

배포 일시	2023. 1. 3.(화) 14:00		
담당부서	주택정책과	책임자	과 장 성호철(044-201-3319)
		담당자	사무관 김의연(4129), 임상준(3324), 강치득(3320)
	주택기금과	책임자	과 장 정진훈(044-201-3337)
		담당자	사무관 배기훈(3338), 최준녕(3339), 지현근(3351)
	주택임대차지원팀	책임자	팀 장 박동주(044-201-3321)
		담당자	사무관 장은석(4150), 김애리(3314)
주거복지정책과	책임자	과 장 이익진(044-201-4504)	
	담당자	사무관 강한우(4506), 남궁부(4740), 강나루(3360)	
보도일시	2023. 1. 3.(화) 별도공지		

주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진

- 규제지역 및 민간택지 분상제 지역 해제
- 전매제한 최대 10→3년 완화, 분상제 주택 실거주의무 폐지
- 공공주택 100만호 본격 공급, 주거위기·취약가구 선제 발굴·지원

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 1월 3일(화) 「2023년도 국토교통부 업무보고」를 통해 2023년 주요정책과제를 발표하였다.

○ 특히, 부동산 분야에서는 최근 주택 시장 침체 및 경제난으로 인한 주거불안에 대응하여, 시장 연착륙을 위한 규제 정상화와 서민·취약계층의 주거복지 강화를 적극 추진하기로 하였다.

□ 주요과제 세부내용은 다음과 같다.

1. 시장변화에 부응하는 부동산 시장 정상화

① 규제지역 해제

□ (현황) 현재 서울 전 지역, 과천, 성남(수정·분당), 하남, 광명이 투기과열지구 및 조정대상지역으로 지정되어 있다.

* 서울 15개구(강남·서초·송파·용산·성동·노원·마포·양천·강서·영등포·강동·종로·중·동대문·동작)는 주택 투기지역으로도 지정되어 있음

□ (개선) 서울 강남, 서초, 송파, 용산을 제외한 전 지역을 투기과열지구, 조정대상지역, 투기지역에서 전면 해제한다.

○ 국토교통부는 1.2(월) 주거정책심의위원회(위원장: 국토교통부 장관)를 개최하여 「투기과열지구 및 조정대상지역 조정(안)」을 심의한 결과,

- 서울 강남, 서초, 송파, 용산은 대기수요 등을 감안하여 투기과열지구 및 조정대상지역을 유지하되, 나머지 서울 21개구 및 경기 전 지역*은 최근 시장 상황 등을 고려하여 해제기로 하였다.

* 투기과열지구·조정대상지역 해제지역 : [서울 21개구] 도봉, 강북, 노원, 성북, 은평, 종로, 중랑, 동대문, 서대문, 중, 마포, 성동, 광진, 강서, 양천, 구로, 영등포, 금천, 동작, 관악, 강동 [경기] 과천, 성남(분당·수정), 하남, 광명

○ 또한, 기획재정부도 1.2(월) 부동산가격안정심의위원회(위원장: 기획재정부 제1차관)를 개최하여 서울 강남, 서초, 송파, 용산만 주택 투기지역*을 유지하고 그 외에는 모두 해제기로 하였다.

* 성동·노원·마포·양천·강서·영등포·강동·종로·중·동대문·동작(11개구) 해제

□ (조치계획) 이번 규제지역 해제는 관보 게재가 완료되는 1.5(목) 0시부터 효력이 발생한다.

○ 이와 별도로, 보다 효율적인 규제지역 제도 운영을 위해 종합적 제도개선 방안도 관계부처와 함께 마련할 예정이다.

	현행	개선
규제지역	<ul style="list-style-type: none"> 투기과열지구·조정대상지역 : 서울, 과천, 성남(분당수정), 하남, 광명 	<ul style="list-style-type: none"> 투기과열지구·조정대상지역 : 강남, 서초, 송파, 용산(서울 4개구) * 투기지역도 동일하게 적용
조치계획	<ul style="list-style-type: none"> 규제지역 해제안은 1.5(목) 0시부터 효력 발생 (주거정책심의위원회 심의 1.2일 기 완료) 	

② 민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제

□ (현황) 서울 18개구* 309개동과 과천·하남·광명시 13개동이 민간택지 분양가 상한제 지역으로 지정되어 있다.

* 서울: 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중·광진·서대문 전지역,
강서(5개동)·노원(4개동)·동대문(8개동)·성북(13개동)·은평(7개동)
경기: 과천(5개동)·하남(4개동)·광명(4개동)

□ (개선) 서울 강남, 서초, 송파, 용산을 제외한 전 지역을 민간택지 분양가 상한제 적용지역에서 전면 해제한다.

○ 국토교통부는 1.2(월) 주거정책심의위원회에서 규제지역 조정(안)과 함께 「분양가상한제 적용지역 조정(안)」을 심의한 결과,

- 서울 강남, 서초, 송파, 용산만 유지하고, 나머지 서울 14개구 및 경기 전 지역은 최근 주택시장 상황과 분양가 상한제 적용으로 인한 실수요자의 불편* 등을 고려하여 분양가 상한제 적용지역 지정을 해제**키로 하였다.

* 분양가상한제가 적용되는 주택은 전매제한 강화, 실거주 의무(수도권) 등 부과

** 분양가상한제 해제지역

: (서울) 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 중, 광진, 서대문구 숲 지역,
강서(5개동), 노원(4개동), 동대문(8개동), 성북(13개동), 은평(7개동) <총 14개구>
(경기) 과천(5개동), 하남(4개동), 광명(4개동)

○ 아울러, 민간택지 분양가상한제 지역과 상관 없이 의무적으로 분양가 상한제가 적용되는 도심복합사업, 주거재생혁신지구 사업도 분양가상한제 적용을 배제할 계획이다.

* 분양가상한제 적용 배제로 인해 이익이 발생할 경우 생활 SOC 확충 및 공공자가 임대주택 공급 등 공공기여와 토지주 부담금 저감에 활용

□ (조치계획) 분양가상한제 적용지역 해제 효력은 관보 게재가 완료되는 1.5(목) 0시 이후 입주자모집승인을 신청하는 건부터 적용된다.

○ 도심복합사업, 주거재생혁신지구 사업의 분양가상한제 적용 배제는 「주택법」 개정 사항으로, 즉시 개정에 착수할 계획이다.

	현행	개선
민간택지 분양가상한제 적용지역	<ul style="list-style-type: none"> • (서울) 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중·광진·서대문 숲 지역, 강서(5개동)·노원(4개동)·동대문 (8개동)·성북구(13개동)·은평구(7개동) • (경기) 과천(5개동)·하남(4개동)·광명(4개동) 	<ul style="list-style-type: none"> • (서울) 강남·서초·송파·용산구 숲지역
조치계획	<ul style="list-style-type: none"> • (민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제) 1.5일 0시부터 효력 발생, 이후 입주자모집승인 신청건부터 적용 (주거정책심의회 심의 1.2일 기 완료) 	

③ 전매제한 완화

□ (현황) 현재 수도권은 최대 10년, 비수도권은 최대 4년간의 전매 제한이 적용 중이다.

- 수도권의 경우 분양가상한제 적용 여부 및 시세 대비 분양가 수준, 규제지역 지정 여부, 「수도권정비계획법」 상 권역 구분 등에 따라 최소 6개월에서 최대 10년까지 차등 적용되고 있다.

현행 수도권 전매제한 기간

투기 과열 지구	조정 대상 지역	분양가상한제 적용지역						민간택지		
		투기과열지구(공공+민간택지)			그 외 지역(공공택지)			자연 보전 권역	성장 관리 권역	과밀 억제 권역
		분양가시세 100% 이상	80~100%	80%미만	분양가시세 100% 이상	80~100%	80%미만			
5년 ¹⁾	3년 ²⁾	5년	8년	10년	3년 ³⁾	6년	8년	6개월	3년 ²⁾	

- 1) 소유권 이전 등기시 충족, 등기 기간이 5년을 초과할 경우 5년으로 한다
- 2) 소유권 이전 등기시 충족, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 한다
- 3) 3년: 소유권 이전 등기시 3년 충족으로 간주, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 한다

- 비수도권의 경우, 분양가상한제 적용 여부, 규제지역 지정 여부, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용도지역 구분 등에 따라 최대 4년까지 차등 적용되고 있다.

현행 비수도권 전매제한 기간

투기 과열 지구	조정 대상 지역	분양가상한제 적용지역			민간택지		
		투기과열지구		그 외 지역 (공공택지)	그 외 지역	광역시	
		민간택지	공공택지			도시지역 외 지역	도시지역
5년 ¹⁾	3년 ²⁾	3년 ³⁾	4년	3년 ³⁾	없음	6개월	3년 ²⁾

- 1) 소유권 이전 등기시 충족, 등기 기간이 5년을 초과할 경우 5년으로 한다
- 2) 소유권 이전 등기시 충족, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 한다
- 3) 3년: 소유권 이전 등기시 3년 충족으로 간주, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 한다

- '18년 이전 전매제한은 수도권 최대 3년 수준('09~'17)이었으나, '18~'19년 대폭 강화되고 분양가 대비 시세비율 간 차등적용 등이 도입되면서, 규제 수준이 과도하고 제도가 복잡하여 국민들이 이해하기 어렵다는 지적이 있었다.
- (개선) 지역별 시장 상황을 감안하여 전매제한 기간을 완화하고, 복잡한 관련 규정을 간소화한다.
 - 수도권의 경우 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역은 3년, 과밀억제권역은 1년, 그 외 지역은 6개월로 완화하고,
 - 비수도권의 경우 공공택지(분양가 상한제 적용) 및 규제지역은 1년, 광역시 도시지역은 6개월로 완화하고, 그 외 지역은 전면 폐지한다.

전매제한 기간 개선안

수도권	공공택지 또는 규제지역	과밀억제권역	기타
	3년*	1년	6개월
비수도권	공공택지 또는 규제지역	광역시(도시지역)	기타
	1년	6개월	없음

* 3년: 소유권 이전 등기시 3년 충족으로 간주, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 한다

- (조치계획) 전매제한 완화는 「주택법 시행령」 개정 사항으로서 즉시 개정에 착수할 예정이며, 시행령 개정 이전에 분양을 받았더라도 아직 전매제한이 남아있는 경우에는 개정된 시행령을 소급 적용하여 완화된 규정이 적용될 예정이다.

	현황	개선
전매제한 기한	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 최대 10년 (분양가 수준별 차등) • 비수도권 최대 4년 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 최대 3년 (분양가 수준별 차등 없음) • 비수도권 최대 1년
조치계획	• 「주택법」 시행령 개정('23.3, 소급적용)	

③ 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지

- (현황) 수도권 분양가 상한제 주택의 수분양자(‘21.2~)는 실거주 의무가 부과되어 입주 가능일로부터 2~5년간 해당 주택에 거주해야 한다.

* 당초 입주가능일부터 즉시 거주해야 했으나, 입주가능일 이후에도 해당 주택의 상속·증여·양도 전까지 거주기간을 충족하면 되도록 제도 개선중(「주택법」 개정안 상임위 상정, '22.9.23)

현행 실거주 의무 현황

해당 주택			거주의무기간
수도권 분양제 주택	공공택지	분양가격이 인근 시세 80% 미만	5년
		분양가격이 인근 시세 80%~100%	3년
	민간택지	분양가격이 인근 시세 80% 미만	3년
		분양가격이 인근 시세 80%~100%	2년
민간택지 분양가상한제 적용지역 내 공공재개발사업 주택			2년

- 그러나, 거주이전을 제약하여 국민불편을 초래하고, 수요가 많은 신축임대 공급을 위축시킨다는 지적 등이 제기되어 왔다.
- (개선) 수도권 분양가 상한제 주택과 공공재개발 일반분양분에 적용되는 실거주 의무를 폐지한다.
- (조치계획) 실거주 의무 폐지는 「주택법」 개정사항으로, 법 개정 이전에 실거주 의무가 기 부과된 경우에도 개정 법률을 소급하여 적용할 예정이다.
- 아울러, 「주택법」 개정과 별개로 민간택지 분양가상한제 지정이 해제된 지역에서는 해제 이후 분양되는 주택은 2~3년의 실거주 의무가 부과되지 않는다.

	현황	개선
실거주 의무	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 분양가상한제 주택 최대 5년 • 공공재개발 2년 	<ul style="list-style-type: none"> • 폐지
조치계획	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」 개정안 조속 발의, 법 개정 완료시 기 부과된 실거주 의무도 해제 	

④ 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지

- (현황) HUG 중도금대출보증이 가능한 주택의 분양가 상한선이 9억원에서 12억원으로 상향(22.11)되었으나, 여전히 분양가가 12억원을 넘는 주택은 실수요자들의 청약 기회가 크게 제한되었다.
 - 또한 HUG 중도금대출보증은 인당 5억원까지만 가능하며, 중도금이 5억원을 넘는 경우에는 자금조달에 어려움이 있었다.
- (개선) HUG 중도금대출 보증이 가능한 분양가 상한 기준을 폐지하여 분양가에 관계 없이 모든 분양주택에서 중도금 대출을 받을 수 있게 하고, 중도금대출보증 인당 한도도 폐지한다.
- (조치계획) HUG 중도금 대출보증 확대는 「HUG 내규」 개정 후 은행시스템 준비를 거쳐 '23.1분기 내 시행할 예정이다.

	현황	개선
중도금 대출 보증	<ul style="list-style-type: none"> • (지원대상) 분양가 12억원 이하 • (인당 보증한도) 5억원 	<ul style="list-style-type: none"> • (지원대상) 제한 없음 • (인당 보증한도) 제한 없음
조치계획	• HUG 내규 개정 후 은행시스템 준비를 거쳐 '23.1분기 내 시행	

⑤ 특별공급 분양가 기준 폐지

- (현황) 투기과열지구 내 분양가 9억원 초과주택은 특별공급을 배정할 수 없게 제한하고 있어, 다자녀 가구 등 특별공급 대상 수요자가 희망하는 주택을 충분히 공급하기 어려운 문제가 있었다.
- (개선) 특별공급 배정을 제한하는 분양가 기준을 폐지하여 분양가와 관계 없이 모든 주택에서 특별공급이 가능하도록 개선한다.
- (조치계획) 특별공급 배정 분양가 상한 기준 폐지는 「주택공급규칙」 개정사항으로, '23.2월까지 개정을 완료하고, 시행 이후 사업주체가 입주자모집 승인을 신청하는 경우부터 적용된다.

	현황	개선
특별공급 분양가 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 투기과열지구 내에서 분양가격 9억원 초과시 특별공급 불가 	<ul style="list-style-type: none"> • 특별공급 분양가격 기준 폐지
조치계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급에 관한 규칙 개정·시행('23.2월) 	

⑥ 1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 폐지

□ (현황) 수도권·광역시 등*에서 1주택자가 청약(추첨제)에 당첨된 경우에는 기존에 보유하고 있던 주택을 입주가능일로부터 2년 이내에 처분**('18.12~)해야 한다.

* 투기과열지구, 조정대상지역, 수도권 및 광역시의 민영주택 일반공급 추첨제 1순위 물량의 75%는 무주택자만 신청가능하며, 나머지 25%는 무주택·1주택자에게 공급

** '18.12월 이전에는 민영주택 일반공급 추첨제는 주택소유 여부와 관계없이 당첨 가능

○ 그러나, 최근 거래침체 등으로 기존주택의 처분이 어려워지면서 입주 등에 어려움이 발생하고 있다.

□ (개선) 청약에 당첨된 1주택자*의 기존주택 처분 의무를 폐지한다.

* 투기과열지구, 조정대상지역, 수도권 및 광역시의 민영주택 일반공급 추첨제 1순위 물량의 25%

□ (조치계획) 1주택자의 기존주택 처분 의무 폐지는 「주택공급규칙」 개정사항으로, '23.2월 중 개정을 완료하고 청약시스템 정비를 거쳐 상반기 중 시행할 예정이며,

○ 시행 이전에 청약에 당첨된 경우에도 소급하여 적용할 예정이다.

	현황	개선
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> • 규제지역 등에서 추첨제 당첨된 1주택자는 기존주택 처분 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택자 기존주택 처분 의무 폐지
조치계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급에 관한 규칙 개정('23.2) 후 청약시스템 정비를 거쳐 조속 시행 	

⑦ 무순위 청약 자격요건 완화

- (현행) 본청약(1·2순위) 이후 당첨 포기, 계약취소 등으로 발생하는 미계약 물량에 대한 무순위 청약은 무주택자만 신청가능*(‘21.5~)함에 따라 미계약 물량을 해소하는 데 어려움을 겪고 있다.

* '21.5월 이전에는 유주택자도 무순위청약 신청 가능

- (개선) 주택 소유자도 무순위 청약 신청이 가능하도록 개선한다.
(무순위 청약 자격요건 중 '무주택 요건' 폐지)
- (조치계획) 무순위 청약 자격요건 완화*는 「주택공급규칙」 개정사항으로, '23.2월 개정·시행할 예정이다.

	현황	개선
주요내용	• 무순위 청약 신청시 무주택 요건 부과	• 무순위 청약 시 무주택 요건 폐지
조치계획	•주택공급에 관한 규칙 개정·시행('23.2)	

⑧ HUG PF대출 보증 확대

- (현황) 금리상승, 부동산 경기침체에 따른 건설사업장의 자금조달 애로해소를 위해 PF대출 보증 등을 통해 유동성을 지원하고 있다.
- (개선) 건설사의 자금조달 리스크를 최소화하고 주택공급이 차질 없이 이루어질 수 있도록 사업 단계별로 HUG PF대출 보증을 신설·확대한다.
 - 착공 전 단계에서는 브릿지론에서 본 PF 대출로 원활하게 넘어갈 수 있도록 PF대출 보증 공급 규모를 확대('23년 10조원)하고, 금리·심사요건 등도 개선*한다.

* 금리 자율화(CD + 1.5% 이내→ 제한 없음), 심사방식 개선(시공사 신용등급, 사업장 규모 등 따라 심사 기간·주체 차등) 등

- 착공 후에는 만기가 짧아 자금조달 리스크가 큰 PF-ABCP 등을 만기가 긴 대출로 대환*할 수 있는 보증상품을 1.2일 신설하고 보증서 발급 신청 접수도 시작하였다.

* 예시: HUG 보증을 통해 기존 PF대출(대출 30%, ABCP 70%)을 신규 대출 100%로 전환

- 아울러, 준공 전 미분양*이 발생하여 자금조달이 어려워진 사업장을 지원하는 미분양 PF 보증상품(5조원)**도 1.2일 신설하여 보증서 발급 신청 접수도 시작하였다.

* 준공 후 미분양의 경우, HUG 주택담보대출 보증을 통해 유동성 지원 중

** 주택사업자가 미분양으로 인한 사업비 부족 시 자구노력 등을 전제로 HUG 대출 보증을 통해 건설자금 확보 지원

	현황	개선
PF 대출 보증	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PF 대출보증 공급중 ▪ PF-ABCP는 대출 전환 불가 ▪ 미분양 대출보증 미 취급 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PF 대출보증 확대 시행 ('23년 10조원 공급) ▪ PF-ABCP의 대출전환을 위한 보증 신설 ▪ 미분양 대출보증 신설(5조원)
조치계획	<ul style="list-style-type: none"> • 1.2일 시행 	

2. 두텁고 촘촘한 주거복지 구현

(1) 공공주택 100만호 공급 및 질적 개선

① 공공주택 100만호 공급

- (현황) 그간 공공주택을 공공임대 중심으로 공급한 결과, 내집 마련을 희망하는 청년, 무주택 서민 등 변화하는 주거 수요에 충분한 대응이 부족했다.
- (개선) 향후 5년간('23~'27) 공공주택 100만호를 공급*하되, 공공분양과 공공임대 간 균형감 있는 공급을 통해 다양한 주거선택지를 제공한다.

* 필요시 시장 여건과 수급상황 등을 고려하여 탄력적으로 공급 검토

○ 공공분양주택은 구입부담을 낮추고 주거선택권을 높인다는 차원에서 「뉴:홈*」이라는 브랜드를 사용하여 지난 정부 대비 3배 이상인 50만호('23~'27)를 공급할 예정이다.

* '첫집', '새로운 주거문화', '희망시작' 등의 의미를 내포하고 있으며, 국민제안·선호도조사('22.11) 등을 거쳐 선정

- 특히 내집 마련 수요가 높은 청년층에 약 34만호, 그 외 중장년층에도 약 16만호를 공급한다. 올해는 7월부터 사전청약을 실시할 계획이다.

- 일반형 외에 초기 부담금을 크게 낮춘 나눔형(시세 70% + 시세차익 70%), 선택형(임대 후 분양 여부 결정) 등 신규 유형을 도입하여 소득·자산 여건에 따라 다양한 선택을 할 수 있게 된다.

- 아울러, 초저금리(1.9~3.1%, 변동 가능)의 획기적인 전용모기지를 지원하여 주택구입 부담을 완화한다.

○ 공공임대는 연 10만호(건설임대 3.5만호, 매입임대 3.5만호, 전세임대 3만호)씩 총 50만호*를 공급한다.

* 필요시 도심 내 취약계층에 즉시 공급가능한 전세임대 등 중심으로 탄력적 공급 검토
→ '23년은 전세임대(0.7만호)를 추가하여 10.7만호 공급

- 경기침체, 재해 등으로 어려움을 겪는 저소득층(소득 4분위 이하) 대상으로 충분히 공급('23~'27, 86%)하고, 수도권 등 우수입지에 70% 이상 공급하는 등 수요 맞춤형으로 공급을 추진한다.

- 특히, 인구·가구 변화에 대응하여 늘어나는 고령층 대상 공공임대 공급을 확대하고('23~'27, 6만호), 청년 1인 가구를 위한 행복기숙사, 일자리연계형 주택(연 4천호) 등 다양한 특화임대도 공급한다.

청년 특화임대주택 사례

행복기숙사(대전보건대)	일자리연계형(판교 제2테크노)	청년특화 임대(신이문역)
		

- 또한, 그간 공공임대 공급 시 입주 희망자가 공고별 내용을 직접 확인 후 신청하여 불편을 초래하였으나, 앞으로는 대기자통합 시스템을 도입*하여 한 번 신청하면 입주자격에 맞는 선호주택을 맞춤형으로 공급할 수 있도록 지원할 계획이다.

* 법적근거 마련 및 ISP 용역('23) → 시범사업(LH) 등 단계적 도입 추진('25~)

- 이외에도 공공임대 입주자가 안정적으로 거주할 수 있도록 입주 자격·임대기간·보증금 등도 개선*할 예정이다.

* (입주자격) 통합임대 중위 150%로 일원화, 매입임대는 청년·신혼간 칸만이 완화 등 (임대기간) 통합임대는 30년 거주, 매입·전세임대는 청년층 거주기간 확대(6→10년) (보증금) 주거급여 수급청년 보증금 하한선 인하, 매입임대 전세형 유형 도입 등

② 공공임대주택 질적 개선

□ (현황) 그간 신규로 공급한 공공임대는 주로 도심 외곽에 위치하고, 소형 면적 및 낮은 품질로 공급하여 입주자 주거만족도가 낮았고, 공실도 증가(6개월 이상, '17년 1.1% → '19년 1.6% → '21년 3.0%)하였다.

- 기존 공급된 공공임대의 경우에도 노후화가 심화*되어 슬럼화로 인한 낙인 효과로 사회적 배제와 차별 문제가 야기되었다. 일부 시설 개선을 지속 시행하였으나, 유지·관리 수준에 그쳐 환경 개선 및 주민 체감 효과는 제한적이었다.

* '21년 기준 영구임대 총 21.6만호 중 30년 경과 23%(5만호), 15년 경과 89%(19만호)

□ (개선) 신규 공공임대는 품질과 서비스를 향상하고, 기존 공공임대는 노후도, 입지 등에 따라 체계적으로 정비하여 공공임대 주택의 생활 수준을 높일 예정이다.

- 앞으로 새롭게 공급하는 공공임대는 공급면적 확대(3기 신도시 17→20평, '23)와 함께 생활SOC를 설치하고, 빌트인 품목과 마감재 재질을 분양 수준으로 개선하는 등 전반적인 품질을 혁신할 계획이다.

- 특히, 공실률이 높은 행복주택은 계획 변경(신규물량 중 미착공분, 14→20㎡), 세대통합 리모델링(16→32㎡, '23년 시범사업) 등을 통해 소형 면적을 확대하여 효율성을 높인다.
- 아울러, 공공임대 이미지 개선을 위해 디자인 특화 공모(연 10개 단지 이상), 테마형매입임대 공급(연 2천호) 등 민간 역량을 적극 활용한다.

테마형 매입임대 사례

① 장애인 + 자립지원 (서울 은평, 다다름하우스)	② 신혼 + 공동육아 (서울 중랑, 도란도란공동육아방)	③ 청년 + 창업 (서울 서대문, 이글네스트)
		

- 또한, 공공임대 소셜믹스를 강화하기 위해 단지 내 분양·임대를 무작위로 혼합 배치하고, 민간분양과 공공임대를 혼합하는 것을 조건부로 하는 택지 매각도 확대한다.
 - 공공임대에 대한 차별과 배제를 해소하기 위해 시공사 브랜드 또는 입주민이 희망하는 단지명으로 변경하는 시범사업*도 추진한다.
- * '23년 시범사업(신축: 과천시식정보타운, 남양주별내, 기축 : 서울강남3, 도봉) 후 확대 추진
- 한편, 기존 공공임대의 경우 노후도, 입지 등 개발여건 등을 종합 고려하여 재건축, 리모델링 등 전략적으로 정비를 추진할 예정이다.
 - 30년 이상 오래된 공공임대는 재건축 대상으로 선정하여 공공분양과 공공임대를 혼합하고, 상업·문화시설 등을 복합 설치한 새로운 공공주택단지로 조성한다.

* 시범사업(서울 중계1·가양7·하계5) 이주부지 확보('23) 및 사업계획 승인('24) 추진

중계1 시범사업 개발구상(안)



- (규모) 26㎡형 882호(영구임대) → 37㎡~84㎡형 1,460호(통합공공임대 + 공공분양)
- (주요시설) 주민광장, 라이프스타일형 서점, 커뮤니티 스튜디오, 공유주방, 사회복지관 등

- 15년 이상 공공임대는 개별 세대 중심으로 부문별로 시설 개선 하던 것을 옥외공간, 부대·복리시설까지 포함한 단지 단위 리모델링으로 전환하여 주민체감형 공간으로 탈바꿈한다.

* '23년 단지단위 종합개선 시범사업(서울번동), 연구용역 등을 토대로 중장기계획 마련

(2) 주거안전망 확충

- (현황) 최근 금리인상, 물가 상승 등 어려운 경제 여건으로 인해 주거위기가구 및 주거취약계층의 주거비 부담이 가중*되는 등 주거 불안이 심화될 우려가 있다.

* 저소득층(소득 2분위 이하) RIR은 35.0% > 전체 15.7%(‘21년 주거실태조사)

- 따라서, 경기침체로 인해 새롭게 주거위기에 놓인 가구가 주거 안정을 찾을 수 있도록 지원하고, 주거복지 지원 경계에 있거나, 주거복지 제도를 잘 몰라서 신청하지 못하는 주거복지 사각지대 가구를 찾아내 지원하는 노력이 지속적으로 필요하다.
- 이외에도 고령자·장애인 등 주거약자에 대한 주거복지 수요도 지속 확대되고 있어 맞춤형 주택·서비스 제공도 꾸준히 필요하다.

* (65세 이상 인구 비율) '16년 13.2% → '21년 16.6% → '40년 34.4%

- (개선) 사각지대에 놓인 주거위기·취약가구를 선제적으로 발굴하고, 적절한 주거생활권 보장을 위해 주거비지원, 맞춤형 주택·서비스 제공 등 다각적인 지원을 추진할 계획이다.

- 정부의 손길이 닿지 않는 주거위기가구를 발굴하기 위해 복지부 등 관계부처와 협업하여 정보망 연계를 강화하고, 발굴된 대상은 긴급주거지원* 및 공공임대 우선공급(소득·자산요건 개선) 등을 통해 주거안정을 회복할 수 있도록 지원할 계획이다.

* 現 재해·재난 이재민 한해 지원(최대 2년) → 경제적 위기가구 추가 검토

- 또한, 주거복지 사각지대를 해소하기 위해 주거복지센터를 확충하고, 표준모델을 마련하여 주거복지 전달체계를 강화한다.
- 주거급여 대상자임에도 몰라서 신청하지 못한 미수급자도 공공임대 입주정보 등을 활용하여 적극 발굴할 예정이다.

◆ 공공주택 100만호 공급계획 및 주거안전망 세부내용은 붙임(「서민·취약계층 주거복지 강화방안」) 참고

(3) 전세사기 근절 및 피해자 지원

- 최근 증가하는 악질적 전세사기에 대응해 「전세사기 대응 전담 조직」(’22.12.30 구성)을 통한 피해 예방 및 피해자 지원에 역량을 집중한다.
- (피해예방) 안심전세 앱을 출시(’23.1월)하여 전세계약시 확인해야할 체크리스트, 시세정보(매월 업데이트) 등을 한눈에 확인하고, 전세금 반환 보증가입 가능 여부도 손쉽게 확인할 수 있도록 한다.
- 아울러, 임차인이 임대인의 정보를 확인할 수 있는 권리를 강화* 하고(법률 개정 진행중), 시중은행이 주택담보대출을 심사할 때 임대차 계약 여부를 확인**할 수 있도록(’23.1, 시범사업) 하는 등 전세사기 피해 방지를 위한 제도개선도 추진한다.

* 임차인이 임대차계약 체결 전에 임대인의 선순위 권리관계, 납세증명서를 확인할 수 있는 권리 부여(「주택임대차보호법」 개정, ’22.11.21~’23.1.2 입법예고)

** 전입신고 효력발생(익일) 전에 임대인이 임차인 몰래 담보대출을 받아 은행의 채권(근저당권)이 임차인의 대항력보다 우선하게 되는 피해사례 방지를 위해 은행에 확정일자 조회권한 부여

- (피해자 지원) 전세피해자는 「국토부-법무부 합동 법률지원 TF」(‘22.12.20 출범)를 통해 HUG 보증금 반환 심사기간을 단축하고, 무료 법률·금융상담 등을 지원하는 한편,
 - 전세피해 지원센터 추가 설치(‘23.1), 주택도시보증금 1%대 긴급지원 대출*(‘23.1~) 착수, 임시거처 확대(28개소→100개소) 등을 통해 피해자 지원·보호를 확대한다.
- * (대출한도) 가구당 1.6억원, (금리) 연 1% 수준, (기간) 최대 10년 등
- (단속 강화) 범정부 전세사기 특별단속(‘22.7~‘23.1) 결과를 2월 중에 발표하고, 경찰청과 상시 공조체계를 유지하여 전세사기에 대한 단속·처벌을 강화해나갈 계획이다.

붙임. 「서민·취약계층 주거복지 강화방안」



참고

내집마련의 새로운 솔루션, '뉴:홈'

□ 브랜드 의미

- 내집마련, 주거 상향 등 새 정부 정책원칙 및 국민수요를 담고, '첫집', '새로운 주거문화' 및 '희망 시작' 등의 의미를 포함
- 새로운 ①나눔·선택형 분양, ②청년특공, ③획기적 전용모기지로 청년, 서민의 내집마련 부담을 덜어주는 새로운 솔루션 제시

□ 브랜드 선정 과정

- 국민제안을 통해 총 620건 접수 → 주요 후보군* 선정
→ 청년대상 선호도조사 시행 → 홍보자문단에서 최종 결정

* (주요 후보) ①뉴:홈, ②인생첫집, ③희망스타트홈, ④내일주택, ⑤행복이름 등



□ 브랜드 로고



□ 브랜드 활용

- 국토교통부의 2023년 핵심 정책과제인 '공공분양 50만호 공급'을 '내집마련의 새로운 솔루션, 뉴:홈 정책'으로 브랜딩

'공공분양 50만호 = 청년·서민의 새로운 내집마련 솔루션 = 뉴:홈 정책'

- 필요시 각 사업단지 특성 등을 반영한 하위브랜드 사용
 - * 예) 뉴:홈^{선택형}, 뉴:홈^{3기 신도시}, 뉴:홈^{서울}, 뉴:홈^{모기지}
 - ** 이 경우에도 아파트 브랜드는 각 사업방식에 따라 LH·SH 또는 민간브랜드 사용
- 뉴:홈 홍보전시관*(1월~)을 구축, 정책정보 및 입주정보 등 제공
 - * 고양 홍보전시관 개관예정(1월), 이후 위례·남양주 등 개관예정(~'23.상)

서민·취약계층 주거복지 강화 방안

2023. 1. 3.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I . 현황 및 문제점 1

II . 기본방향 4

III . 세부 추진방안 5

[참고] 과제별 추진일정 18

I. 현황 및 문제점

◆ **서민·취약계층에 대한 면밀한 현황 분석**을 위해, ①**실태조사·관계 기관 TF**(‘22.8월~), ②**현장 간담회**(‘22.9월) 등 **다각적 의견수렴 진행**

* ①실태조사(LH, 1.3만 가구), 재난관리 TF(‘22.8.31~), ②주거복지센터 간담회(‘22.9.16, 12.21)

① 금리인상, 물가 상승 등 주거 불안 심화

□ 최근 금리인상, 물가 상승 등 어려운 경제 여건 하에서 월세비중도 점차 높아져 취약계층은 주거비 부담 증가를 더욱 크게 체감

- (주요기사) “고추장에 밥, 한끼만 먹는다” 고물가마저 덮친 쪽방촌 3중고(‘22.7.15)
- 저소득층(소득 2분위 이하) 소득대비 임대료 부담은(RIR)은 35.0% > 전체 15.7%

주택담보 금리 및 물가지수 (한국은행, 통계청) **소득 대비 임대료(RIR)** (주거실태조사, '21)

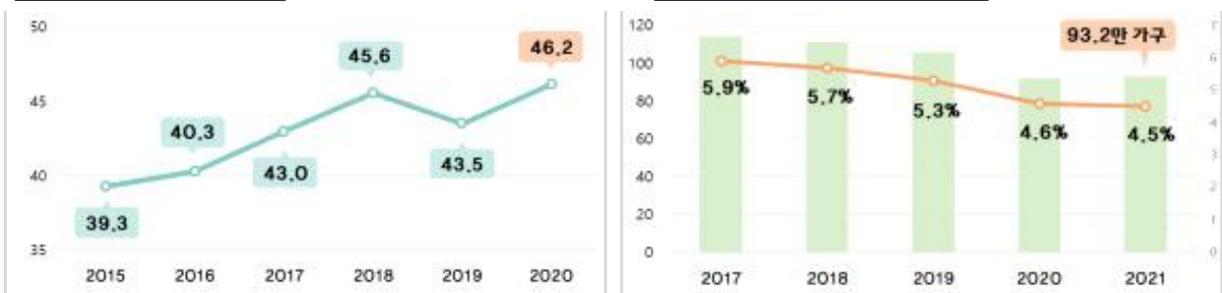


② 열악한 주거환경에 처한 취약계층 여전히 다수

□ 그간 주거복지 정책에도 불구하고, 비주택(쪽방, 고시원 등) 46.2만 가구, 최저주거기준 미달 93.2만 가구 등 주거취약계층은 여전히 많은 상황

- (주요기사) 폭염·폭우·고물가 덮친 쪽방촌...“폐지 팔아 한끼로 버틴다”(‘22.7.15)
- (주요기사) 노후주택·고시원·쪽방·창고서... 작년 서울시 1139명 ‘고독사’(‘22.11.17)

비주택 거주가구수 (만호, 인구총조사, '20) **최저주거기준 미달가구** (주거실태조사)



③ 주거취약계층을 위한 공공임대주택은 지속 공급 필요

- 공공임대 재고는 174만호('21)로 재고율 약 8% 수준이나, 입주 수요도 꾸준히 있어 지속적인 재고 확보 필요
 - 특히, 경기 침체와 더불어 산불, 수해 등 기후재난에 따른 피해가 발생하면서 취약계층 공공임대 수요는 지속되는 상황

- (주요기사) 첫 '통합공공임대' 과천·남양주에 2만명 넘게 몰렸다('22.2.21)
- 매입임대주택 더 늘려야.....(한국주거복지포럼 토론회, '22.10.31)



④ 공공임대는 질적 미흡으로 낙인효과 발생

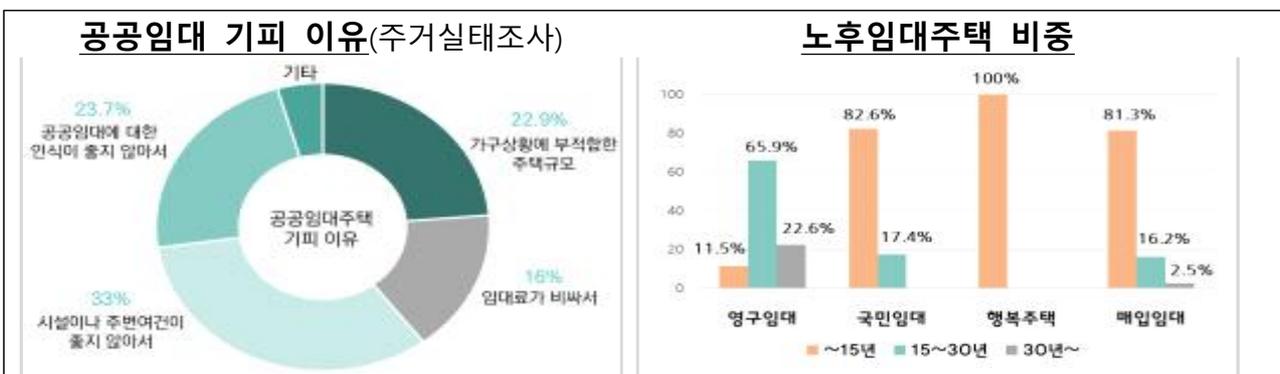
- 공공임대주택은 주로 도심 외곽에 위치하고, 소형 위주, 낮은 품질로 공실이 증가*하는 등 한계도 동시에 부각

* (6개월 이상 공실률) '17년 1.1% → '19년 1.6% → '21년 3.0%

- 공공임대 중 영구임대 등은 노후화*가 심화되어 낙인효과로 인한 사회적 배제와 차별 문제 야기

* '21년 기준 영구임대 총 21.6만호 중 30년 경과 23%(5만호), 15년 경과 89%(19만호)

- (주요기사) 짓는데만 급급하더니... 공공임대 빈집 3.2만호 역대 최다('22.9.26)
- (주요기사) 외면받는 공공임대... 가족과 살기엔 좁고 서울과도 대부분 멀어('21.9.3)



5 청년·무주택서민을 위한 주거사다리도 미흡

□ 집값이 급등하는 가운데 청년·무주택서민의 자가 수요는 증가*한 반면, 공공주택은 임대 위주('18~'22 82%)로 공급되어 내 집 마련 기회 부족

* 청년 주택 보유의식('19 72.5% → '20 78.5%), 청년 선호주택(분양 95.7%, 임대 4.3%)

- (주요기사) "평생 임대 살면서 애 낳으랴구요?"... 결혼·출산 포기 2030의 절규('22.9.5)
- (주요기사) 2030 무주택 미혼 청년 10명 중 8명 "내 집 꼭 가져야"('22.2.23)

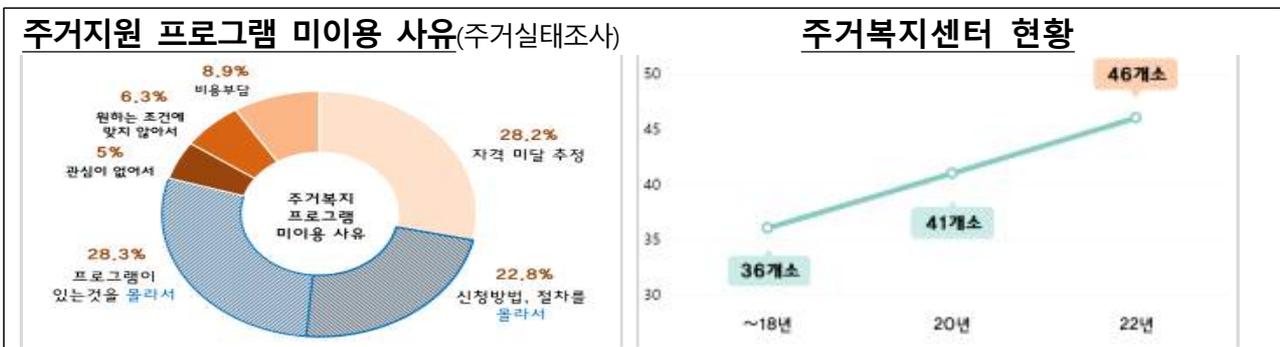


6 주거복지 사각지대 존재

□ 다양한 주거복지 프로그램이 마련되어 있으나, 취약계층은 공공임대 등 제도를 잘 모르거나 신청방법이 어려워 혜택을 포기

○ 특히, 경기침체로 인해 주거위기에 놓인 가구의 주거안정 복원과 고령자·장애인 등 주거약자 대상 주택·서비스 제공도 필요

- (주요기사) '몰라서 못받는' 아닌 '몰라도 받을 수 있는' 복지 돼야('22.2.7)



☞ 주거위기·취약가구의 주거안전망을 강화하고, 무주택 서민의 주거사다리 복원을 위해 **종합적인 주거복지 프로그램 마련 필요**

II. 기본방향

목표	충분한 공공주택 공급으로 주거불안을 해소하고, 주거환경 개선, 주거안정 기반 마련으로 촘촘한 주거안전망 구축
-----------	---

주거공간 확보	주거환경 개선	주거안정 기반 마련
공공주택 100만호 공급	공공임대 질적 개선	적정한 주거생활권 보장
<p>① 공공주택 100만호 확충</p> <p>균형있는 공공임대·분양 공급으로 주거사다리 복원 (다양한 주거선택지 제공)</p>	<p>① 신규 공공임대 질적 개선</p> <p>품질개선, 서비스강화, 소셜믹스로 낙인효과 해소 (지역 커뮤니티 HUB化)</p>	<p>① 주거복지 사각지대 해소</p> <p>주거위기가구를 선제적 발굴·지원하고, 전달체계를 강화</p>
<p>② 수요 맞춤형 공공임대 공급</p> <p>소득별·생애주기별 수요에 맞춰 충분히 공급</p>	<p>② 노후 공공임대 재탄생</p> <p>면적확대, 생활 SOC가 결합된 복합개발 등을 통해 명품단지로 재창조</p>	<p>② 주거약자 지원</p> <p>고령자복지주택 등 맞춤형 주택공급과 함께 돌봄서비스 연계 제공</p>
<p>③ 공공임대 공급방식 개선</p> <p>대기자통합시스템 도입, 입주요건 개선 등으로 공급방식 효율화</p>	<p>③ 기존 공공임대 리모델링</p> <p>단지단위 종합개선을 통해 새로운 임대단지로 탈바꿈</p>	<p>③ 주거비 부담 완화</p> <p>주거급여, 청년월세, 구입·전세대출 등 주거비 지원 강화</p>

Ⅲ. 세부 추진방안

1 공공주택 100만호 공급

기본 추진방향

◆ 공공임대·분양을 균형있게 100만호 공급(필요시 탄력 공급)하여 다양한 주거선택지 제공

< 기존('18~'22) >

공공임대 63.2만호 (저소득 취약계층 74%)	공공분양 14.4만호
-------------------------------	----------------

총 77.6만호



< 향후('23~'27) >

공공임대 50만호 (저소득 취약계층 86%)	공공분양 50만호
-----------------------------	--------------

총 100만호

(1) 공공주택 100만호 확충

- **(현황)** 지난 5년간('18~'22) 공공주택 총 77만호를 공급하였으나, 대부분 공공임대(63만호)로 공급하여 내 집 마련 수요에 대응 곤란
 - **(공공분양)** 분양유형도 입주 전 분양가를 완납하는 일반형으로만 공급하여 목돈 마련이 어려운 청년층의 내 집 마련에 한계
 - **(공공임대)** 임대 유형별(영구·국민 등) 칸막이 공급 방식으로 수급 미스 매치 발생, 매입임대는 낡은 기축주택 위주 공급으로 주거환경 열악
- **(추진방안)** 향후 5년간('23~'27) 공공주택 총 100만호 확대 공급* 하되, '공공임대 중심' → '공공임대(50만호)·분양(50만호)' 균형있게 공급
 - * 필요 시 시장여건과 수급상황에 따라 탄력적으로 공급 검토
 - **(공공분양)** 일반형 외 초기 부담금을 크게 낮춘 나눔형(시세 70% + 저리 모기지), 임대 후 분양 여부를 결정하는 선택형 등 신규 유형 도입
 - ☞ 공공분양주택 공급계획은 기 발표('22.10.26, 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」)한 바, 이하 공공임대 중심 공급계획 제시
 - **(공공임대)** 연 10만호(건설임대 3.5만호, 매입임대 3.5만호, 전세임대 3만호) 공급*
 - * 필요 시 도심 내 취약계층에 즉시 공급 가능한 전세임대 등 중심으로 탄력적 공급 검토

- 건설임대는 **통합공공임대***로 공급('23.10, 최초 입주)하고, 매입임대도 **신축 위주****로 도심 내 깨끗하고 넓은 주택 공급

* 영구·국민·행복주택을 하나로 통합하고, 입주자 소득과 연계하여 임대료 책정

** 매입임대 신축/기축 비중(%) : ('18~'22) 34% : 66% → ('23~'27) 81% : 19%

< 연도별 공공임대주택 공급계획(안) >

(단위 : 만호 / 사업승인 기준(매입·전세임대는 계약기준))

구분	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	합계
건설임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
매입임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
전세임대	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	15.0
소계	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0
+α*	(0.7)**	수급상황에 따라 조정				(0.7)

* 시장여건 및 수급상황을 고려, 주기적으로 공급계획 적정성 검토하여 필요한 경우 조정

** 공공임대 조정 물량('23년 전세임대 0.7만호 추가)은 별도 산정

참고

공공분양 50만호 공급계획 주요내용(10.26 발표)

① 공공분양 50만호 공급 : 지난 정부(14.4만호) 대비 3배이상 공급

- 미혼 청년 특별공급 신설 등 청년층에 약 34만호 공급하고, 4050 등에게도 일반공급 비율 확대(15→30%)로 약 16만호 공급

(사업승인기준)	합계	미혼청년	신혼부부	생애최초	일반 무주택자
'23~'27(목표)	50.0*만호	5.25만호	15.5만호	11.25만호	18만호
		청년층 약 34만호		청년 외 약 16만호	

② 다양한 주거선택권 제공 : 소득·자산 여건에 따라 3가지 유형 선택

	나눔형	선택형	일반형
분양가	시세 70% 이하	입주시 분양가 + 분양시 감정가 2	시세 80% 이하
주요 특징	매각 시 시세차익 70% 보장 (5년 후 공공환매 가능)	6년 거주 후 분양여부 선택 (분양 미선택 시 4년 추가 임대)	추첨제로 청년층 참여기회 확대

③ 획기적인 전용모기지 지원(1.9~3.1%, 변동가능)으로 주택구입 부담 완화

(2) 수요 맞춤형 공공임대 공급

- **(현황)** 꾸준한 공공임대 공급에도 취약계층을 위한 공공임대는 부족, 청·장년층의 자가 수요 증가, 고령층 증가 등 수요 변화 대응도 미흡
 - 입지 측면에서도 도심 외곽 위주로 공급하고, 주택공급 외 청년·고령층 등 입주민을 위한 복지 서비스 미흡
- **(추진방안)** 취약계층을 위한 임대주택은 사각지대가 없도록 충분히 공급하되, 청년·고령층 등 세대별 공급비율은 합리적으로 배분
- ① **(소득수준별)** 향후 5년간('23~'27) 소득수준별로 공공임대 총 50만호를 공급하여 무주택 서민의 주거안전망 지원
 - 경기침체, 재해피해 등으로 어려움을 겪는 저소득층(소득 4분위 이하) 중심으로 공공임대* 공급('23~'27, 전체물량의 86%)

* 건설임대(영구·국민²¹, 통합 우선공급²²) + 매입임대(공공전세 제외) + 전세임대
(단위 : 만호 / 사업승인 기준(매입·전세임대는 계약기준))

구분	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	합계
저소득층	8.6	8.6	8.6	8.6	8.6	43.0
그 외	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	7.0
합계	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0

- ② **(생애주기별)** 청·장년층은 중산화 가능계층(소득 5분위 이상)에 대한 공공분양 공급 확대를 고려하여 물량 배분
 - 고령층은 고령화 추세('21, 고령가구 488만 가구로 전체의 23.7%)에 대응, 충분히 공급(6.0만호)

(단위 : 만호 / 사업승인 기준(매입·전세임대는 계약기준))

구분	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	합계
청년층·신혼부부	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	24.0 (48%)
중·장년층 등	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0 (40%)
고령층	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.0 (12%)
합계	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0 (100%)

③ **(지역별)** 건설임대는 역세권 중심으로 공급(3기 신도시 내 60% 이상)하고, 매입·전세임대도 도심 내 공급이 활성화될 수 있도록 지원

○ 전반적으로 수도권 등 우수입지에 배치하여 수요 대응 강화

* 매입임대 지원한도 상향(1.4→1.6억원), 도심내 공인중개사 연계를 통해 전세임대 물색 지원

(단위 : 만호 / 사업승인 기준(매입·전세임대는 계약기준))

구분		'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	합계
지역별	수도권	7.7	7.4	7.3	7.0	7.8	37.2
	지방권	2.3	2.6	2.7	3.0	2.2	12.8
합계		10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0

④ **(청년 특화주택)** 1인 가구 증가('16 27.9% → '21 33.4%), 직주 근접 수요 등에 대응, 행복기숙사, 청년특화 임대, 일자리연계형 주택 등 공급

* (행복기숙사) 대학생 대상 공급하되, 장애인·아동복지시설 퇴소자 등 우선 공급 (청년특화) 신이문역 272호, 오류동역 240호 등('23~'24), (일자리연계) 연 4천호 공급



⑤ **(사각지대 공급)** 사회 소수계층이 소외받지 않도록 공공임대 우선 공급

구분	국가유공자·유족	다자녀 한부모 가구	자립준비 청년*
'23~'27	4만호	1.8만호	1만호

* 전세임대 보증금·임대료 면제기간 연장 추진(현 20 → 22세, '23.하)

◆ 공공임대 수요는 매매 및 임대차 시장 상황 등 다양한 여건을 고려해야 하므로 **주기적으로 공급계획 적정성 검토 필요**

☞ 매년 주택시장 동향, 공공임대 수요 등 수급 상황을 보아가며 필요 시, **공공임대 공급계획 조정 검토**

(3) 공공임대 공급방식 개선

- **(현황)** 그간 공공임대 공급 시 입주자 모집을 공급자 중심으로 운영*
 → 입주 희망자가 공고별 내용을 확인·신청해야 해 불편 초래
 * 사업자별, 임대유형별로 입주자격 및 입주시기 등 상이
- 짧은 임대기간, 단기간 내 보증금 마련 부담 등 주거 불안 요인도 잠재
- **(추진방안)** 대기자통합시스템 도입으로 입주신청을 단순화하고, 안정적인 장기거주를 위해 입주자격, 임대기간, 보증금 등 개선
- **(입주신청)** 한번 신청하면 입주자격에 맞는 선호주택을 맞춤형으로 추천·공급할 수 있도록 대기자통합시스템 단계적 도입*
 * 법적근거 마련 및 ISP 용역('23) → 시범사업(LH) 등 단계적 도입 추진('25~)

< 대기자통합시스템 도입에 따른 개선효과 >

구 분	현 행	개 선
모집공고	부정기 공고	연중 상시 공고
청약신청	공고별 개별 신청	연중 상시 신청(복수 단지 가능)
제공정보	단지정보, 공가호수, 모집호수, 대기순번	+ 실시간 접수 현황, 예상 입주 가능시기

- **(입주자격)** 신규 건설임대는 통합임대로 입주자격(중위 150%) 일원화('22)
 * 청년 창업인·중기근로자 등을 위한 일자리연계형 주택은 미임대 시 입주기준 추가 완화
- 매입임대는 청년(만 19~39세, 소득 100% 이하)·신혼부부(혼인 7년 이내, 소득 120% 이하) 유형간 칸막이를 완화, 시장상황에 따라 탄력 공급
 * 신혼부부형 매입임대 재공급 시 미혼 청년 등도 입주 허용('23.上)
- **(임대기간)** 건설임대는 통합임대로 30년 거주 가능('22), 매입·전세 임대는 청년·신혼부부 거주기간을 6 → 10년으로 확대('23.上)
- **(임대료·보증금)** 목돈(보증금) 마련이 어려운 주거급여 수급 청년은 월세 ↔ 보증금 전환 시 보증금 하한선 완화(월세 2년분 → 100만원)
 - 매입임대는 전세형(예: 보증금 비중 80 → 100%) 도입으로 선택권 확대('23)

2 공공임대 질적 개선

기본 추진방향



(1) 신규 공공임대주택 질적 개선

- **(현황)** 그간 공공임대주택 공급이 양적 확충에 집중하여 소형면적*, 낮은 품질 등으로 입주자 주거만족도 저하
 - * (행복주택) 소형(약 30㎡ 이하) 위주 61% → 공실률 9.9%(공공임대 전체 대비 3배↑)
- **(추진방안)** 공급면적 확대, 시설개선 등 전반적인 품질을 혁신하고, 공공임대 이미지 개선을 위해 민간역량 활용 및 소셜믹스 강화
 - **(공급면적)** 3기 신도시 지구계획 변경으로 공급면적 확대(17→20평, '23), 매입·전세임대도 넓은 평형에 거주할 수 있도록 지원한도 인상*
 - * 매입임대 ('22) 1.4억 → ('23) 1.6억 / 전세임대 ('22) 1.2억 → ('23) 1.3억
 - 공실률이 높은 행복주택은 계획 변경(신규물량 중 미착공분, 14→20㎡), 리모델링(기존주택 세대통합*, 16→32㎡)을 통해 소형면적 확대
 - * 우선 2~3개 단지 시범사업('23) 추진 후 점진적 확대('24~)
 - **(시설개선)** 빌트인 품목과 마감재 재질을 분양 수준으로 높이고('22.6), 공공임대(300세대 이상) 내 어린이집, 도서관 등 생활SOC 의무 설치

< 주요 시설개선 사항 >

샤워 부스		세탁기 빌트인	
개선 전	개선 후	개선 전	개선 후

- **(민간역량 활용)** 차별화된 디자인 특화단지 조성을 위해 공공주택 설계 공모를 추진하고, 당선작은 실제 설계에 반영

* 연도별 공모(지구) : ('19) 11개, ('20) 15개, ('21) 15개, ('22) 11개, ('23) 10개 이상

< 설계공모 당선작 사례 >

[18년 당선, 울산다운2 A5]	[19년 당선, 양산사송 A4]	[20년 당선, 대구연호 A3]
		
국민임대 701호 '20년 착공, '23년 입주	국민임대 1,156호 '20년 착공, '23년 입주	행복주택 630호 '23년 착공, '26년 입주

- 민간·대학 등이 직접 주거공간을 설계하고, 창의적 서비스를 결합한 테마형 임대주택도 신규 공급('23~'27, 1만호 공모)

< 테마형 매입임대 사례 >

① 장애인 + 자립지원 (서울 은평, 다다름하우스)	② 신혼 + 공동육아 (서울 중랑, 도란도란공동육아방)	③ 청년 + 창업 (서울 서대문, 이글네스트)
		

- **(소셜믹스)** 단지 내 공공분양 + 공공임대를 무작위 혼합 배치하고, 민간분양 + 공공임대를 위한 혼합 조건부 택지 매각*도 확대

* ('21) 남양주진접 등 4곳 → ('22) 의정부우정 등 13곳('23년 사업 부지 발굴 중)

- 공공분양과 같이 공공임대도 입주민이 희망하는 단지명으로 변경토록 시범사업 추진(과천시식정보타운, 남양주별내 등)

(2) 노후 공공임대주택 재탄생

- **(현황)** '89년 영구임대를 시작으로 공급된 공공임대가 노후화*되어 입주민 삶의 질 저하, 슬럼화로 인한 낙인 효과 등 문제 야기

* '21년말 기준 30년 이상 영구임대 4.9만호(22.6%)

- **(추진방안)** 노후도, 입지 등 개발여건 등을 종합 고려하여 재정비 사업 대상을 선정하고, 복합개발을 통해 새로운 공공임대 모델 제시

구 분	노후도	입지	방식
개발여건	30년 이상 경과	역세권 등 개발여건 우수	철거 후 복합개발

- ① **(생활문화 복합)** 주택과 상업시설, 생활SOC 등을 복합개발하여 문화와 여가생활을 누리는 지역사회 핫플레이스로 재편
 - 인구구조, 상권 등 전문가 분석을 통해 지역 필요 상업시설을 조성하여 새로운 수요를 형성 → 단지 내 유동인구 유입 유도

- ② **(소셜믹스)** 밀도가 낮은 기존 임대 단지를 고밀개발하여 공공분양과 통합공공임대가 결합된 고품격 소셜믹스 단지 조성
 - 단지 내 다목적 생활SOC를 개방하여 지역사회와의 소통 강화

< 공공분양+공공임대 추진 방안 >



- ③ **(기존 입주민 지원)** 기존 입주자를 위한 이주·재정착 방안 마련 및 신규 상업·복지시설을 통한 일자리·주거복지서비스 등 지원

☞ 시범사업 3곳(서울 중계1·가양7·하계5)은 이주단지 부지 확보('23) 후 사업계획 승인('24) 및 착공('25)

중계1 시범사업 개발구상(안)



- (규모) 26㎡형 882호(영구임대) → 37㎡~84㎡형 1,460호(통합공공임대 + 공공분양)
- (주요시설) 주민광장, 라이프스타일형 서점, 커뮤니티 스튜디오, 공유주방, 사회복지관 등

(3) 기존 공공임대주택 리모델링

- **(현황)** 그간 기존 공공임대 리모델링, 시설개선을 지속 시행하였으나, 유지·관리 수준에 그쳐 환경 개선 및 주민 체감 효과는 제한적
 - 또한, 리모델링 사업이 개별 세대나 일부 공용공간 대상으로 부문별 진행되어 근본적인 개선에는 한계
- * '21년말 기준 15년 이상 영구임대 19만호(88.5%)

- **(추진방안)** 부문별 개선 → 단지 단위 통합 리모델링(세대 단위도 병행 추진)을 통해 공공임대를 종합적·체계적으로 품질 혁신

구 분	현 행	개 선
사업방식	공급자 중심 단순 유지·관리 (수선주기별 공용설비 교체 등)	입주민 참여·지역 연계를 통해 새로운 임대단지로 탈바꿈 (입주민 체감도 증진 및 이미지 쇄신)
사업범위	단지 내 일부 공간 부문별 개선 (주거세대, 일부 공용공간·설비)	단지 내 모든 공간 개선 검토 → 개선 필요공간 리모델링 (옥외공간, 부대·복리시설 등 추가)

① 주거세대 : 15년 이상 임대주택을 신축 수준으로 개선

- 입주자 사전 수요조사를 거쳐 화장실·부엌 개선, 빌트인 가구 및 맞춤형 안전·돌봄시설* 등 설치('23~'27, 총 5만호)
 - * 시각경보기(청각장애인), 높낮이 조절 세면기(지체장애인), 스마트돌봄시설(고령자) 등
- 통합세대(26→52㎡)는 다자녀가구, 신혼부부 등에 우선공급하여 고령자 중심 공공임대 단지 내 세대혼합 유도



② 공용공간 및 설비 : 최신 트렌드 반영과 입주자 안전에 초점

- 공용공간(주출입구, 복도, 외벽 등)과 공용설비(엘리베이터 등)는 최신 디자인·성능을 반영하고, CCTV 등 신규 설비 확충



③ 옥외공간, 부대·복리시설(신규) : 주민체감형 공간으로 탈바꿈

- 그간 방치된 공간(놀이터, 녹지 → 산책로·공용텃밭) 및 노후시설(관리소, 상가 → 주민카페 등) 등을 입주자가 원하는 수요맞춤형 생활SOC로 전환
- 생활SOC 기반 양질의 서비스를 연계*(LH 주거복지 투자 확대)하고, 커뮤니티형 공간은 인근주민에 개방하여 지역소통 활성화

* 육아(행복맘센터 설치), 일자리(취업연계), 마음건강돌봄(정신위기가구 상담) 등



☞ '23년 단지단위 종합개선 시범사업(서울번동), 연구용역 결과 등을 토대로 증장기계획 마련('23.12, 제2차 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획)

* '23년은 영구임대 대상 주거세대(1만호), 공용시설(5만호) 사업 추진

< 사업대상(안) : 15년 이상 노후임대(단위 : 만호) >

구분	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년
영구임대	18.8	18.8	18.8	18.8	18.9
50년임대	9.1	9.2	9.4	9.6	9.7
합계	27.9	28.0	28.2	28.4	28.6

3 **적정한 주거생활권 보장**

기본 추진방향



(1) 주거복지 사각지대 해소 : 주거위기·취약가구 발굴·지원

- **(현황)** 주거복지 프로그램 확대에도 불구하고, 주거복지 지원 경계에 있거나, 잘 몰라서 신청하지 않는 주거복지 사각지대도 존재
 - 특히, 경기침체로 인해 새롭게 주거위기에 놓인 가구에 대한 지원 필요
- **(추진방안)** “몰라서 주거복지 혜택을 못 받는 경우”가 없도록 주거위기·취약가구를 선제적으로 발굴하여 사각지대 해소
 - * 주거복지 정보제공, 상담·안내 및 수요조사, 주거지원(긴급주거, 주거상향) 등 수행
 - **(주거위기가구 발굴·지원)** 복지부 정보망 등과 연계하여 주거위기 가구를 적극 발굴하고, 긴급주거지원* 및 공공임대 우선공급**
 - * (현행) 재해·재난 이재민 한해 지원(최대 2년) → (개선) 경제적 위기가구 추가 검토
 - ** 긴급복지지원법에 따른 주거위기가구의 경우 소득 또는 자산요건 완화 적용 검토
 - **(전달체계 강화)** 지역별 편차 없는 주거복지센터 운영을 위해 표준 매뉴얼을 마련하고, 인센티브(평가지표 활용)를 통해 단계적 확대 유도

현재(46개소)	⇒	'23~'24년	⇒	'25~'26년	⇒	'27년~
기운영 중		지자체 평가지표 활용(행안부 협의), 주거상향 등 연계사업 확대		지자체 협의체 강화를 통한 설치 확대 유도		일정 규모 이상 지자체 설치 의무화

- 주거복지센터 설치가 어려운 지자체는 마이홈센터(LH), 찾아가는 마이홈센터(주택관리공단) 등을 설치, 역할 보완
- **(협력적 거버넌스)** 전달체계를 중심으로 공공기관(보건소, 복지센터 등), 민간단체(사회적단체, ESG기업 등) 등 지역자원과 협력 체계 구축

(2) 고령자·장애인 등 주거약자 지원

- **(현황)** 고령인구 증가*, 장애인에 대한 사회적 관심 증가 등으로 인해 주거약자에 대한 주거복지 수요 지속 확대

* (65세 이상 인구 비율) '16년 13.2% → '21년 16.6% → '40년 34.4%

- **(추진방안)** 주거약자 편의를 고려한 충분한 주거공간 마련과 함께 돌봄서비스 등 수요맞춤형 지원도 연계 제공

구 분	현 행	개 선
맞춤형 주택 공급	주거약자용 주택 공급 고령자복지주택 연 4백호	주거약자용 주택 공급 지속 고령자복지주택 연 1천호 확대 공급
주택개조	농어촌 거주 장애인에 한정(호당 380만원)	전국 장애인으로 대상 확대
영구임대 입주자 지원	찾아가는 마이홈센터(15개소), 관리사무소	주거서비스센터로 기능 개편하여 확대('23년 111개소)

- **(주거약자용 주택)** 무장애(Barrier free) 설계로 저층 배치된 '주거약자용 주택'을 공급*하고, 일반 공공임대 거주 희망 시 우선 공급** 배려
 - * (주거약자법) 국민·영구·행복 등 공공임대 물량의 8%(비수도권 5%)를 의무 공급
 - ** 국민임대(장애인·노부모 부양 등 20% 내), 통합공공임대(5%), 영구·전세·매입임대(1·2순위)
- **(고령자복지주택)** 고령자 특성에 맞춰 주거약자용 주택에 돌봄 서비스를 결합한 고령자 복지주택 확대 공급('23~'27, 5천호 이상)
 - 고독사 방지·건강관리 등을 위한 스마트 돌봄서비스(시범사업 ~'23년) 확대 도입을 검토하고, 헬스케어·의료서비스 연계 등 서비스 고도화
- **(장애인 주택지원)** 민간주택 거주 시 안전손잡이, 단차제거 등 편의 시설 설치 비용을 지원하고, 지원대상도 확대('23, 농어촌 → 전국)
- **(주거서비스센터 설치)** 영구임대 내 고령자, 만성질환자 등 관리를 위해 주거서비스센터 확대 설치*(500세대 이상, 장기임대법 개정, '23)
 - * 영구임대 내 관리사무소를 시설관리 및 생활복지를 전담하는 주거서비스센터로 확대 개편
 - 마음건강지원, 돌봄서비스 등 전문적인 케어가 가능하도록 주거 서비스센터에 주거복지사 확대 배치('22년 15개소 → '23년 111개소)

(3) 주거비 부담 완화

- **(현황)** 물가인상 및 금리인상에 따라 취약계층 주거비 부담이 가중되고 있어 주거위기가구 확대 우려
 - 특히, 소득·자산이 낮은 청년, 고령자, 무주택서민 등 사각지대 계층에 대한 추가적인 지원도 필요

- **(추진방안)** 월세·임대료 지원, 구입·전세자금 지원 등 주거비 부담 완화
 - **(주거급여)** '23년 중위소득 47%까지 지원*(146만 가구 지원)하고, '27년까지 50% 목표로 단계적 확대('22 46% → '23 47% → '27 50%)
 - 공공임대 입주정보 등을 활용하여 주거급여 미수급자를 발굴하고, 최근 물가변동을 고려, 지급상한(기준임대료)도 상향 조정('23 0.6~1.1%)

구 분	'22 ^a	'23 ^e	'24 ^e ~'26 ^e	'27 ^e
선정기준(중위소득 대비)	46%	47%	48~49%	50%
수급가구(만 가구)	132	146	155~171	175

- **(청년월세)** 청년층이 주거비 걱정 없이 학업·취업에 충실할 수 있도록 월 최대 20만원(최대 12개월) 월세 지원('22.11~'24.12)
 - * 만19~34세, 부모와 별도 거주, 무주택자, 월세 거주(15.2만명 지원)
- **(영구임대 지원)** 고령자 등 입주자 지원을 위해 임대료를 1년간 동결* 하고, 상가 수익금을 활용하여 관리비도 일부 지원(호당 월 3~5천원)
 - * 전국 LH 임대주택 100만호에 대해 재계약 시('23.1~'24.12) 적용
- **(전세·구입 자금 지원)** 구입·전세대출 한도상향*과 함께 공공분양 50만호와 연계한 초저리(1.9~3.1%, 변동가능) 전용모기지도 지원
 - * (구입) 1.5~2.7억원 → 2~4억원 (전세) 0.7~2억원 → 2~3억원

참고

과제별 추진일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관부서
1. 공공주택 100만호 공급			
① 공공주택 100만호 확충	공공주택 공급 관리(상시)	~'27	공공주택정책과
② 수요 맞춤형 공공임대 공급			
- 특화주택 공급	행복기숙사(총 3만명 지원)	~'27	공공주택정책과
	청년특화 임대 공급을 위한 공공주택특별법 시행규칙 개정	~'23.下	공공주택정책과
	일자리연계형 주택(연 4천호)	~'27	공공주택정책과
③ 공공임대 공급방식 개선			
- 대기자통합시스템 구축	ISP연구용역 실시 및 법적 근거 마련	~23	공공주택정책과
	대기자통합시스템 구축	~'25	공공주택정책과
- 일자리연계형, 임대주택 입주자격 완화	공공주택특별법 시행규칙 개정	'23.上	공공주택정책과
- 임대료↔보증금 전환 시 보증금 하한선 완화	LH 매뉴얼 개정	'23.上	공공주택정책과
- 청년·신혼부부 거주기간 확대	고시 개정	'23.上	주거복지지원과
2. 공공임대 질적 개선			
① 신규 공공임대 질적 개선			
- 행복주택 소형평형 리모델링	시범사업 추진	'23.下	공공주택정책과
- 빌트인 품목, 마감재 개선	공공주택업무처리지침 개정	'23.上	공공주택정책과
- 테마형 임대주택 공급	공모 추진	'23.下	주거복지지원과
- 공공임대 브랜드 변경	시범사업 추진	'23	공공주택정책과
② 노후 공공임대주택 재탄생	재정비 시범사업 사업계획 승인	~'24	공공주택정책과
③ 기존 공공임대주택 리모델링	단지단위 리모델링 기본계획 수립	'23.12	주거복지지원과
3. 적정한 주거생활권 보장			
① 주거복지서비스 사각지대 해소	표준매뉴얼 마련	'23.下	주거복지정책과
	평가지표 개선	'23.下	주거복지정책과
	긴급주거지원 대상 확대	'23.下	주거복지지원과
	공공임대 소득·자산요건 개선	'23.下	공공주택정책과
② 주거약자 지원	고령자복지주택(총 5천호)	~'27	공공주택정책과
	장애인 주택 지원 확대	'23~	주거복지정책과
	주거서비스센터 법적근거 마련 및 주거복지사 배치(111개소)	'23	주거복지정책과 주거복지지원과
③ 주거비 부담 완화			
- 주거급여지원	지원기준 상향	'23.8	주거복지지원과
- 청년월세 한시 특별지원	월세 지속 지원	~'24	주거복지지원과
- 영구임대 임대료 지원	임대료 1년간 동결	~'24	주거복지정책과