

제8차 (24.8.8.)
부동산 관계장관회의 안건

국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안

2024. 8. 8.



관계부처 합동

||| 목 차 |||

| | |
|------------------------------------|----|
| I. 최근 동향 | 1 |
| II. 추진방향 | 3 |
| III. 세부 추진과제 | 4 |
| 1. 도심 내 아파트 공급 획기적 확대 | 4 |
| 2. 빌라 등 非아파트 시장 정상화 | 9 |
| 3. 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여 | 15 |
| 4. 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대 | 17 |
| 5. 주택공급 여건 개선 | 18 |
| 6. 건전한 부동산 시장 환경 조성 | 21 |
| IV. 기대효과 | 22 |
| V. 향후 추진계획 | 23 |

I. 최근 동향

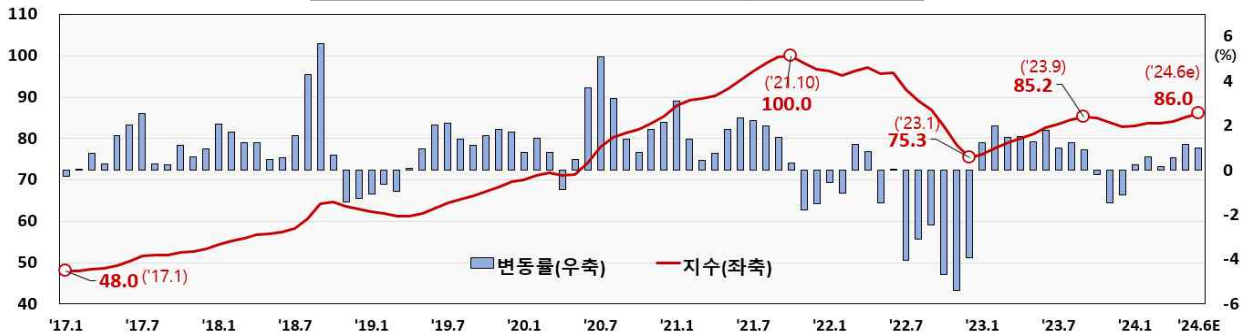
1 주택시장 동향

□ **(가격)** 강남3구, 용산 등 서울 선호지역 아파트 위주로 상승세 확대

* 실거래가지수 변동률(% 서울APT): ('24.1월) 0.23 (3월) 0.17 (4월) 0.58 (5월) 1.15 (**6월^e**) **1.01**

* 8월1주 매매가격 변동률(% 주간동향): 강남 0.37, 서초 0.52, 마포 0.35, 용산 0.33, 성동 0.58

월간 실거래가지수 및 변동률(서울 APT, 院)



○ 수도권 선호지역도 상승세를 보이고 있으나, 지방은 하락세가 지속되는 등 지역 내·지역 간 차별화 양상

* 실거래가지수 변동률% 지방APT: ('24.1월) $\Delta 0.06$ (2월) $\Delta 0.22$ (4월) $\Delta 0.39$ (5월) $\Delta 0.34$ (**6월**) $\Delta 0.08$

* '24.6월^e 실거래가지수 변동률(% APT): 서울 1.01, 경기 0.45, 대구 $\Delta 0.71$, 광주 $\Delta 0.99$

□ **(거래)** 서울과 수도권 아파트 거래량은 금년 초부터 증가하는 추세

* 매매거래량(천건, 서울 APT): ('24.1월) 2.5 (2월) 2.7 (3월) 3.5 (4월) 4.8 (5월) 5.2 (**6월**) **6.2**

○ 非아파트 및 지방 아파트 거래량은 지속 감소하다 금년 소폭 반등

* 지방 APT 매매 거래량(월평균, 만건): ('20) 4.1 ('21) 3.3 ('23) 2.0 (**'24.上**) **2.22** ↔ (5년평) 2.73

* 서울 非APT 매매 거래량(월평균, 만건): ('20) 0.7 ('21) 0.6 ('23) 0.2 (**'24.上**) **0.27** ↔ (5년평) 0.48

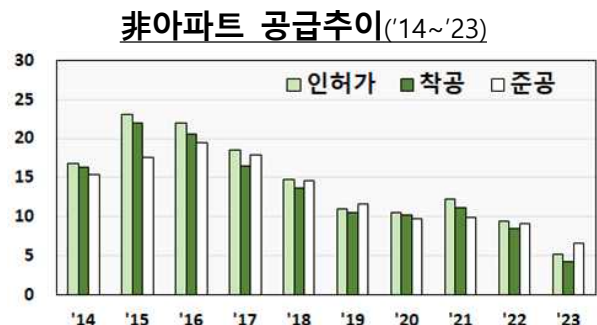
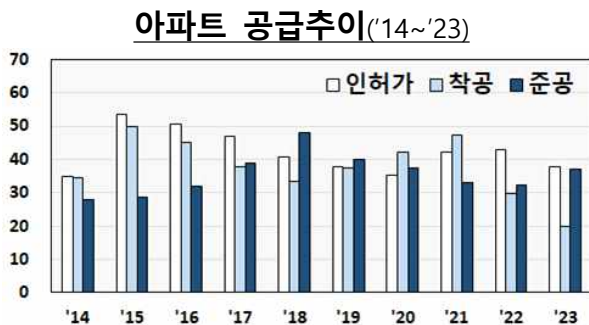
□ **(심리)** 서울 집값이 상승할 것으로 전망하는 경제주체 비중*도 증가

* 서울 주택가격전망(CSI, 한은): (24.3월) 96 (4월) 104 (7월) **119** (100 이상 → 상승 전망 우세)

◆ 서울·수도권 아파트 매매시장은 상승세가 확대되고, 非아파트·지방 주택 매매시장은 침체되는 차별화 양상 ⇒ 지역별·유형별 맞춤형 대응 필요

2 주택공급 동향

- **(인허가)** 아파트 인허가는 지난해부터 점차 감소하고 있으며, 금년 상반기에는 과거 상반기 장기평균의 92% 수준으로 감소
 - * '24.상 APT 인허가: (전국) 13.2만호(장기평균비 92%), (서울) 1.2만호(장기평균비 82%)
- **非아파트**는 '22년부터 급격히 위축, 장기평균의 26% 수준으로 감소
 - * '24.상 非APT 인허가: (전국) 1.8만호(장기평균비 26%), (서울) 0.2만호(장기평균비 10%)
- **(착공)** 아파트 착공은 지난해에 장기평균의 64%까지 급감했으나, 금년 상반기 들어 장기평균의 88% 수준으로 다소 개선된 상황
 - * '24.상 APT 착공: (전국) 11.0만호(장기평균비 88%), (서울) 1.1만호(장기평균비 84%)
- **非아파트**는 인허가와 마찬가지로 장기평균의 26% 수준까지 감소
 - * '24.상 非APT 착공: (전국) 1.7만호(장기평균비 26%), (서울) 0.2만호(장기평균비 14%)
- **(준공)** 아파트 준공은 지난해부터 증가, 금년 상반기 실적은 장기평균의 140%이나, 최근 착공 위축 영향으로 장래 감소 우려 존재
 - * '24.상 APT 준공: (전국) 19.7만호(장기평균비 140%), (서울) 1.4만호(장기평균비 92%)
- **非아파트**는 인허가·착공 감소로 준공도 장기평균의 40%까지 감소
 - * '24.상 非APT 준공: (전국) 2.2만호(장기평균비 40%), (서울) 0.3만호(장기평균비 26%)



◆ 주택공급이 전반적으로 위축된 가운데, 특히 전세사기 여파로 非아파트 공급이 급격히 감소하면서 불균형 발생 ⇒ **주택공급 정상화 필요**

II. 추진방향

안정적 주택공급을 확신할 수 있는 실천적 방안을 통해
우량주택 공급을 확대하고 국민 주거안정을 실현

| | | | |
|-----------|---|---|--|
| 추진 방향 | 도심 내 아파트 공급 획기적 확대 | 빌라 등 비아파트 시장 정상화 | |
| 세부 과제 | <ul style="list-style-type: none"> ▲ 정비사업 속도 제고 및 부담 경감 <ul style="list-style-type: none"> • 특례법 제정으로 사업기간 단축 • 공공지원을 통한 불확실성 해소 • 용적률, 세제, 금융, 보증 지원으로 사업 중단 최소화 및 사업성 강화 • 재건축 부담금 폐지 추진 ▲ 노후계획도시 정비 본격 추진 | <ul style="list-style-type: none"> ▲ 공공 신축매입 2년간 11만호+α 공급 (서울 무제한 매입) ▲ 5만호 분양전환형 신축매입 공급 ▲ 사업자, 임대인, 실수요자, 임차인 맞춤형 세제·청약 등 지원 ▲ 뉴:빌리지 선도사업 선정 ▲ 기축임대주택 1.6만호 추가 공급 | |
| 추진 방향 | 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여 | 서울·수도권 신규택지 발표 등 | 주택공급 여건 개선 |
| 세부 과제 | <ul style="list-style-type: none"> ▲ 22조원 미분양 매입확약 제공 (3.6만호) ▲ 後분양 조건부 공공택지 先분양 허용 ▲ 수도권 공공택지 지구지정 조기화 | <ul style="list-style-type: none"> ▲ 서울 포함 수도권 신규택지 후보지 8만호 발표 ▲ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급 | <ul style="list-style-type: none"> ▲ PF대출 보증 35조원 공급 ▲ 인허가 관리 등 장애요인 해소 ▲ CR리츠 활성화 등 지방 미분양 해소 |
| 건전성 확보 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 현장점검 및 기획조사 실시(수도권 주택거래, 서울 GB 등) ■ 토지거래허가구역 이용실태 조사 실시 | | |



Ⅲ. 세부 추진과제

1 도심 내 아파트 공급 획기적 확대

1 정비사업 속도 제고 및 부담 경감

◆ 패러다임을 규제에서 지원으로 확실하게 전환하기 위해 (가칭)「**재건축·재개발 촉진법(특례법)**」을 제정하고, 진행 중인 재건축·재개발 서울37만호 추진 가속화

* 「도시정비법 시행령」 개정 등 즉시 처리 가능한 사항들은 우선하여 신속 조치

① 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고

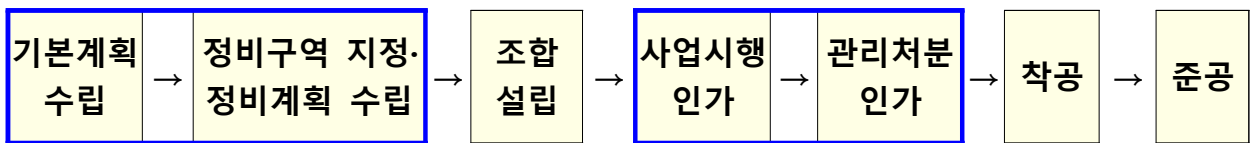
□ **(계획 통합처리)** 사업 과정에서 순차적으로 수립하는 단계별 계획을 통합 처리할 수 있도록 허용하여 정비사업 기간을 단축

○ 기본계획과 정비계획 동시 처리를 허용하고, 정비계획 수립 시 분담금 추산 등 시간 소요가 많은 절차는 간소화*

* (例) 정비계획 수립 시에는 대표 유형의 분담금만 산정하고, 조합 설립 시 세대별로 산정

○ 조합 설립 후 단계적으로 수립하여 인가하는 사업시행계획과 관리처분계획의 동시 수립을 허용하고, 행정청도 일괄 인가

정비사업 계획 간 통합처리 방안



□ **(절차 간소화)** 사업 단계별로 복잡한 절차를 개선하여 속도 제고

○ **(조합설립)** 재건축 조합설립을 위한 동의요건을 완화(75→70%, 동별 1/2→1/3)하고, 조합설립 동의로 간주할 수 있는 범위를 확대*

* (現) 추진위 구성 동의만 간주 → (改) 정비구역 입안요청, 정비계획 입안제안 동의도 간주

- 지자체가 사업추진 주체에게 토지등소유자 정보를 제공할 수 있는 근거를 신설하고, 총회 시 전자의결 방식(온라인 총회·투표)을 허용

- **(사업시행) 통합심의 및 인허가 의제 대상을 최대한 확대***하고, 사업시행기간 조정 등은 인가 없이 신고로 처리 허용
 - * (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제특별건축구역 지정, 장애인시설 협의 등
- **(관리처분) 인가 신청 전에도 총회 의결로 타당성 검증 신청*** 허용, 토지등소유자에 대한 분양공고 통지 기한도 단축(120→90일)
 - * (現) 관리처분계획 신청 후 지자체가 신청 → (改) 조합도 미리 직접 신청 가능
- **(이주·착공) 관리처분인가 완료 전 대출보증(HUG) 협의 진행**으로 착공 속도를 높이고, 이주 완료 전 철거심의를 통해 기간 단축
- **(인허가 지원) 인허가 법정 처리기한 관리를 강화**하고, 관계기관 이견에 따른 지연 방지를 위해 지자체(광역)의 **합동조정회의 신설**
 - 합동조정회의 이후에도 협의 지연 시, 국토부가 직접 조정
 - 인허가 상담, 합동조정회의 및 관계기관 협의 지원, 업무 지연 등의 방지를 위해 지자체, 국토부에 지원센터 설치

② 공공 지원을 통한 사업 불확실성 해소

- **(공공관리 강화) 사업 지연 방지를 위한 지자체 중심 관리체계 구축**
 - **(정상화 지원) 임원 해임총회 개최 시 지자체에 신고***하도록 하고, 해임 시 지자체는 **조합 정상화 방안**(전문조합관리인 선임 등) 지원
 - * 사업 일정 지연 유무, 분담금 증가 여부 등 조합임원 해임에 따른 영향 검토 必
 - **(공사비 관리) 도급계약 체결, 증액요청(例: 10%) 발생 시 내역 및 사유 등을 지자체에 제출, 부동산원 공사비 검증과 연계 검토**
 - **(공공관리인 신설) 조합 요청에 따라 사업관리, 주요 업무*** 대행, 조합 운영 컨설팅 등을 제공하는 **공공관리인**(지자체 선임) 도입
 - * 공공기관(부동산원 등)의 경우 시공자 선정, 사업시행계획 수립 등 조합 업무를 일부 대행
- **(분쟁 신속조정) 일정 규모 이상(예: 1,000세대)의 사업장에 공사비 갈등 발생 시 현장의 갈등을 조율할 수 있는 전문가* 파견을 의무화**
 - * 법률·건설·토목·도시행정 전문가로 구성되어 있으며 현재는 지자체 요청 시 파견

- **(검증체계 강화)** 빠르고 내실 있는 공사비 검증을 위해 (가칭)「공사비 검증 지원단」을 부동산원에 신설하고, 전문인력 2배 이상 확대
 - 분쟁 빈도가 높은 마감재 종류·수준·비용 등은 입찰참여 시부터 건설사가 상세히 제시토록 하여, 공사비 증액 검증 실효성 제고

③ 세제·금융 지원 강화

- **(초기자금 지원)** 초기사업비* 일부를 기금에서 융자받을 수 있도록 지원(구역당 50억 이내)하고, 수요 등을 고려하여 적정수준 지속 검토

* 사업계획 수립 용역비, 총회 개최비, 정비관리업체 용역비 등

- **(공적보증 강화)** 정비사업 대출보증 규모 대폭 확대(年 10~15→20조원)

- **(설계·계획비 등)** 사업면적 등에 따라 최대 보증한도 확대(50→60억)
- **(본사업비)** 사업 추진 과정에서 공사비 인상 등으로 추가 대출보증이 필요한 경우, 추가 보증 실시(총사업비 60% 이내)

* 기존 사업비의 60%를 보증 받은 후, 증가된 사업비의 60%까지 추가 보증

- 정비사업에 시공사가 활발히 참여할 수 있도록, 시공사별 대출 보증한도 상향(정비사업 리스크 가중치 축소(125→^{예시}75%)로, 신규보증 확대)

- **(주택연금 활용)** 주택연금 가입자가 정비사업 분담금을 납부할 수 있도록 주택연금 개별인출 목적과 한도를 확대

주택연금 제도 개선(안)

| 구분 | 개별인출 목적 확대 | 개별인출 금액 확대 |
|----|---|---------------------------------|
| 현행 | ▶ 교육비, 의료비 등으로 개별인출 가능 | ▶ 연금한도 50%까지 개별인출 가능 |
| 개선 | ▶ 분담금 납부목적의 개별인출도 허용 (재건축·재개발 사업 모두) | ▶ 분담금 납부목적은 개별인출 한도를 50→70%로 확대 |

- **(취득세 감면)** 재건축 사업의 사업자(조합)·1주택 원조합원에 대해 취득세를 감면할 수 있도록 개선

- 규제지역 외의 지역에 한하여, 분양가격 12억원 이하인 경우에 지자체가 조례로 최대 40% 범위 내에서 감면

4 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

□ **(용적률)** 정비사업의 최대 용적률을 법적상한 기준에서 추가 허용*

* 3년 한시로 완화하되, 규제지역과 대책발표일 이전에 사업계획인가 신청한 곳은 제외

용적률 추가 허용(안)

| 구분 | 역세권 정비사업 | 일반 정비사업 |
|----|---|---|
| 현행 | ▶ 법적상한의 1.2배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 360%) | ▶ 법적상한까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 300%) |
| 개선 | ▶ 법적상한의 1.3배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 390%) | ▶ 법적상한의 1.1배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 330%) |

□ **(임대주택)** 용적률 완화에 따라 의무 공급하는 임대주택 비율(완화 용적률 × 50%)을 사업성 등 고려(보정계수* 적용)하여 차등 완화(서울시)

* 보정계수(1~2까지 가능) = 서울시 평균 공시지가/해당 구역(단지) 평균공시지가
→ 보정계수 적용 시, 용적률 300%(3종) 중 임대주택 용적률이 25→15%까지 감소 가능

○ 임대주택 인수가격도 현행 대비 1.4배(표준→기본형건축비 80%) 상향*

* (재개발 의무 임대주택, 승) 9월 중 시행 예정, (용적률 완화 임대주택, 법) 9월 중 개정안 발의

□ **(건축규제)** 유연한 토지이용을 위해 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 높이제한*, 공원녹지 확보기준**을 완화할 수 있도록 개선

* 공동주택간 거리(인동간격)를 건축위 심의 거쳐 법적 최소기준까지 완화 허용

** 공원(3㎡/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만㎡→10만㎡ 상향

○ 재건축(과밀억제권역)·재개발 사업의 유연한 추진이 가능하도록 전용 85㎡ 이하 주택 공급의무 폐지

* 현행 85㎡이하 주택 의무공급비율 : 재개발 80% 이상, 과밀억제권역 내 재건축 60% 이상

○ 주상복합으로 재건축 하는 경우, 아파트와 업무·문화시설 등 다양한 시설이 함께 설치될 수 있도록 건축물 용도제한 폐지*

* (現) 공동주택 외 오피스텔만 설치 가능 → (改) 용도제한 폐지(정비계획으로 적정용도 결정)

□ **(재건축부담금 폐지)** 주택시장 안정이라는 제도 도입 취지와 달리 주민 부담, 주택공급 위축 등 부작용을 고려, 제도 폐지 추진

* 재건축부담금 폐지 법률안 기발의(6.5)되어 국회 계류 중

◆ **금년 11월 2.6만호+α 규모의 1기 신도시 정비 선도지구를 선정하고, '25년 이후 선정 물량도 정비계획 신속 수립 등 순차 정비**

* 이번 대책을 통해 발표한 (가칭)「재건축·재개발 촉진법(특례법)」 등 정비사업 속도 제고를 위한 규제 개선사항들은 1기 신도시 정비에도 적용

◆ **'26년 최초 인허가 → '29년까지 인허가 8.8만호, 착공 4.6만호 추진**

* '35년까지 1기 신도시 정비를 통해 수도권에 총 10만호 이상 추가공급 기반 마련

① 기본방침·1기 신도시별 기본계획 공개, 미래도시펀드 추진

- 기본방침^{국토부}과 1기 신도시별 기본계획^{지자체}을 8월부터 공개
- 총 12조원 규모의 미래도시펀드 구조설계를 금년 중 완료하고, '25년부터 펀드조성을 위한 투자설명회 등 추진('27년 1.6조원 조성)

② 11월 「1기 신도시 정비 선도지구」 선정

- '24.11월에 2.6만호+α(최대 3.9만호) 규모의 선도지구를 선정하고, 내년 이후에도 매년 일정물량을 선정하여 사업 추진
 - 금년 선정되는 선도지구는 '25년 특별정비구역 지정, '26년 사업 시행인가 등을 거쳐 '27년 첫 착공을 목표로 추진
 - 내년 이후에 선정되는 물량도 선정 즉시 특별정비구역 지정('26~) 착수 등 매년 순차적·단계적으로 일정물량 지속 정비

③ 전국 노후계획도시 정비 기본계획 본격 수립

- 올해 하반기 중 부산, 인천, 대전, 수원, 용인, 안산 등 6개 지자체가 관내 노후계획도시에 대한 기본계획 수립 착수(부산 7월 既착수)
 - 국토부-지자체 간 협의체 구성을 6월 완료하였으며, 이를 통한 기본계획 수립 컨설팅, 계획 간 정합성 확보 등 체계적으로 지원
- 현재 1기 신도시 5곳에 운영 중인 미래도시지원센터도 지자체가 기본계획 수립을 추진하는 전국 노후계획도시로 확대 개소 추진

2 빌라 등 非아파트 시장 정상화

1 공공 신축매입 공급 확대

◆ 서울 지역의 경우, 非아파트 공급 상황이 정상화 될 때까지 공공주택을 전월세로 무제한 공급하고, 세제·대출 등 지원으로 사업성 및 속도 제고

□ (매입규모 확대) 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+a 집중 공급(LH 신축든든전세 포함)

* '24.7월말 LH 신축매입 신청접수는 7.7만호('22년 : 총 5.2만호, '23년 : 총 3.1만호)

○ 서울은 非아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한으로 매입

□ (매입속도 제고) LH 내 수도권 신축매입 총괄 전담조직을 신설하고, 절차 등을 개선하여 약정체결 기간*을 7 → 4개월로 3개월 단축

* 정기접수에서 수시접수로 전환하여 공고 후 접수기간 단축, 추가 인력 보강 등

** 합리적인 매입가격 산정 및 철저한 품질점검 등을 통해 양질의 신축매입임대 주택 확보

□ (공급기반 강화) 민간사업자의 참여 활성화를 위해 각종 세제혜택과 자금지원 강화 등 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행

○ (세제혜택) 민간법인이 공공 신축매입 공급을 위해 멸실 목적으로 노후주택 취득 시, 기본세율 적용 대상을 확대*

* (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)

(改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)

○ (자금지원) HUG 신축매입임대 PF 특약보증 가입 시 총 사업비 90%*까지 1금융권에서 저리로 대출 받을 수 있도록 지원**

* (現) 지역·주택면적별 70~90% → (改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)

** 1) LH 매입확약 - 2) HUG 특약보증 - 3) 전담은행 지정으로 이뤄진 원스톱 지원체계 구축 추진

- 이 경우, 주로 2금융권 대출을 받는 사업자들이 1금융권 대출을 보다 쉽게 받을 수 있게 되어 낮은 금리의 안정적 자금확보 가능

○ (지원단가) 건설원가 상승 등을 고려하여 고품질의 매입주택이 건설될 수 있도록 정부지원단가 현실화 및 기금 지원 추진

◆ **최소 6년 임대 후 분양전환** 가능한 신축매입 주택을 새롭게 도입하여 '26년부터 입주 가능한 **도심 내 신축 아파트** 등을 **신속하게 공급**

◆ **공공 신축매입 11만호 중 최소 5만호**를 **분양전환형 신축매입으로 공급**

- **(개요)** 매입임대 중 입지와 구조가 좋은 주택을 저렴한 임대료로 일정기간(6+2~4년) 거주할 수 있도록 한 후 임차인에게 우선매각
 - 입주 및 분양 전환 시 주택도시기금에서 저리 자금 대출 지원
- **(매입대상)** 실수요자 선호도가 높은 주택이 분양전환 될 수 있도록 아파트를 포함한 중형평형 위주로 매입
- **(공급대상)** 무주택 중산층 실수요자 등을 대상으로 공급
 - * 분양전환형 세부 입주기준은 공급유형(전세/월세 등)에 따라 추후 별도 마련
 - **분양전환**은 일정 요건(뉴:홈 선택형 준용*)을 충족하는 경우로 한정
 - * 전년도 도시근로자 월평균 소득 130%(맞벌이 200%), 자산 3.62억
- **(분양전환 시기)** 최초 임대 개시일로부터 6년 경과 후 시행
 - 분양전환을 희망하지 않는 경우, 전세형은 2년(총 8년), 월세형은 4년간(총 10년) 추가 임대거주 기간 보장
- **(분양가)** 【입주시 감정가+분양시 감정가】 ÷ 2
 - * (상한) 분양시 감정가 / 분양전환 후 잔여물량은 감정가로 일반 매각 허용
- **(물량배분)** 주택공급 확대, 실수요자 선호 고려 수도권 위주 공급
 - 무제한 매입하는 신축주택(2.1만호+a)과 임대 공급예정인 든든전세, 신혼 유형 일부를 **분양전환(+2.9만호)**하여 **최소 5만호** 공급

- ◆ 위축된 非아파트 시장이 속히 정상화될 수 있도록 사업자, 임대인, 실수요자, 임차인 등에 대한 **세제·청약 등 맞춤형 지원방안 마련**

① (건설사업자) 소규모 건설사업자 취득세 증가 완화

- 주택신축판매업자*가 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 증가(12%)가 아닌 일반세율(1~3%)로 적용되는 요건을 완화

* 주택신축판매업자는 세법 상 사업자로 20세대 미만의 주택 건설·공급 가능 (20세대 이상 주택을 건설하기 위해서는 주택법에 따른 주택건설사업 등록 필요)

주택신축판매업자 취득세 증가배제 요건 완화(안)

| 기준 | 현행 | 개선 |
|----|------------------------------|--------------------------------|
| 대상 | 멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택 | |
| 요건 | 1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각 | 1년 내 멸실 + 3년 내 신축 + 5년 내 매각 |
| 세율 | 취득세 증가(12%) 않고 일반세율(1~3%) 적용 | |

② (등록임대사업자) 세제혜택 일몰 연장 및 대상·범위 확대

- (단기 등록임대 도입) 1호만으로도 사업자 등록이 가능한 6년 단기 등록임대를 도입하여 소형주택 공급 활성화(아파트 제외)

* 1주택자가 소형주택 구입 및 6년 단기임대 등록 시 1세대1주택 특례 적용

- (일몰연장) 임대사업자의 등록임대주택(장기일반·공공지원)에 대한 취득세·재산세 감면* 일몰기한을 연장('24.12 → '27.12)

* (취득세) 공동주택(신축·최초분양)·오피스텔(최초분양) 60㎡이하 면제, 60~85㎡ 50% 감면
(재산세) 공동주택·오피스텔·다가구 40㎡이하 면제, 40~60㎡ 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면

- 건설형 등록임대주택에 대한 양도세 장기보유특별공제 70%를 (10년 보유 시, 비등록은 20%) 적용하는 일몰기한을 연장('24.12 → '27.12)

- (대상확대) 등록임대 유형으로 신설('23.9)된 임대형기숙사(공유주택)를 취득세·재산세 감면 대상에 신규로 포함

③ (임대인) 임대수요 정상화

- 신축 소형주택*을 구입하는 경우, 취득·종부·양도세 산정 시 주택수 제외하는 기간을 '27.12월까지 확대(준공·취득일 기준, 現 ~'25.12월)

* 전용 60㎡ 이하 수도권 6억원·지방 3억원(취득가격) 이하 다가구 주택, 연립·다세대, 도시형 생활주택, 주거용 오피스텔

- 기축 소형주택*을 '27.12월까지 구입하여 등록임대주택으로 등록(매입임대)하는 경우, 세제 산정 시 주택수에서 제외

* '24.1월~'27.12월간 구입 및 임대 등록한 전용 60㎡ 이하, 수도권 6억원·지방 3억원(취득가격)이하 다가구주택, 연립·다세대, 도시형생활주택, 주거용 오피스텔

④ (실수요자) 주거사다리 역할 회복

- (생애최초 혜택) 생애 최초로 소형주택*을 구입한 자는 취득세 감면 한도 확대(現 200만원 → 改 300만원, '25년까지 감면 후 2년 연장 추진)

* 전용 60㎡ 이하 / 취득가격 3억원(수도권 6억원) 이하 / 다가구, 연립·다세대, 도시형 생활주택

※ 소형주택이 아닌 경우(12억원 이하) 감면한도 200만원 유지

- (청약기준 완화) 빌라 등 非아파트* 구입자가 청약에서 불이익이 없도록 청약 시 무주택으로 인정하는 非아파트 범위를 확대**

* 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 도시형 생활주택

** (現) 면적: 60㎡ 이하, 금액(공시가격): 수도권 1.6억원, 지방 1억원 이하

(改) 면적: 85㎡ 이하, 금액(공시가격): 수도권 5억원, 지방 3억원 이하

⑤ (임차인) 非아파트 정보 제공 강화

- (정보제공 확대) 임차인이 임대인 동의 없이 안심전세앱에서 임대인 주택보유 건수 등을 확인할 수 있도록 법적 근거 마련

- (안심임대인 혜택제공) 일정요건* 충족 임대인에 대해 안심전세앱 상 안심임대인 확인서 부여 및 임대인 보유주택에 대한 혜택 제공**

* (예) 보증사고 이력없음, 전세보증 가입건수(2건이하) 및 주택별 담보인정비율(70% 이하) 등

** 임차인이 '안심임대인' 주택에 대하여 전세금 반환보증 가입 시 보증수수료 10% 할인

- 임대인 요청 시 안심임대인이 보유한 임차주택에 대하여 민간 부동산 플랫폼(例: 직방, 네이버 부동산 등) 상 안심임대인 마크 표출

4

뉴:빌리지 사업 본격 추진

◆ 노후 저층 주거지에 주차장 등 아파트 수준의 편의시설을 제공하고, 주택 정비를 위한 정책지원 병행 → '29년까지 주택 5만호 공급 추진

□ (개요) 민간의 자율적인 주택 정비가 촉진될 수 있도록 노후 저층 주거지역*에 기반시설 또는 편의시설(주차장 등) 설치 등을 지원

* (예) 도시재생 활성화지역, 소규모주택정비 관리지역, 주거환경개선사업지구 등

○ 주택 정비 시 기금융자, 건축규제 완화 등 정책지원도 병행

□ (국비지원) 기존 도시재생 사업 예산을 재구조화하여 공모 선정 시 지역당 기반·편의시설 설치에 국비 최대 150억원(5년간) 지원

* 주택정비 사업과 공동이용시설 설치를 직접 연계시 추가 국비 지원(최대 30억)

지원시설의 종류 및 설치기준

| 주차장 | 도로 | 공원 | 생활·안전 | 편의·복지 |
|--------------|------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 세대당 1대 수준 설치 | 소방도로(4m↑) 확보 및 맹지해소 중점 | 「공원녹지법」에 따른 생활권 공원 등 | 쓰레기처리장, CCTV, 보안등, 방재시설 등 | 5만㎡당 1개소 수준 복합화 설치 (돌봄·체육시설 등) |

□ (정책지원) 신축 연립·다세대를 주로 공급하는 자율주택정비사업은 총사업비의 최대 70%*까지 금리 2.2%의 기금융자를 지원

* (現) 임대주택 20% 공급 시 → (改) 기반시설 공급 시에도 최대 70% 용자 제공

○ 자율주택정비사업 시행 시 용적률을 법적상한의 1.2배까지 완화

○ 뉴:빌 사업지 내 신축 빌라 등은 LH 신축매입약정 심사 시 가점

○ 부동산원을 통한 소규모 정비사업 밀착지원 실시 및 HUG 사전 컨설팅 등을 통해 사업지별 최적의 사업방식을 안내

□ (일정) 지자체 사업 컨설팅*을 거쳐 연내 선도사업 선정

* (예) 공동이용시설의 종류·규모·입지 적절성, 주민수요·입지조건에 따른 정비방안 수립 등

- ◆ 신축 주택뿐만 아니라 기축 주택도 활용하여 전세사기로부터 안전하고 임대료 등이 저렴한 공공임대주택 1.6만호 추가 공급

① HUG 든든전세주택 확대 공급

- **(개요)** 경매주택을 HUG가 낙찰받아 임대하는 기존 든든전세 외 추가로, HUG가 대위변제 주택을 환매 조건부로 매입하여 임대하는 유형 신설
 - * 전세보증 가입 건수가 2건 이하인 임대인 주택에 대해 대위변제금 이하로 협의매수
 - 임차인의 기존 든든전세주택과 동일하게 주변 전세가격 대비 90% 수준으로 최대 8년(4+4년) 간 보증금 미반환 걱정 없이 거주
 - 기존 집주인에게는 HUG에 대한 잔여채무(대위변제금 - HUG 매입가격)를 임대종료까지 상환 유예하고, 원할 경우 임대종료 후 환매 허용
- **(물량)** '24년 2천호, '25년 4천호 등 총 6천호(잠정)

② 非아파트 전세임대 확대 공급

- **(개요)** 非아파트 시장 정상화를 위해 전세임대 사업을 확대하여 최대 8년간 안심하고 거주 가능한 전세임대 유형 신설
 - * 기존 든든전세주택을 준용하여, 소득·자산 무관, 신규출산가구 우선 지원
- **(방식)** 임차인이 직접 원하는 주택을 구하는 기존 전세임대 방식에 더해, 임대인 모집공고*를 실시하여 즉시 입주가능 주택을 조기 확보
 - * 임대인 참여 유도를 위해 인센티브 부여(중개수수료 및 도배·장판 비용 등 재정지원)
 - 모집공고를 거친 非아파트 임대인과 LH 등이 전세계약을 체결(반환보증 가입)한 후, 입주자는 공공과 임대차계약을 맺고 거주
- **(대상)** 非아파트 보증금 최대 2억원(입주자 20% 부담) 지원*
 - * (예) 보증금 2억원 입주 시, 입주자부담 4천만원, 월임대료 13~26만원 부담
- **(물량)** '25년 5천호, '26년 5천호 등 1만호(잠정, 수도권 0.6만호)

3 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확산 부여

- ◆ 공공택지에서 착공하는 민간 건설사에게는 **미분양 매입확약**을 제공하고, 後분양 공공택지의 **先분양도 허용**하여 **착공 및 분양 일정 조기화** 추진

1 수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공

- **(개요)** LH가 조성한 수도권 공공택지(공동주택, 주상복합용지 등)에 대해 22조원 규모의 미분양 매입확약을 제공하여 조기 착공 유도
 - 적용 대상은 수도권 3.6만호로, 민간에서 '25년까지 실 착공*하여 준공 후 미분양이 발생한 경우 LH가 매입
 - * '26년 이후 착공 가능 택지 추가 적용여부는 시장상황 등을 고려하여 '25년 말 검토
- **(매입가격)** 세대별 실제 분양가 × (매입확약률 + 가산비율^{최대 2%p})
 - **(매입확약률)** 준공 시점 이후 미분양율(미분양 호수÷분양 호수)에 따라 분양가 대비 85~89% 범위로 단위 구간별 1%p 차등 적용
 - **(가산비율)** 정책효과 조기화를 위해 '25.上까지 착공 시 1%p 가산, 500세대 이상 대단지는 복리시설*을 감안해 1%p 추가 가산
 - * 경로당, 놀이터, 어린이집, 운동시설, 도서관, 돌봄센터 등
- **(매입 후 활용)** LH 매입 물량은 공공주택(뉴:홈 선택형)으로 공급하여 무주택 청년, 신혼부부 등의 내 집 마련을 지원(6년 후 분양전환)
 - 수도권 아파트 분양가를 고려하여 종부세 합산배제 기준 완화*
 - * 매입임대 종부세 합산배제 기준: (現) 수도권 공시가격 6억원 이하 → (改) 9억원 이하
- **(일정)** 8월 중 희망업체 신청을 받은 후 매입 약정을 체결*하여 정책성과를 가시화하고, 이후 해당 단지에 대한 착공 관리 추진
 - * 매입약정 규모에 제한을 두지 않고 약정을 희망하는 공공택지 매수자와 모두 약정체결

② 청약 조기화 등을 위한 後분양 조건부 공공택지의 先분양 허용

- (적용대상) '18~'20년 後분양 조건부로 공급한 1.77만호(22필지) 중 '24.7월 현재 본청약 실시 전인 0.45만호(6필지)에 적용 추진

* 본청약을 아직 실시하지 않았으나 벌떼 입찰 수사와 관련된 곳은 결과에 따라 조치

- 先분양 허용 시 최대 1년 6개월 내외 분양 시기 조기화 효과

- (일정) LH 토지공급계약서 변경 및 지자체(입주자모집승인권자) 통보(8월)

③ 공공택지 내 주택공급 조기화 지원

- (원스톱 협의체 구축) 군부대·송전탑 이전 등 사업지연 유발 현안에 신속 대응하기 위하여 범부처 관계기관 협의체* 구성

* 국토교통부 1차관(단장), 관계부처(농림부, 국방부 등), 지자체, 사업시행자 등 참여

- (신도시 공공 리츠 도입) 광명시흥 지구(6.6만호) 지구계획 최초 승인 ('24.12) 이후 리츠 자금을 투입하여 신속한 보상 및 지구 착공 추진

* 광명시흥(6.6만호)에 리츠 자금이 신속하게 투입될 수 있도록 분리과세·예타면제 등 추진

** 신도시 리츠는 사업비를 분담하며, 인허가-보상-조성공사 등은 AMC인 LH가 추진

- (지방공사 참여 확대) 지자체의 지방공사 출자에 맞추어, 광명시흥 등 3개 지구의 지방공사 참여 비율 결정(~'25년) 및 지구조성 조기화

* 지자체가 지방공사에 조기 출자 가능토록 지방재정투자심사제도 개선(행안부) 예정

- (민간공동개발 추진) 민간대행 및 민간참여사업 등을 통해 민간과 공동으로 택지 조성사업을 추진하여 사업 속도 제고

* 광명시흥 등 3기 신도시 3개 지구 대상 조성사업 중점 추진

④ 기발표 수도권 공공택지 지구지정 조기화

- '22년 이후 발표한 수도권 공공택지 후보지(5곳, 14.5만호)에 대해서도 김포한강2('24.7)를 시작으로 '25년 상반기까지 지구지정 완료 추진

* ('24.下, 3.3만호) 평택지제, ('25.上, 6.6만호) 용인이동, 구리토평, 오산세교3

4 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대

- ◆ 미래세대를 위해 **서울과 서울 인근의 그린벨트** 등을 활용하여 합리적 가격의 주택공급을 추진하고, **토지이용 효율성 제고** 등으로 **주택 추가 공급**

① 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표

- **(지정계획)** 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지를 '25년까지 당초* 대비 4배 규모인 **총 8만호** 발표 추진('24년 5만호, '25년 3만호)
 - * 수도권 중심으로 '24년 신규택지 2만호 발굴 추진 발표('24.1.10)
- '24년 5만호 중 **2만호**에 대해서는 **신혼·출산·다자녀가구**를 위한 분양·임대주택이 **최대 70%** 공급되도록 추진
 - * 저출생 추세 반전을 위한 대책('24.6.19, 저출산고령사회위원회)
- '25년에도 지자체 및 관계부처 협의 등 후보지 지정 관련 절차를 신속하게 추진하여 **발표 시기 조기화**
- **(투기방지)** 신규택지 발표 시('24.11월 예정)까지 서울 GB 전역, 서울 인접 수도권 지역 등을 **토지거래허가구역**으로 한시 지정
 - * 투기수요 차단을 위해 국토부·지자체 등 관계기관 합동 정밀기획조사 실시

② 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

- **(개요)** 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성* 제고 등을 통해 종전 3만호**에서 **2만호 이상 추가 확보**
 - * 도시기능 유지 범위 내에서 유보지 등 활용, 지자체 등 협의 통해 추가물량 적극 확보
 - ** 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 등 물량 3만호 확충 발표('23.9.26)
- 일조권·소음 영향 및 기반시설 용량, 상위계획(인구계획) 등 고려, **쾌적한 주거환경이 유지되는 범위 내에서 계획 변경**
- **(추진계획)** 지자체·관계기관 협의 등 선행절차를 거쳐 지구계획 변경(승인)하고 주택사업 승인 절차도 **조속 추진**

5 주택공급 여건 개선

1 공급규제 혁파 및 정책 지원 강화

- ◆ 주택공급을 가로막는 ‘손톱 밑 가시’를 꾸준히 발굴하여 개선해나가고, 인허가·착공 등 촉진을 위해 PF보증 확대, 지자체 협의회 운영 등 추진

① PF 보증 확대 등 유동성 지원

- 정상사업장의 원활한 자금 조달을 위해 PF대출 보증 공급 규모를 당초 대비 5조원 추가 확대(30→35조원)

* (現) HUG 17조원, 주금공 13조원 → (改) HUG 20조원, 주금공 15조원

② 주택건설 장애요인 해소

- (인허가 관리) 지자체 협의회 운영(광역) 및 권역별 점검회의*(기초)를 통해 주택공급 현황 점검 및 인허가 장애요인 해소

* 8월 중 서울시 25개 자치구를 시작으로 서울·경기·인천 등 수도권 지역 우선 실시

- 사업계획승인권자(광역·기초지자체) 대상으로 주택 인허가 절차 처리 과정에서 관계법령* 준수여부 확인

* 「주택법」, 「주택건설사업 기부채납 운영기준」 등

- 인허가 업무처리의 예측가능성 확보, 신속한 허가절차 진행 등을 위해 「주택건설사업 승인 업무매뉴얼」 등 지침 보완

- (PF조정위 강화) PF조정위원회의 조정 대상사업을 사업자 요청에 따라 필요시 민간 개발사업까지 확대(現 민·관 공동시행자 등 限)

* 조정위 기능 확대, 정보 관리 등을 내용으로 「부동산개발사업관리법」 제정안 발의('24.9)

③ 주택공급 규제 완화

- (면적제한) 수요가 많은 중소형평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60→85㎡ 이하)

- **(인수가격)** 소규모정비사업 등 용적률 완화에 따라 건설해야 하는 임대주택 인수가격 상향(표준건축비→기본형건축비 80%)

* 조합은 완화 용적률의 50%를 공공임대주택으로 공공(지자체·공기업)에 매각 의무

- **(용도지역)** 노후·저층주거지의 정비 활성화를 위해 소규모 주택 정비사업 관리지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용

* (現) 관리지역 내 일반주거지역에 한해 1단계만 상향 가능
 (改) 일반주거지역·전용주거지역 모두 2단계 이상, 최대 준주거까지 상향 허용

2

지방 미분양 해소

◆ 지방 주택건설사업 정상화를 위해 **CR리츠, 지방 미분양 보증** 등을 활용하여 **미분양을 해소**하고, 지방의 신규 주택 공급 여력을 확보

1 지방 미분양 CR리츠 본격 도입 (9월 중 출시)

- **(개요)** 시행·시공사 및 재무적 투자자(FI)가 투자한 리츠가 지방 미분양 주택을 매입·운영하여 미분양 리스크를 해소

미분양 CR 리츠 구조 예시



- **(지원내용)** CR리츠가 미분양을 임대 운영하는 동안 사업성을 확보할 수 있도록 취득세·종부세 세제지원(관련세법 시행령 개정 완료)

- CR리츠가 미분양 주택을 담보로 대출 시 **조달 금리를 낮출** 수 있도록 HUG 모기지 보증 가입 허용(HUG 내규 개정 완료, 7.26)

* 모기지 보증 가입 시 전세보증금반환보증도 의무 가입하여 임차인 보호 지원

- **(추진과제)** 9월 중 미분양 CR리츠 출시 → 지방 미분양 본격 해소

* 업계 등 수요조사('24.4) 결과, 약 5천호 매각 수요('24.6월 기준 지방 준공후 미분양 1.2만호)

- 리츠 신속 등록을 지원하고, 모기지 보증 심사 절차 중 리츠 신용 평가 및 미분양 주택 감정평가는 보증 신청 前이라도 우선 진행
- 리츠가 주택 소유권을 확보하는 즉시 담보 신탁 등 후속 절차를 진행하여 총 심사 소요기간을 2주 이내로 단축

CR 리츠 등록 및 모기지 보증 절차

| 리츠 등록 | ▶ | 사전 심사 | ▶ | 보증 신청 | ▶ | 보증 심사 | ▶ | 보증 승인 |
|---|---|--|---|---|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 등록 심사 (국토부) ■ 금융위 협의 (국토부) | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 리츠 신용평가 (HUG) ■ 주택 감정평가 (HUG 또는 리츠) | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 소유권 확보(CR 리츠) ■ 보증 신청 (CR 리츠) | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 보증 심사 (HUG) ■ 담보 신탁 (HUG) | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 보증 승인 (HUG) |
| | | 3~4일 소요 | | 1~2일 소요 | | 6~7일 소요 | | 1일 소요 |

② 지방 준공전 미분양 PF 보증 지원 확대

- 지방 미분양 애로가 있는 주택건설사업자를 위해 HUG 미분양 PF 대출 보증한도 한시 확대*

* (現) 전용면적 85㎡ 이하의 분양가의 70% 지원, 85㎡ 초과는 분양가의 60% 지원
 (改) 전용면적 구분없이 최대 70% 지원(~'25.12월)

- 시공사별 최대 미분양 PF 대출 보증한도도 한시 확대*

* (現) HUG 신용등급 BBB- 이상 3천억원, CC 이상 2천억원
 (改) HUG 신용등급 BBB- 이상 5천억원, CC 이상 3천억원(~'25.12월)

③ 지방 준공후 미분양에 대한 세 부담 경감

- (사업자) 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용* 시 주택 건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면

* '24.1~'25.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '25.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25% + 조례 25%)

- (구입자) 기존 1주택자가 '25.12월까지 지방 준공 후 미분양 주택*을 최초로 구입 시 1세대 1주택 특례**(양도세·종부세) 적용

* '24.1~'25.12월 준공된 취득가격 6억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하의 준공후 미분양 주택
 ** 양도세 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80%, 종부세 12억원 기본공제 등

6 건전한 부동산 시장 환경 조성

- ◆ 부동산 거래질서를 교란하는 **불법행위**와 **불공정행위**를 차단하고, 토지 거래허가구역 **사후이용 실태조사**를 통해 부동산 거래 건전성을 확보

① 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 기획조사 실시

* (참여) 국토부(주관), 금융위, 금감원, 국세청, 지자체(서울·경기·인천), 부동산원, HUG

- (조사지역) 서울·수도권 쏠 지역
- (조사기간) '24.8 ~ 12월
- (조사대상) '24년 주택 거래 중 자금조달계획 적정성이 의심되거나 허위신고 등 불법행위가 의심되는 거래건 전체
- (조치계획) 불법행위 확인 시 국세청·경찰청·금융위 등에 통보하여 혐의 확정시 과태료 부과, 탈루세액 징수 등* 조치

* (국세청) 탈세분석, 미납세금 및 가산세 추징 / (금융위) 대출분석 및 회수, 신규대출 제한 (경찰청) 부동산실명법, 공인중개사법 위반 사항 형사처벌

② 서울 GB 및 인접지역 정밀 기획조사 실시

- (조사지역 및 기간) 서울 GB 및 인접지역, '24.8 ~ '25.3월
- (조사대상 및 조치계획) 대책 발표일 ~ 신규택지 후보지 발표 시까지 토지 거래분 중 이상거래를 조사하여 관계기관 통보 등 조치

③ 토지거래허가구역 이용실태 조사 실시(서울시)

- (조사지역) 서울 관내 토지거래허가구역
- (조사기간) '24.9 ~ 10월
- (조사대상) 서울 도심지 내에서 토지거래계약을 허가받은 거래건 ('24년 정기조사에서 사후이용 실태조사가 완료된 건 제외)
- (조치계획) 서울시 등이 사후이용 실태조사를 실시하고, 당초 허가한 이용 의무대로 불이행 시 이행명령, 이행강제금 부과 등 조치

IV. 기대효과

① 국민 선호도 높은 입지에 양질의 우량주택 21만호^{+a} 추가 공급

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|--|---|-----------------------------------|
| 신규택지 <small>서울수도권</small> 8만호 신규발굴 ('24~'25년) | + | 토지 효율성 제고 <small>수도권</small> 2만호 ⁺ 추가확대 ('25~'29년) | + | 신축매입 <small>수도권 위주</small> 11만호 매입·입주 ('24~'28년) | + | 무제한 신축매입 <small>서울</small> 무제한 매입·입주 ('24년~) | ⇒ | 수도권 21만호^{+a} 추가공급 |
|---|---|---|---|--|---|--|---|-----------------------------------|

| | |
|------------------|--|
| 신규택지 | ▶ 서울을 포함한 우수한 입지의 수도권 신규택지 8만호를 신규 발굴하고, 지구 지정 등 본격적인 행정 절차를 신속하게 추진 |
| 토지 효율성 제고 | ▶ 기존에 추진 중인 3기 신도시 등 공공택지에 대해 유보지 활용 등 토지이용을 효율화하여 2만호 이상 추가 확대 |
| 신축매입 | ▶ 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공이 신축매입주택 11만호를 공급하고, 서울은 무제한 으로 매입하여 공급 |

② 기 추진 중인 사업들의 소요기간을 대폭 줄여 21.7만호 조기공급

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|------------------------|
| 정비사업 <small>서울</small> 13만호 조기착공 ('24~'29년) | + | 1기 신도시 <small>수도권</small> 4.6만호 조기착공 ('27~'29년) | + | 매입확약 <small>수도권</small> 3.6만호 조기착공 ('25년) | + | 先분양 전환 <small>수도권</small> 0.5만호 조기분양 ('24년) | ⇒ | 수도권 21.7만호 신속공급 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|------------------------|

| | |
|---------------|--|
| 정비사업 | ▶ 「재건축·재개발 촉진법(특례법)」 제정을 통해 사업기간을 단축하고, 사업성을 대폭 강화하여 서울 정비구역에서 '29년까지 13만호 조기 착공 |
| 1기 신도시 | ▶ 「1기 신도시 선도지구」 지정, 용적을 상향, 각종 금융·정책지원, 안전진단 면제 등 전폭적인 공공지원을 통해 '29년까지 4.6만호 조기 착공 |
| 매입확약 | ▶ 민간에 분양된 공공택지에 대해서 '25년 착공을 조건으로 LH가 미분양 매입확약을 제공함으로써 '25년까지 3.6만호 조기 착공 유도 |
| 先분양 전환 | ▶ 後분양을 조건으로 민간에 분양된 공공택지에 대해서 先분양 전환을 허용함으로써 '24년 내 0.5만호 조기 분양 유도 |

이번 주택공급 확대방안을 통해 향후 6년간 수도권에 42.7만호^{+a}의 우량주택을 공급하여 국민들에게 안정적 주택공급에 대한 확신을 제공

V. 향후 추진계획

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|---|------------------------------|--------|-------------------|
| 세부 추진과제 1. 도심 내 아파트 공급 획기적 확대 | | | |
| ① 정비사업 속도 제고 및 부담 경감 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 계획 통합처리 등 절차 간소화 | 재건축·재개발 촉진법 제정안·도시정비법 개정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| | 도시정비법 시행령 개정 | '24.11 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 합동조정회의 신설 등 인허가 지원 | 재건축·재개발 촉진법 제정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 공공관리 강화 | 재건축·재개발 촉진법 제정안·도시정비법 개정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 분쟁 신속조정 | 재건축·재개발 촉진법 제정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| | 정비사업 계약기준 개정 | '24.11 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 대출보증 규모 확대 | HUG 내규 개정 및 업무처리기준 마련 | '24.8 | 국토교통부 주택기금과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 분담금 납부시 주택연금 활용 | 한국주택금융공사법 시행령 개정 | '24.12 | 금융위원회 금융정책과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 재건축사업자(조합)·조합원 취득세 감면 | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.9 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 최대용적률 추가 허용 | 재건축·재개발 촉진법 제정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 인수가격 상향 | 도시정비법 개정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| | 소규모정비법 개정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 건축물 높이제한 및 공원녹지 확보기준 완화 | 재건축·재개발 촉진법 제정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택정비과 |
| ② 1기 신도시 등 노후계획도시 정비 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 기본방침·1기 신도시별 기본계획 공개 | 기본방침·기본계획 공개 | '24.8 | 국토교통부 도시정비기획과 지자체 |
| <ul style="list-style-type: none"> 1기 신도시 선도지구 선정 | 제안서 접수 및 선정 | '24.11 | 국토교통부 도시정비기획과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 노후계획도시 정비 기본계획 수립 | 기본계획 수립 | '24.12 | 국토교통부 도시정비기획과 지자체 |
| 세부 추진과제 2. 빌라 등 非아파트 시장 정상화 | | | |
| ① 공공 신축매입 공급 확대 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 신축매입 규모 확대 | LH 사업자 추가 모집 공고 | '24.8 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 매입약정 체결기간 단축 | LH 업무기준 개선 | '24.8 | 국토교통부 주거복지지원과 |

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|---|-------------------------------|--------------|---------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 주택 철거·준주택 건설 시 취득세 중과배제 | 지방세법 시행령 개정 | '24.12 | 행정안전부 부동산세제과 |
| <ul style="list-style-type: none"> PF 특약보증 가입시 대출 지원 | HUG 내규 개정 및 대출 전담은행 MOU 체결 | '24.8 | 국토교통부 주택기금과 주거복지지원과 |
| ② 분양전환형 신축매입 신규 도입 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 최소 6년 임대 후 분양전환 매입임대 도입 | 매입임대업무처리지침 개정 | '24.9 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| ③ 非아파트 시장기반 정상화 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화 | 지방세법 시행령 개정 | '24.12 | 행정안전부 부동산세제과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 단기등록임대 도입 | 민간임대주택법 개정안 발의 | '24.6 기발의 | 국토교통부 민간임대정책과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 임대사업자 취득세·재산세 감면 일몰기한 연장 | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.9 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 임대형기숙사 취득세·재산세 감면 | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.9 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 소형주택 구입시 세제 상 주택수 제외 | 소득세법 시행령· 증부세법 시행령 개정 | '24.12 | 기획재정부 재산세제과 |
| | 지방세법 시행령 개정 | '24.12 | 행정안전부 부동산세제과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 생애최초 구입시 취득세 감면 한도 확대 | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.9 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 청약 무주택 인정기준 완화 | 주택공급규칙 개정 | '24.11 | 국토교통부 주택기금과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 임대인 정보제공 확대 | 주택도시기금법 개정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 주택기금과 |
| ④ 뉴:빌리지 사업 본격 추진 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 자율주택정비사업 기금용자 지원 및 용적률 완화 | 기금운용계획 변경 | '24.11 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| | 소규모주택정비법 개정안 발의 | '24.9 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 신축매입약정 심사 시 가점 부여 | LH 업무기준 개선 | '24.8 | 국토교통부 주거복지지원과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 선도사업 선정 및 기반·편의시설 국비지원 | 선도사업 공모 착수 | '24.9 | 국토교통부 도시활력지원과 |
| ⑤ 非아파트 공공임대 추가 공급 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 든든전세주택 유형 신설 | HUG 내규 개정 | '24.8 | 국토교통부 주택기금과 |
| <ul style="list-style-type: none"> 非아파트 전세임대 확대 공급 | 전세임대 업무처리지침 개정 | '24.9 | 국토교통부 주거복지지원과 |

| 추진과제 | 조치사항 | 일정 | 소관부서 |
|--|--------------------------|--------|----------------------|
| 세부 추진과제 3. 기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여 | | | |
| ▪ 수도권 공공택지 미분양 매입확약 제공 | 희망업체 선정 | '24.8 | 국토교통부 토지정책과 |
| ▪ 매입임대 종부세 합산배제 요건 완화 | 종부세법 시행령 개정 | '24.12 | 기획재정부 재산세제과 |
| ▪ 후분양 조건부 공공택지 선분양 허용 | 방침결정 및 행정지시 | '24.8 | 국토교통부 부동산개발산업과 |
| ▪ 신도시 공공리츠 도입 기반 마련 | 분리과세대상 타당성 평가 신청 | '25 | 국토교통부 공공택지관리과 |
| ▪ 광명시흥 등 3개 지구 지방공사 참여 확대 | 지방공사 참여 비율 결정 | '25 | 국토교통부 공공택지관리과 |
| ▪ 민간공동 택지조성사업 | 공공주택특별법 시행령 개정 | '25 | 국토교통부 공공택지기획과 |
| 세부 추진과제 4. 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대 | | | |
| ▪ 신규택지 후보지 발표 | 후보지 발표 | '24.11 | 국토교통부 공공택지기획과 |
| ▪ 수도권 공공택지 토지이용 효율성 제고 | 지구계획 변경 신청 | '24.9 | 국토교통부 공공택지관리과 |
| 세부 추진과제 5. 주택공급 여건 개선 | | | |
| ▪ 인·허가 처리절차 개선 | 주택건설사업 업무매뉴얼 보완 | '24.8 | 국토교통부 주택건설공급과 |
| ▪ PF 조정위 대상 민간 개발사업 확대 | 부동산개발사업관리법 제정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 부동산투자제도과 |
| ▪ 도시형생활주택 면적 제한 완화 | 주택법 시행령· 주택건설기준 규정 개정 | '24.11 | 국토교통부 주택건설공급과 |
| ▪ 소규모정비사업 임대주택 인수가격 및 용도지역 상향 | 소규모주택정비법 개정안 발의 | '24.9 | 국토교통부 도심주택공급협력과 |
| | 소규모주택정비법 시행령 개정 | '24.11 | |
| ▪ 지방 미분양 CR리츠 도입 | CR리츠 출시 | '24.9 | 국토교통부 부동산투자제도과 |
| ▪ 준공전 미분양 PF 대출 보증한도 확대 | HUG 내규 개정 | '24.8 | 국토교통부 주택기금과 |
| ▪ 준공후 미분양 임대주택 활용 시 원시취득세 감면, 구입시 1세대1주택 특례 | 조세특례제한법 개정안 발의 | '24.9 | 기획재정부 재산세제과 |
| | 지방세특례제한법 개정안 발의 | '24.9 | 행정안전부 지방세특례제도과 |
| 세부 추진과제 6. 건전한 부동산 시장 환경 조성 | | | |
| ▪ 수도권 주택거래 합동 현장점검 및 이상거래 기획조사 실시 | 현장점검 및 기획조사 실시 | '24.8 | 국토교통부 부동산소비자보호기획단 |
| ▪ 서울GB 및 인접지역 정밀 기획조사 | 기획조사 실시 | '24.8 | 국토교통부 부동산소비자보호기획단 |
| ▪ 토지거래허가구역 이용실태 조사 | 합동조사반 편성 | '24.9 | 서울특별시 토지관리과 |