

국민과 함께하는 민생토론회



보도자료

국민이 바라는 민생토론회!
사업포용 주택건설을 위하여

보도시점 : 2024. 1. 10.(수) 행사 진행시(별도 공지) / 배포 : 2024. 1. 9.(화)

두 번째, 국민이 바라는 주택

30년 된 아파트, 안전진단 없이 재건축 착수하여 도심공급 확대한다

- 1기신도시 재정비 “임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주 추진”
- 60㎡ 소규모 신축주택 구입시 취득세, 양도세, 종부세 주택수 제외로 중과 배제...
도시형생활주택 등 다양한 주택 공급 확대 유도
- 공공주택 14만호 이상 공급, 건설금융지원 등을 통한 건설산업 활력 회복

- 정부는 1월 10일(수) 노후신도시 재정비가 예정된 지역에서 대통령 주재 「국민과 함께하는 민생 토론회 두번째」를 개최하고, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」을 발표한다.
- 이번 민생 토론회에서는 주거문제로 고민을 겪고 있는 청년·신혼부부, 낡은 주택에 거주하고 있으나 재건축에 어려움이 있어 불편을 겪는 재건축 단지 주민, 주택을 공급하는 사업자 등 각계각층의 국민이 참여하여 ‘국민이 바라는 주택’에 관한 다양한 의견을 공유할 예정이다.
- 정부는 다음 4가지 대응방안을 통해 국민이 바라는 주택공급을 확대해 나갈 계획이다.

① 국민의 선택권을 제한하는 재건축 규제를 전면 개선한다.

- 주민 선택에 따라 재건축, 재개발이 시행되도록 재건축은 안전진단 없이 바로 착수하도록 하고, 재개발은 노후도 요건을 완화(2/3→60%, 재축지구 50%)하여 신축빌라가 있어도 착수토록 하는 등 사업착수 요건을 대폭 완화한다.
- 1기 신도시는 임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주를 위해 올해 중 선도지구를 지정하고, 전용 펀드(미래도시 펀드)를 통한 자금조달 등 새로운 정책수단을 도입하여 사업을 속도감 있게 추진한다.

② 도심 내 다양한 주택 공급을 확대한다.

- 다변화되는 도심 주거수요에 부응한 공급이 이루어질 수 있도록 도시형 생활주택·오피스텔 등에 적용되는 건축입지규제 완화(세대수방설치 제한 등), 건설자금 지원(기금용자 확대 등) 등을 추진하고, 신축 소형주택 공급시 세부담을 완화(원시취득세 감면)한다.
- 소형주택의 구입부담을 낮추기 위해 종부세·양도세·취득세에서 소형 신축 주택의 주택수 제외를 추진하고, 임차인 보호가 강화된 등록임대주택으로 활용하기 위해 단기 등록임대를 도입하고, 기업형 임대도 활성화할 계획이다.

③ 공공주택을 빠르게 공급하여 주택공급 회복을 견인한다.

- 공공주택은 민간참여 확대 등을 통해 올해 14만호 이상 공급한다.
- 공공택지도 수도권 중심으로 신규택지 2만호를 추가 확보할 예정이다.

④ 안정적 주택공급을 위해 건설산업 활력을 회복한다.

- 건설경기 위축에 대응하여 공적 PF 대출 보증 확대 등으로 건설사의 자금애로를 해소하고, PF 대출 등에 있어 건설사에 과도한 수수료를 책정하는 불합리한 계약 사항을 시정토록 유도한다.
 - 지방 준공 후 미분양에 대한 세부담 완화와 함께 사업 추진에 어려움을 겪는 민간 사업장을 LH가 사업성 검토 후 정상화하는 등 공공 지원을 통해 민간 애로를 해소한다.
 - 구조조정 등에 대비하여, 대체시공사 풀 마련 등 신속한 공사 재개를 지원한다. 아울러 입주지연 등 수분양자 불안해소를 위한 지원책과 대금 체불 등 하도급사 피해를 최소화할 수 있는 지원책을 확대해 나간다.
 - 건설투자 활성화를 위하여 국토부 집행관리대상 예산인 56조원(전년比 +5.5조)의 35.5%인 19.8조원을 '24.1분기에 집중투자하며, 개량형 민자 모델 구축, 정기적 민자사업 평가제 등으로 민자사업을 적극 추진한다.
- 정부는 국민 수요에 맞는 도심공급 촉진과 공공물량 확대를 통해 국민 주거안정을 지원하고 건설산업의 활력도 도모해 나갈 계획이다.

※ 자세한 내용은 첨부자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관 주택정책과	책임자	과장 한성수 (044-201-3317)
		담당자	사무관 김의연 (044-201-3318)
		담당자	사무관 임상준 (044-201-4129)
		담당자	사무관 장은석 (044-201-3324)
		담당자	사무관 김보람 (044-201-3333)
<건설>	건설정책국 건설정책과	책임자	과장 이익진 (044-201-3504)
		담당자	서기관 김태훈 (044-201-3507)
		담당자	사무관 김효석 (044-201-4597)
기획재정부 <국세>	경제정책국 부동산정책팀	책임자	팀장 김준하 (044-215-2850)
		담당자	사무관 김태순 (044-215-2851)
	재산소비세정책관 재산세제과	책임자	과장 최영전 (044-215-4310)
		담당자	사무관 정호진 (044-215-4312)
행정안전부 <지방세>	지방세제국 부동산세제과	책임자	과장 김정선 (044-205-3831)
		담당자	사무관 김용구 (044-205-3836)
	지방세제국 지방세 특례제도과	책임자	과장 권순태 (044-205-3851)
		담당자	사무관 박현정 (044-205-3856)



국민 주거안정을 위한
주택공급 확대 및
건설경기 보완방안

2024. 1. 10.



관계부처 합동

||| 목 차 |||

I. 추진배경 1

II. 대응방향 2

III. 세부 대응방안 3

IV. 기대 효과 21

I. 추진배경

- 주택시장의 근본적 안정과 국민의 안정된 주거생활을 위해서는 수요에 부응하는 충분한 주택공급을 통한 수급균형이 필수적
 - 특히, 1인 가구, 고령화 등 인구변화*로 다변화되는 주택수요에 부응하기 위해서는 다양한 유형의 주택공급이 활성화될 필요
 - * 가구수(만 가구): ('20) 2,073 → ('23) 2,183 → ('25^e) 2,231 → ('30^e) 2,318 → ('40^e) 2,387
 - 그러나, 작년 주택공급의 선행지표인 인허가, 착공이 위축되었으며, 그 중에서도 연립·다세대 등은 더욱 크게 감소
 - * '23.1~11월 인허가는 29.4만호(전년동기비 △37%), 착공은 17.0만호(전년동기비 △52%)
↳, 특히, 전년동기비 인허가는 아파트 △34%인 반면 그 외 주택유형은 △51%
- ☞ 공급 위축 장기화시 건설산업, 지역경제 등에도 영향 가능성
- 주택공급 부진은 거시여건 및 주택시장 침체에서 비롯된 측면
 - 고금리, 고물가가 지속되면서 주택건설 사업성은 크게 악화, 주택시장도 최근 하락세로 전환*(실거래 기준)되고 거래도 정체**
 - * 전국 아파트 실거래가지수(%): ('23.9월) 0.64 (10월) -0.20 (11월^e) -0.64
 - ** 전국 주택거래량(만건): ('23.9월) 4.9 (10월) 4.8 (11월) 4.5 / (최근 10년 월평균) 7.9
 - 최근 재건축 3대 규제(분상제, 안전진단, 재초환)는 개선되었으나, 과도했던 공급 규제 여파로 선호도 높은 도심 공급 기반은 약화
- 한편, 시장과열기 강화된 규제로 높아진 주택 구입·보유 부담과 전세사기 영향 등으로 수요 위축

☞ 주택공급을 가로막는 규제를 혁파하고, 임대주택 공급자의 부담 경감 등을 통해 주택공급이 확대될 수 있는 기반을 조성할 필요

☞ 1~2인 가구 주거수요에 부응하는 다양한 주택공급도 정상화될 필요

II. 대응방향

“주택공급 확대로 주거안정 기반을 강화하고 건설산업 활력 회복”

도심 공급 확대	재건축· 재개발	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 사업속도: 패스트트랙 도입 ❷ 진입문턱: 정비사업 추진 요건 완화 ❸ 사업성: 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화 ❹ 중단 없는 사업: 공사비 갈등 완화
	1기 신도시 재정비	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 신속하고 내실 있는 계획 수립 ❷ 노후계획도시 정비 사업여건 획기적 개선 ❸ 공공의 역할은 충실히, 차질 없이 이행
	소규모정비· 도심복합사업	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 진입문턱: 사업 가능 지역 확대 ❷ 사업속도: 절차 간소화 및 참여유인 제고 ❸ 사업성: 인센티브 및 자금지원 강화 ❹ 광역 정비: 미니 뉴타운 지원 확대
다양한 유형의 주택공급 확대	공급 여건 개선	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 도시-건축규제 완화 ❷ 세제-금융지원
	활용도 제고	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 구입 부담 경감 ❷ 등록임대 사업 여건 개선 ❸ 기업형 장기임대 활성화 ❹ 신축매입약정 확대
	전세사기 예방 및 피해지원	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 보증금 피해 경감 지원 ❷ 피해자 주거 지원 강화 ❸ 종합 지원체계 강화 ❹ 철저한 전세사기 예방
신도시 등 공공주택 공급	공공주택 공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> ❶ '24년 공공주택 14만호+α 공급 ❷ 공공주택 민간 참여 확대
	3기 신도시 등 공공택지	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 물량 확대: 신규택지 2만호, 수도권 신도시 3만호 ❷ 신도시 조성속도 제고
건설경기 활력 회복	자금조달 및 유동성 지원	<ul style="list-style-type: none"> ❶ PF대출 지원 ❷ 유동성 지원
	공공자원을 통한 민간 애로 해소	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 지방 사업여건 개선 ❷ 공공임대 참여지분 조기 매각
	사업장별 갈등 해소 지원	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 공적 조정위원회 ❷ 민간 사업장 공공 인수 ❸ 정상화 펀드
	건설사업 관련 리스크 완화	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 공사 재개 지원 ❷ 수분양자 보호 ❸ 협력업체 보호
	건설투자 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ❶ 재정 조기집행 ❷ 민자사업 확대

Ⅲ. 세부 대응방안

1 선호도 높은 도심 공급 확대

- ◇ 수요가 많은 도심에서 정비사업을 통해 선호도 높은 신축 주택이 원활하게 공급될 수 있도록 규제 혁파

1 재건축·재개발

- ◇ 재개발·재건축이 주민의 자유로운 선택권에 따라 본격화될 수 있도록
①속도는 빠르게, ②문턱은 낮추고, ③사업성은 제고, ④중단 없는 사업 지원

* 3대 규제 합리화: 분양가 상한제('22.6), 안전진단('23.1), 재건축부담금('23.12)

① 사업속도 : 패스트트랙 도입

- (패스트트랙) 준공 30년 도과시 안전진단 없이도 재건축 착수 허용, 조합설립 시기 조기화를 통해 사업기간 최대 3년 단축

- (안전진단) 현재 안전진단 통과 이후 정비구역 입안이 가능했으나, 안전진단을 통과하지 않아도 정비사업 착수가 가능토록 개선

- 안전진단은 사업시행인가 前까지만 통과하면 되도록 개선

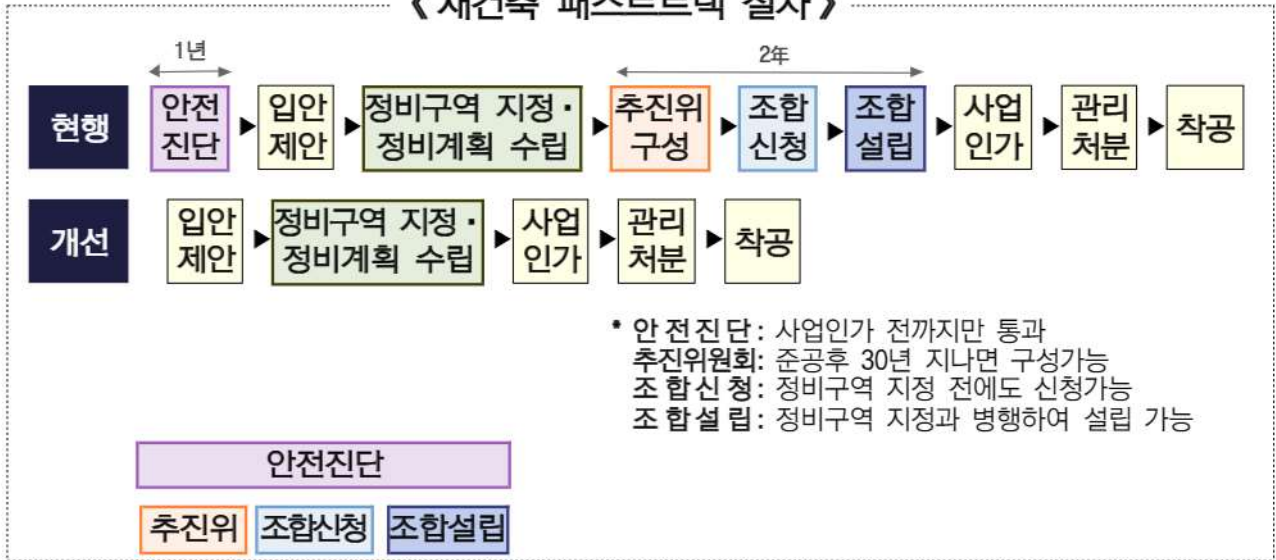
- 노후도가 높은 아파트는 안전진단이 걸림돌로 작용하지 않도록 안전진단 기준 개선도 병행

- (사업주체 구성 조기화) 준공 30년 도과시 추진위 구성* 가능, 정비구역 지정(정비계획 수립)과 조합 설립 추진 병행 가능

* 추진위 역할을 “구역지정 후 조합설립 준비”→“입안제안 등 구역지정 사전 절차”까지 확대

- 정비구역 지정 전에도 조합설립을 신청하여 정비구역 지정과 조합설립 병행 → 정비구역 지정 및 조합 설립인가 동시 처리 허용

〈재건축 패스트트랙 절차〉



□ (신탁방식 효율화) 주민 전체회의 기 의결 범위 내* 시행사항은 추가 의결 없이 추진하고, 사업계획인가 신청 시 주민 의사확인 간소화**

* 예: 연간 예산안(전체회의 의결사항) 범주에서 시행하는 사항(용역계약, 자금차입 등) 등

** (現) 전체회의 의결+주민 동의(토지주 1/2, 면적 1/2) 충족 → (改) 전체회의 의결만 충족

2 진입 문턱 : 정비사업 추진 요건 완화

□ 그간 신축빌라 혼재 등 부지 특성상 재개발 추진이 불가능했던 지역도 사업에 착수할 수 있도록 정비사업 추진 요건 완화

○ 재개발 노후도 요건을 현행 2/3에서 60%로 완화하고, 노후도 외 요건(접도율, 밀도 등)도 걸림돌이 되지 않도록* 개선

* 예: 노후도가 높은 지역은 접도율, 밀도 등 요건을 충족하지 않아도 사업추진 가능

○ 정비구역 요건에 해당하지 않은 유희지, 복잡한 지분관계로 방치된 자투리 부지도 포함할 수 있도록 구역지정·동의 요건 등 개선

재개발 노후요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행) 30년 이상 건축물이 전체 2/3이어야 노후도 요건 충족 ▶ (개정) 노후도 요건 60%로 완화, 촉진지구 지정시 50%로 완화 ▶ (효과) 정비구역 추진 가능 대상지역 확대
구역지정 요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행) 노후도 등 입안 요건에 부합하지 않는 지역도 10%까지 포함 가능 ▶ (개정) 입안요건에 부합하지 않는 지역도 20%까지 포함 ▶ (효과) 나대지나 차고지 등도 포함하여 한 번에 정비 가능
공유자 동의요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행) 공유자 전원이 동의해야 공유지에 대한 토지등소유자 동의 인정 ▶ (개정) 공유자 3/4동의로도 토지등소유자 동의인정 ▶ (효과) 공유관계가 복잡한 필지도 포함하여 개발 가능

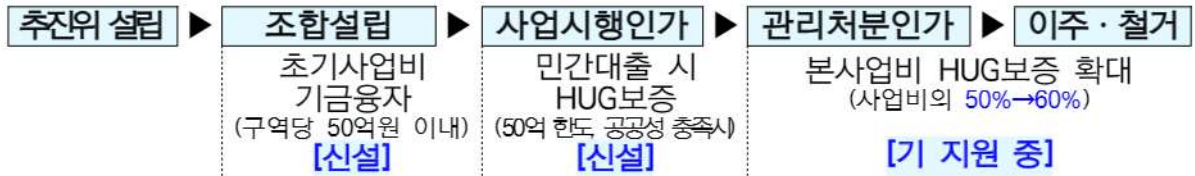
③ 사업성 : 사업 초기 자금지원, 재건축부담금 추가 합리화

□ (자금지원 신설) 관리처분인가 이전에도 계획수립 등에 필요한 자금 조달이 용이하도록 기금용자 제공 및 HUG 보증대상 확대

○ 공공성 확보*, 사업가능 여부 등을 심사하여 초기사업비 용자

* 정비계획에 뉴:홈 공급 반영 여부, 공공임대주택 공급비율 등을 종합적으로 심사

사업 절차별 사업비 지원(안)



□ (재건축 부담금 완화) 부담금 면제 초과이익 상향, 부과구간 확대, 1주택 장기보유자 감경 등 부담경감 조속 시행(‘24.3월 개정법 시행)

○ 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 비용인정을 확대(신탁방식 운영비 등 제반 실질행 비용, 기부채납 토지 기여분 등)하여 부담 추가 완화

* A단지 사례: 신탁비용 반영, 공공임대 기부채납 토지가격 반영 합리화(공시가 → 감정가)로 1인당 약 27백만원 감소 효과(공공분양 반영 시 추가 완화 효과 발생)

④ 중단 없는 사업 : 공사비 갈등 완화

□ 공사비 갈등을 예방하고, 갈등 발생시 조기 해소 기반 마련

○ 원활한 공사비 조정 및 분쟁 예방을 위한 표준계약서* 조기 배포(‘24.1)

* 공사비 조정시 사용 지수(지수조정률 또는 건설공사비 지수), 공사비 세부 산출내역, 공사비

조정 가능시기(착공 이후에도 물가 반영 일부 허용) 등 규정

- 지자체 도시분쟁조정위의 조정에 확정판결과 동일한 재판상 화해 효력을 부여하여 실효성을 제고하고, 신속한 갈등 해소 지원 추진

* (現) 집행권원 효력만 인정(판결로 이의 가능) → (改) 판결효력까지도 인정(확정시 이의 불가)

☞ 재개발·재건축은 권역별 도시재창조센터(LH, 부동산원 등) 등을 통해 종합 컨설팅 등 시행 지원('24.上~)

2 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

◆ 현 정부 임기 내 첫 착공, '30년 첫 입주'를 목표로 안전진단 면제, 용적률 상향, 금융지원, 이주단지 조성 등 사업 숲 과정 패키지 지원

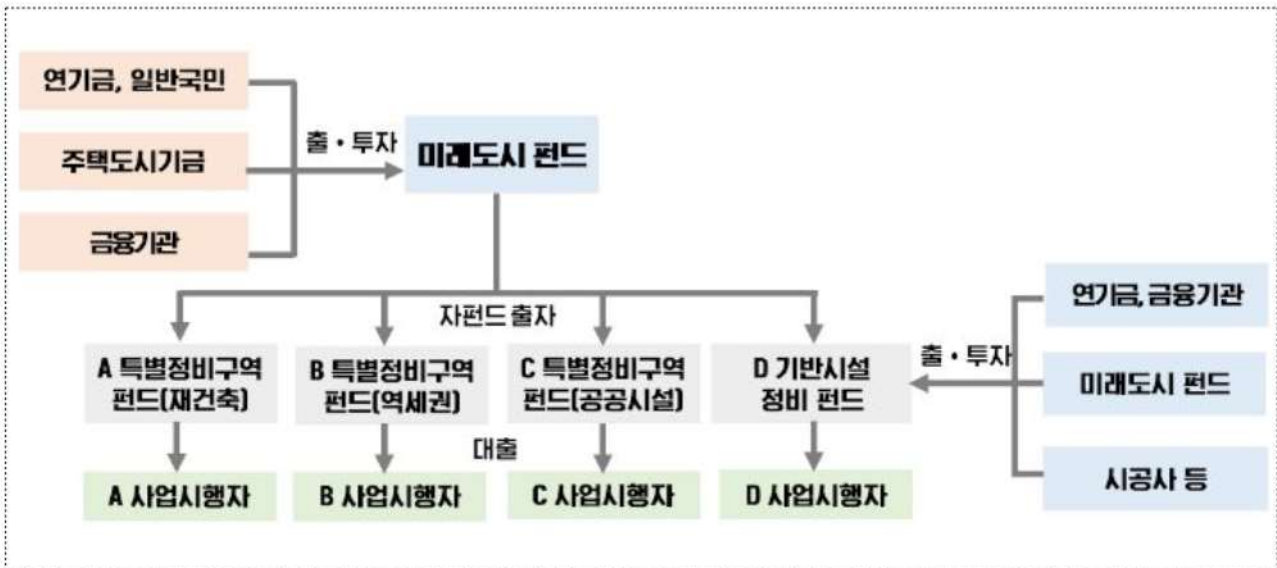
1 신속하고 내실 있는 계획 수립

- (기본방침·기본계획) 국가 차원의 시책과 지침을 제시하고 도시의 재구조화 방향, 단계별 정비계획을 담은 도시별 청사진 제시('24.下)
- (사업계획) 선도지구를 지정하여 정비 모범사례를 제시('24.下)하고, 본격적인 정비사업 절차인 특별정비계획 수립('25)

2 노후계획도시 정비 사업여건을 획기적으로 개선

- (규제 완화) 통합 재건축시 안전진단 면제, 용도지역 변경·용적률 상향* 등을 통해 사업기간을 단축하고, 사업성 개선(특별법 제정 완료)
* 주거지역 평균용적률 100%p 내외 상향, 3종 일반주거→준주거 변경시 최대 500%
- (금융지원 강화) 12조원 규모의 「미래도시 펀드」를 조성하고, 신도시 정비 전용 보증상품을 출시하여 원활한 자금조달 지원('25)

「미래도시 펀드」 개요(예시)



- (사업시행 지원) 주민이 자유롭게 사업방식(조합 또는 신탁)을 선택하고, 공공은 총괄사업관리자를 통해 사업 단계별로 조합 지원⁽²⁵⁾
 - 필요시 조합·신탁방식의 장점을 접목한 새로운 사업 모델 발굴

3 공공의 역할은 충실히, 차질 없이 이행

- (기반시설) 공공기여금을 유동화하여 기반시설 설치비용 적기 조달
 - * 특별정비구역 공공기여금을 담보로 지자체가 채권 발행→ 기반시설 적기 설치
- (이주대책) '25년부터 1기 신도시별 1개소 이상 이주단지 先 조성
- (지원조직) 국토부내 도시정비기획단을 설치하고, LH·HUG·LX·부동산원 등을 지원기구로 지정하여 지자체·주민 지원^(24.上)
 - * LH는 1월 중 5개 신도시 내 상담센터(도시재창조센터)를 설치하고 주민설명회 개최

☞ 1기 신도시는 민간과 공공이 함께 참여하는 협력적 거버넌스를 구축하여 주민의 뜻에 따라 정비가 이루어지도록 공공이 체계적으로 지원

3 소규모 정비 및 도심복합사업

◇ 일반 정비사업이 불가능한 지역도 소규모 정비사업*, 도심복합사업으로 신속 추진가능토록 ①진입장벽 완화, ②속도 제고, ③사업성 개선 등 지원

* ①소규모재건축(1만㎡·200세대 미만) ②소규모재개발(5천㎡미만) ③가로주택정비(도로 연결 1만㎡ 미만, 관리지역 2만㎡ 미만) ④자율주택 정비(단독 10호·연립20호 미만)

① 진입문턱 : 사업 가능 지역 확대

- (사업요건 개선) 인접 도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 요건 완화(現2/3→60%, 관리지역 50%)로 사업대상지 확대
- (공공참여 확대) 사업성 부족으로 자력 개발이 어려운 단지는 LH 참여로 사업성 보완, '24년 공모*로 신규사업지 추가 선정

* '23.8월 기 공모분은 '24.上 신속선정(5곳 내외), '24.上 추가공모 시행 후 연내 선정

② 사업속도 : 절차 간소화 및 참여유인 제고

- **(절차 간소화)** 조합설립 주민 동의율 완화(80→75%) 및 통합심의 대상 확대(교통·경관심의 등) 등을 통해 사업기간 단축
 - 공공컨설팅* 강화 및 지자체 관리계획 수립 지원(LH)으로 속도 제고
 - * 제안서 작성 및 시공사 선정 지원, 사업성 분석 등(부동산원) → 예산('24 9.3억원)인력(7명) 확대
- **(도심복합 참여 제고)** 토지주 우선공급일 합리화*, 상가주 및 임대업자 보상 다변화(임대수입 지원, 상가주 토지보상 등)로 갈등 요소 해소
 - * 토지주우선공급일 : [現] 일괄 '21.6.29(공공주택특별법 의결일) → [改] 개별후보지 발표일
 - ** 우선공급일 이후 거래(1회 무주택자)에도 현물보상법 개정 후 거래부터 적용, 입주권 전매도 허용
- 공공 도심복합사업은 사업 연속성 확보를 위해 일몰('24.9) 연장 추진

③ 사업성 : 인센티브 및 자금지원 강화

- **(인센티브)** 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금 용자(現50→70%) 인센티브 제공
- **(자금지원)** 기금용자 지원확대 추진(용자한도 구역당 現300→500억원)

④ 광역정비 : 미니 뉴타운 지원 확대

- **(노후요건 완화)** 재정비촉진지구 내 사업*은 노후도 요건(30년 이상 건물 비율)을 현행 2/3에서 50%로 완화하여 사업추진 확대
 - * 소규모재건축, 가로주택정비, 일반재개발사업 등
- **(지구지정)** 소규모정비 등을 중심으로 하는 중소규모의 신규 촉진 지구를 지자체와 합동 공모하고, 용적률 완화 등 특례부여*('24.上)
 - * 용적률 법적 상한 1.2배까지 완화, 높이 제한 배제, 용도지역 상향, 기반시설 설치지원
- **(공공지원)** 사업성이 열악한 지역 등에 대해서 LH 등 공공기관이 사업계획을 제안하고, 직접 시행까지 하는 신속 정비 체계 구축
 - * '24년 상반기에 지자체 수요를 파악하고, '24년 하반기 중 사업계획안 마련 착수

2

다양한 유형의 주택공급 확대

- ◇ 1~2인 가구 증가 등 주거수요 다변화에 부응하여, 전세사기로부터 안심할 수 있는 다양한 유형의 주택 공급이 활성화될 수 있는 기반 구축

1

다양한 유형의 주택공급 여건 개선

- ◇ 주거사다리 역할을 수행하는 소형 주택에 대한 공급규제를 개선하고, 세제·금융지원을 통해 사업 여건 개선

① 도시·건축규제 완화

- (세대수 제한 폐지) 도시형생활주택의 토지이용 효율성을 높일 수 있도록 세대수 제한(現 300세대 미만) 폐지
- (방 설치 제한 폐지) 도심 내 다양한 주거 수요에 유연하게 대응할 수 있도록 도시형생활주택 방 설치 제한* 규제 폐지
 - * 現 전체 세대 수 절반까지만 방 설치 가능 (30㎡ 미만은 설치 불가, 30~60㎡은 3개까지 설치 허용)
- (주차장 기준 완화) 도시형생활주택 내 공유차량 주차면수 설치시 주차장 기준 완화(공유차량 주차면수 1대당 일반 주차면수 3.5대 적용)

공유차량 설치에 따른 세대당 주차대수 비교

구분	일반 100%(현행)	일반 50% : 공유 50%	공유차량 100%
소형 (전용 60㎡ 이하)	(일반) 세대당 0.6대	(일반) 0.13대 (공유) 0.13대 ⇒ (합계) 세대당 0.26대	(공유) 세대당 0.17대
다세대·연립 (전용 85㎡ 이하)	(일반) 세대당 1대	(일반) 0.22대 (공유) 0.22대 ⇒ (합계) 세대당 0.44대	(공유) 세대당 0.29대

- (입지규제 완화) 중심상업지역에 도시형생활주택을 건설하는 경우, 주상복합*이 아닌 단일 공동주택(주택 100%)으로도 건축 허용
 - * 주택과 주택 외(상가, 오피스텔 등) 용도가 복합된 건축물 중 주택 부분이 90% 미만인 것
- (발코니 설치 허용) 그간 오피스텔에 금지되어 있던 발코니 설치를 전면 허용하여 쾌적한 주거여건을 갖춘 주거용 오피스텔 공급 촉진

② 세제·금융 지원

- **(세제 지원)** 향후 2년간 준공되는 **신축 소형 주택***(60㎡ 이하, 아파트는 제외)에 대한 **원시취득세 최대 50% 감면** 법 개정 전제
 - * '24.1~'25.12월 준공된 60㎡ 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택 (법25%+조례25%)
- **(자금 지원)** 도시형생활주택 등 **용자한도***를 상향(1년 한시)하고, 금리도 **저리로 지원**(최저금리 분양 3.0%, 임대 2.0%)
 - * (분양) 7,500만원 → 1억원, (임대) 장기일반 1.0 → 1.2억 / 공공지원 1.2 → 1.4억원
- **공사비 지원단가도 현실화***하고, 리츠를 통한 도시형생활주택 등 공급 촉진을 위해 **非아파트 용자심사기준 신설**
 - * 부동산원 표준단가 적용(도시형생활주택 전용 50㎡ 원룸의 경우 200만원/㎡)
- **(보증 지원)** 도시형생활주택 · 오피스텔 **PF대출 보증한도 확대**(70→80%), **자기자본 선투입 요건 완화*** 등 **공적보증 지원도 강화**
 - * (現) 토지비 10% 선투입 필요, 시공순위 100위 이내는 5%로 완화 → (改) 200위까지 적용 확대

2 소형 주택 활용도 제고

◇ 다양한 **소형주택**(아파트 제외)의 **구입 부담**을 낮추고, 임차인 보호가 강화된 **등록임대주택**으로 **활용**될 수 있는 기반 구축

① 구입 부담 경감

- **(개인)** 향후 2년간 준공된 **소형 신축 주택**(60㎡ 이하, 수도권 6억·지방 3억 이하, 아파트는 제외)은 **취득세·양도세·종부세 산정시 주택수 제외**

대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ '24.1월~'25.12월 준공된 전용 60㎡이하, 수도권 6억원지방3억원 이하 다가구 주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔을 '25.12월까지 최초 구입시 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고 추후 연장 검토) * 다만, 1세대1주택자가 추가 구입시, 1세대1주택 특례(양도세·종부세) 미적용

- **(등록임대) 소형 기축 주택***은 향후 2년간 구입·임대등록(매입임대)하는 경우 세제 산정시 주택 수 제외

* '24.1월~'25.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방3억원 이하 다가구주택, 공동주택(아파트 제외), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

② 등록임대 사업 여건 개선

- **(단기 등록임대 도입)** 임대의무기간(現10년)이 완화된 단기 등록임대를 도입하여 소형 임대주택 공급 활성화

- 기 폐지(20.8)된 단기 등록임대 유형을 도입하되, 임대의무기간 및 대상(예: 6년, 아파트 제외), 세제 혜택 등은 합리적 수준으로 부여

- **(임대리츠 활성화)** 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활하게 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 개선

- 임대리츠가 대출을 받을 수 있는 기관을 확대하여 투자재원 다변화

* 대출가능 기관: (現) 보험사 위주 → (改) 연기금, 공제회, 공단 등 대출가능 기관 확대

- 기금이 투자하는 임대리츠는 심사기준 개선* 및 절차 간소화**

* 기금투자 심사시 수익률 산정에 활용되는 주택가격 상승률 현실화(現수도권 1.5→2.0%)

** 기금투자 심사와 리츠영업인가 시 중복되는 심사내용 통합, 공동주택 분양가격 산정규칙으로 산출된 공사비 상한액 이하 시 공사비 검증 면제 등

- **(임대보증 가입여건 개선)** 임대보증 가입 시 시세*를 적절히 반영할 수 있도록 주택가격 산정방식 개선 추진

* 주택가격 산정시 공시가격 인정비율을 경직적으로 적용하여 시세 반영에 애로

③ 기업형 장기임대 활성화

- **(기업형 등록임대 인센티브)** 기업 중심으로 양질의 등록임대주택(10년)이 확대될 수 있도록 기업형 사업자(예: 100호 이상 등록 법인) 혜택 확대

- 기업형 사업자는 등록임대 세제혜택 적용주택 대상을 확대하고, 기금융자 한도 상향(예:2천만원) 등 지원 확대 추진

- (자율형 장기임대 도입) 안정적 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대(예: 20년) 신규 도입
 - 운영주체를 장기임대리츠*로 한정하고, 임대수익 등으로 안정적인 수익구조가 가능토록 규제 최소화 및 세제지원
 - * 장기임대리츠가 공모형일 경우 기금융자 지원 확대 등을 통해 공모 리츠 참여 유도
 - (규제 완화) 초기 임대료 제한 및 임대료 증액 추가제한* 완화, 의무 임대기간 중 임차인 변경시 임대료 시세반영 가능
 - * 현재 100세대 이상 등록임대주택은 소비자물가 변동률 적용(통상 2% 내외)
 - (세제 지원) 합리적 수준의 세제 혜택 부여 추진
 - 고령자·청년 등에 특화된 주거서비스*를 제공할 수 있는 기업형 장기 민간임대 사업모델도 마련
 - * 예: 고령자 특화시설+서비스를 제공하는 '실버스테이', 1인 가구 등 일반 청년 등을 위한 공유주택(임대형기숙사) 등

④ 공공 신축매입약정 확대

- 미분양 부담 없는 공공의 신축 매입약정의 매입단가를 현실화하고, 물량도 확대('23년 0.8만호 → '24년 3만호)
 - 공사비 상승분 등을 반영할 수 있도록 평가방식을 보완하고, 매입 상한 단가(現 기준단가 120%) 및 매입기준 등도 합리적으로 개선
 - 매입기준 개선 완료(24.1) 후 사업자 모집공고(24.2) 추진
 - 신축매입 약정 주택에 대한 PF보증 도입, 용적률 인센티브* 확대
 - * (現) 지자체별 조례 한도 1.2배까지 완화 가능 → (改) 법제한도의 1.2배까지 완화 가능

3 전세사기 피해지원 및 예방 강화

◇ 피해 임차인의 보증금 회수를 위한 **협의매수** 및 **우선매수권 활용** 지원, 사각지대 없는 **피해자 주거 지원**과 철저한 **전세사기 예방 강화**

① 보증금 피해 경감 지원

- **(협의매수)** LH가 現경공매 낙찰매입(낙찰가)보다 조기에 피해주택을 협의매수(감정가)하여 **보증금 반환**을 조기화하고, **반환금액**도 확대
 - 임차인 외 다른 채권자가 없는 경우부터 우선 시행
 - * 감정가(시세) < 보증금일 경우 임차인이 보증금을 감정가 이내로 감액 조정
 - 채권자가 다수인 경우 채권자 간 채권조정 협의를 거쳐 **감정가** 이내로 **부채총액**을 조정한 후 매입
 - * 협의매수 및 채권조정을 위한 절차·기준(채권조정위) 등 제도적 기반 마련 추진
- **(우선매수권)** 복잡한 권리관계로 협의매수 곤란 시 **우선매수권**을 활용해 낙찰받을 수 있도록 **경·공매 대행** 및 **저리금융** 등 지원

② 피해 임차인 주거 지원 강화

- **(주거안정 지원)** 협의매수 및 우선매수권 활용 등이 곤란한 피해자의 주거안정을 위해 기존 공공임대 주거지원 사각지대 보완
 - 전세임대 지원을 신설하여 ①**기존주택** 매입임대 → ②**전세임대** → ③**대체 공공임대** 등 맞춤형 3단계 지원체계 구축
 - 기존 주택 매입시 통매입이 불가피한 **다가구 주택도** 매입할 수 있도록 매입임대 **요건 완화**(임차인 전원동의 → 피해자 전원동의)
- **(금융지원 확대)** 주거용 **오피스텔도 구입 대출*** 지원, 경매 개시에 따른 **피해자에게는 계약만료 전이라도 전세대출 저리대환 조기화****

* 주택금융공사 보금자리론에 신규 포함 / 주택도시기금의 디딤돌 대출은 기 포함

** 현재는 계약 만료 후 임차권등기명령을 받은 경우에만 저리대환 대출지원

③ 피해 임차인 종합 지원 체계 강화

- **(지원체계 정교화)** 피해 지원방안의 **분산된 접수창구***를 전세피해 지원센터로 **일원화**하는 시범사업을 실시하여 피해자 편의 제고
 - * 공공임대: LH / 조세채권 안분: 세무서·지방자치단체 / 경·공매 유예: 법원 등
- 전세피해지원센터 인근에 **금융상담 특화지점도** 별도로 지정
- **(법률전문가 연계 강화)** 전세보증금 반환을 위한 **법률조치 수행** 시 어려움이 없도록 **법률전문가 대행비용 지원 확대**(인당 140만원限)

④ 철저한 전세사기 예방

- **(중개사 책임 강화)** 전세사기로 인한 중개사의 **손해배상책임 실효성 강화**를 위해 **공제한도 확대*** 및 소송 없이 **지급절차 간소화****
 - * 연간 공제한도(現 개인 2억원/법인 4억원)를 위험요인에 따라 상향·차등화
 - ** 임대차분쟁조정위 조정사항에 중개사고를 추가하여 지급기한 단축(2~4년→3개월)
- 임대인 체납, 등기부에 포함되지 않는 **확정일자 부여 현황***, 전세사기 방지 특약 등을 중개사가 직접 확인**. 설명 의무 부여('24.2)
 - * 다가구주택은 1개 등기에 다수 임차인이 거주하고 있어, 선순위 보증금 확인 필요
 - ** 확정일자 부여현황, 국세·지방세 체납정보, 전입세대 확인서, 최우선변제금 등
- **(위험계약 방지)** 임대관리업체 **관리·감독 강화***, 허위계약 **검증**** 등을 통해 **보증금 미반환과 사기계약 체결을 사전 방지**
 - * 자본금 요건 강화(1.5→2억원), 분기별 현황신고 시 임대차계약서 제출 의무화 등
 - ** 부동산거래관리시스템(RTMS)과 렌트홈을 연계하여 임대차 계약정보 사실검증
- ‘**확정일자 확인 후 대출**’ 사업의 금융기관을 **제2금융권**까지 확대
 - * 확정일자 신고된 보증금(RTMS에서 확인)은 우선 차감 후 대출 실행
- **(안심전세업 고도화)** 안전한 계약을 위한 **주요사례** 및 **악성임대인** 공개, 주택유형·임차인 **상황별 주의사항** 안내 등 정보제공 강화
- **(전세보증) 보증료 지원 확대**로 가입부담 **완화**(^{23년} 122→^{24년} 236억원)

3

신도시 등 공공주택 공급

- ◇ 공공은 물량 확충 및 민간참여 확대로 주택공급 회복을 견인하고, 3기 신도시 등을 신속히 조성하여 부담가능한 내집 마련 기회 확대

1

공공주택 공급 확대

- ◇ '24년 건설형 공공주택 공급(인허가)은 당초 계획(12.5만호)을 상회하는 14만호 이상으로 확대하여 민간 위축 보완

- (민간→공공 전환) 미매각 토지 및 민간 매각 토지 중 반환 용지를 공공주택 용지로 전환하여 공공주택 추가 공급(5천호+ α)
 - LH 택지 중 미매각 부지는 입지, 수요 등을 검토하여 전환하고, 토지리턴제* 대상 확대 및 시행 1년 연장('23.12월 → '24.12월)
 - * 토지 매수자가 원하는 경우 위약금 없이 계약해제 가능
(現 미매각토지 → 改 기 매각토지 중 공공주택 수요 있는 부지 + 미매각토지 + 신규 공급 토지 일부)
- (민간참여) 공공주택 사업 민간 참여 확대로 주택공급 회복 견인
 - (민간참여사업 확대) 택지 매수부담이 적은 민간참여사업을 중장기적으로 LH 연간 물량의 최대 30%(인허가 기준)까지 확대* 추진
 - * ('23) 4%(3,200호) → ('24) 15% → ('25) 20% → ('26) 25% → ('27) 30%
 - (경쟁 도입) 민간 단독 사업시행 근거를 마련하고(공공주택특별법 개정, '24.上), 경쟁도입을 위한 택지공급 기준 및 평가제도* 등 마련
 - * 분양가격, 하자빈도, 입주민 만족도 등 평가 → 평가결과에 따라 민간시행 비율 조정
 - 법령 개정 후 민간시행 공공주택 본격 시행('24.下~), '24년 이후 LH 착공예정 물량 일부를 사업성 분석 등을 거쳐 민간시행 전환
- (공급속도 제고) LH 공급계획을 조기에 확정하고('24.1), 지방공사 참여 확대 및 집행관리 강화 등을 통해 적기 공급

2 3기 신도시 등 공공택지

◆ **신규택지 2만호 추가 확보, 수도권 신도시 3만호 추가 등 물량 확대와 3기 신도시 조성속도 제고**를 통해 부담가능한 내집 마련 기회 조기화

① 공급 물량 확대

- **(신규택지 발굴)** 지자체 **GB 해제 가능 물량** 및 **유휴부지** 등을 활용하여 **수도권 중심으로 '24년 신규택지 2만호 발굴** 추진
- **(수도권 신도시) 토지이용 효율화***로 '24년부터 **3만호 이상 물량 확충**
* (용적률) 5%p 이상 상향, (공원녹지) 약 2%p 조정, (자족용지) 10~15% 내 협의조정

② 신도시 조성속도 제고

- **(사업재원 다각화) 인력·자본 추가 투입으로 지구착공 6개월 이상 단축**
 - 추가 **자본·인력**을 활용한 광명시흥지구 등의 사업속도 제고를 위해 **‘신도시리츠’ 도입 및 사업지역 지방공사 참여** 확대** 추진
 - * 공공(예: 기금, 연기금, 금융 공공기관 등)에서 리츠 설립, LH-지방공사와 공동사업자로 신도시 대지조성사업 참여 → 다양한 자원 활용을 위해 일반국민 투자, HUG 보증 등도 검토
 - ** 지자체 재원의 지방공사 출자, 공사채 추가 발행 등을 통해 사업참여 확대 추진
- **(절차 개선) 일정기간(예: 90일) 내 보상착수 의무화, 보상추진(안) 지정권자 보고** 등을 통해 보상절차가 지연되지 않도록 관리
 - 지구 지정 **前** 택지는 지구 지정-계획 승인 통합 확대(10만→300만㎡)
- ☞ '18~'19년 발표한 3기 신도시(5곳)는 '24.上 인천계양부터 '25.1월까지 모두 주택착공하여 부담가능한 공공주택 본격 공급

3기 신도시별 추진계획

인천계양 (1.7만호)	고양창릉 (3.6만호)	남양주양숙 (6.6만호)	하남교산 (3.3만호)	부천대장 (1.9만호)	광명시흥 (7.0만호)	의왕군포안산 (4.1만호)	화성진안 (2.9만호)
주택착공 ('24.上)		주택착공 ('24.下)		주택착공 ('25.1)	지구계획 승인('24.下)	지구계획 신청('24.上)	지구계획 신청('24.下)

* '22~'23년 기 발표 신규택지는 現 정부 내 주택공급 가능토록 연내 지구지정 추진

4

건설산업 활력 회복

- ◆ 주택 공급사업 등이 안정적으로 추진될 수 있도록 건설사 자금흐름을 개선하고, 사업장별 재구조화정상화 등 지원

1

자금조달 및 유동성 지원

- (PF대출 등) 정상사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 공적 PF대출 보증 25조원을 차질없이 공급하고, 사업장별 애로 해소 지원
 - (PF대출 대환보증 신설) 보증없이 고금리로 PF 대출을 받은 사업장이 저금리 PF 대출로 대환할 수 있도록 HUG PF 보증 발급
 - * (예시) 비보증부 OO은행 9.5% PF 대출→ HUG 보증부 △△은행 6.0% PF 대출로 대환
 - (PF 정보제공 확대) 시행사-대출기관 간 정보비대칭 해소를 위해 보증기관 상설협의체 구성, PF 관련 정보를 주택관련 단체에 제공
 - (대주단 협약) 준공기한 도과한 시공사는 책임 분담을 전제로 대주단 협약을 통해 시공사의 채무인수 시점 연장 독려
 - (불합리 개선) 정상사업장에 대한 적시 유동성 공급과 함께, 필요시 과도한 수수료 책정 등 불합리한 사항 시정 유도
- (유동성 지원) PF시장 위축에 따른 유동성 확보 부담 완화를 위해 건설사가 보증한 PF-ABCP의 대출 전환 확대(HUG·주금공, 3→5조원)
 - (비주택 PF보증 등) PF 대출시 부가되는 건설사의 책임준공 의무에 대한 이행보증 확대(3→6조원), 비주택 PF 보증 도입 확대(3→4조원)
 - (특별용자) 자금난을 겪는 건설사에 대한 특별용자 확대(0.3→0.4조원)

2 공공 지원을 통한 민간 애로 해소

① 지방 사업 여건 개선

□ **(지방 준공후 미분양)** 지방 준공후 미분양 주택에 대한 세 부담 경감

○ **(사업자)** 지방 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용*시 주택 건설사업자 원시취득세 최대 50% 감면(1년 한시, 법 개정 전제)

* '24.1~'24.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '24.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법25%+조례25%)

- 준공후 미분양 추이를 보아가며, 건설업계의 자구노력(분양가할인 등), 임대수요 등을 고려하여 준공후 미분양 주택의 LH 매입*도 추진

* 자구노력의 정도, 매입물량 등은 시장상황을 고려하여 추후 구체화

○ **(구입자)** 향후 2년간 지방 준공후 미분양 주택(85㎡·6억원 이하)을 최초로 구입하는 경우 해당 주택은 세제 산정시 주택수 제외

- 기존 1주택자가 최초 구입 시 1세대1주택 특례*도 적용

* 법 개정 후 1년 내 미분양을 최초 구입하는 경우 적용

대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> 전용면적 85㎡ 이하, 취득가격 6억원 이하'의 준공 후 미분양 주택으로, '24.1.10일~'25.12.31일까지 최초로 구입한 경우 * (취득세) 취득가격 (양도세·종부세) 공시가격
주택수 제외 효과	<ul style="list-style-type: none"> 신규 취득하는 해당 주택부터 세제 산정시 주택 수에서 제외하여, 기존 보유 주택수에 해당하는 세율 적용(단, 취득세는 3년('24.1~'26.12) 동안 제외하고, 추후 연장 검토) 기존 1주택자 1세대 1주택 특례는 유지

□ **(인구감소지역)** 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채(가액·지역은 추후발표)를 신규 취득시 1주택자로 간주, 1세대 1주택 특례 적용

② 공공임대 참여 사업자 지분 조기매각 허용

- 공공임대 사업(공공지원민간임대)에 참여한 민간 지분을 조기에 매각할 수 있도록 지분 양수 기준 완화
 - 공공지원 민간임대사업에 참여한 민간 지분 전체를 양도 가능토록 하고(現 50%), 입주 즉시 지분 양도 가능토록 개선(現 입주 4년후 가능)

3 사업장별 갈등 해소 등 정상화 지원

- (조정위원회) 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등 등 적극 해소
 - (공공 참여 사업장) 공공 참여 사업장은 민관합동PF 조정위원회*를 통해 사업기한 연장, 지체상금·위약금 감면 등 적극 조정
 - * 공공이 출자 또는 토지 제공하거나, 발주한 사업장 대상 사업계획 및 협약변경 조정 지원
→ '23.10월부터 운영, 29개 사업장 조정안 마련('23.12)
 - 민관합동PF 조정위원회의 조정 기능 강화로 실효성 제고
 - (민간 사업장) 시공사-시행사 간 공사비 분쟁 등을 신속히 해소할 수 있도록 건설분쟁조정위원회 조정 기능 강화
 - * 전문기관 위탁, 사무국 설치 등 기능 강화 방안 마련
- (사업장 공공인수) 사업 추진에 애로를 겪고 있는 민간 사업장은 LH가 사업성 등을 검토하여 매입 후 정상화* 추진
 - * 공공주택사업으로 전환하여 LH가 직접 사업 시행하거나, 타 시행사건설사 매각 추진
- (PF정상화 펀드) 사업여건 악화로 사업성이 저하된 경우, PF 정상화 펀드(2.2조원)를 통해 재구조화로 조속한 정상화 지원(캠코)

4 건설사업 관련 리스크 완화

- **(공사 재개)** 구조조정 등으로 공사 중단시 신속 재개, 공기지연 최소화
 - 기존 시공사의 계속 공사를 유도하되, 대체 시공사 선정이 필요할 경우 대체 시공사 풀(건설협회) 마련 등 원활한 시공사 교체 지원
- **(수분양자)** 입주 지연, 하자보수 우려 등 수분양자의 애로 해소
 - 주택 사업장이 신속하게 정상화(시공사 교체 등)될 수 있도록 지원하고, 필요시 분양대금을 전액 환급하여 입주예정자 보호
 - * 분양대금 환급 1개월 전 필요절차에 대한 사전안내 강화(책자, 동영상 등)
 - 구조조정 등 발생 시 입주예정자 불안 해소를 위해 사업진행 상황 및 향후 절차 등을 전체 수분양자에게 주기적으로 안내(알림톡)
 - 준공 사업장 등은 하자보수 주체 공백 방지를 위해 LH, HUG가 수분양자 불편사항을 지속 점검하고 보완조치 이행
- **(협력업체)** 하도급대금 지급보증을 통해 하도급대금 체불 피해를 방지하고, 공사 차질로 인한 피해 최소화를 위한 지원 확대
 - 대금 지급 차질 발생시, 공공은 신속하게 직불체계로 전환하고, 민간은 발주자에게 협력업체 하도급대금 직접 지급을 권고
 - 원도급사의 구조조정으로 일시적 유동성 부족에 처한 협력업체는 신속지원 프로그램으로 만기연장, 상환유예 등 지원
 - 하도급대금 지급보증 가입여부에 대한 실태조사를 추진하고, 보증 미가입, 대금체불 건설사에 대해 행정처분

☞ 건설사업 리스크(구조조정 등)에 따른 **공사지연**, 수분양자·협력업체 **피해 최소화**를 위해 위기 사업장 모니터링 체계 구축(신속대응반 운영중 ^{24.1.1~})

* 수분양자·협력업체 애로사항 발굴 및 개선을 위한 애로신고센터도 운영('24.1)

5 건설투자 활성화

- (재정 집행) SOC 예산 조기집행 등을 통해 건설투자 확대
 - 국토부 집행관리대상 예산 56조원(전년比 +5.5조원) 중 19.8조원(35.5%)을 '24.1Q에 집중 투자(최근 5년간 1분기 투자비율은 30%)
 - 5대 SOC 주요 공공기관(LH, 철도공사, 도로공사 등)의 투자금액('24년 24.6조원)도 조기 집행을 위해 집중 관리
 - (민자 확대) 도로 신설 뿐만 아니라 도로 확장 등 개량에 대한 민자 모델을 구축하여 개량 운영형 민자사업 추진여건 조성
 - 연 2회 정기적 평가제도*를 통해 안정적인 민자철도 사업 발굴
- * '23년부터 도입, 민자사업 발굴 증가 : '19~'22년 0.75개(6조원) → '23년 3개(10.4조원)

IV. 기대효과

- 민간 부문의 수요·공급 규제 개선과 주택건설 사업성 제고를 통해 신규 사업 착수 및 정체된 사업 재개 활성화
 - 특히, 수요가 많은 도심 내 공급을 확충하고, 서민의 주거사다리 기능을 수행하는 다양한 유형의 주택을 신속히 공급
- 공공은 공급물량 확대와 민간참여 확대를 통해 공급 정상화 견인

☞ 재건축·재개발 제도개선 등을 통해 '24~'27년 동안 정비사업에 약 95만호(기존 대비 +65만호) 착수하여 도심 주택공급 기반 확충

* 30년 이상 아파트 173만호('22년 기준)가 재건축 착수 가능 대상

☞ '24년 공공주택 14만호 이상(전년比 +6만호) 공급하고, **非아파트**는 평년 수준 회복(12만호, 전년比 +6만호)을 통해 54만호 이상 공급(인허가)

추진과제	조치사항	일정	소관부서
1. 도심 공급 확대			
① 재건축재개발			
▪ 안전진단 통과 의무시기 조정	도시정비법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 주택정비과
▪ 사업주체 구성 조기화	도시정비법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 주택정비과
▪ 신탁방식 효율화	도시정비법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 주택정비과
▪ 노후도 요건 완화	도시정비법 시행령 개정	'24.4	국토교통부 주택정비과
▪ 기금융자 신설 및 보증대상 확대	기금운용계획 변경	'25	국토교통부 주택정비과
▪ 초과이익 제외 비용인정 확대	재건축초과이익환수법 시행령 개정	'24.3	국토교통부 주택정비과
▪ 공사비 갈등 예방 및 조기 해소	표준계약서 배포	'24.1	국토교통부 주택정비과
▪ 도시분쟁조정위 재판 효력 부여	도시정비법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 주택정비과
② 노후계획도시 재정비			
▪ 선도지구 지정	선도지구 공모	'24.下	국토교통부 도시정비기획준비단
▪ 미래도시 펀드 조성	펀드 자원 조달방안 마련	'25.下	국토교통부 도시정비기획준비단
▪ 신도시 정비 전용 보증상품 출시	전용 보증상품 마련	'24.11	국토교통부 도시정비기획준비단
▪ 총괄사업관리자 운영	총괄사업관리자 지정	'25.上	국토교통부 도시정비기획준비단
▪ 공공기여금 유동화 추진	유동화 방안 마련	'24.10	국토교통부 도시정비기획준비단
▪ 이주단지 조성	신도시별 이주단지 1개소 조성 착수	'25.下	국토교통부 도시정비기획준비단
③ 소규모 정비도심복합사업			
▪ 소규모 정비 사업요건 개선	소규모주택정비법 시행령 개정	'24.4	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 소규모 정비 공공참여 확대	사업지 추가 공모 시행	'24.3	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 소규모 정비 절차 간소화	소규모주택정비법 개정안 발의	'24.3	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 도심복합사업 우선공급기준일 합리화 및 일몰연장	공공주택특별법 개정안 발의	'24.3	국토교통부 도심주택공급총괄과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
▪ 용적률 인센티브 및 기금용자 지원 확대	소규모주택정비법 개정안 발의	'24.3	국토교통부 도심주택공급협력과
	HUG 내규 개정	'24.2	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 재정비촉진지구 노후요건 완화	도시재정비법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 주택정비과
2. 다양한 유형 주택공급 확대			
① 공급 여건 개선			
▪ 도생주 세대수 제한 폐지	주택법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 주택건설공급과
▪ 도생주 방 설치 제한 폐지	주택법 시행령 개정	'24.4	국토교통부 주택건설공급과
▪ 도생주 주차장 기준 완화	주택건설기준 규정 개정	'24.4	국토교통부 주택건설공급과
▪ 중심상업지역 단일공동주택 건축 허용	국토계획법 시행령 개정	'24.4	국토교통부 도시정책과
▪ 오피스텔 발코니 허용	오피스텔 건축기준 개정	'24.3	국토교통부 건축정책과
▪ 신축 소형 주택 원시취득세 감면	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.2	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 비아파트 용자심사기준 신설	대출업무시행세칙 개정	'24.2	국토교통부 주택기금과
▪ PF 보증한도 확대 및 요건 완화	HUG 내규 개정	'24.3	국토교통부 주택기금과
▪ 도생주 등 용자한도 상향	기금운용계획 변경	'24.2	국토교통부 주택기금과
② 소형주택 활용도 제고			
▪ 개인 소형 신축 주택수 제외	지방세법 시행령 개정	'24.5	행정안전부 부동산세제과
	소득세법 시행령중부세법 시행령 개정	'24.5	기획재정부 재산세제과
▪ 임대사업자 소형 기축 주택수 제외	지방세법 시행령 개정	'24.5	행정안전부 부동산세제과
▪ 단기 등록임대 복원	민간임대주택법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 민간임대정책과
▪ 주택가격 산정방식 개선	공시가격 및 기준시가 적용비율 개정	'24.6	국토교통부 민간임대정책과
▪ 공공지원 민간임대 대출기관 확대	부동산투자회사법 시행령 개정	'24.2	국토교통부 부동산투자제도과
▪ 기업형 사업자 기금용자 한도 상향	기금운용계획 변경	'24.2	국토교통부 민간임대정책과
▪ 자율형 장기임대 도입	민간임대주택법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 민간임대정책과
▪ 신축매입약정 단가 현실화 및 물량 확대, 매입 평가방식 보완	LH 내규 개정	'24.1	국토교통부 주거복지지원과
▪ 신축매입약정 PF 보증 도입	HUG 내규 개정	'24.2	국토교통부 주거복지지원과
▪ 신축매입약정 용적률 인센티브 확대	국토계획법 시행령 개정	'24.4	국토교통부 도시정책과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
③ 전세사기 피해지원 및 예방 강화			
▪ 피해주택 협의 매수	피해주택매입업무처리지침 개정	'24.2	국토교통부 주거복지지원과
▪ 전세임대 지원 신설	즉시 시행 가능	'24.1	국토교통부 주거복지지원과
▪ 매입임대 요건 완화	피해주택매입업무처리지침 개정	'24.1	국토교통부 주거복지지원과
▪ 금융지원 확대	전세사기피해자법 개정안 발의	'23.11 기 발의	국토교통부 피해지원총괄과
▪ 지원체계 정교화	원스톱서비스 시행방안 마련	'24.1	국토교통부 피해지원총괄과
▪ 법률전문가 연계 강화	법률전문가 연계방안 마련	'24.1	국토교통부 피해지원총괄과
▪ 중개사 공제한도 확대, 지급절차 간소화	공인중개사법 시행령 및 주택·상가임대차법 시행령 개정	'24.10	국토교통부 부동산개발산업과
▪ 공인중개사 확인·설명 의무 강화	공인중개사법 시행령·시행규칙 개정	'24.2	국토교통부 부동산개발산업과
▪ 임대관리업체 요건 강화 및 의무 부여	민간임대주택법 시행령·시행규칙 개정	'24.5	국토교통부 민간임대정책과
▪ 확정일자 확인 후 대출 사업 확대	RTMS 시스템 기능개선 후 시행	'24.4	국토교통부 주택임대차기획팀
▪ 안심전세앱 고도화	안심전세앱 기능개선 등	'24.3	국토교통부 주택기금과
3. 신도시 등 공공주택 공급			
① 공공주택 공급 확대			
▪ 토지리턴제 확대 및 시행 연장	택지공급기준 개정	'24.1	국토교통부 부동산개발산업과
▪ 민간참여사업 확대	내 민간참여사업 공고	'24.3	국토교통부 공공택지기획과
▪ 민간 단독 사업시행 근거 마련	공공주택특별법 개정안 발의	'24.2	국토교통부 공공주택정책과
② 3기 신도시 등 공공택지			
▪ 신규택지 발굴	신규택지 발표	'24	국토교통부 공공택지기획과
▪ 수도권 신도시 토지이용 효율화	지구계획 변경 신청	'24.3	국토교통부 공공택지기획과
▪ 신도시리츠 도입	공공주택 특별법 시행령 개정 (필요시 기금연기금, 금융 공공기관 등 자금운용 관련규정 개정)	'24.4	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 지방공사 참여 확대	사업시행자간 사업참여비율 결정	'24	국토교통부 도심주택공급협력과
▪ 조기 보상착수 의무화	공공주택 업무처리지침 개정	'24.3	국토교통부 공공택지기획과

추진과제	조치사항	일정	소관부서
4. 건설산업 활력 회복			
① 자금조달 및 유동성 지원			
▪ PF 대출 대환보증 신설	HUG 내규 개정	'24.2	국토교통부 주택기금과
▪ 보증기관 상설협의체 구성	보증기관 상설협의체 구성	'24.4	국토교통부 주택기금과
▪ PF-ABCP의 대출 전환 확대	HUG 내규 개정	'24.1	국토교통부 주택기금과
▪ 책임준공보증 확대	공제조합 내규 개정('23.12)후 시행 중	'24.1	국토교통부 건설정책과
▪ 비주택 PF보증 도입	연구용역 추진(건설공제조합)	'24.3	국토교통부 건설정책과
▪ 건설사 특별용자 확대	공제조합 내규 개정	'24.3	국토교통부 건설정책과
② 민간 애로 해소			
▪ 지방 준공후 미분양 임대주택 활용시 원시취득세 감면	지방세특례제한법 개정안 발의	'24.2	행정안전부 지방세특례제도과
▪ 지방 준공후 미분양 구입시 주택수 제외	지방세법 시행령 개정	'24.5	행정안전부 부동산세제과
	소득세법 시행령 중부세법 시행령 개정	'24.5	기획재정부 재산세제과
▪ 지방 준공후 미분양 구입시 1세대1주택 특례 적용	조세특례제한법 개정안 발의	'24.2	기획재정부 재산세제과
▪ 인구감소지역 1주택 추가 구입시 1주택 특례 유지	소득세법, 중부세법 개정안 발의	'24.9	기획재정부 재산세제과
	지방세법 시행령 개정	'24.5	행정안전부 부동산세제과
▪ 공공자원 민간임대 지분 양수 기준 완화	HUG 내규 개정	'24.2	국토교통부 민간임대정책과
③ 사업장 갈등 해소			
▪ 민관합동PF 조정위 기능 강화	연구용역 완료	'24.4	국토교통부 부동산투자제도과
▪ 건설분쟁조정위 기능 강화	건설산업기본법 개정안 발의	'24.5	국토교통부 건설산업과
▪ 민간사업장 LH 매입후 정상화	필요시 사업장별 사업성 등 검토	'24.1~	국토교통부 토지정책과
④ 건설사업 관련 리스크 완화			
▪ 수분양자 애로 해소	수분양자 정기적 안내 등	'24.1	국토교통부 주택기금과
▪ 하도급대금 체불 피해 방지	관계기관 합동 실태조사 추진	'24.1	국토교통부 건설정책과, 공정거래위원회 신산업하도급조사팀
▪ 위기사업장 모니터링 체계 구축	건설산업 신속대응반 운영	'24.1~	국토교통부 건설정책과
⑤ 건설투자 활성화			
▪ 재정 집행을 통한 건설투자 확대	SOC 예산 조기집행 등	'24.1	국토교통부 재정담당관
▪ 민자사업 확대	연 2회 정기평가 등	'24	국토교통부 철도투자개발과