

# 2022

## 주택업무편람

### 주택업무편람

Ministry of Land, Infrastructure and Transport



국토교통부

# Contents

## I 일반현황

1. 조직 및 주요업무 .....	3
2. 산하기관 및 관련기관 .....	7
3. 주택 관련 법률 .....	8
4. 주택분야 예산 .....	11
5. 주택분야 정부위원회 .....	13
6. 조직 연혁 .....	21

## II 주요 업무내용

II-1. 주택정책 부문 .....	29
1. 주택정책의 방향 .....	31
2. 주택의 구분 .....	32
3. 주택 전매제한 제도 .....	35
4. 주택의 규모별 공급 제도 .....	62
5. 분양가 제한 제도 .....	66
6. 후분양제도 활성화 .....	75
7. 주택공급 제도 .....	77
8. 주택조합 제도 .....	83
9. 투기과열지구 지정제도 .....	85
10. 조정대상지역 지정제도 .....	90
11. 재건축 초과이익 환수 제도 .....	98
12. 주거실태조사 .....	99
13. 주택 관련 세제현황 .....	105
14. 부동산거래 전자계약시스템(IRTS) .....	110



15. 미분양관리지역 제도 .....	112
16. 자금조달계획서 및 입주계획서 등 .....	113
17. 주택분야 국제협력 .....	116

## II-2. 주택건설 및 주택정비 부문 ..... 121

1. 주택건설사업 .....	123
2. 주택건설기준 .....	126
3. 공동주택관리 .....	128
4. 주택임대관리업 .....	131
5. 주택건설공사 감리제도 .....	134
6. 도시형 생활주택 .....	137
7. 재개발사업 .....	144
8. 재건축사업 .....	147
9. 주거환경개선사업 .....	152
10. 소규모주택정비사업 .....	155
11. 재정비촉진사업 .....	156
12. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업 .....	160
13. 공업화주택 인정 및 건설 촉진 .....	165
14. 공동주택 리모델링 .....	169
15. 공동주택 성능등급 표시 .....	171
16. 장수명 주택 건설사업 .....	174
17. 건강친화형 주택 건설기준 .....	176

## II-3. 택지 및 신도시 개발 부문 ..... 179

1. 택지개발사업 .....	181
2. 택지개발사업 추진현황 .....	203
3. 신도시 현황 .....	205

# Contents

<b>II-4. 주거복지 부문</b> .....	<b>209</b>
1. 주거복지 정책 개요 .....	211
2. 주거급여 제도 개요 .....	214
3. 공공주택 정책 개요 .....	218
4. 공공주택특별법 주요내용 .....	230
5. 공공주택 공급계획 및 실적 .....	239
6. 신혼희망타운 제도 .....	242
7. 영구임대주택 제도 .....	246
8. 국민임대주택 제도 .....	247
9. 행복주택 제도 .....	249
10. 일자리연계형주택 .....	251
11. 고령자복지주택 .....	252
12. 통합공공임대주택 .....	253
13. 기존주택 등 매입임대주택 .....	254
14. 기존주택 등 전세임대주택 .....	264
15. 노후 공공임대주택 시설개선사업 .....	269
16. 임대주택 등록 제도 .....	270
17. 공공지원 민간임대주택 정책 개요 .....	273
18. 민간임대주택에 관한 특별법 주요 개정 내용 .....	287
19. 사회주택 .....	292
20. 집주인 임대주택사업 .....	295
21. 신혼부부 주거지원(공급, 대출) .....	298
22. 청년우대형 청약통장 .....	301
<b>II-5. 주택도시기금 부문</b> .....	<b>303</b>
1. 주택도시기금 .....	305
2. 국민주택채권 .....	314
3. 내집마련 디딤돌 대출 .....	324
4. 공유형 모기지 .....	328
5. 버팀목 전세자금 대출 .....	330



### Ⅲ 주요 통계

1. 주택보급률 관련 .....	337
2. 주거실태조사 .....	340
3. 2021 인구주택총조사 관련 .....	342
4. 주택가격 동향 .....	346
5. 주택건설 관련 .....	347
6. 임대주택 관련 .....	372
7. 미분양 관련 .....	378
8. 주택도시기금 관련 .....	379
9. 국민주택채권 발행 현황 .....	389
10. 주택청약 관련 입주자저축 현황 .....	390
11. 공공택지 확보 및 공급 관련 .....	392
12. 주거환경개선사업 현황 .....	394
13. 재개발사업 현황 .....	396
14. 재건축사업 현황 .....	399
15. 공동주택 관련 .....	402
16. 주택사업자 등록 관련 .....	405
17. 주택도시보증공사 관련 .....	406

※ 편람의 내용과 수치 등은 별도의 시점 표기가 없는 경우 2021년 말 기준으로 작성되어 있습니다.



2022년  
주택업무편람

# I

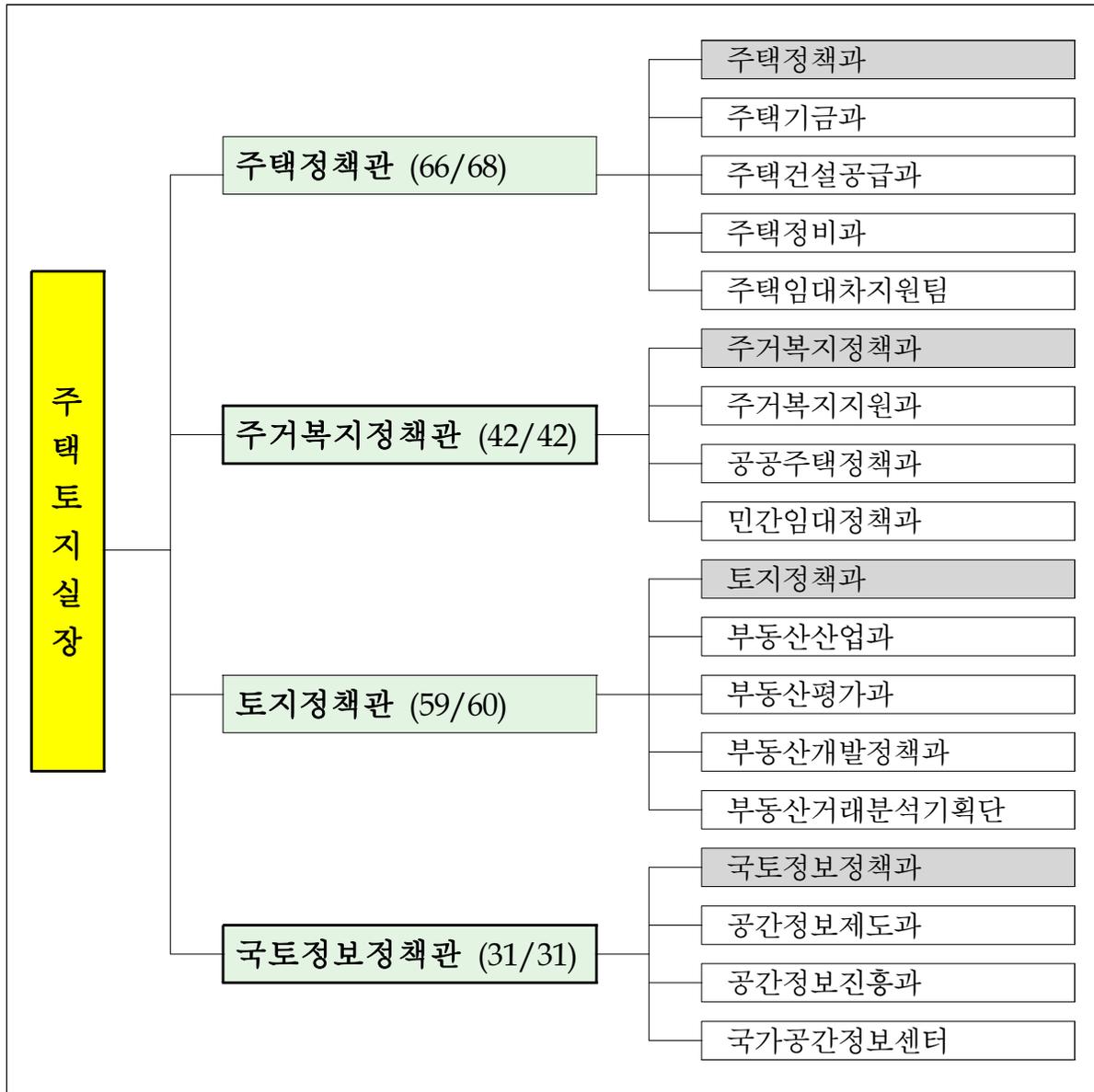
## 일반현황

1. 조직 및 주요업무	3
2. 산하기관 및 관련기관	7
3. 주택 관련 법률	8
4. 주택분야 예산	11
5. 주택분야 정부위원회	13
6. 조직 연혁	21

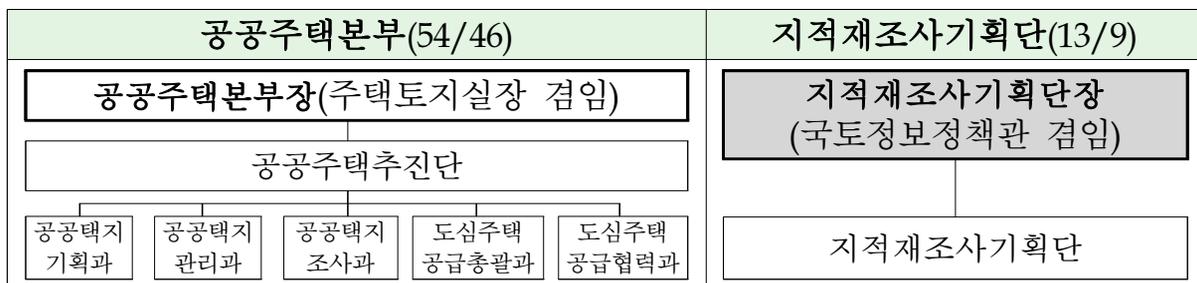


## 1. 조직 및 주요업무

◆ 1실장, 4정책관, 18 부서(과·기획단·팀) / 운영정원 198명, 현원 202명



◆ 별도조직 : 1본부, 1기획단



□ 주요업무(주택토지실)

▶ 주택정책관

- 주택정책과 : 주택정책 총괄, 주거종합 계획, 전·월세 시장 안정대책, 주택시장동향, 미분양 현황 관리, 분양가상한제, 주택법령 총괄 등
- 주택기금과 : 주택도시기금 조성·운용, 주택보증제도 및 주택도시보증공사 (HUG) 관리, 주택공급 및 청약제도 운영
- 주택건설공급과 : 주택건설기준, 감리, 주택관리업, 공업화주택·장수명주택, 공동주택 관리정책, 하자, 주택정책 R&D 등
- 주택정비과 : 주거환경개선사업·재건축·재개발 등 정비사업 제도, 재건축 초과이익환수 제도, 재정비촉진사업, 공동주택 리모델링 제도 등
- 주택임대차지원팀 : 임대차 정책 및 제도 운영, 법령개정, 임대차정보 시스템(RHMS) 구축 및 운영, 임대차 시장 동향·통계 관리

▶ 주거복지정책관

- 주거복지정책과 : 주거복지 중·장기 계획 수립, 주거복지로드맵, 저출산 고령사회 대책, 주거기본법 및 주거약자법, 주거복지센터 운영 등
- 주거복지지원과 : 매입임대주택 및 전세임대주택 공급 총괄, 주거기본법 및 주거약자법, 주거복지 평가제도 운영, 주거복지센터 운영 등
- 공공주택정책과 : 공공임대 공급계획 및 공급총괄, 공공주택 공급기준 및 입주기준 관리, 청년주택 및 신혼부부 주택 공급 총괄 등
- 민간임대정책과 : 민간임대 정책 총괄·홍보, 공공지원형 민간임대주택 공급 총괄, 민간임대주택 법령 운영 등

## ◆ 토지정책관

- 토지정책과 : 토지정책 수립, 부동산서비스산업 발전계획 수립·시행, 토지거래허가 및 개발이익 환수제도 운용, 토지 보상제도 및 부동산거래신고제 운용, 외국인토지제도 운용, LH 지도·감독 등
- 부동산산업과 : 부동산투자회사제도 및 부동산금융제도의 운용, 부동산중개업 및 공인중개사제도 운용, 임대동향 조사 등
- 부동산평가과 : 표준지·표준단독주택·공동주택의 가격공시, 감정평가제도의 운용, 한국부동산원 및 한국감정평가협회 지도·감독 등
- 부동산개발정책과 : 택지개발촉진 법령 운용, 택지수급계획 및 택지정보시스템 구축·운영, 공공디벨로퍼 육성, 신도시 정책수립 및 실행 등
- 부동산거래분석기획단 : 부동산 실거래 및 자금출처 조사, 부동산 시장범죄행위 수사, 부동산거래질서교란행위·불법행위 정보수집·분석

## ◆ 국토정보정책관

- 국토정보정책과 : 국가공간정보법령 운영, 국가공간정보정책 및 기본계획 수립, 기본공간정보 구축에 관한 사업계획 수립 등
- 공간정보제도과 : 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령, 국가측량 및 지적정책 수립, 지적공부 부동산종합공부의 관리 등
- 공간정보진흥과 : 공간정보산업 진흥정책 수립, 공간정보산업진흥법 운영, 공간정보 구축, 공간정보 인재양성 및 일자리 창출 지원 등
- 국가공간정보센터 : 국가공간정보 통합 데이터베이스 유지관리, 국토정보시스템 운영관리, 공간정보체계에 대한 유통정책 및 제도수립 등

### ▶ 공공주택추진단

- 공공택지기획과 : 공공택지개발 총괄, 3기 신도시 등 주요 공공택지지구 지정 및 지구계획 승인, 공공 사전청약 정책 및 제도 등
- 공공택지관리과 : 공공주택특별법령 등 소관제도 운영, 공공주택지구 관리, 공공주택건설 사업승인, 위원회 운영
- 공공택지조사과 : 공공주택 개발 여건 및 제한요인 분석, 공공택지 신규 후보지 발굴, 후보지분석 시스템 구축, 후보지 우선순위 부여 및 관리 등
- 도심주택공급총괄과 : 도심 공공주택 복합사업 및 주거재생혁신지구 조성 사업 관련 제도 운영, 후보지 관리, 지구지정 및 사업관리 등
- 도심주택공급협력과 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법령 제도 총괄, 소규모 주택정비 관리지역 제도·예산 운영 등

### ▶ 지적재조사기획단

- 지적재조사 기본계획 수립 및 운영, 지적재조사 업무·측량규정 등 운영, 지적재조사 기술지원, 지적재조사 정보화 전략 수립 및 운영 등

## 2. 산하기관 및 관련기관

### 산하기관

소 관	산하기관
주택정책관(1)	주택도시보증공사('99.4 설립) : 사장 권형택
주거복지정책관(1)	주택관리공단('98.9 설립) : 사장 서종균
토지정책관(2)	한국토지주택공사('09.10.1 설립) : 사장 김현준
	한국부동산원('69.4.25 설립) : 원장 손태락
국토정보정책관(1)	한국국토정보공사('77.7 설립) : 사장 김정렬

### 관련기관

소 관	관련기관
주택정책관(5)	한국주택협회('93.3 설립) : 회장 공석
	대한주택건설협회('93.3 설립) : 회장 박재홍
	대한주택관리사협회('92.5 설립) : 회장 이선미
	한국도시정비협회('10.8 설립) : 회장 이승민
	대한도시정비관리협회('11.5 설립) : 회장 임종수
주거복지정책관(1)	한국주택임대관리협회('16.1 설립) : 회장 임채욱
토지정책관(6)	한국감정평가사협회('90.1 설립) : 회장 양길수
	한국공인중개사협회('86.3 설립) : 회장 이종혁
	새대한공인중개사협회('12.12 설립) : 회장 민경호
	한국부동산개발협회('08.4 설립) : 회장 김승배
	한국리츠협회('10.12 설립) : 회장 정병윤
	한국부동산리츠투자자자문협회('14.1 설립) : 회장 모현숙
국토정보정책관 (2)	공간정보산업진흥원('12.6 설립) : 원장 전만경
	한국공간정보산업협회('15.12 설립) : 회장 김석중

## 3. 주택 관련 법률

법률명	제정일	주요 내용	담당부서
주거기본법	'15.6.22. (15.12.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거정책 기본원칙 설정</li> <li>주거종합계획 수립</li> <li>주거복지전달체계 구축 및 주거복지 전문인력 양성</li> </ul>	주택정책과 주거복지정책과
주택법 (구 주택건설촉진법)	'72.12.30. (73.1.15.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택의 건설 및 공급</li> <li>분양가상한제 등 주택시장관리</li> </ul>	주택정책과 주택기금과 주택건설공급과 주택정비과
주택도시기금법	'15.1.6 (15.7.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택도시기금 설치 및 운용</li> <li>주택도시보증공사 설립운영</li> </ul>	주택기금과
공동주택관리법	'15.8.11. (16.8.12.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 관리지원, 체계, 분쟁조정 등 관리에 관한 사항</li> </ul>	주택건설공급과
도시 및 주거환경정비법	'02.12.30 (03.7.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택재개발·재건축사업 등 정비사업의 시행방법 및 절차</li> </ul>	주택정비과
도시재정비 촉진을 위한 특별법	'05.12.30 (06.7.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진지구의 지정 및 계획 수립</li> <li>기반시설 설치비용 지원</li> </ul>	주택정비과
재건축초과이익 환수에 관한 법률	'06.5.24 (06.9.25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>재건축부담금 산정, 납부</li> <li>부담금 징수 및 배분</li> </ul>	주택정비과
주택임대차보호법	'81.3.5 (81.3.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>계약갱신 요구권</li> <li>전월세 상한제</li> </ul>	주택임대차보호팀 (법무부 공동)
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	'12.2.22 (12.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거약자에 대한 주거지원 계획 수립</li> <li>주거약자용 임대주택 공급</li> </ul>	주거복지정책과
주거급여법	'14.1.24 (15.1.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거급여 수급권자의 범위, 지급 기준 등 주거급여실시에 필요한 사항</li> </ul>	주거복지정책과
공공주택 특별법 (구 국민임대특별법)	'03.12.31. (04.7.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택 공급·관리계획 수립</li> <li>공공주택건설, 운영·관리</li> </ul>	공공주택정책과 주거복지지원과 공공택지관리과 공공택지관리과 도심주택공급총괄과
민간임대주택에 관한 특별법(구 임대주택법)	'84.12.31 (85.1.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간임대주택의 공급 및 관리</li> <li>주택임대사업자 및 주택임대관리업에 등록</li> </ul>	민간임대정책과

법률명	제정일	주 요 내 용	담당부서
부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법	'07.1.19. ( '07.4.20.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임차인 보호대책 수립</li> <li>• 부도임대주택 매입사업 절차</li> <li>• 재정 및 주택도시기금 지원</li> </ul>	주거복지지원과
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	'09.3.25 ( '10.1.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주자 삶의 질 향상 기본계획 수립·시행</li> <li>• 노후 임대주택 리모델링·재건축·재정비 사업 실시</li> </ul>	주거복지지원과
민간임대주택에 관한 특별법(구 임대주택법)	'84.12.31 ( '85.1.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간임대주택의 공급 및 관리</li> <li>• 주택임대사업자 및 주택임대관리업에 등록</li> </ul>	민간임대정책과
개발이익 환수에 관한 법률	'89.12.30. ( '90.1.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발부담금 대상사업 및 납부의무자</li> <li>• 부과기준 및 부담률, 개발부담금 부과·징수 등</li> </ul>	토지정책과
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	'62.1.15 ( '62.1.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공익사업의 준비, 협의·수용에 의한 취득 또는 사용, 손실보상, 이익신청, 환매권 등</li> </ul>	토지정책과
한국토지주택공사법	'09.5.22 ( '09.10.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LH 설립목적, 자본금, 사업범위</li> <li>• LH 자금조달 및 손익금처리</li> <li>• 토지매입 및 공급 등</li> </ul>	토지정책과
부동산서비스산업 진흥법	'17.12.19 ( '18.6.20.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산서비스산업 진흥 기본계획 수립, 부동산 정보 공개 시책, 융·복합 부동산 서비스산업 지원</li> </ul>	토지정책과
부동산 거래신고 등에 관한 법률	'16.1.19 ( '17.1.20.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 거래신고 제도, 외국인 부동산 등 취득 신고 및 허가, 토지거래허가 제도, 주택임대차 신고</li> </ul>	토지정책과
공인중개사법	'83.12.30 ( '84.4.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중개업의 개설 등록 및 개업 공인중개사 준수사항, 공인중개사의 자격시험과 교육 등에 관한 사항</li> </ul>	부동산산업과
부동산투자회사법	'01.4.7 ( '01.7.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산투자회사의 설립 및 영업인가와 자산운용 방법 및 투자자 보호 등에 관한 사항</li> </ul>	부동산산업과
상가건물임대차 보호법	'02.8.26 ( '02.8.26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상가건물 임대차에 관한 민법의 특별법으로 대항력, 계약갱신, 임대차 기간 등 임차인 보호 관련 사항</li> </ul>	부동산산업과 (법무부 공동)
감정평가 및 감정평가사에 관한 법률	'16.1.19 ( '16.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정평가 및 감정평가사 제도, 감정평가사시험, 자격 운영, 감정평가업 운영 및 감정평가사협회 지도·감독</li> </ul>	부동산평가과

법률명	제정일	주요내용	담당부서
부동산 가격공시에 관한 법률	'89.4.1 ( '89.7.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지·주택·비주거용 부동산의 적정가격 공시 및 관련 절차 규정, (중앙, 지방) 부동산가격공시위원회 운영, 공시가격 현실화계획 수립 근거</li> </ul>	부동산평가과
한국부동산원법	'16.1.19. ( '16.9.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국부동산원의 조직구성 및 운영, 한국 부동산원 업무범위 및 지도·감독</li> </ul>	부동산평가과
건축물의 분양에 관한 법률	'04.10.22. ( '05.4.23.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>비주거용 건축물 분양 시 적용되는 신고 요건·절차, 분양원칙 및 전매제한 등 분양제도</li> </ul>	부동산개발정책과
공공토지의 비축에 관한 법률	'09.2.6 ( '09.2.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공토지비축계획 수립, 공공토지비축 심의위원회, 토지은행 설립, 공공토지 비축절차, 비축토지의 관리·공급</li> </ul>	부동산개발정책과
부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	'07.5.17 ( '07.11.18.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산개발업의 등록 및 등록사업자의 보고의무 등 부동산개발업의 관리·육성</li> </ul>	부동산개발정책과
택지개발촉진법	'80.12.31 ( '81.1.1.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리에 관한 특례 규정</li> </ul>	부동산개발정책과
국가공간정보 기본법	'09.2.6 ( '09.8.7.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가공간정보 정책 추진</li> <li>국가 공간정보 기반조성</li> <li>국가 공간정보체계의 구축 및 활용</li> </ul>	국토정보정책과
공간정보산업 진흥법	'09.2.6. ( '09.8.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간정보산업 진흥시책</li> <li>공간정보산업 기반조성 및 지원</li> <li>공간정보사업의 관리</li> </ul>	공간정보진흥과
공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률	'09.12.14 ( '09.12.14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>측량의 기준 및 측량성과 관리 등</li> <li>측량기술자의 등록 등 측량기술자 관리</li> <li>토지의 등록 및 지적공부 관리</li> </ul>	공간정보제도과
지적재조사에 관한 특별법	'11.9.16. ( '12.3.17.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>지적재조사 사업 시행</li> <li>지적재조사 측량 및 경계의 확정</li> <li>조정금산정 및 새로운 지적공부 작성</li> </ul>	지적재조사기획단
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	'13.6.4 ( '13.12.5.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거재생혁신지구 지정 등</li> </ul>	도심주택공급총괄과
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	'17.2.8 ( '18.2.9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>방치된 빈집의 효율적인 정비 및 소규모 주택 정비 활성화</li> </ul>	도심주택공급협력과

## 4. 주택분야 예산

(단위 : 억원)

구 분	'22년
<b>일반회계 + 기금</b>	<b>362,110</b>
<b>일반회계</b>	<b>26,850</b>
주택 및 주거동향조사	157
공동주택관리분쟁조정센터운영	20
하자심사분쟁조정위원회업무위탁	42
주택청약 시장관리	9
임대차분쟁조정위원회운영	71
재정비촉진사업지원	142
정비사업지원업무수행	20
주거환경연구사업(R&D)	12
OSC기반 공동주택 (R&D)	48
AI기반 스마트하우징(R&D)	27
국토교통기술기반주거생활환경문제해결(R&D)	23
주거급여 지원	21,822
청년월세한시특별지원	821
주택행정정보시스템운영(정보화)	44
주택공시가격조사	569
부동산서비스산업육성	10
부동산투자회사 감독 및 검사지원	30
지가조사	859
부동산거래 조사	335
개발부담금 징수 및 관리(균특)	221
부동산종합정보시스템운영(정보화)	63
국토공간정보인력양성	20
국토공간정보정책지원	45
국가공간정보품질관리수준평가시행	6
지적관리	39
지적재조사	716
북한지역디지털지적구축	13
지하공간통합지도갱신자동화 및 굴착현장안전관리지원(R&D)	24
디지털트윈기반화재재난지원통합플랫폼기술개발(R&D)	10
디지털국토정보기술개발사업(R&D)	107
공간지식추론엔진기술개발(R&D)	19
위성정보빅데이터활용국토종합관리기술개발(R&D)	18
공간정보기반실감형콘텐츠융복합 및 혼합현실제공기술개발(R&D)	29
토지종합정보시스템운영(정보화)	46
국가공간정보공동활용체계(정보화)	80
국토공간정보기반조성(정보화)	4
지하시설물전산화(정보화)	229
지상지하공간정보통합관리체계구축(정보화)	50
공간정보디지털트윈시범사업(정보화)	49

(단위 : 억원)

구 분	'22년
<b>일반회계 + 기금</b>	<b>362,110</b>
<b>주택기금</b>	<b>335,260</b>
<b>임대주택지원(출자)</b>	<b>66,594</b>
다가구매입임대출자	33,467
국민임대출자	2,402
영구임대출자	2,464
행복주택출자	10,353
임대주택리츠출자	3,356
전세임대경상보조	1,172
통합공공임대출자	8,575
노후공공그린리모델링	4,806
<b>임대주택지원(용자)</b>	<b>154,787</b>
다가구매입임대용자	58,093
국민임대용자	6,917
공공임대용자	2,335
행복주택용자	15,088
민간임대용자	16,539
집주인임대주택사업	830
전세임대용자	45,328
통합공공임대용자	9,656
<b>분양주택등지원(용자)</b>	<b>2,658</b>
분양주택(용자)	2,563
위험건축물이주자금지원	85
주택성능보강(용자)	10
<b>구입전세자금지원(용자)</b>	<b>85,300</b>
<b>기타지출</b>	<b>7,568</b>
재건축초과이익자본이전	1
주택금융신용보증출연	1,326
이차보전	3,850
위탁수수료(주택계정)	2,388
기금운영비(주택계정)	3
<b>이자상환</b>	<b>18,354</b>
주택채권이자상환	12,292
청약저축이자상환	6,062

## 5. 주택분야 정부위원회

### 주택정책관 소관

- 주거정책심의위원회 (위원장 : 장관, 29인)
- 주택도시기금 기금운용심의회 (위원장 : 주택정책관, 10인)
- 하자심사분쟁조정위원회 (위원장 : 민간, 60인)
- 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 (위원장 : 민간, 15인)
- 공동주택 우수관리단지 선정위원회 (위원장 : 주택정책관, 14인)

### 주거복지정책관 소관

- 공공지원 민간임대주택 통합심의위원회 (위원장 : 민간, 24인)

### 공공주택추진단 소관

- 공공주택통합심의위원회 (위원장 : 민간, 32인)

### 5-1. 주거정책심의위원회

- 설치근거 : 주거기본법 제8조 및 시행령 제5조
- 설치일자 : 2015. 12. 23.
  - \* 1973.2.26 이래 설치·운영 중 / 주택건설촉진법 → 주택법 → 現 주거기본법
- 주요기능 : 주거종합계획 수립·변경, 택지개발예정지구 지정·변경·해제, 투기과열지구·분양가상한제 적용지역 지정·해제, 그 밖에 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요 정책 등 심의
- 심의내용(주거기본법 제8조 제1항)
  - 최저주거기준 및 유도주거기준의 설정 및 변경
  - 주거종합계획의 수립 및 변경
  - 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제
    - \* 지정권자가 국토부장관인 경우(국토부장관 승인 필요 경우 포함)
  - 「주택법」에 따른 분양가상한제 적용 지역(민간택지)의 지정 및 해제
  - 「주택법」에 따른 투기과열지구의 지정 및 해제
  - 다른 법령에서 위원회의 심의를 거치도록 한 사항
  - 그 밖에 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요한 정책으로서 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항
- 위원구성 : 위원장을 포함 29명 이내
  - 당연직 위원장(1명) : 국토교통부장관
  - 당연직 위원(13명) : 기획재정부·교육부·행정안전부·농림축산식품부·산업통상자원부·보건복지부·환경부·고용노동부 차관, 국무총리실 국무2차장, 금융위원회 부위원장, 한국토지주택공사 사장 및 주택도시보증공사 사장, 당해 택지개발예정지구 관할 시·도지사(택지개발지구 지정·해제 등에 한함)
  - 위촉직 위원(15명)

## 5-2. 주택도시기금 기금운용심의회

- 설치근거 : 국가재정법 제74조
- 주요기능 : 기금의 관리·운용에 관한 중요한 사항을 심의
- 심의내용(국가재정법 제74조제2항, 주택도시기금 위원회 운영규정 제2조)
  - 기금운용계획의 수립 및 변경
  - 기금결산보고서의 작성
  - 기금 대출채권의 상각
  - 위탁수수료 지급기준의 수립 및 변경
  - 자산운용지침의 제정 및 개정
  - 여유자금 전담기관 선정기준의 수립 및 변경
  - 기금의 주요 조달 및 대출상품 금리 결정, 변경
  - 그 밖에 기금의 운영과 관련하여 중요한 사항으로서 위원장이 회의에 회의 부치는 사항 등
- 위원구성(운영규정 제4조) : 위원장을 포함 10명
  - 위원장 : 국토교통부 주택정책관
  - 위 원
    - 당연직 : 주택기금과장, 주택도시보증공사 주택도시기금본부장
    - 위촉직 : 민간위원 7인

### 5-3. 하자심사분쟁조정위원회

- 설치근거 : 공동주택관리법 제39조 및 시행령 제48조
- 설치일자 : 2009. 3.
- 주요기능 : 공동주택 내력구조부와 시설공사 등에서 발생하는 하자에 대하여 사실조사·검사 및 분쟁을 조정기능
- 심의내용(공동주택관리법 제39조)
  - 하자 여부 판정
  - 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급 기관(이하 "사업주체등"이라 한다)과 입주자대표회의등 간의 분쟁의 조정
  - 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정
  - 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항
- 위원구성(공동주택관리법 제40조) : 위원장을 포함 50명 이내
  - 위원장 : 위원장 및 분과위원회의 위원장은 국토교통부장관이 임명
  - 위 원
    - 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원장관
    - 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
    - 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
    - 건설공사, 건설업, 건설용역업 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
    - 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
    - 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조 제1항에 따라 등록된 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
    - 그 밖에 조정 등에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
    - 위촉임기 : 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기

#### 5-4. 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

- 설치근거 : 공동주택관리법 제71조 및 제73조
- 설치일자 : 2016. 8.
- 주요기능 : 공동주택관리 관련 입주자대표회의·관리주체·입주자 등의 분쟁에 대하여 사실조사·검사 및 분쟁 조정기능
- 심의·조정 내용(공동주택관리법 제71조)
  - 입주자대표회의 구성·운영 및 동별 대표자 자격 등에 관한 사항
  - 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
  - 관리비·사용료·장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
  - 공동주택 공용부분의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
  - 공동주택의 리모델링, 층간소음에 관한 사항
  - 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항 등
- 위원구성(공동주택관리법 제73조) : 위원장을 포함 15명 이내
  - 위원장 : 위원장은 국토교통부장관이 임명
  - 위 원
    - 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
    - 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하는 사람
    - 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
    - 공인회계사, 세무사, 건축사, 감정평가사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람
    - 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
    - 그 밖에 공동주택관리에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
    - 위촉임기 : 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기

### 5-5. 공공지원민간임대주택 통합심의위원회

- 설치근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제32조
- 설치일자 : 2015. 12. 29.
- 주요기능 : 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지구계획 승인을 위한 도시 계획, 교통, 재해 등 관련사항을 통합하여 검토·심의
- 심의내용
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
  - 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
  - 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
  - 「산지관리법」에 따라 촉진지구에 속한 산지의 이용계획
  - 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
  - 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성검토
  - 「학교보건법」에 따른 교육환경에 대한 평가
  - 「경관법」에 따른 사전경관계획
  - 「건축법」에 따른 건축 심의
  - 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항
- 위원구성 : 위원장을 포함 24명 이내
  - 위원장 : 위촉직 위원 중에서 선출
  - 당연직 위원 : 국토교통부, 사전협의 대상 중앙기관, 지자체
  - 위촉직 위원 : 도시, 건축, 교통, 환경, 재해 등 민간전문가
  - 법정 위원회 위원 : 중앙도시계획위원회, 국가교통위원회, 교통영향평가 위원회, 산지관리위원회, 에너지사용계획심의위원회, 사전재해영향성검토 위원회, 시·도 교육환경보호위원회, 경관위원회, 건축위원회에서 추천 받은 위원

## 5-6. 공공지원민간임대주택 자문위원회

- 설치근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제25조, 공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침 제3절
- 설치일자 : 2015. 12. 29.
- 주요기능 : 촉진지구 지정, 민간제안 및 정비사업 연계형 공공지원 민간 임대주택 등 기금 출자 사업, 공공지원 민간임대주택 제도 개선 등에 대한 전문가 의견 청취
- 심의내용(공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침 제20조)
  - 촉진지구 지정에 관한 사항
  - 촉진지구 지정 없이 공공지원 민간임대주택을 건설하거나 매입하여 공공 지원 민간임대주택으로 등록하는 사업으로서 기금을 출자 등의 방식으로 지원 하는 사업에 관한 사항
  - 정비구역에서 공공지원 민간임대주택을 공급하는 사업으로서 기금을 출자 등의 방식으로 지원하는 사업에 관한 사항
  - 공공지원 민간임대주택에 관한 제도개선 등에 관한 사항
  - 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
- 위원구성 : 위원장을 포함 30명 이내
  - 당연직 위원장 : 주거복지정책관
  - 당연직 위원 : 민간임대주택업무 담당 국토부 공무원, 공공기관 직원
    - \* 국토부 : 민간임대정책과장, 주택정책과장, 주택기금과장, 주거복지정책과장, 주택정비과장, 공공주택총괄과장, 민간임대정책과 담당 공무원(간사)
    - \* 공공기관 : 한국토지주택공사 금융사업1부장, 주택도시보증공사 임대 리츠관리팀장, 한국부동산원 정비사업지원부장 등
  - 위촉직 위원 : 주택, 부동산금융, 교통, 도시, 환경 등 민간전문가

## 5-7. 공공주택통합심의위원회

- 설치근거 : 공공주택특별법 제33조
- 설치일자 : 2009. 7. 13.
- 주요기능 : 공공주택 지구계획 및 사업계획 승인과 관련된 사항 검토·심의
- 심의내용(공공주택특별법 제33조)
  - 도시관리계획에 관한 사항
  - 광역교통개선대책
  - 교통영향분석·개선대책
  - 산지의 이용계획
  - 에너지 사용계획
  - 사전재해영향성 검토
  - 교육환경에 대한 평가 관련사항 등
- 위원구성(공공주택특별법 제33조) : 위원장을 포함 32인 이하
  - 위원장 : 위촉직 중 호선
  - 위 원
    - 당연직 : 국방부, 농림축산식품부, 환경부, 행정안전부, 산림청, 국토교통부 및 당해 지구 소속 공무원
    - 위촉직 : 민간위원 25인

## 6. 조직 연혁

- 1948. 8 : 사회부 주택국으로 발족
  - 기획과, 건축과, 분배과
- 1961.10.2 : 경제기획원 산하 국토건설청의 주택건설과 설치
- 1963. 6.29 : 국토건설청을 건설부로 승격, 국토보전국 내 주택건설과 설치
- 1968. 7.24 : 주택도시국 설치
- 1970. 3.25 : 주택국과 도시국으로 분리
  - 주택국 : 주택정책과, 주택관리과, 건축과
  - 도시국 : 도시계획과, 상수도과, 단지조성과
- 1976.12.31 : 주택국에 기술지도과 신설
- 1984.12.27 : 도시국에 도시시설계획과 신설
- 1989. 7. 1 : 주택도시국이외에 신도시건설기획실(1급) 및 기획심의관(3급) 신설하여 신도시(분당 등)의 주택업무를 담당
  - 기획과, 관리과, 택지과, 건축과, 시설과
- 1990. 3.26 : 신도시건설기획실은 신도시건설기획관(3급)으로 축소
  - 주택국에 주택기금과 신설
  - 토지국의 택지개발을 주택국으로 조정
  - 도시국장 밑에 건축기획관(3급) 신설하고, 주택국의 건축과를 도시국의 건축과로 조정
  - 주택국 : 주택정책과, 주택관리과, 주택기금과, 주택개발과, 택지개발과
  - 도시국(건축심의관) : 도시계획과, 도시정비과, 녹지공원과, 건축계획과, 건축행정과

- 1994.12.23 : 건설부와 교통부 통합과 함께 주택도시국으로 개편
  - 주택도시국(주택심의관, 건축기획관) : 주택정책과, 주택관리과, 택지개발과, 도시계획과, 도시관리과, 건축과
  
- 1998. 2.28. : 주택심의관 폐지
  - 건축기획관을 도시건축심의관으로 명칭 변경
  
- 1999. 5.24 : 과명칭 변경
  - 택지개발과 → 주거환경과
  - 도시계획과 → 도시정책과
  
- 2000. 8.29 : 국토체계개선팀 운영
  
- 2001. 1.15 : 주거환경정비팀 운영
  
- 2002.10 : 주거환경정비팀 해체
  
- 2002.10 : 국민임대주택건설지원팀 운영
  
- 2003. 7.26 : 주택국과 도시국으로 분리
  - 주택국 : 주택정책과, 주거복지과(신설), 공공주택과, 주거환경과
  - 도시국 : 도시정책과, 도시관리과, 건축과
  
- 2004. 3.22 : 국민임대주택건설지원팀을 국민임대주택건설지원단으로 확대 개편(국장급 1, 3개과 신설)
  
- 2005. 9. 1 : 본부장·팀제 도입에 따라 주택국을 주거복지본부로 확대 개편하고 과를 팀으로 명칭 변경하고 신도시기획팀과 신도시개발팀을 신설 (4개과를 6개팀으로 확대개편)

\* 본부장 산하에 토지기획관(4팀), 국민임대주택건설기획단(3팀)을 둠

- 2006. 2. 1 : 토지기획관 소속하에 부동산실거래가 신고 및 부동산시장 동향 분석, 부동산통계분석을 담당하는 부동산정보분석팀 신설
- 2007. 7. 6 : 주거복지본부를 확대 개편
  - 주거복지본부장을 고위공무원단 다급에서 가급으로 상향하고, 주택건설기획관, 토지기획관, 국민임대주택건설기획단을 통솔하도록 함
  - 주택건설기획관(고공단 다급)을 신설
  - 기존 14개팀에서→3개팀(주택기금팀, 주택건설기획팀, 주택공급팀) 신설로 17개팀으로 확대 개편
  - 토지기획관 소관 부동산정보분석팀을 본부장 직할로 조정
  - 주거복지기획팀을 국민임대주택건설기획단 소관으로 조정
  - 국민임대주택건설기획단은 기존 3팀(주택기획팀, 택지개발팀, 주택건설팀)을 2팀(국민임대기획팀, 국민임대관리팀)으로 조정, 비축임대주택팀 신설
  - \* 주거복지본부장 직할(3팀) : 주택정책팀, 주택기금팀, 부동산정보분석팀
  - \* 주택건설기획관(6팀) : 주택건설기획팀, 주택공급팀, 주거환경팀, 택지기획팀, 신도시기획팀, 신도시개발팀
  - \* 토지기획관(4팀) : 토지정책팀, 토지관리팀, 부동산평가팀, 국토정보기획팀
  - \* 국민임대주택건설기획단(4팀) : 주거복지기획팀, 국민임대기획팀, 국민 임대관리팀, 비축임대주택팀
- 2008. 2. 29 : 舊(구) 해양수산부와 부처통합에 따른 조직개편으로 주택토지실장과 그 하부조직으로 주택정책관, 토지정책관, 국토정보정책관 편성
  - \* 직제령(대통령령, '08.2.29) 및 직제규칙(부령, '08.3.6)
  - 주택정책관(6과) : 주택정책과, 주택기금과, 주거복지기획과, 주택건설과, 주택시장제도과, 주택정비과로 분장
  - 토지정책관(5과) : 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 택지개발과, 신도시개발과로 분장

- 국토정보정책관(3과 1센터) : 국토정보기획과, 국토정보제도과, 국토정보산업지원과, 국토정보센터로 분장
- 국민임대주택건설기획단(3과) : 국민임대기획과, 국민임대건설과, 임대주택관리과로 분장
  - \* 국민임대단은 별도조직으로 국민임대주택건설등에관한특별조치법(03년)에 근거하고, 부처훈령으로 하부조직 구성(인원 및 업무분장 등)
- 2009. 4. 22 : 국민임대주택건설지원단 → 공공주택건설추진단으로 개편
  - 국민임대주택건설지원단 3과(국민임대기획과, 국민임대건설과, 임대주택관리과)를 공공주택건설추진단 4과1팀(기획총괄과, 공공택지기획과, 공공주택건설과, 공공주택운영과, 통합심의위원회지원팀)으로 확대개편
    - \* 공공주택건설추진단은 별도조직으로 보금자리주택건설특별법('09.4.21 시행)에 근거하고, 부처훈령으로 하부조직 구성(인원 및 업무분장 등)
- 2009. 5. 11 : 주택정책관 6과→5과로 축소(구 주택건설과 및 주택시장제도과→주택건설공급과)와 국토정보정책과 과명칭 변경
- 2009. 9. 16 : 공공주택건설추진단 → 공공주택건설본부로 개편
  - 공공주택건설추진단 4과1팀을 공공주택건설본부 5과1팀(기획총괄과, 공공택지기획과·통합심의위원회지원팀, 공공택지개발과, 공공주택건설과, 공공주택운영과)으로 확대개편
    - \* 주택토지실장이 공공주택건설본부장 겸임
- 2010. 3. 19 : 공공주택건설추진단의 공공주택운영과 업무 중, 맞춤형 임대주택사업, 임대주택 관리, 통계등 업무이관 → 주거복지기획과
- 2010. 6. 24 : 공공주택건설추진단 공공주택운영과 → 공공주택개발과로 명칭 변경
- 2011. 1. 20 : 공공주택건설추진단 기획총괄과 → 공공주택총괄과, 공공주택건설과 → 공공택지관리과로 과 명칭 변경

- 2012. 4. 26 : 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업의 원활한 추진을 위해 지적재조사기획단(기획총괄팀, 사업지원팀) 설치
  - \* 국토정보정책관이 지적재조사기획단 단장 겸임
- 2013. 3. 23 : 정부조직개편으로 국토해양부에서 국토교통부와 해양수산부로 분리
  - 택지개발과와 신도시개발과를 통합하여 신도시택지개발과로 변경
    - \* 토지정책관은 토지정책과, 부동산산업과, 부동산평가과, 신도시택지개발과 등 4개과로 구성
- 2013. 4. 30 : 지적재조사기획단 기획총괄팀 → 기획총괄과, 사업지원팀 → 사업지원과로 변경
- 2013. 10. 17 : 공공주택건설추진단 5개과 → 6개과로 개편
  - 공공주택총괄과 및 공공주택개발과 유지, 그 외 3개과 행복주택정책과, 행복주택기획과, 행복주택개발과, 공공주택관리과 등으로 신설 개편
- 2014. 6. 11 : 지적재조기획단 기획총괄과 → 기획운영과, 사업지원과 → 사업총괄과로 과 명칭 변경
- 2015. 1.26 : 주택정책관 주택정책과 내 뉴스테이지원센터 신설
- 2015. 5. 28 : 지적재조사기획단 기획운영과와 사업총괄과를 사업총괄과로 통합
- 2016. 1. 1 : 공공주택건설추진단 → 공공주택추진단으로 개편
  - 공공주택건설추진단 6개과에서 공공주택추진단 5개과로 조직개편, 공공주택총괄과를 공공주택정책과로 하고, 공공주택개발과와 공공주택관리과를 공공주택공급과로 통합, 행복주택정책과, 행복주택기획과, 행복주택개발과는 존속
- 2016. 1.25 : 기존 주택정책과 내 뉴스테이지원센터를 뉴스테이지추진단 내 뉴스테이지정책과로 확대 개편
- 2016. 5. 11 : 조직개편에 따라 신도시택지개발과 → 부동산개발정책과로 변경
  - \* 「공공토지비축법」·「부동산개발업법」·「건축물의 분양에 관한 법률」 이관

- 2017. 1. 16 : 조직개편에 따라 행복주택기획과 → 행복택지기획과, 행복주택개발과 → 행복주택공급과로 변경
  - 행복주택지구를 포함한 공공주택지구 지정 및 관리업무를 일원화
- 2017. 9. 15 : 뉴스테이정책과를 민간임대정책과로 명칭 변경
- 2018. 3. 30 : 주거복지정책의 체계적인 추진과 효율적인 운영을 위해 주거복지정책관(4과 43명) 신설
  - \* 3정책관 13과(센터) 151명 → 4정책관 16과(센터) 180명
- 2020. 2. 21 : 부동산 시장 불법행위 대응반(1과) 신설(1차관 직속, 6개월 한시)
- 2021. 4. 7 : 주택정책관 주택임대차지원팀 신설
- 2021. 4. 7 : 부동산거래분석기획단 신설, 토지정책관 산하 정규조직
  - \* 부동산 시장 불법행위 대응반 폐지 및 정규조직(부동산거래분석기획단) 신설
- 2021. 6. 29 : 주거복지정책관 조직개편에 따라 공공주택지원과 → 주거복지지원과, 공공주택총괄과 → 공공주택정책과로 변경
- 2021. 9. 7 : 주거복지정책관 청년정책과 신설
- 2021. 9. 28 : 공공주택본부 조직개편에 따라 공공택지관리과와 공공택지개발과를 통합 조정, 공공택지조사과, 도심주택공급총괄과, 도심주택공급협력과를 신설
  - 공공주택본부장을 주택토지실장으로 하고, 공공주택추진단장(3.4급)을 고위직(나급)으로 직급 조정
- 2022. 7. 1 : 지적재조사기획단 사업총괄과 부서 명칭 폐지
  - 지적재조사기획단 사업총괄과 → 지적재조사기획단
- 2022. 8. 16 : 청년정책과 직제 개편
  - 주택토지실 주거복지정책관 → 기획조정실

2022년  
주택업무편람

# II

## 주요 업무내용

II-1. 주택정책 부문 .....	29
II-2. 주택건설 및 주택정비 부문 .....	121
II-3. 택지 및 신도시 개발 부문 .....	179
II-4. 주거복지 부문 .....	209
II-5. 주택도시기금 부문 .....	303



## Ⅱ-1

# 주택정책 부문

1. 주택정책의 방향	31
2. 주택의 구분	32
3. 주택 전매제한 제도	35
4. 주택의 규모별 공급 제도	62
5. 분양가 제한 제도	66
6. 후분양제도 활성화	75
7. 주택공급 제도	77
8. 주택조합 제도	83
9. 투기과열지구 지정제도	85
10. 조정대상지역 지정제도	90
11. 재건축 초과이익 환수 제도	98
12. 주거실태조사	99
13. 주택 관련 세제현황	105
14. 부동산거래 전자계약시스템(IRTS)	110
15. 미분양관리지역 제도	112
16. 자금조달계획서 및 입주계획서 등	113
17. 주택분야 국제협력	116



## 1. 주택정책의 방향(국민 주거안정 실현방안(8.16))

목표

### 국민 주거안정 실현

1

선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다

- 재개발·재건축 사업 정상화 착수
- 도심복합사업 개편

2

교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다

- 우수 입지 공공택지 조성 확대
- 신도시 정주환경 개선
- 지방 주거환경 개선
- 재해취약주택 해소대책 마련

3

주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다

- 주택사업 인허가 절차 개선
- 소규모사업 추진 애로요인 해소
- 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토

추진 전략

4

끊어진 주거사다리를 복원하겠습니다

- 청년원가 / 역세권 첫집 공급 추진
- 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입
- 토지임대부 주택 제도개선

5

소득 3만불 시대에 맞는 주택품질을 확보하겠습니다

- 층간소음에 강한 주택 확대
- 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보
- 공공임대주택 혁신

## 2. 주택의 구분

### 2-1. 주택의 정의

- 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분 (주택법 제2조제1호)

#### 《 주택의 기능 》

- 물리적 은신처(shelter) ⇒ 집(house)
  - 주택은 비·바람·대기 등 자연계의 위협적인 조건으로부터 인간을 보호하는 가장 기초적인 기능을 수행
  - ⇒ 마음 놓고 살기 위해서는 양적 부족 문제를 해소하고, 집을 튼튼하게 건설하여 안전성을 높이는 것이 필요
- 프라이버시의 장(place of privacy) ⇒ 주거(housing)
  - 주택은 사회생활에서 형성된 특수한 인간관계의 단위인 가구(household)가 사생활을 보장받는 공간적 기능을 수행
  - ⇒ 독신 가구 등 개인적인 주거형태가 증가하고, 프라이버시의 기능과 레크리에이션 기능을 포괄하는 형태로 발전
- 경제·사회적 입지(location) ⇒ 주거(housing)
  - 주택의 위치여하에 따라 이웃, 직장, 문화시설과의 거리 및 관계가 변동되어 사회·경제 환경 속에서 가구의 상대적 위치를 결정하는 기능
  - ⇒ 도시계획 등 계획적 토대 위에서 교통문제·환경문제 등 주거 환경을 감안한 커뮤니티 개발의 필요성이 대두

## 2-2. 주택의 구분

형태에 따른 분류(주택법 제2조제1호)

- 단독주택 \* 단독주택의 종류·범위 : 단독주택·다중주택·다가구주택
- 공동주택 \* 공동주택의 종류·범위 : 아파트·연립주택·다세대주택

용도에 따른 분류(건축법 시행령 제3조의5, 별표1)

- 단독주택 [단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외) 포함]

- 단독주택

- 다중주택

- ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것)
- ③ 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것

- 다가구주택

- ① 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 2분의1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외
- ② 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외)의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

- 공동주택 [공동주택 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택 제외) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항의 소형주택 포함]

- 아 파 트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
- 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄) 합계가 660제곱미터를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택
- 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)
- 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함)
- \* 층수 산정에 있어 아파트와 연립주택의 경우 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하고, 다세대주택의 경우 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층수를 주택의 층수에서 제외

자금지원 여부에 따른 분류(주택법 제2조제5호~제7호)

- 국민주택 : 다음 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택
  - 국가·지방자치단체, LH 또는 지방공사가 건설하는 주택
  - 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
- ※ 국민주택규모
  - 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권 정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하)
- 민영주택 : 국민주택을 제외한 주택

### 3. 주택 전매제한 제도

#### 3-1. 전매제한 제도 개요

- 주택법에 따라 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(소위 분양권) 또는 주택에 대하여 일정기간 전매를 제한하고, 일정한 경우 사업주체 등의 동의를 받은 때에만 이를 허용하고 있는 것으로,
- 주택 실수요자가 아닌 자가 전매차익을 노리고 주택을 공급받으려는 주택 투기행위를 방지하고자 도입

〈전매제한 내용('99. 2. 8. 폐지 당시)〉

전매제한 기간	전매가 가능한 경우
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 민영주택 : 당첨일부터 입주개시후 60일</li> <li>· 국민주택 : 당첨일부터 입주개시후 6월 (수도권 2년, 별도고시)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 근무 또는 생업상 사정으로 다른 행정구역으로 퇴거</li> <li>· 상속으로 취득한 주택으로 이전</li> <li>· 해외로 이주 또는 2년이상 해외 체류 등</li> </ul>

#### 3-2. 도입배경

- 과거 '60~'70년대에 고도 경제성장 만큼이나 도시화가 급격하게 진행되어 인구와 가구의 도시집중과 증가는 만성적인 주택부족 문제를 야기했으며, 이러한 현상은 '80년대 중반까지 지속되었고 주택문제의 심각성은 극에 달하였음
- 따라서, 1960년대 이후에 주택부족문제의 해결이 주택정책의 가장 큰 목표이었음
- 주택이 절대적으로 부족한 상태에서의 수급불균형으로 인한 초과수요가 발생하여 투기가 성행하는 사회적인 문제로 대두됨에 따라 투기적인 수요를 억제하고 실수요자에게 주택을 공급하기 위해 전매행위를 금지하기에 이르렀음

### 3-3. 변천과정

'81.4.7. 국민주택의 전매행위 등의 제한 제도 도입(법 제38조의3)

- 국민주택의 전매제한기간을 2년으로 하고, 사업주체의 동의를 받아 전매할 수 있는 경우를 정함

〈세부내용〉

전매제한주택	전매제한기간	제한행위
국민주택사업주체가 분양을 목적으로 건설·공급한 국민주택	당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 2년	전매하는 행위 * 매매·증여·임대 기타 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함(상속·저당의 경우는 제외)

\* 전매가 가능한 경우 (영 제37조제2항)

- 근무 또는 생업상의 사정으로 세대구성원(세대주가 포함된 세대구성원)이 다른 행정구역으로 퇴거하고자 하는 경우
  - 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대 구성원이 이전하고자 하는 경우
  - 세대구성원이 해외로 이주하거나 장기간 해외에 체류하고자 하는 경우
  - 세대주의 질병치료를 위하여 세대구성원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- \* 단, 당해 국민주택사업주체의 동의 필요

'82.5.20. 국민주택 전매제한기간 단축(영 제37조제1항)

국민주택의 전매제한기간을 그 사업주체가 당해 주택을 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 2년으로 하던 것을 국민주택의 분양을 촉진하기 위하여 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 6월로 하도록 함

- 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 2년 → 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 6월

'87.12.4. 전매제한 국민주택 확대(법 제38조의3제1항)

- 국민주택사업주체가 분양을 목적으로 건설·공급한 국민주택

□ '91.8.24. 국민주택 전매제한기간 확대(영 제37조제1항)

국민주택에 대한 투기를 억제하고 무주택자에 대한 주택공급을 원활히 하기 위하여 국민주택의 전매금지기간을 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 입주개시후 6월까지로 확대하여 입주개시전의 전매행위를 금지

- 당해 주택을 최초로 공급한 날로부터 6월 → 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 국민주택사업주체가 입주예정자에게 통보한 당해 주택의 입주개시일 후 6월까지 국민주택 전매제한

□ '92.12.8. 민영주택 전매제한 등 신설(법 제38조의3, 영 제37조, '93.3.1. 시행)

주택 200만호 건설사업으로 주택가격이 안정세를 유지하였으나 주택에 대한 불건전한 매매행위가 근본적으로 해소된 것은 아니므로 민영주택에 대한 일정기간 동안의 전매 등을 금지하여 주택을 이용한 투기적 행위를 방지하도록 함으로써 실수요자 위주의 주택공급체계를 확립하기 위함

- 사업주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정(일반에게 공개하지 아니하고 분양하는 주택조합이 건설하는 주택 및 사원용 주택의 경우에는 입주자가 결정되는 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인)된 지위 또는 주택
- 국민주택은 당해 주택의 입주자로 당첨된 날부터 당해 주택의 입주가능일 후 6월까지 전매제한, 민영주택은 당해 주택의 입주자로 선정된 날부터 당해 주택의 소유권이전 등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간까지 전매제한
- 제한행위 : 전매, 전매알선 행위
  - 입주자로 선정된 지위 : 입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말함
  - 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 : 사업주체가 당해 주택에의 입주예정자에게 통보한 입주가능일

전매가 가능한 주택 확대(영 제37조제2항)

부동산경기의 침체와 높은 금리로 인하여 주택분양을 받은 많은 사람들이 중도금 납부의 곤란으로 고율의 연체료를 부담하게 되는 등 당시 사회상황에 따라 부득이한 경우에 한하여 점차 전매제한을 완화

- 1차 확대 : '94. 7. 30. (영 제37조제2항제4호)
  - 임대주택법 제2조제4호의 규정에 의한 주택임대사업자가 미분양된 주택을 공급 받아 당해 주택을 임대목적으로 사용하고자 하는 경우 추가
- 2차 확대 : '95. 10. 5. (영 제37조제2항제5호)
  - 주택사업의 육성과 임차인의 주거안정을 위하여 국토부장관이 필요하다고 인정하는 지역의 경우(임대하는 경우에 한함) 추가
- 3차 확대 : '98. 4. 30. (영 제37조제2항제4의2호)
  - 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위를 그 배우자에게 이전하는 경우 추가
- 4차 확대 : '98. 8. 27. (영 제37조제2항제4의3호)
  - 입주자로 선정되어 분양계약을 체결한 자가 중도금 또는 잔금을 납부하기 어렵거나 생계유지·채무상환 등을 위하여 필요한 경우
  - \* 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권지역에서 입주자로 선정되어 분양계약을 체결한 자의 경우에는 2회이상 중도금을 납부한 경우에 한함

'99.2.8. 주택의 전매행위 등의 제한 규정 폐지(법 제38조의3 삭제)

- 전매제한 제도 폐지 배경
  - 1997년 12월 외환위기 이후 주택을 분양받은 시민들이 실직, 소득감소 등에 따라 중도금을 낼 수 있는 능력이 크게 감소한 반면, 이자율의 상승으로 고금리의 연체료를 부담하는 등 경제적 어려움에 봉착
  - 주택업계는 중도금 납부지연으로 자금난을 겪게 되고 주택건설에 차질을 빚어 미분양 주택이 증가하는 등 주택시장이 침체

- 이에 따라 중도금 또는 잔금을 납부할 수 없는 주택분양자가 분양권을 제3자에게 매각하도록 하여 수요자와 자금난에 처한 주택업체의 부담을 완화하고 주택거래를 활성화하기 위하여 전매제한을 완화

\* '99. 4. 30. 시행령 제37조(주택의 전매행위 등의 제한 등) 삭제

□ 분양권 전매 중도금 2회 이상 납부(1년)로 제한

- 전매제한 제도 재도입 배경
  - '01년 중반이후 주택가격의 상승으로 서민주거 부담이 가중되고, 분양권 전매 차익에 따른 투기수요 등으로 인하여 주택시장 안정대책이 필요
  - \* 주택시장 안정대책('02.3.6.) 마련
- 전매제한 내용(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 신설, '02.9.3. 개정)
  - 투기과열지구내에서 주택을 분양 받은후 전매할 때 분양계약후 중도금을 2회 이상 납부하고 1년 경과 후에 전매 가능
  - 법 개정 이전의 분양권
    - 법 개정 후 1년 이전까지의 분양권은 1회에 한하여 전매 허용
  - \* 주택건설촉진법 개정 '02.8.26.(제32조의5 신설)

□ 분양권 전매 등기 시까지 금지('03.5.23. 대책)

- 5.23 대책 강화 내용('03.7.1. 시행 예정)
  - 투기과열지구내에서의 분양권은 소유권이전등기시까지 전매를 금지 (주택공급에 관한 규칙 제14조의2 개정, '03.6.7.)
  - 지역 및 직장조합주택의 조합원 지위는 투기과열지구에서는 일반 아파트와 같이 소유권 이전등기시까지 양도·증여가 제한(주택공급에관한규칙 제14조의2 개정 '03.6.27., 시행 7.1.)
  - 전체 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율이 90% 이상인 주상복합 아파트 뿐만 아니라 300세대 이상의 주택을 건설하는 주상복합아파트도 주택 법상의 사업계획승인을 받도록 하여 투기과열지구에서는 일반 아파트와 동일하게 소유권이전등기시까지 분양권 전매가 금지(주택공급에관한규칙 제14조의2 개정 '03.6.27., 시행 7.1.)

20세대 이상 주상복합아파트 분양권 전매금지('03.10.29. 대책)

- 20세대 이상인 주상복합아파트도 주택공급규칙을 적용하여 분양권은 소유권이전등기 시까지 전매를 금지  
(주택법 제38조 개정 '04.1.29., 주택공급에관한규칙 제3조 개정 '04.3.30.)

지방도시 전매제한기간 완화('04.11.7. 지방도시 투기과열지구 탄력운용 방안)

- 수도권 및 충청권(대전광역시, 충청남도, 충청북도의 행정구역)을 제외한 지역에서는 아파트 분양권 전매금지 기간이 “분양계약 후 소유권이전 등기 시까지”에서 “분양계약 후 1년 경과 시까지”로 완화  
(주택공급에 관한 규칙 제14조의2 개정 '04.12.28.)

투기과열지구내 아파트 분양권 전매제한시점 변경('05.3.9.)

- 투기과열지구내에서 아파트 분양권은 일정기간동안 전매가 금지되며 수도권 및 충청권(대전광역시, 충청남도, 충청북도의 행정구역) 지역에서는 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 소유권 이전등기를 완료한 때(5년 이내) 까지, 기타의 지역에서는 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 1년까지 전매가 금지됨  
(주택공급에관한규칙 제14조의2 삭제 및 주택법시행령 제42조의2제1항 신설 '05.3.9.)

분양가상한제 적용주택에 대한 전매 제한('05.3.9. 신설)

- 분양가상한제가 적용되는 주택(공공택지안에서 건설·공급되는 주거전용 면적 85㎡이하의 주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지되며, 청약과열이 우려되는 수도권 과밀억제 및 성장관리권역에서는 분양계약체결가능 일로부터 5년간, 기타 지역에서는 3년간 전매가 금지됨  
(주택법시행령 제45의2제2항 신설 '05.3.9.)

□ 분양가상한제 적용주택에 대한 전매제한 강화('06.2.24.)

- 분양가상한제가 적용되는 주택(공공택지안에서 건설·공급되는 주거전용면적 85㎡이하 및 85㎡ 초과 주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지
    - 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택
      - 수도권정비계획법상의 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 10년
      - 기타지역 : 5년
    - 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택
      - 수도권정비계획법상의 과밀억제권역 및 성장관리권역 : 5년
      - 기타지역 : 3년
- (주택법시행령 제45조의2제2항 개정 '06.2.24.)

□ 분양가상한제 확대 시행에 따른 전매제한 강화('07.9.1.)

- 분양가상한제가 적용되는 모든 주택(주택법제38조규정에 따라 일반에게 공급되는 주거전용면적 85㎡이하 및 85㎡ 초과 공동주택)은 분양후 일정기간 동안 전매가 금지

유 형			전매제한 기간
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)	
수 도 권	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 10년
		85㎡초과	" ~ 7년
	민간택지	85㎡이하	" ~ 7년
		85㎡초과	" ~ 5년
수도권외의 지역	공공택지	85㎡이하	" ~ 5년
		85㎡초과	" ~ 3년
	민간택지	모 든 주택규모	(투기과열지구) · 충청권 : 계약가능일 ~ 3년
			(비투기과열지구) · 충청권외 지역 : " ~ 1년 " ~ 6개월

지방 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화('08.3.28, '08.6.13.)

- 지방 비투기과열지구내 민간택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택을 전매제한 대상에서 제외  
(주택법 제41조의2 개정, '08.3.28.)
  - 지방 공공택지의 전매제한 기간을 “전용면적 85㎡이하는 5년, 85㎡초과는 3년”에서 “투기과열지구인 경우에는 규모와 관계없이 3년, 비투기과열지구인 경우에는 1년”으로 완화  
(주택법시행령 제45조의2 개정, '08.6.13.)
- 해당 주택에 대한 전매제한기간(3년~1년)이 경과하기 전에 소유권이전등기를 완료된 경우에는 전매제한기간에 도달한 것으로 보도록 함

유 형			전매제한 기간
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)	
수 도 권	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 10년
		85㎡초과	" ~ 7년
	민간택지	85㎡이하	" ~ 7년
		85㎡초과	" ~ 5년
수도권외의 지역	공공택지	모든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일 ~3년 비투기과열지구 : 계약가능일 ~1년
	민간택지	모든 주택규모	(투기과열지구) · 충청권 : 계약가능일 ~ 3년 · 충청권외 지역 : " ~ 1년

수도권 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화('08.08.21., 「주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완방안」)

- 수도권내 분양가상한제 적용주택에 대한 전매제한 기간을 당초 “10년~5년”에서 “7년~1년”으로 완화(주택법시행령 제45조의2 개정)

- 해당 주택에 대한 전매제한기간이 3년이하인 경우로서, 전매제한기간이 경과하기 전에 소유권이전등기를 완료된 경우에는 전매제한기간에 도달한 것으로 보며,
- 해당 주택에 대한 전매제한기간이 3년을 초과하는 경우로서, 3년 이내에 소유권이전등기를 완료한 때에는 3년이 경과한 것으로 보아 잔여기간이 경과한 때에 전매기간에 도달한 것으로 보도록 함

유 형		전매제한 기간		
지 역	택지종류	주택규모 (전용면적)		
수도권	과밀억제권역	공공택지	85㎡이하	계약가능일 ~ 7년
			85㎡초과	" ~ 5년
		기타지역	85㎡이하	" ~ 5년
			85㎡초과	" ~ 3년
	과밀억제권역	민간택지	85㎡이하	" ~ 5년
			85㎡초과	" ~ 3년
기타지역	모든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일 ~3년 비투기과열지구 : 계약가능일 ~1년		
수도권외의 지역	공공택지	모든 주택규모	투기과열지구 : 계약가능일 ~3년 비투기과열지구 : 계약가능일 ~1년	
	민간택지	모든 주택규모	(투기과열지구) · 충청권 : 계약가능일 ~ 3년 · 충청권외 지역 : " ~ 1년	

수도권 공공택지 내 분양가 상한제 적용주택의 전매 제한기간을 추가 단축 및 분양권(또는 주택) 일부의 부부 간 증여를 허용 ('09.3.18.)

- 수도권 공공택지내 분양가 상한제 적용주택 전매제한기간 단축 내용
  - (과밀억제권역) 85㎡이하 7 → 5년, 85㎡초과 5 → 3년
  - (기타지역) 85㎡이하 5 → 3년, 85㎡초과 3 → 1년(투기과열지구 3년)

○ 수도권 민간택지의 경우도 공공택지와의 형평을 감안, 추가 단축

- (과밀억제권역) 85㎡이하 5 → 3년,  
85㎡초과 3 → 1년(투기과열지구는 3년)

▷ 전매 제한기간 조정 상세내용

구 분			종전	개정	비고	
수도권	공공택지	과밀억제 권역	85㎡이하	7년	5년	
			85㎡초과	5년	3년	
	기타 지역	85㎡이하	5년	3년		
		85㎡초과	3년	1년(투기과열지구인 경우는 3년)		
민간택지	과밀억제 권역	85㎡이하	5년	3년		
		85㎡초과	3년	1년(투기과열지구인 경우는 3년)		
	기타 지역	모든 규모	1년(투기과열지구인 경우는 3년)	좌 동		

○ 전매제한 기간 내 입주자로 선정된 지위 또는 주택소유권의 일부에 대하여 부부간의 증여를 허용함으로써 부부 별산제 추이 등을 반영함

□ 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따라 GB를 해제하여 개발된 경우 주거전용 85㎡이하의 주택에 대하여 시세차익이 클 것으로 예상됨에 따라 전매제한 기간 강화 ('09.9.25.)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용 면적 85㎡이하 주택

분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 70%이상	7년
분양가격이 인근지역 주택 매매가격의 70%미만	10년

\* 이 경우, 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대하여는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구 분		「수도권정비계획법」 제6조 제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용 85㎡이하	5년	3년
	주거전용 85㎡초과	3년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용 85㎡이하	3년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년
	주거전용 85㎡초과	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 1년

2. 제1호 외의 지역

구 분	투기과열지구	비투기 과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

\* 충청권은 대전광역시, 충청남도, 충청북도를 말한다.

수도권은 지방에 비해 주택 전매제한기간을 강화·적용하고 있으나, 최근 수도권 위주로 거래부진과 신규분양 저조가 지속되어, 수도권의 전매제한 기간을 완화('12.7.24.)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구 분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 85퍼센트 이상	4년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	6년	3년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 미만	8년	5년

비고 : 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부 장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구 분		「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년	1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년

2. 제1호 외의 지역

구 분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고 : 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 수도권 민간택지내 주택(비투기과열지구)의 전매제한기간 완화('14.6.11.)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구 분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보금자리주택	보금자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 85퍼센트 이상	4년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	6년	3년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 미만	8년	5년

비고 : 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부 장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구 분	「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월

2. 제1호 외의 지역

구 분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 수도권 공공택지 중 개발제한구역을 50% 이상 해제·개발한 공공택지내 주택의 전매제한 기간을 완화('14.12.23.)

▷ 시행령 45조의2(전매 제한기간) 별표2의 2 내용

1. 「수도권 정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권

가. 공공택지중 해당 지구면적 50%이상이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 주거 전용면적 85㎡이하 주택

구 분	「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호나목의 보급자리주택	보급자리주택 외의 주택
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 100퍼센트 이상	3년	1년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년	
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년	2년
분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 70퍼센트 미만	6년	3년

비고 : 이 경우 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 가목 외의 주택

구 분	「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역	과밀억제권역 외의 지역
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 5년 비투기과열지구: 1년
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 1년
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85제곱미터 이하	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월
	주거전용면적 85제곱미터 초과	투기과열지구: 3년 비투기과열지구: 6개월

2. 제1호 외의 지역

구 분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년
민간택지에서 공급되는 주택	1년(충청권 3년)	-

비고: 충청권은 대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도 및 충청남도를 말한다.

□ 지방 투기과열지구 내 주택, 분양가상한제 적용 주택, 수도권 민간택지에서 건설·공급되는 주택의 전매행위 제한기간 연장 ('16.11.22.)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. 공통 사항

- 가. 전매행위 제한기간은 입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 기산한다.
- 나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.
- 다. 제3호 및 제4호에서 "전매행위 제한기간 조정지역"이란 다음 표의 지역을 말한다.

구 분		해당 지역
수도권	1지역	서울특별시 강남구·강동구·서초구·송파구 및 경기도 과천시
	2지역	서울특별시(1지역 외의 지역을 말한다) 및 경기도 성남시
	3지역	경기도 고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구)에 한정함
비수도권		「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역

- 2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제2호에 해당하는 경우의 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 때에는 전매제한기간은 5년으로 한다.
- 3. 법 제64조제1항제2호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료하였을 때에 그 기간에 도달한 것으로 보며, 그 기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료하였을 때에 3년이 지난 것으로 본다.

가. 수도권

1) 해당 지구면적의 50퍼센트 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 공공택지의 주거전용면적 85㎡ 이하인 주택

구 분	「공공주택 특별법」 제2조 제1호나목에 따른 공공분양주택	공공분양주택 외의 주택	
		전매행위 제한기간 조정지역	그 밖의 지역
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상	3년	소유권 이전 등기일	1년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만	4년		
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만	5년		2년
분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만	6년	3년	

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

2) 1)에 해당하는 주택 외의 주택

구 분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역			그 밖의 지역
		전매행위 제한기간 조정지역			
		1지역	2지역	3지역	
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85㎡ 이하 주택의 경우에는 5년으로 한다.	소유권 이전 등기일	소유권 이전 등기일	소유권 이전 등기일	1년
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

나. 비수도권

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년. 다만, 전매행위 제한기간 조정지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 소유권이전등기일까지 하고, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전 공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조 제3항제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관등의 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위)

구 분	전매행위 제한기간 조정지역			그 밖의 지역
	1지역	2지역	3지역	
전매행위 제한기간	소유권 이전 등기일	1년 6개월	6개월	6개월

투기과열지구가 아닌 지역에서 건설·공급되는 주택의 전매행위 제한기간 연장(소유권이전등기일까지) (‘17.7.11.)

○ 전매행위 제한기간 조정지역

구 분	해당 지역	
수도권	1지역	서울특별시, 경기도 과천시 및 광명시
	2지역	경기도 성남시
	3지역	경기도 고양시·남양주시·하남시 및 화성시(반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 택지개발지구)에 한정함
비수도권	부산광역시 기장군 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역	

조정대상지역 지정 제도 도입(법 제63조의2) 및 지방 민간택지 공급주택의 전매제한 근거 마련(법 제64조제1항제4호)(‘17.11.7.)

- 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용

○ 조정대상지역 전매제한기간

- 과열지역 (법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역)

1지역	2지역	3지역	
		공공택지	민간택지
소유권이전등기일 (최대 3년)	1년 6개월	1년	6개월

비고: 제1지역,제2지역및제3지역은 국토교통부장관이 법 제63조의2에 따라 지정·공고하는 조정대상지역의구분에 따른다.

- 위축지역 (법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역)

공공택지	민간택지
6개월	-

○ 민간택지 전매제한기간

수도권	수도권 외의 지역	
	광역시	그 밖의 지역
6개월	6개월	-

투기과열지구 특별공급주택의 전매제한기간 강화(‘18.5.21.)

- 투기과열지구에서 공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등에게 특별공급하는 주택 : 5년

전매제한기간의 기산일 변경(‘18.8.7.)

- 전매제한기간의 기산일을 당초 “입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날”에서 “해당 주택의 입주자로 선정된 날”로 변경 (주택공급계약 체결 가능일 → 당첨일)

□ 수도권 공공택지에서 분양가 상한제 적용주택의 전매제한 기간 최대 8년  
(민간택지 공급주택의 전매제한기간은 공공택지 공급주택의 50%)(‘18.12.11.)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. 공통 사항

가. 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.

나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권  
이전등기를 하는 경우를 포함한다.

다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2  
이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법  
제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는  
가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.

라. 주택에 대한 제4호 및 제5호에 따른 전매행위 제한기간이 3년을 초과  
하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한  
경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의  
입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은  
제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을  
초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의  
입주자로 선정된 지위) : 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말하며, 이하 같다)

제1지역	제2지역	제3지역	
		공공택지	공공택지 외의 택지
소유권이전등기일. 이 경우 그 기간이 3년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 3년으로 한다.	1년 6개월	1년	6개월

비고: 제1지역, 제2지역 및 제3지역은 국토교통부장관이 법 제63조의2에 따라 지정·공고  
하는 조정대상지역의 구분에 따른다.

나. 위촉지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다)

공공택지에서 건설·공급되는 주택	공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택
6개월	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 본다.

가. 수도권(다목에 해당하는 주택은 제외한다)

	구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급 되는 주택	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상인 경우	3년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85㎡ 이하 주택의 경우에는 5년	3년
	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 경우	4년. 다만, 과밀억제권역에서 건설·공급되는 85㎡ 이하 주택의 경우에는 5년	4년
	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만인 경우	6년	6년
	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만인 경우	8년	8년
공공택지 외의 택지에서 건설·공급 되는 주택	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100퍼센트 이상인 경우		1년 6개월
	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 경우	3년	2년
	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 이상 85퍼센트 미만인 경우		3년
	분양가격이 인근지역 주택매매가격의 70퍼센트 미만인 경우	4년	4년

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시

나. 수도권 외의 지역(다목에 해당하는 주택은 제외한다)

구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역	
		광역시	그 밖의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년. 다만, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관등 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.	
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택		6개월	-

다. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택(공공택지에서 건설·공급되는 주택으로서 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 미만인 주택은 제외한다)으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택 : 5년

5. 법 제64조제1항제4호의 지위(공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위) : 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 투기과열지구(수도권과 수도권 외의 지역 중 광역시로 한정한다)에서 건설·공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택 : 5년

나. 가목에 해당하는 주택 외의 주택: 다음의 구분에 따른 기간

수도권	수도권 외의 지역	
	광역시	그 밖의 지역
6개월	6개월	-

□ 수도권 분양가 상한제 적용주택의 전매제한 기간 최대 10년('19.10.29.)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. 공통 사항

가. 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.

나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.

다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.

라. 주택에 대한 제4호 및 제5호에 따른 전매행위 제한기간이 3년을 초과 하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위) : 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위) : 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말하며, 이하 같다)

제1지역	제2지역	제3지역	
		공공택지	공공택지 외의 택지
소유권이전등기일. 이 경우 그 기간이 3년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 3년으로 한다.	1년 6개월	1년	6개월

비고: 제1지역, 제2지역 및 제3지역은 국토교통부장관이 법 제63조의2에 따라 지정·공고하는 조정대상지역의 구분에 따른다.

나. 위촉지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다)

공공택지에서 건설·공급되는 주택	공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택
6개월	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위) : 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전 등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 본다.

가. 수도권

	구분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지 에서 건설· 공급되는 주택	가) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 100퍼센트 이상인 경우	5년	3년
	나) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 경우	8년	6년
	다) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 미만인 경우	10년	8년
공공택지 외의 택지에서 건설· 공급되는 주택	가) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 100퍼센트 이상인 경우	5년	-
	나) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 경우	8년	-
	다) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 미만인 경우	10년	-

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여  
고시한다.

나. 수도권 외의 지역

1) 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택 : 5년

2) 그 밖의 경우

구분	투기과열 지구	투기과열지구 외의 지역
공공택지에서 건설·공급되는 주택	3년	1년 다만 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속 대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항제1호에 따른 이전 대상 중앙행정기관등 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.
공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	-

다. 삭제 <2019. 10. 29.>

5. 법 제64조제1항제4호의 지위(공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위) : 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 투기과열지구(수도권과 수도권 외의 지역 중 광역시로 한정한다)에서 건설·공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택 : 5년

나. 가목에 해당하는 주택 외의 주택 : 다음의 구분에 따른 기간

수도권	수도권 외의 지역	
	광역시	그 밖의 지역
6개월	6개월	-

□ 수도권·지방 광역시 민간택지 및 지방 공공택지 전매제한기간 강화 등(20.9.22)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. 공통 사항

- 가. 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.
- 나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.
- 다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.
- 라. 주택에 대한 제4호 및 제5호에 따른 전매행위 제한기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 다만, 그 기간이 5년을 초과하는 경우에는 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말하며, 이하 같다)

제1지역	제2지역	제3지역	
		공공택지	공공택지 외의 택지
소유권이전등기일까지. 다만, 그 기간이 3년을 초과하는 경우에는 3년으로 한다.	1년 6개월	1년	6개월

비고: 제1지역, 제2지역 및 제3지역은 국토교통부장관이 법 제63조의2에 따라 지정·공고하는 조정대상지역의 구분에 따른다.

나. 위촉지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다)

공공택지에서 건설·공급되는 주택	공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택
6개월	-

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 본다.

가. 수도권

구 분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
1) 공공택지에서 건설·공급되는 주택	가) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 100퍼센트 이상인 경우	3년
	나) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 경우	6년
	다) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 미만인 경우	8년
2) 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	가) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 100퍼센트 이상인 경우	-
	나) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 경우	-
	다) 분양가격이 인근지역 주택매매 가격의 80퍼센트 미만인 경우	-

비고: 인근지역 주택매매가격 결정방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

나. 수도권 외의 지역

1) 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별 공급하는 주택: 5년

2) 그 밖의 경우

구 분	투기과열지구	투기과열지구 외의 지역
가) 공공택지에서 건설·공급되는 주택	4년	3년
나) 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택	3년	-

다. 삭제 <2019. 10. 29.>

5. 법 제64조제1항제4호의 지위(공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 투기과열지구(수도권과 수도권 외의 지역 중 광역시로 한정한다)에서 건설·공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택: 5년

나. 가목에 해당하는 주택 외의 주택

구 분		전매행위 제한기간	
1) 수도권	가) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호 및 제2호에 따른 과밀억제권역 및 성장관리 권역	소유권이전등기일까지. 다만, 그 기간이 3년을 초과하는 경우에는 3년으로 한다.	
	나) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역	6개월	
2) 수도권 외의 지역	가) 광역시	(1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역	소유권이전등기일까지. 다만, 그 기간이 3년을 초과하는 경우에는 3년으로 한다.
		(2) 도시지역 외의 지역	6개월
	나) 그 밖의 지역	-	

분양가상한제 제외된 공공재개발사업 전매제한 적용 등(21.10.14.)

▷ 시행령 제73조(전매행위 제한기간) 별표3 내용

1. ~ 5. (동일)

6. 법 제64조제1항제5호의 주택: 제4호 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매 행위 제한기간이 3년인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우에는 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 본다.

## 4. 주택의 규모별 공급 제도

### 4-1. 현행 소형주택 의무비율

구 분	종 전(IMF 이전)			IMF 이후			현 행		
	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
민간택지				규제 폐지			규제 폐지		
- 서울	30%	45%	25%이하						
- 경기도	20%	40%	20%이하						
				('98.1.1)			('14.6.13)		
공공택지									
- 수도권·광역시	30%	40%	30%이하	30%	20%	50%	30%	40%	30%
- 기타지역	20%	50%	30%이하	20%	30%	50%	20%	50%	30%
				('99.1.1)			('11.5.31)		
직장·지역조합									
- 서울	20%	80%	-	100%		-	75%		25%
- 경기도	20%	80%	-	100%		-	75%		25%
- 기타지역	100%		-	100%		-	75%		25%
				('98.6.15)			('14.6.13)		
재개발조합 (서울시조례)	- (50%)	60% (30%)	40%이하 (20%)	- (40%)	- (40%)	- (20%)	80% -		20% -
재건축조합 (서울시조례)	20%	40%	40%이하	규제 폐지			*수도권 과밀억제권역내		
							60%		40%이하
							(20%)	(40%)	
				('98.6.15)			('09.1.30)		
-기타지역	규제 없음			규제 없음			규제 없음		
				('98.11.21)			('05.5.19.)		
주거환경개선	100%		-	90%		10%	90%		10%
				('00.5)			('05.5.19)		

\* 관련근거

- 공공택지 : 택지개발처리지침(제14조)
- 직장·지역조합·민영주택 : 주택조합등에 대한 주택규모별공급 비율에 관한 지침
- 재건축조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3), 서울시 및 경기도조례
- 재개발조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)
- 주거환경개선 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)

4-2. 규모별 주택건설 및 공급 비율 연혁

- '81. 7. 23. 직전(주택건설촉진법시행령)
  - 지정업자에 대해 85㎡이하 주택을 50%이상 건설하도록 의무화
- '81. 7. 23.(주택건설촉진법시행령 개정)
  - 주택경기 활성화 시책의 일환으로 지정업자에 대한 소형주택 건설의무는 폐지하고,
  - 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에 모든 사업자에 대해 85㎡ 이하 주택을 50% 범위에서 건설하도록 할 수 있음

\* '89. 11. 10.까지 구체적인 지침은 제정하지 않음

- '89.11.10. 소형주택건설 확대지침 제정('95.11 주택의 규모별 공급비율 지침으로 전환)

시행일	전용 60㎡이하	전용 85㎡이하	전용 85㎡초과
'90. 1. 1	60%이상		40%이상
'91. 1. 1	35%이상	70%이상	30%이상
'92. 7. 1	40%이상	75%이상	25%이상

- '93. 2. 20.(주축법시행령 개정)
  - 전체 주택의 75%(주택조합이나 근로자주택은 100%) 범위 내에서 국토교통부장관이 정하는 비율 이상을 85㎡이하로 건설하게 할 수 있음
- '93. 2. 이후 주택의 규모별 공급비율 지침 변경 사항
  - '95. 11. 11. : 전용 60㎡이하의 주택건설 비율을 주택보급률에 따라 차등적용
    - 수도권 : 30%이상
    - 수도권외 지역중 보급률 90%초과 시도 : 자율화
    - 수도권외 지역중 보급률 80~90% 시도 : 20%이상
    - 수도권외 지역중 보급률 80%이하 시도 : 30%이상

- '96. 7. 29. : 민간건설 임대주택 의무비율 폐지
- '96. 10. 7. : 단독·연립주택의 의무비율을 폐지하고 아파트에 대해서는 주택 보급률에 따라 차등건설
  - 90%이상 : 업계자율
  - 80~90%(광주·경기) : 60㎡이하(20%), 85㎡이하(60%)
  - 80%이하(서울·부산·대구) : 60㎡이하(30%), 85㎡이하(75%)
- '97. 1. 1. : 다세대주택 의무비율 폐지
- '97. 4. 21. : 서울과 경기도중 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역 (14개시)에 대해서는 의무비율을 적용하고, 기타지역은 의무비율을 폐지
  - 서울지역 : 85㎡이하 75%, 60㎡이하 30%
  - 경기지역 : 85㎡이하 60%, 60㎡이하 20%
- '98. 1. 1. : 민간택지에 대한 주택규모별 건설 의무비율 폐지
- '98. 6. 15. : 재건축조합 의무비율 폐지, 직장·지역조합주택의 60㎡ 이하 의무비율 폐지
- '01.12. 1. : 재건축조합 및 민간주택에 대하여 수도권과밀억제권역내에서 300세대 이상 건설시 전용면적 60㎡이하를 20%이상 확보토록 규정 (단, 시·도지사가 5%p범위에서 조정가능)
- '03. 9. 5. : 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 하는 경우 전체 건설 예정 세대수(조합원+일반분양)의 60% 이상을 국민주택 규모이하(전용 85㎡ 이하)로 건설하도록 의무화(도시 및 주거환경정비법시행령)
  - 서울특별시
  - 인천광역시 [강화군, 옹진군, 중구·운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·

오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도앞 공유수면매립공사 면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치지역을 제외한다]

- 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월 특수지역을 제외한다)

- '05. 5. 19. : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시'

- 주거환경개선사업 : 85㎡초과 주택 10% 이하 건설
- 주택재개발사업 : 85㎡이하 주택 80% 이상 건설(수도권제외 50%완화)
- 주택재건축사업 : 300세대 이상 : 60㎡이하 주택 20%이상, 85㎡ 이하 주택 40%이상 건설, 20~300세대 미만 : 85㎡이하 주택 60% 이상 건설

- '09. 1. 30. : 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시

- 주택재건축사업 : 300세대 이상은 85㎡ 이하 주택 60% 이상 건설, 20~300세대 미만은 85㎡ 이하 주택 60% 이상 건설
- \* 서울시, 경기도의 경우 조례로서 60㎡이하 주택 20% 이상, 85㎡ 이하 주택 40% 이상 건설토록 별도 규정(300세대 이상)

- '14. 6. 13. : 민영주택의 소형주택건설 의무비율 폐지 및 주택조합 등의 규모별 건설비율 제한 완화

- 수도권 과밀억제권역내 민간사업자 보유택지에서 건설하는 주택의 소형주택건설 의무비율 폐지
- 지역·직장주택조합주택 등의 규모별 건설비율 완화  
(당초) 국민주택규모 이하 100%, (변경) 국민주택규모 이하 75% 이상

## 5. 분양가 제한 제도

### 5-1. 제도 개요

#### 가. 추진배경

- 과거 주택시장은 만성적인 주택공급 부족과 주택가격 급등, 주택에 대한 투기가 성행하여 무주택 서민들이 내집을 마련하는데 큰 어려움을 겪음
- 신규 주택의 고분양가 논란과 주택가격의 급격한 상승 등에 따른 주택시장 불안을 해소하고, 신규 주택이 적절한 가격으로 공급되도록 하여 주택시장을 안정시키고 국민의 주거안정을 도모하고자,
  - '77년부터 신규 주택의 분양가격을 일정 기준 금액이하로 규제하였고, 이후 시장상황에 따라 이를 자율화하거나 규제를 재도입

#### <분양가상한제 소개>

- (적용 대상) 사업주체(건축허가를 받아 건설·공급하는 주상복합건축물의 건축주 포함)가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지, 도심 공공주택 복합지구, 주거재생혁신지구 및 공공택지 외 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역에서 공급하는 주택
  - 다만, 도시형 생활주택, 경제자유구역 내 외자 유치와 관련된 주택, 관광특구 내 초고층건축물 등은 제외
- (산정방식) 택지비와 건축비를 합산한 기준금액 이하로 분양가격을 제한
  - 분양가 = (택지비 + 택지비 가산비) + (기본형건축비 + 건축비 가산비)
    - (택지비) 공급가격(공공택지)이나 감정평가액(민간택지) 또는 매입가격(민간택지)을 기준으로 산정

#### 나. 기본형건축비

- (개요) 공공·민간의 일반적인 품질수준의 분양주택의 건설에 소요되는 제반 비용 반영(매년 2회(3.1, 9.15) 물가변동 등을 반영하여 정기고시)

- (가산비) 택지비 또는 기본형건축비 외에 추가적으로 소요되는 택지 또는 건축 관련 경비
  - \* 택지가산비 : 말뚝박기·암석지반, 흙막이·차수벽, 지하공사 특수공법 사용에 따른 공사비, 방음시설 설치, 택지대금 기간이자 등(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제8조 내지 제9조의2)
  - \* 건축가산비 : 라멘조·철골조 등 구조형식, 주택성능등급, 인텔리전트 설비, 초고층주택 건설, 에너지절약형 친환경주택 건설비용 등(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3)

다. 정책효과

- 분양가상한제는 시장과열기에 고분양가 문제를 차단하기 위해 도입되어, 분양가 상승 억제 등 긍정적 효과를 거두었으며,
  - 신규주택이 적정가격으로 공급되도록 하여 국민의 주거안정 도모에 기여

5-2. 제도 연혁

- 분양가격을 일률적으로 규제('77.8~'89.10)
  - 70년대 경제개발계획의 성공적인 추진과 급속한 인구증가·핵가족화·도시화의 진전으로 심각한 주택수급 불균형과 아파트 가격 폭등, 주택투기 성행 등이 사회문제화되어,
  - 사업계획 승인시 행정지도를 통해 신규 민간주택의 분양가격을 주택 규모에 관계없이 일률적으로 규제
    - \* 평당 55만원('77) → 78만('79) → 105만('81만) → 130만('88)
- 원가연동제 도입('89.11)
  - 만성적인 주택공급 부족과 가격 폭등, 전세가 불안 등 문제 해결을 위해 주택 200만호 건설·공급계획을 수립·시행하였으나,
  - 지가 급등 및 건축원자재 가격 상승으로 인한 채산성 악화와 부실공사 등 여러 가지 부작용이 발생
  - 일률적으로 분양가격을 규제하던 방식에서 분양가를 시장가격에 연동시키는 방식으로 전환
    - \* 신규주택의 분양가를 택지비와 건축비로 구분하여 택지비는 매입원가, 건축비는 적정이윤을 포함하여 시장가격에 연동시켜 매년 적정수준으로 조정

○ 분양가 자율화('95~'05.2)

- 주택공급 확대 정책에 따라 비수도권 지역을 중심으로 주택보급률이 상승함에 따라, '95.11월 강원·충북·전북·제주지역의 주거전용 85㎡ 초과 주택부터 분양가를 단계적으로 자율화

- 자율화 과정에서 외환위기 발생으로 국내 경기상황이 급격히 악화됨에 따라, '99.1월부터 분양가를 전면 자율화

\* 단, 국민주택기금이 지원되는 주거전용 60㎡ 이하 아파트는 제외

※ 분양가 자율화 세부내용

	구분	내 용
1995.11 (95.11.11 시행)	일부지역 중대형 분양가 규제 폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>강원, 충북, 전북, 제주 등 4개 지역의 전용면적 25.7평 이상</li> <li>수도권 이외 지역의 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80%이상 공정이 진행된 후 분양하는 경우</li> <li>원가연동제 적용대상지역은 서울, 부산, 인천, 광주, 대전지역으로 함</li> <li>도시계획구역 중 상업지역안에 도시재개발법에 의한 도심지재개발사업으로 주상복합건축물을 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계비율이 70% 미만인 경우 원가연동제 적용하지 않음</li> </ul>
1996. 6 (96.7.1 시행)	단독, 연립 등 분양가규제폐지	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독, 연립주택 및 25.7평을 초과하는 철골아파트</li> </ul>
1996.12 (97.1.1 시행)	수도권 및 대도시 외의 지역 자율화	<ul style="list-style-type: none"> <li>다세대주택</li> <li>원가연동제 적용대상지역: 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주지역</li> <li>강원, 충북, 전북, 제주지역에서 건설, 공급하는 주택(국민주택기금 지원을 받아 건설, 공급되는 주택 제외)과 대전, 충남, 전남, 경북, 경남 지역에서 건설, 공급하는 전용면적 25.7평 이상 주택</li> </ul>
1997. 5 (97.6.1 시행)	수도권 외의 지역 자율화	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전, 충남, 전남, 경북, 경남의 25.7평이하와 부산, 대구, 광주의 전체평형</li> <li>수도권 공공택지 및 공공자금지원 없이 공정이 80%에 달한 이후 분양하는 주택</li> <li>25.7평이하 철골조아파트</li> <li>원가연동제 적용대상은 국민주택 이외의 아파트로서 서울, 인천, 경기도에서 분양하는 아파트로 함</li> </ul>
1998. 1 (98.2.1 시행)	수도권 민간택지 자율화	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권에서 민간사업자가 스스로 확보한 땅에 자기자금으로 건설하는 아파트</li> <li>국민주택기금의 지원을 받아 건설하는 국민주택(수도권 외의 지역에서도 국민주택은 가격 규제)과 공공택지에 건설하는 주택은 분양가 규제</li> </ul>
1998. 9 (98.10.1 시행)	수도권 공공택지 25.7평 초과 자율화	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권내 공공택지에서 건설되는 25.7평 초과 아파트에 대해 분양가 자율화</li> <li>분양가규제를 받는 주택은 국민주택과 수도권내 공공택지에 건설되는 25.7평이하 주택</li> </ul>
1999. 1 (99.1.1 시행)	분양가 자율화	<ul style="list-style-type: none"> <li>국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 18평이하 주택에 대해서만 주택은행에서 분양가격을 심사</li> </ul>

○ 공공택지내 85㎡ 이하 주택에 대해 분양가상한제 및 분양가 공시제도 도입('05.3)

- '00년대 초반 수도권 재건축 아파트단지를 중심으로 주택가격이 상승하고, 주변지역으로 확산됨에 따라 신규 분양주택의 가격안정을 위해 공공택지내 85㎡ 이하 주택에 대해 「주택법」에 기반을 두고 분양가상한제 및 분양가 공시\* 제도 도입

\* 5개 항목 : 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비, 가산비

- 공공택지 내 모든 공동주택으로 확대('06.2.)
  - '00년대 중반 강남 및 분당에서 시작된 아파트가격 급등세가 강북 일부, 수도권 남부 지역으로 확산됨에 따라, 분양가격 안정을 위해 공공택지 내 모든 공동주택에 상한제 적용
- 분양가상한제 전면 확대·시행('07.9.)
  - 분양가격의 실질적인 인하 유도를 위해 민간택지 내 공동주택까지 분양가 상한제 확대·시행
- 도시형생활주택 분양가 자율화('09.5.)
  - 쾌적하고 저렴한 주택을 신속히 공급함으로써 서민 주거안정에 기여
- 분양가 자율화 대상 확대('10.4.)
  - 경제자유구역 내 외자유치 촉진과 관련 있는 주택, 관광특구 내 초고층건축물
    - 외자유치를 촉진해야 하는 경제자유구역(단, 경제자유구역위원회 심의를 거치는 경우로 한정)의 특수성과 지역관광 활성화의 일환
- 공공택지 분양가 공시항목을 61개 → 12개로 축소('12.3.)
- 민간택지 내 분양가상한제 탄력적용('15.4.)
  - 공공택지에서 공급되는 공동주택은 적용, 민간택지는 주택가격 상승 우려가 있어 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역의 공동주택만 적용
- 민간택지 내 분양가상한제 적용요건 개선('17.8.)
  - 민간택지에 대한 분양가상한제 적용지역의 지정 정량요건(주택가격 상승률, 청약경쟁률 등) 개선
- 공공택지 내 분양가 공시항목을 12개 → 62개로 확대('19.3.)
- 민간택지내 분양가상한제 적용요건 개선('19.10.)
  - 투기과열지구 중 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역을 선별하여 주정심 심의를 거쳐 지정할 수 있도록 개선

- 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정기준 개선방안 마련('20.3.)
  - 기본형건축비 모델선정 방식을 개선 및 41~49층 기본형건축비 신설
  - 가산비 산정기준을 구체화하고 타 가산비간 비용 중복성을 최소화
  - 확장부위별로 확장 전·후를 비교하여 심사하도록 발코니 확장비 심사 참고기준 개선

구분	주요 개선사항
기본형건축비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전국 4개 지역별* 표본사업을 모두 종합하여 대표성을 제고한 기본모델로 책정하고, 41~49층 기본형건축비 신규 고시</li> <li>* 수도권 2곳(광역시, 경기남부), 수도권 외 2곳(중부·남부지역)</li> </ul>
가산비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본형건축비에 반영된 기초파일공사비를 택지가산비로 전환</li> <li>· 벽식 혼합 무량판 구조가산비(3%) 신설</li> <li>· 공동주택 성능등급 가산비 산정기준 개선</li> <li>· 에너지 절감 친환경주택 가산비 산정기준 마련</li> <li>· 초고층주택 가산비 산정 기준 개선</li> </ul>
발코니 심사기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단열창 공사비와 골조·마감 공사비 변화 반영</li> <li>· 단열창 공사비는 확장부위별로 확장 전·후를 비교하여 산정하고 골조·마감 공사비도 확장부위별로 산정</li> <li>· 붙박이 가구는 별도 추가선택품목으로 제시하도록 항목명칭 변경(가구 및 특정인테리어 → 확장형 주방가구)</li> </ul>

- 기본형건축비 비정기 조정요건 추가 및 정비사업 등 필수발생비용 반영('22.7.)
  - 실제 현장에서 사용빈도가 높고 기본형건축비 중 비중이 큰 항목으로 주요 건설자재(공동주택분양가규칙 [별표1])를 교체·추가
    - \* (기존) PHC파일, 동관 → (변경) 창호유리, 강화합판 마루, 알루미늄 거푸집
  - 레미콘·고강도 철근 각각의 가격 변동률의 합이 15% 이상인 경우 또는 창호유리·강화합판 마루·알루미늄 거푸집 각각의 가격 변동률의 합이 30% 이상인 경우 정기고시 후 3개월 이내라도 비정기 조정 고시 가능
  - 정비사업 등에서 필수적으로 발생하는 영업 손실보상, 주거이전비, 이사비, 명도소송비용, 이주비용에 대한 이자비용 및 조합 총회 등의 개최에 드는 비용을 민간택지 가산비로서 반영 가능
    - \* 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준(국토교통부고시제2022-416호) 제정('22.7.)

※ 기본형건축비 고시('22.9.15. 기준)

(단위 : 천원/㎡)

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	1,921
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,012
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,948
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,875
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,921
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,903
	125㎡ 초과	1,876
6~10층 이하	40㎡ 이하	2,056
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,154
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,085
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,007
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,056
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,037
	125㎡ 초과	2,008
11~15층 이하	40㎡ 이하	1,929
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,021
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,956
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,883
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,929
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,911
	125㎡ 초과	1,884
16~25층 이하	40㎡ 이하	1,951
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,044
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,978
	<b>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</b>	<b>1,904</b>
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,950
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,932
	125㎡ 초과	1,905
26~30층 이하	40㎡ 이하	1,982
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,076
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,009
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,934
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	1,981
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,963
	125㎡ 초과	1,935

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
31~35층 이하	40㎡ 이하	2,013
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,109
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,041
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,965
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,013
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	1,994
	125㎡ 초과	1,966
36~40층 이하	40㎡ 이하	2,044
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,141
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,073
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,995
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,043
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,025
	125㎡ 초과	1,996
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,072
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,170
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,101
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,022
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,071
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,052
	125㎡ 초과	2,023
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,136
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,238
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,166
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,085
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,136
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,116
	125㎡ 초과	2,086

<지하층 건축비>

지하층건축비  
(지하층 면적 기준)

916

※ 주거전용면적과 무관

○ 공동주택 건설공사비지수 : **1.1596**

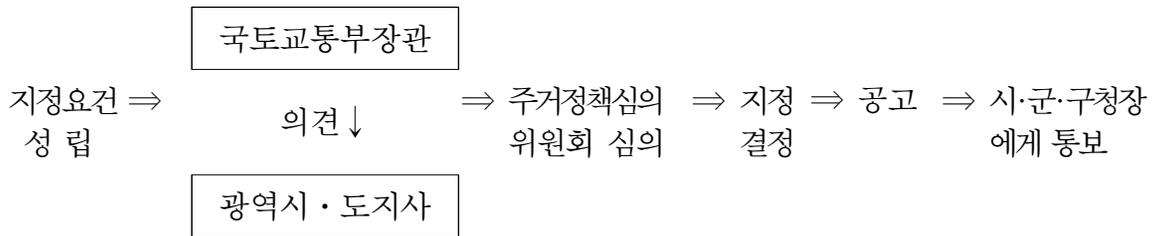
※ '20.3.1일 시행된 기본형건축비의 공동주택 건설공사비지수(=1)를 기준으로 산정

### 5-3. 민간택지 분양가상한제 지정요건

- 주택가격상승률이 투기과열지구(물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역) 중 다음의 어느 하나에 해당하는 곳
  1. 직전월부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 곳
  2. 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 곳
  3. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳

### 5-4. 민간택지 분양가상한제 지정절차 및 지정 연혁

#### 가. 지정절차



#### 나. 해제절차

- 지정 절차와 동일하며, 해당지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우 해제
- \* 분양가상한제 적용지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 분양가상한제 적용지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부 장관 또는 시·도지사에게 해제 요청 가능

## &lt;분양가상한제 적용지역 지정 연혁&gt;

지 역	지정일	해제일
<b>서울</b>		
강남(개포·대치·도곡·삼성·압구정·역삼·일원·청담), 서초(잠원·반포·방배·서초), 송파(잠실·가락·마천·송파·신천·문정·방이·오금), 강동(길·둔촌), 영등포(여의도), 마포(아현), 용산(한남·보광), 성동(성수동1가)	'19.11.8	-
강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중· 광진·서대문(전 지역 확대), 강서(방화·공항·마곡·등촌·화곡), 노원(상계·월계·중계·하계), 동대문(이문·휘경·제기·용두·청량리·답십리·회기·전농), 성북(성북·정릉·장위·돈암·길음·동수문동2가·동소문동3가·보문동1가·안 암동3가·동선동4가·삼선동1가·삼선동2가·삼선동3가), 은평(불광·갈현·수색·신사·증산·대조·역촌)	'19.12.17.	-
<b>경기</b>		
과천(별양·부림·원문·주암·중앙), 하남(창우·신장·덕풍·풍산), 광명(광명·소하·철산·하안)	'19.12.17.	-

## 6. 후분양제도 활성화

### 6-1. 제도 개요

#### <추진배경>

- 착공 후 분양하는 선분양 중심의 분양방식에서 벗어나 다양한 분양방식에 대한 소비자 선택권을 확보하기 위하여 후분양 제도 활성화 추진

#### <후분양제도 활성화>

- 주택공급 위축 우려가 적은 공공부문에 우선적으로 후분양을 도입하고 민간은 인센티브 제공을 통해 후분양 확대를 유도하기 위한 대책마련
- (공공부문) '18년부터 단계적으로 후분양 도입
  - 최근 4년간 공공분양의 약 30%를 공급하였고, 자금조달능력이 충분한 LH, SH, 경기도시공사(GH) 등의 공공분양에 후분양제도 우선 도입
  - \* 최근 4년간('18~'21) 공공분양 비중(%) : (LH) 43.0, (SH) 57.0
  - '19년부터 공정률 60%\*에 공급하되 추후 제도효과를 검토하여 공정률 상향 검토
  - \* 공정률 60% 수준이 되어야 골조공사 마무리(지하골조 완료, 지상골조 옥탑 제외 완료)
- (민간부문) 인센티브 제공 확대를 통해 후분양 유도
  - 후분양 사업에 대한 공공택지 우선공급 근거를 마련하고, '18년 하반기부터 택지 선정 및 공급 시행

<'19년 후분양 조건 공공택지 우선 공급 대상>

사업지구	블록	면적(천㎡)	세대수	평형	공급시기
양주회천	A20	30	526	60~85㎡	'19.6월
인천검단	AB13	60	1,110	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.9월
파주운정3	A32	57	778	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.5월
화성동탄2	A58	104	1,253	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.8월
파주운정3	A33	31	528	60~85㎡	'19.10월
화성동탄2	A61	52	589	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.10월
평택고덕	A48	44	641	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.11월
	A49	28	431	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.11월
	A50	48	703	60~85㎡, 85㎡ 초과	'19.12월

- '19년 이후에도 일정물량을 선정하여 공공택지 우선공급을 실시하되, 주택 시장 여건 등을 고려하여 매년 우선공급 물량을 결정
- 주택도시기금 후분양 사업비 대출 지원대상을 확대(공정률 80%이후 → 60% 이후)하고, 대출한도를 민간임대주택자금(80~100백만원) 이상으로 인상(80~110백만원)하되, 지역별 사업비에 따라 대출한도 차등화
- 후분양 주택을 구입한 무주택 서민에게도 디딤돌대출 한도 내 중도금을 지원하고, 한도 내 잔여액은 잔금대출로 지원

6-2. 후분양 관련 표준건축 공정률

건축 공정율(%)	공정완료 부문	공정미완료 부문
40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 굴토공사</li> <li>○ 지하골조공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지상골조공사 : 65%</li> <li>○ 전기공사 : 30%</li> <li>○ 설비공사 : 25%</li> <li>○ 조적공사 : 20%</li> <li>○ 창문틀설치공사 : 30%</li> <li>○ 벽체보온공사 : 20%</li> <li>○ 방수공사 : 25%</li> <li>○ 벽체미장공사 : 5%</li> <li>○ 석고보드공사 : 준비</li> <li>○ 수장공사 : 준비</li> </ul>
60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 굴토공사</li> <li>○ 지하골조공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지상골조공사 : 95%</li> <li>○ 전기공사 : 50%</li> <li>○ 설비공사 : 40%</li> <li>○ 조적공사 : 70%</li> <li>○ 창문틀설치공사 : 60%</li> <li>○ 벽체보온공사 : 65%</li> <li>○ 방수공사 : 60%</li> <li>○ 벽체미장공사 : 55%</li> <li>○ 석고보드공사 : 45%</li> <li>○ 수장공사 : 45%</li> <li>○ 방바닥미장공사 : 35%</li> <li>○ 타일공사 : 5%</li> </ul>
80%	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 굴토공사</li> <li>○ 지하골조공사</li> <li>○ 지상골조공사</li> <li>○ 옥탑골조공사</li> <li>○ 조적공사</li> <li>○ 창문틀설치공사</li> <li>○ 벽체보온공사</li> <li>○ 석고보드공사</li> <li>○ 방바닥미장공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전기공사 : 70%</li> <li>○ 설비공사 : 70%</li> <li>○ 방수공사 : 95%</li> <li>○ 벽체미장공사 : 95%</li> <li>○ 수장공사 : 65%</li> <li>○ 타일공사 : 60%</li> <li>○ 창호공사 : 60%</li> <li>○ 도장공사 : 20%</li> <li>○ 도배공사 : 5%</li> <li>○ 가구공사 : 20%</li> <li>○ 바닥재 : 준비</li> </ul>

## 7. 주택공급 제도

### 7-1. 관련법령 : 주택법(제4장) 및 주택공급에 관한 규칙

### 7-2. 적용대상

- 주택법에 의하여 사업계획승인(건축법 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건설하는 주상복합 건축물로서 사업계획승인 호수 이상으로 건설하는 주택을 포함)을 얻어 건설·공급하는 주택 및 복리시설
  - 주택공급규칙 일부적용
    - 도시형 생활주택, 조합주택, 사원주택, 보험회사 공급주택 등
  - 주택공급규칙 적용배제
    - 농촌주택, 관사, 숙소, 해외 영주귀국 동포를 위한 주택

### 7-3. 입주자 저축제도

- 국민주택 또는 민영주택을 공급 신청하려는 사람은 입주자 저축에 가입되어 있어야 함

☞ 청약저축, 청약예금, 청약부금 : '15.9.1. 이후 신규가입 중지

구 분	청약종합저축	청 약 저 축	청 약 부 금	청 약 예 금
대상지역	전 국	전 국	전 국	전 국
가입대상	연령, 자격제한 없음	무주택 세대주	성년자 (유주택자도 가능)	성년자 (유주택자도 가능)
저축방식	매월 일정액 적립식 및 예치식 병행	매월 일정액 불입	매월 일정액 불입	일시불 예치
저축금액	월 2~50만원	월 2~10만원	월 5~50만원	200~1,500만원 (규모·지역별 차등)
대상주택	모든 주택	85㎡이하 공공기관건설주택등	85㎡이하 민영주택	모든 민영주택 (85㎡초과 공공주택도 가능)

구 분	청약종합저축	청 약 저 축	청 약 부 금	청 약 예 금
1순위 (투기과열지구, 청약조정 대상지역)	가입 2년 이상 24회 이상 납입	가입 2년이상 24회이상 납입	가입 2년이상 24회이상 납입	가입 2년이상 24회이상 납입
1순위 (수도권)	- 가입 1년 이상 (12회 이상 납입) - 민영주택 청약시 예치기준금액 납입	가입 1년이상 12회이상 납입	가입 1년이상 (청약예금 상당액 불입)	가입 1년이상 (지역별 예치금 예치)
1순위 (수도권외)	- 가입 6개월 이상 (6회 이상 납입) - 민영주택 청약시 예치기준금액 납입	가입 6개월이상 6회이상 납입	가입 6개월이상 (청약예금 상당액 불입)	좌 동

\* 공공기관건설주택등 : 85㎡이하 공공기관 건설주택, 85㎡이하 공공택지내 민간건설 임대 주택, 국민주택기금 지원을 받은 민간건설 60㎡이하 주택

<민영주택 청약 예치기준금액(제9조제3항 관련) (단위 : 만원)>

지 역	특별시 및 부산광역시	그 밖의 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
공급받을 수 있는 주택의 전용면적			
85제곱미터 이하	300	250	200
102제곱미터 이하	600	400	300
135제곱미터 이하	1,000	700	400
모든 면적	1,500	1,000	500

7-4. 일반공급

- 국민주택 : 입주자 모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성인자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택 기준으로 다음 순으로 공급
  - 제 1순위
    - 수도권 : 종합저축 가입후 1년이 경과하고 월납입금 12회 이상 납입한 자
    - 수도권 외 : 종합저축 가입후 6개월이 경과하고 월납입금 6회 이상 납입한 자
    - 투기·청약과열지역(모두 충족시) : 종합저축 가입후 2년이 경과하고 월납입금 24회 이상 납입한 자, 세대주, 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택에 당첨된 이력이 없는 자
  - 제2순위 : 제 1순위에 해당되지 않는 자

- 민영주택 : 입주자 모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성인자에게 1인 1주택 기준으로 공급
    - 제1순위
      - 수도권 : 종합저축 가입후 1년이 경과하고 예치기준금액 납입자  
공공주택지구는 2주택 이상 소유 세대에 속하지 않은 자
      - 수도권 외 : 종합저축 가입후 6개월이 경과하고 예치기준금액 납입자
      - 투기·청약과열지역(모두 충족시) : 종합저축 가입후 2년이 경과하고 예치 기준금액 납입자, 세대주, 과거 5년 이내 당첨이력이 없는 세대에 속한 자
    - 제2순위 : 제 1순위에 해당되지 않는 자
  - 무주택자 및 실수요자(주택교체)에게 민영주택을 우선 공급하도록 가점제와 추첨제 혼용 운영
    - 가점제는 1순위 경쟁이 있을 경우, 무주택기간, 부양가족수, 통장 가입기간을 점수화하여 다득점자에게 공급
    - 추첨제는 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 경쟁이 있으면 무주택자에게 우선공급
      - 추첨제 물량 75%(소수점 이하 올림)는 무주택세대구성원에게 공급
      - 25%는 무주택세대구성원과 1주택 소유 세대에 속한 자(기존 소유 주택 처분 조건 승낙자)에게 공급
      - 남은 주택은 제1순위에 해당하는 사람에게 공급
- ※ 기존 주택 처분조건 당첨자는 입주가능일부터 6개월 이내에 해당주택 미처분 시 공급계약 해지

【 민영주택 가점제/추첨제 적용비율 】

구 분	85㎡이하	85㎡초과
수도권 공공택지	100%	50% 이하에서 지자체장이 결정
투기과열지구	100%	50%
청약조정대상지역	75%	30%
기타 지역	40% 이하에서 지자체장이 결정	0%

- 가점항목 : 무주택기간(32점), 부양가족수(35점), 입주자저축 가입기간(17점)
- ※ 2순위에서 경쟁이 있는 경우 : 추첨의 방법으로 입주자를 선정
- 당첨자 선정 순서 : 1순위(가점제 → 추첨제) → 2순위(추첨) → 선착순(미달인 경우)

### 7-5. 특별공급

- 장애인, 유공자 등 정책적 배려가 필요한 계층중 무주택자 지원을 위해 일반인과 청약경쟁 없이 주택을 분양 받을 수 있도록 하는 제도로써, 평생 1회로 제한
- 공급물량
  - 국민주택 : 건설호수의 85%범위 내(유공자 등, 장애인 등, 다자녀, 신혼부부, 생애최초 등)
  - 민영주택 : 건설호수의 63%범위 내(장애인 등, 다자녀, 노부모, 신혼부부, 생애최초 등)
- 공급대상 : 기관추천(국가유공자, 장애인, 철거주택 소유자 등), 신혼부부, 생애최초 주택구입자, 노부모 등

구 분		비 율		신청자격 및 입주자 선정방법
		국민주택	민영주택	
계		85%	63%(공공) 53%(민간)	
기관 추천	국가유공자	5%	-	· 공고일 현재 광역권 거주자, 국가보훈처장이 추천하는 유공자 또는 유족
	장애인, 중소기업 근로자 등	10%	10%	· 관련기관의 장이 추천하는 장애인, 장기복무군인, 중소기업근로자 등
다자녀 특별공급		10%	10%	· 미성년 자녀 3명 이상(태아, 입양 포함) · 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(공공분양)  · 배점기준에 따른 고득점 순으로 선정 · 동점시 ①미성년 자녀가 많은 자, ②고령 신청자 순
노부모부양 특별공급		5%	3%	· 일반공급 1순위, 65세 이상 직계존속을 3년 이상 계속하여 부양한 자 · 해당세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 120% 이하(공공분양)  · 경쟁 시 국민주택 순차별 공급, 민영주택 가점제 적용하되 동점일 경우 추첨

구 분	비 율		신청자격 및 입주자 선정방법
	국민주택	민영주택	
신혼부부 특별공급	30%	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (공통) 혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원(혼인신고일부터 공고일까지 계속 무주택)</li> <li>· (국민주택) ① 공급물량의 70%는 월평균소득 100%(맞벌이 120%)이하, ② 나머지 30%는 월평균소득 130%(맞 140%) 이하를 대상으로 공급</li> <li>· (민영주택) ① 공급물량의 50%는 월평균소득 100%(맞벌이 120%)이하, ② 20%는 월평균소득 140%(맞 160%)이하를 대상으로 공급, ③ 나머지 30%는 소득·자녀수와 무관하게 추첨으로 공급하되, 소득이 140%(맞 160%)를 초과하는 세대는 보유 부동산 가액이 3.3억 이하인 경우만 신청 가능</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 순위에 따라 선정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1순위 : 자녀가 있는 자(임신, 입양 포함)</li> <li>- 2순위 : 1순위가 아닌 자</li> </ul> </li> <li>· 동일순위 경쟁시 처리                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ① 해당지역 거주자, ② 자녀수가 많은 자, ③ 추첨</li> </ul> </li> </ul>
생애최초 특별공급	25%	공공택지 20%, 민간택지 10%	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (공통) 세대원 모두 주택소유 이력이 없을 것, 일반공급 1순위, 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년 이상 소득세 납부자</li> <li>· (국민주택) ① 공급물량의 70%는 월평균소득 100%이하, ② 나머지 30%는 월평균소득 130% 이하를 대상으로 공급</li> <li>· (민영주택) ① 공급물량의 50%는 월평균소득 130% 이하, ② 20%는 월평균소득 160% 이하를 대상으로 공급, ③ 나머지 30%는 1인 가구도 포함하여 소득과 무관하게 추첨으로 공급하되, 소득이 160%를 초과하는 세대는 보유 부동산 가액이 3.3억 이하인 경우만 신청 가능</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 경쟁 시 추첨으로 선정</li> </ul>

### 7-6. 입주자 모집시기 및 조건

○ 모집시기

- 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 주택도시보증공사 등으로부터 분양보증을 받은 경우, 착공과 동시에 입주자모집 가능
- 대지의 소유권을 확보하였으나 분양보증을 받지 못한 경우 2개 이상 업체의 연대보증을 받은 때에는 일정한 건축공정에 달한 후에 분양가능

- 대지 소유권은 확보하였으나 저당권·전세권·가압류 등 및 부동산임차권이 설정되어 있는 때에는 저당권 등 말소한 후에 입주자를 모집 가능
  - \* 「도로법」, 「도시철도법」 등에 따른 구분지상권으로 구분지상권자의 동의를 받은 경우 말소 제외
- 모집조건 : 주택건설 대지의 소유권 확보·저당권 등 말소, 분양보증 또는 연대보증

### 7-7. 기타 공급제도

- 예비입주자 선정
  - 공급대상 주택수의 40% 이상(투기과열지구 500%, 조정대상지역 및 광역시 300%)
  - 당첨 취소, 공급계약을 체결하지 않거나 해약한 주택에 대해 순번에 따라 공급
- 입주금 납부
  - 청약금 10%, 계약금 20%(청약금 포함), 중도금 60%(계약금을 10% 내 받은 경우 70%), 잔금 20%(임대주택은 중도금·잔금 각 40%)
- 세대별 공급면적은 주거의 용도로만 쓰이는 '주거전용면적' 으로 표시 다만, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적을 별도로 표시 가능
  - 주거공용면적 : 계단·복도·현관 등 지상층 공용면적
  - 그 밖의 공용면적 : 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등

## 8. 주택조합 제도

### 8-1. 개념

- 국민주택 규모(주거전용면적 85㎡) 이하 주택 소유자 및 무주택자의 내집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도(주택법 제2조제11호, 제11조)
- 지역주택조합 : 동일 지역\*에 6개월 이상 거주한 무주택(또는 주거전용면적 85㎡ 이하 주택 소유)세대주인 주민 20인 이상이 설립한 조합
  - \* 동일지역 범위(주택법 제2조제11호가목) / '13.8.6공포·시행
    - / 서울특별시·인천광역시 및 경기도 /
    - / 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시 / 충청북도 /
    - / 광주광역시 및 전라남도 / 전라북도 /
    - / 대구광역시 및 경상북도 / 부산광역시·울산광역시 및 경상남도 /
    - / 강원도 / 제주특별자치도 /
- 직장주택조합 : 동일 직장에 근무하는 자로서 무주택(또는 주거전용면적 85㎡이하 주택 소유)세대주인 근로자 20인 이상이 설립한 조합
- 리모델링조합 : 공동주택 소유자가 당해 주택을 리모델링을 위해 결성한 조합
- \* 단, 지역·직장주택조합의 경우 사업계획서상의 건설예정세대수의 50% 이상을 조합원으로 구성

### 8-2. 조합원의 자격(시행령 제21조)

- 지역주택조합
  - 조합설립인가 신청일 [투기과열지구내에서는 조합설립인가신청일 1년 전의 날을 기준] 부터 입주 가능일까지 무주택 세대주 또는 주거전용면적 85㎡이하의 주택 1채를 소유한 세대주
  - 조합설립인가 신청일 현재 당해 지역에 6개월 이상 거주한 자
  - 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닌 자

- 직장주택조합
  - 지역주택조합의 요건과 동일한 요건(6개월 이상 거주하여야 하는 요건은 제외)외에 당해 시·군내에 소재하는 동일 국가기관, 지방자치단체 또는 법인에 근무하는 자

### 8-3. 사업시행절차

- 조합원 모집신고(법 제11조의3)
  - 신고 수리권자 : 시장·군수·구청장
  - 신고시점 : 조합설립 인가를 받기 위한 조합원모집 시
  - 신고내용 : 모집신고서, 모집주체, 사업개요, 주택건설대지의 50% 이상 사용권원 확보 증빙서류, 조합가입 신청서 및 계약서 서식, 모집광고안 등
- 조합설립인가(법 제11조, 영 제20조)
  - 인가권자 : 시장·군수·구청장
  - 인가신청 서류 및 조건
    - 창립총회 회의록 및 조합장 선출 동의서
    - 조합원 전원이 연명한 조합규약
    - 조합원 명부
    - 사업계획서
    - 고용자가 확인하는 근무확인서(직장주택조합에 한함)
    - 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류
    - 주택건설대지의 80% 이상 사용권원 확보 및 주택건설대지의 15% 이상의 토지 소유권 확보 증빙서류
    - 사업계획서상의 주택건설예정세대수의 50% 이상 조합원으로 구성(최소 20인 이상)
- 사업계획승인(법 제15조)
  - 사업계획 승인신청 : 주택조합과 등록업자가 공동사업주체로 신청
  - 사업계획 승인권자 : 시장·군수·구청장
  - 사업계획 승인절차 : 일반주택의 사업계획 승인절차와 동일
- 사용검사(법 제49조)
  - 일반주택의 사용검사 절차와 동일

## 9. 투기과열지구 지정제도

### 9-1. 개 요

#### 가. 제도의 의의

- 주택가격이 급등하거나 주택에 대한 투기수요로 청약경쟁이 과열되어 무주택자 등 실수요자의 내집 마련 기회가 어려운 지역을 투기과열지구로 지정
- 실수요자의 주택청약에 우선권을 부여하고, 무주택서민의 주거비부담 완화 및 주택가격 안정을 도모하기 위하여 2002년 4월부터 제도 도입·시행

#### 나. 법적근거

- 주택법 제63조 및 주택법 시행령 제72조의2
  - 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 해제할 수 있음(사전에 주거정책심의위원회 심의를 거침)
  - 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조 제3호에 따른 택지개발지구를 말함) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정단위 조정 가능

#### 다. 투기과열지구제도의 주요 변천내용

- 1983. 4. 30 신설
  - 기존주택의 실거래가와 분양예정가격이 현저한 경우 투기과열지구로 지정하고, 채권매입액이 많은 자에게 신규주택의 우선 공급
- 1991. 4. 6 개정
  - 투기과열지구내에서는 공급하는 세대수의 20배수를 초과하지 않는 범위안에서 청약통장의 장기예치자 순에 따라 공급
- 1999. 7. 15 폐지
- 2002. 4. 18 재도입

## 9-2. 지정요건

□ 당해 주택건설지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 아래 기준 중 어느 하나를 충족하는 곳

1. 주택공급이 있었던 직전 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나, 국민주택규모 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳

가. 투기과열지구지정직전월의 주택분양실적이 전달보다 30퍼센트 이상 감소한 곳

나. 법 제15조에 따른 사업계획승인 건수나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 건수(투기과열지구지정 직전월부터 소급하여 6개월 간의 건수를 말한다)가 직전 연도보다 급격하게 감소한 곳

3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳

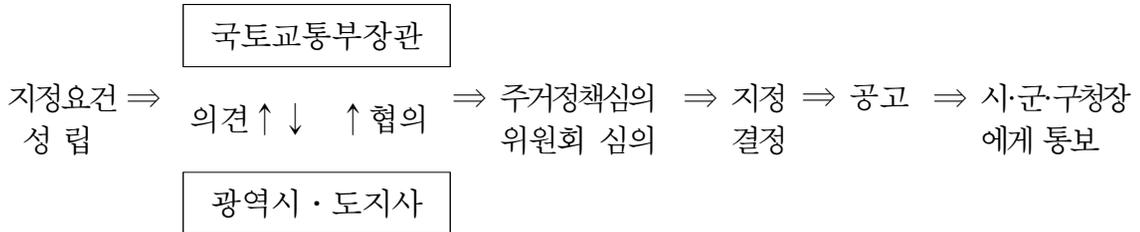
가. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률이 전국 평균 이하인 곳

나. 해당 지역이 속하는 시·도의 자가주택비율이 전국 평균 이하인 곳

다. 해당 지역의 분양주택(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 연도의 직전 연도에 분양된 주택을 말한다)의 수가 법 제56조제1항에 따른 입주자저축에 가입한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 사람의 수보다 현저히 적은 곳

### 9-3. 지정 및 해제절차

#### 가. 지정절차



#### 나. 해제절차

- 지정 절차와 동일하며, 해당지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하였을 때 해제가 필요하다고 인정되는 경우 해제
- \* 투기과열지구로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부 장관 또는 시·도지사에게 해제 요청 가능
- \*\* 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회 회의를 소집하여 투기과열지구의 지정 유지 여부를 재검토

〈투기과열지구 지정·해제 연혁〉

지역	지정일	해제일
<b>서울</b>		
강남구, 서초구, 송파구	'02.4.19	'11.12.22
그 외 지역		'08.11.7
서울 25개구 전역	'17.8.3	-
<b>경기</b>		
고양시 대화동, 탄현동, 풍동지구, 일산2지구 남양주시 호평동, 평내동, 와부읍 화성시 태안읍, 봉담지구, 동탄지구	'02.9.6	'08.11.7
용인시 동백지구	'02.11.18	

지역	지정일	해제일
전지역 <제외지역> • 기지정지역 • 가평군, 양평군, 여주군, 연천군 미산면·중면·장남면·백학면·왕징면, 안산시 대부동, 화성시 우정면 국화리·서신면 제부리	'03.6.7	
과천시	'17.8.3	-
성남시 분당구	'17.9.6	-
광명시, 하남시	'18.8.28	-
성남시 수정구, 수원시, 안양시, 안산시 단원구*, 구리시, 군포시, 의왕시, 용인시 수지구·기흥구, 동탄2 * 대부동동·대부남동·대부북동·선감동·풍도동 일부해제('22.7.5)	'20.6.19	- ( '22.7.5) 안산단원구 일부해제
<b>인천</b>		
부평구 삼산1지구	'02.9.6	
연수구 송도신도시(2공구)	'02.12.6	
전지역 <제외지역> • 기지정지역 • 강화군 교동면·삼산면·서도면, 옹진군 대청면·백령면·연평면·북도면·자월면·덕적면·영흥면	'03.6.7	'08.11.7
연수구, 남동구, 서구	'20.6.19	'22.9.26
<b>부산</b>		
중구, 서구, 동구, 부산진구, 동래구, 남구, 북구, 사하구, 금정구, 강서구, 연제구, 사상구, 기장군	'03.11.18	'07.7.2
영도구		'07.9.13
수영구	'03.10.2	'07.12.3
해운대구		'08.1.30
<b>대구</b>		
중구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군	'03.11.18	'07.7.2
동구		'07.9.13
수성구	'03.10.2	'07.12.3
	'17.9.6	'22.7.5

지역	지정일	해제일
<b>광주</b>		
동구, 서구, 북구, 광산구	'03.11.18	'07.7.2
남구		'07.12.3
<b>대전</b>		
유성구 노은2지구	'03.2.5	'07.12.3
유성구(노은2지구 제외)	'03.4.29	
서구		'07.9.13
동구, 중구, 대덕구	'03.6.7	
동구, 중구, 서구, 유성구	'20.6.19	'22.7.5
<b>울산</b>		
중구, 동구, 북구	'03.11.18	'07.12.3
남구, 울주군		'08.1.30
<b>충북</b>		
청주시, 청원군	'03.6.7	'07.9.13
<b>충남</b>		
천안시 불당동, 백석동, 쌍용동	'03.4.29	'07.9.13
천안시(불당동, 백석동, 쌍용동 제외)	'03.6.7	
아산시		'07.12.3
계룡시	'04.7.30	
공주시, 연기군		
<b>경남</b>		
양산시	'03.11.18	'07.7.2
창원시		'07.12.3
창원시 의창구(대산면 제외) * 동읍·북면 일부 해제('21.8.30), 전체 해제('22.7.5)	'20.12.18	'22.7.5
<b>세종</b>		
세종시(행정중심복합도시건설예정지역)	'17.8.3	'22.9.26

※ 2022년 9월 기준 총 39개의 투기과열지구 지정

## 10. 조정대상지역 지정제도

### 10-1. 개 요

#### 가. 제도의 의의

- 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역(과열지역)과 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역(위축지역)을 조정대상지역으로 지정
- '16.11.3 대책 시 국지적 과열의 확산을 막고, 실수요자 중심의 청약시장 질서를 마련하고자 처음 도입

#### 나. 법적근거

- 주택법 제63조의2 및 주택법 시행령 제72조의3
  - 국토교통부장관은 필요한 경우 주택 분양 등이 과열되거나 과열될 우려가 있는 지역, 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역에 대해서 지정목적 달성을 위한 최소한의 범위로 조정대상지역을 지정하거나 해제할 수 있음(사전에 주거정책심의위원회 심의를 거침)
  - 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조 제3호에 따른 택지개발지구를 말함) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정단위 조정 가능

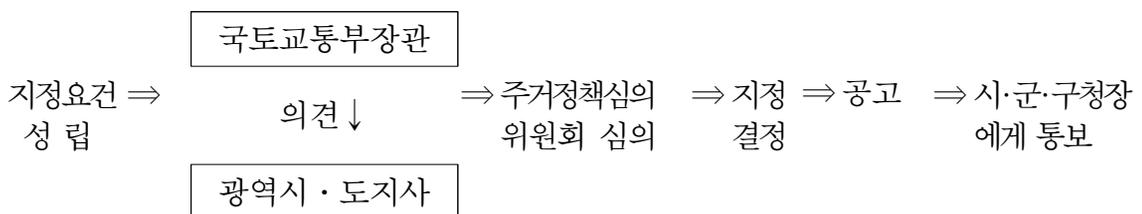
### 10-2. 지정요건

- (과열지역) 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
- 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 어느 하나에 해당하는 지역

- 가. 주택공급이 있었던 직전 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
  - 나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위) 전매거래량이 전년 동기 대비 30퍼센트 이상 증가한 지역
  - 다. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역
- (위축지역) 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역
- 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0퍼센트 이하인 지역으로서 다음 어느 하나에 해당하는 지역
    - 가. 3개월 연속 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 감소한 지역
    - 나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집을 하였으나 입주자가 선정되지 아니한 주택을 말한다)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역
    - 다. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

### 10-3. 지정 및 해제절차

#### 가. 지정절차



나. 해제절차

- 지정 절차와 동일하며, 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에 해제
  - 조정대상지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 조정대상지역 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 국토교통부 장관에게 해제 요청 가능
  - 이때, 국토교통부 장관은 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 요청받은 날부터 40일 이내에 해제 여부를 결정하고, 그 결과를 해당지역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 통보해야 함
- \* 국토교통부 장관은 반기마다 주거정책심의위원회 회의를 소집하여 조정대상지역 지정 유지 여부를 재검토

〈조정대상지역 지정·해제 연혁〉

지역	지정일	해제일
<b>서울</b>		
서울 25개구 전역	'16.11.3	-
<b>경기</b>		
과천시, 성남시, 하남시, 동탄2	'16.11.3	-
고양시, 남양주시	'16.11.3	'19.11.8 (고양시, 남양주시 일부해제)
* <'19.11.8. 해제 제외지역> - 고양시 7개지구(삼송택지개발지구, 원흥 공공택지지구, 지축 공공택지지구, 향동 공공택지지구, 덕은 도시개발지구, 킨텍스 1단계 도시개발지구, 고양 관광문화단지(한류월드)) - 남양주시 별내·다산동		
광명시	'17.6.19	-
구리시, 안양시 동안구, 광교지구	'18.8.28	-
수원시 팔달구, 용인시 기흥구·수지구	'18.12.31	-
수원시 영통구·권선구·장안구, 안양시 만안구, 의왕시	'20.2.21	-
고양시, 남양주시 <sup>주1)</sup> , 화성시, 군포시, 부천시, 안산시, 시흥시, 용인 처인구 <sup>주2)</sup> , 오산시, 광주시 <sup>주3)</sup> , 의정부시, 안성시 <sup>주4)</sup> , 양주시 <sup>주5)</sup> , 평택시	'20.6.19	'22.9.26 안성시, 양주시, 평택시 해제
* 양주시 백석읍·남면·광적면·은현면, 안성시 미양면·대덕면·양성면·고삼면·보개면·서운면·금광면·죽산면·삼죽면 해제('20.12.18) * 화성시 서신면 일부해제('22.7.5)		
김포시 <sup>주6)</sup>	'20.11.20	-

지역	지정일	해제일
파주시 <sup>주7)</sup>	'20.12.18	'22.9.26
동주천시 <sup>주8)</sup>	'21.8.30	'22.9.26
<b>인천</b>		
중구 <sup>주9)</sup> , 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구	'20.6.19	- ( '20.12.18, 중구 일부해제)
<b>부산</b>		
해운대구, 동래구, 수영구	'16.11.3	'19.11.8
연제구, 남구		'18.12.31
부산진구	'17.6.19	'18.8.28 (일광면外)
기장군		'18.12.31 (일광면)
해운대구, 동래구, 수영구, 연제구, 남구	'20.11.20	'22.9.26.
서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구	'20.12.18	'22.9.26.
<b>대구</b>		
수성구	'20.11.20	'22.9.26.
중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군 <sup>주10)</sup>	'20.12.18	'22.7.5
<b>광주</b>		
동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	'20.12.18	'22.9.26.
<b>대전</b>		
동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구	'20.6.19	'22.9.26.
<b>울산</b>		
중구, 남구	'20.12.18	'22.9.26.
<b>세종</b>		
세종시 <sup>주11)</sup>	'16.11.3	-
<b>충북</b>		
청주시 <sup>주12)</sup>	'20.6.19	'22.9.26.
<b>충남</b>		
천안시 동남구 <sup>주13)</sup> , 서북구 <sup>주14)</sup> , 논산시 <sup>주15)</sup> , 공주시 <sup>주16)</sup>	'20.12.18	'22.9.26.
<b>전북</b>		
전주시 완산구·덕진구	'20.12.18	'22.9.26.
<b>전남</b>		
여수시 <sup>주17)</sup> , 순천시 <sup>주18)</sup> , 광양시 <sup>주19)</sup>	'20.12.18	'22.7.5

지역	지정일	해제일
<b>경북</b>		
포항시 남구 <sup>주20)</sup>	'20.12.18	'22.9.26.
경산시 <sup>주21)</sup>		'22.7.5
<b>경남</b>		
창원시 성산구	'20.12.18	'22.9.26.

주1) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외

주2) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리 제외

주3) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외

주4) 일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면  
 용월리·덕산리·울곡리·내장리·배태리 제외('20.6.19 기준) → 일죽면, 죽산면, 삼죽면,  
 미양면, 대덕면, 양성면, 고삼면, 보개면, 서운면 및 금광면 제외('20.12.18 기준)

주5) 백석읍, 남면, 광적면 및 은현면 제외('20.12.18 기준)

주6) 통진읍, 대곶면, 월곶면 및 하성면 제외

주7) 문산읍, 파주읍, 법원읍, 조리읍, 월롱면, 탄현면, 광탄면, 파평면, 적성면, 군내면, 장단면,  
 진동면 및 진서면 제외

주8) 광암동, 걸산동, 안흥동, 상봉암동, 하봉암동, 탑동동 제외

주9) 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동 제외('20.12.18 기준)

**※ 2022년 9월 기준 총 60개의 조정대상지역 지정**

〈규제지역 지정 기준〉

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
법령	소득세법 제104조의2, 시행령 제168조의3	주택법 제63조, 시행령 제72조의2	주택법 제63조의2, 시행령 제72조의3
지정 기준	<p><b>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</b></p> <p>(공통요건) 직전월 당해 주택 가격상승률 &gt; 전국 소비자물가상승률*130%</p> <p>(선택요건)</p> <p>① 직전 2개월 당해 주택 평균가격상승률 &gt; 전국 주택가격상승률*130%</p> <p>② 직전 1년간 당해 주택 가격상승률 &gt; 직전 3년간 연평균 전국 주택가격 상승률</p> <p>* 단, 물가상승률*130%, 소비자물가상승률*130%가 0.5% 미만인 경우 0.5%로 함</p> <p><b>정성적 요건 : 정량적 요건을 갖추고 당해 지역의 부동산 가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산 우려가 있다고 판단되는 경우</b></p>	<p><b>정량적 요건: 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</b></p> <p>(공통요건) 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역</p> <p>(선택요건)</p> <p>① 직전 2개월 월평균 청약경쟁률 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1)</p> <p>② 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소</p> <p>③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소</p> <p>④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위에 비해 현저히 적은 경우</p> <p><b>정성적 요건 : 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역</b></p>	<p><b>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</b></p> <p>(공통요건) 직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시·도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 중 하나에 해당하는 지역</p> <p>(선택요건)</p> <p>① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과(국민주택규모 10:1)</p> <p>② 직전월부터 소급하여 3개월간 분양권 전매거래량이 전년동기대비 30% 이상 증가</p> <p>③ 시도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국평균이하</p> <p><b>정성적 요건 : 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</b></p>
지정 절차	국토부장관이 요청하면 기획재정부장관이 부동산가격안정심의위원회를 거쳐 지정 및 해제(필요시 재정부장관이 직접 위원회 회부)	지자체 의견 청취 및 검토의견 회신, 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 국토부장관 : 시·도지사의 의견을 들어 지정·해제 시·도지사 : 국토부장관과 협의를 거쳐 지정·해제	지자체 의견 청취 및 검토의견 회신, 주거정책심의위원회 심의를 거쳐, 국토부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정

## 〈규제지역 지정 현황('22.9.26. 기준)〉

	투기지역(15개)	투기과열지구(39개)	조정대상지역(60개)
서울	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서(17.8.3), 종로, 중구, 동대문, 동작(18.8.28)	전 지역 (17.8.3)	전 지역 (16.11.3)
경기	-	과천(17.8.3), 성남분당(17.9.6), 광명, 하남(18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원 <sup>주1)</sup> , 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2 <sup>주2)</sup> (20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2 <sup>주2)</sup> (16.11.3), 광명(17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구 <sup>주3)</sup> (18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥(18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕(20.2.21) 고양, 남양주 <sup>주4)</sup> , 화성 <sup>주5)</sup> , 군포, 부천, 안산 <sup>주6)</sup> , 시흥, 용인처인 <sup>주7)</sup> , 오산, 광주 <sup>주8)</sup> , 의정부(20.6.19), 김포 <sup>주9)</sup> (20.11.20)
인천	-	-	중 <sup>주10)</sup> , 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서(20.6.19)
부산	-	-	-
대구	-	-	-
광주	-	-	-
대전	-	-	-
울산	-	-	-
세종	-	-	-
충북	-	-	-
충남	-	-	-
전북	-	-	-
전남	-	-	-
경북	-	-	-
경남	-	-	-

- 주1) 대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동 제외
- 주2) 화성시 반송동·석우동, 동탄면 금곡리·목리·방교리·산척리·송리·신리·영천리·오산리  
·장지리·중리·청계리 일원에 지정된 동탄2택지개발지구에 한함
- 주3) 수원시 영통구 이의동·원천동·하동·매탄동, 팔달구 우만동, 장안구 연무동, 용인시 수지구  
상현동, 기흥구 영덕동 일원에 지정된 광교택지개발지구에 한함
- 주4) 화도읍, 수동면 및 조안면 제외
- 주5) 서신면 제외
- 주6) 안산시 단원구 대부동동, 대부남동, 대부북동, 선감동, 풍도동 제외
- 주7) 포곡읍, 모현읍, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·  
두창리 제외
- 주8) 초월읍, 곤지암읍, 도척면, 퇴촌면, 남종면 및 남한산성면 제외
- 주9) 통진읍, 대곶면, 월곶면 및 하성면 제외
- 주10) 을왕동, 남북동, 덕교동 및 무의동 제외

## 11. 재건축 초과이익 환수 제도

□ 법적근거 : 재건축초과이익 환수에 관한 법률('06.5.24. 제정, '06.9.25. 시행)

◆ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격 상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율

- 종료시점 : 재건축사업 준공인가일
- 개시시점 : 추진위원회 설립승인일
- \* 개시시점부터 종료시점까지의 기간이 10년을 초과하는 경우에는 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 개시시점으로 함
- 정상주택가격 상승분 : 정기예금이자율과 평균주택가격상승률 중 높은 비율
- 개발비용 : 공사비, 설계감리비, 조합운영비 등
- 부과율 및 부담금 산식

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~7천만원 이하	200만원×조합원수 + 5천만원 초과금액의 20% × 조합원수
7천만원 초과 ~9천만원 이하	600만원×조합원수 + 7천만원을 초과하는 금액의 30% × 조합원수
9천만원 초과 ~1억1천만원 이하	1,200만원×조합원수 + 9천만원을 초과하는 금액의 40% × 조합원수
1억1천만원 초과	2,000만원×조합원수 + 1억1천만원을 초과하는 금액의 50% × 조합원수

- ◆ 부과지역 : 전국
- ◆ 납부의무자 : 조합(조합이 해산된 경우 부과 종료시점 당시의 조합원)
- ◆ 부과시점 : 준공시점부터 4월 이내
- ◆ 부담금 부과대상 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업
- ◆ 재건축부담금 부과 유예
  - '12.12.18부터 '17.12.31까지 관리처분계획 인가를 신청한 재건축사업

## 12. 주거실태조사

12-1. 법적근거 : 주거기본법 제20조 및 같은법 시행령 제13조

12-2. 개요

- **(목적)** 주거실태조사는 우리 국민의 가구특성, 주거환경, 주거이동 등 주거생활의 전반적인 사항을 조사하는 조사통계로 주거복지 향상을 위한 정책수립에 필요한 정보 제공
- **(조사방법)** 전국을 대상으로 표본가구를 선정하고 가구를 방문하여 대면 면접조사를 통해 자료를 수집·분석
- **(조사주기)** 주거실태조사는 일반조사와 정책조사(특수가구조사)로 구분하여 일반조사는 짝수해에, 정책조사는 홀수해에 실시하였으나, '17년부터 매년 실시

12-3. 발전과정

- 주택법 제5조(주거실태조사)에 근거하여 2006년에 최초의 주거실태조사(일반가구) 실시
- 2007년부터는 특수한 상황에 있는 계층에 대한 심층적인 정보를 획득하기 위해 특수가구(노인, 장애인, 임대주택거주, 저소득 등)에 대한 조사 시작
- 2014년부터는 주거실태조사의 일관성 유지를 위해 표준조사표를 마련하고, 표준조사표를 바탕으로 조사표를 확정하여 조사 실시
- 2017년부터는 표본규모를 확대하여 매년 일반가구 조사를 시행하고, 그동안 부정기적으로 실시해오던 노인, 청년, 신혼부부, 저소득 가구 등에 대한 주거실태도 일반가구 조사에 포함하여 매년 파악
- 일반가구조사에 포함되지 못하는 주거취약계층 조사를 위해 「주거약자 지원법」에 따른 주거약자(고령자, 장애인가구 등)에 대한 주거실태조사도 실시

〈연도별 조사대상과 표본수〉

구분	조사년도	조사대상	표본수
일반조사 (짚수해 → 매년)	2006	일반가구	30,000
	2008		30,000
	2010		33,000
	2012		33,000
	2014		20,000
	2016		20,000
	2017		60,000
	2018		61,000
	2019		61,000
	2020		51,000
	2021		51,000
2022	51,000		
특수조사 (홀수해 → 매년)	2007	노인가구 및 장년가구	25,000
	2009	장애인가구	10,000
	2011	임대주택 거주가구	60,000
	2013	저소득가구 (주거급여대상 추정 저소득가구)	10,000
	2015	장애인가구	8,000
	2017	비주택거주가구	8,000
	2019	장애인가구(쪽방 포함)	8,000
	2022	비주택거주가구	6,000

주) '20~22년 주거실태조사는 '웹 및 모바일 시범조사'를 진행함에 따라 5.1만 가구로 축소

#### 12-4. 활용처

- 주거실태조사 결과는 시도단위로 공표되며, 지역, 소득수준, 주택유형, 주택 규모, 건축연도, 가구주 연령대, 가구원수, 세대구성, 가구주 성별, 맞벌이 유무, 자녀수, 특수 수요계층 가구에 따라 주요 결과를 요약하여 공표
- 공표내용에는 현재 거주하는 주택의 특성, 주거비용과 주거비 부담, 주택 자금 조달과 대출 부담, 주거 이동과 주거만족도, 생애최초 주택마련 및 주택 소유현황, 주거 의식과 가치관, 향후 2년 이내 이사계획과 주거선택 등 주거복지정책 수립에 필요한 다양한 항목을 포함
- 주거실태조사는 최저주거기준 미달가구의 현황뿐만 아니라, 인구주택총조사의 자료로서는 파악할 수 없는 소득대비 임대료 부담수준, 소득대비 주택가격, 대출상환 부담수준 등과 아울러 렌트 푸어, 하우스 푸어 실태를 파악할 수 있는 항목을 포함하고 있어 그 활용성이 매우 넓음
- 특수가구에 대한 주거실태조사 결과는 목표집단이 명확하여 맞춤형 주거정책을 수립할 수 있는 자료 제공. 예를 들어 2007년 주거실태조사는 노인주거복지 관련 정책 수립에 필요한 다양하고도 생생한 기초자료를 제공
- 주거실태조사는 정부뿐 아니라 공공기관·연구기관·학계 등에서 다양한 주거관련 정책연구를 가능케 하고 있으며, 일반 국민들도 주거문제에 대한관심이 고조 되고 있는 현실을 감안하면 활용도가 많은 유용한 조사통계

## 12-5. 세부조사내용(주거실태조사 주요 조사항목)

대분류	중분류	기본 조사항목
I. 주택 및 주거환경	주택마련	가구주가 된 연도, 현재주택 거주년도, 점유형태, 생애 최초 주택마련 경험(시기, 마련기간, 면적), 거주 외 주택 보유 여부 및 무주택 기간 자가 : 주택마련시기, 주택마련방법, 주택가격, 구입 자금 조달방법 임차 : 임차유형, 임차료, 현재주택 재계약 여부, 임차료 변동여부, 임차가구로서 불안 수준, 주택 임차료 및 월대출 상환 부담 수준
	주택 및 주거환경	주택유형, 주택 위치, 주택건축연도, 주택구조, 주택 면적, 주택 내부시설 사용 형태, 주택상태, 주거환경 만족도, 주택 및 주거환경의 전반적인 만족도
II. 이사경험 및 주거의식	이사경험	이사경험여부, 이사횟수, 직전주택(지역, 주택유형, 점유형태, 주택 위치, 구조, 면적)
	이사의향 및 이사계획	이사계획 여부, 이사이유(현재/향후), 이사계획(지역, 주택유형, 점유형태)
	주거의식조사	주택보유의식
III. 정책평가 및 정책수요	주거지원프로그램 필요성, 주거지원프로그램 인지여부·이용현황·만족도, 공공임대주택 (불)만족 이유, 공공임대주택 입주의향	
V. 가구에 관한 사항	가구현황	가구구성(가구주와의 관계, 출생연도, 성별, 실제동거 여부, 장애여부), 신혼부부 여부, 국민기초생활보장 수급 여부(주거급여 수급 여부)
	가구소득 및 자산	가구 월소득(근로·사업, 재산, 각종 연금, 공적이전, 사적이전), 가구 월평균 생활비(절기별 평균 주거 관리비), 월평균 비소비지출, 주거관리비 부담 정도, 자산(부동산, 금융, 기타), 부채(금융기관 대출금, 비금융기관 대출금, 부동산 소유자로서 받는 임대보증금)
VI. 배경문항	가구주 학력, 가구주 경제활동 여부(직업, 근무형태, 고용형태)	
※ 특성가구 조사문항	신혼부부가구	무주택가구의 주택마련 예상 소요연수, 부모와의 동거의향, 육아를 위해 필요한 단지 내 보육 시설, 가족계획 시 중요하게 고려하는 사항
	노인가구	주택개조 경험유무 및 주택개조 필요성, 주택개조 시 어려움

12-6. 주요 지표(2020년도 주거실태조사 일반가구)

지 표 명		'06	'10	'14	'16	'17	'18	'19	'20	
주거 안정성	자가점유율(%)	55.6	54.3	53.6	56.8	57.7	57.7	58.0	57.9	
	자가보유율(%)	61.0	60.3	58.0	59.9	61.1	61.1	61.2	60.6	
만족도	주택 만족도(4점 만점)	-	-	2.92	2.99	2.98	2.98	3.00	3.00	
	주거환경 만족도(4점 만점)	2.86	2.84	2.86	2.93	2.97	2.94	2.94	2.97	
주거비 부담	생애최초 주택마련 소요연수(년)	8.1	8.5	6.9	6.7	6.8	7.1	6.9	7.7	
	자가가구의 PIR(배) <sup>1)</sup>	4.2	4.3	4.7	5.6	5.6	5.5	5.4	5.5	
	임차가구의 RIR(%) <sup>2)3)</sup>	18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	16.6	
주거 이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	7.7	7.9	7.7	7.7	8.0	7.7	7.7	7.6
		자가가구	11.0	11.4	11.2	10.6	11.1	10.7	10.7	10.6
		임차가구 <sup>4)</sup>	3.1	3.4	3.5	3.6	3.4	3.4	3.2	3.2
	주거이동률(최근 2년 내 현재주택 거주가구 비율, %)	37.5	35.2	36.6	36.9	35.9	36.4	36.4	37.2	
주거 수준	최저주거기준 미달가구비율(%)	16.6	10.6	5.4	5.4	5.9	5.7	5.3	4.6	
	지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율(%)	4.0	4.0	2.8	3.1	2.3	1.9	1.3	1.6	
	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	26.2	28.5	33.5	33.2	31.2	31.7	32.9	33.9	
주거 의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식(%)	-	83.7	79.1	82.0	82.8	82.5	84.1	87.7	

주1) PIR은 주택가격의 중위수 / 가구 연소득의 중위수

주2) RIR은 월임대료의 중위수 / 가구 월소득의 중위수

주3) 전월세전환율은 주택가격조사(국민은행) 및 월세동향조사(한국부동산원)의 월세 이율을 활용,

주3) '06년 10월(0.99%), '10년 8월(0.96%)(국민은행 주택가격조사)

주3) '14년 8월(0.78%), '16년 8월(0.56%), '17년 8월(0.53%), '18년 9월(0.52%), '19년 9월(0.51%), '20년 9월(0.47%)

주4) 임차가구에는 전세와 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 및 연세)로 거주하는 가구가 포함되며, 무상 거주가구는 제외

12-7. 주요 지표(2020년도 주거실태조사 특성가구)

지 표 명		청년				신혼부부			고령				
		'17	'18	'19	'20	'18	'19	'20	'17	'18	'19	'20	
주거 안정성	자가점유율(%)	19.2	18.9	17.2	16.1	50.7	49.3	46.1	75.3	75.7	76.9	75.4	
	자가보유율(%)	21.1	20.4	18.9	17.3	53.9	52.8	48.5	77.4	77.5	78.8	77.2	
만족도	주택 만족도(4점 만점)	3.02	3.00	3.02	3.03	3.08	3.09	3.11	2.90	2.89	2.92	2.92	
	주거환경 만족도 (4점 만점)	2.99	2.95	2.98	2.99	2.97	2.99	3.01	2.91	2.89	2.87	2.93	
주거비 부담	생애최초 주택마련 소요연수(년)	1.4	1.6	1.4	1.4	1.7	1.7	2.0	9.0	9.1	9.1	10.1	
	자가가구의 PIR(배) <sup>4)</sup>	5.0	5.1	5.0	5.5	5.1	5.2	5.6	10.4	9.6	8.4	9.7	
	임차가구의 RIR(%) <sup>5)6)</sup>	18.8	20.1	17.7	16.8	19.2	20.2	18.4	31.7	31.9	29.6	29.9	
주거 이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	1.5	1.4	1.4	1.5	2.2	2.2	2.2	15.5	15.0	15.5	14.8
		자가가구	2.3	2.2	2.4	2.3	2.5	2.7	2.8	18.0	17.4	17.8	17.2
		임차가구 <sup>7)</sup>	1.3	1.2	1.1	1.2	1.7	1.7	1.6	6.5	6.8	7.0	6.5
	주거이동률 (최근 2년내 현재주택 거주가구 비율, %)	80.3	80.9	81.6	82.2	65.0	61.9	66.5	14.8	15.2	13.8	14.7	
주거 수준	최저주거기준 미달가구비율(%)	10.5	9.4	9.0	7.5	4.0	3.9	1.9	5.3	4.1	3.9	3.4	
	지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율(%)	3.1	2.4	1.9	2.0	0.8	0.5	0.3	2.3	1.8	1.3	1.8	
	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	26.6	27.3	27.9	30.9	23.5	24.6	26.9	43.6	44.0	45.3	45.2	
주거 의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식(%)	70.7	71.0	72.5	78.5	83.8	87.8	89.7	89.5	89.8	89.7	91.2	

- 주1) ('20년 기준) 청년가구는 가구주의 연령이 만 19세 ~ 만 34세인 가구
- 주2) ('20년 기준) 신혼부부가구는 혼인한지 7년 이하인 가구
- 주3) 고령가구는 가구주의 연령이 만 65세 이상인 가구
- 주4) PIR은 주택가격의 중위수 / 가구 연소득의 중위수
- 주5) RIR은 월임대료의 중위수 / 가구 월소득의 중위수
- 주6) 전월세전환율은 월세동향조사(한국부동산원)의 월세이율을 활용, '17년 8월(0.53%), '18년 9월(0.52%), '19년 9월(0.51%), '20년 9월(0.47%)
- 주7) 임차가구에는 전세와 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 및 연세)로 거주하는 가구가 포함되며, 무상 거주가구는 제외
- 주8) 청년가구, 신혼부부의 생애최초 주택마련 소요연수는 가구주가 된 기간이 짧으므로 해석에 유의

### 13. 주택 관련 세제현황 ('22년 8월 기준)

거래 단계	취득	보유(임대)	양도
주요세금	취득세	재산세	양도소득세
		종합부동산세	
		임대소득세(임대관련)	

#### 13-1. 취득세

- (정의) 취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과하는 세금으로 주택 취득 가격 및 주택 수에 따라 1~12%의 세율 부과
  - (산출방식) 주택 취득가액 (실거래액) × 취득세율
  - 주택은 6억원 이하 1%, 6~9억원 1~3%, 9억원 초과 3%, 1세대 3주택 취득 시 8%, 4주택 이상 취득 시 12%의 세율을 부과 ('20.8월~)
  - 취득세 관련 부가세 : 농어촌특별세 (비과세~0.2%), 지방교육세 (0.1%~1.2%)

<과세표준 및 세율>

구 분		취득세	농어촌특별세	지방교육세	합계세율
6억원 이하	85㎡이하	1%	비과세	0.1%	1.1%
	85㎡초과		0.2%	0.1%	1.3%
6억원 초과 9억원 이하	85㎡이하	1~3% (변동세율)	비과세	0.1~0.3%	1.1~3.5%
	85㎡초과		0.2%	0.1~0.3%	
9억원 초과	85㎡이하	3%	비과세	0.3%	3.3%
	85㎡초과		0.2%	0.3%	3.5%
3주택 이상 취득 시	85㎡이하	8%	비과세	0.4%	8.4%
	85㎡초과		0.6%		9.0%
4주택 이상 취득 시	85㎡이하	12%	비과세	0.4%	12.4%
	85㎡초과		1.0%		13.4%

### 13-2. 재산세

□ (정의) 재산세는 토지, 주택 등 재산을 소유하고 있는 자에게 부과하는 세금으로 物件별로 0.1~0.4%의 세율적용

○ (산출방식) 과세표준 (공시가격× 45/100) × 재산세율 (0.1%~0.4%)

\* 과세표준 : 시가표준액(공시가격) × 45/100(과표적용비율)

※ 재산세율(지방세법 제111조)

과세표준	세 율
6천만원 이하	0.1%
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원 + 6천만원 초과금액의 0.15%
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원 + 1억5천만원 초과금액의 0.25%
3억원 초과	570,000원 + 3억원 초과금액의 0.4%

\* 1세대 1주택인 경우 공시가격 6억원 이하에 한해 과세표준 구간별 세율 0.05%p인하

### 13-3. 종합부동산세

□ (정의) 종합부동산세는 보유주택의 공시가격 합산 금액이 6억원을 초과\*하는 세대에게 부과하는 세금으로 0.6~6.0% 세율 적용('21.1~)

\* 다만, 1세대 1주택자는 11억원을 초과하는 경우에 종합부동산세 부과

○ (산출방식) 과세표준(시가표준액× 60/100) × 세율(0.6%~6.0%)

\* 과세표준 : [(공시가격 - 6억원(공제금액))] × 60/100(과표적용비율)

- 단, 1세대 1주택자는 5억원 추가 공제하여 총 11억원 공제

※ 종합부동산세 주택분 세율(종합부동산세법 제9조)

과세표준	세 율			
	일 반		3주택이상 & 조정대상지역 2주택	
	'19년도부터	'21년도부터	'19년도부터	'21년도부터
3억원 이하	0.5%	0.6%	0.6%	1.2%
3~6억원	0.7%	0.8%	0.9%	1.6%
6~12억원	1.0%	1.2%	1.3%	2.2%
12~50억원	1.4%	1.6%	1.8%	3.6%
50~94억원	2.0%	2.2%	2.5%	5.0%
94억초과원	2.7%	3.0%	3.2%	6.0%

13-4. 양도소득세

□ (정의) 자산(토지, 주택 등)의 이전으로 양도차익이 발생한 경우, 양도차익에 따라 6~45%의 세율로 양도소득세 부과

○ (산출방식) [양도차익\* - 장기보유특별공제액\*\*] × 세율 (소득세법 제95조)

\* 양도차익 = 양도가액-취득가액-필요경비(취득세, 등록세, 중개수수료 등)

\*\* 장기보유특별공제액(양도차익×공제율) : 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유기간에 따라 6~30%(1가구 1주택은 2년이상 거주시 12~40%)

- (1주택자) 12억이하 주택 2년이상 보유시 비과세 대상이며, 조정대상지역 내 주택은 12억이하 & 2년이상 보유 & 2년이상 거주

\* 1가구 1주택을 2년이상 보유하고 거주하였으나, 실거래가가 12억원을 초과하는 경우에는 12억원 초과분에 대한 양도차익에 대해서만 과세

- (일시적 2주택자) 신규주택 취득 후 3년 이내 종전주택 양도시(조정대상지역 내 일시적 2주택자\*는 2년 이내 종전주택 양도 및 1년 이내 해당 주택 전입) 비과세

\* 조정대상지역에 종전주택이 있는 상태에서 조정대상지역에 신규주택을 취득한 자

〈주택 양도소득세 기본세율〉

과세표준	세율	누진공제
1,200만원 이하	6%	
4,600만원 이하	15%	108만원
8,800만원 이하	24%	522만원
1.5억원 이하	35%	1,490만원
3억원 이하	38%	1,940만원
5억원 이하	40%	2,540만원
5억원 초과	42%	3,540만원
10억원 초과	45%	6,540만원

\* 1세대 2주택 이상이며 조정대상지역 내의 주택의 경우, 기본세율+20~30%p 중과

- (장기보유 특별공제) 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유기간에 따라 6~30% (1가구 1주택은 2년 이상 거주시 8~40%)

〈장기보유특별공제율 현황〉

보유기간	2~3년	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년 이상	
1 주 택	보유	-	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	거주	8%	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
다주택	6%	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20~30%*	

\* 10년~11년 20%, 11~12년 22%, 12~13년 24%, 13~14년 26%, 14~15년 28%, 15년 이상 30%

### 13-5. 임대소득세

① (정의) 국내 거주자의 모든 소득에 대해 6~45%의 세율로 소득세 부과

- (총수입) 기본적으로 사업소득, 근로소득 등 모든 소득을 합산하여 계산(종합과세)

☞ 다만, 연 **2,000만원**이하 임대소득(월세)은 분리과세

- (필요경비) 사업을 하면서 발생한 비용(매입가액·원재료비·인건비 등)으로 원칙적으로는 장부나 기타 근거서류로 비용 결정

☞ 등록임대사업자는 **60%**, 미등록 임대사업자는 **50%**를 필요경비 인정

- (소득공제) 기본공제(본인, 배우자, 부양가족), 특별공제, 연금공제 등 포함 소득 금액에서 공제하는 금액

☞ 분리과세 주택임대소득을 제외한 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우, 등록 임대사업자는 **400만원**, 미등록은 **200만원** 기본공제

- (과세 표준 및 세율)

과세표준 (소득-필요경비-소득공제)	세 율	누진공제
1,200만원 이하	6%	-
1,200만원 초과 ~ 4,600만원 이하	15%	108만원
4,600만원 초과 ~ 8,800만원 이하	24%	522만원
8,800만원 초과 ~1.5억원 이하	35%	1,490만원
1.5억원 초과 ~3억원 이하	38%	1,940만원
3억원 초과 ~5억원 이하	40%	2,540만원
5억원 초과 ~10억원이하	42%	3,540만원
10억원 초과	45%	6,540만원

☞ 다만, 분리과세 하는 경우에는 일률적으로 **14%** 단일세율 적용

② 임대소득세 과세대상

구 분		전세*	월세	
1주택	9억원 초과	비과세	2천만 초과	종합과세
	9억원 이하		2천만 이하	분리과세 or 종합과세 선택
			비과세	
2주택	2천만원 초과	비과세	종합과세	
	2천만원 이하		분리과세 or 종합과세 선택	
3주택 이상	2천만원 초과	종합과세		
	2천만원 이하	분리과세 or 종합과세 선택		

- \* (전세보증금 과세) 3주택 이상 보유자의 전세보증금 합계액 3억원 초과분의 60%에 대해 이자상당액(정기예금이자율= '21년 연 2.1%)을 간주임대료로 계산하여 과세
- 단, 전용면적 40㎡ 이하 & 기준시가 2억 이하 소형주택은 주택 수에서 제외('23년 限)

〈전세보증금 분리과세 방식〉

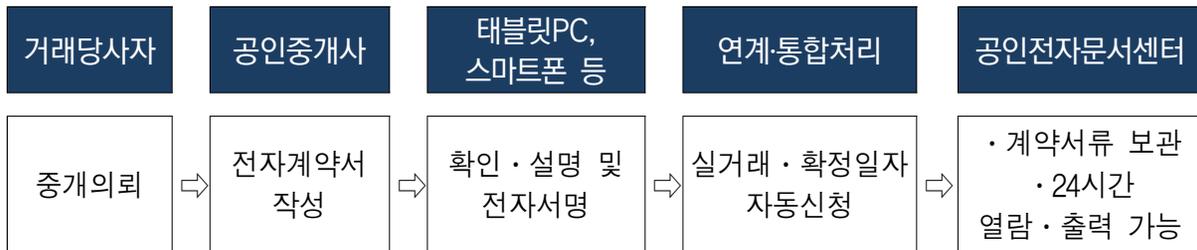
- 전세보증금을 간주임대료(월세)로 전환하여 과세
    - 간주임대료 = (보증금 합계 - 공제금액 3억) × 과표적용비율(60%) × 정기예금 이자율('21년 귀속 2.1%)
    - 납세액 산정 = (간주임대료 × 필요경비율 - 기본공제 400만원) × 세율
- \* '19년부터 기본공제 : 등록시 400만원, 미등록시 200만원

## 14. 부동산거래 전자계약시스템(IRTS)

### 14-1. 시스템 개요

- 부동산거래를 종이계약서 대신 온라인상 전자방식으로 계약하는 시스템으로 더 편리하고 경제적이며 안전한 거래가 가능
- \* (편리성) 도장 없이 계약 가능, 계약서 보관 불필요, 확정일자 자동 부여 및 수수료 면제, 실거래가 자동신청 등
- \* (경제성) 등기 관련 법무대행 보수료 할인(제휴 법무대리인), 대출 우대금리 적용
- \* (안전성) 계약서 위·변조 및 무자격자 불법 중개행위 방지, 개인정보 등 계약관련 정보의 유출 원천차단 및 해킹 방지

<부동산거래 전자계약시스템>



### 14-2. 연혁(추진 경과)

- 미래부의 『15년 창조비타민 시범사업』으로 선정('15.3.)
- 전자계약시스템 시범구축 완료('15.12.) 및 시스템 안정화·개선(진행)
- 주택임대차 확정일자, 전자등기 효력유지 등에 관한 제도개선('16.5.)
- 서초지역을 대상으로 시범사업 오픈('16.5.)
- 서울시 전역에서 시범사업 본격 실시('16.8.)
- 광역시·경기지역으로 전자계약 사업 확대('17.4) 및 전국 실시('17.8.)
- 부동산 안전거래 통합지원시스템 구축사업 완료(행자부 전자정부지원사업 '16.4~'19.2)

### 14-3. 도입취지

- 계약·실거래신고·등기·세무 등 부동산거래 과정에서 각 업무시스템이 단절된 상태로 운영되어 국민 불편 및 거래비용 증가 초래
- 부동산거래의 편리성·경제성·안전성을 도모하고 부동산거래 과정을 일괄 연계 처리하는 통합서비스 제공을 위해 부동산거래 전자계약시스템을 구축·운영 (온라인에서 계약서 작성, 전자서명 등 계약체결)
  - 부동산 거래와 관련된 국민들의 여러 가지 행위를 온라인으로 한꺼번에 처리, 서류준비·기관방문 등에 따른 과도한 시간·비용 절감
  - 실거래신고 및 확정일자 자동신청, 토지공부 등 자동연계로 첨부서류 간소화, 공인인증으로 무등록중개 원천차단 등

### 14-4. 주요 서비스 및 사업내용

- 종이·인감 없는 부동산 원스톱 전자계약(Paperless e-contract)
  - 태블릿PC·스마트폰(대면)을 이용한 온라인 서명(공인인증, 전자서명)으로 거래계약(공인전자문서센터 보관)
- 부동산 실거래신고 자동신청 및 연계시스템 구축
  - 부동산 실거래 신고 및 임대차 신고 자동 신청
  - 한국토지정보시스템(공인중개사 관리) 및 국토정보시스템(토지·건축물대장, 토지이용계획확인원) 연계
- 임차인의 신청 및 주민센터 방문없이도 확정일자 자동신청
  - 온라인에서 확정일자를 무료로 자동 신청·교부받고, 확정일자인 등 행정업무는 자동 생성·관리

## 15. 미분양관리지역 제도

□ (지정요건) 미분양 주택수가 500세대 이상인 시·군·구 중 미분양 증가, 해소 저조, 미분양 우려, 모니터링 요건 중 1개 이상 충족 지역

○ HUG가 매월 말일 관리지역 지정, 익월 5일부터 2개월간 적용

\* 미분양 주택수 집계 시 정부 규제지역 내 미분양 주택수 제외

구분	범주	선정요건
①	미분양 증가	최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 50% 이상 증가한 달이 있는 지역
②	미분양 해소 저조	가. 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 2배 이상인 지역 나. 최근 3개월간 미분양세대수가 1,000세대 이상이며 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수 감소율이 10% 미만인 달이 있는 지역
③	미분양 우려	가. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 시·도 중에서 최근 3개월간 전월보다 미분양세대수가 30% 이상 증가한 달이 있거나, 당월 미분양세대수가 1년간 월평균 미분양세대수의 1.5배 이상인 지역 ㉠. 최근 3개월간 전월보다 인허가실적이 50% 이상 증가한 달이 있는 지역 ㉡. 당월 인허가실적이 1년간 월평균 인허가실적의 2배 이상인 지역 ㉢. 당월 청약경쟁률이 최근 3개월간 평균 청약경쟁률보다 10% 이상 증가하고 당월 초기분양률이 최근 3개월간 평균 초기분양률 보다 10% 이상 감소한 지역 나. 직전 1년간 분양승인실적이 해당 지역 공동주택재고수의 5% 이상인 지역
④	모니터링 필요	1호부터 3호의 어느 하나에 해당된 후 2개월 미경과 지역 (미분양주택수 500세대 이상 요건을 요하지 않음)

□ (지정효과) 미분양관리지역 내에서 분양보증을 발급받기 위해서는 예비심사 또는 사전심사를 먼저 받아야 함

○ (예비심사) 미분양관리지역 지정시 ①사업부지 매입단계에서 예비심사 → ②분양보증 본심사 단계에서 재평가 실시 ⇒ 모두 미흡인 경우 분양보증 발급 거절

\* 미분양관리지역 해제 시 분양보증 본심사 단계에서 재평가 생략

○ (사전심사) 사업부지 매입 후 미분양관리지역 지정시 분양보증 신청 시점에 사전심사 ⇒ 미흡인 경우 3개월 유보 후 재신청 가능

## 16. 자금조달계획서 및 입주계획서 등

### 16-1. 제도 개요

- 투기과열 주택거래 신고를 하는 경우 주택취득 자금조달 및 입주계획서 제출을 의무화(17.9.26)하여 現 투기과열지구·조정대상지역, 비 규제지역, 법인으로 확대

### 16-2. 제도 내용

- (신고대상) ①규제지역\*서 주택거래신고 ②법인의 주택거래 신고, ③非 규제지역 6억이상 주택취득 신고 시 자금조달 및 입주계획서(자금조달계획서) 제출
  - \* 「주택법」에 따른 투기과열지구 및 조정대상지역
  - 투기과열지구 내 주택 신고 시 자금조달계획에 따른 증빙서류 제출
  - 법인이 주택을 취득하는 경우 별도의 법인주택거래계약신고서를 제출
- (신고내용) 기존 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 계약 당사자, 계약일, 거래가액 외에 자금조달계획서, 증빙서류, 법인의 특수관계 여부 등
  - (자금조달계획서) 자기자금(증여·주식 등), 차입금(주택담보대출 등), 입주계획(임대등)
  - (증빙서류) 부동산매매계약서, 금융거래확인서, 증여·상속세 납부서 등
  - (법인신고서)登記현황, 법인 임원과의 거래 여부 등 특수관계 여부
- (자료활용) 자금출처 확인 등을 통해 증여세 등 탈루여부, 대출유용 등 각종 부동산불법행의 조사 및 부동산 거래정보 대국민서비스 활용\*
  - \* 실거래가 공개시스템 운영(<http://rt.molit.go.kr>)
- (벌칙) 거짓신고자 등에 대해서는 3천만원 이하 과태료를 부과
  - \* 미신고(지연신고) 과태료 최고 500만원, 허위신고 과태료 취득가액의 100분의 2



■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의2서식]  
 <신설 2020. 10. 27.>

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)  
 에서도 신청할 수 있습니다.

### 법인 주택 거래계약 신고서

※ 색상이 어두운 난은 신청인이 적지 않으며, [ ]에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다.

접수번호	접수일시	처리기간
구 분	[ ] 매도인 [ ] 매수인	
제출인 (법인)	법인명(등기사항전부증명서상 상호)	법인등록번호
		사업자등록번호
	주소(법인소재지)	(휴대)전화번호
① 법인 등기현황	자본금 원	② 등기임원(총 인원) 명
	회사성립연월일	법인등기기록 개설 사유(최종)
	③ 목적상 부동산 매매업(임대업) 포함 여부 [ ] 포함 [ ] 미포함	④ 사업의 종류 업태 ( ) 종목 ( )
⑤ 거래상대방 간 특수관계 여부	법인 임원과의 거래 여부 [ ] 해당 [ ] 미해당	관계(해당하는 경우만 기재)
	매도·매수법인 임원 중 동일인 포함 여부 [ ] 해당 [ ] 미해당	관계(해당하는 경우만 기재)
	친족관계 여부 [ ] 해당 [ ] 미해당	관계(해당하는 경우만 기재)
⑥ 주택 취득목적		

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 제2호가목 및 같은 법 시행규칙 제2조제5항에 따라 위와 같이 법인 주택 거래계약 신고서를 제출합니다.

년 월 일

제출인

(서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

## 17. 주택분야 국제협력

### 17-1. 한·일 주택협의회

- 목적 : 한·일 양국간 주택정책 발전방향에 대한 정보교환 및 상호협력 증진
- 근거 : '85.9.24 한·일 주택협의회 설치 합의서
- 추진현황
  - '86. 8월 일본 동경에서 제1차 회의를 개최한 이래 양국에서 매년 번갈아 개최
  - \* 제5차 회의('91년)부터 격년 개최
  - '95년 일본 동경에서 제7차 회의 개최
  - '97. 8.18 ~ 8. 23 : 서울에서 제8차 회의 개최
  - '99.12.19 ~ 12.23 : 일본 동경에서 제9차 회의 개최
  - '01.11.18 ~ 11.22 : 서울에서 제10차 회의 개최
  - '03. 8.19 ~ 8. 22 : 일본 동경에서 제11차 회의 개최
  - '05. 8. 7 ~ 8. 11 : 서울에서 제12차회의 개최
  - '07. 9.11 ~ 9. 14 : 일본 동경에서 제13차 회의 개최
  - '09. 9. 7 ~ 9. 9 : 서울에서 제14차 회의 개최
  - '12. 1.17 ~ 1. 20 : 일본 동경에서 제15차 회의 개최
  - '15. 3.18 ~ 3. 20 : 서울에서 제16차 회의 개최
  - '17. 8.28 ~ 8. 30 : 일본 동경에서 제17차 회의 개최

### 17-2. 한·중 도시 및 주택분야 협력회의

- 목 적 : 한·중 양국간 도시 및 주택분야의 정책현황·발전방향 등에 대한 정보교환 및 상호협력 증진
- 추진현황
  - '93. 1월(북경) 및 4월(서울) : 한·중 건설장관 회담
    - 매년 교대로 도시 및 주택분야 교류협력 회의를 개최기로 양해각서 체결
  - '96. 5. 6 ~ 5. 12(7일) : 중국(북경)에서 제1차 회의 개최
  - '99.12.15 ~ 12.20(6일) : 서울에서 제2차 회의 개최

- '01.10.17 ~ 10.23(7일) : 중국(북경)에서 제3차 회의 개최
- '04. 5.24 ~ 5. 29(6일) : 서울에서 제4차 회의 개최
- '05. 5.24 ~ 5. 30(7일) : 중국(북경)에서 제5차 회의 개최
- '07. 8.03 ~ 9. 03(5일) : 서울에서 제6차 회의 개최
- '09. 3.24 ~ 3. 28(5일) : 중국(북경)에서 제7차 회의 개최
- '11. 5.16 ~ 5. 21(6일) : 서울에서 제8차 회의 개최
- '12. 5.14 ~ 5. 18(5일) : 중국(북경)에서 제9차 회의 개최
- '14.11.23 ~ 11.26(4일) : 대전에서 제10차 회의 개최
- '16. 7.18 ~ 7. 21(4일) : 중국(가흥)에서 제11차 회의 개최
- '19. 9.07 ~ 9. 11(5일) : 부산에서 제12차 회의 개최

\* 매년 개최가 원칙이나 중국측('97 기구개편, '98 대홍수, '03 SARS, '08 올림픽) 및 우리측('02 월드컵) 사정으로 1~3년마다 개최

### 17-3. 한·캐나다 주택분야 협력위원회

- 추진배경 : 한·캐나다 주택분야 협력에 관한 양해각서 체결('99.5.19)
  - 매년 교대로 한·캐나다 주택분야 협력위원회를 개최하여 양국간 협력사업을 추진키로 합의
  - 캐나다와 협력채널을 구축하여 선진 주택금융기법 및 환경친화적 개발경험 습득 필요
- 추진현황
  - '00. 5. 8 ~ 5.10 : 캐나다 오타와에서 제1차회의 개최
  - '03. 4. 1 ~ 4. 2 : 서울에서 제2차회의 개최(HOMDEX 기간과 연계)
  - '04. 8. 7 ~ 8.15 : 캐나다 오타와에서 제3차회의 개최
  - '05. 2.24 ~ 2.25 : 서울에서 제1차 기술위원회 개최
  - '05. 9.11 ~ 9.17 : 캐나다 밴쿠버에서 제2차 기술위원회 개최
  - '06. 8.28 ~ 9. 2 : 서울에서 제4차회의 개최
  - '08. 7. 5 ~ 7.12 : 캐나다 오타와에서 제5차회의 개최
  - '10. 9.14 ~ 9.15 : 서울에서 제6차회의 개최
  - \* 캐나다의 요청으로 '15.9.15.자로 양해각서 효력 종료

#### 17-4. 한·이란 주택도시협력 회의

- 목적
  - 한·이란 양국간 주택 및 도시개발분야의 기술개발, 경험 적용 및 정책 혁신에서의 상호 이익을 도모
  - 양국의 다양한 건설업체, 단체 및 기업들의 직접 거래, 합작 및 상거래를 지원하고 양국 건설산업간 협력의 장려 등
- 추진배경
  - 한·이란 주택도시협력에 관한 양해각서 체결('01.5.23)
- 협력범위
  - 최소비용으로 내진 및 내화 건축기술과 같은 도시 및 주택개발을 포함한 인간 정주
  - 신주거지구 개발을 위한 계획 기술 등
- 추진현황
  - '03.7.14 ~ 7.19 : 서울에서 제1차 회의 개최
  - '04.2.28 : 한·이란 주택도시분야 기술위원회 개최 합의
  - '04.6.13 : 이란측 주택도시분야 기술위원회 개최 방안 제시
  - '04.10.4 ~ 10.10 : 한국토지공사 이란 방문 조사
    - 우선 신도시 사업참여 후 문제되는 기술적인 사항 중심으로 개최 희망(이란측)

#### 17-5. 한·미 주택도시협력 회의

- 목적 : 한·미간 주택·지역사회개발 분야의 정책교류 및 협력 증진
- 근거 : 한·미 주택·지역사회개발 분야 협력에 관한 양해각서('22년 체결예정)
- 추진현황
  - '19.6월 : 미국(주택도시개발부)에서 양국간 협력범위 및 회의개최 주기 (2년→1년) 등을 정비하여 새로운 양해각서 체결을 요청
    - \* '14년도에 양국간 주택도시분야 협력을 위한 양해각서를 체결한 바 있음
  - '20.2월 : 양해각서 최종안 마련 및 제1차 협력회의 개최 추진
    - \* '20.2월중 미국 워싱턴에서 양해각서 체결식 및 제1차 협력회의를 개최할 예정이었으나, 국내 일정 등으로 잠정 연기

## 17-6. 아·태주택도시장관회의(APMCHUD)

### □ 개요

- (설립배경) 슬럼가 개선 및 지속가능한 도시화를 위해 UN-HABITAT (유엔 인간정주위원회)와 인도 정부가 공동으로 설립('06년)
  - \* Asia Pacific Ministerial Conference on Housing and Urban Development
  - \*\* 주요 의제 : 빈민가 정착지 정비, 도시·농촌 관리, 주택건설·금융, 지속가능 도시개발 등
- (회원) 70여 개국의 주택도시 관련 장관, UN-HABITAT, UNDP, World Bank 등 국제기구
- (구성) 장관급 본회의(2년마다 개최), 이사국\*, 사무국\*\*으로 구성
  - \* 장관회의 논의사항의 이행점검을 위해 이사국을 구성, 이사국회의를 개최
  - \*\* 인도정부에서 영구사무국을 담당 중
- (경과) 다섯 차례에 걸쳐 장관회의를 개최
  - 우리나라는 3차 솔로회의부터 참석하였으며, 제3~5기 이사국\*으로 선임
    - \* 한국(의장국), 인도, 인도네시아, 요르단, 몰디브, 사모아, 스리랑카몰디브
  - 제4차 장관회의(요르단 암만)에서 차기 장관회의 개최국으로 한국 선정
    - \* 1차 : '06.12 인도 뉴델리, 2차 : '08.5 이란 테헤란, 3차 : '10.6 인도네시아 솔로, 4차 : '12.12 요르단 암만, 5차 : '14.11. 대한민국 서울, 6차 : '16.12 인도 뉴델리
    - \*\* 제7차 회의는 '18.10 이란 테헤란에서 개최 예정이었으나 잠정 연기

### □ 회의성격 및 우리나라 역할

- (회의성격) 중동국가 등을 중심으로 활발하게 참여하고 있으며, 전쟁이나 낮은 소득으로 주거수준이 열악한 회원국이 많음
  - 주택 확충 및 신도시 개발 등을 통해 도시 슬럼화를 막고, 주거수준을 향상시키기 위해 국가간 정책경험을 공유하는 것이 목적
- (우리나라의 역할) 회원국들은 단기간 내에 급속한 경제발전을 이루고 주택보급율을 크게 증가시킨 한국의 주택 및 도시정책에 대한 관심이 높음
  - 특히, 우리나라의 신도시 개발 및 주택금융 기법과 관련한 제도적 지원 및 기법과 관련하여 노하우를 전수받고 싶어하는 국가가 많음

- ⇒ 신도시 개발사례, 청약제도, 분양보증, 주택구입자금 지원 등 주택금융 지원 등 우리의 정책 경험을 전파하고 있으며,
  - 주택금융 분야를 중심으로 아·태주택도시장관회의(APMCHUD)에서 주도적인 역할을 하고 있음
  - \* 회원국들은 우리나라가 보다 주도적인 위치에서 장관회의를 이끌어주기를 기대

□ 2014년 제5차 장관회의 한국 유치배경 및 성과

- 아·태주택도시장관회의(APMCHUD) 사무국과 UN-HABITAT, 회원국들의 지속적인 요청이 있었으며,
  - 아태지역 내에서 성공적인 주택 및 신도시 개발경험이 있는 국가로서 보다 주도적인 역할을 수행하기 위해 제5차 장관회의 유치
  - 제4차 회의는 워킹그룹 주관 국가가 아닌 요르단에서 개최하여 차기 장관 회의는 한국에서 장관회의를 주관 해줄 것을 지속적으로 요구
- 제 5차 아태주택도시장관회의를 한국에서 개최함에 따라, 2년간 의장국으로서 이사국 회의 주재('16년까지 연간 2회 정도) 등의 역할수행
  - \* 1차 : '15.4 케냐, 2차 : '15.12 이란 테헤란, 3차 : '16.7 인도네시아 수라바야, 4차 : '16.10 에콰도르 키토

17-7. 한·사우디 양자협력실행프로그램

- 목적 : 한·사우디간 주택 분야 발전을 위한 정책 교류 및 협력 증진
- 추진근거 : 한·사우디 양자협력실행프로그램 체결('21.11.15.)
- 추진현황
  - '16.3월 : 서울에서 사우디 자치행정주택부와 「주택분야 협력 양해각서」 체결
  - '17.10월 : 서울에서 개최된 「제18차 한-사우디 공동위원회」에서 양해각서 실행프로그램 마련을 이행하기로 협의
  - '21.11월 : 「GICC 2021」 한·사우디 고위급 양자면담을 계기로 한·사우디 양자협력실행프로그램 체결

## Ⅱ-2

# 주택건설 및 주택정비 부문

1. 주택건설사업	123
2. 주택건설기준	126
3. 공동주택관리	128
4. 주택임대관리업	131
5. 주택건설공사 감리제도	134
6. 도시형 생활주택	137
7. 재개발사업	144
8. 재건축사업	147
9. 주거환경개선사업	152
10. 소규모주택정비사업	155
11. 재정비촉진사업	156
12. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업	160
13. 공업화주택 인정 및 건설 촉진	165
14. 공동주택 리모델링	169
15. 공동주택성능등급 표시	171
16. 장수명 주택 건설사업	174
17. 건강친화형 주택 건설기준	176



# 1. 주택건설사업

## 1-1. 사업계획승인

### ○ 승인대상

- 주택건설 : 30호 이상의 단독주택(블럭형 단독주택·한옥 50호 이상) 및 30세대 이상의 공동주택(전용면적 30m<sup>2</sup> 이상이면서 폭 6m 이상의 진입도로가 있는 단지형 연립·다세대 주택은 50세대 이상, 리모델링의 경우 증가하는 세대수 30세대 이상)

\* 예외 : 상업지역이나 준주거지역에서 건축되는 30세대 미만의 주상복합건물로 주택용도 연면적이 전체 연면적의 90% 미만인 경우는 건축허가대상임

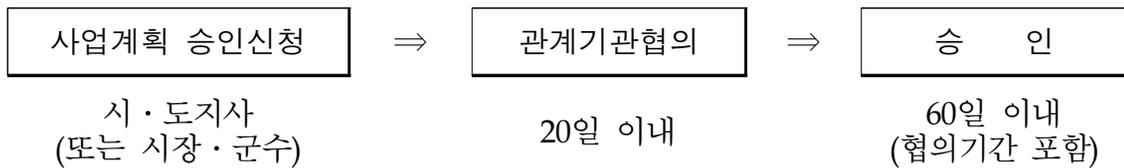
- 대지조성 : 10,000m<sup>2</sup> 이상의 대지조성사업

### ○ 사업주체

- 주택건설 : 국토부장관에게 등록한 자(주택건설 등록업자)
- 대지조성 : 국토부장관에게 등록한 자(대지조성 등록업자)

\* 예외 : 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사는 등록을 하지 않아도 주택 건설 및 대지조성 가능

### ○ 승인절차



- 승인권자 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(국가, 한국토지주택공사가 시행하는 경우 국토교통부장관)

- 사업승인의 효과 : 타법의제(25개법 52개 인·허가 사항)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 개발행위의 허가, 실시계획의 인가, 토지거래계약의 허가
- 도로법·하천법 등의 점용허가, 산지관리법·산림보호법 등의 허가
- 건축법 등의 허가, 도시개발법상의 실시계획의 인가

- 승인의 법적 성질
  - 건축허가는 대물적 허가로서 기속적 행위에 가까우나, 사업승인은 대물적·대인적 복합적인 허가로서 재량행위에 근접
- 공구별 분할 건설·공급
  - 600세대 이상인 주택단지는 공구별로 분할하여 주택 건설·공급 가능
- 공공시설의 대체
  - 사업부지내의 공공시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 준용하여 새로이 개설하는 공공시설과 대체가능
- 사업계획변경 금지 : 입주자 모집공고후(다만, 입주예정자 4/5 이상 동의를 얻은 경우 제외)
  - 공급계약이 체결된 주택의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액
  - 세대당 주택공급면적 및 대지지분의 변경(2% 초과 및 입주예정자가 있는 경우)

## 1-2. 간선시설의 설치

- 대상 : 100호 이상의 주택건설사업 및 16,500㎡ 이상의 대지조성사업
- 설치의무자
  - 도로 및 상하수도 : 지방자치단체
  - 전기·통신·가스·지역난방 : 공급자
  - 우체통 : 국가
- 설치범위
  - 도로 : 단지 밖의 기간이 되는 도로에서 단지 경계선(주출입구)까지 길이가 200m 초과시 초과부분
  - 상하수도 : 단지 밖의 기간이 되는 시설에서 단지 경계선까지 길이가 200m 초과시 초과부분

- 전기시설 : 단지 밖의 기간이 되는 시설에서 단지 경계선까지  
(지중선로는 사업지구 밖의 기간이 되는 시설에서 사업지구 안의 가장 가까운 단지 경계선까지)
  - 가스공급시설 : 단지 밖의 기간이 되는 가스공급시설에서 단지경계선까지  
(단지내 정압조정실이 있는 경우 그 시설까지)
  - 통신시설(세대별 전화) : 관로는 단지 밖의 기간시설에서 단지경계선까지,  
케이블은 단지안의 최초 단자까지
  - 지역난방 : 단지 밖의 기간이 되는 열수송관의 분기점으로부터 단지내의 각 기계실입구 차단밸브까지
- 비용의 부담 : 설치의무자가 부담
- \* 도로·상하수도는 설치비용의 50% 범위안에서 국고보조 가능

## 2. 주택건설기준

### 2-1. 일반사항

- 법적근거 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 동 규칙
- 목 적
  - 주거환경과 주택의 질 향상을 위하여 주택 및 부대·복리시설 등 주택단지와 당해 제반시설에 대한 최소한의 기준 제시
    - 주택단지 배치 및 단지 시설의 배치
    - 주택의 구조 및 설비, 부대·복리시설
    - 공업화주택의 인정 등
- 적용대상
  - 「주택법」 제15조제1항의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택건설사업, 대지조성사업

### 2-2. 주요내용

- 단지계획
  - 주택단지내 설치가능 시설
    - 간선시설 : 도로·상하수도·전기·가스·통신 및 지역난방 등
    - 부대시설 : 주차장·관리사무소·담장·대문·경비실·정화조 등
    - 복리시설 : 어린이놀이터·근린생활시설·경로당·주민운동시설 등
    - 국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설
- 공동주택 입지기준
  - 소음 및 위해시설로부터의 보호
    - 방음벽·수림대 등의 방음시설을 설치하여 실외 소음도가 65dB미만이 되도록 하거나, 6층 이상인 부분의 실내 소음도가 45dB이하
    - 공해공장 및 위험시설로부터 50미터 이격(주유소, 시내버스 차고지내 자동차용 천연가스 충전소는 25m 이격)

○ 공동주택 바닥구조

- 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조는 150mm) 이상으로 할 것
- 공동주택의 각 층간 바닥충격음이 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음)은 58dB 이하, 중량충격음(비교적 무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음)은 50dB 이하로 하여야 함.
- 바닥충격음의 세부측정방법, 차단성능 등급은 고시로 정함

○ 부대시설

- 주택단지 안의 도로 : 주택단지에는 폭 7m 이상의 도로(폭 1.5m 이상의 보도 포함)를 설치하여야 한다. 다만 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 길이가 35m 미만인 막다른 도로인 경우에는 그 폭을 4m 이상으로 할 수 있음
- 주차장 설치기준(대/㎡) : 주택전용면적의 합계를 기준으로 아래 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 최소 주차대수 세대당 1대(전용 60㎡이하, 0.7대)이상 확보

구 분	특별시	광역시, 특별자치시 수도권내 시지역	시지역, 수도권내 군지역	기타 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

- 소형 주택은 세대당 0.6대(전용 30㎡미만, 0.5대)이상 확보

- 비상급수시설 : 지하 양수시설 또는 지하저수조 시설 설치
- 난방시설 : 6층 이상은 중앙집중난방방식 또는 개별 난방방식 설치

○ 복리시설

- 근린생활시설 : 설치 자율
- 유치원 : 2천세대 이상의 주택단지에는 유치원 설치
- 주민공동시설 : 100세대 이상의 주택단지
  - (규모) 100세대 ~ 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡,  
1,000세대 이상 : 500㎡ + 세대당 2㎡
  - (필수시설) 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터  
300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집  
500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설,  
작은도서관

### 3. 공동주택관리

#### 3-1. 적용대상 : 공동주택

- 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물, 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은조 제14호에 따른 복리시설
- 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위
  - 300세대 이상의 공동주택
  - 150세대 이상으로서 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식(지역난방 방식 포함) 공동주택
  - 150세대 이상인 주상복합건축물

#### 3-2. 공동주택의 관리조직

공동주택 관리의 주체는 주인이라고 할 수 있는 입주민임. 다만, 실제 모든 입주민이 공동주택을 관리하기는 현실적으로 곤란하므로, 대의기관인 입주자대표회의나 집행기관인 관리주체(주택관리업자 또는 관리사무소장 등)가 실질적으로 공동주택을 관리함

- 관리주체
  - 정의 : 관리사무소장(자치관리), 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자(위탁관리). 임대사업자(임대주택)
  - 관리주체의 주요업무
    - 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
    - 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
    - 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
    - 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
    - 관리규약으로 정한 사항의 집행
    - 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등
- 입주자대표회의
  - 구성 : 동별 대표자(동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자) 4명 이상으로 구성

- 임원 : 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상
- 주요의결사항
  - 관리규약 개정안의 제안
  - 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
  - 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인
  - 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
  - 관리비등의 결산의 승인
  - 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준 등

### 3-3. 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정

- \* 경쟁입찰(주택관리업자 및 사업자선정지침)의 방법으로 선정 및 집행
- 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항
  - 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(난방·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사
  - 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득, 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
- 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 사항
  - 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사
  - 장기수선충당금을 사용하는 장기수선공사(집행은 관리주체)

### 3-4. 공동주택의 유지관리

- 행위허가
  - 공동주택 및 부대·복리시설을 당초 사용검사와 다르게 용도변경, 개축·재축·대수선, 파손·철거, 용도폐지, 증축·증설 등의 행위를 하려는 경우 입주자 등은 시장·군수·구청장에게 허가를 받거나 신고 필요
- 장기수선계획
  - 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방 방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 주상복합건축물(주택)의 주요 시설 공용부분에 대한 교체 및 보수 계획
  - 사업주체는 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정, 주요시설 신설 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서명동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정 가능
- 장기수선충당금
  - 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수·적립\*
    - \* 사용검사를 받은 날로부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립
  - 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름
- 하자보수제도
  - 사업주체의 하자보수 의무
    - 담보책임기간 2년 : 9공종(미장, 수장, 도장, 도배, 타일, 옥내가구 등)
    - 담보책임기간 3년 : 62공종(급수, 난방, 가스, 창호, 조경, 전기, 소방 등)
    - 담보책임기간 5년 : 20공종(대지, 철근, 철골, 조적, 지붕, 방수 등)
    - 담보책임기간 10년 : 내력구조부(기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단), 기초·지정
  - 하자보수 보증금 : 총 공사비의 3/100에 해당하는 현금 또는 은행·보험·조합의 보증서 등을 사용검사권자(시장·군수)의 명의로 예치

### 3-5. 공동주택 안전점검

- 목적 : 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자 및 사용자를 재해 및 재난 등으로부터 보호
- 안전점검 주기 : 반기
- 안전점검 주체
  - 15층 이하 : 관리주체
  - 16층 이상 및 15층 이하(사용검사일부터 30년이 경과하거나 재난안전기본법 시행령 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C·D·E등급) : 공동주택관리법 시행령 제34조제3항제1호부터 제4호까지 규정한 자
- 안전점검 결과 조치
  - 관리주체는 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 경우 시장·군수·구청장에게 보고
  - 시장·군수·구청장은 해당 공동주택에 대해 매월 1회 이상 점검 실시

## 4. 주택임대관리업

### 4-1. 일반사항

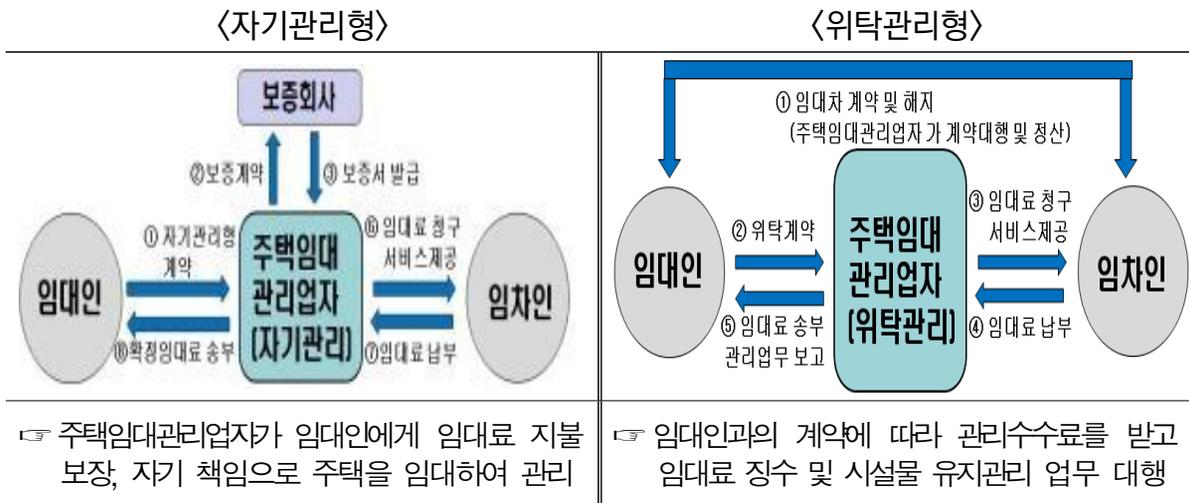
- 법적근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제2조, 제7조~제16조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제6조~제13조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제5조~제8조
- 추진배경
  - 최근 주택매매를 통한 자본차익보다 매월 정기적으로 임대수익을 얻으려는 투자자가 늘어나면서 수익형 주택에 대한 수요 증가
  - 특히, 1~2인가구 증가에 따라 소규모 주택임대시장이 활성화 되고 있으며, 월세비중도 꾸준히 증가
  - 그러나, 늘어나고 있는 임대목적 주택을 전문적으로 관리해줄 수 있는 주택임대관리회사가 부족한 상황
  - 따라서, 임대를 목적으로 하는 주택의 임대주택에 대한 공용·전용부분 유지보수, 임대료징수, 임차인관리 등을 담당하는 주택임대관리업 신설(14.2.7)
- 기대효과
  - 주택임대관리업자의 육성을 통해 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 수준 높은 서비스를 임대인과 임차인에게 제공
  - 주택임대관리업자가 공인중개사, 주택관리사 등 관련 직종 종사자를 상시 고용함으로써 고용창출 효과 발생 등

### 4-2. 주요내용

- 주택임대관리업의 정의(민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제10호)
  - '주택임대관리업'을 다음의 업무를 수행하는 것으로 정의
    - 임대를 목적으로 하는 주택의 시설물 유지, 보수, 개량 등
    - 임대를 목적으로 하는 주택의 임대료 징수 및 임차인 관리
    - 공인중개사와의 업무범위 중복을 방지하기 위해 임차인 중개업무를 제외
    - 오피스텔 등 준주택도 주택임대관리업의 서비스 대상에 포함

○ 주택임대관리업자의 구분

- 자기관리형 : 임대인과 주택임대관리업자간 계약, 주택임대관리업자는 계약 기간 중 임대인에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 임대
  - 주택임대관리회사는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급
  - 임대주택의 공실위험, 임차료 미납위험 등을 주택임대관리업자가 부담
  - 주택임대관리업자가 임대인, 임차인과 직접계약
- 위탁관리형 : 임대인과 임차인간 계약, 주택임대관리업자는 임대인과의 계약에 의해 수수료를 받고 임차인관리 및 시설물 유지관리업무 등을 대행
  - 주택임대관리회사는 임대주택의 공실위험 등 임대리스크를 부담하지 않음



○ 주택임대관리업 등록대상

- 일정규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자는 의무적으로 등록
  - (등록대상) 자기관리형 : 100세대 이상, 위탁관리 : 300세대 이상
  - (등록기준) 자기관리: 자본금 1.5억, 인력2명, 위탁관리: 자본금1억, 인력1명 이상
  - (전문인력) 공인중개사, 주택관리사 등 해당분야에 2년 이상 종사한 사람 등

○ 주택임대관리업 등록절차

- (등록절차) 신청서제출 → 담당공무원확인 → 등록증발급 및 공고
- (제출서류) 등록신청서, 자본금증명서류, 전문인력증명서류 등

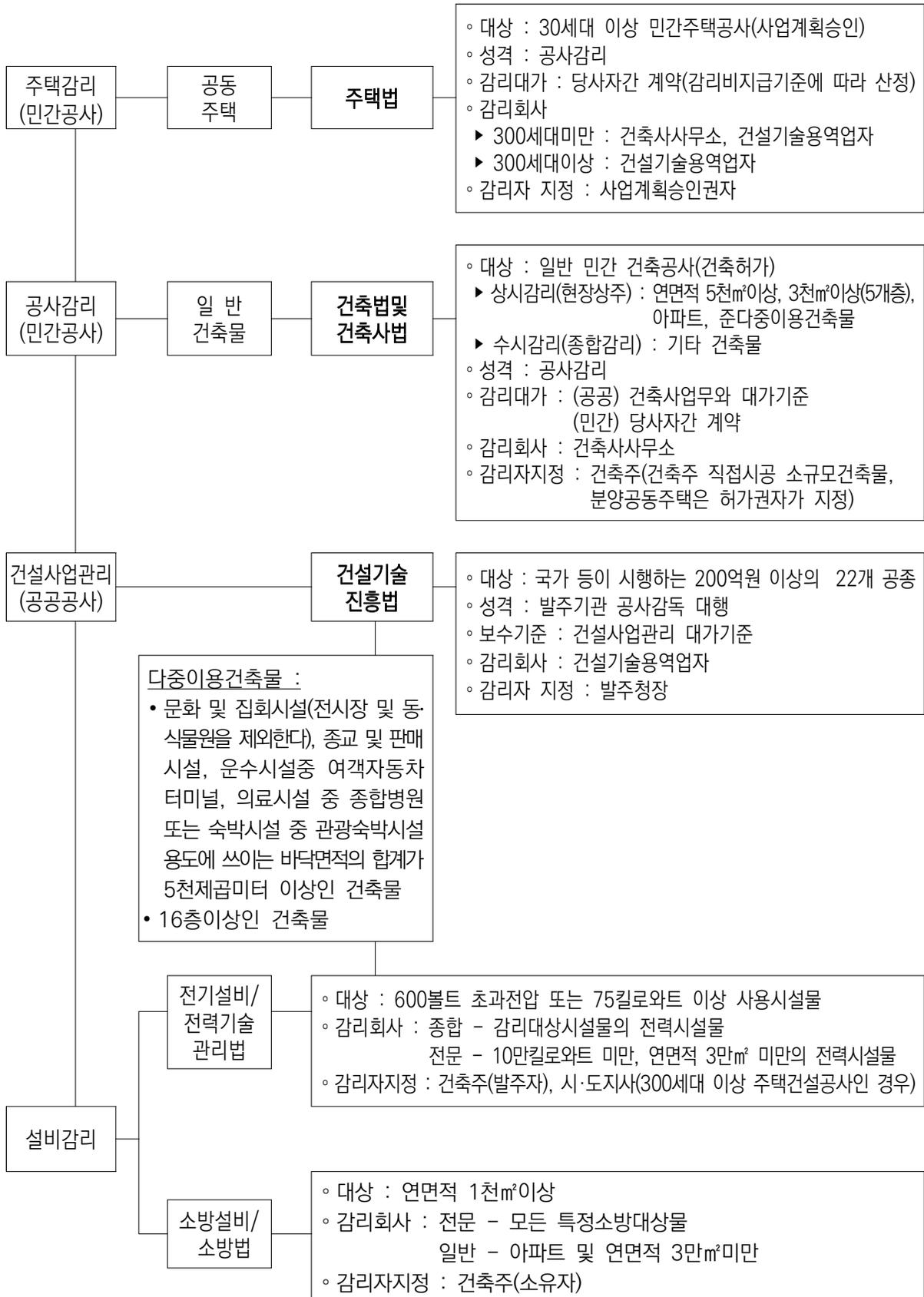
- 주택임대관리업의 변경신고
  - 등록사항이 변경된 경우 변경사유 발생일로부터 15일 이내에 변경신고서 제출
    - (변경신고절차) 변경신고서제출 → 변경내용확인 → 등록대장에 기록
- 주택임대관리업의 등록말소
  - 거짓이나 부정한 방법으로 등록할 경우, 자료제출을 거부할 경우 등록말소
  - 다음 어느 하나에 해당하는 경우 등록말소 또는 1년 이하 영업정지
    - 거짓이나 부정한 방법으로 등록한 경우
    - 최근 3년간 2회 이상 12개월 초과하여 영업정지
    - 임대인 및 임차인에게 재산상의 손해를 입힌 경우
    - 최종 위탁 계약 종료일의 다음 날부터 1년 이상 관리 실적이 없는 경우
    - 등록기준을 갖추지 못한 경우
    - 다른 자에게 사업이나 업무를 수행하게 하거나 등록증을 대여한 경우
    - 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부, 방해, 기피하거나 거짓으로 보고
- 주택임대관리업의 과징금 부과
  - 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금 부과 가능
    - 1일당 3만원, 1개월당 30일을 기준으로 1천만원 이하의 과징금 부과
    - (부과절차) 과징금 부과서면통보 → 30일 이내 납부
- 주택임대관리업 등록 및 관리실적 현황
  - 전국 464개 업체 등록, 관리실적은 374,436호(22년 3월말 기준)
  - 관리실적은 자기관리형은 8,635호(수도권 6,455, 지방 2,180), 위탁관리형은 365,801호(수도권 202,133, 지방 163,668)

## 5. 주택건설공사 감리제도

### 5-1. 개 요

- 주택건설공사 감리제도 도입배경
  - 종전의 민간 주택건설공사의 감리제도는 건축법 및 건축사법에 의하여 건축주가 임의로 감리자를 지정하고 감리비도 적정하게 지급되지 않아 감리자가 건축주에게 예측되는 등 사실상 객관적인 감리가 불가능 하여 부실공사의 한 원인으로 작용
  - '94.8월 부실공사 방지대책의 일환으로 「주택건설촉진법령」에 감리제도를 새로이 도입하여 시행
  
- 주요내용
  - 사업계획승인권자(시장·군수·구청장등)가 감리자를 지정
  - 사업주체는 공사감리비를 사전에 사업계획승인권자에게 예치
  - 감리자의 권한 부여
    - 시공자 위반사항 조치, 시정명령, 공사중지 명령 등
    - 사업계획 승인권자에게 보고사항을 정함
      - ⇒ 감리원 배치 계획서
      - ⇒ 착공·준공시 감리계획서 및 의견서
      - ⇒ 분기별 감리업무 수행사항 보고등
  - 감리자 처벌강화
    - 부실감리자는 등록말소·영업정지·면허취소 등 제재

○ 관계법령 감리제도 비교



## 5-2. 감리자 지정 및 업무

### ○ 감리자의 자격①

- 주택법 제43조의 규정에 의하여 사업계획승인권자가 당해 주택건설공사의 감리자로 지정한 자
  - 300세대미만 : 「건축사법」에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자 및 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업자
  - 300세대이상 : 「건설기술진흥법」에 따른 건설기술용역업자
- 사업계획승인권자는 인접지역에 2이상의 주택건설 단지가 있는 경우 공동으로 감리할 수 있도록 지정 가능
- 「건축사법」 및 「건설기술진흥법」에 의한 감리자격이 있다 하더라도 주택 건설공사를 시공하는 자의 계열회사는 감리 불가
- 총괄감리원의 자격
  - 1,000세대 이상 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 특급기술인
  - 1,000세대 미만 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 특급·고급기술인
- ※ (기본자격요건) 주택건설공사 감리·감독 등의 업무를 수행한 경력이 5년 이상으로서 주택의 층수가 15층 이상의 건축물을 감리 또는 시공단계의 건설사업관리 용역을 수행한 경력이 있는 자(「주택건설공사 감리자지정기준」 부표)
- 건축·토목·기타설비 등 분야별 감리원의 자격
  - 건축분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 건축분야 건설기술인
  - 토목분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 토목분야 건설기술인
  - 설비분야 : 「건설기술진흥법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 기계분야 건설기술인
- ※ (기본자격요건) 주택건설공사 감리·감독 등의 업무를 수행한 경력이 1년 이상으로서 주택의 층수가 15층 이상의 건축물을 감리 또는 시공단계의 건설사업관리 용역을 수행한 경력이 있는 자(「주택건설공사 감리자지정기준」 부표)

### ○ 감리자 지정 절차



## 6. 도시형 생활주택

### 6-1. 배경 및 목적

- 최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형 주택은 감소 추세

\* 1~2인가구 : ('85) 1,836천 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천 → ('15) 10,197천가구

\* 60㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40% → ('15) 43%

#### 〈전용면적별 공급 현황〉

구 분	2005	2007	2009	2011	2013	2015
85㎡ 초과	27.5%	37.2%	34.1%	18.9%	17.5%	18.6%
85㎡ 이하	72.5%	62.8%	65.9%	81.1%	82.5%	81.4%

- 소형주택의 경우라도 30세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용

\* 분양가상한제, 주민공동시설 설치, 엄격한 소음기준 등

- 따라서, 주택법 적용을 받지 않기 위해 29세대 이하 단지로 분할·연접개발됨에 따라 주거환경 열악 및 안전성도 저하

- 한편, 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 주택수요에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

◆ 도심서민, 1~2인가구의 주거수요에 대응하기 위해 '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모주택 공급확대 필요

- 기존 주택건설기준, 공급절차 등의 규제완화 추진

## 6-2. 도시형 생활주택 개념 및 분류

### 개념(법 제2조제20호, 시행령 제10조 등)

- “도시형 생활주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 도시지역\*에 건설하는 300세대 미만의 국민주택 규모의 공동주택

\* 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

### 분 류

- ① (단지형 연립) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 연립 주택(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡초과) : 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- ② (단지형 다세대) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하) : 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- ③ (소형) 세대당 주거전용면적이 60㎡ 이하로서, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간(전용면적 30㎡ 이상인 경우 세 개의 공간 가능, 전체 세대수의 1/3 이하)으로 구성, 각 세대는 지하층에 설치 불가

\* 「건축법」 ‘건축물의 용도’상 단지형 연립주택·단지형 다세대주택은 연립주택·다세대주택이며, 소형은 아파트·연립주택·다세대주택 유형으로 건설가능

## 6-3. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

### 도시형 생활주택은 「건축법」상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당

※ 30세대 미만은 건축법상의 인허가를 받아 건설 가능하며, 30세대 이상은 주택법상의 주택건설사업계획승인을 받아 건설

### 쾌적성, 안전성이 보장되면서도 부담가능(affordable)하도록 건설기준 완화 및 공급절차 단순화로 공급의 활성화 도모

<공동주택과 도시형 생활주택 비교>

구 분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형연립, 단지형다세대, 소형주택)
감 리	<주택법 감리> 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치하여 감리	<건축법 감리> 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제	<적 용> 공동주택 분양시 분양가 상한 제한	<미 적 용>
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	제한 없음	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 소형 : 60㎡이하
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준과 부대·복리시설 적용제외 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규칙」 적용	일부만 적용 (분양보증, 공개모집)

6-4. 건설기준

- 도시형 생활주택이 사업계획승인 대상이라 하더라도 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주택건설기준 중 소음, 배치, 기준척도는 적용 제외

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
소음보호	외부 65dB미만, 내부 45dB이하	제외	제9조
배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조제2항
기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	제외	제13조

- 주거환경과 안전 등을 고려하여 공장 등과의 이격, 경계벽, 층간소음, 승강기, 복도 등 기타규정은 동일하게 적용

<건설기준 중 적용항목>

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정
공해공장 이격	공해공장, 위험물 처리시설로부터 50m(주유소는 25m) 이격	제9조의2
배치	소방자동차 통로 설치, 문주·차단기는 소방자동차 통행 가능	제10조제3항
복합건축	숙박·위락·위험시설, 공연장과 복합건설 금지	제12조
경계벽	세대간 및 주택 외 시설과의 경계벽은 내화구조	제14조
바닥	층간 경량충격음 58dB이하, 중량충격음 50dB이하	제14조의2
승강기	6층이상 승용, 10층이상 화물용·비상용	제15조
계단	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치높이 등	제16조
출입문	지상·지하 출입문에는 전자출입시스템 구축 등	제16조의2
복도	중복도는 40m 이내마다 개구부 설치, 불연 또는 준불연재료 마감	제17조
난간	높이(120cm 이상), 간살(10cm 이하)	제18조
장애인시설	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한법률」 준수	제22조

6-5. 부대·복리시설 기준

사업계획승인 대상 도시형 생활주택은 규모와 유형을 감안하여 부대·복리 시설 기준 적용 완화

<부대·복리시설 중 설치의무 면제 항목>

구 분	기존 공동주택	도시형 생활주택	규정
부대 시설	안내표지판	동번호, 단지입구표지판, 게시판 등	제외 제31조
	비상급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외 제35조
복리 시설	주민공동시설 100세대 이상 설치 ·(규모) 세대당 2.5㎡ ·(필수)경로당, 어린이놀이터(150세대 이상)	제외 (150세대이상 단지형 연립·다세대 주택은 적용)	제55조 의2

주차장 설치기준 완화

○ 도시형 생활주택 중 소형 주택은 주차장 설치기준을 완화

- 소형 주택은 세대당 0.6대(전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

\* 준주거, 상업지역 내 소형 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 기계식 주차장 설치가능

<주차장 확보기준>

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 다세대주택· 단지형 연립주택	소형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	(일반 공동주택과 동일)	세대당 0.6대 이상 (전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

\* 소형 주택은 자치단체 조례로 주차장 확보기준을 1/2 범위에서 강화 또는 완화하여 운영 가능

기타 부대시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용

《 부대시설 중 적용항목 》

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*	
부대 시설	진입도로	세대규모별 폭 규정(30세대 미만 6m 이상)	제25조
	단지도로	폭 7m 이상(100세대 미만, 35m 미만 막다른 도로는 4m 이상)	제26조
	관리사무소	50세대 이상 설치(10㎡+50세대를 넘는 매세대당 500cm²)	제28조
	보안등	어린이놀이터, 도로에 50m마다 설치	제33조
	가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
	난방설비	6층 이상은 중앙집중난방· 개별난방	제37조
	폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	제38조
	전기시설	세대당 3kW 이상, 전력량계 설치	제40조
	방송수신설비	세대당 공동수신안테나 연결 단자 2개소 이상	제42조
	급·배수시설	수도계량기, 급수전 설치	제43조
	배기설비	배기설비와 환기설비 설치기준	제44조

\* 주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령)

### 6-6. 기타 건축 기준

하나의 건축물 내에서 복합건설

- 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없고,
  - 도시형 생활주택 중 단지형 연립·다세대주택과 소형 주택도 하나의 건축물로 건축 불가
  - 소형 주택과 전용면적 85㎡ 초과 주택 1세대는 하나의 건축물로 건축 가능
  - 준주거·상업지역에서 일반 공동주택과 소형 주택은 하나의 건축물로 건축 가능

하나의 단지 내에서 혼합건설

- 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 동일 단지에 별개의 건축물로 건축하는 것은 가능
- 도시형 생활주택 중 단지형 연립·다세대주택과 소형 주택을 동일한 단지에 별개의 건축물로 건축하는 것도 가능

<동일 단지·건축물에 혼합건설허용 여부>

구 분	혼 합 유 형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (예외. 준주거·상업지역 소형 + 일반, 소형 + 85㎡ 초과 1세대)
	단지형 연립 또는 단지형 다세대 + 소형	불가능
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립 또는 단지형 다세대 + 소형	별개 건축물로 건설시 가능

상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택도 건설 가능(시행령 제27조제4항)

- 도시지역내 기타 지역에서도 주상복합 형태의 도시형 생활주택 건설 가능

6-7. 분양절차 완화

도시형 생활주택은 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용 제외

다만, 사기분양·부도에 대비하여 분양보증은 적용하고,

- 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통한 입주자 공개모집 등 규정도 적용(주택공급에 관한 규칙 개정, '09.4.1)

<주택공급규칙 중 적용 항목>

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙*
입주자모집시기	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자 모집 가능 등	제15조
입주자모집조건	대지에 설정된 저당권 등 말소 및 대지소유권 확보	제16조
입주자모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집, 견본주택 건축기준 등	제18조~제22조
임대사업자 우선공급	지역여건을 고려하여 필요한 경우 임대사업자 또는 공공 주택사업자에 우선공급 가능	제32조제1항
주택공급계약	주택공급계약서 포함 내용 규정, 분양보증내용 설명, 공급계약서안 제출, 계약자명단 분양보증기관 통보	제59조제2항~제5항

\* 주택공급에 관한 규칙

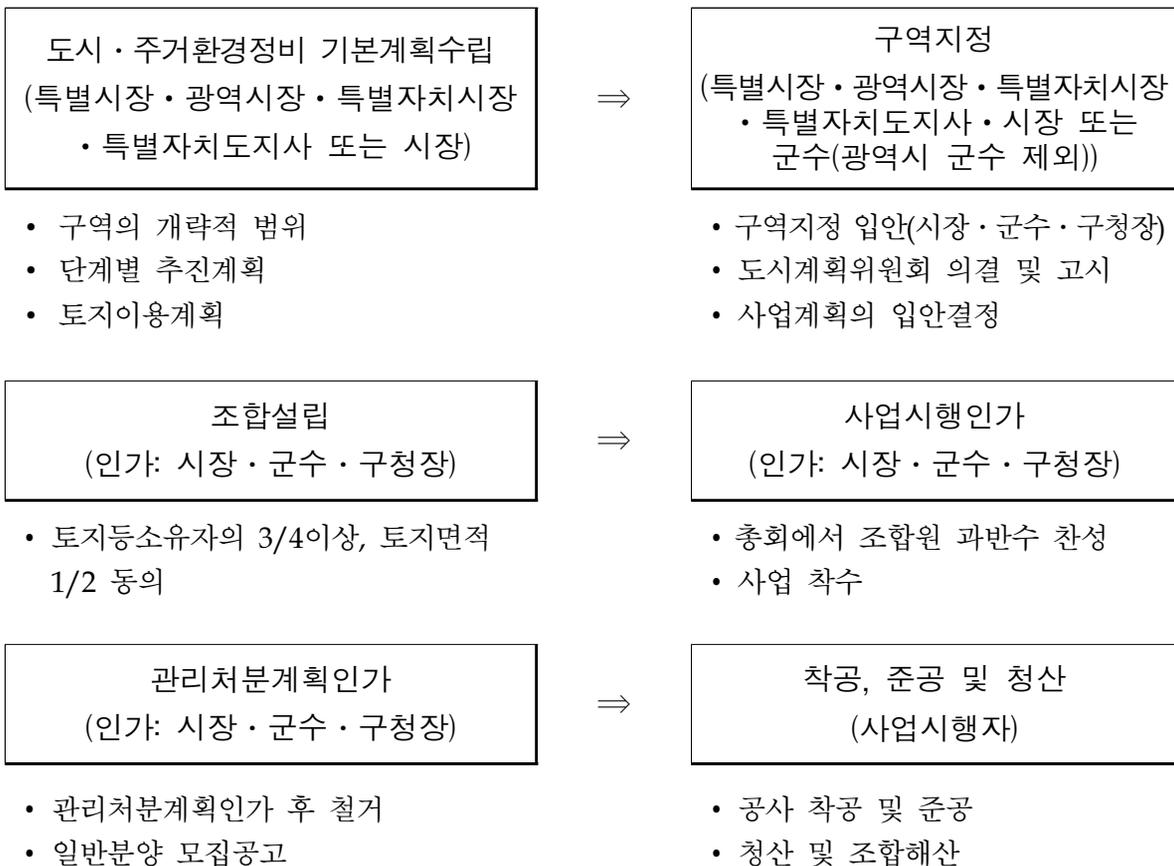
## 7. 재개발사업

### 7-1. 목 적

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
  - 도시계획측면 ⇒ 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복
  - 주택공급측면 ⇒ 공동주택의 건설로 주택공급 확대
  - 사회복지측면 ⇒ 무주택 세입자에 대한 주거대책 강구
  
- 관련규정 : 도시 및 주거환경정비법('03.7.1부터 시행)

### 7-2. 사업시행

#### ○ 사업절차



- 시행방식
  - 관리처분계획 방식 : 시장·군수등의 인가를 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방식
  - 환지 방식 : 도시개발법을 준용하여 환지로 공급하는 방식
- 구역지정 요건
  - 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물의 과도한 밀집으로 인하여 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 경우 등
- 사업시행자
  - 조합(시장·군수등, 한국토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자와 공동시행 가능)
  - 시장·군수·한국토지주택공사 등
- 관리처분계획
  - 사업 착수전에 평가된 권리가액에 따라 건립 예정인 주택평형을 배정하고, 일반분양분을 결정하는 권리변환 계획
- 분양기준
  - 종전 권리가액을 참조하여 1세대 1주택 분양원칙
  - 공유지분 토지의 경우 각각의 지분면적이 대지 최소면적 이상인 경우 등
    - ☞ 세부기준은 지자체 조례로 규정
- 주택평형 비율
  - 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2021-952호)
    - ☞ 80%이상을 전용면적 85㎡이하, 20%를 임대주택으로 건설하되 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하로 건설

### 7-3. 유사사업의 상호비교

구분	주거환경 개선사업	재개발사업	재건축사업	가로주택 정비사업
대상	저소득자 집단거주	노후불량건축물 밀집 또는 상업공업지역 등	공동주택	노후·불량주택 밀집 가로구역
시행자	-현지개량 : 시장군수, LH 등 * LH등 지정·시행시 토지등 소유자 과반수 등의 * 공공 : 기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량	-조합(단독) 또는 토지등소유자(단독)  -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지 소유자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등	-조합(단독)  -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지 등소유자 2/3 이상 요구 시 등	-조합(단독)  -조합+시장군수, LH등, 건설업자 등 (공동)
	-수용방식 : 시장군수, LH등	-조합 + 시장군수, LH등, 건설업자 등 (공동)	-조합 + 시장군수, 또는 LH등(공동)	
	-관리처분방식 : 시장군수, LH등			
시행절차	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→시행자지정→사업 시행인가→착공→분양→준공 및 이전	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→추진 위원회 승인→조합설립→시공자 선정→사업시행 인가→관리처분계획인가→착공→분양→준공 및 이전→청산 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업 시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공자 선정	-좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립 단계에 안전진단 절차 추가	-조합설립→시공자 선정 →사업시행인가→관리 처분계획인가→착공→ 분양 → 준공 및 이전→ 청산
공급대상	-토지등소유자(관리처분방식) -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양
주민참여	-토지등소유자의 2/3 이상 + 세입자 세대수 과반수 -토지등소유자 2/3이상(현지개량 방식 등)	-조합 시행 방식 •추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 •조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상+토지면적의 1/2 이상 의 토지소자 동의 -토지등소유자 방식 : 사업시행인가 신청 전 토지등 소유자의 3/4 이상	-조합 시행 방식 •추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 •조합인가 : 동별 구분 소유자의 1/2 이상+ 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의+ 전체 구분소유자 3/4 및 토지 면적 3/4 이상 토지소유자 동의	-조합(단독) 방식 •조합인가 : 토지등소유자 8/10이상 및 토지면적의 2/3 이상 -LH등 공동시행시에는 토지등 소유자 과반수 동의
		-LH등 시행 방식 •주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 •시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상+토지면적 1/2 이상 소유자	-좌동	
미공급자특지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)

## 8. 재건축사업

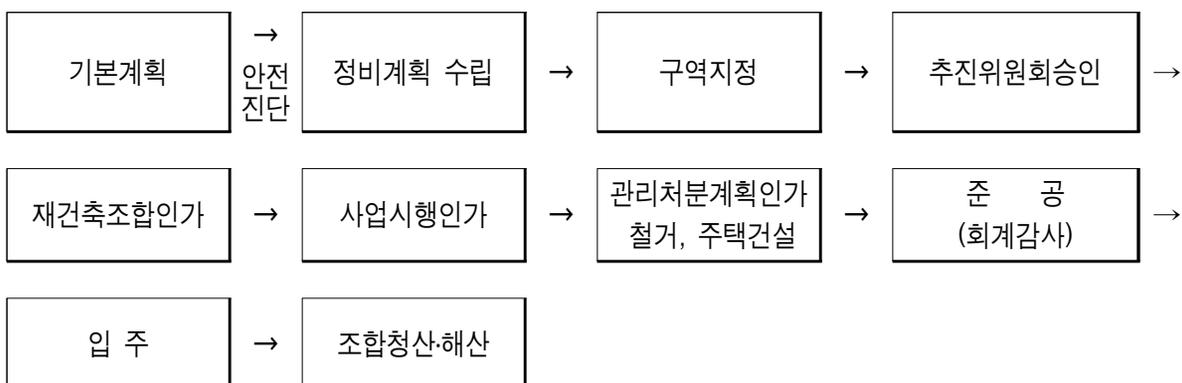
### 8-1. 개념

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

### 8-2. 재건축대상

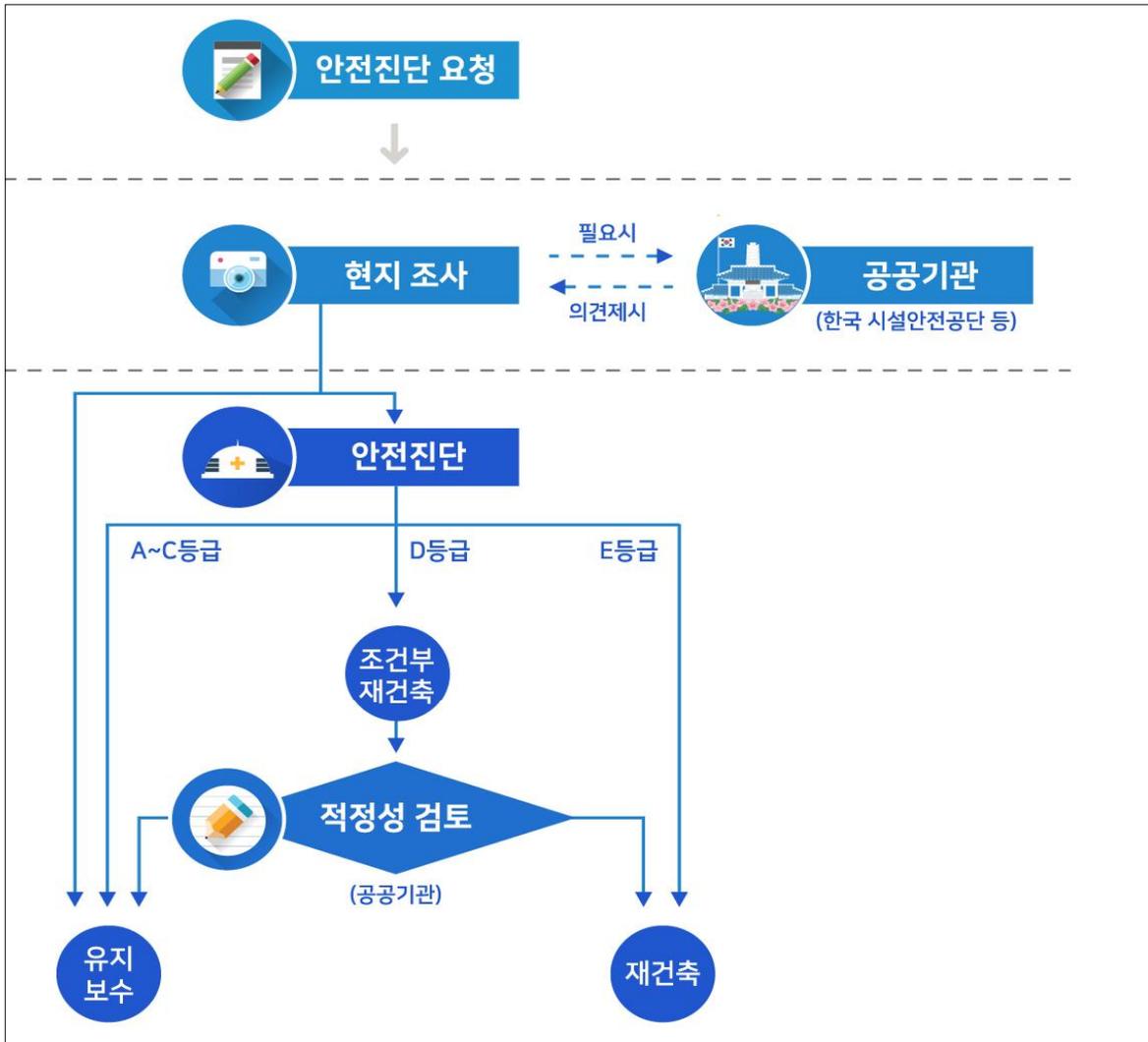
- 노후·불량주택으로서 공동주택을 원칙으로 하고 있음
  - ☞ 아파트 : 5층이상의 주택
    - 연립주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 주택
    - 다세대주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡ 이하인 4층 이하의 주택
- 노후·불량주택의 요건
  - 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
  - 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물
  - 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물 등

### 8-3. 재건축 절차



- 재건축조합 설립인가 신청
  - 동의요건
    - 공동주택의 경우 각 건물별 구분소유자 1/2이상, 전체 구분소유자 및 토지면적의 각 3/4이상 동의
  - 제출서류
    - 조합정관
    - 조합원 명부
    - 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
    - 창립총회 회의록(총회참석자 연명부 포함) 등
- 안전진단 실시
  - 시장·군수 등은 재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 경우 또는 건축물의 소유자가 요청하는 경우에 실시
  - 안전진단기관
    - 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따른 안전진단전문기관
    - 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원
    - 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원
  - 안전진단의 비용은 시장·군수 등이 부담. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 안전진단 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있음
    - 정비계획의 입안을 제안하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때
    - 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회의 구성 승인을 신청하기 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때

- 안전진단 시행절차



○ 재건축조합 설립인가

- 재건축 대상이 되는 노후·불량주택 소유자는 재건축 조합을 구성하여 시장·군수 등에게 조합설립(변경)인가 신청
- 재건축조합 구성원 자격기준
  - 노후·불량주택(해당 주택에 부속되는 대지포함)의 소유자
  - 복리시설(해당 복리시설에 부속되는 대지포함)의 소유자
- 투기과열지구 내 재개발·재건축조합원 명의변경 금지
  - 투기과열지구내 재건축 조합원에 대해서는 조합설립 인가 이후, 재개발 조합원에 대해서는 관리처분계획 인가 이후 조합원 지위양도를 금지

- 조합설립인가신청 구비서류 및 조합정관에 포함할 내용

조합설립인가신청 구비서류	조합정관에 포함할 내용
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합인가(변경)신청서</li> <li>- 조합정관</li> <li>- 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류</li> <li>- 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류</li> <li>- 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부</li> <li>- 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서</li> <li>- 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류</li> <li>- 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함한다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서</li> <li>- 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합의 명칭 및 사무소의 소재지</li> <li>- 조합원의 자격</li> <li>- 조합원의 제명·탈퇴·교체</li> <li>- 정비구역의 위치 및 면적</li> <li>- 조합임원의 수 및 업무의 범위</li> <li>- 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임</li> <li>- 조합의 비용부담과 조합 회계</li> <li>- 정비사업의 시행연도 및 시행방법</li> <li>- 총회의 소집절차·시기 및 의결방법</li> <li>- 총회의 개최 및 조합원의 총회 소집 요구</li> <li>- 정비사업이 종결된 때의 청산절차</li> <li>- 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차</li> <li>- 조합 정관의 변경절차</li> <li>- 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용 등</li> </ul>

○ 사업시행인가

- 사업시행계획을 작성하여 총회에서 조합원 과반수 찬성을 받아 시장·군수 등의 인가를 받아야 함

○ 관리처분계획인가, 주택건설·분양

- 거주자 이주 및 구조물 철거
- 기존주택 철거는 관리처분 인가후 철거 예정일 7일전까지 시장 등에게 신고
  - 거주자 이주 및 기존주택 철거는 주택철거 계획서 및 조합정관 등에 따라 시행
- 사업시행인가의 내용, 주택법령 등에 따라 주택건설

- 주택의 분양

- 재건축 조합원에게 공급하고 남은 주택은 주택법령에 따라 일반분양

○ 사용검사(준공)

- 개념

- 사업시행인가 내용대로 적합하게 시공 되었는지 여부 확인
- 준공인가를 하기 전이라도 건축물 사용에 지장이 없는 등 일정기준에 적합한 경우에는 건축물 사용 허가를 할 수 있음

- 사용검사권자, 대상 및 시기

- 사용검사권자는 시장 등이며, 사업이 완료된 경우에 시행
- 대상은 사업시행인가 받은 주택, 부대·복리시설 및 대지 등

\* 건축물의 경우로서 특히 필요하다고 인정하는 때에는 사업완료 이전 완공부분에 대하여 동별 사용검사 신청 가능

- 사용검사 신청자 : 공동사업주체

- 사용검사를 받으면 건축법 관련규정에 의한 사용승인을 받은 것으로 간주

○ 입주 및 조합해산(청산)

- 사용검사가 완료된 후 조합원 등은 입주 가능
- 조합청산의 절차와 방법은 조합 정관에 따라 시행

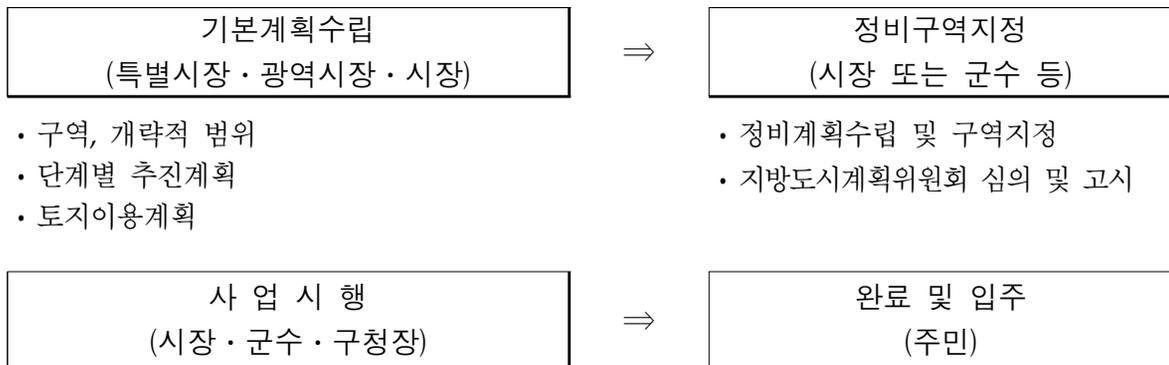
## 9. 주거환경개선사업

### 9-1. 목 적

- 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

### 9-2. 사업시행

- 사업시행절차(도시 및 주거환경정비법 제23조제1항1호에 의한 사업방식)



- 주민동의 수렴(토지등소유자 2/3이상 등)
- 주택정비(주민)
- 공공시설 정비(시장·군수·구청장)

- 시행방식

- 현지개량방식 : 정비기반시설은 사업시행자가 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법
- 수용방식 : 사업시행자가 정비구역의 토지·건물을 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 토지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급
- 환지방식 : 사업시행자가 도시개발법의 환지에 관한 사항을 준용하여 환지로 공급
- 관리처분방식 : 사업시행자가 인가 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급

## ○ 구역지정 요건

- 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역
- 재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역 등
- 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역

## ○ 사업시행자

- 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장
- (지정) 주택공사등, 국가·지방자치단체·주택공사등·「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인
- (공동시행자 지정) 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자, 「주택법」 제7조 제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자

## ○ 주민동의

- 시행자 지정시 토지등소유자 2/3이상, 세입자 1/2이상의 동의 필요

- 공동주택 건설시의 평형과 공급대상
  - 전용 85㎡이하 90% 이상 건설, 임대주택은 전체 세대수의 30%이하에서 시·도시지사가 고시하는 기준(시장·군수·구청장은 정비계획 수립시 임대주택 수요를 조사하여 반영)
  - 공급대상 : 지구내 토지 또는 건축물 소유자, 구역지정을 위한 공람공고일 현재 3월 이전부터 주거환경개선구역에 거주하는 무주택 세입자 (임대주택), 타 주거환경개선지구 거주자
    - \* 주택 여유분은 일반분양 가능
- 구역내 국·공유지의 처리
  - 구역지정시 국·공유지 소관청과 협의한 후 사업시행시 당해 사업시행자에게 국·공유지를 무상으로 양여
  - 국·공유지는 점유자 등에게 저렴하게 매각(평가금액의 80%)한 후 그 매각 대금으로 구역내 공공시설 정비에 사용
- 사업지원 현황(국·지방비 50% 매칭)

구 분	기 간	사업지구 현황(개소)	기반시설비 지원액
1단계	'01~'04	482	1.6조원(국비·지방비 각 8천억원)
2단계	'05~'13	371	2.0조원(국비·지방비 각 1조원)

## 10. 소규모주택정비사업

### 10-1. 목 적

- 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경 개선을 위해 소규모 주택정비 및 재건축을 통하여 주거생활의 질을 높이는 데 목적

### 10-2. 사업시행

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
대상	단독·연립·다세대주택 (나대지 포함)	단독주택 + 공동주택	공동주택 (사업시행상 필요시 단지외 건축물 포함)	역세권 또는 준공업지역
정의	단독, 연립, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축	주거·산업·상업이 혼재된 노후지역을 소규모로 정비
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (연립·다세대) 20세대 미만 (단독·연립·다세대) 20채 미만	(단독) 10호 이상 (공동) 20세대 이상 (단독·공동) 20채 이상 * 총 20채 미만 이어도 단독 10호 이상이면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 * ①20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ②기간과 무관하게 안전상 문제있는 공동주택	①전체건축물 대비 노후불량건축물 3분의 2 이상 ②사업시행구역에 들 이상의 도로 또는 예정도로 연결
	면적제한 없음	1만 제곱미터 미만		5천 제곱미터 미만
시행 방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비하거나 개량	가로구역에서 사업시행인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축	사업시행인가에 따라 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
시행자	토지등소유자 (주민합의체)	토지등소유자 (주민합의체) 또는 조합		
공동 시행자	시장·군수등+주택공사등+건설업자+신탁업자+리츠			
절차	시행자 → 건축심의(필요시 도시계획 등과 통합심의) → 사업시행인가 → 착공 및 준공			
특례	- 건축규제의 완화 등에 관한 특례 · 조경기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한 등 · 부지 인근에 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화, 공동이용시설·주민공동시설 용적률 완화 - 임대주택 건설에 따른 특례 : 용적률 법정상한 적용, 주차장기준 완화 * 의무임대기간 8년 이상이고, 임대료·인상률 제한 및 주택기금지원을 받는 임대주택 및 공공임대주택 - 용도지역 상향(소규모재개발사업 한정)			
지원	- 임대관리업무의 지원 : 임차인 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등 - 기술지원 및 정보제공 : 주택의 설계, 철거·시공, 유지관리(의무대상 제외) 등			

## 11. 재정비촉진사업

### 11-1. 목 적

- 낙후된 구시가지의 낙후 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 주택재개발사업 등 소규모(3.3만㎡내외)의 정비사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 개발할 수 있게 함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여

### 11-2. 재정비촉진사업

- 도시 및 주거환경정비법에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
- 도시개발법에 따른 도시개발사업
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법에 따른 시장정비사업
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시·군계획시설사업

### 11-3. 주요내용

#### 재정비촉진지구의 지정

- 면적 : 학교 등 생활권 기반시설 확보와 광역개발 실효성을 감안
  - 주거지형(50만㎡ 이상) : 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역
  - 중심지형(20만㎡ 이상) : 상업지역·공업지역·도심·부도심 등
  - 고밀복합형(10만㎡ 이상) : 주요 역세권·간선도로의 교차지 등
- \* 주거지형 및 중심지형은 일정규모 이하의 광역시 또는 시의 경우 그 면적의 1/2, 주거여건이 열악한 경우 등의 경우 그 면적의 1/4까지 완화 가능
- 노후·불량 단독·연립주택 밀집지역, 역세권지역 등을 우선 지정

#### 재정비촉진계획 수립

- 시장·군수·구청장 수립 → 시·도지사 결정
  - 도시 및 주거환경정비법·도시개발법·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련법상 계획의 의제처리로 기간단축(1~2년) 및 용도지역 변경 효과

- 도시계획·건축 등 전문가인 총괄계획가(Master Planner)를 위촉, 전체계획을 종합적으로 수립·조정

#### □ 재정비촉진사업 시행

- 재정비촉진지구내 재정비촉진사업의 활성화를 위하여
  - 지방세 감면·과밀부담금 면제, 특별회계의 설치 등 특례 부여
- 공통된 기반시설의 설치와 개별사업의 종합관리를 위해 LH·지방공사 등 공공기관을 총괄사업관리자로 지정

#### □ 재정비촉진사업에 대한 특례

##### ① 건축규제 등 완화

- 재정비촉진사업의 활성화와 주택공급의 확대를 위해 기존의 「국토의계획 및이용에관한법률」 등 관련 법령에서 정한 건축규제를 다음의 범위에서 완화가 가능하도록 함
  - 용도지역 : 주거·상업·공업·녹지지역의 각 용도지역 범위내에서 변경 허용
  - 용적률 : 조례에도 불구하고 국토계획법 상한까지 완화 가능
  - 층수 : 제2종일반주거지역의 층수제한 규정 적용배제
  - 학교설치기준 : 중심지형 및 고밀복합형의 경우 학교부지 기준면적을 1/2 완화
  - 주차장설치기준 : 중심지형 및 고밀복합형의 경우 조례가 정하는 바에 따라 부설 또는 노외주차장의 설치기준을 완화

##### ② 소형주택의무비율 완화

- 전체세대수 중 전용면적 85㎡이하의 건설 비율을 주택재개발사업의 경우 60퍼센트, 주거환경개선사업의 경우 80퍼센트 이상으로 완화
- \* 현행 「도시및주거환경정비법」에 의한 전용 85㎡이하 건설비율 : 주택재개발사업 80퍼센트 이상, 주거환경개선사업 90퍼센트 이상

##### ③ 교육환경 개선

- 재정비촉진계획 수립시 학교설치계획 포함, 교육감의 학교부지 매수계획 수립 의무화, 교육감의 우수학교 적극 유치

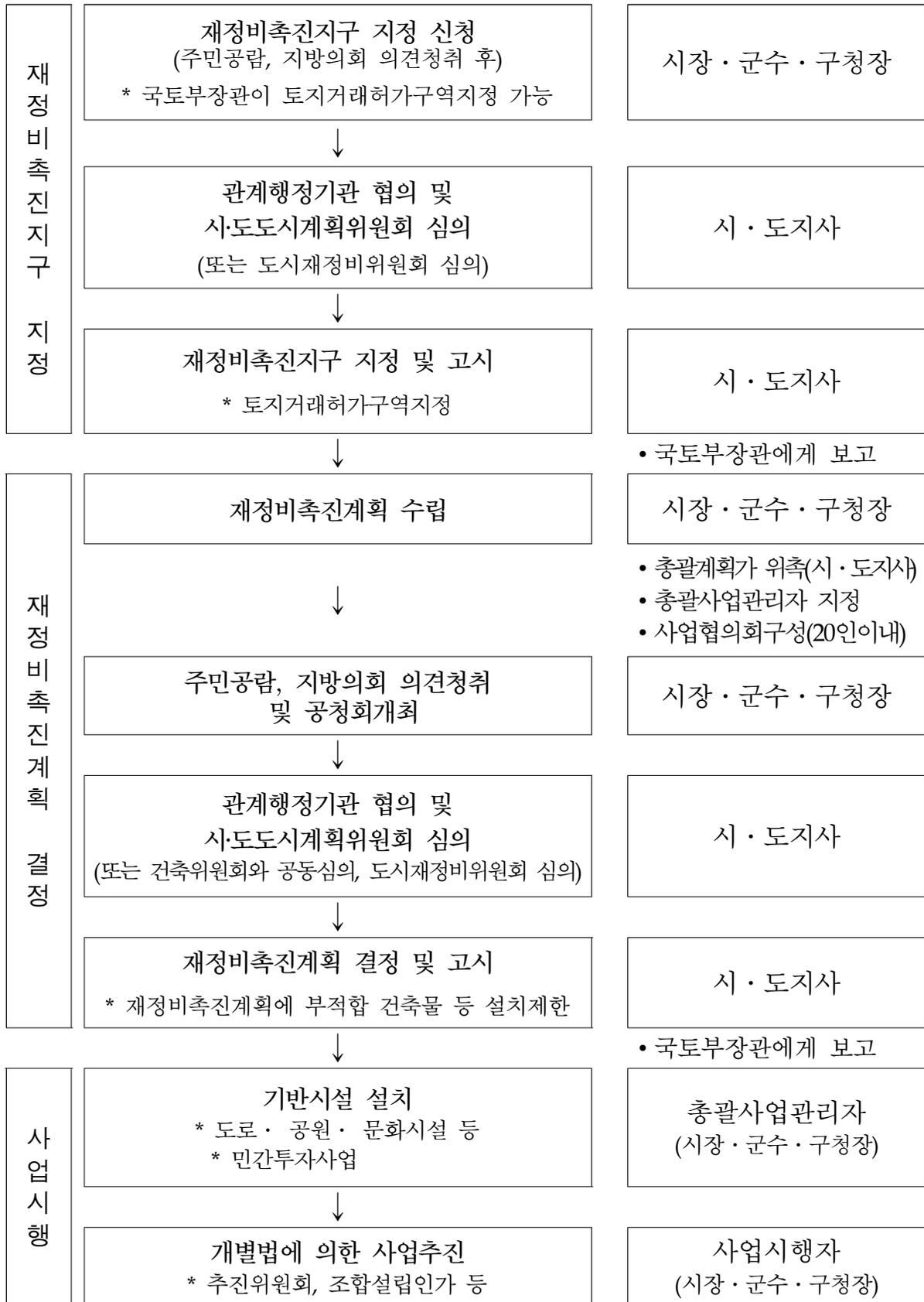
## ④ 기반시설 설치지원

- 당해 지자체의 재정 여건 또는 낙후지역 등 지구별 여건에 따라 기반시설 (도로·공원·주차장) 설치비의 10~50%를 국고 지원토록 의무화
- 국가 등이 기반시설의 설치에 소요되는 예산을 지원하거나 국민주택기금을 용자할 수 있는 근거 마련
- 시장·군수·구청장이 기반시설을 사전 설치 후 개별사업 시행자로부터 비용 징수 가능
  - \* 주택기금 등으로 구청장 등을 대행한 총괄관리사업자가 도로·공원 등 기반시설을 우선 설치하여 지구 내 사업촉진을 기대
- 문화시설·복지시설 등 생활권시설 확보를 위해 일단의 구역을 수익시설을 허용하는 복합시설로 민자유치 할 수 있도록 근거 마련

## □ 개발이익환수 및 투기방지대책

- 원활한 사업시행을 저해하지 않은 범위내에서 개발이익을 환수
  - 재개발사업 : 해당 사업으로 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(과밀억제권역은 20~50%, 과밀억제권역 외 지역은 50%이하에서 시·도 조례가 정하는 비율, 공공주택지구가 지정되는 시·군·구에서는 위 비율의 1/2의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율)
  - 재건축사업 : 해당 사업으로 증가된 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화(과밀억제권역은 10~30%, 과밀억제권역 외 지역은 30%이하에서 시·도 조례가 정하는 비율)
  - 도시개발사업 및 시장정비사업 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 일정비율을 임대주택으로 건설토록 의무화
- 토지등소유자의 주택공급 등을 받을 권리는 지구 지정·고시일 기준으로 인정

11-4. 「도시재정비촉진특별법」에 따른 사업추진 절차



## 12. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업

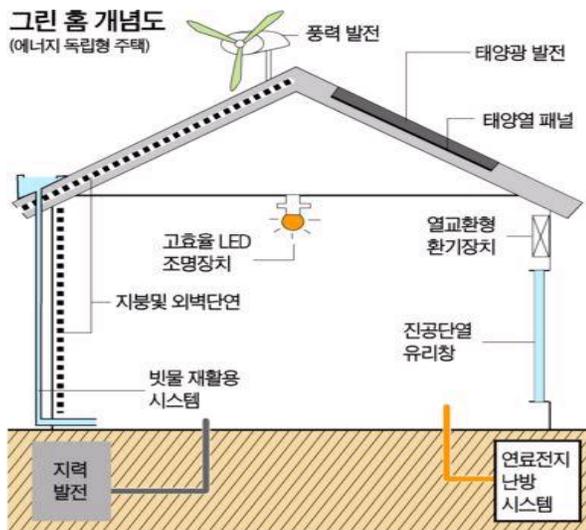
### 12-1. 추진경과

- '08.08.15 : 대통령 8.15 경축사에서 『그린홈 백만호 프로젝트』 추진방침 천명  
- 『그린홈 백만호 프로젝트』가 100대 국정과제로 채택되면서 국토교통부가 주관부처로 선정('08.10)
- '08.11.06 : 대통령 지시사항 “향후 주택은 에너지 절약형 주택으로 건설할 것”
- '08.12~'09.05 : 「하이 그린홈 추진방안 마련을 위한 연구」  
- 친환경주택의 양적 확대 및 품질 제고를 위한 '성능 및 건설기준' 마련
- '09.01.07 : 주택성능등급 표시항목 중 에너지성능 항목 표시 의무대상 확대 (500세대 이상 → 300세대 이상, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정)
- '09.10.19 : 20세대 이상의 공동주택은 친환경주택으로 건설 의무화(「주택건설 기준 등에 관한 규정」 개정)
- '09.10.20 : 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 제정(국토부 고시)  
- 친환경주택의 설계기준(에너지 의무 절감률 10~15%), 평가방법 제시 등
- '10.06.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(10~15% → 15~20%, 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 개정, '10.10 시행)
- '12.09.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(15~20% → 25~30%, 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 개정, '12.11월 시행)
- '14.12.30 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(25~30% → 30~40%, 「친환경주택의 건설기준 및 성능」 개정, '15.3월 시행)
- '15.03.31 : 30세대 이상의 공동주택을 친환경주택으로 건설 의무화(「주택건설 기준 등에 관한 규정」 개정)
- '15.12.29 : 공동주택 에너지 절감 설계기준 일원화 및 제명 변경(「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」으로 제명 변경, '16.1월 시행)
- '17.06.15 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(30~40% → 50~60%, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정, '17.12월 시행)
- '18.12.26 : 에너지 의무 절감률 상향 조정(50~60% → 60%, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정, '19.7월 시행)
- '20.11.23 : 에너지 효율등급 수준 강화(1등급 이상 수준 → 1+등급 이상 수준), 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정, '21.7월 시행)

## 12-2. 에너지절약형 친환경주택의 개념

### □ 에너지절약형 친환경주택(그린홈)의 개념

- 저에너지 건물 조성기술을 이용하여 에너지사용량을 절감하고 태양열, 태양광, 지열 등 신·재생에너지를 활용하여 거주자가 필요한 에너지를 생산·이용하는 등 지구환경에 미치는 부정적 영향을 최소화한 친환경적인 주택
- 쾌적하고 편리하게 거주할 수 있는 주택



- 쾌적한 주거환경 제공
- 에너지부하 저감
- 고효율 에너지설비 사용
- 온실가스발생 최소화
- 자연에너지 효과적 활용
- 주택수명 연장
- 자원재활용
- 자연환경 보호
- 거주자인식 전환

### 〈그린홈 건설에 반영되는 요소〉

그린홈 건설기술요소		항목별 세부내용
지속 가능성	Energy/CO <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연형 냉난방, 채광이 가능한 건물디자인</li> <li>• 고효율 냉난방, 조명 시스템</li> <li>• 고효율 가전기기</li> <li>• 대지내 재생가능한 에너지 시스템의 설치</li> <li>• 저탄소 자재의 사용</li> </ul>
	수자원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중수, 우수 재활용 시스템의 설치</li> <li>• 절수기기의 사용</li> </ul>
	생태계 복원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연녹지의 보존</li> <li>• 인공녹지 조성</li> <li>• 수공간 확보</li> <li>• 투수성 포장</li> </ul>
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설폐기물의 최소화</li> <li>• 재활용 가능한 자재의 사용</li> <li>• 생활폐기물 재활용 시스템</li> </ul>
쾌적한 환경	열	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적정 온열환경의 유지(쾌적도 평가)</li> </ul>
	빛	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적정 조도 유지</li> </ul>
	음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소음 방지</li> </ul>
	공기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오염물질 저방출 자재 사용</li> <li>• 최소 환기 유지</li> </ul>

## 12-3. 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개요

## □ 고시 주요 내용

## ○ 적용대상 및 최소 에너지 절감률

- (적용대상) 주택법에 따라 주택건설사업계획 승인을 받는 공동주택
- (의무기준) 1차에너지소요량 또는 이산화탄소 배출량을 60%이상 절감

## ○ 건설기준

- 성능평가에서 에너지절감률(이산화탄소 저감률)을 만족하거나 창호·벽체의 단열, 열원설비, 창면적비, 기밀성능 등의 설계조건을 만족하도록 의무화
- 친환경주택 건설을 위한 필수시설\* 및 설치기준 제시
  - \* 창·벽체 단열, 고단열 고기밀 강재문, 고효율에너지 기자재(1등급 이상 가정용 보일러 등) 대기전력자동차단장치, 일괄소등스위치, 실별온도조절장치 등
- 거주자의 편의성, 쾌적성 향상을 위한 친환경설비\* 설치의 권장
  - \* 에너지사용량 정보확인시스템, 친환경 건축자재, 건물녹화 및 신재생에너지 설치 등
- 자연녹지 확보, 바람길 확보, 빗물순환, 음식쓰레기 활용 등 친환경 설계에 필요한 요소들은 기본 설계방향으로 규정

## ○ 평가방법

- 에너지 사용용도에 따라 난방, 냉방, 조명, 급탕, 환기 등 5개로 분류하여 1차 에너지\* 소요량의 절감률과 요소별 설계의무기준\*\*을 충족했는지에 대해 평가
  - \* 연료의 채취·가공·운송·변환·공급 등의 과정에서의 손실분을 포함한 에너지
  - \*\* 측벽, 외벽, 창호, 현관문, 방화문, 발코니외측 창호, 최상층 지붕, 최하층 바닥, 창면적비, 창호기밀, 건축·기계·전기부문 의무설계, 신재생에너지 등

## ○ 사업계획승인 및 확인

- 사업계획승인권자는 증빙자료 및 고시에 따른 별지 제1호 서식 또는 별지 제2호 서식 등을 평가·확인하여 설계조건 만족 시 사업계획승인
- 건설이행 확인서 작성·제출(감리자), 이행 여부 확인 및 시정 명령(사용검사권자)

## □ 관련 법령 개정

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정 (대통령령, '09.10.19)
  - 친환경주택 건설을 위한 법적 근거 마련
  - 「주택법」 제37조에서 공동주택(사업계획 승인대상 기준 이상)은 의무적으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 친환경주택으로 건설토록 규정
- 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 제정 (국토교통부 고시, '09.10.20)
  - 주택사업계획의 승인을 받은 모든 공동주택을 신축 시 에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량을 의무기준\* 이상 절감하도록 단계적으로 강화
    - \* ('10) 15~20% → ('12) 20~30% → ('15) 30~40% → ('17) 50~60% → ('18) 60%로 강화
  - 친환경주택 설계 조건, 평가항목 및 방법, 사업승인 및 정책 지원기준 등 제시
- 「주택공급에 관한 규칙」 개정 (국토교통부령, '10.2.23)
  - 공동주택 입주자 모집 공고 시 친환경주택의 성능 수준 표기 의무화

## □ 친환경주택 건설 촉진방안

- (기금지원 확대) 공공기관 또는 공공임대리츠가 건축물에너지효율등급 예비인증 1등급 이상 취득 시 10%, 제로에너지건축물 예비인증은 20%의 기금대출한도 상향
- (지방세 감면) '에너지 절약형 친환경주택의 건설기준'에 따라 신축한 주택은 취득세 10% 감면('20.12.31까지)
- (건축기준 완화) 건축물 에너지효율등급, 녹색건축 인증, 제로에너지건축물 인증을 취득한 경우 건축기준(용적률, 높이제한)을 최대 15% 완화
- (국가 R&D 추진) 제로에너지 주택 최적화 모델 개발 및 실증사업, 고효율 적정비용 건축자재 개발 등 고품질의 친환경주택을 연구·개발

### 12-4. 에너지절약형 친환경주택 시범단지 조성

실제로 거주하는 에너지절약형 친환경주택 단지를 조성하여 국내 기술경쟁력을 홍보하고 해외시장 진출 기반으로 활용

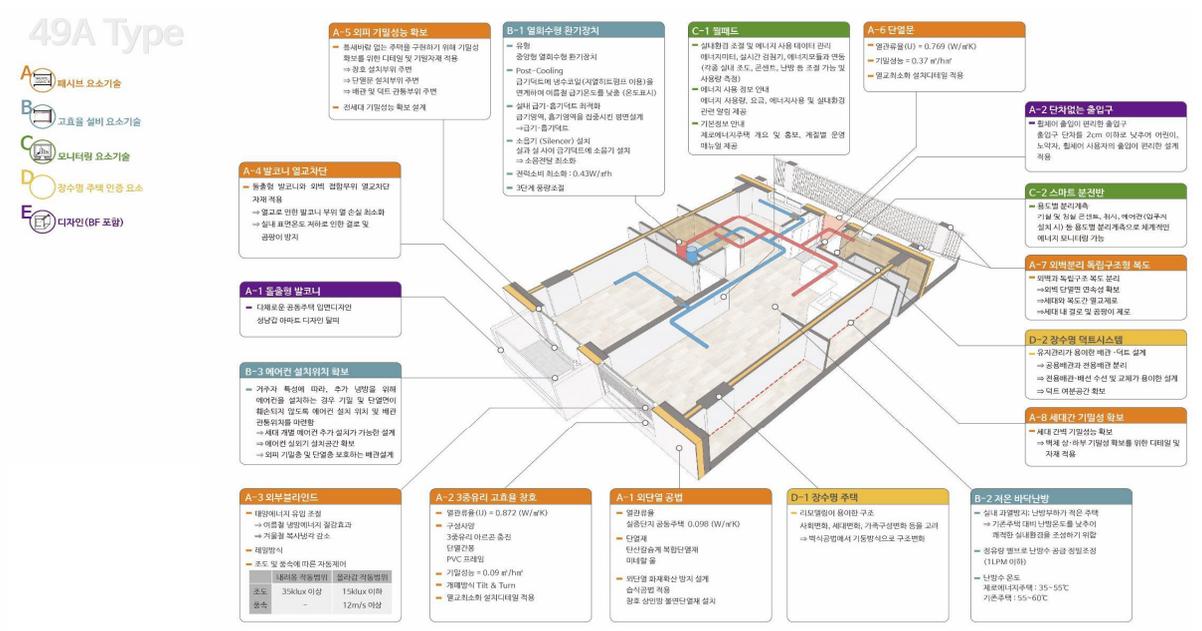
□ (임대형 제로에너지 단독주택) 리츠와 결합하여 수요자에게 합리적 비용으로 제로에너지건축물 인증등급 취득한 순환임대형 단독주택 시범사업 추진

- 위치: 행정중심복합도시
  - 기간: '14.12~'18.12
  - 면적: 대지면적 18,217㎡, 2필지
  - 구성: 60가구 (전용85㎡, 서비스97㎡, 대지175㎡)
- ※ 김포한강 120가구, 오산세교 118가구도 추진 중



□ (제로에너지 공동주택 실증단지) 제로에너지 주택의 보급 확산을 위해 국가 R&D 사업으로 주택단지 최적화 모델 개발 및 실증단지 구축 추진

- 위치: 서울 노원구 하계동 251-9
- 기간/비용: '15.10~'17.11 / 187억원(국비)
- 면적: 대지면적 11,345㎡, 건축면적 17,652㎡
- 구성: 행복주택 121세대\*, 실험주택 1세대
- \* 아파트 106, 연립 9, 다가구 4, 단독 2세대
- 규모: 지하2층, 지상7층, 전용면적 39㎡ ~ 59㎡



〈제로에너지 주택 실증단지 적용 기술〉

## 13. 공업화주택 인정 및 건설 촉진

### 13-1. 일반사항

#### □ 공업화주택의 정의

- (법적 정의) 주요 구조부의 전부 또는 일부, 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부\*를 국토교통부에서 정하는 성능·생산기준에 따라 맞춤형 등 공업화공법으로 건설하는 주택

\* 거실·화장실·욕조 등 주택의 일부로서 기능이 가능한 단위공간

- (학문적 정의) 현장 이외의 장소(공장 등)에서 제작한 주택자재 또는 부재(단위 유닛 등)를 건설현장에 반입하여 조립하는 주택

※ 미국 : manufactured house, 일본 : smart system, 영국 : modular building

#### □ 제도 도입 배경

- 짧은 공사기간으로 주택경기·수급 변동에 대응할 수 있는 수단인 ‘공업화주택’ 건설 활성화를 도모하기 위해 제도 도입
- 기존 현장중심의 습식 공동주택과 달리 공장생산을 통한 현장조립 방식의 공업화주택 건설을 통한 품질확보 및 기술경쟁력 강화

#### □ 기대효과

- 공업화주택은 80% 이상을 공장에서 제작하여 공사기간이 50% 이상 짧아 주택 수요에 신속하게 대응 가능
- 이동·재사용이 가능하여 입지조건에 대한 제약이 적어 공공 유희부지 등을 활용하여 저소득층 등에 대한 수요자 맞춤형 주택공급 기대

□ 인정제도 운영

- 공업화주택 인정기준 도입('93.7월, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 신설)
- 공업화주택 보급 확산을 위한 인정절차 간소화('11.12)
  - \* 연구기관평가서 및 중앙건축위원회심의 삭제로 업무간소화
- 공업화주택의 인정대상을 다양화하여 공업화주택 활성화를 위해 단독주택용 인정기준 신설('12.4, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 개정)
- 일반주택에 비해 지나치게 높은 요구성능의 현실화 등 공업화주택 활성화를 위한 인정기준 개정('15.12, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 개정)
- 공업화주택 인정범위 및 현장적용 가능성을 확대하도록 기준 개정('16.8. 「주택법」 개정)
- 공업화주택의 공법특성을 반영하여 바닥구조 기준 개정('17.1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정)

13-2. 공업화주택 인정 주요 내용

□ 법적 근거

법 령	관련 법조항
주택법	제51조 (공업화 주택의 인정 등) 제52조 (공업화 주택의 인정취소) 제53조 (공업화 주택의 건설 촉진)
주택건설기준 등에 관한 규정	제61조의2(공업화 주택의 인정 등) 제63조(인정 취소의 공고)
주택건설기준 등에 관한 규칙	제13조 (공업화 주택의 성능 및 생산기준) [별표6] 공업화 주택의 성능 및 생산기준 제14조 (건축사의 설계·감리를 받지 아니하는 공업화주택의 건설자) 제15조 (공업화 주택 인정 신청서 등)
공업화 주택 인정업무 처리지침	운영규정(국토교통부 승인, 일부개정, '12. 9.3) ※ 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 에 따라 한국건설기술연구원에 위탁

□ 공업화주택 인정 기준

구 분		기 준	
성 능 기 준	구조안전 성능	구조부분	「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 등 관련 건축물 설계기준에 적합
		접합부	구조설계 및 공사시방에 있어 안전성 확보
	내화 및 방화성능	내화성능	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 적합
		방화성능	
	환기성능		「녹색건축물 조성 지원 등에 관한 법률 시행 규칙」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합
	열환경성능	단열성능	「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」에 적합
결로방지 성능		「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」에 적합	
음환경성능	세대간 경계벽	「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합	
	바닥 충격음		
생 산 기 준	콘크리트 조립식 부재의 생산기준		
	경량기포 콘크리트 조립식 부재의 생산기준		
	그 밖의 조립식 부재의 생산기준		

※ 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제13조 및 별표6

□ 인정절차



□ 공업화주택 인정 현황

- 1996. 5.10 : “PC 공법” 공업화주택 인정(삼성물산)
- 2010. 8.30 : 스타코(주) CHS 공업화주택 인정
- 2012.12.28 : (주)포스코A&C MUTO Frame Module Type-1 공업화주택 인정
- 2014. 6. 3 : 금강공업(주) KMC Type-A(단독주택) 공업화주택 인정

- 2015. 2. 5 : (주)유창플러스 U' Vista A-1 Single House 공업화주택 인정
- 2015. 9.10 : 스타코(주) CHS 공업화주택 재인정
- 2018. 2.12 : (주)포스코A&C MUTO Frame Module Type-1 공업화주택 재인정
- 2019. 1.10 : YM-재해구호 Modular 공업화주택 인정
- 2019. 8. 1 : 금강공업(주) KMC Type-A(공동주택) 공업화주택 인정

### 13-3. 공업화주택 시범사업 추진

공업화주택 공법을 활용한 주택 단지구축 시범사업을 통해 공업화주택의 성능과 쾌적성의 실증으로 공업화주택에 대한 홍보·인식 제고 및 공공임대주택의 새로운 모델 제시

- 국가 R&D 사업을 통해 경제성이 확보된 공업화주택 건설 기술개발 및 저층 공동주택 실증단지 구축 추진
- 기존 공동주택 건설방식(RC) 대비 90% 건축공사비 소요 수준의 경제성 확보 방안 마련 및 공업화주택을 통한 공공임대주택 공급방식 개발

#### ① 서울 가양 실증단지

- 위 치 : 서울시 강서구 가양동 1457-1
- 규 모 : 공동주택 30세대(2동, 4~6층)
- 공급방식 : 행복주택
- 사업비 : 45억원(R&D 정부출연금 16억원 지원)
- 면 적 : (대지) 1,436㎡, (연면적) 2,068㎡
- 사업기간 : '16.11~'17.11



#### ② 천안 두정 실증단지

- 위 치 : 충남 천안시 서북구 두정동 581
- 규 모 : 공동주택 40세대(1동, 6층)
- 공급방식 : 행복주택
- 사업비 : 29억원(R&D 정부출연금 24억원 지원)
- 면 적 : (대지) 971.2㎡, (연면적) 1,510.01㎡
- 사업기간 : '18.4~'19.4



- 모듈러 건축 중고층화 및 생산성 향상 기술개발을 추진('14.9~)하여 중고층 실증단지 구축을 위한 사업부지 선정('19.9)

\* (경기도시공사) 용인 영덕 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구(106세대, 행복주택)

## 14. 공동주택 리모델링

### 14-1. 리모델링 개요 및 절차

□ 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선\* 또는 증축 행위 (주택법 제2조제25호)

\* 기둥·보·내력벽 등을 수선·변경. 다만 내력벽 철거에 의하여 세대를 합치는 행위와 기둥·보·내력벽을 함께 수선·변경하는 행위는 금지

<공동주택 리모델링시 허용되는 증축범위>

- 세대당 주거전용면적의 30%(85㎡ 이하는 40%), 공용부분은 별도 증축 가능
- 세대당 증축가능 총 면적범위에서 세대수 증가(기존 세대수의 15%이내) 증축 가능
- 수직증축은 15층 이상은 최대 3개층, 14층 이하는 2개층 범위에서 가능

□ 리모델링 추진절차

절차	주요내용	비고
추진제안	· 입주자대표회의 등에서 리모델링 추진 제안	
리모델링 주택조합 설립	· 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 인가 - 전체 : 단지 전체 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 및 각 동의 구분 소유자와 의결권의 각 과반수 결의 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의	
안전진단 (1차)	· 구조안전성을 평가하여 수직증축 가능여부 등 증축 리모델링 가능 여부를 판정 · 안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우는 증축형 리모델링 불가	
건축심의	· 용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권, 건축선 지정, 조경, 대지안의 공지, 공개공지 등 건축특례의 완화범위를 결정	전문기관 안전성 검토 (기본설계)
행위허가 (사업계획 승인)	· 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행 - 전체 : 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상 동의 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의 ↳ 세대수 증가시 기반시설영향 등에 대해 별도 도시계획심의 및 30세대 이상 증가시에는 별도 사업계획승인 절차이행	전문기관 안전성 검토 (실시설계)
이주	· 분담금 확정 및 총회, 이주	
안전진단 (2차)	- 주민 이주 후 구조안전에 대한 상세확인을 위해 안전진단 실시 (1차 안전진단 적합성 확인 등)	
착공	· 착공, 사용검사 등	

## 14-2. 리모델링 관련 주택법 주요 개정 연혁

개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
'03.5.29 (03.11.30)	주택법 전부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택법에 리모델링 제도 도입</li> <li>· 리모델링 주택조합제도 도입</li> <li>· 행위허가 기준 마련</li> <li>· 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정</li> <li>· 리모델링 동의율 80%로 개정</li> </ul>
'05.7.13 (05.7.13)	주택법 제2조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 리모델링 용어정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함)</li> <li>* 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한</li> </ul>
'05.9.16 (05.9.16)	주택법 시행령 제4조의2 별표 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용함을 규정</li> <li>· 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용</li> </ul>
'07.3.16 (07.3.16)	주택법 시행령 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간내 조례로 규정)</li> <li>* 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안</li> </ul>
'07.7.6 (07.7.6)	주택법 시행령 제47조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가 신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음</li> </ul>
'12.1.26 (12.7.27)	주택법 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대</li> <li>· 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동증축·세대분할로 한정하여 기존 세대수의 10%내에서 허용)</li> <li>* 수직증축 제외</li> <li>· 세대수 증가 리모델링시 도시계획심의 신설</li> </ul>
'13.12.24 (14.4.25)	주택법 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대 (기존 세대수의 10%→15%)</li> <li>· 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조 기준 등 안전성 확보방안 마련</li> <li>· 리모델링 기본계획 수립 의무화(특·광역시, 50만 이상 대도시) 등</li> </ul>
'16.8.11 (16.8.12)	주택법 시행령 제75조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택단지 전체를 리모델링하는 경우 각 동별 동의요건을 2/3→1/2로 완화(전체 동의요건은 현행과 동일)</li> </ul>
'17.2.13 (17.2.13)	주택법 시행령 제75조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 리모델링 허가 동의 요건 완화 (구분소유자 및 의결권의 각 80% → 75% 이상)</li> </ul>
'20.1.23 (20.1.23)	주택법 제76조 제5항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 리모델링주택조합도 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하여 법인격 부여</li> </ul>

## 15. 공동주택 성능등급 표시

### 15-1. 일반사항

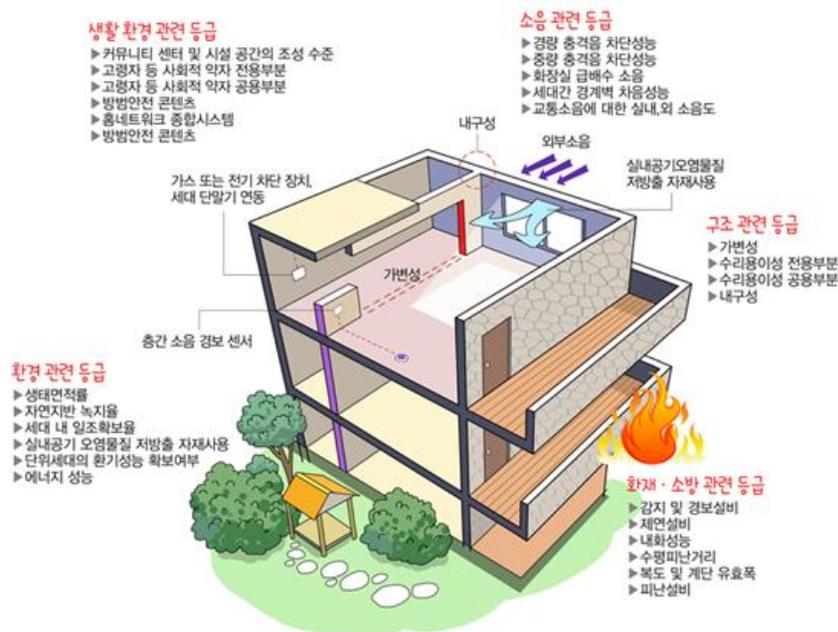
#### □ 개요

- 500세대\* 이상의 공동주택의 공급 시, 공동주택의 성능 및 품질을 입주자가 알 수 있도록 입주자 모집공고에 표시함

\* 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제58조에 따른 공동주택성능등급 표시 대상  
(’06.1) 2,000세대 → (’08.1) 1,000세대 → (’19.1) 500세대 이상으로 확대

#### □ 목적

- 입주자 모집공고 시 객관적인 공동주택 성능 정보를 표시하도록 하여 소비자에게 선택의 기회와 권익을 보호할 수 있는 방안 마련
- 공동주택의 성능이나 품질을 개선하여 건설기술의 발전을 촉진하고, 자율경쟁을 유도하여 주택산업의 건전한 발전에 기여함



〈공동주택성능등급 표시 내용〉

□ 연 혁

- 공동주택성능등급 표시제도 도입('05.1월, 「주택법」 제21조의2)
- 「주택성능등급 인정 및 관리기준」 제정('06.1월)
- 「녹색건축물 조성 지원법」이 제정('13.2월)과 동시에 공동주택성능등급표시와 친환경 건축물 인증제를 「녹색건축 인증제도」로 통합·운영('13.6월)
- \* 「녹색건축 인증제도」의 공동주택 예비인증 신청 시점에 공동주택 성능등급을 함께 신청하여 심사 및 발급('20.12월까지 총 1,646건이 성능등급 표시)

15-2. 공동주택성능등급 표시 주요 내용

□ 법적 근거

법령	관련 법조항
「주택법」	제39조 (공동주택성능등급의 표시)
「주택법 시행령」	제45조 (주택건설기준 등에 관한 규정)
「주택건설기준 등에 관한 규정」	제58조(공동주택성능등급의 표시)
「주택건설기준 등에 관한 규칙」	제12조의2 (공동주택성능등급의 표시) [별지 제1호서식] 공동주택성능등급 인증서
「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」	[별표 1의3] 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법
「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」	제2장 공동주택성능등급에 따른 가산비용 제5조 (인증절차 등) 제7조 (공동주택성능등급 가산비용 적용기준 등) [별표 1] 공동주택 항목별 성능등급서에 따른 배점 기준 [별표 2] 공동주택성능등급 점수에 따른 기본형건축비 가산비용 기준
「녹색건축 인증에 관한 규칙」	제11조 (예비인증의 신청 등) 제3항
「녹색건축 인증 기준」	제3조 (인증기준 및 등급) 제3항 및 제4항 제5조 (예비인증의 신청 등) 제2항 및 제3항 [별표 13] 공동주택성능등급 표시항목

□ 공동주택성능등급 표시 항목

성능부문	성능항목	구분	성능부문	성능항목	구분
1. 소음관련 등급	1.1 경량충격음 차단성능	필수	3. 환경관련 등급	3.20 연계된 녹지축 조성	선택
	1.2 중량충격음 차단성능	필수		3.21 자연지반 녹지율	필수
	1.3 세대 간 경계벽의 차음성능	필수		3.22 생태면적률	필수
	1.4 교통소음(도로, 철도)에 대한 실내·외 소음도	필수		3.23 비오톱 조성	선택
	1.5 화장실 급배수 소음	필수		3.24 실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용	필수
2. 구조관련 등급	2.1 내구성	필수		3.25 자연 환기성능 확보	선택
	2.2 가변성	필수		3.26 단위세대 환기성능 확보	필수
	2.3 수리용이성 전용부분	필수	3.27 자동온도조절장치 설치 수준	선택	
	2.4 수리용이성 공용부분	필수	4. 생활환경 등급	4.1 단지 내 보행자 전용도로 조성과 외부보행자 전용도로와의 연결	선택
3. 환경관련 등급	3.1 기존대지의 생태학적 가치	선택		4.2 대중교통의 근접성	선택
	3.2 과도한 지하개발 지양	선택		4.3 자전거주차장 및 자전거도로의 적합성	선택
	3.3 토공사 절성토량 최소화	선택		4.4 생활편의시설의 접근성	선택
	3.4 일조권 간섭방지 대책의 타당성	선택		4.5 건설현장의 환경관리 계획	선택
	3.5 에너지 성능	필수		4.6 운영·유지관리 문서 및 매뉴얼 제공	선택
	3.6 에너지 모니터링 및 관리지원 장치	선택		4.7 사용자 매뉴얼 제공	선택
	3.7 신·재생에너지 이용	선택		4.8 녹색건축인증 관련 정보제공	선택
	3.8 저탄소 에너지원 기술의 적용	선택		4.9 단위세대의 사회적 약자배려	필수
	3.9 오존층 보호 및 지구온난화 저감	선택		4.10 공용공간의 사회적 약자배려	필수
	3.10 환경성선언 제품(EPD)의 사용	선택		4.11 커뮤니티 센터 및 시설공간의 조성수준	필수
	3.11 저탄소 자재의 사용	선택		4.12 세대 내 일조 확보율	필수
	3.12 자원순환 자재의 사용	선택		4.13 홈네트워크 및 스마트홈	필수
	3.13 유해물질 저감 자재의 사용	선택		4.14 방법안전 콘텐츠	필수
	3.14 녹색건축자재의 적용 비율	선택	5. 화재·소방 등급	5.1 감지 및 경보설비	필수
	3.15 재활용가능자원의 보관시설 설치	선택		5.2 제연설비	필수
	3.16 빗물관리	선택		5.3 내화성능	필수
	3.17 빗물 및 유출지하수 이용	선택		5.4 수평피난거리	필수
	3.18 절수형 기기 사용	선택		5.5 복도 및 계단 유효너비	필수
	3.19 물 사용량 모니터링	선택		5.6 피난설비	필수

## 16. 장수명 주택 건설사업

### 16-1. 일반사항

#### 개념

- 장수명 주택은 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 생활양식 변화 등 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 의미

#### 목적

- 장수명 주택 건설을 통해 생애주기와 사용자 변화 및 코로나19 등 사회 변화에 대응하여 장기간 우수한 주거 성능을 유지하고, 거주자 맞춤형 공간 제공 등을 통해 삶의 질을 향상시킬 필요
- 건축물의 수명 연장과 리모델링 비용 절약 등으로 CO<sub>2</sub> 배출 및 폐기물 저감 등의 사회비용과 생애주기비용(LCC) 절감을 통해 지속가능성 확보
- 건축물의 장수명화를 통해 양호한 주택재고 확보 및 관련 자재의 건식화·부품화를 통한 주택산업 선진화 도모

#### 장수명 주택 인증제도 연혁

- 장수명 주택 인증제도 도입('13.12월, 「주택법」 제21조의6)
- 장수명 주택 인증대상·등급 및 인센티브 도입('14.12월, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2)
- 장수명 주택 세부 인증기준 마련('14.12월, 「장수명 주택 건설·인증기준」 제정, 국토교통부고시 제2014-847호)

### 16-2. 주요내용

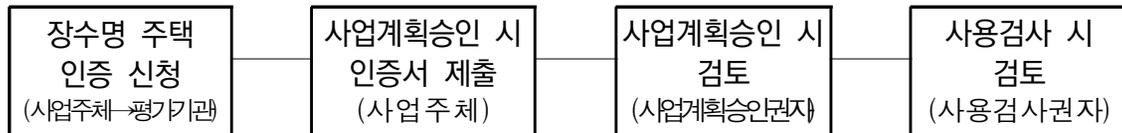
적용대상

- 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상 주택

건설기준

장수명 주택 성능		항목별 세부내용
내구성		철근콘크리트 피복두께 및 품질 강화
가변성	구조 방식	기동식 구조
	칸막이벽체	건식벽체/벽체부품 등 위치변경 용이한 공법
	바닥	건식온돌 / 이중바닥
	화장실 배관위치	당해세대 바닥/벽(층상배관방식)
	부엌·화장실 이동	부엌·화장실 위치 변경 가능
세대분리		세대분리 가능
수리 용이성	전용·공용설비	공용배관과 전용배관 분리, 설비 여유공간 확보
	배관 점검구	배관 점검구 확보
	배관배선	노출배관 또는 이중배관

사업 절차



### 12-3. 장수명 주택 시범단지 조성

- 비용절감형 장수명 주택 보급모델을 개발하고, 최우수·우수·양호 등급 수준의 공공임대형(10년 임대 후 분양) 실증사업 추진

\* 비용절감형 장수명 주택 보급모델 개발 및 실증단지 구축 R&D

- 위치: 세종특별시 다정동 4-21 가온마을 9단지
- 기간: '16.12~'19.07
- 면적: 대지면적 64,131㎡
- 구성: 15층, 2개동 116가구 (전용59㎡)
  - 양호등급: 58가구, 우수등급 30가구, 최우수등급 28가구
- 라멘구조: 층고 3,000mm, 무량판구조: 2,800mm
- 시범세대(홍보 및 기술전시): 6가구



## 17. 건강친화형 주택 건설기준

### 17-1. 일반사항

#### □ 개념

- 오염물질이 적게 방출되는 친환경 건축자재를 사용하고, 효과적인 환기를 실시하여 새집증후군 문제를 개선함으로써 거주자에게 건강하고 쾌적한 실내 환경을 제공할 수 있는 성능을 확보한 주택

\* 「주택법」 제37조에 따라 500세대 이상 공동주택은 건강친화형 주택으로 건설

#### □ 목적

- 두통, 아토피 등 새집증후군을 예방하고, 미세먼지 저감 등 공동주택 입주민들이 건강하고 쾌적하게 거주하는데 필요한 관련 규정 도입
- 유해물질에 대한 실내공기 중 농도만을 규제하는 법령만으로는 근본적인 문제해결에 한계가 있어, 주택의 설계·시공부터 입주 후 유지관리 단계까지 주택을 건강하고 쾌적하게 건설·관리할 수 있는 기준 제시 필요

#### □ 연혁

- 「청정건강주택 건설기준」 도입 및 고시(‘10.6)
- 「주택법」에 건강친화형 주택의 개념 도입(‘13.12)
- 「청정건강주택 건설기준」을 「주택법령」 개정에 따라 「건강친화형 주택 건설기준」으로 개정(‘14.5)
- 붙박이 가구 오염물질 방출량 평가방법 개정(‘15.12)
- 실내공기 오염물질 저방출 건축자재 시험방법 및 적용기준 개정 등(‘16.10)
- 기계환기설비 필터 성능기준 강화 및 주방 레인지후드 성능 기준 도입(‘17.12)

- 불박이 가구 오염물질 방출량 평가방법 개선 및 평가기준 추가('18.1)
- 기계환기설비 성능기준 및 결로시험 조건 추가 등('18.11)
- 가산비용 인정 및 배제조항 보완('20.4)

## 17-2. 건강친화형 주택 건설기준 주요 내용

### □ 건강친화형 주택 건설기준

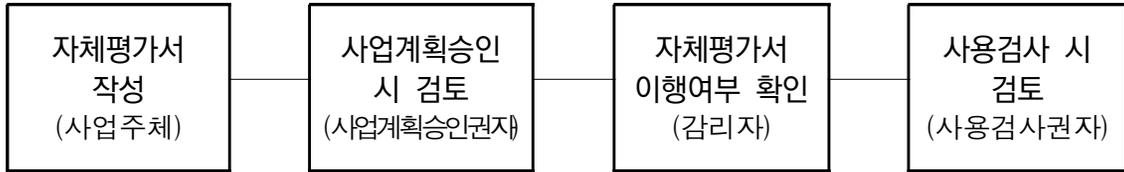
#### ○ 의무기준

구 분	평 가 내 용
1. 친환경 건축자재의 적용	1.1 실내공기 오염물질 저방출건축자재의 적용
	1.2 실내마감용으로 사용되는 도료의 납(Pb) 등 유해원소 함유량
2. 플러쉬 아웃(Flush-out) 또는 베이크 아웃(Bake-out)의 시행	2.1 시행시기의 준수
	2.2 플러쉬 아웃의 외기유입량
	2.3 베이크 아웃의 적용
3. 효율적인 환기성능	3.1 효율적인 환기성능
4. 환기설비의 성능검증	4.1 적정 환기 효율
	4.2 TAB의 시행
5. 친환경 생활제품의 적용	5.1 빌트인 (built -in) 가전제품의 성능평가
	5.2 불박이 가구의 성능평가
6. 시공관리기준의 적용	6.1 일반 시공 관리기준
	6.2 접착제 시공 관리기준
	6.3 유해화학물질 확산방지를 위한 도장공사 시공관리기준
7. 관리자 및 입주자 사용설명서 제공	7.1 플러쉬 아웃방법
	7.2 환기설비 필터교환 시기 및 방법
	7.3 결로방지를 위한 입주자 생활 행위

#### ○ 권장기준

구 분	평 가 내 용
1. 오염물질, 유해 미생물 제거	1.1 흡방습 건축자재 성능
	1.2 흡착 건축자재 성능
	1.3 항곰팡이 건축자재 성능
	1.4 항균 건축자재 성능
2. 실내발생 미세먼지 제거	2.1 레인지후드의 적정 풍량 등 확보
	2.2 환기설비와의 연동

□ 평가 절차



- 사업계획승인권자는 사업주체가 작성하여 제출한 자체평가서가 설계도서 등에 적합하게 작성되었는지 확인 후 사업계획을 승인
- 사업주체는 감리자가 작성한 자체평가서 이행확인서를 사용검사 신청 시 사용검사권자에게 사용검사신청서와 함께 제출

17-3. 친환경건축자재 제조 및 유통 클린화

□ 필요성

- 국민의 건강과 쾌적한 주거환경조성을 위하여 친환경 건축자재 성능 관리
- 부적합 자재 시공은 재시공·하자소송 등의 사회적 비용이 커, 제조 및 유통 단계에서 예방적 관리 필요
- 근거 법령

법 령	주요내용
「건강친화형 주택 건설기준」 제4조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마감재, 접착제, 내장재 등 친환경 건축자재 사용</li> <li>• 붙박이가구 등 친환경 생활제품 적용</li> <li>• 접착제 시공관리 기준</li> </ul>
「건축법」 제52조의3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적합 건축자재 사용 관련 건축공사장, 제조업자의 제조현장 및 유통업자의 유통장소 등을 점검</li> </ul>

□ 절 차

절 차	주요내용	비 고
① 계획수립	• 점검대상과 점검항목을 포함하여 연간 점검계획 수립	매년 초
② 확인사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축자재 제조현장에서의 자재의 품질과 기준의 적합성</li> <li>• 채취된 시료의 품질과 기준의 적합성</li> <li>• 기타 건축자재의 품질을 확인할 수 있는 서류 등</li> </ul>	국토부, 전문기관
③ 결과통보	• 점검 및 시험 결과 통보	전문기관 → 제조사
④ 조 치	• 결과 통보일로부터 7일 이내 조치계획 수립 및 제출	제조사 → 국토부 등
④ 결과보고	• 조치 및 점검 완료 후 해당 결과를 14일 이내에 보고	전문기관 → 국토부

## Ⅱ-3

# 택지 및 신도시 개발 부문

- 1. 택지개발사업 ..... 181
- 2. 택지개발사업 추진현황 ..... 203
- 3. 신도시 현황 ..... 205



## 1. 택지개발사업

### 1-1. 택지개발 제도 변천 및 그 동안 성과

- '70년대 이전 변천 과정
  - 택지개발이 도시계획에 의해 시행된 것은 일제시대인 '34년 조선시가지 계획령이 제정·공포
  - '62년 도시계획법이 제정되면서 일단의 주택지 조성사업, 시가지 조성 사업, 일단의 불량지구 개발에 관한 사업 등을 통하여 택지공급 시작
  - '66년 도시계획법에서 토지구획 정리사업이 분리되어 별도의 토지 구획 정리사업법이 제정되면서 이 방식은 '70년대 말까지 우리나라 거의 모든 택지개발방식의 전형으로 인식
- '70년대 말부터는 토지구획 정리사업에 의한 택지개발이 주택 부족현상을 크게 개선시키지 못할 뿐만 아니라 일부 대도시 지역에서는 급속한 도시화에 대응한 대규모 공동주택지의 공급이 어렵고, 또한 개발이익의 사유화 등의 문제점이 발생함에 따라 보다 강력한 토지개발제도의 필요성이 대두
- 이러한 문제점을 해결하기 위하여 '80.12.31 택지개발촉진법을 제정하여 공공부문이 택지의 취득·개발·공급 및 관리의 전과정에 주도적으로 참여하여 종합적으로 토지개발을 다루게 되었으며, '16.12월까지 총 619개 지구 576.7km<sup>2</sup>를 택지개발지구로 지정하여, 이중 573개지구 407.5km<sup>2</sup>를 개발·완료

### 1-2. 택지개발사업 유형

- 택지개발 방식은 개발주체, 토지의 취득방식, 개발토지의 처분방식에 따라 다양한 형태로 구분
  - 사업주체 측면에서 공공과 민간으로 구분할 수 있고 중간형태로서 제3섹타와 같은 혼합방식 그리고 공공이 시행주체이면서 실제 사업은 민간에게 위탁하여 시행하는 위탁개발 방식이 있음

- 공영개발사업 : 택지개발촉진법
  - 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업에 의한 지방공사 및 공공·민간 공동택지개발사업 시행자만이 시행 가능
- 도시개발사업 : 도시개발법
  - 공공부문과 민간부문 모두 시행가능
    - 민간부문 : 토지소유자·토지소유자 조합 등
    - 공공부문 : 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등
- 토지취득방식에 따라 택지개발 방식
  - 전면매수방식 : 사업지구의 토지를 모두 매수하여 택지로 개발하는 방식
    - \* 예 : 택지개발촉진법에 의한 택지개발방식 등
  - 환지방식 : 사업후 개발토지중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 소유자에게 되돌려 주는 방식
    - \* 예 : 도시개발법에 의한 도시개발사업 등
  - 혼합방식 : 사업지구 안에서 전면매수방식과 환지방식을 혼합 적용

### 1-3. 택지개발사업 시행방법

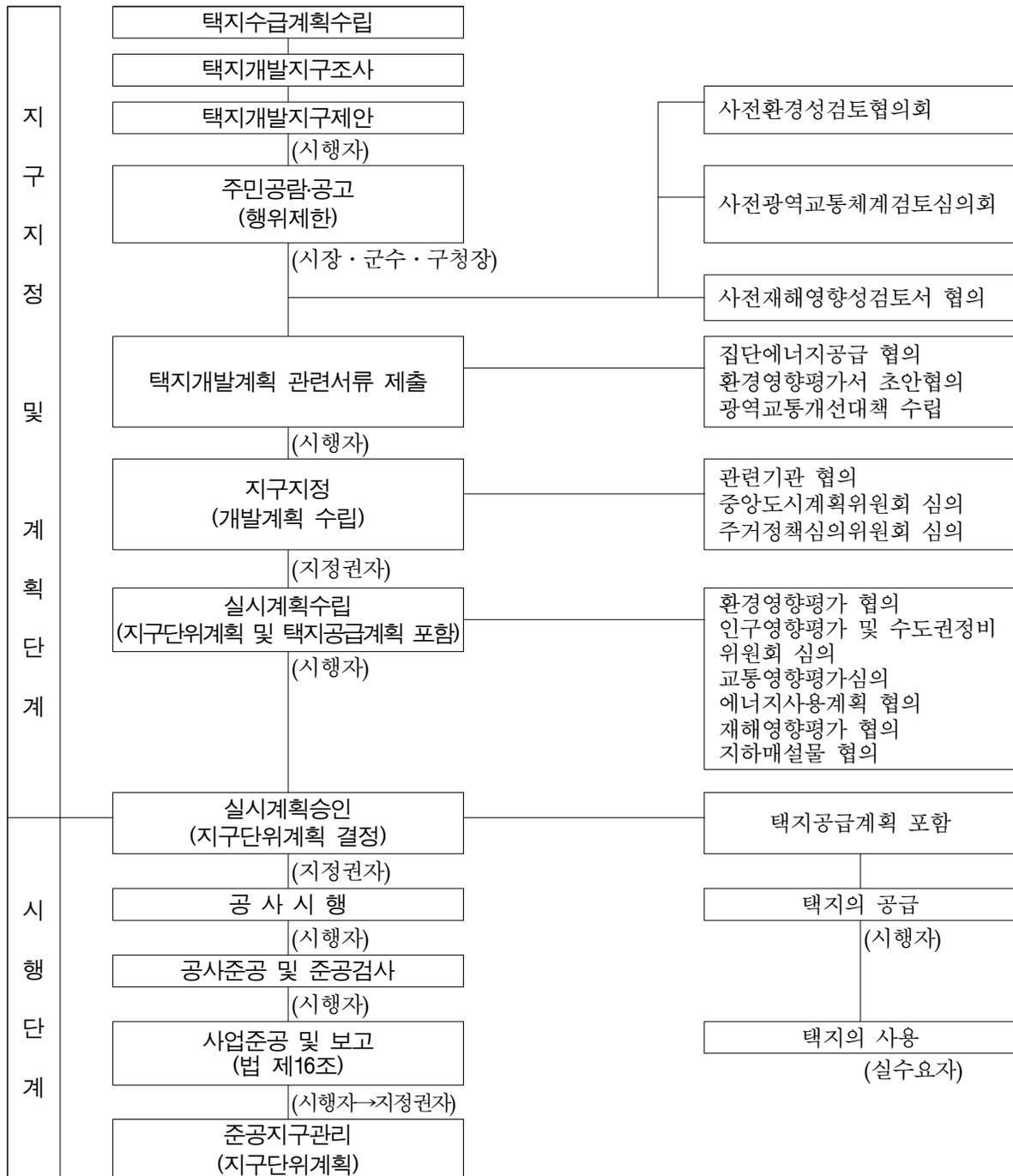
- 택지개발촉진법에 의한 택지개발 사업은 도시지역의 시급한 택지난을 해소하고자 특별히 제정한 특례법으로서 택지개발사업 실시계획이 승인 되면 주택건설과 관련된 많은 법률의 인·허가 사항이 의제되어 80년대 이후부터 동 법에 의한 택지개발사업이 주를 이루고 있음
 

택지개발사업의 시행자는 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간공동시행자중 국토교통부장관이 지정하고, 택지개발사업을 시행하는 지역을 “택지개발지구”라 하며 사업시행자의 지구지정 제안이 있으면 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의 및 주민공람을 실시하고 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지구지정
- 지구지정(개발계획 포함)된 후에는 실시계획 수립, 보상, 택지공급 등 사업준공에 이르기까지 제반 절차를 거치게 되는데 현재는 규제완화 및 지방자치단체로의 권한이양 정책에 따라

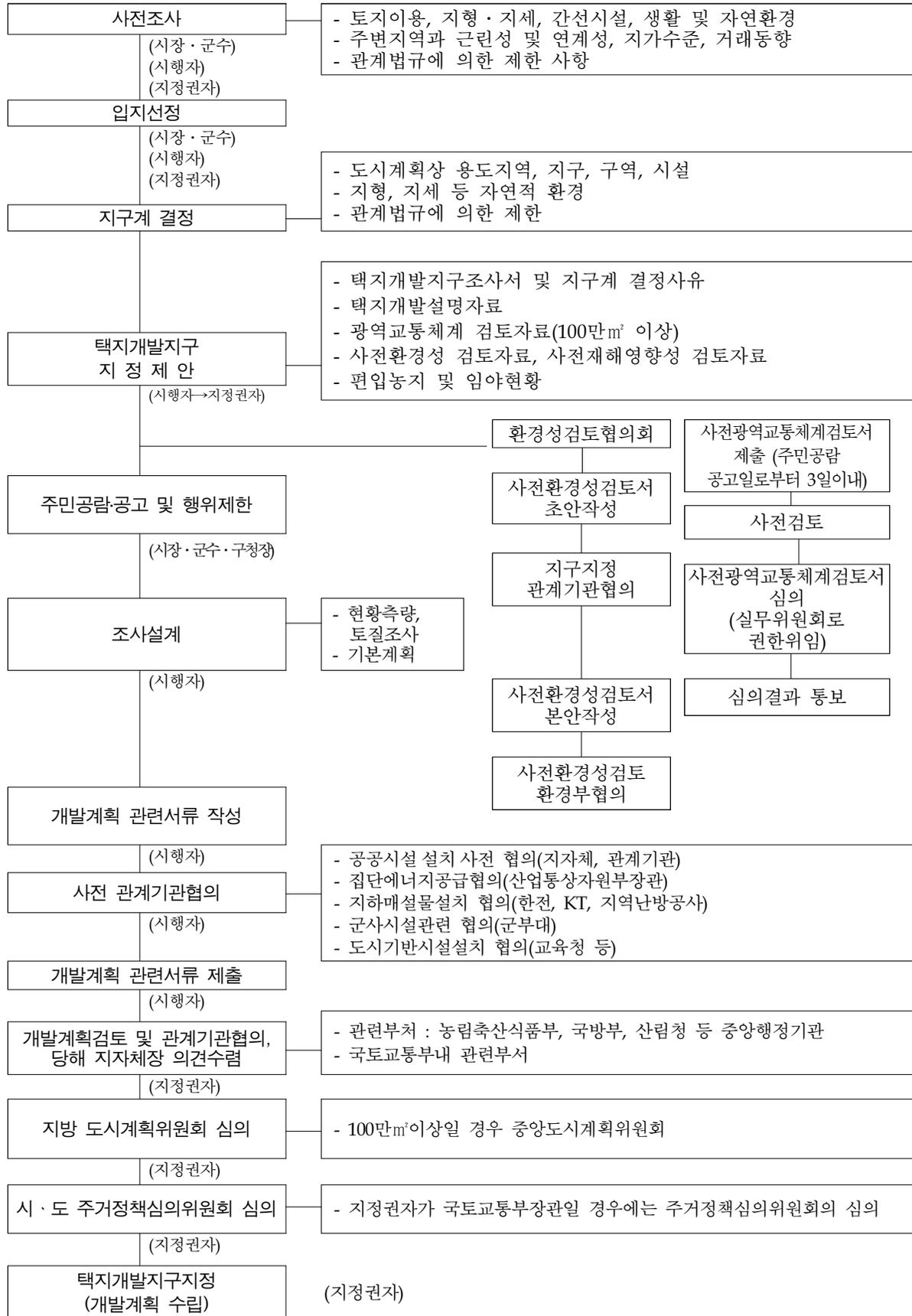
- 지구지정권한을 시·도지사에게 전면적으로 이양하는 한편, 과도한 택지개발을 방지하기 위하여 330만km<sup>2</sup> 이상은 국토교통부장관의 승인을 받도록 하였으며, 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 등은 국토교통부장관도 지구지정을 할 수 있도록 하였음.(10.6.30일부터 시행)

### 1-4. 택지개발사업 시행절차

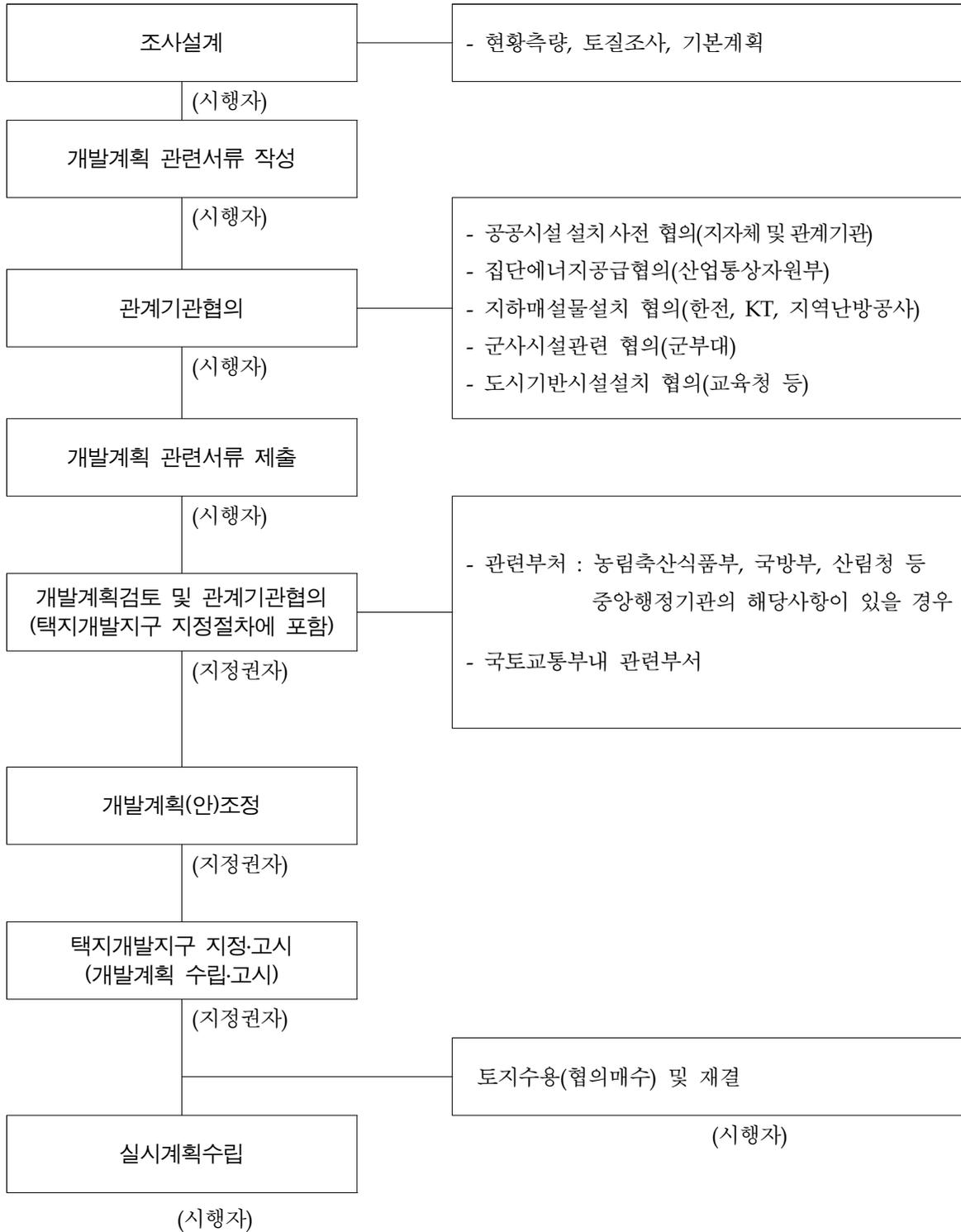
#### 가. 택지개발사업 추진절차



나. 택지개발지구 지정절차



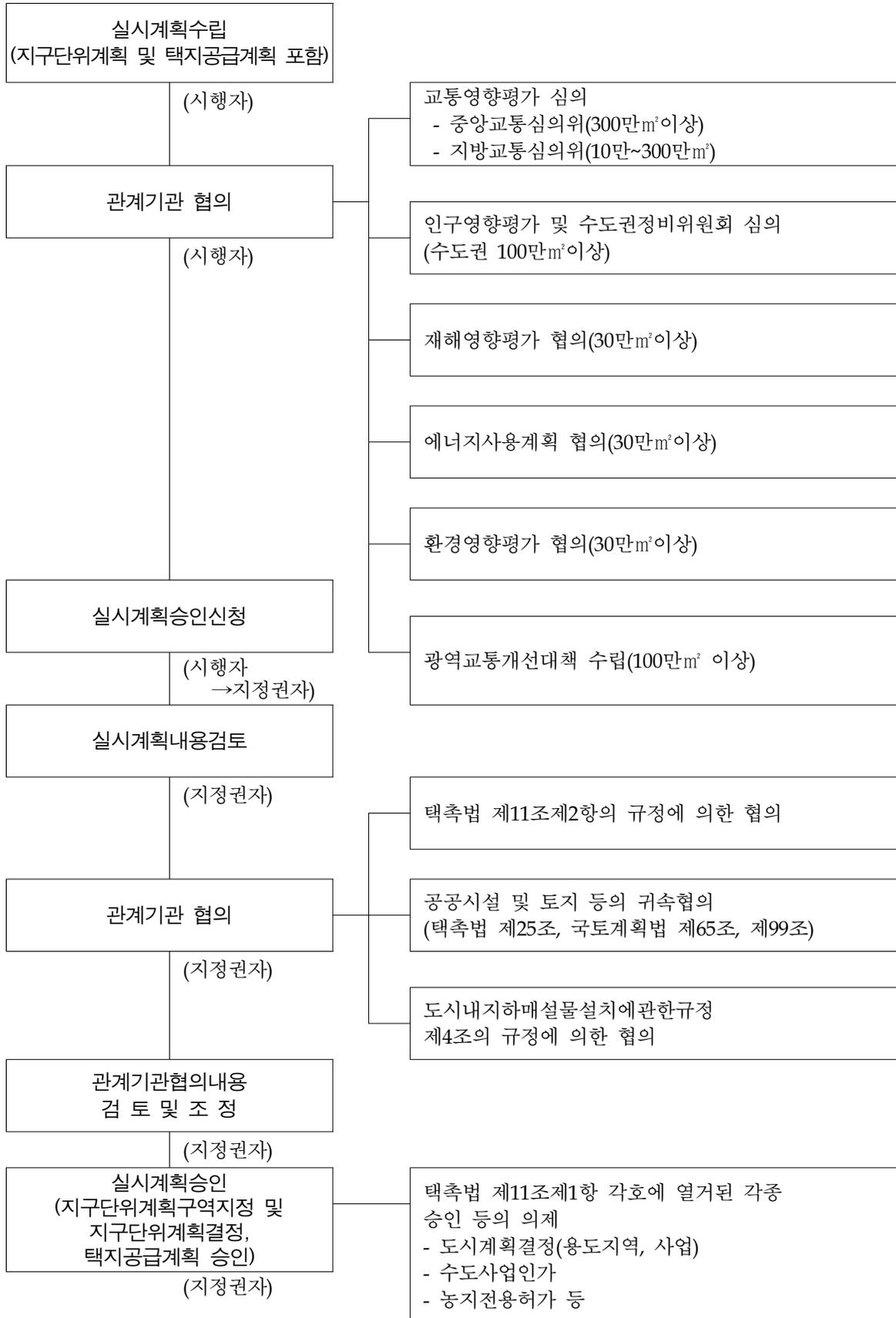
다. 택지개발계획 수립절차



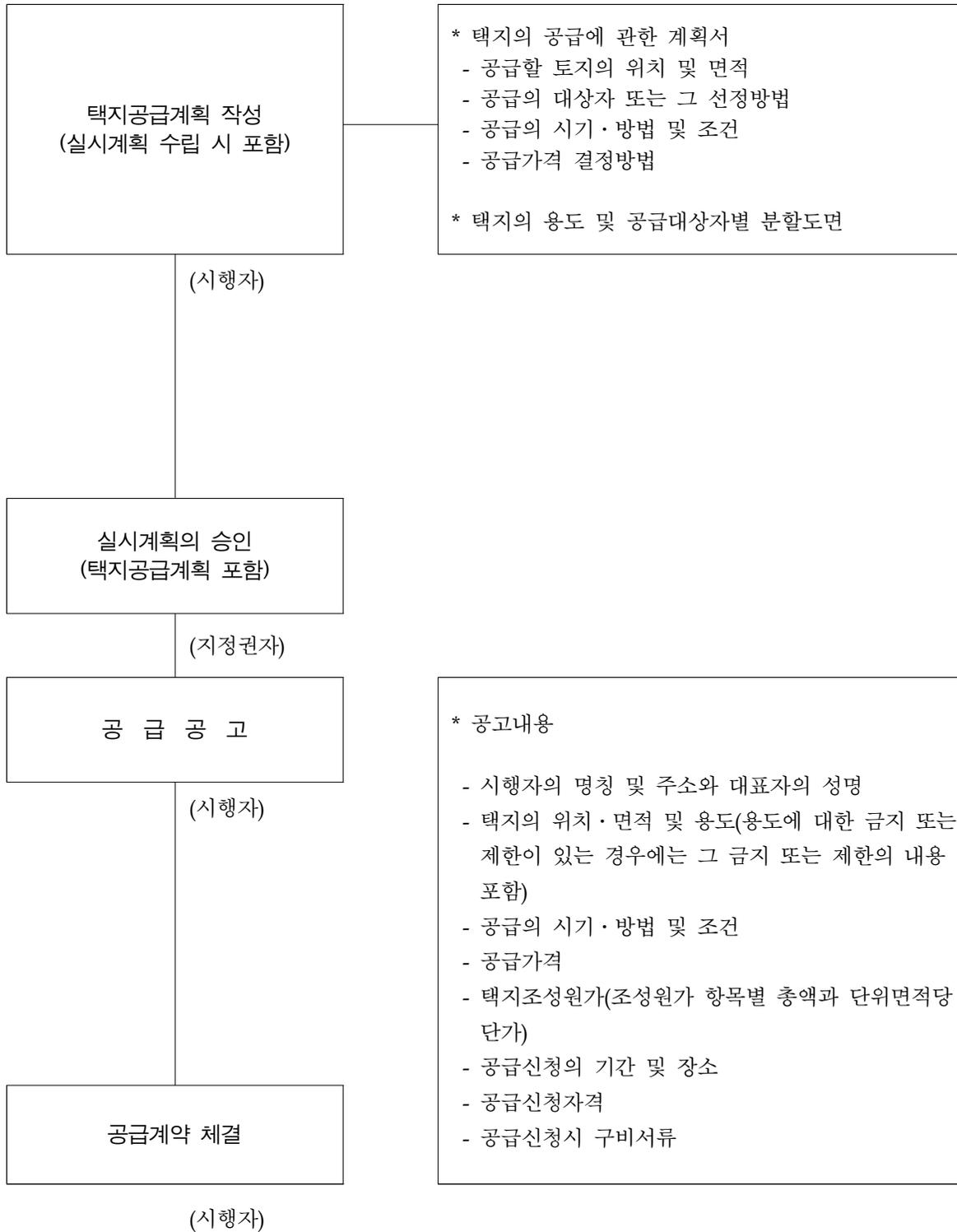
\* 개발계획은 지정권자가 수립하며 지구지정제안자에게 개발계획 관련 서류의 제출을 요구 가능

\* 지구지정제안자(시행자)가 관련 서류를 제출하는 경우의 절차임

라. 실시계획승인절차



마. 택지공급절차



## 1-5. 택지개발촉진법령 주요내용

## ○ 택지개발지구 조사

- 지정권자가 조사하거나 시장·군수·자치구의 구청장 또는 택지개발사업 시행자에게 조사를 명할 수 있음(택촉법 제4조)
- 조사를 명받은 시장·군수 또는 택지개발사업 시행자는 조사를 마친 후 택지개발대상 조사서를 지정권자에게 제출(택촉법시행규칙 제4조)

## ○ 택지개발지구 지정 및 해제

## - 지구지정(변경)

- 지정권자는 주택법 제7조제1항의 규정에 의한 주거종합계획이 정하는 바에 따라 필요지역을 택지개발지구로 지정(택촉법 제3조제1항)
- 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하고 주민공람을 거쳐 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 택지개발지구 지정(변경) (택촉법 제3조제2항)

## \* 경미한 사항의 변경에 해당하는 사항(시행령 제3조)

1. 택지개발지구의 축소
2. 택지개발지구 면적의 100분의 10의 범위 안에서의 확대(단, 개간 대상지역, 군사시설보호구역 등 농지 포함 시에는 관계기관과 협의 필요)

## - 지정해제

- 택지개발지구 지정 고시일로부터 3년 이내에 택지개발실시계획의 작성 또는 승인을 신청하지 아니한 때(택촉법 제3조제5항)

## - 택지개발지구 지정의 제안

- 택지개발사업 시행자는 지정권자에게 택지개발지구의 지정제안 가능 (택촉법 제3조의2).

## \* 택지개발사업시행자(택촉법 제7조)

1. 국가, 지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공기업법에 의한 지방공사
4. 예정지구 면적의 50% 이상을 확보하여 제1호 내지 제3호의 공공시행자와 공동으로 개발을 시행하려는 주택법에 따른 등록업자

## - 지구지정 또는 해제효과

- 국토의계획및이용에관한법률 제51조의 규정에 의한 지구단위 계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 간주(택촉법 제3조제7항)
- 택지개발지구안에서 토지의 형질변경, 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토석의 채취 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 일정한 행위를 하고자 하는 자는 관할 시장·군수의 허가를 받아야 하며, 관할 시장·군수는 허가를 함에 있어 택지개발사업시행자의 의견을 들어야 함(택촉법 제6조 및 같은법 시행령 제6조)
- 택지개발지구지정 당시 이미 관계법령에 의하여 허가를 받아 공사 또는 사업을 착수한 자는 진행사항과 시행계획을 지정·고시가 있는 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수에게 신고하여야 하여야 함(택촉법시행령 제6조제4항)
- 택지개발지구의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며 용지보상 착수와 토지수용을 할 수 있는 법률적 효력이 있음

## ○ 택지개발지구지구 지정 제안시 유의사항(택지개발업무지침 제4조 및 제5조)

- 조사 및 협의 관계서류 작성 등 입안과정에서 관련정보가 누설돼 부동산 투기 등 사회·경제적 부작용이 없도록 보안대책 강구
- 해당지역 및 인근 배후도시의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발 방향과 발전추세, 공공 및 민간택지개발 동향 등 관련 사회·경제지표를 분석하여 지구규모나 위치를 합리적으로 선정
- 지구선정시 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 우선 개발이 가능한 주거지역을 대상으로 하여야 하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령·문화재보호법령·수도법령·농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 제한하고 있는 지역은 가능한 제외
- 지구 경계는 도로·하천·개발제한구역 등 가능한 한 경계가 명확히 구분 될 수 있는 기준에 따라 설정

## ○ 택지개발지구지정 추진지역 관리

- 시·도지사 및 시장·군수는 택지개발지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지의 이용 상황을 변경시킬 수 있는 도시계획의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 하며,
- 부동산 투기가 우려되는 등 특별한 사유가 있는 경우 이의 방지를 위해 필요한 대책을 강구하여야 함(택지개발업무지침 제4조 및 제7조)

## ○ 택지개발계획의 수립

- 택지개발계획의 의의 : 사업시행자가 택지개발지구를 택지로 개발하기 위하여 사업을 구체화하는 단계이며, 공사시행을 위한 택지개발사업 실시계획이 승인되기 위해서는 반드시 거쳐야 하는 사전 업무단계
- 택지개발계획 수립의 의의 : 당해 예정지구의 기본적 개발방향 및 공간골격(수용인구 및 주택에 관한 계획, 토지이용계획 등)을 형성하는 작업
- 택지개발계획의 수립기준 및 내용
  - 개발계획을 수립할 때에는 개발계획의 개요, 개발기간, 위치와 면적, 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획, 기타 필요한 사항으로 구분하여 구체적으로 작성(택촉법시행령 제7조 및 같은법 시행규칙 제7조)
  - 택지개발계획은 택지개발지구를 일단으로 하여 수립. 다만, 사업시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역의 경우 단계별로 시행이 가능하며, 이 경우 택지개발 계획에 단계별 조성계획에 관한 사항이 포함되어야 하고, 택지개발계획을 변경하고자 할 경우에는 사업준공 예정일을 기준으로 최소한 3개월전에 변경승인을 신청하여야 함(택지개발업무지침 제10조)

## ○ 토지이용계획

- 주택건설 용지계획과 공공시설 용지계획이 포함되어야 함(택촉법시행령 제7조)
- 용지분류는 택지개발업무처리지침 별표2의 용지분류에 따르나, 사업시행자가 당해 택지개발 사업에 특별히 필요하다고 인정하는 경우 별도의 용지분류가 가능(택지개발업무지침 제11조)
- 용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 지역·지구의 지정목적과 취지 등을 감안하여 계획(택지개발업무지침 제11조)

## ○ 수용인구 및 주택에 관한 계획

- 택지개발지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성(택지개발업무지침 제12조)
- 단독주택 건설용지는 필지단위로 계획하고, 필지당 140㎡이상 660㎡ 미만으로 분할하여 공급하거나 일부를 블록단위로 공급 가능(택지개발업무지침 제15조)

- 공동주택 건설용지는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고, 이에 의거 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립 (택지개발업무지침 제15조)

\* 평형구분 : 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과로 구분  
 층수구분 : 연립주택, 저층아파트(5층), 고층아파트(6층이상)

- 주택건설용지의 배분비율(택지개발업무지침 제14조)

지 역 별	공동주택 건설용지		단독주택 건설용지
	아 파 트	연립 및 다세대	
1. 수도권 및 부산권	60%이상	20%이하	20%이하
2. 광역시(부산·인천제외)	40%이상	20%이하	40%이하
3. 시 지역	50%이상		50%이하
4. 기타지역	택지개발계획 승인권자가 지역여건을 고려하여 자율적으로 조정		

\* 단, 1·2·3호의 경우 택지개발계획 승인권자가 여건을 고려 필요하다고 인정하는 경우 30%p 범위내에서 배분비율 조정가능

- 공동주택 건설용지 규모별 배분비율(택지개발업무지침 제14조)

규 모 별	배 분 비 율
60제곱미터 이하	- 수도권 및 광역시 : 30%이상 - 기타지역 : 20%이상
85제곱미터 이하	- 70%이상(60제곱미터이하 포함)
85제곱미터 초과	- 30%미만

\* 다만, 택지개발계획승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%p 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

○ 보상 및 이주대책

- 지구지정·고시로 토지수용법상 사업인정 및 사업인정고시가 의제되며, 재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간내 신청 가능(택촉법 제12조)
- 택지개발사업에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 법령이 정하는 바에 따르며, 이주대책 기준일은 택지개발지구 지정 공람·공고일로 함. 다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우 공람·공고일 1년 이전을 기준으로 함(택지개발업무지침 제28조)
- 이주대책의 내용과 방법은 토지보상법 등 관련 법령이 정하는 범위 내에서 사업시행자가 별도의 기준을 정할 수 있음

## ○ 택지개발사업 실시계획의 수립 및 승인

## - 택지개발사업 실시계획의 의의

- 사업시행의 범위가 구체적으로 확정되어 공사착수가 가능해지며, 타법령에 의한 인·허가 의제 및 각종 수수료·사용료 등의 면제와 수용재결 신청기간의 특례가 인정되고
- 국·공유재산의 귀속과 대체에 관한 사항이 확정되며, 공사의 준공이 실시계획 승인내용과 동일하게 이루어져야 할 의무를 부여하는 등의 법률적 효력이 있음

## - 수립 및 승인절차

- 계획수립·제출(사업시행자)→의견청취(시장·군수의견)→승인(지정권자)→고시(관보) 및 통지(지정권자가 시행자 및 시장·군수에게 통지)(택촉법 제9조 및 같은법 시행령 제8조)
- 국토의계획및이용에관한법률 제30조 규정에 의한 도시관리계획의 결정, 같은법 제56조 규정에 의한 개발행위의 허가, 같은법 제86조 규정에 의한 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 같은법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 등 22개 법률의 의한 인·허가 등이 의제처리(택촉법 제11조)
- 택지개발지구 지정당시 이미 도시개발사업 지구로 결정·고시된 지역으로서 당해 지역의 지가가 인근의 다른 예정지구의 지가에 비하여 현저히 높아 다른 방법으로서는 택지개발이 심히 곤란한 때에는 도시개발사업을 실시할 수 있음 (택촉법 제9조 및 같은법 시행령 제8조)
- 간선시설의 설치에 관하여는 주택법 제23조의 규정을 준용(택촉법 제14조)
- 공공시설의 귀속(주차장, 운동장, 공동묘지 및 화장장은 제외)에 관하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 및 제99조를 준용. 이 경우 “행정청인 시행자는”는 택촉법상의 “시행자”로 간주(택촉법 제25조)
- 토지 등의 수용재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간 내 하여야 하고 재결관할은 중앙토지수용위원회로 함(택촉법 제12조)

## ○ 지구단위 계획의 수립

- 시·도지사는 택지개발사업 실시계획의 승인 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위 계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 택지개발사업 실시계획을 고시하는 때에는 지구단위 계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 함 (택촉법 제9조 및 택지개발업무지침 제36조)

- 준공된 택지개발 사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위 계획으로 관리하여야 함 (택촉법 제16조)
- 대행개발
  - 공공시행자(국가·지자체·LH공사)는 필요한 경우 설계, 분양 등 택지 개발사업의 일부를 사업자로 하여금 대행계약을 체결하여 대행
  - 대행범위 : 실시설계·부지조성공사·기반시설공사 및 조성된 택지의 분양(택촉법 제7조 및 같은법 시행령 제6조의4)
- 택지의 공급
  - 사업시행자는 실시계획에서 정하는 택지의 용도, 위치 및 면적, 공급 대상자 또는 대상자 선정방법, 공급의 시기·방법 및 조건, 공급가격 결정 방법 및 공급 대상자별 분할도면 등에 따라 택지를 공급하여야 함 (택촉법 제18조)
  - 주택건설 용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블럭) 별로 호수, 용적율과 임대주택지 또는 분양주택지등 용도를 명시하여 공급하여야 함(택지개발업무지침 제21조)
  - 임대주택건설용지를 확보할 때에는 공동주택건설호수의 40% 이상을 확보하되 임대주택비율 등 지역여건을 고려하여 공동주택건설호수의 20%포인트 범위에서 배분비율 조정 가능
  - 다만, 임대주택 건설용지로 우선 확보된 택지가 최초 택지공급 공고일로부터 6월이내에 공급되지 않을 경우 사업시행자는 국민주택 규모의 분양 주택 건설용지 또는 다른 임대주택건설용지로 전환하여 공급 가능(택지개발업무지침 제21조)
  - 택지의 공급가격 및 공급방법은 지침 [별표 3] 「택지공급가격기준」과 [별표 4] 「택지공급방법 및 공급가격」을 따르며, 위 규정외의 택지의 공급 방법 및 공급가격은 사업시행자가 별도로 정할 수 있으며, 이 경우 조성 원가가 감정평가액을 초과하는 경우에는 감정평가액으로 공급할 수 있음 (택지개발업무지침 제22조)

〈택지공급가격 기준(별표 3)〉

(단위 : %)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도권·부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡ 이하 임대주택건설용지	· 수도권 : 60(85) · 부산권 : 60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡ 초과 85㎡ 이하 임대주택 건설용지	· 수도권 : 85(100) · 부산권 : 80(90)	70(90)	60(80)
	○ 공립학교용지(공립 유치원·초·중·고)	무상	무상	무상
조성원가 수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지(단독주택건설용지)	· 수도권 : 감정평가액 · 부산권 : 110	110	110
	○ 사립학교용지(초·중·고)	100	100	110
감정평가액	○ 단독주택건설용지(점포겸용 단독주택 건설용지 제외)	감정평가액	감정평가액	감정평가액
	○ 분양주택건설용지	"	"	"
	○ 임대주택건설용지 - 85㎡ 초과 149㎡ 이하 임대주택건설용지	"	"	"
	○ 공공용지	"	"	"
	○ 점포겸용 단독주택용지(주거부분)	"	"	"
	○ 주상복합용지(주거부분)	"	"	"
경쟁입찰에 의한 낙찰가격	○ 점포겸용 단독주택용지(비주거부분)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격	경쟁입찰에 의한 낙찰가격	경쟁입찰에 의한 낙찰가격
	○ 주상복합용지(비주거부분)	"	"	"
	○ 도시계획시설용지	"	"	"
	○ 근린생활시설용지	"	"	"
	○ 상업·업무시설용지	"	"	"

- 주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능(영 제13조의2제5항제2호에 따른 공공시설  
용지를 제외한 최초 공급공고 이후 5년이 경과할 때까지 매각되지 않는 용지의 경우 직전 공급가격의 100분의  
10 범위에서 공급가격을 인하할 수 있음)
2. 공공시설용지와 그 밖의 공공시설용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리주체 및 영리성에 따라 구분하여 결정
3. 점포겸용 단독주택용지 및 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 주거부분과 비주거부분(상업부분, 근린생활부분 등)  
비율을 준수
4. 임대주택건설용지의 공급가격 중 ( )는 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제5호까지의 공공임대주택  
중 같은 법 시행령 제54조제1항의 임대임대기간이 10년 미만인 임대주택건설용지의 공급가격임
5. 공립학교용지는 공공·민간 공동 택지개발 사업시행자의 경우 '학교용지 확보 등에 관한 특별법' 제4조제3항제2호에  
따라 민간부문에 대해서는 감정평가액으로 공급
6. 주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에 따라 민간건설임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선 공급  
하는 때에는 감정평가액으로 공급한다. 다만, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원  
민간임대주택용지로 공급하는 경우에는 같은 법 제2조제14호에 따른 주거지원대상자를 위한 주택공급기준(전체 호수  
대비 최소 공급비율, 주택규모 등)을 정하고, 해당 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 조성원가로 공급한다.
7. 점포겸용 단독주택용지를 주택도시기금이 50% 이상 출자하는 리츠에 우선공급하는 경우 또는 「민간임대주택에 관한  
특별법」에 따른 임대주택 공급을 위해 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합과 사회적협동조합, 「사회적기업육성법」에  
따른 사회적기업과 예비사회적기업, 「민법」에 따른 비영리법인에 공급하는 경우 비주거부분의 공급가격을 감정평가액  
으로 할 수 있다.

〈택지공급방법 및 공급가격(별표 4)〉

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
상가부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 생활대책</li> <li>· 기타 실수요자</li> <li>· 보상금예치자</li> </ul>	수의계약 경쟁입찰 제한경쟁	감정평가액 낙찰가격 낙찰가격
시장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체(농수산물도매시장)</li> <li>· 농수산물유통공사등(농수산물공판장)</li> <li>· 생활대책</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 수의계약 수의계약 경쟁입찰	조성원가 감정평가액 감정평가액 낙찰가격
종교용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 협의양도자(종교법인 소유토지)</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약  추첨	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존면적의 120% : 조성원가</li> <li>· 추가면적 : 감정평가액</li> </ul> 감정평가액
유치원 ·보육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가</li> <li>· 협의양도자(유치원·보육시설 및 부지)</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 수의계약  추첨	조성원가 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존면적 : 조성원가</li> <li>· 추가면적 : 감정평가액</li> </ul> 감정평가액
공용의사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> </ul>	수의계약	조성원가
주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 경쟁입찰	조성원가 낙찰가격
자동차정류장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 대체시설용</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 수의계약 추첨	조성원가 감정평가액 감정평가액
의료시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가, 지자체</li> <li>· 기타 실수요자</li> </ul>	수의계약 추첨	조성원가 감정평가액
통신시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전기통신사업법에 의한 실수요자</li> </ul>	수의계약	감정평가액
집단에너지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 집단에너지사업법에 의한 실수요자</li> </ul>	수의계약	감정평가액

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
전기공급시설	· 전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
도시형공장·벤처기업집적시설·소프트웨어진흥시설·산업집적기반시설·지식산업센터	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함한다) · 협의양도자 · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 추첨	구성원가 구성원가 (단 상업용지 및 근린생활시설용지는 감정평가액) 기존면적: 조성원가 80% 추가면적: 감정평가액 감정평가액 감정평가액
농업관련시설	· 국가, 지자체 · 종자산업법 제37조제1항에 따른 종자업과 제37조의2제1항에 따른 육묘업을 등록한자 중 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 협의양도자(농업협동조합법 제2조에 따른 조합 및 중앙회의 시설 및 부지) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 추첨	감정평가액 감정평가액 감정평가액 감정평가액
사회복지시설	· 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회복지시설중 수용보호시설(유료시설제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함) · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약 수의계약	구성원가 구성원가 감정평가액
위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스충전소)	· 협의양도자 · 기타 실수요자	제한경쟁 경쟁입찰	낙찰가격 낙찰가격

주 : 1. 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용 가능

- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설 차원에서 개발되는 경우
  - 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할수 없는 특별한 사정이 있는 경우
2. 전력·통신·가스의 공급대상자가 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 의한 준시장형 공기업에 해당하는 경우에는 조성원가로 공급
  3. 주차장용지를 국가, 지자체에 공급하는 경우 허용용도는 노외주차장 및 노외주차장용지 내 주차전용건축물(건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다)로 한정하며, 공급가격 하한을 수도권·부산권은 조성원가의 90%, 광역시는 80%, 기타지역은 70%로 하여 공급한다.
  4. 단, 주차장 용지는 지역여건에 따라 기준가격 이하로 공급 가능하다.

○ 택지조성원가 공개

- (법적 근거) 택지개발촉진법 18조의2와 같은법 시행규칙 제11조 및 국토교통부 고시 제2020-1275호(공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법)
- (공개시기 및 공개횟수) 실시계획 승인 후 최초로 택지를 공급하고자 할 때 산정하여 1회 공개
- (공개항목) 용지취득 및 조성공사에 직접 소요되는 직접비 6개 항목과 사업시행자의 영업활동과 관련하여 발생하는 간접비 4개 항목으로 구성

〈조성원가 공개 세부 항목〉

구분	원가항목	세 부 내 역
직 접 비 (6)	용 지 비	용지매입비, 지장물 등 보상비, 권리보상비, 제세공과금, 사업시행과 관련하여 집행한 임차비용 등 제반 부대비용
	용지부담금	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
	조 성 비	부지조성공사비(토목, 조경 등), 설계비, 측량비, 특수구조물 공사비, 문화재조사 및 발굴비, 감리비 및 그 부대비용
	기 반 시 설 설 치 비	기반시설설치 소요비용, 공공시설설치비 및 그 부대비용
	직접인건비	(용지비+용지부담금+조성비+기반시설설치비+이주대책비)×직접인건비율
	이주대책비	이주정착금 등 이주대책으로 소요된 비용 및 손실액
간 접 비 (4)	판 매 비	(직접비)×판매비율
	일반관리비	(직접비)×일반관리비율
	자 본 비 용	순투입액의 누적액×자본비용율
	그밖의비용	(직접비)×그 밖의 비용율

○ 공공·민간 공동택지개발 사업

- 사업시행 요건(택촉법 시행령 제6조의2)

- 건설산업기본법 제9조에 따른 종합공사를 시공하는 업종(건축공사업 또는 토목건축공사업으로 한정)의 등록을 하거나 주택건설 공사의 시공계약을 체결한 주택건설 사업자, 주택법 제12조에 따른 시공능력 있는 주택건설 사업자

- 공동사업의 규모(택촉법 시행령 제4조의2)

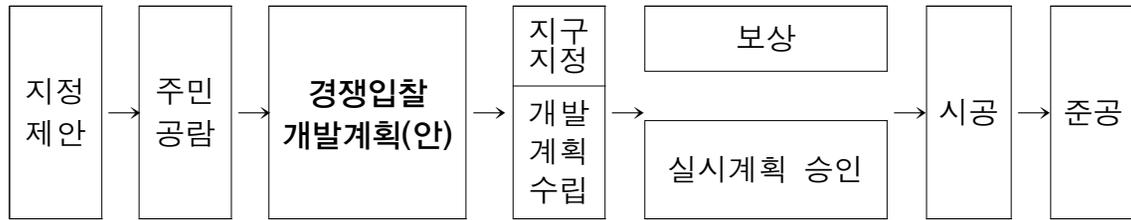
- 도시지역 : 1만㎡ 이상(단, 3만㎡ 미만은 공공주택건설 등 시급성이 있는 경우)
- 비도시지역 : 3만㎡ 이상
- 공공주택건설 등 특별히 필요하여 주거정책심의위원회의 심의를 거친 경우

- 민간의 토지확보 비율(택촉법 시행령 제6조의2)
  - 민간사업자가 예정지구 안의 토지면적중 일정비율\* 이상의 토지를 소유하거나 소유권 이전계약 체결
  - \* 50%(민간→공공에게 제안시), 20%(공공→민간에게 제안시, 민간 소유비율)
- 사업시행 절차(택촉법 시행령 제6조의3)
  - 사업계획서를 민간사업자가 공공시행자에게 제출
  - 공공시행자는 공익성과 사업성 등을 고려, 요청자에게 30일 이내 수용여부 통보
  - 공동 택지개발 사업 협약서 체결
  - 국토교통부에 예정지구 지정 제안서 제출
  - 공공시행자가 예정지구 안에서 토지 등을 수용
- 택지의 활용(택촉법 시행령 제9조의2)
  - 전체 토지면적의 30% 이상(수용면적 포함)을 공공택지로 활용
  - 민간사업자의 지분 토지는 직접 주택건설 등에 활용

□ 택지개발사업 민간참여 제도(공공시행자와 협약체결)

- 공공시행자가 공모에 의해 선정된 민간사업자와 협약 등을 통해 공동개발사업 시행자로 선정하거나, 공동출자하여 설립한 법인이 택지개발사업을 시행할 수 있도록 하는 제도임
- 민간시행자 선정절차
  - (선정단계) 지구지정 제안 후 주민공람을 완료하고, 개발계획(또는 실시계획) 수립단계에서 선정
  - \* 사업지구별 지구별 특성, 상황에 따라 선정시점 결정
  - (선정방법) 개발계획(또는 실시계획)의 공모를 실시하여 민간업체간 경쟁을 통해 선정

《 개발계획 수립단계시 민간참여 》



《 실시계획 수립단계시 민간참여 》



○ 사업방식

- 기본원칙

- 공공·민간이 협약(또는 SPC설립)을 통하여 사업방식, 출자비율, 역할배분 등을 자율적으로 결정하고
- \* SPC 설립의 경우 공사가 PF 회사에 20%이상 출자할 경우, 규제사항(계열회사 편입의무 등)으로 인해 현실적으로 추진 어려움
- 민간시행자 참여지분은 도시개발법 등 타 법령의 수용권부여 사례\*를 고려, 50% 미만으로 제한할 예정임
- \* 도시개발법에서는 민간이 토지 2/3이상 소유, 토지소유자 1/2이상 동의시 수용권 부여

※ 사업방식(예시)

- 지분참여방식

(내용) 공동협약서에 따라 참여주체의 투자지분을 정하고, 재원, 역할분담, 개발이익 등을 배분  
 (역할분담) 용지보상을 제외한 대부분 과정(개발 및 실시계획 수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 공동 시행

- 면적분할방식

(내용) 지구면적을 분할하여 사업을 추진하고, 사업추진에 따른 사업비 부담 및 개발이익 등을 결정

(역할분담) 용지보상을 제외한 대부분 과정(개발 및 실시계획수립, 설계·시공, 택지공급 등)을 각자 시행

- 절충방식

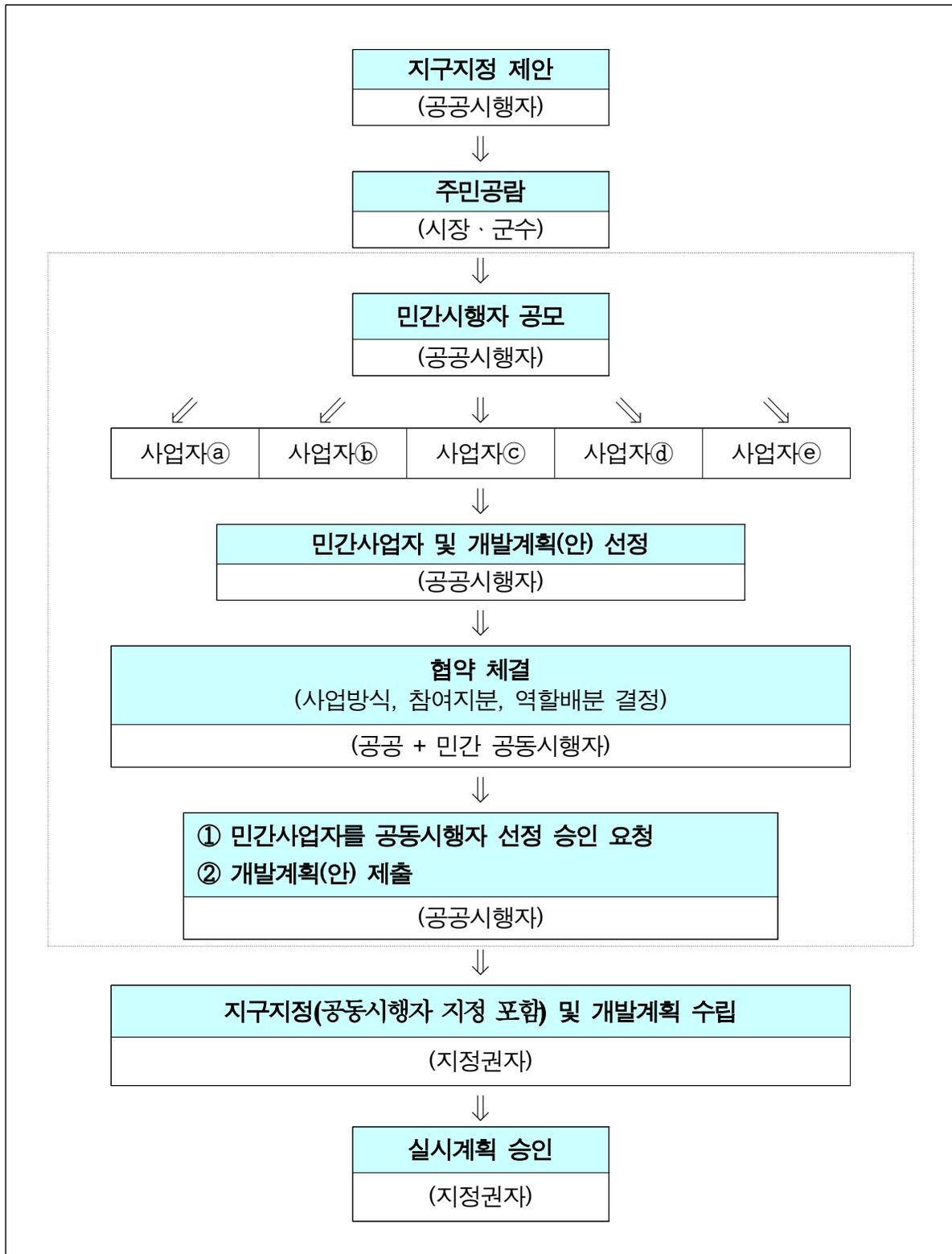
• 지분참여 또는 면적분할방식을 혼용하는 방식

• 면적분할방식으로 각자 사업을 추진하고, 개발이익에 대해서 참여지분에 따라 정산하는 방식

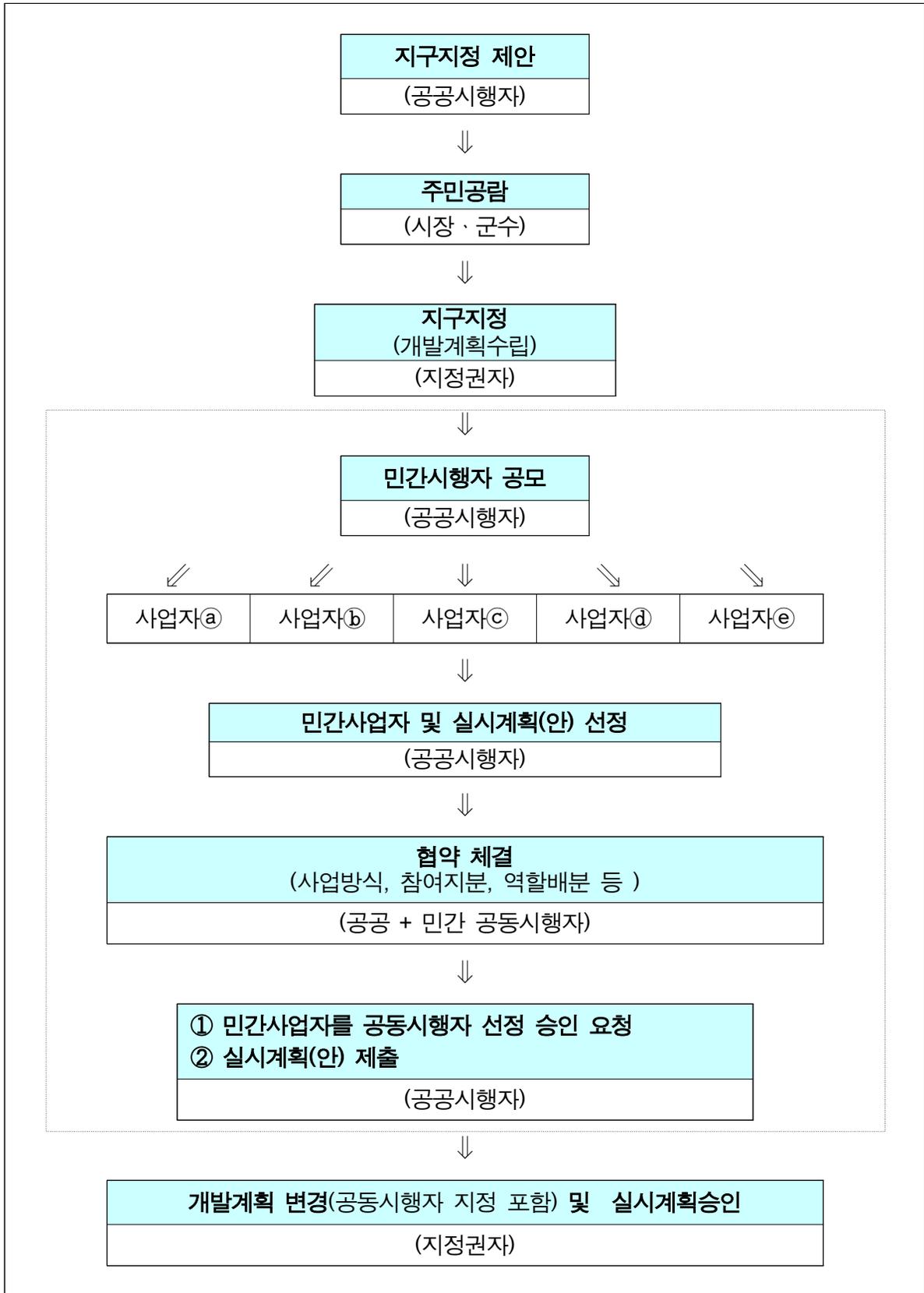
\* 국토연구원 연구결과 4.5%~15%의 분양가 인하 예상

[참고 3] 공동택지개발 민간시행자 선정 절차도

<개발계획수립단계>



<실시계획수립단계>



## 2. 택지개발사업 추진현황

### 2-1. 지구지정 실적

- 전국 1,068개 지구 1,666,437.8천㎡ 지정('20년 말 기준)
  - 지역 별 : 수도권 48.6%, 지방권 51.4%
  - 시행자별 : LH공사 53.8%, 지자체 46.2%

〈택지개발사업 지구지정 실적(단위 : km<sup>2</sup>)〉

구 분	계	LH공사	지자체
전 국	1,666,437.8	897,113.7	769,324.1
수도권	809,883.9	465,219.0	344,664.9
지 방	856,553.9	431,894.7	424,659.2

※ '20.12월말까지 총 1,068개지구 1,666,437.8천㎡를 택지개발지구로 지정하여, 이중 747개지구 627,436.1천㎡를 개발·완료하였음

### 2-2. 사업추진 현황

- 전국 1,068개지구 중('20년 말 기준)
  - 사업준공 : 747개지구, 627,436.1천㎡
  - 지정후 취소 : 27개지구, 55,444.1천㎡
  - 사업추진 중 : 294개지구, 983,557.5천㎡

구 분		전 국		수 도 권		기 타 지 역	
		지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)
계		294	983,557.5	145	516,822.8	149	466,734.7
택지개발 촉진법	지구지정 및 개발계획수립	2	1,857.0	1	1,168.6	1	688.4
	실시계획수립 및 공사시행	30	136,267.6	17	110,122.6	13	26,145.0
도시 개발법	지구지정 및 개발계획수립	17	11,297.1	7	3,569.5	10	7,727.6
	실시계획수립 및 공사시행	59	38,444.4	28	24,290.7	31	14,153.7
산업 입지법	지구지정 및 개발계획수립	1	96,405.0	0	0.0	1	96,405.0
	실시계획수립 및 공사시행	10	232,065.2	3	208,865.8	7	23,199.4

구 분		전 국		수 도 권		기 타 지 역	
		지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)
산단절차 간소화법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	16	44,829.2	2	5,251.8	14	39,577.4
경제자유 구역법	지구지정 및 개발계획수립	5	78,469.4	-	-	5	78,469.4
	실시계획수립 및 공사시행	18	115,756.9	12	74,893.0	6	40,863.9
공공주택 특별법	지구지정및개발 계획수립	29	43,828.2	22	43,493.1	7	335.1
	실시계획수립 및 공사시행	77	55,465.4	46	41,334.7	31	14,130.7
민간임대 주택법	지구지정및개발 계획수립	9	4,872.4	3	1,907.0	6	2,965.4
	실시계획수립 및 공사시행	8	3,234.4	4	1,926.0	4	1,308.4
행복 도시법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	1	72,908.2	-	-	1	72,908.2
기업 도시법	지구지정 및 개발계획수립	1	4,288.6	-	-	1	4,288.6
	실시계획수립 및 공사시행	-	-	-	-	-	-
지역개발 지원법	지구지정 및 개발계획수립	2	1,263.5	-	-	2	1,263.5
	실시계획수립 및 공사시행	1	203.4	-	-	1	203.4
도청 이전법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	2	20,917.5	-	-	2	20,917.5
해안내륙 발전법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	1	521.8	-	-	1	521.8
제주 특별법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	-	-	-	-	-	-
연구개발 특구법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	3	7,958.2	-	-	3	7,958.2
친수 구역법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	2	12,704.1	-	-	2	12,704.1

### 3. 신도시 현황

#### 3-1. 제1기 신도시

○ 신도시 개요

구 분	합 계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 동
위 치	-	경기도 성남시 분당구 일원	경기도 고양시 일산구 일원	경기도 안양시 동안구 일원	경기도 군포시 산본동, 안양시 안양동 일원	경기도 부천시 중구, 남구 일원
부지면적 (km <sup>2</sup> )	50.1	19.6	15.7	5.1	4.2	5.5
주택건설 (천호)	292.0	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
수용인구 (천인)	1,168	390	276	168	168	166
인구밀도 (인/ha)	233	199	175	329	399	304
녹 지 율 (%)	19.0	19.4	23.5	15.7	15.4	10.7
용 적 륜 (%)	198	184	169	204	205	226
개발기간	'89~'96	'89~'96	'90~'95	'89~'95	'89~'95	'90~'96
개발주체	-	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택공사, 토지공사
사 업 비 (천억원)	104.7	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
최초분양	-	'89. 11	'90. 10	'90. 5	'90. 6	'90. 10
최초입주	-	'91. 9	'92. 8	'92. 3	'92. 4	'93. 2

### 3-2. 제2기 신도시

#### ○ 신도시 개요

구 분	합 계 (수도권)	성 남 판 교	위 려	화 성 동탄1	화 성 동탄2	광 교	김 포 강 (장기)	파 주 운 정	양 주 (옥정) (회천)	고 덕 국제화	인 천 검 단	아 산	대 전 도 안
위 치	-	경기도 성남시 판교동 일원	송파구 거여동, 장지동, 성남시 창곡동, 하남시 학암동 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 수원시 의의동, 용인시 상현동 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 양주시 옥정동 외 10개동	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 대곡동, 대동동, 미전동, 당하동 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
부지 면적 (km <sup>2</sup> )	142 (127.1)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	10.9	16.6	11.2	17.3	11.1	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	678.2 (617.7)	29.3	44.5	41.4	117.3	31.4	56.2	95.8	66.4	59.5	75.9	36.1	24.4
수용 인구 (천인)	1,735.1 (1,576.0)	88	111	126	286	78	154	232	169	145	187	90.9	68.2
인구 밀도 (인/ha)	124 (128)	98	164	139	119	69	142	140	152	106	164	101	112
녹지율 (%)	30.3 (31.0)	37.5	26.3	28.0	31.3	43.8	31.0	27.6	29.3	25.6	29.3	26.1	27.7
용적률 (%)	179 (178)	159	198	173	168	173	197	172	173	171	192	180	190
개발 기간	'01~'25	'03~'19	'08~'22	'01~'22	'08~'24	'05~'21	'06~'18	'03~'23	'07~'25	'08~'25	'09~'23	'04~'23	'03~'12
개발 주체	-	경기도, 성남시, LH	LH, SH	LH	LH, 경기 공사	경기도, 수원시, 용인시, 경기 공사	LH	파주시, LH	LH	경기도, LH, 경기 공사, 평택 공사	인천시, 인천 공사, LH	LH	LH, 대전 공사
사업비 (억원)	1,029,188 (950,167)	87,043	111,009	42,353	161,144	93,968	87,872	128,805	71,540	81,603	83,868	49,357	29,664
최초 분양	-	'06.03	'10.12	'04.06	'12.08	'08.09	'08.08 (06.03)	'06.09	'12.10	'17.03	'18.10	'06.10	'07.11
최초 입주	-	'08.12	'13.12	'07.01	'15.01	'11.07	'11.06 (08.03)	'09.06	'14.11	'19.06	'21.06	'08.10	'10.08

\* 아산신도시 주택건설계획은 존치아파트 1,200호(2,880인) 제외[포함시 34,363호(89,015인)]

○ 신도시 추진일정

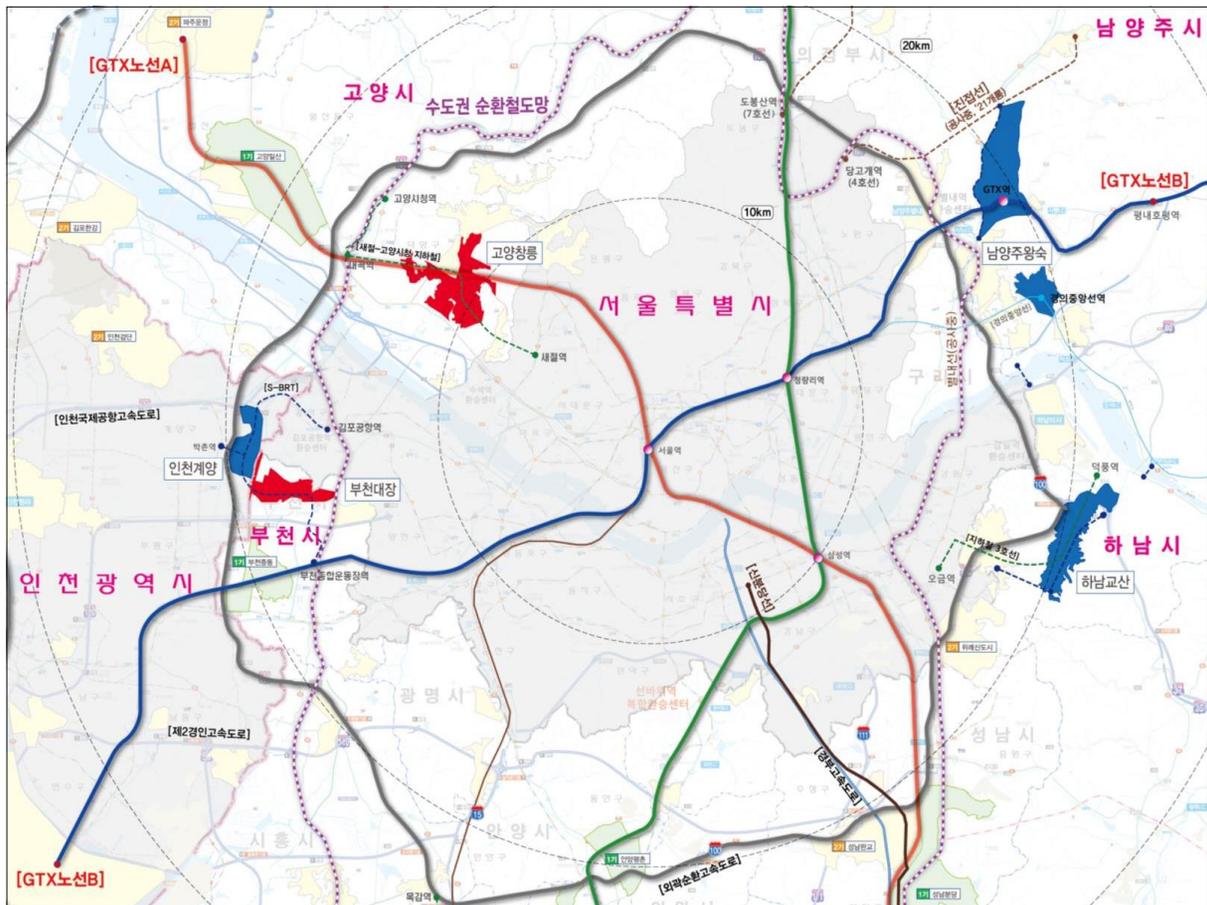
구 분	성 남 판 교	위 례	화 성 동탄1	화 성 동탄2	광 교	김 포 한 강 (장기)	파주운정 (1지구) (2지구) (3지구)	양 주 (옥정) (회천)	고 덕 국제화	인 천 검 단 (1지구) (2지구)	아 산 (배방) (탕정)	대 전 도 안
지구지정	'01.12.26	'06.07.21	'01.04.25	'07.12.20	'04.06.30	'04.08.31 ('99.07.27)	'00.12.29 '03.12.13 '07.06.28	'04.12.30 '06.05.30	'06.09.21	'07.06.28	'02.09.27 '05.12.30	'01.01.05
개발계획	'03.12.30	'08.08.05	'01.12.14	'08.07.11	'05.12.30	'06.12.13 ('02.06.24)	'03.05.20 '04.12.30 '08.12.31	'07.03.30 '07.09.21	'08.05.30	'09.02.06	'04.01.05 '07.12.04	'03.12.16
보상착수	'03.12.22	'09.01.07	'01.12.18	'09.03.31	'06.05.22	'06.05.15 ('03.04.07)	'04.05.18 '05.12.15 '12.10.15	'07.11.23 '08.12.03	'09.12.28	'10.04.23	'04.06.28 '09.03.19	'05.09.15
실시계획	'04.12.30	'10.01.06	'02.12.26	'10.07.07	'07.06.28	'07.10.29 ('03.12.30)	'04.12.30 '07.01.04 '12.04.05	'07.12.31 '08.12.01	'13.01.04	'10.01.06	'05.01.06 '09.12.02	'06.01.06
공사착공	'05.06.15	'11.04.11	'03.03.31	'11.04.18	'07.10.30	'08.03.28 ('04.01.05)	'05.06.30 '07.09.12 '14.11.12	'08.07.25 '14.05.31	13.10.25	'15. 12	'05.06.30 '11.12.07	'06.12.08
주택분양	'06.03.24	'11.11.30	'04.06.25	'12.08.21	'08.09.30	'08.08.29 ('06.03.22)	'06.09.15 '07.09.28 '17.12.26	'12.10.22	'17.03.21	'18.10	'06.10.25 '13.08.29	'07.11.27
주택입주	'08.12.31	'13.12	'07.01.31	'15.01	'11.07.30	'11.06.22 ('08.03.30)	'09.6.30 '09.6.30 '20.상	'14.12.19	'19.06	'21.06	'08.10.23 '15.11.17	'10.08.01
사업준공	1단계 ('09.12) 2단계 ('10.12) 3단계 ('15.07) 4단계 ('16.12) 5단계 ('18.03) 6단계 ('19.06)	1단계 ('17.12) 2단계 ('20.12) 3단계 ('22.12)	1단계 ('08.03) 2-1단계 ('22.12) 2-2단계 ('22.12)	1단계 ('16.02) 2단계 ('19.6) 3단계 ('22.6) 4단계 ('24.12)	1단계 ('11.12) 2단계 ('12.12) 3단계 ('13.12) 4단계 ('16.12) 5단계 ('19.04) 6단계 ('20.12) 7단계 ('23.12)	1단계 ('12.12) 2단계 ('14.04) 3단계 ('15.02) 4단계 ('15.10) 5단계 ('17.03) 6단계 ('17.11) 장기 ('10.06)	[운정1,2] 1단계 ('11.12) 2단계 ('13.12) 3단계 ('14.12) 4단계 ('15.10) 5단계 ('17.03) 6단계 ('22.05) 2단계 ('22.12) 3단계 ('23.12)	[옥정] 1단계 ('14.12) 2단계 ('15.12) 3단계 ('16.12) 4단계 ('18.12) 5단계 ('19.12) 6단계 ('22.12) [회천] 1단계 ('21.06) 2단계 ('23.12) 3단계 ('25.12)	1단계 ('19.7) 2-1단계 ('21.12) 2-2단계 ('22.12) 3단계 ('25.12)	1단계 ('20.12) 2단계 ('22.06) 3단계 ('23.12)	(배 방) 1단계 '10.12 2단계 '13.09 (탕 정) 1단계 '16.04 2단계 '16.12 3단계 '21.6 4단계 '23.12	1단계 ('11.06) 2단계 ('12.12, 전체)

### 3-3. 제3기 신도시

구 분	합 계	남양주왕숙 (왕숙2포함)	하남교산	인천계양	고양창릉	부천대장
위 치	-	경기 남양주 진접읍 일원	경기 하남 천현동 일원	인천 계양구 굴현동 일원	경기 고양시 원흥동 일원	경기 부천시 대장동 일원
부지면적 (km <sup>2</sup> )	32,737	11,337	6,491	3,349	8,127	3,435
주택건설 (천호)	173	66	32	17	38	20
수용인구 (천인)	422	164	80	39	92	47
인구밀도 (인/ha)	129	145	123	116	113	136
지구지정		'19.10월	'19.10월	'19.10월	'20.03월	'20.05월
개발주체	-	LH, 경기도	LH, 경기도, 경기도공, 하남도공	LH, 인천도공	LH, 고양도공	LH 등 (미확정)

#### 참고 1

#### 3기 신도시 위치도



## Ⅱ-4

# 주거복지 부문

1. 주거복지 정책 개요.....	211
2. 주거급여 제도 개요.....	214
3. 공공주택 정책 개요.....	218
4. 공공주택특별법 주요내용.....	230
5. 공공주택 공급계획 및 실적.....	239
6. 신혼희망타운 제도.....	242
7. 영구임대주택 제도.....	246
8. 국민임대주택 제도.....	247
9. 행복주택 개요.....	249
10. 일자리연계형주택.....	251
11. 고령자복지주택.....	252
12. 통합공공임대주택.....	253
13. 기존주택 등 매입임대주택.....	254
14. 기존주택 전세임대주택.....	264
15. 노후 공공임대주택 시설개선사업.....	269
16. 임대주택 등록 제도.....	270
17. 공공지원 민간임대주택 정책 개요.....	273
18. 민간임대주택 특별법 주요 개정 내용.....	287
19. 사회주택.....	292
20. 집주인 임대주택사업.....	295
21. 신혼부부 주거지원(공급, 대출).....	298
22. 청년우대형 청약통장.....	301



## 1. 주거복지 정책 개요

### 1-1. 추진배경

- 어려운 경제여건 하에 주거취약계층 및 서민의 주거불안을 해소하기 위해 주거복지 관련 국정과제를 선정하고, 구체적인 주거지원 방안 발표

### 1-2. 주거복지 관련 국정과제('촘촘하고 든든한 주거복지 지원')

#### □ 과제목표

- 임대료 걱정없는 양질의 공공임대주택 공급 및 저소득 고령자·장애인 가구 등 취약계층에 대한 안정적 주거환경 보장

#### □ 주요내용

- (공공임대주택 공급) 공공임대주택 연평균 10만호를 공급하고 품질 향상 및 생활SOC 결합 등을 통해 공공임대 질적 혁신 추진
- (노후공공임대 재탄생) 노후도, 개발여건 등에 따라 최적의 정비 방안(복합개발, 리모델링 등)을 적용하여 노후 공공임대의 질적 개선 추진
- (주거급여 확대) 중위소득 50%를 목표로 중앙생활보장위원회 논의를 거쳐 단계적으로 인상하고, 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화 추진
- (취약계층 지원 강화) 쪽방 등 비정상거처 가구에 대한 이주지원 강화, 고령자·장애인을 위한 안전·편의시설이 설치된 주택 공급
- (질 좋은 주거복지 실현) 실시간 청약, 서류 없는 청약 등이 가능한 「대기자 통합 시스템」을 단계적으로 구축
- AI와 IoT 기술을 활용하여 입주민의 일상을 관리하는 스마트 돌봄 서비스 제공 및 입주 희망자에게 최적의 공공임대 주택 유형 추천

### 1-3. '주거분야 민생안정방안('22.7.20일 발표)' 주거복지 관련 주요내용

#### □ 주거비 부담 경감

- 기금 전세대출 지원 강화
  - 기준금리 인상 등 조정 요인이 있으나, 금년에는 주택도시기금 전세대출(버팀목) 금리를 동결
  - 높아진 전세가 대비 부족했던 청년·신혼부부 지원 한도 확대
- 갱신만료 임차인 대출한도 1년 한시 확대
  - 향후 1년간 갱신계약이 만료되는 서민 임차인 대상 버팀목 전세대출 보증금 및 대출한도 확대 추진
  - 육아·보육시설, 유아 중심 설계 등을 적용한 특화단지를 조성, 신혼부부 전용 구입·전세자금대출 도입
- 임대료 동결, 주거급여 지원확대 등을 통한 월세부담 경감
  - 취업준비 등으로 독립 거주중인 저소득 청년 등의 주거비 부담을 감안, 월 최대 20만원씩 지원 착수('22.11~, 1년)
  - 전국 LH 임대(106.5만호) 임대료 1년간 동결 연장
  - 주거급여 지원 대상을 지속 확대('21년 46%, 127만 가구 → '27년 50%, 175만 가구), 지원 금액도 물가상승 등을 반영해 상향

#### □ 공공임대 등 주택공급 확대

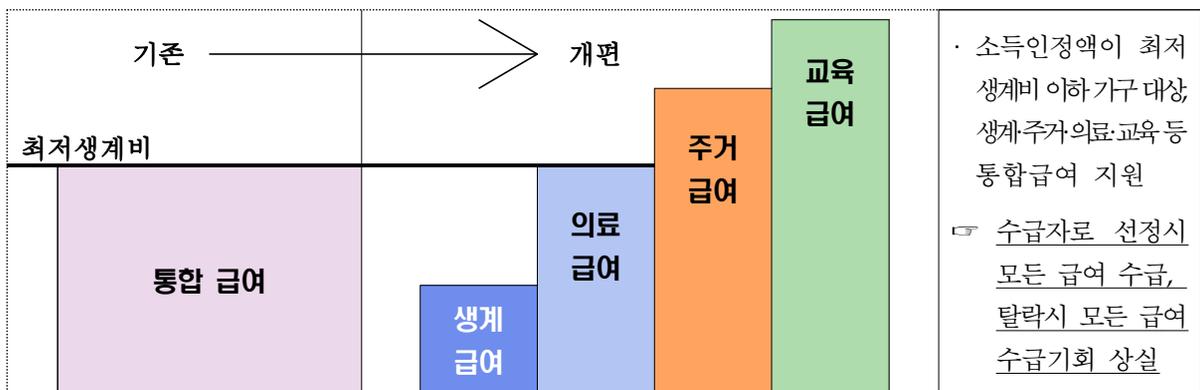
- 하반기 공공임대 공급 확대
  - (건설임대) '23년초 계획 중인 건설임대(국민·행복) 공급 시기를 조기화하여 연내 추가물량 공급(2천호)

- (전세임대) 최근 취약계층 생계부담 등을 감안하여, 당초대비 올해 전세 임대 공급 확대 추진(3천호)
- 공공주택 공급 확대
  - 민간과 협력하여 도심 우수 입지에 공급되는 신축매입약정 물량을 확대\* 하면서, 입지·품질 등 공공주택 질적 개선도 추진
    - \* 신축매입약정 : ('17~'21) 3.9만호 ('23~'27) 15만호
  - 민간기업 등이 주거 공간을 설계, 입주자 특성별 서비스를 결합한 테마형 임대주택\*도 본격 공급('22년 2천호 공모)
    - \* 장애인+자립지원, 청년+음악가·창업, 고령자+복지 등 다양한 운영
  - 내 집 마련을 지원하는 청년 원가주택, 역세권 첫집 등은 부담가능한 수준으로 공급 모델을 구체화하여 신규 공급
- 민간임대주택 공급 활성화
  - (건설임대) 충분한 임대 주택이 신규 공급될 수 있도록 규제를 완화하고, 저소득 청년 배려 등 공공성도 강화
  - (등록임대) 건설형 등록임대는 6.21 대책으로 세제혜택 기 정상화, 매입형은 소형주택 중심으로 정상화 방안 마련(연말)
  - (리츠 규제 완화) 민간 출자 지분의 민간임대 의무기간 중 지분매각을 허용하여 민간 사업자의 유동성 확보 및 재투자 유도
- 취약계층 주거환경 개선
  - 고시원·쪽방 등 비정상거처 거주 의 정상주택 이주를 지원하는 주거상향 지원 사업을 연 1만호 이상으로 2배 확대
  - 노후 공공임대는 재정비·리모델링 등을 통해, 쪽방촌은 정비사업 추진 방식 개선 등을 통해 주거여건 개선

## 2. 주거급여 제도 개요

### □ 맞춤형 급여 개편('15.7~)

- (급여개편 배경) 2000년 기초보장 급여체계 시행 이후 여러 차례 제도 개선에도 불구하고, 통합급여 방식에 대한 한계점이 지속 대두
  - 최저생계비 이하를 대상으로 각종 급여(생계·주거·의료 등 7종)를 포괄 지급하여 선정되면 'all', 탈락하면 'nothing'으로 광범위한 사각지대 발생
  - 통합급여 내 주거급여는 거주형태, 임대료 수준과 무관하게 일괄 지급되어 빈곤가구의 실질적 주거비 부담 해소에 한계
- \* 기존에는 기초생활수급자에 통합급여를 제공함으로써 소득증가시 수급 제외



#### 〈개편전 주거급여 지급기준〉

- (수급자격) 소득인정액이 최저생계비 이하이면서 부양의무자 조건을 충족하는 자 (구 「기초생활보장법」)
- (지원내용) 생계·주거·의료·교육 급여액과 수급자의 소득인정액을 합한 금액이 최저생계비 이상이 되도록 지원
  - 임차가구, 자가가구 구별 없이 단순 소득인정액을 기준으로 전액 현금지원  
→ 주거급여 목적이라기 보다는 최저생계비 명목

- (제도개선) 국정과제인 '보편적 주거복지 실현' 방안으로 기초생활보장 제도상 생계·의료·주거·교육 급여를 맞춤형 개별급여\*로 전환('15.7)
  - 실질적 주거지원을 위해 거주형태·임대료 부담수준 등을 종합 고려
  - \* 급여별 선정기준 다층화 : (생계) 중위소득의 30%, (의료) 40%, (주거) 43%, (교육) 50%
  - \* 주거급여법('14.1)을 통해 주거급여 운영주체, 지급기준, 지급방법 등 급여의 실시를 위한 필요한 사항을 규정하고, 국민기초생활보장법을 일반법으로 준용

□ 주거급여 지원내용

- (개요) 수급자격을 충족한 저소득가구에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 임차료 또는 주택수선 지원
- (수급자격) 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 기준 중위소득의 46% 이하  
 \*\* '22년 주거급여 선정기준

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
소득인정액(원)	894,614	1,499,639	1,929,562	2,355,697	2,771,277	3,177,222

- (임차가구) 지역별·가구원수별로 산정된 기준임대료(16.3~62.1만원)를 상한으로 실제 임차료에 따라 지급(22년은 21년 대비 급지별 0.0~3.3만원 지원 확대)

구분	기준임대료 (단위: 만원/월) * 괄호는 전년대비 증가액							
	1급지 (서울)		2급지 (경기·인천)		3급지 (광역시·세종시·수도권 외 특례시)		4급지 (그외 지역)	
1인	32.7	(+1.7)	25.3	(+1.4)	20.1	(+1.1)	16.3	(+0.0)
2인	36.7	(+1.9)	28.3	(+1.5)	22.4	(+1.2)	18.3	(+0.0)
3인	43.7	(+2.3)	33.8	(+1.8)	26.8	(+1.4)	21.8	(+0.1)
4인	50.6	(+2.6)	39.1	(+2.0)	31.0	(+1.6)	25.4	(+0.1)
5인	52.4	(+2.7)	40.4	(+2.1)	32.0	(+1.7)	26.2	(+0.1)
6인	62.1	(+3.3)	47.8	(+2.5)	37.9	(+2.0)	31.0	(+0.1)

- (자가가구) 구조안전, 설비 등 주택노후도에 따른 보수범위별 수선비용 (경보수 457만원, 중보수 849만원, 대보수 1,241만원)을 기준으로 지원

\* 장애인은 무장애 관련시설(단차 제거, 문폭 확대) 설치를 추가지원(380만원)하고, 고령자(만65세~)는 수선유지 급여 외 편의시설 설치비용 50만원 한도 내 지원

- (지원실적) '22.5월 기준, 임차가구 **120.3만가구에 월평균 17.7만 원**을 지급하고 자가가구(총 11.0만가구) 중 약 **2만가구의 주택수선 계획**

기준연도	15.12	16.12	17.12	18.12	19.12	20.12	21.12
수급자 수	80.0만	80.4만	81.0만	94만	104만	118.9만	127.3만
- 임차가구	72.1만	72.7만	73.7만	85.7만	95.2만	109.3만	116.5만
- 자가가구	7.8만	7.7만	7.3만	8.3만	8.8만	9.6만	10.8만

\* 예산 : ('16) 1조9억 원 → ('17) 9,238억 원 → ('18) 1조929억 원 → ('19) 1조 6,406억 원 → ('20) 1조6,858억 원 → ('21) 1조9,427억 원 → ('22) 2조1,737억 원

## 〈주거급여 개편전후 비교〉

구 분	개편 전 ('14년)	개편 후 ('20년)
근거법	기초생활보장법	주거급여법 + 기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여기준선 (중위소득 33%) 이하	소득인정액 중위소득 45% 이하
	약 70만 가구	118.9만 가구('20.12월)
지원기준	(현금급여기준액-소득인정액)의 22.032% * 현금급여기준액-소득인정액= 생계급여액(79.968%)+주거급여액(22.032%)	거주형태, 주거비 부담 등을 종합고려하여 지급
임차	주거급여액 전액 현금 지급	좌 동
자가	주거급여액 중 일부만 현금, 일부는 공제하여 주택개량 지원	주택개량 지원
소요 예산	7,285억원	19,879억원
가구당 평균 월지급액	약 9만원	15.3만원
전달체계	지자체	좌 동 (주택조사는 LH에 의뢰)

□ 청년 주거급여 분리지급 관련

○ 추진경위

◆ 주거급여 수급가구원(중위소득 45%) 중 취학·구직 등의 사유로 부모와 따로 거주하는 20대 미혼청년에게 별도 주거급여를 지급하여 자립 도모  
 ※ 제58차 중앙생활보장위원회('19.7.30)에서 '21년부터 20대 미혼청년에게 주거급여 분리지급 의결

○ 현황 및 문제점

- 기초생활보장법상 '20대 미혼청년'은 부모와 떨어져 거주하더라도(주민등록지 기준) 동일가구로 보아 주거급여를 따로 지급하지 않음
- 열악한 주거여건, 학자금 부담 등으로 경제적 어려움을 겪고 있음에도 연령제한 규정으로 급여혜택을 받지 못해 언론, 시민단체로부터 지속적으로 개선 요구

○ 시행방안

- (대상자 선정기준) 부모와 청년의 주민등록지가 시·군을 달리하는 경우로 하되, 보장기관이 인정하는 경우는 예외로 함

〈예외 인정사례 예시〉

- 도농복합광역시에서 부모와 청년이 도시(구)와 농촌(군)으로 분리거주하는 경우
- 부모와 청년의 주거지간 대중교통 편도 소요시간이 90분을 초과하는 경우
- 청년이 별도가구 보장특례 적용에 준하는 장애·만성·희귀난치성 질환이 있는 경우

- (임차급여액 산정방식) 지역별 기준임대료를 상한으로 소득수준에 따라 지급하되, 자기부담분은 분리된 가구 각각의 가구원 수에 비례하여 적용

- 부모가구 급여액  
 = 부모가구임대료 - (전체가구 소득인정액 - 전체가구 생계급여기준금액) × 가구원수 비율 × 30%
- 청년가구 급여액  
 = 청년가구임대료 - (전체가구 소득인정액 - 전체가구 생계급여기준금액) × 가구원수 비율 × 30%

\* <예시> 청주 거주 부모(2명) + 서울 거주 청년(1명)로 구성된 3인 가구  
 (現) 부모+청년(청주 3인) : 월 21.7만원  
 (改) 부모(청주 2인) : 월 18.3만원, 청년(서울 1인) : 월 31.0만원

- (부정수급방지 대책) 분리거주사유 확인서\*, 임차료계좌입금 확인서 등을 제출토록 하여 무분별한 분리지급 방지대책 마련

\* 원칙적으로 재직증명서, 재학증명서, 학원비 납입증명서, 4대보험가입확인서 등으로 하되 불가피한 경우 사실확인서 인정

### 3. 공공주택 정책 개요

#### 3-1. 의미

##### “공공주택”의 의미

- 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관\* 및 민간사업자\*\*가 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택

\* 한국농어촌공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사

\*\* 공공이 50%를 초과하여 출자·설립한 법인, 공공이 총지분의 전부를 출자(공동출자 포함)하여 설립한 부동산투자회사

##### “공공주택지구”의 의미

- 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 국토교통부장관 또는 시·도지사(30만㎡ 미만)가 지정·고시하는 지구

##### “공공주택사업”의 의미

- 다음 각 목에 해당하는 사업

가. 공공주택지구조성사업 : 공공주택지구를 조성하는 사업

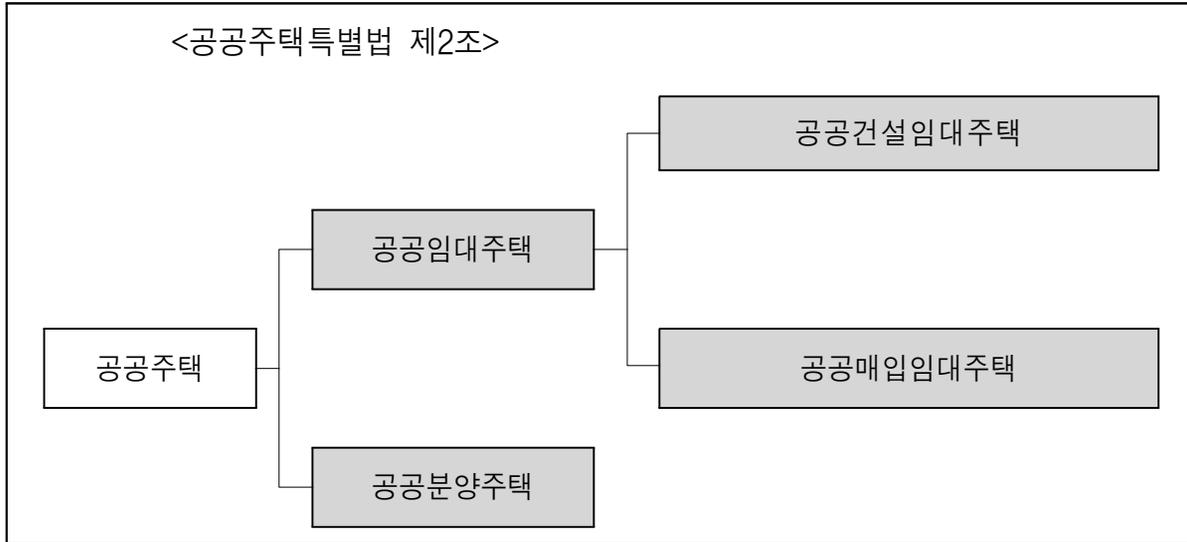
나. 공공주택건설사업 : 공공주택을 건설하는 사업

다. 공공주택매입사업 : 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업

라. 공공주택관리사업 : 공공주택을 운영·관리하는 사업

3-2. 유형

□ 공공주택 체계



□ 공공주택 유형(공공주택특별법 제2조 및 같은법 시행령 제2조)

구 분	내 용
공공 임대 주택	영구임대주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제1호에 따라 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	국민임대주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제2호에 따라 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	행 복 주 택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제3호에 따라 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	통합공공임대주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제3의2호에 따라 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	장기전세주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제4호에 따라 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
	분양전환 공공임대주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따라 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
	기존주택 등 매입임대주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제6호에 따라 기존주택 등을 매입하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
	기존주택 전세임대주택 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제7호에 따라 기존주택을 임차하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
공공분양주택	분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택

### 3-3. 정책 추진경과

#### (1) 보금자리주택 150만호 공급계획 수립(2008.9.19 대책)

- 무주택 서민과 저소득층의 주거문제 해결을 위해 공공분양 및 임대주택을 수요자 맞춤형 「보금자리 주택」으로 통합하고, 향후 10년(‘09~18년)간 총 150만호(연평균 15만호) 공급

〈보금자리주택 공급계획〉

유형별		지역별	
공공 임대 (80만호)	영구임대 10만호	수도권 (100만호)	도심 20만호 (재건축·재개발, 역세권 등)
	국민임대 40만호		도시근교 30만호 (개발제한구역 해제 등)
	10년임대, 장기전세 등 30만호		도시외곽 50만호 (신도시 등 공공택지)
공공분양 (70만호)		지방 (50만호)	택지개발 50만호

- 무주택 서민·신혼부부 등의 자가보유를 높이기 위해 기존 분양가 대비 15%내외 저렴한 부담 가능한 주택(Affordable Housing)을 공급
- 공공임대주택은 소득 및 선호에 따라 선택할 수 있도록 영구임대 공급 재개, 전세형 및 지분형 등으로 다양화
- 수요자들이 입주시기, 분양가, 입지 등을 선택할 수 있도록 사전 예약 방식의 맞춤형 주택공급 추진
- 수요자 부담 완화를 위해 재정 및 금융지원 대폭 확대

#### (2) 수도권 보금자리주택 공급 조기화 방안 마련(2009.8.27 대책)

- 주택수급 불안을 조기에 해소하고, 서민들의 내집마련 기회를 획기적으로 제고할 수 있도록,
- 수도권 청약대기자(1순위 107만명)의 관심이 높은 GB지구 개발을 당초 '18년에서 '12년으로 앞당겨 4년간 모두 개발(용적률 등 개발밀도를 상향하여 공급량도 확대)

\* '12년까지 12만호(연 3만호) → '12년까지 32만호(연 8만호)

○ 도심내 재개발·신도시 등도 차질없이 추진(28만호)

⇒ 수도권 보금자리주택을 '12년까지 당초 40만 → 60만호로 확대 공급하여 주택수급 및 서민 주거안정 효과 제고

(3) 보금자리주택 공급계획 일부 조정(2010.8.29 대책)

□ 보금자리주택은 금년 하반기 지정예정인 4차 지구는 3차지구(광명 시흥) 이월 물량 등을 감안하여 지구수 축소 검토

○ 또한, 현재 주택시장 수급 상황을 고려하여 사전예약 물량을 줄이고, 사전예약 시기도 탄력 조정

\* 3차 지구 사전예약('10.11) 물량은 80 → 50% 이하로 축소하고, 4차 지구 사전예약('11.상) 물량·시기는 추후 조정

○ 보금자리지구내 민영주택 공급비율(현행 25%)은 지구별 특성을 감안하여 상향 조정

\* 민영주택도 수요·지구여건 등을 감안, 85㎡ 이하 건설 허용

(4) 보금자리주택 공급물량 조정(2011.6.29, 2012.6.8, 주택종합계획)

□ 주택수급 여건, 공공의 공급능력 등을 감안하여 '11~'12년 보금자리주택 공급 물량을 당초 연 21~22만호 → 연 15만호로 조정

\* 다만, 무주택 서민의 주거안정을 위해 '18년까지 150만호 공급계획은 유지

(5) 공공주택 연 13만호 공급계획 수립(2013.4.1 대책)

□ 국민들의 정책 체감도 향상을 위해 공공주택 공급계획 기준을 사업승인에서 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호(분양2, 임대11) 공급

〈공공주택 공급계획〉

	공공 분양	임대 계	건설 임대	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

○ 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 행복주택 등 도심내 입지 가능한 물량을 대폭 확대

(6) 공공분양 축소 및 공공임대 확대 세부방안 마련(2013.7.24, 8.28 대책)

- 수도권 보급자리지구 내 분양주택 공급물량 축소, 사업승인 및 청약 시기를 조정하여 공급물량 조절을 본격화
- 지구별 여건 등을 감안하여 공공분양주택 예정물량을 줄이는 대신 공공임대주택 공급물량을 확대('13~'14년간 총 8.1천호)

\* 수도권 7.0천호, 지방 1.1천호 / '13년 2.5천호, '14년 5.6천호

(7) 공공임대주택 공급계획을 합리적으로 조정(2013.12.3 대책)

- 젊고 사회활동이 왕성한 계층을 위한 행복주택과 주거 취약계층을 위한 국민임대주택 등을 균형 있게 공급하기 위해 공공임대주택 공급계획 조정
- '17년까지 공공임대주택 사업승인 물량 51만호는 유지하면서, 행복주택은 당초 20만호에서 14만호로 축소
- 줄어든 6만호는 주거취약계층을 위한 국민임대주택 등으로 대체 공급하여 저소득층과 무주택 서민들의 주거복지 기회를 확대

〈'17년까지 공공임대주택 공급계획 조정(안)〉

구분	합계	건 설 임 대			매입·전세임대
		행복주택	국민임대 등	민간임대	
현 행	51만	20만	6만	5만	20만
조 정	51만	14만	11만	6만	20만

(8) 공공임대주택 공급확대(2014.2.26 대책)

공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진

- (기본구조) 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설
- (공급계획) LH 직접건설과 리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택(10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 추가공급
- \* (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

행복주택 공급 활성화

- '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진
- \* 후보지 선정 시 지자체 참여로 갈등 소지를 사전에 차단하고 성과를 조기 가시화
- 지역·수요자 맞춤형으로 지속가능한 공급 시스템 구축
  - 지자체 제안사업 및 주거환경개선사업·산업단지 등 다양한 부지를 활용하여 지역 여건 맞춤형으로 추진
  - LH중심에서 철도공사·공단, 지자체 공동 참여방식으로 전환
  - 참여 지자체에게 지자체 입주자 선정권한 부여, 기금금리 인하, 도시재생 선도지역 가점 부여 등
  - 젊은 층 주거안정이라는 행복주택 취지에 적합한 공급기준 정립

(9) 규제합리화를 통한 서민주거안정강화(2014.9.1 대책)

- 과거와 같은 큰 폭의 투기이익을 기대하기 어려운 상황임을 감안하여 개발 제한구역율 50% 이상 해제한 수도권 공공택지의 거주 의무(1~5년 → 0~3년)를 완화

## (10) 서민 주거비 부담 완화 방안(2014.10.30 대책)

 단기적인 전월세 수급 불안 대응

- (매입 및 전세임대 집중 공급) 전월세 불안 우려지역에 '14년 3천호, '15년에는 매입·전세 물량을 1만호 추가 공급하며, '16년 이후 추가확대 여부는 임대시장 수급상황을 보아가며 결정, 매입·전세임대 지원단가 각 500만원씩 상향
- 지자체 등과 협의하여 재건축 이주수요 관리 추진

 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급

- (민간자본을 활용하는 임대주택 공급 확대) 10년이상 장기임대 건설시 용적률 규제완화, 공공임대리츠 5만→6만 확대, 10년 민간 공공임대 건설자금 지원강화 등
- (민간자본을 활용하는 임대주택 공급확대) 10년이상 장기임대 건설시 용적률 규제완화, 공공임대리츠 5만→6만 확대, 10년 민간 공공임대 건설자금 지원 강화 등
- (준공공임대 주택 활성화) 임대 의무기간 10년 → 8년 단축, 임대종료후 LH 매입확약, 매입자금 금리 2.7% → 2.0%로 인하
- (임대주택 공급시차 단축) 민간의 다세대 연립주택 건설시 주택기금 금리 인하, 공공임대 건설시 다세대, 연립 확대
- (공공임대주택 관리시스템 개선) 영구임대주택 입주순환을 제고 추진, 공공임대 입주정보 포털 운영

(11) 서민·중산층 주거안정 강화 방안(2015.9.2 대책)

주거취약계층 지원 강화

- (주거취약계층 임대주택) '16년 매입·전세임대 5천호를 추가(11만호→11.5만호)하여 저소득 독거노인·대학생 등 취약계층에 우선 공급
  - 리모델링 임대 1천호, 고령자 전세 2천호, 대학생 전세 2천호 추가
  - \* 집주인 리모델링 임대 시범사업 1천호 별도(150호 개량)
- (매입·전세임대 조기공급) 가을 이사철을 맞아 단기간 내 전월세 수급 불안 우려가 있는 지역에 대해 매입·전세임대 조기공급
- (공공실버주택) 주거복지종합동의 시설 및 서비스 수준을 업그레이드하여 거동이 불편한 독거노인 등에게 맞춤형 복지서비스를 제공
  - \* '16년 및 '17년 각각 8개 단지(약 650호), 총 16개 단지(약 1,300호) 공급 (승인기준)하되 지자체 수요를 보아가며 사업비 확대
- (행복주택) '17년까지 입주자 모집물량(3만호) 중 5천호를 대학생에 우선 배정 (이 중 2천호는 '17년까지 입주 추진), 대학가 5개 단지를 특화단지로 조성
- (행복기숙사) '15~'17년까지 매년 10개소를 공급하고, 운영비 감축, 방학 중 공실 임대, 민간기부 활성화 등 기숙사비 부담 완화

(12) 맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안(2016.4.28 대책)

행복주택 공급 확대

- (행복주택) 공급물량 1만호 확대(14만 → 15만호), 공급방식 다양화
  - 신축주택 매입방식 및 행복주택리츠 도입, 노후 주민센터 등 공공시설과 복합개발, 가로주택정비사업과 연계 등

공공임대주택 공급 확대 및 유형 다양화

- (전세임대) '16년 1만호 공급확대(3.1만 → 4.1만호), 지원단가 500만원 ↑
  - \* '16년 전체 공공임대 공급물량(11.5만호 → 12.5만호)

- (청년층) 대학생 전세임대 → 청년 전세임대로 확대·개편(취준생 포함, '16년 5천호→1만호), 창업지원주택 도입(300호 시범사업)
- (신혼부부) 주택도시기금으로 소형 아파트를 매입하여 신혼부부에게 임대하는 「신혼부부 매입임대」 도입('16. 시범사업으로 1천호 시행)
- (노년층) 공공실버주택 공급확대
  - '17년까지 16개소, 1,300호 → 20개소, 2천호

(13) 주거복지 로드맵(2017.11.29 발표)

생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원

- (청년) 세어형·창업지원형 등 맞춤형 청년주택 30만실 공급
- (신혼부부) 신혼특화형 공공임대 20만호 공급, 신혼희망타운 7만호 공급
- (고령층) 무장애 설계 적용·복지서비스 연계 등 맞춤형 공공임대 5만호 공급
- (취약계층) 저소득층을 위한 공적 임대주택 41만호 공급

무주택 서민·실수요자를 위한 주택공급 확대

- (공공임대) LH등 공공이 직접 공급하는 공공임대주택 총 65만호 공급, 장기임대주택 대폭 확대(15만호→28만호), 도시재생사업과의 연계를 통해 도심내 공급 확대(노후 공공청사 복합개발, 정비사업 재정착 리츠 등)
- (공공지원) 뉴스테이의 공공성을 강화한 공공지원주택 총 20만호 공급 (시세 미만의 초기임대료 적용, 무주택자 우선 공급 등 규제 강화)
- (공공분양) 공공분양주택을 총 15만호 공급(신혼희망 7만호 포함)
- (택지확보) 기 확보한 77만호 공공택지 외에 수도권 인근 우수한 입지에 40여개 신규 공공주택지구를 개발하여 16만호 부지 추가 확보

(14) 신혼부부·청년 주거지원방안(2018.7.5 발표)

- (신혼부부 주거지원) 신혼부부 최대 88만쌍에게 공공주택을 지원하고, 한부모가족도 신혼부부에 준하여 지원
  - (저렴한 임대주택 25만호) 지원요건을 완화한 매입·전세임대Ⅱ를 도입하여 로드맵 대비 공공임대 3.5만호 추가공급(총 20만호→23.5만호)
  - (신혼희망타운 10만호) 신혼부부 특화형 공공주택인 신혼희망타운을 총 10만호 공급(로드맵 대비 +3만)하여 저렴한 내집 마련 기회 확대
  - (아이 키우기 좋은 환경 조성) 신혼부부 특화단지 조성, 공급평형 확대를 통해 자녀 출산 이후에도 아이 키우기 좋은 주거환경을 조성
  - (한부모가족 지원) 한부모가족도 신혼부부에 준하여 지원함으로써 차별과 편견 없이 아이 키울 수 있는 주거여건 조성
- (청년 주거지원) 청년 임대주택 본격 공급, 대학 기숙사 확충, 희망상가 공급 등을 통해 5년간 75만가구 지원
  - (맞춤형 청년주택 27만실) 공공임대주택 총 14만호(로드맵 +1만호)를 시세의 30~70% 수준으로 청년 수요가 많은 형태로 공급
  - (기숙사 6만명) LH 등이 학교 인근의 기존주택을 매입·임대 후 대학 등 운영기관에 기숙사로 일괄 임대하는 '기숙사형 청년주택' 도입
  - (희망상가 공급) 임대주택 단지 내 상가를 청년, 사회적 기업, 소상공인 등에게 최장 10년간 감정가의 50~80%로 임대

(15) 아동주거권 보장 등 주거지원 강화 대책(2019.10.24. 발표)

- 다자녀가구·보호종료아동 주거지원 강화
  - (다자녀 유형신설 및 물량 확대) '22년까지 다자녀 가구 1.1만호, 보호종료 아동 6천호의 맞춤형 공공임대주택을 우선 지원, 적정 주거면적을 확보할 수 있도록 매입·전세임대 다자녀 유형 신설

- (다자녀 가구 등 금리인하) 주택도시기금 전세·구입자금 대출 우대금리 강화하고 대출한도 인상(2자녀 이상 2천만원 인상)
- 전세임대주택 용자 우대금리를 신설하여 유자녀 가구에게는 최대 연 0.5%P 금리를 인하하고, 보호종료아동에게는 무이자(만20세이하) 또는 50% 감면 적용

비주택 가구 주거지원 강화

- (취약계층 지원사업 확대) '22년까지 비주택 가구대상 맞춤형 공공임대주택 1.3만호를 우선 지원(현행 年 2천호 → 4~5천호)하고, 지원유형도 다양화
- (전용상품 신설 및 주거급여 지원 강화) 보증금 저리대출 전용상품(5천만원限, 연금리 1.8%) 신설, 생계·의료급여수급자에게 전세임대 우대금리(0.2%P) 적용
- 저소득 가구의 임대료 부담완화를 위해 주거급여 지원 대상을 확대하고 기준임대료 인상하며, 20대 미혼 청년은 '21년부터 급여를 분리지급
- (보증금·이사비 등 지원) 공공임대주택 무보증금 제도 확대, 필수 생활가전 빌트인 설치, 이사비·생필품 지원 및 이주지원 119 센터를 통한 밀착 지원

(16) 주거복지로드맵 2.0(2020.3.20. 발표)

선진국 수준으로 공공주택 공급 혁신

- (공급혁신) 신규부지 활용 등을 통해 지속 공급기반을 마련하고, '25년까지 공급계획 확장으로 장기공공임대주택 재고 240만호, 재고율 10% 확보

〈주거복지로드맵 공공주택 공급계획 확장(안)〉

\* 단위: 만호

구분	'18~'22	연평균(5년간)	'21~'25(연평균)
합계	공공주택 105.2만호	21만호	21만호
공공임대	70.2만호	14만호	14만호(준공)
공공지원	20만호	4만호	4만호(부지확보)
공공분양	15만호	3만호	3만호(착공)

- (유형통합) 공공임대주택은 하나로 통합하여 다양한 계층이 어울려 거주하도록 하고, 소득 수준에 따라 적정 임대료를 부담토록 개선

인구트렌드 변화에 맞춘 생애주기 주거지원망 보완

- (수요자별 맞춤형 프로그램) '25년까지 공급계획 확장에 맞춰, 청년·신혼·고령자 등 수요자별 주거지원 프로그램 지속 추진(연도별 지원규모 유지)

〈연평균 주거지원 계획〉

청년	신혼부부	고령자	일반·저소득
맞춤주택 4.3만호	맞춤주택 5만호	공공임대 1만호	맞춤주택 8만호
금융 8만가구	금융 8만가구	금융 12만가구	

- 1인가구 증가, 저출산·고령화 등 인구트렌드 변화에 맞춰 주거와 서비스가 결합된 맞춤 프로그램 확대\*

\* (청년) 일자리연계주택, 기숙사형 청년주택, 고시원 리모델링 등  
(신혼부부) 신혼희망타운 등 지원확대 (고령자) 고령자 복지주택 등

주거 취약계층 주거권 보장 강화

- (주거상향 확대) 쪽방·고시원 등 비주택 거주자 주거상향 사업 4만호('25년까지)로 확대하고, 찾아가는 수요발굴 체계구축 및 자활·돌봄 등 종합 지원
- (낙후주거지 재창조) 쪽방촌·노후고시원·숙박업소 등 도심내 불량주거지와 낡고 슬럼화된 영구임대주택 단지의 재정비·리모델링 방안 구체화

지역 주민과 함께하는 주거복지 환경 조성

- 공공임대주택 디자인 혁신·생활SOC 복합설치 등을 통해 지역 주민과 상생, 지자체 주거복지 역량제고와 참여를 위한 인센티브 강화

(17) 주거분야 민생안정 방안(2022.7.20. 발표)

⇒ 주거복지 정책개요 참고

## 4. 공공주택특별법 주요내용

### 4-1. 제정 법 ('09.3.20 전부개정, 시행 4.21)

#### 가. 절차의 간소화

##### 사전 협의 및 주택지구 지정

- 지구지정前 사전협의 강화로 사업기간 실제적 단축 도모
  - 국토부장관은 국방·농림부, 관계 시·도지사 와 사전협의
    - \* 사전협의시 사전환경성·재해영향성검토 등은 별도로 협의
- 지구지정시 중도위 심의를 거쳐 도시기본계획을 변경처리하여 신속 추진

##### 지구계획 승인

- 개발계획 및 실시계획을 통합한 지구계획 수립
  - 시행자는 지구지정일부터 1년내 지구계획 승인 신청
  - 지구계획안에는 토지이용, 인구수용, 기반시설, 환경보전, 탄소저감, 재원 조달계획 등을 포함
- 산단특례법을 참고하여 통합심의위원회를 설치
  - 지구계획 승인전에 광역교통, 도시계획, 재해, 에너지, 교통·환경 평가, 산지 전용, 건축 등 관련사항을 통합 심의
    - \* 시행자가 개별법으로 추진 요청하는 경우 등은 분리심의 가능
- 환경영향평가는 환경영향평가법의 기본절차에 따르되, 기간, 서류보완 및 환경조사 횟수를 명확화
- 광역교통개선대책은 국토부장관이 직접 수립, 광역교통개선대책비 등 간선시설 부담 최적화
- 지역의 주택수급 여건을 감안하여 보전가치가 낮은 개발제한구역에 지구지정 허용

주택건설사업계획 승인

- 주택사업계획을 국토부장관이 직접 승인하여 신속 추진

나. 저렴한 가격의 주택공급 추진

보상가 산정시점의 조기화

- 토지보상법에 근거, 보상가 산정기준을 토지가격 상승 등 일정한 요건에 해당시 지구지정일에서 주민공람 공고일의 공시지가로 변경

\* 토지보상법(제70조) : 주민 공람 등으로 토지가격이 변동될 경우에 한해 공고일 직전 공시지가로 산정 가능

택지공급가격 기준의 별도 설정

- 분양가 인하를 위해 택지공급가격을 별도로 설정할 수 있도록 함

건설공사의 도급구조 개선 시범 추진

- '公社-종합공사업자(원도급)-전문공사업자(하도급)'의 도급구조를 '公社-시공사'로 단순화 근거 마련

- 건산법에 대한 특례를 두어 시행자의 직접 관리 근거 마련하되, 매년 사업 승인 물량의 5% 범위내 3년간 한시적 운영

다. 사전예약제를 통한 수요자 맞춤형 공급

- 보금자리주택 중 공공분양주택 입주자를 위해 사전예약방식의 모집근거 마련

\* 지구 전체를 일괄, 개략적인 설계도·규모·호수, 추정분양가 등을 공고

- 거래질서 확립을 위해 예약된 지위의 양도·양수를 금지

라. 기타

- 기존의 국민임대주택건설기획단을 공공주택건설본부로 개편, 관련 인허가를 국토교통부에서 직접 수행

- 기존 택지지구 및 국민임대단지를 선별하여 보금자리주택지구로 전환하여 활용
- 기존 주택 매입 등을 통해 보금자리주택으로 공급
- 주택지구 밖의 기반시설사업 중 보금자리주택사업과 관련되는 경우 사업 절차를 간소화하기 위해 이 법 규정을 준용
- 지자체 사업을 위해 보금자리주택 지구지정 권한 일부를 시·도에 위임

#### 4-2. 개정 법(‘10.4.5 개정, 시행 4.5)

\* 8.27대책 후속조치, 신영수 의원입법

- 사전예약 대상에 ‘임대주택’(10년·분납임대)을 추가
  - 임대주택도 사전예약대상에 포함하여 무주택 서민의 주거불안 완화
- 보금자리주택 입주자에게 ‘5년 거주 의무’ 부과
  - 수도권 개발제한구역내에서 공급하는 보금자리분양주택 입주자에 대해 5년간 거주 의무 부과\*하여 실수요자에게 공급
  - \* 의무거주 기간내 세대주가 거주를 이전할 경우 사업시행자가 선매권을 행사 (분양가+적정금리)하여 시세차익 환수
- 입주자의 실제 거주확인을 위해 조사권 부여
  - 장관·지자체장·시행자는 실제 거주여부 확인을 위해 입주자에게 서류 제출 요구 및 당해 주택 출입권한 부여
  - \* 의무기간 중에 실제거주 의무를 위반하여 허위로 거주하는 경우 벌칙(1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금) 부과
- 기타 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 인한 문구 수정 및 이 법에서 정하지 아니한 공급·관리에 관해 주택법규정을 준용토록 명시

4-3. 개정 법(11.5.19 개정, 시행 5.19)

\* 백재현 의원입법

수도권정비계획법 적용 특례 신설(공업지역 지정 허용)

- 수도권 GB 보금자리지구에서 지구조성사업을 시행하기 위해 공장 및 제조업소의 이전이 불가피한 경우 수도권정비계획법에도 불구하고 수도권정비위원회 심의를 거쳐 공업지역 지정 가능

\* 공업지역의 면적은 주택지구 지정당시 공장과 제조업소의 부지면적을 합한 면적 범위내로 함

4-4. 개정 법(12.1.17 개정, 시행 8.1)

\* 정진섭, 이진복, 박기춘 의원입법

보금자리주택사업 시행자 추가

- 대통령령으로 정하는 공공기관\*, 공공시행자가 총지분의 50%를 초과하여 출자·설립한 법인, 공공시행자와 공동으로 사업을 시행하는 주택건설사업자를 추가

\* 6개 공공기관 추가 : 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 대한주택보증주식회사(시행령 제3조의2)

보금자리주택용지 공급가격 조정사유 개선

- 분양가가 지나치게 낮게 책정될 가능성이 있는 경우 보금자리주택용지 공급가격을 조정할 수 있도록 함

\* 주택용지 공급가격을 별도로 정할 수 있는 사유를 “저렴한 가격으로 공급하기 위하여”에서 “서민 주거안정과 보금자리주택의 원활한 공급을 위하여”로 변경

의무거주기간을 5년 범위내에서 시세비율에 따라 단계화

- 거주 의무기간을 해당주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년의 범위내에서 대통령령으로 단계화

\* 시세비율 70% 미만 5년, 70~85% 미만 3년, 85% 이상 1년 (시행령 제35조의4제1항)

보금자리주택 분양가심사위원회 설치

- GB 보금자리지구에서 공급하는 보금자리주택의 분양가를 심의하기 위하여 공공시행자가 분양가심사위원회를 설치·운영

4-5. 개정 법(‘14.1.14 개정, 시행 1.14)

\* 강석호 의원입법

법 제명 변경 및 보금자리주택의 용어 변경

- 법 제명을 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에서 「공공주택건설 등에 관한 특별법」으로, “보금자리주택” 및 “보금자리주택지구” 등의 용어를 “공공주택” 및 “공공주택지구” 로 변경

주택지구의 변경·해제 제안사유 구체화

- 주택사업 시행자의 주택지구 변경·해제 제안에 관한 사항을 구체화

행복주택사업에 대한 특례

- 행복주택의 입주대상·입지와 판매, 업무, 숙박시설 등 건설허용, 공공주택의 임대 및 분양주택비율·주택지구내 건축승인 특례 등
- 국·공유재산, 철도부지의 사용허가 시 일반경쟁 입찰, 사용허가 요건, 사용기간 및 영구시설물 축조금지 등의 제한 완화와 사용료 감면
- 학교용지 개발·확보 의무 완화, 건폐율·용적률, 대지의 조경, 공개공지, 공원·녹지 및 주차장설치 등에 대한 특례 규정

4-6. 개정 법(‘15.1.20 개정, 시행 1.20)

\* 박기춘, 이언주 의원입법

- 공공주택사업의 시행자로 지정할 수 있는 자에 「주택법」에 따른 주택도시기금을 출자하여 설립한 부동산투자회사를 추가하고, 공공주택사업의 공동시행 범위를 확대함

- 국토교통부장관은 주택지구 해제 시 대규모 지역으로서 난개발이 우려되는 때에는 10년의 범위에서 특별관리지역으로 지정하고 관리계획을 수립할 수 있도록 함

#### 4-7. 개정 법('15.8.28 개정, 시행 12.28)

\* 김희국, 이노근 의원입법

- (이유) 공공주택 건설, 관리·운영 등의 체계적인 추진과 소규모 개발 활성화 등을 위해 관련 법령의 개편에 맞춰 공공주택법 전면 개정
- (내용) 공공주택 공급·관리계획 신설, 도시내 소규모 주택지구 개발 활성화, 통합심의 대상 확대, 행복주택 국유지 활용범위 확대, 택지개발촉진법 관련 규정, 임대주택법 관련규정 이관

#### 4-8. 개정 법('16.12.2 개정, 시행 '17.6.3)

\* 이언주, 조정식 의원입법

- 관할 지방자치단체의 장이 특별관리지역 내의 모든 불법건축물에 대하여 일정 기간 내에 철거 등의 조치를 취할 수 없는 현실적 측면을 감안하여 철거 등의 필요한 조치를 하여야 한다는 현행 강행규정을 임의규정으로 개정
- 행정처분의 실효성 확보를 위하여 철거 등 시정명령을 이행하지 않을 경우 이행강제금을 부과
- 청년층·장애인·고령자 및 저소득층 등 주거취약계층에게 공공주택을 우선 공급하도록 하여 서민주거안정 및 주거복지 증진 등을 도모

#### 4-9. 개정 법('17.8.9 개정, 시행 '18.2.10)

\* 임종성, 주호영 의원입법

- 불법적으로 공공임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 경우에는 국토교통부장관 등이 4년 이내의 범위에서 공공임대주택 입주 자격을 제한할 수 있도록 함
- 공공임대주택 임차인이 국토교통부령으로 정하는 자산이나 소득 기준을 초과하여 소유하는 경우 공공주택사업자가 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있도록 근거를 마련

4-10. 개정 법('17.10.24 개정, 시행 '18.4.25)

\* 함진규 의원입법

- 공공주택사업자가 공공임대주택의 일부 세대를 별도의 기준에 따라 일정한 요건을 갖춘 자에게 임대하여 가정어린이집을 운영할 수 있도록 개정

4-11. 개정 법('19.4.30 개정, 시행 '19.4.30)

\* 김상훈, 박홍근 의원입법

- 주민 등의 의견 청취를 위한 공고 전까지 주택지구 지정을 위한 조사, 관계 기관 협의 등의 과정에서 관련 정보 누설 금지 의무가 부과되는 기관 확대
- 국토교통부, 공공주택사업자 등 기관·업체에 종사하는 자에 대하여 업무 처리 중 알게 된 주택지구 지정 관련 정보를 목적 외로 타인에게 제공 또는 누설하지 못하도록 하고, 이를 위반한 자에 대한 벌칙규정 마련

4-12. 개정 법('18.12.31 개정, 시행 '19.7.1)

\* 양승조 의원입법

- 공공주택 우선공급 대상인 청년층·장애인·고령자 및 저소득층에 신혼부부를 추가하고, 공공주택의 건설 관련 세제지원의 목적을 저소득층 주거안정뿐만 아니라 청년층·고령자·저소득층·신혼부부 등의 주거안정으로 확대

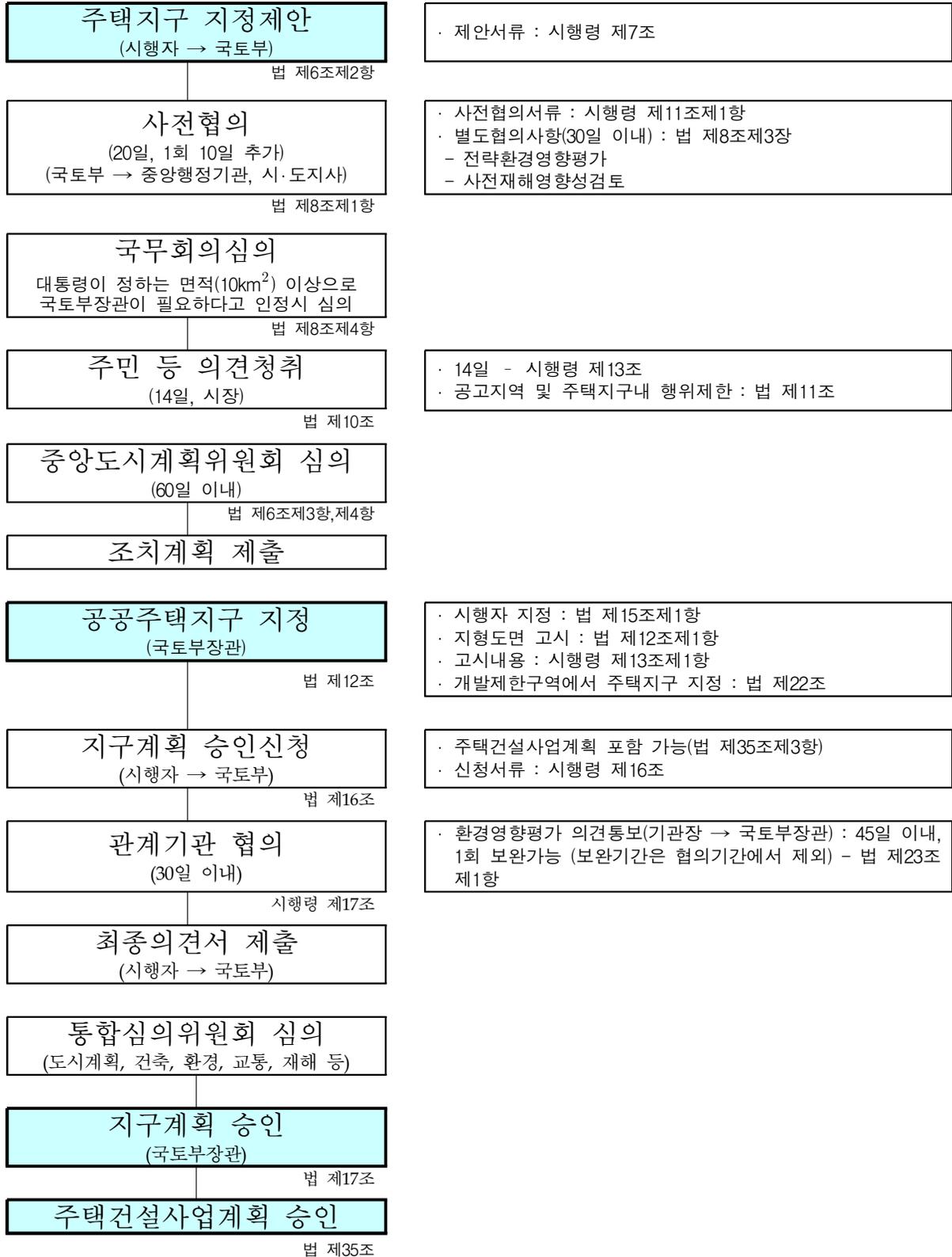
4-13. 개정 법('20.8.18 개정, 시행 '20.10.19)

\* 박상혁 의원입법

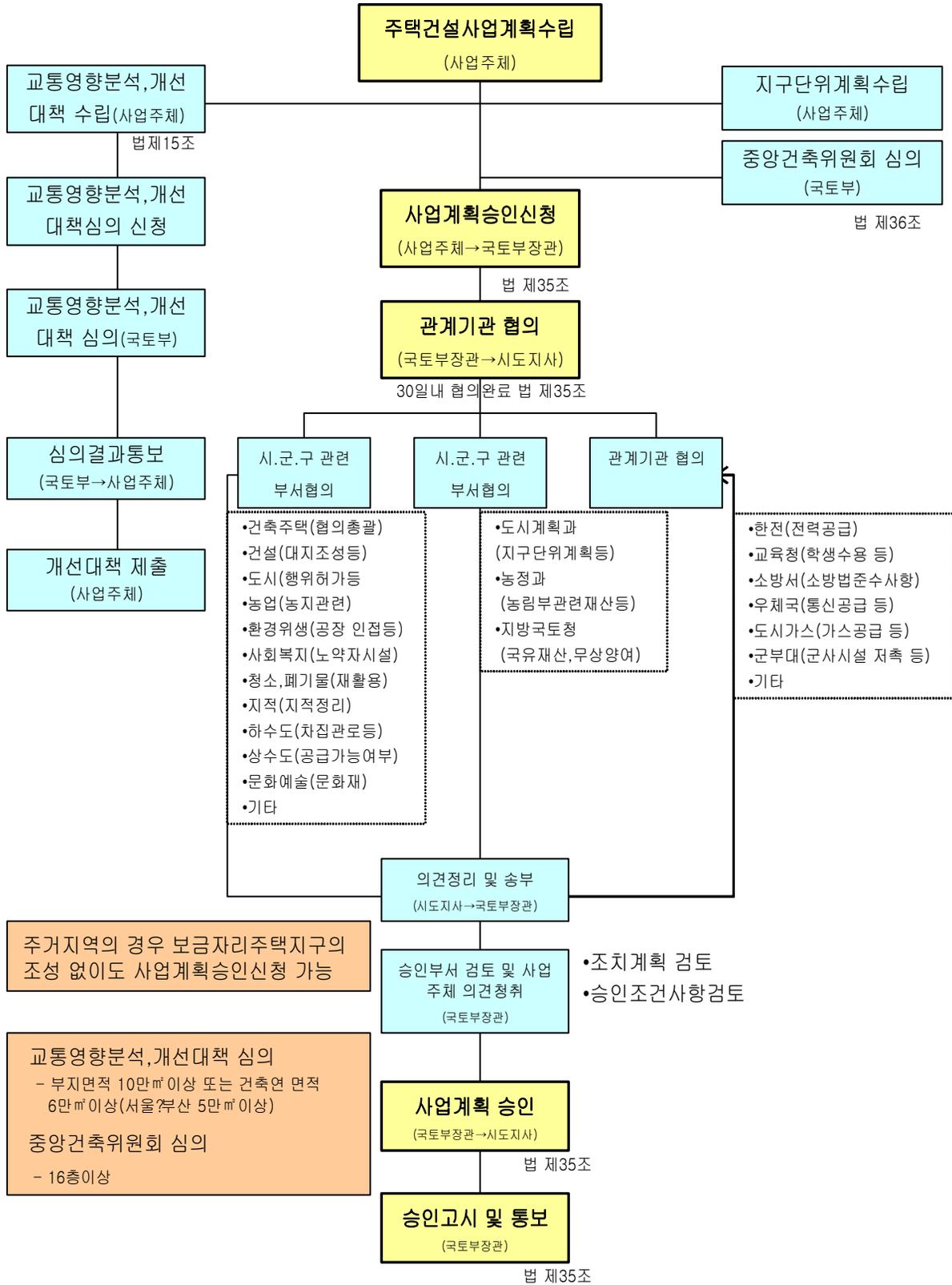
- 1인 주거 수요 증가에 대응하여 입지가 우수한 도심 내의 유휴 오피스·숙박 시설 등을 공공매입임대주택으로 공급할 수 있도록 공공주택사업자가 공공매입 임대주택으로 공급하기 위하여 매입할 수 있는 매입대상의 범위를 확대
- 공공임대주택의 공급을 보다 활성화하기 위하여 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자에 대해서는 완화된 주차장 설치기준을 적용할 수 있도록 함

## [참고] 공공주택 사업추진절차

### 공공주택지구 내 절차



## 주거지역 내 절차



## 5. 공공주택 공급계획 및 실적

□ 공공주택 공급계획

① 보금자리주택 150만호 건설계획(2009~2018)

○ 유형별 공급계획

유형		호수	주요 내용
임대주택 (80만호)	장기임대	영구임대	10만 · 영구임대목적의 주택으로 최저소득층을 위해 공급 (재정지원으로 시중가의 30%로 공급)
		국민임대	40만 · 의무임대기간 30년이며, 시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등임대료제, 전세·월세 선택제)
	공공임대	10년·분납	20만 · 10년간 임대 후 분양 전환 · ‘지분형 임대주택’ 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가소유를 촉진(능동적 복지 구현)
		장기전세	10만 · 월임대료 부담이 없는 ‘장기전세(20년 범위)형’으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여(도심위주로 공급)
분양주택		70만	· 분양목적의 국민주택규모 이하주택(저가 공급)

\* 지분형 임대주택 : 공공이 운영하고, 초기에는 소액으로 지분 취득 후 단계적으로 지분 상향 (30% → 50~70%내 취득 → 10년후 나머지 취득)

○ 연도별 공급계획

(단위 : 만호)

구분	계	'09년	'10년	'11년	'12년	'13~'18년	
합계	150	13	18	15	15	89 (연평균 15)	
지역별	수도권	100	9	14	11	11	55 (연평균 9)
	지방권	50	4	4	4	4	34 (연평균 6)
주택유형	임대	80	7	9.5	10	9.5	44 (연평균 7)
	분양	70	6	8.5	5	5.5	45 (연평균 8)

② ('13년~'17년간 추진) 준공 기준

(단위 : 만호)

구 분		계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	
계		49.7	7.7	9.0	11.0	11.0	11.0	
건 설 임 대	소계	29.7	3.7	5.0	7.0	7.0	7.0	
	영구	2.9	0.03	0.1	0.8	1.0	1.0	
	국민	14.7	2.3	2.1	3.5	3.6	3.2	
	행복	1.0	-	-	-	0.2	0.8	
	공공 임대	공공	6.0	0.8	1.3	1.7	1.2	1.0
		민간	5.1	0.6	1.5	1.0	1.0	1.0
매입임대		7.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
전세임대		12.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	

③ ('18년~'22년간 추진) 준공 기준

(단위 : 만호, 만실)

사업유형별 구분			'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계	평균	
주체	공급유형	공급대상								
공적임대주택 총계			17	17	17	17	17	85.0	17.0	
공공임대 주택 (준공· 입주기준)	총 계		13	13	13	13	13	65.0	13.0	
	건설형	합 계	7	7	7	7	7	7	35.0	7.0
		청년	1.1	1.4	1.5	1.5	1.5	7.0	1.4	
		신혼부부	1.8	2.4	2.6	2.8	2.9	12.5	2.5	
		고령자	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	3.0	0.6	
		기타	3.6	2.7	2.3	2.0	1.9	12.5	2.5	
	매입형	합 계	2.0	2.5	2.5	3.0	3.0	13.0	2.6	
		청년	0.2	0.4	0.5	0.7	0.7	2.5	0.5	
		신혼부부	0.5	0.8	0.7	1.0	1.0	4.0	0.8	
		고령자	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.5	0.1	
		기타	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.0	1.2	
	임차형	합 계	4.0	3.5	3.5	3.0	3.0	17.0	3.4	
		청년	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5	0.7	
		신혼부부	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5	0.7	
		고령자	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	1.5	0.3	
기타		2.3	1.8	1.8	1.3	1.3	8.5	1.7		
공공지원 주택 (부지확보 기준)	총 계		4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0	
		리츠·펀드형	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	16.5	3.3	
		청년 (실기준)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	6.0 (12.0)	1.2 (2.4)	
		소규모 정비사업	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.0	0.2	
		집주인 임대사업	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5	

④ 공공주택 공급실적(2013~2021년)

○ 유형별 / 권역별

(단위 : 호)

연도	구분	계	유형별							권역별	
			분양	임대	영구	국민	행복	공공		수도권	지방
								공공	민간		
'13년	준공	65,997	24,115	41,882	462	23,288	-	8,165	9,967	34,377	31,620
	사업승인	73,989	4,568	69,421	4,591	24,335	362	12,858	27,275	30,712	43,277
'14년	준공	87,840	25,022	62,818	2,032	24,699	-	17,640	18,447	48,859	38,981
	사업승인	62,606	3,968	58,638	1,518	8,431	26,256	11,623	10,810	40,545	22,061
'15년	준공	87,285	16,579	70,706	3,595	22,457	847	19,393	24,414	34,200	53,085
	사업승인	77,064	4,448	72,616	1,353	5,500	37,999	17,215	10,549	44,122	32,942
'16년	준공	91,308	19,941	71,367	3,063	31,192	4,271	14,157	18,684	45,921	45,387
	사업승인	76,882	4,528	72,354	2,339	4,202	38,231	18,196	9,386	41,003	35,879
'17년	준공	90,873	20,839	70,034	3,182	18,827	11,602	22,736	13,687	52,259	38,614
	사업승인	84,421	8,673	75,748	5,339	17,602	28,230	20,550	4,027	48,510	35,911
'18년	준공	88,957	19,284	69,673	2,277	9,109	26,799	20,630	10,858	49,172	39,785
	사업승인	81,829	17,711	64,118	5,497	22,707	28,176	5,998	1,740	54,468	27,361
'19년	준공	73,925	14,053	59,872	2,447	8,338	23,860	16,321	8,906	39,396	34,529
	사업승인	89,864	33,185	56,679	5,911	12,348	34,246	4,174	-	62,317	27,547
'20년	준공	89,069	16,806	72,263	3,695	22,643	25,018	20,055	852	58,069	31,000
	사업승인	81,729	33,012	48,717	2,262	9,897	33,700	2,858	-	53,518	28,211
'21년	준공	66,400	20,808	45,592	3,776	17,043	19,394	3,314	2,065	41,359	25,041
	사업승인	61,953	27,569	34,384	1,815	4,276	22,106	6,187	-	53,317	8,636

○ 사업주체별

(단위 : 호)

연도	구분	합 계			공공분양		영구임대		국민임대		행복주택		공공임대	
		계	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체	LH	지자체
'13년	준공	65,997	44,572	21,425	17,689	6,426	392	70	21,273	2,015	-	-	5,218	12,914
	승인	74,351	40,754	33,597	3,673	895	3,561	1,030	22,940	1,757	362	-	10,218	29,915
'14년	준공	87,840	51,486	36,354	19,799	5,223	1,308	724	20,653	4,046	-	-	9,726	26,361
	승인	88,862	72,482	16,380	3,968	-	1,518	-	31,731	2,956	23,730	2,526	11,535	10,898
'15년	준공	88,132	52,436	35,696	13,345	3,234	3,301	294	20,530	2,774	40	807	15,220	28,587
	승인	115,063	92,088	22,975	2,763	1,685	1,097	256	37,953	5,546	33,227	4,772	17,048	10,716
'16년	준공	95,579	70,295	25,284	16,715	3,226	2,964	99	34,555	908	4,205	66	11,856	20,985
	승인	115,113	92,933	22,180	1,133	3,395	1,271	1,068	38,916	3,517	35,320	2,911	16,293	11,289
'17년	준공	102,475	75,568	26,907	14,361	6,478	1,970	1,212	27,558	2,871	10,342	1,260	21,337	15,086
	승인	112,651	76,219	36,432	1,680	6,993	5,001	338	32,621	13,211	19,064	9,166	17,853	6,724
'18년	준공	88,957	65,986	22,971	15,388	3,896	1,624	653	7,695	1,414	21,043	5,756	20,236	11,252
	승인	81,829	65,775	16,054	13,619	4,092	5,468	29	20,496	2,211	20,294	7,882	5,898	1,840
'19년	준공	73,925	52,504	21,421	1,830	-	1,712	735	7,575	763	17,335	6,525	13,659	11,568
	승인	89,864	66,802	23,062	19,696	13,489	4,817	1,094	11,241	1,107	30,336	3,910	712	3,462
'20년	준공	89,069	68,657	20,412	14,709	2,097	3,400	295	15,632	7,011	18,472	6,546	16,444	4,463
	승인	81,729	70,583	11,146	31,549	1,463	2,099	163	6,749	3,148	28,916	4,784	1,270	1,588
'21년	준공	66,400	47,912	18,488	12,662	8,146	2,554	1,222	13,623	3,420	16,155	3,239	2,918	2,461
	승인	61,953	48,728	13,225	23,829	3,740	1,355	460	2,881	1,395	16,565	5,541	4,098	2,089

## 6. 신혼희망타운 제도

### 6-1. 신혼희망타운 개요

#### □ 기본개요

- 육아·보육을 비롯한 신혼부부 수요를 반영하여 건설하고, 전량을 신혼부부에게 공급하는 신혼부부 특화형 공공주택
- (공급물량) 총 15만호 공급(분양 10만호 + 장기임대 5만호)
- (공급대상) 공급시점 기준 신혼 7년 이하 신혼부부 및 예비 신혼부부, 영유아가 있는 한부모가정을 대상으로 하되, 평균소득 130%(맞벌이 140%)에게 공급하고, 2단계 가점제를 통해 공정한 입주기회 제공

#### □ 신혼희망타운 특징

- (특화설계) 법정 기준보다 많은 어린이집 설치, 통학길 특화 및 층간소음 저감 등 신혼부부 특성 반영
  - 스마트홈 기술을 적용하여 미세먼지 저감, 에너지 절감, 화재·범죄 예방 등 안전하고 쾌적한 주거환경 조성
- (주택유형) 분양형(10만호)과 장기임대(5만호)를 혼합하여 공급
- (자금부담) 분양형의 경우 목돈이 부족한 무주택 실수요 신혼부부를 위하여, 초기부담 30%만 부담하면 되도록 하고,
  - 거주기간에도 1%대 초저리 대출지원으로 월부담액을 경감
- (좋은 입지) 기존택지 활용 및 신규택지 개발을 통해 교통이 편리하고 주거여건이 좋은 도심 내외에 공급

## 6-2. 입주자격 및 입주자 선정기준

### ① 입주자격

- (기본자격) 혼인기간이 7년 이내 또는 6세이하의 자녀를 둔 신혼부부(무주택세대구성원)와 입주자모집공고일로부터 1년 이내 혼인사실 증명이 가능한 예비신혼부부(무주택세대구성원) 또는 만6세이하 자녀를 둔 한부모가족
- (소득기준) 맞벌이 신혼부부는 도시근로자 평균소득 140%, 외벌이 신혼부부는 130% 이하
- (자산기준) 공공분양주택 최초로 순자산기준을 도입하여 순자산이 3.41억원 이하  
 \* 부동산+자동차+금융자산+일반자산 - 부채 = 3.41억원

#### 〈신혼희망타운 청약 가능한 자격기준〉

구 분		조정안
기본 자격	신혼부부	혼인 기간이 7년 이내 또는 6세이하의 자녀를 둔 무주택세대구성원
	예비신혼부부	입주자모집공고일로부터 1년 이내 혼인사실 증명이 가능한 무주택세대구성원
	한부모가족	만 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족
소득기준		맞벌이 140% 이하, 외벌이 130% 이하
자산기준		순자산 3.41억원 이하
기 타		주택청약종합저축(청약저축 포함) (6개월 경과, 납입 6회 이상)

### ② 입주자선정기준

- 혼인 2년이내 및 예비부부에게 30%를 우선공급(가점제)하고, 잔여 70%를 가점제로 선정

1단계 가점제		2단계 가점제	
대 상	예비 및 혼인 2년 이내 신혼부부(만2세이하 자녀를 둔 한부모가족 포함)	대 상	1단계 낙첨자 및 잔여자
공급비율	30%	공급비율	70%
가점표 특이사항	가구소득, 해당지역(시·도) 연속 거주기간, 청약통장 납입인정 횟수	가점표 특이사항	미성년자녀수, 무주택기간, 해당지역 연속 거주기간, 청약통장 납입인정 횟수

- 1단계로, 예비 및 2년 이내 신혼부부(만2세 이하 자녀를 둔 한부모가족 포함)를 대상으로 30% 물량을 「가점표 1」을 적용하여 우선 공급

〈가점표 1〉

가점항목	평가요소	점수	비 고
(1) 가구소득	① 70% 이하 ② 70% 초과 100% 이하 ③ 100% 초과	3 2 1	배우자가 소득이 있는 경우 80% 이하 배우자가 소득이 있는 경우 80~110% 배우자가 소득이 있는 경우 110% 초과
(2) 해당 지역(시·도) 연속 거주기간	① 2년 이상 ② 1년 이상 2년 미만 ③ 1년 미만	3 2 1	시는 특별시·광역시·특별자치시 기준 이고, 도는 도·특별자치도 기준 (결혼 전의 기간도 포함)
(3) 입주자저축 납입인정 횟수	① 24회 이상 ② 12회 이상 23회 이하 ③ 6회 이상 11회 이하	3 2 1	입주자저축 가입 확인서 기준

- 2단계로, 나머지 70% 물량을 1단계 낙첨자, 잔여자 등을 대상으로 「가점표 2」를 적용하여 선정

〈가점표 2〉

가점항목	평가요소	점수	비 고
(1) 미성년자녀수	① 3명 이상 ② 2명 ③ 1명	3 2 1	태아(입양) 포함
(2) 무주택기간	① 3년 이상 ② 1년 이상 3년 미만 ③ 1년 미만	3 2 1	공급규칙 제27조제3항에 따라 산정 (결혼 전의 기간도 포함)
(3) 해당 지역(시·도) 연속 거주기간	① 2년 이상 ② 1년 이상 2년 미만 ③ 1년 미만	3 2 1	시는 특별시·광역시·특별자치시 기준 이고, 도는 도·특별자치도 기준
(4) 입주자저축 납입인정 횟수	① 24회 이상 ② 12회 이상 23회 이하 ③ 6회 이상 11회 이하	3 2 1	입주자저축 가입 확인서 기준

### 6-3. 신혼희망타운 특화

- (입지·평면설계특화) 우수한 입지에 지상공간을 공원화하고 ‘학교가는 길’ 및 맞춤형 평면 등 특화설계 적용
  - 유치원·학교와 인접한 부지를 선정하고 통학길 특화(만남광장, 독서가든 등), 맞춤형 평면설계 및 주차장 100% 지하화 등 추진

〈그림1. 신혼희망타운 특화설계〉



- (맞춤형 시설·서비스) 어린이집을 법정기준\*보다 2배 이상 확충하고, 지자체 협의를 통해 국공립으로 운영하며 돌봄교실, 키즈카페 등 설치
  - \* 500세대 미만 단지 : [세대수×0.1]명 이상
  - 500세대 이상 단지 : [50+(세대수-500)×0.02]명 이상(공공주택업무처리지침)
  - 커뮤니티의 지속적 이용과 활성화를 도모하고 운용·관리의 전문성 확보를 위해 전문 코디네이터 제도 도입·운영

〈그림2. 신혼희망타운 맞춤형 시설·서비스〉



- (실생활 밀착형 스마트홈) 미세먼지와 층간소음 저감, 관리비 절감, 화재·범죄 등 생활안전성 제고와 같은 실생활 필수기술을 접목

〈그림3. 신혼희망타운 실생활 밀착형 스마트홈〉



## 7. 영구임대주택 제도

### 7-1. 영구임대주택의 정의

- 수급자(생계/의료급여), 국가유공자등, 일본군위안부 피해자 등 사회보호 계층의 주거안정을 목적으로 건설된 임대주택

### 7-2. 영구임대주택 입주자격

- 입주자격

구분	순위	내 용
일반 공급	1순위	가. 국민기초생활보장법 상의 생계급여수급자 또는 의료급여수급자 나. 다음 어느 하나에 해당하는 사람으로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하 이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 1) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족 3) 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 4) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 5) 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자 다. 일본군위안부 피해자 라. 보호대상 한부모가족 마. 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족하는 북한이탈주민 바. 장애인등록증이 교부된자(지적장애인·정신장애인 및 3급 이상의 뇌병변 장애인의 경우에는 그 배우자를 포함)로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고 제13조제3항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족 하는 사람 사. 만65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속포함)을 부양같은 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재되어 있는 경우로 한정)하는 사람으로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람 아. 아동복지법에 따라 아동복지시설에서 퇴소하는 자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 사람으로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 90퍼센트, 2명인 경우에는 80퍼센트를 말한다) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족 하는 사람 자. 만65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
	2순위	차. 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 70퍼센트, 2명인 경우에는 60퍼센트를 말한다) 이하인 사람으로서 영구임대주택의 자산요건을 충족 하는 사람 카. 국토교통부장관 또는 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 사람 타. 장애인등록증이 교부된자(지적장애인·정신장애인 및 3급 이상의 뇌병변 장애인의 경우에는 그 배우자를 포함)로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 120퍼센트, 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족 하는 사람

## 8. 국민임대주택 제도

### 8-1. 국민임대주택의 정의

- 저소득층의 주거안정을 위해 정부 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금 지원으로 한국토지주택공사와 지자체가 건설·공급하여 30년 이상 임대하는 주택

### 8-2. 국민임대주택 입주자격

- 입주자격

구 분	입 주 자 격
전용 50㎡미만	무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 50%('22년 321만원, 3인 가구 기준) 이하인 사람
전용 50㎡ ~ 60㎡이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%('22년 449만원, 3인 가구 기준) 이하인 사람
전용 60㎡초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원으로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%('22년 642만원, 3인가구 기준) 이하인 사람

\* '18.2.22이후 적용

○ 국민임대주택 입주 자격·순위 및 가감점제도

구 분	3점	2점	1점
① 공급신청자 나이	50세 이상	40세 이상	30세 이상
② 부양가족수(태아 포함)	3인 이상	2인	1인
③ 당해 주택건설지역 거주기간	5년 이상	3년 이상	1년 이상
④ 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 1년 이상 부양자 : 3점			
⑤ 미성년자녀수(만20세미만, 태아포함)	3자녀이상	2자녀이상	-
⑥ 청약저축 추가납입회수	60회 이상	48회 이상	36회 이상
⑦ 중소기업 중 제조업에 종사하는 근로자(임원제외) : 3점			
⑧ 사회취약계층			
- 별표3 제1호가목~마목, 사목, 아목, 자목 및 카목 : 3점			
* 생계·의료급여 수급자(세대원 포함), 국가유공자(보훈대상자, 5.18민주유공자, 특수 임무수행자, 참전유공자 포함) 또는 그 유족으로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하이고 영구임대주택 자산요건을 충족한 사람, 일본군 위안부 피해자, 보호대상 한부모가족, 북한이탈주민·아동복지시설 퇴소자로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하이고 영구임대주택 자산요건을 충족한 사람, 65세이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 사람으로서 생계·의료급여 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람, 65세 이상으로서 국민기초생활보장법에 따른 수급권자 또는 차상위계층, 기타 국토교통부장관, 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 사람			
- 국민기초생활보장법의 규정에 의한 차상위계층에 속한 사람 : 3점			
- 영구임대주택에 거주하는 사람중 주택청약종합저축가입자 : 3점			
⑨ 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제11조에 따른 피공제자 중 1년 이상 공제부금이 적립된 사람 : 3점			
⑩ 해당 사업주체가 공급하는 건설임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는 사람인 경우 : 계약체결일부터 경과기간에 따라 -1점에서 -5점			

## 9. 행복주택 제도

### 개념

- 행복주택은 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 직주근접이 가능한 곳에 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 주변 시세보다 저렴하게 공공임대주택을 공급하는 정책

### 입주대상

- 대학생, 청년, 신혼부부 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에게 우선 공급

### 대상부지

- 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 공공용지, 도시재생용지, 공기업용지 등 다양한 용지를 활용

### 임대료

- 사업비, 입주자 부담능력 등을 종합 고려하여 합리적 수준에서 책정(주변시세 60~80%)
  - \* 주거급여수급자 60%, 대학생 및 청년(소득無) 68%, 청년(소득有) 및 창업·지역 전략산업지원주택 입주자 72%, 고령자 76%, 신혼부부·한부모가족·산단근로자 및 중소기업근로자전용주택의 장기근속자 80%

### 입주자별 공급대상 비율

- 일반형\* : 대학생·청년·신혼부부 80%, 주거급여수급자·고령자 20%
  - \* 단, 공공주택사업자는 지역별 특성 고려가 필요한 경우 시장 등의 의견을 들어 10% 범위에서 공급비율 조정 가능, 세대수 50호 이하시 별도 공급비율 적용 가능
- 산업단지형 : 산업단지 근로자·대학생·청년·신혼부부 90%, 고령자 10%
- 수요맞춤형 : 맞춤형 대상자 100%(창업<sup>(예비)창업인</sup>, 지역전략<sup>전략산업종사자</sup>, 중기전용<sup>중기근로자</sup>)

### 거주기간

대학생, 청년	신혼부부·한부모가족 창업·지역전략산업지원주택 입주자, 중기근로자전용주택의 장기근속자	주거급여수급자, 고령자, 철거전 기존거주자	산단근로자
6년	6년 (1명이상 자녀있을시 10년)	20년	6년(단, 예비입주자, 재공급신규입주자 없을시 2년씩 연장 가능)

□ 입주자격

계층	입주 자격 (모집공고일 기준)	
	일반 사항	소득 및 자산 ('22년기준)
대학생	<ul style="list-style-type: none"> <li>미혼인 무주택자로서 <b>대학교 재학</b>(입학, 복학 예정) 중 이거나, 대학·고등학교(혹은 이와 동등한 학력이 인정되는 교육기관)를 졸업·종퇴 후 2년 이내의 <b>취업준비생</b></li> </ul>	<b>(소득)</b> 본인·부모합계 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득(이하 '평균소득'이라 함)의 100% 이하 <b>(자산)</b> 본인 총 자산 0.86억원, 자동차 미소유
청년	<ul style="list-style-type: none"> <li>미혼인 무주택자로서 ①'만 <b>19~39세</b>'이거나 ② '소득활동 종사자' 또는 '퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급 자격이 있는 자', 혹은 ③ 예술인 (단, ②,③의 경우, 소득활동 종사기간 5년 초과자는 제외)</li> </ul>	<b>(소득)</b> 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(단, 세대주가 아닌 세대원일 경우 본인 기준) <b>(자산)</b> 본인 총자산 2.88억원, 자동차 3,557만원
신혼부부 한부모가족	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택 세대구성원(예비신혼부부는 혼인으로 구성될 세대원 모두 무주택자)으로서 <b>결혼 7년 이내</b>인 사람(예비신혼부부 포함) 또는 <b>6세 이하 자녀를 둔 사람</b></li> <li>한부모가족(6세 이하 자녀, 태아를 포함)</li> </ul>	<b>(소득)</b> 세대소득이 평균소득의 100% 이하(단, 맞벌이부부 120%) <b>(자산)</b> 세대내 총자산 3.25억원, 자동차 3,557만원
고령자	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택 세대구성원으로서 <b>65세 이상인 사람</b></li> </ul>	<b>(소득)</b> 세대소득이 평균소득의 100% 이하 <b>(자산)</b> 세대내 총자산 3.25억원, 자동차 3,557만원
주거급여 수급자	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택 세대구성원으로서 <b>주거급여수급 대상자</b>인 사람</li> </ul>	<b>(소득)</b> 세대소득이 중위소득 46% 이하 <b>(자산)</b> 소득인정액 평가 시 반영
일자리 연계형 지원주택 입주자	산단 근로자 <ul style="list-style-type: none"> <li>무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 <b>산업단지·경제자유구역(인접지역 포함)의 입주기업 등에 재직중인 사람</b>(1년 이상 근무 혹은 근무 예정)</li> </ul>	<b>(소득)</b> 세대소득이 평균소득의 100% 이하(단, 맞벌이부부 120%) <b>(자산)</b> 세대내 총자산 3.25억원, 자동차 3,557만원
	창업 지원 주택 <ul style="list-style-type: none"> <li>무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 <b>1인창조기업법 제2조에 해당하는 사람</b> 혹은 지자체장이 지역전략산업 등의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 <b>(예비)창업자 [19~39세]</b></li> </ul>	
	지역 전략 산업 지원 <ul style="list-style-type: none"> <li>무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 <b>지역전략산업에 종사하는 사람</b> 등 해당 지방자치단체의 장이 지역전략산업의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 사람 <b>[19~39세]</b></li> </ul>	
	중기 근로자 전용 주택 <ul style="list-style-type: none"> <li>무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 <b>중소기업에 근무하는 청년(19~39세) 및 신혼부부·한부모가족, 장기근속자</b>(미성년 자녀 1명 이상 포함 총 3명 이상 구성 세대의 구성원으로 중소기업에 근무 총 5년 이상)</li> </ul>	
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년, 한부모가족, 신혼부부·일자리연계형 지원주택 입주자(부부 중 1인)는 입주 전까지 <b>청약통장 가입 필요</b>하며 예비신혼부부는 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 함                          → 대학생, 고령자, 수급자는 해당없음</li> </ul>	<b>(소득)</b> 1,2인 가구는 전 계층 소득요건 적용시 기존비율에서 다음과 같이 가산 - 1인가구 : 20% - 2인가구 : 10%

※ 2022년 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득  
 : (1인가구) 3,212,113원/ (2인가구) 4,844,370원/ (3인가구) 6,418,566원/ 4인가구 7,200,809원,  
 (5인가구) 7,326,072원/ (6인이상) 5인가구소득에 1인 평균금액(453,753원)<sup>1인 증가 시마다 합산</sup>

## 10. 일자리연계형 주택

### □ 개요

- (개념) 청년 창업인, 근로자들이 안정적으로 거주, 성장할 수 있도록 업무지원시설·프로그램+생활SOC 등을 연계시킨 공공임대주택

\* 공공임대(공공주택사업자), 업무지원시설·프로그램·생활SOC(지자체등) 연계

#### 〈지원시설 연계 유형형태에 따른 구분〉

구분	복합건축형	연접지원형
주택 형태	창업지원, 지역전략산업 지원주택 지역전략산업 및 산단 근로자 지원을 위해	산단, 중기근로자 지원주택 직장 인근에 공동주택 공급
주거 개념도	 <p>(사례) 전주동서학지구(지역전략) 96호, 지역 전략산업(문화) 연계</p>	 <p>(사례) 음성맹동 행복주택(중기전용) 300호, 충북 혁신도시 주변 산단에 위치</p>
생활 SOC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (생활지원 시설) 휘트니스, 커뮤니티 등</li> <li>• (일자리지원 시설) 공용회의실 등 업무공간, 창업공간</li> </ul>	
서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 창업, 교육관련 프로그램 운영 등</li> </ul>	

- (유형) ①창업 지원 주택, ②지역전략산업 지원 주택, ③중소기업 근로자 지원 주택 전용 및 우선공급, ④산업단지형 행복주택

구분	창업 지원주택	지역전략산업 지원주택	중기근로자 지원주택		산업단지형 행복주택
			전용주택	우선공급	
입주 대상	창업인, 종사자 (청년 19~39세)	전략산업종사자 (청년 19~39세)	중기근로자 중 청년, 신혼부부, 장기근속자 등	중기근로자 중 청년, 신혼부부, 한부모 가족	산업단지 1년 이상 근무자
주택 형태	행복주택, 통합공공임대주택, 매입임대(단, 매입임대 공급계획은 없음)		행복주택, 통합공공임대주택	행복주택, 매입·전세임대	행복주택
	국토부 장관 별도 지정 필요			국토부 장관 별도 지정 불요	
임대료	행복: 시세 72% 통합: 소득수준에 따라 차등부과 매입: 공공주택사업자가 결정		행복: 시세 72~80% 통합: 소득수준에 따라 차등부과	행복: 시세 72~80% 매입: 사업자결정 전세: 기금대출이자	시세 80%

## 11. 고령자복지주택

- (개념) 무장애 설계가 적용된 임대주택과 사회복지시설(1~2천㎡)을 복합하여, 무주택 고령자\*에게 주거와 복지서비스를 함께 제공

\* (순위) 수급자→평균소득 70%이하 국가유공자 등→평균소득 50%이하→중위소득 150%이하



- (추진현황) 민간기부금과 정부재정을 공동 활용하여 '16년 10개 단지 (1,186호), '17년 10개 단지(1,154호)를 선정하였으며, 민간기부금 소진에 따라 복지시설 건설비\*를 재정으로 확보하여 지자체의 제안을 받아 '19년부터 40개 단지(4,221호)를 선정 및 19곳 2,260호 준공

\* (임대주택건설) 정부재정 등, (복지시설건설) 정부 50% + 지자체·시행자50%

- (공급계획) 매년, 약 10개 단지(1,000호 이상)를 선정(사업승인) 예정

## 12. 통합공공임대주택

### □ 개념

- 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료 체계 등 제도 전반을 수요자 관점에서 개선한 공공임대주택

### □ 주요내용

- (공급기준 일원화) 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하이고, 총자산이 소득 3분위 순자산 평균값('22년, 3.25억원) 이하인 가구
  - 저소득층의 입주기회를 충분히 보장하기 위해 공급물량의 60%는 기준 중위소득 100% 이하 가구에게 우선공급
  - 우선공급 대상은 기존 영구·국민임대의 우선공급 대상이 모두 포함되며, 주거지원 필요성이 높은 비주택 거주자 등은 신설

〈통합공공임대주택 공급기준 개요〉

구분	우선공급	일반공급
공급물량	60% * 시·도지사 승인 시 60% 초과 가능	40%
소득요건	기준 중위소득 100% 이하	기준 중위소득 150% 이하 * 맞벌이 신혼부부는 180% 이하
자산요건	3/5분위 순자산 평균값 이하 * '21년 기준, 2.92억원	좌동
선정방법	배점(동점일 경우 추첨)	추첨

- (소득연계형 임대료 도입) 소득에 따라 부담 가능한 임대료를 부과하고, 기존 임대료 기준 차이에 따른 입주자 간 형평성 문제\*를 보완
  - \* 수급자가 거주지역 내 영구임대가 공급되지 않아 행복주택에 거주하는 경우 영구임대(시세 30%)와 비교할 때 높은 임대료(시세 60%)를 지불하는 불합리

〈시세대비 임대료율〉

기준 중위소득	0~30%	30~50%	50~70%	70~100%	100~130%	130~150%
시세대비 임대료율	0.35	0.40	0.50	0.65	0.80	0.90

- (거주기간 확대) 이사걱정 없이 내 집처럼 살 수 있도록 30년 거주
- (중형주택 도입) 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(전용 60~85㎡) 신규 도입

### 13. 기존주택 등 매입임대주택

#### 13-1. 제도개요

추진배경

- 기초생활수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구 주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 강구하도록 하라는 대통령 지시('04.1.5)가 있어 매입임대 시범사업 추진
- 시범사업을 거쳐 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존주택을 매입, 개·보수한 후 저렴하게 임대하는 사업을 확대 추진('05.4.27대책)
- 근거
  - 임대주택정책 개편방안('05.4.27, 제59회 국정과제회의보고)
  - 공공주택 특별법 제43조 및 같은법 시행령 제37조
  - 기존주택등 매입임대주택 업무처리지침

연차별 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구분	계	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계획	239,300	17,000	7,000	7,500	7,000	7,000	7,000	11,000	10,000	12,000	9,000	15,500	19,000	29,000	27,300	54,000
실적	213,923	17,907	7,130	7,580	6,984	5,756	5,639	10,521	9,101	11,740	9,656	11,459	17,744	29,302	28,626	34,778

\* 다가구, 소형, 청년, 신혼, 리츠, 리모델링 유형(재개발·재건축, 부도매입 실적 제외)

사업시행자 : 한국토지주택공사, 지자체(지방공사)

대상주택 : 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공동주택 등(전용 85㎡이하)

공급방식 : 『先 주택마련 - 後 입주자선정』 원칙

재원분담비율('22년 기준)

구 분	호당 사업비	출자(보조)	용자(기금)	입주자
다가구	14,000만원	45%~50%	50%	0%~5%
신혼부부 I	17,000만원	45%	50%	5%
신혼부부 II	30,000만원	30%	50%	20%
청년	16,000만원	45%	50%	5%
기숙사	15,000만원	45%	50%	5%
청년 리모델링 I	9,500만원	45%	50%	5%
청년 리모델링 II	20,000만원	45%	50%	5%
일반 리모델링 II	20,000만원	45%	50%	5%
다자녀	17,000만원	45%	50%	5%
다자녀 리모델링	23,000만원	45%	50%	5%
고령자 리모델링	15,000만원	45%	50%	5%
공공 전세*	35,000~50,000만원	-	45%	45%

\* (호당 사업비) 수도권 5억원, 비수도권 3억원 / (재원분담) 용자 45%, 사업자 5%, 입주자 45%

임대보증금 및 임대료

- 시중 임대료 감정가의 50% 이내에서 공공주택사업자가 결정
  - 대부분 시중 전세가의 30%로 공급하되, 신혼부부 매입임대주택II의 경우 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 80%, 공공전세 주택은 90% 이내로 공급

임대기간

- 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
  - 청년 및 공공전세의 경우 2년 단위 2회 재계약 가능(최장 6년 거주)하며, 고령자의 경우에는 재계약 횟수 제한 없음

'22년 지역별 매입임대 매입계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
48,000	14,983	5,710	14,160	2,214	2,161	1,411	1,463	536	707	750	508	827	325	603	1,350	292

- 물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요, 주거복지로드맵 등을 감안하여 지역별로 공급물량 배정

## 13-2. 세부 사업유형

### 가. 일반 매입임대주택

사업목적

- 도심 내 저소득계층 등이 현 생활권에서 저렴한 비용으로 거주할 수 있도록 다가구주택, 다세대주택 등을 매입하여 개·보수하거나 개량한 후 임대

입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 사업대상지역에 거주하는 사람
  - (1순위) 생계·의료급여수급자, 보호대상 한부모가족, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등
  - (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 가구, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 장애인
  - (3순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자 등
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 연속거주기간, 부양가족수, 청약저축납입횟수, 최저주거기준 미달 여부, 소득인정액 대비 임차료 비율 등

공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 6만호 공급

## 나. 청년 매입임대주택

 사업목적

- 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수, 개량하거나 노후 주택, 비주택 등을 매입한 후 리모델링(철거 후 신축 포함)하여 저소득 청년이 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원

 입주대상자

- 대학생, 대학 또는 고등(기술)학교를 졸업하거나 중퇴한 후 2년 이내인 사람으로서 직장에 재직 중이지 않은 사람, 19세~39세 이하인 무주택자
  - (1순위) 생계·주거·의료급여 수급자 가구, 보호대상 한부모 가족의 청년 등
  - (2순위) 본인과 부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 청년
  - (3순위) 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 청년
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 생계·주거·의료급여 수급자 및 보호대상 한부모 가족 여부, 부모의 주택 소유 여부, 장애여부 등

 공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 2.6만호 공급

다. 신혼부부 매입임대주택 I

사업목적

- 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수하거나 개량한 후 저소득 신혼부부가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원

입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이의 경우 90% 이하)인 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 양육하는 한부모 가족 등
  - (1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족
  - (2순위) 자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부
  - (3순위) 1, 2순위에 해당하지 않으나 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 생계·주거·의료급여 수급자 및 보호대상 한부모 가족 여부, 자녀의 수, 청약 저축 납입횟수, 당해지역 연속거주기간, 장애 여부, 65세 이상 고령자 부양 여부

공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 3.4만호 공급

## 라. 신혼부부 매입임대주택 II

 사업목적

- 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수하거나 개량한 후 신혼부부가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원

 입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)인 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 양육하는 한부모 가족 등
  - (1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족
  - (2순위) 자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부
  - (3순위) 1, 2순위에 해당하지 않으나 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구
  - (4순위) 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120% 이하(맞벌이의 경우 140% 이하)인 혼인가구
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 생계·주거·의료급여 수급자 및 보호대상 한부모 가족 여부, 자녀의 수, 청약 저축 납입횟수, 당해지역 연속거주기간, 장애 여부, 65세 이상 고령자 부양 여부

 공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 1.7만호 공급

마. 매입임대리츠

사업목적

- 청년, 신혼부부의 주거안정을 위해서 리츠를 설립하여 주택을 매입한 후 공공주택사업자가 위탁·운영하는 공공임대주택

입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)인 신혼부부 등
  - (1순위) 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 둔 한부모 가족
  - (2순위) 청년
  - (3순위) 1, 2순위에 해당하지 않으나 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 생계·주거·의료급여 수급자 및 보호대상 한부모 가족 여부, 자녀의 수, 청약 저축 납입횟수, 당해지역 연속거주기간, 장애 여부, 65세 이상 고령자 부양 여부

공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 1만호 공급

## 바. 고령자 매입임대주택

### 사업목적

- 공공주택사업자가 노후주택 등을 매입한 후 리모델링(철거 후 신축 포함)하여 고령자가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원

### 입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 사업대상지역에 거주하는 만 65세 이상인 고령자
  - (1순위) 생계·의료급여수급자, 보호대상 한부모가족, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등
  - (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 가구, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 장애인
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 연속거주기간, 입주 신청자의 나이, 가구원의 수, 청약저축납입횟수, 자동차 보유 유무

### 공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 5천호 공급

사. 다자녀 매입임대주택

사업목적

- 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수, 개량하거나 노후주택 등을 매입한 후 리모델링(철거 후 신축 포함)하여 다자녀를 양육하는 가구가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원

입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 두 명 이상의 자녀를 양육하는 가구
  - (1순위) 생계·주거·의료급여수급자, 차상위계층 가구
  - (2순위) 1순위에 해당하지 않는 다자녀 가구자
- 동일순위 내 경합이 있는 경우 관련 지침의 입주자 선정 기준인 아래 항목의 합산 총점이 높은 순으로 입주자를 선정
  - 자녀의 수, 거주 보장시설, 거주지의 최저주거기준 미달 여부

공급계획

- '20년부터 '22년까지 3년간 총 3.5천호 공급

아. 공공전세 주택

사업목적

- 서민·중산층 주거안정 지원방안('20.11.19.)에 따라 신축 전세 주택 공급을 위해 공공전세 주택을 신규 도입하여 무주택 실소유자에게 공급
- 전용면적 50㎡이상, 방 3개 이상 주택을 2년 단위, 최대 6년간 시세 90% 이하 보증금으로 중산층 가구가 거주할 수 있도록 지원('21~'22년 한시사업)

입주대상자

- 소득과 자산요건을 적용하지 않고 무주택세대구성원에게 공급하고, 입주자 선정시 경합이 있는 경우에는 공공주택사업자가 무작위 추첨을 통해 선정

공급계획

- '21년부터 '22년까지 2년(한시사업)간 총 1.8천호 공급

## 14. 기존주택 전세임대주택

### 14-1. 개요

#### 추진배경

- 정부에서는 빈곤 아동에 대한 사회안전망 확충을 위한 방안으로 소년소녀 가정 및 교통사고유자녀가정에 대한 주거안정 지원으로 전세자금을 무이자로 지원하기로 결정('04.7 국정과제 회의)
- 매입임대 방식이 도심내 임대주택 공급확대 차원에서 바람직하나, 대량 매입시 지역 집값불안 자극, 집값 상승시 매물부족 또는 매입비 상승, 주택관리 문제 등 부작용도 우려되므로 대안적 공급방안 병행 필요
- 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 전세임대 도입('05.4.27대책)
- 결혼, 출산 촉진을 위하여 저소득 신혼부부에게 주거지원방안 마련('08.4.16 신혼부부주택 주택공급방안)

#### 근거

- 공공주택 특별법 제45조의2 및 같은법 시행령 제40조
- 기존주택 전세임대 업무처리지침
- 소년소녀가정 등 전세주택 지원 업무처리지침

사업시행자 : 한국토지주택공사, 지방공사

대상주택 : 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 공동주택 등(전용 85㎡이하)

연차별 사업계획 및 실적

(단위 : 호)

구분	계	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계획	437,021	8,500	6,800	8,500	13,000	13,000	13,000	25,000	25,000	30,000	35,000	41,000	37,200	41,000	46,521	47,500	46,000
실적	470,497	8,792	7,199	8,698	14,145	13,572	12,514	25,625	25,741	27,853	40,103	42,675	43,425	59,086	48,180	49,882	43,007

공급방식 : 『先 입주자 선정 - 後 주택마련』 원칙

공급방식별 임대유형

- 일반 저소득('05년~), 신혼부부('08년~), 청년('11년~), 다자녀('20년~)

가구당 지원한도액

(단위 : 만원)

구 분		수도권	광역시	기타지역
일반가구		12,000	8,000	6,000
신혼부부 I		13,500	10,000	8,500
신혼부부 II		24,000	16,000	13,000
다자녀		13,500	10,000	8,500
청년	1인 단독거주	12,000	9,500	8,500
	2인 공동거주	15,000	12,000	10,000
	3인 이상 공동거주	20,000	15,000	12,000

\* 입주자가 희망하는 경우 지원금의 250% 범위에서 전세 및 보증부 월세계약도 가능

임대보증금 및 임대료

임대보증금	임대료
지원한도액 내 전세금의 5%	보증금을 제외한 지원금액에 대한 주택도시기금 대출이자

\* 청년, 소년소녀, 주거취약계층은 별도의 보증금 및 임대료 적용

임대기간

- 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
- 청년의 경우 2년 단위 2회 재계약 가능(최장 6년 거주)하며, 공동생활 가정의 경우 재계약 횟수 제한 없음

'22년 지역별 전세임대 공급계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
41,500	12,421	3,730	11,814	2,316	1,298	1,267	1,595	284	111	547	732	844	1,075	492	1,210	1,601	163

- 물량배정 : 매년 초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대 대기수요 등을 감안하여 지역별로 공급물량 배정

14-2. 세부 사업유형

가. 일반 전세임대주택

입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 사업대상지역에 거주하는 사람
  - (1순위) 생계·의료급여수급자, 보호대상 한부모가족, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등
  - (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 가구, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 장애인
- 동일순위 내 경쟁시 다음 항목 합산 순위에 따라 입주자 선정
  - 자활사업 및 경제활동 참여기간, 당해지역 거주기간, 부양가족수, 청약저축 납입횟수, 최저주거기준 미달 여부, 소득인정액 대비 임차료 비율 등

공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 10만호 공급

나. 청년 전세임대주택

입주대상자

- 무주택자인 대학생, 취업준비생, 19세~39세 청년(단, 혼인 중인 자는 제외)
  - (1순위) 생계·의료·주거급여 수급자 가정의 청년, 보호대상 한부모 가족의 청년, 보호종료아동, 청소년쉼터 퇴소청소년 등
  - (2순위) 본인과 부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 청년
  - (3순위) 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 청년
- 동일순위 내 경쟁시 다음 항목 합산 순위 입주대상자 선정
  - 수급자 여부, 소득 수준, 부모 무주택, 장애여부 등

공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 4.8만호 공급

다. 신혼부부 전세임대주택

입주대상자

- (신혼부부 I) 무주택세대구성원으로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이의 경우 90% 이하)의 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가정
- (신혼부부 II) 무주택세대구성원으로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)의 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가정

- (1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 미성년 자녀를 양육하는 경우
- (2순위) 자녀가 없는 신혼부부
- (3순위) 1순위가 아닌 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구
- 동일순위 내 경쟁시 다음 항목 합산 순위에 따라 입주자 선정
  - 소득수준, 자녀 수, 청약저축 납입횟수, 당해지역 거주기간, 장애 여부, 65세 이상 직계존속 부양 여부 등

공급계획

- '18년부터 '22년까지 5년간 총 5.6만호 공급

라. 다자녀 전세임대주택

입주대상자

- 무주택세대구성원으로서 두 명 이상의 자녀를 양육하는 가구
  - (1순위) 생계·주거·의료·교육급여 수급자, 차상위계층 등
  - (2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 가구,
- 동일순위 내 경쟁시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정
  - 자녀 수, 현 거주지 상태, 최저주거기준 미달 여부 등

공급계획

- '20년부터 '22년까지 3년간 총 7.5천호 공급

## 15. 노후 공공임대주택 시설개선사업

### 추진배경

- 장기공공임대주택의 노후화된 시설물 유지보수와 기능개선으로 주거취약 계층의 주거안전과 주거복지 향상 도모

### 사업개요

- (근거) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제3조
- (대상) 건설 후 15년이 경과한 영구임대주택 및 50년 공공임대주택 단지
  - \* '22년 15년 이상 경과한 영구 및 50년 공공임대주택 총 16.4만호, 191개 단지
- (내용)
  - 배리어프리 : 주거약자 및 입주자의 생활 편의를 위하여 동입구 경사로 설치, 주거약자 편의시설, 승강기 설치 및 개선, 동출입구 자동출입문 설치 등
  - 생활안전 : 공동주택의 화재예방, 장애인과 노약자의 통행안전, 단지 내 보안 강화를 위해 소방시설, 출입구 경사로, CCTV설치 등
  - 전기시설 : 단지 내 안정적인 전력공급과 비상전원확보, 수선주기가 경과되어 전기안전사고 예방을 위해 교체가 필요한 수배전반 등
  - 커뮤니티지원 및 단지환경 : 녹지환경조성, 주민휴게시설개선, 외벽 도장 등
- (방식) 국토부는 사업계획 수립 및 국고지원, LH·지자체 등 사업주체는 주민 선호도 등 토대로 사업수행
  - \* LH공사 및 서울특별시 50%, 그 외 지자체 60% 국비지원

### 추진현황

- 연차별('09~'21년) 국고 투입을 통해 시급한 시설보수 수요 해소

(단위 : 억원)

구분	합계	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
국고	9,581	2,700	500	670	765	850	500	481	310	550	500	700	550	505

## 16. 임대주택 등록 제도

### 16-1. 추진배경

- 전월세는 한집에 거주하는 기간이 평균 3.5년으로 짧고(자가 10.6년), 10년('07~'16)간 전국 아파트 전세값이 73% 상승하는 등 주거불안 심각
- 자가보유 촉진은 가계부채 건전성을 고려할 필요가 있으며, 공공임대주택 추가확대는 재정여건상 추가확대에 제약
- ☞ 세입자의 주거안정을 위해서는 등록에 따른 부담은 최소화하고, 혜택은 늘려 집주인들의 자발적 임대주택 등록\*을 늘려나갈 필요
- \* 임대주택으로 등록시 집주인은 폭넓은 세제감면 혜택을 받게 되고, 세입자는 임대료 급증 걱정 없이 10년 이내 안정적으로 거주 가능

### 16-2. 임대주택 등록제도 개요

- (임대사업자) 공공주택사업자(LH, SH, GH 등)가 아닌 자로서 주택임대 사업을 목적으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 자
- 주택을 1호 이상으로 소유하고 있거나, 분양·매매·건설 등을 통해 주택을 소유할 예정인 자가 주소지 소재 시·군·구에 등록 신청 가능
- \* 오피스텔의 경우 전용면적이 85㎡ 이하로서, 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 주거용만 등록이 가능(시행령 제2조)
- (민간임대주택) 임대목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 주택(법 제2조)
- 공적 지원 여부 및 임차인 자격기준 등에 따라 장기일반과 공공지원, 취득유형에 따라 건설임대와 매입임대로 각각 구분
- \* 개정법 시행('20.8.18.)에 따라 종전 단기임대 및 아파트 매입형 장기임대는 폐지되고 임대의무기간 연장(8년→10년)

〈민간임대주택의 종류〉

취득 유형	공공지원 여부
민간건설임대주택	공공지원 민간임대주택(10년 이상)
민간매입임대주택	장기일반 민간임대주택(10년 이상)

- 임대등록시 집주인은 주택을 임대(본인거주 불가, 매각제한)해야 하는 등 사업자로서 의무가 따르며, 대신 폭넓은 세제감면 혜택을 받을 수 있음
- 세입자는 임대료 급증 걱정없이 10년 이상 안정적 거주 보장

〈임대사업자의 주요 의무〉

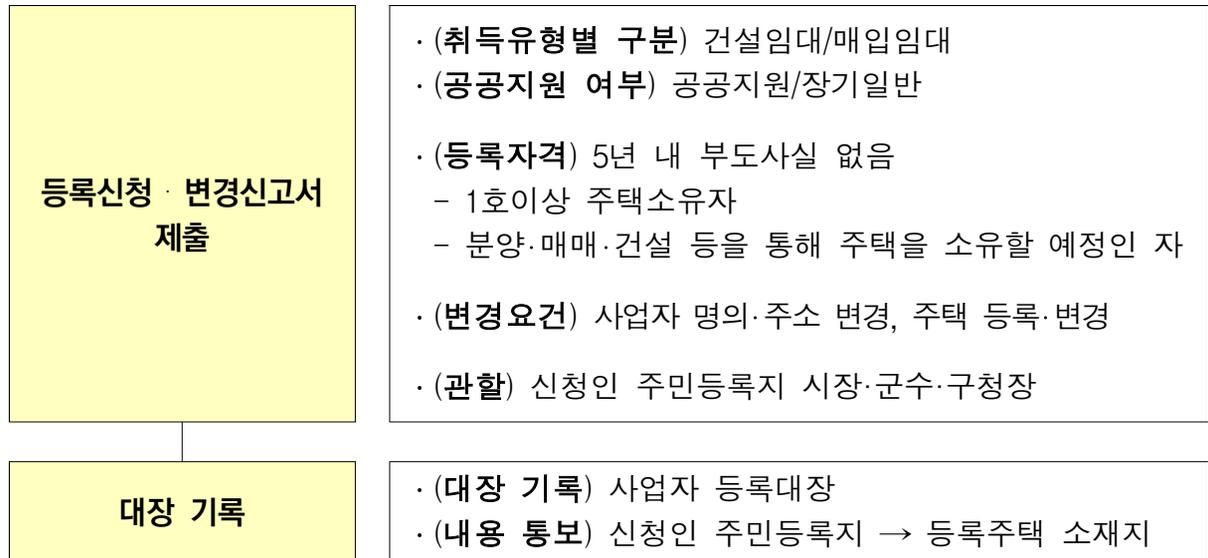
- (임차인 보호) 임차인에게 귀책사유가 없는 한 재계약 거절 불가능
  - (임대료 증액제한) 5% 이내에서 임대료 증액 제한(1년 이내 증액 불가)
  - (표준임대차계약서 사용 및 임대차계약 신고) 임대사업자가 임대차계약을 체결하려는 경우에는 표준임대차계약서를 사용하여야 하며, 계약 체결일부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 이를 신고하여야 함
  - (임대의무기간 준수) 임대사업자는 임대의무기간 동안 원칙적으로 임대주택을 양도할 수 없고, 본인이 거주할 수 없음
  - (임대보증금 보증 가입) 임대사업자는 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 함
- (등록현황) 임대등록 활성화('17.12) 및 관리강화 방안('19.1) 등으로 '19년까지 사업자 및 주택 증가, 주택시장 안정 보완대책('20.7)로 유형폐지로 감소

〈등록 임대사업자 및 민간임대주택 현황〉

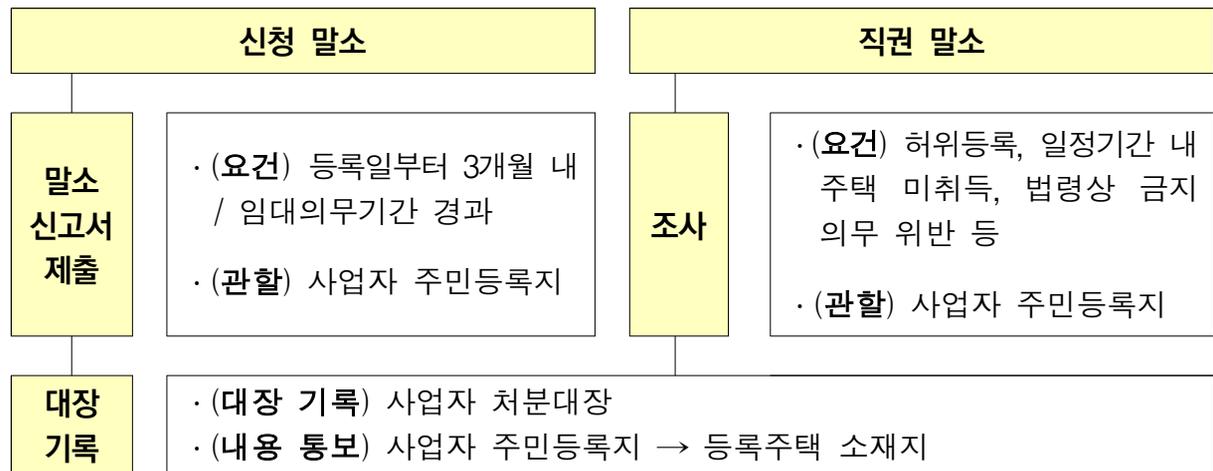
구분	'17.12월	'18.12월	'19.12월	'20.12월
등록사업자	24.8만명	34.2만명	31.5만명	38.9만명
등록임대주택	100.3만호	141.4만호	138.4만호	153.3만호

### 16-3. 임대사업자 등록 관련 절차

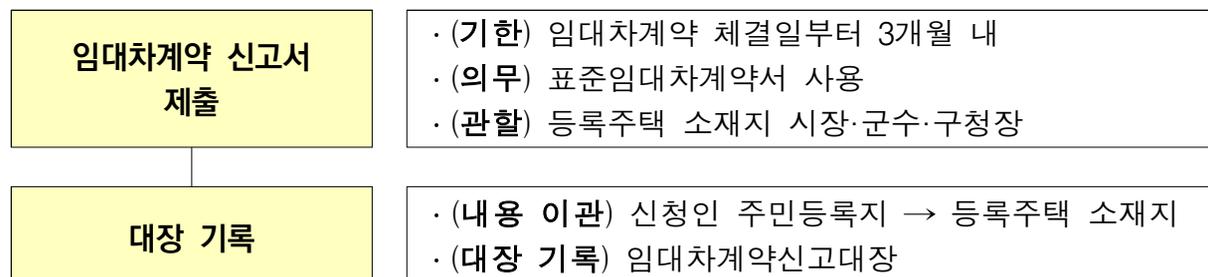
#### □ 사업자 등록신청·변경신고



#### □ 사업자 말소신청·직권말소



#### □ 임대차계약신고



## 17. 공공지원 민간임대주택 정책 개요

### 17-1. 개요

- 민간임대주택에 관한 특별법(이하, 민특법)에 따라, 임대사업자가 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택
- 공적지원과 공공성을 연계하여 청년·신혼부부 등 주거지원계층<sup>①</sup>에게 역세권<sup>②</sup> 등에 중점 공급하고 주택도시기금 출자 지원, 용적률 건축규제 완화 등 공공 지원을 받은 경우에 초기임대료 등을 규제

#### 법 제2조(정의) 제4호

- ① 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
- ② 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
- ③ 제21조제2호에 따른 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
- ④ 제22조에 따라 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
- ⑤ 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
  - i. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제10호의 사항이 포함된 정비계획에 따라 민간임대주택을 공급하는 사업에 대하여 지원하는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 출자·용자 또는 같은 법에 따른 주택도시보증공사의 보증으로서 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 출자·용자 또는 보증
  - ii. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조제1항에 따른 용적률 완화
  - iii. 「주택도시기금법」 제9조에 따른 주택도시기금의 용자로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용자(공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침 제80조의2)
    - 사회임대주택 건설·매입자금 용자사업
    - 집주인용자형 임대주택사업
    - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호가목 또는 나목 사업에 대한 용자사업 중 주택도시기금 용자한도를 상향 적용받는 사업

① (주거지원계층) 법 제2조 및 제42조에 따라 주거지원대상자의 유형 및 요건과 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 규정

- 주거지원대상자는 청년, 신혼부부, 고령자로 구분하고, 소득요건 최초임대료 · 주택공급비율 등 유형별로 세부 규정

구분	일반공급	특별공급		
		청년	신혼부부	고령자
공급대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19세 이상</li> <li>• 무주택세대구성원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19~39세</li> <li>• 무주택자</li> <li>• 미혼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 19~39세</li> <li>• 혼인기간 7년 이내</li> <li>• 무주택세대구성원</li> <li>• 예비신혼부부 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 65세 이상</li> <li>• 무주택세대구성원</li> </ul>
소득요건	-	전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120% 이하 * 소득이 없는 청년은 부모소득 합산		
임대료	시세의 95% 이하	시세의 85% 이하		
주택비율	총 세대수의 80% 미만	총 세대수의 20% 이상		

법 제2조(정의)

14. “주거지원대상자”란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다.

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 **국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급**
2. 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서 아니 된다.

③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제65조까지를 적용하지 아니한다. 다만, 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 **국토교통부령이 정하는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.**

- ② (역세권 등) 철도역, 간선급행버스 정류소, 대학교, 산업단지, 인구집중 유발시설, 시·도 조례로 정한 시설과 1km 이내에 있는 지역
- 인구집중유발시설 중 청년 거주비율이 높은 대학교와 연구소를 포함(고등 교육법에 따른 각종학교, 기술대학, 원격대학은 제외)
  - \* 다만, 50퍼센트 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 거리를 증감 허용

법 제2조(정의)

13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위 안에서 증감하여 달리 정할 수 있다.

가. 「철도건설법」, 「철도산업발전 기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역

나. 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제2조제3호다목에 따른 환승시설

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지

라. 「수도권정비계획법」 제2조제3호에 따른 인구집중유발시설로서 대통령령(시행령 제3조)으로 정하는 시설

- ① (학교) 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학(이에 준하는 각종학교 포함)
- ② (연구소) 건축법 시행령 별표 1 제10호 마목에 따른 연구소

마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정한 시설

## 17-2. 공공지원 민간임대주택 사업유형

### ○ 공공지원 민간임대주택 사업유형

구분	사업개요
① 민간제안(수시/공모)	• 즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면 이를 평가하여 기금이 출자하는 방식
② 택지공모사업	• 내부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정하여 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업
③ 공급촉진지구	• 전체 주택 호수의 50% 이상을 공공지원 민간임대주택으로 공급되는 공공지원 민간임대주택용 신규택지를 개발하는 사업
④ 정비사업 연계형	• 정비조합이 정비구역에서 공급되는 일반분양분을 공공지원 민간임대 사업자가 매입하는 방식

### [1.1] 민간제안사업(수시)

- (사업개요) 즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면 이를 평가하여 기금이 출자하는 방식
- (사업절차) ① 사업제안 → ② 사업계획협의(HUG, 민간사업자) → ③ 자문위원회 심의(민간임대정책과) → ④ 기금출자심사(HUG 기투위) → ⑤ 리츠영업인가(부동산산업과) → ⑥ 입주자모집·착공
- (기금출자기준) 사업의 적정성, 기금 수익·안정성 등에 대한 심사 평점이 60점 이상이고, 사업완충률\*이 12% 이상이면 출자 가능
  - \* 기금의 안정성을 측정하는 수치로 완충률 기준이 높을수록 안정성도 높음  

$$\text{완충률} = \text{자본이득확보율} (1 - \frac{\text{취득원가}}{\text{시세}}) + \text{후순위출자비율} (\frac{\text{후순위출자금액}}{\text{시세}})$$
  - 보통주 수익률이 6% 이하면 기금수익률을 3%(중간배당시 2.7%)이상으로 하고 보통주 수익률 1%p 상승시 기금수익률 0.2%p 상향(15.10)
  - \* 기금출자기준은 모든 유형의 공공지원 민간임대 사업에 공통 적용
- (사업구조) 통상 자기자본이 20%이상, 타인자본이 80% 미만 수준으로 민간 사업자와의 협의, 기투위 심사 등을 거쳐 확정

〈공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(수시)〉

사 업 단 계	세 부 내 용	세 부 내 용
사업제안 상담	사업계획 상담 및 접수 (사업제안자↔HUG 사무국)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업제안자의 수시사업 제안유형 및 출자 관련 상담</li> <li>• 사업계획서 양식 배포 및 필요서류 구비여부 확인 등 접수</li> </ul>
사전 검토	사전검토 대상지 관리 (HUG 사무국)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지확보 유무, 인허가단계, 사업성 등을 고려하여 사전검토 가능사업장에 대한 실무검토 및 관리</li> </ul>
	사전검토 (사전검토위원회 개최)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업제안 접수상황에 따라 사전검토 계획 및 실시 (건축심의 완료 수준 사업장을 고려)</li> <li>• 개발계획, 재무계획, 임대계획 등 분야위원별 사전검토</li> <li>• 사전검토위원회 회의를 통해 종합검토 및 결과 통지</li> </ul>
	전문가 의견 청취 (자문위원회 개최)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전문가의견 청취·자문</li> <li>• 자문위원회 결과 통지</li> </ul>
사전 협의	모리츠 사전협의 (LH 허브(모)리츠)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기투위 및 약정체결 이후 사후관리 필요사항 사전검토 (주택품질 확보, 인허가, 기반시설, 민원 등)</li> </ul>
심사협의 및 기금투자 심의회	기금출자 심사 (HUG 임대주택금융센터)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업조건(청년주택 비율, 임대료 등), 안정성(사업완충률, 제안자 신용도, 사업수익률 등), 사업손익 분석(수입·지출금액의 적정성, 기관투자자 투자조건 등), 현금흐름분석(현금유출입, 영업이익, 이자보상비율분석 등) 등</li> <li>• 사업제안(리츠) 출자신청→검토 및 협의→ 심사</li> </ul>
	기금투자 심의·의결 (HUG 임대주택지원처)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HUG 심사위원회 심의</li> <li>• 기금투자심의위원회 심의(외부전문가)</li> </ul>
영업 인가	리츠 영업인가 (국토부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택리츠 영업인가 신청(기투위 전 가능)</li> <li>• 사업계획 검토(한국부동산원) → 영업인가(부동산산업과)</li> </ul>
약정 체결	사업약정 체결 및 출자 (HUG, 모리츠, 사업제안자 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기금출자심의조건 확인 및 약정 협의(주총 등)</li> <li>• 출자실행 (주택도시기금 → 모리츠 → 자리츠 출자)</li> </ul>
	보증서 발급 (HUG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대리츠PF보증서 발급(총사업비 70%이내)</li> </ul>
사후 관리	임차인 모집 검토 (HUG, 모리츠)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임차인모집 계획 협의</li> <li>- 기투위 승인사항 반영여부, 임대료 수준, 입주자격, 모집시기 등 검토</li> </ul>
	사후관리 (HUG, 모리츠)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 착공, 사업계획 승인 등 인허가사항, 임대계획 등 사업 일정 자금관리현황, 임대차계약현황 등 임대운영현황, 건설현황 등</li> </ul>

## [1.2] 민간제안사업 (공모)

□ (사업개요) 민간의 우수한 사업장을 공모를 통해 보다 효율적으로 선별하여 기금이 출자하는 방식

□ (사업절차) ① 사업자 공모 → ② 우선협상 대상자 선정 → ③ 사업계획협의 → ④ 기금출자심사 → ⑤ 리츠영업인가 → ⑥ 착공·입주자 모집

□ 공모대상 (아래 조건 중 하나 이상 충족 필요)

① 공사 중이거나 기 준공된 사업장

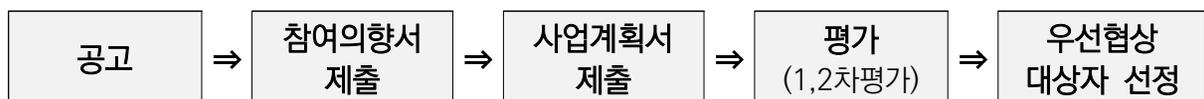
② 사업계획 승인이 완료되거나 완료예정\*인 사업장

\* 기금출자 신청 시까지 건축심의를 완료하고 사업계획승인 신청이 필요하며, 기금출자 실행 전까지는 사업계획승인 완료 필요

③ 도시계획상 공공지원 민간임대주택 건설이 가능한 부지로서 토지소유권이 확보(80% 이상)되었거나 확보예정\*인 사업장

\* 기금출자금 등으로 토지매매대금을 지급함과 동시에 소유권 확보가 가능하도록 매매계약체결(토지소유자↔제안자) 완료되었거나, 토지매매계약 매수인 변경(사업자→리츠)을 위한 매도인의 확약서 및 토지사용승낙서가 제출가능한 경우

□ 공모 절차 (공모는 HUG에서 주관하여 시행)



① (공고/참여의향서 제출) 공모기간, 공모절차, 공모기준 등을 공고하고, 시세 조사를 위한 공모 참여의향서 제출

② (사업계획서 제출) 조사된 시세에 따른 개발계획, 임대계획, 재무계획 등을 포함하는 사업계획서 제출

③ (평가) 계량지표는 HUG에서, 비계량지표는 평가위원회에서 평가

④ (우선협상대상자 선정) 1, 2차 평가결과 및 가산점을 합산하여 최종순위를 부여하고, 순위에 따라 우선협상대상자 선정

\* 최근 완료된 공모사업의 일반적 내용으로 공모지침 변경시 수정될 수 있음

〈공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(공모)〉

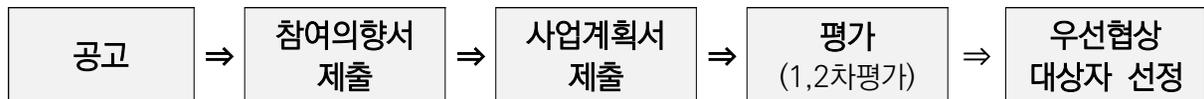


## [2] 택지공모사업

□ (사업개요) LH부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정하여 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업

□ (사업절차) ① 후보지발굴(LH) → ② 사업지선정 및 공모기준 마련 → ③ 사업자공모 및 우선협상대상자 선정 → ④ 사업계획협의(HUG, 민간사업자) → ⑤ 기금출자심사(기투위) → ⑥ 리츠영업인가(부동산산업과) → ⑦ 주택사업승인 → ⑧ 입주자모집·착공

□ 공모 절차 (공모는 LH(또는 공공택지 소유자)에서 주관하여 시행)



① (공고/참여의향서 제출) 공모기간, 공모절차, 공모기준 등을 공고하고, 시세 조사를 위한 공모 참여의향서 제출

② (사업계획서 제출) 조사된 시세에 따른 개발계획, 임대계획, 재무계획 등을 포함하는 사업계획서 제출

③ (평가) 계량지표는 LH에서, 비계량지표는 평가위원회에서 평가

④ (우선협상대상자 선정) 임대계획(330점), 개발계획(320점), 재무계획(200점) 등 비계량평가 중심의 1차 평가에서 기준점수 이상을 득점 시

- 민간참여비율(50점), 건축사업비(100점) 등 2차 평가대상자로 선정하여 1, 2차 합계점수의 최고득점자를 우선협상대상자로 선정

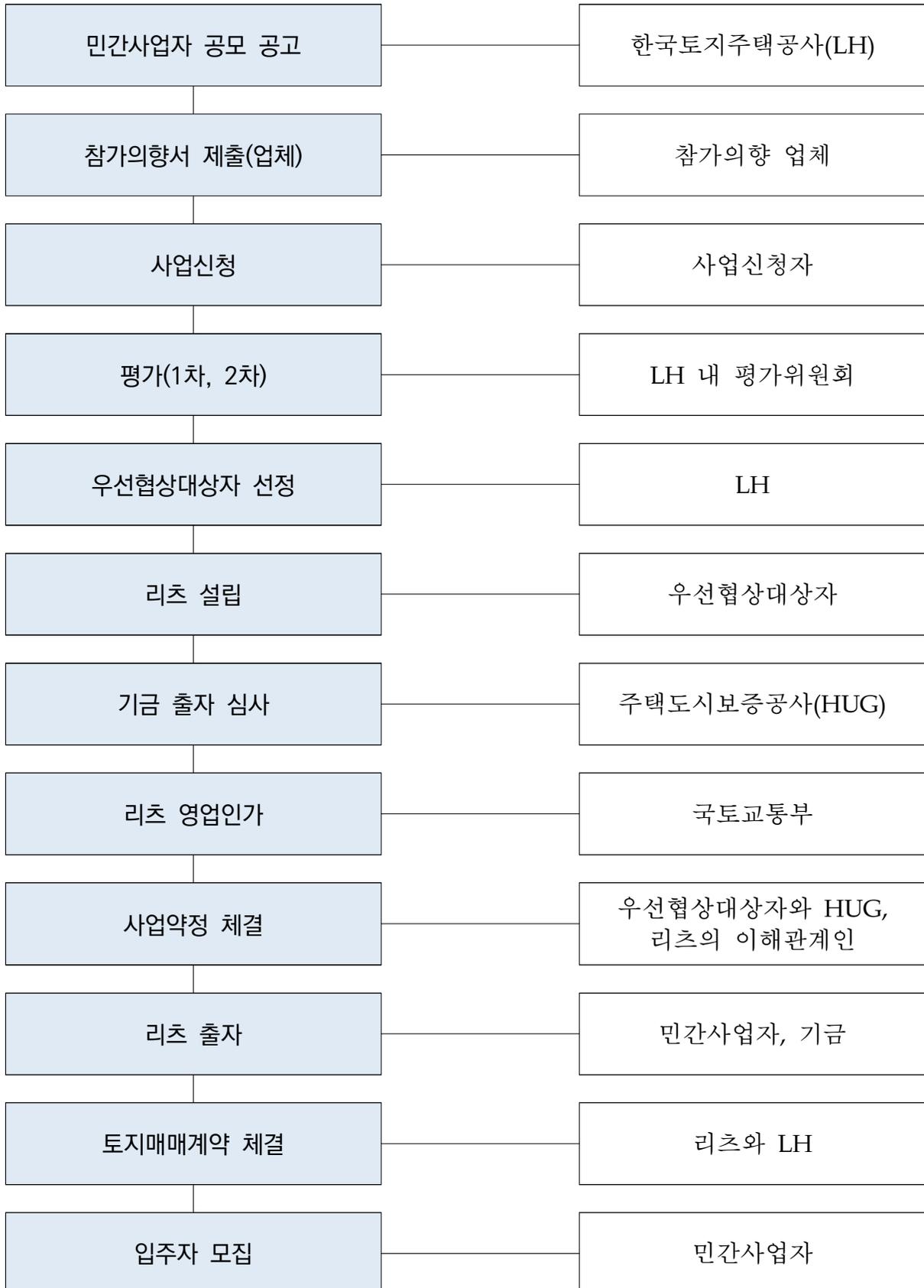
□ (사업구조) 자기자본이 20%, 타인자본이 80%이고 자기자본 중 50~70%를 기금(모리츠)이 출자하는 구조(공모지침에 반영)

\* 민간사업자의 출자비중이 높을수록 계량평가에서 고득점(총 1,000점 중 50점)

○ 과도한 매각차익 방지를 위해 기금출자심사 주택가격상승률 기준을 초과하여 매각차익이 발생한 경우 일부를 출자비율에 따라 기금에 추가 배당

\* 최근 완료된 공모사업의 일반적 내용으로 공모지침 변경시 수정될 수 있음

〈공공지원민간임대주택 택지공모사업 절차도〉



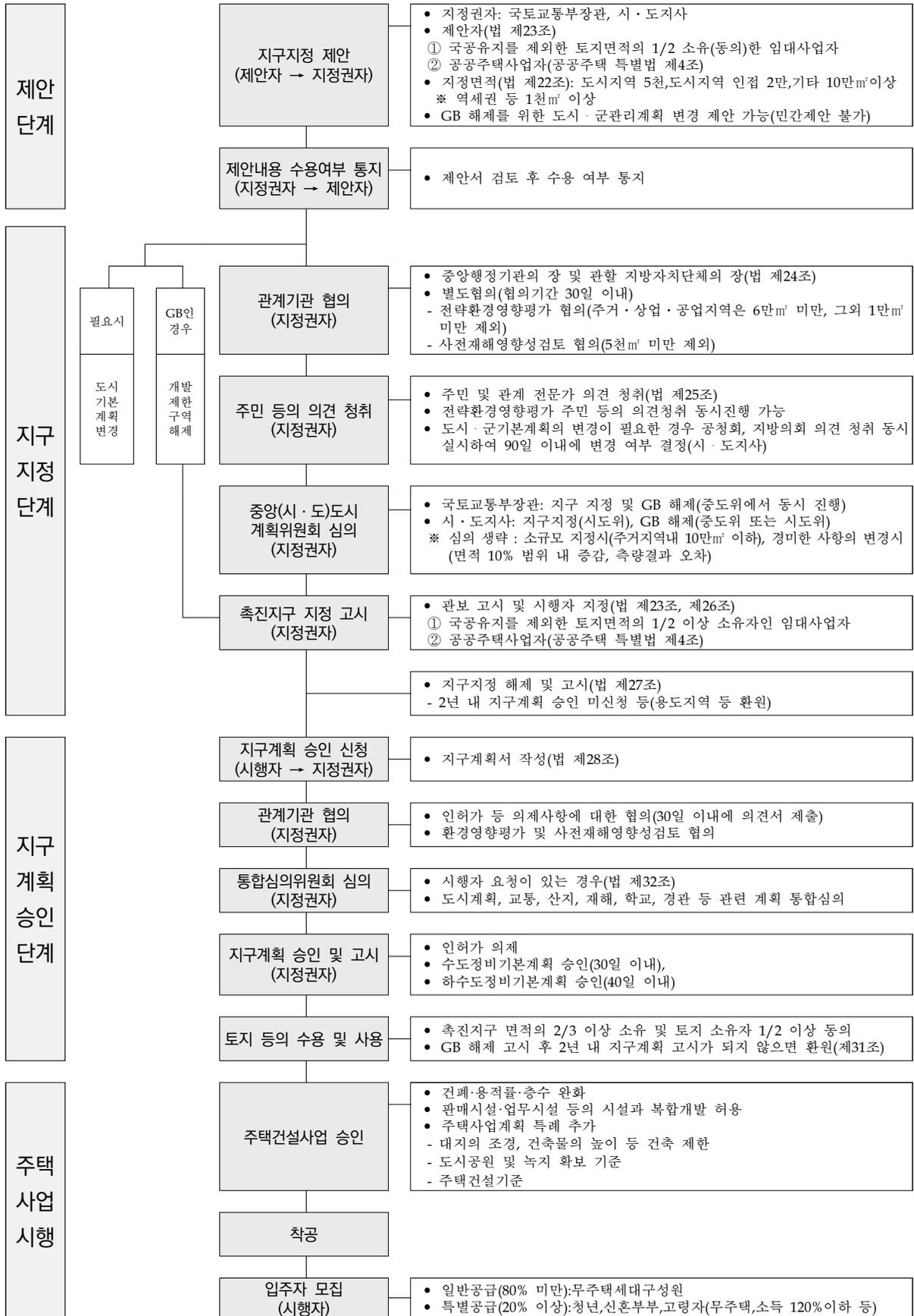
### [3] 공급촉진지구

- (사업개요) 전체 주택 호수의 50% 이상이 공공지원 민간임대주택으로 공급 되는 공공지원 민간임대주택용 택지를 개발하는 사업
- (사업절차) 사업제안 → 지구지정 → 지구계획 승인 → 사업시행 順
  - 다만, 공공기관이 대지를 조성하는 경우 지구계획 승인 이후 민간사업자를 선정하는 절차 추가(\* 택지공모사업에 준하여 실시할 예정)
  - 민간이 사업을 제안하면서 기금출자를 요청하는 경우
    - ① 지구지정 이전 임대리츠를 설립하여 리츠가 사업시행자가 되거나
    - ② 지구지정 이후 시행자가 출자한 임대리츠로 시행자를 변경하거나
    - ③ 임대주택건설 이후 임대리츠가 이를 매입하는 절차 추가

#### 〈공급촉진지구 - 공공주택지구 비교〉

	공급촉진지구 조성사업	공공주택지구 조성사업
주택공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공지원(50% 이상) 공공임대 (20% 이상)</li> <li>• 분양주택의 일부는 신혼희망타운으로 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택(50% 이상) 공공임대(35% 이상)</li> <li>• 분양주택의 일부는 신혼희망타운으로 공급</li> </ul>
공급가격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공지원임대주택 건설용지: 감정평가 금액 - 주거지원대상계층 공급분 조성원가</li> <li>• 공공임대주택 건설용지: 공공주택지구와 동일</li> <li>• 분양주택 건설용지: 공공주택지구와 동일</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공지원임대주택 건설용지: 공급촉진지구와 동일</li> <li>• 공공임대주택 건설용지(조성원가 이하) - 60㎡ 이하(60%) 60-85㎡(60-80%) 85초과(감정가)</li> <li>• 분양 및 임대주택건설용지: 감정평가액</li> </ul>
사업절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구지정 ⇒ 지구계획(통합심의)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구지정 ⇒ 지구계획(통합심의)</li> </ul>
관련법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간임대주택에 관한 특별법</li> <li>• 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택특별법</li> <li>• 공공주택업무처리지침</li> </ul>

〈공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업 절차도〉



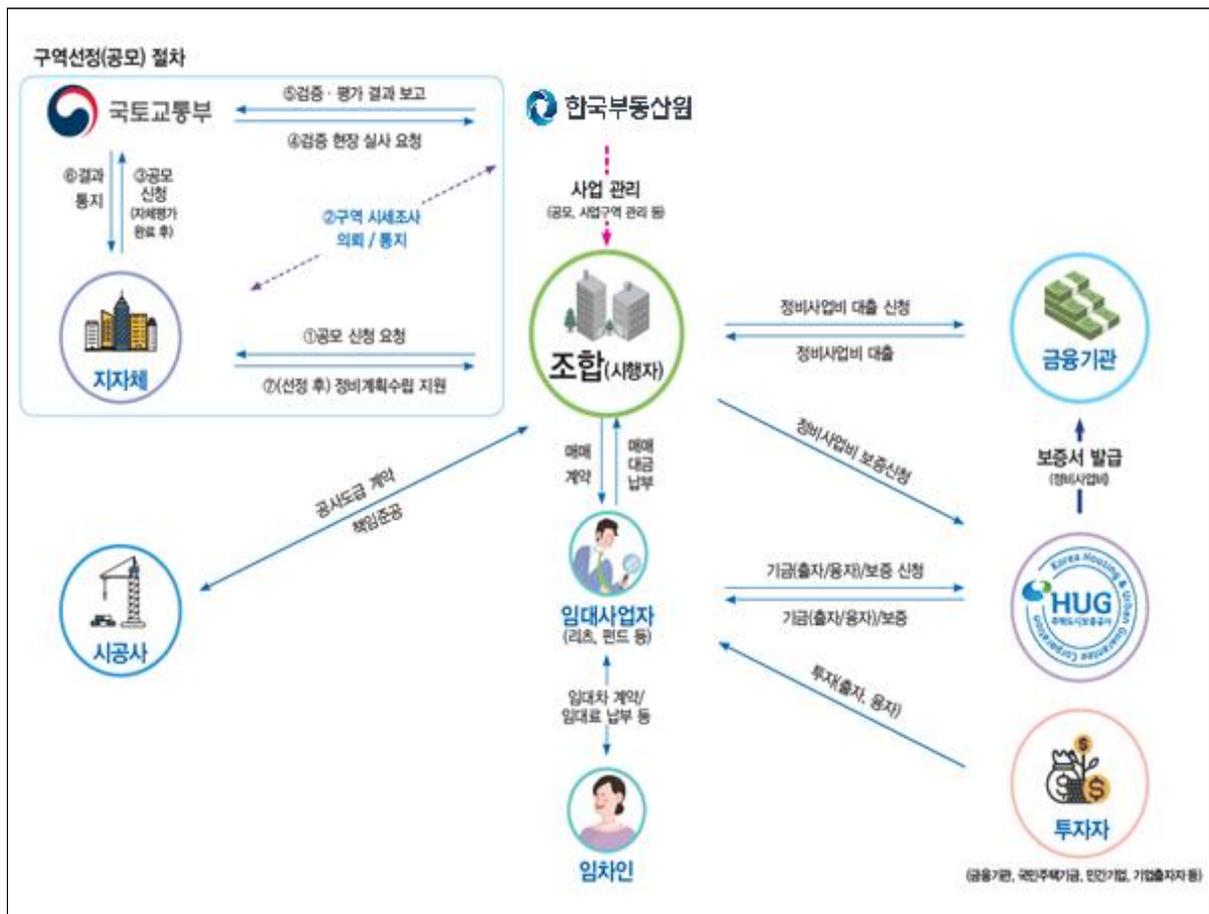
#### [4] 정비사업 연계형

- (사업개요) 개발 재건축 등 정비사업에서 발생하는 일반분양 주택을 공공지원 민간임대주택으로 일괄 매수하여 청년·신혼부부, 무주택자, 기존주민에게 시세보다 저렴하게 맞춤형으로 공급하는 사업
- (사업원리) 정비사업의 일반분양 주택을 시세보다 저렴하게 일괄 매수하되, 이로 인한 조합원 손실분은 정비계획수립 지원, 공사비 인하 등으로 보전

〈그림 1〉 공공지원민간임대 연계형 정비사업 원리



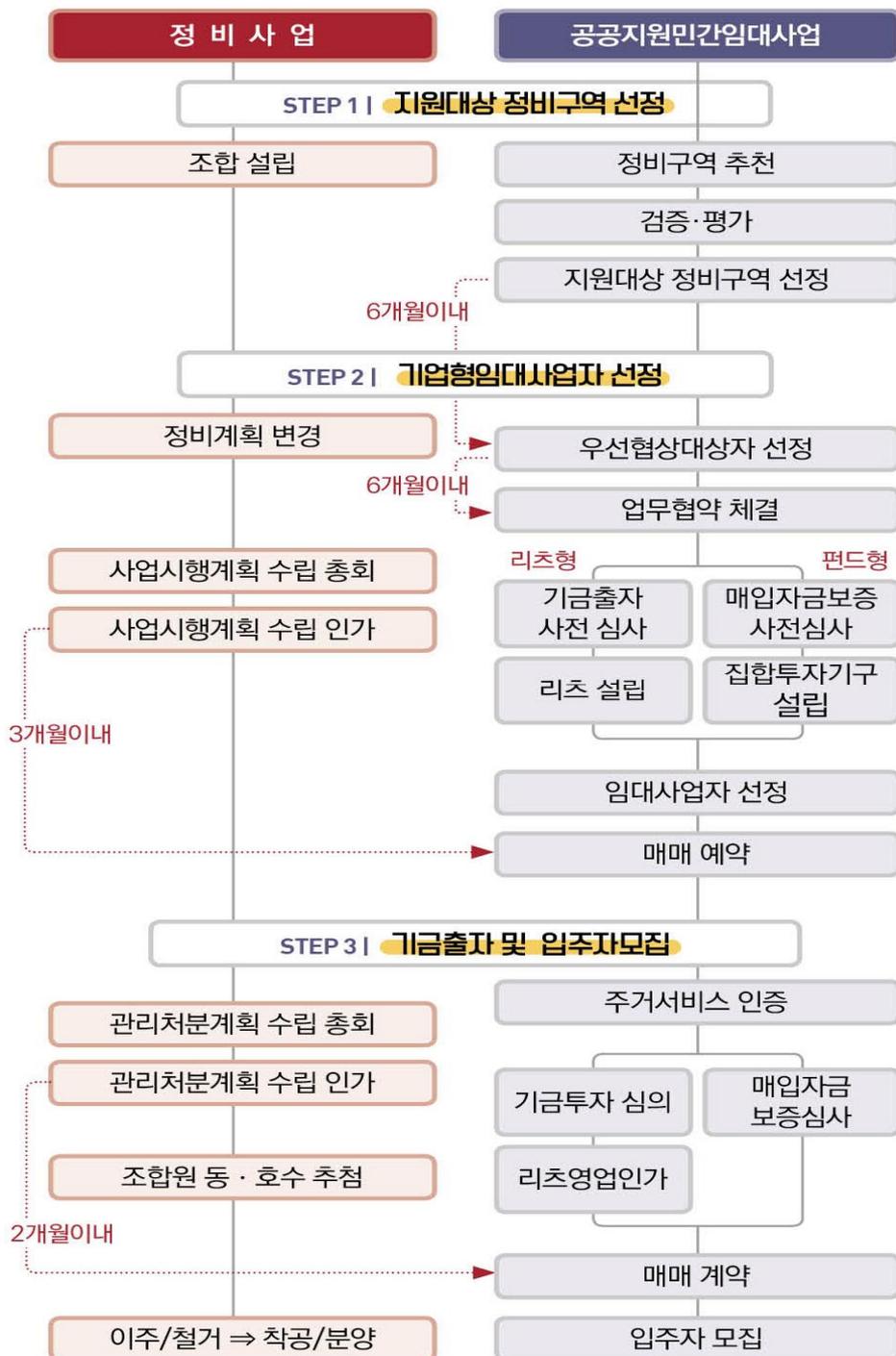
〈그림 2〉 공공지원민간임대 연계형 정비사업 구조도



□ 사업절차

- 지원대상 정비구역으로 선정되면 일반분양주택 매수자인 우선협상대상자 (임대사업자) 선정 후 공공지원민간임대주택 공급을 위한 정비계획 변경 절차를 거쳐 사업시행인가, 관리처분인가 등 기존 정비사업 절차를 이행

〈정비사업 연계형 공공지원민간임대사업 절차도〉



**참고1**      **민간임대주택 비교표**

구분		공공지원민간임대	장기일반 민간임대	단기민간임대				
임대기간		10년 이상 (’20.8.18 전 8년)	10년 이상 (’20.8.18 전 8년)	4년 이상 (’20.8.18 이후 폐지)				
임 대 료	최초	(일반) 시세 95% 이하 / (특별) 시세 85% 이하	제한 없음	제한 없음				
	증액	5% 이내	5% 이내	5% 이내				
입주자격		(일반: 80%) 19세 이상, 무주택세대구성원 (특별: 20%) 청년(19~39세), 신혼부부(혼인 7년 이내), 고령자(65세 이상) * 도시근로자 월평균소득 120% 이하인 무주택세대구성원(무주택자)	제한 없음	제한 없음				
건축특례 및 공공기여		(조례에도 불구하고 국토계획법상 용적률 상한까지 허용) 용적률 특례를 받는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공기여 필요 ① 증가한 면적의 50%를 공공임대주택으로 공급 ② 증가한 면적의 50%를 현금납부 ③ 증가한 면적의 100%를 주거지원 대상자 or 복합지원시설 공급 ④ 증가한 면적의 50%를 20년 이상 임대	-	-				
기 금 지 원	출자	기금 출자 * 기금출자는 총사업비의 약 14% (33개 리츠 평균)	출자 제외	출자 제외				
	용 자	구분	용자한도(공동주택 / 호당)	금리	용자한도	금리	용자한도	금리
		45㎡이하	5천만원	2.0%	5천만원	2.2%	5천만원	3.2%
		45~60㎡	8천만원	2.3%	8천만원	2.5%	7천만원	3.5%
60~85㎡	1억원	2.8%	1억원	3.0%	9천만원	4.0%		

## 18. 민간임대주택에 관한 특별법 주요 개정 내용

### 18-1. 주요 개정내용('18.8.14 개정, '19.2.15 시행)

#### 가. 민간임대주택 임대료 관련 제도 개선 (법 제44조, 제44조의2 및 제46조)

- 임대사업자가 임대 의무기간 동안에 임대료 증액을 청구하는 경우 임대료의 5퍼센트 범위에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 증액 기준을 초과하지 못하도록 함
- 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에 하지 못함
- 임차인이 법에서 정한 증액 비율을 초과하여 임대료를 지급한 경우 반환 청구를 할 수 있도록 함
- 시장·군수·구청장은 임대사업자가 신고한 임대료에 대해 조정할 것을 권고할 수 있고, 권고 받은 임대사업자가 재신고한 임대료가 법에서 정한 증액 비율을 초과하는 경우 신고수리를 거부할 수 있음

#### 나. 임차인의 임대차계약 해제·해지권 부여 (법 제45조제2항)

- 임차인은 관할 지자체장이 해당 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대 하자가 있다고 인정하는 경우 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있음

#### 다. 150세대 이상 민간임대주택 공동주택단지에 임차인대표회의 구성 의무화 (법 제52조제1항)

### 18-2. 주요 개정내용('19.4.23 개정, 10.24 시행)

#### 가. 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정요건 중 역세권 기준면적 완화 (법 제22조제1항제2호)

- 임대수요가 높은 역세권에서 신속하게 공급촉진지구 사업추진이 가능하도록 기준 면적을 당초 2천㎡ 이상에서 1천㎡ 이상으로 완화

- 나. 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 그 종전 임대차계약에 따른 임대료를 최초 임대료로 함 (법 제44조제1항)
  
- 다. 공공지원민간임대주택 외 민간임대주택에 대해 임대료 증액 상한을 적용하는 기간 변경(법 제44조제2항)
  - 임대료 증액 상한 적용기간을 변경(임대의무기간 → 임대기간)하여 임대의무기간이 경과한 임대사업자도 임대료 상한 규정을 준수해야 함
  
- 라. 임대보증금에 대한 보증 의무가입대상의 확대 (법 제49조제1항)
  - 임대보증금에 대한 보증 의무가입대상\*에 동일 주택단지에서 100호 이상 (100세대 이상) 민간매입임대주택을 임대하는 임대사업자를 추가
  - \* 민간건설임대주택, 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입 임대주택
  
- 마. 임대사업자 의무 위반행위에 대한 과태료 상향 (법 제67조제1항 및 제2항)
  - 임대사업자 주요 의무사항\* 위반자 과태료 3천만원이하로 상향(기존 1천만원이하)
  - \* 임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 아니한 자, 임대의무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한자, 임대조건 등을 위반하여 민간임대주택을 임대한 자

위반행위	기존	개정
임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 아니한 자	1천만원 이하	3천만원 이하
임대의무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 자	1천만원 이하	3천만원 이하
임대조건 등을 위반하여 민간임대주택을 임대한 자	1천만원 이하	3천만원 이하

18-3. 주요 개정내용('19.11.26 개정, '20.5.27 / '20.11.27 시행)

가. 협동조합형 임대주택사업 기준 마련(법 제5조의2, 제5조의3, 제5조의4)

- 조합원 모집 요건 신설 및 조합원 재산권 보호 체계 마련
  - 민간임대주택 건설대지의 80퍼센트 이상의 토지 사용권원을 확보하는 등 요건을 갖춰 관할 지자체에 신고하고, 공개모집 방법으로 조합원 모집
  - 민간임대협동조합 가입 계약 체결 시 조합원의 권리·의무 설명, 조합가입 신청자의 가입비 등의 예치, 청약 철회 등에 대해 규정함

나. 민간임대주택에 일부세대를 가정어린이집으로 운영할 수 있도록 함 (법 제50조의2)

- 임차인의 보육 수요를 충족시키기 위해 민간임대주택의 일부 세대를 가정 어린이집으로 사용토록 임차인 자격, 선정방법 및 임대료에 대해 특례 부여

18-4. 주요 개정내용('20.8.18 개정, '20.8.18 / '20.12.10 시행)

가. 임대등록 제도 개편 및 폐지유형 관리(법 제2조, 제6조)

- 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지
  - 단기임대와 아파트 장기일반매입임대 유형 폐지 및 신규 등록 불가조치, 기 등록된 단기임대에서 장기임대(장기일반, 공공지원)로 전환도 금지함

주택 구분		신규등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
4년 단기임대	단기	폐 지	폐 지
8년 장기임대 → 10년 장기임대	장기일반	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
	공공지원	허 용	허 용

- 폐지유형의 임대 의무기간 종료 시 자동 등록말소
  - 법 개정 전 폐지유형(단기임대, 아파트 장기일반 매입임대)으로 등록된 기존 임대주택은 법 시행 후 임대 의무기간이 종료한 날 자동 등록말소, 시행일 전 임대 의무기간이 경과한 경우 법 시행일 등록 말소함
- 폐지유형의 임대주택에 대한 자발적 등록말소 기회 부여
  - 폐지유형의 임대주택에 대해 임대 의무기간 내 자진말소(임차인의 동의를 있는 경우에 한함) 허용, 임대 의무기간 미준수에 따른 과태료 미적용

나. 임대사업자의 공적 의무 강화(법 제2조, 제5조, 제48조, 제49조)

- 장기임대유형의 최소 임대 의무기간 확대 (기존 8년→10년)
  - 등록임대사업자의 임차인 보호 의무 강화를 위해 법 시행 이후 신규 등록임대주택의 최소 임대 의무기간을 기존 8년에서 10년으로 확대
  - \* 다만, 기 등록된 장기임대주택의 경우 종전대로 8년으로 유지
- 등록 임대사업자 임대보증금 보증가입 의무화
  - 모든 등록임대주택에 대해 임대보증금 보증 가입 의무화, 법 시행 이후 신규 주택은 즉시 적용하며 기존 주택은 준비과정을 고려하여 법 시행 1년 후('21.8.18.) 계약 체결 시부터 적용
- 지자체장의 등록임대 관리 권한 강화
  - 임대사업자 등록 시 임대보증금 보증가입 및 정비사업 등에 따른 임대 의무기간 내 멸실 가능성 검토 후 등록 신청 거부 등 심사권한 강화
- 임대사업자의 임대주택 권리관계 관련 정보제공 의무 강화
  - 임대차계약 시 임차인에게 세금체납 여부, 선순위보증금 현황 등 정보 제공 의무추가하고 실효성 담보를 위해 위반 시 과태료 사항 규정

### 18-5. 주요 개정내용('21.9.14 개정, '21.9.14 / '22.1.15 시행)

#### 가. 임대사업자의 임대보증금 보증 부담 완화(법 제49조, 제65조, 제67조)

- 임대보증금 보증 면제요건 추가
  - 임대보증금이 최우선 변제금 이하인 경우(임차인의 동의필요), 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하고 공공주택사업자가 보증 등에 가입한 경우, 임차인이 전세금 반환보증에 가입하고 보증 수수료 전액을 임차인에게 지급한 경우
- 임대보증금 보증 미가입 시 처벌조항 완화
  - 기존 임대보증금 보증 미가입자는 벌칙(2년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금)이 적용되었으나, 과태료(임대보증금의 10%, 상한 3천만원) 부과로 위반자에 대한 처벌조항 완화

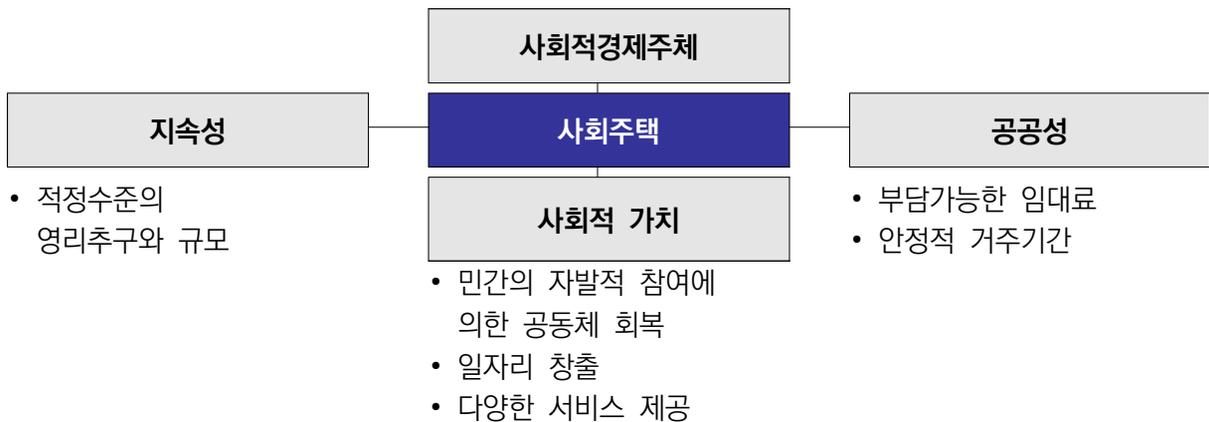
## 19. 사회주택

### 19-1. 사업개요

- 사회적경제주체\*에 의해 공급되며 ①저렴한 임대료, ②소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, ③안정적 거주기간 보장, ④사회적가치 추구를 특징으로 하는 임대주택

\* 사회적기업, 사회적협동조합 및 비영리법인 등 사회적경제주체(서울시는 조례를 통해 협동조합, 예비사회적기업, 주거관련 중소기업까지 공급주체로 인정)

- 사회주택 활성화를 위해 주거복지로드맵('17.11), 사회주택 활성화 방안('19.2) 등을 수립하여 사회주택 공급기반 마련, 사회적경제주체 역량강화 등 활성화 추진 중



### 19-2. 사업유형

- (토지임대부) 사회적경제주체가 LH 미활용 용지를 임대하여 사회주택을 공급·관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대완료 후 LH가 해당 주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용



- (토지임대부 리츠형) 리츠가 LH 토지를 매입하면 사회적경제주체가 이를 임대하여 사회주택을 공급·관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대 완료 후 사회적경제주체에게 해당 토지에 대한 매수청구권을 부여



- (매입임대 운영위탁(사회적 주택)) LH 등이 다가구·다세대 주택 매입 후 사회적경제주체 등 운영기관에 임대하면 운영기관이 재임대



### 19-3. 지원현황

- (자금조달) 사회주택 공급을 위한 건설·매입자금 융자상품을 신설하고 HUG 보증상품을 개선하여 민간 금융을 통한 자금조달도 지원

〈금융지원 심사기준〉

○ (입주자격) 도시근로자 월평균소득 120% 이하 무주택자, 전체 세대의 40% 이상은 주거취약계층에게 공급
○ (임대기간) 15년 이상 공급
○ (임대료) 전체 세대 임대료는 시세의 85% 이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력적으로 적용
○ (자기자금 선투입) 총사업비의 5%(PF보증 5%, 매입자금보증 10%, 토지임대부 사업은 20%이나 지자체 매입확약시 5%)
○ (규모) 30세대 이하 소규모 추진시 보증요건 완화(BB+→C)

- (기금융자) ‘사회임대주택’ 기금 융자 조건을 신설, 특히 사회주택의 보편적 유형인 다가구 주택의 경우 대출금리를 2.0%로 지원(‘18.3)

〈사회임대주택 대출조건〉

구 분	45㎡이하	45~60㎡	60~85㎡	단독(다가구)
대출금리	2.0	2.3	2.8	2.0
대출한도	0.5억	0.8억	1.0억	가구당 0.6억(호당 5억원 내)

\* 최장 30년 이용 가능하며, 8년 이상 임대시 8년 이후부터 연 0.1%p 금리 인하(1% 범위 내)

- (PF보증) HUG 주택사업금융보증규정 및 세칙을 개정하여 사회주택에 대한 보증요건을 완화하고 보증료율도 인하(‘17.12)

\* 총사업비의 70% 이내(지자체 등의 매입확약 시 90% 이내)에 대해 기존보다 낮은 보증료율(연 0.220~0.668%, 지자체 등 매입확약시 연 0.1%) 적용

\*\* 신용등급 BB+이상 또는 시공순위·실적(시공순위 500위 이내 또는 최근 5년간 300세대 이상) 조건을 만족하면 보증이 가능하도록 요건 완화(‘17.12)

- (조직 등 지원) 개별 사회임대주택 사업에 대한 출·융자 및 토지임대 등 지원을 위해 사회주택 허브리츠를 설립(‘17.12)

- 사회주택 공급 관련 금융 및 행정지원이 보다 원활하게 이뤄질 수 있도록 HUG에 ‘사회임대주택 지원센터’ 설치·운영(‘18.6)19. 집주인 임대주택사업

## 20. 집주인 임대주택사업

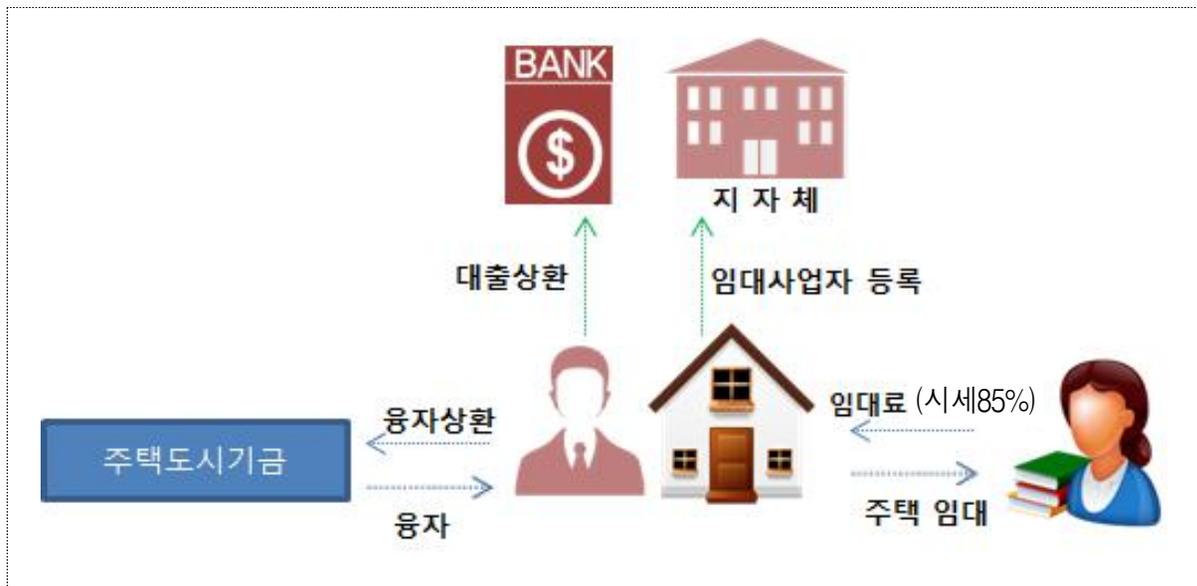
### □ 추진배경

- 9.2 서민·중산층 주거안정 강화대책 후속으로 집주인 리모델링 임대주택 사업을 발표하고, '16년 시범사업으로 400호 선정 추진하였으며,
- 주거복지로드맵('17.11.) 이후 공적임대 연 5천호 공급을 목표로 추진(~'22)
  - \* 당초 건설개량형, 매입형, 용자형으로 세분화되었으나, '19년도 용자형으로 통합

### □ 사업개요

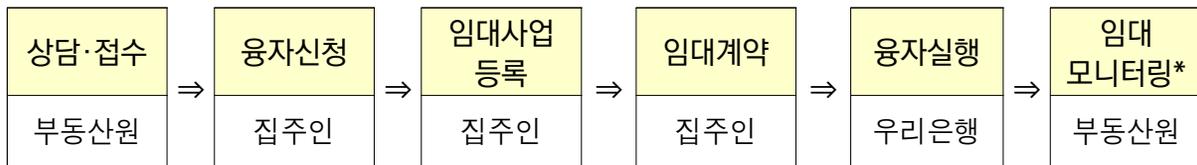
- 집주인임대사업은 집주인에게 주택담보대출 상환금을 저리용자\*하고, 집주인은 주거지원계층에 시세보다 저렴한 공적임대\*\*를 공급하는 사업
  - \* (용자조건) 가구당 수도권 1.0억, 광역시 0.8억, 기타 0.6억 / (금리) 1.5%~2.5%
  - \*\* 임대기간(8년 이상), 임대료 인상 제한(연 5%), 초기임대료 제한(시세의 85%), 입주자격 제한(무주택자 및 주거지원계층) 등 공공성이 부여된 민간임대사업

〈집주인임대주택(용자형) 사업도〉

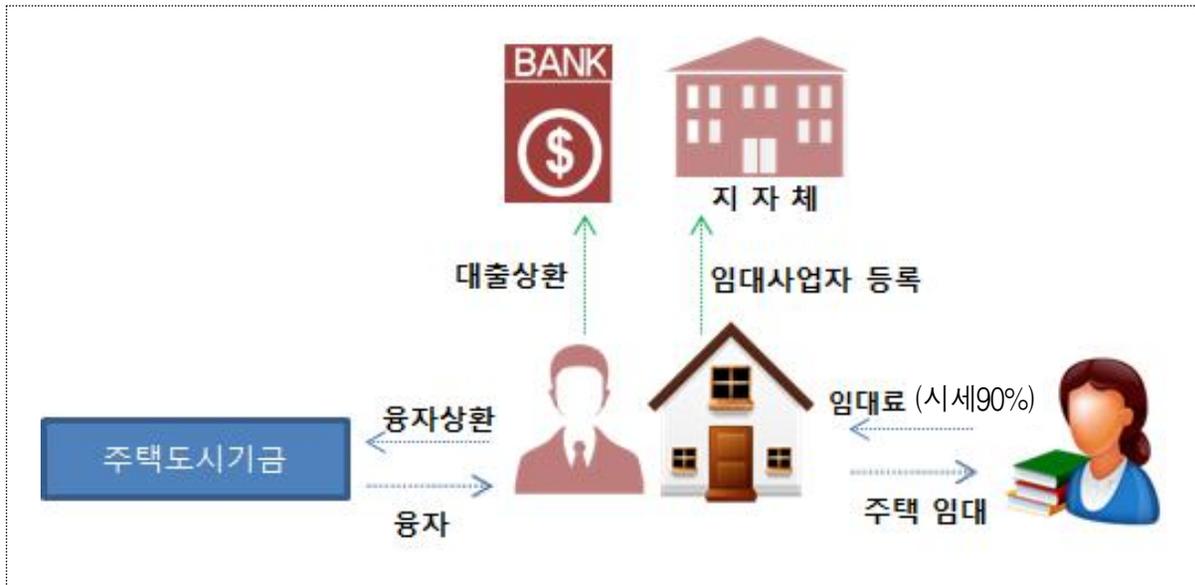


- (대상주택) 단독주택, 공동주택(도시형 생활주택 포함), 주거용 오피스텔
- (사업관리) 부동산원·LH는 집주인이 제출한 임대차계약서, 임차인 모집 공고 등 임대현황자료를 바탕으로 임차인자격\* 등을 확인
  - \* 무주택자인 청년(만19~39세), 고령자(만65세 이상)에게 우선 공급
- (운영기관) 부동산원을 통해 상담·접수, 임대계약의 적정성 모니터링 업무 등 전반적인 관리 업무 수행

〈집주인임대주택(용자형) 사업절차〉



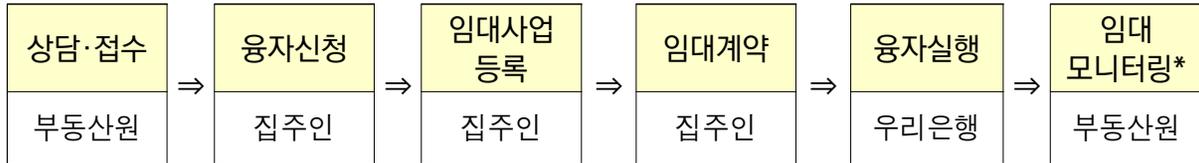
\* 집주인으로부터 임대차계약서 등 관련 서류를 제출받아 운영기관인 부동산원에서 임대료, 임대기간, 임차인 자격 등 적격여부 점검



- (대상주택) 단독주택, 공동주택(도시형 생활주택 포함), 주거용 오피스텔
- (임차인 자격) 집주인이 입주자로부터 무주택자 서약서를 받아 부동산원 등에 전달하여 임차인 자격\* 확인
  - \* 무주택자인 청년(만19~39세), 고령자(만65세 이상)에게 우선 공급

- (운영기관) 부동산원을 통해 사업 상담·접수, 임대계약의 적정성 모니터링 업무 등 전반적인 관리 업무 수행

〈용자형 사업절차〉



\* 집주인으로부터 임대차계약서 등 관련 서류를 제출받아 운영기관인 부동산원에서 임대료, 임대기간, 임차인 자격 등 적격여부 점검

## 21. 신혼부부 주거지원(공급, 대출)

◆ 무주택 저소득 신혼부부를 중심으로 전용 85㎡ 이하 분양·임대주택을 특별 공급하고, 저리의 전세·구입자금 지원 병행

### 20-1. 신혼부부 주택 특별공급

#### 추진배경

- 주택구입능력이 낮은 저소득 신혼부부의 주택마련을 적극 지원하여 결혼·출산을 촉진할 필요
- 또한, 주택구입 욕구가 큰 젊은 연령층의 주택수요를 충족시킬 경우 전반적인 주택시장 안정에도 기여

#### 청약자격

- (혼인 7년 이내) 입주자모집공고일 현재 혼인(혼인신고일 기준, 재혼 포함) 7년 이내
- (청약통장) 청약통장에 가입하여 6월이 경과된 자로서,
  - 국민주택을 받으려는 경우 : 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자
  - 민영주택을 받으려는 경우 : 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자
- (소득 또는 자산 기준)
  - 국민주택 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 140%(맞벌이 160%) 이하
  - 민영주택 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 140%(맞벌이 160%) 이하 또는 자산기준(부동산가액)이 국민건강보험법 시행령 29등급 이하

#### 공급방법

- 1순위 : 혼인기간 중 자녀를 출산하여(임신 중, 입양 포함) 자녀가 있는 경우 (단, 신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 함)

- 2순위 : 1순위에 해당하지 아니하는 경우(부칙 시행일 이전 기존 주택을 매각하고 무주택기간이 2년 경과)

\* 같은 순위 내 경쟁 발생 시 ①해당 주택건설지역 거주자 → ②미성년 자녀가 많은 자 → ③추첨의 순으로 당첨자 선정

## 20-2. 신혼부부에 대한 주택자금 지원

### □ 생애최초 신혼부부 전용 구입자금 대출

- 대출대상 : 혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자로 부부합산 연소득이 7천만원 이하, 순자산가액 4.58억원 이하인 자 & 세대주·세대원 전부 주택취득 사실이 없는 무주택자

\* 세대원 中 1인 이상이 대출 대상목적물 이외 추가 분양권, 조합입주권 소유시 대출불가

- 대상주택 : 시가 5억원 이하, 전용 85㎡ 이하(수도권 제외한 읍·면지역 100㎡이하)

### ○ 대출금리

소득 수준 (부부합산)	일반 만기별 금리			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원 이하	연 1.85%	연 1.95%	연 2.05%	연 2.10%
2~4천만원 이하	연 2.20%	연 2.30%	연 2.40%	연 2.45%
4~7천만원 이하	연 2.45%	연 2.55%	연 2.65%	연 2.70%

- 우대금리 사항

- ① 청약저축 장기가입자 1년 및 12회 이상 납입 0.1%p, 3년 및 36회 이상 납입 0.2%p
- ② 부동산 전자계약 이용시 2022.12.31. 신규접수분까지 0.1%p
- ③ 1자녀 0.3%p· 2자녀 0.5%p·다자녀 0.7%p 우대
- ④ 신규 분양주택 가구 0.1%p

\* ①, ②, ③, ④ 중복우대 가능,  
중복우대 금리 적용결과 금리가 1.2% 미만인 경우 최저금리 1.2% 적용

- 대출한도 : 2.7억원(DTI 60% 이내시 LTV 70%까지), 2자녀 이상 가구 : 3.1억원

- 대출기간 : 만기 10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 무거치)

□ 신혼부부 전용 버팀목대출

- 대출대상 : 혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자로 부부합산 연소득 6천만원 이하, 순자산가액 3.25억원 이하인 자 & 세대주·세대원 전부 무주택자
- 대상주택 : 임차전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역100㎡), 임차보증금이 수도권 3억원 이하, 지방 2억원 이하인 주택 (주거용 오피스텔 포함), 2자녀 이상일 경우 임차보증금이 수도권 4억원 이하, 지방 3억원 이하인 주택

○ 대출금리

소득	보증금			
	5천만원 이하	5천만~1억	1억~1.5억원	1.5억원 초과
2천만원 이하	1.2	1.3	1.4	1.5
2천~4천만원	1.5	1.6	1.7	1.8
4천~6천만원	1.8	1.9	2.0	2.1

- 우대금리 사항

- ① 1자녀 0.3%p, 2자녀 0.5%p, 3자녀 이상 0.7%p 우대
- ② 부동산 전자계약 시 2022.12.31. 신규접수분까지 0.1%p 우대금리 적용
- \* 우대금리 적용시 최저금리가 1.0%보다 낮을 시 금리 1.0% 적용

- 대출한도 : 지역별 임차보증금의 80% 이내(수도권 2억원, 수도권외 1.6억원)  
2자녀 이상 가구 (수도권 2.2억원, 수도권외 1.8억원)
- 대출기간 : 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능), 1자녀당 2년 추가 (최장 20년 가능)

## 22. 청년우대형 청약통장

◆ 저소득 무주택 세대주 청년의 내집·전셋집 마련을 지원하기 위해 기존 청약 기능에 더하여 우대이율과 비과세 혜택을 제공하는 청약통장

### 추진배경

- 저성장·고실업난을 겪는 청년들이 내집이나 전셋집 마련을 위한 자금을 모으는데 도움이 되도록 청년 우대형 청약통장 신설
- 기존 청약 기능에 고금리 및 비과세 혜택을 제공하여 저소득·무주택 청년들의 주거안정자금 형성 지원

### 가입대상

- (연령요건) 만19세 이상 34세 이하(병역복무기간 인정)
- (소득요건) 직전년도 소득 3천6백만원 이하인 근로·사업·기타소득자
- (주택요건) 무주택인 세대주, 무주택이며 가입 후 3년 이내에 세대주가 될 예정인 자, 무주택세대\*의 세대원
  - \* 무주택세대란 주민등록등본 상 등재된 본인, 배우자, 직계 존·비속
  - \*\* 세대주는 3개월 이상 유지하여야 인정됨

### 우대이율 및 청약기능

- (청약기능) 기존 청약통장과 같이 청약기능 부여하며, 기존 주택청약종합저축 가입자도 기존 가입기간·납입금액 및 납입회차 그대로 전환신규 가능
- (우대이율) 일반 주택청약종합저축 이율에 1.5%p 가산 (2년 이상 유지 시\*, 최대10년, 납입원금 총 5천만원 까지)
  - \* 단, 청약당첨으로 인한 해지인 경우 2년 미만도 우대이율 적용

구분	1개월 미만	1개월 초과 ~1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상 ~ 10년 이내	10년 초과 시부터
일반 이율	무이자	1.0%	1.5%	1.8%	1.8%
청년우대형 이율*		2.5%	3.0%	3.3%	1.8%

비과세

- (요건) 만19세 이상 만34세 이하(병역복무기간 인정), 직전년도 소득 3천6백만원 이하인 근로소득자 및 2천6백만원 이하인 사업소득자, 무주택세대주\*
  - \* 무주택세대주 등 세부요건은 조세특례제한법 제87조에 따름
- (내용) 이자소득 500만원, 원금 연간 600만원 한도로 이자소득세 비과세(2년 이상 유지 시)

## II-5

# 주택도시기금 부문

1. 주택도시기금	305
2. 국민주택채권	314
3. 내집마련 디딤돌 대출	324
4. 공유형 모기지	328
5. 버팀목 전세자금 대출	330



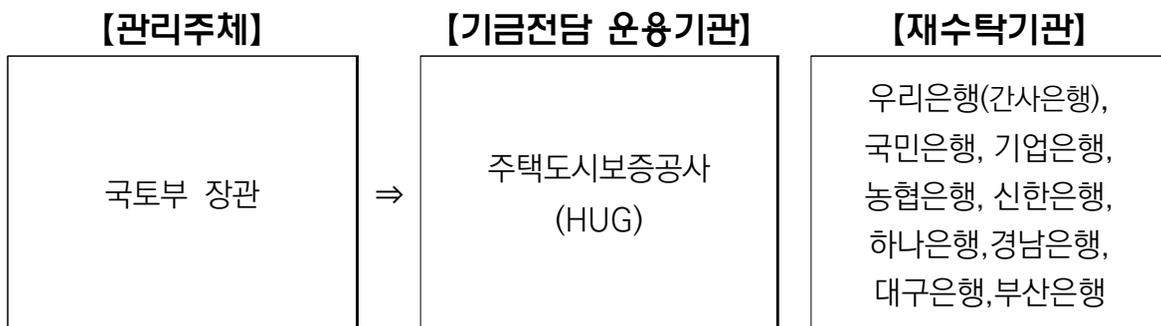
## 1. 주택도시기금

### 1-1. 개 요

- 설치 근거 : 「주택도시기금법」 제1조 및 제3조
- 설치 목적
  - 기금법의 목적은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상
- 연혁
  - '72.12.30 주택건설촉진법 제정 (법률 제2409호)
  - '73. 1. 국민주택자금계정을 한국주택은행에 설치
  - '73. 3. 2 국민주택채권 최초 발행(한국주택은행 부담)
  - '81. 7.20 국민주택기금 설치 및 한국주택은행 업무 위탁(주택건설촉진법 제10조의3)
  - '97. 8. 한국주택은행 민영화 (한국주택은행법 폐지)
  - '00. 1.27 기금 운용·관리업무 위탁기관을 한국주택은행에서 국토교통부장관이 지정하는 금융기관으로 변경(주택건설촉진법 제10조의3 및 부칙 제2항)
    - \* '01.11.1 한국주택은행과 국민은행간 통합(이하 “국민은행”으로 명칭)
  - '02.11. 1 국민주택기금 재위탁은행 선정 (우리은행, 농협은행)
    - \* 재위탁은행 업무취급 (대출 및 청약'03.2.1, 채권'06.1.1)
  - '08. 1.25 국민주택기금 수탁기관 재선정(5개은행)
    - \* 총괄(우리은행), 일반(농협은행, 신한은행, 하나은행, 기업은행)
  - '13. 4. 1 국민주택기금 수탁기관 확대(6개은행, 국민은행 추가)
  - '15. 1. 6 주택도시기금법 제정(7.1 시행)
    - (국민주택기금을 주택도시기금으로 개편, 주택도시보증공사 설립)
  - '15. 7. 1 주택도시보증공사, 주택도시기금 전담운용기관으로 출범
  - '15. 9.18 주택도시기금 수탁기관 확대(8개 은행, 대구, 부산은행 추가)
  - '18. 4. 1 주택도시기금 수탁기관 재선정(9개 은행)
    - \* 간사(우리), 일반(국민, 기업, 농협, 신한), 청약(경남, 대구, 부산, 하나)

## 1-2. 관리체계

- 주택도시기금은 국토부장관이 운용·관리 (「주택도시기금법」 제10조)
  - 국토부 장관은 주택도시기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 금융기관 등 국토부장관이 지정하는 자(기금수탁자)에게 위탁 (「주택도시기금법」 제10조제2항)
    - \* 1981. 7.20 한국주택은행(現 국민은행)에 기금업무 위탁
    - \* 2002.11. 1 재 위탁 은행 선정(우리은행, 농협중앙회)
    - \* 2008. 1.25 수탁기관 재선정(우리,기업,농협,신한,하나은행)
    - \* 2013. 2.28 수탁기관 재선정(우리,국민,기업,농협,신한,하나은행)
    - \* 2015. 7. 1 기금전담 운용기관 출범(주택도시보증공사)
    - \* 2015. 9.18 수탁기관 재선정(우리,국민,기업,농협,신한,하나,대구,부산은행)
      - 대구·부산은행은 청약통장 일원화에 따른 주택청약종합저축 업무만 수탁 받음
    - \* 2018. 4. 1 수탁기관 재선정(우리,국민,기업,농협,신한,경남,대구,부산,하나은행)
- 주택도시기금 관리체계



- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매년도 주택도시기금 운용계획 수립</li> <li>○ 관련법령 제·개정 및 주택종합계획 수립</li> <li>○ 정부부문의 자금조달</li> <li>○ 전담기관 관리감독</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 운용 및 관리 총괄</li> <li>○ 국민주택채권, 청약저축 업무 총괄</li> <li>○ 주택도시기금 대출업무 총괄</li> <li>○ 대출금 관리 총괄</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국민주택채권 발행, 청약저축 취급</li> <li>○ 주택도시기금 대출심사 및 운용</li> <li>○ 대출금 관리업무</li> <li>○ 하나,경남,대구,부산은행 : 청약저축만 취급</li> </ul> |
|--|---|--|

1-3. 재무현황

□ 자산·부채·자본현황

(단위: 억원)

구 분	2020 (A)	2021 (B)	증감(B-A)
<b>자 산 (계)</b>	<b>1,994,186</b>	<b>2,198,045</b>	<b>203,859</b>
대 출 금	1,237,792	1,349,078	111,286
충 당 금	△46,155	△54,480	△8,325
현금성자산	10,905	3,241	△7,664
예 치 금	-	-	-
투자 유가증권	670,416	799,389	128,973
기 타 자 산	121,228	100,817	△20,411
<b>부 채 (계)</b>	<b>1,722,093</b>	<b>1,893,896</b>	<b>171,803</b>
국민주택 채권	788,975	821,526	32,551
청 약 저 축	833,868	962,690	128,822
농 특 용 자	-	-	-
공자기금예수금(총괄계정)	-	-	-
공자기금예수금(융자계정)	264	183	△81
기타예수금	100	-	△100
주택채권 이자충당금	29,695	29,726	31
미지급 이자 등	69,192	79,771	10,579
<b>자 본 (계)</b>	<b>272,093</b>	<b>304,149</b>	<b>32,056</b>
정부 출연금	3,430	3,430	-
일반회계 전입금	131,587	167,524	35,937
주택 복권자금	9,536	9,536	-
이익잉여금	103,189	104,549	1,360
자 본 조 정	22,990	18,770	△4,220
재정운영결과	1,360	340	△1,020

## □ 연도별 대출금 세부현황

(단위 : 억원, 잔액기준)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
<b>합 계</b>	<b>836,280</b>	<b>854,398</b>	<b>876,442</b>	<b>959,947</b>	<b>1,064,317</b>	<b>1,171,628</b>	<b>1,237,792</b>	<b>1,349,078</b>	
<b>주 택 계 정</b>	<b>836,280</b>	<b>854,398</b>	<b>876,418</b>	<b>959,484</b>	<b>1,061,964</b>	<b>1,165,179</b>	<b>1,225,351</b>	<b>1,333,065</b>	
○ 임대주택 자금	<b>405,326</b>	<b>419,652</b>	<b>434,189</b>	<b>470,408</b>	<b>517,948</b>	<b>575,560</b>	<b>607,585</b>	<b>671,775</b>	
- 국민임대	226,659	225,887	225,519	232,974	246,082	274,021	299,441	359,724	
- 공공임대	171,778	180,799	188,928	208,472	234,507	255,192	249,112	240,036	
- 매입임대	4,094	3,798	3,962	3,656	3,317	1,352	1,051	853	
- 행복주택	2,795	9,188	15,780	25,306	34,042	44,994	57,981	70,859	
- 통합공공임대	-	-	-	-	-	-	-	304	
○ 분양주택 자금	<b>102,117</b>	<b>75,969</b>	<b>54,258</b>	<b>49,123</b>	<b>47,771</b>	<b>42,935</b>	<b>38,954</b>	<b>41,130</b>	
- 공공분양	100,933	74,572	53,640	48,736	47,572	42,832	38,789	41,122	
- 후분양	1,184	1,397	618	387	199	102	165	8	
○ 수요자 용자지원	<b>320,573</b>	<b>351,924</b>	<b>382,314</b>	<b>435,134</b>	<b>488,972</b>	<b>537,683</b>	<b>569,532</b>	<b>610,573</b>	
구	디딤돌대출	21,256	50,173	80,981	101,929	100,452	90,810	91,742	116,373
입	근로자·서민구입	21,246	16,340	12,702	10,153	8,144	6,426	4,819	3,569
자	최초주택구입	41,467	33,210	25,864	20,519	16,565	13,264	10,136	7,902
금	공유형모기지	11,487	12,851	10,933	9,073	8,083	7,113	5,595	5,431
전	버팀목전세	-	41,144	78,864	123,943	172,768	220,627	246,730	254,543
세	근로자·서민전세	151,416	108,635	69,894	59,736	40,923	28,645	18,118	12,023
자	기존주택전세임대	74,816	89,542	103,040	109,748	142,010	170,770	192,360	210,691
금	전세금 반환자금	-	-	-	-	-	-	-	-
	개발이주자전세	40	30	35	33	27	29	33	42
○ 주택개량사업	<b>8,260</b>	<b>6,851</b>	<b>5,657</b>	<b>4,819</b>	<b>7,272</b>	<b>9,002</b>	<b>9,280</b>	<b>9,587</b>	
- 주거환경개선	841	646	477	507	3,700	6,029	6,889	7,772	
- 농촌주택	7,419	6,205	5,179	4,312	3,572	2,973	2,391	1,815	
○ 기타사업	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	-	-	
- 대지조성 자금	-	-	-	-	-	-	-	-	
- 부도사업장 정상화	4	2	1	1	1	0	-	-	
<b>도 시 계 정</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>463</b>	<b>2,353</b>	<b>6,449</b>	<b>12,441</b>	<b>16,013</b>	
○ 도시재생지원	-	-	24	463	2,353	6,449	12,441	16,013	

1-4. 조성 및 운용현황

□ 조성 및 운용개요

- 최근 주택기금 수요 및 지원 실적, 주택정책 목표 등을 감안하여 조성 및 운용 규모를 92조 8,892억원으로 책정

- '21년 82조 7,458억원 대비 1조 1,433억원(12.3%) 증가

- 주택건설 지원목표는 행복주택 건설, 공공주택 건설, 주택 종합계획 등을 감안하여 내실 있게 추진
- 사업비, 차입금 상환 등의 소요재원은 자체 재원, 차입금 및 정부 내부수입 등으로 충당

[2022년도 주택도시기금 조성 및 운용안 개요]

(단위 : 억원)

구 분	'20년 실적	'21년 계획(a)	'22년 계획(b)	증감(c) (b-a)	비율(%)
<b>□ 총조성</b>	<b>1,003,031</b>	<b>827,458</b>	<b>928,892</b>	<b>101,433</b>	<b>12.3</b>
· 자체재원 <sup>1)</sup>	178,803	174,157	200,458	26,301	15.1
· 내부수입 <sup>2)</sup> 등	119,837	167,819	151,468	△ 16,351	△ 9.7
· 차입금	398,747	319,770	387,409	67,639	21.2
· 여유자금회수	305,644	165,713	189,556	23,844	14.4
<b>□ 총운용</b>	<b>1,003,031</b>	<b>827,458</b>	<b>928,892</b>	<b>101,433</b>	<b>12.3</b>
· 융자사업비등	266,763	346,172	323,555	△ 22,617	△ 6.5
· 차입금원리금상환	284,526	335,079	311,243	△ 23,836	△ 7.1
· 정부내부지출	119,838	104,184	152,581	48,397	46.5
· 여유자금운용	331,904	42,023	141,512	99,488	236.7

1) 자체재원 : 융자금 회수액, 이자수입, 잡수입, 기타 경상이전 수입, 정부출자 수입

2) 내부수입 : 청약저축, 일반회계, 복권기금, 기금예탁 이자수입, 공무원 연기금예수금 등

□ 조성재원 현황

재원별	내용	금리(연이율)	기간
제1종 국민주택채권	등기·등록, 건설공사도급계약, 인·허가시(첨가발행)	연 1.00% * '01.7.31 이전 : 연 5.0% '01.8.1~'12.7.31 : 연 3.0% '12.8.1~'13.4.30 : 연 2.5% '13.5.1~'14.9.30 : 연 2.25% '14.10.1~'15.3.31 : 연 2.00% '15.4.1~'16.2.14 : 연 1.75% '16.2.15~'16.6.14 : 연 1.50% '16.6.15~'16.11.23 : 연 1.25% '16.11.24~'16.12.31 : 연 1.50% '17.1.1~'19.6.3 : 연 1.75% '19.6.4~'19.7.22 : 연 1.50% '19.7.23~'19.8.7 : 연 1.25% '19.8.8~ : 연 1.00%	5년
제2종 국민주택채권	주거전용면적 85㎡ 초과 “분양가상한제 적용주택” 공급시 발행(채권입찰제) * '07.9.1 민간택지까지 확대 * '06.2.24 부활(공공택지내)	연 0% ( '99.7.15이전 연3.0%)	10년 ( '99.7.15 이전 20년)
청약저축 (주택청약 종합저축)	국민주택과 민영주택을 공급받기위하여 가입하는 저축 (입주자 선정자격 부여)	연 1.8% - 2년미만 : 연 1.5% - 1년미만 : 연 1.0%	당첨시까지
공공자금관리기금 예수금	공공자금관리기금의 예탁금	국채금리 + 0.01%p	20년이내
복권기금 전입금	복권기금에서 전입 (다가구 매입임대 출자 등)	-	-
일반회계 전입금	일반회계에서 전입 (국민임대 건설을 위한 출자금으로 사용)	-	-
재건축 부담금	재건축 부담금	-	-
예수금	공무원·사학·국민연금기금 등	정기예금 이율	3년이내
용자금 회수	만기가 도래한 기금 대출금 회수	-	-
이자수입 등	대출금의 이자수입 등	-	-

□ 운용현황

구 분		내 용	법 적 근 거
기금운영비	기금관리비	기금위탁관리에 따른 위탁수수료	법 제9조제1항제6호
	사업운영비	연구용역비 및 기타운영비 (일반수용비 등)	법 제9조제1항제6호
경상사업	다가구 매입임대 출자	다가구매입임대주택사업비 보조 (총사업비 중 45~50% 보조)	법 제9조제1항제2호
	전세임대 경상보조	전세임대 사업에 따른 전세권설정비, 수리비 등을 지원	
	국민임대 출자	국민임대 주택건설 지원에 따른 재정 분담분(총 사업비중 15~45%) 출자	
	행복주택 출자	행복주택건설지원에 따른 재정 부담분(30%) 출자	
	임대주택 리츠 출자	임대주택을 공급하기 위해 설립된 부동산투자회사에 출자	「재건축초과이익환수에 관한법률」 제4조제4항
	재건축부담금 자본이전	재건축 부담금 전액을 지자체에 배분	
	주택신보 출연	주택금융 신용보증기금에의 출연 (법정 출연)	
이차보전	분양주택 용자(LH) 및 디딤돌 대출에 대한 이차보전	국가재정운용계획	
용자사업	임대주택건설	국민임대주택건설 및 공공임대주택 건설에 대한 용자	법 제9조제1항제1호
	분양주택건설	공공분양주택 건설 및 후분양주택 건설에 대한 용자	
	주택전세	버팀목전세자금 및 기존주택전세임대자금에 대한 용자	
	주택구입	내집마련 디딤돌대출에 대한 용자 공유형 모기지에 대한 용자	
	주택개량	주거환경개선 등에 대한 용자	
	기 타	매입임대, 준주택 등에 대한 용자	
정부내부 지출	공자기금(총괄·용자) 등으로부터의 예수금에 대한 원금 및 이자상환	법 제9조제1항제4호	
차입금 상환	국민주택채권 발행 및 청약저축 차입 등에 따른 원금 및 이자상환	법 제9조제1항제4호	
여유자금 운용	운용 후 잉여자금 운용 (통화 금융기관 예치 등)	법 제9조제4항	

주요 운용자금 지원 요건

(단위 : 백만원, %)

구 분	용자대상	호당 용자한도액	금리(연)	상환방법	비 고
-----	------	-------------	-------	------	-----

주택시장안정 및 주거복지 향상(분양주택등지원용자)

-공공분양 · 60㎡이하 · 60~75㎡	주택건설 사업자 (공공기관 및 민간사업자) * 민간은 60㎡이하만 가능	55 75	3.6(4.6) 3.8	사업자: 3년 일시 상환 [1(3)년거치19(17)년상환]*	( )는 민간적용 *대환금리
-후분양자금 · 60㎡이하 · 60~85㎡	후분양하는 주택건설 사업자(공공기관 및 민간사업자)	80~90 100~110	3.1(3.6) 3.3(3.8)	사업자: 3년 일시 상환 [1(3)년거치19(17)년 상환]*	( )는 민간적용 *대환금리

주택시장안정 및 주거복지 향상(주택구입용자)

-내집마련 디딤돌대출	부부합산 연소득6천만원 이하인 무주택세대주 (생애최초 등 7천만원)	250 (신혼가구 270, 2자녀 이상 310)	2.15~3.00 (우대금리 별도적용)	비거치 또는 1년 거치 10, 15, 20, 30년 상환	'14.1.2 신설
-공유형모기지 · 수익형/손익형	생애최초 주택구입 또는 5년 이상 무주택자	200	1.5(수익형)  1.0/2.0 (손익형)	1(3)년거치 19(17)년 상환  20년 일시 상환	'13.10.1 신설

주택시장안정 및 주거복지 향상(전세자금용자)

-버팀목 전세	부부합산 연소득5천만원 이하인 무주택세대주 (신혼가구 등 6천만원)	수도권 120 지방 80 (신혼가구 각 200, 160, 2자녀이상 각 220, 180)	1.8~2.4 (우대금리 별도적용)	2년 이내 일시 상환, 4회 연장, 최장 10년 가능	'15.1.2 신설
-주거안정 월세	(우대형) 취업준비생, 사회초년생, 근로장려금 수급자 등 무주택세대주  (일반형) 부부합산 연소득 5천만원 이하인 자	9.6	1.0  1.5	2년 이내 일시 상환, 4회 연장, 최장 10년 가능	'15.1.2 신설

주택시장안정 및 주거복지 향상(임대주택지원용자)

-국민임대	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	42.25~ 81.75	1.8	30년 거치 15년 상환	
-행복주택	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	55.21 (61.93)	1.8	30년 거치 15년 상환 * 주거환경지구 내 30㎡ 이하 및 지자체가 사업시행자인 경우 연1%	( )는 LH적용
-공공임대 · 60㎡ 이하 · 60~85㎡	주택건설사업자 (공공기관 및 민간사업자)	55 75	2.3 2.8	10년(15년) 거치 후 20년 상환	

구 분	용자대상	호당 용자한도액	금리(연)	상환방법	비 고
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(임대주택지원용자)					
-통합공공임대 · 20㎡이하 · 20~30㎡ · 30~40㎡ · 40~50㎡ · 50~60㎡ · 60~70㎡ · 70~80㎡ · 80~85㎡	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	30.11 43.53 60.21 76.90 93.22 78.83 87.59 99.26	1.8	30년 거치 15년 상환	'21.34 신설
-민간임대 · 45㎡이하 · 45~60㎡ · 60~85㎡	공공지원민간임대사업자, 장·단기민간임대사업자	50(50) 80(70) 100(90)	2.0~2.2 (2.7~3.2) 2.3~2.5 (3.0~3.5) 2.8~3.0 (3.5~4.0)	6, 12년 만기 일시 상환 * ()는 단기임대주택 및 29세대 이하 건설자금에 해당	'16.1.29 신설
□ 도시재생활성화(도시재생사업 용자)					
- 도시재생지원용자	도시재생활성화지역 내 도시재생사업 시행자	총사업비의 30%~50%	2.2 (변동금리) (공공이 차주인 경우 1.8)	최장 13년, 만기 일시 상환	
- 공간지원리츠용자	도시재생사업, 정비사업, 빈집정비사업, 소규모주택 정비사업 조성 주택·상가 등 매입·운영 리츠	총사업비의 50%	1.8 (변동금리)	최장 13년, 이내 일시 상환	
- 도시재생씨앗용자 (수요자중심형 도시재생지원용자)	도시재생활성화지역 내 사업을 시행하는 법인 또는 개인사업자	총사업비의 70%~80%	1.5~1.9 (변동금리) (공공 또는 사회적경제주체인 경우 1.5)	7년 만기 일시 상환 또는 원리금(원금) 분할 상환 * 용지기간 1회 연장 가능 (총12년) * 지자체 등 2회 연장 가능 (총17년)	
- 가로주택정비 사업용자	가로주택정비사업 시행자 (조합, 지자체, 공공기관, 지방공기업등)	총사업비의 50%~90%	1.5 (변동금리) (빈집활용사업 또는 공공인 경우 1.2)	5년 만기 일시 상환 (준공 후 6개월까지)	
- 자율주택정비 사업용자	자율주택정비사업 시행자 (조합, 지자체, 공공기관, 지방공기업등)	총사업비의 50%~90%	1.5 (변동금리) (빈집활용사업 또는 공공인 경우 1.2)	5년 만기 일시 상환 (준공 후 6개월까지)	
- 산업단지 재생사업 용자	산업단지 재생사업지구내 복합개발사업시행자	총사업비의 50%	2.0 (변동금리)	최장 13년, 만기 일시 상환	
	산업단지 재생사업지구내 기반시설 조성 사업시행자	총사업비의 70%	1.5 (변동금리)	최장 10년, 만기 일시 상환 또는 원리금 분할 상환	
	산업단지 재생사업지구내 공장 리모델링 사업시행자	총사업비의 70%	1.5 (변동금리)	최장 10년, 만기 일시 상환 또는 원리금 분할 상환	

## 2. 국민주택채권

### 2-1. 발행 근거 및 목적

#### 발행근거

- 주택도시기금법(제7조, 제8조, 같은법 시행령 제4조/ 국민주택채권의 발행 등)
  - 정부는 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 주택도시기금의 부담으로 국토교통부장관의 요청에 의하여 기획재정부장관이 발행
  - 국민주택채권에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 국채법을 적용
    - \* 국민주택채권의 종류·이율·발행의 방법·절차 및 상환과 발행사무취급에 관하여 필요한 사항은 하위법령에 규정
- 국채법(제3조, 같은법 시행령 제2조)
  - 국채의 발행 및 관리에 관한 기본적인 사항을 규정
  - 국채의 발행방법·이율 및 상환기한 등에 관하여 필요한 사항을 하위법령에 규정

#### 발행목적

- 정부는 국민의 주거생활 안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 매년 주택종합계획을 수립하여 추진하고 있음
- 주택종합계획의 효율적인 추진, 주택건설자금의 원활한 확보·공급 및 무주택 서민의 주거안정 도모 등을 위하여 주택도시기금을 설치·운영하고 있으며, 그 주요재원으로 활용하기 위하여 국민주택채권을 발행

## 2-2. 채권 종류

## (1) 제1종 국민주택채권

 근 거

- 주택도시기금법 제8조제1항 및 같은법 시행령 제4조내지 제8조
- 국채법

 연 혁

## 《 국민주택기금 설치 이전 》

- '72. 12. 30 : 주택건설촉진법 제정시 근거마련(법률 제2409호)
- '73. 3. 2 : 정부보증으로 주택은행에서 처음 발행(연 6%, 5년만기)
- '78. 1. 1 : 이율변경(연 6% → 10%)
- '80. 1. 12 : 이율변경(연 10% → 12%)

## 《 국민주택기금 설치 이후 》

- '81. 7. 20 : 국민주택기금 설치('81. 4. 7. 주택건설촉진법 개정)
  - \* 국민주택기금에서 국민주택채권을 흡수(4,306억원)
- '82. 1. 1 : 국민주택채권의 발행주체가 주택은행에서 재무부장관(국민주택기금)으로 변경(국채)
  - \* '81.12.31. 이전에 발행한 국민주택채권도 재무부장관이 발행한 것으로 간주
  - \* 건설부장관의 요청에 의하여 재무부장관이 국회의결을 거쳐 발행
- '83. 1. 1 : 이율변경(연 12% → 5%)
- '01. 8. 1 : 이율변경(연 5% → 3%)
- '04. 4. 1 : 제1종 국민주택채권 발행방법 변경(실물발행→등록발행)
- '12. 8. 1 : 이율변경(연 3% → 2.5%)
- '13. 5. 1 : 이율변경(연 2.5% → 2.25%)
- '14. 10. 1 : 이율변경(연 2.25% → 2.0%)
- '15. 4. 1 : 이율변경(연 2.0% → 1.75%)

《 주택도시기금으로 개편 》

- '15. 7. 1 : 국민주택기금을 주택도시기금으로 확대 개편
- '16. 2.15 : 이율변경(연 1.75% → 1.50%)
- '16. 6.15 : 이율변경(연 1.5% → 1.25%)
- '16.11.24 : 이율변경(연 1.25% → 1.5%)
- '17. 1. 1 : 이율변경(연 1.5% → 1.75%)
- '19. 6. 4 : 이율변경(연 1.75% → 1.5%)
- '19. 7.23 : 이율변경(연 1.5% → 1.25%)
- '19. 8. 8 : 이율변경(연 1.25% → 1.00%)
- '19. 9.16 : 제1종 국민주택채권 발행방법 변경(등록발행→전자등록발행)

매입대상자 (주택도시기금법 제8조제1항, 같은법 시행령 제8조제1항내지제4항)

- 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자
  - \* 부동산등기관 관련 국민주택채권 매입의무자(규칙 제40조제2항)
    - 소유권의 보존 또는 이전등기 : 소유권보존등기 또는 소유권이전등기의 등기 명의자(등기원인이 상속인 경우에는 상속인)
    - 저당권의 설정 : 저당권 설정자
    - 저당권의 이전 : 저당권을 이전받은 자
- 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자
  - \* 주택법시행령 제95조제5항 : “대통령령으로 정하는 공공기관이란 정부가 납입 자본금의 100분의 50 이상을 출자한 공공기관”

발행조건 (주택도시기금법 제7조, 시행령 제4조 내지 제6조)

- 발행주체 : 국토교통부장관의 요청에 의해 기획재정부장관이 발행
- 발행형식 : 무기명증권 ('04. 4. 1일부터 등록발행으로 증서발행 생략, '19. 9. 16일부터 전자증권제도 도입으로 종이증서 발행 폐지)
- 발행방법 : 액면발행
- 상환기간 : 5년
- 발행금리 : 연 1.00%
  - \* 발행금리는 기획재정부장관이 국토교통부장관과 협의하여 결정
- 매출방법 : 법령에 따른 의무매입 채권
- 이자지급 : 연 단위 복리로 계산한 이자를 상환 일에 일시지급
- 원금상환방법 : 만기 일시상환

**제1종 국민주택채권 매입기준**

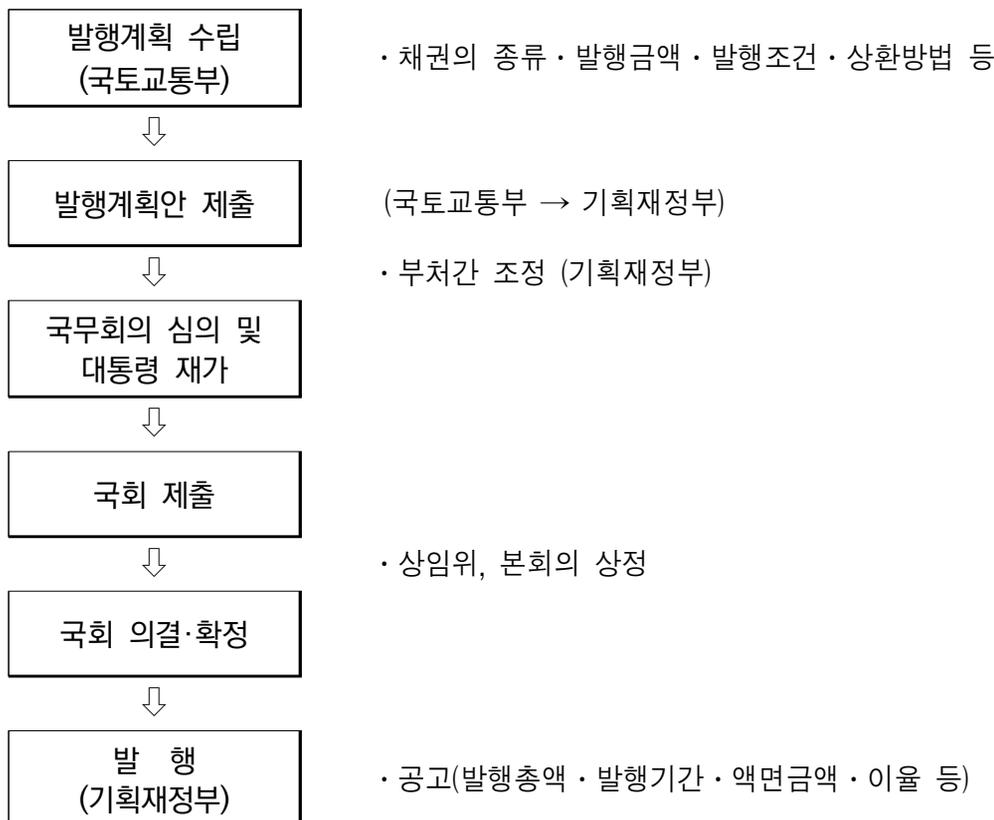
매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 허 가 - 건축허가 · 주거전용 · 주거전용외	전용면적 m <sup>2</sup> 당 300~28,000 연면적 m <sup>2</sup> 당 500~4,000	국민주택 규모이하 면제 165m <sup>2</sup> 이하 면제
- 사행행위 영업허가(복표발행업 및 현상업, 기타 사행행위업)	300,000~500,000	
- 업종소지 허가	30,000	
- 식품영업 허가 · 유흥주점 영업 · 단란주점 영업	700,000 100,000~500,000	
- 게임제공업, 인터넷 컴퓨터 게임시설 제공업, 복합유통 게임제공업의 허가 및 등록, 관광진흥법에 의한 유원시설의 허가	20,000~50,000	
- 화물자동차 운송주선 사업허가	500,000	
- 토석·모래·자갈의 채취허가	점용료의 5%	
- 카지노업 허가	3,000,000	
○ 면 허		
- 주류 판매업	100,000	
- 주류 제조업	300,000	
- 수렵(1종~2종)	100,000~50,000	
- 공유수면매립	면허수수료의 20%	
○ 등 록		
- 건설업	자본금의 0.2%	
- 주택건설사업	자본금의 0.2%	
- 주택관리업	자본금의 0.2%	
- 건설기계 신규	과세표준액의 0.5%	
- 정보통신공사업	자본금의 0.1%	
- 전기공사업 신규	자본금의 0.1%	
- 소방시설공사업	자본금의 0.1%	
- 측량업	50,000	
- 골프장업 신규	5,000,000	
- 자동차정비업 및 자동차매매업	50,000~100,000	

매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 부동산 등기		
- 소유권보존 및 이전 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택</li> <li>· 토지</li> <li>· 주택 및 토지외의 부동산</li> </ul>	시가표준액의 1.3%~3.1% 시가표준액의 2.0%~5.0% 시가표준액의 0.8%~2.0%	2천만원 미만 면제 5백만원 미만 면제 1천만원 미만 면제
- 상속	시가표준액의 1.4%~4.2%	1천만원 미만 면제
- 저당권 설정	설정금액의 1%	2천만원 미만 면제 중소기업 면제
○ 공사도급 계약	계약금액의 0.1%	계약금 5억 미만 제외

### 2-3. 국민주택채권의 발행방법 및 절차

- 발행 구분 : 제1종 발행
- 발행기간 및 발행일 : 1년 단위, 매출한 달의 말일
- 발행방법 (주택도시기금법시행령 제5조)
  - '04.1.1부터 채권실물을 발행하지 않고 등록기관(한국예탁결제원)에 등록하여 발행, '19.9.16부터 전자증권으로 발행
    - 이에 따라 채권증서 및 매입필증은 교부하지 않고 영수증만 발행하여 교부
  - 채권은 은행 영업점 창구에서 즉시 매도하거나 증권사 계좌에 입고
    - 채권을 보유하고자 하는 경우에는 본인의 증권사 위탁계좌에 입고하거나 은행창구에서 직접 위탁계좌를 개설한 후 입고

#### 〈국민주택채권의 발행절차〉



## 2-4. 국민주택채권의 이자율 및 상환

### 이자율

- 1종 채권 : 연 1.00%

《 제1종 국민주택채권 금리변동 현황 》

기간	'73. 3. 2~ '77.12.31	'78. 1. 1~ '80.1.11	'80. 1.12~ '82.12.31	'83. 1. 1~ '01.7.31	'01. 8. 1~ '12. 7.31	'12. 8. 1~ '13. 4.30	'13. 5. 1~ '14. 9.30	'14.10. 1~ '15.3.31
금리	6.00%	10.00%	12.00%	5.00%	3.00%	2.50%	2.25%	2.00%
기간	'15.4. 1~ '16.2.14	'16.2.15~ '16.6.14	'16.6.15~ '16.11.23	'16.11.24~ '16.12.31	'17.1.1~ '19.6.3	'19.6.4~ '19.7.22	'19.7.23~ '19.8.7	'19.8.8~ 현재
금리	1.75%	1.50%	1.25%	1.5%	1.75%	1.50%	1.25%	1.00%

\* 발행금리는 기재부 장관이 국토부 장관과 협의하여 결정

### 상환방법 (주택도시기금법시행령 제6조)

- 제1종 국민주택채권의 원리금은 발행일부터 5년 되는 날에 국민주택 채권 사무 취급기관(기금 취급은행)에서 상환하며, 상환 일에 액면금액과 이자를 일시 지급
  - 이자는 발행일로부터 상환일 전일까지 이율에 따라 1년 단위의 복리로 계산하여 지급하며, 채권상환일 이후의 이자는 지급하지 아니함
  - 다만, 실제 매출일로부터 발행일 전일까지의 이자는 약정이율로 계산된 금액을 매출시에 지급 (발행일 : 매출한 달의 말일)

### 상환통지 (주택도시기금법시행규칙 제4조)

- 채권등록기관은 국민주택채권의 원리금상환일이 도래하는 때에는 해당 국민 주택채권의 내역을 국민주택채권사무지정취급기관에 통지
- 채권등록기관은 국민주택채권사무지정취급기관으로부터 당해 채권의 상환이 완료된 사실을 통보받은 때에는 해당 국민주택채권의 등록을 말소

## 2-5. 국민주택채권의 중도상환

### 중도상환 대상 (주택도시기금법시행령 제10조제1항)

- 국민주택채권은 다음에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없음
  - 당해 면허·허가·인가가 제1종 국민주택채권매입자에게 책임 없는 사유로 철회되거나 취소된 경우
  - 국가·지자체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결한 자가 그의 귀책사유 없이 계약을 취소당한 경우
  - 제2종 국민주택채권을 매입한 후 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위를 말함) 또는 공급계약이 무효로 되거나 취소된 경우 또는 그 공급계약이 해지된 경우
  - 국민주택채권매입대상자가 아닌 자가 착오로 인하여 매입하였거나 법정 매입금액을 초과하여 매입한 경우

### 중도상환 방법 (주택도시기금법시행령 제10조제2항)

- 중도상환 받고자 하는 자는 그 사무를 취급하는 국가·지자체·공공기관 또는 사업주체가 발행하는 사실증명을 첨부하여 국민주택채권 사무지정취급 기관에 신청

## 중도상환업무 처리절차 및 방법

<실물채권의 중도상환(2004.3.31 이전 발행분)>

### 실물채권 중도상환의 기본사항

- 중도상환은 채권증서와 매입필증이 구비되어야 가능
- 채권을 매도하여 매입필증만 보유한 경우에는 증권시장에서 제1종 국민주택 채권을 매입하여야 함
- 채권증서만 있는 경우에는 중도 상환할 수 없으며, 동 채권은 증권시장에서 매도하거나 만기 시에 상환 받을 수 있음

### 중도상환 신청

- 중도상환은 영업시간 내 해당채권 발행은행 어느 점포에서나 신청 가능
- 중도상환 신청은 매입자 본인 (당초 매입 시의 대리인도 가능하나, 이 경우 위임서류 징구)

### 중도상환 대상채권

- 당초 매입한 제1종 국민주택채권
- 당초 채권이 아닌 경우 당초 매입한 채권의 발행일 이전에 발행된 제1종 국민주택채권
- \* 매입필증의 매출일이 2004.3.18인 경우, 2004년 3월 발행분 채권 또는 그 이전에 발행된 채권

### 중도상환 시 제출 서류

- 국민주택채권증서 및 매입필증
- 매입필증이 소인처리 되어 있거나 소인처리된 사본인 경우 [국민주택채권 중도상환사유사실증명서]

\* 양식은 은행 영업점에 비치

## &lt;등록채권의 중도상환(2004.4.1 이후 발행분)&gt;

 등록채권 중도상환의 기본사항

- 매입액 중 일부가 사용된 경우 나머지 금액을 중도상환 받을 수 있음
- 사용하지 않은 경우에는 채권 매입액 전액을 중도상환 받을 수 있음  
(사용 전 일부금액 중도상환 불가)
- 채권가격(수익률)이 매일 변경되므로 중도상환 시 가격차이가 발생하여 일부 손실을 보거나 이득을 볼 수 있음
- 등록채권 중도상환은 16:30까지 가능

 매입즉시 매도한 경우 중도상환

- 국민주택채권 중도상환사유 사실증명(신청)서를 제출하여 채권을 매입한 영업점에서 중도상환 신청하시면 즉시 가능
- 매입의무자 본인 또는 당초 대리인이 위임서류를 갖추어 내점하시면 가능

 계좌입고(보유)한 경우 중도상환

- 먼저 해당 증권사의 영업점에서 반드시 “중도상환용”으로 출고 신청하여야 함
- 출고 신청을 한 후 은행영업점에서 중도상환을 신청

## 2-6. 채권 소멸시효제도

 도입목적

- 소멸시효제도는 일정기간이 경과한 때에 권리·의무를 소멸토록 함으로써 그동안의 사실관계를 인정하여 법률관계의 안정성을 도모하고자 하는 제도임

 법적근거

- 주택도시기금법 제7조제3항
  - 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「국채법」을 적용
- 국채법 제14조 (국채의 소멸시효)
  - 국채의 소멸시효는 원금 및 이자는 5년

### 3. 내집마련 디딤돌 대출

#### 3-1. 추진 배경 및 목적

추진 배경

- '13.12.3 대책의 일환으로 저리의 주택구입 지원 자금\*을 하나로 통합 ('13.12.3일 대책발표, '14.1.2일부터 정책모기지 통합운영)
- 기획재정부, 국토교통부(국민주택기금), 금융위원회(한국주택금융공사)간 협업으로 무주택 서민의 내집마련 지원확대 및 재정운용 효율성 제고

- \* ① 국민주택기금 재원을 활용하는 근로자·서민 주택구입자금,  
 ② 은행 자금을 활용하되 재정에서 은행에 이차를 보전하는 생애최초주택구입자금  
 ③ MBS 발행을 통해 자본시장 자금을 활용하되 재정에서 주택금융공사에 이차(利差)를 보전하는 우대형 보증자리론

#### 3-2. 용자 조건

용자 대상자

- 부부합산 연간급여(총소득)가 6천만원(생애최초주택구입자·신혼가구·2자녀 이상 가구 7천만원 이하) 이하, 순자산가액 4.58억원 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자(만 30세미만 단독세대주 제외), 세대주 및 세대원이 분양권 및 조합원 입주권을 보유한 경우 대출 제한)

용자 기준

- 대출한도 : 호당 2.5억원(신혼가구 2.7억원, 2자녀 이상 가구 3.1억원)
- 대출이율

(기준 : %, '21.12.31 기준)

소득 수준 (부부합산)	만 기			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	연 2.15%	연 2.25%	연 2.35%	연 2.40%
2~4천만원이하	연 2.50%	연 2.60%	연 2.70%	연 2.75%
4~7천만원이하	연 2.75%	연 2.85%	연 2.95%	연 3.00%

※ 금리우대(중복 적용 불가)

연소득 6천만원 이하 한부모 가족 연 0.5%p, 다문화가구, 장애인가구, 신혼가구 및 생애최초주택구입자 연 0.2%p

(단, '18.9.14일 이후 분양권 및 조합원 입주권을 보유한 후 해당 분양권 등을 처분한 경우 생초 우대금리 적용 제외)

※ 추가우대금리(①,②,③ 중복 적용 가능)

① 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자)

- 가입기간 1년 이상이고 12회차 이상 납입한 경우 : 연 0.1%p 금리우대

- 가입기간 3년 이상이고 36회차 이상 납입한 경우 : 연 0.2%p 금리우대

(단, 대출신청일로부터 6개월 이내 일괄 납부된 경우 우대금리 회차 인정대상에서 제외하고 선납은 포함)

- 청약(종합)저축 가입자 민영주택 청약 지역별(청약가입 시 주민등록지 또는 대출신청일 현재 주민등록지 기준) 최소 예치금액 납입이 완료된 날로부터 1년 이상 0.1%p, 3년 이상 0.2%p

② 부동산 전자계약

- 국토교통부 부동산 전자계약시스템을 활용하여 주택의 매매계약을 체결한 경우 2022.12.31. 신규 접수분까지 0.1%p 금리우대

③ 有자녀 우대금리 (다자녀 0.7%p, 2자녀 0.5%p, 1자녀 0.3%p)

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 연 1.5% 미만인 경우에는 연 1.5%로 적용

○ 상환기간 : 10년, 15년, 20년, 30년 (비거치 또는 1년 거치 원리금(원금) 균등분할상환 또는 체증식상환)

\* 중도상환 수수료 발생 : 3년 이내에 중도상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수 별로 1.2% 한도 내에서 부과

○ 대상주택 : 주거 전용면적이 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역 100㎡) 이하 주택으로 대출 신청일 현재 담보주택의 평가액이 5억원 이하인 주택

○ LTV : 70% 이내

- LTV는 최대 70%(다만, 추정소득을 적용하는 경우에는 LTV 60%)를 적용

- 유한책임 디딤돌 대출은 상기 조건을 충족하고 심사평점이 40점 이상 ~ 50점 미만인 경우 LTV 60%, 심사평점이 50점 이상인 경우 LTV 70% 적용

○ DTI : 60% 이내

※ 신혼부부전용 구입자금대출('18.1.29 출시)

- 대출대상자 : 대출신청일 현재 신혼부부로서 부부합산 연소득 7천만원 이하, 순자산가액 4.58억원 이하 생애최초 주택구입자
- 대출한도 : 2.7억원(신혼이면서 2자녀가구 이상인 경우 3.1억원)
- 대출금리

(기준 : %, '21.12.31 기준)

소득 수준 (부부합산)	만 기			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원 이하	연 1.85%	연 1.95%	연 2.05%	연 2.10%
2~4천만원 이하	연 2.20%	연 2.30%	연 2.40%	연 2.45%
4~7천만원 이하	연 2.45%	연 2.55%	연 2.65%	연 2.70%

- 추가 금리우대(①,②,③ 중복 적용 가능)

① 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자)

- 가입기간 1년 이상이고 12회차 이상 납입한 경우 : 연 0.1%p 금리우대
- 가입기간 3년 이상이고 36회차 이상 납입한 경우 : 연 0.2%p 금리우대  
(단, 대출신청일로부터 6개월 이내 일괄 납부된 경우 우대금리 회차 인정대상에서 제외하고 선납은 포함)
- 청약(종합)저축 가입자 민영주택 청약 지역별(청약가입 시 주민등록지 또는 대출신청일 현재 주민등록지 기준) 최소 예치금액 납입이 완료된 날로부터 1년 이상 0.1%p, 3년 이상 0.2%p

② 부동산 전자계약

- 국토교통부 부동산 전자계약시스템을 활용하여 주택의 매매계약을 체결한 경우 2022.12.31. 신규 접수분까지 0.1%p 금리우대

③ 有자녀 우대금리 (다자녀 0.7%p, 2자녀 0.5%p, 1자녀 0.3%p)

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 연 1.2% 미만인 경우에는 연 1.2%로 적용

## 3-3. 내집마련 디딤돌 대출의 정책모기지 통합 기대효과

 가계대출구조 선진화

- (DTI 신규 도입) 차주 능력에 맞도록 DTI와 LTV를 연계
  - \* DTI 60%이하→LTV 70%, DTI 60~80%→LTV 60%(16.12.31 이후 해당 구간 취급 불가)
- (거치기간 축소) 분할상환 유도를 위해 최대 5→1년으로 축소
- (고정금리) 안정적 원리금 부담을 위해 고정금리(또는 5년 변동) 전환

 금융소비자 권익 보호 강화

- (근저당권 설정비율 축소) 대출액의 120% 설정 → 110%로 축소
  - (대출자) 국민주택채권 매입부담 감소(1억원 대출 시 120만원→110만원)
  - (집주인) 세입자 구하기 용이해지고, 필요시 추가적인 담보대출도 가능
- (연체 가산금리 인하) 시중 최저수준인 4~5%로 인하(시중은행 6~9%)
- (대출한도 현실화) 보수적인 복성식 평가\*대신 시세 및 감정가 활용 & 아파트, 연립, 다세대주택에 대한 방수공제 완화
  - \* 시세없는 주택(다세대 등)을 복성식 평가하면 감정가의 60%수준 → 대출한도 미미

 효율적인 재정 운용

- 저리 조달된 기금 여유자금을 우선 활용하여 직접융자 이익 창출
- 특히, 유동화 손실보전폭 축소로 연평균 75억원 절감(3조원\*약25bp)
  - \* (현행) 기본형과 우대형 보증자리론의 금리차이를 재정에서 전액 보전
  - (개선) 기본형 금리에 반영된 주금공의 일부 수수료를 제외하고 보전

## 4. 공유형 모기지

### 4-1. 추진 배경 및 근거

#### 배 경

- 국민주택기금과 주택 구입자가 주택가격 변동에 따른 위험과 수익을 공유하는 신개념 상품으로 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있도록 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡)이하 아파트에 대한 주택구입 대출지원

#### 지원근거 및 추진경위

- 지원근거 : 「주택도시기금법」 제9조
- 추진경위
  - '13.10. : 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련을 위한 공유형 모기지 상품 출시 시범사업 3천호 시행('13.8.28, 전월세대책)
  - ※ 호당 대출한도 및 대출금리 변동현황
    - 대출한도 : 2억원('13.10.01)
    - 대출금리 : 연 1~2%('13.10.01)

### 4-2. 용자 조건

#### 지원 대상 및 금리

- 지원대상
  - 부부합산 연소득(총소득) 6천만원(생애최초 7천만원)이하, 순자산가액 4.58억원 이하의 주택 구입자
- 대상주택
  - 수도권, 지방 광역시, 인구 50만 이상 도시(김해, 전주, 창원, 천안, 청주, 포항) 및 세종특별자치시, 전용면적 85㎡ 이하, 주택가격 6억원이하 공동주택(아파트)

- 지원한도
  - 수익공유형 모기지 : 주택가격 최대 70% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)
  - 손익공유형 모기지 : 주택가격의 최대 40% (2억원 한도)로 금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내(소득 4.5배 이내)
  
- 금리
  - 수익공유형 모기지 : 연 1.5% 고정금리
    - \* 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 1.8 %), 3년 초과 5년 이내 (연 0.9 %)
  - 손익공유형 모기지 : 최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리
    - \* 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 2.3 %), 3년 초과 5년 이내 (연 1.15 %)
  
- 대출기간
  - 수익공유형 모기지 : 20년 원리금 균등분할 상환
  - 손익공유형 모기지 : 20년 만기 일시상환
  
- 처분이익 상환
  - 수익공유형 모기지
    - ①주택매각 ②대출만기 시(전액중도상환) 매각이익을 주택기금과 공유
    - \* 단 기금의 최대 수익률을 일정비율로 제한(연 5% 내외)
  - 손익공유형 모기지
    - ①주택매각 ②대출만기 시(전액중도상환) 매각손익을 주택기금과 공유
  
- 신청 시기
  - 소유권이전등기를 하기 전에 신청이 가능하며, 소유권이전등기를 완료한 경우에는 대출 신청을 할 수 없음

## 5. 버팀목 전세자금 대출

### 5-1. 추진 배경 및 목적

추진 배경 및 목적

- '14.10.30대책의 일환으로 근로자서민전세자금과 저소득전세자금 통합 ('14.10.30일 대책발표, '15.1.2일부터 전세자금 통합운영)
- 주택임차시장의 구조변화(전세→월세) 및 임차보증금 상승 등 주거비용이 급증한 무주택 서민의 주거안정 제고를 위해 저리의 전세자금 융자

### 5-2. 용자 조건

용자 대상자

- 부부합산 연간급여(총소득)가 5천만원 이하, 순자산가액 3.25억원 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자(만 25세 미만 단독세대주 제외)

\* 단, 신혼가구, 혁신도시 이전공공기관 종사자 또는 타지역으로 이주하는 재개발 구역 내 세입자, 2자녀 이상 가구 6천만원 이하

용자 기준

- 대출한도 : 전세가격의 70%(신혼가구, 2자녀 이상 가구 80%) 이내로서 수도권 1.2억원, 지방 8천만원\*

\* 다만, 신혼가구 수도권 2억원, 지방 1.6억원, 2자녀 이상 수도권 2.2억원, 지방 1.8억원

- 대출이율

(기준: %, '21.12.31기준)

부부합산연소득 \ 임차보증금	5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 3억원 이하
	2천만원 이하	1.8	1.9
2천만원 초과 4천만원 이하	2.0	2.1	2.2
4천만원 초과 5천만원 이하 (신혼부부는 6천만원 이하)	2.2	2.3	2.4

※ 우대금리(중복 적용 불가)

부부합산 연소득 4천만원 이하인 기초생활수급권자/차상위계층 연 1%p,  
5천만원 이하 한부모 가족 연 1%p

다문화/장애인/노인 부양/고령자가구 연 0.2%p

노인 부양가구는 신규 시부터 계속해서 부양하는 경우만 금리우대 가능

※ 추가 우대금리(①,②,③ 중복 적용 가능)

① 주거안정 월세대출 성실납부자

- 연 0.2%p 추가 금리우대

② 부동산 전자계약

- 국토교통부 부동산 전자계약시스템을 활용하여 주택의 임대차계약을 체결한  
경우 2022.12.31. 신규 접수분까지 0.1%P 금리우대

③ 有자녀 우대금리 (다자녀 0.7%p, 2자녀 0.5%p, 1자녀 0.3%p)

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 1.0% 미만일 경우에는 1.0%로 적용

○ 대출기간 : 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년까지 가능)

1자녀당 2년 추가(최장 20년까지 가능)

※ 기한 연장 시 원금 10% 상환 또는 0.1%p 가산금리 적용

○ 대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는  
면 지역은 100㎡)

※ 전세보증금 수도권 3억원 (지방소재 2억원) 이하, 2자녀 이상 가구일 경우 수도권  
4억 (지방소재 3억원) 이하

#### 신청시기

○ 임대차 계약서상 입주일과 주민등록등본 상 전입일 중 빠른 날짜로부터  
3개월 이내까지 가능

- ※ 청년전용 버팀목전세 대출('18.1.29 출시)
  - 대출대상자 : 만 19세 이상 ~ 만 34세 이하 세대주
  - 대출대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하 & 보증금 1억원 이하
  - 호당대출한도 : 7천만원
  - 대출금리 : 1.5% ~ 2.1%
- ※ 청년전용 제2금융권 대환('18.9.28 출시)
  - 지원대상자 : 만 34세 이하, 연소득 2천만원 이하, 순자산가액 292억원 이하 무주택 세대주
  - 전환대상 : 전용면적 60㎡ 이하 & 보증금 5천만원 이하 주택에 대한 2금융권 전세대출
  - 호당전환한도 : 임차보증금 80% 이내에서 3,500만원 한도
- ※ 청년전용 보증부월세대출('18.12.28 출시)
  - 대출대상자 : 만 34세 이하, 연소득 5천만원 이하, 순자산가액 325억원 이하 무주택 세대주
  - 대출대상주택 : 전용면적 60㎡ 이하 & 보증금 5천만원 이하 & 월세 70만원 이하 주택
  - 호당대출한도 : 보증금 3,500만원, 월세 1,200만원(월 50만원)
    - \* 대출금액(보증금+월세)이 계약서상 임차보증금의 80% 이내일 것
  - 대출금리 : 보증금대출은 1.3%, 월세금 연 0% (20만원 한도), 연 1.0% (20만원 초과)
- ※ 청년 전용 우대금리('18.9.28 출시)
  - 만 25세 미만 청년 & 전용면적 60㎡ 이하 & 보증금 7천만원 이하 & 대출금액 5천만원 이하시 0.3%p 우대금리 적용

- ※ 신혼부부전용 버팀목대출('18.1.29 출시)
  - 대출대상자 : 대출신청일 현재 신혼가구로서 부부합산 연소득 6천만원 이하, 순자산가액 3.25억원 이하 무주택 세대주
  - 대출대상주택 : 임차전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡)이하의 주택으로 임차보증금 2억원 이하(수도권 3억원)
  - 호당대출한도 : 임대차계약서 상 임차보증금의 80% 이내
    - \* 수도권(서울, 경기, 인천) : 최대 2억, 그 외 지역 : 최대 1억 6천만원
    - \* 2자녀이상 : 수도권 최대 2.2억, 그 외 지역 : 최대 1억 8천만원
  - 대출담보 : 주택도시보증공사 보증서, 주택금융공사 보증서, 반환채권양도 등
  - 대출금리

(기준: %, '20.12.31기준)

	임차보증금	5천만원 이하	5천만원 초과 1억원 이하	1억원 초과 1.5억원 이하	1.5억원 초과
부부합산 연소득					
2천만원 이하		1.20	1.30	1.40	1.50
2천만원 초과 4천만원 이하		1.50	1.60	1.70	1.80
4천만원 초과 6천만원 이하		1.80	1.90	2.00	2.10

- ※ 추가우대금리(①, ② 중복 적용 가능)
  - ① 부동산 전자계약 : 국토교통부 부동산 전자계약시스템을 활용하여 주택의 임대차 계약을 체결한 경우 2022.12.31. 신규 접수분까지 0.1%p 금리우대
  - ② 有자녀 우대금리 (다자녀 0.7p, 2자녀 0.5%p, 1자녀 0.3%p)
- ※ 우대금리 적용 후 최종금리가 1.0%미만일 경우에는 1.0%로 적용

※ 중소기업 취업청년 전세자금대출

- 대출대상자 : 대출신청일 현재 중소·중견기업 취업 또는 중소기업진흥공단, 신용보증기금 및 기술보증기금의 창업 관련 보증 또는 자금 지원을 받고 있는 만 34세(병역법에 따라 병역의무를 이행한 경우 병역 복무기간을 연장하되 최대 만 39세까지 연장 가능) 이하인 세대주로서 대출신청인과 배우자의 합산 총소득이 50백만원 이하(외벌이 가구 또는 단독세대주일 경우 총소득 35백만원 이하), 순자산가액 3.25억원 이하인 무주택 세대주
- 대출대상주택 : 임차전용면적 85㎡ 이하, 임차보증금 2억원 이하 주택(주거용 오피스텔 포함)
- 호당대출한도 : 임대차계약서 상 임차보증금의 100% 이내에서 1억원(단, 한국주택금융공사 보증의 경우 임차보증금의 80% 이내에서 1억원을 초과할 수 없음)
- 대출담보 : 주택도시보증공사 보증서(임차보증금의 100% 보증), 주택금융공사 보증서(임차보증금의 80% 보증)
- 대출금리 : 연 1.2%(대출기간 4년 이후부터는 일반 버팀목전세자금대출금리 적용)

※ 노후고시원 거주자 이주자금 전세대출

- 대출대상자 : 연소득 4천만원 이하, 순자산가액 3.25억원 이하의 무주택세대주로서, 스프링클러 미설치 노후고시원(소방청 자료 협조)에 3개월 이상 거주
- 대출대상주택 : 임차보증금 5천만원 이하 및 임차전용면적 60㎡ 이하 주택
- 호당대출한도 : 최대 5천만원
- 대출담보 : 주택도시보증공사 전세금안심대출보증
- 대출금리 : 연 1.8%

5-3. 전세자금 통합 기대효과

□ 저소득층 및 보증부 월세 등 지원강화

- (현황) 전세자금은 구입자금과 달리, 소득구분 없이 단일 금리를 적용하여 저소득가구의 금리부담이 상대적으로 높고, 금리가 대출금액별로 차등 적용되지 않아 보증금이 낮은 가구(보증부 월세) 일수록 상대적으로 지원혜택이 낮음
- (개선) 근로자·서민 및 저소득으로 구분된 2가지 전세자금을 통합(버팀목)하여 임차인의 소득수준 및 보증금 규모별로 금리 차등화하여 저소득·서민지원 강화
  - ☞ 소득이 낮을수록, 임차보증금이 적을수록 대출금리 우대



2022년  
주택업무편람

# III

## 주요통계

1. 주택보급률 관련 .....	337	10. 주택청약 관련 입주자저축 현황 .....	390
2. 주거실태조사 .....	340	11. 공공택지 확보 및 공급 관련 .....	392
3. 2019 인구주택총조사 관련 .....	342	12. 주거환경개선사업 현황 ('19년말) .....	394
4. 주택가격 동향 .....	346	13. 재개발사업 현황 ('19년말) .....	396
5. 주택건설 관련 .....	347	14. 재건축사업 현황 ('19년말) .....	399
6. 임대주택 관련 .....	372	15. 공동주택 관련 .....	402
7. 미분양 관련 .....	378	16. 주택사업자 등록 관련 .....	405
8. 주택도시기금 관련 .....	379	17. 주택도시보증공사 관련 .....	406
9. 국민주택채권 발행 현황 .....	389		



## 1. 주택보급률 관련

### 1-1. 연도별 주택보급률

新주택보급률

(단위 : %, 천가구, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수
'10	100.5	17,739	17,656	96.4	8,216	8,527	94.4	3,442	3,646
'11	100.9	18,082	17,928	96.8	8,383	8,656	94.7	3,478	3,673
'12	101.1	18,414	18,209	97.3	8,555	8,789	94.8	3,510	3,701
'13	101.3	18,742	18,500	97.3	8,682	8,926	95.1	3,546	3,728
'14	101.9	19,161	18,800	97.7	8,862	9,068	96.0	3,608	3,756
'15	102.3	19,559	19,111	97.9	9,017	9,215	96.0	3,633	3,784
'16	102.6	19,877	19,367	98.2	9,161	9,331	96.3	3,644	3,785
'17	103.3	20,313	19,674	98.3	9,335	9,496	96.3	3,672	3,813
'18	104.2	20,818	19,979	99.0	9,588	9,686	95.9	3,682	3,840
'19	104.8	21,310	20,343	99.2	9,841	9,925	96.0	3,739	3,897
'20	103.6	21,674	20,927	98.0	10,027	10,228	94.9	3,778	3,982

\* 주택수는 다가구 구분거처 반영

\* 2015년도부터 통계청의 인구주택총조사 조사 방식이 변경(현장조사→행정자료 활용 등록센서스)되고, 발표시기가 단축(5년→매년) 되는 등의 변화가 있음에 따라 통계청 등록센서스 결과를 바탕으로 '15~'20년 주택보급률 산정 및 기존 주택보급률('10~'14년)을 재산정

\* 등록센서스 : 주민등록부, 건축물대장 등 행정자료를 이용하여 현장조사 없이 인구·가구·주택에 대한 통계를 생산하는 방식

## 1-2. 시·도별 新주택보급률(등록센서스 방식)

(단위 : %)

시도	주택보급률										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3	104.2	104.8	103.6
서울	94.4	94.7	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3	96.3	95.9	96.0	94.9
부산	99.7	100.1	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3	103.1	103.6	104.5	103.9
대구	101.5	101.3	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3	104.3	104.0	103.3	102.0
인천	99.8	101.8	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9	100.4	101.2	100.2	98.9
광주	101.8	102.4	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5	105.3	106.6	107.0	106.8
대전	101.0	102.6	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7	101.2	101.6	101.4	98.3
울산	105.1	105.3	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3	109.3	110.3	111.5	110.2
세종	-	-	-	-	-	123.1	108.4	111.5	110.0	111.4	107.3
경기	97.3	97.6	98.3	98.1	98.3	98.7	99.1	99.5	101.0	101.5	100.3
강원	108.1	107.4	106.8	106.3	106.0	106.7	106.4	107.7	109.6	112.8	110.6
충북	107.5	108.0	107.9	108.8	109.5	111.2	110.7	111.4	113.8	114.5	112.8
충남	104.6	105.1	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2	110.5	112.7	113.3	111.5
전북	106.7	107.2	107.1	106.9	107.5	107.5	107.3	107.7	109.4	110.5	110.4
전남	107.6	107.7	107.8	108.5	109.6	110.4	110.7	111.3	112.5	113.6	112.6
경북	108.9	109.5	109.6	110.2	111.2	112.5	113.0	114.7	116.1	117.3	115.4
경남	104.4	104.4	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7	108.6	110.1	112.1	111.8
제주	96.2	95.6	96.4	98.4	98.7	100.7	103.1	105.2	107.0	109.2	107.0

\* 세종은 '10~'14년까지 충남(연기군)에 포함되었다가 '15년부터 독립적으로 산출

\* 주택수는 다가구 구분거처 반영

1-3. 인구 천인당 주택수

□ (개념 및 의미) 인구 천인당 주택수는 주택보급률과 같이 주택보급의 양적지표

□ (산정방식) 주택수 / ( 총인구수 ÷ 1,000 )

(단위 : 천인, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명
'05 (현장조사)	47,279	15,623	330.4	22,767	7,165	314.7	9,820	3,102	315.9
'10	48,580	17,672	363.8	23,836	8,173	342.9	9,794	3,400	347.1
'10 (등록센서스)	49,711	17,738	356.8	24,439	8,216	336.2	10,065	3,442	342.0
'15	51,069	19,559	383.0	25,274	9,016	356.8	9,904	3,633	366.8
'16	51,270	19,877	387.7	25,390	9,161	360.8	9,806	3,644	371.6
'17	51,423	20,313	395.0	25,519	9,335	365.8	9,742	3,672	376.9
'18	51,630	20,818	403.2	25,713	9,588	372.9	9,674	3,682	380.7
'19	51,779	21,310	411.6	25,893	9,841	380.1	9,640	3,739	387.8
'20	51,829	21,674	418.2	26,043	10,027	385.0	9,586	3,778	394.2

\* 주택수는 다가구 구분거처 반영

※ 다가구 구분거처 미반영 시 인구 천인당 주택수

(단위 : 천인, 천호)

연 도	전 국			수 도 권			서 울		
	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명	인구수	주택수	주택수/ 인구천명
'70	30,882	4,360	141.2	8,730	1,057	121.1	5,433	584	107.4
'75	34,707	4,734	136.4	10,929	1,293	118.3	6,890	744	108.0
'80	37,436	5,319	142.1	13,298	1,646	123.8	8,364	968	115.7
'85	40,448	6,104	150.9	15,820	2,090	132.1	9,639	1,176	122.0
'90	43,411	7,357	169.5	18,586	2,798	150.6	10,613	1,458	137.4
'95	44,609	9,570	214.5	20,189	3,859	191.2	10,231	1,728	168.9
'00	46,136	11,472	248.7	21,354	4,731	221.6	9,895	1,973	199.4
'05	47,279	13,223	279.7	22,767	5,782	253.9	9,820	2,321	236.4
'10	48,580	14,677	302.1	23,836	6,565	275.4	9,794	2,525	257.8
'10 (등록센서스)	49,711	14,748	296.7	24,439	6,593	269.8	10,065	2,544	252.3
'15	51,069	16,367	320.5	25,274	7,429	293.9	9,904	2,793	282.0
'16	51,270	16,692	325.6	25,390	7,604	299.5	9,806	2,831	288.7
'17	51,423	17,123	333.0	25,519	7,786	305.1	9,742	2,867	294.3
'18	51,630	17,633	341.5	25,713	8,061	313.5	9,674	2,894	299.2
'19	51,779	18,127	350.1	25,893	8,328	321.6	9,640	2,954	306.4
'20	51,829	18,526	357.4	26,043	8,543	328.0	9,586	3,015	314.5

## 2. 주거실태조사

### 2-1. 주거안정성

주택 점유형태

(단위 : %)

연 도	계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세 또는 연세	무상
'06	100.0	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1
'08	100.0	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3.0
'10	100.0	54.3	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7
'12	100.0	53.8	21.5	18.6	2.7	0.6	2.8
'14	100.0	53.6	19.6	21.8	1.4	0.7	2.8
'16	100.0	56.8	15.5	20.3	2.7	0.7	4.0
'17	100.0	57.7	15.2	19.9	2.6	0.8	3.9
'18	100.0	57.7	15.2	19.8	3.3		4.0
'19	100.0	58.0	15.1	19.7	3.3		3.9

\* '20년 주거실태조사 점유형태는 '20년 인구주택총조사와의 유사통계 중복성을 고려하여 미발표

자가보유율 / 자가점유율

(단위 : %)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20
자가보유율	61.0	60.9	60.3	58.4	58.0	59.9	61.1	61.1	61.2	60.6
자가점유율	55.6	56.4	54.3	53.8	53.6	56.8	57.7	57.7	58.0	57.9

### 2-2. 주거수준

최저주거기준 미달가구 비율

(단위 : %)

'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20
16.6	12.7	10.6	7.2	5.4	5.4	5.9	5.7	5.3	4.6

지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율

(단위 : %)

'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20
4.0	3.3	4.0	1.7	2.8	3.1	2.3	1.9	1.3	1.6

가구당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : m<sup>2</sup>)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20
전 국	67.3	69.3	68.7	78.1	71.4	70.1	65.4	66.2	68.1	68.9
수도권	67.0	68.9	66.6	79.0	70.9	68.4	62.4	62.5	65.0	66.3
광역시 등	64.5	68.9	70.4	80.8	74.5	70.3	67.8	68.1	69.8	70.4
도지역	69.5	70.1	70.8	75.1	70.2	72.7	68.4	70.5	71.6	72.0

1인당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : m<sup>2</sup>)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	
전 국	26.2	27.8	28.5	31.7	33.5	33.2	31.2	31.7	32.9	33.9	
지역	수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3	30.7	28.3	28.5	29.9	31.2
	광역시 등	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5	33.2	32.0	32.5	33.3	34.7
	도지역	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2	37.1	35.1	36.1	37.3	37.7
소득 계층	저소득층	30.6	33.5	33.9	39.0	40.0	39.8	37.1	37.6	38.8	39.5
	중소득층	22.2	23.6	24.7	26.3	29.8	28.4	27.0	27.8	29.6	30.3
	고소득층	24.3	25.4	27.0	27.6	30.1	28.8	27.6	27.8	28.9	29.7

2-3. 주거비 부담

생애최초 주택마련 소요연수

(단위 : 年)

'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20
8.1	8.3	8.5	9.3	6.9	6.7	6.8	7.1	6.9	7.7

PIR / RIR

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20
PIR	4.2	4.3	4.2	4.4	4.7	5.6	5.6	5.5	5.4	5.5
RIR	18.3	17.5	19.2	19.1	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	16.6

### 3. 2021 인구주택총조사 관련(통계청, '22.7.28 보도자료 인용)

#### 3-1. 2021년 인구주택총조사 주요내용 요약

□ (인구) 총 인구(외국인 포함)는 **5,174만명**(‘20년 5,183만명, 9만명 ↓)

- 총 인구는 ‘49년 센서스 집계 이후 매년 증가해왔으나 ‘21년 최초 감소

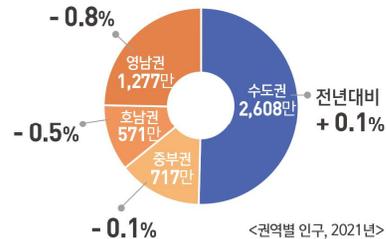
○ 수도권 인구가 총인구의 **50.4%**(2,608만명), 시도별로는 경기도 인구가 전체 인구의 **26.4%**(1,365만명), 서울 **18.3%**(947만명), 부산 **6.4%**(332만명), 경남 **6.4%**(331만명) 순으로 많음

\* 수도권 비율 : ‘18년 49.8% → ‘19년 50.0% → ‘20년 50.2% → ‘21년 50.4%

[ 총 인구 및 증감률(‘60~‘21) ]



[ 권역별 인구 및 비율 ]



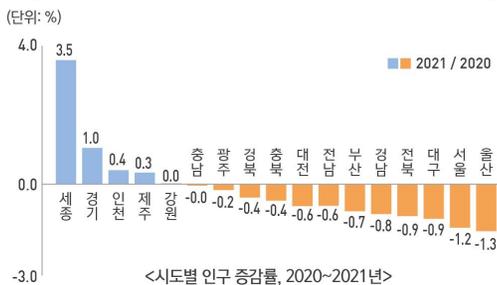
○ ‘20년 대비 인구증가율은 세종(3.5%), 경기(1.0%), 인천(0.4%), 인구감소율은 울산(△1.3%), 서울(△1.2%), 대구(△0.9%) 순

- 전년 대비 시도간 순 유출이 발생한 시도는 서울(△10만명), 대구(△2만명), 순 유입은 경기(13만명), 세종(1.3만명) 순

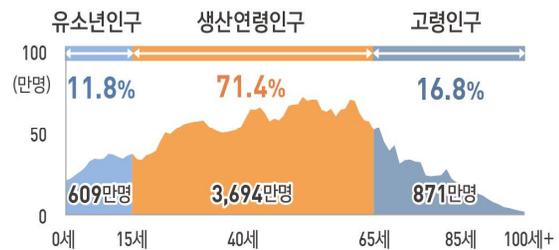
○ 생산연령(15-64세)인구(3,694만명)는 0.9%(△34만명)로 가장 많이 감소, 유소년(0-14세)인구(609만명)는 2.7%(△17만명)감소, 고령(65세이상)인구(871만명)는 5.1%(42만명) 증가

\* 노령화지수(0-14세 인구에 대한 65세이상 인구비율) : ‘20년 132.5 → ‘21년 **143.0%**

[ ‘20년 대비 시도별 인구 증감률 ]



[ 연령 인구구조 ]

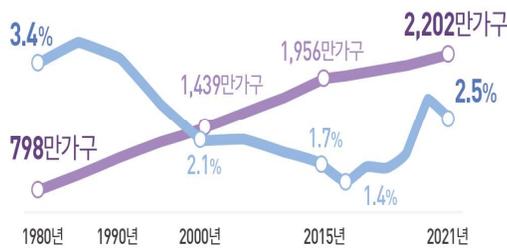


□ (가구) 총 가구는 **2,202만** 가구('20년 2149만 가구, **54만** 가구 ↑), 일반가구는 총가구의 **97.4%(2145만** 가구), 집단·외국인가구는 **2.6%(58만** 가구)

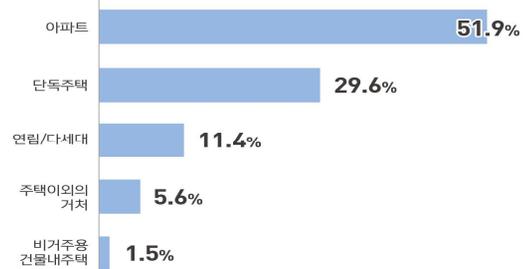
\* 평균가구원수(일반가구원/일반가구) '10년 2.69명 → '15년 2.53명 → **'21년 2.29명**

○ 아파트에 거주하는 가구가 **1,114만** 가구(**51.9%**)로 가장 많고, 단독 **635만** 가구(**29.6%**), 연립·다세대 **245만** 가구(**11.4%**) 順

[ 총가구 및 연평균 가구 증감률 ]



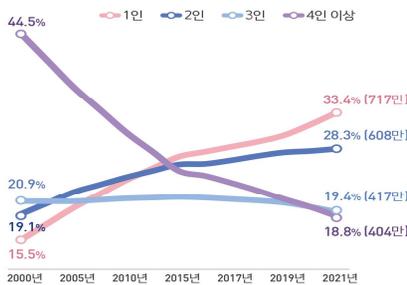
[ 가구원수별 가구 비율 ]



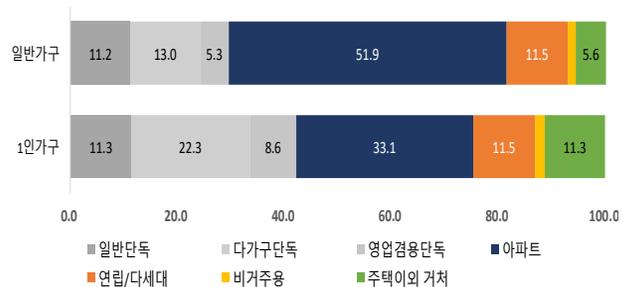
○ 주된 가구 유형은 **1인** 가구 **716.6만** 가구(**33.4%**)로 '20년 대비 **52.2만** 가구(**7.9%**) 증가, 주로 아파트(**33.1%**)와 다가구 단독주택(**22.3%**)에 거주

\* 연도별 1인가구 구성비 : '10년 23.9% → '15년 27.2% → '20년 31.7% → **'21년 33.4%**

[ 가구원수별 가구 비율 ]



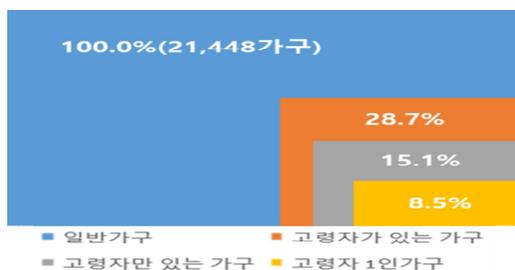
[ 1인가구의 거처 유형 ]



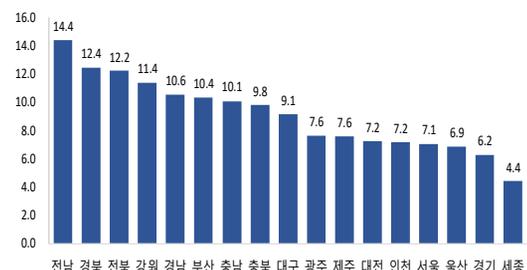
○ **65세 이상** 고령자가 있는 가구는 **616만** 가구(**28.7%**)로 '20년 대비 **30만** 가구(**5.0%**) 증가, 고령자 **1인** 가구 비율은 특·광역시 부산(**10.4%**), 도 지역은 전남(**14.4%**)이 높음

\* 고령자로만 이루어진 가구는 324만 가구(15.1%)

[ 고령자 가구 구성비 ]



[ 시도별 고령자 1인가구 구성비 ]



□ (주택) 총 주택수(빈집 포함)는 **1,881만호**(‘20년 1,853만호, **29만호** ↑)

\* 주택수 계산 시 다가구주택 거처구분 미반영(1동으로 계산)

- 주택 유형은 **아파트(1,195만호, 63.5%), 단독(20.6%), 연립다세대(14.8%)** 順, 시도별 아파트 비율은 **세종(86.5%), 광주(80.8%), 대전(74.5%)** 순으로 높음

- 수도권은 전체 주택의 **46.4%(873만호)**로 가장 많이 차지, 영남권 26.1%(491만호), 중부권 15.0%(283만호), 호남권 12.5%(235만호) 순

\* 수도권 비율 : ‘18년 45.7% → ‘19년 45.9% → ‘20년 46.1% → **‘21년 46.4%**

[ 연도별 주택 및 증감률 ]



[ 연도별 주택유형 변화 ]



- 빈집\*은 **140만호**(‘20년 152만호, **12만호** ↓)로 전체 주택의 **7.4%** 차지하며, **30년 이상** 된 빈집은 **50.9만호**(‘20년 49.6만호, **1.3만호** ↑)

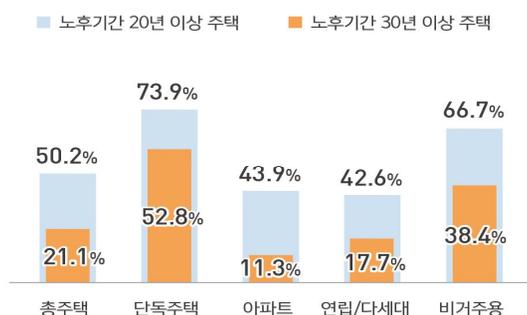
\* 조사시점 사람이 살지 않는 집(미입주 포함, 폐가 제외)

- 노후기간 **30년 이상** 주택은 **398만호\***(21.1%), **20년 이상** **944만호**(50.2%)

\* 일반단독주택 387만호 중 205만호(52.8%), 아파트 1,195만호 중 136만호(11.3%)

- 평균 거주인수는 단독 **3.6명**, 아파트 **2.6명**, 연립 **2.4명**, 다세대 **2.2명**

[ 주택유형별 20년이상·30년이상 주택비율 ]



[ 빈집 규모 및 비율 ]



3-2. 인구주택총조사 주요 자료

(단위 : 천 명(가구, 호), %, %p, 여자 100명당, 명)

구 분		2019년 (A)	2020년 (B)	2021년 (C)	증감		증감률			
					B-A	C-B	B/A	C/B		
인구	총 인구(계)		51,779	51,829	51,738	50	-91	0.1	-0.2	
	국적	내국인	50,000	50,133	50,088	133	-45	0.3	-0.1	
		외국인	1,779	1,696	1,650	-83	-46	-4.7	-2.7	
		외국인 구성비	3.4	3.3	3.2	-0.2	-0.1	-	-	
	성	남자(M)	25,952	25,915	25,850	-37	-65	-0.1	-0.3	
		여자(F)	25,827	25,914	25,888	87	-26	0.3	-0.1	
		성비(M/F)	100.5	100.0	99.9	-0.5	-0.2	-	-	
	연령	규모	0~14세(Y)	6,392	6,254	6,087	-138	-167	-2.2	-2.7
			15~64세(W)	37,570	37,288	36,944	-282	-344	-0.8	-0.9
			65세 이상(O)	7,817	8,287	8,707	470	419	6.0	5.1
		구성비	0~14세(Y)	12.3	12.1	11.8	-0.3	-0.3	-	-
			15~64세(W)	72.6	71.9	71.4	-0.6	-0.5	-	-
			65세 이상(O)	15.1	16.0	16.8	0.9	0.8	-	-
		노령화지수(O/Y)	122.3	132.5	143.0	10.2	10.5	-	-	
가구	총 가구(계)		20,891	21,485	22,023	593	538	2.8	2.5	
	일반가구	일반가구(계)		20,343	20,927	21,448	584	522	2.9	2.5
		세대유형	친족가구	13,809	13,860	13,810	51	-50	0.4	-0.4
			비친족가구	387	423	473	36	49	9.4	11.6
		가구원수	1인가구	6,148	6,643	7,166	496	522	8.1	7.9
			1인	6,148	6,643	7,166	496	522	8.1	7.9
			2인	5,663	5,865	6,077	201	212	3.6	3.6
			3인	4,218	4,201	4,170	-17	-31	-0.4	-0.7
		4인 이상	4,315	4,218	4,036	-96	-182	-2.2	-4.3	
	평균 가구원수	2.39	2.34	2.29	-0.05	-0.06	-	-		
주택	총 주택(계)		18,127	18,526	18,812	399	286	2.2	1.5	
	주택종류별	단독주택	3,918	3,898	3,871	-20	-27	-0.5	-0.7	
		규모	아파트	11,287	11,662	11,949	375	287	3.3	2.5
			연립/다세대	2,709	2,752	2,779	43	27	1.6	1.0
			비거주용	213	214	213	1	-1	0.4	-0.5
	구성비	단독주택	21.6	21.0	20.6	-0.6	-0.5	-	-	
		아파트	62.3	62.9	63.5	0.7	0.6	-	-	
		연립/다세대	14.9	14.9	14.8	-0.1	-0.1	-	-	
비거주용		1.2	1.2	1.1	-0.0	-0.0	-	-		

\* 성비와 노령화지수는 내국인 인구 기준임  
 \* 주택은 다가구주택을 동수로 산정(거처구분 미반영)

## 4. 주택가격 동향

### 4-1. 매매

(괄호 안은 아파트, 단위 : %)

구 분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
전 국	1.9 (2.5)	6.9 (9.6)	0.0 (-0.2)	0.3 (0.8)	1.7 (2.7)	3.5 (4.9)	0.7 (0.8)	1.5 (1.1)	1.1 (0.1)	-0.4 (-1.4)	5.4 (7.6)	9.9 (14.1)
수도권	-1.7 (-2.9)	0.5 (0.4)	-3.0 (-3.9)	-1.1 (-0.8)	1.5 (2.5)	4.4 (6.2)	1.3 (1.9)	2.4 (2.7)	3.3 (3.6)	0.5 (-0.0)	6.5 (9.1)	12.8 (18.0)
서울	-1.2 (-2.2)	0.3 (-0.4)	-2.9 (-4.5)	-1.4 (-1.3)	1.1 (2.0)	4.6 (6.7)	2.1 (3.3)	3.6 (4.7)	6.2 (8.0)	1.3 (1.1)	2.7 (3.0)	6.5 (8.0)
강 북	-1.4 (-2.7)	0.3 (-0.2)	-2.3 (-3.7)	-1.7 (-1.9)	1.1 (1.9)	3.9 (6.0)	1.8 (2.5)	2.9 (3.4)	5.9 (7.0)	1.1 (0.6)	3.2 (3.7)	6.1 (7.5)
강 남	-1.0 (-1.8)	0.3 (-0.6)	-3.5 (-5.2)	-1.1 (-0.7)	1.2 (2.1)	5.2 (7.3)	2.5 (3.8)	4.4 (5.8)	6.5 (8.9)	1.4 (1.5)	2.2 (2.4)	6.9 (8.5)
지방광역시	6.4 (8.7)	15.1 (20.3)	3.1 (3.3)	2.1 (2.7)	2.5 (3.2)	4.3 (5.4)	0.9 (0.8)	1.4 (0.9)	0.4 (-0.8)	0.5 (-0.3)	6.6 (8.4)	9.3 (11.8)
지방8도	5.5 (7.9)	12.9 (18.6)	3.2 (3.8)	1.4 (2.1)	1.6 (2.7)	1.7 (2.2)	-0.3 (-1.2)	0.1 (-1.6)	-1.7 (-5.1)	-2.1 (-4.7)	2.3 (3.3)	6.3 (10.0)

### 4-2. 전세

(괄호 안은 아파트, 단위 : %)

구 분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
전 국	7.1 (8.8)	12.3 (16.2)	3.5 (4.3)	4.7 (6.7)	3.4 (5.2)	4.9 (7.0)	1.3 (1.9)	0.6 (0.6)	-1.8 (-2.9)	-1.3 (-1.8)	4.6 (7.3)	6.5 (9.6)
수도권	6.3 (7.2)	11.0 (13.9)	2.1 (2.5)	6.2 (8.4)	4.8 (7.0)	7.1 (10.1)	2.0 (2.9)	1.4 (1.5)	-1.5 (-2.5)	-0.8 (-1.0)	5.6 (8.5)	7.7 (10.7)
서울	6.4 (7.4)	10.8 (13.4)	2.1 (2.2)	6.6 (9.0)	3.6 (5.3)	7.3 (10.8)	2.0 (2.8)	2.0 (2.4)	0.3 (-0.03)	-0.5 (-0.7)	3.7 (5.6)	4.9 (6.5)
강 북	5.1 (5.6)	10.6 (14.6)	1.8 (1.6)	6.5 (9.0)	3.8 (6.0)	6.5 (10.1)	2.2 (3.3)	1.5 (1.6)	0.8 (0.8)	-0.4 (-0.6)	2.9 (4.2)	4.7 (6.1)
강 남	7.6 (8.8)	11.1 (12.5)	2.4 (2.7)	6.7 (9.1)	3.3 (4.7)	7.9 (11.4)	1.8 (2.5)	2.6 (3.1)	-0.3 (-0.7)	-0.5 (-0.8)	4.4 (6.8)	5.2 (6.8)
지방광역시	9.2 (12.0)	14.5 (18.9)	4.6 (5.5)	4.1 (5.6)	2.7 (3.6)	4.1 (5.4)	1.1 (1.4)	0.6 (0.7)	-1.6 (-2.2)	-0.7 (-0.7)	5.2 (7.5)	7.0 (9.6)
지방8도	6.7 (9.3)	12.9 (18.5)	5.7 (6.9)	2.8 (4.5)	1.9 (3.3)	2.0 (2.8)	0.4 (0.4)	-0.4 (-1.0)	-2.5 (-4.3)	-2.4 (-3.9)	2.0 (3.9)	4.5 (7.9)

## 5. 주택건설 관련

### 5-1. 지역별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

지역별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01
계 획	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	500,000	500,000	500,000	500,000
실 적	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031	404,715	433,488	529,854
서 울	111,656	86,220	103,617	104,801	70,446	28,994	61,460	96,936	116,590
부 산	57,004	41,607	32,190	42,600	35,468	21,125	17,319	21,603	38,580
대 구	34,040	48,015	36,998	29,490	37,878	3,132	9,353	21,033	34,919
인 천	38,734	38,728	36,683	27,232	19,671	9,042	9,253	20,471	54,547
광 주	17,402	29,176	32,390	16,920	28,311	7,113	6,777	7,935	9,582
대 전	28,451	16,359	14,712	11,793	9,145	10,418	6,800	9,604	5,833
울 산	-	-	-	-	8,154	4,154	6,787	8,670	10,364
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	182,031	146,458	127,811	139,894	139,253	110,633	166,741	123,578	133,259
강 원	26,171	15,602	33,659	26,741	18,475	14,640	15,483	9,047	11,367
충 북	28,203	21,647	25,184	17,221	30,633	17,132	12,429	12,418	13,164
충 남	33,698	31,935	36,139	40,983	53,302	15,402	18,438	15,294	13,735
전 북	27,566	25,092	27,598	21,861	26,194	7,816	14,052	11,535	12,571
전 남	23,514	25,933	16,271	21,781	20,479	12,575	15,172	15,347	12,603
경 북	36,552	45,265	31,401	32,967	40,879	16,667	18,098	22,996	22,318
경 남	45,264	46,642	58,338	53,751	53,931	22,525	19,977	29,923	33,658
제 주	5,033	4,175	6,066	4,097	4,216	4,663	7,576	7,098	6,764
수도권	332,421	271,406	268,111	271,927	229,370	148,669	237,454	240,985	304,396

(단위 : 호)

지역별	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
계 획	550,000	500,000	520,000	520,000	520,000	530,000	501,268	430,479	400,900
실 적	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542
서 울	159,767	115,755	58,122	51,797	39,694	62,842	48,417	36,090	69,190
부 산	66,400	43,418	20,509	25,458	48,741	41,254	13,594	6,506	18,331
대 구	27,464	34,405	25,370	41,600	27,625	18,174	22,880	6,645	4,724
인 천	55,008	29,392	22,440	17,588	15,876	41,571	33,632	59,519	37,477
광 주	20,835	28,033	12,124	16,850	23,291	13,088	3,945	5,024	4,487
대 전	16,642	21,220	15,455	13,724	9,718	11,180	14,556	1,849	4,034
울 산	13,550	12,481	12,381	10,479	13,393	24,507	5,897	6,728	4,904
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	161,473	152,142	125,157	128,516	116,488	198,138	115,531	159,549	143,551
강 원	11,190	20,850	20,748	23,691	20,955	10,677	13,235	12,312	9,312
충 북	8,479	10,942	26,812	16,252	18,195	19,983	10,014	11,537	8,504
충 남	20,748	21,671	32,857	21,326	30,079	29,317	21,657	22,860	15,331
전 북	14,183	16,820	15,583	21,752	16,332	11,842	12,063	11,634	12,299
전 남	15,215	10,940	18,763	8,369	13,759	15,255	10,849	8,984	17,599
경 북	24,386	21,572	20,108	20,393	27,043	24,285	15,881	13,316	13,684
경 남	40,252	36,929	33,940	42,685	44,515	31,503	24,375	17,119	18,234
제 주	10,949	8,812	3,431	3,161	3,799	2,176	4,759	2,115	4,881
수도권	376,248	297,289	205,719	197,901	172,058	302,551	197,580	255,158	250,218

(단위 : 호)

지역별	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계 획	404,000	520,000	370,000	374,000	-	-	-	-	-	-	-
실 적	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	457,514	545,412
서 울	88,060	86,123	77,621	65,249	101,235	74,739	113,131	65,751	62,272	58,181	83,260
부 산	37,256	42,333	29,922	17,210	33,535	36,664	47,159	34,352	17,237	19,145	23,395
대 구	12,462	13,012	18,078	19,079	27,118	23,169	31,378	35,444	27,725	28,063	24,678
인 천	35,905	32,132	18,907	13,583	30,590	22,186	22,689	39,375	44,530	28,745	21,764
광 주	16,059	19,584	8,454	11,056	14,673	22,796	20,326	14,999	19,174	10,512	5,319
대 전	19,736	6,708	5,180	5,073	7,987	13,509	9,953	6,520	17,523	16,951	13,603
울 산	13,146	9,751	5,344	12,502	12,459	16,325	12,747	12,759	5,919	7,314	10,990
세 종	-	17,588	17,844	12,447	15,235	12,627	9,332	2,062	5,297	3,551	3,274
경 기	148,191	151,035	96,082	163,057	276,948	244,237	185,582	174,971	165,424	165,375	186,324
강 원	12,989	12,156	12,964	12,977	18,868	29,489	29,497	26,297	19,366	12,438	15,999
충 북	18,010	24,773	19,267	16,391	31,125	29,516	30,463	27,895	11,463	11,729	16,830
충 남	46,794	44,450	32,343	35,564	40,311	31,800	25,301	26,131	26,951	24,460	29,436
전 북	16,117	24,288	13,179	13,768	22,552	28,737	17,224	13,019	10,352	13,153	19,106
전 남	15,576	22,222	20,061	17,628	15,631	20,983	20,439	16,070	19,406	17,444	30,701
경 북	16,936	25,713	23,878	41,438	53,046	36,551	25,105	25,428	11,727	12,230	28,371
경 남	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	25,691	17,887	23,206	25,761
제 주	13,018	10,256	6,309	8,805	18,690	21,596	14,163	7,372	5,722	5,017	6,601
수도권	272,156	269,290	192,610	241,889	408,773	341,162	321,402	280,097	272,226	252,301	291,348

5-2. 유형별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

유형별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01
계	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031	404,715	433,488	529,854
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	52,004	42,380	55,710	61,263	52,948	23,773	33,772	34,777	49,454
(%)	(7.5)	(6.8)	(9.0)	(10.3)	(8.9)	(7.8)	(8.4)	(8.0)	(9.3)
아파트	540,006	521,322	497,273	462,548	484,949	262,879	345,345	331,579	267,401
(%)	(77.7)	(83.7)	(80.3)	(78.1)	(81.3)	(85.9)	(85.3)	(76.5)	(50.5)
연립	22,878	16,604	17,212	18,210	19,219	7,363	7,640	10,242	8,592
(%)	(3.3)	(2.7)	(2.8)	(3.1)	(3.2)	(2.4)	(1.9)	(2.4)	(1.6)
다세대	80,431	42,548	48,862	50,111	39,319	12,016	17,958	56,890	204,407
(%)	(11.6)	(6.8)	(7.9)	(8.5)	(6.6)	(3.9)	(4.4)	(13.1)	(38.6)

(단위 : 호)

유형별	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
계	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	53,323	42,173	34,237	27,799	37,711	38,851	40,057	54,665	62,173
(%)	(8.0)	(7.2)	(7.4)	(6.0)	(8.0)	(7.0)	(14.5)	(14.3)	(16.1)
아파트	384,692	468,763	404,878	415,511	412,891	476,462	263,153	297,183	276,989
(%)	(57.7)	(80.1)	(87.3)	(89.6)	(88.0)	(85.7)	(70.8)	(77.8)	(71.7)
연립	7,963	6,265	3,697	4,613	4,678	4,696	4,044	5,426	5,956
(%)	(1.2)	(1.1)	(0.8)	(1.0)	(1.0)	(0.8)	(1.1)	(1.4)	(1.5)
다세대	220,563	68,181	20,988	15,718	14,223	23,184	50,421	24,613	41,424
(%)	(33.1)	(11.6)	(4.5)	(3.4)	(3.0)	(4.2)	(24.8)	(6.4)	(10.7)

(단위 : 호)

유형별	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	457,514	545,412
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	73,097	71,255	69,759	74,979	88,293	96,768	88,239	76,099	51,881	49,857	57,596
(%)	(13.3)	(12.1)	(15.9)	(14.6)	(11.5)	(13.3)	(13.5)	(13.7)	(10.6)	(10.9)	(10.6)
아파트	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816	468,116	406,165	378,169	351,700	423,363
(%)	(64.9)	(64.1)	(63.3)	(67.5)	(69.9)	(69.8)	(71.6)	(73.3)	(77.5)	(76.9)	(77.6)
연립	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983	16,313	12,220	13,382	11,315	17,571
(%)	(2.4)	(3.3)	(2.4)	(2.1)	(2.5)	(2.5)	(2.5)	(2.2)	(2.7)	(2.5)	(3.2)
다세대	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481	80,773	59,652	44,543	44,642	46,882
(%)	(19.3)	(20.4)	(18.4)	(15.9)	(16.0)	(14.4)	(12.4)	(10.8)	(9.1)	(9.8)	(8.6)

\* 단독주택은 다가구를 포함한 단독주택임

5-3. 국민임대 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

구 분	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
계	10,009	35,227	50,819	71,791	91,423	96,183	88,999	89,228	67,879	38,614
수도권	7,490	12,488	24,565	40,077	53,504	42,956	40,812	52,233	33,428	26,408
서울	-	350	1,164	5,926	5,861	15,809	6,033	4,518	1,390	4,751
인천	1,696	621	5,588	1,251	3,676	2,163	4,911	12,161	3,533	5,570
경기	5,794	11,517	17,813	32,900	43,967	24,984	29,868	35,554	28,505	16,087
부산	1,350	-	4,003	4,592	1,002	3,581	1,444	1,489	1,411	683
대구	-	2,414	499	5,843	889	4,337	4,339	776	5,352	706
광주	-	2,430	1,416	2,752	3,021	7,086	3,395	1,651	2,195	-
대전	-	3,234	4,583	853	709	7,311	4,172	-	1,221	-
울산	693	1,196	-	2,362	-	845	914	2,036	1,050	1,872
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	-	1,800	1,768	1,282	4,090	2,724	4,893	2,252	2,287	756
충북	-	2,536	843	2,774	4,411	4,602	3,869	4,952	2,184	2,223
충남	-	656	2,064	1,230	3,270	4,468	3,878	5,680	4,405	1,308
전북	-	1,414	1,574	2,011	5,874	6,252	4,036	5,445	2,724	684
전남	476	2,005	1,497	592	2,478	1,983	3,261	3,732	3,506	1,120
경북	-	490	3,858	2,506	5,451	2,351	3,036	1,814	1,099	1,550
경남	-	3,944	3,256	4,596	6,081	6,873	9,259	6,468	5,550	1,304
제주	-	620	893	321	643	814	1,691	700	1,467	-

구 분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계	25,393	25,459	19,053	24,737	8,502	6,862	4,551	17,568	23,946	13,222	8,272	5,204
수도권	19,733	9,519	6,585	14,312	5,944	2,911	610	9,631	16,953	8,763	4,311	3,560
서울	3,813	582	979	4,461	700	1,561	560	3,498	36	-	315	46
인천	1,045	-	-	-	-	-	50	90	1,134	2,631	1,746	593
경기	14,875	8,937	5,606	9,851	5,244	1,350	-	6,043	15,783	6,132	2,250	2,921
부산	-	114	26	1,358	-	-	395	-	332	-	-	-
대구	631	2,204	-	510	-	406	254	684	800	-	678	-
광주	630	672	-	-	-	-	264	711	-	-	447	-
대전	-	1,201	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	1,627	895	-	-	94
세종	-	-	4,221	1,366	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	684	670	842	1,157	-	464	-	170	252	40	160	309
충북	-	1,340	3,975	-	-	-	1,258	673	-	1,309	80	702
충남	574	6,807	1,227	5,124	804	1,604	20	1,670	2,178	2,322	700	130
전북	1,809	552	-	-	1,224	372	540	736	1,262	-	120	135
전남	-	-	-	540	460	320	230	560	-	180	538	-
경북	1,332	-	-	370	70	-	160	-	671	391	20	42
경남	-	2,380	2,078	-	-	785	560	1,080	603	217	1,198	-
제주	-	-	-	-	-	-	260	26	-	-	20	232

5-4. 부문별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 천호)

구 분	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03
계	592	596	306	405	433	530	667	585
공공부문	232	219	131	151	140	128	124	121
· 분 양	121	94	37	42	44	25	37	35
· 임 대	111	125	94	109	96	103	87	86
민간부문	360	377	175	254	293	402	543	464

(단위 : 천호)

구 분	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
계	464	463	470	556	371	382	387	550
공공부문	124	141	144	157	141	168	139	116
· 분 양	28	41	44	52	51	99	74	56
· 임 대	96	100	100	105	90	69	65	60
민간부문	340	322	326	399	230	214	248	434

(단위 : 천호)

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계	587	440	515	765	726	653	554	488	458	545
공공부문	110	80	63	76	76	77	81	94	82	67
· 분 양	52	10	6	6	5	9	18	37	37	33
· 임 대	58	70	57	70	71	68	63	57	45	34
민간부문	477	360	452	689	650	576	473	394	376	478

## 5-5. 규모별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

구 분	2001				2002			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	529,854	220,686	224,522	84,646	666,541	236,414	303,876	126,251
수도권	304,396	133,680	123,522	47,194	376,248	144,564	167,634	64,050
서울	116,590	36,038	56,755	23,797	159,767	53,586	72,371	33,810
부산	38,580	16,830	17,299	4,451	66,400	24,019	27,591	14,790
대구	34,919	8,454	19,371	7,094	27,464	3,463	17,115	6,886
인천	54,547	41,901	9,226	3,420	55,008	21,525	23,736	9,747
광주	9,582	4,778	3,824	980	20,835	9,284	8,996	2,555
대전	5,833	2,773	1,146	1,914	16,642	8,003	6,356	2,283
울산	10,364	4,490	4,812	1,062	13,550	2,620	7,894	3,036
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	133,259	55,741	57,541	19,977	161,473	69,453	71,527	20,493
강원	11,367	4,381	4,967	2,019	11,190	3,529	4,366	3,295
충북	13,164	6,611	4,599	1,954	8,479	1,822	3,106	3,551
충남	13,735	4,079	7,235	2,421	20,748	3,213	12,331	5,204
전북	12,571	5,559	5,134	1,878	14,183	6,730	5,201	2,252
전남	12,603	2,861	7,104	2,638	15,215	4,715	6,587	3,913
경북	22,318	10,099	8,825	3,394	24,386	9,461	11,720	3,205
경남	33,658	13,281	13,793	6,584	40,252	10,792	19,672	9,788
제주	6,764	2,810	2,891	1,063	10,949	4,199	5,307	1,443

(단위 : 호)

구 분	2003				2004			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	585,382	169,622	278,006	137,754	463,800	138,986	212,308	112,506
수도권	297,289	97,048	140,180	60,061	205,719	77,083	87,581	41,055
서울	115,755	31,029	55,175	29,551	58,122	15,929	27,081	15,112
부산	84,436	10,536	22,119	10,763	20,509	2,760	8,939	8,810
대구	85,145	8,584	16,004	9,817	25,370	2,845	14,371	8,154
인천	74,272	7,726	17,275	4,391	22,440	6,202	9,108	7,130
광주	28,033	5,011	11,552	11,470	12,124	3,627	4,449	4,048
대전	21,220	5,276	10,986	4,958	15,455	2,423	9,049	3,983
울산	12,481	3,251	7,838	1,392	12,381	1,021	8,018	3,342
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	402,456	58,293	67,730	26,119	125,157	54,952	51,392	18,813
강원	20,850	5,661	9,839	5,350	20,748	6,454	8,797	5,497
충북	64,566	4,965	3,022	2,955	26,812	7,895	12,323	6,594
충남	87,385	3,146	11,898	6,627	32,857	5,312	17,264	10,281
전북	47,986	4,771	6,760	5,289	15,583	6,252	4,878	4,453
전남	48,466	1,984	5,841	3,115	18,763	3,741	8,591	6,431
경북	61,788	7,531	9,962	4,079	20,108	7,806	9,136	3,166
경남	104,809	10,163	17,930	8,836	33,940	10,255	17,819	5,866
제주	15,674	1,695	4,075	3,042	3,431	1,512	1,093	826

(단위 : 호)

구 분	2005				2006			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	463,641	135,443	200,910	127,288	469,503	121,059	177,957	170,487
수도권	197,901	61,755	89,594	46,552	172,058	53,929	64,963	53,166
서울	51,797	19,072	22,760	9,965	39,694	12,043	15,678	11,973
부산	25,458	6,527	9,669	9,262	48,741	8,040	18,772	21,929
대구	41,600	6,950	19,068	15,582	27,625	6,258	7,891	13,476
인천	17,588	3,581	7,665	6,342	15,876	6,062	5,842	3,972
광주	16,850	7,569	6,092	3,189	23,291	4,379	12,403	6,509
대전	13,724	7,825	2,571	3,328	9,718	4,543	3,456	1,719
울산	10,479	1,545	3,912	5,022	13,393	1,333	999	11,061
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	128,516	39,102	59,169	30,245	116,488	35,824	43,443	37,221
강원	23,691	6,838	11,580	5,273	20,955	5,923	7,276	7,756
충북	16,252	5,603	6,710	3,939	18,195	4,297	5,713	8,185
충남	21,326	5,523	8,475	7,328	30,079	4,596	13,136	12,347
전북	21,752	7,403	7,711	6,638	16,332	5,882	6,442	4,008
전남	8,369	2,456	3,297	2,616	13,759	3,657	4,574	5,528
경북	20,393	3,921	9,519	6,953	27,043	4,834	12,425	9,784
경남	42,685	10,403	21,714	10,568	44,515	11,554	18,950	14,011
제주	3,161	1,125	998	1,038	3,799	1,834	957	1,008

(단위 : 호)

구 분	2007				2008			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
계	555,792	145,419	201,968	208,405	371,285	131,010	126,630	113,645
수도권	302,551	87,904	112,612	102,035	197,580	75,067	70,839	51,674
서울	62,842	23,861	27,870	11,111	48,417	17,204	20,914	10,299
부산	41,254	7,520	11,844	21,890	13,594	3,750	4,248	5,596
대구	18,174	1,968	8,024	8,182	22,880	7,919	8,396	6,565
인천	41,571	15,717	11,410	14,444	33,632	10,520	12,330	10,782
광주	13,088	2,809	3,894	6,385	3,945	2,422	681	842
대전	11,180	282	5,166	5,732	14,556	2,900	4,322	7,334
울산	24,507	2,591	11,129	10,787	5,897	1,496	940	3,461
세종	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	198,138	48,326	73,332	76,480	115,531	47,343	37,595	30,593
강원	10,677	3,908	3,147	3,622	13,235	3,746	4,853	4,636
충북	19,983	5,629	6,035	8,319	10,014	3,538	3,682	2,794
충남	29,317	6,350	10,477	12,490	21,657	6,096	7,517	8,044
전북	11,842	6,711	3,046	2,085	12,063	5,588	3,650	2,825
전남	15,255	5,676	5,176	4,403	10,849	4,491	4,007	2,351
경북	24,285	4,042	10,362	9,881	15,881	3,572	4,721	7,588
경남	31,503	9,176	10,655	11,672	24,375	8,447	7,047	8,881
제주	2,176	853	401	922	4,759	1,978	1,727	1,054

(단위 : 호)

구 분	2009				2010			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	381,787	94,999	157,997	128,791	386,542	123,763	159,990	102,789
수도권	255,158	65,509	107,229	82,420	250,218	90,103	103,299	56,816
서 울	36,090	14,072	15,002	7,016	69,190	33,183	21,555	14,452
부 산	6,506	2,546	1,831	2,129	18,331	7,258	6,186	4,887
대 구	6,645	1,347	3,689	1,609	4,724	1,253	2,094	1,377
인 천	59,519	14,777	19,210	25,532	37,477	11,165	16,622	9,690
광 주	5,024	243	3,406	1,375	4,487	1,219	2,232	1,036
대 전	1,849	194	707	948	4,034	2,354	113	1,567
울 산	6,728	2,607	1,675	2,446	4,904	418	2,496	1,990
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	159,549	36,660	73,017	49,872	143,551	45,755	65,122	32,674
강 원	12,312	1,970	5,023	5,319	9,312	2,495	3,592	3,225
충 북	11,537	4,826	3,575	3,136	8,504	1,533	3,779	3,192
충 남	22,860	4,871	9,928	8,061	15,331	2,756	7,698	4,877
전 북	11,634	2,000	6,168	3,466	12,299	3,827	4,453	4,019
전 남	8,984	1,796	2,376	4,812	17,599	3,562	9,722	4,315
경 북	13,316	2,547	4,821	5,948	13,684	3,629	4,081	5,974
경 남	17,119	4,425	7,157	5,537	18,234	2,104	8,457	7,673
제 주	2,115	118	412	1,585	4,881	1,252	1,788	1,841

(단위 : 호)

구 분	2011				2012			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	549,594	223,167	222,753	103,674	586,884	241,640	243,011	102,233
수도권	272,156	125,659	106,144	40,353	269,290	130,337	100,908	38,045
서 울	88,060	54,432	22,172	11,456	86,123	59,101	16,611	10,411
부 산	37,256	21,033	11,395	4,828	42,333	17,833	21,347	3,153
대 구	12,462	5,739	2,717	4,006	13,012	5,061	4,122	3,829
인 천	35,905	15,595	13,233	7,077	32,132	9,118	18,661	4,353
광 주	16,059	5,562	8,770	1,727	19,584	8,253	8,836	2,495
대 전	19,736	6,693	11,131	1,912	6,708	3,390	2,014	1,304
울 산	13,146	4,385	6,208	2,553	9,751	2,572	3,869	3,310
세 종	-	-	-	-	17,588	9,224	5,076	3,288
경 기	148,191	55,632	70,739	21,820	151,035	62,118	65,636	23,281
강 원	12,989	2,877	5,959	4,153	12,156	3,300	5,063	3,793
충 북	18,010	4,341	8,377	5,292	24,773	10,514	8,794	5,465
충 남	46,794	21,789	18,286	6,719	44,450	18,511	17,748	8,191
전 북	16,117	3,887	7,136	5,094	24,288	5,698	12,455	6,135
전 남	15,576	3,126	6,640	5,810	22,222	6,776	10,285	5,161
경 북	16,936	3,054	7,175	6,707	25,713	5,976	13,191	6,546
경 남	39,339	10,154	17,993	11,192	44,760	11,331	24,603	8,826
제 주	13,018	4,868	4,822	3,328	10,256	2,864	4,700	2,692

(단위 : 호)

구 분	2013				2014			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	440,116	172,500	186,644	80,972	515,251	175,103	254,657	85,491
수도권	192,610	95,690	67,999	28,921	241,889	114,151	99,686	28,052
서 울	77,621	49,452	20,664	7,505	65,249	40,991	19,458	4,800
부 산	29,922	15,602	11,037	3,283	17,210	5,640	10,451	1,119
대 구	18,078	5,478	10,508	2,092	19,079	5,157	10,665	3,257
인 천	18,907	9,230	7,937	1,740	13,583	7,073	5,373	1,137
광 주	8,454	3,006	3,648	1,800	11,056	3,813	6,027	1,216
대 전	5,180	1,257	2,901	1,022	5,073	949	3,011	1,113
울 산	5,344	853	2,903	1,588	12,502	715	9,186	2,601
세 종	17,844	8,028	7,217	2,599	12,447	3,478	5,150	3,819
경 기	96,082	37,008	39,398	19,676	163,057	66,087	74,855	22,115
강 원	12,964	5,104	4,318	3,542	12,977	3,252	5,627	4,098
충 북	19,267	5,725	9,127	4,415	16,391	3,634	8,735	4,022
충 남	32,343	14,116	12,186	6,041	35,564	10,435	17,782	7,347
전 북	13,179	2,540	6,682	3,957	13,768	4,309	5,493	3,966
전 남	20,061	3,737	12,309	4,015	17,628	3,521	10,367	3,740
경 북	23,878	3,269	13,352	7,257	41,438	5,211	27,215	9,012
경 남	34,683	5,804	20,406	8,473	49,424	8,936	30,802	9,686
제 주	6,309	2,291	2,051	1,967	8,805	1,902	4,460	2,443

(단위 : 호)

구 분	2015				2016			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	765,328	248,228	374,124	142,976	726,048	226,867	357,285	141,896
수도권	408,773	155,735	195,836	57,202	341,162	130,898	157,830	52,434
서 울	101,235	64,199	27,100	9,936	74,739	50,728	15,867	8,144
부 산	33,535	10,922	15,944	6,669	36,664	11,856	17,592	7,216
대 구	27,118	5,291	13,769	8,058	23,169	7,135	12,311	3,723
인 천	30,590	11,387	15,462	3,741	22,186	5,695	12,941	3,550
광 주	14,673	3,083	9,157	2,433	22,796	4,817	15,256	2,723
대 전	7,987	1,933	4,061	1,993	13,509	5,068	6,263	2,178
울 산	12,459	3,042	6,394	3,023	16,325	2,181	10,439	3,705
세 종	15,235	4,883	5,445	4,907	12,627	4,001	4,247	4,379
경 기	276,948	80,149	153,274	43,525	244,237	74,475	129,022	40,740
강 원	18,868	5,860	8,499	4,509	29,489	7,984	14,158	7,347
충 북	31,125	8,157	16,573	6,395	29,516	7,520	17,096	4,900
충 남	40,311	13,245	19,820	7,246	31,800	8,825	15,843	7,132
전 북	22,552	5,570	11,024	5,958	28,737	7,491	15,603	5,643
전 남	15,631	4,230	6,005	5,396	20,983	6,005	8,230	6,748
경 북	53,046	10,657	30,864	11,525	36,551	7,160	19,580	9,811
경 남	45,325	11,507	23,677	10,141	61,124	12,576	35,192	13,356
제 주	18,690	4,113	7,056	7,521	21,596	3,350	7,645	10,601

(단위 : 호)

구 분	2017				2018			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	653,441	234,739	291,038	127,664	554,136	218,826	238,364	96,946
수도권	321,402	153,888	118,699	48,815	280,097	145,550	98,094	36,453
서울	113,131	68,909	30,476	13,746	65,751	44,535	13,858	7,358
부산	47,159	12,508	24,290	10,361	34,352	13,123	16,135	5,094
대구	31,378	8,449	17,983	4,946	35,444	5,704	25,220	4,520
인천	22,689	9,693	9,360	3,636	39,375	15,857	20,029	3,489
광주	20,326	3,864	13,082	3,380	14,999	3,210	9,171	2,618
대전	9,953	2,411	5,697	1,845	6,520	1,872	2,662	1,986
울산	12,747	4,830	6,007	1,910	12,759	4,199	6,464	2,096
세종	9,332	1,534	3,961	3,837	2,062	841	537	684
경기	185,582	75,286	78,863	31,433	174,971	85,158	64,207	25,606
강원	29,497	7,175	16,574	5,748	26,297	5,544	13,253	7,500
충북	30,463	6,758	17,968	5,737	27,895	7,209	15,231	5,455
충남	25,301	8,074	10,663	6,564	26,131	9,432	10,929	5,770
전북	17,224	3,963	8,000	5,261	13,019	4,797	4,604	3,618
전남	20,439	5,962	8,625	5,852	16,070	2,246	8,813	5,011
경북	25,105	3,842	13,656	7,607	25,428	6,338	12,254	6,836
경남	38,952	8,910	20,994	9,048	25,691	7,825	12,233	5,633
제주	14,163	2,571	4,839	6,753	7,372	936	2,764	3,672

(단위 : 호)

구 분	2019				2020				2021			
	계	60㎡ 이하	60-85㎡	85㎡ 초과	계	60㎡ 이하	60-85㎡	85㎡ 초과	계	60㎡ 이하	60-85㎡	85㎡ 초과
전 국	487,975	196,011	210,636	81,328	457,514	179,565	205,236	72,713	545,412	267,267	183,932	94,213
수도권	272,226	134,217	102,387	35,622	252,301	123,936	98,649	29,716	291,348	166,193	88,729	36,426
서울	62,272	42,795	11,557	7,920	58,181	42,298	10,473	5,415	83,260	60,226	14,321	8,713
부산	17,237	8,149	7,245	1,843	19,145	8,485	7,590	3,070	23,395	12,868	6,688	3,839
대구	27,725	2,108	18,331	7,286	28,063	7,043	15,704	5,316	24,678	7,949	10,115	6,614
인천	44,530	12,688	25,453	6,379	28,745	10,145	15,801	2,799	21,764	11,226	8,074	2,464
광주	19,174	2,750	13,324	3,100	10,512	3,152	5,474	1,886	5,319	1,203	1,902	2,214
대전	17,523	4,493	10,796	2,234	16,951	5,966	9,615	1,370	13,603	3,590	6,746	3,267
울산	5,919	2,537	2,415	967	7,314	1,838	4,788	688	10,990	4,331	4,487	2,172
세종	5,297	2,095	1,993	1,209	3,551	1,625	888	1,038	3,274	990	283	2,001
경기	165,424	78,724	65,377	21,323	165,375	71,498	72,375	21,502	186,324	94,741	66,334	25,249
강원	19,366	5,497	10,376	3,493	12,438	2,412	6,326	3,700	15,999	5,860	6,093	4,046
충북	11,463	4,751	4,251	2,461	11,729	3,292	5,308	3,129	16,830	7,809	5,756	3,265
충남	26,951	12,212	10,683	4,056	24,460	4,917	15,700	3,843	29,436	12,006	12,169	5,261
전북	10,352	2,422	4,705	3,225	13,153	2,239	7,663	3,251	19,106	7,195	8,468	3,443
전남	19,406	3,535	10,893	4,978	17,444	2,120	9,090	6,234	30,701	8,474	13,401	8,826
경북	11,727	3,395	4,527	3,805	12,230	4,656	3,733	3,841	28,371	15,442	7,113	5,816
경남	17,887	6,580	7,066	4,241	23,206	6,427	13,601	3,178	25,761	11,355	10,020	4,386
제주	5,722	1,270	1,644	2,808	5,017	1,457	1,107	2,453	6,601	2,002	1,992	2,637

## 5-6. 연도별 다가구 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

구 분	1992		1993		1994		1995	
	동 수	세대수						
전 국	28,582	124,921	41,151	185,208	28,836	125,107	31,671	169,680
서 울	15,117	73,134	18,831	91,523	8,585	45,932	10,168	68,839
부 산	3,494	12,225	2,583	8,916	1,757	5,553	1,902	5,792
대 구	2,273	5,700	5,626	17,463	5,768	18,480	4,151	13,819
인 천	774	3,687	1,956	9,441	1,401	6,100	1,290	8,436
광 주	258	949	319	1,016	383	1,244	780	2,451
대 전	191	785	205	761	166	684	468	2,273
울 산	-	-	-	-	-	-	-	-
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	2,702	16,075	6,721	39,286	5,900	28,874	7,129	42,592
강 원	544	1,663	635	2,582	642	3,743	796	5,406
충 북	505	1,705	730	2,836	632	3,029	757	3,431
충 남	158	608	148	784	-	-	435	3,449
전 북	358	1,065	588	1,861	597	1,923	451	1,800
전 남	27	75	8	25	41	136	65	206
경 북	659	1,774	774	2,093	886	2,707	747	3,018
경 남	1,456	5,266	1,963	6,379	1,920	6,206	2,361	7,597
제 주	66	210	64	242	158	496	171	571
수도권	18,593	92,896	27,508	140,250	15,886	80,906	18,587	119,867

(단위 : 호)

구 분	1997		1998		1999		2000	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	19,600	97,441	3,751	16,656	6,041	29,992	11,326	64,403
서 울	3,879	18,804	566	2,852	525	2,686	1,813	8,961
부 산	645	1,975	199	515	462	1,341	229	892
대 구	1,832	6,342	295	710	875	3,952	1,362	9,986
인 천	356	4,367	107	665	165	1,096	438	3,491
광 주	687	2,666	91	348	284	1,014	330	1,752
대 전	992	10,090	202	1,861	323	1,402	741	4,818
울 산	774	964	54	136	101	289	144	889
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	5,333	22,492	1,153	3,817	1,303	7,410	3,575	15,639
강 원	704	6,075	169	915	233	1,546	247	1,534
충 북	1,110	6,315	180	1,584	372	3,333	563	5,500
충 남	495	4,740	132	853	173	1,240	298	2,204
전 북	612	2,425	103	356	134	561	163	1,134
전 남	34	329	10	78	93	414	119	866
경 북	547	2,869	116	826	211	1,469	337	2,771
경 남	1,485	6,453	309	900	669	1,858	746	3,075
제 주	145	535	65	240	118	381	221	891
수도권	9,568	45,663	1,826	7,334	1,993	11,192	5,826	28,091

(단위 : 호)

구 분	2001		2002		2003		2004	
	동 수	세대수						
전 국	24,871	206,172	38,264	257,529	24,460	148,186	15,992	140,019
서 울	2,996	15,869	3,604	15,507	1,330	5,013	585	21,812
부 산	297	1,404	488	1,959	229	616	138	402
대 구	2,691	18,649	2,046	12,494	1,664	10,546	571	3,327
인 천	1,617	19,802	317	1,884	381	2,466	355	1,736
광 주	962	8,636	1,479	16,670	403	1,988	367	2,218
대 전	2,328	21,115	1,857	16,380	1,056	7,228	311	1,428
울 산	499	1,600	594	1,802	355	987	288	1,244
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	6,896	61,405	7,349	49,529	5,345	30,619	3,134	19,561
강 원	479	5,135	1,285	9,806	1,423	10,345	1,216	8592
충 북	1,113	11,882	1,911	14,760	493	3,391	848	7,182
충 남	608	6,506	1,371	14,833	709	6,265	1186	12918
전 북	504	5,470	836	8,459	324	2,456	237	1779
전 남	205	1,921	302	2,306	199	1,036	180	713
경 북	1,470	16,308	1,039	10,163	1,601	17,081	1,087	7,321
경 남	1,723	8,112	1,649	9,078	1,319	6,837	1,166	5,627
제 주	483	2,358	867	4,979	573	3,214	249	1,050
수도권	11,509	97,076	11,270	66,920	7,056	38,098	4,074	43,109

(단위 : 호)

구 분	2005		2006		2007		2008	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	7,367	39,151	9,075	58,714	12,599	85,311	13,610	92,115
서 울	377	1,236	364	1,591	433	1,852	425	1,582
부 산	179	381	88	269	122	408	122	439
대 구	494	2,874	813	6,189	825	6,572	1,004	8,103
인 천	228	902	153	755	347	1,752	618	2,763
광 주	396	2,140	424	2,566	602	3,544	409	2,601
대 전	263	1,288	360	1,749	265	1,565	379	2,961
울 산	279	1,452	486	2,903	926	6,387	564	3,725
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	1,573	5,626	2,097	9,663	2,956	14,407	3,344	17,559
강 원	570	3,004	629	2,573	785	3,599	759	3,207
충 북	349	2,269	459	3,335	652	4,866	852	5,366
충 남	468	2,938	458	3,841	559	4,609	686	6,300
전 북	234	1,736	349	3,084	466	3,845	906	8,250
전 남	115	556	155	740	301	1,733	330	2,443
경 북	880	8,825	1302	15,069	1,805	21,287	1,376	14,228
경 남	766	3,305	802	3,786	1,457	8,522	1,717	12,127
제 주	196	619	136	421	98	323	119	461
수도권	2,178	7,764	2,614	12,009	3,736	18,011	4,387	21,904

(단위 : 호)

구 분	2009		2010		2011		2012	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	13,922	92,675	17,470	127,740	23,194	180,023	20,023	149,702
서 울	438	2,234	607	3,669	705	3,943	830	4,121
부 산	286	2,500	579	5,420	468	3,277	333	1,783
대 구	576	4,107	769	5,275	1,644	16,413	909	10,246
인 천	744	3,331	618	3,276	467	2,650	342	1,735
광 주	353	2,421	542	5,479	811	8,599	805	8,050
대 전	501	4,116	995	10,497	909	8,145	595	4,364
울 산	507	3,532	823	5,966	1,203	8,900	1,186	8,727
세 종	-	-	-	-	-	-	131	1,920
경 기	3,265	16,086	3,500	18,594	4,044	23,572	4,251	24,460
강 원	892	3,224	905	3,693	931	4,124	1,016	5,155
충 북	846	6,932	956	7,320	1,388	12,371	955	8,571
충 남	924	10,063	1,457	16,721	1,766	19,206	1,588	16,960
전 북	937	8,361	1,130	9,790	1,782	15,544	1,068	9,134
전 남	487	3,508	567	3,759	1,012	7,969	805	5,682
경 북	1,047	9,428	1,201	11,736	1,652	17,334	1,798	18,577
경 남	1,956	12,157	2,537	15,218	3,946	25,907	2,908	18,060
제 주	163	675	284	1,327	466	2,249	503	2,157
수도권	4,447	21,651	4,725	25,539	5,216	30,165	5,423	30,316

(단위 : 호)

구 분	2013		2014		2015		2016	
	동 수	세대수						
전 국	18,035	134,252	17,486	124,791	19,592	139,658	21,095	143,778
서 울	699	3,438	673	3,343	1,012	5,079	1,277	6,603
부 산	252	1,358	319	2,436	355	2,635	467	3,376
대 구	1,060	9,839	1,499	11,689	1,654	14,885	1,132	9,911
인 천	228	1,224	208	1,076	300	1,846	394	2,548
광 주	793	8,545	524	5,340	438	3,878	458	4,644
대 전	453	2,994	683	4,840	747	6,058	1,016	7,858
울 산	827	5,544	1,059	7,180	758	4,638	673	4,084
세 종	459	7,101	68	787	15	140	26	334
경 기	3,855	23,265	3,600	18,883	4,469	25,378	5,532	31,667
강 원	779	4,333	839	5,001	1,043	6,582	1,213	7,972
충 북	929	7,408	889	7,622	850	7,836	1,004	8,815
충 남	1,215	11,660	1,209	11,198	1,284	11,606	1,343	12,138
전 북	921	7,335	740	5,999	681	5,819	740	6,446
전 남	448	3,096	413	2,290	476	2,837	607	3,835
경 북	1,811	19,193	1,830	19,850	1,850	18,943	1,394	12,483
경 남	2,664	14,998	2,065	12,828	2,339	14,087	2,290	13,082
제 주	642	2,921	868	4,429	1,321	7,411	1,529	7,982
수도권	4,782	27,927	4,481	23,302	5,781	32,303	7,203	40,818

(단위 : 호)

구 분	2017		2018		2019	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	15,996	111,351	17,023	114,657	5,857	37,623
서 울	1,043	5,449	983	5,190	556	2,868
부 산	420	3,047	236	1,706	116	847
대 구	745	5,848	904	5,357	381	2,834
인 천	334	2,081	250	1,700	84	490
광 주	471	5,142	585	6,241	283	2,879
대 전	736	5,724	789	6,110	255	2,361
울 산	472	2,752	356	1,561	61	248
세 종	25	239	23	241	6	33
경 기	4,257	25,501	4,752	27,911	2,035	11,532
강 원	1,075	7,014	1,098	6,999	290	1,692
충 북	651	6,569	1,220	9,488	201	1,519
충 남	1,152	12,565	1,158	12,887	283	2,451
전 북	717	6,438	853	7,041	234	1,971
전 남	466	3,016	640	4,586	269	2,070
경 북	803	5,711	930	6,123	247	1,344
경 남	1,537	9,122	1,375	7,519	288	1,509
제 주	1,092	5,133	871	3,997	268	975
수도권	5,634	33,031	5,985	34,801	2,675	14,890

(단위 : 호)

구 분	2020		2021	
	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	4,862	30,784	6,372	38,805
서 울	499	2,515	545	2,562
부 산	111	619	110	504
대 구	300	2,247	254	1,689
인 천	66	304	47	182
광 주	258	2,681	269	2,940
대 전	317	2,989	419	4,073
울 산	82	252	124	402
세 종	14	167	10	50
경 기	1,449	7,543	2,294	12,049
강 원	192	1,124	208	1,099
충 북	212	1,580	310	1,988
충 남	211	1,944	326	2,595
전 북	177	1,231	196	1,521
전 남	310	2,191	303	2,110
경 북	245	1,485	357	2,257
경 남	263	1,371	387	1,997
제 주	156	541	213	787
수도권	2,014	10,362	2,886	14,793

## 6. 임대주택 관련

### 6-1. 임대주택 현황

- 총 주택 : 2,167만호('20) \* ('18) 2,081만호, ('19) 2,131만호
- 임대용주택 : 815.6만호(차가율 38.2%) \* ('18) 797.3만호, ('19) 811.9만호
- 임대주택 : 326.9만호('20) 중 공공임대주택 173.7만호, 민간임대주택 153.3만호

< 임대주택 건설주체별 구분 >

(단위 : 만호)

연도	총 임대주택	공공임대사업자		민간임대사업자						
		국가 (LH)	지자체 (지방공사)	공공임대주택			민간임대주택			
				소계	5년	10년	소계	단기	장기 일반	공공 지원
'18	298.5	111.8	27.0	18.2	8.2	10	141.5	102.3	14.8	9.8
'19	304.4	120.2	28.7	17.1	7.1	10.0	138.4	94.5	11.6	9.0
'20	326.9	128.0	31.3	14.3	4.5	9.8	153.3	53.0	94.7	5.6

\* 단기임대는 '20.8월에 폐지, 기업형과 준공공은 장기일반으로 포함하여 집계

< 임대 의무기간 10년 이상 공공임대주택 현황 >

(단위 : 만호)

연도	①임대용 주택(추계)	②임대주택 (②/①)	재고율	10년 이상 공공임대								
				총계	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
'18년	797.3	298.5 (37.4%)	7.1%	148.3	20.7	11.1	53.5	3.3	20.8	11.7	23.4	3.8
'19년	811.9	304.4 (37.4%)	7.4%	158.4	21.0	11.2	54.1	3.3	21.3	14.6	26.6	6.3
'20년	815.6	326.9 (40.0%)	7.8%	168.9	21.3	11.2	56.4	3.5	21.5	17.8	28.3	8.9

☞ ① 임대용주택(추계) : 815.6만호('20년 총 주택 2,167호 × 차가율 38.2%)

< 총주택, 임대주택, 장기공공임대주택 현황 >

(단위 : 호)

구분	'20년	'19년	'18년	'17년	'16년	'15년	'14년
총주택수 <sup>1)</sup>	2,167만	2,131만	2,082만	2,031만	1,988만	1,956만	1,916만
임대주택 <sup>2)</sup>	326.9만	304.4만	298.5만	244.5만	227.3만	193.8만	170.9만
장기공공임대 (10년이상)	168.9만	158.4만	148.3만	135.0만	125.6만	116.3만	106.9만
	7.89%	7.4%	7.1%	6.7%	6.3%	5.9%	5.5%

1) 총주택수 : 통계청 조사결과를 바탕으로 구분거처를 반영하여 산출한 주택수

2) 임대주택 : 「공공주택특별법」 및 「민간임대주택법」상 공공·민간임대주택

6-2. 임대주택 공급현황

(단위 : 호·세대)

구분	임대주택													
	총계	공공임대주택										민간임대		
		소계	공공임대 (5,10년)	영구 임대 (50년 포함)	국민 임대	행복 주택	장기 전세	사원 임대	매입 임대	전세 임대	통합 임대	소계	건설 임대 (5,10년)	매입 임대 (5,10년)
1982														
1983														
1984	77,719	77,719	77,719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1985														
1986														
1987	51,918	51,918	51,918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1988	52,218	52,218	52,218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1989	82,475	82,475	39,222	43,253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1990	144,544	144,544	64,890	60,004	-	-	-	19,650	-	-	-	-	-	
1991	76,391	76,391	15,074	49,607	-	-	-	11,710	-	-	-	-	-	
1992	62,679	62,679	15,121	36,706	-	-	-	10,852	-	-	-	-	-	
1993	41,525	41,525	30,912	507	-	-	-	10,106	-	-	-	-	-	
1994	75,672	74,889	65,751	-	-	-	-	9,138	-	-	-	783	783	
1995	83,134	82,032	77,584	-	-	-	-	4,448	-	-	-	1,102	1,102	
1996	113,880	111,063	104,648	-	-	-	-	6,415	-	-	-	2,817	2,817	
1997	132,142	108,728	108,115	-	-	-	-	613	-	-	-	23,414	23,414	
1998	103,365	93,795	91,294	-	2,501	-	-	-	-	-	-	9,570	9,570	
1999	123,977	109,417	89,107	-	20,226	-	-	84	-	-	-	14,560	14,560	
2000	112,415	95,932	85,923	-	10,009	-	-	-	-	-	-	16,483	16,483	
2001	142,985	102,557	66,980	-	35,227	-	-	350	-	-	-	40,428	16,920	23,508
2002	119,665	86,586	35,767	-	50,819	-	-	-	-	-	-	33,079	14,142	18,937
2003	132,047	84,768	12,977	-	71,791	-	-	-	-	-	-	47,279	7,636	39,643
2004	137,950	97,226	5,803	-	90,920	-	-	-	503	-	-	40,724	11,496	29,228
2005	151,751	107,954	9,604	-	91,644	-	-	-	4,539	2,167	-	43,797	8,279	35,518
2006	175,376	118,161	14,551	-	90,473	-	-	173	6,339	6,625	-	57,215	15,143	42,072
2007	212,527	153,764	34,639	-	103,784	-	-	1,616	6,526	7,199	-	58,763	10,205	48,558
2008	186,824	125,606	30,729	-	77,752	-	-	1,297	7,130	8,698	-	61,218	26,259	34,959
2009	129,199	103,748	33,845	3,633	40,731	-	2,278	1,537	7,579	14,145	-	25,451	6,883	18,568
2010	138,009	106,850	38,140	10,103	28,262	-	8,922	861	6,990	13,572	-	31,159	11,452	19,707
2011	150,962	96,577	37,802	6,462	30,415	-	3,630	-	5,756	12,512	-	54,385	23,720	30,665
2012	199,367	99,325	38,352	3,385	24,933	-	862	522	5,646	25,625	-	100,042	42,473	57,569
2013	208,959	101,519	33,196	4,591	25,806	-	1,580	-	10,605	25,741	-	107,440	38,376	69,064
2014	225,131	108,482	31,886	1,518	11,224	26,256	545	-	9,200	27,853	-	116,649	26,083	90,566
2015	313,773	130,247	31,217	1,353	7,668	37,999	167	-	11,740	40,103	-	183,526	56,931	126,595
2016	280,548	119,365	21,168	2,499	4,451	38,231	685	-	9,656	42,675	-	161,183	52,360	108,823
2017	364,264	138,023	27,984	5,399	19,315	28,231	1,755	-	11,914	43,425	-	226,241	62,828	163,413
2018	514,045	179,360	26,133	7,561	41,701	30,199	31	108	14,541	59,086	-	334,685	36,709	297,976
2019	405,377	140,371	13,386	6,355	13,625	31,017	6	-	29,204	46,778	-	265,006	52,034	212,972
2020	408,349	127,496	1,289	2,262	10108	33,700	388	-	28,686	49,882	1,181	280,853	62,367	218,486

\* 연도별 사업승인 기준

### 6-3. 임대주택 유형별, 주체별 재고현황

#### ① 임대주택 유형별

(단위 : 호)

구분	계 (임대 주택)	공공임대주택											민간임대주택		
		소계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	행복 주택	공공 임대	공공 임대	사원 임대	장기 전세	매입 임대	전세 임대	소계	건설 임대	매입 임대
2020	3,269,625	1,737,078	212,985	111,745	564,265	89,070	214,817	35,692	11,646	35,658	178,351	282,849	1,532,547	564,386	968,161
(비율)	(100.0%)	(53.1%)	(6.5%)	(3.4%)	(17.3%)	2.7%	(6.6%)	(1.1%)	(0.4%)	(1.1%)	(5.5%)	(8.7%)	(46.9%)	(17.3%)	(29.6%)
2019	3,044,746	1,660,128	209,290	111,745	541,622	63,355	213,218	60,822	15,209	33,180	146,040	265,647	1,384,618	361,308	1,023,310
(비율)	(100.0%)	(54.52%)	(6.87%)	(3.67%)	(17.79%)	(2.08%)	(7.0%)	(2.0%)	(0.5%)	1.09%	(4.80%)	(8.72%)	(45.48%)	(11.87%)	(33.61%)
2018	2,984,664	1,570,242	207,240	110,944	534,743	37,848	207,969	64,027	22,624	32,744	117,533	234,570	1,414,422	465,673	948,749
(비율)	(100.0%)	(52.6%)	(6.9%)	(3.7%)	(17.9%)	(1.3%)	(7.0%)	(2.2%)	(0.8%)	(1.1%)	(3.9%)	(7.9%)	(47.4%)	(15.6%)	(31.8%)
2017	2,444,382	1,441,460	201,653	109,646	524,391	15,866	167,978	73,472	17,645	32,741	103,176	194,892	1,002,922	326,800	676,122
(비율)	(100.0%)	(59.0%)	(8.3%)	(4.5%)	(21.5%)	(0.7%)	(6.9%)	(3.0%)	(0.7%)	(1.3%)	(4.2%)	(8.0%)	(41.0%)	(13.3%)	(27.7%)
2016	2,273,362	1,357,701	199,267	107,848	509,248	2,041	147,318	76,094	25,982	32,135	92,004	165,764	915,661	301,387	614,274
(비율)	(100.0%)	(59.7%)	(8.8%)	(4.7%)	(22.4%)	(0.1%)	(6.5%)	(3.3%)	(1.1%)	(1.4%)	(4.0%)	(7.3%)	(40.3%)	(13.3%)	(27.0%)
2015	1,937,685	1,257,461	195,699	108,140	471,110	847	135,240	72,113	21,881	28,063	82,298	142,070	680,224	217,415	462,809
(비율)	(100.0%)	(64.9%)	(10.1%)	(5.6%)	(24.3%)	(0.04%)	(7.0%)	(3.7%)	(1.1%)	(1.5%)	(4.2%)	(7.3%)	(35.1%)	(11.2%)	(23.9%)
2014	1,708,716	1,176,840	192,886	105,663	451,753	-	107,839	77,226	30,333	26,169	69,362	115,609	531,876	173,781	358,095
(비율)	(100.0%)	(68.9%)	(11.3%)	(6.2%)	(26.4%)	-	(6.3%)	(4.5%)	(1.8%)	(1.5%)	(4.1%)	(6.8%)	(31.1%)	(10.2%)	(21.0%)
2013	1,616,221	1,124,620	191,900	102,646	427,282	-	92,091	78,652	29,482	26,471	61,270	114,826	491,601	165,428	326,173
(비율)	(100.0%)	(69.6%)	(11.9%)	(6.4%)	(26.4%)	-	(5.7%)	(4.9%)	(1.8%)	(1.6%)	(3.8%)	(7.1%)	(30.4%)	(10.2%)	(20.2%)
2012	1,487,421	1,038,135	190,694	101,520	403,614	-	78,028	81,721	25,493	19,947	51,493	85,625	449,286	174,578	274,708
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(12.8%)	(6.8%)	(27.1%)	-	(5.2%)	(5.5%)	(1.7%)	(1.3%)	(3.5%)	(5.8%)	(30.2%)	(11.7%)	(18.5%)
2011	1,459,513	1,019,195	190,679	100,882	386,129	-	84,238	103,741	25,397	17,684	45,527	64,918	440,318	165,731	274,587
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(13.1%)	(6.9%)	(26.5%)	-	(5.8%)	(7.1%)	(1.7%)	(1.2%)	(3.1%)	(4.4%)	(30.2%)	(11.4%)	(18.8%)
2010	1,399,227	976,861	190,519	100,722	335,111	-	70,679	142,673	28,347	15,574	40,830	52,406	422,366	162,088	260,298
(비율)	(100.0%)	(69.8%)	(13.6%)	(7.2%)	(23.9%)	-	(5.1%)	(10.2%)	(2.0%)	(1.1%)	(2.9%)	(3.7%)	(30.2%)	(11.6%)	(18.6%)
2009	1,311,369	903,519	190,077	96,124	263,115	-	62,575	186,481	25,813	7,884	32,616	38,834	407,850	134,319	273,531
(비율)	(100.0%)	(68.9%)	(14.5%)	(7.3%)	(20.1%)	-	(4.8%)	(14.2%)	(2.0%)	(0.6%)	(2.5%)	(3.0%)	(31.1%)	(10.2%)	(20.9%)

\* 장기공공임대주택은 영구, 50년, 국민, 전세, 10년임대 등 임대기간 10년 이상인 임대주택 통칭

\* 50년, 국민, 10년임대 : 건설 외에 재건축·재개발, 부도 매입임대 포함

\* 매입임대(20년)는 다가구·다세대 매입임대만 해당됨

② 사업주체별

(단위 : 호)

구 분	계 (임대주택)	민간 부문		공공 부문	
		건설사업자	매입사업자	LH	지 자 체
2020	3,269,625	707,394	968,161	1,280,954	313,116
		(21.6%)	(29.6%)	(39.2%)	(9.6%)
2019	3,044,746	532,406	1,023,310	1,201,904	287,126
		(17.5%)	(33.6%)	(39.5%)	(9.4%)
2018	2,984,664	647,585	948,749	1,118,671	269,659
		(21.7%)	(31.8%)	(37.5%)	(9.0%)
2017	2,459,760	486,463	676,122	1,032,296	264,879
		(19.8%)	(27.5%)	(42.0%)	(10.8%)
2016	2,273,362	471,036	614,274	945,496	242,556
		(20.7%)	(27.0%)	(41.6%)	(10.7%)
2015	1,937,685	373,478	462,809	869,608	231,790
		(19.3%)	(23.9%)	(44.9%)	(11.9%)
2014	1,708,716	324,426	358,095	804,067	222,128
		(19.0%)	(20.9%)	(47.1%)	(12.9%)
2013	1,616,221	313,427	326,173	768,690	207,931
		(19.4%)	(20.2%)	(47.5%)	(12.9%)
2012	1,487,421	314,451	274,708	713,625	184,637
		(21.1%)	(18.5%)	(48.0%)	(12.4%)
2011	1,459,513	331,027	274,587	669,492	184,407
		(22.7%)	(18.8%)	(45.8%)	(12.7%)
2010	1,399,227	367,422	260,298	598,325	173,182
		(26.2%)	(18.6%)	(42.8%)	(12.4%)
2009	1,311,369	368,970	273,531	514,844	154,024
		(28.1%)	(20.9%)	(39.3%)	(11.7%)
2008	1,341,670	457,076	264,792	449,320	170,482
		(34.1%)	(19.7%)	(33.5%)	(12.7%)

## 6-4. 임대주택 분양전환 실적

(단위 : 호)

분양시기	계	지 자 체	LH	민 간	비 고
1990	7,389	700	5,176	1,513	
1991	14,793	1,270	6,962	6,561	
1992	21,022	2,624	10,746	7,652	
1993	23,677	3,625	9,591	10,461	
1994	37,376	6,243	20,744	10,389	
1995	25,277	-	17,004	8,273	
1996	26,320	1,271	13,300	11,749	
1997	26,082	2,306	6,021	17,755	
1998	28,245	705	6,508	21,032	
1999	19,979	530	5,155	14,294	
2000	30,640	841	1,147	28,652	
2001	28,395	4,898	1,719	21,778	
2002	39,550	80	8,029	31,441	
2003	25,159	291	8,100	16,768	
2004	46,444	1,583	10,547	34,314	
2005	56,094	866	15,906	39,322	
2006	82,520	428	14,965	67,127	
2007	64,133	3,212	21,606	39,315	
2008	69,004	1,537	28,584	38,883	
2009	53,606	2,219	19,001	32,386	
2010	44,101	266	9,728	34,107	
2011	36,362	835	6,234	29,293	
2012	29,691	831	2,182	26,678	
2013	19,335	470	1,863	17,002	
2014	28,905	535	828	27,542	
2015	7,964	1,472	2,978	3,514	
2016	35,708	1,481	2,647	31,580	
2017	6,102	120	902	5,080	
2018	9,804	327	207	9,270	
2019	8,754	789	168	7,797	
2020	43,729	611	12,525	30,593	

6-5. 연도별 임대사업자 등록현황

① 2015년 이전

(’94. 11. 2. 등록제 시행)

연도	계		건설임대사업자				매입임대사업자	
			주택건설사업자		건축법허가자			
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
’95년말	577	140,851	299	137,256	157	1,710	121	1,885
’96년말	1,185	203,961	428	195,982	284	3,277	473	4,702
’97년말	4,410	262,338	587	228,645	466	5,577	3,357	28,116
’98년말	5,648	309,294	646	264,977	550	6,631	4,452	37,686
’99년말	7,784	376,589	814	316,274	669	8,069	6,301	52,246
’00년말	11,568	472,031	959	392,037	910	11,265	9,699	68,729
’01년말	16,394	543,980	1,216	430,237	1,742	21,506	13,436	92,237
’02년말	21,419	634,476	1,281	479,161	3,222	44,141	16,916	111,174
’03년말	27,155	730,643	1,425	527,273	3,985	52,553	21,745	150,817
’04년말	31,737	913,608	1,513	657,031	5,119	76,532	25,105	180,045
’05년말	37,114	1,014,362	1,621	708,480	6,128	90,319	29,365	215,563
’06년말	38,613	1,330,204	1,355	941,517	6,622	154,353	30,636	234,334
’07년말	37,457	1,334,951	1,362	907,306	4,715	146,934	31,380	280,711
’08년말	40,256	1,341,670	1,263	910,879	5,662	165,999	33,331	264,792
’09년말	40,872	1,311,369	1,191	922,904	5,530	114,934	34,151	273,531
’10년말	41,590	1,399,227	1,080	1,008,933	5,973	129,996	34,537	260,298
’11년말	48,435	1,459,513	1,374	1,053,017	7,735	131,909	39,326	274,587
’12년말	54,137	1,487,421	1,869	1,070,323	7,042	142,390	45,226	274,708
’13년말	80,009	1,616,221	1,947	1,147,066	9,917	142,982	68,145	326,173
’14년말	103,927	1,708,716	2,039	1,233,424	10,168	117,197	91,720	358,095
’15년말	138,230	1,937,685	2,132	1,333,866	11,718	141,010	124,380	462,809

② 2016년 이후

연도	계		공공주택사업자		기업형임대사업자		일반형임대사업자	
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
’16년말	202,711	2,273,362	37	1,357,701	72	42,407	202,602	873,254
’17년말	248,823	2,459,760	30	1,456,838	100	78,116	248,693	924,806
’18년말	342,763	2,984,664	23	1,570,242	139	97,736	291,391	1,170,902
’19년말	315,613	3,044,746	17	1,660,128	573	88,988	214,394	1,061,657

연도	장기일반임대사업자		공공지원임대사업자	
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
’18년말	50,995	132,968	215	12,816
’19년말	69,702	218,511	123	15,462

연도	개인		법인	
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
’20년말	382,908	1,056,926	5,988	475,621

## 7. 미분양 관련

### □ 지역별 미분양 현황

(단위 : 호)

지역별	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
전 국	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710
(준공후)	50,087	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011	11,720	16,738	18,065	12,006	7,449
수도권	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814	30,637	16,689	10,387	6,391	6,202	2,131	1,509
서울	1,803	2,729	1,861	3,481	3,157	1,356	494	274	45	27	151	49	54
부산	9,200	3,458	4,193	5,784	4,259	2,060	1,290	1,171	1,920	4,153	2,115	973	949
대구	16,009	13,163	8,672	3,288	1,234	1,013	2,396	915	126	362	1,790	280	1,977
인천	4,539	4,265	3,642	4,026	5,275	3,735	4,206	3,053	1,549	1,324	966	466	425
광주	4,678	1,809	784	3,348	323	247	735	554	707	58	148	31	27
대전	3,101	2,205	1,557	1,441	1,146	444	1,243	644	759	1,183	724	638	460
울산	7,106	5,575	3,510	3,659	3,310	258	437	481	855	997	1,269	468	397
세종	-	-	-	-	54	433	16	-	-	-	-	-	30
경기	19,325	22,418	22,378	25,040	24,760	14,723	25,937	13,362	8,793	4,968	5,085	1,616	1,030
강원	7,157	3,837	2,244	4,421	3,055	3,054	1,876	3,314	2,816	5,736	5,945	3,115	1,648
충북	5,128	3,428	1,031	585	599	931	3,655	3,989	4,980	4,560	1,672	273	304
충남	14,277	9,020	7,471	2,942	3,566	2,838	9,065	9,323	11,283	7,763	5,569	2,510	1,012
전북	3,498	1,311	355	629	1,470	1,197	1,227	2,382	1,881	1,607	1,043	661	133
전남	5,690	2,504	1,527	2,478	1,981	2,981	1,608	1,245	627	1,663	1,857	1,059	2,163
경북	12,808	8,042	4,110	3,201	1,405	2,023	3,802	7,421	7,630	8,995	6,122	2,154	4,386
경남	8,698	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014	12,088	14,147	12,269	3,617	1,879
제주	280	162	97	954	588	124	114	271	1,271	1,295	1,072	1,095	836

\* 매년 12월말 기준

## 8. 주택도시기금 관련

### 8-1. 자산 · 부채 및 자본현황

(단위 : 억원)

구 분	2020 (A)	2021 (B)	증감(B-A)
<b>자 산 (계)</b>	<b>1,994,186</b>	<b>2,198,045</b>	<b>203,859</b>
대 출 금	1,237,792	1,349,078	111,286
총 당 금	△46,155	△54,480	△8,325
현금성자산	10,905	3,241	△7,664
예 치 금	-	-	-
투자 유가증권	670,416	799,389	128,973
기 타 자 산	121,228	100,817	△20,411
<b>부 채 (계)</b>	<b>1,722,093</b>	<b>1,893,896</b>	<b>171,803</b>
국민주택 채권	788,975	821,526	32,551
청 약 저 축	833,868	962,690	128,822
농 특 용 자	-	-	-
공자기금예수금(총괄계정)	-	-	-
공자기금예수금(용자계정)	264	183	△81
기타예수금	100	-	△100
주택채권 이자충당금	29,695	29,726	31
미지급 이자 등	69,192	79,771	10,579
<b>자 본 (계)</b>	<b>272,093</b>	<b>304,149</b>	<b>32,056</b>
정부 출연금	3,430	3,430	-
일반회계 전입금	131,587	167,524	35,937
주택 복권자금	9,536	9,536	-
이익잉여금	103,189	104,549	1,360
자 본 조 정	22,990	18,770	△4,220
재정운영결과	1,360	340	△1,020

## 8-2. 주택도시기금 조성 및 운용실적

## 가. 조성실적

(단위 : 억원)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합 계	453,722	526,803	646,891	799,733	674,390	665,294	693,213	745,935	1,003,031	1,169,141
<주택계정 계>	453,722	526,803	646,891	799,733	673,989	663,944	685,555	729,951	986,905	1,146,001
국민주택채권	97,370	104,870	124,474	161,741	159,307	143,421	151,162	154,180	187,046	188,045
청약저축	112,691	147,235	162,453	218,536	190,685	183,270	170,708	162,074	211,701	231,384
일반회계전입금	558	2,837	2,776	7,090	5,873	9,238	10,380	17,368	24,240	35,936
복권기금전입금	4,881	5,381	5,380	5,672	5,672	5,504	5,504	5,927	5,504	5,504
융자금회수	101,133	123,835	135,148	138,141	133,914	102,415	94,814	112,441	147,433	138,648
대출이자 수입	29,434	26,517	25,251	23,551	22,270	22,257	24,531	25,939	26,226	25,997
예치이자 수입 등	2,864	3,823	3,318	2,886	25,477	65,219	109,996	102,730	89,621	124,065
여유자금회수	104,791	112,305	188,091	242,116	130,791	132,620	118,460	149,292	235,134	306,421
<도시계정 계>	-	-	-	-	401	1,350	7,658	15,984	16,126	23,140
융자금 회수	-	-	-	-	-	-	5	117	1,364	2,918
대출이자 수입	-	-	-	-	-	1	15	64	130	206
예치이자 수입	-	-	-	-	-	7	29	67	50	37
주택계정전입금	-	-	-	-	401	1,015	6,749	5,874	4,572	9,020
여유자금 회수	-	-	-	-	-	327	861	9,862	10,010	10,960

나. 운용실적

(단위 : 억원)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합 계	453,722	526,803	646,891	799,733	674,390	665,294	693,213	745,935	1,003,031	1,169,141
주택계정 계	453,722	526,803	646,891	799,733	673,989	663,944	685,555	729,951	986,905	1,146,001
<용자사업비>	158,515	140,940	159,137	156,178	156,377	185,946	197,926	216,062	207,778	246,333
○ 임대주택지원	41,827	58,315	56,948	65,590	63,755	82,656	106,826	119,685	107,087	137,458
다가구매입임대	-	-	-	5,511	5,035	7,100	9,759	24,211	24,026	56,259
국민임대	6,067	10,533	12,815	4,173	4,157	4,449	5,331	7,334	8,020	6,201
매입임대	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
공공임대	29,820	24,625	24,979	23,535	17,774	21,002	15,193	13,320	4,596	2,867
행복주택	-	39	2,650	6,288	6,615	10,673	9,230	11,446	13,589	13,590
민간임대	-	-	-	2,301	4,165	10,597	19,480	18,708	16,154	17,189
집주인임대주택사업	-	-	-	-	-	-	3,258	2,413	918	1,000
전세임대	5,832	23,118	16,504	23,782	26,009	28,835	44,575	42,253	39,784	40,048
통합공공임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304
○ 분양주택등 지원	48,791	19,031	10,317	6,199	5,415	5,070	3,004	2,254	1,569	5,731
분양주택	48,221	18,319	9,846	5,909	5,211	4,866	2,973	2,194	1,449	5,671
기존주택 개선	14	22	17	13	21	26	-	-	-	-
주거약자개량자금	-	26	26	-	-	-	-	-	-	-
준주택지원	556	664	428	276	183	58	5	-	-	-
위험건축물이주자금지원	-	-	-	-	-	119	26	60	121	60
○ 구입·전세자금	67,897	63,594	91,871	84,392	87,208	98,224	88,096	94,127	99,122	103,145
내집마련디딤돌	-	-	21,328	34,635	39,868	31,997	11,096	5,515	18,889	39,130
버팀목전세자금	-	-	-	44,043	46,980	66,151	76,931	88,519	80,211	63,214
저소득가구전세	2,489	1,774	2,190	63	-	-	-	-	-	-
근로자·서민전세	47,670	41,128	53,427	583	-	-	-	-	-	-
근로자·서민구입	218	3,067	398	7	1	-	2	-	-	-
생애최초주택구입	17,520	13,695	4,426	999	159	2	0	-	-	-
공유형모기지	-	3,782	7,747	1,955	188	58	49	21	3	-
이차보전분양대환	-	142	2,351	2,101	-	-	2	59	-	-
오피스텔구입자금	-	6	4	2	3	2	2	1	2	1
주거안정월세	-	-	-	4	9	14	14	12	17	20
신혼희망타운공유형모기지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	780
<경상사업비>	10,199	12,147	18,666	25,493	28,513	24,881	30,539	42,528	48,059	59,698
전세임대경상보조	341	342	447	594	679	754	909	946	1,232	1,058
이차보전지원	-	202	969	1,011	794	901	1,372	2,178	2,615	3,565
다가구매입임대출자	1,926	4,130	3,979	5,081	4,599	6,517	9,074	18,664	19,118	32,462
주택신용보증기금 출연	1,042	1,103	1,077	1,071	1,179	1,094	1,135	1,127	1,142	1,154
주택도시보증공사 출자	-	-	-	-	-	-	700	-	-	3,900
재건축초과이익자본이전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
국민임대출자	2,876	4,105	6,034	2,145	2,374	988	1,531	3,487	3,437	707
영구임대출자	4,014	2,246	1,754	1,571	837	869	643	2,812	3,232	1,606
행복주택출자	-	19	1,332	3,721	6,593	9,315	7,346	9,648	12,286	8,589
임대주택리츠출자	-	-	3,074	10,299	11,457	4,443	7,829	3,666	4,637	2,122
통합공공임대출자	-	-	-	-	-	-	-	-	-	884
노후공공임대주택그린리모델링	-	-	-	-	-	-	-	-	360	3,645
<기본사업비>	1,727	3,467	2,329	2,396	2,365	2,563	2,494	2,390	2,099	2,364
위탁수수료	1,723	3,462	2,324	2,391	2,359	2,557	2,486	2,382	2,095	2,361
기금운영비	4	5	5	5	6	6	8	8	4	3

(단위 : 억원)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<차입금(예수금)상환등>	173,123	184,307	237,116	253,165	320,701	322,680	370,318	356,322	404,364	378,702
○ 정부내부지출	2,770	6,239	24,122	32,528	62,228	82,321	94,534	91,164	119,838	103,436
농특원금 상환	373	3,885	-	-	-	-	-	-	-	-
공자기금(융자) 원금상환	1,868	1,798	2,139	1,381	1,230	834	508	305	122	81
공자기금(총괄) 원금상환	-	180	180	-	-	-	-	-	-	-
기타예수금 원금상환	100	-	-	100	-	-	100	-	-	100
농특 이자상환	124	60	-	-	-	-	-	-	-	-
공자기금(융자) 이자상환	275	182	141	59	29	21	17	7	2	2
공자기금(총괄) 이자상환	18	18	5	-	-	-	-	-	-	-
기타예수금 이자상환	8	-	-	8	-	-	4	-	-	5
복권기금 반환금	4	-	-	589	6	9	-	183	-	-
사학진흥기금 예탁금	-	116	458	391	562	442	2,156	495	529	330
공공자금관리기금 예탁금	-	-	21,199	30,000	60,000	80,000	85,000	84,300	114,613	93,900
도시계정전출금	-	-	-	-	401	1,015	6,749	5,874	4,572	9,020
○ 차입금원금상환	147,566	157,304	190,574	198,869	235,176	218,465	253,410	244,310	263,000	258,055
국공채원금상환	90,955	87,760	109,183	96,814	112,315	88,975	112,661	122,594	162,318	155,494
기타민간차입금 원금상환	56,611	69,544	81,391	102,055	122,861	129,490	140,749	121,716	100,681	102,562
○ 차입금이자상환	22,787	20,764	22,420	21,768	23,297	21,894	22,374	20,848	21,526	17,211
국공채 이자상환	18,597	15,759	16,924	15,704	16,929	15,141	14,236	13,417	15,308	11,512
기타민간차입금 이자상환	4,190	5,005	5,496	6,064	6,368	6,753	8,138	7,431	6,217	5,699
< 여유자금 운용 >	110,158	185,942	229,643	362,500	166,033	127,874	84,278	112,648	324,605	458,902
도시계정 계	-	-	-	-	401	1,350	7,658	15,984	16,126	23,140
○ 도시재생지원 융자	-	-	-	-	24	270	672	471	542	1,019
○ 도시재생지원 출자	-	-	-	-	50	50	1,441	1,192	1,280	1,580
○ 도시재생증진 지원 등	-	-	-	-	-	170	1,251	3,881	7,005	5,671
○ 여유자금 운용	-	-	-	-	327	861	4,293	10,440	7,299	14,870

8-3. 주택도시기금 자금조성 및 운용계획(2022년)

가. 수입계획

(단위 : 백만원)

구 분		2022년 계획	비 고
주 택 계 정	[11] 재산수입	3,800,703	
	[52] 정부출자수입	459,049	
	[521] 정부출자수입	459,049	
	[54] 기타이자수입 및 재산수입	3,341,654	
	[544] 기타민간이자수입	3,306,194	
	[546] 기타재산이전수입	35,460	
	[12] 경상이전수입	91,819	
	[59] 기타경상이전수입	91,819	
	[593] 법정부담금	10,000	
	[596] 기타경상이전수입	81,819	
	[13] 재화 및 용역판매수입	51,826	
	[69] 잡수입	51,826	
	[691] 기타잡수입	51,826	
	[20] 융자 및 전대차관원금회수	16,002,245	
	[75] 융자원금회수	16,002,245	
	[754] 기타민간융자원금회수	16,002,245	
	[31] 차입금 및 여유자금 회수	36,935,644	
	[81] 국공채수입	18,000,000	
	[811] 국공채발행수입	18,000,000	
	[85] 정부예금회수	18,935,644	
[852] 통화금융기관예치금회수	1,012,994		
[853] 비통화금융기관예치금회수	17,922,650		
[40] 정부내부수입 및 기타	35,297,046		
[91] 전입금	4,828,534		
[911] 일반회계전입금	4,278,137		
[913] 기금전입금	550,397		
[92] 예탁원금회수	9,402,666		
[923] 기금예탁원금회수	9,402,666		
[94] 예수금	20,740,900		
[946] 기타민간예수금	20,740,900		
[95] 예탁이자수입	324,946		
[953] 기금예탁이자수입	324,946		
소 계(주택계정)		92,179,283	

구 분		2022년 계획	비 고
도 시 계 정	[11] 재산수입	47,996	
	[54] 기타이자수입 및 재산수입	47,996	
	[544] 기타민간이자수입(도시계정)	47,996	
	[13] 재화 및 용역판매수입	200	
	[69] 잡수입	200	
	[691] 기타잡수입(도시계정)	200	
	[20] 용자 및 전대차관원금회수	51,014	
	[78] 정부출자주식매각대	51,014	
	[781] 정부출자주식매각대	51,014	
	[31] 차입금 및 여유자금회수	20,000	
	[85] 정부예금회수	20,000	
	[852] 통화금융기관예치금회수(도시계정)	10,000	
	[853] 비통화금융기관예치금회수(도시계정)	10,000	
	[40] 정부내부수입 및 기타	590,663	
	[91] 전입금	590,663	
[915] 계정간전입금(도시계정)	590,663		
소 계(도시계정)		709,873	
합 계		92,889,156	

나. 지출계획

(단위 : 백만원)

구 분		2022년 계획	비 고
주 택 계 정	<b>[1000] 주택시장안정 및 주거복지향상</b>	2,592,155	
	[1038] 재건축초과이익지자체배분	123	
	[401] 재건축초과이익자본이전	123	
	[1041] 주택신보출연	132,565	
	[401] 주택금융신용보증기금출연	132,565	
	[1042] 이차보전지원	384,976	
	[401] 이차보전지원	384,976	
	[1071] 이자상환	1,835,400	
	[798] 기타민간예수금이자상환	606,200	
	[799] 국공채이자상환	1,229,200	
	[1076] 수탁은행관리	238,754	
	[600] 위탁수수료	238,754	
[1077] 기금운영비	337		
[634] 기타경비(주택)	337		

(단위 : 백만원)

구 분		2022년 계획	비 고
주 택 계 정	<b>[1100] 분양주택등 지원(용자)</b>	265,750	
	[1131] 주거환경개선지원(용자)	9,500	
	[403] 위험건축물이주자금지원	8,500	
	[406] 주택성능보강	1,000	
	[1134] 분양주택지원(용자)	256,250	
	[401] 분양주택(용자)	256,250	
	<b>[1200] 구입·전세자금</b>	8,530,000	
	[1231] 주택구입·전세자금(용자)	8,530,000	
	[401] 주택구입·전세자금(용자)	8,530,000	
	<b>[1300] 임대주택지원(용자)</b>	15,478,656	
	[1332] 국민임대주택지원(용자)	691,719	
	[401] 국민임대(용자)	691,719	
	[1333] 공공임대주택지원(용자)	1,970,467	
	[401] 공공임대(용자)	233,536	
	[402] 집주인임대주택사업	83,000	
	[404] 민간임대(용자)	1,653,931	
	[1335] 행복주택(용자)	1,508,814	
	[401] 행복주택(용자)	1,508,814	
	[1336] 다가구매입임대(용자)	5,809,250	
	[401] 다가구매입임대(용자)	5,809,250	
	[1337] 전세임대주택지원(용자)	4,532,791	
	[401] 전세임대(용자)	4,532,791	
	[1338] 통합공공임대주택(용자)	965,615	
	[406] 통합공공임대(용자)	965,615	
	<b>[1400] 임대주택지원(출자)</b>	6,659,404	
	[1440] 임대주택지원	6,659,404	
	[402] 다가구매입임대출자	3,346,700	
[403] 전세임대경상보조	117,215		
[404] 국민임대출자	240,161		
[407] 영구임대출자	246,426		
[408] 행복주택출자	1,035,258		
[409] 임대주택리츠출자	335,610		
[411] 통합공공임대출자	857,477		
[412] 노후공공임대주택 그린리모델링	480,557		
<b>[9000] 기금간거래(예탁금)</b>	14,660,860		
[9002] 사학진흥기금예탁(주택도시기금)	83,728		
[900] 사학진흥기금 예탁	83,728		
[9003] 공공자금관리기금예탁금	14,577,132		
[910] 공공자금관리기금(총괄계정) 예탁	14,577,132		
<b>[9100] 기금간거래(예수원금상환)</b>	6,220		
[9110] 공공자금관리기금 예수원금상환(주택도시기금)	6,220		
[911] 공공자금관리기금(용자계정) 예수원금상환	6,220		

(단위 : 백만원)

구 분	2022년 계획	비 고
<b>[9200] 기금간거래(예수이자상환)</b>	378	
[9201] 공공자금관리기금예수이자상환(주택도시기금)	378	
[921] 공공자금관리기금(융자계정) 예수이자상환	378	
<b>[9300] 계정간거래(전출금)</b>	590,663	
[9310] 주택계정에서 도시계정으로의 전출금	590,663	
[999] 도시계정 전출	590,663	
<b>[9700] 여유자금운용</b>	14,106,297	
[9701] 여유자금운용(주택도시기금)	14,106,297	
[971] 통화금융기관예치금(주택)	1,056,540	
[972] 비통화금융기관예치금(주택)	13,031,973	
[973] 기타여유자금운용(주택)	17,784	
<b>[9800] 차입금 등 원금상환</b>	29,288,900	
[9850] 기타민간예수금원금상환(주택도시기금)	15,011,900	
[980] 기타민간예수금원금상환	15,011,900	
[9860] 국공채원금상환(주택도시기금)	14,277,000	
[980] 국공채원금상환	14,277,000	
<b>소 계(주택계정)</b>	92,179,283	
<b>[1500] 도시재생활성화</b>	664,982	
[1510] 도시재생지원	197,711	
[992] 도시재생사업지원	17,594	
[997] 도시재생지원(융자)	150,117	
[998] 도시재생지원(출자)	30,000	
[1520] 도시기능증진	463,112	
[992] 노후산단재생지원(융자)	60,000	
[994] 수요자중심형재생사업	85,612	
[995] 가로주택정비사업	267,500	
[996] 자율주택정비사업	50,000	
[1530] 위탁관리	4,124	
[600] 위탁수수료	4,124	
[1540] 기금운영비	35	
[634] 기타경비(도시)	35	
<b>[9700] 여유자금운용</b>	44,891	
[9701] 여유자금운용	44,891	
[971] 통화금융기관예치금(도시)	25,381	
[972] 비통화금융기관예치금(도시)	19,510	
<b>소 계(도시계정)</b>	709,873	
<b>합 계(주택도시기금)</b>	92,889,156	

도  
시  
계  
정

8-4. 주택도시기금 운용계획 대비 실적(2021년도)

(단위 : 억원)

구 분	계 획	실 적		달성률
		금 액	호 수	
합 계	827,493	1,169,140	288,878	141.3
주 택 계 정 계	817,885	1,146,000	288,878	140.1
용 자 사 업 비	265,016	246,333	288,878	93.0
<임대주택건설>	154,949	137,458	155,247	88.7
- 국 민 임 대	-	6,201	3,427	-
- 공 공 임 대	-	21,056	30,864	-
- 행 복 주 택	-	13,590	22,087	-
- 다 가 구 매 입 임 대	-	56,259	54,681	-
- 전 세 임 대	-	40,048	43,007	-
- 통 합 공 공 임 대	-	304	1,181	-
<분양주택건설>	5,672	5,671	6,116	100.0
- 공 공 분 양	-	5,671	6,116	-
• 공 공 분 양	-	5,478	5,885	-
• 다 세 대 • 다 가 구	-	184	231	-
• 재 해 주 택 복 구 및 구 입	-	9	-	-
<수요자용자지원>	104,300	103,144	127,462	98.9
- 주택구입자금 (내집마련 디딤돌 대출 등)	-	39,911	31,756	-
- 주택전세자금 (버팀목전세자금 대출 등)	-	63,233	95,706	-
<주택개량사업>	95	60	53	63.6
- 주 거 환 경 개 선	-	60	53	-
<기 타 사 업>	-	-	-	-
- 기 타 사 업	-	-	-	-

(단위 : 억원)

구 분	계 획	실 적	달 성 률
기 금 운 영 비	2,390	2,364	98.9
- 위 탁 수 수 료	2,386	2,361	99.0
- 연 구 용 역 비	2	2	100.0
- 기 타 운 영 비	2	1	58.2
재건축초과이익지자체배분	11	5	48.1
주 택 신 보 출 연	1,155	1,154	99.8
이 차 보 전 지 원	3,688	3,565	96.7
주 택 도 시 보 증 공 사 출 자	3,900	3,900	100.0
다 가 구 매 입 임 대 출 자	32,629	32,462	99.5
전 세 임 대 경 상 보 조	1,058	1,058	100.0
국 민 임 대 출 자	2,585	707	27.4
영 구 임 대 출 자	4,052	1,606	39.6
행 복 주 택 출 자	11,053	8,589	77.7
임 대 주 택 리 츠 출 자	4,532	2,122	46.8
통 합 공 공 임 대 출 자	884	884	100.0
노후공공임대주택그린리모델링	3,645	3,645	100.0
정 부 내 부 지 출	104,184	103,436	99.3
- 복 권 기 금 반 환 금	-	-	-
- 공자기금(용자) 원금상환	81	81	100.0
- 기타예수금 원금상환	100	100	100.0
- 공자기금(용자) 이자상환	6	2	28.2
- 기타예수금 이자상환	5	5	100.0
- 사 학 진 흥 기 금 예 탁 금	1,074	330	30.7
- 공 자 기 금 예 탁 금	93,900	93,900	100.0
- 도 시 계 정 전 출 금	9,020	9,020	100.0
차 입 금 원 금 상 환	314,799	258,055	82.0
- 청 약 저 축 원 금 상 환	159,198	102,562	64.4
- 채 권 원 금 상 환	155,601	155,494	99.9
차 입 금 이 자 상 환	20,280	17,211	84.9
여 유 자 금 운 용	42,023	458,902	1,092.0
도 시 계 정 계	9,608	23,140	240.9
도 시 재 생 지 원 용 자	1,445	1,019	70.6
도 시 재 생 지 원 출 자	1,580	1,580	100.0
도 시 기 능 증 진 지 원	6,583	5,671	86.1
여 유 자 금 운 용	-	14,870	-

### 9. 국민주택채권 발행 현황

(단위 : 억원)

연도	제1종		제2종		제3종		계	
	발행	상환	발행	상환	발행	상환	발행	상환
1981	1,261	-	-	-	-	-	1,261	-
1982	2,287	492	-	-	-	-	2,287	492
1983	2,933	701	681	-	-	-	3,614	701
1984	2,745	959	1,011	-	-	-	3,756	959
1985	2,659	1,259	758	-	-	-	3,417	1,259
1986	2,845	1,523	728	-	-	-	3,573	1,523
1987	3,728	2,279	154	-	-	-	3,882	2,279
1988	5,024	2,880	374	-	-	-	5,398	2,880
1989	6,120	2,527	916	23	-	-	7,036	2,550
1990	8,760	2,912	2,790	19	-	-	11,550	2,931
1991	10,060	2,866	6,451	24	-	-	16,511	2,890
1992	11,684	3,763	6,566	78	-	-	18,250	3,841
1993	14,314	5,036	3,092	56	-	-	17,406	5,092
1994	16,908	6,163	2,192	22	-	-	19,100	6,185
1995	19,565	8,110	1,873	12	-	-	21,438	8,122
1996	22,808	10,984	1,486	5	-	-	24,294	10,989
1997	24,162	11,822	3,643	12	-	-	27,805	11,834
1998	24,906	14,587	218	226	-	-	25,124	14,813
1999	35,752	17,082	-	82	-	-	35,752	17,164
2000	37,383	18,130	-	8	-	-	37,383	18,138
2001	54,396	25,824	-	2	-	-	54,396	25,826
2002	76,176	25,559	-	2	-	-	76,176	25,561
2003	70,902	26,826	-	636	-	-	70,902	27,462
2004	59,864	35,470	-	1,009	-	-	59,864	36,479
2005	78,794	36,996	-	771	5,942	-	84,736	37,767
2006	95,463	48,324	10,750	213	-	-	106,213	48,537
2007	84,612	79,979	890	690	-	-	85,502	80,669
2008	84,711	68,494	36	395	-	-	84,747	68,889
2009	89,306	61,358	6,352	753	-	-	95,658	62,111
2010	88,967	79,207	427	2,519	-	-	89,394	81,726
2011	99,959	95,348	9	6,061	-	-	99,968	101,409
2012	97,370	84,599	-	6,357	-	-	97,370	90,956
2013	104,870	84,995	-	2,765	-	-	104,870	87,760
2014	124,474	106,732	-	2,451	-	-	124,474	109,183
2015	161,741	89,074	-	1,914	-	5,847	161,741	96,835
2016	159,307	99,879	-	12,380	-	56	159,307	112,315
2017	143,415	84,825	6	4,127	-	23	143,421	88,975
2018	151,162	112,058	-	602	-	-	151,162	112,661
2019	154,180	116,393	-	6,201	-	-	154,180	122,594
2020	187,046	161,661	-	641	-	16	187,046	162,318
2021	188,045	155,345	-	149	-	-	188,045	155,494

## 10. 주택청약 관련 입주자저축 현황

### 10-1. 연도별 입주자저축 가입자 현황

(단위 : 좌)

연도	계	청약저축	청약예금	청약부금	종합저축
'21	28,371,714	406,847	1,025,386	166,757	26,772,724
'20	27,224,983	437,655	1,049,468	178,704	25,559,156
'19.	25,507,354	481,434	1,074,495	195,324	23,756,101
'18.	24,429,375	526,724	1,119,606	212,277	22,570,768
'17.	22,931,880	585,696	1,157,803	236,452	20,951,929
'16.	21,476,649	649,410	1,207,881	260,471	19,358,887
'15.	19,970,189	732,415	1,273,084	291,879	17,672,811
'14.	17,576,679	847,560	1,323,519	323,447	15,082,153
'13.	16,209,822	988,044	1,386,802	359,973	13,475,003
'12	14,905,057	1,163,867	1,547,454	430,305	11,763,431
'11	14,878,239	1,382,037	1,749,180	513,714	11,233,308
'10	14,810,939	1,676,937	1,947,751	646,894	10,539,357
'09	13,912,062	2,015,348	2,190,322	856,126	8,850,266
'08	6,316,274	2,627,686	2,479,231	1,209,357	-
'07	6,911,994	2,638,902	2,793,987	1,479,105	-
'06	7,212,736	2,409,102	2,936,994	1,866,640	-
'05	7,207,080	2,180,111	2,815,571	2,211,398	-
'04	6,665,737	1,633,861	2,533,777	2,498,099	-
'03	6,342,787	1,185,550	2,420,085	2,737,243	-
'02	5,240,487	789,858	1,946,998	2,503,631	-
'01	3,748,650	456,858	1,418,585	1,873,207	-

10-2. 입주자저축 가입자 현황('21.12월말)

총가입자 현황

(단위 : 좌)

시도별	합계	종합저축	청약저축	청약예금	청약부금
합계	28,371,714	26,772,724	406,847	1,025,386	166,757
수도권소계	16,199,636	14,966,426	301,310	805,395	126,505
서울	6,895,698	6,235,814	177,978	408,925	72,981
인천	1,633,453	1,557,676	17,032	48,018	10,727
경기	7,670,485	7,172,936	106,300	348,452	42,797
수도권외 소계	12,172,078	11,806,298	105,537	219,991	40,252

순위별 현황

(단위 : 좌, 백만원)

구 분		1순위	2순위	합 계
합 계	좌수	16,173,130	12,198,584	28,371,714
	금액	85,537,654	16,333,028	101,870,682
종합저축	좌수	14,693,627	12,079,097	26,772,724
	금액	76,169,390	16,295,994	92,465,385
청약저축	좌수	320,026	86,821	406,847
	금액	3,761,423	17,885	3,779,308
청약예금	좌수	1,025,386	-	1,025,386
	금액	5,135,207	-	5,135,207
청약부금	좌수	134,091	32,666	166,757
	금액	471,633	19,147	490,781

지역별 현황

(단위 : 좌, 백만원)

구 분		합 계	수도권	지 방
합계	좌수	28,371,714	16,199,636	12,172,078
	금액	101,870,682	64,837,420	37,033,262
종합저축	좌수	26,772,724	14,966,426	11,806,298
	금액	92,465,385	57,121,162	35,344,223
청약저축	좌수	406,847	301,310	105,537
	금액	3,779,308	3,162,338	616,970
청약예금	좌수	1,025,386	805,395	219,991
	금액	5,135,207	4,165,561	969,646
청약부금	좌수	166,757	126,505	40,252
	금액	490,781	388,358	102,423

## 11. 공공택지 확보 및 공급 관련

### 11-1. 연도별 택지개발 예정지구 현황

(단위 : 천㎡)

연 도	합 계	지 자 체	한국토지주택공사
계('81~'21)	891,381	153,108	738,278
'81	22,829	7,753	15,076
'82	1,655	75	1,580
'83	9,576	4,375	5,201
'84	10,118	685	9,433
'85	29,756	3,107	26,649
'86	15,512	4,264	11,248
'87	1,914	271	1,643
'88	7,555	3,841	3,714
'89	104,891	26,192	78,699
'90	16,176	8,368	7,808
'91	15,708	9,818	5,890
'92	12,987	6,573	6,414
'93	17,914	6,449	11,465
'94	33,839	3,542	30,297
'95	8,406	1,597	6,809
'96	12,655	3,843	8,812
'97	24,444	2,712	21,732
'98	13,377	1,236	12,141
'99	9,640	1,424	8,216
'00	11,997	6,575	5,422
'01	35,801	8,923	26,878
'02	17,960	2,398	15,562
'03	15,293	795	14,498
'04	48,845	15,520	33,325
'05	64,792	1,251	63,541
'06	75,584	427	75,157
'07	54,540	11,992	42,548
'08	10,085	964	9,121
'09	26,099	2,128	23,971
'10	31,724	2,099	29,625
'11	3,937	1,912	2,025
'12	188	-	188
'13	501	-	501
'14	2,038	1,999	39
'15	553	-	553
'16	2,441	-	2,441
'17	22,138	-	22,138
'18	39,937	-	39,937
'19	23,138	-	23,138
'20	15,651	-	15,651
'21	19,187	-	19,187

11-2. 지역별 택지공급 현황('21년 말)

(단위 : 천 m<sup>2</sup>)

지 역	계	지자체	한국토지주택공사
전 국	19,187	-	19,187
수도권	18,714	-	18,714
서울	-	-	-
부산	-	-	-
대구	-	-	-
인천	1,977	-	1,977
광주	-	-	-
대전	38	-	38
울산	-	-	-
경기	16,737	-	16,737
강원	-	-	-
충북	-	-	-
충남	-	-	-
세종	435	-	435
전북	-	-	-
전남	-	-	-
경북	-	-	-
경남	-	-	-
제주	-	-	-

## 12. 주거환경개선사업 현황

### 12-1. 연도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 개소, 호)

연 도 별	계	'89~'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
구역지정	1,055	577	19	137	77	68	29	22	15
주 택 수	366,053	212,258	6,012	42,120	26,394	14,155	6,282	6,607	4,711

연 도 별	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
구역지정	12	12	6	17	27	17	7	5	2	6
주 택 수	4,012	6,516	4,614	5,332	9,423	13,968	255	2,852	334	208

※ 1. 연도별 구역지정 현황

2. 주택수는 구역지정 당시 당해 정비구역 내 기존 주택수

12-2. 시도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	구역지정		사업시행		사업완료		미시행	
	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수
총 계	1,055	366,053	193	105,480	765	200,306	96	60,267
서울	141	54,892	4	1,751	93	23,488	43	29,653
부산	128	68,395	97	48,148	12	2,328	19	17,919
대구	65	44,614	34	32,291	30	12,200	1	123
인천	32	17,281	10	7,259	14	9,258	8	764
광주	74	18,029	3	168	69	17,594	2	267
대전	47	21,827	5	2,923	37	14,212	5	4,692
울산	8	3,513	2	521	6	2,992	0	0
세종	0	0	0	0	0	0	0	0
경기	36	34,391	2	5,625	24	24,115	10	4,651
강원	61	14,776	1	382	55	12,969	5	1,425
충북	42	7,163	1	747	40	6,181	1	235
충남	62	7,885	13	2,105	49	5,780	0	0
전북	103	21,890	4	919	98	20,559	1	412
전남	79	12,028	14	2,109	64	9,793	1	126
경북	60	12,963	1	175	59	12,788	0	0
경남	70	21,376	2	357	68	21,019	0	0
제주	47	5,030	0	0	47	5,030	0	0

※ 1. 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황(1989년~2021년 누계)

가. 구역지정 : 연도별 합산한 누계현황(사업시행+사업완료+미시행)

나. 사업시행 : 사업시행인가후 ~ 사업완료전

다. 미 시 행 : 정비구역지정후 ~ 사업시행인가전

2. 주택수는 구역지정 당시 당해 정비구역내 기존 세대수

## 13. 재개발사업 현황

### 13-1. 연도별 재개발사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	구역수	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				철거대상 (동)
			계	조 합 원	일반분양	임대주택	
총 계	1,543	78,436,777	1,245,068	442,000	652,185	150,883	252,304
'73~'04	547	16,627,471	291,559	18,942	228,707	46,517	14,682
'05	86	4,795,391	64,268	22,307	34,866	7,435	17,667
'06	79	4,453,398	71,913	25,920	36,741	9,368	17,331
'07	131	8,078,472	139,093	46,970	77,202	14,921	42,624
'08	184	14,126,032	187,035	79,012	85,522	23,170	56,514
'09	194	11,517,058	172,683	83,160	72,367	20,051	40,099
'10	121	7,568,712	134,467	74,424	49,989	11,438	21,732
'11	50	4,072,971	55,882	31,145	23,387	5,363	11,971
'12	18	1,867,792	21,593	11,513	7,890	2,389	7,140
'13	27	1,621,279	25,939	8,474	14,922	2,543	4,748
'14	51	804,528	14,958	8,424	4,820	1,714	4,862
'15	15	754,272	10,905	8,235	1,636	1,034	2,631
'16	7	279,749	10,200	9,362	437	401	1,112
'17	9	491,546	3,983	2,812	673	498	1,595
'18	5	211,448	3,161	188	1,925	1,048	411
'19	4	239,276	4,718	1,772	2,854	92	1,871
'20	9	748,658	16,357	8,325	5,465	2,567	4,961
'21	6	178,724	4,131	1,015	2,782	334	353

1) 연도별 구역지정 현황

2) 건립가구(호)를 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함

3) 철거대상(동)은 구역지정 당시 당해 정비구역 내 기존 건축물의 동수

13-2. 시도별 재개발사업 현황

구 분	구역수	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				기존주택	
			계	조 합 원	일반분양	임대주택		
계	계	1,543	78,436,777	1,245,068	442,000	652,185	150,883	252,304
	완 료	657	26,995,319	474,164	87,723	315,635	70,806	65,849
	시행중	411	28,702,262	508,758	213,130	248,317	47,311	96,888
	미시행	475	22,739,196	262,146	141,147	88,233	32,766	89,567
서울	계	902	35,925,413	531,856	126,822	312,500	92,534	79,260
	완 료	524	21,194,658	361,364	49,522	249,443	62,399	33,399
	시행중	123	6,946,193	89,250	36,963	35,300	16,987	21,553
	미시행	255	7,784,562	81,242	40,337	27,757	13,148	24,308
부산	계	144	9,985,996	151,876	45,912	97,220	8,744	57,717
	완 료	48	2,284,757	46,151	14,313	28,829	3,009	11,621
	시행중	66	4,792,855	92,953	28,802	59,395	4,756	26,394
	미시행	30	2,908,384	12,772	2,797	8,996	979	19,702
대구	계	69	2,828,060	49,780	10,417	36,177	3,186	9,922
	완 료	27	489,702	7,167	732	6,325	110	3,106
	시행중	31	1,926,606	41,077	9,661	29,068	2,348	4,233
	미시행	11	411,752	1,536	24	784	728	2,583
인천	계	111	6,682,316	104,651	59,227	35,238	10,186	22,143
	완 료	10	417,283	8,496	2,992	4,974	530	1,093
	시행중	51	3,557,565	69,746	39,602	24,212	5,932	14,909
	미시행	50	2,707,468	26,409	16,633	6,052	3,724	6,141
광주	계	30	2,613,572	42,338	9,633	29,450	3,255	10,664
	완 료	11	536,020	10,585	2,345	7,321	919	2,923
	시행중	11	1,168,085	21,039	4,410	15,229	1,400	3,372
	미시행	8	909,467	10,714	2,878	6,900	936	4,369
대전	계	59	3,403,582	46,068	10,528	31,599	3,941	9,792
	완 료	3	134,971	2,253	541	1,517	195	562
	시행중	13	825,462	13,832	2,961	10,104	767	1,844
	미시행	43	2,443,149	29,983	7,026	19,978	2,979	7,386
울산	계	6	850,896	11,675	4,427	6,582	666	3,030
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	3	738,172	9,296	3,195	5,623	478	2,316
	미시행	3	112,724	2,379	1,232	959	188	714
세종	계	-	-	-	-	-	-	-
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	-	-	-	-	-	-	-

구 분	구역수	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				기존주택	
			계	조 합 원	일반분양	임대주택		
경기	계	145	10,630,233	215,782	141,021	52,204	22,557	37,850
	완 료	26	1,518,631	30,605	15,203	12,234	3,168	10,919
	시행중	79	6,435,919	125,977	76,289	37,990	11,698	13,775
	미시행	40	2,675,683	59,200	49,529	1,980	7,691	13,156
강원	계	8	424,896	7,890	3,415	3,786	689	1,592
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	5	270,803	5,064	2,098	2,558	408	1,051
	미시행	3	154,093	2,826	1,317	1,228	281	541
충북	계	9	1,060,479	15,748	4,755	10,043	950	2,951
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	4	386,440	7,348	1,723	5,231	394	915
	미시행	5	674,039	8,400	3,032	4,812	556	2,036
충남	계	21	1,038,244	10,803	2,325	8,029	449	3,295
	완 료	2	88,049	1,591	404	1,098	89	319
	시행중	6	168,012	5,894	1,034	4,574	286	643
	미시행	13	782,183	3,318	887	2,357	74	2,333
전북	계	9	800,065	11,190	2,646	7,680	864	2,779
	완 료	2	115,910	2,211	595	1,474	142	611
	시행중	3	360,872	4,047	201	3,520	326	548
	미시행	4	323,283	4,932	1,850	2,686	396	1,620
전남	계	4	417,823	12,528	11,837	0	691	1,107
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	4	417,823	12,528	11,837		691	1,107
경북	계	6	353,715	8,850	2,017	6,358	475	1,448
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	5	352,678	8,744	1,911	6,358	475	1,185
	미시행	1	1,037	106	106	0	0	263
경남	계	20	1,421,487	24,033	7,018	15,319	1,696	8,754
	완 료	4	215,338	3,741	1,076	2,420	245	1,296
	시행중	11	772,600	14,491	4,280	9,155	1,056	4,150
	미시행	5	433,549	5,801	1,662	3,744	395	3,308
제주	계	-	-	-	-	-	-	-
	완 료	-	-	-	-	-	-	-
	시행중	-	-	-	-	-	-	-
	미시행	-	-	-	-	-	-	-

※ 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황(1973년~2021년 누계)

가. 시행중 : 사업시행인가 후 ~ 사업완료 전

나. 미시행 : 정비구역지정 후 ~ 사업시행인가 전

## 14. 재건축사업 현황

### 14-1. 연도별 재건축사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택
계	1,192	553,813	881,517	474,200	379,609	27,708
'83~'04	109	18,181	22,643	6,504	16,139	-
'05	29	8,168	12,986	4,622	7,475	889
'06	39	21,029	31,621	14,511	16,799	311
'07	67	20,830	43,748	21,395	20,422	1,931
'08	85	48,373	76,300	31,037	44,076	1,187
'09	68	33,369	42,681	29,074	11,626	1,981
'10	41	16,369	32,893	21,464	10,499	930
'11	35	18,398	23,768	12,092	11,049	627
'12	48	23,263	32,831	16,940	14,990	901
'13	36	15,730	28,525	19,717	7,149	1,659
'14	40	18,694	29,581	15,733	13,015	833
'15	50	41,544	59,331	36,349	20,687	2,295
'16	70	41,335	53,115	32,008	19,541	1,566
'17	109	52,772	85,979	54,279	29,365	2,335
'18	88	48,435	64,425	38,065	23,248	3,112
'19	92	49,335	76,902	40,560	33,975	2,367
'20	96	16,943	77,424	47,092	28,109	2,223
'21	90	61,045	86,764	32,758	51,445	2,561

1) 연도별 구역지정 현황

2) 공급주택(호)을 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함

## 14-2. 시도별 재건축사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	조합	기존주택	공급주택			
			계	조 합 원	일반분양	임대주택
계	1,192	553,813	881,517	474,200	379,609	27,708
서울	560	210,988	344,546	170,939	152,731	20,876
부산	61	37,523	43,637	27,142	16,484	11
대구	125	49,523	82,014	25,336	56,678	-
인천	53	16,366	39,231	24,414	14,218	599
광주	10	7,918	18,271	8,423	9,848	-
대전	24	9,414	21,241	11,096	10,145	-
울산	23	9,996	18,994	14,206	4,788	-
세종	2	195	407	195	212	-
경기	159	132,809	184,627	129,245	51,653	3,729
강원	25	9,618	19,739	6,236	13,503	-
충북	10	2,068	8,736	5,335	3,401	-
충남	10	3,298	7,604	2,890	3,395	1,319
전북	25	14,258	19,582	10,133	9,449	-
전남	9	3,212	6,205	3,517	2,688	-
경북	34	14,490	27,214	13,301	13,186	727
경남	54	30,266	37,397	20,666	16,284	447
제주	8	1,871	2,072	1,126	946	-

※ 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황(1973년 ~ 2021년 누계)

14-3. 연도별 서울시 재건축사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택
계	560	210,988	344,546	170,939	152,731	20,876
'89~'04	64	6,414	3,798	306	3,492	-
'05	18	3,399	3,981	1,302	2,517	162
'06	15	9,332	10,460	3,075	7,074	311
'07	31	8,912	10,202	5,660	4,404	138
'08	49	21,762	28,352	4,351	23,584	417
'09	27	6,565	7,737	4,152	2,733	852
'10	19	2,276	6,350	4,029	1,775	546
'11	18	5,686	8,822	5,092	3,322	408
'12	27	10,280	14,975	5,942	8,162	871
'13	20	7,567	16,944	11,840	3,506	1,598
'14	21	7,816	12,301	6,038	5,490	773
'15	23	17,718	27,579	18,087	7,398	2,094
'16	30	14,331	18,569	10,632	6,793	1,144
'17	44	16,246	34,412	26,267	6,008	2,137
'18	31	17,621	25,672	14,532	8,320	2,820
'19	37	23,147	37,195	19,215	15,670	2,310
'20	40	4,242	33,455	20,316	11,082	2,057
'21	46	27,674	43,742	9,124	33,419	1,199

1) 연도별 구역지정 현황

2) 공급주택(호)을 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함

## 15. 공동주택 관련

### 15-1. 공동주택 관리 현황('21년말)

#### □ 의무관리대상 및 비의무관리대상 공동주택 현황

\* 의무관리대상 : 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식(지역난방 포함), 150세대 이상 주상복합건축물

시도	전체 공동주택		의무관리대상		비의무관리대상	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
계	302,297	14,536,958	15,892	9,357,044	286,405	5,179,914
서울	104,520	2,657,807	2,282	1,403,890	102,238	1,253,917
부산	239,43	1,065,914	1,109	659,237	22,834	406,677
대구	9,017	664,162	857	499,422	8,160	164,740
인천	26,307	942,390	813	549,624	25,494	392,766
광주	2,345	454,198	718	351,063	1,627	103,135
대전	5,058	415,838	436	307,803	4,622	108,035
울산	4,647	321,924	433	226,270	4,214	95,654
세종	414	129,873	171	108,252	243	21,621
경기	81,252	4,030,559	4,176	2,669,993	77,076	1,360,566
강원	3,387	392,212	586	270,887	2,801	121,325
충북	4,055	426,104	552	291,084	3,503	135,020
충남	6,270	550,853	694	393,025	5,576	157,828
전북	3,517	454,009	647	318,511	2,870	135,498
전남	3,341	397,590	502	254,713	2,839	142,877
경북	9,117	623,635	760	401,753	8,357	221,882
경남	9,264	863,987	1,072	618,773	8,192	245,214
제주	5,843	145,903	84	32,744	5,759	113,159

\* 공동주택 지역별 세대수는 한국부동산원의 공시대상 공동주택 자료 활용

\*\* 의무관리대상 공동주택 단지수 및 세대수는 한국부동산원 K-apt 자료 활용

□ 의무관리대상 공동주택의 자치관리 및 위탁관리 현황

\* 자치관리 : 입주자대표회의에서 관리사무소장을 고용하여 관리하는 형태  
 위탁관리 : 입주자대표회의에서 주택관리업자에게 관리를 맡기는 형태

구 분		계	자치관리	위탁관리
계	단지수	15,892 (100)	2,622 (16.5)	13,270 (83.5)
	세대수	9,357,044 (100)	1,148,404 (12.3)	8,208,640 (87.7)

15-2. 주택관리업 현황('21.12.31. 기준)

□ 주택관리업 등록현황

시·도	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
업자수	546	187	45	24	34	29	14	4	104
시·도	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종
업자수	11	8	14	9	8	18	31	3	3

□ 주택관리사 배치 현황('21.12.31. 기준)

구 분	계	150세대 이상 ~ 500세대 미만	500세대 이상
계	16,993	9,317	7,676
주택관리사	14,682	7,006	7,676
주택관리사보	2,311	2,311	-

※ 주택관리사보 시험 합격 후 관련 실무경력(소장-3년, 관련업무-5년)을 갖춘 자는 주택관리사가 될 수 있으며 의무관리대상 공동주택에 배치 가능

□ 주택관리사보 시험 합격자 현황

○ 1~13회 합격자 현황 (1·2차 시험 동시 진행)

회차	시험일	응시자(A)	합격자(B)	합격률(B/A)	시행기관	시험방식
제1회	'90.03.11	34,045	2,348	6.90%	건설부	상대평가
제2회	'92.11.22	11,061	1,910	17.27%	"	"
제3회	'94.11.20	37,667	2,492	6.62%	건설교통부	"
제4회	'96.11.24	59,363	2,740	4.62%	"	"
제5회	'98.11.22	43,584	6,295	14.44%	"	"
제6회	'00.11.19	30,160	3,096	10.27%	"	절대평가
제7회	'02.11.07	14,852	1,962	13.21%	"	"
제8회	'04.11.21	18,404	3,637	19.76%	"	"
제9회	'06.11.26	25,794	4,281	16.60%	주택공사	"
제10회	'07.10.21	17,145	1,508	8.80%	"	"
제11회	'08.09.07	16,411	2,751	16.76%	산업인력공단	"
제12회	'09.09.20	17,598	3,504	19.91%	"	"
제13회	'10.09.19	17,506	2,698	15.41%	"	"

○ 14~24회 합격자 현황 (1·2차 시험 분리)

구분	1차시험			2차시험			최종 합격률	시행기관	시험방식
	응시자	합격자	합격률	응시자	합격자	합격률			
제14회 (2011)	17,238	2,915	16.9	3,608	3,385	93.8	19.6%	산업인력 공단	절대평가
제15회 (2012)	14,701	1,633	11.1	1,854	1,473	79.4	10.0%	"	"
제16회 (2013)	13,502	4,381	32.4	4,535	2,407	53.0	17.8%	"	"
제17회 (2014)	13,652	1,154	8.4	3,145	2,049	65.1	15.0%	"	"
제18회 (2015)	14,416	2,187	15.1	2,199	1,928	87.6	13.4%	"	"
제19회 (2016)	15,344	2,516	16.3	2,873	2,288	79.6	14.9%	"	"
제20회 (2017)	16,587	2,016	12.1	2,504	1,894	75.6	11.4%	"	"
제21회 (2018)	17,717	2,633	14.8	3,033	762	25.1	4.3%	"	"
제22회 (2019)	19,784	3,257	16.4	5,066	4,101	80.9	20.7%	"	"
제23회 (2020)	13,876	1,529	11.0	2,238	1,710	76.4	12.3%	"	상대평가
제24회 (2021)	13,827	1,760	12.7	2,050	1,610	78.5	11.6%	"	"

## 16. 주택사업자 등록 관련

### 16-1. 연도별 주택사업자 현황

연도	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
계	6,336	6,794	7,119	6,980	6,171	5,360	4,989	5,086	5,286	5,226	5,415	6,566	7,236	7,618	7,669	7,874	8,749	9,989
대한	6,254	6,714	7,038	6,901	6,092	5,281	4,906	5,005	5,214	5,157	5,349	6,501	7,172	7,554	7,607	7,812	8,686	9,926
한국	82	80	81	79	79	79	83	81	72	69	66	65	64	64	62	62	63	63

\* 대한 : 대한주택건설협회, 한국 : 한국주택협회(대형업체)

### 16-2. 시 · 도별 주택사업자 현황

(2021. 12)

지 역	계	등 록 업 체 수		비 고
		대한주택건설협회	한국주택협회	
계(전국)	9,989	9,926	63	
서울	2,713	2,685	28	
부산	766	764	2	
대구	337	335	2	
인천	560	555	5	
광주	751	751	-	
대전	210	209	1	
울산	154	154	-	
경기	2,095	2,080	15	
강원	135	134	1	
충북	166	165	1	
충남	265	264	1	
세종	72	72	-	
전북	334	332	2	
전남	368	366	2	
경북	309	307	2	
경남	388	387	1	
제주	366	366	-	

## 17. 주택도시보증공사 관련

## 17-1. 연도별 보증료 수입실적(정산보증료 기준)

(단위 : 백만원)

구분	계	'110전	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
합계	8,898,197	3,347,265	223,027	247,784	272,832	436,149	648,274	713,956	584,008	637,840	673,361	621,803	491,898
기업보증소계	7,186,616	3,347,265	223,027	235,290	234,488	359,229	530,059	538,166	383,349	360,514	385,504	332,062	257,663
주택분양	5,323,138	2,836,221	160,055	151,330	149,023	231,805	406,449	366,039	210,018	202,936	235,071	199,806	174,385
주상복합주택분양	417,984	170,816	16,241	19,602	17,616	24,553	31,043	32,897	33,542	16,090	27,381	16,927	11,276
오피스텔분양	48,003	-	-	-	-	376	5,933	12,477	8,822	12,747	4,766	628	2,254
주택임대	96,217	69,145	2,483	4,478	5,595	4,839	3,310	4,650	1,029	427	261	-	-
임대보증금	239,696	36,587	7,534	5,264	6,638	9,468	15,145	20,425	22,420	26,368	29,233	31,787	28,827
조합주택시공	93,351	18,579	2,136	2,509	2,969	4,855	6,294	11,547	7,073	8,141	12,084	9,893	7,271
하자보수	150,186	65,857	6,317	5,761	5,450	6,525	7,412	8,270	12,528	11,117	10,225	6,541	4,183
감리비에치	14,830	14,753	-	-	-	-	63	-	-	1	-	13	-
인허가	7,146	2,775	120	509	529	600	603	634	622	120	403	171	60
하도급대금지급	62,067	2,161	138	1,106	2,780	3,166	6,572	8,132	11,059	9,291	7,420	5,884	4,358
주택사업금융	574,499	18,164	27,989	44,599	40,785	62,663	45,410	69,876	72,144	69,787	46,994	53,704	22,384
기금건설자금대출	5,417	-	7	132	1,313	489	2,158	-733	622	287	868	-132	406
모기지	19,489	-	-	-	1,790	9,579	-136	2,534	691	1,858	2,765	-84	492
후분양대출	8,504	-	-	-	-	311	-199	-	141	-66	4,384	3,989	-56
임대관리	59	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	44	13
리츠회사채	6,106	-	-	-	-	-	-	1,418	2,623	628	1,424	13	-
도시재생사업금융	7,671	-	-	-	-	-	-	-	15	782	2,225	2,878	1,771
도심주택특약	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39
기타	112,214	112,207	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
개인보증소계	1,711,581	-	-	12,494	38,344	76,920	118,215	175,790	200,659	277,326	287,857	289,741	234,235
주택구입자금	453,841	-	-	9,367	22,648	39,539	73,268	82,968	56,173	46,525	35,075	44,624	43,654
주택임차자금	3,955	-	-	-	26	932	552	512	284	765	45	203	636
장비사업자금대출	923,800	-	-	2,963	14,961	30,574	41,672	74,202	113,414	163,574	172,109	170,564	139,767
리모델링자금	3,069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,085	1,984
전세임대주택반환	586	-	-	-	60	46	50	54	50	67	-6	36	229
기금전세자금대출	226	-	-	164	-	49	-3	14	-3	5	-	-	-
전세보증금반환	193,945	-	-	-	632	5,461	2,017	11,665	18,384	33,821	53,567	39,076	29,322
전세대출특약	45,720	-	-	-	-	321	148	2,545	5,093	10,318	15,907	7,455	3,933
임차료지급	15,655	-	-	-	-	-	509	2,167	1,627	3,147	2,842	3,058	2,305
임대주택배입자금	70,784	-	-	-	17	-2	2	1,663	5,637	19,104	8,318	23,640	12,405

※ 주택사업금융보증 : PF보증, 임대리츠PF보증

※ 도시재생사업금융보증 : 도시재생PF보증, 수요자중심형도시재생지원자금보증, 수요자중심형도시재생지원자금특례보증

※ 기타 : 주택착공보증, 대출보증, 시공보증, 자재구입보증, 부지매입보증, 임시전력보증, 선금금지급보증 등

17-2. 연도별 대위변제 현황 및 채권회수 실적

가. 총괄

(단위 : 억원)

구분	합계	'11 이전	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
기초잔액(A)	-	-	24,383	21,546	21,490	17,070	13,003	9,493	7,970	7,427	6,398	6,815	8,853
대위변제(B)	104,959	74,164	2,142	4,597	2,757	1,782	548	391	500	973	4,648	6,422	6,035
채권회수(C)	58,451	24,532	3,793	4,190	5,887	4,716	1,837	795	1,043	2,002	2,230	3,255	4,171
채권상각(D)	36,495	25,249	1,186	463	1,290	1,133	2,221	1,119	-	-	2,000	1,129	705
구상채권잔액 (A+B-C-D)	10,012	24,383	21,546	21,490	17,070	13,003	9,493	7,970	7,427	6,398	6,815	8,853	10,012

나. 보증별 대위변제 현황

(단위 : 억원)

구분	합계	'11 이전	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
합계	104,952	74,160	2,143	4,598	2,756	1,781	547	389	500	973	4,648	6,422	6,035
주택분양*	42,239	32,752	1,055	3,805	1,881	987	94	109	193	64	737	485	77
주택임대	518	291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227	-
하자보수	8,887	4,481	1,000	750	813	471	385	224	148	98	192	212	113
대출보증	32,901	32,901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전세반환보증	12,936	-	-	-	-	-	1	26	34	583	2,837	4,415	5,040
전세특약보증	834	-	-	-	-	-	-	5	18	67	172	310	262
부지매입 외	6,637	3,735	88	43	62	323	67	25	107	161	710	773	543

\* 주택분양 : 주택분양보증, 주상복합주택분양보증

다. 보증별 채권회수 실적

(단위 : 억원)

구분	합계	'11 이전	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
합계	58,448	24,530	3,795	4,189	5,886	4,716	1,836	794	1,042	2,002	2,232	3,255	4,171
주택분양*	30,348	10,070	3,140	3,614	4,050	4,098	1,436	504	479	1,345	187	422	1,003
주택임대	104	69	4	-	10	12	1	-	-	-	-	8	-
하자보수	5,260	1,489	409	505	613	448	342	178	516	317	133	191	119
대출보증	11,936	10,726	22	42	1,086	39	16	4	-	-	-	1	-
전세반환보증	6,299	-	-	-	-	-	-	14	21	282	1,654	2,214	2,114
전세특약보증	590	-	-	-	-	-	-	1	8	31	91	207	252
부지매입 외	3,911	2,176	220	28	127	119	41	93	18	27	167	212	683

\* 주택분양 : 주택분양보증, 주상복합주택분양보증



## 2022년 주택업무편람

발행일 | 2022년 9월

발행처 | 국토교통부

주소 | 30103  
세종특별자치시 도움6로 11  
국토교통부