

보 도 자 료

배포 일시	2013. 4. 1(월) 총 37매, 대책 별도 배포	
담당 부서	국토교통부	주택정책과 • 과장 김홍진, 사무관 김기용·김민태·이두희 • ☎ (044)201-3317, 3318, 3321, 3324
	기획재정부	재산세제과 • 과장 고광효, 사무관 최시영 • ☎ (044)215-4210, 4213
		부동산정책팀 • 팀장 김건영, 사무관 조성중 • ☎ (044)215-2850, 2851
	안전행정부	지방세정책과 • 과장 김광용, 사무관 윤희정 • ☎ (02)2100-3912, 3917
	법 무 부	법무심의관실 • 심의관 장영수, 검사 김향연 • ☎ (02)2110-3501, 3503
	금융위원회	금융정책과 • 사무관 김성준 • ☎ (02)2156-9716
※ 과제별 담당부서 및 연락처는 10~12페이지 참조		
보 도 일 시	2013. 4. 1(월) 17:00 이후 보도하여 주시기 바랍니다.	

주택거래 정상화와 주거복지 증진을 통해 서민 주거안정 도모

- 정부, 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」 발표 -

정부는 관계기관간 논의와 당정 간담회를 거쳐 4.1 ‘서민주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책’을 확정·발표하였다.

이번 대책은 대통령직 인수위에서 부터 관계부처간 논의를 거쳐 마련되었으며, 당정청 워크숍과 당정 간담회 등을 통해 다양한 의견을 수렴하여 확정되었다.

【 대책 수립 배경 】

- '08년 이후 주택시장은 침체국면이 지속되고 있고, 이로 인해 주택 거래가 위축되고, 주택구입수요가 전세수요로 전환되면서 전세시장 불안도 지속되는 상황이다.

- 이로 인해 실수요자의 거래불편이 가중되고, 무주택 서민들도 높은 전셋값 부담으로 고통을 겪고 있다. 또한 중개·이사·인테리어 등 관련 서민업종의 어려움도 심화되고 있다.
- 이 같은 주택시장 침체는 민간소비 회복을 지연시키고 향후 시장 부진 심화·장기화시 금융시장의 안정성에도 악영향을 미치는 등 거시경제 전반에 위협요인으로 작용할 우려도 있는 상황이다.
- 이에 박근혜 정부는 경제 전반의 불안 요인을 제거하고 서민주거와 민생경제의 안정을 도모하기 위해 주택시장 정상화 종합대책을 마련하게 되었다.

【 대책 주요내용 】

- 가격 상승기에 도입된 수요억제 - 공급확대 기조에서 탈피하여 과도한 정부 개입·규제를 완화하고, 세제·금융지원을 통해 주택시장의 조기회복을 도모한다.
- 또한, 주택시장 침체로 어려움을 겪고 있는 하우스푸어, 렌트푸어에 대한 지원방안을 강구하고,
- 저소득층 등 주거취약계층에 대한 수요자 맞춤형 주거지원서비스를 확대하는 보편적 주거복지도 실현할 계획이다.

1. 주택시장 정상화

① 주택 공급물량 조절

- 주택공급물량을 시장상황과 수요에 맞게 적절한 수준으로 조절해 나갈 계획이다.

- 공공분양주택은 기존 연 7만 → 2만호로 축소하되, 60㎡ 이하 소형 주택으로만 공급하고, 소득·자산기준을 강화하여 민간주택과 차별성을 높이기로 하였다.
- 수도권 그린벨트내 신규 보금자리지구 지정을 중단하고, 기존 지구는 공급물량 및 청약시기 등을 조정할 예정이다.
- * '13년 보금자리 청약물량을 당초 1.6만호 → 0.8만호 수준으로 대폭 축소
- 이와 함께 시장수요를 감안하여 공공택지·보금자리지구 등의 사업 계획을 조정하고,
- 민간부문의 공급을 탄력적으로 조정할 수 있도록 의무 착공기간을 연장(2년→3년)하고, 공급과잉 우려가 큰 원룸형 도시형생활주택의 공급도 적정 수준으로 유도해나갈 계획이다.

② 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출

- 생애최초 주택구입자에 대해서는 취득세 한시면제, 국민주택기금 지원 확대를 통해 주택구입을 지원할 계획이다.
- 부부합산 6천만원이하 가구가 금년말까지 6억원·85㎡이하 주택을 생애최초로 구입*할 경우 취득세를 전액 면제한다.
- * 법 시행일~금년말까지 소유권이전등기를 완료하거나 잔금납부를 완료한 주택에 한함
- 국민주택기금의 생애최초 주택구입자금 지원규모를 확대(2.5→5조원)하고 소득요건 상향(부부합산 5.5천 → 6천만원), 금리 인하(3.8% → 3.3~3.5%) 도 추진할 계획이며,
- 생애최초주택구입자금에 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화 적용한다.

< 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%

- 또한 양도소득세 한시 감면, 청약제도 개선을 통해 주택구입을 촉진할 계획이다.
 - 9억원 이하 신규·미분양주택을 구입하거나, 1세대 1주택자가 보유한 9억원·85㎡ 이하 주택을 금년말까지 구입*할 경우 취득후 5년간의 양도소득 세액을 전액 면제할 계획이다.
 - * 법 시행일부터 금년말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택에 한함
 - 민영주택 청약가점제('07.9~) 적용대상을 85㎡이하에만 적용(85㎡ 초과 폐지)하고, 적용비율도 현행 75%에서 40%로 완화한다.
 - 또한, 주택 교체수요를 지원하기 위해 유주택자(1주택 이상)에게도 가점제 청약 1순위 자격을 부여토록 하였다.
- 시중 여유자금을 활용하여 민간임대주택 시장을 활성화할 계획이다.
 - 임대사업자의 택지비 부담을 완화하기 위해 「토지임대부 임대주택」 제도를 도입하고, 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 「주택임대관리업」을 신설하며,
 - 리츠 등을 활용한 기업형 임대사업 육성을 위해 임대주택 리츠에 대해서는 1인당 주식소유한도(30%), 공모의무(30%)의 적용을 배제할 계획이다.
 - 아울러, 민간의 임대주택에 대해서도 세제상 인센티브와 의무를 함께 부여하여 공공임대주택처럼 활용할 수 있게 하는 「準공공 임대주택」 제도를 도입한다.
 - * (요건) 85㎡이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한
 - * (혜택) 재산세를 공공임대주택 수준으로 감면, 양도세 장기보유 특별공제율 60%
- 이와 함께, 시장과열기에 도입된 과도한 규제개선을 위해 분양가 상한제 신축운영, 토지거래허가구역 해제, 개발부담금 한시감면 등을 추진한다.

- 또한, 정비사업시 기존주택의 전용면적 내에서 2주택 공급도 가능토록 하고, 주택미분양자에 대한 현금청산시기를 조정(분양신청시점 → 관리처분인가 이후)하는 등 정비사업 관련 규제를 완화하고,
- 15년 이상 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위 내에서 수직증축 리모델링을 허용하는 방안을 강구할 계획이다.
 - 안전성 확보를 위해 전문가 그룹을 통해 구체적인 허용범위를 정하고, 개별사업에 대해 전문기관의 구조안정성 검토를 의무화할 계획이며,
 - 동시다발적인 사업 추진으로 도시과밀 문제나 전세난이 초래되는 일이 없도록 지자체별로 리모델링 기본계획을 수립한 후 중앙도시계획위원회 심의를 받도록 할 계획이다.

2. 하우스·렌트푸어 지원

① 하우스푸어 지원

- 하우스푸어 지원은 주택보유 희망여부, 연체 여부에 따라 다양한 방안을 시행할 계획이다.
 - 주택보유 희망자 중 연체우려가 있거나, 장·단기 연체자의 경우 금융권 자체적으로 또는 신용회복위원회를 통하여 채무조정하고,
 - 3개월 이상 연체차주는 캠프를 통해 부실채권을 매입하고, 채권 전부 매입시 차주에게 보유지분매각 옵션을 제공토록 할 계획이다.
 - 정상차주(85㎡이하 1주택 보유, 연소득 5천만원 이하)인 경우에는 주택금융공사가 대출채권을 매입하여 은행금리 수준의 이자를 납입토록 하되, 최장 10년간 원금상환을 유예해주도록 하였다.

- 주택매각 희망자는 임대주택 리츠에 주택(일부지분 포함)을 매각하고, 이를 재임대(5년)하여 주변시세 수준의 임대료를 지불하고 거주할 수 있도록 할 계획이다.
- 임대계약기간이 끝난 후 원소유주에게 재매입 우선권을 부여하되, 재매입하지 않은 주택은 리츠가 시장에 매각하고, 매각되지 않은 주택은 LH가 매입하여 공공임대주택으로 활용하게 된다.
- 또한, 주택연금 가입연령을 60세 → 50세로 낮추고, 일시인출 한도를 50% → 100%로 확대할 계획이다(1년 시행후 연장검토).

② 렌트푸어 지원 : 목돈안드는 전세

- 렌트푸어 지원은 전세대출을 담보대출화하여 금리인하·한도확대가 가능하게 하되, 집 주인 성향 등을 감안하여 다양한 방안을 시행한다.
- 집주인 담보대출방식(목돈안드는 전세Ⅰ)은 대출이자를 세입자가 납부하는 조건으로 집주인이 전세금을 주택담보대출로 조달하여 대출금리를 인하하고,
 - 집 주인에게는 대출금에 대한 소득세 비과세, 이자 납입액의 40% 소득공제, 양도세 중과폐지, 대출규모에 비례한 재산세·종부세 감면 등의 인센티브를 부여할 계획이다.
 - * 금융기관은 수도권 5천만원, 지방 3천만원 한도내 대출
- 임차보증금 반환청구권 양도방식(목돈안드는 전세Ⅱ)은 임차인이 전세자금을 대출한 금융기관에게 보증금 반환청구권을 양도할 경우
 - 금융기관에게 우선변제권을 부여함으로써 전세대출의 담보력을 강화하여 대출금리 인하 및 한도확대가 가능토록 하였다.
 - ※ 우선변제권 부여를 위한 주택임대차보호법 개정방향에 대해서는 법무부에서 별도 보도자료 배포

- 아울러, 주택기금의 전세자금 지원도 확대할 계획이다.
- 소득요건 상향(부부합산 4 → 4.5천만원), 대출한도 확대(수도권 8천만원 → 1억원), 지원금리 하향조정(3.7% → 3.5%)하고, 전세금 증액분에 대해서도 추가대출을 허용키로 하였다.

3. 보편적 주거복지

- 무주택 저소득가구는 누구라도 자신의 형편에 맞는 주거지원 서비스를 제공받을 수 있도록 '보편적 주거복지'를 추진할 계획으로,
- 2017년까지는 소득 5분위 이하 520만 무주택가구의 64%가, 2022년까지는 소득 5분위 이하 550만가구 모두가 공공 주거지원 서비스를 제공받을 수 있도록 할 계획이다.

① 행복주택 등 연 13만호 공공주택 공급

- 공공임대 11만호, 공공분양 2만호 등 공공주택을 연 13만호 공급할 계획이다.
- 공공 임대주택은 건설방식(7만호)과 매입·전세방식(4만호)을 합해 연 11만호를 공급하고, 매입·전세임대 및 행복주택 등 도심내 물량을 최대한 확보한다는 방침이다.

< 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

* 기 착공된 물량의 영향을 받는 '13~'14년에는 각각 10.2만호, 11.8만호 준공
 * 행복주택 물량은 건설임대에 포함

- 행복주택은 철도부지, 국·공유지 등을 활용하여 업무·상업시설이 포함된 복합개발 방식으로 건설하여 도심재생 및 지역 활성화를 도모할 계획이다.

- 향후 5년간('13~'17년) 총 20만호를 공급하되, 금년에는 수도권 도심의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 추진할 예정이며(일부는 착공 추진),
 - 왕성한 사회활동을 하고있는 사회초년생, 신혼부부, 대학생과 주거취약계층에게 부담 가능한 저렴한 수준의 임대료로 공급할 계획이다.

② 수혜자 맞춤형 주거비 지원 강화

□ 주택바우처 도입, 주택기금 융자지원 등 수요자지원 방식을 확대하고, 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등 생애주기별 주거취약시기에 대한 지원을 강화해 나갈 계획이다.

- 저소득 가구의 월 임대료 보조를 위해 현행 주거급여 제도를 소득·거주형태·임대료 부담수준 등을 종합적으로 고려한 주택 바우처 제도로 확대·발전시켜 나갈 예정이다.

* ('13.상) 사업모델 확정, ('14.상) 시범사업, ('14.하) 기초생활보장제도 개별급여 전환과 함께 도입

- 또한, 생애주기별 주거취약시기에 대한 정부지원도 강화한다.

- 대학생 주거지원을 위해 대학생 전세임대를 지속 공급(연 3천호) 하고, 기숙사 건축비 일부(53%)에 대해 저리(연 2.0%)로 국민주택 기금을 융자지원하며,

- 부부합산 연소득 5천만원이하 신혼부부에 대해 연 3.5%의 저리 전세자금을 연 2.5조원 규모로 지원할 계획이다.

- 저소득층의 높은 1인 가구 비중을 감안하여 공공임대주택의 소형 주택 비중을 확대하는 한편,

* 국민임대주택 및 매입임대의 30%는 원룸형으로 공급

- 고령자, 장애인을 위한 배리어프리(barrier-free) 등 주거약자용 편의 시설을 갖춘 주택공급을 확대해 나갈 계획이다.

* 영구·국민임대중 주거약자용 주택비중을 현재 3~5%에서 지속 확대

③ 공공임대주택 관리의 공공성 강화

- 임대주택 관리를 유지·보수 외에도 일자리, 보육, 컨설팅 등 종합 복지서비스로 발전시켜 나가고, 주거복지사를 양성하여 영구임대주택단지의 주거복지서비스 향상 및 전문성을 강화한다는 방침이다.
- 아울러, 저소득 서민의 주거비 부담 완화를 위해 영구임대주택의 난방용 유류에 대한 부가세도 면제할 계획이다.

【 기대효과 】

- 정부는 이번 대책을 통해 주택시장이 과거의 과도한 정부개입과 규제의 틀에서 벗어나 자율조정기능을 회복하는 계기가 될 것이며,
 - 시장 침체에 어려움을 겪고 있는 하우스·렌트푸어에 대한 안전장치가 마련되어, 가계안정을 도모하고 주택·금융시장에 미칠 부정적 영향을 사전에 방지할 수 있을 것으로 내다봤다.
- 이번 대책은 주택거래 정상화뿐 아니라, 주택바우처 등 보편적 주거복지 실현방안을 제시함으로써, 주거 분야의 사회안전망을 확보할 수 있는 계기가 되고
 - 서민 주거안정뿐 아니라 우리나라의 전체적인 복지수준을 한단계 업그레이드하는 데 기여할 것으로 기대된다.
- 정부는 이번 대책이 조기에 가시화될 수 있도록 관계부처간 협업을 통해 관련 후속조치를 조속히 추진하고, 법률 개정사항도 국회 협조를 통해 신속히 추진할 계획이다.

※ 별첨 : 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」

< 과제별 담당부서 >

과 제	담당부서 및 연락처
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공분양물량 공급축소 	국토부 공공주택총괄과 이주열 서기관(☎044-201-4506)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개발지구 사업계획 조정 및 민간공급 축소유도 	
<ul style="list-style-type: none"> · 택지지구·보급자리지구 등 사업계획 조정 	국토부 공공주택총괄과 이주열 서기관(☎044-201-4506)
<ul style="list-style-type: none"> · 민간 공급축소 유도(의무 착공기간 연장, 공사착수 연기허용, 도시형생활주택 공급조절 등) 	국토부 주택건설공급과 박용선 사무관(☎044-201-3369)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 생애최초 구입자 등 실수요자 지원강화 	
<ul style="list-style-type: none"> · 생애최초 구입시 취득세 한시면제 	안행부 지방세정책과 윤희정 사무관(☎02-2100-3917)
<ul style="list-style-type: none"> · 주택기금의 주택구입자금 지원강화(생애최초, 무주택자 등) 	국토부 주택기금과 정수호 사무관(☎044-201-3338)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택구입자에 대한 지원강화 	
<ul style="list-style-type: none"> · 양도세 한시면제 	기재부 재산세제과 정윤희 사무관(☎044-215-4212)
<ul style="list-style-type: none"> · 다주택자 양도세 종과폐지 및 단기보유 종과완화 	최시영 사무관(☎044-215-4213)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 청약제도 개선 	국토부 주택기금과 전상익 사무관(☎044-201-3351)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 민간임대시장 활성화 	
<ul style="list-style-type: none"> · 토지임대부 임대주택 도입 	국토부 주거복지기획과 윤종수 사무관(☎044-201-3360)
<ul style="list-style-type: none"> · 주택임대관리업 신설 	국토부 주택건설공급과 박용선 사무관(☎044-201-3369)
<ul style="list-style-type: none"> · 임대주택리츠 규제완화 	국토부 부동산산업과 최병길 사무관(☎044-201-3414)
<ul style="list-style-type: none"> · 임대주택 리츠에 대한 지방세 감면 	안행부 지방세정책과 윤희정 사무관(☎02-2100-3917)

과 제	담당부서 및 연락처
▪ 준공공임대 도입	국토부 주택정책과 이두희 사무관(☎044-201-5529)
· 준공공임대 양도세 감면	기재부 재산세제과 최시영 사무관(☎044-215-4213)
· 준공공임대 지방세 감면	안행부 지방세정책과 윤희정 사무관(☎02-2100-3917)
▪ 시장과열기에 도입된 과도한 규제정비 등	
· 분양가상한제 신축운영	국토부 주택정책과 이정현 사무관(☎044-201-3320)
· 토지거래허가구역 해제	국토부 토지정책과 정진훈 사무관(☎044-201-3402)
· 개발부담금 한시 감면	국토부 토지정책과 김동서 사무관(☎044-201-3403)
▪ 규제완화를 통한 주택정비사업 활성화	국토부 주택정비과 김승범 사무관(☎044-201-3384)
▪ 리모델링 규제개선	국토부 주택정비과 김상인 사무관(☎044-201-3387)
▪ 하우스푸어 지원방안: 채무재조정, 대출채권매각 (보유지분매각), 주택연금사전가입제도	금융위 금융정책과 김성준 사무관(☎02-2156-9713)
▪ 하우스푸어 지원방안: 임대주택 리츠매입(보유지분 매각)	국토부 부동산산업과 최병길 사무관(☎044-201-3414)
▪ 렌트푸어 지원 : 목돈안드는 전세 I	국토부 주택정책과 김민태 사무관(☎044-201-3321)
· 집주인 소득세 비과세, 이자소득 공제(40%)	기재부 소득세제과 조용래 사무관(☎044-215-4151)
· 집주인 증부세 감면	기재부 재산세제과 정윤홍 사무관(☎044-215-4212)
· 집주인 재산세 감면	안행부 지방세정책과 윤희정 사무관(☎02-2100-3917)
· 집주인 LTV, DTI 완화	금융위 금융정책과 김성준 사무관(☎02-2156-9713)

과 제	담당부서 및 연락처
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 렌트푸어 지원 : 목돈안드는 전세 II 	국토부 주택정책과 김민태 사무관(☎044-201-3321)
<ul style="list-style-type: none"> · 주택임대차보호법 개정(우선변제권 부여) 	법무부 법무심의관실 김향연 검사(☎02-2110-3503)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 렌트푸어 지원 : 주택기금을 통한 저리대출 확대 	국토부 주택기금과 정수호 사무관(☎044-201-3338)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공주택 연 13만호 공급 	
<ul style="list-style-type: none"> · 임대주택(11만호), 분양주택(2만호) 공급 	국토부 공공주택총괄과 이주열 서기관(☎044-201-4506)
<ul style="list-style-type: none"> · 매입·전세임대 공급확대 	국토부 주거복지기획과 윤종수 사무관(☎044-201-3360)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 행복주택 공급 	국토부 공공택지기획과 이재평 서기관(☎044-201-4518)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 맞춤형 주거비 지원강화 	
<ul style="list-style-type: none"> · 주택바우처 도입 	국토부 주거복지기획과 김혜진 사무관(☎044-201-3358)
<ul style="list-style-type: none"> · 대학생 기숙사, 전세임대 공급 	국토부 주거복지기획과 김혜진 사무관(☎044-201-3358)
<ul style="list-style-type: none"> · 신혼부부 전세자금 지원 	국토부 주택기금과 정수호 사무관(☎044-201-3338)
<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대 소형비중 확대 	국토부 주거복지기획과 윤종수 사무관(☎044-201-3360)
<ul style="list-style-type: none"> · 영구·임대 주거약자 비중 확대 	국토부 주거복지기획과 김혜진 사무관(☎044-201-3358)
<ul style="list-style-type: none"> · 주거약자용주택 개조비용 지원 	국토부 주거복지기획과 김혜진 사무관(☎044-201-3358)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공임대주택의 관리의 공공성 강화 	국토부 주거복지기획과 윤종수 사무관(☎044-201-3360)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 영구임대주택 난방비 부가가치세 면제 	기재부 부가가치세제과 이영주 사무관(☎044-215-4231)

대책 관련 질의 응답

【 대책 전반 관련 】

1. 주택시장 정상화 대책의 추진 필요성

- 주택거래가 크게 위축되어 서민경제 어려움 가중
 - 매매수요가 임차수요로 전환되어 전월세 가격 상승 등 서민주거비 부담 확대 야기
 - 실수요자 거래불편이 심화되고, 집을 팔아 과도한 채무 상환 부담에서 벗어나고자 하는 하우스푸어 어려움 심화
 - 이삿짐센터, 부동산중개업, 건설업 등 서민들이 주로 종사 하는 업종의 어려움도 지속

- 주택시장 부진은 경제 전반에도 부담으로 작용
 - (-)의 자산효과로 민간소비 회복을 지연시키고, 신규 주택 건설 수요 감소로 건설투자 부진 확대
 - * 주택가격 10% 하락시(KDI. '12, %): 민간소비 $\Delta 0.6$, 건설투자 $\Delta 2.4$, GDP $\Delta 0.2$
 - 비관심리가 과도하게 확산될 경우 자칫 자기실현적 기대로 작용하여 시장 부진이 심화되고, 가계부채 등 금융부문 건전성에도 영향 소지

- 서민경제의 어려움을 덜고 주택시장의 급변동 가능성을 줄이기 위하여 주택시장 정상화대책 마련 필요

2. 대책 주요 내용은? 어디에 중점을 둔 것인지?

- 이번대책은 수급불균형 완화와 거래정상화를 통해 시장안정을 유도하고, 시장심리의 과도한 위축을 방지하는데 중점
 - 보금자리주택 등 공공부문의 공급물량 조절함으로써 민간부문의 활력 제고 유도
 - 보금자리 분양주택 공급물량을 연 7만 → 연 2만호로 대폭 축소
 - 수도권 GB내 신규보금자리 지정을 중단하고, 신도시 개발 계획을 수요에 맞게 조정
 - 생애최초구입자 등 실수요자 주택구입을 지원하고, 양도세·취득세 부담 완화 등을 통해 매수수요 보완
 - 생애최초 주택구입자금 지원을 대폭 확대(2.5→5.0조원)하고, 연말까지 생애최초 주택구입자 취득세 한시 면제
 - 연말까지 9억원 이하 신규·미분양과 1주택자 소유의 9억원·85㎡ 이하 기존주택 구입시 향후 5년간 양도세 면제
 - 민영주택 청약제도를 추첨제 중심으로 개편하고 세제지원 등을 통해 민간임대사업 활성화 유도
- 하우스푸어·렌트푸어 지원방안도 마련
 - 프리워크아웃 활성화, 캠코 등의 부실채권과 주택지분매입제도 등을 통해 하우스푸어 지원
 - 목돈 안드는 전세 제도 도입, 행복주택 등 공공임대공급 확대 등 서민주거비 지원 방안도 마련

3. 이번 대책으로 주택시장이 회복될 것으로 보는가?

- 이번 대책의 특징은 수요-공급 양 측면의 패키지 정책
 - 그간 공급조절 대책은 없었으나, 이번 대책에서는 공공분양주택 축소(연 7→2만호) 등 공급물량을 시장상황에 맞게 조정할 것임
 - 수요측면에서도 생애최초 구입자에 대한 취득세 감면, 신규뿐만 아니라 기존주택에 대한 양도세 감면 등 실효성이 큰 대책들을 포함
- 아울러, 추경 등을 통한 국내경기 회복과 대외 경제여건이 조기에 호전될 경우 시장회복 속도는 더욱 빨라질 것으로 기대

4. 인위적인 집값 띄우기가 아닌지?

- 이번 대책은 주택시장 활성화라기보다는 수급불균형 완화와 거래 회복을 통한 주택시장 정상화에 목적
 - 주택가격 상승기에 도입된 공급확대-수요억제 기조가 계속되면서 시장부진이 지속되고 있으므로,
 - 상황에 맞추어 공급을 탄력 조절하고, 규제 개선과 세 부담 경감 등을 통해 매수수요를 보완하여 시장회복을 유도하려는 것임
- 주택시장 내외 여건을 감안시, 이번대책으로 시장 과열 등 과도한 집값 상승 가능성은 크지 않음
 - 대내외 불확실성으로 매수심리가 위축되고, 주택보급률 상승, 인구·가구 구조 변화 등으로 중장기 가격상승 기대감도 크지 않은 상황
 - 또한, DTI·LTV 등 건전성 규제의 기본 틀을 유지하고 있어 과도한 차입을 통한 주택매수는 제한 가능

5. 이번 대책으로 인해 집값이 급등할 경우 대비책은?

- 주택보급률 향상, 인구·가구구조 변화에 따른 주택수요 트렌드 변화 등 감안시 가격급등 가능성은 크지 않음
- 향후 시장동향을 면밀히 모니터링하는 가운데 만일 국지적인 시장과열 움직임이 있을 경우,
 - 투기과열지구·투기지역 지정, 공공분양주택 공급 탄력 조정 등 수급조절을 통해 적극 대응할 계획

6. 다주택자 등 여유계층을 위한 대책 아닌가?

- 이번 대책은 주택시장을 정상화하여 집이 팔리지 않아 과도한 채무 상환부담 등으로 어려움을 겪고있는 하우스푸어 등 1주택자들의 거래애로를 해소하는 데 중점
 - 주택매수수요 보완을 위해 생애최초 주택구입자 등에 대한 지원을 대폭 확대하여 무주택자들의 내집마련 기회 확대
 - 아울러, 주택구입 능력을 갖춘 자들의 매수를 유도할 필요가 있어 연말까지 1주택자의 주택 취득시 양도세 면제 특례 조치 추진
- 또한, 주택시장이 정상화될 경우,
 - 건설업, 이삿짐센터, 부동산중개업 등 서민들이 주로 종사하는 연관산업에 긍정적 영향 기대
 - 전세수요 → 매매수요 전환으로 전세시장 안정에도 도움

7. LTV · DTI 완화가 제외된 이유?

- DTI · LTV 규제는 금융차입자 보호와 금융기관 건전성 유지를 위한 것으로, 부동산 경기대책으로 사용하는 것은 바람직하지 않음
- 이번 대책에서 생애최초 구입자, 목돈 안드는 전세제도에 참여하는 집 주인의 담보대출시에만 완화한 것은 거래 활성화 등을 위한 예외적 · 한시적인 특단의 조치로 이해할 필요

8. 당분간 LTV, DTI규제 완화는 없다는 입장이었는데, 생애최초 주택자금 대출에 대한 규제를 완화한 이유는?

- 생애최초주택구입자금 대출은 지난해까지 국민주택기금재원에서 직접 대출이 이루어졌으며
 - 70%의 LTV한도가 적용되고, DTI규제의 적용을 받지 않았음
- 그러나 금년부터 생애최초주택구입자금 대출이 은행대출 · 국민주택기금의 이차보전 형태로 전환되면서
 - 차주의 채무불이행 리스크를 은행이 부담하게 되어 일반 은행대출과 동일하게 LTV, DTI 규제를 적용하게 됨
- 이러한 갑작스런 제도 변경에 따른 혼란을 최소화하는 차원에서 '13년 취급분에 한해 한시적으로 예외를 인정한 것임

【 주택 공급물량 조절 】

9. 공공분양주택 공급물량을 연 7만호에서 2만호로 축소한다고 했는데, 그 의미를 좀 더 구체적으로 설명한다면?

- 지금까지 공급물량은 인허가 기준으로 연 7만호를 계획하였으나,
 - 앞으로는 준공기준으로 변경하여 2만호 준공을 목표로 하겠다는 의미
- 2만호 준공을 위해서는 인허가 계획도 당연히 연 7만 → 2만호로 조정되어야 하나,
 - '13~'17년까지는 이전에 이미 착수된 물량을 감안할 때 연 1만호 수준의 인허가면 충분

10. 보금자리주택 정책은 지속 추진되는지?

- 앞으로 공공주택의 공급은 “공공주택 연 13만호 공급계획”에 의하여 추진하게 되므로,
 - 기존 보금자리주택 정책 하에서 추진되었던 '09~'18년간 총 150만호 공급계획은 별도로 관리하지 않을 계획

【 생애최초 구입자 등의 주택구입부담 완화 】

11. 생애최초 주택구입자 등 주택기금 지원요건의 개선 내용은?

□ 생애최초 주택구입자금

구 분	현 행	개 선
용자대상	·부부합산 연소득 5.5천만원이하 생애최초 주택구입자	·부부합산 연소득 6천만원이하 생애최초 주택구입자
대상주택 ·금리	·85㎡이하, 주택가격 6억원 이하 ·연 3.8%	·60㎡이하, 주택가격 3억원이하 → 연 3.3% ⇒ ·60~85㎡이하, 주택가격 6억원이하 → 연 3.5%
상환기간	·20년 분할상환(거치기간 1~3년)	·30년 분할상환 신설(거치기간 1~3년)
대출한도	·호당 2억원 이내	·(좌동)
DTI·LTV	·DTI 적용(50~60%), LTV 60%	·DTI 은행권 자율적용, LTV 70%
지원규모	·'13년 2.5조원(이차보전)	·'13년 5조원(이차보전)

□ 근로자·서민 주택구입자금

구 분	현 행	개 선
용자대상	·부부합산 연소득 4천만원이하 무주택 세대주 * 신혼부부는 5천만원 이하	·부부합산 연소득 4.5천만원이하 무주택 세대주 * 신혼부부는 5.5천만원이하
금리	·연 4.3%	·연 4.0%
대상주택 대출한도 상환기간	·85㎡이하, 주택가격 3억원이하 ·호당 1억원 이내 ·20, 30년 분할상환(거치기간 1~3년)	·(좌동)

□ 근로자·서민 전세자금

구 분	현 행	개 선
용자대상	·부부합산 연소득 4천만원이하 무주택 세대주 * 신혼부부는 4.5천만원 이하	·부부합산 연소득 4.5천만원이하 무주택 세대주 * 신혼부부는 5천만원 이하
금리	·연 3.7%	·연 3.5%
대출한도	·호당 8천만원 (전세가격의 70%이내)	·호당 수도권 1억원, 기타 8천만원
상환기간	·2년내 일시상환(3회 연장가능)	·(좌동)
추가대출	·금지	·허용(개인별 보증한도내)

12. 생애최초주택구입자라고 특히 우대할 필요가 있는지?

* 생애최초주택구입자 지원내용 : 취득세 한시면제, 주택기금 지원 강화

- 생애최초주택구입자는 신규로 발생하는 주택실수요자로서 투기 우려가 적고, 주택거래 정상화 측면에서 가장 효과가 높은 계층
 - 생애최초주택구입자는 신혼부부 등 젊은 계층이 다수인데, 향후 상환능력은 충분하나 자력으로 주택시장에 진입하기 어려운 상황으로, 이에 대한 정책적 배려 필요
- ⇒ 생애최초주택구입자의 주택구매에 따른 취득세 면제 및 주택구입자금에 대한 지원 등을 통해 주택시장 진입장벽 완화 필요

13. 생애최초 구입자금 등 구입·전세자금 확대 시행시기는?

- 금번 대책에 반영된 구입·전세자금 지원 확대사항(소득요건 확대, 금리 인하 등)은 기금운용계획 변경을 통해 4월 중순 시행할 예정

* 구체적인 지원조건·절차, 시행시기는 별도 보도자료 배포 예정(4월 중순)

14. 기존 주택기금 대출자도 금리 인하 수혜를 받을 수 있는지?

- 기존에 구입·전세자금을 대출받아 원리금을 상환하고 있는 자 또한, 제도 시행일 기준으로 인하된 금리를 적용

* (근로자·서민 구입자금) 4.3 → 4.0% (근로자·서민 전세자금) 3.7 → 3.5%

- 금번 대책에서 소형주택(60㎡이하)에 대한 금리 우대가 신설된 생애최초 주택 구입자금 대출자의 경우, 기본금리(연 3.5%)를 적용

15. 생애최초 취득세 면제 시행일은? 법 통과가 지연될 경우 거래동결 우려가 클 것으로 보이는데?

- 취득세 면제 시행일은 국회에서 결정할 사항이나 거래동결 최소화를 위해 상임위 통과일부터 적용하는 방안 추진중
- 4월 임시국회에 법안을 제출하고, 가능한 한 同 법안이 빨리 통과될 수 있도록 여·야와 적극 협의해 나가겠음

【 양도소득세 한시 감면 및 종과 폐지 】

16. 이번 미분양주택 등에 대한 양도세 감면 시행시기는?

- 양도세 감면 시행일은 국회에서 결정할 사항이나 거래동결 최소화를 위해 상임위 통과일부터 적용하는 방안 추진중
- 4월 임시국회에 법안을 제출하고, 가능한 한 同 법안이 빨리 통과될 수 있도록 여·야와 적극 협의해 나가겠음

17. 이번 양도세 감면 조치가 언제까지 시행되는지

- '13년 연말까지 취득하는 주택에 대해 양도소득세 감면 특례를 적용할 예정임
- 다만, '13년 연말까지 취득하는 주택의 범위에는 계약하거나 분양받는 분도 포함

18. 어떤 주택이 이번 대책의 혜택을 받는지

- 시가 9억원 이하의 신축주택과 미분양주택, 그리고 1세대 1주택자로부터 취득하는 시가 9억원 이하 주택으로서 「주택법」상 국민주택규모*의 주택이 해당

* 「주택법」상 국민주택규모 : 주거전용면적 85㎡이하(수도권 밖 읍·면 지역은 100㎡)

19. '신축주택'의 범위

- 신축주택은 법에서 규정한 날부터 금년말까지 「주택법」 제38조에 따라 주택을 공급하는 사업주체 등이 공급하는 주택 뿐만 아니라 같은 기간 중 개인이 사용승인 또는 사용검사를 받은 주택을 매매하는 경우가 포함됨
 - 단, 재건축주택과 실제 거래가액 9억원을 초과하는 주택은 제외됨

20. '미분양주택'의 범위

- 미분양주택은 입주자모집공고에 따른 계약일까지 분양계약이 체결되지 않아 선착순의 방법으로 공급하는 주택으로서
 - 법에서 규정한 날부터 금년말까지 미분양주택인 경우 감면대상이 됨

21. '1세대 1주택자'의 범위

- 감면대상 주택의 매도자의 요건인 '1세대 1주택자'는 현행 「소득세법」상 1세대 1주택자 중 1세대 1주택 특례자를 제외한 개념으로서 다음의 경우를 말함
 - ① 「주민등록법」상 1세대의 구성원이 국내에 「주택법」상 주택을 1채 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우
 - ② 1세대가 보유한 주택을 양도하기 전에 신규주택을 취득하여 일시적으로 2주택을 보유하게 된 경우로서 신규주택 취득일로부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

22. 기존주택 매도인의 1세대 1주택자 여부는 어떻게 확인하는가

- 매도자는 매매계약서에 시장·군수·구청장으로부터 1주택자 확인날인을 받아 매수자에게 교부
- 매수자는 향후 해당 주택 매도 후, 양도세 신고·납부시 확인받은 매매계약서 사본을 과세관청에 제출

23. 양도세 한시 감면은 수혜자가 다주택자로 부자감세 아닌가?

- 양도세 한시 감면조치는 집이 팔리지 않아 과도한 채무상환부담 등으로 어려움을 겪는 하우스푸어들의 어려움을 덜어주는 데 목적
 - 주택시장이 크게 위축된 상황에서 하우스푸어들의 주택매도가 원활히 이루어지기 위해서는 다주택자 등 주택구입능력을 갖춘 이들의 주택매수 필요
- 아울러, 양도세 한시감면 조치로 주택거래가 활성화되면,
 - 건설업, 이삿짐센터, 부동산중개업 등 서민들이 주로 종사하는 연관산업에 긍정적 영향 기대
 - 전세수요 → 매매수요 전환으로 전세시장 안정에도 도움

24. 세수여건이 어려운 상황에서 양도세 한시 감면으로 세수부족이 심화될 우려가 있는데?

- 취득한 감면대상 주택을 양도하는 시점에서 일시적으로 세수감소 효과가 있을 수 있으나,
 - 양도세 한시감면으로 주택시장에 긍정적 영향을 주어 거래가 활성화될 경우 세수확보에 도움이 되는 측면도 있음

25. 양도세 한시 감면 및 중과 폐지시 부동산 투기 유발 가능성은?

- 현재와 같이 부동산 시장이 침체된 상황에서 양도세 중과 폐지 및 한시 감면이 부동산 투자를 유발할 가능성은 낮음
 - 양도세 한시 감면의 경우 국지적 투기가 우려되는 지역은 추후 적용 대상지역에서 신속히 제외하는 방안*을 검토하겠음
 - * 법조문에 제도시행후 투기우려 또는 발생지역은 시행령으로 제외할 수 있도록 규정

26. 부동산 양도세 중과제도* 폐지 필요성은?

- * 개인: 다주택자·비사업용 토지 양도세 중과, 2년미만 단기 양도세 중과
- 법인: 주택·비사업용 토지 양도시 법인세 추가(30%) 과세

- 부동산 관련 중과세 제도는 과거 부동산 투기가 심했던 시절 ('03~'05) 도입된 것으로,
 - 부동산 거래동결효과를 야기하는 등 부동산 시장이 침체된 현 상황에는 적합하지 않아 정상화할 필요
- 현재 다주택자·비사업용 토지에 대해서는 금년 말까지 한시적으로 기본세율(6~38%)이 적용되고 있으나
 - 주택시장의 불확실성을 제거하여 긍정적인 시그널을 주기 위해서는 유예기간 연장보다는 폐지하는 것이 바람직

【 주택수요를 억제하는 과도한 규제개선 】

27. 청약가점제도 개선내용을 구체적으로 설명하면?

구 분	현 행		⇒	개 선	
	가점제	추첨제		가점제	추첨제
85㎡이하	최대 75%	25%		<u>40%</u>	60%
85㎡초과	최대 50%	50%		<u>폐지</u>	100%
조정권자	시도지사가 탄력조정			<u>시군구청장</u> 이 탄력조정	
1순위자 요건	입주자저축 1순위인 무주택자			입주자저축 1순위인 무주택자 + <u>1주택이상 소유자</u> 포함	

28. 수직증축 안전성 확보방안은?

- 수직증축 허용범위는 설계도면 보유현황 등 제반여건을 고려하고,
 - 전문기관의 안전성 검토 및 구조안전 심의의무화 등 제도적 장치를 통해 안정성이 확보되는 범위 내에서 신중히 결정할 예정
- 구체적인 개선방안은 전문가 T/F를 구성하여 상반기 중 마련할 계획

29. 수직증축을 허용하는 경우 도시과밀문제는 없는지?

- 최근 가구당 인구감소('90년: 3.7명→'10년: 2.7명)로 상하수도·공원·녹지 등 기반시설의 추가부담은 크지 않을 것으로 예상됨
 - 또한, 리모델링 허가시 도시계획심의를 통해 세대수 증가에 따른 도시과밀 문제를 검토하도록 하겠음

30. 리모델링 활성화로 일시에 리모델링이 시행될 경우 전세난 등 부작용에 대한 대책은?

- 리모델링이 집중될 우려가 있는 지역은 전월세난이나 과밀문제 등 부작용이 발생하지 않도록 하기 위하여
 - 지자체가 해당지역에 대한 리모델링 기본계획(가칭)을 수립하고, 중앙 도시계획위원회 심의와 국토부장관의 승인을 받도록 하는 방안을 강구

31. 현재도 수평·별동 증축 등을 통해 세대수 증가를 허용하고 있는데, 수직증축까지 추가로 허용할 필요가 있는지?

- 주민부담 완화를 통한 리모델링 활성화를 위해 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가를 허용하였으나 (‘12.1 주택법 개정)
 - 허용 대상을 수평·별동 증축 등으로 한정하여 혜택이 제한적
 - 여유공간이 있는 단지도 증축에 따른 주민의 이해관계 차이 등으로 주민 동의가 용이하지 않아 실제 활성화 효과는 미흡
- 따라서, 안전성 확보와 도시과밀 등 부작용이 없는 범위내에서 리모델링 수직증축을 허용할 필요가 있음

【 하우스푸어 지원 】

32. 하우스푸어 기준은 무엇인지?

어떤 기준으로 지원대상을 선정하였는지?

- 현재 하우스푸어에 대해 공식적으로 정립된 기준은 없음
 - 하우스푸어가 느끼는 어려움의 수준을 객관적으로 판단하는 기준을 마련하기 어렵고,
 - 개별 가구마다 처한 상황이 상이하므로 획일적인 기준으로 지원대상을 선정하기도 어려움
- * 언론, 연구기관 등을 통해 발표된 하우스푸어 규모도 가정, 추산방식 등에 따라 7만~150만 가구로 큰 편차를 보이고 있음
- 금번 발표된 지원방안은 하우스푸어의 범위를 특정하기보다,
 - 주택담보대출 상환에 어려움을 겪는 가구들이 채무조정을 통해 정상적으로 채무를 상환할 수 있도록 지원하는 체계를 마련하는데 중점을 두었음

33. 하우스푸어 지원에 따른 도덕적 해이가 나타나지 않을까?

- 이번 하우스푸어 지원방안은 채무를 탕감해주는 대책이 아니라,
 - 기본적인 상환능력을 갖추고 있으나, 상환부담이 과중한 가구를 대상으로 상환스케줄을 조정하여 부담을 적절히 분산시킬 수 있는 기회를 제공하는 것이 주된 내용임
 - 향후 제도 시행 과정에서 도덕적 해이 문제가 나타나지 않도록 경제적 자활의지가 있고, 투기목적이 아닌 실거주(1주택자) 목적의 구입자로 지원대상 한정하는 등 제도적 보완장치 마련할 계획

34. 재정을 통한 하우스푸어 지원에 부정적인 입장이었던 것으로 알고 있는데, 캠코·주택금융공사를 통한 지원시 재정이 소요 되는 것이 아닌지?

- 하우스푸어 문제는 당사자인 차주·금융회사 간 자율적 협의를 통해 우선 해결되어야 하며
 - 대규모 재정투입은 위기대응을 위한 수단으로 국민적 공감대를 얻어 추진해야 한다는 입장에 변함이 없음
- 캠코와 주택금융공사는 이미 승인된 업무계획과 공공기관이 수행하는 일상적인 업무수행 범위 안에서,
 - 새로운 업무수행 방식을 도입하여 하우스푸어에게 채무조정 기회 제공을 담당하게 될 것이며
 - 이번 대책으로 인해 당장 새로운 재정소요가 발생하는 것은 아님
- 캠코와 주택금융공사의 채권매입 한도를 설정한 것도 두 기관의 재정상황이 허락하는 범위 안에서 신규 재정소요 없이 대책을 추진하기 위한 것임
- 앞으로 캠코, 주택금융공사를 통한 지원규모를 확대할지의 여부는 이번 대책의 효과에 대한 분석과 함께
 - 하우스푸어 문제가 얼마나 악화될 수 있을지에 대한 전망, 캠코·주택금융공사의 재정상황 등을 종합적으로 고려하여 추후 판단할 예정

【 하우스푸어 지원대책 : 임대주택리츠 매입방식 】

35. 임대주택리츠 매입방법 및 절차는?

- (매입방법) 역경매 방식을 통해 주택 또는 지분의 감정평가액 대비 매도자의 매각희망가격의 비율이 낮은 順으로 매입

* 역경매는 수요 공급의 원리에 따른 시장 친화적인 방식으로 시장왜곡 및 도덕적 해이 방지 가능

구 분	주요내용
1 매입공고	○ 대상지역 및 매입절차 등 매입기준 공고
2 신청접수 및 현장실사	○ 접수 시 신청금 예치 ○ 현장실사를 통한 매입기준 적합여부 조사
3 평가대상 선정 및 감정평가 의뢰	○ 실사결과, 신청현황 등을 감안하여 평가대상 선정 및 감정평가 의뢰
4 평가액 통보 및 매각희망가격 접수	○ 매입대상자에 대해 감정평가액 통보 및 주택별 매각희망가격 접수
5 매입대상 결정	○ 감정평가액 대비 매각희망가격 비율이 낮은 순으로 매입 대상 결정
6 계약안내 및 매매계약 체결	○ 필요서류 안내 및 매매계약 체결
7 소유권 이전 및 대금지급	○ 계약 즉시 소유권 이전 ○ 소유권 이전등기 완료 후 대금지급

36. 임대주택리츠 매입 신청자격은?

- 대상주택이 1세대 1주택, 전용면적 85㎡ 이하 아파트로 제한되며, 신청자의 자격 제한은 없음
 - * 아파트의 가격 하락률이 크고, 경매에 나오는 주택의 절반이 아파트이기 때문에 우선, 아파트를 대상으로 추진
 - ** '13.2월 주택 경매건수39호) : 아파트(3,067), 연립/다세대(1,992), 단독(1,080)
- 다만, 지분을 매각하는 경우에는 지분 매각대금으로 대출금액을 전부 상환할 수 있는 범위까지 매각해야 함
 - * 대출금이 남아있으면, 금융기관의 근저당권 해제가 불가능하여 지분매매 곤란

【 목돈안드는 전세제도 】

37. < 목돈안드는 전세 I : 집주인 담보대출 방식 >
집주인 담보대출에 참여할 집주인이 있는가?
집주인 인센티브는 충분한가?

- 정부는 집주인의 참여를 유도하기 위해 다양한 세제·금융지원 방안을 마련하였음
 - 전세대출금에 대한 소득세 비과세, 담보대출 이자 납입액에 대해 소득공제(40%), 집주인의 주택담보대출 규모에 비례하여 재산세·종부세 감면 등 세제 인센티브를 부여하고,
 - 집 주인 담보대출시 LTV 한도 70%까지 완화, DTI 자율적용 등 금융규제 완화
 - 특히, 세입자를 구하기 어렵거나, 기존 전세계약을 유지하고 싶은 집주인의 경우 본 제도에 참여할 수 있을 것으로 예상
- 이러한 인센티브 제공에도 담보대출에 대한 부담으로 일부 집주인이 참여를 꺼리는 경우에 대비하여
 - 임차보증금 반환청구권 양도 방식, 주택기금을 통한 전세자금 지원확대 등 다양한 옵션을 제공할 계획

38. < 목돈안드는 전세 I : 집주인 담보대출 방식 >

목돈안드는 전세제도에 대해 LTV, DTI 규제를 완화하였는데 기존 입장과 배치되는 것이 아닌지?

- 목돈안드는 전세제도의 집주인 담보대출은 일반적인 주택담보대출과는 다른 새로운 형태의 대출상품으로
 - 현행 주택담보대출 규제체계를 적용하기에 다소 적합하지 않은 부분이 있음
 - * 예를들어 전세금에 총당하기 위한 대출의 만기는 전세기간인 2년을 초과하기 어려우나, 현행 DTI규제는 만기가 짧은 일시상환 대출의 대출한도를 크게 제한하고 있음
- 이에 따라 기존 LTV, DTI 규제체계를 그대로 적용할 경우 목돈안드는 전세제도의 활용이 극히 제한될 우려가 있음
 - 이를 감안하여 우선 한시적으로 기존 규제의 적용을 일부 완화하기로 하였으며,
 - 추후 목돈안드는 전세제도 활용수요 등을 보아가며 집주인 담보대출의 특성을 고려한 건전성 관리 및 소비자 보호 방안을 마련해 나갈 계획

39. < 목돈안드는 전세Ⅱ: 임차보증금 반환청구권 양도 방식 >
임차보증금 반환청구권 양도방식이란?

- 임차보증금 반환청구권* 양도방식이란 세입자가 집주인에게 갖는 임차보증금 반환청구권이라는 채권을 전세대출 담보로 제공하는 것으로,
 - 세입자의 신용도가 낮거나 소득수준이 낮은 경우 전세대출 금리를 낮추고, 대출한도를 확대하기 위한 방법으로 사용
 - * 임차보증금 반환청구권이란 세입자(임차인)가 임대인(집주인)에게 임차보증금을 내는 대가로 보유하는 채권
 - 다만, 금융기관은 現 주택임대차보호법상 임차보증금 반환청구권을 양도받더라도 우선변제권을 인정받지 못해 대출금리 인하 및 대출한도 확대 효과가 제한적
 - * 現 주택임대차보호법은 임차인에게만 우선변제권을 인정하고 있음
- 이번 주택임대차보호법 개정을 통해 금융기관에게도 우선변제권을 부여하면 금융기관의 대출금 회수가능성이 높아져
 - 저리의 전세자금 대출이 확대될 것으로 기대

40. < 목돈안드는 전세Ⅱ: 임차보증금 반환청구권 양도 방식 >
우선변제권 양도시 지원효과가 어느 정도인가?

- 구체적인 상품이 출시되어야 하겠지만 강화된 담보력을 기초로 예상 손실율을 산정해본 결과 신용대출(6~7%)에 비해 약 2%p 금리인하 효과 기대
- 또한, 강화된 담보력을 바탕으로 보증한도를 확대할 수 있어, 저리의 전세자금 대출을 추가로 받을 수 있을 것으로 기대

【 행복주택 】

41. 철도부지의 경우 소음, 진동, 환경문제 해결이 가능한가?

- 철도부지를 활용한 국내 양천아파트의 거주자 설문조사 결과(11) 소음 및 진동에 대한 불만은 크지 않은 것으로 확인
 - 다만, 선로 위에는 데크(Deck)를 씌워 공원 및 오픈 스페이스로 조성함으로써 소음진동을 최소화하고, 주택은 다른 유희부지에 주로 건설함으로써 양호한 주거환경을 제공할 계획
- 또한, 지구지정·지구계획 단계에서 실시하는 환경 및 교통영향 평가, 사전재해영향성검토 등을 거쳐 주변 환경에 대한 영향을 최소화할 계획

【 분양가 상한제 】

42. 분양가 상한제 신축운영 필요성

- 분양가상한제는 시장과열기에 도입되어 분양가 상승 억제, 집값 안정 등에 기여한 측면이 있으나,
 - 주택거래 위축, 가격 하락 등 시장이 침체된 현 시점에서는 맞지 않는 제도로 시급히 개선·보완이 필요

구 분 (수도권)	시장과열기 (‘05~’07, 상한제 도입·확대)	안정기 (‘09, 상한제 폐지법안 발의)	침체기 (‘12, 정부입법안 발의)
매매가격 증감율(%)	05(5.1)→06(20.3)→07(5.6)	1.2	△3.0
거래량(만건)	‘06(69.8)→‘07(48.3)	39.5	27.2

- 인위적 가격제한은 다양한 주택수요에 부응하는 주택공급을 곤란하게 하며, 주택의 품질 저하 등 부작용 야기
 - 재개발·재건축 사업 위축으로 도심내 주택공급 감소 우려
 - 분양가 심사·공시에 따른 시간비용(통상 1~2개월) 과 용역비 등 경제적 부담도 야기
- 따라서 분양가상한제를 유지하되 시장상황에 따라 탄력 적용 필요

43. 분양가 상한제가 개선되면, 분양가격 상승 우려는 없는지?

- 상한제 폐지가 아니라, 시장상황에 따라 탄력 운영하겠다는 의미
 - 국지적 시장 불안이나 투기과열 우려가 있는 지역은 언제든지 상한제 적용이 가능한 등 안전장치가 마련되어 있음
- 특히 현 시장상황은 과거처럼 수요를 감안하지 않고 분양가를 높이기 곤란한 상황으로, 상한제 개선에 따른 분양가 상승 우려는 없음

□ **분양가상한제 개선 방향**

- (현행) 모든 주택에 대해 법률로 적용대상을 획일적으로 규정
- (개선) 시장상황과 지역별 수급여건에 따라
 - ① 공공성이 강한 주택 (보금자리주택과 보급자리주택지구내 민영주택)
 - ② 국지적 시장 불안이나 투기과열 우려가 있는 지역에 대해
- 주택정책심의위원회(위원장 : 국토부장관) 심의를 거쳐 지정

□ **18대 국회 폐지법안과 차이점**

구 분		주 요 내 용	
18대 국회	장광근 의원(안) (‘09.2.13)	○ 민간택지내 공동주택 상한제 폐지	* 18대 국회 상임위 법안 소위 계류· 논의 중 임기 만료로 자동 폐기
	신영수 의원(안) (‘09.6.22)	○ 민간택지내 공동주택 + 공공택지내 주거 전용 85m ² 초과 공동주택 상한제 폐지	
현 정부발의안		○ 상한제 틀을 유지하면서, 택지의 종류나 주택규모에 관계없이 시장상황에 따라 상한제 탄력 적용 ○ (적용대상) 공공성이 강한 공동주택, 가격 급등 또는 급등 우려 지역의 공동주택 - 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 국토부장관이 지정 하는 주택에 대해 상한제 적용	

□ **탄력적용 유사 입법사례**

투기과열지구 (「주택법」 제42조)	투기지역 (「소득세법」 제104조의2)	토지거래허가구역 (「국토계획법」 제117조)
· 주택 투기 성행 또는 성행 우려 지역 · 국토부장관, 시·도지사 지정	· 주택가격 급등지역 · 기재부장관 지정	· 토지 투기 성행 또는 성행 우려지역 · 국토부장관, 시·도지사 지정