 위해 개발부담금 재부과\*

\* 개발부담금은 비수도권 02년, 수도권은 04년부터 부과 중지

- '06.7월부터 개발로 인해 야기되는 기반시설 설치비용을 개발행위자가 부담하게 하는 기반시설부담금 제도 시행

#### ⑤ 주택담보대출 등 금융요건 강화

- 부동산가격 불안으로 가계 및 금융회사의 주택담보대출 관련 리스크가 확대되지 않도록 '리스크관리 강화방안' 시행

- 투기지역내 주택담보대출 담보인정비율(LTV) 하향 조정(05.6)

\* 은행·보험회사 : 60% → 40%, 상호저축은행 : 70% → 60%

- 투기지역 6억원 초과 고가아파트 구입을 위한 주택담보대출시 총부채상환비율(DTI) 제한(06.3) 등

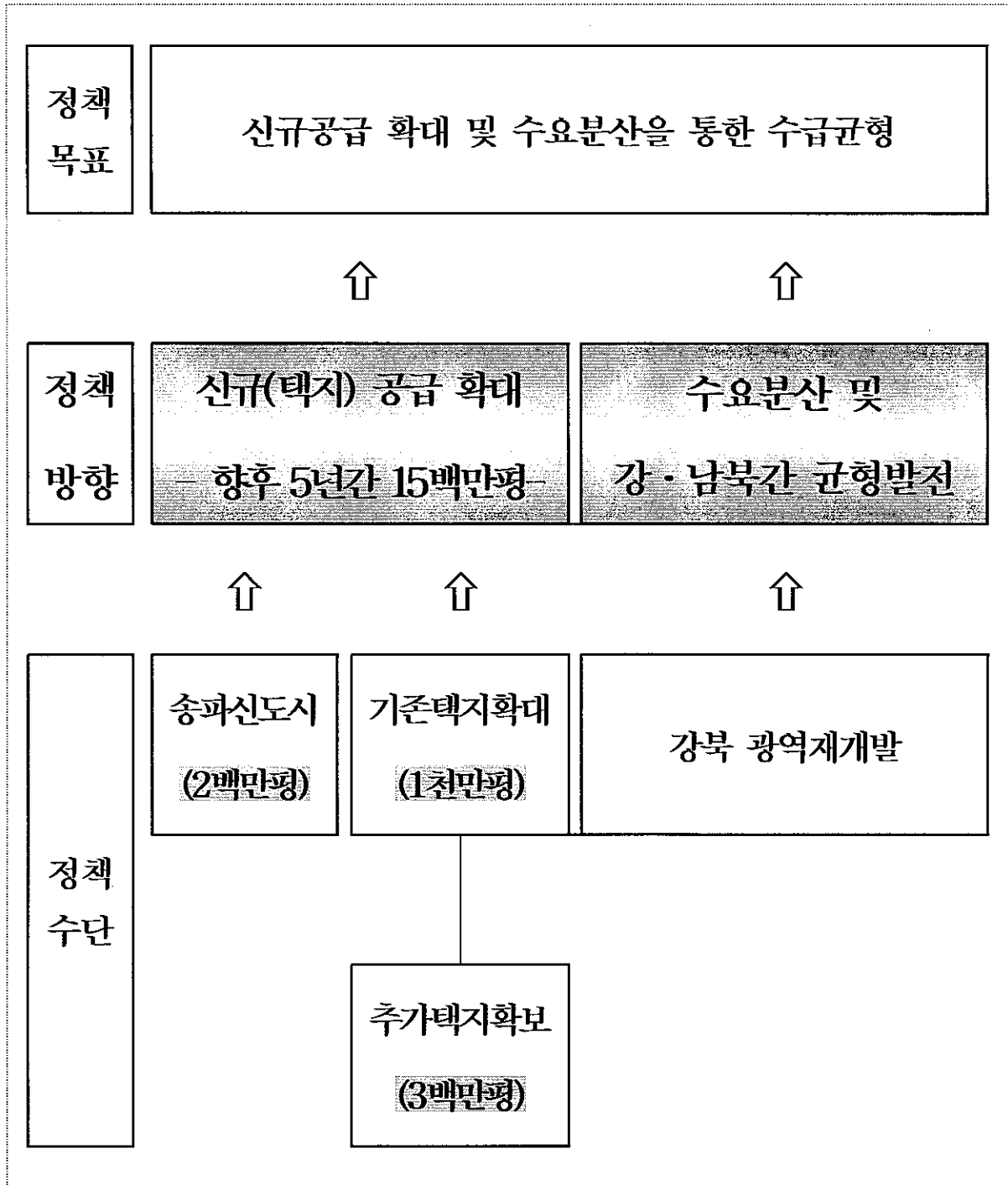
- 은행간 외형확대 경쟁심화에 따른 주택담보대출 급증 등 불안요인이 상존하고 있으므로 지속적인 모니터링과 함께 필요시 선제적 대응방안 강구

- 최근 주택담보대출 규모는 주택매매 안정세, 금리상승 등의 영향으로 증가세가 둔화\*되고 있으나 향후에도 예의 주시

\* 은행권 주택담보대출 : 3.1조(06.4)→3.1조(06.5)→2.2조(06.6)→2.3조(06.7)

공급 확대

〈공급확대계획 기본 틀〉



① 송파신도시 : 200만평

- 관계부처간 긴밀한 협조체제 아래 택지지구지정 완료(06.7월)
  - 총 205만평, 4.6만호 공급 계획
- (향후계획) 택지개발계획 승인 등의 절차를 거쳐 '09년 주택 건설공사 착공 및 아파트 분양

② 수도권 택지공급 확대 : 기존택지확대(1천만평)+추가택지 확보(3백만평)

- 1천만평 기존택지 확대 계획 중 337만평 기 확대

지구명	현 황		비 고
	면적	호수	
김포	203만평 확대	28천호 확대	'05.12월 지구지정 완료
양주 옥정	134만평 확대	19천호 확대	'06.5월 지구지정 완료

- (향후계획) '06~'07년 중 나머지 650여만평 추가 확보
- 추가확보가 필요한 3백만평도 '07년까지 확보 완료

③ 강북 광역재개발

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제정·공포(05.12.30)
  - 시행령 및 시행규칙 제정(06.6.30), 시행(06.7.1)
- (향후계획) : '06.9월까지 서울 강북 2~3개를 포함, '07년까지 총 3~4개의 시범지구를 지정

① 8.31정책과 8.31후속대책(3.30대책)을 통해 부동산 시장의 안정과 제도의 정상화를 위한 기본 틀을 마련

- ‘실거래가 신고 및 등기부기제 제도’ 도입으로 부동산시장의 투명화와 적정과세를 위한 기반 마련
- ‘고가주택·다주택자에 대한 보유세·양도세 강화’로 부동산 초과이익 기대심리의 근절을 위한 기반 마련
- ‘강북 광역재개발 및 송파신도시 개발’ 등 공급확대를 통한 수급균형과 시장의 장기 안정기반 마련

② 투기심리가 진정되고 시장안정 국면에 진입한 것으로 판단되나 시장의 완전 정상화를 확신하기에는 다소 이른 상황

- 현재로서는 ‘가격상승 제연’ 기대심리는 점차 완화되고 있으며 정책효과의 발현 가능성은 높아지고 있는 상황으로 판단
- 8.31정책 본격 시행으로 시장의 하향안정세가 전망
  - 시장전문가 및 조기경보시스템(EWS)도 하향안정을 전망
    - \* 전문가 실사지수('06.4월 106.1→ 8월 70.5)는 향후 3개월간 하락세 전망
    - \* EWS는 거시·부동산시장 지표상 향후 1년간 정상상태(S-1) 전망
- 20년 이상 투기심리 등이 뿌리 깊게 지속되어 온 점을 감안, 일관성 있고 세심한 정책추진 필요

## 4 향후 정책방향

### ① 부동산정책의 흔들림 없는 추진을 통해 시장안정 추세를 본격화

- 투기수요 억제를 위한 정책의 기본방향을 확고히 유지
  - ‘고기주택·다주택자 종부세·양도세 강화’, ‘재건축 초과이익 환수’
- 실수요자를 위한 공급확대 정책 추진의 가속화
  - 강북 광역재개발 시범지구 지정(06.9), 수도권 추가택지 확보(07년까지)
- 재산세 상승률 상한 축소 등 서민불편 최소화

### ② 시장안정 기조를 바탕으로 실수요자 중심의 부동산시장 확립과 서민·중산층 주거복지 증진을 위한 정책 구현

- 국민임대 및 전세임대 등 맞춤형 임대 공급, 중산층을 위한 장기 거주용 임대주택 공급 확대 등 장기임대주택 확충
- 실수요자 중심 청약제도 개편 등 서민 내집 마련 기회 확대
- 공공택지내 주택에 대한 분양가 상한제 등 분양가 상승 억제정책을 차질 없이 추진
  - 분양가 공개항목 확대(5→7개항목, '06.2), 택지조성원가 공개('06.7)
  - 서민용 주택용지 공급가격 인하('06.7)
  - 전문가 사전검토를 통한 분양가 결정('06.8)

## II. 서민과 중산층을 위한 주거복지정책 추진방향

### 1 지표추이로 본 주거현실

#### 가 주택의 양(量)

□ 그동안의 주택건설 확대에 힘입어 절대적인 부족문제는 크게 완화되었으나, 선진국 비해서는 아직 미흡한 수준

○ (주택보급률) '90년대 초까지는 80%에도 못미쳤으나 주택 2백만호 건설 등 지속적 공급확대로 현재('05년)는 105.9%

\* 다만, 수도권(96.8%), 서울(89.7%)은 100%에 미달

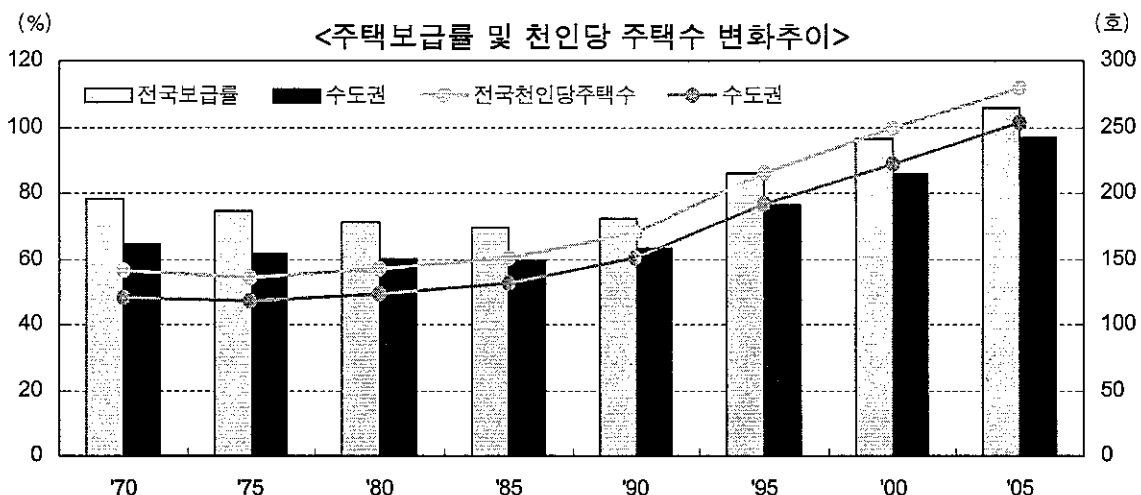
\* 일본 113.3%('98), 미국 110.1%('01), 영국 103.2%('01), 프랑스 120.5%('99)

○ (1천인당 주택수) '70년대에는 150호 내외에 불과하였으나, '95년 200호를 넘어섰고 현재('05년) 279.7호(수도권 254호)

\* 일본 423('03), 미국 427('03), 영국 417('01), 프랑스 490('00), 독일 445('00)

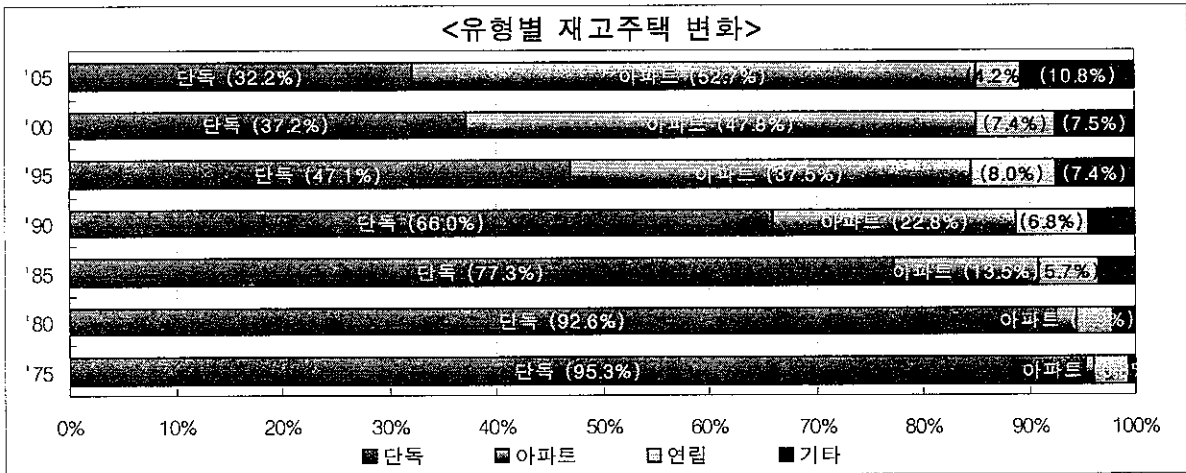
- 보급률에 비하여 선진국과의 차이가 큰 것은 가구당 인원수 및 다가구단독주택 등 고유의 주택유형 등에 원인

\* 주택당 평균거주인수 : 한국 3.6명('05), 일본 2.70('03), 미국 2.34('03)



## 나 주거 형태

- (주택유형) '70년대까지는 단독주택이 절대 다수였으나, 이후 집중 보급된 아파트가 현재('05년)는 절반 이상 차지
- 주택문제를 단기간에 양적·질적으로 개선하는 데 기여하였으나, 주거문화 획일화 및 공동체 단절 등 문제도 존재

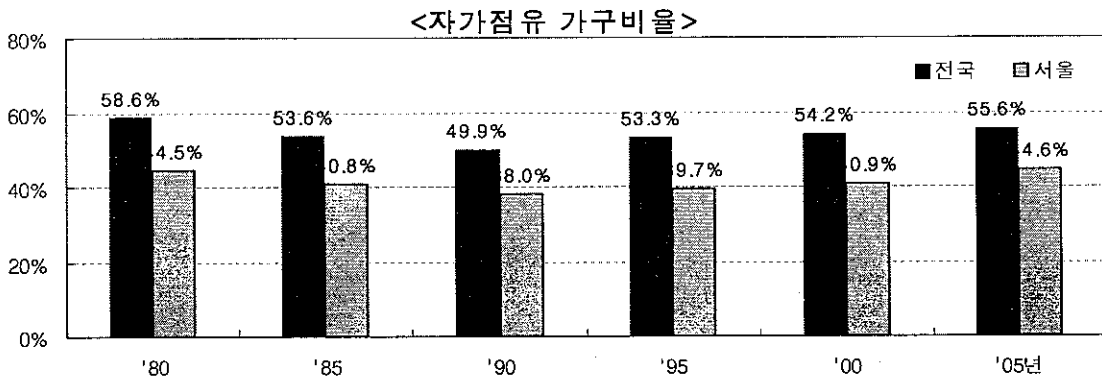


\* 아파트 평형별 분포('05) : 전용 19~29평 40.5%, 14~19평 34.4%, 9~14평 9.3%, 29~39평 8.1%, 39~49평 4.3%

- (자가점유 가구율) '90년까지 하락하다가, 이후에는 점진적으로 증가하여 현재('05년) 55.6% (자가거주가구/일반가구)

○ 실제 거주여부에 관계없는 자가보유 가구율은 60.3%

\* 유사개념의 외국통계인 자가점유 주택비율(자가점유주택/빈집제외 총주택수) : 영국 70.6%('04), 미국 69.0%('05), 일본 61.2%('03)



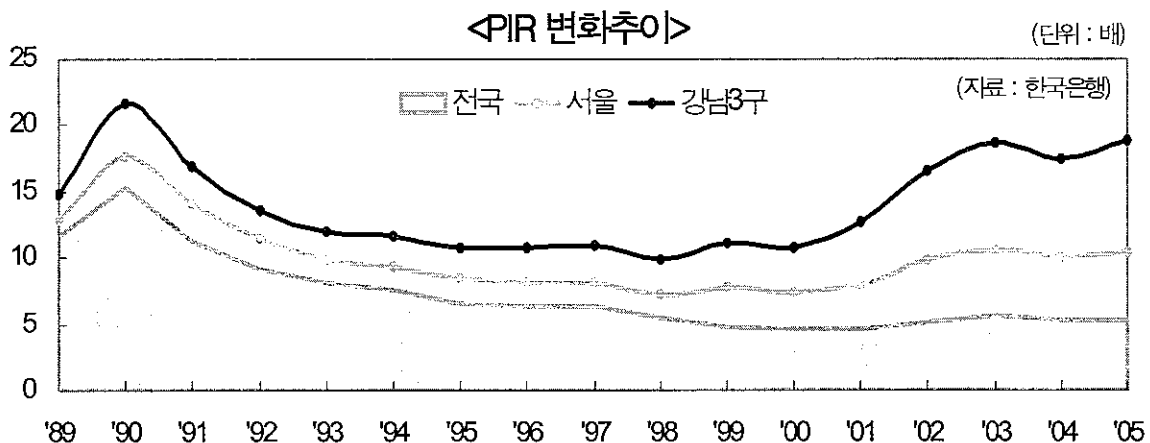
□ (임대주택) 임대주택법상 등록된 임대주택에 124만가구가 거주하고, 그중 10년이상 장기임대주택은 36만호

- 따라서, 쏠가구의 39.7%인 631만 무주택 전월세 가구 중 507만 가구(80%)는 非제도권의 私的 전월세 형태로 거주
- 근년간 저금리, 1인가구 증가 등으로 전세비중은 감소하고 월세가 확대되는 추세('00년 쏠 가구의 14.8%→'05년 19%)

**다** 주거비 부담

□ (年소득대비 집값 : PIR) '90년을 정점(15.3배)으로 계속 낮아지다가, '00년 이후 소폭 상승하여 현재는 5.4배 수준

- 선진국(3~4배, 중위값)에 비해서는 높은 편이며
- 특히, 서울 강남(3구)의 PIR(18.9)은 '90년대초 집값 장기 하락 직전 시점의 수준(21.7)에 육박하여 벼블논란 제기

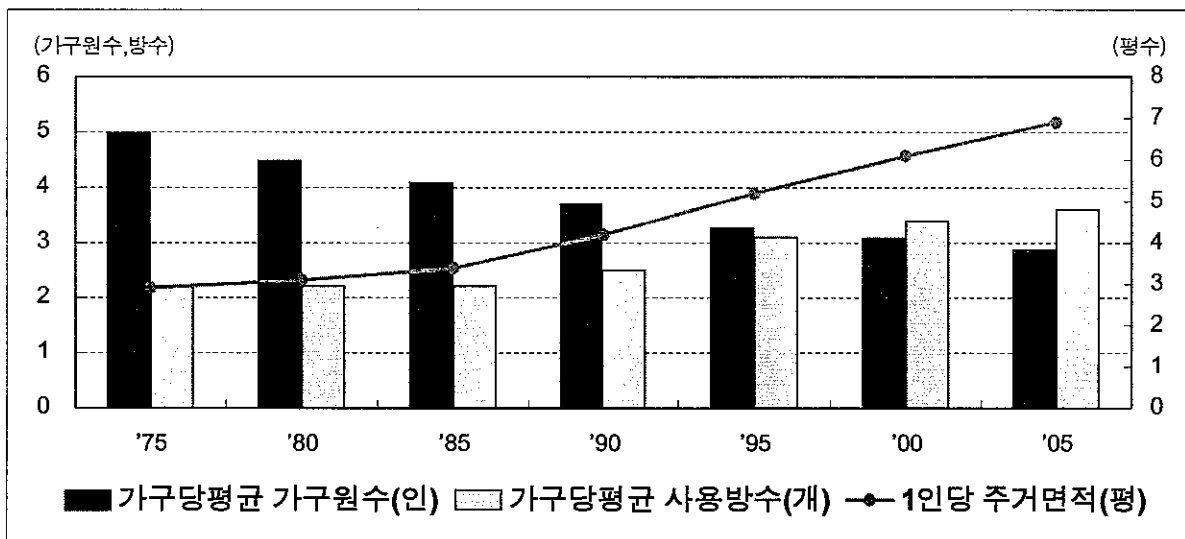


□ (소득대비 임대료, RIR) 현재 중위값 기준으로는 17.3%, 평균값으로는 24% 수준

\* 외국의 RIR : 미국 33%('03), 캐나다 21%('01), 일본 10.6%('04)

## 라 주거의 질(質)

- 최저주거기준 미달가구가 감소하는 등 주거여건이 점차 개선되고 있으나, 질적 측면의 개선 여지는 많은 실정
- (최저주거기준 미달가구) '00년 334만(23%) → '05년 255만(16%) 가구로서 상대적·절대적 규모가 크게 감소
  - \* 최저주거기준 : 가구 구성별로 최소 주거면적 및 방 개수, 입식 부엌 등 필수 설비의 기준, 구조·성능 및 환경기준 등을 설정
  - \* 미달가구의 31%가 수도권(79만), 69%가 지방(176.7만)에 분포
- (단칸방 거주) 3인 이상 가구 중 단칸방 거주가구는 '90년 18.8%(152만가구) → '05년 2.9%(33만가구)로 대폭 감소
- (가구당 평균 사용방수) '75년 2.2개 → '05년 3.6개로 증가
- (1인당 주거면적) '75년 2.5평 → '05년 6.9평으로 크게 증가 하였으나, 선진국에 비해서는 아직 작은 편
  - \* 일본 10.9평('03), 영국 11.5평('02), 프랑스 11.2평('02), 미국 20.6평('03년)



## 2 참여정부의 주거복지정책 비전 및 목표

### 가 주거복지정책 비전

◆ 부동산제도 개혁을 통한 집값 안정 기조를 바탕으로 국민 모두 집 걱정 없이 살 수 있는 희망사회 구현

#### □ 주택시장 안정기조의 확고한 정착

○ 투기억제, 거래 투명화 등 시장개혁을 일관되게 추진

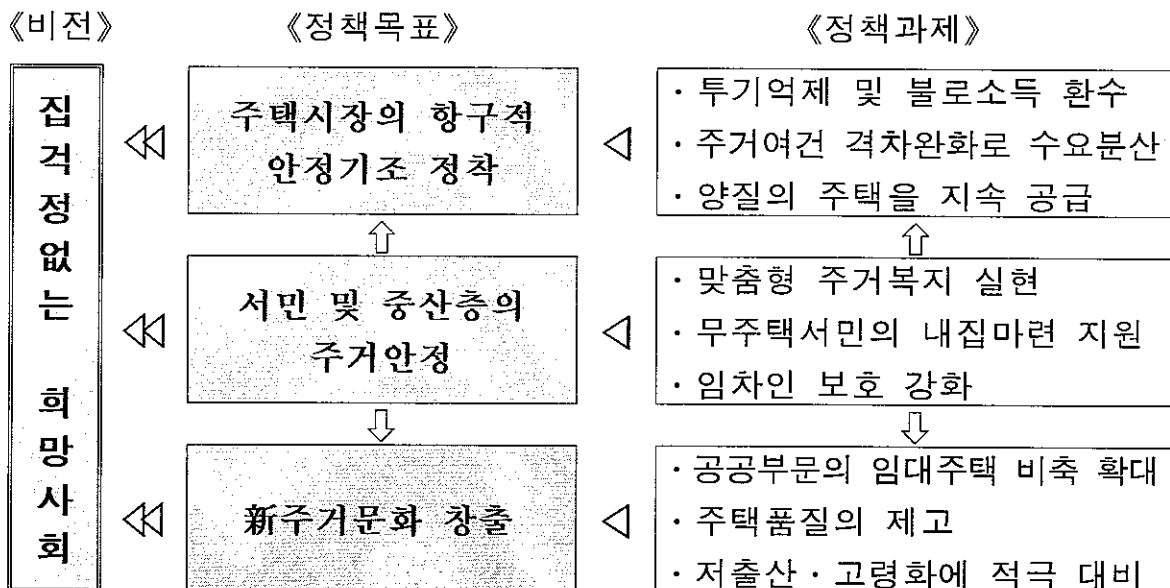
#### □ 소득수준별 맞춤형 지원으로 서민·중산층의 주거 안정

○ 시장에서 소외된 취약계층의 주거 안정망을 구축하고, 무주택 서민과 중산층의 내집 마련 지원

#### □ ‘거주’ 중심의 질 높은 新주거문화 창출

○ 안심하고 오래 살 수 있는 다양한 임대주택 비축·공급

○ 주택품질 제고 및 고령화·정보화 등에 대비한 주택보급



## 나 주거복지정책 로드맵

- 주거복지 지원 로드맵('03.5)에 따라, 소득계층별 특성과 수요에 맞는 지원방향을 설정하고 세부 프로그램 시행 중

《 계 층 》	《 특징 》	《 주요 지원 내용 》	
소득 1분위	임대료 지불능력 취약계층	· 다가구 등 매입임대 · 소형 국민임대주택 공급 · 주거급여 지원 확대	집값 안정 기초 유지
소득 2~4분위	자가 구입능력 취약계층	· 국민임대주택 집중 공급 · 불량주택 정비 활성화 · 전월세자금 지원 확대	
소득 5~6분위	정부지원시 자가 가능계층	· 중소형주택 저가 공급 · 주택구입자금 지원강화	
소득 7분위 이상	자력으로 자가 가능계층	· 시장기능에 일임 · 모기지론 등 금융지원	

## 다 추진 목표

- 『장기 주택종합계획('03~'12)』을 수립하여, 선진국 수준의 주거복지 증진목표\*를 제시하고, 연차별계획을 추진 중

\* 주택의 량과 유형(보급률, 자가점유율 등), 주거의 질(1인당 주거면적 등), 주거비부담(PIR) 등 주거복지수준을 포괄할 수 있는 지표 설정

- 점차 장기목표치에 근접해 가고 있으므로, 앞으로 계획대로 착실히 추진해 나가면 주택문제의 근원적 해소 가능

지표(전국)	'00년	'05년	'12년
주택보급률(%)	96.2	105.9	116.7
천인당 주택수(호)	249	279.9	320
자가점유율(%)	54.2	55.6(60.3)*	65
1인당 주거면적(평)	6.1	6.9	8.2
최저주거 미달가구(%)	23	16	6
PIR(배)	4.5~5.0	5.4~5.6	4

\* ( )은 자가 보유율

### 3 주거복지정책 추진현황 점검 및 평가

#### 가 추진 현황

##### 가-1. 무주택 임차가구에 대한 전월세 지원 강화

- 서민 주거안정과 전월세 부담 완화를 위해 영세민·근로자 전세자금 지원규모를 확대하고 대출금리를 인하
  - 전세자금 지원액 : 8,648억('04)→15,242('05)→20,000('06)
    - \* '06년 예산은 당초 1.6조원이었으나, 수요증가에 따라 2조원으로 증액('06.8) → 10만가구 수혜 가능
  - 금리 인하('05.11) : 영세민 3.0→2.0%, 근로자 5.0→4.5%
- 영세민 전세자금 지원대상 확대를 위한 개선방안 강구
  - 신용도가 낮은 영세민의 수혜 확대를 위해 주택금융공사의 보증대상을 기존 1~6등급에서 1~8등급까지 확대('05.9)
  - 9~10등급의 영세민도 대출이 가능하도록 전세 보증금 반환채권의 은행양도방식을 도입('06.7)
    - \* 전세계약과 동시에 차입자인 임차인은 대출은행에 전세금 반환채권을 양도 → 차입자가 대출금을 유용할 위험을 방지
- 공공택지 개발에 따른 이주자에 대한 전세자금 지원확대('05.11)
  - 지원액을 증액(2천만원 → 지방 3천만원~수도권 4천만원)하고 지원금리도 인하(연 3%→2%)

## 가-2. 장기 공공임대주택 확대

'12년까지 장기 임대주택을 총 주택수의 12%로 확대하는 것을 목표로 수요에 부응한 다양한 유형의 임대주택 공급

- 저소득층을 위한 다가구매입·전세임대 등 맞춤형 임대를 도입('04년 512호)하고, '06년부터 연 1만호\* 수준으로 확대
  - \* 다가구매입임대 4.5천호, 전세임대 4.5천호, 소년소녀가정 1천호
- 국민임대 100만호 건설계획('03~'12)을 실현하기 위하여 제도적·조직적 추진기반을 구축
  - 국민임대주택건설 특별법 제정('03.12), 국민임대단지 면적 기준을 최대 30만평에서 60만평으로 확대('05.12)
    - \* 범정부적인 추진체제를 통하여 '03~'05년까지 총 25.9만호 건설
- 재개발·재건축 등 정비사업시 임대주택 건설을 의무화 하여 세입자의 주거안정과 도심내 임대주택 확충 유도
- 중산층을 위한 전월세형 임대주택 건설 및 기존 아파트 매입임대 등을 통해 임대주택 문화의 확산을 유도하고 공공부문의 시장수급 조절기능 확보
  - 전월세형 임대는 판교·송파 등 주택공영개발지구를 중심으로 건설할 예정(판교 2,000호, 송파 4,000호)
  - 기존 중대형 아파트 매입(전용 25.7~45평)은 '06년 시범사업(300호)에 착수, '12년까지 연 1천호(총 6.3천호) 매입

- 장기 임대주택 확대를 위해 **'10년 임대주택'** 제도를 도입 ('03.9)하고, 공급 활성화를 위한 제도적 지원방안 강구
  - 장기임대주택 건설시 당해 용도지역 **용적률의 20%까지 상향 허용하는 인센티브** 부여('05.9)
  - 특수목적회사(SPC)의 사업참여시 **취·등록세 50% 완화** 추진 (관계부처 협의완료, '06년 하반기 조세특례제한법 개정)
  - 일정요건을 충족하는 임대주택에 대해서는 **종합부동산세 합산대상에서 제외**('05.12)
    - \* 매입임대 : 5호이상/10년이상임대, 건설임대 : 2호이상/5년이상 임대

### 가-3. 서민과 중산층의 내집 마련 지원

- **저렴한 주택의 공급을 늘려 무주택자의 내집마련 지원**
  - **분양가상한제**를 공공택지내 전용 25.7평이하 주택('05.3)에 이어 모든 평형으로 확대 시행('06.2)
    - \* 국민주택규모의 경우 판교에서 30%, 화성 동탄에서 약 10%의 분양가 인하효과 발생
    - \* 공공택지내 분양주택은 年 10만호(25.7평이하 6만, 25.7평 초과 4만)
  - 공공택지내 국민주택규모 주택의 **분양가 인하** 유도('06.7)
    - 서민용 분양주택용지(25.7평이하) 공급가격을 감정가→조성원가의 110(수도권)~90%(지방)로 인하(10%의 분양가 인하효과)
  - **분양가상한제가 적용되는 주택의 분양가격이 적정하게 책정될 수 있도록 전문가 자문위원회** 설치('06.8)

## □ 내집마련 부담완화를 위해 장기저리 주택금융 지원 강화

○ 주택금융공사를 설립('04.3)하고, 10년이상 장기·고정금리 보금자리론 공급('06.6월까지 총 8조원, 11.1만호 지원)

\* 6억 이하 주택에 대해 무주택자·대체취득을 위한 1주택자에 한해 3억원 이내(LTV 최대 70%) 대출 (평균 대출규모 73백만원)

- 저소득·무주택자 금리우대 보금자리론 출시('05.10)

\* 연소득 2천만원(부부합산)이하 저소득층에 대해서는 소득수준별로 대출금리를 1%p~0.5%p 인하

○ 근로자주택자금, 생애최초 주택자금 지원 재개('05.11) 등 주택기금의 구입자금 지원 확대('05년 3.6조 → '06년 5.5조)

- 근로자 구입자금은 연소득 2천만이하 무주택 서민, 생애최초는 3천만원 이하 첫 내집 마련 가구 지원

\* 생애최초 : '05.11.7일 재개~'06.6 동안 총 4.8만가구에 3조원 지원

○ 무주택 서민의 非투기지역내 주택구입(25.7평이하) 지원을 위한 모기지 보험 출시 추진('06년 하반기 예정)

\* 담보인정비율(LTV) 이상의 대출이 가능하여 자기자금 부담 경감

## □ 非고가주택 보유자의 稅부담 완화

○ 전년대비 재산세 부담증가 한도를 제한(공시가격 3억이하 5%, 3~6억 10%)하여 급격한 稅부담 증가 방지('06년 재산세부터)

○ 투기지역이라도 소형주택은 양도세 실가과세 적용배제

\* 아파트 : 전용면적 60㎡이하이고, 양도당시 기준시가 4천만원 이하

\* 연립·다세대주택 : 전용면적 85㎡이하/양도당시 기준시가 1억이하

#### 가-4. 노후·불량주택 개량 및 주택품질 제고

##### □ 달동네 등 불량주택 밀집지역의 주거환경 개선

- 1단계사업('01~'05)을 마무리하여, 총 482개 지구의 도로 155km 등 기반시설 정비 및 주택 25만호 개량

##### □ 강북 등 낙후된 도심의 광역 재정비를 위한 법적기반 마련

- '도시재정비촉진을 위한 특별법'을 제정('05.12)하고, '06년 7월부터 본격 시행
  - 광역적 개발(50만m<sup>2</sup>이상)을 통해 양질의 주거·교육·문화·교통여건을 조성하여 도시내부의 균형발전 촉진
- \* 호수밀도 등 지정요건을 20% 범위 내에서 완화하고, 용도지역·용적률 등 각종 규제완화, 우수학교 유치 등 지원

##### □ 주택품질 향상을 위해 주택성능등급 표시제도 도입

- 소음·구조 등 5개 분야 20개 항목에 대한 등급을 주택 공급시 표시하도록 의무화('06.1)
- \* '06~'07년은 2천세대 이상, '08년 이후 1천세대 이상까지 확대

##### □ 공동주택의 층간 소음기준(중량충격음)을 강화('05.7)하고,

- 새집 증후군을 해소하기 위해 공동주택의 환기시설 설치 의무화('06.1) 및 친환경 시공기준 마련('06.12 접착제·도료)

##### □ IT를 활용한 홈 네트워크 활성화로 생활 편리성 제고

- 홈 네트워크가 구축된 지능형 주택건설 기준 마련('07년)

## 나 추진현황 평가

- 참여정부 3년간 서민·중산층의 주거안정 및 복지 증진을 위한 법적·제도적 인프라를 확고히 구축하였으며,
  - 국민임대주택 건설, 임차가구 지원 등 세부 시행과제도 체계적으로 추진하여 정상 궤도에 진입한 상태
- 그 결과 국민 주거복지 수준이 향상되고 있으나, 정책효과와 집행측면의 효율성을 보다 높여야 하는 것이 당면과제
  - 임대주택 확충에 필요한 택지·재원 등의 안정적 확보에 어려움에 있고, 수요와 일부 괴리된 공급 등의 문제도 노출
    - 임대주택과 Social Mix에 대한 사회전반의 인식이 낮아 지자체와 지역주민의 반대가 많은 실정
    - 도심내 가용택지가 부족하여 외곽지역에 많이 건설
  - 양질의 주택공급 확대효과가 자금능력이 부족한 무주택 실수요자에게 돌아갈 수 있도록 하는 공급 시스템 미진
  - 신규 택지개발 위주의 주택공급과 소규모 재개발 등으로 신시가지와 기존 도심간의 주거여건 격차 확대 등

- ◆ 그간의 추진과정에서 나타난 문제점을 개선·보완하고,
- ◆ 면밀한 수요분석을 토대로 종합적인 주거복지 정책방향 및 유형별 주택공급계획 등을 재정립해 나갈 필요
  - '05년 인구주택총조사 및 주거실태·수요조사('06.12 완료)를 토대로 '주택종합계획(~'12)'을 내년 상반기 중 전면 보완

## 4 향후 정책과제

### 가 임대주택 비축·공급 확대

#### 《 정책추진방향 》

- '06~'12년까지 총 116만 8천호의 임대주택을 건설·매입 등의 방법으로 신규 비축하여
  - 장기 임대주택을 전체 주택수의 12% 수준으로 확충
    - \* '05년 68만호 → '12년 184만호 (건설기준)
- 소득계층별 수요에 적합한 다양한 임대주택을 공급
  - 저소득층(소득 1~4분위)을 위한 장기 임대주택 공급
    - 국민임대주택은 참여정부내 50만호 목표를 차질없이 추진하되, 지역별 여건을 고려하여 공급계획 재조정
    - 도심내 최저소득층을 위한 맞춤형 임대주택 공급 확대
  - 내집 마련 가능계층(소득 5~6분위)을 위한 분양전환 임대주택 공급
    - 수요자가 부담 가능한 저렴한 임대료 수준 확보를 위해 공공부문의 주도적 역할에 의해 공급
    - 부도임대주택 매입을 통한 임차인 보호 대책 강구
  - 중산층(소득 7분위이상)을 위한 중대형 임대주택 공급 확대
    - 재무적 투자자 참여를 통해 임대주택 고급화 추진
    - 공공에서 전·월세형·기존주택 매입임대 등 확대 공급

## 가-1. 국민임대주택 공급

◆ '06~'12년간 72만호 건설로 국민임대 100만호 목표 달성

- 참여정부內 50만호 건설은 차질 없이 추진
- 인구주택총조사 및 주거실태·수요조사 결과를 활용하여, 내년 상반기까지 지역별·유형별 공급계획 재조정

### < 지역여건에 맞는 공급전략 및 지자체 협조 유도방안 강구 >

- (현황·문제점) 토지이용규제 강화 및 주민 반대 등으로 향후 국민임대 건설에 필요한 택지 확보에 어려움 예상
  - 72만호 건설에 필요한 택지(9천만평) 중 현재까지 69%인 62백만평을 확보 ⇒ 향후 28백만평 추가 확보 필요
- (개선방안) 신규 택지개발 이외에도 지역특성에 맞는 다양한 방식을 강구하고, 지자체·주민의 자발적 협조 유도
  - 수도권·광역시에서는 도심내 다가구주택 매입을 확대
  - \* 우체국 등 국공유시설을 주택복합형으로 재건축하거나 철도차량기지 등 도시계획시설을 입체화하는 방안도 강구

- 지방에서는 **부도 임대아파트, 일반 공공임대아파트 등을 매입하여 국민임대주택으로 활용하는 방안** 강구
- 지자체의 국민임대 건설 등 주거복지 증진 노력 등을 평가하여 **주거복지예산(재건축부담금 수입 등)을 차등 지원**하고
- 국민임대단지내 **일반분양주택**을 해당 지역민에게 **우선공급**
- 임대주택에 대한 부정적인 인식을 해소하기 위하여 **임대주택의 브랜드화** 등 효과적 마케팅 전략을 강구
- \* 주공은 분양·임대 구분 없이 자체 브랜드 ‘휴먼시아’를 사용하고, ‘국민임대주택’ 명칭 자체도 공모 등을 통해 변경 추진

### 〈 재정·복권자금 지원확대 등을 통한 안정적 재원 확보 〉

- 국민임대사업의 안정적 추진과 저렴한 임대조건 확보를 위해 복권·재정자금 지원 확대
- **복권자금 지원비율을 법정화** ⇒ 기금의 안정성 제고 추진
  - \* 주택기금 지원비율을 복권 및 복권기금법령에 명문화(국조실 협조)
- **재정지원 단가를 단계적으로 현실에 맞게 상향조정**(’06년 375만원/평→’07년 409만원)하고 주택공사의 社債 발행시 이차보전 등 지원방안 강구

## 가-2. 도심내 저소득층을 위한 맞춤형 임대주택 공급확대

- ◆ 맞춤형 임대는 저소득층의 주거여건 개선효과가 크고, 입주자 만족도(71~78/100점)도 높게 평가되고 있으므로
  - \* 주택규모 9.9평→14.6평, 보증금 : 660만원(월 23만원)→350만원(월 9만원)
- ◆ '06~'12년간 총 7만→9.2만호로 확대 공급(年평균 13,142호)
  - \* '04년 512호 → '05년 6,697호 → '06.3.30대책 年 1만호로 확대

□ (물량) '06~'12년간 다가구매입 45천호, 전세임대 40천호, 소년소녀가정 7천호 등 총 9.2만호 공급(당초 7만호)

- 다가구매입임대는 年 4,500→6,500호('06년 6,000호)로, 전세임대는 年 4,500→5,800호('06년 5,500호)로 공급물량 확대

□ (우선 지원대상) 소득 3분위이하 최저주거기준 미달가구 중 소득대비 임차료가 높은(30%이상) 임차가구('05년 19.4만가구)

- 소형 국민임대주택(11~15평) 공급('12년까지 11만호)과 함께 추진하여 우선 지원대상의 시급한 주거문제 해결

□ (재원) '06~'12년간 재정 1.5조원, 주택기금 3.5조원, 주공 3천억원 등 총 5.3조원 소요 (당초보다 1.3조원 추가 소요)

- 추가재원 중 재정(4.5천억)·기금(8천억)은 기획예산처 등 관계부처와 협의·확보하고, 주공부담(9백억)은 社債발행

(단위 : 억원)

구 분		정부재정	주택기금	주공	계	
맞춤형 임대	매입임대	31.5천호	9,923	8,967	2,058	20,948
		45.0천호	14,175	12,747	3,003	29,925
	전세임대	31.5천호	788	14,963	-	15,751
		40.3천호	1,008	19,142	-	20,150
소년소녀	7천호	140	2,800	-	2,940	
재원소요 총계		당초(70천)	10,851	26,730	2,058	39,639
		확대(92천)	15,323	34,689	3,003	53,015

### 가-3. 내집마련 가능계층을 위한 분양전환 임대주택 공급

◆ '06~'12년간 분양전환 '10년 임대주택' 25만호를 공급

- 25.7평 이하는 공공부문 주도로 19.3만호 공급
- 25.7평 초과는 주공 등이 2.4만호, 민간이 3.2만호 공급

#### < 25.7평 이하의 10년 임대주택은 공공부문 주도로 공급 >

- (현황·문제점) 판교 민간임대 공급시 임대보증금이 높게 책정되어 공공부문 공급주택과의 임대조건 격차 발생
  - 기금대출을 받지 않고 월임대료를 낮은 전환율(4.1%)로 보증금으로 전환한 데 원인(주공은 전환률 10% 적용)

#### < 민간임대와 주공의 임대조건 비교(판교) >

구 분	전용 18평		전용 25평	
	민간임대	주공	민간임대	주공
임대 보증금(백만원)	160~178	45~57	216~247	126~141
월 임대료(만원)	36~42	31~39	50~62	48~58

- (개선방안) 25.7평 이하 10년 임대주택은 공공부문 주도로 공급하고, 25.7평 초과는 공공·민간이 모두 참여하여 공급
  - (택지) 공공택지내 25.7평 이하 임대용지는 주공 등 공공 부문에만 공급 (25.7평 초과규모는 민간참여 제한을 두지 않음)

## < 민간임대주택 임차인에 대한 보호대책 강구 >

- (현황·문제점) 영세 임대주택 사업자의 부도 및 분양전환이 곤란한 경우 등에 대처한 임차인 보호대책 필요

\* 민간 5년임대 44만호 중 부도임대주택은 5.2만호('06년 8월 현재)

### < '05.6.7 부도 임대아파트 대책의 성과와 한계 >

- (내용) 분양전환·경락자금 저리 대출, 우선매수청구권 인정, 퇴거자 전세임대 지원 등
- (성과) 14,878세대에 분양전환자금(3천억) 지원, 1,334세대에 경락자금(274억) 및 우선매수청구권을 통한 경락 지원
- (한계) 부도 임대주택의 분양전환·경락 등 구입을 원하지 않는 임차인의 임대보증금 손실

- (추가 개선대책) 주공이 부도 임대주택을 경매를 통해 매입하여 국민임대주택으로 전환·운영

- 임대주택 매입시 임차인의 임대보증금 최대 보전방안 강구

\* 부도임대 뿐 아니라 기존 임대주택(5년임대)까지 매입확대 추진

- 국민임대주택 건설재원을 활용하여 매입

### < 국민임대 건설비용과 부도임대 매입비용 비교(1개단지 기준)>

구분	신규건설	부도매입	절감효과
사업비	평당 493만원	262	△231
사업기간	4~5년	3~6개월	△3.5~4.5
소요인력	연인원 16명	2명	△14

#### 가-4. 중산층을 위한 장기거주용 임대주택 공급 확대

- ◆ 거주중심의 주택문화 확산과 임대주택의 호감도 제고를 위해 **재무적 투자자** 등에 의한 **고급 임대주택** 공급유도
- ◆ 공공부문 주도로 중산층을 위한 **전·월세형 임대주택** 등 공급(전·월세형 임대 8만호, 중대형주택 매입임대 등 1.1만호)

#### 〈 재무적 투자자 참여를 통한 임대주택 고급화 추진 〉

- (현황·문제점) 민간 임대사업자는 정상적 임대료 수입을 통한 수익모델이 아닌 향후 집값 상승기대에 따라 사업추진
    - 또한, 임대주택이 “열등재”라는 인식이 고착되어 입주민간의 위화감 등으로 임대주택 사업 활성화 저해
  - (개선방안) 임대료 수입을 통한 임대주택 사업구조 정착을 위해 공적자금 성격의 국민연금 등의 사업참여 환경 조성
    - (택지) 공공택지를 저렴하게 우선 공급하는 방안 검토
    - (세제) 국민연금 SPC 세제지원 검토 (취·등록세 등)
    - (기타) 국민주택기금 지원 및 도심내 매입임대 사업 참여 기회 부여 등 검토
- ⇒ 이를 위해 건교부·재경부·복지부·국민연금 등이 참여하는 실무 T/F팀을 구성하여 실행방안 강구
- \* 고급 임대주택 수요가 높을 것으로 예상되는 수도권 경제자유구역 사업지구내 시범적인 임대주택 공급방안 검토

### < 공공부문에 의한 중산층용 임대주택 공급 확대 >

- 중산층을 대상으로 하는 중대형(25.7평 초과) 규모의 전·월세형 임대주택을 확대 건설 ('06~'12년 : 당초 6천호→8만호)
  - (택지) 공공택지 5% 이상을 중대형 임대용지로 추가 할당
    - \* 판교, 송파 신도시 등 주거여건이 우수하고 중대형 분양아파트가 많은 공공택지에 건설하여 중산층용 공공임대주택의 모델 제시
  - (재원) 주공 등 사업주체가 50%, 입주자가 50%를 부담
  - (운영) 실질적으로 장기 임대주택으로 운영하되, 주택시장 수급조절을 위해 긴요한 경우에는 매각 가능

< 전·월세형 임대주택 공급계획 > (단위 : 호)

구 분	'08	'09	'10	'11	'12	계
전·월세형	21,390	25,965	15,644	9,700	7,987	80,686
기존계획	2,000	-	4,000	-	-	6,000
추가공급	19,390	25,965	11,644	9,700	7,987	74,686

- 신규·기존 중대형 주택을 매입·임대(3.30대책 후속조치)
  - 도시재정비촉진지구에서 의무 건설되는 임대주택의 40%를 중대형으로 유도하고, 이를 매입하여 공급('12년까지 4.6천호)
  - 도심내 기존 아파트 매물 및 미분양 아파트를 주공 등이 매입하여 임대주택으로 공급('12년까지 6.3천호)

## 임대주택 비축·공급확대 추진계획

구 분	조 치 계 획	주 관 부 서
<b>1. 장기임대주택 공급</b>		
1-1. 수요에 부응한 가용택지 확보	① 택지확보를 위한 관계기관 협의(지속) ② 지자체 참여 유도 위한 인센티브 부여 - 특별교부세 지원 협의('06년하반기) - 재건축 부담금 배분기준 마련('06년말)	- 국무조정실 - 건설교통부 - 행정자치부
1-2. 재원확보	① 복권자금 지원비율 법정화 등 안정적 지원 방안 마련('06년하반기) ② 예산지원 단가 및 평형 현실화를 위한 관계부처 협의(지속)	- 국무조정실 - 기획예산처 - 건설교통부
1-3. 맞춤형 임대주택 공급확대	① 관계부처 협의 등을 통한 소요재원 마련('06말)	- 건설교통부 - 기획예산처
<b>2. 분양전환 임대주택 공급</b>		
2-1. 공공택지내 공공 부문 주도적 공급	① 25.7평이하 10년 임대용지를 주공에 공급하도록 행정지시('06. 9월말)	- 건설교통부 - 주택공사
2-2. 임차인 보호	① 부도임대 매입시 보증금 보전방안 등 사업추진 방안 마련('06. 9월말)	- 건설교통부 - 주택공사
<b>3. 임대주택 기능 다양화</b>		
3-1. 재무적투자자의 참여여건 마련	① 실무 T/F팀 구성하여 대책 마련 ( '06년말)	- 건설교통부 - 재정경제부 - 보건복지부
3-2. 전월세형 임대주택 공급 확대	① 25.7평 초과 임대주택 용지 5% 추가 할당(택지개발지침 개정, '06.3분기) ② 분양전환 등 제도정비('06년말)	- 건설교통부 - 주택공사
3-3. 중대형 주택 매입 임대 공급	① 도시재정비 임대주택 및 기존주택 매입 임대사업 추진(지속)	- 건설교통부 - 주택공사

참고 2

2012년까지의 장기임대주택 비축계획

(단위 : 호)

구 분	'05년 임대주택수		'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'06~'12 소계	합 계	
	재고 기준	건설 기준										
합 계	360,839	677,176	128,363	142,017	199,237	188,695	167,847	165,068	177,374	1,168,601	1,845,777	
소형 합	360,839	677,176	126,122	140,133	159,803	146,066	144,714	149,387	154,196	1,020,421	1,697,577	
공 공 부 문	영구임대	190,077	190,077	-	-	-	-	-	-	-	190,077	
	50년임대	91,949	95,454	-	-	-	-	-	-	-	95,454	
	국민임대	76,646	378,179	110,000	110,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	720,000	1,098,179
	다가구 매입임대	(5,042)	(5,042)	(6,000)	(6,500)	(6,500)	(6,500)	(6,500)	(6,500)	(6,500)	(45,000)	(50,042)
	전세임대	654	654	5,500	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	5,800	40,300	40,954
	소년소녀 가정임대	1,513	1,513	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	8,513
	재 건축	-	2,850	3,824	4,539	3,165	5,400	5,327	3,708	4,436	30,399	33,249
	재 개발	-	3,505	2,385	3,035	3,375	3,375	3,375	3,545	3,545	22,635	26,140
	도 시 재 정비	-	-	-	-	1,426	1,209	1,371	1,213	1,694	6,913	6,913
	10년임대 (주공 등)	-	4,944	3,413	15,759	45,037	29,282	27,841	34,121	37,721	193,174	198,118
중대형 합	-	-	2,241	1,884	39,434	42,629	23,133	15,681	23,178	148,180	148,180	
공 공 부 문	도 시 재 정비	-	-	-	-	951	806	914	808	1,129	4,608	4,608
	10년임대	-	-	1,139	654	6,971	5,978	2,243	2,121	5,151	24,257	24,257
	전월세형 (공영개발)	-	-	-	-	2,000	-	4,000	-	-	6,000	6,000
		-	-	-	-	19,390	25,965	11,644	9,700	7,987	74,686	74,686
매입비축	-	-	300	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6,300	6,300	
민간	10년임대	-	-	802	230	9,122	8,880	3,332	2,052	7,911	32,329	32,329

- 1) 건설기준 : 사업계획 승인기준
- 2) 재개발물량은 수도권만을 대상으로 함(지방물량 제외)
- 3) 국민임대 목표물량에는 다가구매입, 부도임대매입(조정중) 포함
- 4) 전월세형(공영개발) : 판교·송파 공급예정 물량(6천호) 포함
- 5) 소형 10년임대 예측물량은 '05년 토지공급 자료에 근거하여 산출
- 6) 민간공급 물량은 택지의 전환(임대→분양) 가능성이 있어 변동 가능

## 나 실수요자의 내집마련 지원

### 나-1. 주택공급 확대

- '12년까지 전국에 연 50만호 주택건설을 추진하고, 이중 30만호를 수도권에 공급하여 수급여건을 근본적으로 개선
  - 민간택지개발 감소 추세와 '11년 이후 수도권 주택소요 충족을 위해 중대규모 택지의 추가확보 검토

### 나-2. 실수요중심의 청약제도 개편

- (문제점) 공공주택 85㎡이하를 제외하고는 동일순위 경쟁시 추첨제를 시행하고 있어 실수요자 중심의 청약질서 미흡
  - 집을 가장 필요로 하는 가구에 공급하기 보다는 운에 의해 공급되어 로또化되는 문제 → 청약과열과 투기 조장
- (개편방안) 추첨제 대신 무주택기간, 부양가족수, 자녀수, 가입기간, 세대주 연령, 소득 등의 항목별(가중치)로 점수화
  - 동일순위 또는 동일채권 금액시 높은 점수 순으로 선정
    - \* 가점항목중 부동산자산·소득 등은 파악체계가 구축된 후 적용
  - 주택을 가장 필요로 하는 계층에 공급하여 서민의 내집 마련 기회 확대

□ (가점제 적용범위) 택지종류(공공/민간) 및 주택규모별(85㎡ 초과/이하)로 적용여부와 가점항목 등을 차등 설정

○ (85㎡이하) 원칙적으로 공공·민간택지에서 공급되는 모든 주택을 대상으로 가점제를 적용

- 다만, 현재도 무주택자에 한하고, 순차제가 실시되고 있는 85㎡이하의 공공주택(청약저축 가입자)은 현 제도 유지

○ (85㎡초과) 공공택지에서는 주택채권입찰제가 시행되므로 채권입찰금액이 같을 경우, 가점제를 통해 당첨자 결정


- 가점항목은 주거 상향이동 수요를 고려하여 분양가족수, 무주택기간, 가입기간으로 단순화

\* 민간택지 중대형의 경우, 서민용 주택이 아니며 분양가 상한제를 실시하지 않고 있는 점을 감안, 현재의 추첨제 유지

□ (적용시기) 기존 이해관계를 감안하여 공공택지('08년)→ 민간택지('10년)로 단계적 적용

< 청약제도 개편안 요약 >

구 분			공공택지		민간택지
			공공주택	민영주택	민영주택
주택 규모	85㎡ 이하	청약방법	순위·순차제	추첨제 ⇒ 가점제	추첨제 ⇒ 가점제
		저축종류	청약저축	청약예·부금	청약예·부금
	85㎡ 초과	청약방법	채권입찰제 ⇒ 채권액 동일시 가점제	채권입찰제 ⇒ 채권액 동일시 가점제	추첨제
		저축종류	청약예금	청약예금	청약예금

\*  부분이 변경되는 사항

### 나-3. 금융·세제지원 확대

- 거래세(취·등록세)를 완화하여 주택구입에 따른 조세부담 완화와 거래 활성화 도모('06.9부터)

#### < 거래세 인하방안 >

현 행	⇒	완 화
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개인간 거래 2.5% (취득세 1.5%, 등록세 1.0%)</li> <li>· 법인과 거래 4.0% (취득세 2.0%, 등록세 2.0%)</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개인간 거래 2.0% (취득세 1.0%, 등록세 1.0%)</li> <li>· 법인과 거래 2.0% (취득세 1.0%, 등록세 1.0%)</li> </ul>

- 생애최초 주택대출 종료('06.11) 이후, 주택기금의 무주택 근로자·서민 주택자금 지원 대상을 확대(기획처 협의 중)

\* 현재는 연소득 2천만원 이하(부부합산) 가구에 지원

- 서민 실수요 대출 원활화 및 대출관행 개선

- 투기과열이 우려되지 않는 무주택자 또는 1가구 1주택자 등에 대한 실수요 대출이 원활히 공급될 수 있도록 유도
- 담보대출이 변동금리상품에 과도하게 편중되지 않도록 하여 금리변동에 따른 가계·금융회사의 부실 가능성에 대비

\* 은행권 주택담보대출중 변동금리상품비중은 90%가 넘는 수준

- 은행이 주택담보대출 취급시 고객에게 금리조건, 위험요인 등을 충분히 설명·고지토록 하는 등 소비자 보호 강화

## 다 도심 광역 재정비 등 주거환경 개선

### 다-1. 강북 등의 광역적 재정비의 본격화

- (시범사업 추진) 전국 3~4개 지구를 지정, 광역 재정비 사업의 비전과 선도적 모델을 제시
  - 우선 금년 9월 강북 2~3개 지구를 지정하여 계획수립 비용을 제공하고 우수학교 유치 등을 범정부차원에서 지원
- (중장기 전망) 전국 48개 지구, 총 49백만㎡가 지정되어 '20년까지 547천호의 기반시설을 갖춘 양질의 주택공급

“주거지형”	지구수	면적(천㎡)	공급세대수	사업연도(예정)
서울시	26	23,170	298,983	'04~'12년
부산시	1	711	9,500	'06~'20년
광주시	3	1,093	27,325	'08~'14년
경기도	6	2,321	66,500	'08~'15년
계	36	27,295	402,308	

“중심지형”	지구수	면적(천㎡)	공급세대수	사업연도(예정)
서울시	8	2,786	26,021	'04~'12년
인천시	5	7,229	36,600	'04~'20년
대전시	3	539	9,250	'04~'20년
광주시	4	818	40,900	'08~'14년
전라남도	2	10,147	32,161	'06~'11년
계	22	21,519	144,932	

\* 서울시는 2012년까지 사업승인, 기타 시·도는 사업종료까지 입주물량 기준

### 다-2. 제2단계 주거환경개선사업 시행

- '06~'10년까지 총 2조원을 투입하여 전국 451개 지구의 기반시설을 대폭 정비하고 주택 13만호 개량

\* 금년에는 297개 구역의 정비계획 수립, 일부 구역의 용지보상 및 공사착수 예정