

**서민 주거안정을 위한
주택시장 정상화 종합대책**

2013. 4. 1

관계부처 합동

||| 목 차 |||

I. 주택시장 현황 및 평가	1
II. 향후 정책방향	4
III. 주택시장 정상화 방안	5
IV. 하우스·렌트푸어 지원방안	12
V. 서민 주거복지 강화방안	20
VI. 향후 추진계획	26

I. 주택시장 현황 및 평가

1. 주택시장 동향

◇ 매매시장은 '11년 하반기 이후 시장침체가 심화되고 있으며, 전세 시장도 '12년이후 상승세가 둔화되었으나, 체감상승률이 높은 상황

□ (매매) '08년 이후 지속된 수도권 침체국면이 '11년 하반기 이후 심화

○ 수도권 주택가격은 전반적인 침체상황에서 과천·분당·용인 등 외곽 신도시 중심으로 하락폭이 큰 상황

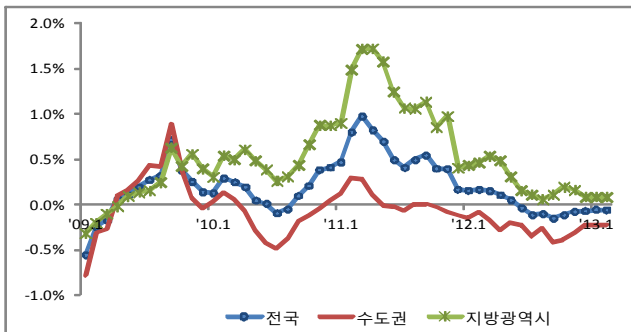
- * 수도권 주택가격 증감률(% , KB) : ('11上)0.8→(下)△0.3→('12上)△1.1→(下)△1.9
- * 고점대비 하락폭(% , 실거래, 아파트) : 과천 39, 분당 30, 파주 28, 용인 23

- 지방은 '12년부터 부산·대전 등 일부 광역시가 하락세로 전환하는 등 상승세가 크게 둔화되고, '13년 들어서는 보합세로 전환

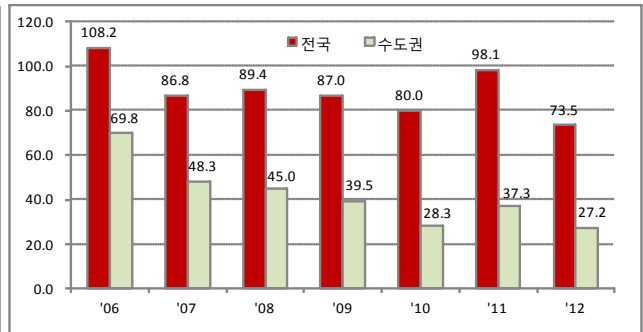
- * 지방광역시 주택가격 증감률(% , KB) : ('10) 6.4 → ('11) 15.1 → ('12) 3.1 → ('13.1~2) 0.0

○ 거래량은 '12년에 통계 집계('06~) 이후 최저 수준을 기록하고, '13년초에는 세제감면 종료 영향 등으로 거래 부진 재현

< 주택가격 증감률 추이(%) >



< 연간 주택거래량 추이(만건) >



□ (전세) '12년 이후 전세가격 상승세가 다소 둔화되었으나, '10~'11년 가격급등 영향으로 체감상승률은 여전히 높은 상황

- * 수도권 주택전세가격 증감률(% , KB) : ('09) 4.2 → ('10) 6.3 → ('11) 11.0 → ('12) 2.1

2. 현 상황 평가

◇ 주택가격 상승기에 도입된 수요억제 - 공급확대 정책기조가 시장 위축기에도 지속됨에 따라, 수급불균형으로 인한 시장침체 가속

□ 수급 불균형으로 인한 시장침체 지속

○ (수요) 1~2인 가구 증가, 고령화 등 인구·가구구조가 변화하고 지속적인 주택가격 하락으로 주택구입 실수요도 전세수요로 전환

* 1~2인 가구 : ('10) 48.2%(835만) → ('15) 53.8% → ('25) 62.5% → ('35) 68.3%

- 실수요자는 주택구입을 꺼리고, 여유계층도 다주택자 규제로 시장 참여 곤란

* 다주택자 양도세 종과, 청약가점제 등 차별적 규제, 거래단계의 稅부담 등

- 전세수요 증가가 매매수요 증가로 이어지던 과거와 달리, 가격상승 기대감이 저하되면서 전세값 상승만 초래되는 상황

○ (공급) '08년 금융위기 이후 수요위축에도 불구하고 주택공급(인허가)은 지속 증가하여, '12년에는 '02년 이후 가장 많은 58.7만호 기록

* 전국 인허가(만호) : ('07)55.6→('08)37.2→('09)38.2→('10)38.6→('11)54.9→('12)58.7

수도권(만호) : ('07)30.3→('08)19.8→('09)25.5→('10)25.0→('11)27.2→('12)26.9

지방(만호) : ('07)25.3→('08)17.4→('09)12.7→('10)13.6→('11)27.7→('12)31.8

- 집값 상승기에 착수된 신도시·보급자리주택 물량이 지속 공급

* 공공분양 인허가(만호) : ('06)3.6→('07)5.4→('08)5.1→('09)9.6→('10)7.0→('11)5.4→('12)4.6

□ 주택가격 급락가능성은 제한적이나, 시장 내외의 하방위험 상존

○ (내부 위험요인) 국지적 시장불안 확산, 중장기 수요둔화에 대한 과도한 우려로 시장심리 추가 악화 가능성

* 최근 지방시장의 조정과 수도권의 장기침체가 맞물려 전국적인 시장심리 악화 가능성

○ (외부 위험요인) 美·中 등 주요국 경제회복 조짐에도 불구하고, 유럽 재정위기 장기화 등 대외불확실성이 쉽게 해소되지 않고 있음

3. 주택시장 침체 영향

□ 주택매매시장 부진은 서민경제의 어려움을 가중

○ 매매시장 침체는 전세가격 상승 등 서민주거비 부담 확대의 원인

- 매매가격 상승기대감 약화로 임차거주 수요가 늘어나고, 전세→월세 전환이 이루어지면서 서민주거비 부담 가중

* 월세가구 비중 : ('95) 14.5% → ('00) 14.8% → ('05) 19.0% → ('10) 21.5%

* '13.1월 전세계약(2년) 갱신시 수도권은 11~14%, 지방은 16~23%의 전세금 상승

○ 거래부진이 지속되면서 실수요자의 거래불편이 커지고 중개업·이사·인테리어업 등 서민종사 업종의 어려움도 심화

○ 과도한 상환부담으로 어려움을 겪는 하우스푸어가 사회적 문제로 대두되고, 경매로 넘어가는 주택도 수도권을 중심으로 지속 증가

* 수도권 경매건수 : ('08)21,507건→('09)32,272→('10)35,552→('11)40,944→('12)51,546

□ 주택시장 부진 심화·장기화시 거시경제 전반에 부담으로 작용

○ 負의 자산효과로 민간소비 회복 지연 요인으로 작용하고, 신규 주택건설수요 감소로 건설투자 부진 확대

* 주택가격 10% 하락시(KDI, '12) : 민간소비 Δ 0.6%, 건설투자 Δ 2.4%, GDP Δ 0.2%

○ 일본, 미국 등의 사례처럼 가계부채 부실 ↔ 주택시장 침체 심화의 악순환으로 금융기관과 거시경제 전반의 위험요인으로 작용 소지

▶ 시장침체의 원인인 수급불균형을 완화하여 매매거래를 활성화함으로써 매매시장과 전세시장의 동반안정 유도 필요

II. 향후 정책방향

- ◇ 과도한 정부개입·규제를 완화하여 시장자율조정기능을 회복하고, 한시적 세제·금융지원을 통해 시장 조기회복을 견인
- 공공분양주택 공급축소, 수도권 개발지구의 사업계획 조정 등 공공부문을 중심으로 공급물량을 조정
- 세제·금융·청약제도 개선을 통해 생애최초 구입자·다주택자·기업형 임대사업자 등 유효수요층의 주택구입 여건 개선
- 하우스·렌트푸어의 어려움 해소를 위한 맞춤형 지원방안 마련
- ◇ 임대주택공급을 도시 외곽 → 도심내 공급 위주로 전환하고, 다양한 수요자 맞춤형 지원을 확대하여 보편적 주거복지 실현

서민·중산층 주거안정



Ⅲ. 주택시장 정상화 방안

- ◇ 가격 상승기의 수요억제 - 대량공급 체제에서 탈피하여, 공급물량은 축소·조정하고, 실수요와 건전한 투자수요는 진작
- 실수요자 등에 대한 취득·양도세 한시적 감면조치 등을 병행하여 시장의 조기회복을 견인

1. 주택 공급물량 조절

가. 공공분양주택 공급조절

- 공공분양주택의 공급물량을 기존 연 7만 → 2만호 이하로 축소하되, 시장여건에 따라 탄력적으로 공급하여 수급조절기능을 강화
- 기 착수된 물량을 감안하여 '13~'17년까지의 신규 인허가 물량은 1만호 수준으로 관리
 - 60㎡ 이하 소형주택으로만 공급하고, 소득·자산기준 검증을 강화하여 민간주택과 차별성 강화(보금자리지침 개정, 주택공급규칙 개정)
 - * (현행) 근로·사업소득, 부동산·자동차 검증 → (개선) 연금·금융소득 등 여타 소득과 자산에 대해서도 검증
- 수도권 그린벨트내 신규 보급자리지구 지정을 중단하고, 기존 지구는 공공분양주택 공급물량 및 청약시기 등을 조정
 - 특히, 시장상황이 어려운 '13년 분양주택의 청약물량을 당초 1.6만호 → 0.8만호 수준으로 대폭 축소

< 공공분양주택 연차별 공급계획 (만호) >

구 분	계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
사업승인 기준	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
준공 기준	11.3	2.5	2.8	2.0	2.0	2.0

나. 기 추진중인 개발지구의 사업계획 조정

- 시장수요를 감안하여 공공택지·보급자리지구 등의 사업계획 조정 추진
 - 지역별·지구별 주택수급여건과 사업 진행상황 등을 분석하여 공급물량 및 시기 등을 조정
 - * (예) 평택고덕 신도시는 개발계획을 3단계로 나누어 단계별로 개발
 - 주거기능 일변도에서 벗어나 자족기능 강화를 통한 수요창출 등 다각적인 방안 모색도 추진
 - * (예) 양주신도시는 경기북부권내 특화산업을 유치하여 도시자족성 강화

다. 민간주택 공급속도 조절 유도

- 시장상황을 감안하여 민간주택 착공시기 탄력 조정
 - 사업계획승인 후 의무 착공기간을 2년에서 3년으로 연장(주택법 개정)
 - 분양률 저하 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나, 공공택지 내 기반시설 설치가 지연되는 경우 착공연기 허용(주택법 시행령 개정)
 - 공공택지 공급 이후 일정기간 내에 미착공시 환매하도록 한 특약(LH-사업자간)을 사업자가 원할 경우 환매하지 않도록 개정
- 최근 2년 단기간 내 공급증가로 주차난, 주거환경 악화 등이 우려되는 원룸형 도시형생활주택에 대한 공급도 적정수준으로 조정
 - * 도시형 인허가(원룸형, 호) : ('09) 1,125 → ('10) 18,416 → ('11) 72,361 → ('12) 102,554
- 전국 평균 입주율(원룸형) 53.2%, 수도권은 50.5% ('13.3 기준)
 - 주차장 등 부대시설 설치 기준을 강화하고, 지역상황에 따라 지자체장이 특별구역을 지정하여 인허가를 제한할 수 있도록 개선(주택건설기준 및 주택법시행령 개정)

2. 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출

가. 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화

- 생애최초 주택구입시 취득세 한시면제 (지방세특례제한법 개정)
 - 부부합산 6천만원이하 가구가 6억·85㎡이하 주택 구입시 취득세 전액 면제 (국회 상임위 통과일로부터 연말까지 한시적용)
- 주택기금의 생애최초 주택구입자금 지원 강화 (기금운용계획 변경)
 - 금년도 지원규모를 당초 2.5조원 → 5조원으로 대폭 확대
 - 소득요건을 상향 조정(현 부부합산 5.5천 → 6천만원)하고, 지원금리도 인하(현 3.8% → 3.3~3.5%)하되 주택면적별로 차등

< 현 행 >		< 개 선 >		
소득	면적 85㎡ 이하	소득	면적·가액 60㎡/ 3억이하	60~85㎡/ 6억이하
부부합산 5.5천만원	3.8%	부부합산 6천만원 이하	3.3%	3.5%

- 생애최초 주택구입자금에 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화
- 30년 분할상환 대출을 신설하여 젊은층의 상환부담을 완화하고 소비자의 선택권 확대
- 무주택자의 주택구입자금 지원 강화
 - 일정요건의 주택* 또는 현재 임차로 거주중인 주택을 구입하는 무주택자(연소득 6천만원 이하)에게 생애최초 수준(3.5%)의 자금 지원
 - * 85㎡이하, 주택가격 6억이하, 주택가격 하락으로 LTV 70% 이상인 주택
 - 근로자·서민 주택구입자금의 금리(4.3 → 4.0%) 인하 및 소득요건 (부부합산 연소득 4천만원 → 4.5천만원) 완화

나. 주택구입자에 대한 지원 강화

- 연말까지 주택 구입시 양도세 한시 감면 (조세특례제한법 개정)
(국회 상임위 통과일로부터 연말까지 한시적용)
 - (대상주택) 금년말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택
 - 9억이하 신규·미분양주택 및 1세대 1주택자(일시적 2주택자 포함)가 보유한 85㎡·9억 이하 기존주택을 구입하는 경우
 - (감면내용) 취득후 5년간의 양도소득 세액 전액 면제
 - * 5년이후 양도시 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득금액은 과세대상에서 공제
 - (특례) 종전 보유주택 양도시 신규 구입주택은 주택수 산정에서 제외
 - * 1세대 1주택 비과세요건을 충족하는 경우 양도가액 9억원까지 비과세
- 주택 거래시 과도한 稅 부담 완화
 - 부동산시장 과열시 도입되었던 다주택자 양도세 중과(50~60%) 제도를 폐지하고 기본세율(6~38%)로 과세 (소득세법 개정)
 - * 현재 '13년말까지 양도하는 주택은 중과 유예중
 - 1년내 주택 단기양도는 50%→40%로, 2년내 단기양도는 40%→ 기본 세율(6~38%)로 과세 (소득세법 개정)
 - 법인의 부동산 양도소득에 대한 일반법인세 외 추가과세(30%) 제도를 폐지 (법인세법 개정)
- 청약가점제 적용 축소 등 청약제도 개선 (주택공급규칙 개정)
 - 민영주택 청약가점제('07.9~) 적용대상을 85㎡이하로 축소(85㎡ 초과 폐지)하고, 적용비율도 현행 75% → 40%로 완화
 - * 가점제 : 민영주택 공급시, 동일 순위내(1·2순위) 경쟁이 있을 경우, 무주택기간, 부양가족수, 통장 가입기간 등을 점수화하여 다득점자에게 공급

- 가점제 비율 조정권을 분양 승인권자인 시군구청장으로 하향 위임 (현행 시·도지사)하여 지역별 시장상황에 맞게 탄력적으로 적용
- * 현재 지역상황에 탄력적 대응이 가능토록 시·도지사에게 가점제 시행여부와 적용비율 조정토록하고 있으나, 적용실적 없음

< 가점제 및 추첨제 적용비율 조정 >

주택규모	현행		개선	
	가점제	추첨제	가점제	추첨제
85㎡ 이하	75%	25%	40%	60%
85㎡ 초과	50%	50%	폐지	100%
비고	시도지사가 탄력 조정		시군구청장이 조정	

- 주거수준 상향 등 주택 교체수요를 지원하기 위해, 유주택자(1주택 이상)에게도 가점제 청약 1순위 자격 부여
- * 가점제 청약1순위 : (현행) 입주자저축 1순위인 무주택자 → (개선) 입주자저축 1순위 무주택자 + 1주택 이상 소유자
- 85㎡초과 민영주택 분양시 채권입찰제 폐지

다. 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화

- 기업형 임대사업자의 토지매입비, 임대관리 부담 완화
- 택지비 부담 완화를 통한 민간 임대사업 활성화를 위해 「토지 임대부 임대주택」 제도 도입 추진 (임대주택법 개정)
- 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 '주택임대관리업'을 신설하고, 세제혜택 강구 (주택법 등 개정)
- 임대주택리츠·펀드 등을 활용한 기업형 임대사업 육성
- 임대주택리츠의 1인당 주식소유한도, 공모의무 적용을 배제(부동산투자회사법 개정)하고, 리츠·펀드의 민영주택 우선공급 조례제정*을 독려
- * 임대사업자인 리츠·펀드의 경우 5년이상 임대 조건으로 신규 민영주택 우선공급을 기허용하였으나, 구체적 물량·방법 관련 시·군 조례제정이 지연

- 민간주택이면서도 임대료 인상 규제 등 공공성을 갖는 '準 공공임대주택'을 신설하여 세제혜택 부여
 - 의무 임대기간 준수, 임대료 인상률 제한 요건을 충족하는 경우 준공공임대주택으로 등록, 세제감면 등 혜택 부여 (임대주택법 개정)
 - 85㎡이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한 등 의무 부여
 - * 준공공임대주택 등록, 임대료 기준(최초임대료 및 인상률) 충족여부 등은 기초지자체에서 수행
 - 발표일 이후 신규 구입 주택에 한해 적용하고, 관리의 효율성을 위해 '주택임대 관리업자'에게 위탁관리한 경우로 한정
 - 재산세를 공공임대주택 수준으로 감면하고, 양도세 장기보유 특별 공제율 60% 적용(현재 다주택자 최대 30%)
 - * 준공공임대주택 등록시 지방세 혜택
 - 취득세 : 60㎡이하 면제(최초분양받은 경우)
 - 재산세 : 40㎡이하 면제, 40~60㎡ 50%, 60~85㎡ 25% 감면
 - * 단, 규정위반으로 준공공임대주택 등록 말소시 다주택자 장기보유 특별 공제율 적용, 감면받은 세액 반납

라. 시장과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등

- 시장과열기에 도입된 과도한 규제개선 지속 추진
 - 분양가상한제는 시장상황에 따라 지정·해제할 수 있게 신축적으로 운영하는 방안 추진 (주택법 개정)
 - 그린벨트 등 중첩 규제로 국민불편이 과중한 지역을 중심으로 토지거래허가구역 해제(의견수렴 등을 거쳐 5월중 중도위 심의 및 허가구역 공고)
 - 대규모 투자를 수반하는 계획입지 개발사업에 대한 개발부담금 한시감면 (향후 1년간 수도권 50%, 이외 지역 100% 감면, 개발이익환수법 개정)
 - * 택지개발·산업단지개발·관광단지 조성·도시환경정비사업 등

□ **규제완화를 통한 주택정비사업 활성화** (도시및주거환경정비법 개정)

- 소형주택 공급 확대를 위하여, 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위내에서 2주택 공급을 허용

* 현재는 기존주택의 종전가격 범위 내에서만 2주택 공급을 허용

- 조합의 금융비용 절감을 위해 주택 미분양자에 대한 현금청산시기를 사업 후반부로 늦출 수 있도록 개선

* 분양신청종료일 이후 150일 이내 → 관리처분계획 인가 이후 90일 이내

□ 노후 아파트 주거환경 개선, 주민생활 불편해소, 장수명화 유도 등을 위해 리모델링 규제 개선(주택법 개정)

- 15년 이상 경과된 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위내에서 수직증축 리모델링을 허용하는 방안 강구

* 현재는 수평 및 공지내 증축, 기존 1층을 필로티로 전환시 1개층 증축허용

- 전문가 T/F를 구성하여 구체적 허용범위와 전문기관의 구조안전성 검토 및 건축심의 의무화 등 안전성 확보방안을 마련할 계획

- 또한, 도시과밀 문제나 전월세난이 없도록 지자체별로 리모델링 기본계획(가칭)을 수립한 후 중앙도시계획위원회의 심의 및 국토부장관의 승인을 받아 시행

IV. 하우스푸어 및 렌트푸어 지원방안

1. 하우스푸어 지원방안

- ◇ 하우스푸어 및 금융기관의 도덕적 해이 방지
 - 경제적 자활의지가 있는 하우스푸어를 선별 지원하고, 투기 목적이 아닌 실거주(1주택자) 목적의 구입자로 지원대상 한정
 - 금융기관도 프리워크아웃 등 채무조정 확대, 부실채권 매각 등 일정부분 책임 분담
- ◇ 시장원리를 통한 채무조정방식을 중심으로 추진함으로써 재정부담을 최소화
- ◇ 하우스푸어의 연체위험 및 주택 보유의사 등에 따라 맞춤형 지원대책을 마련

가. 주택보유 희망자 : 채무조정 활성화, 대출채권 매각제도

- 금융권 · 신복위를 통한 채무조정 : 연체우려, 장 · 단기 연체자
 - 금융권 자체적으로 연체우려 · 단기연체 주택담보대출에 대한 상환 기간 연장, 장기분할상환 대출 전환 등 프리워크아웃 확대
 - 채무조정시 기존대출 취급시점의 대출한도를 계속 적용할 수 있도록 LTV규제에 대한 예외를 허용하는 등 제도개선 병행 추진
 - 신용회복위원회의 주택담보대출 프리 · 개인워크아웃 활성화를 위해 신용회복제도의 수혜범위를 주택담보대출까지 확대
 - 담보채권에 대한 워크아웃시 채권자 동의요건을 완화
 - * (현행) 담보채권자의 2/3 동의 필요 → (개선) 담보채권자의 1/2로 완화

- 신용회복 후 성실상환 대출에 대해 자산건전성 평가시 “정상” 평가가 가능하도록 하여 금융권의 채무조정 동의유인 제고

* 현재는 신용회복 직후 “고정”, 성실상환 후 “요주의” 등급으로 평가

□ 자산관리공사(캠코)를 통한 부실채권 매입 : 3개월 이상 연체차주

○ 캠코가 既 승인된 업무계획에 따라 자체재원을 활용하여 3개월 이상 연체된 부실 주택담보대출채권을 매입

○ 매입한 채권에 대해 차주에게 채무조정 의사를 확인하여 차주가 동의할 경우 원금상환 유예, 장기분할상환 전환 등 채무조정 실시

* 단, 채무조정후 정상상환이 가능한 경우에 한해 채무조정을 허용하고, LTV가 과도하게 높은 대출 등 원금회수가 불투명한 대출은 대상에서 제외(세부요건 추후 확정)

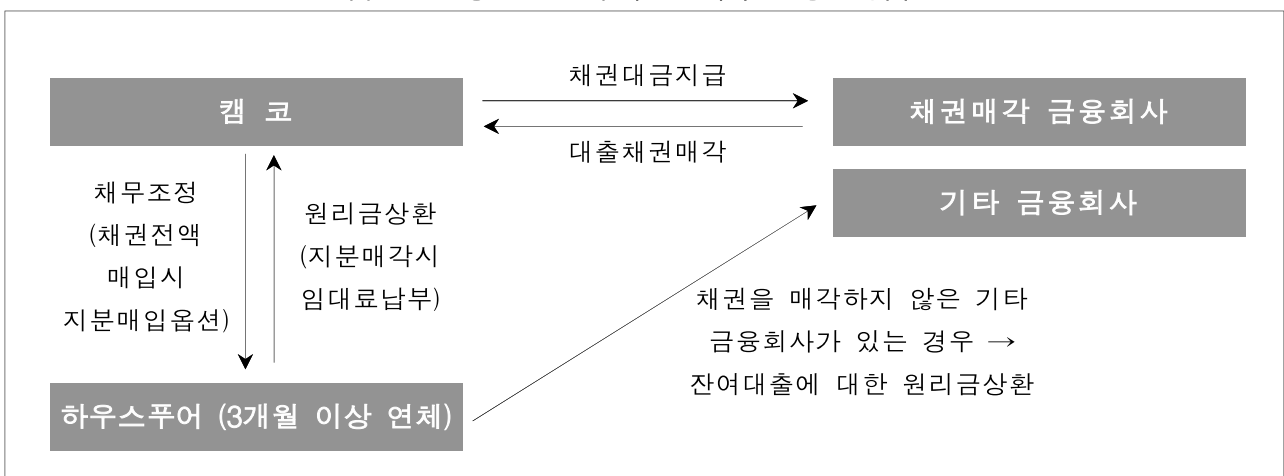
- 차주가 채무조정에 동의하는 경우 다른 금융회사가 同 차주에 대해 보유한 3개월 이상 연체채권도 가능한 범위에서 최대한 매입

* 미매입 채권에 대해서는 차주가 자발적으로 상환방안을 강구

○ 주택담보대출 채권이 완전매입되는 경우 차주에게 환매조건부로 해당 담보주택의 일부지분을 매각할 수 있는 옵션을 제공

○ 총 1,000억원 규모(지분매입 100억 한도)의 시범사업으로 추진 → 추후 성과를 평가하여 확대·변경 등 제도개선 검토

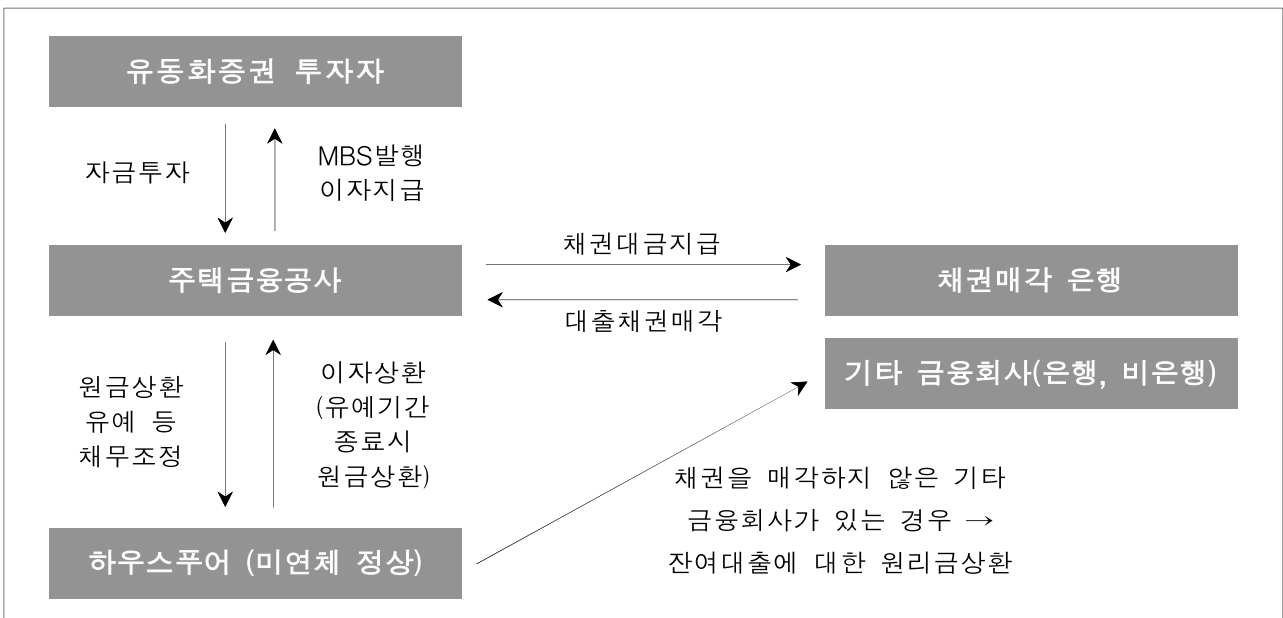
< 캠코를 통한 연체채권 채무조정 개념도 >



□ 주택담보대출채권 매각제도 : 원리금 상환이 어려운 정상 차주

- 차주의 신청을 받아 주택금융공사가 은행으로부터 하우스푸어의 선순위 주택담보대출채권을 매입하고 채무조정을 실시
 - 대출채권 매입시 고정금리 형태로 전환하고 원금상환을 최장 10년간 유예하여 원리금 상환이 어려운 정상차주의 연체를 방지
 - 차주는 주택금융공사에 은행 대출금리 수준의 이자를 납입하되, 상환유예기간(최장 10년)이 종료되는 시점부터 원금을 분할상환
 - 주택금융공사는 매입한 채권을 기초로 MBS를 발행하여 자금조달
- 원금상환중이거나 거치기간 종료가 임박한 미연체 정상차주 중 거주주택, 소득 등이 일정요건*을 충족하는 차주를 대상으로 시행
 - * (예) 6억원 이하·85㎡이하 1주택 보유자, 연소득 5천만원이하, 대출금액 2억원 이하 등
- '13년중 1조원 한도로 채권을 매입하고, '14년부터는 주택금융공사의 유동화여력을 감안하여 규모를 점진적으로 확대하는 방안 검토

< 주택담보대출채권 매각제도 개념도 >

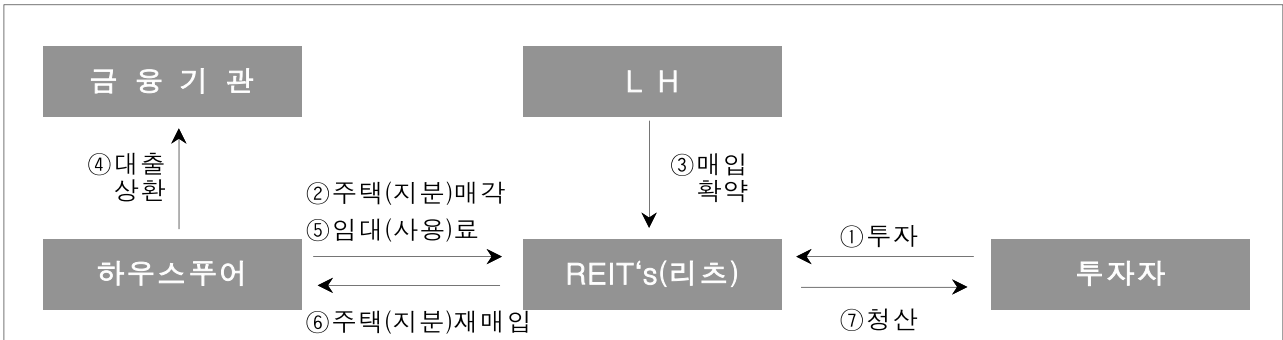


나. 주택매각 희망자 : 임대주택 리츠에 매각

□ 기본구조

- 주택 소유자가 여건에 따라 주택(또는 주택지분 일부)을 리츠에 매각하고, 해당주택을 임차하여 거주하는 방식

< 임대주택 리츠 개념도 >



- 리츠의 수익성 확보를 위해 리츠가 취득하는 주택 또는 지분에 대해 종부세 감면, 취득세 면제, 재산세 최저세율(0.1%) 부과

□ 실행방안

- 1세대 1주택 소유자가 임대주택 리츠에 아파트(전용 85㎡ 이하)를 매각하고, 이를 5년간 임차
 - 리츠는 국민주택기금 출자 등으로 자금을 조달하여 아파트를 감정평가액 이하 수준에서 역경매 방식*으로 매입
 - * 감정평가액 대비 매도자의 매각희망가격 비율이 낮은 순으로 매입
 - 5년간 주변 시세로 보증부월세 형태로 임대
 - 임대기간이 끝나면 일반인에 분양하되 원소유자에게 다시 매입할 수 있도록 우선권*을 주고 시장 여건에 따라 조기 매각 허용
 - * 재매입우선권은 임대 종료 후 처분 시의 감정평가액으로 행사
 - 원소유자가 재매입하지 않은 주택은 리츠가 시장에 매각하고, 미매각된 주택은 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용

- 소유자가 아파트(전용 85㎡ 이하) 지분의 일부를 리츠에 매각하고, 매각지분에 대해 사용료를 납부하며 거주할 수 있는 옵션 부여
- 계약기간(5년) 후 매도자가 지분을 환매하여 소유권 회복 가능
- 계약기간 종료 후 매도자가 지분을 재매입하지 않는 경우, 리츠가 매도자의 잔여지분을 시세(감정평가액)에 살 수 있는 권리 부여
- 리츠가 주택지분 전체를 확보한 경우, 일반 매각 또는 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용

□ 추진계획

- 1차사업으로 500호 매입을 추진하고, 성과를 보아가며 사업확대 여부 등 검토

다. 50세 이상 은퇴자 : 주택연금 사전가입제도

- 주택연금 가입연령을 60세 → 50세로 낮추어 주택연금 일부를 일시금으로 받아 부채상환에 활용토록 제도개선
- (사전가입 대상) 가입주택에 주택담보대출이 있는 50세 이상
- (일시인출한도 확대) 현행 연금총액의 50% → 100%까지 확대
 - * 일시인출한도를 전액활용하지 않은 경우 잔여한도는 60세부터 연금으로 지급
- (계획) 1년간 한시시행 후 지원효과를 보아가며 연장여부 검토

2. 렌트푸어 지원방안 : 목돈 안드는 전세

◇ 신용대출 성격의 전세자금대출을 담보대출化하여 대출금리 인하 및 대출한도 확대

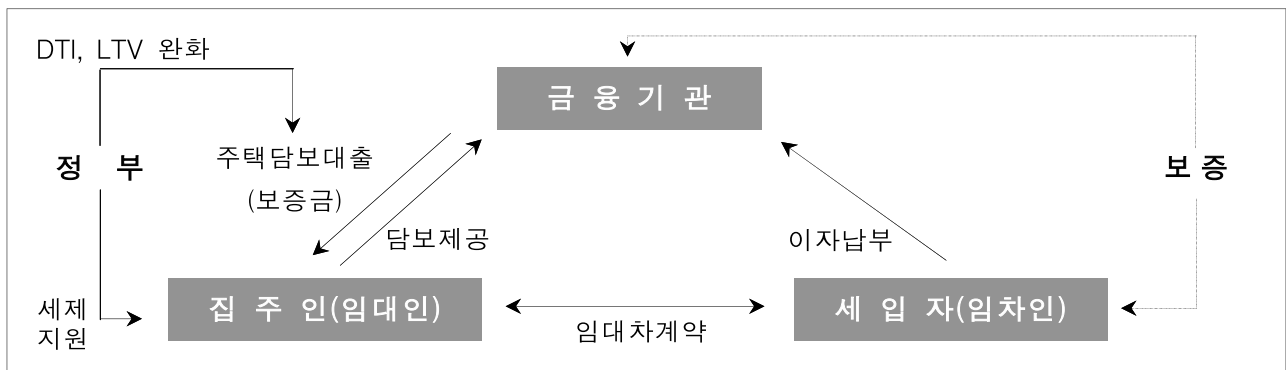
- 집 주인의 성향, 임차인의 소득수준 등을 감안하여 무주택 서민에게 다양한 전세자금 마련 옵션을 제공

가. 목돈 안드는 전세 ① : 집 주인 담보대출 방식

□ 기본구조

- 대출이자를 세입자가 납부하는 조건으로 집주인이 전세보증금 해당액을 본인의 주택담보대출로 조달 ⇨ 대출금리 인하

< 목돈 안드는 전세 : ① 집 주인 담보대출방식 >



- 금융기관은 수도권 5천만원, 지방 3천만원 한도내에서 임대인에게 담보대출하되, 이자는 임차인이 납부
- 이자부담분의 일부 선납 또는 공적기관 보증을 통해 임차인 이자 연체리스크 방지

□ 적용대상

- 실거주용 주택을 임차하는 부부합산 연소득 6천만원 이하 무주택 세대주로서 전세보증금 3억원 이하(지방 2억원 이하)

□ 집 주인 인센티브

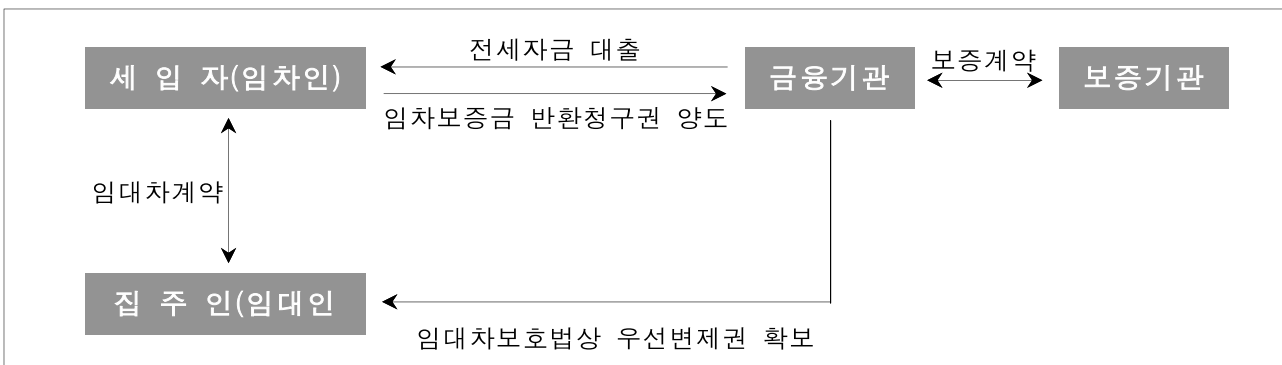
- (세제) 주택 보유수에 관계없이 전세자금용 주택담보대출 시 전세 보증금 대출분에 대해 소득세 비과세 (소득세법 개정)
 - * 현재 3주택 이상을 보유하고 전세보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우 초과 금액에 대해 소득세 부과
 - 임대인에게 전세자금용 담보대출 이자 납입액의 40% 소득공제 (소득세법 개정)
 - 다주택자 양도세 중과 폐지 (소득세법 개정)
 - 집주인의 주택담보 대출규모에 비례하여 재산세·종부세 감면 (지방세특례제한법 개정)
- (금융) 집 주인 담보대출시 연말까지 DTI를 금융회사 자율로 적용하고, LTV도 70%까지 완화

나. 목돈 안드는 전세 ② : 임차보증금 반환청구권 양도방식

□ 기본구조

- 금융기관이 보증금 반환청구권을 양도받은 경우, 우선변제권을 부여하여 전세대출의 담보력 강화 → 대출금리 인하, 대출한도 확대

< 목돈 안드는 전세 : ② 임차보증금 반환청구권 양도방식 >



□ 적용대상

- 주거용 주택을 임차하는 부부합산 연소득 6천만원 이하 무주택 세대주로서 전세보증금 3억원 이하(지방 2억원 이하)

□ 실행방안

- 임차인이 전세금을 대출한 금융기관에게 대출금의 120% 내에서 보증금 반환채권을 양도

* 이자연체, 채권회수 비용 등 감안 대출금의 120%까지 설정

- 금융기관은 임대차계약서에 전세자금 대출 및 보증금 반환채권 양도사실을 특약*으로 기재

* (특약 이유) 계약만료시 임차인의 보증금 단독 수령·사용 방지, 임차주택이 경매로 처분되는 경우 세입자의 단독 배당참가 방지

- 세입자가 전입신고를 하고 확정일자를 받은 경우 보증금 반환채권을 양도받은 금융기관에 우선변제권 인정 (주택임대차보호법 개정)

- 임차보증금반환청구권 및 우선변제권을 통해 강화된 전세대출의 담보력을 바탕으로 저리의 전세대출 지원 확대 유도

☞ 일반적으로 전세자금을 마련하는데 필요한 금융비용(6~7%)에 비해 약 2%p 금리인하 효과 기대

다. 주택기금을 통한 저리 대출 확대

□ 전세자금 대출요건 조정을 통해 목돈 마련 부담 완화

- 소득요건을 500만원 상향(현 부부합산 4→4.5천만원)하고, 대출한도를 현실에 맞게 상향(현 8천만원 → 수도권 1억원, 지방 8천만원)

- 지원금리도 현행 3.7%에서 3.5%로 하향 조정

- 전세금 증액분에 대해서도 기금 추가대출을 허용

* (현행) 개인별 보증한도가 남아있어도 추가대출 금지 → (개선) 보증한도내 허용

V. 서민 주거복지 강화방안 : 보편적 주거복지 실현

◇ 주거복지정책 패러다임을 공급자 주도 → 수혜자 중심으로 전환

< 현 행 >	< 개 선 >
신도시·GB 등 도시 외곽	도심내 국공유지 등 활용
임대주택 건설 위주	매입·전세방식 확대
임대주택 공급 위주	바우처 등 수요자지원 확대
물량 확보 위주	복지연계·관리 등 전달체계 강화

◇ 공공임대 11만, 공공분양 2만, 저리의 전세·구입자금융자 28만 가구와 주택바우처 도입을 통해 보편적 주거복지 실현

- '17년까지 5분위이하 무주택가구(520만가구)의 64%에게 주거서비스 지원
- '22년까지 5분위 이하 무주택 550만가구 모두에게 주거지원

1. 공공주택 연 13만호 공급

① (총량) 계획기준을 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호 공급

< 공공주택 공급계획 >

	공공분양	임대계	건설임대	국민	영구	공공임대		매입·전세
						공공	민간	
연 13만호	2.0	11.0	7.0	3.8	1.0	1.2	1.0	4.0

* 행복주택(5년간 20만호, 인허가)은 건설임대 물량에 포함하여 추진

- 임대주택은 건설(7만)과 매입·전세방식(4만)을 합하여 연 11만호, 분양주택은 최근 시장여건 등을 감안하여 연 2만호 공급
- 공공건설임대 물량은 외곽(그린벨트, 신도시) 보다는 도심(철도부지, 국공유지 등 활용)내 입지가능한 물량을 대폭 확대
- 도심내 즉시 입주 가능한 매입·전세임대 물량을 확대

② (연차별 공급계획) 공급기준을 인허가 → 준공(입주) 기준으로 전환하여 수혜가구의 정책 체감도를 제고

○ 기 착공된 물량 영향으로 '13~'14년간 분양주택은 계획보다 많이, 임대주택은 적게 공급되나, '15년이후 연 13만호 입주 가능

○ 준공 계획 달성을 위해 인허가 계획도 별도 수립·관리

- (준공) 매년 공공주택 13만호를 준공(입주)하고, 기 착공된 물량의 영향을 받는 '13~'14년에는 각각 10.2만호, 11.8만호 준공(입주)

< 공공주택 준공 계획 (단위 : 만호) >

구 분	계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	61.0	10.2	11.8	13.0	13.0	13.0
임대주택	49.7	7.7	9.0	11.0	11.0	11.0
분양주택	11.3	2.5	2.8	2.0	2.0	2.0

- (인허가) 향후 준공목표 달성을 위해 최대 연 7.4만호를 인허가하고, 기 인허가 물량의 착공계획을 감안하여 '13년에는 6.6만호 인허가

< 공공주택 인허가 계획 (단위 : 만호) >

구 분	계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	36.2	6.6	7.4	7.4	7.4	7.4
건설임대*	31.2	5.6	6.4	6.4	6.4	6.4
분양주택	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

* 즉시 입주가능한 매입·전세임대는 제외

** 행복주택(5년간 20만호)은 건설임대에 포함하여 인허가

2. 행복주택 공급계획

- (개념) 철도부지, 유휴 국·공유지, 미매각 공공시설용지 등 도심내 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용하여 임대주택을 공급
 - 업무·상업시설 등을 복합개발함으로써 도심재생도 병행



< 행복주택 개념도 >



< 해외사례 : 홍콩 쿨롱베이데파트 >

- (공급물량) 향후 5년간('13~'17) 총 20만호를 공급(인허가 기준)
 - '13년에는 수도권 도심의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 공급(일부는 착공 추진)
- (입주대상) 공급물량 중 80%를 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층(60%)과 주거취약 계층(20%)에 우선 공급
 - 나머지 20%는 소득 수준에 따라 차등 공급
- (임대료) 소득수준 등 적정 부담능력을 고려하여 주변 시세보다 저렴하게 공급
- (사업시행) LH, 지방공사(SH 등) 중심으로 추진하되, 공공-민간 공동사업시행 등 민간건설업체의 참여를 확대
 - 사회적기업 유치를 통해 거주민들에게 일자리를 제공하고, 공공청사, 커뮤니티 센터 등 유치로 지역화합 및 소통의 장소로 활용
 - * 행복주택 단지 내에 사회적기업 및 취업지원센터 등 유치 공간 마련

3. 맞춤형 주거비 지원 강화

- ◇ 주거비 보조, 기금지원, 개량자금지원 등 수요자 지원방식을 확대하여 임대주택 공급시차에 따른 사각지대 해소
- 고령화 등 인구구조 변화에 대한 대응과 생애주기상 취약시기에 직접지원을 강화하여 정책수혜의 누수현상도 방지

가. 저소득층 월세 부담 완화 : 주택바우처 도입

□ (개념) 소득 대비 월 임대료 부담이 큰 저소득가구를 대상으로 월임대료의 일부를 재정을 통해 지원

- 현행 주거급여 제도를 주택 바우처 제도로 확대·발전시켜 지급대상 확대·임대료 지원기능 강화 등 추진

* 수급자를 대상으로 지급되던 주거급여를 소득, 거주형태, 임대료 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 지급하도록 바우처 제도로 전환

구 분	내 용
· 지급대상	· 소득·자산이 일정액 이하인 임차인 * (예) 월평균 소득이 최저생계비의 120% 이하 가구, 중위 소득의 40% 이하 가구 등
· 지원금액	· 지역별 기준임대료를 바탕으로 소득수준별로 차등 지급 * 산정기준(예) : 기준임대료 - [소득 × 자기부담율]
· 지급방식	· 임대인 계좌에 직접 입금하여 he용도 전용방지 · 지역주민 주거지원을 위한 지자체 역할을 고려, 지자체 매칭 지급 * (예) (주거급여 국고보조율 참조) 서울 50%, 지방 80% 국고보조(재정자주도 등에 따라 조정)

- (전달체계) 임차인이 기초지자체에 신청 → 주택바우처 집행기관이 주택임대차계약 등 확인 → 기초지자체에서 임대인에게 입금
- (추진계획) 지원금액·지급대상 등 세부 시행방안, 예산 추계, 도입 효과 등에 관한 연구를 거쳐 '13.上 사업모델을 확정
 - '13.下 전달체계 구축 → '14.上 시범사업을 거쳐 '14.下 기초생활 보장제도 개별급여체계 전환과 함께 도입

나. 생애주기별 주거지원 강화

- (대학생) 저소득 대학생의 주거비 부담 완화를 위해 공공기숙사, 대학생 전세임대 등 니즈에 맞는 다양한 형태의 주거지원 확대
 - (임대주택) “행복주택”의 일부를 대학생에게 공급하고, 대학생 전세임대를 지속 공급(연 3천호)
 - (기숙사) 공공기숙사(연 8~10개), 연합기숙사(연 1~2개) 건축비에 대해 국민주택기금 53% 용자지원 ('12년 5개 대학 총 4,093명 지원)
- ☞ 주거지원률(주거지원학생수/총학생수) : 현재 18.3% → '17년 25%
- * 건축비 분담비율: (공공기숙사) 주택기금 53%, 사학진흥기금 37%, 대학 10% 내외
(연합기숙사) 주택기금 53%, 사학진흥기금 47%
- ** 지원조건: (주택기금) 3년 거치, 17년 상환, 2%, (사학진흥기금) 4년 거치, 20년 상환, 3.68%

< 대학생 주거지원시 임대료 수준 >

사립대 공공기숙사	전세임대		연합기숙사
24만원 (2인 1실)	7~17만원 보증금 100~200만원 (1인 1실)	4~9만원 보증금 100~200만원 (2인 1실)	19만원 (2인 1실)

- * 사립대 민자 기숙사 : 월 34만원 수준
- 대학가 전월세 : 보증금 5백~1천만원, 월 임대료 40~50만원 수준(서울)

- (신혼부부) 부부합산 연소득 5천만원 이하 신혼부부에 대해 연 3.5%의 저리 전세자금을 연 2.5조원 규모로 지원
 - * 근로자·서민 전세자금(연소득 4.5천만원 이하) 보다 소득요건 완화
- (단신가구) 저소득층의 높은 1인 가구 비중을 감안하여 공공임대주택의 소형주택 비중을 확대
 - 국민임대주택 및 매입임대 공급물량 중 30%는 원룸형으로 공급
 - 매입물량 확보를 위해 매입대상을 기존 다세대·다가구 외에 도시형생활주택, 소형 원룸주택 등으로 확대
- (노인·장애인) 거동이 불편한 노인, 장애인을 위해 배리어프리(barrier-free)시설 등 주거약자용 편의시설을 갖춘 주택공급을 확대
 - 영구, 국민임대주택 중 주거약자용 주택비중 확대(현재 3~5%)
 - 거주중인 주택을 주거약자용 주택으로 개조할 경우 개조비용 지원
 - * 호당 260만원, 금리 연 2%, 1(3)년거치 19(17)년 상환

다. 공공임대주택 관리의 공공성 강화

- 임대주택 임차인 복지증진을 위한 통합적 관리지원체제 구축
 - 기존의 유지·보수 위주의 임대주택 관리를 강화하여 일자리, 보육, 상담·컨설팅 등 종합복지서비스를 제공할 수 있는 시스템 마련
 - 주거복지사를 양성하여 영구임대주택단지에 배치함으로써 주거복지서비스의 품질 향상 및 업무 담당자의 전문성 강화 유도
 - * 민간학회에서 운영중인 '주거복지사' 자격증을 공적자격증으로 전환하는 방안도 추진
- 저소득 서민의 주거비 부담 완화를 위해 영구임대주택의 난방비에 대한 부가가치세 면제 (조세특례제한법 개정)

VI. 향후 추진계획

- ◇ 경제장관회의(부총리 주재) 또는 주택정책심의위원회(국토부장관 주재) 등을 통해 매 분기별로 대책의 집행과정, 성과 등을 정례적으로 점검
- 업계·학계·전문가 간담회 등을 통해 민간 의견수렴 및 대책 성과 등을 지속 모니터링

□ 과제별 조치계획

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
1 주택시장 정상화 방안			
· 공공분양주택 공급	추진상황 점검	분기별(상반기), 월별(하반기)	국토부
· 공공분양주택 민간과의 차별성 강화	보금자리지침 개정	'13.5월	국토부
	소득자산시스템 연계 및 공급규칙 개정	'13.9월	국토부
· 의무 착공기간 연장	주택법 개정	'13.4월 국회제출	국토부
· 공사착수 연기 허용	주택법시행령 개정	'13.6월	국토부
· 공동주택지 미착공 시 환매 가능 특약(LH-사업자간) 폐지	행정협의	'13.4월	국토부
· 도시형생활주택 공급조절	주택건설기준·주택법 시행령 개정	'13.6월	국토부
· 생애최초 취득세 한시면제	지방세특례법 개정	'13.4월 국회제출	안행부
· 생애최초구입자금 개선	기금운용계획 변경	'13.4월	국토부
· 생애최초주택자금대출에 대한 한시적 LTV완화, DTI자율적용	감독규정 개정(LTV) 행정지도(DTI)	'13.6월	금융위
		'13.4월	
· 무주택자 구입자금 지원 강화	기금운용계획 변경	'13.4월	국토부
· 양도세 한시 면제	조세특례제한법 개정	'13.4월 국회제출	기재부

· 다주택자 양도세 중과 폐지 및 단기보유 중과 완화	소득세법 개정	'13.4월 국회제출	기재부
· 청약제도 개선	주택공급규칙 개정	'13.5월	국토부
· 토지임대부 임대주택 도입	임대주택법 개정	기 국회 제출	국토부
· 주택임대관리업 신설	주택법 개정	기 국회 제출	국토부
· 임대주택리츠 규제완화	부동산투자회사법 개정	'13.4월 국회제출	국토부
· 준공공임대 도입	임대주택법 개정	'13.4월 국회제출	국토부
· 준공공임대 지방세 감면	지방세특례법 개정	'13.6월 국회제출	안행부
· 준공공임대 양도세 감면	조세특례제한법 개정	'13.6월 국회제출	기재부
· 분양가상한제 신축운영	주택법 개정	기 국회 제출	국토부
· 토지거래허가구역 해제	중도위 심의 및 공고	'13.5월	국토부
· 개발부담금 한시 감면	개발이익환수법 개정	'13.5월 국회제출	국토부
· 주택정비사업 2주택허용 및 현금청산시기 연기	도정법 개정	'13.4월 국회제출	국토부
· 리모델링 제도개선	주택법 개정	'13.6월 국회제출	국토부

② 하우스·렌트푸어 지원 방안

· 금융권 프리워크아웃 확대	가이드라인 제정 등	'13.5월	금융위
· 주택담보대출 신용회복 활성화	신용회복협약 개정	'13.6월	금융위
· 채무조정시 LTV예외 인정	감독규정 개정	'13.6월	금융위
· 캠프를 통한 부실채권 매입	사업시행	'13.6월	금융위
· 주택담보대출 매각제도	사업시행	'13.6월	금융위
· 주택연금 사전가입제도	주금공법 시행령 개정	'13.6월	금융위

· 임대주택 리츠에 대한 지방세 감면	지방세특례법 개정	‘13.4월 국회제출	안행부
· 목돈 안드는 전세 집주인 소득세 비과세	소득세법 개정	‘13.6월 국회제출	기재부
· 목돈 안드는 전세 집주인 이자 소득공제 40%	소득세법 개정	‘13.6월 국회제출	기재부
· 집주인 재산세 · 종부세 감면	지특법 개정	‘13.6월 국회제출	안행부
· 집주인 담보대출에 대한 한시적 LTV완화, DTI자율적용	감독규정 개정(LTV) 행정지도(DTI)	‘13.6월 ‘13.4월	금융위
· 금융기관에 우선변제권 인정	주택임대차보호법 개정	‘13.6월 국회제출	법무부
· 주택기금 전세자금대출 확대	기금운용계획변경	‘13.4월	국토부

③ 보편적 주거복지 실현

· 공공임대주택 공급	추진상황 점검	분기별(상반기), 월별(하반기)	국토부
· 행복주택 1만호 공급(‘13년)	인허가	‘13.12월	국토부
· 주택바우처 도입	시범사업 주거급여와 통합	‘14.上 ‘14.下	국토부
· 대학생 전세임대	3천호 공급	‘13.12월	국토부
· 대학생 기숙사 건설	기금지원	‘13.12월	국토부
· 신혼부부 전세자금 지원	기금운용계획변경	‘13.4월	국토부
· 영구 · 국민임대 주거약자 비중 확대	주거약자법시행령 개정	‘13.6월	국토부
· 개조비용 지원	사업착수	‘13.4월	국토부
· 영구임대주택의 난방비에 대한 부가가치세 면제	조세특례제한법 개정	‘13.9월 국회제출	기재부