

발 간 등 록 번 호

11-1613000-000202-10

www.molit.go.kr

2024년도 주택업무편람

2024. 11

Ministry of Land,
Infrastructure and Transport



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	22

II 주요 업무내용

II-1. 주택정책 부문	31
1. 주택정책의 방향	33
2. 주택의 구분	35
3. 주택 전매제한 제도	39
4. 거주 의무제도	46
5. 주택의 규모별 공급 제도	48
6. 분양가 제한 제도	52
7. 후분양제도 활성화	61
8. 주택공급 제도	63
9. 주택조합 제도	69
10. 투기과열지구 지정제도	73
11. 조정대상지역 지정제도	78
12. 재건축 초과이익 환수 제도	85
13. 재건축 안전진단 제도	88
14. 주거실태조사	90
15. 주택 관련 세제현황	96
16. 미분양관리지역 제도	100
17. 임대차 제도 운영	101
18. 토지거래허가제도	103
19. 주택분야 국제협력	106



II-2. 주택건설 및 주택정비 부문 111

1. 주택건설사업	113
2. 주택건설기준	116
3. 공동주택관리	118
4. 주택임대관리업	123
5. 주택건설공사 감리제도	126
6. 도시형 생활주택	129
7. 재개발사업	137
8. 재건축사업	140
9. 주거환경개선사업	145
10. 도심 공공주택 복합사업	148
11. 소규모주택정비사업	149
12. 재정비촉진사업	150
13. 에너지절약형 친환경주택(「그린홈」) 건설사업	154
14. 공업화주택 인정 및 건설 촉진	158
15. 공동주택 리모델링	163
16. 공동주택 성능등급 표시	165
17. 장수명 주택 건설사업	168
18. 건강친화형 주택 건설기준	170
19. 층간소음 사후확인제(바닥충격음 성능검사)	173

II-3. 택지 및 신도시 개발 부문 177

1. 택지개발사업	179
2. 택지개발사업 추진현황	201
3. 신도시 현황	204

Contents

Ⅱ-4. 주거복지 부문	209
1. 주거복지 정책 개요	211
2. 주거급여 제도 개요	216
3. 공공주택 정책 개요	219
4. 공공주택 공급실적 및 계획	221
5. 공공분양 뉴:홈 개요 및 계획	222
6. 신혼희망타운 제도	223
7. 영구임대주택 제도	224
8. 국민임대주택 제도	225
9. 행복주택 제도	227
10. 일자리연계형주택	229
11. 고령자복지주택	230
12. 통합공공임대주택	231
13. 기존주택 등 매입임대주택	232
14. 기존주택 전세임대주택	242
15. 노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선사업	247
16. 임대주택 등록 제도	248
17. 공공지원 민간임대주택 정책 개요	251
18. 민간임대주택에 관한 특별법 주요 개정 내용	265
19. 사회주택	272
20. 집주인 임대주택사업	275
21. 신혼부부 주거지원(공급, 대출)	277
22. 청년주택드림 청약통장	280
23. 출산가구 주거지원	282
24. 신규 공공택지 공급 계획	286
25. 청년특화주택	287
26. 신유형 장기임대 육성방안	288
27. 실버스테이 도입	290



Ministry of Land, Infrastructure and Transport

II-5. 주택도시기금 부문 291

- 1. 주택도시기금 293
- 2. 국민주택채권 302
- 3. 내집마련 디딤돌 대출 312
- 4. 공유형 모기지 314
- 5. 버팀목 전세자금 대출 316
- 6. PF보증 318

II-6. 전세사기 피해지원 321

- 1. 전세사기 대책 323
- 2. 전세사기피해지원위원회 329
- 3. 전세피해지원센터 331
- 4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 334

Contents

Ⅲ 주요 통계

1. 주택보급률 관련	339
2. 주거실태조사	342
3. 2023 인구주택총조사 관련	344
4. 주택가격 동향	348
5. 주택건설 관련	349
6. 임대주택 관련	376
7. 미분양 관련	382
8. 주택도시기금 관련	384
9. 국민주택채권 발행 현황	395
10. 주택청약 관련 입주자저축 현황	396
11. 공공택지 확보 및 공급 관련	398
12. 주거환경개선사업 현황	400
13. 재개발사업 현황	402
14. 재건축사업 현황	405
15. 공동주택 관련	408
16. 주택사업자 등록 관련	411
17. 주택도시보증공사 관련	412
18. 외국인 주택 소유현황 통계	414

※ 편람의 내용과 수치 등은 별도의 시점 표기가 없는 경우 2023년 말 기준으로 작성되어 있습니다.

2024년
주택업무편람

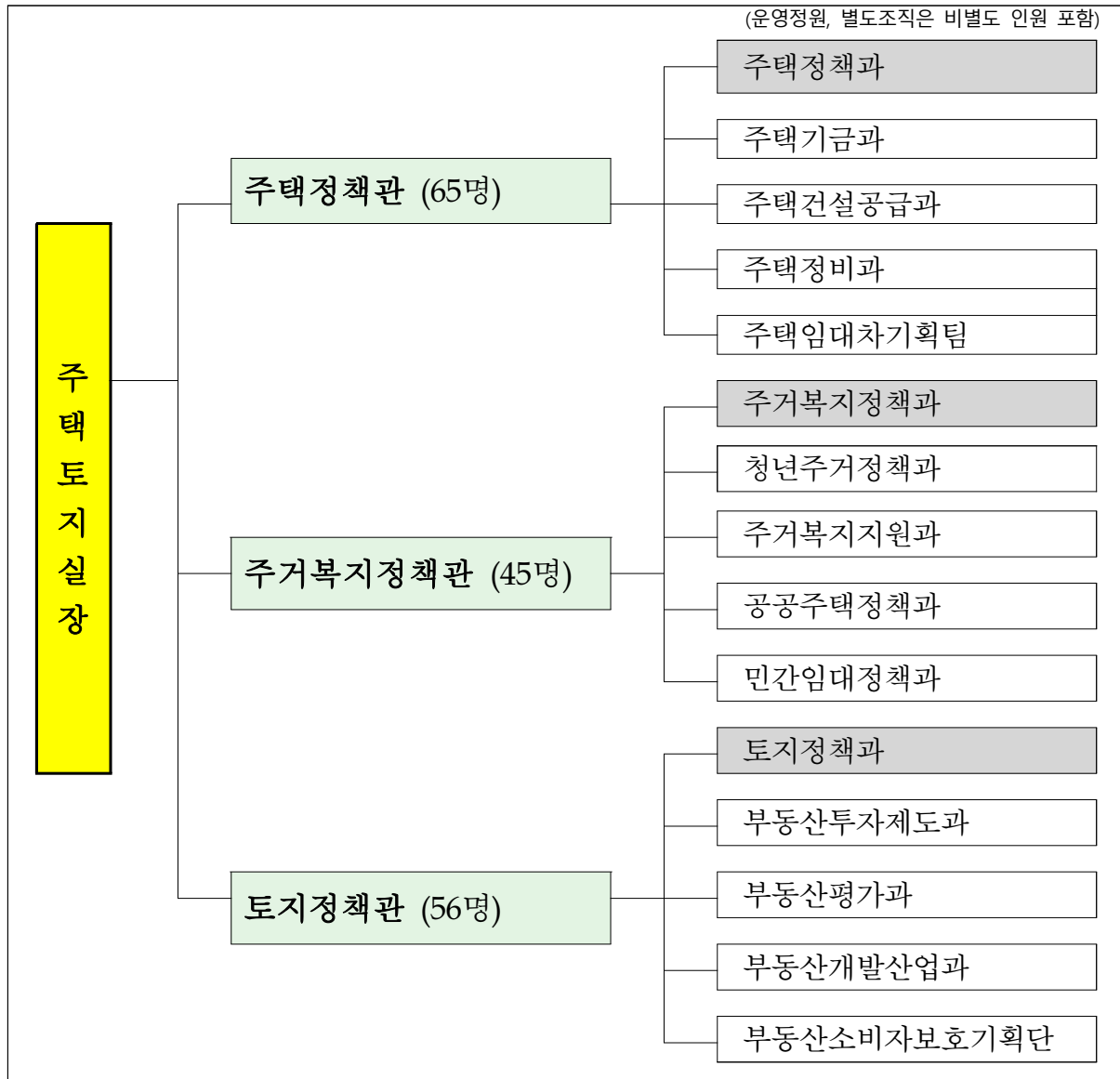
I

일반현황

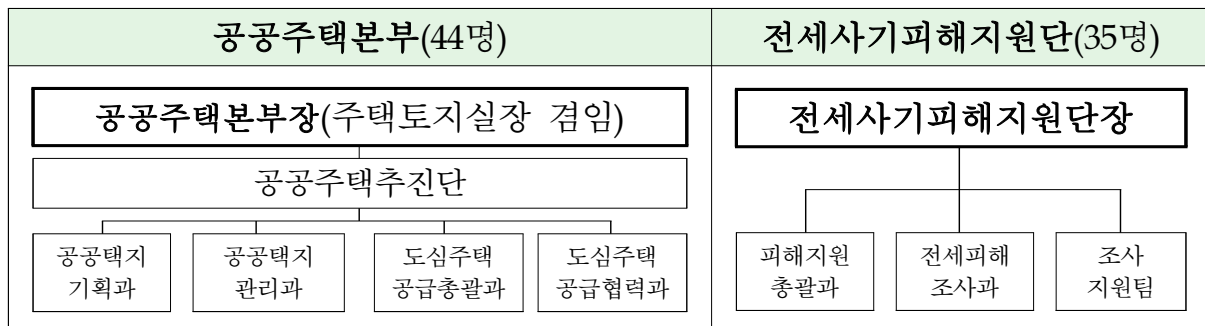
1. 조직 및 주요업무.....	3
2. 산하기관 및 관련기관.....	7
3. 주택 관련 법률.....	8
4. 주택분야 예산.....	11
5. 주택분야 정부위원회.....	13
6. 조직 연혁.....	22

1. 조직 및 주요업무

◆ 1실장, 3정책관, 14 부서(과·기획단·팀) / 운영정원 166명



◆ 별도조직 : 1본부, 1지원단



□ 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
- 주택임대차기획팀 : 임대차 정책 및 제도 운영, 법령개정, 임대차정보시스템 (RHMS) 구축 및 운영, 임대차 시장 동향·통계 관리

◆ 주거복지정책관

- 주거복지정책과 : 주거복지 정책 총괄, 주거복지 중·장기 계획 수립, 고령화 대응 주거지원, 주거취약계층 주거상향 지원, 최저주거기준 등
- 청년주거정책과 : 청년주거 정책 총괄, 저출산 주거대책 총괄, 청년·신혼 부부 주거지원, 청년주거 전담조직 운영, 청년월세 등 청년 주거비 지원 등
- 주거복지지원과 : 매입임대주택 및 전세임대주택 공급 총괄, 주거급여 관련 제도 총괄, 분양전환 공공임대주택 제도 운영 등

- 공공주택정책과 : 공공임대 공급 계획 및 공급 총괄, 공공주택 공급기준 및 입주기준 관리, 공공주택 소득자산 기준 관리, 노후 공공임대 리모델링 사업 등
- 민간임대정책과 : 민간임대 정책 총괄·홍보, 공공지원형 민간임대주택 공급 총괄, 민간임대주택 법령 운영 등

토지정책관

- 토지정책과 : 토지정책 수립, 부동산서비스산업 발전계획 수립·시행, 토지 거래허가 및 개발이익 환수제도 운용, 토지 보상제도 및 부동산거래 신고제 운용, 외국인토지제도 운용, LH 지도·감독 등
- 부동산투자제도과 : 부동산투자회사제도 및 부동산금융제도의 운용
- 부동산평가과 : 표준지·표준단독주택·공동주택의 가격공시, 감정평가 제도의 운용, 한국부동산원 및 한국감정평가협회 지도·감독 등
- 부동산개발산업과 : 택지개발촉진 법령 운용, 택지수급계획 및 택지정보 시스템 구축·운영, 공공디벨로퍼 육성, 부동산중개업 및 공인중개사제도 운용, 임대동향 조사 등
- 부동산소비자보호기획단 : 부동산 실거래 및 자금출처 조사, 부동산 시장 범죄행위 수사, 부동산거래질서교란행위·불법행위 정보수집·분석

공공주택추진단

- 공공택지기획과 : 공공주택 주요 정책 수립 총괄, 공공주택 특별법령 운영 및 제도개선, 공공주택지구 후보지 발굴 및 신규 공공주택지구 지정, 후보지 분석시스템, 공공분양 사전청약 등
- 공공택지관리과 : 수도권 공공주택지구 지구계획·공공주택건설사업계획 승인 및 광역교통개선대책 수립, 국공유지 활용 공공주택사업, 공공주택 통합심의위원회 및 중앙건축심의위원회 운영 등

- 도심주택공급총괄과 : 도심 공공주택 복합사업 · 주거재생혁신지구 사업 추진 및 관계 법령 제도개선, 쪽방촌 정비사업 및 제도개선 등
- 도심주택공급협력과 : 소규모주택정비법령 운영 및 제도개선, 소규모주택 정비사업 사업비 용자지원, 빈집 정책 및 제도개선, 주택사업계획(수도권 공공주택지구 외 및 비수도권) 승인, 공공주택지구(비수도권) 지구계획 승인 등

전세사기피해지원단

- 피해지원총괄과 : 전세사기 피해지원 정책 수립 및 제도 운영, 교육 및 홍보, 전세사기 피해지원특별법 운영 총괄, 피해지원위원회 운영 등
- 전세피해조사과 : 피해조사 총괄, 경·공매 유예 조치, 위원회 상정 안전 선정 및 작성, 조사 매뉴얼 작성 및 관리
- 조사지원팀 : 피해조사(서울), 경·공매 유예 조치, 결정문 송달 등 후속 조치, 피해자 조사 및 관리시스템 구축 및 운영

2. 산하기관 및 관련기관

☐ 산하기관

소 관	산하기관
주택정책관(1)	주택도시보증공사('99.4 설립) : 사장 유병태
주거복지정책관(1)	주택관리공단('98.9 설립) : 사장 허종길 직무대행
토지정책관(2)	한국토지주택공사('09.10.1 설립) : 사장 이한준
	한국부동산원('69.4.25 설립) : 원장 손태락

☐ 관련기관

소 관	관련기관
주택정책관(5)	한국주택협회('93.3 설립) : 회장 윤영준
	대한주택건설협회('93.3 설립) : 회장 정원주
	대한주택관리사협회('92.5 설립) : 회장 하원선
	한국도시정비협회('10.8 설립) : 회장 이승민
	대한도시정비관리협회('11.5 설립) : 회장 임종수
주거복지정책관(1)	한국주택임대관리협회('16.1 설립) : 회장 이상무
토지정책관(6)	한국감정평가사협회('90.1 설립) : 회장 양길수
	한국공인중개사협회('86.3 설립) : 회장 이종혁
	한국부동산개발협회('08.4 설립) : 회장 김승배
	한국리츠협회('10.12 설립) : 회장 정병윤
	한국부동산리츠투자자자문협회('14.1 설립) : 회장 모현숙

3. 주택 관련 법률

법률명	제정일	주요내용	담당부서
주거기본법	'15.6.22. ('15.12.23)	- 주거정책 기본원칙 설정 - 주거종합계획 수립 - 주거복지전달체계 구축 및 주거복지 전문인력 양성	주택정책과 주거복지정책과
주택법 (구 주택건설촉진법)	'72.12.30. ('73.1.15.)	- 주택의 건설 및 공급 - 분양가상한제 등 주택시장관리	주택정책과 주택기금과 주택건설공급과 주택정비과
주택도시기금법	'15.1.6 ('15.7.1)	- 주택도시기금 설치 및 운용 - 주택도시보증공사 설립운영	주택기금과
공동주택관리법	'15.8.11. ('16.8.12.)	공동주택 관리지원, 체계, 분쟁조정 등 관리에 관한 사항	주택건설공급과
도시 및 주거환경정비법	'02.12.30 ('03.7.1)	주택재개발·재건축사업 등 정비사업의 시행방법 및 절차	주택정비과
도시재정비 촉진을 위한 특별법	'05.12.30 ('06.7.1)	- 재정비촉진지구의 지정 및 계획 수립 - 기반시설 설치비용 지원	주택정비과
재건축초과이익 환수에 관한 법률	'06.5.24 ('06.9.25)	- 재건축부담금 산정, 납부 - 부담금 징수 및 배분	주택정비과
주택임대차보호법	'81.3.5 ('81.3.5)	- 계약갱신 요구권 - 전월세 상한제	주택임대차기획팀 (법무부 공동)
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	'12.2.22 ('12.8.23)	- 주거약자에 대한 주거지원 계획 수립 - 주거약자용 임대주택 공급	주거복지정책과
주거급여법	'14.1.24 ('15.1.1)	주거급여 수급권자의 범위, 지급 기준 등 주거급여실시에 필요한 사항	주거복지지원과
공공주택 특별법 (구 국민임대특별법)	'03.12.31. ('04.7.1.)	- 공공주택 공급·관리계획 수립 - 공공주택건설, 운영·관리	공공주택정책과 주거복지지원과 공공택지기획과 도심주택공급총괄과
민간임대주택에 관한 특별법(구 임대주택법)	'84.12.31 ('85.1.31)	- 민간임대주택의 공급 및 관리 - 주택임대사업자 및 주택임대관리업에 등록	민간임대정책과

법률명	제정일	주 요 내 용	담당부서
부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법	'07.1.19. ('07.4.20.)	• 임차인 보호대책 수립 • 부도임대주택 매입사업 절차 • 재정 및 주택도시기금 지원	주거복지지원과
장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	'09.3.25 ('10.1.1.)	• 입주자 삶의 질 향상 기본계획 수립·시행 • 노후 임대주택 리모델링·재건축·재정비 사업 실시	주거복지지원과
개발이익 환수에 관한 법률	'89.12.30. ('90.1.1.)	• 개발부담금 대상사업 및 납부의무자 • 부과기준 및 부담률, 개발부담금 부과·징수 등	토지정책과
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	'62.1.15 ('62.1.1.)	• 공익사업의 준비, 협의·수용에 의한 취득 또는 사용, 손실보상, 이의신청, 환매권 등	토지정책과
한국토지주택공사법	'09.5.22 ('09.10.1.)	• LH 설립목적, 자본금, 사업범위 • LH 자금조달 및 손익금처리 • 토지매입 및 공급 등	토지정책과
부동산서비스산업 진흥법	'17.12.19 ('18.6.20.)	• 부동산서비스산업 진흥 기본계획 수립, 부동산 정보 공개 시책, 융·복합 부동산 서비스산업 지원	토지정책과
부동산 거래신고 등에 관한 법률	'16.1.19 ('17.1.20.)	• 부동산 거래신고 제도, 외국인 부동산 등 취득 신고 및 허가, 토지거래허가 제도, 주택임대차 신고	토지정책과
공인중개사법	'83.12.30 ('84.4.1.)	• 중개업의 개설 등록 및 개업 공인중개사 준수사항, 공인중개사의 자격시험과 교육 등에 관한 사항	부동산개발산업과
부동산투자회사법	'01.4.7 ('01.7.1.)	• 부동산투자회사의 설립 및 영업인가와 자산운용 방법 및 투자자 보호 등에 관한 사항	부동산투자제도과
상가건물임대차 보호법	'02.8.26 ('02.8.26)	• 상가건물 임대차에 관한 민법의 특별법으로 대항력, 계약갱신, 임대차 기간 등 임차인 보호 관련 사항	부동산개발산업과 (법무부 공동)
감정평가 및 감정평가사에 관한 법률	'16.1.19 ('16.9.1)	• 감정평가 및 감정평가사 제도, 감정평가사시험, 자격 운영, 감정평가업 운영 및 감정평가사협회 지도·감독	부동산평가과

법률명	제정일	주요내용	담당부서
부동산 가격공시에 관한 법률	'89.4.1 ('89.7.1.)	토지·주택·비주거용 부동산의 적정가격 공시 및 관련 절차 규정, (중앙, 지방) 부동산가격공시위원회 운영, 공시가격 현실화계획 수립 근거	부동산평가과
한국부동산원법	'16.1.19. ('16.9.1.)	한국부동산원의 조직구성 및 운영, 한국 부동산원 업무범위 및 지도·감독	부동산평가과
건축물의 분양에 관한 법률	'04.10.22. ('05.4.23.)	비주거용 건축물 분양 시 적용되는 신고 요건·절차, 분양원칙 및 전매제한 등 분양제도	부동산개발산업과
공공토지의 비축에 관한 법률	'09.2.6 ('09.2.6)	공공토지비축계획 수립, 공공토지비축 심의위원회, 토지은행 설립, 공공토지 비축절차, 비축토지의 관리·공급	부동산개발산업과
부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률	'07.5.17 ('07.11.18.)	부동산개발업의 등록 및 등록사업자의 보고의무 등 부동산개발업의 관리·육성	부동산개발산업과
택지개발촉진법	'80.12.31 ('81.1.1.)	주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리에 관한 특례 규정	부동산개발산업과
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	'13.6.4 ('13.12.5.)	주거재생혁신지구 지정 등	도심주택공급총괄과
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	'17.2.8 ('18.2.9)	방치된 빈집의 효율적인 정비 및 소규모 주택 정비 활성화	도심주택공급협력과
전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법	'23.6.1 ('23.7.2)	퇴거 전세사기 피해자의 주거안정 지원 및 전세사기피해지원위원회 운영	피해지원총괄과

4. 주택분야 예산

(단위 : 억원)

구 분	'24년
일반회계 + 기금	353,871
일반회계 합계	31,029
주택및주거동향조사	187
공동주택관리분쟁조정	20
하자심사분쟁조정위	27
주택청약시장관리	12
임대차분쟁조정위	73
재정비촉진사업지원(균특)	53
정비사업지원업무수행	22
청년전세 보증료지원	118
국토교통기술기반주거생활환경문제해결사업(R&D)	9
주거급여지원	27,424
청년월세한시특별	794
주택행정정보시스템운영(정보화)	56
주택공시가격조사	614
부동산서비스산업육성	11
부동산투자회사감독·검사	29
지가조사	894
부동산거래조사	358
개발부담금징수및관리	220
부동산종합정보시스템운영(정보화)	65

(단위 : 억원)

구 분		'24년
일반회계 + 기금		
주택기금 합계		365,825
임대주택지원(출자)		50,372
	다가구매입임대(출자)	24,343
	전세매입임대경상보조	1,453
	국민임대(출자)	1,174
	영구임대(출자)	823
	행복주택(출자)	5,288
	임대주택리츠(출자)	3,000
	통합공공임대출자	12,161
	노후공공임대주택 리모델링	2,130
임대주택지원(용자)		129,171
	국민임대(용자)	1,577
	공공임대(용자)	8,189
	집주인임대주택사업	650
	민간임대(용자)	14,770
	행복주택(용자)	8,383
	다가구매입임대(용자)	36,120
	전세임대(용자)	45,469
	통합공공임대(용자)	14,013
분양주택등지원(용자)		20,262
	위험건축물이주자금지원	70
	층간소음성능보강(용자)	27
	층간소음개선리모델링(용자)	12
	분양주택(용자)	20,153
구입전세자금지원(용자)		123,645
기타지출		24,676
	재건축초과이익자본이전	1
	주택금융신용보증출연	1,234
	이차보전	13,951
	위탁수수료(주택계정)	7,000
	기금운영비(주택계정)	2,488
이자상환		3
	주택채권이자상환	17,698
	청약저축이자상환	10,850

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, 33인)

☐ 전세사기피해지원단 소관

- 전세사기피해지원위원회 (위원장 : 민간, 30인)

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 주거 정책 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 60명 이내
 - 위원장 : 위원장 및 분과위원회의 위원장은 국토교통부장관이 임명
 - 위 원
 - 1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원장관이거나 이와 같은 직에 재직한 사람
 - 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 등록한 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 재직한 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 민간임대주택 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 공공지원 민간임대주택으로 등록하는 사업으로서 기금을 출자 등의 방식으로 지원하는 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 임대리츠관리팀장, 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)
 - 「건축법」에 다른 건축물의 건축 및 특별건축구역 지정 등 관련 사항
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
 - 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
 - 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서
 - 「산지관리법」에 따른 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획
 - 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지 사용계획
 - 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등
 - 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가 등
 - 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업
 - 「공공주택특별법」 제6조제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의한 사항
 - 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항
- 위원구성(공공주택특별법 제33조) : 위원장을 포함 33인 이하
 - 위원장 : 위촉직 중 호선
 - 위 원
 - 당연직 : 국방부, 농림축산식품부, 환경부, 행정안전부, 산림청, 국토교통부
고위공무원단 및 해당 주택지구 시·도 소속 3급 이상 공무원
 - 위촉직 : 민간위원 26인(시·도 도시계획위원 3인, 시·도 교육환경위원 2인 포함)

5-8. 전세사기피해지원위원회

- 설치근거 : 전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법 제6조
- 설치일자 : 2023. 6. 1.
- 주요기능 : 전세사기피해자 등 결정 및 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항 심의
- 심의내용(전세사기피해자법 제6조)
 - 전세사기피해자 등 결정
 - 경·공매의 유예·정지
 - 전세사기피해지원 정책에 관한 사항
- 위원구성(공공주택특별법 제6조) : 위원장을 포함 30인 이하
 - 위원장 : 위원장은 국토교통부장관이 임명
 - 위 원
 - 당연직 : 기재부, 법무부, 행안부, 금융위, 국토교통부
 - 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 주택토지 실장과 그 하부조직으로 주택정책관, 토지정책관, 국토정보 정책관 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 뉴스테이추진단 내 뉴스테이정책과로 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

- 2022. 12. 27 : 국토정보정책관 직제 개편
 - 주택토지실 국토정보정책관 → 국토도시실

- 2022. 12. 27 : 토지정책관 조직 개편
 - 부동산산업과 → 부동산투자제도과
 - 부동산개발정책과 → 부동산개발산업과
 - 부동산거래분석기획단 → 부동산소비자보호기획단

- 2023. 7. 2 : 전세사기피해지원단(피해지원총괄과, 전세피해조사과, 조사지원팀) 신설

- 2023. 9. 30. 공공주택본부 조직개편에 따라, 공공택지조사과를 폐지하고, 그 업무를 공공택지기획과 및 도심주택공급총괄과로 배분

- 2024. 1. 1. 주택정책관 주택임대차기획팀 신설

- 2024. 5. 28. 청년주거정책과 이관
 - 기획조정실 청년정책담당관 → 주택토지실 주거복지정책관 청년주거정책과

2024년
주택업무편람

Ⅱ

주요 업무내용

Ⅱ-1. 주택정책 부문	31
Ⅱ-2. 주택건설 및 주택정비 부문	111
Ⅱ-3. 택지 및 신도시 개발 부문	177
Ⅱ-4. 주거복지 부문	209
Ⅱ-5. 주택도시기금 부문	291
Ⅱ-6. 전세사기 피해지원	321

Ⅱ-1

주택정책 부문

1. 주택정책의 방향.....	33
2. 주택의 구분.....	35
3. 주택 전매제한 제도.....	39
4. 거주 의무 제도.....	46
5. 주택의 규모별 공급 제도.....	48
6. 분양가 제한 제도.....	52
7. 후분양제도 활성화.....	61
8. 주택공급 제도.....	63
9. 주택조합 제도.....	69
10. 투기과열지구 지정제도.....	73
11. 조정대상지역 지정제도.....	78
12. 재건축 초과이익 환수 제도.....	85
13. 재건축 안전진단 제도.....	88
14. 주거실태조사.....	90
15. 주택 관련 세제현황.....	96
16. 미분양관리지역 제도.....	100
17. 임대차 제도 운영.....	101
18. 토지거래허가제도.....	103
19. 주택분야 국제협력.....	106

1. 주택정책의 방향

☐ 제3차 장기 주거종합계획

비전	「희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 구현」
목표	■ 시장 기능 회복과 국민 주거생활권 확보 ■ 소외되는 국민이 없도록 촘촘한 주거복지 지원 ■ 국민 눈높이에 맞는 주거환경과 주거생활 구현

정책방향	추진전략
1. 주택시장 정상화를 통한 안정적 주택공급	■ 체계적이고 안정적인 주택수급 관리 ■ 선호도 높은 도심 주택공급 확대 ■ 국민이 원하는 다양한 주택공급 확대 ■ 우수한 정주 여건의 신도시 및 신규택지 조성 ■ 부동산 생산구조 혁신 ■ 부동산 산업 육성
2. 사각지대 없는 주거안전망 강화	■ 취약계층에 대한 주거복지 강화 ■ 무주택 서민을 위한 주거사다리 구축 ■ 안심하고 거주할 수 있는 임대차 시장 조성 ■ 지속가능한 주거 커뮤니티 활성화 유도
3. 저출생·고령화 등에 대응한 주거지원 패러다임 전환	■ 청년층 주거사다리 복원 ■ 저출생 극복을 위한 주거지원 강화 ■ 고령자 맞춤형 주거공간 확충 ■ 지방 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 주택관리 지원
4. 소득 4만불 시대에 걸맞는 미래 녹색 주거환경 조성	■ 기후변화 대응탄소중립 실현을 위한 미래형 주택공급 유도 ■ 재해 취약주택 해소 ■ 쾌적하고 편리한 주거환경 확보 ■ 신속 공급이 가능한 모듈러주택 확산 ■ 주택 관리체계 강화

☐ 2024년 주거종합계획

비 전	국민 주거안정 기반을 더욱 공고히 다지겠습니다
목 표	■ 수요 맞춤형 주택공급 확대 ■ 국민 주거안정 기반 공고화 및 주거사다리 복원 ■ 공정하고 투명한 부동산 시장질서 확립

2024년 중점 추진과제

1. 흔들림 없는 부동산 정상화 추진
2. 주택공급 활성화로 주거안정 기반 강화
3. 내 집 마련 기회 확대 및 거주비용 경감
4. 취약계층 등 주거안전망 강화 및 주거사다리 복원
5. 안전하고 품질높은 주거환경 구축
6. 공정하고 투명한 부동산 시장질서 구축 및 산업 육성

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. 주택법상 주택과 준주택의 구분

☐ 주 택(주택법 제2조제1호)

- 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지로 단독주택과 공동주택으로 구분
 - 단독주택 : 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
 - 공동주택 : 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택

☐ 준주택(주택법 제2조제4호)

- 주택법상 주택이 아니며, 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 뜻함
 - 준주택의 종류 : 기숙사·다중생활시설·노인복지주택·오피스텔

2-3. 주택법상 주택(단독주택·공동주택)의 세부분류

☐ 단독주택(주택법 제2조제2호)

- 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택 제외) 포함하며, 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로 구분
 - 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(주택법 제2조제3호)

- 공동주택 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 · 공동육아나눔터 · 작은도서관 · 노인복지시설(노인복지주택 제외) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항의 소형주택 포함하며, 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분
- 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)

2-3. 주택법상 주택과 관련한 용어

☐ 국민주택(주택법 제2조제5호)

- 국민주택규모 이하인 주택으로 국가·지방자치단체, LH 또는 지방공사가 건설하는 주택 또는 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

☐ 국민주택규모(주택법 제2조제6호)

- 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택 또는 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택

☐ 민영주택(주택법 제2조제7호)

- 국민주택을 제외한 주택

☐ 임대주택(주택법 제2조제8호)

- 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분

☐ 토지임대부분양주택(주택법 제2조제9호)

- 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택

☐ 세대구분형 공동주택(주택법 제2조제19호)

- 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택

☐ 도시형 생활주택(주택법 제2조제20호)

- 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(도시지역에 건설하는 소형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택)

☐ 에너지절약형 친환경주택(주택법 제2조제21호)

- 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택

☐ 건강친화형 주택(주택법 제2조제22호)

- 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택

☐ 장수명 주택(주택법 제2조제23호)

- 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 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
· 민영주택 : 당첨일부터 입주개시후 60일 · 국민주택 : 당첨일부터 입주개시후 6월 (수도권 2년, 별도고시)	· 근무 또는 생업상 사정으로 다른 행정구역으로 퇴거 · 상속으로 취득한 주택으로 이전 · 해외로 이주 또는 2년이상 해외 체류 등

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

구분	일시	주요내용
전매제한 도입	'81. 4. 7.	○ 국민주택 공급 받은 후 2년까지 제한
전매제한 완화	'82. 5. 20.	○ 국민주택 공급 받은 후 2년까지 제한 → 공급후 6월까지로 단축
전매제한 강화	'91. 8. 24.	○ 국민주택 공급받은 후 6월까지 제한 → 입주후 6월까지로 강화
	'92. 12. 8.	○ 국민주택 : 종전과 동일(입주후 6월) ○ 민영주택 : 소유권 이전등기후 60일까지
전매제한 완화	'94. 7. 30.	○ 미분양주택을 공급받아 임대하는 경우 허용
	'98. 4. 30.	○ 이혼으로 입주자 지위를 이전하는 경우 허용
	'98. 8. 27.	○ 중도금납부 곤란 내지 생계유지상 필요 (단, 수도권은 중도금 2회 납부시에 한함)
전매제한 폐지	'99. 2. 8.	○ 외환위기 후 전면폐지
전매제한 재도입	'02. 8. 26.	○ 투기과열지구내 중도금 2회 이상 납부하고 1년이 경과할 때까지
전매제한 강화	'03. 6. 7.	○ 투기과열지구내 소유권 이전등기시까지(5.9조치, 5.23대책)
	'04. 12. 28.	○ 수도권·충청권 제외한 지역에서는 분양계약후 1년경과시까지로 완화
	'05. 3. 9.	○ 분양가상한제 주택에 대해 수도권 과밀억제권역 및 성장관리권역에서는 5년, 기타 3년간 전매 제한 - 수도권 : 85㎡이하 5년, 85㎡초과 5년 - 지 방 : 85㎡이하 3년, 85㎡초과 3년
	'06. 2. 24.	○ 분양가상한제(공공택지) 주택 전매제한 확대 및 강화 (8.31대책) - 수도권 : 85㎡이하 5 → 10년 85㎡초과 5년(유지) - 지 방 : 85㎡이하 3 → 5년, 85㎡초과 3년(유지)
	'07. 9. 1.	○ 공공택지내 중대형과 민간택지내 주택(분양가 상한제 적용)의 전매제한 강화(1.11대책) - 수도권 : 공공택지 10~7년, 민간택지 7~5년 - 지 방 : 공공택지 5~3년, 민간택지(투기과열지구) 3~1년
전매제한 완화	'08. 3. 28.	○ 지방 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화 - 지방 비투기과열지구내 민간택지 분양가상한제 적용주택 전매제한 배제

구분	일시	주요내용
	'08. 6. 13.	- 지방 공공택지내 주택 전매제한기간을 85㎡ 이하 5년, 85㎡ 초과 3년 → 투기과열지구는 규모에 관계없이 3년, 비투기과열지구는 1년 * 소유권이전등기가 완료되는 경우 전매제한기간에 도달한 것으로 간주
	'08. 8. 21.	○ 수도권 분양가상한제 적용주택 전매제한 완화 - 공공택지 85㎡ 이하 10년 → 과밀 7년 / 과밀외 5년 - 공공택지 85㎡ 초과 7년 → 과밀 5년 / 과밀외 3년 - 민간택지 85㎡ 이하 7년 → 과밀 5년 / 과밀외 3년 (비투기 1년) - 민간택지 85㎡ 초과 5년 → 과밀 3년 / 과밀외 3년 (비투기 1년) * 전매제한기간이 3년 이하인 경우 전매제한기간 경과전 소유권이전등기가 완료되면 전매제한기간 도달 간주 * 전매제한기간 3년 초과인 경우 3년 이내 소유권이전등기 완료하면 3년이 경과한 것으로 간주하고, 잔여기간 경과 시 전매제한기간 도달 간주
전매제한 완화	'09. 3. 18.	○ 수도권 공공택지 분양가상한제 적용주택전매 제한기간 추가 완화 - (과밀억제권역) 85㎡ 이하 7 → 5년, 85㎡ 초과 5 → 3년 - (기타 지역) 85㎡ 이하 5 → 3년, 85㎡ 초과 3 → 1년(투기과열지구는 3년) ○ 수도권 민간택지 추가 단축 - (과밀억제권역) 85㎡ 이하 5 → 3년, 85㎡ 초과 3 → 1년(투기과열지구는 3년) ○ 전매제한기간내 부부간 증여 허용
전매제한 강화	'09. 9. 25.	○ 수도권 GB해제 공공택지 85㎡ 이하 주택 전매 제한기간 강화 - 분양가격이 인근지역 주택 매매가의 70% 이상 7년, 70% 미만 10년 * 수도권 GB해제 85㎡초과, 수도권 민간택지, 지방은 변동없음
전매제한 완화	'11. 9. 16.	○ 수도권 GB해제 공공택지 85㎡ 이하 주택을 보금 자리주택과 그 외 주택(민영주택)으로 구분 - (보금자리주택) 현행 유지 - (민영주택) 분양가격이 인근 주택매매가격의 70% 이상 7 → 5년, 70% 미만 10 → 7년 ○ 수도권 GB해제 85㎡이하 외 수도권 공공택지 중 비투기과열지구내 전매제한기간 완화

구분	일시	주요내용
		- (과밀) 85㎡이하 5 → 3년 / 85㎡초과 3 → 1년 - (과밀외) 85㎡이하 3 → 1년
	'12. 7. 24.	○ 수도권 공공택지 전매제한기간 완화 - 일반 공공택지(85㎡ 이하) 3 → 1년 - GB해제 공공택지 시세 70% 미만 민영주택 7 → 5년 보금자리 10 → 8년 - GB해제 공공택지 시세 70% 이상 민영주택 5년, 보금자리 7년 → 시세 70~85% 미만 민영주택 3년, 보금자리 6년, 시세 85% 이상 민영주택 2년, 보금자리 4년
전매제한 강화	'14. 3. 18.	○ 혁신도시 등 이전기관 종사자 특별공급주택(지방 공공택지) 전매제한 강화 - 1년 → 3년
전매제한 완화	'14. 6. 11.	○ 수도권 민간택지 전매제한기간 완화 - 비투기과열지구내 1년 → 6개월
	'14. 12. 23.	○ 수도권 GB해제 공공택지 주택 전매제한기간 완화 - 시세 70% 미만 공공주택 8 → 6년, 민영주택 5 → 3년 - 70 ~ 85% 미만 공공주택 6 → 5년, 민영주택 3 → 2년 - 85 ~ 100% 미만 공공주택 4년(변경없음), 민영주택 2 → 1년 - 시세 100% 이상 공공주택 4 → 3년
전매제한 강화	'16. 11. 22.	○ 지방 투기과열지구, 분양가상한제 적용주택, 수도권 민간택지 주택 전매제한기간 강화 - 비수도권 투기과열지구 주택 3년
전매제한 강화	'17. 7. 11.	○ 투기과열지구 외 지역 주택 전매제한기간 연장(소유권이전등기일까지)
전매제한 강화	'17. 11. 7.	○ 조정대상지역 지정 제도 도입 - 1지역 소유권이전등기일, 2지역 1년6개월, 3지역 공공택지 1년6개월, 민간택지 1년 ○ 지방민간택지주택 전매제한 근거 마련

구분	일시	주요내용															
전매제한 강화	'18. 5. 21.	○ 투기과열지구 내 특별공급주택 전매제한기간 강화 : 3 → 5년															
전매제한 강화	'18. 8. 7.	○ 전매제한기간 기산일 변경 - 주택공급계약 체결 가능일 → 당첨일															
전매제한 강화	'18. 12. 11.	1.투기과열지구: 소유권 이전등기일(최대5년)															
		2. 조정대상지역															
		① 과열지역															
		<table><tr><th rowspan="2">1지역</th><th rowspan="2">2지역</th><th colspan="2">3지역</th></tr><tr><th>공공택지</th><th>민간택지</th></tr><tr><td>소유권이전등기일 (최대 3년)</td><td>1년 6개월</td><td>1년</td><td>6개월</td></tr></table>	1지역	2지역	3지역		공공택지	민간택지	소유권이전등기일 (최대 3년)	1년 6개월	1년	6개월					
		1지역			2지역	3지역											
			공공택지	민간택지													
		소유권이전등기일 (최대 3년)	1년 6개월	1년	6개월												
		② 위축지역															
		<table><tr><th>공공택지</th><th>민간택지</th></tr><tr><td>6개월</td><td>-</td></tr></table>	공공택지	민간택지	6개월	-											
		공공택지	민간택지														
6개월	-																
3. 분양가상한제 적용주택 (공공택지 등)																	
① (수도권)																	
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>투기과열지구</th><th>비투기과열지구</th></tr><tr><td rowspan="4">공공 택지</td><td>인근시세 100%이상</td><td>3년(과밀 5년)</td><td>3년</td></tr><tr><td>인근시세 85~100%</td><td>4년(과밀 5년)</td><td>4년</td></tr><tr><td>인근시세 70~85%</td><td>6년</td><td>6년</td></tr><tr><td>인근시세 70%미만</td><td>8년</td><td>8년</td></tr></table>	구분		투기과열지구	비투기과열지구	공공 택지	인근시세 100%이상	3년(과밀 5년)	3년	인근시세 85~100%	4년(과밀 5년)	4년	인근시세 70~85%	6년	6년	인근시세 70%미만	8년	8년
구분		투기과열지구	비투기과열지구														
공공 택지	인근시세 100%이상	3년(과밀 5년)	3년														
	인근시세 85~100%	4년(과밀 5년)	4년														
	인근시세 70~85%	6년	6년														
	인근시세 70%미만	8년	8년														
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>투기과열지구</th><th>비투기과열지구</th></tr><tr><td rowspan="4">민간 택지</td><td>인근시세 100%이상</td><td rowspan="3">3년</td><td>1년 6개월</td></tr><tr><td>인근시세 85~100%</td><td>2년</td></tr><tr><td>인근시세 70~85%</td><td>3년</td></tr><tr><td>인근시세 70%미만</td><td>4년</td><td>4년</td></tr></table>	구분		투기과열지구	비투기과열지구	민간 택지	인근시세 100%이상	3년	1년 6개월	인근시세 85~100%	2년	인근시세 70~85%	3년	인근시세 70%미만	4년	4년		
구분		투기과열지구	비투기과열지구														
민간 택지	인근시세 100%이상	3년	1년 6개월														
	인근시세 85~100%		2년														
	인근시세 70~85%		3년														
	인근시세 70%미만	4년	4년														
② (지방) 공급주택																	
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">투기과열지구</th><th colspan="2">투기과열지구 외</th></tr><tr><th>광역시</th><th>기타</th></tr><tr><td>공공택지</td><td rowspan="2">3년</td><td colspan="2">1년 (특별공급은 3년)</td></tr><tr><td>민간택지</td><td>6개월</td><td>-</td></tr></table>	구분	투기과열지구	투기과열지구 외		광역시	기타	공공택지	3년	1년 (특별공급은 3년)		민간택지	6개월	-				
구분			투기과열지구	투기과열지구 외													
	광역시	기타															
공공택지	3년	1년 (특별공급은 3년)															
민간택지		6개월	-														

구분	일시	주요내용																																
		③ 투기과열지구 특별공급 주택 : 5년 4. 민간택지 ① 투기과열지구(수도권, 지방 광역시) 특별공급 주택 : 5년 ② (수도권, 지방 광역시) 6개월																																
전매제한강화	'19. 10. 29.	○ 분양가상한제 주택의 전매제한 강화(최대 10년) ① (수도권) <table border="1"> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>투기과열지구</th> <th>투기과열지구 외</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">공공택지</td> <td>분양가격이 인근가격의 100%이상</td> <td>5년</td> <td>3년</td> </tr> <tr> <td>분양가격이 인근가격의 80~100%</td> <td>8년</td> <td>6년</td> </tr> <tr> <td>분양가격이 인근가격의 80%미만</td> <td>10년</td> <td>8년</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">민간택지</td> <td>분양가격이 인근가격의 100%이상</td> <td>5년</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>분양가격이 인근가격의 80~100%</td> <td>8년</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>분양가격이 인근가격의 80%미만</td> <td>10년</td> <td>-</td> </tr> </table> ② (지방) <table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>투기과열지구</th> <th>투기과열지구 외</th> </tr> <tr> <td>공공택지</td> <td rowspan="2">3년 (특별공급 5년)</td> <td>1년 (특별공급 3년)</td> </tr> <tr> <td>민간택지</td> <td>-</td> </tr> </table>	구분		투기과열지구	투기과열지구 외	공공택지	분양가격이 인근가격의 100%이상	5년	3년	분양가격이 인근가격의 80~100%	8년	6년	분양가격이 인근가격의 80%미만	10년	8년	민간택지	분양가격이 인근가격의 100%이상	5년	-	분양가격이 인근가격의 80~100%	8년	-	분양가격이 인근가격의 80%미만	10년	-	구분	투기과열지구	투기과열지구 외	공공택지	3년 (특별공급 5년)	1년 (특별공급 3년)	민간택지	-
구분		투기과열지구	투기과열지구 외																															
공공택지	분양가격이 인근가격의 100%이상	5년	3년																															
	분양가격이 인근가격의 80~100%	8년	6년																															
	분양가격이 인근가격의 80%미만	10년	8년																															
민간택지	분양가격이 인근가격의 100%이상	5년	-																															
	분양가격이 인근가격의 80~100%	8년	-																															
	분양가격이 인근가격의 80%미만	10년	-																															
구분	투기과열지구	투기과열지구 외																																
공공택지	3년 (특별공급 5년)	1년 (특별공급 3년)																																
민간택지		-																																
전매제한 강화	'20.9.22	○ 민간택지 중 수도권 과밀억제권역·성장관리 권역과 지방 광역시 도시지역 주택의 전매제한 강화: 6개월→소유권 이전등기일 ○ 지방 공공택지 주택의 전매제한 강화 - 투기과열지구: 3년→4년 - 투기과열지구 외: 1년→3년																																
	'21.2.19.	○ 조정대상지역 통합 : 1, 2, 3지역 구분 없이 소유권이전등기일까지 ○ 세종시 이전기관 특공 당첨자 전매제한 강화 - 투기 : 5년 → 8년 - 투기 외 : 3년 → 5년																																

구분	일시	주요내용			
	'21.10.14.	○ 도시정비법에 따른 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택도 전매제한 적용 : 분상제 적용주택을 준용			
전매제한 완화	'23.4.7.	수도권	공공택지 또는 규제지역	과밀억제권역	기타
			3년*	1년	6개월
		비수도권	공공택지 또는 규제지역	광역시(도시지역)	기타
			1년	6개월	없음
		* 소유권 이전 등기시 전매제한 기간 충족으로 간주, 등기 기간이 3년을 초과할 경우 3년으로 함			

4. 거주 의무제도

4-1. 거주 의무제도 개요

- 수도권 분상제 적용주택 등 주택법에 따라 건설·공급하는 주택의 입주자에게 거주 의무 개시일부터 2~5년을 해당 주택에 거주토록 의무를 부여함('21.2. 도입)

4-2. 도입배경

- 부동산 투기가 사회적인 문제로 대두됨에 따라 투기 수요를 억제하고 실수요자에게 주택을 공급하기 위해 일정기간 동안 주택을 보유하는 전매제한보다 강한 규제 수단으로 거주 의무를 부여하기에 이르렀음

4-3. 변천과정

구분	일시	주요내용		
거주의무 도입	'21. 2. 19	○ 수도권 내 분양가상한제 적용 주택에 적용		
		해당 주택		거주의무기간
		공공택지 (모든 지역)	분양가격이 인근 시세 80% 미만	5년
			분양가격이 인근 시세 80~100%	3년
		민간택지 (분상제 적용지역)	분양가격이 인근 시세 80% 미만	3년
분양가격이 인근 시세 80~100%	2년			
거주의무 강화	'21. 7. 6	○ 거주의무 대상 확대		
		- 세종시 이전기관 종사자 특별공급 추가		
		- 세종시 공공재개발사업 주택 추가		
		해당 주택		거주의무기간
		공공택지 (모든 지역)	분양가격이 인근 시세 80% 미만	5년
			분양가격이 인근 시세 80~100%	3년
		민간택지 (분상제 적용지역)	분양가격이 인근 시세 80% 미만	3년
			분양가격이 인근 시세 80~100%	2년
		세종시 이전기관 종사자 특별공급		3년
세종시 공공재개발사업 & 분양가격이 인근 시세 100% 미만		2년		

구분	일시	주요내용		
거주의무 완화	‘24. 3. 19	○ 거주의무 유예제도 도입(최대 3년) ○ 거주의무 적용 대상 축소 - 세종시 이전기관 종사자 특별공급 제외 - 세종시 공공재개발사업 주택 제외		
		해당 주택		
		공공택지 (모든 지역)	분양가격이 인근 시세 80% 미만	5년
			분양가격이 인근 시세 80~100%	3년
		민간택지 (분상제 적용지역)	분양가격이 인근 시세 80% 미만	3년
			분양가격이 인근 시세 80~100%	2년
		토지임대부 분양주택		5년

5. 주택의 규모별 공급 제도

5-1. 현행 규모별 주택 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		
- 서 울	30%	45%	25%이하	('98.1.1)			('14.6.13)		
- 경기도	20%	40%	20%이하						
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									
- 서 울	20%	80%	-	100%		-	75%		25%
- 경기도	20%	80%	-						
- 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% (20%)		40%이하 (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)

5-2. 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 건설예정 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

6. 분양가 제한 제도

6-1. 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

6-2. 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 주택규모에 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

	구 분	내 용
1995.11 (95.11.11 시행)	일부지역 중대형 분양가 규제 폐지	- 강원, 충북, 전북, 제주 등 4개 지역의 전용면적 25.7평 이상 - 수도권 이외 지역의 공공택지 및 공공주택자금 지원없이 80%이상 공정이 진행된 후 분양하는 경우 - 원가연동제 적용대상지역은 서울, 부산, 인천, 광주, 대전지역으로 함 - 도시계획구역 중 상업지역안에 도시재개발법에 의한 도심지재개발사업으로 주상복합건축물을 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계비율이 70% 미만인 경우 원가연동제 적용하지 않음
1996. 6 (96.7.1 시행)	단독, 연립 등 분양가 규제 폐지	단독, 연립주택 및 25.7평을 초과하는 철골아파트
1996.12 (97.1.1 시행)	수도권 및 대도시 외의 지역 자율화	- 다세대주택 - 원가연동제 적용대상지역: 서울, 인천, 경기, 부산, 대구, 광주지역 - 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
1997. 5 (97.6.1 시행)	수도권 외의 지역 자율화	- 대전, 충남, 전남, 경북, 경남의 25.7평이하와 부산, 대구, 광주의 전체평형 - 수도권 공공택지 및 공공자금지원 없이 공정이 80%에 달한 이후 분양하는 주택 25.7평이하 철골조아파트 - 원가연동제 적용대상은 국민주택 이외의 아파트로서 서울, 인천, 경기도에서 분양하는 아파트로 함
1998. 1 (98.2.1 시행)	수도권 민간택지 자율화	- 수도권에서 민간사업자가 스스로 확보한 땅에 자기자금으로 건설하는 아파트 - 국민주택기금의 지원을 받아 건설하는 국민주택(수도권 외의 지역에서도 국민주택은 가격 규제)과 공공택지에 건설하는 주택은 분양가 규제
1998. 9 (98.10.1 시행)	수도권 공공택지 25.7평 초과 자율화	- 수도권내 공공택지에서 건설되는 25.7평 초과 아파트에 대해 분양가 자율화 - 분양가규제를 받는 주택은 국민주택과 수도권내 공공택지에 건설되는 25.7평이하 주택
1999. 1 (99.1.1 시행)	분양가 자율화	국민주택기금을 지원받아 건설하는 전용면적 18평이하 주택에 대해서만 주택은행에서 분양가격을 심사

○ 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 공공택지내 모든 공동주택에 상한제 적용
- 분양가상한제 전면 확대·시행('07.9.)
 - 분양가격의 실질적인 인하 유도를 위해 민간택지 내 공동주택까지 분양가상한제 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	· 전국 4개 지역별 표본사업을 모두 종합하여 대표성을 제고한 기본모델로 책정하고, 41~49층 기본형건축비 신규 고시 * 수도권 2곳(광역시, 경기남부), 수도권 외 2곳(중부·남부지역)
가산비	· 기본형건축비에 반영된 기초파일공사비를 택지가산비로 전환 · 벽식 혼합 무량판 구조가산비(3%) 신설 · 공동주택 성능등급 가산비 산정기준 개선 · 에너지 절감 친환경주택 가산비 산정기준 마련 · 초고층주택 가산비 산정 기준 개선
발코니 심사기준	· 단열창 공사비와 골조·마감 공사비 변화 반영 · 단열창 공사비는 확장부위별로 확장 전·후를 비교하여 산정하고 골조·마감 공사비도 확장부위별로 산정 · 붙박이 가구는 별도 추가선택품목으로 제시하도록 항목명칭 변경(가구 및 특정인테리어 → 확장형 주방가구)

- 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('24.3.1. 기준)

(단위 : 천원/㎡)

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	2,057
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,174
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,099
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,007
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,053
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,037
	125㎡ 초과	2,007
6~10층 이하	40㎡ 이하	2,202
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,326
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,247
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,148
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,197
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,180
	125㎡ 초과	2,148
11~15층 이하	40㎡ 이하	2,066
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,183
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,109
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,016
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,062
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,046
	125㎡ 초과	2,016
16~25층 이하	40㎡ 이하	2,089
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,207
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,132
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,038
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,085
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,069
	125㎡ 초과	2,038
26~30층 이하	40㎡ 이하	2,123
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,243
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,166
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,071
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,119
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,102
	125㎡ 초과	2,071

	구 분 (주거전용면적기준)	지상층건축비 (주택공급면적기준)
31~35층 이하	40㎡ 이하	2,156
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,278
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,200
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,103
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,151
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,135
	125㎡ 초과	2,103
36~40층 이하	40㎡ 이하	2,189
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,313
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,234
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,136
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,185
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,168
	125㎡ 초과	2,136
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,218
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,344
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,264
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,164
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,214
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,196
	125㎡ 초과	2,164
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,288
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,417
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,335
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,232
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,283
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,265
	125㎡ 초과	2,232

〈지하층 건축비〉

지하층건축비
(지하층 면적 기준)

976

※ 주거전용면적과 무관

○ 공동주택 건설공사비지수 : **1.2412**

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

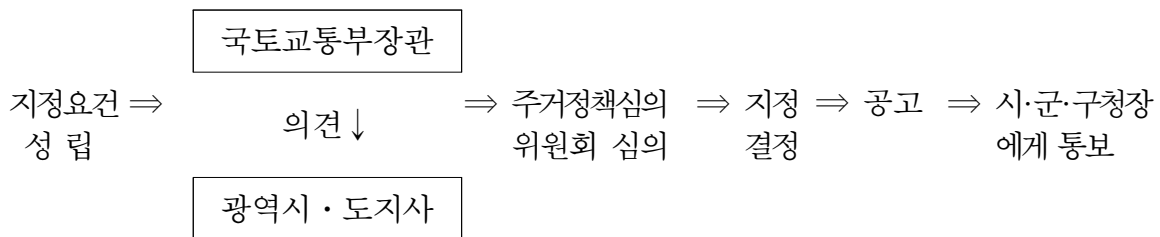
6-3. 민간택지 분양가상한제 지정요건

□ 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

6-4. 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

〈분양가상한제 적용지역 지정 연혁〉

지정일	시도	민간택지 분양가상한제 적용지역
'19.11.8.	서울	- 강남구(개포동·대치동·도곡동·삼성동·압구정동·역삼동·일원동·청담동) - 서초구(잠원동·반포동·방배동·서초동) - 송파구(잠실동·가락동·마천동·송파동·신천동·문정동·방이동·오금동) - 강동구(길동·둔촌동) - 영등포구(여의도동) - 마포구(아현동) - 성동구(성수동1가) - 용산구(한남동·보광동)
'19.12.17.	서울	- 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 영등포구, 마포구, 성동구, 동작구, 양천구, 용산구, 중구, 광진구, 서대문구 쉼 지역 - 강서구(방화동·공항동·마곡동·등촌동·화곡동) - 노원구(상계동·월계동·중계동·하계동) - 동대문구(이문동·휘경동·제기동·용두동·청량리동·답십리동·회기동·전농동) - 성북구(성북동·정릉동·장위동·돈암동·길음동·동소문동2가·동소문동3가·보문동1가·안암동3가·동선동4가·삼선동1가·삼선동2가·삼선동3가) - 은평구(불광동·갈현동·수색동·신사동·증산동·대조동·역촌동)
	경기	- 과천시(별양동·부림동·원문동·주암동·중앙동) - 하남시(창우동·신장동·덕풍동·풍산동) - 광명시(광명동·소하동·철산동·하안동)
'23.1.5.	서울	- 강남구, 서초구, 송파구, 용산구

7. 후분양제도 활성화

7-1. 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 5년간('18~'22) 공공분양 비중(%) : (LH) 16.9, (SH) 100.0
 - '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	평 형	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

7-2. 후분양 관련 표준건축 공정률

건축 공정률(%)	공정완료 부문	공정미완료 부문
40%	○ 굴토공사 ○ 지하골조공사	○ 지상골조공사 : 65% ○ 전기공사 : 30% ○ 설비공사 : 25% ○ 조적공사 : 20% ○ 창문틀설치공사 : 30% ○ 벽체보온공사 : 20% ○ 방수공사 : 25% ○ 벽체미장공사 : 5% ○ 석고보드공사 : 준비 ○ 수장공사 : 준비
60%	○ 굴토공사 ○ 지하골조공사	○ 지상골조공사 : 95% ○ 전기공사 : 50% ○ 설비공사 : 40% ○ 조적공사 : 70% ○ 창문틀설치공사 : 60% ○ 벽체보온공사 : 65% ○ 방수공사 : 60% ○ 벽체미장공사 : 55% ○ 석고보드공사 : 45% ○ 수장공사 : 45% ○ 방바닥미장공사 : 35% ○ 타일공사 : 5%
80%	○ 굴토공사 ○ 지하골조공사 ○ 지상골조공사 ○ 옥탑골조공사 ○ 조적공사 ○ 창문틀설치공사 ○ 벽체보온공사 ○ 석고보드공사 ○ 방바닥미장공사	○ 전기공사 : 70% ○ 설비공사 : 70% ○ 방수공사 : 95% ○ 벽체미장공사 : 95% ○ 수장공사 : 65% ○ 타일공사 : 60% ○ 창호공사 : 60% ○ 도장공사 : 20% ○ 도배공사 : 5% ○ 가구공사 : 20% ○ 바닥재 : 준비

8. 주택공급 제도

8-1. 관련법령 : 주택법(제4장) 및 주택공급에 관한 규칙

8-2. 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

8-3. 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 2~25만원	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)

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

8-4. 일반공급

- 국민주택 : 입주자 모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택 기준으로 다음 순으로 공급

- 제1순위

- 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 성년자에게 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 자에게 공급
 - 남은 주택은 제1순위에 해당하는 사람에게 공급
- ※ 기존 주택 처분조건 당첨자는 입주가능일부터 6개월 이내에 해당주택
미처분 시 공급계약 해지

〈민영주택 가점제/추첨제 적용비율〉

구분	규제지역		비규제지역
	투기과열지역	조정대상지역	
60㎡ 이하	가점제 40% (추첨 60%)		가점제 40% 이하 (지자체 결정)
60 ~ 85㎡	가점제 70% (추첨 30%)		
85㎡ 초과	가점제 80% (추첨제 20%)	가점제 50% (추첨제 50%)	추첨제 100%

- 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)

8-5. 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 계속 하여 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%	18%	· (공통) 혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원(혼인신고일부터 공고일까지 계속 무주택) · (국민주택) ① 공급물량의 70%는 월평균소득 100%(맞벌이 120%)이하, ② 나머지 30%는 월평균소득 140%(맞 160%)이하를 대상으로 공급 · (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 3.31억 이하인 경우만 신청 가능 · 순위에 따라 선정 - 1순위 : 자녀가 있는 자(임신, 입양 포함) - 2순위 : 1순위가 아닌 자 · 동일순위 경쟁시 처리 - ① 해당지역 거주자, ② 자녀수가 많은 자, ③ 추첨
생애최초 특별공급	25%	공공택지 19%, 민간택지 9%	· (공통) 세대원 모두 주택소유 이력이 없을 것, 일반공급 1순위, 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년 이상 소득세 납부자 · (국민주택) ① 공급물량의 70%는 월평균소득 100%이하, ② 나머지 30%는 월평균소득 130% 이하를 대상으로 공급 · (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 3.31억 이하인 경우만 신청 가능 · 경쟁 시 추첨으로 선정

8-6. 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

8-7. 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

9. 주택조합 제도

9-1. 개 요

- 법적근거
 - 주택법 제2조제11호 및 주택법 제11조 등
- 주택조합의 개념
 - 다수의 구성원이 조합을 결정하여 사업주체로서 부지매입·주택건설 등을 직접 수행하여 조합원에게 저렴하게 주택을 공급·마련하는 제도
- 주택조합의 종류
 - 지역주택조합 : 동일 지역권에 6개월 이상 거주한 무주택(또는 주거전용면적 85㎡ 이하 주택 소유) 세대주인 주민 20인 이상이 설립한 조합
 - 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
- 주택조합 제도의 주요연혁
 - '80년 : 주택조합 시행 근거 마련
 - '87년 : 주택조합 구분 세분화(지역, 직장, 리모델링주택조합)
 - '02년 : 조합원 거주요건 강화(인접 시·군→동일 시·군), 토지사용승낙서 제출 의무
 - '09년 : 사업계획승인 조건 완화(소유권 100%→95%), 매도청구권 부여
 - '17년 : 모집신고 및 공개모집, 업무대행자 업무 범위, 손해배상책임 규정
 - '19년 : 조합원 자격요건 강화(주택조합 중복가입 금지)
 - '20년 : 모집신고 요건강화(사용권원 50%), 조합가입 철회 규정 신설(30일 내)

9-2. 조합원 자격

○ 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

- 조합설립인가 신청일(투기과열지구내에서는 조합설립인가신청일 1년 전의 날을 기준)부터 입주 가능일까지 무주택 세대주 또는 주거전용면적 85㎡이하의 주택 1채를 소유한 세대주
- 조합설립인가 신청일 현재 동일 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 안에 소재하는 동일 국가기관, 지방자치단체 또는 법인에 근무하는 자
- 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닌 자

○ 리모델링주택조합

- 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 소유자
- 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 해당 복리시설의 소유자
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자(해당 건축물에 공동주택 외의 시설이 있는 경우에는 해당 시설의 소유자를 포함)

9-3. 사업시행 주요절차

- 조합원 모집신고(법 제11조의3)
 - 신고 수리권자 : 시장·군수·구청장
 - 신고 서류 및 조건
 - 조합 발기인 명단 등 조합원 모집 주체에 관한 자료
 - 주택조합 발기인이 자격이 있음을 증명하는 자료
 - 주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자 및 도시·군관리계획상의 용도
 - 해당 주택건설대지의 50% 이상 사용권원 확보 증빙서류(토지사용 동의서 등)
 - 조합원 모집공고안(사업개요, 사용권원·소유권 확보 현황, 자금관리 주체 포함)
 - 조합가입 신청서 및 계약서의 서식
 - 업무대행계약서(업무대행자를 선정한 경우)
- 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(직장주택조합인 경우)
 - 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류
 - 해당 주택건설대지의 80% 이상 사용권원 확보 증빙서류(토지사용 동의서 등)
 - 해당 주택건설대지의 15% 이상 소유권 확보 증빙서류
 - 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

〈추진 절차도〉



10. 투기과열지구 지정제도

10-1. 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

10-2. 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

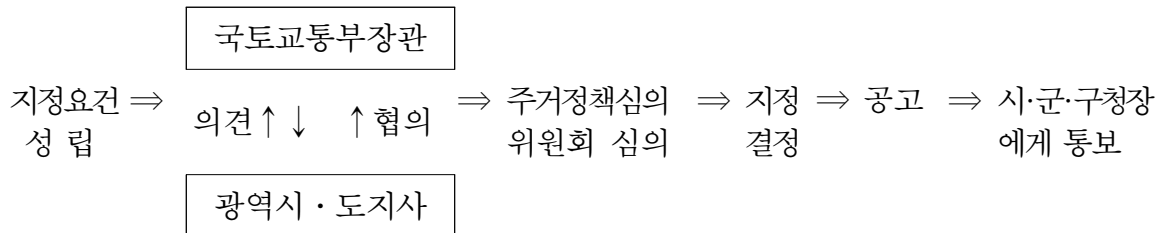
가. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률이 전국 평균 이하인 곳

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

10-3. 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
서울		
강남구, 서초구, 송파구	'02.4.19	'11.12.22
그 외 지역		'08.11.7
서울 25개구 전역	'17.8.3	-
서울 21개구 (강남, 서초, 송파, 용산 4곳 제외)	-	'23.1.5.
경기		
고양시 대화동, 탄현동, 풍동지구, 일산2지구 남양주시 호평동, 평내동, 와부읍 화성시 태안읍, 봉담지구, 동탄지구	'02.9.6	'08.11.7

지역	지정일	해제일
용인시 동백지구	'02.11.18	
경기도 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
수원시, 안양시, 안산시 단원구, 구리시, 군포시, 의왕시, 용인시 수지구·기흥구, 동탄2	-	'22.11.14
과천시, 성남시 분당구·수정구, 광명시, 하남시	-	'23.1.5.
인천		
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
부산		
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
대구		
중구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군	'03.11.18	'07.7.2
동구		'07.9.13

지역	지정일	해제일
수성구	'03.10.2	'07.12.3
	'17.9.6	'22.7.5
광주		
동구, 서구, 북구, 광산구	'03.11.18	'07.7.2
남구		'07.12.3
대전		
유성구 노은2지구	'03.2.5	'07.12.3
유성구(노은2지구 제외)	'03.4.29	
서구		
동구, 중구, 대덕구	'03.6.7	
동구, 중구, 서구, 유성구	'20.6.19	'22.7.5
울산		
중구, 동구, 북구	'03.11.18	'07.12.3
남구, 울주군		'08.1.30
충북		
청주시, 청원군	'03.6.7	'07.9.13
충남		
천안시 불당동, 백석동, 쌍용동	'03.4.29	'07.9.13
천안시(불당동, 백석동, 쌍용동 제외)	'03.6.7	
아산시		
계룡시	'04.7.30	
공주시, 연기군		'07.12.3
경남		
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
세종		
세종시(행정중심복합도시건설예정지역)	'17.8.3	'22.9.26

※ 2024년 7월 기준 총 4개의 투기과열지구 지정

11. 조정대상지역 지정제도

11-1. 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 지정목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 조정대상 지역을 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

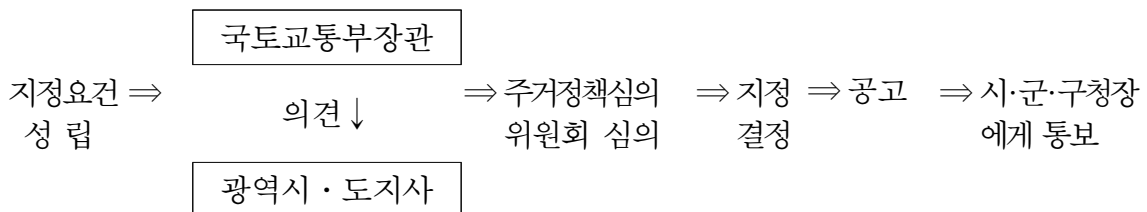
11-2. 지정요건

- ☐ (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

11-3. 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
서울		
서울 25개구 전역	'16.11.3	-
서울 21개구 (강남, 서초, 송파, 용산 4곳 제외)	-	'23.1.5.
경기		
과천시, 성남시, 하남시, 동탄2	'16.11.3	-
고양시, 남양주시 * <'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	'16.11.3	'19.11.8 (고양시, 남양주시 일부해제)
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	-

지역	지정일	해제일
고양시, 남양주시 ^{주1)} , 화성시, 군포시, 부천시, 안산시, 시흥시, 용인 처인구 ^{주2)} , 오산시, 광주시 ^{주3)} , 의정부시, 안성시 ^{주4)} , 양주시 ^{주5)} , 평택시 * 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)	'20.6.19	'22.9.26 안성시, 양주시, 평택시 해제
김포시 ^{주6)}	'20.11.20	-
파주시 ^{주7)}	'20.12.18	'22.9.26
동주천시 ^{주8)}	'21.8.30	'22.9.26
동탄2, 구리시, 안양시 동안구·만안구, 광교지구, 용인시 수지구·기흥구·처인구, 수원시 팔달구·영통구·권선구·장안구, 고양시, 남양주시, 화성시, 군포시, 의왕시, 성남시 중원구, 부천시, 안산시, 시흥시, 오산시, 광주시, 의정부시, 김포시	-	'22.11.14.
과천시, 성남시 분당구·수정구, 광명시, 하남시	-	'23.1.5.
인천		
중구 ^{주9)} , 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구	'20.6.19	'22.11.14. ('20.12.18, 중구 일부해제)
부산		
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.
대구		
수성구	'20.11.20	'22.9.26.
중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군	'20.12.18	'22.7.5

지역	지정일	해제일
광주		
동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	'20.12.18	'22.9.26.
대전		
동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구	'20.6.19	'22.9.26.
울산		
중구, 남구	'20.12.18	'22.9.26.
세종		
세종시	'16.11.3	'22.11.14.
충북		
청주시	'20.6.19	'22.9.26.
충남		
천안시 동남구, 서북구, 논산시, 공주시	'20.12.18	'22.9.26.
전북		
전주시 완산구·덕진구	'20.12.18	'22.9.26.
전남		
여수시, 순천시, 광양시	'20.12.18	'22.7.5
경북		
포항시 남구	'20.12.18	'22.9.26.
경산시		'22.7.5
경남		
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)

※ 2024년 7월 기준 총 4개의 조정대상지역 지정

〈규제지역 지정 기준〉

구분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역
법령	소득세법 제104조의2, 시행령 제168조의3	주택법 제63조, 시행령 제72조의2	주택법 제63조의2, 시행령 제72조의3
지정 기준	정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 직전월 당해 주택 가격상승률 > 전국 소비자물가상승률*130% (선택요건) ① 직전 2개월 당해 주택 평균가격상승률 > 전국 주택가격상승률*130% ② 직전 1년간 당해 주택 가격상승률 > 직전 3년간 연평균 전국 주택가격 상승률 * 단, 물가상승률*130%, 소비자물가상승률*130%가 0.5% 미만인 경우 0.5%로 함 정성적 요건 : 정량적 요건을 갖추고 당해 지역의 부동산 가격 상승이 지속될 가능성이 있거나 다른 지역으로 확산 우려가 있다고 판단되는 경우	정량적 요건: 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역 (선택요건) ① 직전 2개월 월평균 청약경쟁률 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1) ② 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소 ③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소 ④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저히 적은 경우 정성적 요건 : 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역	정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족 (공통요건) 직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시·도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 중 하나에 해당하는 지역 (선택요건) ① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과(국민주택규모 10:1) ② 직전월부터 소급하여 3개월간 분양권 전매거래량이 전년동기대비 30% 이상 증가 ③ 시도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국평균이하 정성적 요건 : 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
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('23.1.5. 기준)〉

	투기지역(4개)	투기과열지구(4개)	조정대상지역(4개)
서울	강남, 서초, 송파, 용산 (‘17.8.3)	강남, 서초, 송파, 용산 (‘17.8.3)	강남, 서초, 송파, 용산 (‘16.11.3)

12. 재건축 초과이익 환수 제도

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

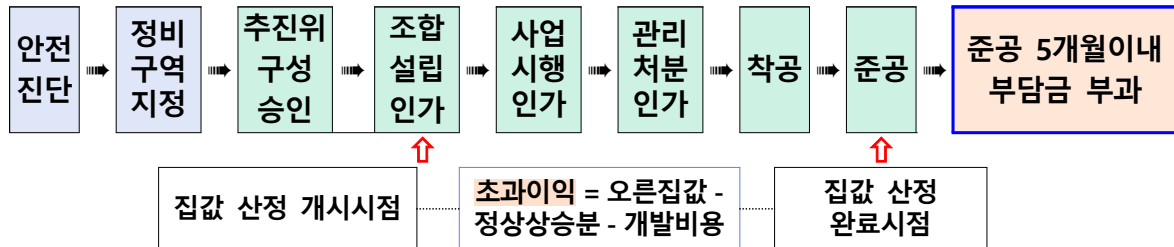
◆ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격 상승분 총액 + 개발비용)] × 부과율

- 종료시점 주택가액(준공일) : 조합원 분양분(공시가격)+일반분양분 분양가격
- 개시시점 주택가액(조합설립인가일) : 개시시점 공시주택가격 총액에 공시 기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격 상승분을 반영한 금액
- * 개시시점부터 종료시점까지의 기간이 10년을 초과하는 경우에는 종료시점부터 역산 하여 10년이 되는 날을 개시시점으로 함
- 정상주택가격 상승분 : 개시시점 주택가격에 정기에금이자율과 평균주택 가격상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정
- 개발비용 : 공사비, 설계감리비, 조합운영비 등 조합운영 및 주택건설 전반에 소요 된 비용
- 부과율 및 부담금 산식

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
8천만원 이하	면제
8천만원 초과 ~ 1억3천만원 이하	8천만원 초과금액의 10% × 조합원수
1억3천만원 초과 ~ 1억8천만원 이하	500만원 × 조합원수 + 1억3천만원 초과금액의 20% × 조합원수
1억8천만원 초과 ~ 2억3천만원 이하	1천500만원 × 조합원수 + 1억8천만원 초과금액의 30% × 조합원수
2억3천만원 초과 ~ 2억8천만원 이하	3천만원 × 조합원수 + 2억3천만원 초과금액의 40% × 조합원수
2억8천만원 초과	5천만원 × 조합원수 + 2억8천만원 초과금액의 50% × 조합원수

- ◆ 납부의무자 : 조합(조합이 해산된 경우 부과 종료시점 당시의 조합원)
- ◆ 부과시점 : 준공시점부터 5월 이내(감경하는 경우 8개월 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

$$\diamond \text{ 재건축부담금} = [\text{종료시점 주택가액} - (\text{개시시점 주택가액} + \text{정상주택가격상승분 총액} + \text{개발비용})] \times \text{부과율}$$



구 분	적 용 내 용
개시시점 주택가액 (조합설립일)	개시시점의 주택 공시가격 총액
정상주택가격 상승분	- 개시시점 주택가액에 정기예금이자율 또는 평균주택가격상승률* 중 높은 비율을 곱하여 산정한 금액 * (법률 제10조제2항) 국토교통부장관의 위탁을 받은 자가 통계청 승인을 받아서 작성한 주택가격 통계를 이용하여 산정 * 평균주택가격상승률은 한국부동산원에서 매월 조사 발표하는 '시군구별 주택매매가격지수'를 사용 * (법률) 평균주택가격상승률은 '국토부장관의 위탁을 받은 자'(부동산원)가 통계청 승인을 받아 작성한 주택가격통계를 이용 산정(\$10\cdot 2\$) (업무처리지침) 평균주택가격지수는 한국부동산원에서 매월 조사 발표하는 '시군구별 주택매매가격지수'를 말한다.
개발비용	(반영) 공사비, 설계감리비, 공과금, 조합운영비, 임대주택 기부토지 등 조합운영 및 주택건설 전반에 소요된 비용 (미반영) 기부채납으로 용적률이 완화된 경우 도로, 공원 등의 설치 비용은 미반영
종료시점 주택가액 (사업 준공일)	① 조합원 분양가격(준공시점 공시가격), ② 일반분양분 분양가격

12-1. 재건축부담금 개선

☐ 추진 경과

- 재건축부담금 합리화 방안을 발표('22.9.29.)하고, 재건축초과이익 환수에 관한 법률 및 하위법령 개정('23.12.26. 개정, '24.3.27. 시행)

☐ 기준완화

- (부과기준) 부담금이 면제되는 초과이익을 3천만원→8천만원으로 상향하고, 부과율 적용 부과구간을 2천만원→5천만원으로 상향

부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%	장기보유 감면율
초과 이익	현행	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과	없음
	개선	0.8억 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억 초과	최대70%

- (개시시점 변경) 조합이 납부 주체인 점을 고려하여 초과이익 산정 개시 시점을 추진위원회 승인일에서 조합설립인가일로 변경

☐ 실수요자 감면 및 유예

- (장기보유자 감면) 부과종료 시점에 1세대 1주택자로서 6~20년 이상 보유 (1세대 1주택자로서 기간만 인정) 한 경우시 10~70% 감면

보유기간	20년 이상	15년 이상	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
감면율	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%

- (1세대) 조합원, 배우자와 그들과 생계를 같이하는 가족
- (1주택) 재건축주택 외 다른 주택*을 보유하지 않는 경우

* ①상속, 혼인 등으로 보유, ②재건축사업 시 거주(대체주택)를 위한 사유, ③공시가격 1억원 이하의 저가주택을 보유하는 경우 등은 다른 주택에서 제외

- (납부유예) 1세대1주택 60세이상 고령자는 담보 제공을 조건으로 해당 주택의 처분(상속·양도) 시점까지 납부유예를 허용

13. 재건축 안전진단 제도

13-1. 「주택건설촉진법」상 안전진단의 변화

- 1988.6.16 노후·불량주택의 범위와 안전진단 규정 신설
- 1994.1.7 안전진단을 법에서 규정하고 안전진단의 대상·기준·실시기관·수수료 등 세부적인 내용은 건설교통부령으로 규정
- 1997.12.13 재건축사업의 공공성 확보 및 무분별한 재건축사업 방지를 위해 안전진단을 강행규정으로 변경하고, 안전진단 절차를 강화

13-2. 「도시 및 주거환경정비법」상 안전진단의 변화

- 2003.7.1 안전진단 기준 및 절차를 내용으로 하는 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」을 제정하여 안전진단 기준을 강화
 - * 형식적인 진단으로 '88~'01년 실시한 1,068건의 안전진단 중 단 4건만 재건축 불가 판정
- 2006.5.24 주관적 평가가 가능한 비용분석의 비중을 하향 조정하고 기술적 평가항목인 구조안전성 분야의 비중을 상향(3.30대책)
- 2009.1.20. 안전진단기준을 완화하여 구조안전성 비중을 하향, 주거환경 평가와 비용분석을 상향 조정
- 2015.1.28 주거환경 중심 평가를 도입, 주거환경 평가 가중치를 대폭 상향, 재건축 연한도 40년에서 30년으로 단축(9.1대책)
- 2018.3.5 사회적 낭비방지와 시장영향을 고려하여 구조안전성 분야의 비중을 상향하고, 조건부재건축 시 적정성검토 의무화
- 2023.1.5 주거환경 중심 평가 안전진단 제도 취지에 맞는 기준을 마련하고, 안전진단 기준이 인위적인 재건축 규제수단이 되지 않도록 제도 개선

〈안전진단 평가 항목별 가중치 변화〉

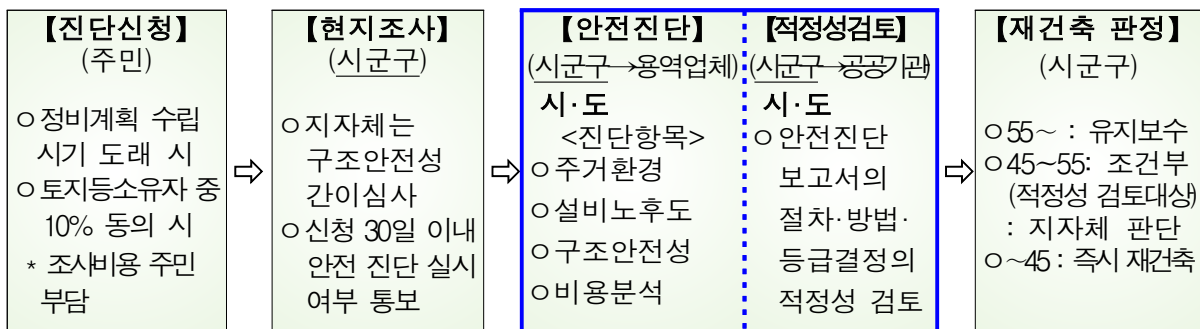
항 목	'03.7월	'06.5월	'09.1월	'15.1월	'18.3월	'23.1월
구조안전성 ¹	45%	50%	40%	20%	50%	30%
주거환경 ²	10%	10%	15%	40%	15%	30%
비용편익	15%	10%	15%	10%	10%	10%
설비노후도 ³	30%	30%	30%	30%	25%	30%

- * (1) 구조안전성 : 기울기 및 침하, 내구성, 내하력
 (2) 주거환경 : 도시미관, 소방 용이성, 침수피해 가능성, 주차대수, 에너지효율성 등
 (3) 설비노후도 : 건축마감, 기계설비노후도(난방, 배관 등), 전기설비노후도

13-3. 재건축 안전진단 개요 (현행)

- (의의) 재건축을 시행하려는 공동주택의 구조안전성, 설비노후도 등 안전성을 평가하여 재건축 추진가능성을 판단하는 절차(「도정법」 §12)
- (절차) 진단신청 → 현지조사 → 안전진단 → 재건축 판정 순

《안전진단 추진절차》



- (평가기준) 구조 안전성(0.30), 주거환경(0.30), 건축마감 및 설비 노후도(0.30), 비용분석(0.10)을 가중하여 평가 ※ '23.1.5 시행
- (평가주체) 건기연, 국토안전관리원, 안전진단전문기관
- 조건부 재건축은 지자체가 요청 시 공공기관의 적정성 검토 시행
- (판정기준) 45이하 재건축, 45~55 조건부 재건축*, 55~100 유지보수
 * (조건부재건축) 지자체가 판단하여 결과에 영향을 미치는 사항을 확인해야 하는 경우에만 공공기관에 적정성 검토를 의뢰

점수 분포	30이하	30~40	40~45	45~50	50~55	55초과
'23.1.5. 이전	재건축	조건부재건축				유지보수
'23.1.5. 개선	재건축			조건부재건축		유지보수

14. 주거실태조사

14-1. 법적근거 : 주거기본법 제20조 및 같은법 시행령 제13조

14-2. 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

14-3. 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 「주거약자지원법」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
	2023		61,000
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
	2023	장애인가구(쪽방 포함)	8,000

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

14-4. 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

14-5. 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 주거 환경	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	
IV. 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, 비금융 기관 대출금, 부동산 소유자로서 받는 임대보증금)
V. 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

14-6. 주요 지표(2022년도 주거실태조사 일반가구)

지 표 명			'06	'10	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
주거 안정성	자가점유율(%)		55.6	54.3	53.6	56.8	57.7	57.7	58.0	57.9	57.3	57.5
	자가보유율(%)		61.0	60.3	58.0	59.9	61.1	61.1	61.2	60.6	60.6	61.3
만족도	주택 만족도(4점 만점)		-	-	2.92	2.99	2.98	2.98	3.00	3.00	3.00	3.00
	주거환경 만족도(4점 만점)		2.86	2.84	2.86	2.93	2.97	2.94	2.94	2.97	2.96	2.96
주거비 부담	생애최초 주택마련 소요연수(년)		8.1	8.5	6.9	6.7	6.8	7.1	6.9	7.7	7.7	7.4
	자가가구의 PIR(배) ¹⁾		4.2	4.3	4.7	5.6	5.6	5.5	5.4	5.5	6.7	6.3
	임차가구의 RIR(%) ²⁾³⁾		18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	16.6	15.7	16.0
주거 이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	7.7	7.9	7.7	7.7	8.0	7.7	7.7	7.6	7.5	7.9
		자가가구	11.0	11.4	11.2	10.6	11.1	10.7	10.7	10.6	10.5	10.9
		임차가구 ⁴⁾	3.1	3.4	3.5	3.6	3.4	3.4	3.2	3.2	3.0	3.4
	주거이동률(최근 2년 내 현재주택 거주가구 비율, %)		37.5	35.2	36.6	36.9	35.9	36.4	36.4	37.2	37.2	33.7
주거 수준	최저주거기준 미달가구비율(%)		16.6	10.6	5.4	5.4	5.9	5.7	5.3	4.6	4.5	3.9
	지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율(%)		4.0	4.0	2.8	3.1	2.3	1.9	1.3	1.6	1.1	1.2
	1인당 주거면적(㎡)		26.2	28.5	33.5	33.2	31.2	31.7	32.9	33.9	33.9	34.8
주거 의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식(%)		-	83.7	79.1	82.0	82.8	82.5	84.1	87.7	88.9	89.6

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%), '21년 9월(0.47%)(한국부동산원 월세동향조사)

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

14-7. 주요 지표(2022년도 주거실태조사 특성가구)

지 표 명			청년				신혼부부				고령				소득 하위
			'19	'20	'21	'22	'19	'20	'21	'22	'19	'20	'21	'22	'22
주거 안정성	자가점 유율(%)		17.2	16.1	13.8	13.2	49.3	46.1	43.9	43.6	76.9	75.4	75.7	75.0	45.8
	자가보 유율(%)		18.9	17.3	15.7	14.7	52.8	48.5	47.1	49.0	78.8	77.2	77.6	77.5	47.8
만족도	주택 만족도(4점 만점)		3.02	3.03	2.99	3.03	3.09	3.11	3.08	3.10	2.92	2.92	2.93	2.93	2.90
	주거환경 만족도 (4점 만점)		2.98	2.99	2.97	2.99	2.99	3.01	2.98	2.98	2.87	2.93	2.92	2.93	2.89
주거비 부담	생애최초 주택마련 소요연수(년)		1.4	1.4	1.4	1.2	1.7	2.0	1.7	1.7	9.1	10.1	9.7	9.5	7.9
	자가가구의 PIR(배) ⁴⁾		5.0	5.5	6.4	6.7	5.2	5.6	6.9	6.5	8.4	9.7	9.5	10.6	10.0
	임차가구의 RIR(%) ⁵⁾⁶⁾		17.7	16.8	16.8	17.4	20.2	18.4	18.9	19.3	29.6	29.9	29.4	30.6	18.8
주거 이동성	평균 거주 기간(년)	전체가구	1.4	1.5	1.2	1.4	2.2	2.2	2.1	2.4	15.5	14.8	14.5	14.5	9.3
		자가가구	2.4	2.3	2.0	-	2.7	2.8	2.7	-	17.8	17.2	16.7	-	-
		임차가구 ⁷⁾	1.1	1.2	1.1	-	1.7	1.6	1.7	-	7.0	6.5	6.7	-	-
	주거이동률 (최근 2년내 현재 주택 거주가구 비율, %)		81.6	82.2	84.9	80.5	61.9	66.5	66.6	59.7	13.8	14.7	15.1	13.8	35.4
주거 수준	최저주거기준 미달가구비율(%)		9.0	7.5	7.9	8.0	3.9	1.9	2.4	1.9	3.9	3.4	2.8	2.8	6.5
	지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율(%)		1.9	2.0	1.6	1.4	0.5	0.3	0.3	0.4	1.3	1.8	1.2	1.4	2.0
	1인당 주거면적(㎡)		27.9	30.9	30.4	30.4	24.6	26.9	27.5	26.6	45.3	45.2	45.3	45.7	40.6
주거 의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식(%)		72.5	78.5	81.4	79.2	87.8	89.7	90.7	92.0	89.7	91.2	91.5	92.4	83.8

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%), '21년 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

15. 주택 관련 세제현황 ('24년 7월 기준)

단계	취득	보유	양도
주요세제	취득세	재산세	양도소득세
		종합부동산세	
		임대소득세(임대세)	

15-1. 취득세

□ (정의) 취득세는 부동산 등을 취득한 자에게 부과하는 세금으로 주택 취득가액 및 주택 수에 따라 1~12%의 세율 적용

○ (산출방식) 과세표준[주택 취득가액 (실거래액)] × 취득세율

- 주택은 6억원 이하 1%, 6~9억원 1~3%, 9억원 초과 3%, 1세대 3주택 취득 시 8% 또는 12%, 4주택 이상 취득 시 12%의 세율을 부과

○ 취득세 관련 부가세 : 농어촌특별세 (비과세~1%), 지방교육세 (0.1~0.4%)

〈과세표준 및 세율〉

구 분		취득세	농어촌특별세 (전용85㎡초과시)	지방교육세
표준 세율	6억원 이하	1%	0.2%	0.1%
	6억원 초과, 9억원 이하	1~3%		0.1~0.3%
	9억원 초과	3%		0.3%
다주택 ·법인	2주택	1~3%	0.6% (비조정지역 2주택 0.2%)	0.4%
	조정지역 2주택· 비조정지역 3주택	8%		
	조정지역 3주택· 비조정지역 4주택·법인	12%	1%	

15-2. 재산세

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

○ (산출방식) 과세표준 (공시가격× 60/100^{*}) × 재산세율

* 공시가격 3억원이하 43%, 3억원 초과 6억원 이하 44%, 6억원 초과 45%

〈과세표준 및 세율〉

과세표준	세율
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 1주택, 공시가격 9억원 이하에 한해 과세표준 구간별 세율 0.05%p인하

15-3. 종합부동산세

□ (정의) 종합부동산세는 보유주택의 공시가격 합산 금액이 9억원(1세대 1주택자는 12억원)을 초과하는 세대에게 부과하는 세금으로 0.5~5.0% 세율 적용

○ (산출방식) 과세표준^{*} × 종합부동산세율

* [인별 합산 공시가격 - 공제 금액(9억원 또는 12억원)] × 60/100

〈과세표준 및 세율〉

과세표준	2주택 이하			3주택이상		
	세율	누진공제	법인	세율	누진공제	법인
3억원이하	0.5%	-	2.7%	0.5%	-	5.0%
3~6억원	0.7%	60만원		0.7%	60만원	
6~12억원	1.0%	240만원		1.0%	240만원	
12~25억원	1.3%	600만원		2.0%	1,440만원	
25~50억원	1.5%	1,100만원		3.0%	3,940만원	
50~94억원	2.0%	3,620만원		4.0%	8,940만원	
94억원초과	2.7%	10,180만원		5.0%	18,340만원	

15-4. 양도소득세

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

○ (산출방식) 과세표준[(양도차익* - 장기보유특별공제액**)] × 소득세율

* 실지양도가액-실지취득가액-필요경비(취득세, 등록세, 중개보수 등)

** 3년이상 보유 시 적용, 공제율은 보유 및 거주기간에 따라 6~40%(1주택 최대 80%)

- 12억원 이하 주택 2년 이상 보유시(조정대상지역은 12억원 이하&2년이상 보유&2년이상 거주) 비과세 대상

〈과세표준 및 세율〉

과세표준	세율	누진공제
1,400만원 이하	6%	-
5,000만원 이하	15%	126만원
8,800만원 이하	24%	576만원
1.5억원 이하	35%	1,544만원
3억원 이하	38%	1,994만원
5억원 이하	40%	2,594만원
10억원 이하	42%	3,594만원
10억원 초과	45%	6,594만원

* 보유기간 1년 미만인 경우 70%, 1년 초과 2년 미만인 경우 60%

** 1세대 2주택인 경우 기본세율+20%p, 3주택 이상인 경우 기본세율+30%p 중과되나, 현재 중과 한시 배제 중('25.5.9까지 양도시 기본세율 적용)

〈장기보유특별공제율 현황〉

구분		2~3년	3~4년	4~5년	5~6년	6~7년	7~8년	8~9년	9~10년	10년 ↑
1 주 택	거주	8%	12%	16%	20%	24%	28%	32%	36%	40%
	보유		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%

15-5. 주택임대소득세

□ (정의) 국내 거주자의 모든 소득에 대해 6~45%의 세율 적용

- (주택임대 총수입금액이 2천만원 초과시) 다른 종합과세 대상 소득과 합산 신고(세율 6~45%)
- (주택임대 총수입금액이 2천만원 이하시) 주택임대소득만 분리과세(세율 14%)하는 방법과 종합과세하는 방법중 선택 신고

〈과세대상 구분〉

보유주택 수 (부부합산)	과세대상	과세대상 제외
1주택	• 국외주택 월세 • 기준시가 12억원 초과 월세	• 기준시가 12억원 이하 월세 • 모든 보증금(전세금)
2주택	• 모든 월세	• 모든 보증금(전세금)
3주택 이상	• 모든 월세 • 비소형 3채이상 보유 & 보증금(전세금) 합계 3억원 이상시 해당 보증금(전세금)	• 소형주택* 보증금(전세금) • 비소형 3채미만시 보증금(전세금) • 비소형 보증금(전세금) 3억원 이하시 해당 보증금(전세금)

* 주거전용면적 40㎡ 이하 & 기준시가 2억원 이하

- (선택적 분리과세시 산출방식) 과세표준* × 소득세율 14%

* 수입금액 - 필요경비(수입금액의 50%, 등록임대는 수입금액의 60%) - 공제금액
(2백만원, 등록임대는 4백만원)

16. 미분양관리지역 제도

□ (지정요건) 미분양 주택수가 1,000세대 이상이면서 공동주택재고수 대비 미분양 비율이 2% 이상인 시·군·구 중 ①미분양 증가, ②미분양 해소 저조, ③미분양 우려 요건 중 1개 이상 충족 지역

○ HUG가 매월 5일 관리지역 지정·공고, 같은 달 10일부터 1개월간 적용

* 미분양 주택수 집계 시 정부 규제지역 내 미분양 주택수 제외

구분	범주	선 정 요 건
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

□ (지정효과) 미분양관리지역 내에서 분양(PF)보증 발급을 위해서는 「사전심사」를 받아야 함

○ 분양(PF)보증 신청 시점에 미분양관리지역인 경우 「사전심사」 수행
⇒ (양호,보통) 유효기간(심사결과 통지일로부터 6개월) 내 분양(PF)보증 취급 가능
(미흡) 심사 유보(유보기간 無) 및 2회 이상 미흡 시 자금관리 조건부로 보증신청 가능

17. 임대차 제도 운영

17-1. 개요

☐ 추진 배경

- 임차인 주거 안정성 보장 및 시장 투명성 강화를 위해 국회 논의과정을 통해 계약갱신요구권, 전월세상한제, 주택 임대차 계약 신고제 등 도입

☐ 주요내용

- (계약갱신요구권) 임차인에게 갱신요구권을 부여하여 거주 보장기간을 기존 2년에서 “2 + 2년”으로 확대(주임법 개정·시행, ‘20.7.31)
- (전월세상한제) 임차인이 갱신요구권을 행사하는 경우 임대료는 기존 임대료의 5% 이내로 증액 제한(주임법 개정·시행, ‘20.7.31)
- (주택 임대차 계약 신고제) 임대차 계약 체결시 계약당사자에게 30일 이내 계약내용 신고의무 부여(부동산거래신고법, ‘20.8월 개정, ‘21.6월 시행)

☐ 근거법령

- 주택임대차보호법(제6조의3, 제7조)
- 부동산 거래신고 등에 관한 법률(제6조의2, 제6조의3, 제6조의4, 제6조의5)

17-2. 임대차 제도 운영

☐ 주택 임대차 계약 신고제 운영

- (대상) 전국(단, 경기도외 도(道)관할 군(郡)지역 제외), 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약(신고의무 356만 가구)

- (신고내용) 임대인·임차인 인적사항, 주택유형·주소 등 임대 목적물 정보, 임대료·계약기간 등 임대차 계약내용으로 구성
- (신고방법) 계약 체결일로부터 30일 이내 방문(주택소재지 관할 주민센터)이나 온라인(부동산거래신고 홈페이지)으로 신고서 제출

☐ 주택임대차분쟁 조정위원회 운영

- 임대차에 관련된 각종 분쟁을 소송대비 적은 비용으로 해결하여 시장의 안정과 당사자 보호를 위해 법률구조공단에 6개소 설치('17.5)
- 계약갱신요구권과 전월세상한제 도입('20.7)에 따라, 임대차 관련 분쟁조정 수요 대비를 위해 한국부동산원(10개소)과 LH(2개소)를 지정
- 위원장 1명 포함하여 5명 이상 30명 이하로 구성(임기3년)하며, 판사·검사·변호사·감평사 근무경력 등 자격요건 필요

〈주택임대차분쟁조정위원회 설치 현황〉

운영기관	운영사항
한국부동산원	· 사무국 운영 : 10개(서울동부, 춘천, 전주, 고양, 세종, 포항, 인천, 창원, 성남, 울산) · 홈페이지 및 상담콜센터 운영
LH	· 사무국 운영 : 2개(충북, 제주)

☐ 법무부 TF 운영

- 부동산 관계장관회의시('22.6월) “임대차 시장 안정 방안”을 통해 임대차 제도 개선을 위한 국토부·법무부 국장급 TF를 구성('22.7월)
- 임대차 시장 상황 공유, 임대차 제도 개선 등 관련 사항에 대한 논의

18. 토지거래허가제도

18-1. 일반사항

☐ 제도 개요

- 토지거래허가구역의 지정·해제와 토지거래허가구역 내 토지에 관한 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약에 관하여 허가를 하는 제도
- 국토의 효율적·균형적 이용·개발과 보전을 위해 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가 급등 또는 우려가 있는 지역의 관리를 통해 투기방지 도모

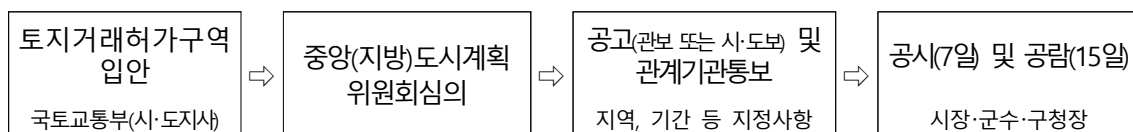
18-2. 제도 내용

☐ 토지거래허가구역 지정 및 해제

- (지정대상) 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가의 급등 또는 그러한 우려가 있는 아래의 지역

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 토지이용계획이 새로 수립되거나 변경되는 지역
- 법령의 제·개정, 또는 폐지로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화 되거나 해제되는 지역
- 법령에 따른 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
- 그 밖에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 요청하는 지역

- (지정기간) 5년 이내(재지정 가능)
- (지정권자) 국토부장관(시·도지사)
- 지정절차



○ (지정효과) 일정규모 이상의 토지거래는 시·군·구청장의 허가 필요

지 역		허가대상 면적
도시지역	주거지역	60㎡ 초과시
	상업지역	150㎡ 초과시
	공업지역	150㎡ 초과시
	녹지지역	200㎡ 초과시
	용도지역의 지정이 없는 지역	60㎡ 초과시
도시지역외	농지	500㎡ 초과시
	임야	1,000㎡ 초과시
	농지 및 임야이외의 토지	250㎡ 초과시

- 실수요자만 취득이 허용되며, 용도별 2~5년간 허가받은 목적대로 이용의무발생

※ 토지거래허가기준 및 이용 의무

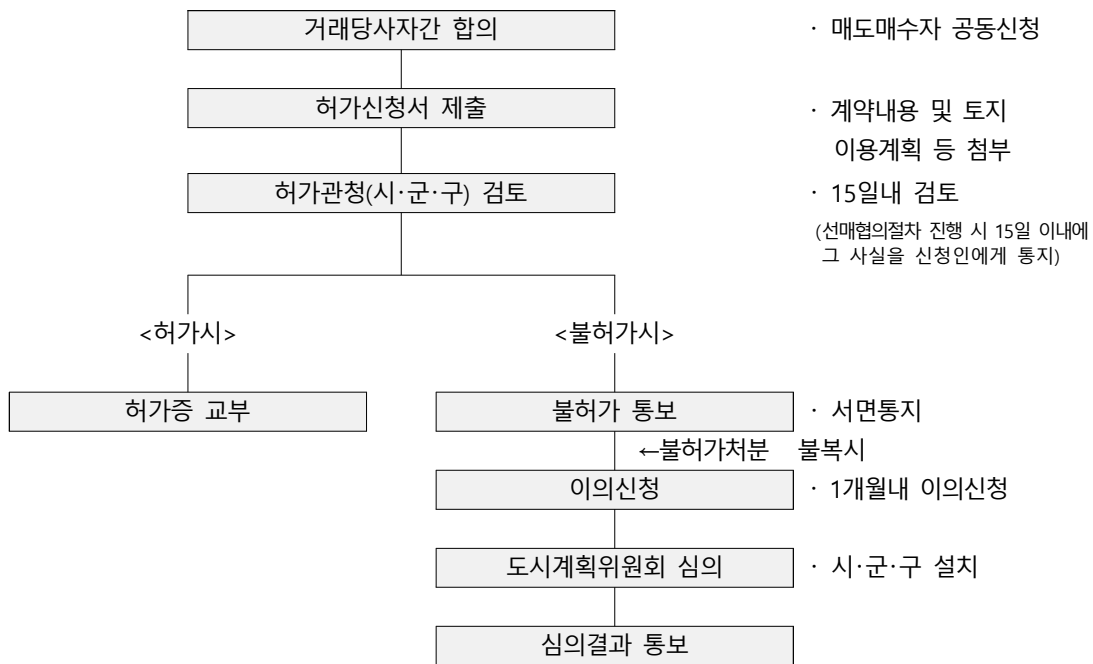
용도	허가기준	이용의무 기간	이용실태조사	비고
주거용지	• 자기거주용 당해지역: 무주택 세대주 또는 기존 주택 처리 계획 다른지역: 자기 거주 또는 추가 취득 사유를 구체적 · 객관적 소명	2년	• 주민등록 등 거주요건, 기존 주택 처분 계획 이행여부 • 주거용 건물 건축 여부	
주민복지 (편익)시설	• 근린생활, 의료, 교육연구, 복지, 운동, 문화 및 집회시설 등	2년	• 개발착수 여부 • 허가용도 사용 여부	
농업 · 축산업 · 임업 · 어업	• 본인거주 주소지 30km 이내 (대체 농지 80km 이내) • 농지취득자격증명(농지법 8조) 또는 요건 충족	2년	• 주민등록 등 거주요건 • 농지 임대, 위탁영농, 휴경, 체험영농 등 여부 • 기타 농업경영계획서 기재사항 이행여부	
공익 또는 도시계획 적합 사업 시행	• 그 사업 시행 등에 대해 관계행정기관 허가 · 승인	4년	• 개발착수 여부 • 허가용도 사용 여부	
대체토지 취득	• 본인 거주지 80km 이내 농지	2년	• 대체된 토지의 이용 목적과 동일한지 여부	협의 취득, 수용
현상보존용	• 나대지 · 잡종지 등 개발금지(규제) 토지	5년		

○ (해제요건) 토지시장안정으로 지정사유가 없어지거나, 관계 시·도지사(시장·군수·구청장)가 해제·축소를 요청하고 그 요청이 이유 있다고 인정되는 때

○ (해제절차) 허가구역 지정과 동일(기간만료 시는 자동해제)

□ 토지거래계약허가 절차

- (허가대상) 허가구역 내 토지에 관한 소유권·지상권 등을 유상으로 이전·설정하는 계약을 체결하고자 하는 경우
- (허가권자) 관할 시장·군수·구청장(경제자유구역은 시·도지사)
- 허가절차



* 토지거래계약허가 후 거래계약을 체결하여야 하며, 등기신청 시 허가증을 첨부

- (허가신청) 거래당사자(매도·매수자)가 공동으로 신청
- (허가신청서 기재사항) 계약내용, 토지의 이용에 관한 계획 등

■ 당사자의 성명 및 주소	■ 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정 현황
■ 계약예정금액	■ 토지의 정착물인 건축물·공작물 및 입목 등에 관한 사항
■ 토지의 이용에 관한 계획	■ 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 종류
■ 토지취득 소요자금 조달계획	

- (허가처분) 15일 이내 허가증을 교부하여 허가 또는 불허가처분사유를 서면 통지, 선매협의절차 진행 시 15일 이내에 그 사실을 신청인에게 통지

* 아무런 조치가 없는 때에는 당해 기간(15일)이 만료한 날의 다음날에 허가가 있는 것으로 봄

19. 주택분야 국제협력

19-1. 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

19-2. 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

19-3. 한·캐나다 주택분야 협력위원회

- 추진배경 : 한·캐나다 주택분야 협력에 관한 양해각서 체결('99.5.19)
 - 매년 교대로 한·캐나다 주택분야 협력위원회를 개최하여 양국간 협력사업을 추진기로 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
 - '12.10.29 ~ 11. 3 : 캐나다 오타와에서 제7차회의 개최
- * 캐나다의 요청으로 '15.9.15.자로 양해각서 효력 종료

19-4. 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)

19-5. 한·미 주택도시협력 회의

- 목적 : 한·미간 주택·지역사회개발 분야의 정책교류 및 협력 증진
- 근거 : 한·미 주택·지역사회개발 분야 협력에 관한 양해각서('23년 체결)
- 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
 - * 美워싱턴에서 양해각서 체결식 및 제1차 협력회의를 개최할 예정이었으나 잠정 연기
 - '23.1월 : 장관님 국제전자제품박람회(CES) 참관 출장을 계기로 HUD 주택부장관과 면담 시 주택 협력 MOU 갱신 논의
 - '23.10월 : 한·미 주택·지역사회개발 분야 협력에 관한 양해각서 갱신 체결

19-6. 아태주택도시장관회의(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, 지속가능한 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 장관회의는 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

19-7. 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
- '22.11월 : 장관님 사우디 방문('22.11) 시 장관급 면담을 통해 주택협력포럼 개최 합의 후 서울에서 '제1회 한-사우디 주택협력포럼' 개최

Ⅱ-2

주택건설 및 주택정비 부문

1. 주택건설사업	113
2. 주택건설기준	116
3. 공동주택관리	118
4. 주택임대관리업	123
5. 주택건설공사 감리제도	126
6. 도시형 생활주택	129
7. 재개발사업	137
8. 재건축사업	140
9. 주거환경개선사업	145
10. 도심 공공주택 복합사업	148
11. 소규모주택정비사업	149
12. 재정비촉진사업	150
13. 에너지절약형 친환경주택 건설사업	154
14. 공업화주택 인정 및 건설 촉진	158
15. 공동주택 리모델링	163
16. 공동주택 성능등급 표시	165
17. 장수명 주택 건설사업	168
18. 건강친화형 주택 건설기준	170
19. 층간소음 사후확인제	173

1. 주택건설사업

1-1. 사업계획승인

○ 승인대상

- 주택건설 : 30호 이상의 단독주택(블럭형 단독주택·한옥 50호 이상) 및 30세대 이상의 공동주택(전용면적 30㎡ 이상이면서 폭 6m 이상의 진입도로가 있는 단지형 연립·다세대 주택은 50세대 이상, 리모델링의 경우 증가하는 세대수 30세대 이상)

* 예외 : 상업지역이나 준주거지역에서 건축되는 300세대 미만의 주상복합건물로 주택용도 연면적이 전체 연면적의 90% 미만인 경우는 건축허가대상임

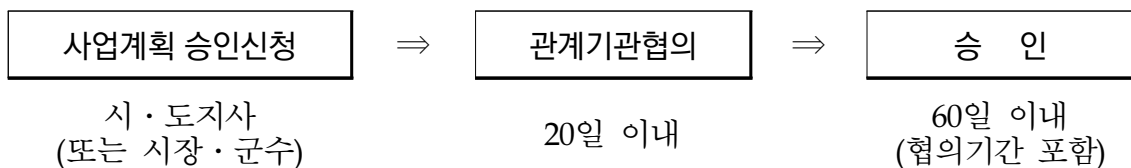
- 대지조성 : 10,000㎡ 이상의 대지조성사업

○ 사업주체

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

* 예외 : 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사는 등록을 하지 않아도 주택건설 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 49dB 이하, 중량충격음(비교적 무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음)은 49dB 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 : 주요 적용대상 : 의무관리대상 공동주택

- 「공동주택관리법」상 공동주택의 정의
 - 「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

공동주택의 관리조직은 주요 의사 결정을 위한 자치의결기구인 입주자대표회의와 공동주택의 실질적인 관리업무를 위한 관리주체(주택관리업자 또는 관리사무소장 등)를 두고 있음

- 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

○ 관리주체

- 정의 : 관리사무소장(자치관리), 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택 관리업자(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

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

3-6. 관리비 투명화 및 사각지대 해소를 위한 개선방안

- 추진 배경
 - 현행법상 100세대 이상 공동주택만 관리비 내역을 공개 중으로 소규모 공동주택의 입주민은 관리비 정보를 알 수 없는 상황
 - 공동주택 관리비리는 불필요한 관리비 상승으로 이어져 고물가 등으로 어려운 서민 경제에 부담을 가중시키는 요인으로 작용
- 관리비 문제 원인
 - 관리비 정보공개 소요 인력 등을 감안하여 일정 규모(100세대) 이상 공동주택에 대해서만 관리비 정보공개 의무를 부과하였으나, 원룸 등 소규모 주택, 오피스텔 입주민의 관리비 정보에 대한 알 권리 제약 초래
 - 입주민, 입주자대표회의, 주택관리업자 간 정보 비대칭에 따른 관리비리가 발생하고, 이에 대한 구조적, 조직적 대응도 부족

○ 공동주택 관리비에 대한 알 권리 확대

- 관리비 공개 대상 확대(100 → 50세대 이상)하고, 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 관리비등을 등록하여야 하는 대상 확대(공관법 시행령 개정)
- 관리비 정보를 민간 포털·앱에 제공하는 등 공개를 확대하고, 50세대 미만도 관리비 정보를 자발적으로 공개할 수 있도록 매뉴얼 배포
- 지자체의 공동주택관리 지원센터(現 중앙 지원센터만 설치·운영, LH) 설치·운영에 관한 제도적 근거 마련(공관법 개정)하는 등 검증체계 구축

○ 원룸 및 오피스텔 등 사각지대 보완

- 원룸 및 다가구에 대해서는 주택임대차표준계약서에 관리비 항목을 명시하고, 관련 사항을 안내하도록 공인중개사협회 등을 통해 제도·홍보
- 오피스텔은 회계장부 작성·보관·공개 의무와 지자체 감독 규정 등을 신설하는 내용의 「집합건물법」 개정(법무부)

○ 관리비리 근절을 통한 투명·공정한 관리문화 정착

- K-apt에 유지보수공사·용역 사업비 비교 기능 구축하고, 유지보수공사 입·낙찰 취약 요인을 차단을 위한 제도적 장치 마련
 - ① 입찰시 「공정거래법」 위반 행정처분확인서 제출, 주택관리업체와의 계열사 여부 표기
 - ② 평가할 때 입주민 또는 외부위원을 평가자에 추가
 - ③ 낙찰 추첨시 이해관계인 입회
- 관리정보 분석을 통해 관리비리 이상징후(31개 항목)를 파악 후 지자체 통보하는 관리비리 조기경보시스템 운영

4. 주택임대관리업

4-1. 일반사항

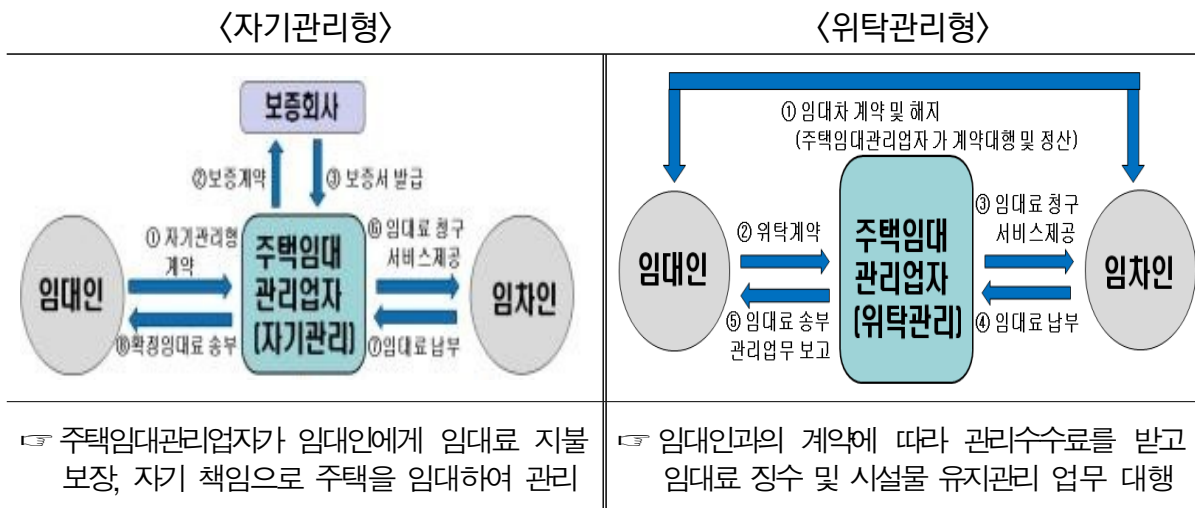
- 법적근거 : 민간임대주택에 관한 특별법 제2조, 제7조~제16조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제6조~제13조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제5조~제8조
- 추진배경
 - 최근 주택매매를 통한 자본차익보다 매월 정기적으로 임대수익을 얻으려는 투자자가 늘어나면서 수익형 주택에 대한 수요 증가
 - 특히, 1~2인가구 증가에 따라 소규모 주택임대시장이 활성화 되고 있으며, 월세비중도 꾸준히 증가
 - 그러나, 늘어나고 있는 임대목적 주택을 전문적으로 관리해줄 수 있는 주택임대관리회사가 부재한 상황
 - 따라서, 임대를 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(민간임대주택에관한 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 461개 업체 등록, 관리실적은 423,194호(22년 12월말 기준)
- 관리실적은 자기관리형은 10,195호(수도권 7,706, 지방 2,489), 위탁관리형은 412,999호(수도권 250,681, 지방 162,318)

5. 주택건설공사 감리제도

5-1. 개 요

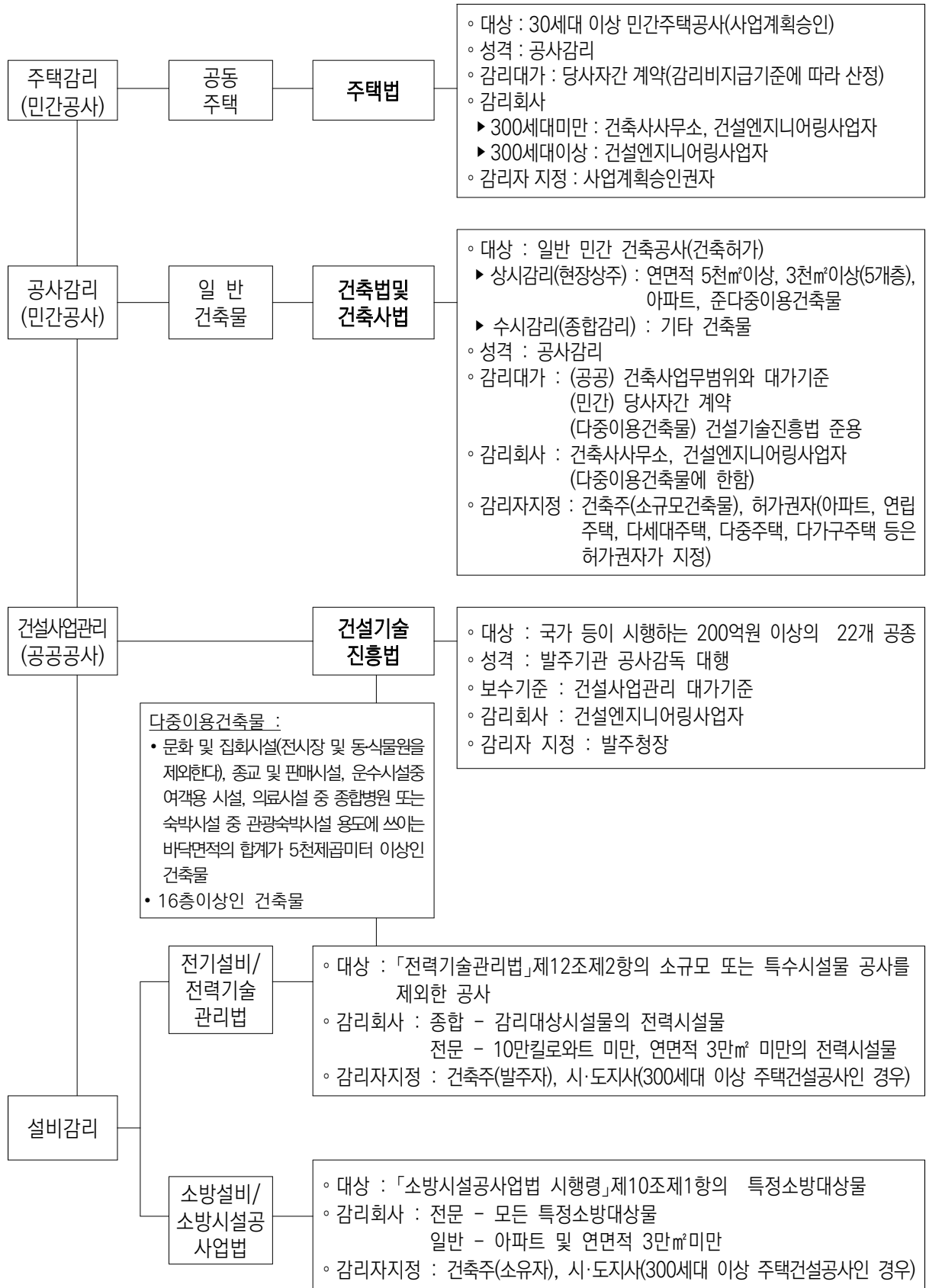
○ 주택건설공사 감리제도 도입배경

- 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
 - 시공사 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 건설엔지니어링사업자
 - 300세대이상 : 「건설기술진흥법」에 따른 건설엔지니어링사업자
- 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」 별표1 제3호에 따른 건축분야 건설기술인
 - 토목분야: 「건설기술진흥법 시행령」 별표1 제3호에 따른 토목분야 건설기술인
 - 설비분야: 「건설기술진흥법 시행령」 별표1 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 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 생활주택의 주차장 설치기준을 완화

- 소형 주택은 세대당 0.6대(전용면적 30㎡ 미만, 0.5대)

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

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

- 공유차량 1대당 일반차량 3.5대 비율로 설치 면제

* 자치단체 조례로 일반차량 전용 주차단위구획의 필수 설치 비율을 상업·준주거지역 40% 이하, 그 외 도시지역 70% 이하의 범위 내에서 정할 수 있음

〈주차장 확보기준〉

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 다세대주택· 단지형 연립주택	소형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	일반 공동주택과 동일	60㎡ 이하 0.6대 (30㎡ 이하 0.5대), 50% 내 강화·완화 가능
		공유차량 특례 적용 (공유차량 1대당 일반차량 3.5대 비율로 설치 면제)	

☐ 기타 부대시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용

《 부대시설 중 적용항목 》

구 분		일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*
부대 시설	진입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 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 500㎠)	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, 건본주택 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

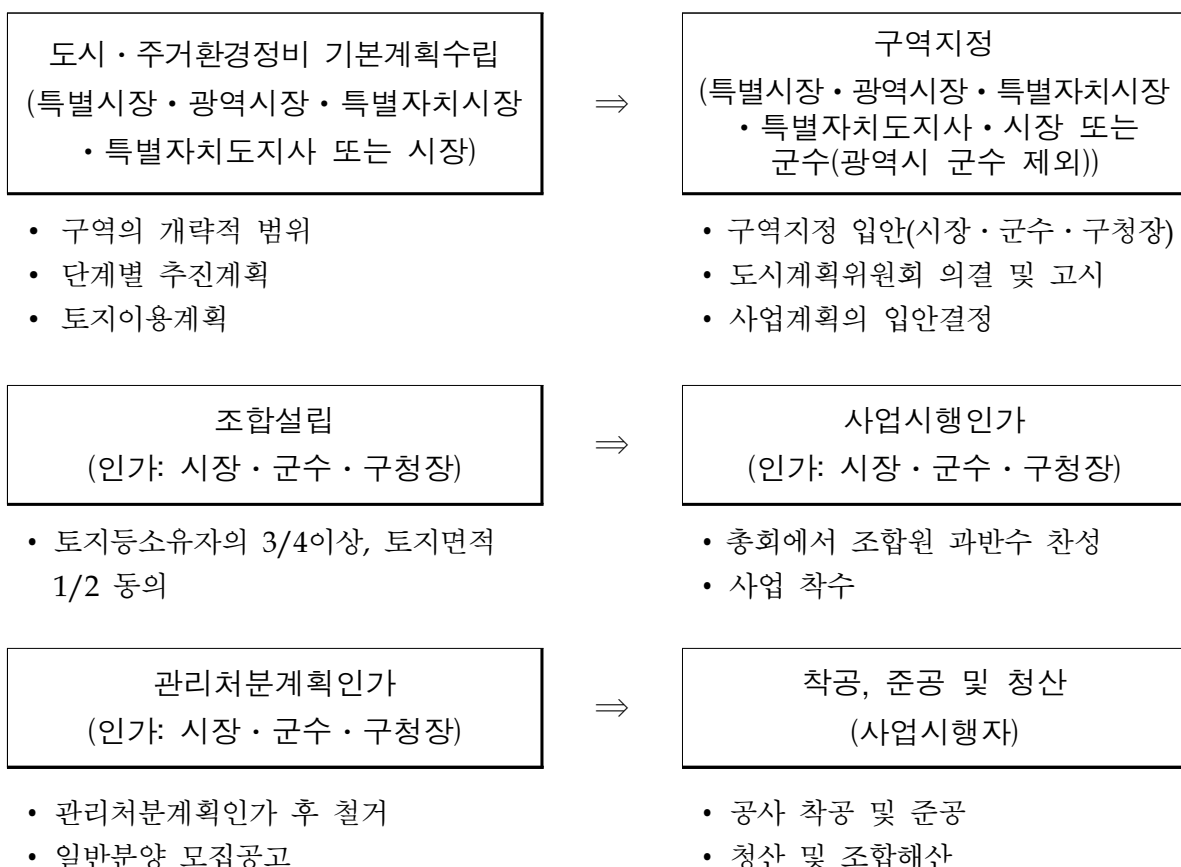
7. 재개발사업

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

- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2022-720호)
 - ☞ 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 동의 * 공공 : 기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량	-조합(단독) 또는 토지등소유자(단독) -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유 자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장군수, LH등, 건설업자 등 (공동)	-조합(단독) -LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등 소유자 2/3 이상 요구 시 등 -조합 + 시장군수, 또는 LH등(공동)	-조합(단독) -조합+시장군수, LH등, 건설업자 등 (공동)
	-수용방식 : 시장군수, LH등			
	-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→시공사 선정→사업시행 인가→관리처분계획인가→착공→분양→준공 및 이전→청산 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업 시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공사 선정	-좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립 단계에 안전진단 절차 추가	-조합설립→시공사 선정→ 사업시행인가→관리처분 계획인가→착공→분양→ 준공 및 이전→청산
공급대상	-토지등소유자(관리처분방식) -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -잔여분 : 일반분양
주민동의	-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 구분소유자의 1/2 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의+ 전체 구분소유자 3/4 및 토지면적 3/4 이상 토지 소유자 동의	-조합(단독) 방식 •조합인가 : 토지등소유자 8/100이상 및 토지면적의 2/3이상 -LH등 공동시행시에는 토지등소유자 과반수 동의
		-LH등 시행 방식 •주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 •시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상+토지면적 1/2 이상 소유자	-좌동	
미동의 자 토 지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)

8. 재건축사업

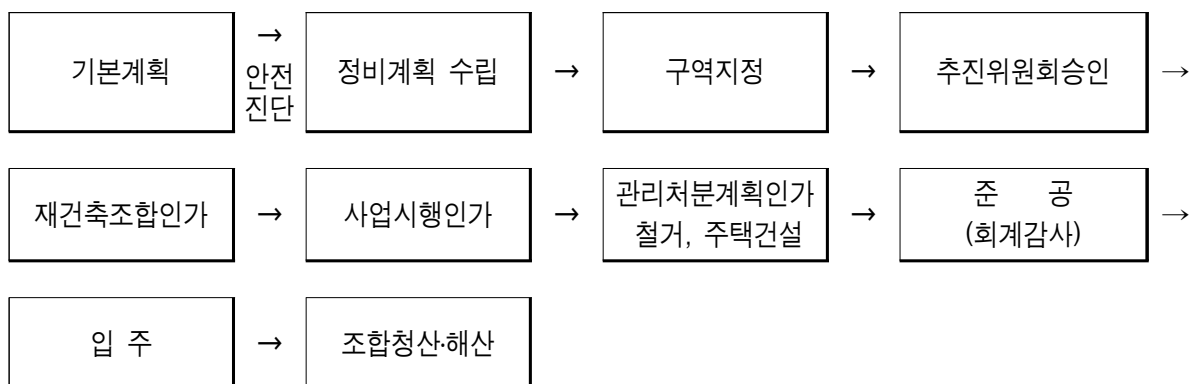
8-1. 개 념

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

8-2. 재건축대상

- 노후·불량주택으로서 공동주택을 원칙으로 하고 있음
 - ☞ 아 파 트 : 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

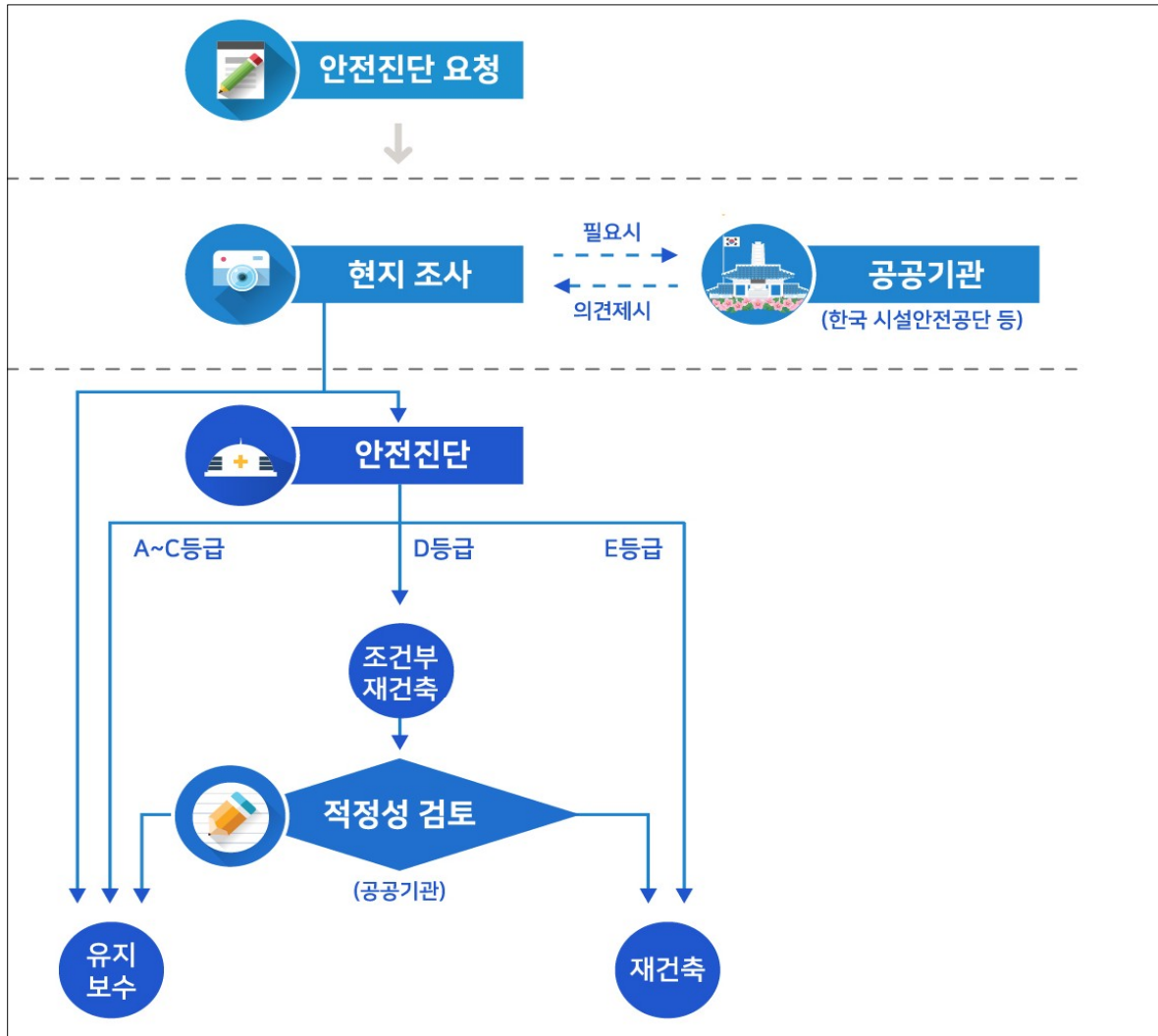
- 안전진단기관

- 「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 추진 위원회의 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
- 조합인가(변경)신청서 - 조합정관 - 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류 - 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류 - 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부 - 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서 - 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류 - 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함한다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서 - 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류 등	- 조합의 명칭 및 사무소의 소재지 - 조합원의 자격 - 조합원의 제명·탈퇴·교체 - 정비구역의 위치 및 면적 - 조합임원의 수 및 업무의 범위 - 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임 - 조합의 비용부담과 조합 회계 - 정비사업의 시행연도 및 시행방법 - 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 - 총회의 개최 및 조합원의 총회 소집 요구 - 정비사업이 종결된 때의 청산절차 - 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 - 조합 정관의 변경절차 - 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용 등

○ 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

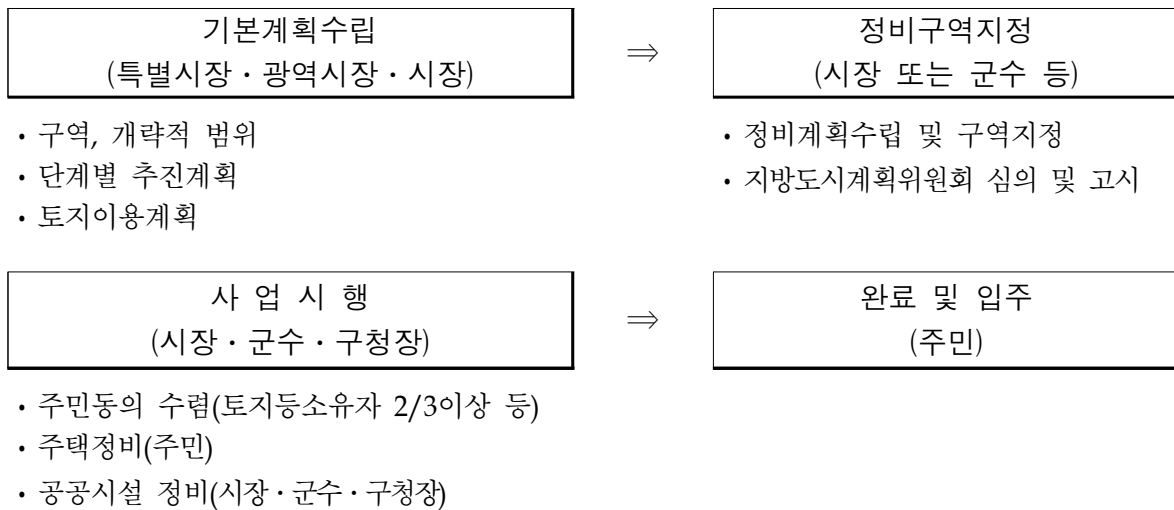
9. 주거환경개선사업

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)



- 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·도지사가 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 매각대금으로 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. 도심 공공주택 복합사업

10-1. 사업 개요

- 민간개발이 어려운 노후 도심지역에 인센티브 부여 및 공공시행으로 절차를 단축하여 주택을 신속히 공급하는 사업으로, 도심 내 역세권·저층주거지 등에 주택과 상업시설을 복합하여 건설

- (근거법령) 공공주택 특별법 제5장의3

10-2. 사업 유형 및 절차

- 사업유형

유형	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
입지특성	역세권	준공업지역	저층주거지
입지요건	▶규모: 5천㎡ 이상 ▶범위: 역세권경계 반경 500m ▶노후도: 20년 이상 경과 건축물 40% 이상	▶규모: 5천㎡ 이상 ▶대상: 준공업지역 ▶노후도: 20년 이상 경과 건축물 40% 이상	▶규모: 1만㎡ 이상 ▶노후도: 20년 이상 경과 건축물 40% 이상
지침	고시에서 시·도별 유연한 운영을 위한 세부사항 규정 (역세권 범위, 노후도, 용도지역, 주택접도율, 호수밀도 등)		

- (사업절차) 후보지 → 예정지구 → 지구지정 → 사업계획 → 주택건설

- (주민동의) 예정지구 지정 후 1년 이내 토지주 2/3(면적기준 1/2) 이상 동의를 확보한 후 지정권자가 지구지정

10-3. 특례(인센티브)

- 용도지역, 용적률 등 도시·건축규제 완화

유형	역세권	준공업지역	저층주거지
규제 완화	준주거 상향+ 법적상한 140%	법정상한 (지자체별 탄력적용)	1종 상향 or 법적상한 120%

11. 소규모주택정비사업

11-1. 목 적

- 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경 개선을 위해 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등을 통하여 주거생활의 질을 높이는데 목적

11-2. 사업시행

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
대상	단독·연립·다세대주택	단독주택 + 공동주택	공동주택 (사업시행상 필요시 단지外 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 * ① 20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ② 기간과 무관하게 안전상 문제있는 공동주택	①전체건축물 대비 노후불량건축물 100분의 60 이상 ②사업시행구역에 둘 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+등록사업자+신탁업자+부동산투자회사			
절차	주민합의체 신고 또는 조합설립 인가 → 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 설치시 용적률 완화 - 임대주택* 건설에 따른 특례 : 용적률 법정상한 적용, 주차장기준 완화 - 용도지역 상행(소규모재개발사업 한정)			
지원	- 임대관리업무의 지원 : 임차인 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등 - 기술지원 및 정보제공 : 주택의 설계, 시공, 유지관리(의무대상 제외) 등			

12 재정비촉진사업

12-1. 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

12-2. 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

12-3. 주요내용

☐ 재정비촉진지구의 지정

- 면적 : 10만㎡ 이상(「도시재정비법」 제6조 개정, '24.4.27. 시행)
- 노후·불량 단독·연립주택 밀집지역, 도심 또는 부도심 등의 도시기능 회복이 필요한 지역, 역세권, 간선도로의 교차지 등 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 상한의 120%까지 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

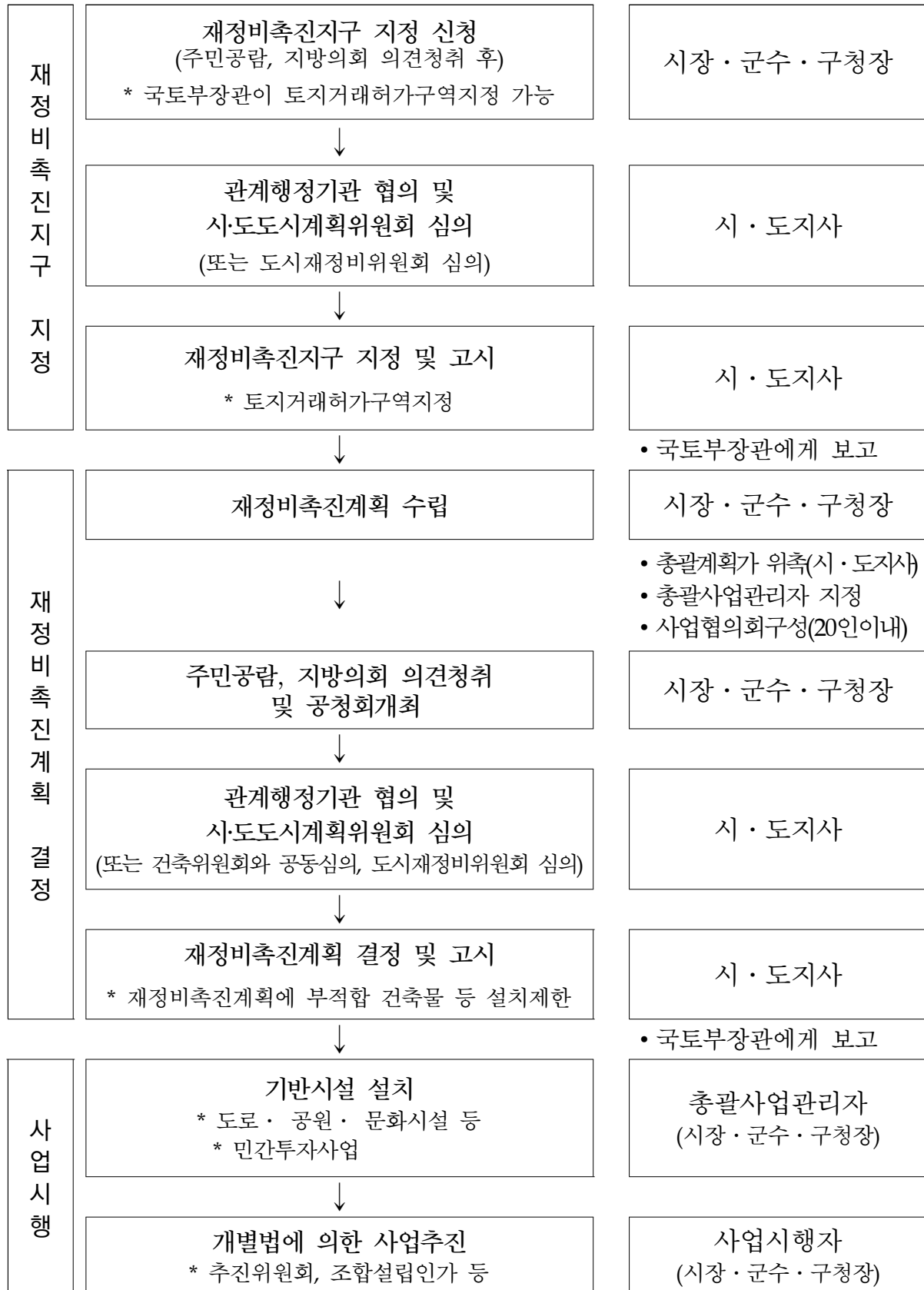
④ 기반시설 설치지원

- 당해 지자체의 재정 여건 또는 낙후지역 등 지구별 여건에 따라 기반시설 (도로·공원·주차장) 설치비의 10~70%를 국고 지원토록 의무화
- 국가 등이 기반시설의 설치에 소요되는 예산을 지원하거나 국민주택기금을 융자할 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

12-4. 「도시재정비촉진특별법」에 따른 사업추진 절차



13. 에너지절약형 친환경주택 건설사업

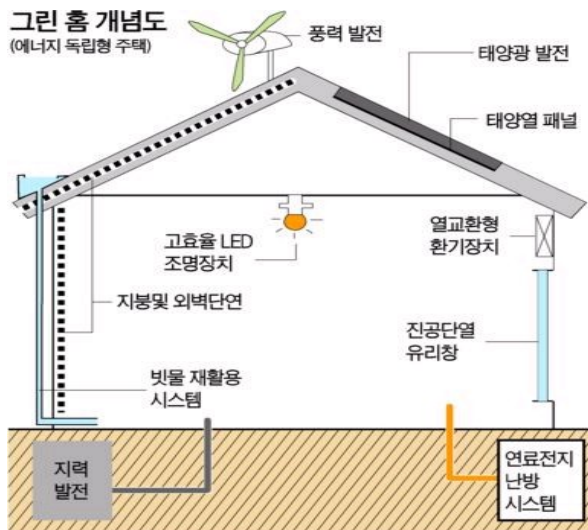
13-1. 추진경과

- '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(「주택건설기준 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(「주택건설기준 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)
- '22.05.02 : 에너지절약계획서 검토 기관 변경(공공기관 → 관련 전문기관) 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개정, '22.5월 시행)

13-2. 에너지절약형 친환경주택의 개념

□ 에너지절약형 친환경주택의 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

〈에너지절약형친환경주택 건설에 반영되는 요소〉

건설기술요소		항목별 세부내용
지속가능성	Energy/CO ²	• 자연형 냉난방, 채광이 가능한 건물디자인 • 고효율 냉난방, 조명 시스템 • 고효율 가전기기 • 대지내 재생가능한 에너지 시스템의 설치 • 저탄소 자재의 사용
	수자원	• 중수, 우수 재활용 시스템의 설치 • 절수기기의 사용
	생태계 복원	• 자연녹지의 보존 • 인공녹지 조성 • 수공간 확보 • 투수성 포장
	폐기물	• 건설폐기물의 최소화 • 재활용 가능한 자재의 사용 • 생활폐기물 재활용 시스템
쾌적한환경	열	• 적정 온열환경의 유지(쾌적도 평가)
	빛	• 적정 조도 유지
	음	• 소음 방지
	공기	• 오염물질 저방출 자재 사용 • 최소 환기 유지

13-3. 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 개요

□ 고시 주요 내용

○ 적용대상 및 최소 에너지 절감률

- (적용대상) 주택법에 따라 주택건설사업계획 승인을 받는 공동주택
- (의무기준) 1차에너지소요량을 120kWh/m².yr 미만으로 설계

○ 건설기준

- 성능평가에서 에너지효율등급을 만족하거나 창호·벽체의 단열, 열원설비, 창면적비, 기밀성능, 조명밀도 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* 소요량과 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('26.12.31까지)
- (건축기준 완화) 건축물 에너지효율등급, 녹색건축 인증, 제로에너지건축물 인증을 취득한 경우 건축기준(용적률, 높이제한)을 최대 15% 완화
- (국가 R&D 추진) 고층형 ZEB 3등급 공동주택 구현을 위한 에너지 혁신 기술 및 비용 효과적 최적화 모델 실증 등 추진예정('25~29)

14. 공업화주택 인정 및 건설 촉진

14-1. 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('93.3, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 신설)
- 공업화주택 보급 확산을 위한 인정절차 간소화('11.12)
 - * 연구기관평가서 및 중앙건축위원회심의 삭제로 업무간소화
- 공업화주택의 인정대상을 다양화하여 공업화주택 활성화를 위해 단독주택과 공동주택을 구분하여 인정기준 개정('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)

14-2. 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		「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합	
	기밀성능 (단독주택)		한국산업규격이 정하는 창호의 성능시험 방법(KS L ISO 9972)에 의하여 측정	
	열환경성능	단열 성능	단독 주택	「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에 적합
			공동 주택	「녹색건축물 조성 지원 등에 관한 법률 시행 규칙」 및 「에너지절약형 친환경주택의 건설 기준」에 적합
		결로 방지 성능	단독 주택	결로방지의 성능시험방법(ISO 10211) 등 국제 표준에 적합한 프로그램을 사용하여 실시한 건축물 결로방지성능 시뮬레이션에 의하여 측정
			공동 주택	「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」에 적합
	내구성능 (단독주택)	방청·방부성능	「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제13조 및 별표 6에 적합	
		방수·배수성능		
	음환경성능 (공동주택)	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(연장)
- 2020. 1. 13 : (주)유창이앤씨 U'Vista A-2 Single House
- 2020. 7. 6 : (주)범양플로이 범양 모듈러-Floy
- 2020. 7. 6 : (주)유창이앤씨 U'Vista M-1 Multi-storey Housing
- 2021. 12. 15 : (주)케이씨산업 KCPM M-1 Multiplex Housing
- 2022. 5. 16 : 스타코(주) CHS 공업화주택(공동주택)
- 2023. 3. 16 : (주)에스와이테크 SY 공업화주택-PHS(공동주택)
- 2023. 5. 23 : (주)포스코A&C INNOHIVE Single Unit Type 1(공동주택)
- 2024. 3. 27 : (주)엔알비 NRB 모듈러 공업화주택(공동주택)
- 2024. 5. 3 : (주)플랜엠 PLANM-H(공동주택)

14-3. 공업화주택 시범사업 추진

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

* 대표적인 공업화주택 공법으로는 모듈러 공법과 PC(Precast Concrete) 공법이 있음

- 국가 R&D 사업을 통해 경제성이 확보된 공업화주택 건설 기술개발 및 중저층 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(모듈러)

- 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(모듈러)

- 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



③ 용인 영덕 실증단지(모듈러)

- 위 치 : 경기 용인시 기흥구 영덕동 553-2
- 규 모 : 공동주택 106세대(1동, 13층)
- 공급방식 : 행복주택
- 사업기간 : '22.1~'23.4



④ 평택 고덕 실증단지(PC)

- 위 치 : 경기 평택시 고덕동
- 규 모 : 공동주택 82세대(1동, 12층)
- 공급방식 : 국민임대
- 사업비 : 55.4억원(R&D 정부출연금 27.7억원 지원)
- 면 적 : (대지) 589.99㎡, (연면적) 5,636.76㎡
- 사업기간 : '22.1~'25.6(예정)



15. 공동주택 리모델링

15-1. 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㎡ 미만은 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	

15-2. 리모델링 관련 주택법 주요 개정 연혁

개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
'03.5.29 ('03.11.30)	주택법 전부개정	· 주택법에 리모델링 제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입 · 행위허가 기준 마련 · 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 · 리모델링 동의율 80%로 개정
'05.7.13 ('05.7.13)	주택법 제2조	· 리모델링 용어정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함) * 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한
'05.9.16 ('05.9.16)	주택법 시행령 제4조의2 별표 3	· 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용함을 규정 · 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용
'07.3.16 ('07.3.16)	주택법 시행령 제4조의2	· 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간내 조례로 규정) * 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안
'07.7.6 ('07.7.6)	주택법 시행령 제47조	· 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가 신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음
'12.1.26 ('12.7.27)	주택법 제2조 등	· 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대 · 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동증축·세대분할로 한정하여 기존 세대수의 10%내에서 허용) * 수직증축 제외 · 세대수 증가 리모델링시 도시계획심의 신설
'13.12.24 ('14.4.25)	주택법 제2조 등	· 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대 (기존 세대수의 10%→15%) · 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조 기준 등 안전성 확보방안 마련 · 리모델링 기본계획 수립 의무화(특·광역시, 50만 이상 대도시) 등
'16.8.11 ('16.8.12)	주택법 시행령 제75조	· 주택단지 전체를 리모델링하는 경우 각 동별 동의요건을 2/3→1/2로 완화(전체 동의요건은 현행과 동일)
'17.2.13 ('17.2.13)	주택법 시행령 제75조	· 리모델링 허가 동의 요건 완화 (구분소유자 및 의결권의 각 80% → 75% 이상)
'20.1.23 ('20.1.23)	주택법 제76조 제5항	· 리모델링주택조합도 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하여 법인격 부여

16. 공동주택 성능등급 표시

16-1. 일반사항

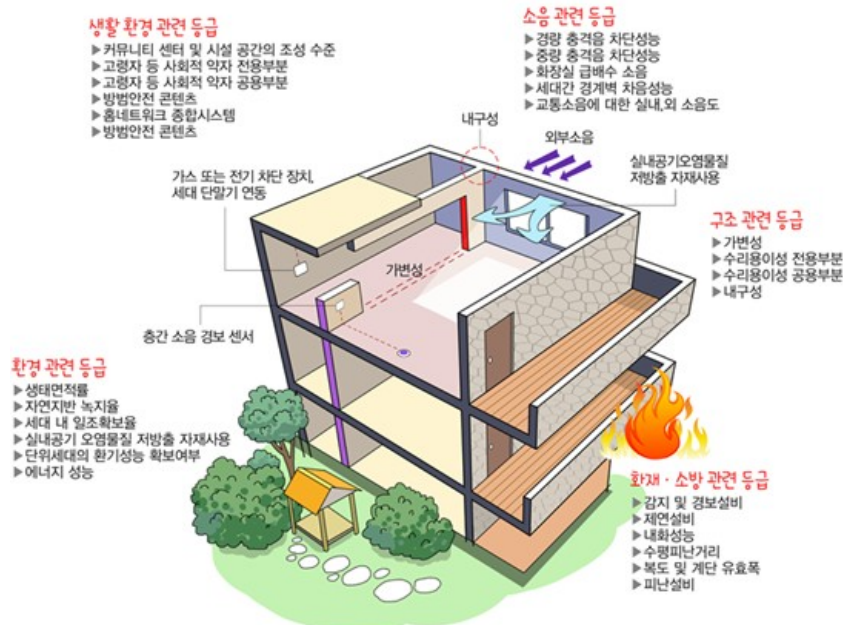
□ 개 요

- 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

□ 목 적

- 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, 자율 경쟁을 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

16-2. 공동주택성능등급 표시 주요 내용

□ 법적 근거

법 령	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

17. 장수명 주택 건설사업

17-1. 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 CO₂ 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)

17-2. 주요내용

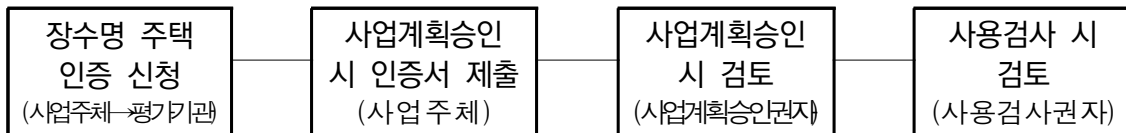
☐ 적용대상

- 「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



17-3. 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



18. 건강친화형 주택 건설기준

18-1. 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

☐ 연 혁

- 「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)
- 불박이 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)

18-2. 건강친화형 주택 건설기준 주요 내용

☐ 건강친화형 주택 건설기준

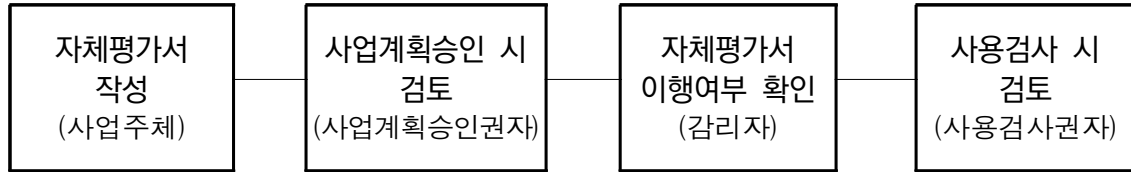
○ 의무기준

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

18-3. 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	• 마감재, 접착제, 내장재 등 친환경 건축자재 사용 • 불박이가구 등 친환경 생활제품 적용 • 접착제 시공관리 기준
「건축법」 제52조의3	• 적합 건축자재 사용 관련 건축공사장, 제조업자의 제조현장 및 유통업자의 유통장소 등을 점검

□ 절차

절 차	주요내용	비 고
① 계획수립	• 점검대상과 점검항목을 포함하여 연간 점검계획 수립	매년 초
② 확인사항	• 건축자재 제조현장에서의 자재의 품질과 기준의 적합성 • 채취된 시료의 품질과 기준의 적합성 • 기타 건축자재의 품질을 확인할 수 있는 서류 등	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

19. 층간소음 사후확인제(바닥충격음 성능검사)

19-1. 일반사항

☐ 개념

- 공동주택이 시공 이후 실제 세대에서 바닥충격음* 차단성능 기준을 만족하는지 확인하고, 기준 미달 시 사업주체에게 손해배상 등의 권고 조치를 할 수 있도록 하는 제도(「주택법」 제41조의2, '22.8.4 시행)

* 바닥에 가해진 충격이 천장·바닥·벽 등을 진동시키고 그 진동이 공기 중으로 방사되어 청각으로 감지되는 소음

☐ 목적

- 사후확인제 시행 전에는 시공 전 전문기관이 시험실 등에서 바닥충격음 차단성능을 확인하고 성능을 인정받은 제품만 시공토록 하는 '사전인정제도(인정바닥구조)'만 운영
- 사후확인제를 도입하여 공동주택 시공 이후 바닥충격음 차단성능 기준 만족 여부를 확인함으로써 층간소음 문제해결

☐ 바닥충격음 성능검사 제도 연혁

- 「주택법」 개정('22.2.3.) 및 시행('22.8.4.)
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정('22.8.4.)
- 「공동주택 바닥충격음 차단구조인정 및 검사기준」 개정('22.12.28.)
- 국토안전관리원 바닥충격음 성능검사기관 지정('23.2.3.)
- 「공동주택 바닥충격음 성능검사 세부운영지침」 마련('23.4.27.)

19-2. 주요내용

☐ 적용대상

- '22.8.4. 이후 최초로 사업계획승인을 신청하는 30세대 이상 공동주택에 적용

☐ 성능기준

- 중량·경량충격음 49dB 이하(성능등급은 1~4등급으로 구분)

등급	경량충격음	중량충격음
1급	$L \leq 37$	$L \leq 37$
2급	$37 < L \leq 41$	$37 < L \leq 41$
3급	$41 < L \leq 45$	$41 < L \leq 45$
4급	$45 < L \leq 49$	$45 < L \leq 49$

☐ 성능기준 미달 시 조치

- 성능검사 결과 성능기준 미달 시 사용검사권자가 사업주체에게 보완시공·손해배상 등 필요한 조치를 권고할 수 있음(「주택법」 제41조의2 제6항)
- 조치를 권고받은 사업주체는 10일 이내에 사용검사권자에게 권고사항에 대한 조치계획서를 제출해야 하며, 권고 시 명시한 조치기한이 지난 날부터 5일 이내에 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 함(「주택법」 제41조의2 제7항)

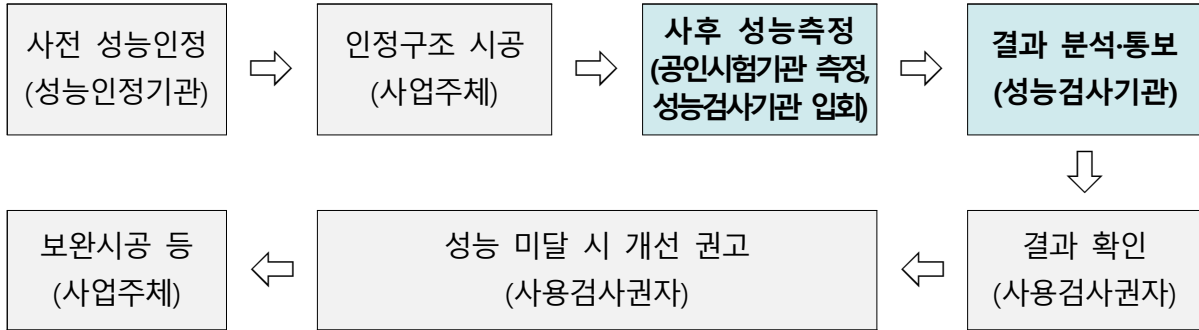
☐ 측정대상

- 층수·면적에 따라 구분된 유형별 세대수의 2%를 무작위로 선정하여 성능검사 실시

☐ 검사절차

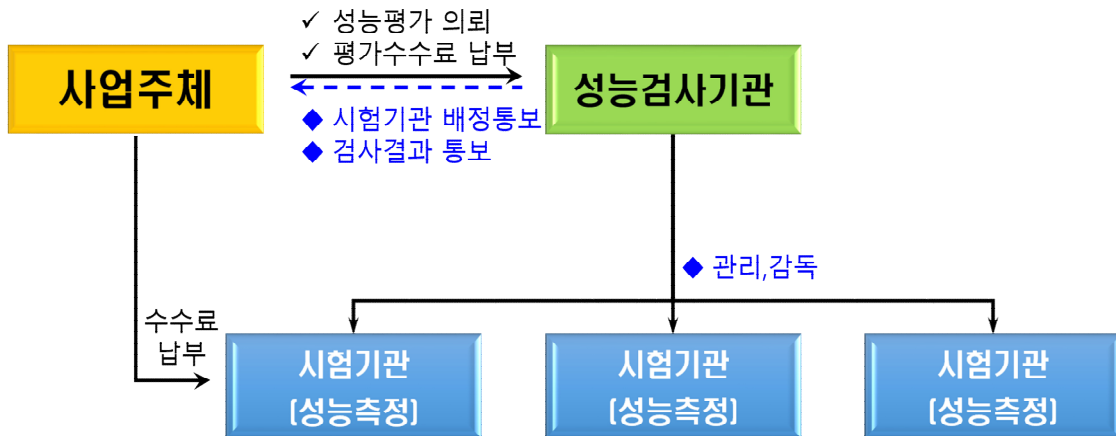
- 사업주체는 공동주택 시공 후 바닥충격음 성능을 성능검사기관으로부터 검사받아 사용검사권자에게 제출

【참고 : 바닥충격음 차단구조 성능인정 및 성능검사 절차도】



□ 제도운영

- 민간 공인시험기관을 통하여 성능검사를 수행하고 성능검사기관은 공인시험기관의 선정 및 관리·감독 수행
- 공인시험기관의 등록명부를 작성·관리하고 홈페이지 공개, 등록된 업체를 활용하여 성능검사기관에서 성능검사 업무량 배분 및 입회*



* 검사 결과의 신뢰성 확보 위해 성능검사 세대에 대해 관리원 직원 입회 (비위·부정 예방을 위해 2인/조, 수음실 및 음원실 각 1인 입회)

Ⅱ-3

택지 및 신도시 개발 부문

- 1. 택지개발사업 179
- 2. 택지개발사업 추진현황 201
- 3. 신도시 현황 204

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, '23.12월까지 총 600개 지구 567.56km²를 택지개발지구로 지정하여, 이 중 576개지구 439.9km²를 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

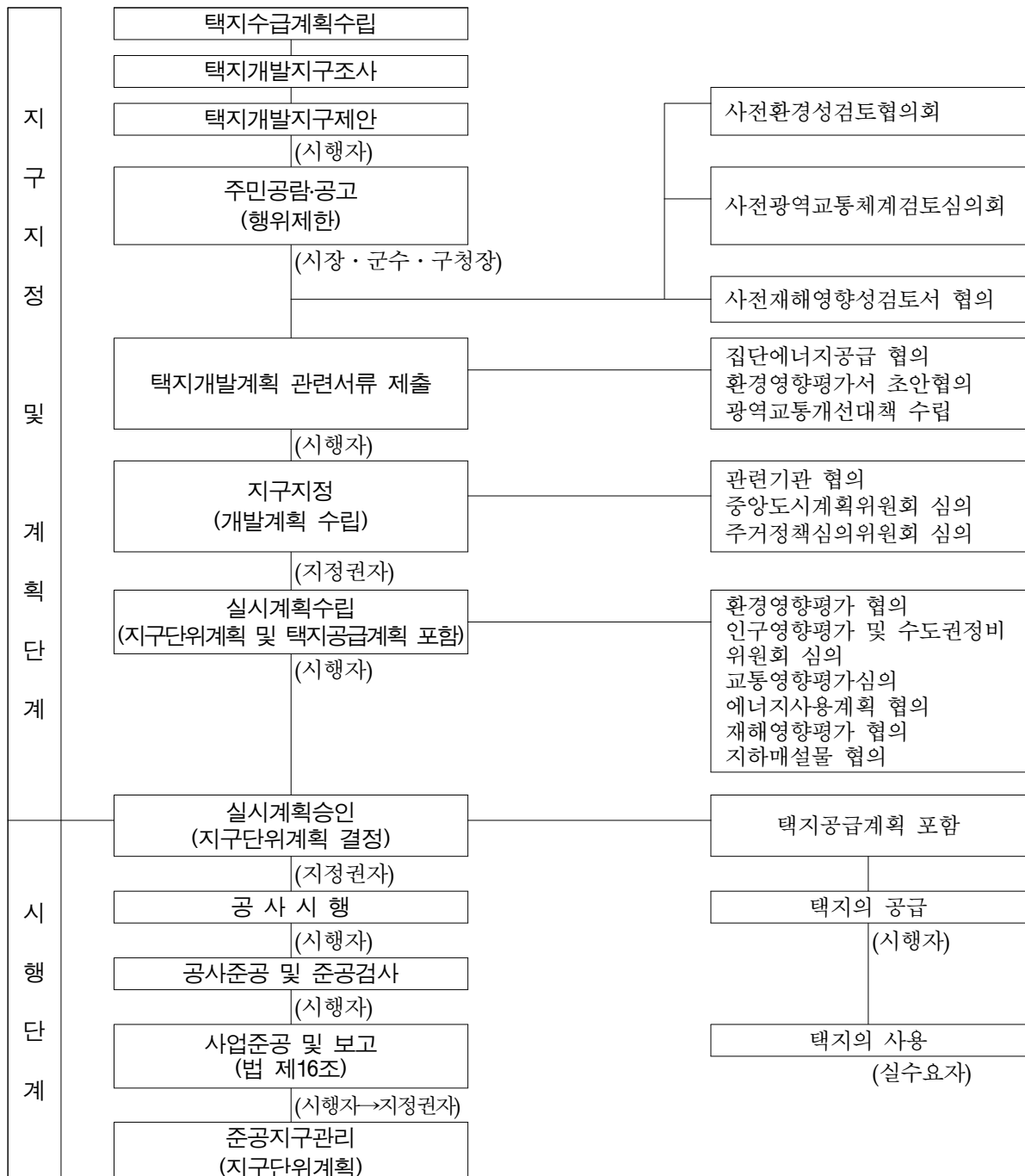
택지개발사업의 시행자는 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공기업법에 의한 지방공사 및 공공·민간공동시행자중 국토교통부장관이 지정하고, 택지개발사업을 시행하는 지역을 “택지개발지구”라 하며 사업시행자의 지구지정 제안이 있으면 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의 및 주민공람을 실시하고 당해 지방자치단체장의 의견을 들은 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지구지정

- 지구지정(개발계획 포함)된 후에는 실시계획 수립, 보상, 택지공급 등 사업준공에 이르기까지 제반 절차를 거치게 되는데 현재는 규제완화 및 지방자치단체로의 권한이양 정책에 따라

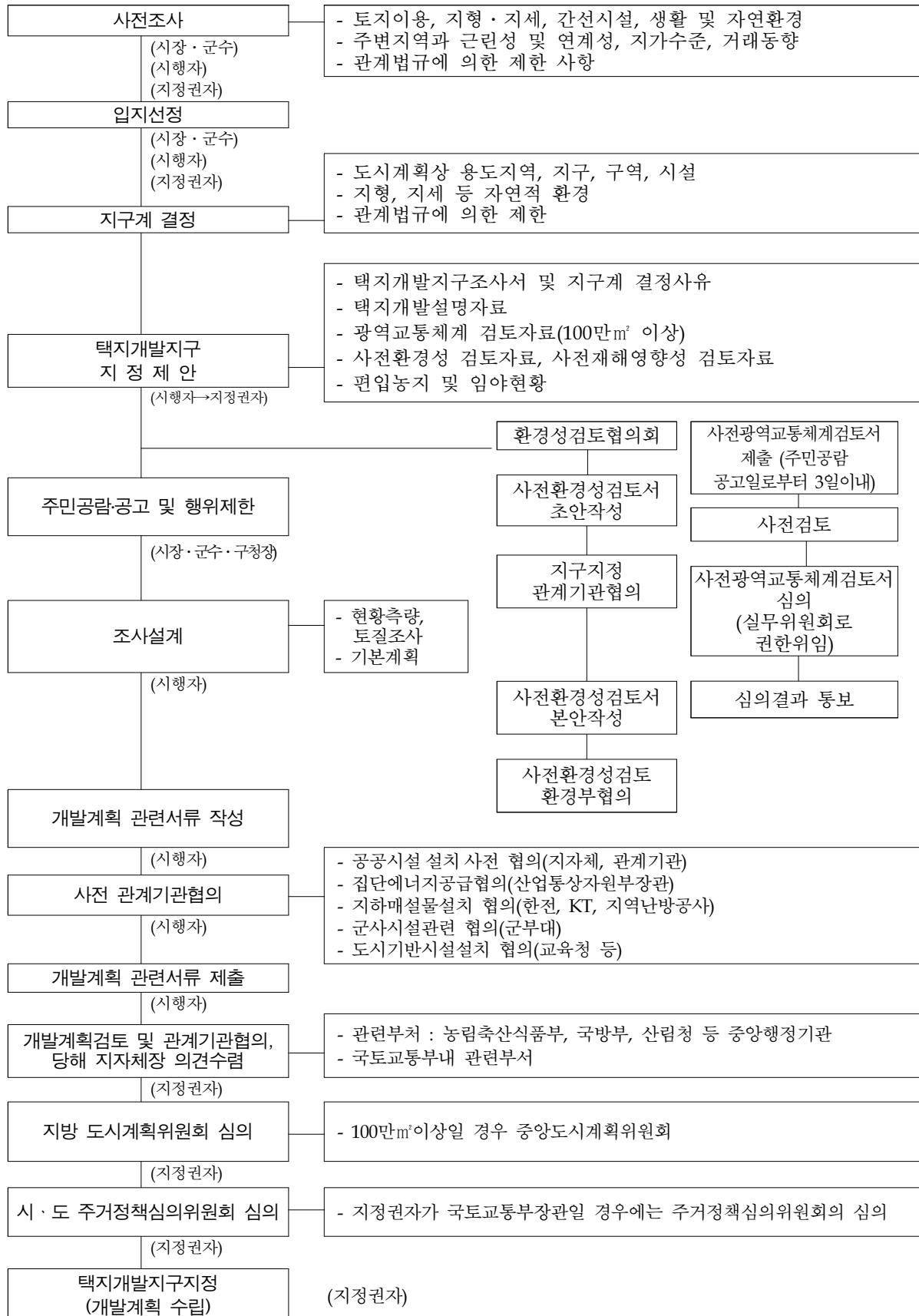
- 지구지정권한을 시·도지사에게 전면적으로 이양하는 한편, 과도한 택지개발을 방지하기 위하여 330만km² 이상은 국토교통부장관의 승인을 받도록 하였으며, 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 등은 국토교통부장관도 지구지정을 할 수 있도록 하였음.(‘10.6.30일부터 시행)

1-4. 택지개발사업 시행절차

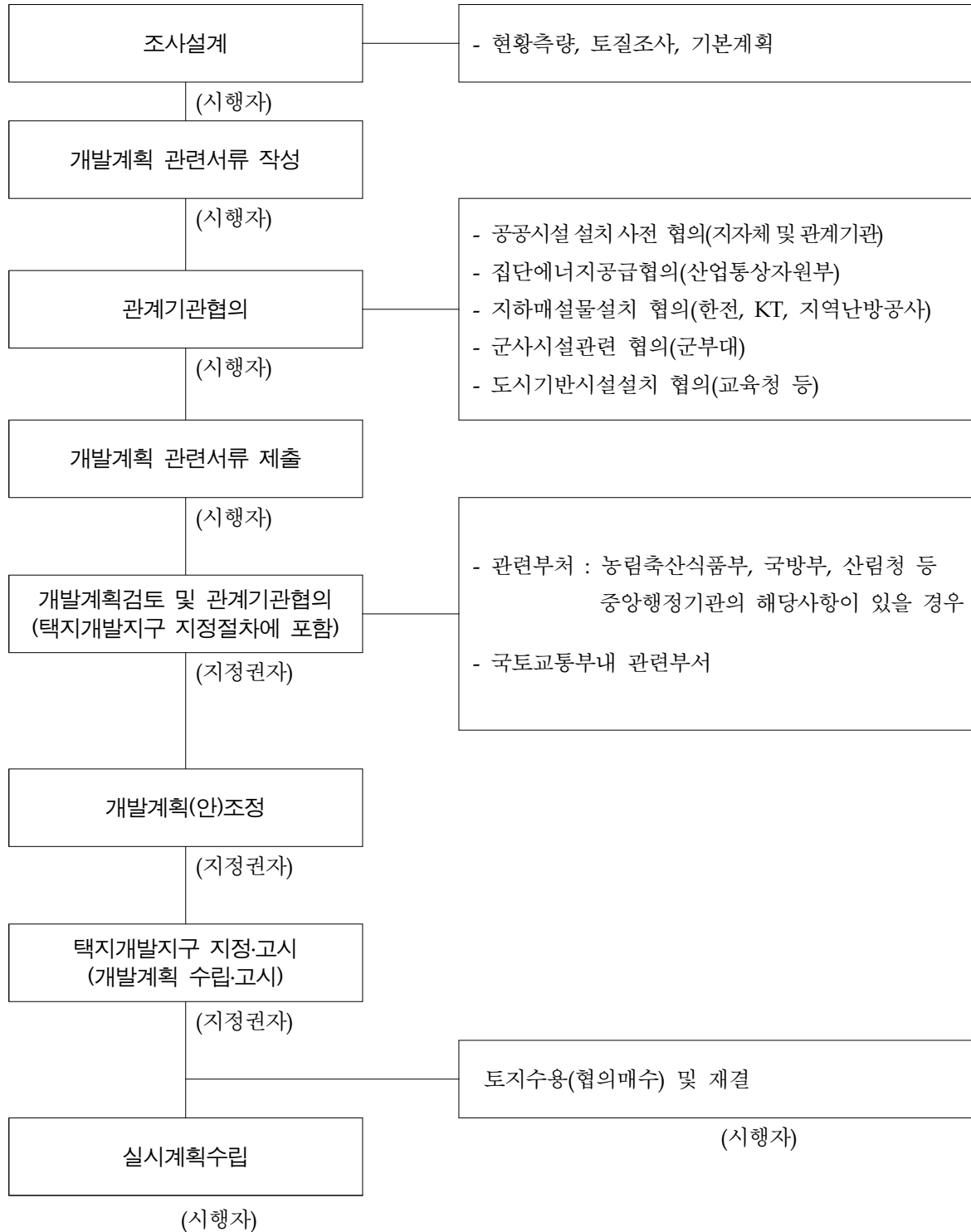
가. 택지개발사업 추진절차



나. 택지개발지구 지정절차



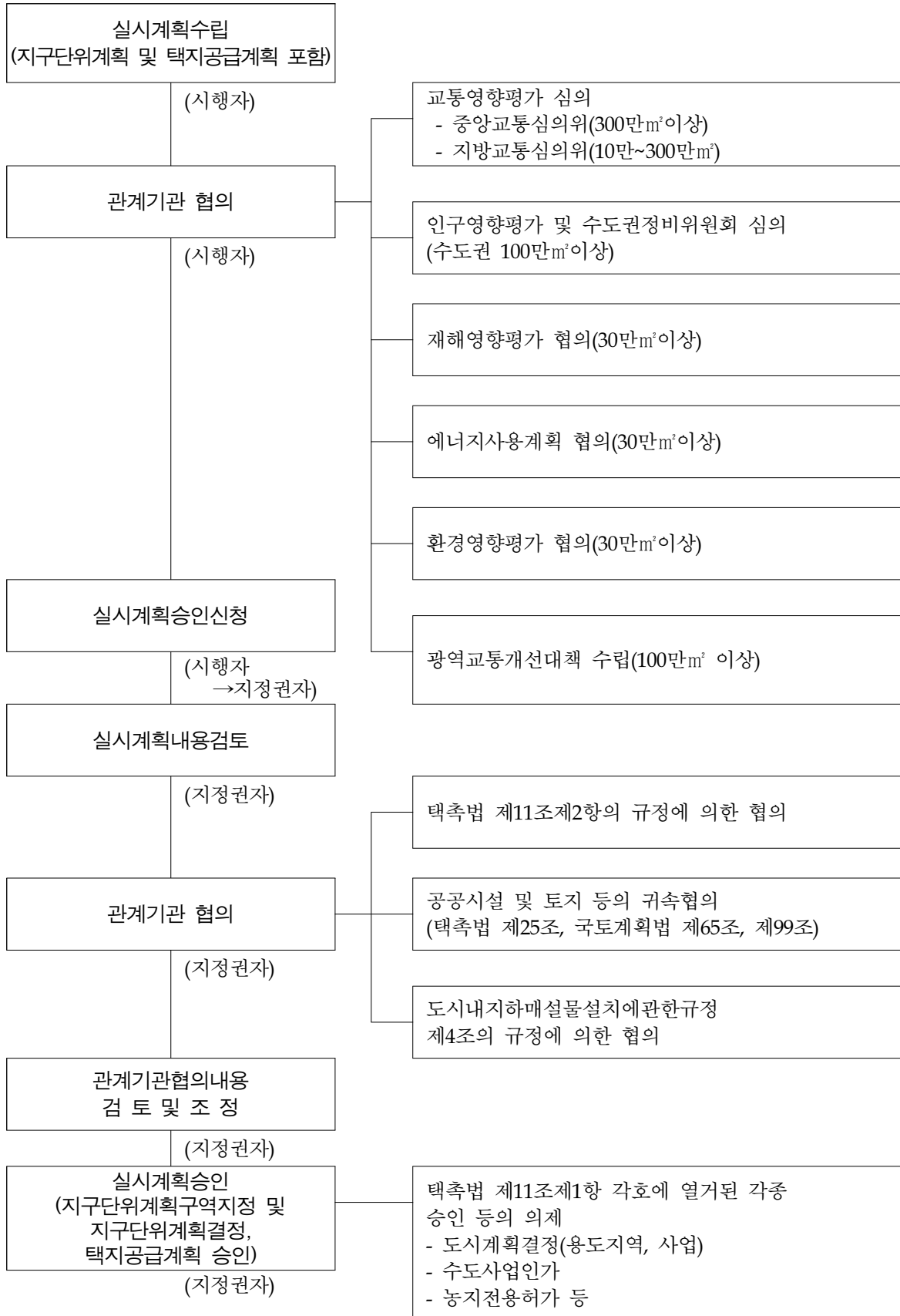
다. 택지개발계획 수립절차



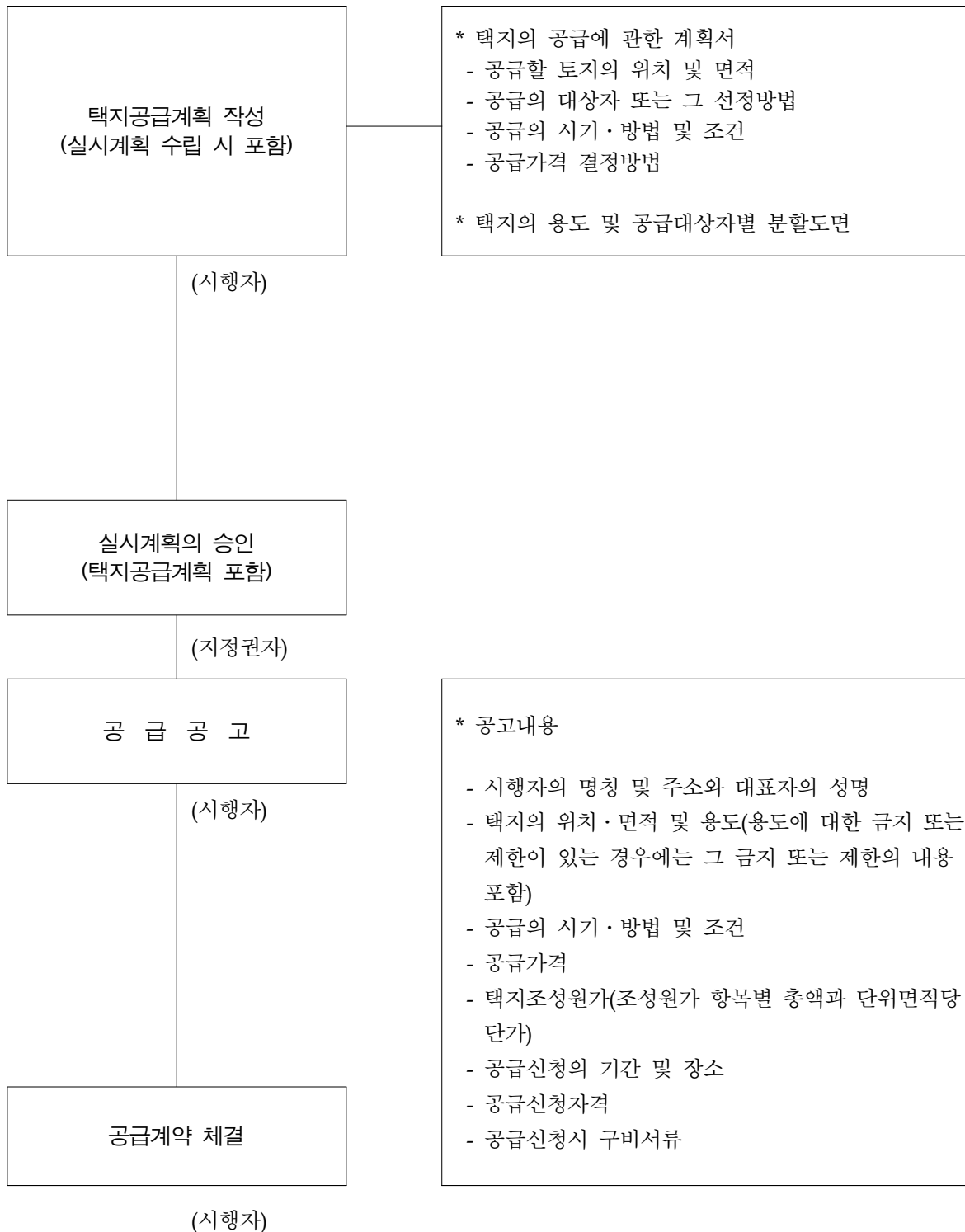
* 개발계획은 지정권자가 수립하며 지구지정제안자에게 개발계획 관련 서류의 제출을 요구 가능

* 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 지 역	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 신청 기간의 특례가 인정되고
- 국·공유재산의 귀속과 대체에 관한 사항이 확정되며, 공사의 준공이 실시 계획 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 결정방법 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)	"	"	"
	○ 점포겸용 단독주택용지(비주거부분)	"	"	"
경쟁입찰에 의한 낙찰가격	○ 주상복합용지(비주거부분)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격	경쟁입찰에 의한 낙찰가격	경쟁입찰에 의한 낙찰가격
	○ 도시계획시설용지	"	"	"
	○ 근린생활시설용지	"	"	"
	○ 상업·업무시설용지	"	"	"
	○ 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 임대무기기간이 10년 미만인 임대주택건설용지의 공급가격임
5. 공립학교용지는 공공·민간 공동 택지개발 사업시행자의 경우 '학교용지 확보 등에 관한 특례법' 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 공공
지원민간임대주택용지로 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, 「사회적기업
육성법」에 따른 사회적기업과 예비사회적기업, 「민법」에 따른 비영리법인에 공급하는 경우 비주거부분의 공급
가격을 감정평가액으로 할 수 있다.

〈택지공급방법 및 공급가격(별표 4)〉

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공급가격
상가부지	· 생활대책 · 기타 실수요자 · 보상금예치자	수의계약 경쟁입찰 제한경쟁	감정평가액 낙찰가격 낙찰가격
시 장	· 국가, 지자체(농수산물도매시장) · 농수산물유통공사등(농수산물공판장) · 생활대책 · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 경쟁입찰	조성원가 감정평가액 감정평가액 낙찰가격
종교용지	· 협의양도자(종교법인 소유토지) · 기타 실수요자	수의계약 추 첨	· 기존면적의 120% : 조성원가 · 추가면적 : 감정평가액
유 치 원 ·보육시설	· 국가 · 협의양도자(유치원·보육시설 및 부지) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 추 첨	조성원가 · 기존면적 : 조성원가 · 추가면적 : 감정평가액 감정평가액
공 용 의 사 청 사	· 국가, 지자체	수의계약	조성원가
주 차 장	· 국가, 지자체 · 기타 실수요자	수의계약 경쟁입찰	조성원가 낙찰가격
자 동 차 정 류 장	· 국가, 지자체 · 대체시설용 · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 추 첨	조성원가 감정평가액 감정평가액
의 료 시 설	· 국가, 지자체 · 기타 실수요자	수의계약 추 첨	조성원가 감정평가액
통신시설	· 전기통신사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
집단에너지 시 설	· 집단에너지사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공급가격
전기공급 시 설	· 전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정평가액
도시형 공장· 벤처기업 집적시설 · 소프트웨어진흥 시설·산업 집적기 반시설· 지식산업 센터	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소기업중앙회가 국가 또는 지자체 로부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함한다) · 협의양도자 · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) · 기타 실수요자	수의계약 수의계약 수의계약 추 첨	조성원가 조성원가 (단, 상업용지 및 근린생활 시설용지는 감정평가액) 기존면적:조 성원가 80% 추가면적:감 정평가액 감정평가액 감정평가액
농업관련 시 설	· 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 추 첨	감정평가액 감정평가액 감정평가액 감정평가액
사회복지 시 설	· 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회복지시설중 수용보호시설(유료시 설제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인으로 관할 지방자치단체 장의 추천을 받은 경우에 한함) · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약 수의계약	조성원가 조성원가 감정평가액
위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유 가스충전소)	· 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

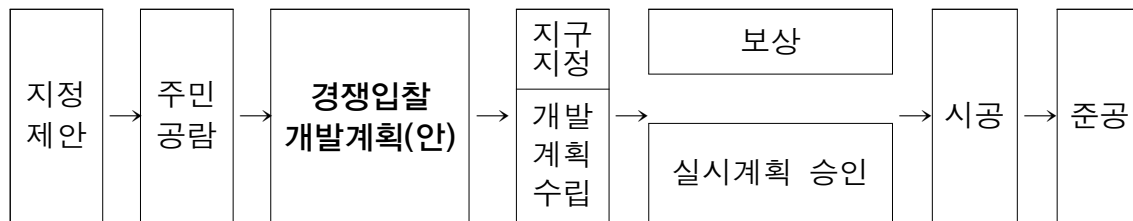
- 사업시행 요건(택촉법 시행령 제6조의2)
 - 건설산업기본법 제9조에 따른 종합공사를 시공하는 업종(건축공사업 또는 토목건축공사업으로 한정)의 등록을 하거나 주택건설 공사의 시공계약을 체결한 주택건설 사업자, 주택법 제12조 에 따른 시공능력 있는 주택건설 사업자
- 공동사업의 규모(택촉법 시행령 제4조의2)
 - 도시지역 : 1만㎡ 이상(단, 3만㎡ 미만은 공공주택건설 등 시급성이 있는 경우)
 - 비도시지역 : 3만㎡이상
 - 공공주택건설 등 특별히 필요하여 주거정책심의위원회의 심의를 거친 경우

- 민간의 토지확보 비율(택촉법 시행령 제6조의2)
 - 민간사업자가 예정지구 안의 토지면적중 일정비율* 이상의 토지를 소유 하거나 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 수용 여부 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 공동개발 사업 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

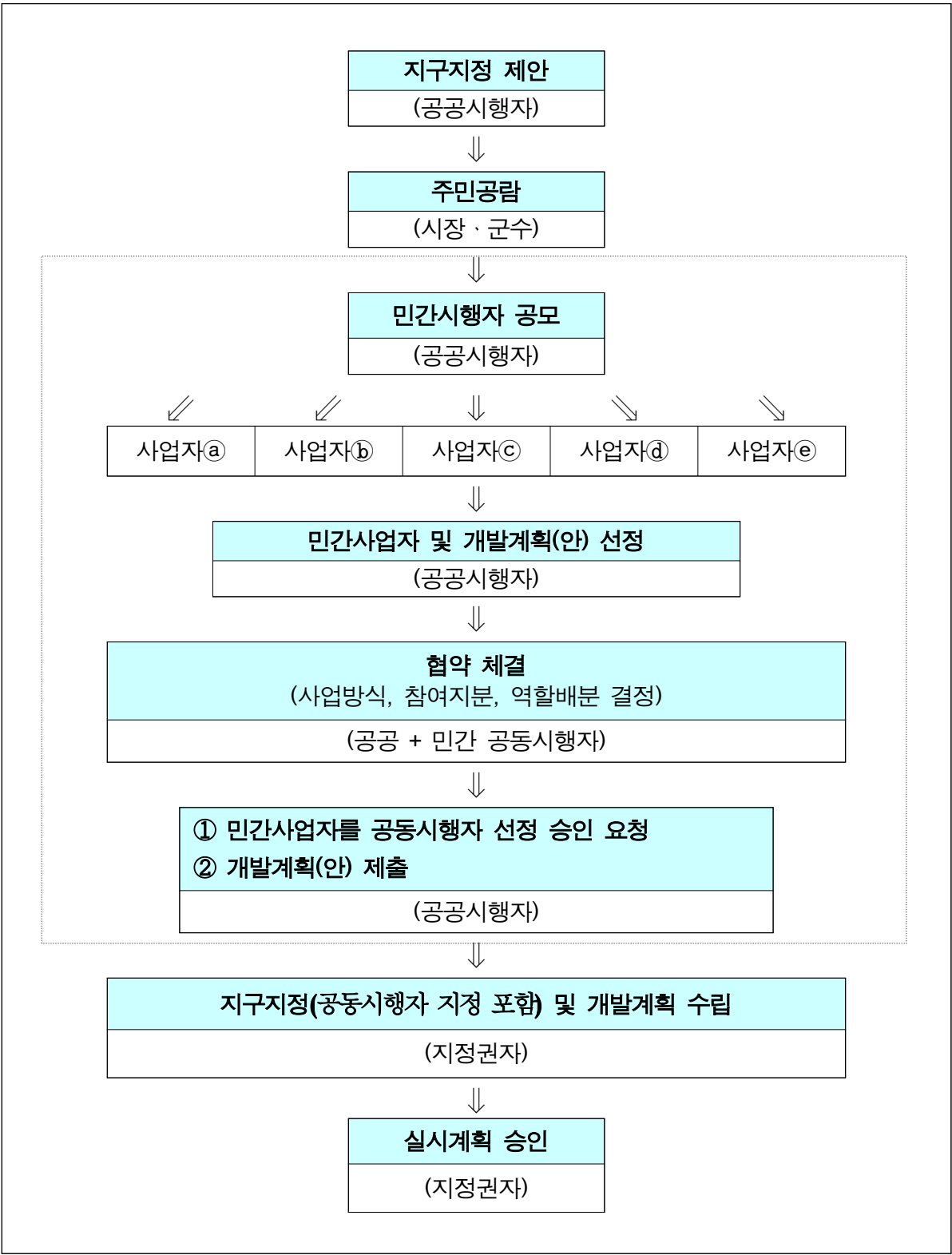
- 절충방식

- 지분참여 또는 면적분할방식을 혼용하는 방식
- 면적분할방식으로 각자 사업을 추진하고, 개발이익에 대해서 참여지분에 따라 정산하는 방식

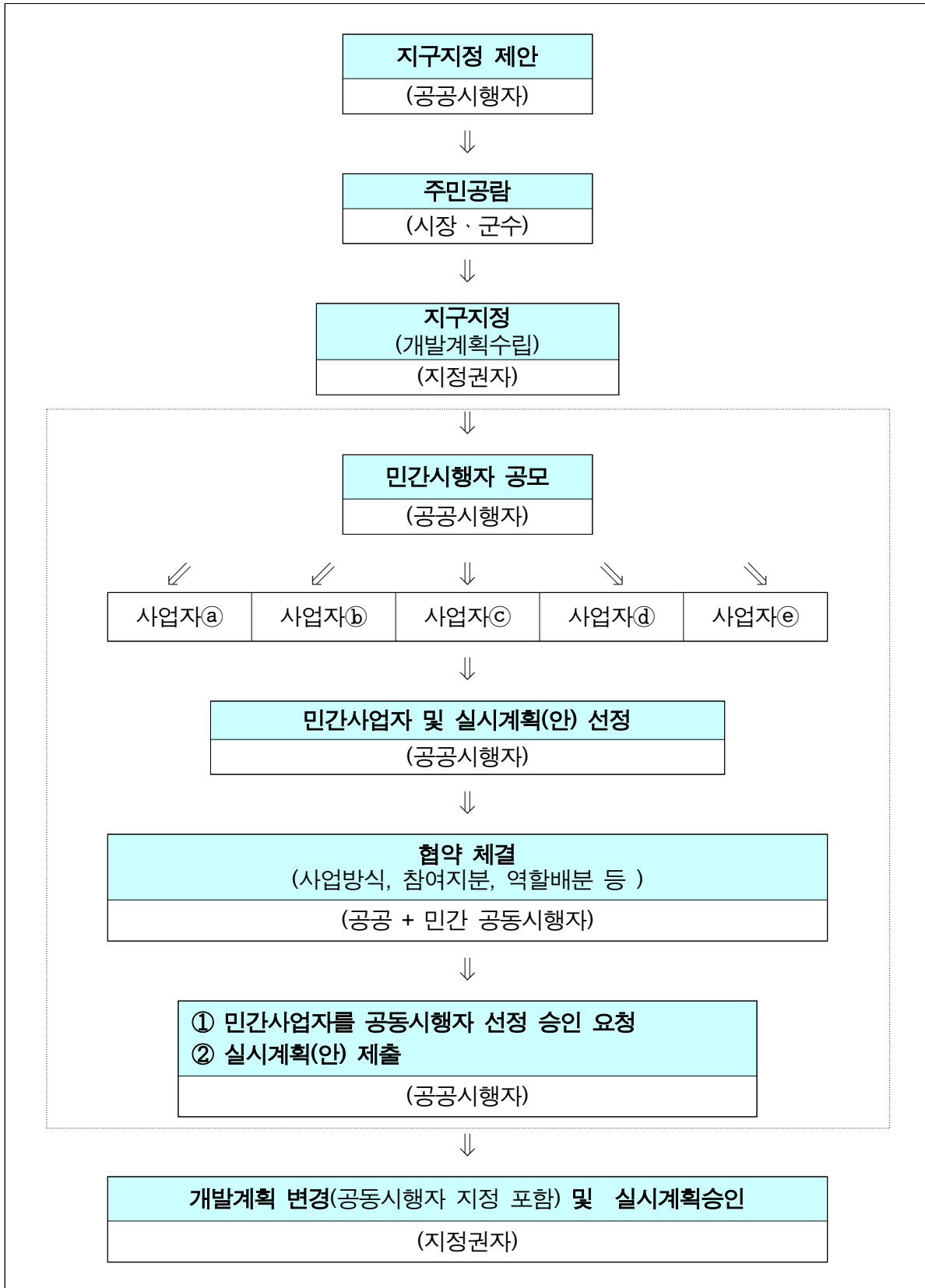
* 국토연구원 연구결과 4.5%~15%의 분양가 인하 예상

[참고] 공동택지개발 민간시행자 선정 절차도

<개발계획수립단계>



<실시계획수립단계>



2. 택지개발사업 추진현황

2-1. 지구지정 실적

- 전국 1,382개 지구 1,870,104 천㎡ 지정('23년 말 기준)
 - 지 역 별 : 수도권 46.1%, 지방권 53.9%
 - 시행자별 : LH공사 46.9%, 지자체 53.1%

〈택지개발사업 지구지정 실적〉

(단위 : 천㎡)

구 분	계	LH공사	지자체
전 국	1,870,104	876,319	993,784
수도권	861,318	448,987	412,332
지 방	1,008,785	427,333	581,453

※ '23.12월 말까지 총 1,454개 지구 1,870,104 천㎡를 지정하여, 이 중 867개 지구 691,182 천㎡를 개발·완료하였음

* 택지정보시스템 내 사업지구 중복자료 수정 및 삭제 등으로 '23년 주택업무편람 사업 지구 수(1,454개)와 차이가 있음

2-2. 사업추진 현황

- 전국 1,382개 지구 중('23년 말 기준)
 - 사 업 준 공 : 867개 지구, 691,181 천㎡
 - 지정후 취소 : 47개 지구, 60,892 천㎡
 - 사업추진 중 : 468개 지구, 1,118,030 천㎡

구 분		전 국		수 도 권		기 타 지 역	
		지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)
계		468	1,118,030	245	530,003	223	588,027
택지개발 촉진법	지구지정 및 개발계획수립	1	1,169	1	1,169	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	23	126,484	13	104,430	10	22,054
도시 개발법	지구지정 및 개발계획수립	38	12,170	18	4,127	20	8,043
	실시계획수립 및 공사시행	87	45,056	48	28,605	39	16,451

구 분		전 국		수 도 권		기 타 지 역	
		지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)
산업 입지법	지구지정 및 개발계획수립	2	97,253	-	-	2	97,253
	실시계획수립 및 공사시행	16	281,783	3	207,665	13	74,118
산단절차 간소화법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	35	80,669	5	10,933	30	69,736
경제자유 구역법	지구지정 및 개발계획수립	2	70,422	-	-	2	70,422
	실시계획수립 및 공사시행	20	105,992	11	74,850	9	31,142
공공주택 특별법	지구지정및개발 계획수립	33	24,716	22	16,009	11	8,707
	실시계획수립 및 공사시행	102	89,901	65	77,597	37	12,304
민간임대 주택법	지구지정및개발 계획수립	21	9,039	4	1,786	17	7,253
	실시계획수립 및 공사시행	68	5,137	55	2,832	13	2,305
행복 도시법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	1	73,007	-	-	1	73,007
기업 도시법	지구지정 및 개발계획수립	1	4,289	-	-	1	4,289
	실시계획수립 및 공사시행	3	45,012	-	-	3	45,012
지역개발 지원법	지구지정 및 개발계획수립	3	2,061	-	-	3	2,061
	실시계획수립 및 공사시행	3	1,206	-	-	3	1,206
도청 이전법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	2	20,918	-	-	2	20,918

구 분		전 국		수 도 권		기 타 지 역	
		지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)	지구수	면적(천㎡)
해안내륙 발전법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	1	520	-	-	1	520
제주 특별법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	-	-	-	-	-	-
연구개발 특구법	지구지정 및 개발계획수립	1	541	-	-	1	541
	실시계획수립 및 공사시행	3	7,970	-	-	3	7,970
친수 구역법	지구지정 및 개발계획수립	-	-	-	-	-	-
	실시계획수립 및 공사시행	2	12,716	-	-	2	12,716

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 ²)	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 률 (%)	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 한 강 (장기)	파 주 운 정	양 주 (옥정) (화천)	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 이의동, 용인시 상현동 일원	경기도 김포시 김포2동 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 양주시 옥정동 외 10개동	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 대곡동 불로동 원당동 미전동 당하동 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
부지 면적 (km ²)	138.9 (124.0)	8.9	6.8	9.0	24.0	11.3	11.7	16.6	11.2	13.4	11.1	8.8	6.1
주택 건설 (천호)	689.7 (629.2)	29.3	44.5	41.4	117.3	31.4	61.3	95.8	70.8	60.1	75.8	34.9	24.5
수용 인구 (천인)	1,757.3 (1,601.0)	88	111	126	286	78	167	232	178	147	187	88.1	68.2
인구 밀도 (인/ha)	127 (131)	98	164	139	119	69	143	140	159	109	168	101	112
녹지율 (%)	30.5 (31.3)	37.5	25.8	31.9	31.6	43.8	31.0	27.6	30.0	24.4	30.1	25.9	27.7
용적률 (%)	179 (178)	159	198	173	168	173	179	172	178	171	200	180	190
개발 기간	'01~'27	'03~'19	'08~'24	'01~'24	'08~'24	'05~'23	'02~'17	'03~'27	'07~'27	'08~'25	'09~'26	'04~'25	'03~'12
개발 주체	-	경기도, 성남시, LH	LH, SH	LH	LH, GH	경기도, 수원시, 용인시, GH	LH	파주시, LH	LH	경기도, LH, GH, 평택 공사	인천시, 인천 공사, LH	LH	LH, 대전 공사
사업비 (억원)	1,029,189 (950,168)	87,043	111,009	42,353	161,144	93,968	87,872	128,805	71,541	81,603	83,868	49,357	29,664
최초 분양	-	'06.03	'10.12	'04.06	'12.08	'08.09	'06.03	'06.08	'12.10	'17.03	'18.10	'06.10	'07.11
최초 입주	-	'08.12	'13.12	'07.01	'15.01	'11.07	'08.03	'09.06	'14.11	'19.06	'21.06	'08.10	'10.08

○ 신도시 추진일정

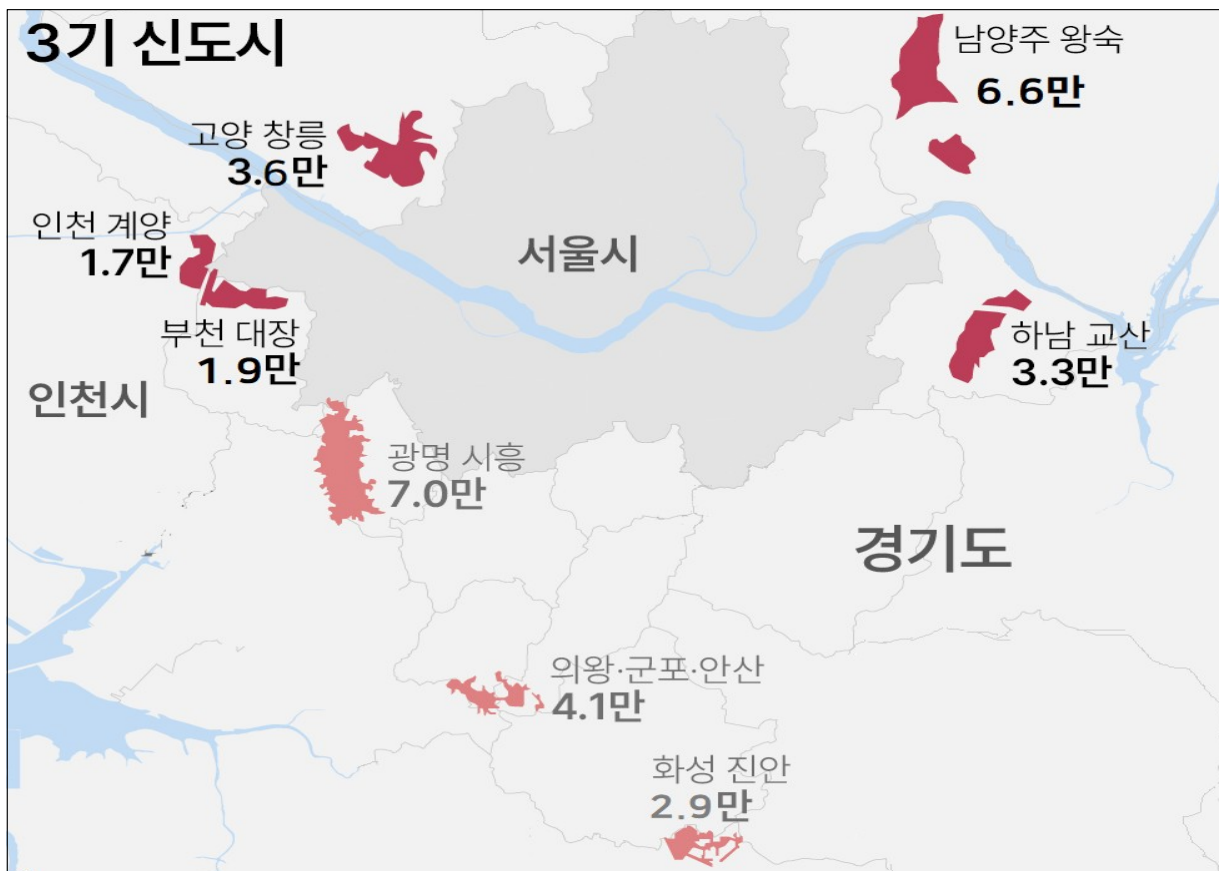
구 분	성 남 판 교	위 례	화 성 동단1	화 성 동단2	광 교	김 포 한 강 (장기)	파주운정 (1·2지구) (3지구)	양 주 (옥정) (화천)	고 덕 국제화	인 천 검 단	아 산 (배방) (탕정)	대 전 도 안
지구지정	'01.12.26	'06.07.21	'01.04.25	'07.12.20	'04.06.30	'04.08.31 (99.07.27)	'00.12.29 '07.06.28	'04.12.30 '06.05.30	'06.09.21	'07.06.28	'02.09.27 '05.12.30	'01.01.05
개발계획	'03.12.30	'08.08.05	'01.12.14	'08.07.11	'05.12.30	'06.12.13 (02.06.24)	'03.05.20 '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 '12.10.15	'07.11.22 '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 '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 '14.11.12	'08.07.25 '14.05.31	'13.10.25	'15.12.23	'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)	'06.08.31 '17.12.26	'12.10.22 '20.04.10	'17.03.21	'18.10.18	'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)	'09.06.30 '20.08.30	'14.11.28 '22.12.20	'19.06.14	'21.06.14	'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) 3-1단계 (22.12) 3-2단계 (23.12) 4단계 (24.12)	1단계 (08.03) 2-1단계 (23.12) 2-2단계 (24.12)	1단계 (16.02) 2단계 (19.06) 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) [운정3] 1단계 (22.05) 2단계 (24.12) 3단계 (27.12)	[옥정] 1단계 (14.12) 2단계 (15.12) 3단계 (16.12) 4단계 (18.06) 5단계 (19.12) 6단계 (23.12) [화천] 1단계 (21.06) 2단계 (24.12) 3단계 (27.12)	1단계 (19.7) 2-1단계 (21.12) 2-2단계 (23.03) 2-3단계 (23.08) 3단계 (25.12)	1단계 (21.12) 2단계 (22.12) 3단계 (24.12) 4단계 (25.12) 5단계 (26.12)	(배 방) 1 단계 '10.12 2 단계 '13.09 (탕 정) 1 단계 '16.04 2 단계 '16.12 3 단계 '21.12 4 단계 '23.12 5 단계 '25.06	1 단계 (11.06) 2 단계 (12.12, 전 체)

3-3. 제3기 신도시

구 분	합 계	남양주왕숙 (왕숙2포함)	하남교산	인천계양	고양창릉	부천대장	광명시흥	의왕군포 안산	화성진안
위 치	-	남양주 진접읍 일원	하남 천현동 일원	계양구 굴현동 일원	고양시 원흥동 일원	부천시 대장동 일원	광명시 광명동 시흥시 과림동 일원	의왕시 초평 군포시 부곡 안산시 진건동 일원	화성시 진안동 일원
부지면적 (만㎡)	5,766	1,269	686	333	812	345	1,271	597	453
주택건설 (만호)	30.9	6.7	3.3	1.7	3.6	1.9	6.7	4.1	2.9
수용인구 (만명)	75.4	16.7	7.8	4.2	8.6	4.5	16.7	9.8	7.1
지구지정	-	'19.10월	'19.10월	'19.10월	'20.03월	'20.05월	'22.11월	'23.06월	'24.02월
지구계획	-	'21.08월	'21.08월	'21.06월	'21.11월	'21.11월	'24.	'25.	'25.
개발주체	-	LH, GH, 경기도, 남양주도공	LH, GH, 경기도, 하남도공	LH, IH, 인천시	LH, GH, 경기도, 고양도공	LH, 경기도 부천도공	LH, GH, 경기도	LH, GH, 경기도	LH

참 고

3기 신도시 위치도



Ⅱ-4

주거복지 부문

1. 주거복지 정책 개요	211
2. 주거급여 제도 개요	216
3. 공공주택 정책 개요	219
4. 공공주택 공급실적 및 계획	221
5. 뉴:홈 개요 및 계획	222
6. 신혼희망타운 제도	223
7. 영구임대주택 제도	224
8. 국민임대주택 제도	225
9. 행복주택 개요	227
10. 일자리연계형주택	229
11. 고령자복지주택	230
12. 통합공공임대주택	231
13. 기존주택 등 매입임대주택	232
14. 기존주택 전세임대주택	242
15. 노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선사업	247
16. 임대주택 등록 제도	248
17. 공공지원 민간임대주택 정책 개요	251
18. 민간임대주택에 관한 특별법 주요 개정 내용	265
19. 사회주택	272
20. 집주인 임대주택사업	275
21. 신혼부부 주거지원(공급, 대출)	277
22. 청년주택드림 청약통장	280
23. 출산가구 주거지원	282
24. 신규 공공택지 공급 계획	286
25. 청년특화주택	287
26. 신유형 장기임대 육성방안	288
27. 실버스테이 도입	290

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 주택이외의거처 거주 가구에 대한 이주 지원 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. ‘서민·취약계층 주거복지 방안(‘23.1.3 발표)’ 주요내용

☐ 공공주택 100만호 공급

- (공공주택 100만호 확충) 5년간(‘23~’27) 공공주택 100만호 공급, ‘공공임대 중심(‘18~’22, 77.6만호) → 공공임대(50만호)·분양(50만호)’로 균형있게 공급
- (수요 맞춤형 공급) 취약계층을 위한 임대주택은 사각지대가 없도록 충분히 공급하되, 청년·고령층 등 세대별 공급비율은 합리적으로 배분
 - (소득수준별) 경기침체 등으로 어려움을 겪는 저소득층(소득 4분위 이하) 중심으로 공공임대 공급(‘23~’27, 전체물량의 86%)
 - (생애주기별) 청·장년층은 중산화 가능계층에 대한 공공분양 공급 확대를 고려하여 물량 배분하고, 고령층은 고령화 추세에 대응하여 충분히 공급
 - (지역별) 전반적으로 수도권 등 우수입지에 배치하여 수요 대응 강화
- (공공임대 공급방식 개선) 대기자통합시스템 도입으로 입주신청을 단순화 하고, 안정적인 장기거주를 위해 입주자격, 임대기간, 보증금 등 개선

☐ 공공임대 질적 개선

- (신규 공공임대 질적개선) 공급면적 확대, 시설개선 등 전반적인 품질을 혁신 하고, 공공임대 이미지 개선을 위해 민간역량 활용 및 소셜믹스 강화
 - 빌트인 품목, 마감재 재질을 분양수준으로 높이고, 공공임대(300세대 이상) 내 어린이집, 도서관 등 생활SOC 의무 설치
- (노후 공공임대 재탄생) 노후도, 입지 등 개발여건 등을 종합 고려하여 재 정비 사업 대상을 선정하고, 복합개발을 통해 새로운 공공임대 모델 제시

구 분	노후도	입지	방식
개발여건	30년 이상 경과	역세권 등 개발여건 우수	철거 후 복합개발

- (기존 공공임대주택 리모델링) 부문별 개선 → 단지 단위 통합 리모델링 (세대 단위도 병행 추진)을 통해 공공임대를 종합적·체계적으로 품질 혁신

구분	현행	개선
사업 방식	공급자 중심 단순 유지·관리 (수선주기별 공용설비 교체 등)	입주민 참여·지역 연계를 통해 새로운 임대단지로 탈바꿈 (입주민 체감도 증진 및 이미지 쇄신)
사업 범위	단지 내 일부 공간 부문별 개선 (주거세대, 일부 공용공간·설비)	단지 내 모든 공간 개선 검토 → 개선 필요공간 리모델링 (옥외공간, 부대·복리시설 등 추가)

□ 적절한 주거생활권 보장

- (주거복지 사각지대 해소) “몰라서 주거복지 혜택을 못 받는 경우”가 없도록 주거위기·취약가구를 선제적으로 발굴하여 사각지대 해소
 - * 주거복지 정보제공, 상담·안내 및 수요조사, 주거지원(긴급주거, 주거상향) 등 수행
- (고령자·장애인 등 주거약자 지원) 주거약자 편의를 고려한 충분한 주거 공간 마련과 함께 돌봄서비스 등 수요맞춤형 지원도 연계 제공

구분	현행	개선
맞춤형 주택 공급	주거약자용 주택 공급 고령자복지주택 연 4백호	주거약자용 주택 공급 지속 고령자복지주택 연 1천호 확대 공급
주택개조	농어촌 거주 장애인에 한정	전국 장애인으로 대상 확대

- (주거비 부담 완화) 소득·자산이 낮은 청년·고령자·무주택서민 등 주거 취약계층에 대한 월세·임대료 등 지원
 - (주거급여) ‘23년 기준 중위소득 47%까지 지원(146만 가구 지원)하고, ‘27년 까지 50% 목표로 단계적 확대(‘22 46% → ‘23 47% → ‘27 50%)
 - (청년월세) 청년층이 주거비 걱정 없이 학업·취업에 충실할 수 있도록 월 최대 20만원(최대 12개월) 월세 한시 지원(‘24.2~‘26.12)
 - (영구임대 지원) 고령자 등 입주자 지원을 위해 임대료를 1년간 동결하고, 상가 수익금을 활용하여 관리비도 일부 지원(호당 월 3~5천원)

1-4. ‘저출생 추세 반전을 위한 대책(‘24.6.19 발표)’ 등 주요내용

□ 주거마련 부담 대폭 완화

- (신혼부부 전세자금) 신혼부부 대상의 전세자금 대출 소득요건을 현재 ‘7.5천만원 이하’에서 ‘1억원 이하’로 완화
- (신생아 특례 대출) 신생아 특례 구입·전세자금 대출의 소득요건을 현재 1.3억원 이하에서 2억원 이하(‘24년 하반기) 및 2.5억원 이하(‘25년)로 완화

구분	’24년 하반기부터 시행	’25년부터 시행
대출 소득요건	1.3억원 이하 → 2억원 이하	2억원 이하 → 2.5억원 이하
추가 출산 우대금리	0.2%p 인하 → 0.4%p 인하	(좌동)
비고	-	소득요건(2.5억원) 3년 한시시행

- (공공임대 공급방식 개선) 대기자통합시스템 도입으로 입주신청을 단순화 하고, 안정적인 장기거주를 위해 입주자격, 임대기간, 보증금 등 개선

□ 양질의 주택 공급 확대

- (연간 12만호+α 공급) 분양주택 신생아 우선공급 신설 및 확대 등을 통해 출산가구 대상 주택공급을 연간 12만호 이상 공급(기존계획 7만호)

구분	추진내용	출산가구 확대물량
민간분양	• 신혼부부 특별공급 물량 내 신생아 우선공급 비율 확대(20%→35)	1만호 → 2만호
공공분양	• 일반공급의 50%를 출산가구 대상 우선공급(신생아 우선공급 신설)	3만호 → 4만호
공공임대	• 일반공급 내 신생아 우선공급 신설(건설임대), 출산가구 대상 공급 확대(매입, 전세, 재공급)	3만호 → 6만호
	• 건설임대 우선공급(전체의 60%)시 출산가구를 1순위로 선정(‘24.7.29 추가 발표)	+α
공공지원 민간임대	• 신생아 특공(5%) 및 일반분양 내 우선공급(30%) 신설	0호 → 약 2천호

- (신규택지 발굴) 수도권 중심으로 GB 등에 신규택지(2만호 수준) 발굴하여 공공주택 공급하며, 신혼·출산·다자녀가구에 최대 70% 배정(1.4만호)
- (매입임대 추가 공급) '24~'25년 간 기존계획(7만호) 대비 3만호를 추가 공급하고 추가 공급물량 중 2.2만호를 신혼·출산 가구에 배정
- (민간분양) 신혼부부 특별공급 물량 비중을 현행 18%에서 23%로 상향

□ 청약요건 완화 및 거주지원 강화

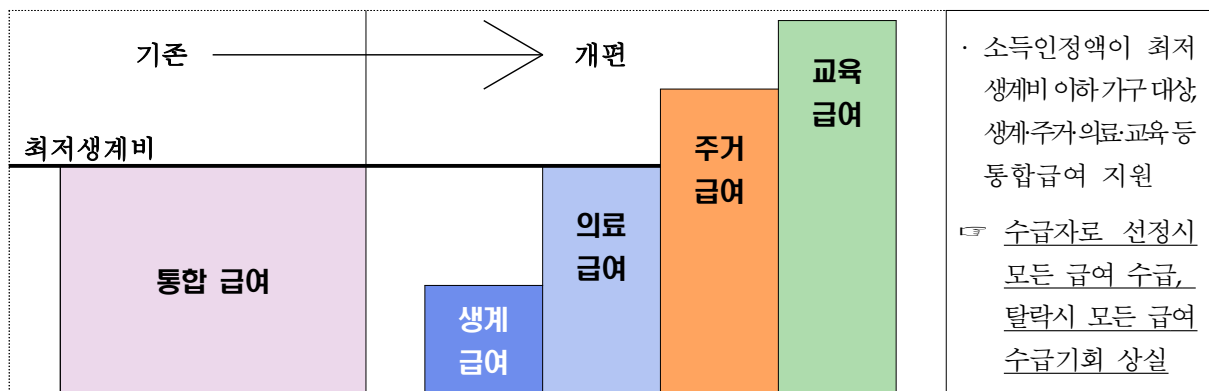
- (분양주택) 민간 청약기회 제고, 공공분양 맞벌이 기준 신설로 기회 확대
 - (민간분양) 출산 가구의 특별공급 추가 청약 1회 허용, 신혼부부 특별공급 시 신청자 본인의 결혼 전 청약당첨 이력 배제
 - (공공분양) 미혼 대비 맞벌이 소득요건이 2배가 되도록 공공분양 일반공급 맞벌이 기준 신설
 - * (현행) 100% → (개선) 순차제 외벌이 100%, 맞벌이 140% ^{추첨제} 외벌이 100%, 맞벌이 200%
- (공공임대) 출산가구의 재계약 특례 등 거주지원 강화
 - (공공임대) 출산가구의 공공임대 재계약 시 소득·자산 기준 폐지 및 평형상향 지원, 장기전세주택 제도개선(입주자 선정시 지자체 자율성 확대 등)
 - (임대주택 분양 전환) 뉴홈 선택형(6년 거주 후 분양전환 선택)에 청약당첨되어 신규 출산한 가구는 최소기간(3년 거주) 경과 후 분양전환 기회 부여
 - (면적기준 폐지) 입주가 공공임대주택 선택 시 가구원수에 따른 면적 선택의 제약이 없도록 공공임대주택 가구원수별 면적기준 폐지('24.7.29 추가 발표)

2. 주거급여 제도 개요

2-1. 일반사항

☐ 추진 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, 임차료 수준과 무관하게 일괄 지급되어 빈곤가구의 실질적 주거비 부담 해소에 한계



※ 개편 전 통합급여 지원내용 : 생계·주거·의료·교육 급여액과 수급자의 소득인정액을 합한 금액이 최저생계비 이상이 되도록 지원

☐ 맞춤형 급여 개편('15.7~)

- 국정과제인 '보편적 주거복지 실현' 방안으로 기초생활보장제도상 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%

2-2. 주거급여 지원 내용

□ 개 요

- 수급자격*을 충족한 저소득가구에 대해 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 임차료 또는 주택수선 지원

* 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 기준 중위소득의 48% 이하인 가구

- 임차가구는 지역별·가구원수별로 산정된 기준임대료(17.8~64.6만원)를 상한으로 실제 임차료에 따라 지급(24년은 23년 대비 1.1~2.7만원 지원 확대)

- 수급가구원 중 부모와 따로 거주하는 20대 미혼청년은 별도 주거급여 지급

구분	기준임대료 (단위: 만원/월) * 괄호는 전년대비 증가액							
	1급지 (서울)		2급지 (경기·인천)		3급지 (광역시·세종시· 수도권 외 특례시)		4급지 (그외 지역)	
1인	34.1	(+1.1)	26.8	(+1.3)	21.6	(+1.3)	17.8	(+1.4)
2인	38.2	(+1.2)	30.0	(+1.5)	24.0	(+1.4)	20.1	(+1.6)
3인	45.5	(+1.4)	35.8	(+1.7)	28.7	(+1.7)	23.9	(+1.9)
4인	52.7	(+1.7)	41.4	(+2.0)	33.3	(+2.0)	27.8	(+2.2)
5인	54.5	(+1.7)	42.8	(+2.1)	34.4	(+2.1)	28.7	(+2.3)
6인	64.6	(+2.0)	50.7	(+2.5)	40.6	(+2.4)	34.0	(+2.7)

- 자가가구는 구조안전, 설비 등 주택노후도에 따른 보수범위별 수선비용을 기준으로 지원

구분	경보수	중보수	대보수
지원금액(주기)	457만원(3년)	849만원(5년)	1,241만원(7년)

□ 지원현황

- '24.7월 기준, 임차가구 135.8만가구에 월평균 19.2만원을 지급하고 자가가구(총 10.6만가구) 중 약 2만가구의 주택수선 중

기준연도	15.12	16.12	17.12	18.12	19.12	20.12	21.12	22.12	23.12
수급자 수	80.0만	80.4만	81.0만	94만	104만	118.9만	127.3만	134.5만	141.5만
-임차가구	72.1만	72.7만	73.7만	85.7만	95.2만	109.3만	116.5만	123.2만	130.8만
-자가가구	7.8만	7.7만	7.3만	8.3만	8.8만	9.6만	10.8만	11.3만	10.7만

〈주거급여 개편전후 비교〉

구 분	개편 전 ('14년)	개편 후 ('24년)
근거법	기초생활보장법	주거급여법 + 기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여기준선 (중위소득 33%) 이하	소득인정액 중위소득 48% 이하
	약 70만 가구	146.4만 가구('24.7월)
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	27,424억원
가구당 평균 월지급액	약 9만원	19.2만원
전달체계	지자체	좌 동 (주택조사는 LH에 의뢰)

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

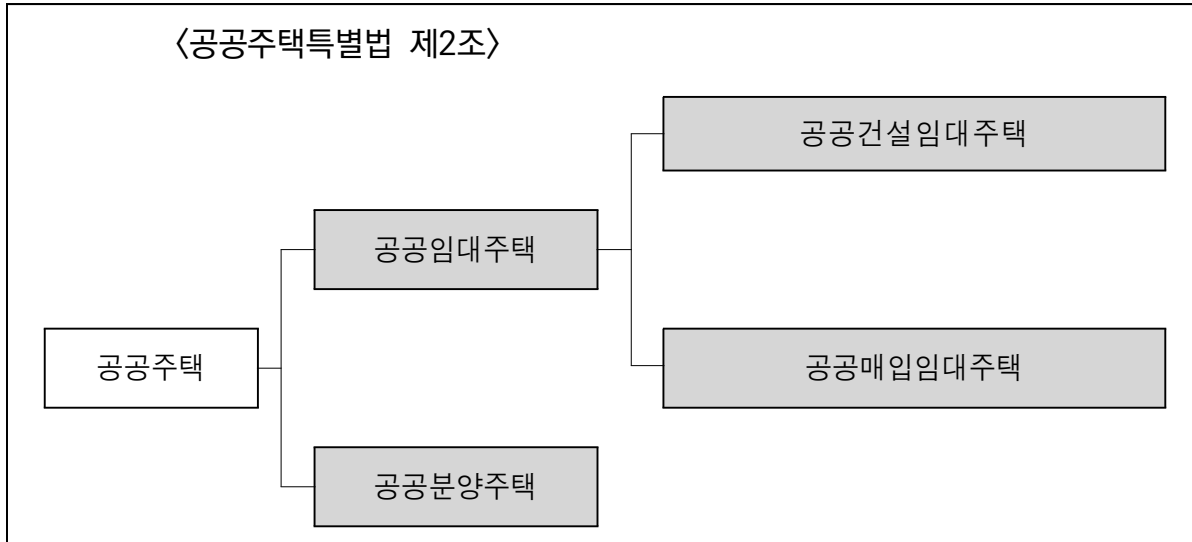
다. 공공주택매입사업 : 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업

라. 공공주택관리사업 : 공공주택을 운영·관리하는 사업

마. 도심 공공주택 복합사업 : 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 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

4. 공공주택 공급실적 및 계획

□ 지난 5년간 공공주택 공급실적(2018~2022)

(단위 : 만호, 준공기준(매입·전세임대는 계약기준))

구분		'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계
공공분양		1.9	1.5	1.8	2.2	1.8	9.1
공공임대	건설임대	7.0	6.0	7.3	4.6	5.7	30.5
	매입임대	1.9	3.2	2.9	3.8	1.9	13.4
	전세임대	5.9	4.8	5.0	4.3	4.5	24.5
	계	14.8	14.0	15.1	12.3	12.1	68.4
합계		16.7	15.4	16.9	14.5	13.9	77.5

□ '23~'27년간 공공주택 공급계획 및 실적

(단위 : 만호 / 사업승인 기준(매입·전세임대는 계약기준))

구 분		'23년		'24년	'25년	'26년	'27년	합계
		계획	실적					
공공분양		7.6	6.4*	9.0	10.0	10.4	13.0	50.0
공공임대	건설임대	3.5	2.8	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
	매입임대	3.5	1.1	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
	전세임대	3.0	3.9	3.0	3.0	3.0	3.0	15.0
	소계	10.0	7.8	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0
합계		17.6	14.2	19.0	20.0	20.4	23.0	100.0

* '22.10.26(대책 발표 이후)~'22.12월까지 물량(1.49만호) 포함

** 시장여건 및 수급상황을 고려, 주기적으로 공급계획 적정성 검토하여 필요한 경우 조정

*** 민생토론회 등을 통해 공공임대 추가물량 확보 : ('23) 전세임대 0.7만호, ('24) 매입임대 3.75만호, 전세임대 1만호, ('25) 매입임대 4.2만호, 전세임대 1.5만호, ('26) 전세임대 0.5만호

5. 공공분양 뉴:홈 개요 및 계획

☐ 뉴:홈 개요 및 특징

- 수요자 자산·소득여건에 따른 선택권 확대를 위해 공급유형을 나눔형(이익공유형), 선택형(임대후 분양전환), 일반형 등 3가지로 분류

구분	나눔형	선택형	일반형
특징	■ 시세 70% 이하 분양 ■ 시세차익 70% 보장 ■ 최저 1.9% 저리대출	■ 6년간 임대거주후, 분양여부 선택 ■ 최저 1.9% 저리대출	■ 시세 80% 수준 분양 ■ 최저 2%대 저리대출

- (미혼청년 특공) 그간 청년 특공(신혼·생초 등)은 기혼 위주로 운영되었으므로 미혼 청년 특공 신설을 통해 청년층에 주택 공급
- (전용모기지 지원) 내집마련 자금을 지원하기 위해 최저 1.9%의 저리 고정금리, 만기 최장 40년의 전용모기지를 신설(나눔형·선택형)

☐ 연도별 공급계획

- '23~'27년 50만호 중 나눔형 25만호, 선택형 10만호, 일반형 15만호 공급

〈'23~'27년 연도별 공공분양 뉴:홈 공급계획〉

구분	'23	'24	'25	'26	'27	합계
공공분양	7.6	9.0	10.0	10.4	13.0	50.0

〈유형별 공급 비율〉

나눔형	선택형	일반형
청년 15%	청년 15%	신혼부부 10%
신혼부부 15%	신혼부부 10%	신생아 20%
신생아 35%	신생아 30%	생애최초 15%
생애최초 15%	다자녀 10%	다자녀 10%
	기관추천 10%	기관추천 10%
	노부모 5%	노부모 5%
일반공급 20%	일반공급 10%	일반공급 30%

6. 신혼희망타운 제도

□ 개 념

- 육아·보육을 비롯한 신혼부부 수요를 반영하여 건설하고, 전량을 신혼부부에게 공급하는 신혼부부 특화형 공공주택

□ 주요내용

- (기본자격) 혼인기간이 7년 이내 또는 6세이하의 자녀를 둔 신혼부부(무주택세대구성원)와 입주자모집공고일로부터 1년 이내 혼인사실 증명이 가능한 예비신혼부부(무주택세대구성원) 또는 만6세 이하 자녀를 둔 한부모가족
- (소득기준) 맞벌이 신혼부부는 도시근로자 평균소득 140%, 외벌이 신혼부부는 130% 이하
- (자산기준) 순자산 기준 3.79억원 이하

* 부동산+자동차+금융자산+일반자산 - 부채 = 3.79억원

구 분		내 용
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 3.45억원 이하
기 타		주택청약종합저축(청약저축 포함) (6개월 경과, 납입 6회 이상)

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

우선공급(1단계, 30%)		⇒	잔여공급(2단계, 70%)	
입주 대상	혼인 2년 이내이거나 2세 이하 자녀를 둔 신혼부부· 한부모가족 및 예비신혼부부		입주 대상	1단계 낙첨자 및 우선공급 대상 외 신혼부부 전체
총배점	9점		총배점	12점
배점 구성	가구소득 3점, 해당 시·도 거주기간 3점, 입주자저축 납입횟수 3점		배점 구성	미성년자녀수 3점, 무주택기간 3점, 해당 시·도 거주기간 3점, 입주자저축 납입횟수 3점

7. 영구임대주택 제도

☐ 개념

- 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

☐ 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) 이하이고 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. 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 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 부양(같은 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

☐ 개 념

- 국가나 지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

☐ 입주자격

구 분	입 주 자 격
전용 50㎡ 미만	1) 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 50%('24년 360만원, 3인 가구 기준) 이하인 사람 2) 1)에 따른 공급 후 남은 주택에 대해서는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득이 70%('24년 504만원, 3인 가구 기준) 이하인 사람
전용 50㎡ ~ 60㎡ 이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70%('24년 504만원, 3인 가구 기준) 이하인 사람
전용 60㎡ 초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원으로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%('24년 720만원, 3인가구 기준) 이하인 사람

○ 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 등) 또는 그 유족으로서 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득의 70%이하이고 영구임대주택 자산요건을 충족한 사람, 일본군 위안부 피해자, 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 지원대상 한부모가족, 북한 이탈주민·아동복지시설 퇴소자로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하이고 영구임대주택 자산요건을 충족한 사람, 65세이상의 직계존속(배우자 의 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 필요 하다고 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 공공주택사업자가 공급하는 국민임대주택에 대하여 과거에 계약을 체결한 사실이 있는 사람인 경우 : 계약체결일부터 경과기간 등을 고려하여 공공주택사업자가 정하는 배점 -1점에서 -5점			

9. 행복주택 제도

☐ 개 념

- 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%
- 일자리연계형 : 일자리계층 100%((예비)창업인, 지역전략산업종사자, 산단·중기근로자)

☐ 거주기간

대학생·청년·신혼부부·한부모가족, 일자리계층(창업인, 지역전략산업종사자, 산단·중기근로자)	주거급여수급자, 고령자	산단근로자
6년 (有자녀 10년)	20년	6년

(단, 예비입주자 또는 재공급을 통한 신규입주자 없을 시 2년씩 연장 가능)

□ 입주자격

계층		입주 자격 (모집공고일 기준)	
		일반 사항	소득 및 자산 ('24년기준)
대학생		• 미혼인 무주택자로서 대학교 재학 (입학, 복학 예정) 중 이거나, 대학·고등학교(혹은 이와 동등한 학력이 인정되는 교육기관)를 졸업·종퇴 후 2년 이내의 취업준비생	(소득)본인·부모합계 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득(이하 '평균소득'이라 함)의 100% 이하 (자산)본인 총 자산 1.0억원, 자동차 미소유
청년		• 미혼인 무주택자로서 ①'만 19~39세'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)	(소득)세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(단, 세대주가 아닌 세대원일 경우 본인 기준) (자산)본인 총자산 2.73억원, 자동차 3,708만원
신혼부부 한부모가족		• 무주택 세대구성원(예비신혼부부는 혼인으로 구성될 세대원 모두 무주택자)으로서 혼인기간 7년 이내인 사람 (예비신혼부부 포함) 또는 6세 이하 자녀 (태아를 포함)를 둔 사람 • 한부모가족[6세 이하 자녀, 태아를 포함]	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하(단, 맞벌이부부 120%) (자산)세대내 총자산 3.45억원, 자동차 3,708만원
고령자		• 무주택 세대구성원으로서 65세 이상인 사람	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하 (자산)세대내 총자산 3.45억원, 자동차 3,708만원
주거급여 수급자		• 무주택 세대구성원으로서 주거급여수급 대상자 인 사람	(소득)세대소득이 중위소득 47% 이하 (자산)소득인정액 평가 시 반영
일자리 연계형 지원주택 입주자	산단 근로자	• 무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 산업단지·경제자유구역(인접지역 포함)의 입주기업 등에 재직중인 사람 (1년 이상 근무 혹은 근무 예정)	(소득)세대소득이 평균소득의 100% 이하(단, 맞벌이부부 120%) (자산)세대내 총자산 3.45억원, 자동차 3,708만원
	창업 지원 관련 종사자	• 무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 1인창조기업법 제2조에 해당하는 사람 혹은 지자체장이 지역전략산업 등의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 (예비)창업자 [19~39세]	
	지역 전략 산업 종사자	• 무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 지역전략산업에 종사하는 사람 등 해당 지방자치단체의 장이 지역전략산업의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 사람 [19~39세]	
	중기 근로자	• 무주택세대구성원(미혼은 무주택자)으로서 중소기업에 근무하는 청년(19~39세) 및 신혼부부·한부모가족, 장기근속자 (미성년 자녀 1명 이상 포함 총 3명 이상 구성 세대의 구성원으로 중소기업에 근무 총 5년 이상)	
기타 사항		• 청년, 한부모가족, 신혼부부·일자리연계형 지원주택 입주자(부부 중 1인)는 입주 전까지 청약통장 가입 필요 하며 예비신혼부부는 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 함 → 대학생, 고령자, 수급자는 해당없음	(소득) 1,2인 가구는 전 계층 소득요건 적용시 기존비율에서 다음과 같이 가산 - 1인가구 : 20% - 2인가구 : 10%

※ 2024년 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득

: (1인가구) 3,482,964원/ (2인가구) 5,415,712원/ (3인가구) 7,198,649원/ 4인가구 8,248,467원,
(5인가구) 8,775,071원/ (6인이상) 5인가구소득에 1인 평균금액(788,211원)^{1인 증가 시마다} 합산

10. 일자리연계형 주택

□ 개 요

○ (개념) 청년 일자리 창출과 중기근로자 및 전략산업 종사자 등의 주거비 경감, 지역경제 활성화 등을 위한 일자리 맞춤형 공공주택

- 창업·지역전략산업 종사자, 중소기업·산단기업 근무자 등 일자리계층에 저렴한 임대료로 커뮤니티 시설 등과 연계·공급

* (주거비) 행복주택은 시세 대비 72~80%, 통합공공임대주택 소득유형에 따라 상이

** (지원시설) 다목적회의실, 창업지원실, 커뮤니티 시설 등 특화시설과 연계

【 일자리연계형 지원주택 개념도 】



□ 입주요건

○ (자격요건) 청년, 신혼부부, 한부모가족, 장기근속자 중 무주택자·무주택세대 구성원으로서 소득·자산기준 충족 필요

* 공공주택특별법 시행규칙 별표 6의4 제3호 나목 3)

구분	내용
청년	19세 이상 39세 이하이며 혼인 중이 아닌 사람
신혼부부	혼인기간 7년 이내 또는 6세 이하 자녀, 예비부부 포함
한부모가족	한부모가족으로서 6세 이하 자녀가 있는 사람
장기근속자	자녀 1명 이상이며, 창업·지역전략산업·산단기업에 '1인 창조기업법'에 따른 창업자(5인 미만 기업), 지역전략산업 등의 육성을 위해 5년 이상 근무하거나 중소기업 합산 5년, 동일 중소기업 3년 이상 근무자

11. 고령자복지주택

□ 개요

- (개념) 주거약자용 편의시설 임대주택과 사회복지시설(1~2천㎡)을 복합하여, 무주택 고령자에게 주거와 복지서비스를 함께 제공



- (재정지원) 임대주택은 규모에 따라 건설비의 80%를 지원*하고, 사회복지시설은 개소당 건설비 38.2억원 지원

* 지원단가 994만원/3.3㎡를 기준으로 출자로 39%, 용자로 41% 지원('24년 기준)

□ 사업추진 연혁 및 현황

- (연혁) 기축 영구임대 단지에 별동을 증축하는 주거복지동 주택('11~'16), 공공실버주택('16~'17)을 거쳐 고령자복지주택('19~) 추진 중
- (현황) '24.8월 기준 총 84곳 8,848호 선정

12. 통합공공임대주택

□ 개 념

- 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('24년, 3.45억원) 이하인 가구
- 저소득층의 입주기회를 충분히 보장하기 위해 공급물량의 60%는 기준 중위소득 100% 이하 가구에 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 * '24년 기준, 3.45억원	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	'22	'23
계획	322,300	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	48,000	35,000
실적	244,049	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	19,453	10,673

* 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('24년 기준)

구 분	호당 사업비	출자(보조)	용자(기금)	입주자
다가구	16,000만원	45%~50%	50%	0%~5%
신혼부부 I	20,000만원	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	10,500만원	45%	50%	5%
청년 리모델링 II	20,000만원	45%	50%	5%
일반 리모델링 II	20,000만원	45%	50%	5%
다자녀	19,500만원	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%

* (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 10년 거주)하며, 일반유형 1순위 대상자(생계·의료급여 수급자, 한부모가족 등) 및 고령자의 경우에는 재계약 횟수 제한 없음

☐ '24년 지역별 매입임대 매입계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
40,000	11,103	5,000	12,373	1,755	1,592	1,110	1,362	616	654	633	452	718	414	711	1,147	360

* LH, HUG 든든전세 및 전세피해주택 매입 별도

- 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, 청약 저축납입횟수, 최저주거기준 미달 여부, 소득인정액 대비 임차료 비율 등

☐ 공급계획

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 5만호 공급(일반, 다자녀)

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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 7만호 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 2.75만호 공급

라. 신혼부부 매입임대주택Ⅱ

☐ 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 1만호 공급

마. 매입임대리츠

☐ 사업목적

- 청년, 신혼부부의 주거안정을 위해서 리츠를 설립하여 주택을 매입한 후 공공주택사업자가 위탁·운용하는 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, 청약저축 납입횟수, 당해지역 연속거주기간, 장애 여부, 65세 이상 고령자 부양 여부

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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 1만호 공급

사. 다자녀 매입임대주택

☐ 사업목적

- 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수, 개량하거나 노후 주택 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 0.75만호 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

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, 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	'22	'23
계획	515,521	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	41,500	37,000
실적	558,187	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	48,804	38,886

☐ 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		13,000	9,000	7,000
신혼부부 I		14,500	11,000	9,500
신혼부부 II		24,000	16,000	13,000
다자녀		15,500	12,000	10,500
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 4회 재계약 가능(최장 10년 거주)하며, 공동생활 가정의 경우 재계약 횟수 제한 없음

□ '24년 지역별 전세임대 공급계획

(단위 : 호)

계	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
40,000	11,392	3,524	11,073	2,272	1,420	1,275	1,931	416	100	459	660	1,029	1,183	417	1,171	1,591	87

- 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 7.5만호 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 4.1만호 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 3.5만호 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

- '23년부터 '27년까지 5년간 총 1만호 공급

15. 노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선사업

☐ 추진배경

- 임대주택 혁신, 서민 삶의 질 향상을 위해 노후 공공임대 리모델링 사업을 국정과제, 주요 대책에 반영하여 공공임대 품질향상 및 주거생활여건 개선

☐ 사업개요

- (사업기간) '20~계속
- (지원방식) 한국토지주택공사 출자, 지자체 보조
 - * 지원단가(백만원) : 리모델링 27.3~70.4, 시설개선 0.42~6, 주거복지사 72
 - ** 지원율(%) : LH·서울 50, 지방 60 / 국민임대시설개선 LH 25 / 주거복지사 LH·서울 50, 지방80
- (사업 수혜자) 노후 공공임대주택 입주민
- (근거) 주택도시기금법 제9조, 공공주택 특별법 제43조, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제3조 주거기본법 제24조

☐ 사업내용

- (단일세대 및 세대통합) 소형평형(전용 26㎡) 세대 또는 두 세대를 한 세대로 통합(52㎡)하여 세대 내부를 전면 개선하여 노후임대 품질 및 성능 개선
- (시설개선) 노후 영구임대*, 50년 임대, 국민임대, 매입임대주택 전용·공용 부위 패시브·액티브 에너지시설보강 및 입주민체감형 시설개선공사 실시
 - * 구조설비, 부대·복리시설, 결로·소음방지 성능등급 준수 등과 관련된 시설 개보수
- (주거복지사배치) 영구임대 단지에 주거복지사를 전담 배치하여 돌봄이 절실한 취약계층에 맞춤형 상담·지원, 지역자원 연계등 밀착형 주거서비스 제공

☐ 추진현황

- 연차별 예산 현황

(본예산기준, 단위 : 억원,)

본예산	'20	'21	'22	'23	'24
합계	360	3,645	4,806	2,046	2,130
리모델링	60	2,777	3,907	1,326	1326
시설개선	300	868	899	663	747
주거복지사배치	-	-	-	57	57

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 가계부처 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 주택임대사업을 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 임대 의무기간 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

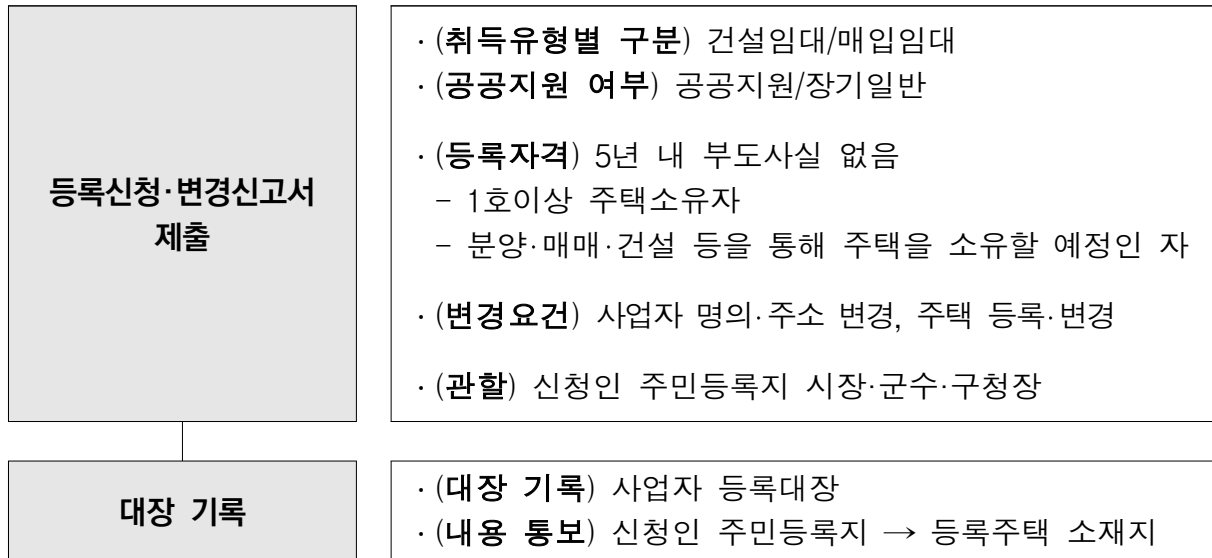
- (등록현황) 임대등록 활성화('17.12) 및 관리강화 방안('19.1) 등으로 '19년까지 사업자 및 주택 증가, 주택시장 안정 보완대책('20.7)로 유형폐지로 감소

〈등록 임대사업자 및 민간임대주택 현황〉

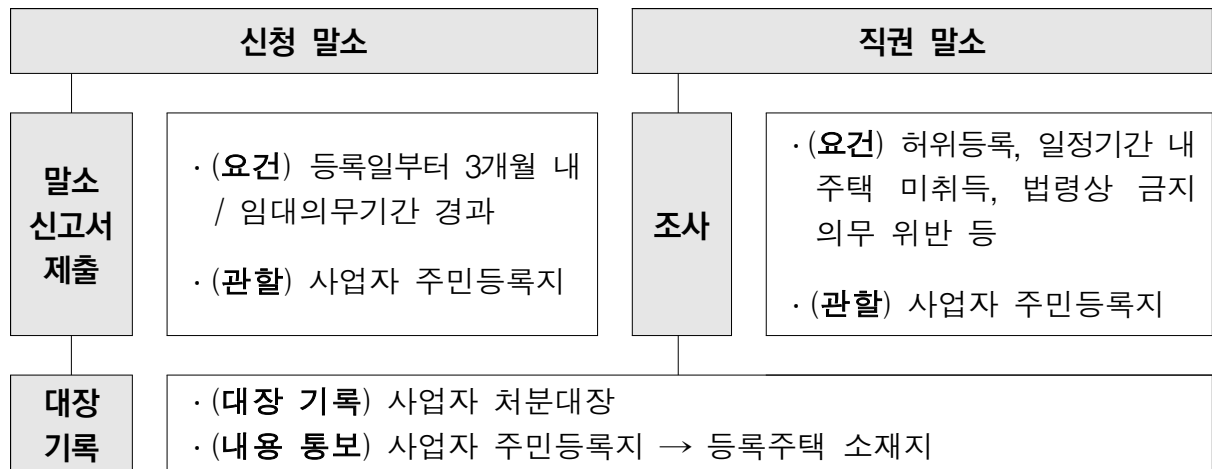
구분	'20.12월	'21.12월	'22.12월
등록사업자	38.9만명	35.1만명	29.9만명
등록임대주택	153.3만호	151.5만호	143.6만호

16-3. 임대사업자 등록 관련 절차

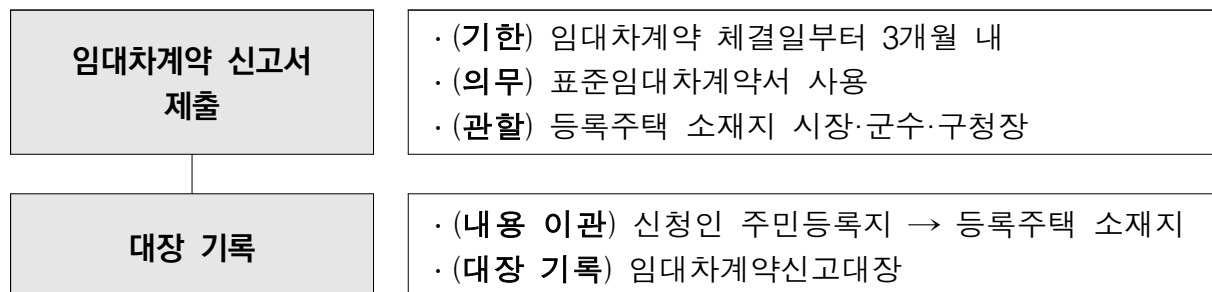
☐ 사업자 등록신청 · 변경신고



☐ 사업자 말소신청 · 직권말소



☐ 임대차계약신고



17. 공공지원 민간임대주택 정책 개요

17-1. 개요

- 민간임대주택에관한특별법(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^①에게 역세권^② 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	• 19세 이상 • 무주택세대구성원	• 19~39세 • 무주택자 • 미혼	• 19~39세 • 혼인기간 7년 이내 • 무주택세대구성원 • 예비신혼부부 포함	• 65세 이상 • 무주택세대구성원
소득요건	-	전년도 가구원수별 도시근로자 <u>평균소득 120%</u> 이하 * 소득이 없는 청년은 부모소득 합산		
임 대 료	시세의 95% 이하	시세의 70~75% 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	• LH부지 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 민간임대사업자가 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 사업계획협약(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
 완충률 = 자본이득확보율($1 - \frac{\text{취득원가}}{\text{시세}}$) + 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 민간사업자와의 협의, 기투위 심사 등을 거쳐 확정

〈공공지원민간임대주택 민간제안사업 절차도(수시)〉

사 업 단 계		세 부 내 용
사업제안 상담	사업계획 상담 및 접수 (사업제안자↔HUG 사무국)	- 사업제안자의 수시사업 제안유형 및 출자 관련 상담 - 사업계획서 양식 배포 및 필요서류 구비여부 확인 등 접수
사전 검토	사전검토 대상지 관리 (HUG 사무국)	토지확보 유무, 인허가단계, 사업성 등을 고려하여 사전검토 가능사업장에 대한 실무검토 및 관리
	사전검토 (사전검토위원회 개최)	- 사업제안 접수상황에 따라 사전검토 계획 및 실시 (건축심의 완료 수준 사업장을 고려) - 개발계획, 재무계획, 임대계획 등 분야위원별 사전검토 - 사전검토위원회 회의를 통해 종합검토 및 결과 통지
	전문가 의견 청취 (자문위원회 개최)	- 전문가의견 청취·자문 - 자문위원회 결과 통지
사전 협의	모리츠 사전협의 (LH 허브(모)리츠)	기투위 및 약정체결 이후 사후관리 필요사항 사전검토 (주택품질 확보, 인허가, 기반시설, 민원 등)
심사협의 및 기금투자 심의회	기금출자 심사 (HUG 임대주택금융센터)	- 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 - 사업제안(리츠) 출자신청→검토 및 협의→심사
	기금투자 심의·의결 (HUG 임대주택지원처)	- HUG 심사위원회 심의 - 기금투자심의위원회 심의(외부전문가)
영업 인가	리츠 영업인가 (국토부)	- 임대주택리츠 영업인가 신청(기투위 전 가능) - 사업계획 검토(한국부동산원) → 영업인가(부동산산업과)
약정 체결	사업약정 체결 및 출자 (HUG, 모리츠, 사업제안자 등)	- 기금출자심의조건 확인 및 약정 협의(주총 등) - 출자실행 (주택도시기금 → 모리츠 → 자리츠 출자)
	보증서 발급 (HUG)	임대리츠PF보증서 발급(총사업비 70%이내)
사후 관리	임차인 모집 검토 (HUG, 모리츠)	- 임차인모집 계획 협의 - 기투위 승인사항 반영여부, 임대료 수준, 입주자격, 모집시기 등 검토
	사후관리 (HUG, 모리츠)	착공, 사업계획 승인 등 인허가사항, 임대계획 등 사업 일정 자금관리현황, 임대차계약현황 등 임대운영현황, 건설현황 등

[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

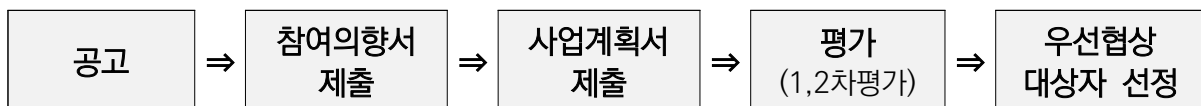
② 사업계획 승인이 완료되거나 완료예정*인 사업장

* 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)〉

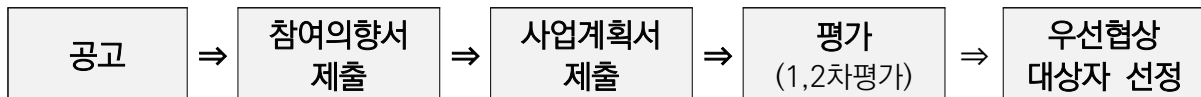


[2] 택지공모사업

□ (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

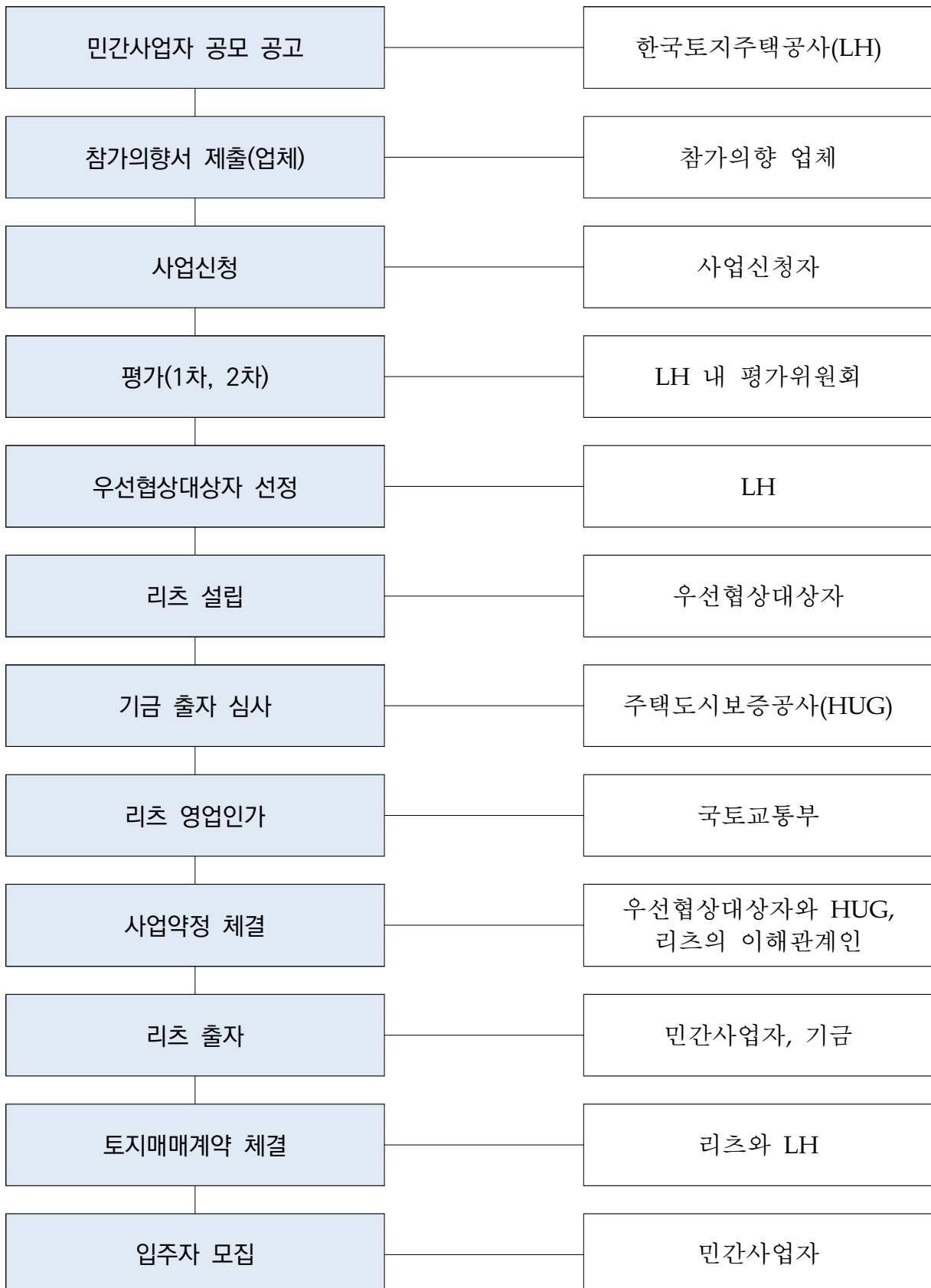
□ (사업구조) 자기자본이 20%, 타인자본이 80%이고 자기자본 중 50~70%를 기금(모리츠)이 출자하는 구조(공모지침에 반영)

* 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〉



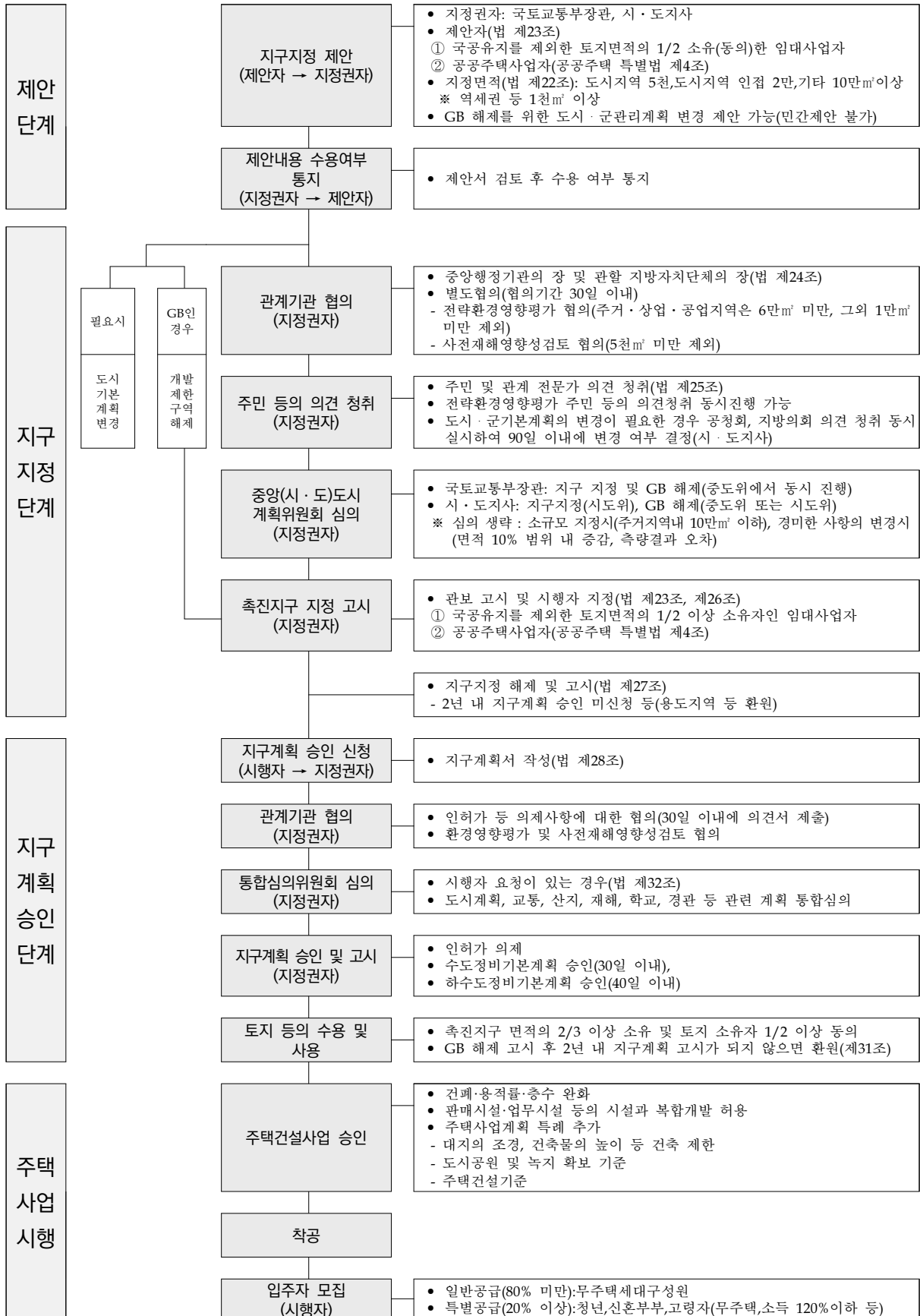
[3] 공급촉진지구

- (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	• 공공지원(50% 이상) 공공임대 (20% 이상) • 분양주택의 일부는 신혼희망타운으로 공급	• 공공주택(50% 이상) 공공임대(35% 이상) • 분양주택의 일부는 신혼희망타운으로 공급
공급가격	• 공공지원임대주택 건설용지: 감정평가 금액 - 주거지원대상계층 공급분 조성원가 • 공공임대주택 건설용지: 공공주택지구와 동일 • 분양주택 건설용지: 공공주택지구와 동일	• 공공지원임대주택 건설용지: 공급촉진지구와 동일 • 공공임대주택 건설용지(조성원가 이하) - 60㎡ 이하(60%) 60~85㎡(60~80%) 85초과(감정가) • 분양 및 임대주택건설용지: 감정평가액
사업절차	• 지구지정 ⇒ 지구계획(통합심의)	• 지구지정 ⇒ 지구계획(통합심의)
관련법	• 민간임대주택에 관한 특별법 • 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침	• 공공주택특별법 • 공공주택업무처리지침

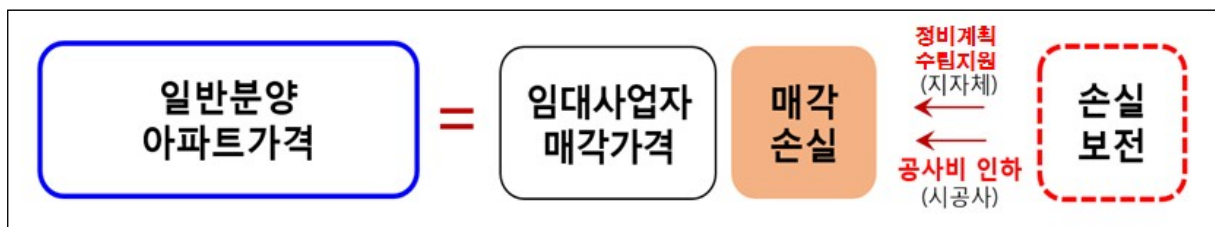
〈공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업 절차도〉



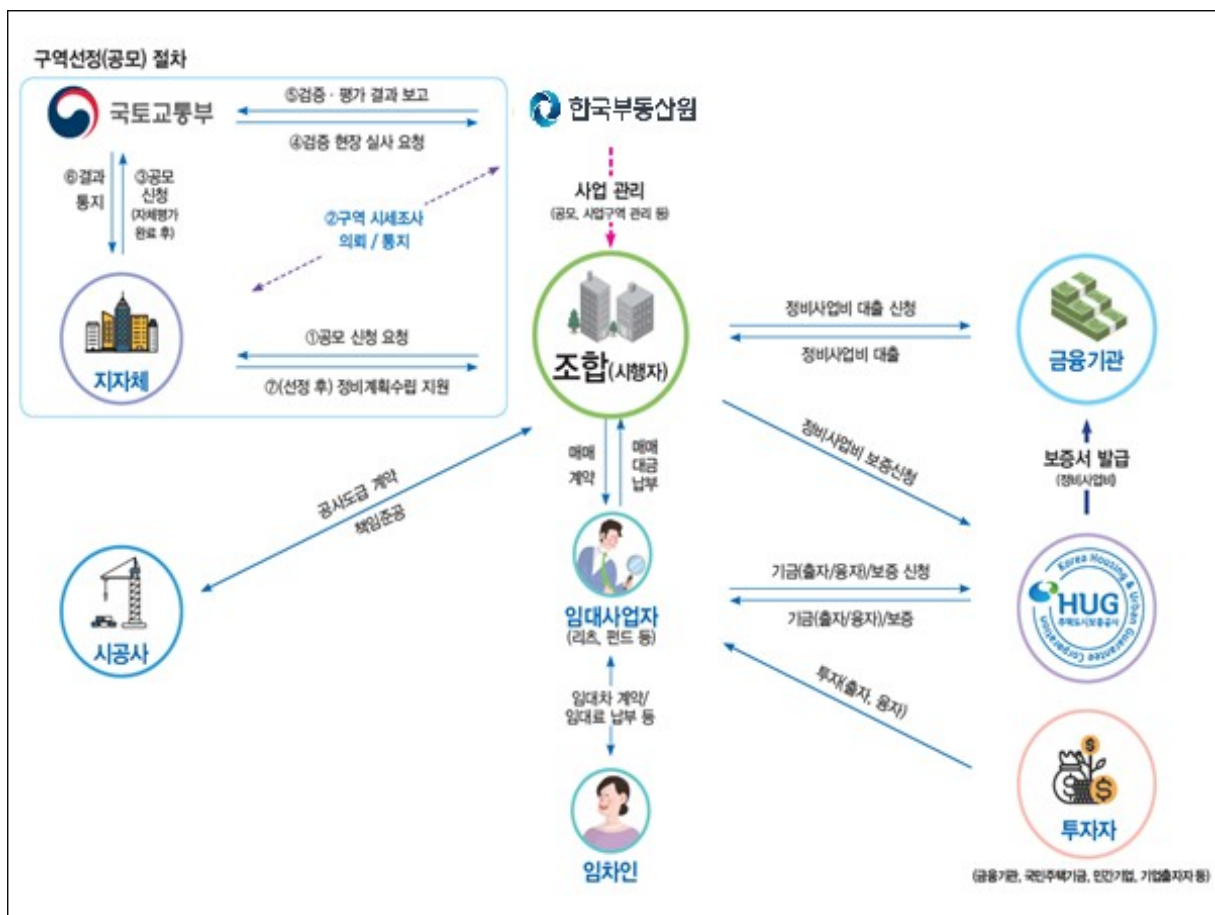
[4] 정비사업 연계형

- (사업개요) 재개발 재건축 등 정비사업에서 발생하는 일반분양 주택을 공공 지원민간임대주택으로 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



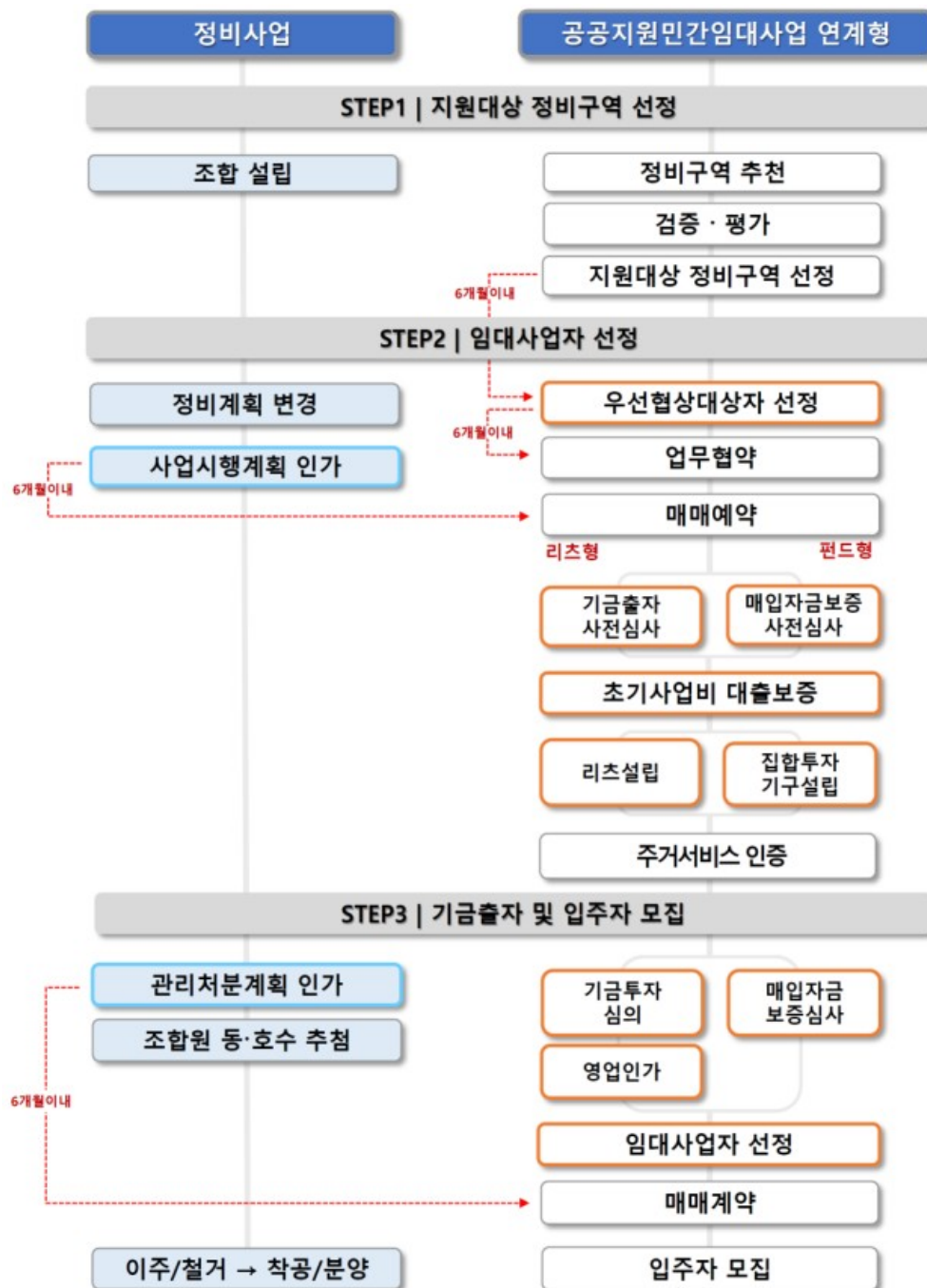
〈그림 2〉 공공지원민간임대 연계형 정비사업 구조도



□ 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 70~75% 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	-	-				
기금 지원	출자	기금 출자 * 기금출자는 총사업비의 약 14% (33개 리츠 평균)	출자 제외	출자 제외				
	용자							
		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 민간매입임대주택

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 가정어린이집으로 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 →	장기일반	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
10년 장기임대	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 동의가 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 세금채납 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), 공공주택 사업자와 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

18-6. 주요 개정내용('23.3.28 개정, '23.3.28 / '23.9.29 시행)

가. 외국인의 임대사업자 등록 제한 명확화(법 제5조)

- 임대사업자로 등록 가능한 외국인 체류자격 명확화
 - 국내에 체류하는 외국인으로서 「출입국관리법」 제10조에 따른 체류 자격의 활동범위를 고려하여, 대통령령으로 정하는 체류자격*에 해당하는 경우에 한해 임대사업 등록을 신청할 수 있도록 체류자격 명확화

* 「출입국관리법」 상 체류자격 중 거주(F2) 일부, 재외동포(F4), 영주(F5), 결혼이민(F6)에 한정

나. 임대사업자 등록 및 말소 요건 강화(법 제5조, 제5조의6, 제5조의7, 제6조)

- 일정규모 이상 국세·지방세 체납 시 임대사업자 등록 제한

- 등록 거부 사유에 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려 시 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령*으로 정하는 경우를 추가
 - 등록 말소 사유에 임대사업자가 국세 또는 지방세를 체납하여 임차인 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령*으로 정하는 경우를 추가
- * (하위법령) 국세 2억원 이상, 지방세 1천만원 이상 체납 시 등록 거부 및 말소 사유 규정

○ 전세사기 범죄자의 임대사업자 등록 제한 및 말소

- 보증금반환채무의 이행과 관련하여 형법상 사기죄로 금고이상 형을 받은 경우, 임대사업 신규 등록을 일정기간(형 확정 후 2년 등) 불허
- 기존 사업자가 보증금반환 관련 형법상 사기죄로 금고이상 형을 받은 경우, 등록의 전부 또는 일부를 말소하고 일정기간(2년) 등록 제한

다. 보증금 미반환 임대사업자 정보 공개(법 제60조의2)

○ 보증금 미반환 등으로 말소 시 임대사업자 정보 공개

- 임대사업자가 임대보증금 미반환 사유로 등록 말소된 후 6개월이 경과하였음에도 미반환 보증금이 1억원 이상인 경우 성명, 임대사업자 등록번호, 주택소재지, 말소일자·사유를 3년간 국토교통부 홈페이지, 임대등록정보체계 등에 공개

18-7. 주요 개정내용('23.6.1 개정, '23.6.1 / '23.10.2 시행)

가. 임대주택 등록 제한(제5조)

- 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우 임대사업자의 임대주택 등록 제한

나. 선보증 후등록(법 제49조)

- 임차인이 거주 중인 주택은 임대보증금에 대한 보증에 가입한 이후 주택 등록 허용

19-8. 주요 개정내용('23.8.16 개정, '24.2.17 시행)

가. 공급촉진지구계획 승인시 의견 청취(법 제28조)

- 지정권자가 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획을 승인 또는 변경승인 하려는 경우 관할 지방자치단체의 장의 의견 청취

나. 선수관리비 임대사업자 부담(법 제51조)

- 민간임대주택 관리에 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 민간임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비를 임대사업자가 부담

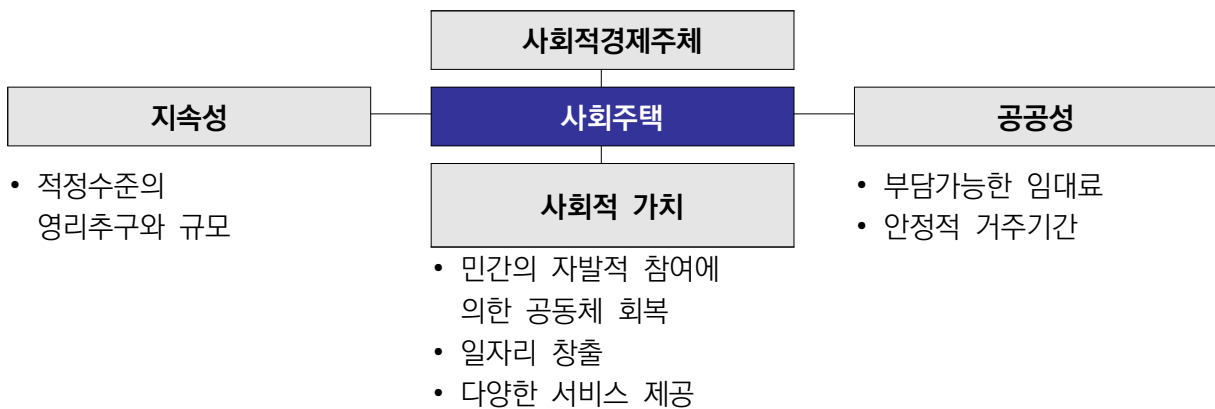
19. 사회주택

19-1. 사업개요

- 사회적경제주체*에 의해 공급되며 ①저렴한 임대료, ②소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, ③안정적 거주기간 보장, ④사회적가치 추구를 특징으로 하는 임대주택

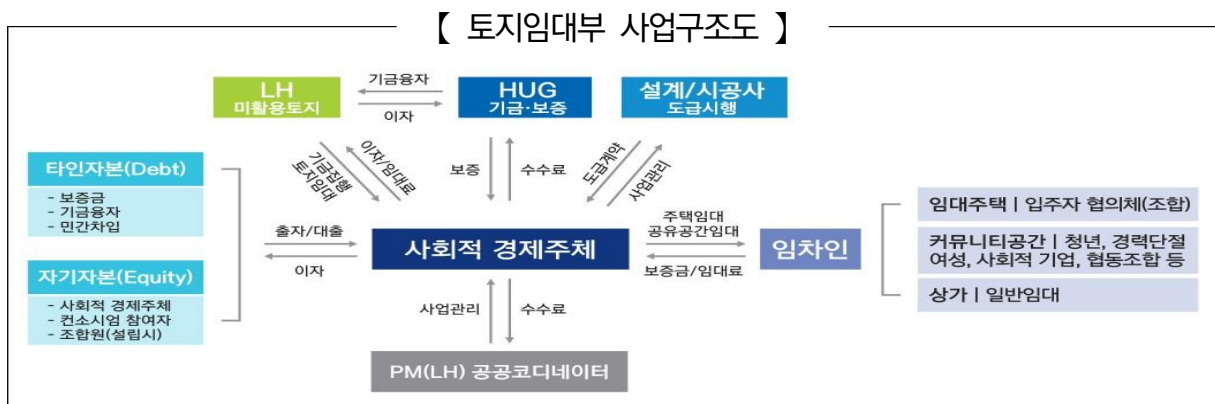
* 사회적기업, 사회적협동조합 및 비영리법인 등 사회적경제주체(서울시는 조례를 통해 협동조합, 예비사회적기업, 주거관련 중소기업까지 공급주체로 인정)

- 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

【 토지임대부 리츠형 사업구조도 】



- (매입임대 운영위탁(사회적 주택)) LH 등이 다가구·다세대 주택 매입 후 사회적경제주체 등 운영기관에 임대하면 운영기관이 재임대

【 매입임대 운영위탁 사업구조도 】



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,
* 공모사업의 경우 공모지침에 따라 입주자격 상이
- (임대기간) 15년 이상 공급
- (임대료) 전체 세대 임대료는 시세의 85% 이하
- (자기자금 선투입) 총사업비의 5%(PF보증 5%, 매입자금보증 10%, 토지임대부 사업은 20%이나 지자체 매입확약시 5%)
- (규모) 주거전용면적 85㎡이하인 단독주택(다가구), 공동주택 (기금융자대상)

- (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, 대출기간 만료 후 전체 세대를 분양전환을 하지 않은 경우 1년마다 0.1%p씩 인하하여 최대 1.0%p까지 인하

- (PF보증) HUG 주택사업금융보증규정 및 세칙을 개정하여 사회주택에 대한 보증요건 및 한도를 완화*하고 보증료율**도 인하('17.12)

* (보증요건) 신용등급 BB+이상 또는 시공실적(시공순위 500위 이내 또는 최근 5년간 300세대 이상) 충족 시

** (보증한도) 총사업비의 70% 이내(지자체 등의 매입확약 시 90% 이내)

*** (보증료율) 연 0.220~0.668% (지자체 등 매입확약시 연 0.1%)

- (조직 등 지원) 개별 사회임대주택 사업에 대한 토지지원(임대)을 위하여 리츠 구조를 활용한 기금지원('17.12)
- 보다 원활한 사회주택 공급 관련 금융지원을 위한 일선 전담조직 운영 중('18.6)

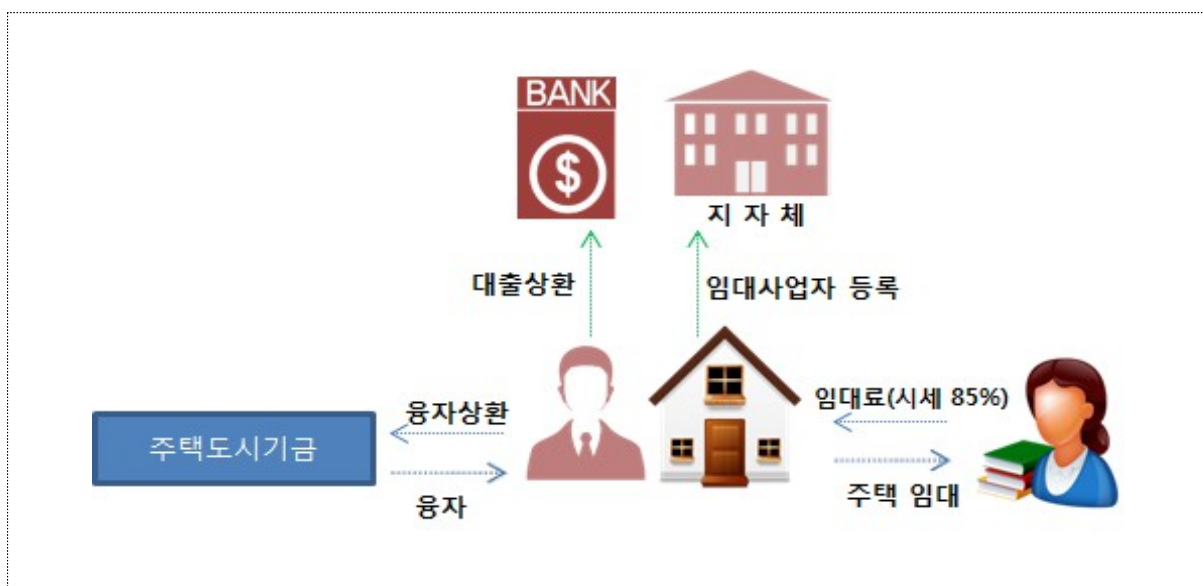
20. 집주인 임대주택사업

- 「서민·중산층 주거안정 강화대책」(‘15.9) 발표 이후 ‘16년부터 공공지원 주택 공급을 위해 건설개량형·매입형 사업을 추진하였으며,
 - 「주거복지로드맵」(‘17.11)에서는 용자형 사업을 신설하고, ‘23년까지 집주인 임대주택 사업으로 임대주택 17,998호 공급
- * 당초 건설개량형, 매입형, 용자형으로 세분화되었으나, ’19년도부터 용자형만 운영

□ 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) 25%(1순위 1.5%)
 - ** 임대기간(8년 이상), 임대료 인상 제한(연 5%), 초기임대료 제한(시세의 85%), 입주자격 제한(무주택자 및 주거지원계층) 등 공공성이 부여된 민간임대사업

〈집주인임대주택(융자형) 사업도〉

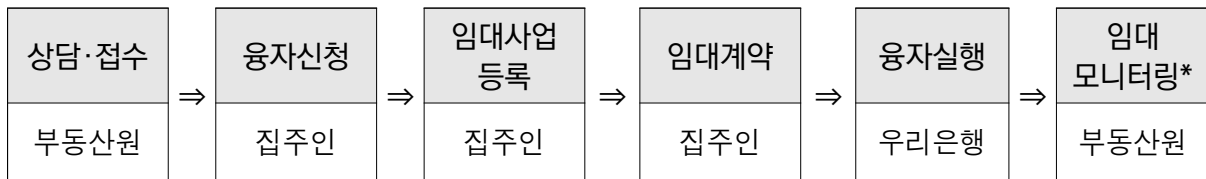


- (대상주택) 단독주택, 공동주택(도시형 생활주택 포함), 주거용 오피스텔
- (사업관리) 부동산원·LH는 집주인이 제출한 임대차계약서, 임차인 모집 공고 등 임대현황자료를 바탕으로 임차인자격* 등을 확인

* (1순위) 무주택 청년·신혼부부·고령자 / (2순위) 무주택 일반인('19)

- (운영기관) 부동산원을 통해 상담·접수, 임대계약의 적정성 모니터링 업무 등 전반적인 관리 업무 수행

〈집주인임대주택(융자형) 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

21-1. 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
- 단, 신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 함
- (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 또는 자산기준(부동산가액)이 국민건강보험법 시행령 29등급 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
 - 2순위 : 1순위에 해당하지 아니하는 경우
- * 같은 순위 내 경쟁 발생 시 ①해당 주택건설지역 거주자 → ②미성년 자녀가 많은 자 → ③추첨의 순으로 당첨자 선정

21-2. 신혼부부에 대한 주택자금 지원

□ 생애최초 신혼부부 전용 디딤돌(구입자금) 대출

- 대출대상 : 신혼부부 (혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자) 생애최초 주택구입자, 부부합산 연소득 8.5천만원 이하, 순자산가액 4.69억원 이하 무주택 세대주
- 대상주택 : 평가액 6억원 이하, 전용 85㎡ 이하 (수도권 제외한 읍·면지역 100㎡이하)
- 대출금리

소득 수준 (부부합산)	만기별 금리			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원 이하	연 2.35%	연 2.45%	연 2.55%	연 2.60%
2천만원 초과 ~4천만원 이하	연 2.70%	연 2.80%	연 2.90%	연 2.95%
4천만원 초과 ~7천만원 이하	연 3.05%	연 3.15%	연 3.25%	연 3.30%
7천만원 초과 ~8.5천만원 이하	연 3.40%	연 3.50%	연 3.60%	연 3.65%

- 우대금리 사항

- ① 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자) 0.3%p~0.5%p
- ② 부동산 전자계약 체결 2024.12.31. 신규접수분까지 0.1%p
- ③ 1자녀 0.3%p · 2자녀 0.5%p · 다자녀 0.7%p ④ 신규 분양주택 가구 0.1%p
- ⑤ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 0.1%p
(2024.7.31. 신규접수분부터 적용)
- ⑥ 대출 실행일로부터 1년 경과 후부터 중도상환한 금액이 대출원금의 40% 이상인 경우 0.2%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용)

* ①~⑥ 중복우대 가능, 우대금리 적용 후 최종금리가 1.2% 미만인 경우 최저금리 1.2% 적용

- 대출한도 : 4억원(DTI 60% 이내시 LTV 80%까지)
- 대출기간 : 만기 10년, 15년, 20년, 30년 (비거치 또는 1년 거치)

□ 신혼부부 전용 버팀목(전세자금) 대출

- 대출대상 : 부부합산 연소득 7.5천만원 이하, 순자산가액 3.45억원 이하
무주택 세대주 신혼부부(혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자)
- 대상주택 : 임차전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는
면지역100㎡) 이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡ 이하), 임차보증금 수도권 4억원
이하, 수도권외 3억원 이하

○ 대출금리

소득 수준 (부부합산)	임차보증금			
	5천만원 이하	5천만~1억	1억~1.5억	1.5억 초과
연소득 2천만원 이하	연 1.7%	연 1.8%	연 1.9%	연 2.0%
2천만원 초과 ~4천만원 이하	연 2.0%	연 2.1%	연 2.2%	연 2.3%
4천만원 초과 ~6천만원 이하	연 2.4%	연 2.5%	연 2.6%	연 2.7%
6천만원 초과 ~7.5천만원 이하	연 2.8%	연 2.9%	연 3.0%	연 3.1%

- 우대금리 사항

- ① 부동산 전자계약 체결 2024.12.31. 신규 접수분까지 0.1%p
 - ② 1자녀 0.3%p, 2자녀 0.5%p, 3자녀 이상 0.7%p
 - ③ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 0.2%p
(2024.7.31. 신규접수분부터 적용)
- * ①~③ 중복우대 가능, 우대금리 적용 후 최종금리가 1.0%보다 낮을 시 금리 1.0% 적용

- 대출한도 : 지역별 임차보증금의 80% 이내 (수도권 3억원, 수도권외 2억원)
- 대출기간 : 2년 이내 일시상환(4회 연장, 최장 10년 가능), 최장 10년 이용 후
연장시점 기준 미성년 1자녀당 2년 추가(최장 20년 가능)

22. 청년주택드림 청약통장

◆ 무주택 청년의 내집 마련 및 자산형성을 지원하기 위해 기존 청약기능에 더하여 높은 이율과 저축혜택 및 대출연계 등을 제공하는 청약통장

☐ 추진배경

- 파격적 청약통장과 전용대출로 무주택 청년의 쉼에 자산형성과 내집 마련을 지원하는 「희망의 청년 주거사다리」를 구축하기 위하여 이율 혜택 등을 강화한 청년주택드림청약통장 출시

☐ 가입대상

- (연령요건) 19세 이상 34세 이하(병역복무기간 인정)
- (소득요건) 직전년도 소득 5천만원 이하인 근로·사업·기타소득자
- (주택요건) 무주택자

☐ 적용이율 및 청약기능

- (청약기능) 기존 청약통장과 같이 청약기능 부여하며, 기존 주택청약종합저축 가입자도 기존 가입기간·납입금액 및 납입회차 그대로 전환신규 가능
- (적용이율) 최대 연 4.5% 이율 적용(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		2.3%	2.8%	3.1%	3.1%
청년주택드림 청약통장	무이자	3.7%	4.2%	4.5%	3.1%

☐ **저축 혜택**

- (납입기능) 월 약정일에 2만원~100만원까지 납입할 수 있으며, 청년 도약계좌·청년희망적금·장병내일준비적금 만기수령금 일시납입기능 연계(5,000만원 이내)
- (중도인출) 청년주택드림청약통장의 가입자가 청약에 당첨된 이후에도 해당 주택의 계약금 납부목적으로 1회에 한하여 일부금액 인출가능
 - * 다만, 소득공제 추정 예상금액을 제외한 범위내 가능

☐ **비과세 혜택**

- (요건) 가입당시 무주택 세대주로서 총급여액 3,600만원 이하의 근로소득자 또는 종합소득금액 2,600만원 이하인 사람이 가입기간 2년 이상 유지
- (내용) 이자소득 500만원, 원금 연간 600만원 한도로 이자소득세 비과세
 - * '25년부터 배우자도 이자소득 비과세혜택 적용 예정

☐ **대출 연계(세부요건 추후 발표)**

- (요건) 청약에 당첨된 무주택자가 청년 주택드림 청약통장에 1년이상 가입 및 1천만원 이상 납입실적이 있는 경우
 - * 20~39세 무주택자로서 '청년주택드림청약통장'을 사용해 청약 당첨된 자
- (내용) 분양가 6억이하 주택에 대하여 분양가격의 최대 80%를 최저 2%대 금리로 대출

23. 출산가구 주거지원(공급, 대출)

23-1. 신생아 우선공급

☐ 민영주택 신생아 우선공급

- 입주자모집공고일 기준 2세 이하 자녀(임신 포함)가 있는 경우 생애최초·신혼부부 특별공급에서 20% 우선공급

구분	비율	기본요건	선정방법
신혼부부	18%	▲ 혼인기간 7년 이내 ▲ 혼인신고 후부터 무주택	▲ 소득수준별 순차 공급(경합 시 자녀수 순) ① <u>신생아 우선공급</u> (15%): 소득 100%(맞벌이 120%) ↓ ② <u>신생아 일반공급</u> (5%): 소득 140%(맞벌이 160%) ↓ ③ <u>우선공급</u> (35%): 소득 100%(맞벌이 120%) ↓ ④ <u>일반공급</u> (15%): 소득 140%(맞벌이 160%) ↓ ⑤ <u>추첨제</u> (30%): 소득초과자 중 부동산 3.31억 ↓
생애최초	19% (공공택지) 9% (민간택지)	▲ 혼인 중 or 자녀가 있는 자 ▲ 근로자·자영업자 (5년 이상 소득세 납부) ▲ 세대원 과거 무주택 ▲ 청약 1순위자 (통장가입기간 6월~2년 등)	▲ 소득수준별 순차 공급(경합 시 추첨) ① <u>신생아 우선공급</u> (15%): 소득 130% ↓ ② <u>신생아 일반공급</u> (5%): 소득 160% ↓ ③ <u>우선공급</u> (35%): 소득 130% ↓ ④ <u>일반공급</u> (15%): 소득 160% ↓ ⑤ <u>추첨제</u> (30%): 소득초과자 중 부동산 3.31억 ↓ ※ 1인가구: 추첨제에만 청약신청 가능

23-2. 출산가구에 대한 주택자금 지원

☐ 신생아특례 디딤돌(구입자금) 대출

- 대출대상 : 대출접수일 기준 2년 내 출산(입양)한 (‘23.1.1. 이후 출생아부터 적용) 무주택 세대주 및 1주택 세대주 (대환대출), 부부합산 연소득이 1.3억원 이하, 순자산가액 4.69억원 이하
- 대상주택 : 주거 전용면적 85㎡ 이하 (수도권 제외한 읍·면지역 100㎡ 이하) 주택으로 대출 접수일 현재 담보주택 평가액 9억원 이하인 주택

○ 대출금리

1) 특례금리 적용시 금리 (기본 5년)

소득 수준 (부부합산)	만기별 금리			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원 이하	연 1.60%	연 1.70%	연 1.80%	연 1.85%
2천만원 초과 ~4천만원 이하	연 1.95%	연 2.05%	연 2.15%	연 2.20%
4천만원 초과 ~6천만원 이하	연 2.20%	연 2.30%	연 2.40%	연 2.45%
6천만원 초과 ~8.5천만원 이하	연 2.45%	연 2.55%	연 2.65%	연 2.70%
8.5천만원 초과 ~1억원 이하	연 2.70%	연 2.80%	연 2.90%	연 3.00%
1억원 초과 ~1.3억원 이하	연 3.00%	연 3.10%	연 3.20%	연 3.30%

* 대출접수일 기준 2년 내 추가 출산한 자녀가 있는 경우, 추가 출산 자녀 1명당 특례금리 적용기간 5년 연장, 최장 15년 특례금리 이용 가능

- 우대금리 사항

- ① 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자) 0.3%p~0.5%p
 - ② 부동산 전자계약 체결 2024.12.31. 신규접수분까지 0.1%p
 - ③ 신규 분양주택 가구 0.1%p
 - ④ 대출접수일 기준 2년 내 추가 출산한 자녀 1명당 0.2%p
 - ⑤ 대출접수일 기준 출생 후 2년 초과한 미성년 자녀 1명당 연 0.1%p
 - ⑥ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 0.1%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용)
 - ⑦ 대출 실행일로부터 1년 경과 후부터 중도상환한 금액이 대출원금의 40% 이상인 경우 0.2%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용)
- * ①~⑦ 중복우대 가능, 우대금리 적용 후 최종금리가 1.2% 미만인 경우 최저금리 1.2% 적용

2) 특례금리 적용 종료시 금리

- 부부합산 연소득 8.5천만원 이하인 경우 : 기 적용 특례금리에서 대출접수일 기준 신흠부부 디딤돌대출 최저기본금리와 특례금리의 최저기본금리간 차이만큼 가산금리 부과

- 부부합산 연소득 8.5천만원 초과인 경우 : 한국은행 고시 예금은행 주담대 금리 (신규취급액 기준)와 은행연합회 고시 시중은행 분할상환방식 주담대 최저금리 (신규취급액 기준) 중 가장 작은 값을 적용
- 대출한도 : 5억원 (DTI 60% 이내시 LTV 70% (생애최초 80%) 까지)
- 대출기간 : 만기 10년, 15년, 20년, 30년 (비거치 또는 1년 거치)

□ 신생아 특례 버팀목(전세자금) 대출

- 대출대상 : 대출접수일 기준 2년 내 출산 (입양)한 ('23.1.1. 이후 출생아부터 적용) 무주택 세대주, 부부합산 연소득 1.3억원 이하, 순자산가액 3.45억원 이하
- 대상주택 : 임차 전용면적 85㎡ (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역100㎡) 이하 주택 (주거용 오피스텔은 85㎡ 이하), 임차보증금 수도권 5억원 이하, 수도권외 4억원 이하
- 대출금리

1) 특례금리 적용시 금리

소득 수준 (부부합산)	임차보증금			
	5천만원 이하	5천만~1억	1억~1.5억	1.5억 초과
연소득 2천만원 이하	연 1.10%	연 1.20%	연 1.30%	연 1.40%
2천만원 초과 ~4천만원 이하	연 1.40%	연 1.50%	연 1.60%	연 1.70%
4천만원 초과 ~6천만원 이하	연 1.70%	연 1.80%	연 1.90%	연 2.00%
6천만원 초과 ~7.5천만원 이하	연 2.00%	연 2.10%	연 2.20%	연 2.30%
7.5천만원 초과 ~1억원 이하	연 2.35%	연 2.45%	연 2.55%	연 2.65%
1억원 초과 ~1.3억원 이하	연 2.70%	연 2.80%	연 2.90%	연 3.00%

* 기본 4년간 위의 특례금리를 적용하며, 적용기간 종료 후에는 대출취급시 부부합산 소득 수준에 따라 특례금리 적용 종료시 금리를 적용

** 대출접수일 기준 2년 내 추가 출산한 자녀가 있는 경우, 추가 출산 자녀 1명당 특례 금리 적용기간 4년 연장, 최장 12년 특례금리 이용 가능

- 우대금리 사항

- ① 부동산 전자계약 체결 2024.12.31. 신규 접수분까지 0.1%p
- ② 대출접수일 기준 2년 내 추가 출산한 자녀 1명당 0.2%p
- ③ 대출접수일 기준 출생 후 2년 초과한 미성년 자녀 1명당 연 0.1%p
- ④ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 0.2%p
(2024.7.31. 신규접수분부터 적용)

* ①~④ 중복우대 가능, 우대금리 적용 후 최종금리가 1.0% 미만인 경우에는 1.0% 적용

2) 특례금리 적용 종료시 금리

- 부부합산 연소득 7.5천만원 이하인 경우 : 기 적용 특례금리에서 대출 접수일 기준 신흰부부 버팀목대출 최저기본금리와 특례금리의 최저 기본금리간 차이만큼 가산금리 부과
- 부부합산 연소득 7.5천만원 초과인 경우 : 한국은행 고시 예금은행 전 세자금대출 금리 (신규취금액 기준)와 은행연합회 고시 시중은행 전세자 금대출 최저금리 (신규취금액 기준) 중 가장 작은 값을 적용

- 대출한도 : 지역별 임차보증금의 80% 이내 (3억원)
- 대출기간 : 2년 이내 일시상환 (5회 연장, 최장 12년 가능), 최장 10년 이용 후 연장시점 기준 미성년 1자녀당 2년 추가 (최장 20년 가능)

24. 신규 공공택지 공급 계획

◆ 광역교통 등 정주 여건이 우수한 입지에 신규 공공택지를 공급하여 주택 실수요자가 원하는 양질의 주택공급 기반을 마련

☐ 추진 배경

- 안정적인 주택공급 기반을 마련하기 위해 신규 공공택지를 지속적으로 공급할 필요
- 수도권 및 지방의 주택 수요가 높은 지역에, 도심·광역교통 접근성 등 정주 여건이 우수한 입지를 발굴하여 신규 공공택지 후보지로 발표

☐ 공급 현황

- 「국민 주거안정 방안('22.8)」의 일환으로 '22.10월부터 '23년까지 15만호 내외의 후보지를 순차적으로 발표계획에 따라
 - 첨단 산단 주변 등 주택 수요가 높으며 광역철도 등 우수한 교통망을 가진 지역에 '23년까지 8곳, 16.5만호 발표

구 분	김포한강2	평택지제	진주문산	구리토평2	오산세교3	용인이동	청주분평2	제주화북2
발 표	'22.11.11	'23.6.16		'23.11.15				
면 적	731만㎡	453만㎡	140만㎡	292만㎡	430만㎡	228만㎡	130만㎡	92만㎡
규 모	4.6만호	3.3만호	0.6만호	1.8만호	3.1만호	1.6만호	0.9만호	0.55만호

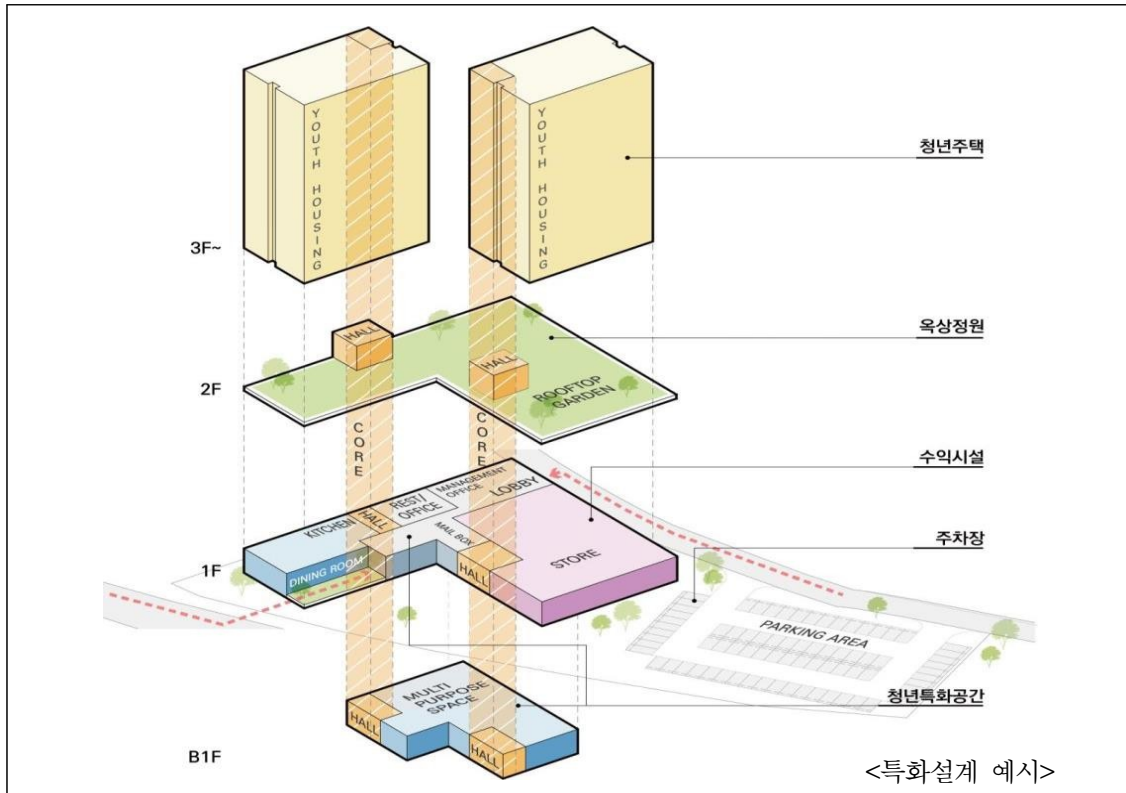
☐ 향후 추진계획

- 김포한강2('24.7.31, 지구지정)를 시작으로 既 발표한 신규택지에 대해 '25년 상반기까지 지구지정 완료 추진
- 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안('24.8)」에 따라 서울 포함 수도권 신규택지 후보지를 '25년까지 약 8만호 발표 계획

25. 청년특화주택

☐ 개요

- (개념) 미혼청년 가구의 주거안정을 위해 국토교통부장관이 지정한 청년층에 특화된 주거공간 및 서비스가 복합된 공공임대주택



☐ 입주요건

- (입주대상) 미혼의 청년(만 18세 ~ 39세), 대학생 1~2인 가구
- (소득·자산요건) 통합공공임대주택과 동일한 기준 적용
 - (소득) 기준 중위소득 170% 이하(1인 가구), 160% 이하(2인 가구)
 - (자산) 소득 3/5분위 순자산 평균값(3.45억원, '24년 기준)

☐ 사업추진 연혁 및 현황

- (연혁) '24년 상반기 첫 공모를 실시하여 본격 공급 추진
- (현황) '24.8월 기준, 5곳 1,146호 선정

26. 신유형 장기임대 육성방안

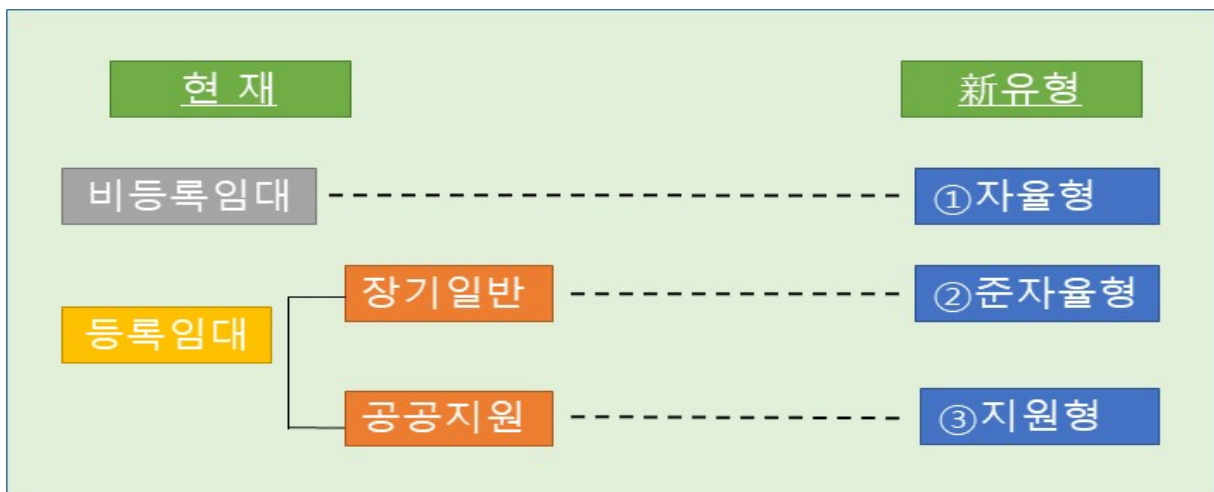
□ 추진 배경

- 법인이 대규모(단지별 100세대 이상), 장기간(20년 이상) 임대주택 서비스를 제공할 수 있도록 불합리한 규제 최소화
- 합리적 수준의 주거비용으로 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 임대주택 공급방식 혁신 필요

□ 주요내용

- 여건에 맞춰 사업모델을 선택할 수 있도록 유형을 다양화하고(자율형, 준자율형, 지원형), 유형별로 규제의 강도와 인센티브를 차등화
 - (자율형) 규제·지원 모두 최소화하는 임대유형으로, 민간임대법상 모든 임대료규제를 배제하되 지방세감면 등 인센티브도 제외
 - (준자율형) 임대기간 계약갱신청구권 및 5% 상한 등 임차인 주거안정을 위한 공적의무를 부여하고, 이에 상응하는 기금융자 등 인센티브 부여
 - (지원형) 초기임대료 제한(시세 95%), 무주택자 우선공급 등 공적의무를 강화하면서, 기금출·융자, 공공택지 할인공급 등 인센티브 강화

현행-신유형 장기임대 사업모델 비교



- 장기임대 운영을 저해하는 각종 임대료 규제를 완화하고, 용적률 등 도시계획규제 완화 및 세제·금융·부지 지원 추진
- (임대료) 초기임대료 규제, 임대료상승률 CPI 연동, 임차인 변경시에도 상한 적용 등 임대료 규제 완화

사업모델별 임대료 규제 적용 기준

구분		자율형	준자율형	지원형
주택임대차 보호법	2+2년, 임대료 상승률 5% 상한	●	●	●
민간임대법	임대보증 가입+임대차계약 신고의무	●	●	●
	임대기간 계약갱신청구권+5% 상한	X	●	●
	초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	●
	임대료 상승률 CPI 연동	X	X	X
	임차인대표회의 협의의무	X	X	X
	임차인 변경시에도 상승률 제한	X	X	X

- (도시계획) 장기임대주택을 건설하는 경우 용적률, 건축물 용도, 공공임대 인수가격 및 주차장 확보기준 등 규제 완화

* 용적률 상향(법적 상한 1.2배), 상업지역 비주거 비율(20%→10%) 및 주차장 기준 등 완화

- (세제·금융) 취득·종부·법인세 중과 배제 및 취득·재산세 감면, 전용 PF 보증 신설+기금 출·용자 등 민간자금조달 지원
- (부지) 민간부지 양도인 세제혜택을 통해 도심 내 부지 확보를 지원하고, 우수입지의 공공택지 및 유허 국공유지 공급

□ 향후 추진계획

- 민간임대주택법 개정안 발의(9월) 및 최초 시범사업 공모(12월)

27. 실버스테이 도입

☐ 개요 및 특징

- 고령층 특화 시설·서비스를 제공하는 신유형 장기임대주택 서비스인 '실버스테이' 도입
- 공공택지내 민간임대용지 일부를 의료·복지시설 등 인접지역에 배치
→ 실버스테이를 공급하는 민간 건설사에 제공
- 건설자금 등에 대해 주택도시기금이 출자(리츠) 또는 융자* 지원하고, 건설기준 등 규제개선** 추진

* 융자조건: (대출한도) 세대당 0.7~1.2억원, (금리) 2.0~2.8%, (상환기간) 14년 만기일시상환

** 놀이터, 돌봄센터 등 고령자 수요가 적은 주민공동시설 설치 완화 검토

☐ 주요내용

- (서비스) 서비스 품질 확보를 위해 식사·건강관리·안부확인 등 최소 서비스 기준 제시
- (건설기준) 고령층 주거에 적합하도록 주거약자법에 따라 특화설계*하고, 고령자 필요시설 중심으로 설치기준 마련(연구용역)
- * 동작감지기, 단차 제거, 미끄럼 방지, 안전손잡이 등 주거약자용 주택시설기준
- (임차인자격) 고령층의 높은 주택 소유 비중(자가거주비율 78%)을 고려하여 지원형까지도 유주택자 입주 허용
- (세대믹스) 택지공모형은 단지 내 다른 가족들도 입주할 수 있도록 일반주택을 혼합하고, 무주택 가족세대에게 우선입주권 부여
- (복합개발) 헬스케어 리츠를 활용해 '실버스테이+의료·상업복합시설'을 신도시 공공택지 중심으로 공급 활성화('25년까지 3곳 공모)

☐ 향후 추진계획

- 민간임대주택법 하위법령 개정 및 시범사업 공모(12월)

Ⅱ-5

주택도시기금 부문

1. 주택도시기금	293
2. 국민주택채권	302
3. 내집마련 디딤돌 대출	312
4. 공유형 모기지	314
5. 버팀목 전세자금 대출	316
6. PF보증	318

1. 주택도시기금

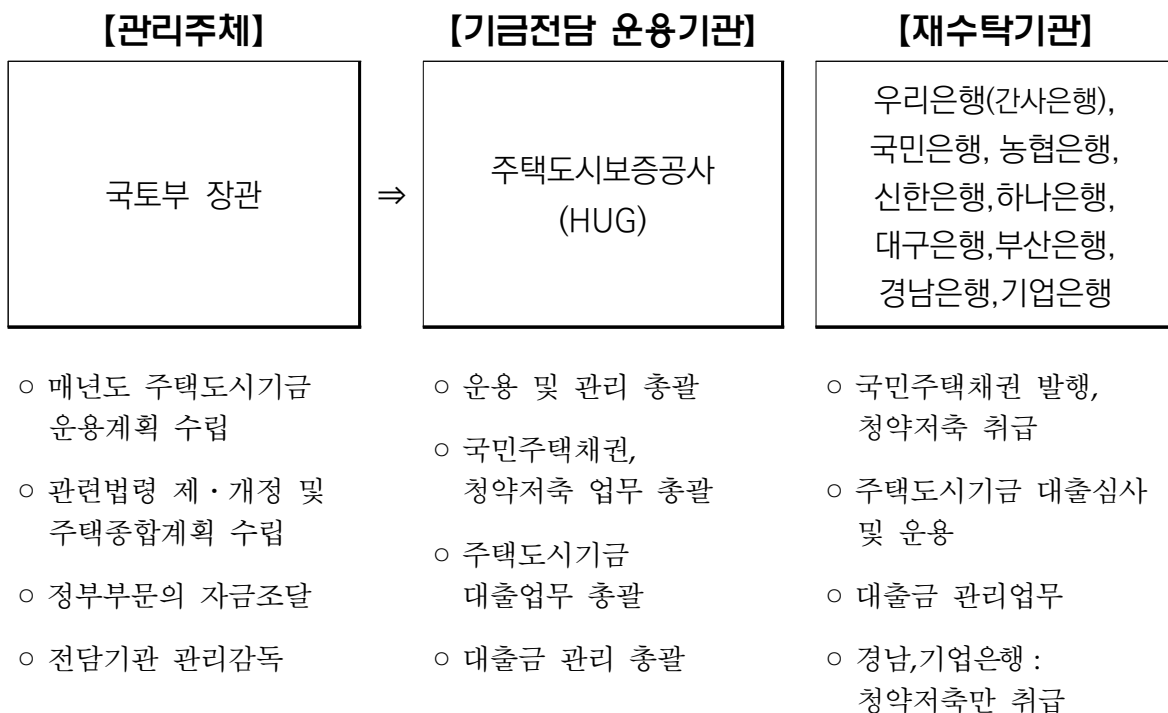
1-1. 개 요

- 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)
 - '23. 4. 1 주택도시기금 수탁기관 재선정(9개 은행)
 - * 간사(우리), 전국 일반(국민, 농협, 신한, 하나), 지역 일반(대구, 부산), 청약(경남, 기업)

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)
 - * 2023. 4. 1 수탁기관 재선정(우리,국민,농협,신한,하나,대구,부산,경남,기업은행)

○ 주택도시기금 관리체계



1-3. 재무현황

□ 자산·부채·자본현황

(단위 : 억원)

구 분	2022 (A)	2023 (B)	증감(B-A)
자 산 (계)	2,207,528	2,249,362	41,834
대 출 금	1,469,767	1,572,316	102,549
충 당 금	△ 60,092	△ 59,567	525
현금성자산	1,574	1,542	△ 32
예 치 금	-	-	-
투자 유가증권	637,094	577,063	△ 60,031
기 타 자 산	159,185	158,007	△ 1,178
부 채 (계)	1,890,935	1,892,078	1,143
국민주택 채권	821,526	816,265	△ 5,261
청 약 저 축	955,459	952,967	△ 2,492
농 특 용 자	-	-	-
공자기금예수금(총괄계정)	-	-	-
공자기금예수금(융자계정)	121	72	△ 49
기타예수금	-	-	-
주택채권 이자충당금	27,703	24,982	△ 2,721
미지급 이자 등	86,127	97,792	11,665
자 본 (계)	316,593	357,284	40,691
정부 출연금	3,430	3,430	-
일반회계 전입금	210,305	240,697	30,392
주택 복권자금	9,536	9,536	-
이익잉여금	104,890	93,288	△ 11,602
자 본 조 정	34	14,219	14,185
재정운영결과	△ 11,601	△ 3,887	7,714

□ 연도별 대출금 세부현황

(단위 : 억원, 잔액기준)

구 분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
합 계		876,442	959,947	1,064,317	1,171,628	1,237,792	1,349,078	1,469,767	1,572,316
주 택 계 정		876,418	959,484	1,061,964	1,165,179	1,225,351	1,333,065	1,450,246	1,546,547
○ 임대주택 자금		434,189	470,408	517,948	575,560	607,585	671,775	741,539	750,133
-	국민임대	225,519	232,974	246,082	274,021	299,441	359,724	410,239	235,354
-	공공임대	188,928	208,472	234,507	255,192	249,112	240,036	248,184	264,476
-	매입임대	3,962	3,656	3,317	1,352	1,051	853	594	548
-	행복주택	15,780	25,306	34,042	44,994	57,981	70,859	33,974	87,098
-	통합공공임대	-	-	-	-	-	304	48,547	162,657
○ 분양주택 자금		54,258	49,123	47,771	42,935	38,954	41,130	43,498	50,388
-	공공분양	53,640	48,736	47,572	42,832	38,789	41,122	43,480	50,358
-	후분양	618	387	199	102	165	8	17	30
○ 수요자 융자지원		382,314	435,134	488,972	537,683	569,532	610,573	655,321	736,064
구 입 자 금 전 세 자 금	디딤돌대출	80,981	101,929	100,452	90,810	91,742	116,373	131,356	19,474
	근로자·서민구입	12,702	10,153	8,144	6,426	4,819	3,569	2,667	1,921
	최초주택구입	25,864	20,519	16,565	13,264	10,136	7,902	6,468	5,233
	공유형모기지	10,933	9,073	8,083	7,113	5,595	5,431	8,327	144,810
	버팀목전세	78,864	123,943	172,768	220,627	246,730	254,543	265,002	291,966
	근로자·서민전세	69,894	59,736	40,923	28,645	18,118	12,023	5,546	5,637
	기존주택전세임대	103,040	109,748	142,010	170,770	192,360	210,691	235,906	266,972
	전세금 반환자금	-	-	-	-	-	-	-	-
	개발이주자전세	35	33	27	29	33	42	49	52
	○ 주택개량사업	5,657	4,819	7,272	9,002	9,280	9,587	9,889	9,961
-	주거환경개선	477	507	3,700	6,029	6,889	7,772	8,499	8,920
-	농촌주택	5,179	4,312	3,572	2,973	2,391	1,815	1,390	1,041
○ 기타사업		1	1	1	0	-	-	-	-
-	대지조성 자금	-	-	-	-	-	-	-	-
-	부도사업장 정상화	1	1	1	0	-	-	-	-
도 시 계 정		24	463	2,353	6,449	12,441	16,013	19,521	25,769
○ 도시재생지원		24	463	2,353	6,449	12,441	16,013	19,521	25,769

1-4. 조성 및 운용현황

□ 조성 및 운용개요

- 최근 주택기금 수요 및 지원 실적, 주택정책 목표 등을 감안하여 조성 및 운용 규모를 105조 4,003억원으로 책정

- '23년 105조 5,355억원 대비 1,352억원(0.1%) 감소

- 주택건설 지원목표는 행복주택 건설, 공공주택 건설, 주택 종합계획 등을 감안하여 내실 있게 추진
- 사업비, 차입금 상환 등의 소요재원은 자체 채원, 차입금 및 정부 내부수입 등으로 충당

〈2024년도 주택도시기금 조성 및 운용안 개요〉

(단위 : 억원)

구 분	'22년 실적	'23년 계획(a)	'24년 계획(b)	증감(c) (b-a)	비율(%)
□ 총조성	1,080,022	1,055,355	1,054,003	△ 1,352	△ 0.1
· 자체채원 ¹⁾	148,324	219,442	235,078	15,637	7.1
· 내부수입 ²⁾ 등	150,515	207,840	187,902	△ 19,938	△ 9.6
· 차입금	327,593	375,053	377,500	2,447	0.7
· 여유자금회수	453,590	253,020	253,523	503	0.2
□ 총운용	1,080,022	1,055,355	1,054,003	△ 1,352	△ 0.1
· 용자사업비등	292,686	312,751	354,568	41,817	13.4
· 차입금원리금상환	360,253	296,381	308,001	11,620	3.9
· 정부내부지출	157,581	149,594	105,594	△ 43,999	△ 29.4
· 여유자금운용	269,503	296,630	285,839	△ 10,790	△ 3.6

1) 자체채원 : 용자금 회수액, 이자수입, 잡수입, 기타 경상이전 수입, 정부출자 수입

2) 내부수입 : 청약저축, 일반회계, 복권기금, 기금예탁 이자수입, 공무원 연기금예수금 등

□ 조성재원 현황

재 원 별	내 용	금리(연이율)	기 간
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~'22.11.30 : 연 1.00% '22.12.1~ : 연 1.30%	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 3.1% - 2년미만 : 연 2.8% - 1년미만 : 연 2.3%	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
융자금 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	
	재건축부담금 자본이전	재건축 부담금 전액을 지자체에 배분	「재건축초과이익환수에 관한법률」 제4조제4항
	주택신보 출연	주택금융 신용보증기금에의 출연 (법정 출연)	법 제9조제1항제2호
	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 용자 한도액	금리(연)	상환방법	비 고
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(분양주택등지원용자)					
-공공분양 • 60㎡ 이하 • 60~85㎡	주택건설 사업자 (공공기관 및 민간사업자) * 민간은 60㎡이하만 가능	55 75	4.0(4.6) 4.2	사업자 3년 일시 상환(공공 4년) [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) (신혼부부 8.5천만원)	250 (생초 300, 신혼가구, 2자녀 이상 400)	2.65~3.95 (우대금리 별도적용)	비거치 또는 1년 거치 10, 15, 20, 30년 상환	'14.1.2 신설
-신생아특례 구입 자금대출	2년 내 출산한 연소득 1.3억원 이하인 자 등	500	1.6~3.3 (5년간 적용금리, 이후 소득수준에 따라 변동)	비거치 또는 1년 거치 10, 15, 20, 30년 상환	'24.1.29 신설
-공유형모기지 • 수익형/손익형	연소득 6천만원 이하 5년 이상 무주택자 (생애최초 7천만원 이하)	200	1.8 (수익형) 1.3/2.3 (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 (2자녀 6천만원) (신혼 7.5천만원)	수도권 120 지방 80 (신혼가구 각 300, 200, 2자녀이상 각 300, 200)	2.3~3.3 (우대금리 별도적용)	2년 이내 일시 상환, 4회 연장, 최장 10년 가능	'15.1.2 신설
-신생아 특례 버팀목 전세대출	2년 내 출산한 연소득 1.3억원 이하인 자 등	300	1.1~3.0 (4년간 적용금리, 이후 소득수준에 따라 변동)	2년 이내 일시 상환, 5회 연장, 최장 12년 가능	'24.1.29 신설
-주거안정 월세	(우대형) 취업준비생, 사회초년생, 근로장려금 수급자 등 무주택세대주	14.4	1.3	2년 이내 일시 상환, 4회 연장, 최장 10년 가능	'15.1.2 신설
	(일반형) 부부합산 연소득 5천만원 이하인 자		1.8		
□ 주택시장안정 및 주거복지 향상(임대주택지원용자)					
-국민임대	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	47.81~ 91.84	1.8	30년 거치 15년 상환	
-행복주택	지자체, 한국토지주택공사, 지방공사	62.01 (69.57)	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	2.3	10년(15년) 거치 후 20년 상환	
		75	2.8		

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	33.82 48.90 67.64 86.39 114.73 88.56 98.40 111.52	2.1	30년 거치 5년 상환	'21.3.4 신설
-민간임대 • 45㎡ 이하 • 45~60㎡ • 60~85㎡	공공지원민간임대사업자, 장기일반민간임대사업자	50(70) 80(100) 100(120)	2.7~3.2 (2.4) 3.0~3.5 (2.7) 3.5~4.0 (3.2)	10, 14년 만기 일시 상환 * ()는 공공지원민간임대	'16.1.29 신설

□ 도시재생활성화(도시재생사업 용자)

- 도시재생지원용자	도시재생활성화지역 내 도시재생사업 시행자	총사업비의 30%~50%	2.5 (변동금리) (공공이 차주인 경우 2.0)	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%	1.5~2.2 (변동금리) (공공 또는 사회적경제주체인 경우 2.0)	7년 만기 일시 상환 또는 원리금(원금) 분할 상환 * 용자기간 1회 연장 가능 (총12년) * 지자체 등 2회 연장 가능 (총17년)	
- 가로주택정비 사업용자	가로주택정비사업 시행자 (조합, 지자체, 공공기관, 지방공기업등)	총사업비의 5%~50%	2.2 (변동금리) (빈집활용사업 또는 공공인 경우 1.9)	5년 만기 일시 상환 (준공 후 6개월까지)	
- 자율주택정비 사업용자	자율주택정비사업 시행자 (조합, 지자체, 공공기관, 지방공기업등)	총사업비의 20%~50%	2.2 (변동금리) (빈집활용사업 또는 공공인 경우 1.9)	5년 만기 일시 상환 (준공 후 6개월까지)	
- 산업단지 재생사업 용자	산업단지 재생사업지구내 복합개발사업시행자	총사업비의 50%	2.2 (변동금리)	최장 13년, 만기 일시 상환	
	산업단지 재생사업지구내 기반시설 조성 사업시행자	총사업비의 70%	2.0 (변동금리)	최장 10년, 만기 일시 상환 또는 원리금 분할 상환	
	산업단지 재생사업지구내 공장 리모델링 사업시행자	총사업비의 70%	2.0 (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·운용하고 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)
- '22. 12.1 : 이율변경(연 1.00% → 1.30%)
- '24. 9. : 제1종 국민주택채권 만기규정 변경(5년→기재부장관과 협의)

☐ 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 : 채권 발행 당시의 국채·공채의 금리 등을 고려하여 기획재정부 장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 기간
- 발행금리 : 연 1.30%
 - * 상환기관 및 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

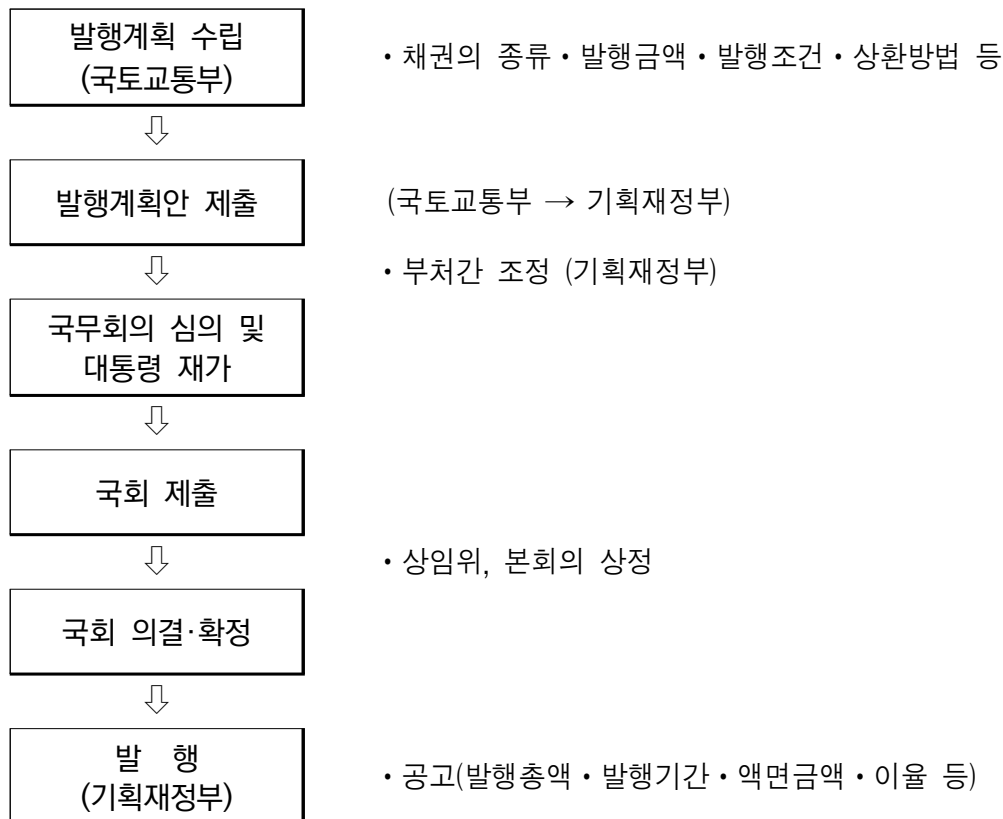
매 입 대 상	매 입 금 액(원)	비 고
○ 허 가 - 건축허가 • 주거전용 • 주거전용외	전용면적 m^2 당 300~28,000 연면적 m^2 당 500~4,000	국민주택 규모이하 면제 165 m^2 이하 면제
- 사행행위 영업허가(복표발행업 및 현상업, 기타 사행행위업)	300,000~500,000	
- 업종소지 허가	30,000	
- 식품영업 허가 • 유흥주점 영업 • 단란주점 영업	700,000 100,000~500,000	
- 게임제공업, 인터넷 컴퓨터 게임시설 제공업, 복합유통 게임제공업의 허가 및 등록, 관광진흥법에 의한 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		
• 주택	시가표준액의 1.3%~3.1%	2천만원 미만 면제
• 토지	시가표준액의 2.0%~5.0%	5백만원 미만 면제
• 주택 및 토지외의 부동산	시가표준액의 0.8%~2.0%	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 1.30%

《 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	'15.4. 1~ '16.2.14
금리	6.00%	10.00%	12.00%	5.00%	3.00%	2.50%	2.25%	2.00%	1.75%
기간	'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~ '22.11.30	'22.12.1~ 현재	
금리	1.50%	1.25%	1.5%	1.75%	1.50%	1.25%	1.00%	1.30%	

* 상환기간 및 발행금리는 기재부 장관이 국토부 장관과 협의하여 결정

☐ 상환방법 (주택도시기금법시행령 제6조)

- 제1종 국민주택채권의 원리금은 상환일에 국민주택 채권 사무취급기관 (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

<등록채권의 중도상환(2004.4.1 이후 발행분)>

☐ 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. 융자 조건

☐ 융자 대상자

- 부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초 주택구입자·2자녀 이상 가구 7천만원, 신혼가구 8.5천만원 이하), 순자산가액 4.69억원 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자 (만 30세 미만 단독세대주 및 만 30세 미만 미혼세대주는 대출 제외)

☐ 융자 기준

- 대출한도 : 호당 2.5억원(생애최초 3억원, 2자녀 이상 가구·신혼가구 4억원)
- 대출이율

(기준 : %, '23.8.7 기준)

소득 수준 (부부합산)	만 기			
	10년	15년	20년	30년
연소득 2천만원이하	연 2.65%	연 2.75%	연 2.85%	연 2.90%
2~4천만원이하	연 3.00%	연 3.10%	연 3.20%	연 3.25%
4~7천만원이하	연 3.35%	연 3.45%	연 3.55%	연 3.60%
7~8.5천만원이하	연 3.70%	연 3.80%	연 3.90%	연 3.95%

※ 금리우대(중복 적용 불가)

연소득 6천만원 이하 한부모 가구 연 0.5%p, 다문화가구, 장애인가구, 신혼가구 및 생애최초주택구입자 연 0.2%p

※ 추가우대금리(①,②,③,④,⑤,⑥ 중복 적용 가능)

① 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자) 연 0.3%p~0.5%p

- 가입기간 5년 이상이고 60회차 이상 납입한 경우 : 연 0.3%p

- 가입기간 10년 이상이고 120회차 이상 납입한 경우 : 연 0.4%p

- 가입기간 15년 이상이고 180회차 이상 납입한 경우 : 연 0.5%p

(단, 대출접수일로부터 6개월 이내 연체납입 회차에 대해 일괄 납부된 경우 우대금리 회차 인정대상에서 제외하고 선납은 포함)

- 청약(종합)저축 가입자 민영주택 청약 지역별(청약가입 시 주민등록지 또는 대출접수일 현재 주민등록지 기준) 최소 예치금액 납입이 완료된 날로부터 5년 이상 0.3%p, 10년 이상 0.4%p, 15년 이상 0.5%p

② 부동산 전자계약 체결(2024.12.31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p

③ 다자녀가구 연 0.7%p, 2자녀가구 연 0.5%p, 1자녀가구 연 0.3%p

④ 신규 분양주택 가구 0.1%p

⑤ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 연 0.1%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용)

⑥ 대출 실행일로부터 1년 경과 후부터 중도상환한 금액이 대출원금의 40% 이상인 경우 연 0.2%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용)

※ 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 접수일 현재 담보주택의 평가액이 5억원 (신혼가구 및 2자녀 이상 가구 6억원) 이하인 주택

○ 대출한도 : 일반 2.5억원 이내, 생애최초 주택구입자 3억원 이내, 신혼가구 및 2자녀 이상 가구 4억원 이내

- DTI 60% 이내, LTV 70% 이내 (생애최초 주택구입자·신혼부부 LTV 80% 이내)

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('24.8.27.)
 - 대출금리 : 연 1.3~2.3%('24.8.27.)

4-2. 융자 조건

☐ 지원 대상 및 금리

- 지원대상
 - 부부합산 연소득(총소득) 6천만원(생애최초 7천만원)이하, 순자산가액 4.69억원 이하의 5년 이상 무주택 세대주
- 대상주택
 - 수도권, 광역시, 세종시, 인구 50만 이상 도시(김해, 전주, 창원, 천안, 청주, 포항), 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 1.8% 고정금리
 - * 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 1.8 %), 3년 초과 (없음)
- 손익공유형 모기지 : 최초 5년간 연 1.3%, 이후 연 2.3% 고정금리
 - * 중도상환 수수료 : 3년 이내 (연 2.3 %), 3년 초과 (없음)

○ 대출기간

- 수익공유형 모기지 : 1년거치 19년 또는 3년거치 17년 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

※ 신혼희망타운 전용 수익공유형 모기지

- 대출대상자 : 신혼희망타운 분양계약을 체결한 만 19세 이상의 무주택 세대주
- 대출대상주택 : LH가 공급하는 주거 전용면적 60㎡ 이하의 신혼희망타운 주택
- 호당대출한도 : 4억원, 주택가격의 최대 70% 이내
- 대출금리 : 1.60%

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. 융자 조건

☐ 융자 대상자

- 부부합산 연소득 5천만원 이하, 순자산가액 3.45억원 이하이고 대출신청일 현재 세대주를 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자

* 단, 혁신도시 이전 공공기관 종사자, 타 지역으로 이주하는 재개발 구역내 세입자, 다자녀가구, 2자녀 가구인 경우 6천만원 이하, 신혼부부인 경우는 7.5천만원 이하인 자

☐ 융자 기준

- 대출한도 : 전세금액의 70% (신혼가구, 2자녀 이상 가구 80%) 이내로서 수도권 1.2억원, 수도권외 8천만원 (신혼가구·2자녀 이상 가구 수도권 3억원, 수도권외 2억원)

- 대출이율

(기준 : %, '24.8.27.기준)

소득 수준 (부부합산)	임차보증금		
	5천만원 이하	5천만~1억	1억원 초과
연소득 2천만원 이하	연 2.3%	연 2.4%	연 2.5%
2천만원 초과 ~4천만원 이하	연 2.5%	연 2.6%	연 2.7%
4천만원 초과 ~6천만원 이하	연 2.8%	연 2.9%	연 3.0%
6천만원 초과 ~7.5천만원 이하	연 3.1%	연 3.2%	연 3.3%

※ 금리우대(중복 적용 불가)

- ① 연소득 4천만원 이하 기초생활수급권자·차상위계층 연 1.0%p
- ② 연소득 5천만원 이하 한부모가구 연 1.0%p
- ③ 장애인·노인부양·다문화·고령자가구 연 0.2%p

※ 추가우대금리(①,②,③,④ 중복 적용 가능)

- ① 주거안정 월세대출 성실납부자 연 0.2%p
- ② 부동산 전자계약 체결(2024.12.31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p
- ③ 다자녀가구 연 0.7%p, 2자녀가구 연 0.5%p, 1자녀가구 연 0.3%p
- ④ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 연 0.2%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용)

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 연 1.0% 미만인 경우에는 연 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 0.2%p 가산금리 적용

○ 대상주택 : 임차 전용면적 85㎡ 이하 (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡) 이하 주택 (주거용 오피스텔은 85㎡ 이하)

※ 임차보증금 수도권 3억원 (수도권외 2억원) 이하, 2자녀 이상 가구·신혼가구일 경우 수도권 4억 (수도권외 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 연소득 5천만원 이하 무주택 세대주
- 대출대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하 & 보증금 3억원 이하
- 호당대출한도 : 2억
- 대출금리 : 2.0%~3.1%, 중소기업 취업청년 0.3%p 우대

※ 청년전용 보증부월세대출('18.12.28 출시)

- 대출대상자 : 만 19세 이상~만 34세 이하 연소득 5천만원 이하 무주택 세대주
- 대출대상주택 : 전용면적 60㎡ 이하, 보증금 6.5천만원 이하, 월세 70만원 이하 주택
- 호당대출한도 : 보증금 4,500만원, 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)

6. PF보증

◆ 주택건설사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 주택건설사업자가 대출(PF)받는 토지비 등 사업비에 대한 주택사업금융(PF)의 원리금 상환을 책임지는 보증

☐ 보증 요건

○ 보증대상

- 주택분양 사업 및 주택임대 사업
- 주택건설사업계획 승인(건축허가 포함)을 득한 경우로서, 분양보증 또는 임대보증금보증 대상이 되는 사업

○ 보증채권자

- PF보증서를 담보로 대출을 실행하는 HUG 내규상 금융기관*

* 은행법에 의하여 인가 받아 설립된 금융기관, SPC(유동화 금융을 통한 사업비 조달시)

○ 주채무자

- 주택사업금융을 대출받는 차주인 시행사 겸 보증신청인

○ 보증금액

- 보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금

○ 보증기간

- 보증서 발급일부터 대출원리금의 최종상환기일까지

○ 보증한도

- (주택분양 사업) 총 사업비의 50% 이내

* 총 사업비의 70% 이내(한도상향, '25.6월 한시)

- (주택임대 사업) 총 사업비의 70% 이내

* 주거약자 지원형 임대사업 중 지자체 등의 매입확약 시 총 사업비의 최대 90%

○ 보증료율

(단위 : 연)

심사등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
PF보증	0.563%	0.697%	0.848%	0.982%	1.104%

※ 주택도시기금 출자(임대리츠)인 경우

사업유형 \ 심사등급	1등급	2등급	3등급
공공(LH 이외 지방공사 등 출자)·민간임대리츠등	0.103%	0.171%	0.283%
공공임대리츠(LH 출자)	0.066%		

○ 기타 필수요건

단위사업 선투입	(분양사업) 토지비의 10%와 총사업비의 2% 중 큰 금액 이상 선투입 * (시공순위 100위 이내) 토지비의 5%와 총사업비의 1% 중 큰 금액 이상 선투입('25.6월 한시) (임대사업) 총사업비의 5% 이상 선투입
시공사 요건	- 신용평가등급 BB+이상 [HUG 신용평가 체계 기준] - 시공순위 700위이내 또는 최근 5년간 주택건설실적 300세대이상 업체 * 시공자의 시공순위 요건 미적용('25.6월 한시)
건축연면적 요건 (사업규모)	(분양사업) 수도권·광역시 5천㎡이상, 기타 1만㎡이상 (임대사업) 지역에 관계없이 5천㎡이상
사업부지 선택	사업부지는 공사 또는 공사가 지정하는 부동산 신탁회사에 선택

□ 보증 실적

(단위 : 건, 억원)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
건수	261	198	224	271	232	217
금액	54,701	42,900	38,328	25,189	21,276	32,705

* 임대리츠 포함

Ⅱ-6

전세사기 피해지원

1. 전세사기 대책 323
2. 전세사기피해지원위원회 329
3. 전세피해지원센터 331
4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에
관한 특별법 334

1. 전세사기 대책

1-1. 추진 배경 및 피해현황

☐ 배 경

- 매매·전셋가 급등으로 인한 빌라 수요증가, 보증제도를 악용한 조직적 공모 등으로 전세사기 위험계약 다수 체결, 위험계약의 만기가 도래함에 따라 전세사기 피해 현실화, 집단피해 발생

【주요 전세사기 유형】

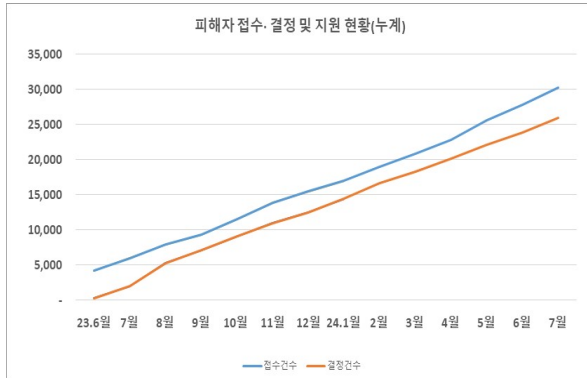
- ❶ (동시진행) 신축빌라 등에 대하여 건축주, 공인중개사·분양대행사 등 브로커, 매수인 등 공모, 시세 부풀려 계약체결 후 반환능력이 없는 임대인에게 주택 매도 후 잠적
- ❷ (무자본 갭투자) 임대인이 공인중개사 등을 모집책으로 하여, 매매가격보다 높은 보증금액으로 전세계약이 체결된 빌라, 오피스텔 등을 대량으로 자본 없이 매입
- ❸ (기망행위를 통한 권리관계 은닉) 많은 채무로 보증금 반환 능력이 없거나, 저당권·압류·경매 등 우선순위 권리가 있음에도 이를 숨기고 계약 체결 후 보증금 편취
- ❹ (무권자의 임대차계약 체결) 소유권자가 아닌 자, 신탁등기 등 해당 주택에 대한 임대차계약 권한이 없는 임대인이 임차인을 속이고 전세계약 체결 후 보증금 편취

- 서민 임차인을 전세피해로부터 보호하기 위해 예방·지원·처벌 전 과정에 걸친 종합적인 대책을 지속 마련('22.9.1, '23.2.2, '23.4.27 등)하고, 여·야 합의를 통해 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정('23.5)

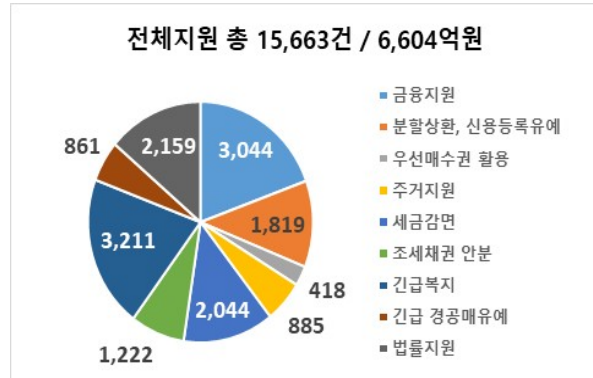
☐ 피해자 결정 및 지원 현황('24.8.22 기준 누계)

- 위원회 발족('23.6월) 이후 현재까지 위원회에서 최종 의결한 전세사기 피해자등 가결 건은 총 20,949건이며, 긴급한 경·공매의 유예 협조요청 가결 건은 총 869건
- 결정된 피해자등에게는 주거, 금융, 법적 절차 지원 등 총 15,663건, 총 6,604억원을 실시하였음

전세사기피해자 접수 및 결정 현황(누계)



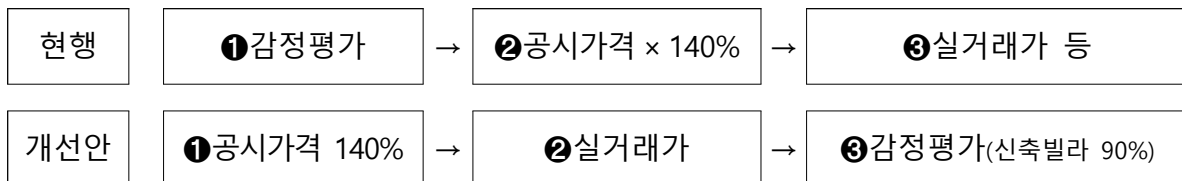
전세사기 피해자 지원 현황(누계)



1-2. 그간의 추진대책

□ 피해예방

- 보증가입 대상 전세가율을 100%에서 90%로 하향
 - 신축빌라 등 시세 파악이 어려운 주택에 대해 적정 시세가 반영될 수 있도록 집값 산정체계 개선



- 안심전세업을 통해 시세, 악성임대인 여부, 임대인 세금체납 정보 등 제공
- 계약 전 임대인이 체납사실, 전순위 권리관계 제시 의무화
 - 임차인의 정보 요청 권한 및 임대인의 제공 의무를 공인중개사 설명의무 대상에 포함, 임대차 표준계약서 및 범용계약서에 반영
- 계약 후, 임차개시일 전까지 임대인이 임차인이 임대인 동의 없이 미납 세금을 확인할 수 있도록 개선

□ 피해자 지원

- 법률 상담, 긴급 금융서비스, 긴급거처 안내 등을 원스톱으로 제공할 수 있는 전세피해지원센터 설치·운영
- 피해가 집중적으로 발생하였거나 전세피해지원센터에 접근이 어려운 지역 등에 대해서는 '찾아가는 전세피해 상담소' 운영을 통해 상담 제공
- 전세피해를 입은 임차인 대상으로 주택도시기금을 활용하여 저리의 전세자금 대출, 대환대출, 구입자금 대출 등 금융 지원
- 기존 전세대출 상환부담 완화 및 신용회복을 위한 분할상환 등 지원
- 전세피해자에게 임대주택 공실 등을 활용한 긴급거처 지원, 불가피하게 전셋집을 낙찰받은 경우 청약 시 무주택 자격 완화
- 전세사기 피해자 주거안정을 위해 우선매수권, 경·공매 유예, 조세채권 안분 등 특례를 제공하는 특별법 제정
- 공공주택사업자가 피해자의 우선매수권을 양도받아 피해주택을 매입하고, 피해자에게 저렴한 임대료의 공공임대주택으로 제공하여 주거안정 지원
- 피해자들의 전세사기 관련 민·형사 소송, 집행권원 확보를 위한 법적조치, 상속재산관리인 선임 절차 수행 시 부담 완화를 위한 법률조치 지원

□ 단속·처벌

- 국토부, 검찰, 경찰 등 합동 전세사기 특별 단속을 실시하고, 분기별 자료제공 등 상시 공조체계 구축
- 단기간 내 주택 다량·집중 매집, 확정일자 당일 매도 등 전세사기 의심 사례에 대한 기획조사 실시
- 전세사기 가담 의심 공인중개사·감정평가사 조사, 자격취소 요건 확대

1-3. 전세사기 특별법('23.6 시행)에 따른 피해자 지원

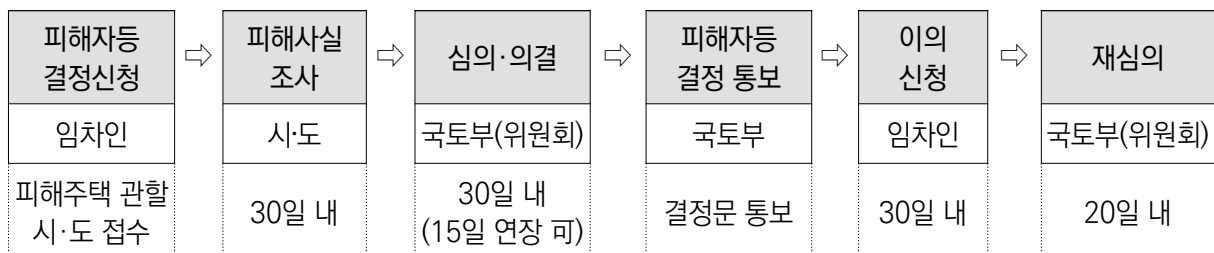
☐ 지원대상

- ❶ 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마치고 확정일자를 갖춘 경우
- ❷ 임대차보증금 5억원 이하(전세사기피해지원위원회가 2억원 범위에서 상향 조정 가능)
- ❸ 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시, 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여, 2인 이상의 임차인에게 임대차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것
- ❹ 임대인등에 대한 수사 개시, 기망, 동시진행, 과도한 무자본갭투기 등 임대인이 보증금을 반환하지 아니할 의도가 있었다고 의심할만한 상당한 이유가 있을 것

☐ 결정절차

- 시·도는 신청접수·기초조사 등 역할 수행, 국토부 추가조사 이후 전세사기피해지원위원회 심의·의결을 거쳐 결정

【전세사기피해자 결정 절차도】



☐ 결정현황

- 전세사기피해자등 결정 20,949건, 긴급 경·공매 유예 869건('24.8.28 기준 누계)

【전세사기피해자 결정 신청 위원회 처리현황】

구분	위원회 처리건수				
		가결	부결 (요건미충족)	적용제외	이의신청 기각
전세사기피해자등 결정	27,021	20,949	3,031	2,119	922
긴급한 경·공매 유예	909	869	40	-	-

□ 세부 지원 현황

- (경·공매 절차 특례) 임차주택 낙찰 등 경·공매 절차 특례 부여
 - (경·공매 유예) 임차인 또는 국토부가 법원에 유예를 신청할 수 있는 근거를 마련하여 지원방안의 이행력 제고
 - (우선매수권 부여) 피해 임차인이 거주 중인 주택이 경·공매될 경우 최고 낙찰가액으로 우선 매수할 수 있는 권리 부여
 - (조세채권 안분) 임대인의 전체 세금 체납액을 개별 주택 별로 안분하여, 경·공매 신청을 가능하게 하고, 임차인 몫의 배당도 증가
 - (경·공매 대행 지원) 배당·낙찰 등 경·공매 전 과정에 대해 공공이 법률 전문가와 연계(수수료 100% 지원), 원스톱 맞춤형 서비스 제공
- (매입임대) LH 등 공공주택사업자가 피해자로부터 우선매수권을 양도 받아 해당 주택을 경·공매로 매입 후 공공임대로 공급
 - 특별법 개정('24.8)에 따라 공공임대 우선공급을 받을 경우 경매 과정에서 발생한 차익을 보증금으로 활용하여 임대료 차감, 퇴거 시 잔액 지급
 - 공공임대주택을 우선 공급받지 못하는 경우 대체 공공임대주택 제공
- (금융·세제 지원) 거주주택 경락, 새로운 전셋집 이사 시 혜택이 강화된 정책대출 지원, 세제 감면혜택도 부여
 - (구입자금 대출) 주택도시보증기금 내 구입자금 대출 시 최우대요건 적용, 보금자리론은 금리 인하, 개선된 상환조건 등으로 제공

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	보금자리론 금리 등 우대
소득/한도	7천만원 이하 / 4.69억원 이하	제한없음 / 주택 가격 9억원 이하
대출한도	4억원	4억원
금리	소득별 1.85~2.70%	2.95~3.35%
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	최대 3년	최대 3년

- (전세자금 대출) 기존 피해주택에 계속 거주 중인 피해자의 이자부담 완화, 새로운 주택 이전 시 혜택이 강화된 전세대출 제공
- (최우선변제금 무이자 전세대출) '경·공매 시점'의 최우선변제금까지 무이자, 초과구간은 초저리(1.2~3.0%)로 전세대출 지원

요건	저리 대환	저리 신규	최우선변제금 신규
소득	1.3억원 이하	1.3억원 이하	제한없음
보증금/한도	5억원 / 4억원	3억원 / 2.4억원	3억원 / 2.4억원
금리	소득별 1.2~2.7%	소득별 1.2~2.7%	소득별 1.2~3.0%*
대출기간	6개월(경매종료까지 연장)	2년 4회 연장(최장 10년)	2년 4회 연장(최장 10년)

* 최우선변제금 상당금액에 대해서는 무이자(초과 금액에 대해 소득별 금리 적용)

- (신용회복 지원) 경·공매 종료 후 미상환 전세대출을 최장 20년간 무이자 분할 상환, 상환의무 준수를 전제로 20년 간 연체정보 등록 유예*

* 연체정보 미등록 시 전세대출·주택담보대출 등 추가 대출도 가능

- (세제 지원) 피해주택 낙찰 시 취득세 면제(200만원 한도), 임차권등기 시 등록면허세 면제, 3년간 재산세 감면(전용 60㎡이하 50%, 60㎡초과 25%)

○ (생계 지원) 조속한 일상회복을 위한 생계비, 신용대출 등 지원

- (긴급복지 지원) 전세사기 피해자도 위기상황으로 인정하여 「긴급복지 지원법령」에서 정하는 바에 따라 생계비·의료비·주거비·교육비 등 지원*

* (대상) 기준중위소득 75%, 재산 3.1억원(대도시 기준), 금융재산 6백만원 이하

【긴급복지지원 지원 현황(4인가구 기준, '24년)】

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	183만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)

- (신용대출) 3% 금리 지원*(최대 1,200만원, 미소금융 취약계층 자립자금 대출)

* (요건) 1)개인신용평점 하위 100 분의 20 이하에 해당하는 자, 2)차상위계층 및 기초수급자, 3)근로장려금 신청자격 요건 해당자 中 1

2. 전세사기피해지원위원회

□ 위원회 개요

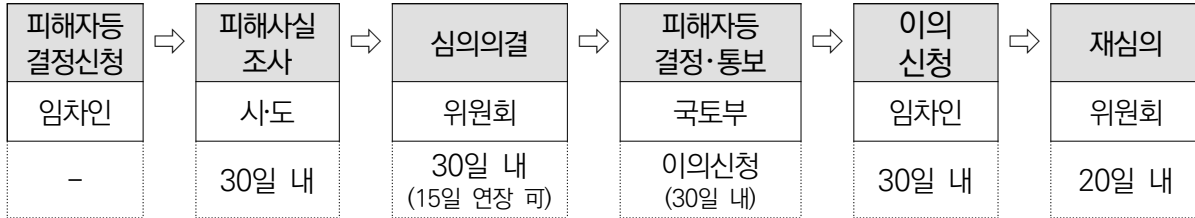
- (목적) 전세사기피해자등 결정에 관한 심의 및 재심의, 긴급한 경·공매 유예·정지 등의 협조 요청, 전세사기의 유형·피해규모 등에 관한 실태 조사, 기타 전세사기 피해지원 정책 등의 심의·의결
- (근거) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제6조
- (구성) 위원장 1명을 포함하여 30명으로 구성(위원장 1, 위촉직 24, 당연직 5), 위촉직 위원의 임기는 2년이며, 1년 범위 내에서 연임 가능

【위촉직 위원 25인 분야별 배분】

총원	법조계 8명			업계 전문가 7명			학계 7명		주거복지·소비자보호 3명
	前 판사	前 검사	변호사	법무사	중개·감평	세무·회계	주택 임대차 및 시장전문	법학	
25	3	3	3	3	2	2	3	3	3

- (위원장) 최완주 변호사(前 서울고등법원장) / (분과위원장) 박경호 변호사(前 판사), 강지식 변호사(前 검사)
- (운영) 전체위원회와 3개의 분과위원회로 구성
 - (전체위) 월 2회 개최(서면 포함), 전세사기피해자 최종결정 등
 - (분과위) 신속한 심의를 위해 매주 수요일 순환 개최 원칙이며, 경·공매 유예 신청건 심의·의결 및 필요 시 전세사기피해자 결정 사전심의 담당
 - (개최현황) '23.6월 최초 구성 이후 '24.9월말까지 총 44회의 전체위원회와 65회의 분과위원회 회의를 개최하여 피해자결정 안건 등 심의·의결
- (사무국) 국토부 내 「전세사기피해지원단」을 설치하여 위원회 및 분과위원회 운영지원, 안건 검토서 작성 등 관련 업무 전반 처리

□ 위원회 운영



- (회의방식) 위원 과반수 출석에 따른 출석회의가 원칙이나, 심의 안건이 경미하거나 긴급한 사유 등*이 있는 경우 서면의결 가능

* 천재지변 등 부득이한 사유로 출석이 불가한 경우, 위원장이 필요하다고 인정하는 경우

- (의결방식) 과반수 출석 및 출석위원의 과반수 찬성으로 가결

- 서면의결 시 과반수의 의견서 제출과 과반수 찬성으로 가결

- (회의진행) 피해사례 조사결과 보고(지자체 조사담당자) 및 안전검토 보고(국토부) 후, 위원간 자유토론 및 의결(회의는 비공개)

□ 위원회 운영체계

- (전체위원회) 전세사기피해자등 결정에 관한 분과위 사전 심의 내용 및 전세사기피해지원 정책 등에 대하여 심의 후 최종의결

- (분과위원회) 신속한 심의를 위해 총 3개 분과위를 구성하여 운영

- ❶ (전세사기피해자등 결정) 분과위 심의 → 전체위 상정 및 최종의결

❷ (경·공매유예등 협조요청) 분과위 심의 후 최종의결 가능

❸ (위원회 위임사항) 분과위 심의 후 최종의결 가능

☞ ❷, ❸은 분과위원회의 의결을 전체위원회의 의결로 간주

- (이의신청 재심의) '피해자등 결정' 이의신청에 대해서는 최초에 심의한 분과위 외 나머지 분과위에서 재심의한 후 전체회의서 최종의결

* (예시) 1분과위 심의안건에 대한 이의신청건 → 이의신청일 차주 분과위서 재심의 원칙
(최초심의 분과위와 차주 개회 분과위가 같을 시 분과위별 개최일정 조정 가능)

3. 전세피해지원센터

3-1. 개 요

- (배경) 전세사기 피해 방지방안('22.9.1)의 후속조치로 피해 임차인을 대상으로 신속한 피해지원을 위한 전담기구 설치 필요성이 제기됨에 따라, 법률상담, 금융·주거지원을 원스톱으로 제공할 수 있는 센터 설치·운영
- (근거) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제11조
- (운영자) 주택도시보증공사, 지방자치단체

3-2. 운영현황

- (현황) 서울 강서(HUG) 외에 인천·경기·부산·대전·대구(지자체) 등 6개소
- (주요기능) 피해자 지원 프로그램의 운영 및 총괄, 전세피해확인서 심사 및 발급, 피해자 법률·주거·금융지원 및 기초상담 수행 등

【전세피해지원센터 운영 현황('24.9.25 기준)】

센터 (개소일, 영업일)	이용자 (방문·전화)	세부 지원 프로그램 이용현황						총 이용건수
		법률 상담	법무지원단 pool추천	긴급주거 지원상담	긴급금융 지원상담	피해접수	심리 상담	
서울 (‘22.9.28, 494)	16,032	16,032	843	468	1,038	14,801	29	33,211
인천 (‘23.1.31, 409)	3,461	2,950	144	556	1,226	3,461	–	8,337
경기 (‘23.3.31, 367)	4,947	6,553	0	317	1,537	4,947	–	13,354
부산 (‘23.4.3, 366)	3,085	2,784	0	334	656	2,688	–	6,462
대전 (‘23.11.20, 210)	4,572	1,131	0	0	551	3,332		5,014
대구 (‘24.9.2, 15)	92	86	10	22	28	45		191
합계	32,189	29,536	997	1,697	5,036	29,274	29	66,569

3-3. 지원사항

☐ 지원 대상

- 보증금 미반환, 경·공매 낙찰, 비정상 계약 등 유형별 전세피해가 확인되고, 귀책사유가 없는 임차인

피해유형	내 용
①보증금 미반환	▶ 임대차계약 종료 후 1개월이 지났음에도 전세금을 돌려받지 못한 자로 임차권설정등기를 경료한 자
②경·공매낙찰	▶ 임차물건 경·공매 낙찰로 인해 임차권이 소멸되었으나 전세금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 자 ※ 임차권이 말소기준 권리보다 선순위인 경우 피해자로 인정 불가
③비정상계약	▶ 임대인 및 공인중개사의 기망행위에 따라 비정상계약(허위, 신탁사 동의없는 계약 등)을 체결한 임차인으로 계약해제를 요구하였으나 임대인이 이에 불응, 전세금을 돌려받지 못한 자
④기타	▶ 기타 전세피해로 인정가능한 경우

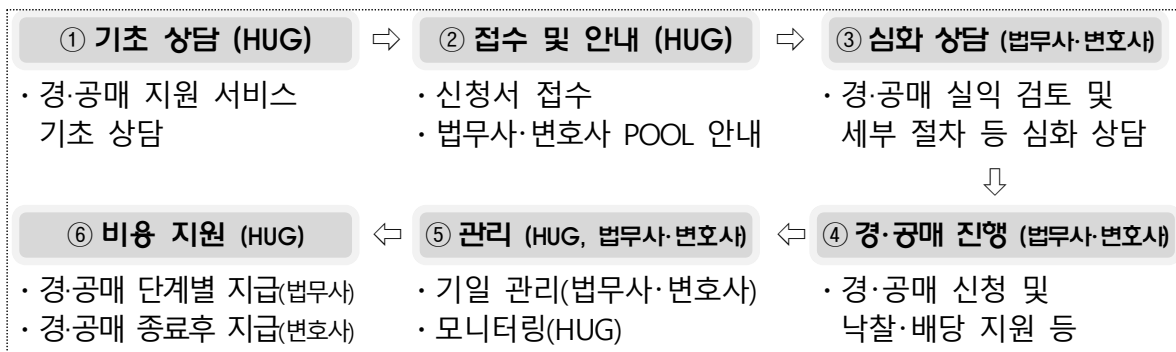
※ 전세보증금반환보증 또는 임대보증금보증(전부보증) 가입에 따른 보증이행예정자 제외

☐ 지원 내용

- (전세피해지원센터) 전세피해 관련 상담 및 피해확인서 발급 등을 통해 지원 프로그램 연계
- (법률지원) 법률전문가 무료 상담, 법적조치 희망 시 전문가 연계 소송 대리 지원, 상속재산관리인 선임 및 집행권원 확보비용 지원
- (주거지원) 주거이전 필요 시, LH 보유 공공임대주택 입주 연계(시세의 30% 이하 임대료로 최장 2년간 거주 지원)
- (금융지원) 신규 임차자금의 저리·무이자 대출, 기존 임차자금의 대환 대출 연계를 통한 주거비 완화 지원
- (심리상담) 심리상담 및 치료가 필요한 전세사기피해자(피해주택 동거인 포함)에게 심리상담(유선·방문) 및 병원치료비(진료·약제비) 지원

- (경·공매지원센터) 특별법 제26조에 따라 경·공매 비용, 제반절차 지원 및 전세피해지원센터 운영 등 업무 수행을 위해 설치·운영(HUG)
- (경·공매 지원) 전세사기피해자에 대한 법률전문가 매칭(법무사 152명 및 변호사 100명 등 POOL 구성) 및 경·공매 대행 서비스를 제공하고 보수 지원

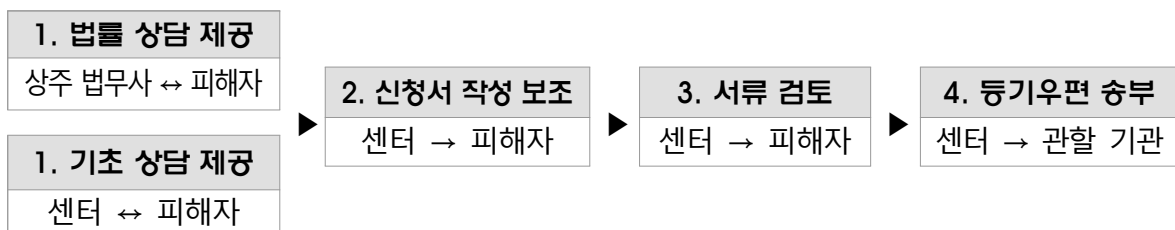
【경·공매 대행 서비스 업무 프로세스】



※ 대면(경·공매지원센터, 전세피해지원센터 등) 및 비대면(안심전세포털) 신청 모두 가능

- (원스톱 서비스) 특별법 상 경·공매 관련 지원 프로그램 등의 분산된 접수 창구를 일원화하고 신청 대행을 지원하여 피해자 편의 제고

【경·공매 원스톱 서비스 업무 프로세스】



- (수사협조) 유관기관(경찰청 등)과 수사 협조 체계를 구축하여 자료제출 및 전세사기 의심 채무자 형사조치 등 수사업무 지원
- (기획·홍보) 신규 지원업무 발굴 및 관련 예산 관리, 피해지원 매뉴얼 제작, 유관기관 피해지원 업무 컨설팅, 정책 홍보자료 제작·배포 등
- (금융상담 특화지점) KB국민은행과의 협조를 통해 전세피해 구제 및 예방 프로그램 운영을 지원하기 위해 전국 6개 지역에 14개* 특화지점 운영

* (서울) 강서구 2개소, (인천) 부평구 3개소, (경기) 수원시 팔달구 3개소,
 (대전) 중구 2개소, (부산) 연제구 2개소, (대구) 중구·달서구 각 1개소

4. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법

4-1. 추진 배경 및 근거

☐ 배 경

- 범정부 특별단속, 종합대책 등을 통해 전세사기를 구조적으로 예방하고, 피해자를 지원하기 위한 방안 마련
 - 다만, 과거 체결된 전세사기 계약 만료 도래로 당분간 피해 지속 우려
- 절박한 상황에 처한 전세사기 피해자의 실질적 주거안정을 위해 범정부 차원의 종합적 지원방안을 담은 특별법 제정
 - 특별법 운영 과정에서 LH의 매입조건, 임대료 부담 등 미비점이 드러남에 따라 피해자들의 주거안정을 보다 강화하기 위해 특별법 개정 추진

☐ 추진경과

- '23.04.27. : 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안」 발표
- '23.05.25. : 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법(약칭 : 전세사기피해자법)」 국회 본회의 통과
- '23.06.01. : 「전세사기피해자법」 공포 및 시행
- '23.10.05. : 「전세사기 피해자 지원 보완방안」 발표
- '24.05.27. : 「전세사기 피해자 주거안정 지원 강화방안」 발표
- '24.08.28. : 「전세사기피해자법」 일부개정법률안 국회 본회의 통과
- '24.09.10. : 「전세사기피해자법」 일부개정법률안 공포 및 시행

* 피해주택 공공매입을 통한 공공임대주택 및 임대료 제공 관련 사항은 '24.11.11 시행 예정

4-2. 전세사기 특별법 주요 개정사항

☐ 전세사기 피해자 요건 완화 및 명확화 * 제2조 및 제3조

- 입주 전 사기(이중계약) 피해자 추가(제2조)
- 전세권이 설정된 경우도 포함하고, 임차보증금 한도를 상향(3→5억원 이하, 전세사기피해지원위원회에서 2억원 내 상향 조정 가능)
- 다수 요건은 2인 이상으로 명확화(제3조)

☐ 전세사기 피해의 실태조사 추진 근거 마련 * 제4조의2 신설

- 임차인 보호대책의 수립·시행을 위해 국토교통부장관이 6개월마다 전세사기의 유형·피해규모에 관한 실태조사 실시 후 소관 상임위에 보고

☐ 피해지원의 신청기간 및 결정의 취소·철회 근거 마련 * 제14조의2 신설 등

- 기존 지원절차의 효율화를 위해 피해자 결정 이후 지원방안의 신청 가능기간을 명확하게 규정(최장 3년*)하고(제14조의2),

* 다만, 경·공매 절차 진행 등 부득이한 사유로 그 기간 내에 신청할 수 없는 경우 경·공매 절차가 완료된 날로부터 1년 이내로 함

- 배당액, 경매차익과 임대료 지원액 등을 통해 임차보증금 전액을 회수한 경우 피해자 결정을 취소·철회할 수 있도록 함(제15조의2) (11.11 시행)

☐ 경·공매 유예 및 지원서비스 확대 * 제17조부터 제19조 및 제26조

- 임대인의 회생·파산에 따른 경매에도 경·공매 유예 및 경·공매 대행 서비스를 제공(제17조 제1항, 제26조)
- 매각기일이 위원회 개최일 이전에 있어 경·공매 유예 협조 의결이 어려운 긴급한 경우에는 국토부장관이 협조를 요청(제17조 제2항 등)

☐ 피해주택 공공매입 및 임대료 지원 * 제25조 개정, 제25조의2 신설(11.11 시행)

- 공공주택사업자(LH 등)가 경·공매 등으로 피해주택을 낙찰받아 피해자에게 임대료 부담 없이 공공임대로 우선 제공(10+10년)
- 정상 매입가보다 낮은 낙찰가로 매입한 차액(LH감정가-낙찰가)을 임대료로 활용하고, 퇴거 시에는 임대료 활용 후 남은 차익을 지급
- * 차액 부족 시 재정으로 지원하고, 임대료 지원액을 차감 후 남은 지원액은 압류 금지
- 이주 시 ①공공임대주택(또는 민간임대주택) 우선공급 + 임대료 지원, ②경매에서 발생한 차액(그간의 임대료 지원액 차감) 지급 중 선택
- 피해주택 낙찰을 통한 임대주택 공급을 받지 못한 피해자 등도 대체 임대주택을 우선 공급받을 수 있도록 함(제25조의2)

☐ 매입 대상이 되는 피해주택 범위 확대 * 제25조의3 신설 등(11.11 시행)

- ①신탁사기 피해주택(제25조의3), ②안전에 문제가 없는 위반건축물*(제25조의6), ③선순위 임차인 피해주택(제25조의7) 등도 매입할 수 있도록 하는 등 피해주택 매입의 사각지대 해소
- * 매입 전 지자체 사전심의를 거쳐 위반사항을 해소하고 매입(이행강제금 부과 등 면제)

☐ 피해자 대상 금융지원 확대 * 제27조제3항, 같은조제4항 신설

- 전세 관련 대출의 연체정보가 기 등록된 자에 대해서도 추후 피해자 결정 시 연체정보를 삭제할 수 있도록 하고(제3항),
- 보금자리론(HF) 지원대상에 주거용 오피스텔을 추가(제4항 신설)

☐ 피해주택에 대한 안전관리 및 감독 근거 신설 * 제28조의2 신설

- 지자체장의 피해주택에 대한 안전관리·감독 업무 수행근거 마련 및 안전 확보 등이 시급한 경우 공공위탁관리 등 조치 근거 신설

2024년
주택업무편람

III

주요통계

1. 주택보급률 관련	339	10. 주택청약 관련 입주자저축 현황	396
2. 주거실태조사	342	11. 공공택지 확보 및 공급 관련	398
3. 2023 인구주택총조사 관련	344	12. 주거환경개선사업 현황	400
4. 주택가격 동향	348	13. 재개발사업 현황	402
5. 주택건설 관련	349	14. 재건축사업 현황	405
6. 임대주택 관련	376	15. 공동주택 관련	408
7. 미분양 관련	382	16. 주택사업자 등록 관련	411
8. 주택도시기금 관련	384	17. 주택도시보증공사 관련	412
9. 국민주택채권 발행 현황	395	18. 외국인 주택 소유현황 통계	414

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
'21	102.2	21,917	21,448	96.8	10,184	10,521	94.2	3,068	4,047
'22	102.1	22,237	21,774	96.6	10,358	10,719	93.7	3,840	4,252

* 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	2021	2022
전국	100.5	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3	104.2	104.8	103.6	102.2	102.1
서울	94.4	94.7	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3	96.3	95.9	96.0	94.9	94.2	93.7
부산	99.7	100.1	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3	103.1	103.6	104.5	103.9	102.2	102.6
대구	101.5	101.3	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3	104.3	104.0	103.3	102.0	100.7	101.4
인천	99.8	101.8	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9	100.4	101.2	100.2	98.9	97.5	97.9
광주	101.8	102.4	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5	105.3	106.6	107.0	106.8	104.5	105.2
대전	101.0	102.6	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7	101.2	101.6	101.4	98.3	97.0	97.2
울산	105.1	105.3	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3	109.3	110.3	111.5	110.2	108.6	108.4
세종	-	-	-	-	-	123.1	108.4	111.5	110.0	111.4	107.3	107.5	105.6
경기	97.3	97.6	98.3	98.1	98.3	98.7	99.1	99.5	101.0	101.5	100.3	98.6	98.6
강원	108.1	107.4	106.8	106.3	106.0	106.7	106.4	107.7	109.6	112.8	110.6	110.0	110.0
충북	107.5	108.0	107.9	108.8	109.5	111.2	110.7	111.4	113.8	114.5	112.8	111.7	111.6
충남	104.6	105.1	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2	110.5	112.7	113.3	111.5	109.9	110.3
전북	106.7	107.2	107.1	106.9	107.5	107.5	107.3	107.7	109.4	110.5	110.4	108.9	109.2
전남	107.6	107.7	107.8	108.5	109.6	110.4	110.7	111.3	112.5	113.6	112.6	111.7	112.4
경북	108.9	109.5	109.6	110.2	111.2	112.5	113.0	114.7	116.1	117.3	115.4	113.7	113.2
경남	104.4	104.4	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7	108.6	110.1	112.1	111.8	110.0	109.3
제주	96.2	95.6	96.4	98.4	98.7	100.7	103.1	105.2	107.0	109.2	107.0	105.0	104.3

* 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
'21	51,738	21,917	423.6	26,082	10,184	390.5	9,472	3,812	402.4
'22	51,692	22,237	430.2	26,124	10,358	396.5	9,417	3,840	407.7

* 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
'21	51,738	18,812	363.6	26,082	8,730	334.7	9,472	3,068	323.9
'22	51,692	19,156	370.6	26,124	8,925	341.6	9,417	3,111	330.4

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
'21	100.0	57.3	39.0				3.7
'22	100.0	57.5	38.8				3.7

* '20년 주거실태조사 점유형태는 '20년 인구주택총조사와의 유사통계 중복성을 고려하여 미발표

* 점유형태는 주거실태조사 표본조사 결과를 전수화하기 위한 가중치 변수 중 하나로 정확한 모집단 정보 생산을 위해 인구주택총조사(표본조사) 자료를 활용하고 있으나, 인구주택총조사 점유형태가 5년 단위로만 생산되어, 매년 자가점유 비율 외 비율을 정확히 추정하기 곤란한 한계가 있어, '21년 조사부터는 자가, 임차, 무상 비율로만 공표

☐ 자가보유율 / 자가점유율

(단위 : %)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
자가보유율	61.0	60.9	60.3	58.4	58.0	59.9	61.1	61.1	61.2	60.6	60.6	61.3
자가점유율	55.6	56.4	54.3	53.8	53.6	56.8	57.7	57.7	58.0	57.9	57.3	57.5

2-2. 주거수준

☐ 최저주거기준 미달가구 비율

(단위 : %)

'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
16.6	12.7	10.6	7.2	5.4	5.4	5.9	5.7	5.3	4.6	4.5	3.9

☐ 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율

(단위 : %)

'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
4.0	3.3	4.0	1.7	2.8	3.1	2.3	1.9	1.3	1.6	1.1	1.2

☐ 가구당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : m²)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
전 국	67.3	69.3	68.7	78.1	71.4	70.1	65.4	66.2	68.1	68.9	68.2	67.9
수도권	67.0	68.9	66.6	79.0	70.9	68.4	62.4	62.5	65.0	66.3	66.3	65.4
광역시 등	64.5	68.9	70.4	80.8	74.5	70.3	67.8	68.1	69.8	70.4	68.2	68.7
도지역	69.5	70.1	70.8	75.1	70.2	72.7	68.4	70.5	71.6	72.0	71.4	71.2

☐ 1인당 주거 면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : m²)

구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
전 국	26.2	27.8	28.5	31.7	33.5	33.2	31.2	31.7	32.9	33.9	33.9	34.8
지역	수도권	24.4	25.7	25.9	29.4	31.3	30.7	28.3	28.5	29.9	31.2	31.4
	광역시 등	24.0	27.3	28.3	32.6	34.5	33.2	32.0	32.5	33.3	34.7	33.9
	도지역	30.0	31.2	32.4	34.6	36.2	37.1	35.1	36.1	37.3	37.7	37.8
소득 계층	저소득층	30.6	33.5	33.9	39.0	40.0	39.8	37.1	37.6	38.8	39.5	39.0
	중소득층	22.2	23.6	24.7	26.3	29.8	28.4	27.0	27.8	29.6	30.3	30.9
	고소득층	24.3	25.4	27.0	27.6	30.1	28.8	27.6	27.8	28.9	29.7	29.6

2-3. 주거비 부담

☐ 생애최초 주택마련 소요연수

(단위 : 年)

'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'23
8.1	8.3	8.5	9.3	6.9	6.7	6.8	7.1	6.9	7.7	7.7	7.4

☐ PIR / RIR

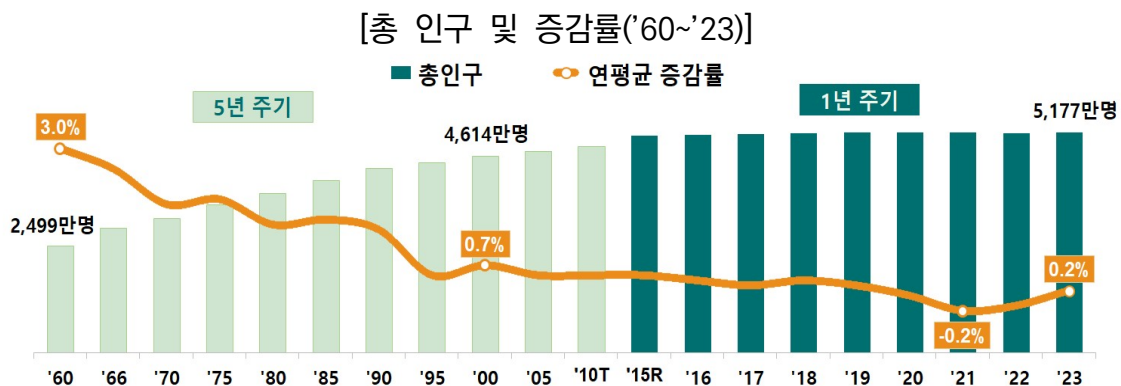
구 분	'06	'08	'10	'12	'14	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
PIR	4.2	4.3	4.2	4.4	4.7	5.6	5.6	5.5	5.4	5.5	6.7	6.3
RIR	18.3	17.5	19.2	19.1	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	16.6	15.7	16.0

3. 2023 인구주택총조사 관련(통계청, '24.7.29 보도자료 인용)

3-1. 2023년 인구주택총조사 주요내용 요약

□ (인구) 총 인구(외국인 포함)는 **5,177만명**으로 '22년(5,169만) 대비 **8만명(0.2%)** 증가

- (내·외국) 내국인은 **4,984만명**(96.3%)으로 '22년 대비 10만명(-0.2%) 감소, 외국인은 **194만명**(3.7%)으로 '22년 대비 18만명(10.4%) 증가



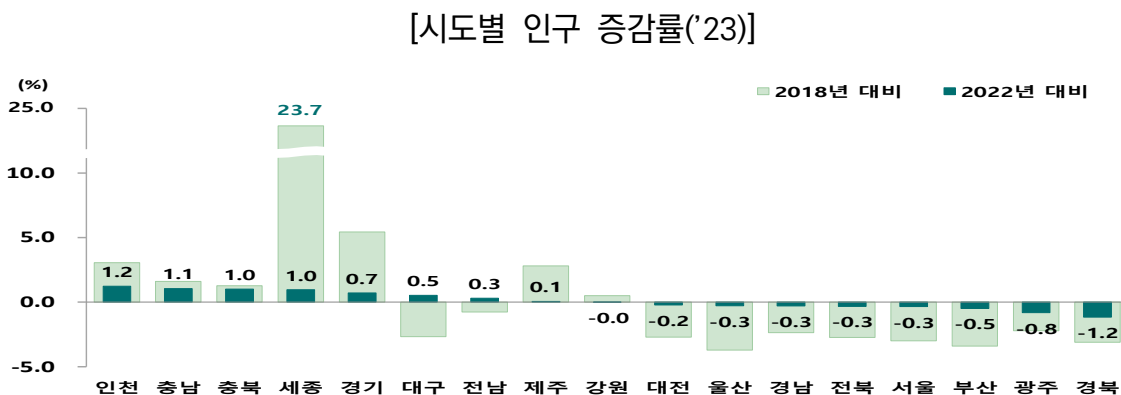
- (지역별) 수도권 인구가 전체의 50.7%(2,623만) 차지, 중부권 14.0%(724만), 호남권 11.0%(568만), 영남권 24.4%(1,263만)

* 수도권 인구 비중 : '20년 50.2% → '21년 50.4% → '22년 50.5% → '23년 50.7%

- (시도별) 경기도 인구가 전체 인구의 **26.7%**(1,382만) 차지, 서울 **18.1%**(939만), 부산 **6.3%**(328만), 경남 **6.3%**(327만) 順

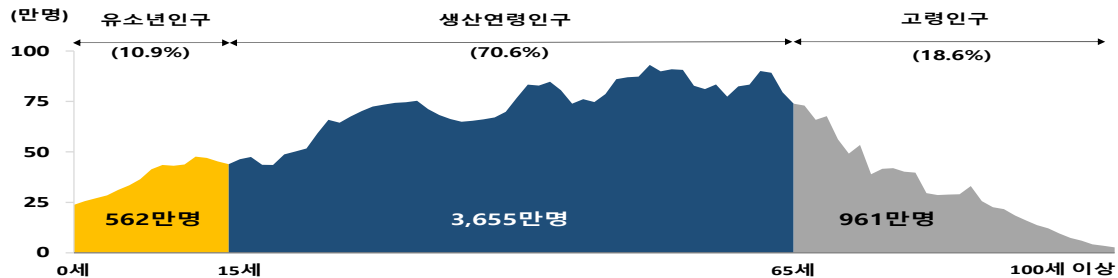
* 서울 인구 비중 : '20년 18.5% → '21년 18.3% → '22년 18.2% → '23년 18.1%

- (증감별) '22년 대비 인구증가율은 인천(1.2%), 충남(1.1%), 인구감소율은 경북(Δ1.2%), 광주(Δ0.8%), 부산(Δ0.5%) 順



- (연령별) 0~14세 562만명으로 '22년 대비 4.1% 감소, 15~64세(생산연령)은 3,655만명으로 0.4% 감소, 65세 이상은 961만명으로 5.1% 증가

[연령별 인구('23)]



[지역별 연령별 인구('22~'23)]

(만명,%)	0~14세(유소년)				15~64세(생산연령)				65세 이상(고령)			
	'22년	'23년	증감	증감률	'22년	'23년	증감	증감률	'22년	'23년	증감	증감률
전 국	586	562	-24	-4.1	3,669	3,655	-14	-0.4	915	961	46	5.1
수도권	295	284	-11	-3.9	1,908	1,906	-3	-0.1	409	433	24	5.9
서울	89	84	-5	-5.3	689	683	-6	-0.9	164	172	8	4.6
지방	291	278	-13	-4.4	1,760	1,749	-11	-0.7	505	528	22	4.4

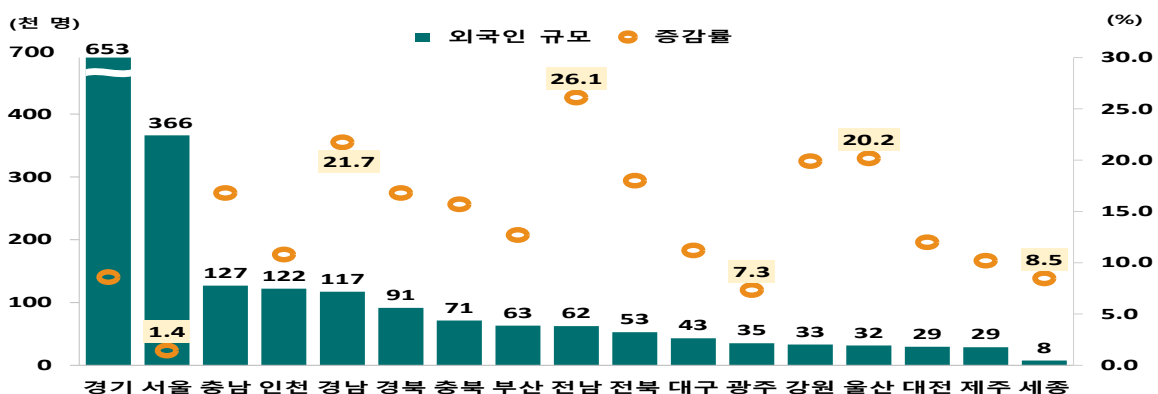
- (외국인) 전국 194만명(3.7%)으로 '22년 대비 10.4% 증가하였으며, 성별로는 남자가 109만명(56.5%), 여자가 84만명(43.5%)

- (국적별) 중국(한국계) 53만명(27.5%), 베트남 25만명(12.8%), 중국 22만명(11.4%), 태국 19만명(9.9%) 순

- '22년 대비 외국인이 많이 증가한 국적은 베트남, 태국, 중국 순

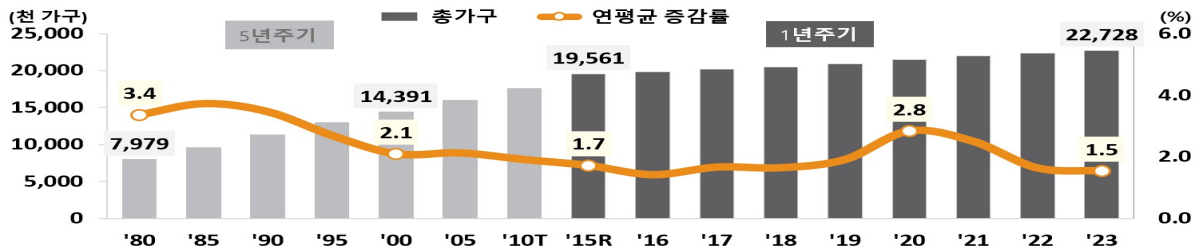
- (지역별) 전체 외국인 중 수도권에 114만명(58.9%)이 거주, 시도별로는 경기도(65만), 서울(37만), 충남(13만), 인천(12만) 순

[시도별 외국인 규모('23)]



- (가구) 총 가구는 **2,273만** 가구('22년 2,238만 가구, 35만 가구 ↑), 일반가구는
총가구의 **97.1%**(2,207만), 집단·외국인가구는 **2.9%**(66만)

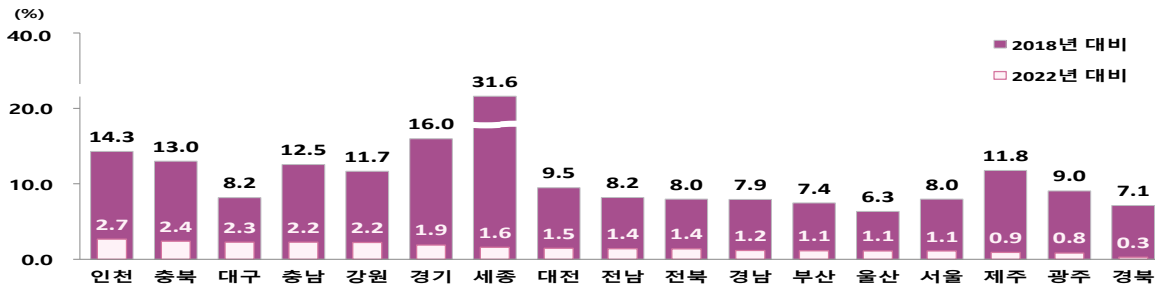
[총 가구 및 증감률('60~'23)]



- (지역별) 수도권에 전체 가구의 49.7%(1,130만) 거주, 중부권에 14.4%(326만), 호남권에 11.2%(254만), 영남권에 24.7%(563만) 거주

- (시도별) 경기도 25.2%(572만), 서울 18.9%(430만), 부산 6.5%(148만) 順

[시도별 가구 증감률('23)]



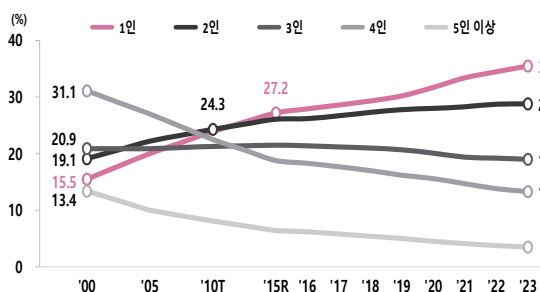
- (가구원수별) **1인가구**가 35.5%(783만)로 가장 많으며, **2인** 28.8%(635만), **3인** 19.0%(420만), **4인** 13.3%(293만), **5인 이상** 가구는 3.5%(78만)

* 평균가구원수(일반가구원/일반가구) : '10년 2.69명 → '15년 2.53명 → '23년 2.21명

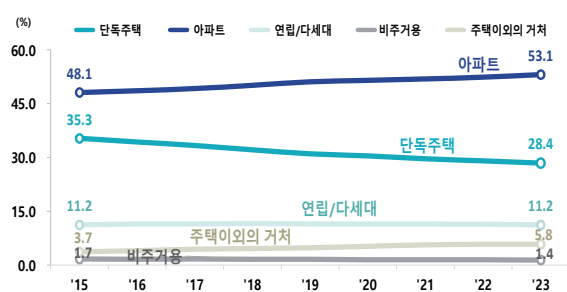
** 1인가구비율 : '20년 31.7% → '21년 33.4% → '22년 34.5% → '23년 35.5%

- (거처종류별) **아파트**에 거주하는 가구가 **1,172만** 가구(53.1%)로 가장 많고, 단독 **627만** 가구(28.4%), 연립·다세대 **247만** 가구(11.2%) 순

[가구원수별 가구 구성비('00~'23년)]

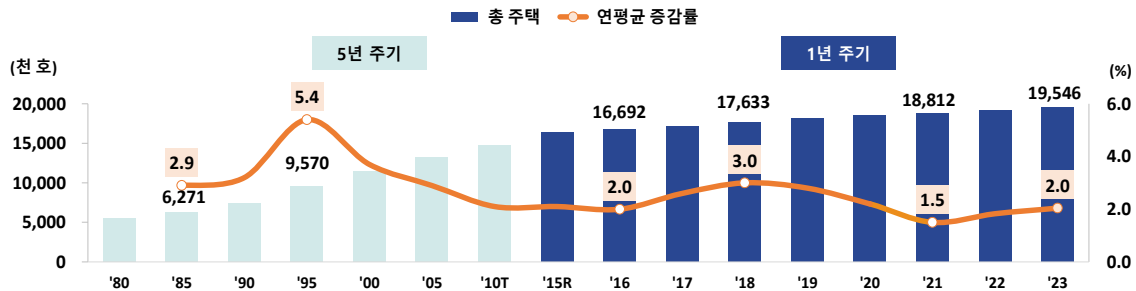


[거처종류별 가구 구성비('15~'23년)]



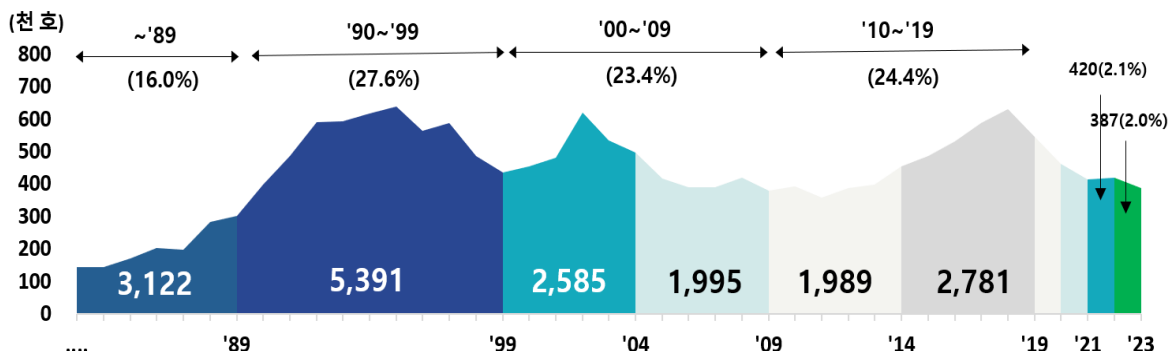
- (주택) 총 주택수(빈집 포함, 다가구는 거처구분 미반영)는 **1,955만호**로 '22년 대비(1,916만호) **39만호(2.0%)** 증가

[연도별 주택 및 증감률]



- (종류별) 아파트가 **64.6%**(1,263만호) 차지, 단독 13.5%(263만호), 연립·다세대 14.6%(284만호), 다가구 4.0%(78만호) 順
 - * 아파트 비율(전국,%) : '20년 62.9 → '21년 63.5 → '22년 64.0 → **'23년 64.6**
 - ** 아파트 비율(시도별,%) : 세종 87.1, 광주 81.5, 대전 75.6, 경기 71.6, 서울 59.8
- (지역별) 수도권 주택이 전체의 **46.8%**(915만호), 영남권 25.8%(504만호), 중부권 15.1%(294만호), 호남권 12.4%(242만호) 順
 - * 수도권 주택 비중 : '20년 46.1% → '21년 46.4% → '22년 46.6% → **'23년 46.8%**
- (전년대비 증감) '22년 대비 증감률이 높은 시·도는 대구(5.0%), 인천(4.0%), 충남(3.4%) 순이며, 낮은 시·도는 경북(-0.1%), 경남(0.7%), 대전(0.8%) 順
- (노후기간별) 노후기간이 **20년 이상** 된 주택은 1,050만호(53.7%), **30년 이상**은 505만호(25.8%)

[건축연도별 주택 규모]



- (빈집) 빈집*은 **154만호**('22년 145만호 대비 8.3만호 ↑)로 전체 주택의 **7.9%**, **30년 이상** 된 빈집은 62.3만호('22년 56.0만호 대비 6.3만호 ↑)
 - * 조사시점 사람이 살지 않는 집(미입주 포함, 폐가 제외)

4. 주택가격 동향

4-1. 매매

(괄호 안은 아파트, 단위 : %)

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
전 국	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)	-4.7 (-7.6)	-3.6 (-4.8)
수도권	-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)	-6.5 (-9.7)	-3.6 (-4.6)
서 울	-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)	-4.8 (-7.7)	-2.0 (-2.2)
강 북	-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)	-5.4 (-9.4)	-2.4 (-3.1)
강 남	-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)	-4.1 (-6.2)	-1.5 (-1.4)
지방광역시	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)	-5.8 (-8.1)	-5.7 (-7.0)
지방8도	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)	-1.1 (-3.0)	-2.1 (-3.4)

4-2. 전세

(괄호 안은 아파트, 단위 : %)

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
전 국	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)	-5.6 (-8.7)	-5.1 (-7.0)
수도권	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)	-8.0 (-12.0)	-5.8 (-7.5)
서 울	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)	-6.6 (-10.1)	-5.3 (-6.9)
강 북	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)	-6.2 (-10.2)	-4.7 (-6.3)
강 남	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)	-6.9 (-10.0)	-5.8 (-7.5)
지방광역시	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)	-6.6 (-9.0)	-7.2 (-9.2)
지방8도	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)	-0.9 (-2.0)	-2.7 (-4.2)

5. 주택건설 관련

5-1. 지역별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

지역별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02
계 획	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	500,000	500,000	500,000	500,000	550,000
실 적	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031	404,715	433,488	529,854	666,541
서 울	111,656	86,220	103,617	104,801	70,446	28,994	61,460	96,936	116,590	159,767
부 산	57,004	41,607	32,190	42,600	35,468	21,125	17,319	21,603	38,580	66,400
대 구	34,040	48,015	36,998	29,490	37,878	3,132	9,353	21,033	34,919	27,464
인 천	38,734	38,728	36,683	27,232	19,671	9,042	9,253	20,471	54,547	55,008
광 주	17,402	29,176	32,390	16,920	28,311	7,113	6,777	7,935	9,582	20,835
대 전	28,451	16,359	14,712	11,793	9,145	10,418	6,800	9,604	5,833	16,642
울 산	-	-	-	-	8,154	4,154	6,787	8,670	10,364	13,550
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	182,031	146,458	127,811	139,894	139,253	110,633	166,741	123,578	133,259	161,473
강 원	26,171	15,602	33,659	26,741	18,475	14,640	15,483	9,047	11,367	11,190
충 북	28,203	21,647	25,184	17,221	30,633	17,132	12,429	12,418	13,164	8,479
충 남	33,698	31,935	36,139	40,983	53,302	15,402	18,438	15,294	13,735	20,748
전 북	27,566	25,092	27,598	21,861	26,194	7,816	14,052	11,535	12,571	14,183
전 남	23,514	25,933	16,271	21,781	20,479	12,575	15,172	15,347	12,603	15,215
경 북	36,552	45,265	31,401	32,967	40,879	16,667	18,098	22,996	22,318	24,386
경 남	45,264	46,642	58,338	53,751	53,931	22,525	19,977	29,923	33,658	40,252
제 주	5,033	4,175	6,066	4,097	4,216	4,663	7,576	7,098	6,764	10,949
수도권	332,421	271,406	268,111	271,927	229,370	148,669	237,454	240,985	304,396	376,248

(단위 : 호)

지역별	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
계 획	500,000	520,000	520,000	520,000	530,000	501,268	430,479	400,900	404,000	520,000
실 적	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884
서 울	115,755	58,122	51,797	39,694	62,842	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123
부 산	43,418	20,509	25,458	48,741	41,254	13,594	6,506	18,331	37,256	42,333
대 구	34,405	25,370	41,600	27,625	18,174	22,880	6,645	4,724	12,462	13,012
인 천	29,392	22,440	17,588	15,876	41,571	33,632	59,519	37,477	35,905	32,132
광 주	28,033	12,124	16,850	23,291	13,088	3,945	5,024	4,487	16,059	19,584
대 전	21,220	15,455	13,724	9,718	11,180	14,556	1,849	4,034	19,736	6,708
울 산	12,481	12,381	10,479	13,393	24,507	5,897	6,728	4,904	13,146	9,751
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,588
경 기	152,142	125,157	128,516	116,488	198,138	115,531	159,549	143,551	148,191	151,035
강 원	20,850	20,748	23,691	20,955	10,677	13,235	12,312	9,312	12,989	12,156
충 북	10,942	26,812	16,252	18,195	19,983	10,014	11,537	8,504	18,010	24,773
충 남	21,671	32,857	21,326	30,079	29,317	21,657	22,860	15,331	46,794	44,450
전 북	16,820	15,583	21,752	16,332	11,842	12,063	11,634	12,299	16,117	24,288
전 남	10,940	18,763	8,369	13,759	15,255	10,849	8,984	17,599	15,576	22,222
경 북	21,572	20,108	20,393	27,043	24,285	15,881	13,316	13,684	16,936	25,713
경 남	36,929	33,940	42,685	44,515	31,503	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760
제 주	8,812	3,431	3,161	3,799	2,176	4,759	2,115	4,881	13,018	10,256
수도권	297,289	205,719	197,901	172,058	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	269,290

(단위 : 호)

지역별	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
계 획	370,000	374,000	-	-	-	-	-	-	-	-	470,000
실 적	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	457,514	545,412	521,791	428,744
서 울	77,621	65,249	101,235	74,739	113,131	65,751	62,272	58,181	83,260	42,724	38,633
부 산	29,922	17,210	33,535	36,664	47,159	34,352	17,237	19,145	23,395	39,858	28,493
대 구	18,078	19,079	27,118	23,169	31,378	35,444	27,725	28,063	24,678	28,135	14,359
인 천	18,907	13,583	30,590	22,186	22,689	39,375	44,530	28,745	21,764	18,701	29,226
광 주	8,454	11,056	14,673	22,796	20,326	14,999	19,174	10,512	5,319	9,688	11,775
대 전	5,180	5,073	7,987	13,509	9,953	6,520	17,523	16,951	13,603	21,927	11,421
울 산	5,344	12,502	12,459	16,325	12,747	12,759	5,919	7,314	10,990	14,752	14,469
세 종	17,844	12,447	15,235	12,627	9,332	2,062	5,297	3,551	3,274	4,014	1,091
경 기	96,082	163,057	276,948	244,237	185,582	174,971	165,424	165,375	186,324	129,408	135,692
강 원	12,964	12,977	18,868	29,489	29,497	26,297	19,366	12,438	15,999	18,512	19,464
충 북	19,267	16,391	31,125	29,516	30,463	27,895	11,463	11,729	16,830	29,359	13,141
충 남	32,343	35,564	40,311	31,800	25,301	26,131	26,951	24,460	29,436	42,716	27,232
전 북	13,179	13,768	22,552	28,737	17,224	13,019	10,352	13,153	19,106	23,244	14,689
전 남	20,061	17,628	15,631	20,983	20,439	16,070	19,406	17,444	30,701	22,761	19,523
경 북	23,878	41,438	53,046	36,551	25,105	25,428	11,727	12,230	28,371	38,660	22,959
경 남	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	25,691	17,887	23,206	25,761	27,120	17,675
제 주	6,309	8,805	18,690	21,596	14,163	7,372	5,722	5,017	6,601	10,212	8,902
수도권	192,610	241,889	408,773	341,162	321,402	280,097	272,226	252,301	291,348	190,833	203,551

5-2. 유형별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

유형별	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02
계 (%)	695,319 (100.0)	622,854 (100.0)	619,057 (100.0)	592,132 (100.0)	596,435 (100.0)	306,031 (100.0)	404,715 (100.0)	433,488 (100.0)	529,854 (100.0)	666,541 (100.0)
단독주택 (%)	52,004 (7.5)	42,380 (6.8)	55,710 (9.0)	61,263 (10.3)	52,948 (8.9)	23,773 (7.8)	33,772 (8.4)	34,777 (8.0)	49,454 (9.3)	53,323 (8.0)
아 파 트 (%)	540,006 (77.7)	521,322 (83.7)	497,273 (80.3)	462,548 (78.1)	484,949 (81.3)	262,879 (85.9)	345,345 (85.3)	331,579 (76.5)	267,401 (50.5)	384,692 (57.7)
연 립 (%)	22,878 (3.3)	16,604 (2.7)	17,212 (2.8)	18,210 (3.1)	19,219 (3.2)	7,363 (2.4)	7,640 (1.9)	10,242 (2.4)	8,592 (1.6)	7,963 (1.2)
다 세 대 (%)	80,431 (11.6)	42,548 (6.8)	48,862 (7.9)	50,111 (8.5)	39,319 (6.6)	12,016 (3.9)	17,958 (4.4)	56,890 (13.1)	204,407 (38.6)	220,563 (33.1)

(단위 : 호)

유형별	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
계 (%)	585,382 (100.0)	463,800 (100.0)	463,641 (100.0)	469,503 (100.0)	555,792 (100.0)	371,285 (100.0)	381,787 (100.0)	386,542 (100.0)	549,594 (100.0)	586,884 (100.0)
단독주택 (%)	42,173 (7.2)	34,237 (7.4)	27,799 (6.0)	37,711 (8.0)	38,851 (7.0)	40,057 (14.5)	54,665 (14.3)	62,173 (16.1)	73,097 (13.3)	71,255 (12.1)
아 파 트 (%)	468,763 (80.1)	404,878 (87.3)	415,511 (89.6)	412,891 (88.0)	476,462 (85.7)	263,153 (70.8)	297,183 (77.8)	276,989 (71.7)	356,762 (64.9)	376,086 (64.1)
연 립 (%)	6,265 (1.1)	3,697 (0.8)	4,613 (1.0)	4,678 (1.0)	4,696 (0.8)	4,044 (1.1)	5,426 (1.4)	5,956 (1.5)	13,465 (2.4)	19,591 (3.3)
다 세 대 (%)	68,181 (11.6)	20,988 (4.5)	15,718 (3.4)	14,223 (3.0)	23,184 (4.2)	50,421 (24.8)	24,613 (6.4)	41,424 (10.7)	106,270 (19.3)	119,952 (20.4)

(단위 : 호)

유형별	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
계 (%)	440,116 (100.0)	515,251 (100.0)	765,328 (100.0)	726,048 (100.0)	653,441 (100.0)	554,136 (100.0)	487,975 (100.0)	457,514 (100.0)	545,412 (100.0)	521,791 (100.0)	428,744 (100.0)
단독주택 (%)	69,759 (15.9)	74,979 (14.6)	88,293 (11.5)	96,768 (13.3)	88,239 (13.5)	76,099 (13.7)	51,881 (10.6)	49,857 (10.9)	57,596 (10.6)	48,283 (9.3)	36,192 (8.4)
아 파 트 (%)	278,739 (63.3)	347,687 (67.5)	534,931 (69.9)	506,816 (69.8)	468,116 (71.6)	406,165 (73.3)	378,169 (77.5)	351,700 (76.9)	423,363 (77.6)	427,650 (82.0)	377,612 (88.1)
연 립 (%)	10,730 (2.4)	10,898 (2.1)	19,308 (2.5)	17,983 (2.5)	16,313 (2.5)	12,220 (2.2)	13,382 (2.7)	11,315 (2.5)	17,571 (3.2)	12,461 (2.4)	5,824 (1.4)
다 세 대 (%)	80,888 (18.4)	81,687 (15.9)	122,796 (16.0)	104,481 (14.4)	80,773 (12.4)	59,652 (10.8)	44,543 (9.1)	44,642 (9.8)	46,882 (8.6)	33,397 (6.4)	9,116 (2.1)

* 단독주택은 다가구를 포함한 단독주택임

5-3. 국민임대 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

구 분	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
계	10,009	35,227	50,819	71,791	91,423	96,183	88,999	89,228	67,879	38,614	25,393	25,459
수도권	7,490	12,488	24,565	40,077	53,504	42,956	40,812	52,233	33,428	26,408	19,733	9,519
서 울	-	350	1,164	5,926	5,861	15,809	6,033	4,518	1,390	4,751	3,813	582
인 천	1,696	621	5,588	1,251	3,676	2,163	4,911	12,161	3,533	5,570	1,045	-
경 기	5,794	11,517	17,813	32,900	43,967	24,984	29,868	35,554	28,505	16,087	14,875	8,937
부 산	1,350	-	4,003	4,592	1,002	3,581	1,444	1,489	1,411	683	-	114
대 구	-	2,414	499	5,843	889	4,337	4,339	776	5,352	706	631	2,204
광 주	-	2,430	1,416	2,752	3,021	7,086	3,395	1,651	2,195	-	630	672
대 전	-	3,234	4,583	853	709	7,311	4,172	-	1,221	-	-	1,201
울 산	693	1,196	-	2,362	-	845	914	2,036	1,050	1,872	-	-
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강 원	-	1,800	1,768	1,282	4,090	2,724	4,893	2,252	2,287	756	684	670
충 북	-	2,536	843	2,774	4,411	4,602	3,869	4,952	2,184	2,223	-	1,340
충 남	-	656	2,064	1,230	3,270	4,468	3,878	5,680	4,405	1,308	574	6,807
전 북	-	1,414	1,574	2,011	5,874	6,252	4,036	5,445	2,724	684	1,809	552
전 남	476	2,005	1,497	592	2,478	1,983	3,261	3,732	3,506	1,120	-	-
경 북	-	490	3,858	2,506	5,451	2,351	3,036	1,814	1,099	1,550	1,332	-
경 남	-	3,944	3,256	4,596	6,081	6,873	9,259	6,468	5,550	1,304	-	2,380
제 주	-	620	893	321	643	814	1,691	700	1,467	-	-	-

(단위 : 호)

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
계	19,053	24,737	8,502	6,862	4,551	17,568	23,946	13,222	8,272	5,204	2,590	28
수도권	6,585	14,312	5,944	2,911	610	9,631	16,953	8,763	4,311	3,560	1,024	16
서울	979	4,461	700	1,561	560	3,498	36	-	315	46	12	16
인천	-	-	-	-	50	90	1,134	2,631	1,746	593	-	-
경기	5,606	9,851	5,244	1,350	-	6,043	15,783	6,132	2,250	2,921	1,012	-
부산	26	1,358	-	-	395	-	332	-	-	-	-	-
대구	-	510	-	406	254	684	800	-	678	-	-	-
광주	-	-	-	-	264	711	-	-	447	-	1,234	-
대전	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	1,627	895	-	-	94	-	-
세종	4,221	1,366	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	842	1,157	-	464	-	170	252	40	160	309	30	-
충북	3,975	-	-	-	1,258	673	-	1,309	80	702	-	-
충남	1,227	5,124	804	1,604	20	1,670	2,178	2,322	700	130	58	-
전북	-	-	1,224	372	540	736	1,262	-	120	135	-	-
전남	-	540	460	320	230	560	-	180	538	-	44	-
경북	-	370	70	-	160	-	671	391	20	42	200	-
경남	2,078	-	-	785	560	1,080	603	217	1,198	-	-	-
제주	-	-	-	-	260	26	-	-	20	232	-	12

5-4. 부문별 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 천호)

구 분	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04
계	592	596	306	405	433	530	667	585	464
공공부문	232	219	131	151	140	128	124	121	124
· 분 양	121	94	37	42	44	25	37	35	28
· 임 대	111	125	94	109	96	103	87	86	96
민간부문	360	377	175	254	293	402	543	464	340

(단위 : 천호)

구 분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
계	463	470	556	371	382	387	550	587	440
공공부문	141	144	157	141	168	139	116	110	80
· 분 양	41	44	52	51	99	74	56	52	10
· 임 대	100	100	105	90	69	65	60	58	70
민간부문	322	326	399	230	214	248	434	477	360

(단위 : 천호)

구 분	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
계	515	765	726	653	554	488	458	545	521	429
공공부문	63	76	76	77	81	94	82	67	40	78
· 분 양	6	6	5	9	18	37	37	33	23	37
· 임 대	57	70	71	68	63	57	45	34	17	41
민간부문	452	689	650	576	473	394	376	478	482	351

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
서 울	115,755	31,029	55,175	29,551	58,122	15,929	27,081	15,112
부 산	84,436	10,536	22,119	10,763	20,509	2,760	8,939	8,810
대 구	85,145	8,584	16,004	9,817	25,370	2,845	14,371	8,154
인 천	74,272	7,726	17,275	4,391	22,440	6,202	9,108	7,130
광 주	28,033	5,011	11,552	11,470	12,124	3,627	4,449	4,048
대 전	21,220	5,276	10,986	4,958	15,455	2,423	9,049	3,983
울 산	12,481	3,251	7,838	1,392	12,381	1,021	8,018	3,342
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	402,456	58,293	67,730	26,119	125,157	54,952	51,392	18,813
강 원	20,850	5,661	9,839	5,350	20,748	6,454	8,797	5,497
충 북	64,566	4,965	3,022	2,955	26,812	7,895	12,323	6,594
충 남	87,385	3,146	11,898	6,627	32,857	5,312	17,264	10,281
전 북	47,986	4,771	6,760	5,289	15,583	6,252	4,878	4,453
전 남	48,466	1,984	5,841	3,115	18,763	3,741	8,591	6,431
경 북	61,788	7,531	9,962	4,079	20,108	7,806	9,136	3,166
경 남	104,809	10,163	17,930	8,836	33,940	10,255	17,819	5,866
제 주	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
서 울	51,797	19,072	22,760	9,965	39,694	12,043	15,678	11,973
부 산	25,458	6,527	9,669	9,262	48,741	8,040	18,772	21,929
대 구	41,600	6,950	19,068	15,582	27,625	6,258	7,891	13,476
인 천	17,588	3,581	7,665	6,342	15,876	6,062	5,842	3,972
광 주	16,850	7,569	6,092	3,189	23,291	4,379	12,403	6,509
대 전	13,724	7,825	2,571	3,328	9,718	4,543	3,456	1,719
울 산	10,479	1,545	3,912	5,022	13,393	1,333	999	11,061
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	128,516	39,102	59,169	30,245	116,488	35,824	43,443	37,221
강 원	23,691	6,838	11,580	5,273	20,955	5,923	7,276	7,756
충 북	16,252	5,603	6,710	3,939	18,195	4,297	5,713	8,185
충 남	21,326	5,523	8,475	7,328	30,079	4,596	13,136	12,347
전 북	21,752	7,403	7,711	6,638	16,332	5,882	6,442	4,008
전 남	8,369	2,456	3,297	2,616	13,759	3,657	4,574	5,528
경 북	20,393	3,921	9,519	6,953	27,043	4,834	12,425	9,784
경 남	42,685	10,403	21,714	10,568	44,515	11,554	18,950	14,011
제 주	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
서 울	62,842	23,861	27,870	11,111	48,417	17,204	20,914	10,299
부 산	41,254	7,520	11,844	21,890	13,594	3,750	4,248	5,596
대 구	18,174	1,968	8,024	8,182	22,880	7,919	8,396	6,565
인 천	41,571	15,717	11,410	14,444	33,632	10,520	12,330	10,782
광 주	13,088	2,809	3,894	6,385	3,945	2,422	681	842
대 전	11,180	282	5,166	5,732	14,556	2,900	4,322	7,334
울 산	24,507	2,591	11,129	10,787	5,897	1,496	940	3,461
세 종	-	-	-	-	-	-	-	-
경 기	198,138	48,326	73,332	76,480	115,531	47,343	37,595	30,593
강 원	10,677	3,908	3,147	3,622	13,235	3,746	4,853	4,636
충 북	19,983	5,629	6,035	8,319	10,014	3,538	3,682	2,794
충 남	29,317	6,350	10,477	12,490	21,657	6,096	7,517	8,044
전 북	11,842	6,711	3,046	2,085	12,063	5,588	3,650	2,825
전 남	15,255	5,676	5,176	4,403	10,849	4,491	4,007	2,351
경 북	24,285	4,042	10,362	9,881	15,881	3,572	4,721	7,588
경 남	31,503	9,176	10,655	11,672	24,375	8,447	7,047	8,881
제 주	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
서 울	113,131	68,909	30,476	13,746	65,751	44,535	13,858	7,358
부 산	47,159	12,508	24,290	10,361	34,352	13,123	16,135	5,094
대 구	31,378	8,449	17,983	4,946	35,444	5,704	25,220	4,520
인 천	22,689	9,693	9,360	3,636	39,375	15,857	20,029	3,489
광 주	20,326	3,864	13,082	3,380	14,999	3,210	9,171	2,618
대 전	9,953	2,411	5,697	1,845	6,520	1,872	2,662	1,986
울 산	12,747	4,830	6,007	1,910	12,759	4,199	6,464	2,096
세 종	9,332	1,534	3,961	3,837	2,062	841	537	684
경 기	185,582	75,286	78,863	31,433	174,971	85,158	64,207	25,606
강 원	29,497	7,175	16,574	5,748	26,297	5,544	13,253	7,500
충 북	30,463	6,758	17,968	5,737	27,895	7,209	15,231	5,455
충 남	25,301	8,074	10,663	6,564	26,131	9,432	10,929	5,770
전 북	17,224	3,963	8,000	5,261	13,019	4,797	4,604	3,618
전 남	20,439	5,962	8,625	5,852	16,070	2,246	8,813	5,011
경 북	25,105	3,842	13,656	7,607	25,428	6,338	12,254	6,836
경 남	38,952	8,910	20,994	9,048	25,691	7,825	12,233	5,633
제 주	14,163	2,571	4,839	6,753	7,372	936	2,764	3,672

(단위 : 호)

구 분	2019				2020			
	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
수도권	272,226	134,217	102,387	35,622	252,301	123,936	98,649	29,716
서 울	62,272	42,795	11,557	7,920	58,181	42,293	10,473	5,415
부 산	17,237	8,149	7,245	1,843	19,145	8,485	7,590	3,070
대 구	27,725	2,108	18,331	7,286	28,063	7,043	15,704	5,316
인 천	44,530	12,698	25,453	6,379	28,745	10,145	15,801	2,799
광 주	19,174	2,750	13,324	3,100	10,512	3,152	5,474	1,886
대 전	17,523	4,493	10,796	2,234	16,951	5,966	9,615	1,370
울 산	5,919	2,537	2,415	967	7,314	1,838	4,788	688
세 종	5,297	2,095	1,993	1,209	3,551	1,625	888	1,038
경 기	165,424	78,724	65,377	21,323	165,375	71,498	72,375	21,502
강 원	19,366	5,497	10,376	3,493	12,438	2,412	6,326	3,700
충 북	11,463	4,751	4,251	2,461	11,729	3,292	5,308	3,129
충 남	26,951	12,212	10,683	4,056	24,460	4,917	15,700	3,843
전 북	10,352	2,422	4,705	3,225	13,153	2,239	7,663	3,251
전 남	19,406	3,535	10,893	4,978	17,444	2,120	9,090	6,234
경 북	11,727	3,395	4,527	3,805	12,230	4,656	3,733	3,841
경 남	17,887	6,580	7,066	4,241	23,206	6,427	13,601	3,178
제 주	5,722	1,270	1,644	2,808	5,017	1,457	1,107	2,453

(단위 : 호)

구 분	2021				2022			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	545,412	267,267	183,932	94,213	521,791	109,730	287,011	125,050
수도권	291,348	166,193	88,729	36,426	190,833	62,955	91,766	36,112
서 울	83,260	60,226	14,321	8,713	42,724	26,440	10,096	6,188
부 산	23,395	12,868	6,688	3,839	39,858	5,915	23,513	10,430
대 구	24,678	7,949	10,115	6,614	28,135	2,145	17,925	8,065
인 천	21,764	11,226	8,074	2,464	18,701	4,716	10,864	3,121
광 주	5,319	1,203	1,902	2,214	9,688	2,085	5,323	2,280
대 전	13,603	3,590	6,746	3,267	21,927	9,221	10,386	2,320
울 산	10,990	4,331	4,487	2,172	14,752	2,305	8,484	3,963
세 종	3,274	990	283	2,001	4,014	2,305	1,400	309
경 기	186,324	94,741	66,334	25,249	129,408	31,799	70,806	26,803
강 원	15,999	5,860	6,093	4,046	18,512	1,214	11,191	6,107
충 북	16,830	7,809	5,756	3,265	29,359	4,013	18,045	7,301
충 남	29,436	12,006	12,169	5,261	42,716	5,107	25,988	11,621
전 북	19,106	7,195	8,468	3,443	23,244	2,486	15,269	5,489
전 남	30,701	8,474	13,401	8,826	22,761	1,835	13,808	7,118
경 북	28,371	15,442	7,113	5,816	38,660	4,485	23,976	10,199
경 남	25,761	11,355	10,020	4,386	27,120	2,394	16,817	7,909
제 주	6,601	2,002	1,962	2,637	10,212	1,265	3,120	5,827

(단위 : 호)

구 분	2023			
	계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
전 국	428,744	118,155	225,830	84,759
수도권	203,551	81,674	94,628	27,249
서 울	38,633	20,716	12,770	5,147
부 산	28,493	7,196	13,497	7,800
대 구	14,359	4,631	6,410	3,318
인 천	29,226	8,390	14,631	6,205
광 주	11,775	105	7,099	4,571
대 전	11,421	2,089	6,874	2,458
울 산	14,469	1,884	8,933	3,652
세 종	1,091	139	648	304
경 기	135,692	52,568	67,227	15,897
강 원	19,464	3,440	11,971	4,053
충 북	13,141	2,530	7,327	3,284
충 남	27,232	1,788	20,932	4,512
전 북	14,689	1,682	9,251	3,756
전 남	19,523	3,229	11,602	4,692
경 북	22,959	2,020	13,533	7,406
경 남	17,675	4,858	8,890	3,927
제 주	8,902	890	4,235	3,777

5-6. 연도별 다가구 주택건설 실적(인허가)

(단위 : 호)

구 분	1992		1993		1994		1995	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	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	동 수	세대수	동 수	세대수	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	동 수	세대수	동 수	세대수	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		2020	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	15,996	111,351	17,023	114,657	5,857	37,623	4,862	30,784
서 울	1,043	5,449	983	5,190	556	2,868	499	2,515
부 산	420	3,047	236	1,706	116	847	111	619
대 구	745	5,848	904	5,357	381	2,834	300	2,247
인 천	334	2,081	250	1,700	84	490	66	304
광 주	471	5,142	585	6,241	283	2,879	258	2,681
대 전	736	5,724	789	6,110	255	2,361	317	2,989
울 산	472	2,752	356	1,561	61	248	82	252
세 종	25	239	23	241	6	33	14	167
경 기	4,257	25,501	4,752	27,911	2,035	11,532	1,449	7,543
강 원	1,075	7,014	1,098	6,999	290	1,692	192	1,124
충 북	651	6,569	1,220	9,488	201	1,519	212	1,580
충 남	1,152	12,565	1,158	12,887	283	2,451	211	1,944
전 북	717	6,438	853	7,041	234	1,971	177	1,231
전 남	466	3,016	640	4,586	269	2,070	310	2,191
경 북	803	5,711	930	6,123	247	1,344	245	1,485
경 남	1,537	9,122	1,375	7,519	288	1,509	263	1,371
제 주	1,092	5,133	871	3,997	268	975	156	541
수도권	5,634	33,031	5,985	34,801	2,675	14,890	2,014	10,362

(단위 : 호)

구 분	2021		2022		2023	
	동 수	세대수	동 수	세대수	동 수	세대수
전 국	6,372	38,805	4,039	26,510	5,686	12,133
서 울	545	2,562	300	1,340	439	583
부 산	110	504	46	227	43	73
대 구	254	1,689	137	911	122	283
인 천	47	182	37	150	145	238
광 주	269	2,940	141	1,649	186	608
대 전	419	4,073	245	2,523	241	690
울 산	124	402	73	222	42	65
세 종	10	50	9	66	3	7
경 기	2,294	12,049	1,266	7,597	2,287	4,516
강 원	208	1,099	155	957	230	448
충 북	310	1,988	225	1,677	326	705
충 남	326	2,595	385	3,251	305	776
전 북	196	1,521	177	1,355	228	463
전 남	303	2,110	145	1,003	183	539
경 북	357	2,257	224	1,327	461	1,260
경 남	387	1,997	271	1,536	284	599
제 주	213	787	203	719	161	280
수도권	2,886	14,793	1,603	9,087	2,871	5,337

6. 임대주택 관련

6-1. 임대주택 현황

- ☐ 총 주택 : 2,224만호('22) * ('20) 2,167만호, ('21) 2,192만호
☐ 임대용주택 : 862.9만호('22, 차가울 38.8%) * ('20) 827.8만호, ('21) 854.8만호
☐ 임대주택 : 329.9만호('22) 중 공공임대주택 186.3만호, 민간임대주택 143.6만호

〈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
'20	326.9	128.0	31.3	14.3	4.5	9.8	153.3	53.0	94.7	5.6
'21	329.0	133.3	33.5	10.7	3.3	7.4	151.5	43.4	100.7	7.4
'22	329.9	141.2	34.5	10.6	3.2	7.4	143.6	25.7	109.9	8.0

* 단기임대는 '20.8월에 폐지, 기업형과 준공공은 장기일반으로 포함하여 집계

〈임대의무기간 10년 이상 공공임대주택 현황〉

(단위 : 만호)

연도	①임대용 주택(추계)	②임대주택 (②/①)	10년 이상 공공임대									
			재고율	총계	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
'20년	827.8	326.9 (39.4%)	7.8%	168.9	21.3	11.2	56.4	3.5	21.5	17.8	28.3	8.9
'21년	854.8	329.0 (38.4%)	7.9%	174.0	21.6	11.4	58.6	3.6	18.0	20.1	29.5	11.2
'22년	862.9	329.9 (38.2%)	8.1%	180.8	22.1	11.3	60.0	3.8	17.6	20.8	30.9	14.3

☞ ① 임대용주택(추계) : 862.9호('22년 총 주택 2,224호 × 차가울 38.8%)

〈총주택, 임대주택, 장기공공임대주택 현황〉

(단위 : 호)

구분	'22년	'21년	'20년	'19년	'18년	'17년	'16년
총 주택수 ¹⁾	2,224만	2,192만	2,167만	2,131만	2,082만	2,031만	1,988만
임대 주택 ²⁾	329.9만	329.0만	326.9만	304.4만	298.5만	244.5만	227.3만
장기공공임대 (10년 이상)	180.8만 8.1%	174.0만 7.9%	168.9만 7.8%	158.4만 7.4%	148.3만 7.1%	135.0만 6.7%	125.6만 6.3%

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	임 대 주 택													
	총 계	공공임대주택										민간임대		
		소계	공공 임대 (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 ~1986	77,719	77,719	77,719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
2021	301,662	112,511	2,081	3,728	4,276	20,535	8	-	34,778	43,007	4,098	189,151	88,980	100,171
2022	214,204	82,544	-	521	658	4,561	965	-	22,921	44,806	8,112	131,660	56,859	74,801

* 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 (10년)	공공 임대 (5년)	사원 임대	장기 전세	매입 임대	전세 임대	통합 공공	소계	건설 임대	매입 임대
2022	3,299,278	1,862,847	220,711	112,834	600,404	142,807	176,422	28,051	7,078	38,371	207,624	309,328	19,217	1,436,431	608,183	828,248
(비율)	(100.0%)	(56.5%)	(6.7%)	(3.4%)	(18.2%)	(4.3%)	(5.3%)	(0.9%)	(0.2%)	(1.2%)	(6.3%)	(9.4%)	(0.6%)	(43.5%)	(18.4%)	(25.1%)
2021	3,290,295	1,775,276	215,985	113,859	586,332	111,942	180,316	30,797	4,853	36,081	200,551	294,560	-	1,515,019	596,610	918,409
(비율)	(100.0%)	(54.0%)	(6.5%)	(3.5%)	(17.8%)	(3.4%)	(5.5%)	(1.0%)	(0.1%)	(1.1%)	(6.1%)	(9.0%)	-	(46.0%)	(18.1%)	(27.9%)
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%)

* 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 등 공공기관	지자체·지방공사
2022	3,299,278	714,250	828,248	1,411,605	345,175
		(21.6%)	(25.1%)	(42.8%)	(10.5%)
2021	3,290,295	703,315	918,409	1,333,346	335,225
		(21.4%)	(27.9%)	(40.5%)	(10.2%)
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	
2021	31,629	3,275	19,601	8,753	
2022	15,359	58	6,129	9,172	

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
’21년말	346,030	1,015,546	5,374	499,473
’22년말	293,781	924,374	5,445	512,057

7. 미분양 관련

☐ 지역별 미분양 현황

(단위 : 호)

지역별	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전 국	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512	56,413
(준공후)	42,655	30,881	28,778	21,751	16,267	10,518	10,011
수도권	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814	30,637	16,689
서울	2,729	1,861	3,481	3,157	1,356	494	274
부산	3,458	4,193	5,784	4,259	2,060	1,290	1,171
대구	13,163	8,672	3,288	1,234	1,013	2,396	915
인천	4,265	3,642	4,026	5,275	3,735	4,206	3,053
광주	1,809	784	3,348	323	247	735	554
대전	2,205	1,557	1,441	1,146	444	1,243	644
울산	5,575	3,510	3,659	3,310	258	437	481
세종	-	-	-	54	433	16	-
경기	22,418	22,378	25,040	24,760	14,723	25,937	13,362
강원	3,837	2,244	4,421	3,055	3,054	1,876	3,314
충북	3,428	1,031	585	599	931	3,655	3,989
충남	9,020	7,471	2,942	3,566	2,838	9,065	9,323
전북	1,311	355	629	1,470	1,197	1,227	2,382
전남	2,504	1,527	2,478	1,981	2,981	1,608	1,245
경북	8,042	4,110	3,201	1,405	2,023	3,802	7,421
경남	4,780	6,375	9,558	4,909	2,962	3,411	8,014
제주	162	97	954	588	124	114	271

(단위 : 호)

지역별	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
전 국	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710	68,148	71,822
(준공후)	11,720	16,738	18,065	12,006	7,449	7,518	16,038
수도권	10,387	6,391	6,202	2,131	1,509	11,076	13,989
서 울	45	27	151	49	54	994	953
부 산	1,920	4,153	2,115	973	949	2,640	5,862
대 구	126	362	1,790	280	1,977	13,445	10,070
인 천	1,549	1,324	966	466	425	2,494	2,849
광 주	707	58	148	31	27	291	1,370
대 전	759	1,183	724	638	460	3,239	2,718
울 산	855	997	1,269	468	397	3,570	2,428
세 종	-	-	-	-	30	6	85
경 기	8,793	4,968	5,085	1,616	1,030	7,588	10,187
강 원	2,816	5,736	5,945	3,115	1,648	2,648	5,172
충 북	4,980	4,560	1,672	273	304	3,225	3,078
충 남	11,283	7,763	5,569	2,510	1,012	8,509	5,025
전 북	1,881	1,607	1,043	661	133	2,520	3,053
전 남	627	1,663	1,857	1,059	2,163	3,029	3,738
경 북	7,630	8,995	6,122	2,154	4,386	7,674	7,674
경 남	12,088	14,147	12,269	3,617	1,879	4,600	5,078
제 주	1,271	1,295	1,072	1,095	836	1,676	2,482

* 매년 12월말 기준

8. 주택도시기금 관련

8-1. 자산·부채 및 자본현황

(단위 : 억 원)

구 분	2022(A)	2023(B)	증감(B-A)
자 산 (계)	2,207,528	2,249,362	41,834
대 출 금	1,469,767	1,572,316	102,549
충 당 금	△ 60,092	△ 59,567	525
현금성자산	1,574	1,542	△ 32
예 치 금	-	-	-
투자 유가증권	637,094	577,063	△ 60,031
기 타 자 산	159,185	158,007	△ 1,178
부 채 (계)	1,890,935	1,892,078	1,143
국민주택 채권	821,526	816,265	△ 5,261
청 약 저 축	955,459	952,967	△ 2,492
농 특 용 자	-	-	-
공자기금예수금(총괄계정)	-	-	-
공자기금예수금(용자계정)	121	72	△ 49
기타예수금	-	-	-
주택채권 이자충당금	27,703	24,982	△ 2,721
미지급 이자 등	86,127	97,792	11,665
자 본 (계)	316,593	357,284	40,691
정부 출연금	3,430	3,430	-
일반회계 전입금	210,305	240,697	30,392
주택 복권자금	9,536	9,536	-
이익잉여금	104,890	93,288	△ 11,602
자 본 조 정	34	14,219	14,185
재정운영결과	△ 11,601	△ 3,887	7,714

8-2. 주택도시기금 조성 및 운용실적

가. 조성실적

(단위 : 억원)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
합 계	646,891	799,733	674,390	665,294	693,213	745,935	1,003,031	1,169,141	1,080,022	954,377
<주택계정 계>	646,891	799,733	673,989	663,944	685,555	729,951	986,905	1,146,001	1,064,386	936,239
국민주택채권	124,474	161,741	159,307	143,421	151,162	154,180	187,046	188,045	144,455	133,717
청약저축	162,453	218,536	190,685	183,270	170,708	162,074	211,701	231,384	183,139	149,607
일반회계전입금	2,776	7,090	5,873	9,238	10,380	17,368	24,240	35,936	42,781	30,392
복권기금전입금	5,380	5,672	5,672	5,504	5,504	5,927	5,504	5,504	5,504	4,500
융자금회수	135,148	138,141	133,914	102,415	94,814	112,441	147,433	138,648	111,071	117,123
대출이자 수입	25,251	23,551	22,270	22,257	24,531	25,939	26,226	25,997	27,149	29,936
예치이자 수입 등	3,318	2,886	25,477	65,219	109,996	102,730	89,621	124,065	103,598	161,675
여유자금회수	188,091	242,116	130,791	132,620	118,460	149,292	295,134	396,421	446,689	309,289
<도시계정 계>	-	-	401	1,350	7,658	15,984	16,126	23,140	15,637	18,137
융자금 회수	-	-	-	-	5	117	1,364	2,918	2,451	2,275
대출이자 수입	-	-	-	1	15	64	130	206	269	425
예치이자 수입	-	-	-	7	29	67	50	37	109	169
주택계정전입금	-	-	401	1,015	6,749	5,874	4,572	9,020	5,907	5,380
여유자금 회수	-	-	-	327	861	9,862	10,010	10,960	6,901	9,888

나. 운용실적

(단위 : 억원)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
합 계	646,891	799,733	674,390	665,294	693,213	745,935	1,003,031	1,169,141	1,080,022	954,377
주택계정 계	646,891	799,733	673,989	663,944	685,555	729,951	986,905	1,146,001	1,064,386	936,239
<용자사업비>	159,137	156,178	156,377	185,946	197,926	216,062	207,778	246,333	228,297	213,816
○ 임대주택지원	56,948	65,590	63,755	82,656	106,826	119,685	107,087	137,458	140,988	94,872
다가구매입임대	-	5,511	5,035	7,100	9,759	24,211	24,026	56,259	54,403	14,617
국민임대	12,815	4,173	4,157	4,449	5,331	7,334	8,020	6,201	5,467	1,483
매입임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,466
공공임대	24,979	23,535	17,774	21,002	15,193	13,320	4,596	2,867	2,303	5,363
행복주택	2,650	6,288	6,615	10,673	9,230	11,446	13,589	13,590	13,182	16,606
민간임대	-	2,301	4,165	10,597	19,480	18,708	16,154	17,189	16,512	502
집주인임대주택사업	-	-	-	-	3,258	2,413	918	1,000	823	48,670
전세임대	16,504	23,782	26,009	28,835	44,575	42,253	39,784	40,048	46,612	5,164
통합공공임대	-	-	-	-	-	-	-	304	1,685	5,821
○ 분양주택등 지원	10,317	6,199	5,415	5,070	3,004	2,254	1,569	5,731	2,092	5,760
분양주택	9,846	5,909	5,211	4,866	2,973	2,194	1,449	5,671	2,017	-
기존주택 개선	17	13	21	26	-	-	-	-	-	-
주거약자개량자금	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
준주택지원	428	276	183	58	5	-	-	-	-	1
위험건축물이주자금지원	-	-	-	119	26	60	121	60	75	60
○ 구입·전세자금	91,871	84,392	87,208	98,224	88,096	94,127	99,122	103,145	85,217	113,124
내집마련디딤돌	21,328	34,635	39,868	31,997	11,096	5,515	18,889	39,130	25,048	24,249
버팀목전세자금	-	44,043	46,980	66,151	76,931	88,519	80,211	63,214	57,393	76,767
저소득가구전세	2,190	63	-	-	-	-	-	-	-	-
근로자·서민전세	53,427	583	-	-	-	-	-	-	-	-
근로자·서민구입	398	7	1	-	2	-	-	-	-	-
생애최초주택구입	4,426	999	159	2	0	-	-	-	-	-
공유형모기지	7,747	1,955	188	58	49	21	3	-	1	5
이차보전분양대환	2,351	2,101	-	-	2	59	-	-	-	-
오피스텔구입자금	4	2	3	2	2	1	2	1	4	3
주거안정월세	-	4	9	14	14	12	17	20	21	16
신혼희망타운공유형모기지	-	-	-	-	-	-	-	780	2,749	12,084
<경상사업비>	18,666	25,493	28,513	24,881	30,539	42,528	48,059	59,698	55,776	55,959
전세임대경상보조	447	594	679	754	909	946	1,232	1,058	1,383	1,363
이차보전지원	969	1,011	794	901	1,372	2,178	2,615	3,565	4,982	9,297
다가구매입임대출자	3,979	5,081	4,599	6,517	9,074	18,664	19,118	32,462	29,467	24,712
주택신용보증기금 출연	1,077	1,071	1,179	1,094	1,135	1,127	1,142	1,154	1,141	1,268
주택도시보증공사 출자	-	-	-	-	700	-	-	3,900	-	3,839
재건축초과이익자본이전	-	-	-	-	-	-	-	5	1	1
국민임대출자	6,034	2,145	2,374	988	1,531	3,487	3,437	707	1,748	563
영구임대출자	1,754	1,571	837	869	643	2,812	3,232	1,606	2,032	1,012
행복주택출자	1,332	3,721	6,593	9,315	7,346	9,648	12,286	8,589	5,643	4,216
임대주택리츠출자	3,074	10,299	11,457	4,443	7,829	3,666	4,637	2,122	2,688	3,109
통합공공임대출자	-	-	-	-	-	-	-	884	1,962	4,566
노후공공임대주택그린리모델링	-	-	-	-	-	-	360	3,645	4,729	2,014
<기본사업비>	2,329	2,396	2,365	2,563	2,494	2,390	2,099	2,364	2,156	2,227
위탁수수료	2,324	2,391	2,359	2,557	2,486	2,382	2,095	2,361	2,153	2,225
기금운영비	5	5	6	6	8	8	4	3	3	1

(단위 : 억원)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<차입금(예수금)상환등>	237,116	253,165	320,701	322,680	370,318	356,322	404,364	378,702	517,834	464,284
○ 정부내부지출	24,122	32,528	62,228	82,321	94,534	91,164	119,838	103,436	157,581	149,594
농특원금 상환	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
공자기금(융자) 원금상환	2,139	1,381	1,230	834	508	305	122	81	62	49
공자기금(총괄) 원금상환	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기타예수금 원금상환	-	100	-	-	100	-	-	100	-	-
농특 이자상환	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
공자기금(융자) 이자상환	141	59	29	21	17	7	2	2	3	3
공자기금(총괄) 이자상환	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기타예수금 이자상환	-	8	-	-	4	-	-	5	-	-
복권기금 반환금	-	589	6	9	-	183	-	-	-	-
사학진흥기금 예탁금	458	391	562	442	2,156	495	529	330	837	707
공공자금관리기금 예탁금	21,199	30,000	60,000	80,000	85,000	84,300	114,613	93,900	150,771	143,455
도시계정전출금	-	-	401	1,015	6,749	5,874	4,572	9,020	5,907	5,380
○ 차입금원금상환	190,574	198,869	235,176	218,465	253,410	244,310	263,000	258,055	334,825	291,076
국공채 원금상환	109,183	96,814	112,315	88,975	112,661	122,594	162,318	155,494	144,455	138,978
기타민간차입금 원금상환	81,391	102,055	122,861	129,490	140,749	121,716	100,681	102,562	190,370	152,099
○ 차입금이자상환	22,420	21,768	23,297	21,894	22,374	20,848	21,526	17,211	25,428	23,613
국공채 이자상환	16,924	15,704	16,929	15,141	14,236	13,417	15,308	11,512	13,019	12,595
기타민간차입금 이자상환	5,496	6,064	6,368	6,753	8,138	7,431	6,217	5,699	12,410	11,018
< 여유자금 운용>	229,643	362,500	166,033	127,874	84,278	112,648	324,605	458,902	260,322	199,953
도시계정 계	-	-	401	1,350	7,658	15,984	16,126	23,140	15,637	18,137
○ 도시재생지원 융자	-	-	24	270	672	471	542	1,019	1,501	2,301
○ 도시재생지원 출자	-	-	50	50	1,441	1,192	1,280	1,580	300	300
○ 도시재생증진 지원 등	-	-	-	170	1,251	3,881	7,005	5,671	4,656	6,394
○ 여유자금 운용	-	-	327	861	4,293	10,440	7,299	14,870	9,180	9,142

8-3. 주택도시기금 자금조성 및 운용계획(2024년)

가. 수입계획

(단위 : 백만원)

구 분		2024년 계획	비 고
주 택 계 정	[11] 재산수입	4,320,065	
	[52] 정부출자수입	670,839	
	[521] 정부출자수입	670,839	
	[54] 기타이자수입 및 재산수입	3,649,226	
	[544] 기타민간이자수입	3,597,673	
	[546] 기타재산이전수입	51,553	
	[12] 경상이전수입	101,819	
	[59] 기타경상이전수입	101,819	
	[593] 법정부담금	20,000	
	[596] 기타경상이전수입	81,819	
	[13] 재화 및 용역판매수입	51,826	
	[69] 잡수입	51,826	
	[691] 기타잡수입	51,826	
	[78] 정부출자주식매각대	18,450,177	
	[781] 정부출자주식매각대	18,427,277	
	[20] 융자 및 전대차관원금회수	18,427,277	
	[75] 융자원금회수	22,900	
	[754] 기타민간융자원금회수	22,900	
	[31] 차입금 및 여유자금 회수	40,533,209	
	[81] 국공채수입	16,000,000	
	[811] 국공채발행수입	16,000,000	
	[85] 정부예금회수	24,533,209	
	[852] 통화금융기관예치금회수	323,881	
	[853] 비통화금융기관예치금회수	24,209,328	
	[40] 정부내부수입 및 기타	40,389,092	
	[91] 전입금	3,756,022	
	[911] 일반회계전입금	3,305,982	
	[913] 기금전입금	450,040	
	[92] 예탁원금회수	14,367,539	
	[923] 기금예탁원금회수	14,367,539	
	[94] 예수금	21,750,000	
	[946] 기타민간예수금	21,750,000	
	[95] 예탁이자수입	515,531	
	[953] 기금예탁이자수입	515,531	
소 계(주택계정)		103,846,188	

구 분		2024년 계획	비 고
도 시 계 정	[11] 재산수입	87,675	
	[54] 기타이자수입 및 재산수입	9,000	
	[544] 기타민간이자수입(도시계정)	9,000	
	[54] 기타이자수입 및 재산수입	78,675	
	[544] 기타민간이자수입(도시계정)	78,675	
	[13] 재화 및 용역판매수입	200	
	[69] 잡수입	200	
	[691] 기타잡수입(도시계정)	200	
	[20] 융자 및 전대차관원금회수	496,063	
	[78] 정부출자주식매각대	496,063	
	[781] 정부출자주식매각대	496,063	
	[31] 차입금 및 여유자금회수	819,059	
	[85] 정부예금회수	819,059	
	[852] 통화금융기관예치금회수(도시계정)	10,000	
	[853] 비통화금융기관예치금회수(도시계정)	809,059	
	[40] 정부내부수입 및 기타	151,095	
	[91] 전입금	151,095	
	[915] 계정간전입금(도시계정)	151,095	
소 계(도시계정)		1,554,092	
합 계		105,400,280	

나. 지출계획

(단위 : 백만원)

구 분		2024년 계획	비 고
주 택 계 정	[1000] 주택시장안정 및 주거복지향상	4,541,251	
	[1038] 재건축초과이익지자체배분	57	
	[401] 재건축초과이익자본이전	57	
	[1041] 주택신보출연	123,380	
	[401] 주택금융신용보증기금출연	123,380	
	[1042] 이차보전지원	1,395,141	
	[401] 이차보전지원	1,395,141	
	[1043] 주택도시보증공사지원	700,000	
	[301] 주택도시보증공사 출자	700,000	
	[1071] 이자상환	2,073,606	
	[798] 기타민간예수금이자상환	988,606	
	[799] 국공채이자상환	1,085,000	
	[1076] 수탁은행관리	248,790	
	[600] 위탁수수료	248,790	

(단위 : 백만원)

구 분		2024년 계획	비 고
주 택 계 정	[1077] 기금운영비	277	
	[634] 기타경비(주택)	277	
	[1100] 분양주택등 지원(용자)	2,026,232	
	[1131] 주거환경개선지원(용자)	10,900	
	[403] 위험건축물이주자금지원	7,000	
	[407] 층간소음성능보강	2,700	
	[408] 층간소음개선리모델링	1,200	
	[1134] 분양주택지원(용자)	2,015,332	
	[401] 분양주택(용자)	2,015,332	
	[1200] 구입·전세자금	12,364,500	
	[1231] 주택구입·전세자금(용자)	12,364,500	
	[401] 주택구입·전세자금(용자)	12,364,500	
	[1300] 임대주택지원(용자)	12,917,096	
	[1332] 국민임대주택지원(용자)	157,653	
	[401] 국민임대(용자)	157,653	
	[1333] 공공임대주택지원(용자)	2,360,905	
	[401] 공공임대(용자)	818,896	
	[402] 집주인임대주택사업	65,000	
	[404] 민간임대(용자)	1,477,009	
	[1335] 행복주택(용자)	838,319	
	[401] 행복주택(용자)	838,319	
	[1336] 다가구매입임대(용자)	3,612,000	
	[401] 다가구매입임대(용자)	3,612,000	
	[1337] 전세임대주택지원(용자)	4,546,931	
	[401] 전세임대(용자)	4,546,931	
	[1338] 통합공공임대주택(용자)	1,401,288	
	[406] 통합공공임대(용자)	1,401,288	
	[1400] 임대주택지원(출자)	5,037,200	
	[1440] 임대주택지원	5,037,200	
	[402] 다가구매입임대출자	2,434,322	
	[403] 전세임대경상보조	145,290	
	[404] 국민임대출자	117,366	
	[407] 영구임대출자	82,321	
	[408] 행복주택출자	528,783	
	[409] 임대주택리츠출자	300,000	
	[411] 통합공공임대출자	1,216,141	
	[412] 노후공공임대주택 그린리모델링	212,977	

(단위 : 백만원)

구 분		2024년 계획	비 고
주 택 계 정	[9000] 기금간거래(예탁금)	37,621	
	[8910] 기금전출(주택도시기금)	37,621	
	[891] 복권기금전출(반환금)	37,621	
	[9000] 기금간거래(예탁금)	10,365,563	
	[9002] 사학진흥기금예탁(주택도시기금)	86,871	
	[900] 사학진흥기금 예탁	86,871	
	[9003] 공공자금관리기금예탁금	10,278,692	
	[910] 공공자금관리기금(총괄계정) 예탁	10,278,692	
	[9100] 기금간거래(예수원금상환)	4,886	
	[9110] 공공자금관리기금 예수원금상환(주택도시기금)	4,886	
	[911] 공공자금관리기금(융자계정) 예수원금상환	4,886	
	[9200] 기금간거래(예수이자상환)	237	
	[9201] 공공자금관리기금예수이자상환(주택도시기금)	237	
	[921] 공공자금관리기금(융자계정) 예수이자상환	237	
	[9300] 계정간거래(전출금)	151,095	
	[9310] 주택계정에서 도시계정으로의 전출금	151,095	
	[999] 도시계정 전출	151,095	
	[9700] 여유자금운용	27,370,207	
	[9701] 여유자금운용(주택도시기금)	27,370,207	
	[971] 통화금융기관예치금(주택)	147,607	
	[972] 비통화금융기관예치금(주택)	27,207,610	
	[973] 기타여유자금운용(주택)	14,990	
소 계(주택계정)	[9800] 차입금 등 원금상환	29,030,300	
	[9850] 기타민간예수금원금상환(주택도시기금)	13,647,300	
	[980] 기타민간예수금원금상환	13,647,300	
	[9860] 국공채원금상환(주택도시기금)	15,383,000	
	[980] 국공채원금상환	15,383,000	
도 시 계 정	[1500] 도시재생활성화	644,127	
	[1510] 도시재생지원	165,477	
	[992] 도시재생사업지원	9,112	
	[997] 도시재생지원(융자)	156,365	
	[998] 도시재생지원(출자)	-	
	[1520] 도시기능증진	475,235	
	[992] 노후산단재생지원(융자)	388,235	
	[994] 수요자중심형재생사업	2,000	
	[995] 가로주택정비사업	45,000	
	[996] 자율주택정비사업	40,000	

(단위 : 백만원)

구 분		2024년 계획	비 고
도 시 계 정	[1530] 위탁관리	3,380	
	[600] 위탁수수료	3,380	
	[1540] 기금운영비	35	
	[634] 기타경비(도시)	35	
	[9700] 여유자금운용	909,965	
	[9701] 여유자금운용	909,965	
	[971] 통화금융기관예치금(도시)	10,000	
	[972] 비통화금융기관예치금(도시)	899,965	
소 계(도시계정)		1,554,092	
합 계(주택도시기금)		105,400,280	

8-4. 주택도시기금 운용계획 대비 실적(2023년도)

(단위 : 억원)

구 분	계 획	실 적		달성률
		금 액	호 수	
합 계	1,055,386	954,377	225,100	90.4
주 택 계 정 계	1,044,619	936,239	225,100	89.6
용 자 사 업 비	224,531	213,817	225,100	95.2
<임대주택건설>	99,512	94,872	110,152	95.3
- 국 민 임 대		1,483	219	
- 공 공 임 대		19,574	9,842	
- 행 복 주 택		5,363	2,202	
- 다 가 구 매 입 임 대		14,617	31,637	
- 전 세 임 대		48,671	66,252	
- 통 합 공 공 임 대		5,164	27,950	
<분양주택건설>	11,164	5,760	23,569	51.6
- 공 공 분 양		5,747	23,569	
• 공 공 분 양		5,461	22,712	
• 다 세 대 • 다 가 구		148	129	
• 재 해 주 택 복 구 및 구 입		129	715	
- 후 분 양		9	13	
<수요자용자지원>		13	-	
- 주택구입자금 (내집마련 디딤돌 대출 등)	113,605	113,124	91,246	99.6
- 주택전세자금 (버팀목전세자금 대출 등)		36,340	16,998	
<주택개량사업>		76,784	74,248	
- 주 거 환 경 개 선	250	61	133	24.4
<기 타 사 업>		61	133	
- 기 타 사 업	-	-	-	-

(단위 : 억원)

구 분	계 획	실 적	달 성 률
기 금 운 영 비	2,425	2,227	91.8
- 위 탁 수 수 료	2,422	2,226	91.9
- 연 구 용 역 비	2	-	-
- 기 타 운 영 비	1	1	100.0
재건축초과이익지자체배분	1	1	100.0
주 택 신 보 출 연	1,278	1,268	99.2
이 차 보 전 지 원	10,095	9,297	92.1
주 택 도 시 보 증 공 사 출 자	3,839	3,839	100.0
다 가 구 매 입 임 대 출 자	26,988	24,712	91.6
전 세 임 대 경 상 보 조	1,387	1,363	98.3
국 민 임 대 출 자	683	563	82.4
영 구 임 대 출 자	1,337	1,012	75.7
행 복 주 택 출 자	4,616	4,216	91.3
임 대 주 택 리 츠 출 자	3,221	3,109	96.5
통 합 공 공 임 대 출 자	2,014	2,014	100.0
노후공공임대주택그린리모델링	5,704	4,566	80.0
정 부 내 부 지 출	149,594	149,594	100.0
- 공자기금(융자) 원금상환	49	49	100.0
- 공자기금(융자) 이자상환	3	3	100.0
- 사 학 진 흥 기 금 예 탁 금	707	707	100.0
- 공 자 기 금 예 탁 금	143,455	143,455	100.0
- 도 시 계 정 전 출 금	5,380	5,380	100.0
차 입 금 원 금 상 환	306,919	291,077	94.8
- 청 약 저 축 원 금 상 환	155,167	152,099	98.0
- 채 권 원 금 상 환	151,752	138,978	91.6
차 입 금 이 자 상 환	24,828	23,613	95.1
여 유 자 금 운 용	275,160	199,953	72.7
도 시 계 정 계	10,767	18,137	168.4
도 시 재 생 지 원 융 자	2,301	2,301	100.0
도 시 재 생 지 원 출 자	300	300	100.0
도 시 기 능 증 진 지 원	6,481	6,394	98.7
여 유 자 금 운 용	1,685	9,142	542.6

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
2022	144,455	144,282	-	173	-	-	144,455	144,455
2023	133,717	138,976	-	2	-	-	133,717	138,978

10. 주택청약 관련 입주자저축 현황

10-1. 연도별 입주자저축 가입자 현황

(단위 : 좌)

연도	계	청 약 저 축	청 약 예 금	청 약 부 금	종 합 저 축
'23	27,038,994	25,613,522	356,577	919,453	149,442
'22	27,894,228	381,099	973,612	158,222	26,381,295
'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('24.7월말)

☐ 총가입자 현황

(단위 : 좌)

시도별	합계	종합저축	청약저축	청약예금	청약부금
합계	26,871,644	25,489,863	343,805	893,047	144,929
수도권소계	15,456,115	14,381,533	255,778	708,110	110,694
서울	6,547,783	5,972,608	152,012	359,026	64,137
인천	1,533,799	1,469,044	14,363	41,070	9,322
경기	7,374,533	6,939,881	89,403	308,014	37,235
수도권외 소계	11,415,529	11,108,330	88,027	184,937	34,235

☐ 순위별 현황

(단위 : 좌, 백만원)

구 분		1순위	2순위	합 계
합 계	좌수	17,959,676	8,911,968	26,871,644
	금액	95,632,513	5,726,718	101,359,231
종합저축	좌수	16,682,779	8,807,084	25,489,863
	금액	87,264,096	5,699,704	92,963,801
청약저축	좌수	268,275	75,530	343,805
	금액	3,473,705	10,561	3,484,266
청약예금	좌수	893,047	-	893,047
	금액	4,488,912	-	4,488,912
청약부금	좌수	115,575	29,354	144,929
	금액	405,798	16,452	422,250

☐ 지역별 현황

(단위 : 좌, 백만원)

구 분		합 계	수도권	지 방
합계	좌수	26,871,644	15,456,115	11,415,529
	금액	101,359,231	66,862,045	34,497,186
종합저축	좌수	25,489,863	14,381,533	11,108,330
	금액	92,963,801	59,886,452	33,077,349
청약저축	좌수	343,805	255,778	88,027
	금액	3,484,266	2,964,683	519,583
청약예금	좌수	893,047	708,110	184,937
	금액	4,488,912	3,673,287	815,625
청약부금	좌수	144,929	110,694	34,235
	금액	422,250	337,623	84,627

11. 공공택지 확보 및 공급 관련

11-1. 택지 지정 현황

(단위 : 천 m²)

연 도	합 계	지 자 체	한국토지주택공사
계('81 ~ '23)	879,639	172,794	706,845
'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	1,699	156	1,543
'18	9,753	-	9,753
'19	25,227	-	25,227
'20	16,539	693	15,846
'21	9,493	6,364	3,129
'22	23,547	3,297	20,250
'23	22,051	9,176	12,875

12. 주거환경개선사업 현황

12-1. 연도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 개소, 호)

연 도 별	계	'89~'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12
구역지정	1,067	577	19	137	77	68	29	22	15	12
주 택 수	373,496	212,258	6,012	42,120	26,394	14,155	6,282	6,607	4,711	4,012

연 도 별	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
구역지정	12	6	17	27	17	7	5	2	6	12	4
주 택 수	6,516	4,614	5,332	9,423	13,968	255	2,852	334	208	7,443	1,946

※ 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	1,071	375,442	190	101,647	778	207,493	103	66,302
서울	141	54,892	3	1,751	95	23,488	43	29,653
부산	128	68,395	97	47,347	13	3,390	18	17,658
대구	65	44,614	34	32,291	30	12,200	1	123
인천	40	24,500	13	4,773	18	14,626	9	5,101
광주	74	18,029	1	102	71	17,660	2	267
대전	47	21,827	5	2,923	37	14,212	5	4,692
울산	8	3,513	1	376	7	3,137	0	0
세종	0	0	0	0	0	0	0	0
경기	36	34,391	1	5,500	25	24,240	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	64	8,881	13	2,105	49	5,780	2	996
전북	103	21,890	2	498	100	20,980	1	412
전남	79	12,028	14	2,109	64	9,793	1	126
경북	62	13,268	1	175	59	12,788	2	305
경남	70	21,376	2	357	68	21,019	0	0
제주	51	5,899	1	211	47	5,030	3	658

※ 1. 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황(1989년~2023년 누계)

가. 구역지정 : 연도별 합산한 누계현황(사업시행+사업완료+미시행)

나. 사업시행 : 사업시행인가후 ~ 사업완료전

다. 미시행 : 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	1,581	79,496,332	1,241,662	444,782	657,692	151,411	257,037
'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
'22	38	1,059,555	8,817	2,782	5,507	528	4,733
'23	39	2,337,574	47,441	7,370	38,711	1,360	11,186

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	1,620	81,834,086	1,301,326	452,152	696,403	152,771	268,223
	완 료	736	32,074,956	572,068	120,283	373,268	78,517	106,308
	시행중	388	25,996,958	452,119	193,516	215,672	42,931	74,461
	미시행	496	23,762,172	277,139	138,353	107,463	31,323	87,454
서울	계	935	36,489,792	543,815	129,108	321,252	93,455	82,291
	완 료	539	21,800,856	372,986	53,904	254,652	64,430	42,033
	시행중	133	6,703,139	84,849	35,164	33,302	16,383	15,016
	미시행	263	7,985,797	85,980	40,040	33,298	12,642	25,242
부산	계	153	10,441,189	158,270	45,912	103,614	8,744	59,443
	완 료	68	3,762,421	75,909	23,860	47,461	4,588	21,957
	시행중	53	3,616,438	68,562	21,955	43,202	3,405	19,773
	미시행	32	3,062,330	13,799	97	12,951	751	17,713
대구	계	71	2,902,495	51,087	10,627	37,274	3,186	10,289
	완 료	34	817,886	14,343	2,612	11,239	492	5,107
	시행중	27	1,826,784	33,901	7,781	24,154	1,966	4,335
	미시행	10	257,825	2,843	234	1,881	728	847
인천	계	111	6,682,316	104,651	59,227	35,238	10,186	22,143
	완 료	18	842,197	17,632	6,560	10,127	945	4,400
	시행중	44	3,226,313	62,908	36,034	21,357	5,517	12,214
	미시행	49	2,613,806	24,111	16,633	3,754	3,724	5,529
광주	계	31	2,699,381	43,679	9,736	30,688	3,255	10,767
	완 료	14	710,972	13,961	3,127	9,615	1,219	4,671
	시행중	10	1,068,442	19,135	3,814	14,177	1,144	2,284
	미시행	7	919,967	10,583	2,795	6,896	892	3,812
대전	계	67	4,003,136	55,701	12,283	39,080	4,338	12,443
	완 료	6	398,200	6,715	1,496	4,775	444	2,092
	시행중	17	1,150,514	18,901	4,379	13,350	1,172	4,289
	미시행	44	2,454,422	30,085	6,408	20,955	2,722	6,062
울산	계	7	929,757	13,159	4,427	8,066	666	3,160
	완 료	1	203,745	2,625	810	1,679	136	601
	시행중	2	534,427	6,671	2,385	3,944	342	1,715
	미시행	4	191,585	3,863	1,232	2,443	188	844
세종	계	0	0	0	0	0	0	0
	완 료	0	0	0	0	0	0	0
	시행중	0	0	0	0	0	0	0
	미시행	0	0	0	0	0	0	0

※ 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황(1973년 ~ 2023년 누계)

구 분		구역수	시행면적 (㎡)	건립가구(호)				기존주택
				계	조 합 원	일반분양	임대주택	
경기	계	164	11,932,989	235,740	146,819	65,794	23,127	44,950
	완 료	41	2,696,176	54,256	25,015	23,752	5,489	22,342
	시행중	71	5,541,574	109,277	69,985	29,395	9,897	5,395
	미시행	52	3,695,239	72,207	51,819	12,647	7,741	17,213
강원	계	8	424,896	7,890	3,415	3,786	689	1,592
	완 료	1	43,691	873	168	661	44	337
	시행중	5	283,341	5,640	2,240	2,955	445	940
	미시행	2	97,864	1,377	1,007	170	200	315
충북	계	9	1,060,479	15,748	4,755	10,043	950	2,951
	완 료	1	78,676	1,368	193	1,105	70	320
	시행중	5	579,392	10,967	2,816	7,559	592	1,814
	미시행	3	402,411	3,413	1,746	1,379	288	817
충남	계	22	1,051,477	11,298	2,325	8,524	449	3,352
	완 료	4	200,190	3,838	867	2,780	191	319
	시행중	4	55,871	,647	571	2,892	184	643
	미시행	14	795,416	3,813	887	2,852	74	2,390
전북	계	11	96,821	14,347	2,646	10,837	864	3,506
	완 료	4	245,972	2,211	595	1,474	142	611
	시행중	2	344,081	6,036	201	5,400	435	930
	미시행	5	406,768	6,100	1,850	3,963	287	1,965
전남	계	4	417,823	12,528	11,837	0	691	1,107
	완 료	0	0	0	0	0	0	0
	시행중	0	0	0	0	0	0	0
	미시행	4	417,823	12,528	11,837	0	691	1,107
경북	계	7	380,048	9,380	2,017	6,888	475	1,475
	완 료	1	58,636	1,610	0	1,528	82	222
	시행중	4	294,042	7,134	1,911	4,830	393	963
	미시행	2	27,370	636	106	530	0	290
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	0	0	0	0	0	0	0
	완 료	0	0	0	0	0	0	0
	시행중	0	0	0	0	0	0	0
	미시행	0	0	0	0	0	0	0

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	1,249	583,609	920,858	498,435	393,536	28,887
'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
'22	57	29,796	39,341	24,235	13,927	1,179
'23	60	37,507	51,127	23,359	25,868	1,900

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	조합원	일반분양	임대주택
계	1,249	583,609	920,858	498,435	393,536	28,887
서울	601	238,706	376,279	189,653	162,982	23,644
부산	79	47,181	55,315	33,200	22,104	11
대구	141	55,552	94,502	28,965	65,519	18
인천	60	19,171	42,260	25,946	15,621	693
광주	11	8,318	18,677	8,829	9,848	-
대전	30	12,012	26,114	12,836	13,278	-
울산	23	9,996	18,994	14,206	4,788	-
세종	2	195	407	195	212	-
경기	171	141,833	197,690	137,672	56,090	3,928
강원	26	10,264	20,560	6,236	14,324	-
충북	13	3,800	11,577	6,846	4,731	-
충남	10	3,298	7,604	2,890	3,395	1,319
전북	28	16,251	22,736	11,866	10,870	-
전남	9	3,212	6,205	3,517	2,688	-
경북	38	16,012	29,475	14,641	14,107	727
경남	56	31,576	39,055	21,963	16,645	447
제주	11	3,739	4,535	2,333	2,202	-

※ 사업시행단계별 지역별 구역지정 현황(1973년 ~ 2023년 누계)

14-3. 연도별 서울시 재건축사업 현황

(단위 : 개소, 호)

구 분	조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택
계	582	220,514	356,286	176,897	158,599	20,790
'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
'22	22	9,526	11,740	6,937	3,850	953
'23	23	20,148	22,399	11,875	8,694	1,830

1) 연도별 구역지정 현황

2) 공급주택(호)을 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함

15. 공동주택 관련

15-1. 공동주택 관리 현황('24년1월 기준)

☐ 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	307,562	15,233,574	16,620	9,922,555	290,942	5,311,019
서울	106,486	2,736,649	2,346	1,446,978	104,140	1,289,671
부산	24,085	1,106,832	1,167	710,438	22,918	396,394
대구	9,050	704,599	930	544,751	8,120	159,848
인천	26,511	1,020,194	888	632,515	25,623	387,679
광주	2,410	473,608	746	369,818	1,664	103,790
대전	5,056	428,775	447	318,830	4,609	109,945
울산	4,641	331,183	454	236,851	4,187	94,332
세종	431	135,799	180	115,050	251	20,749
경기	83,563	4,277,795	4,388	2,843,895	79,175	1,433,900
강원	3,437	406,739	610	284,616	2,827	122,123
충북	4,088	444,717	576	305,230	3,512	139,487
충남	6,379	607,364	736	427,710	5,643	179,654
전북	3,557	472,398	668	331,534	2,889	140,864
전남	3,460	419,737	530	271,039	2,930	148,698
경북	9,112	637,964	773	412,107	8,339	225,857
경남	9,286	878,368	1,090	635,915	8,196	242,453
제주	6,010	150,853	91	35,278	5,919	115,575

* 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	16,620 (100)	2,561 (15.4)	14,059 (84.6)
	세대수	9,922,555 (100)	1,104,683 (11.1)	8,817,872 (88.9)

15-2. 주택관리업 현황

☐ 주택관리업 등록현황('23.12.31. 기준)

시·도	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
업자수	586	212	46	25	34	33	9	5	113
시·도	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종
업자수	11	6	13	9	14	18	31	4	3

☐ 주택관리사 배치 현황('23.12.31. 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)

구 분	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%	"	"
제25회 (2022)	14,410	3,137	21.8	3,408	1,632	47.9	11.3%	"	"
제26회 (2023)	15,225	1,877	12.3	3,439	1,610	46.8	10.6%	"	"

16. 주택사업자 등록 관련

16-1. 연도별 주택사업자 현황

연도	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
계	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	10,112	9,453
대한	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	10,049	9,390
한국	80	81	79	79	79	83	81	72	69	66	65	64	64	62	62	63	63	63	63

* 대한 : 대한주택건설협회, 한국 : 한국주택협회(대형업체)

16-2. 시·도별 주택사업자 현황

(2023. 12)

지 역	계	등 록 업 체 수		비 고
		대한주택건설협회	한국주택협회	
계(전국)	9,453	9,390	63	
서울	2,553	2,524	29	
부산	731	729	2	
대구	304	302	2	
인천	446	441	5	
광주	758	756	2	
대전	193	192	1	
울산	121	121	-	
세종	69	69	-	
경기	2,032	2,018	14	
강원	142	141	1	
충북	170	169	1	
충남	239	238	1	
전북	352	350	2	
전남	376	375	1	
경북	297	296	1	
경남	298	297	1	
제주	372	372	-	

17. 주택도시보증공사 관련

17-1. 연도별 보증료 수입실적(정산보증료 기준)

(단위 : 백만원)

구분	계	'12 이전	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
합계	10349911	3570292	247,784	272,832	436,149	648,274	713,956	584,008	637,840	673,361	621,803	491,898	689,454	762,260
기업보증소계	7,955,708	3,570,292	235,290	234,488	359,229	530,059	538,166	383,349	360,514	385,504	332,062	257,663	387,971	381,121
주택분양	5,748,037	2,996,276	151,330	149,023	231,805	406,449	366,039	210,018	202,936	235,071	199,806	174,385	243,693	181,206
주상복합주택분양	438,990	187,057	19,602	17,616	24,553	31,043	32,897	33,542	16,090	27,381	16,927	11,276	16,235	4,771
오피스텔분양	48,503	-	-	-	376	5,933	12,477	8,822	12,747	4,766	628	2,254	500	-
주택임대	96,217	71,628	4,478	5,595	4,839	3,310	4,650	1,029	427	261	-	-	-	-
임대보증금	426,798	44,121	5,264	6,638	9,468	15,145	20,425	22,420	26,368	29,233	31,787	28,827	87,331	99,771
조합주택시공	104,560	20,715	2,509	2,969	4,855	6,294	11,547	7,073	8,141	12,084	9,893	7,271	4,826	6,383
하자보수	163,086	72,174	5,761	5,450	6,525	7,412	8,270	12,528	11,117	10,225	6,541	4,183	6,027	6,853
감리비에치	14,800	14,753	-	-	-	63	-	-	1	-	13	-	-	-
인허가	7,041	2,886	509	529	600	603	634	622	120	403	171	60	-29	-76
하도급대금지급	70,127	2,299	1,106	2,780	3,166	6,572	8,132	11,059	9,291	7,420	5,884	4,358	4,926	3,134
주택사업금융	661,414	46,153	44,599	40,785	62,663	45,410	69,876	72,144	69,787	46,994	53,704	22,384	19,879	67,036
기금건설자금대출	6,674	7	132	1,313	489	2,158	-733	622	287	868	-132	406	355	902
모기지	23,402	-	-	1,790	9,579	-136	2,534	691	1,858	2,765	-84	492	723	3,190
후분양대출	11,681	-	-	-	311	-199	-	141	-66	4,384	3,989	-56	-18	3,195
임대관리	123	-	-	-	-	2	-	-	-	-	44	13	58	6
리츠회사채	6,119	-	-	-	-	-	1,418	2,623	628	1,424	13	-	-	13
도시재생사업금융	15,568	-	-	-	-	-	-	15	782	2,225	2,878	1,771	3,336	4,561
도심주택특약	344	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	129	176
기타	112,214	112,214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
개인보증소계	2,394,203	-	12,494	38,344	76,920	118,215	175,790	200,659	277,326	287,857	289,741	234,235	301,483	381,139
주택구입자금	530,576	-	9,367	22,648	39,539	73,268	82,968	56,173	46,525	35,075	44,624	43,654	36,241	40,494
주택임차자금	5,801	-	-	26	932	552	512	284	765	45	203	636	1,062	784
장비사업자금대출	1,288,007	-	2,963	14,961	30,574	41,672	74,202	113,414	163,574	172,109	170,564	139,767	152,530	191,677
리모델링자금	12,549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,085	1,984	574	8,906
전세임대주택반환	683	-	-	60	46	50	54	50	67	-6	36	229	180	-73
기금전세자금대출	226	-	164	-	49	-3	14	-3	5	-	-	-	-	-
전세보증금반환	403,408	-	-	632	5,461	2,017	11,665	18,384	33,821	53,567	39,076	29,322	89,673	119,790
전세대출특약	76,206	-	-	-	321	148	2,545	5,093	10,318	15,907	7,455	3,933	11,726	18,760
임차료지급	21,983	-	-	-	-	509	2,167	1,627	3,147	2,842	3,058	2,305	2,537	3,791
임대주택매입자금	74,754	-	-	17	-2	2	1,663	5,637	19,104	8,318	23,640	12,405	6,960	-2,990

※ 주택사업금융보증 : PF보증, 임대리츠PF보증

※ 도시재생사업금융보증 : 도시재생PF보증, 수요자중심형도시재생지원자금보증, 수요자중심형도시재생지원자금특례보증

※ 기타 : 주택차량보증, 대출보증, 시공보증, 자재구입보증, 부지매입보증, 임시전력보증, 선금금지급보증 등

17-2. 연도별 대위변제 현황 및 채권회수 실적

가. 총 관

(단위 : 억원)

구 분	합계	'12 이전	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
기초잔액(A)	-	-	21,546	21,490	17,070	13,003	9,493	7,970	7,427	6,398	6,815	8,853	10,013	17,735
대위변제(B)	164,770	76,306	4,597	2,757	1,782	548	391	500	973	4,648	6,422	6,036	10,581	49,229
채권회수(C)	67,541	28,325	4,190	5,887	4,716	1,837	795	1,043	2,002	2,230	3,255	4,171	2,804	6,286
채권상각(D)	36,579	26,435	463	1,290	1,133	2,221	1,119	-	-	2,000	1,129	705	55	29
구상채권잔액 (A+B-C-D)	60,649	21,546	21,490	17,070	13,003	9,493	7,970	7,427	6,398	6,815	8,853	10,013	17,735	60,649

나. 보증별 대위변제 현황

(단위 : 억원)

구 분	합계	'12 이전	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
합 계	164,762	76,303	4,598	2,756	1,781	547	389	500	973	4,648	6,422	6,035	10,581	49,229
주택분양*	42,504	33,807	3,805	1,881	987	94	109	193	64	737	485	77	13	252
주택임대	518	291	-	-	-	-	-	-	-	-	227	-	-	-
하자보수	8,994	5,481	750	813	471	385	224	148	98	192	212	113	45	62
대출보증	32,901	32,901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전세반환보증	57,721	-	-	-	-	1	26	34	583	2,837	4,415	5,040	9,241	35,544
전세특약보증	2,634	-	-	-	-	-	5	18	67	172	310	262	502	1,298
부지매입 외	19,490	3,823	43	62	323	67	25	107	161	710	773	543	780	12,073

* 주택분양 : 주택분양보증, 주상복합주택분양보증

다. 보증별 채권회수 실적

(단위 : 억원)

구 분	합계	'12 이전	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
합 계	67,538	28,325	4,189	5,886	4,716	1,836	794	1,042	2,002	2,232	3,255	4,171	2,804	6,286
주택분양*	30,613	13,210	3,614	4,050	4,098	1,436	504	479	1,345	187	422	1,003	264	1
주택임대	104	73	-	10	12	1	-	-	-	-	8	-	-	-
하자보수	5,394	1,898	505	613	448	342	178	516	317	133	191	119	100	34
대출보증	11,948	10,748	42	1,086	39	16	4	-	-	-	1	-	-	12
전세반환보증	13,566	-	-	-	-	-	14	21	282	1,654	2,214	2,114	2,179	5,088
전세특약보증	1,406	-	-	-	-	-	1	8	31	91	207	252	237	579
부지매입 외	4,507	2,396	28	127	119	41	93	18	27	167	212	683	24	572

* 주택분양 : 주택분양보증, 주상복합주택분양보증

18. 외국인 주택 소유현황 통계

18-1. 주택유형별 외국인주택소유현황

(단위 : 동(호), 명)

시점	주택종류	주택수 (동(호)수)		소유자수 (명)	1인당 평균소유 주택수 (동(호)수)	
			지분반영			지분반영
2022.2/2	전체 주택	83,512	75,765	81,626	1.02	0.93
	공동 주택	75,959	69,458	74,846	1.01	0.93
	아파트	50,135	45,236	51,083	0.98	0.89
	연립 다세대	25,824	24,222	24,678	1.05	0.98
	단독 주택	7,553	6,308	7,678	0.98	0.82
2023.1/2	전체 주택	87,223	79,133	85,358	1.02	0.93
	공동 주택	79,361	72,582	78,315	1.01	0.93
	아파트	52,508	47,385	53,563	0.98	0.88
	연립 다세대	26,853	25,197	25,736	1.04	0.98
	단독 주택	7,862	6,551	7,993	0.98	0.82
2023.2/2	전체 주택	91,453	83,013	89,784	1.02	0.92
	공동 주택	83,313	76,242	82,503	1.01	0.92
	아파트	55,188	49,828	56,450	0.98	0.88
	연립 다세대	28,125	26,414	27,113	1.04	0.97
	단독 주택	8,140	6,771	8,284	0.98	0.82

18-2. 주택수별 외국인주택소유현황

(단위 : 명)

시점	전체	1채	2채	3채	4채	5~9채 미만	10~20채 미만	20~30채 미만	30채 이상
2022.2/2	81,626	76,334	4,121	541	188	254	132	39	17
2023.1/2	85,358	79,763	4,398	556	190	262	133	38	18
2023.2/2	89,784	83,895	4,668	578	194	260	130	41	18

18-3. 소유인수별 외국인주택소유현황

(단위 : 동(호), 명)

시점	주택 종류	소유인수		주택수 (동(호)수)		소유자수 (명)	1인당 평균소유 주택수 (동(호)수)	
					지분반영			지분반영
2022 2/2	공 동 주 택	단독소유		56,498	56,498	51,040	1.11	1.11
		공 동 소 유	1인	11,972	5,747	10,697	1.12	0.54
			2인	7,069	6,926	13,496	0.52	0.51
			3인	365	235	321	1.14	0.73
			4인	47	45	89	0.53	0.51
			5인이상	8	7	47	0.17	0.14
	단독 주 택	단독소유		5,029	5,029	4,647	1.08	1.08
		공 동 소 유	1인	1,894	742	1,809	1.05	0.41
			2인	534	470	1,001	0.53	0.47
			3인	66	47	171	0.39	0.28
			4인	21	15	72	0.29	0.20
			5인이상	9	5	51	0.18	0.10
2023 1/2	공 동 주 택	단독소유		59,084	59,084	53,456	1.11	1.11
		공 동 소 유	1인	12,458	5,967	11,133	1.12	0.54
			2인	7,381	7,228	14,113	0.52	0.51
			3인	377	245	345	1.09	0.71
			4인	51	49	105	0.49	0.47
			5인이상	10	9	57	0.18	0.15
	단독 주 택	단독소유		5,203	5,203	4,804	1.08	1.08
		공 동 소 유	1인	1,997	788	1,902	1.05	0.41
			2인	562	490	1,053	0.53	0.47
			3인	69	50	183	0.38	0.27
			4인	21	15	72	0.29	0.21
			5인이상	10	5	56	0.18	0.09
2023 2/2	공 동 주 택	단독소유		62,003	62,003	56,241	1.10	1.10
		공 동 소 유	1인	13,021	6,244	11,663	1.12	0.54
			2인	7,838	7,684	15,016	0.52	0.51
			3인	380	248	354	1.07	0.70
			4인	51	49	113	0.45	0.43
			5인이상	20	15	71	0.28	0.21
	단독 주 택	단독소유		5,364	5,364	4,961	1.08	1.08
		공 동 소 유	1인	2,081	820	1,981	1.05	0.41
			2인	591	513	1,103	0.54	0.47
			3인	71	52	189	0.38	0.27
			4인	23	17	76	0.30	0.22
			5인이상	10	5	56	0.18	0.09

18-4. 시도별 외국인주택소유현황

○ 공동주택

(단위 : 동(호), 명)

구분	2022.2/2			2023.1/2			2023.2/2		
	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수
전국	75,959	69,459	76,132	79,361	72,584	79,657	83,313	76,243	83,883
서울	20,295	17,537	19,243	20,653	17,815	19,607	21,029	18,121	20,055
부산	2,554	2,297	2,276	2,631	2,368	2,362	2,667	2,403	2,400
대구	943	853	954	1,028	932	1,050	1,074	973	1,099
인천	7,733	7,359	7,869	8,158	7,751	8,294	8,659	8,227	8,843
광주	438	396	454	471	425	488	514	463	527
대전	781	700	776	816	730	808	846	756	836
울산	713	655	715	763	701	792	817	750	852
경기	29,695	27,635	31,462	31,209	29,047	33,065	33,090	30,813	35,086
세종	247	213	245	250	216	250	257	223	260
강원	1,032	968	977	1,049	983	998	1,086	1,019	1,031
충북	1,860	1,785	1,778	1,998	1,920	1,905	2,145	2,067	2,041
충남	4,039	3,860	3,966	4,389	4,196	4,303	4,820	4,589	4,741
전북	820	762	799	883	824	865	942	880	928
전남	748	689	700	791	731	737	840	778	788
경북	1,203	1,117	1,153	1,270	1,184	1,225	1,349	1,257	1,312
경남	1,765	1,623	1,805	1,871	1,723	1,914	2,022	1,864	2,062
제주	1,093	1,010	960	1,131	1,038	994	1,156	1,060	1,022

○ 단독주택

(단위 : 동(호), 명)

구분	2022.2/2			2023.1/2			2023.2/2		
	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수
전국	7,553	6,310	7,743	7,862	6,550	8,063	8,140	6,770	8,358
서울	1,587	1,111	1,772	1,633	1,132	1,825	1,655	1,127	1,855
부산	257	214	251	272	221	263	280	225	272
대구	166	146	177	170	149	182	184	157	197
인천	301	271	302	319	285	320	328	294	331
광주	84	70	87	88	71	91	90	72	95
대전	120	98	129	120	99	129	126	104	133
울산	55	44	54	59	48	58	63	50	62
경기	1,887	1,608	1,945	1,959	1,671	2,022	2,036	1,742	2,103
세종	27	24	29	27	24	28	27	24	28
강원	442	385	432	462	403	454	469	408	460
충북	304	270	303	321	286	320	337	301	338
충남	479	428	486	503	450	509	531	477	537
전북	259	229	270	264	233	277	275	244	289
전남	330	291	317	355	314	345	374	331	365
경북	351	314	348	364	323	360	369	328	363
경남	409	354	395	437	375	420	468	405	448
제주	495	453	446	509	466	460	528	481	482

18-5. 국적별 외국인주택소유현황

○ 공동주택

(단위 : 동(호), 명)

구분	2022.2/2			2023.1/2			2023.2/2		
	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수
중 국	43,058	40,622	46,065	45,406	42,857	48,467	48,332	45,646	51,568
미 국	16,810	14,852	14,698	17,232	15,198	15,138	17,602	15,514	15,519
캐 나 다	5,000	4,119	4,045	5,109	4,200	4,135	5,211	4,269	4,230
일 본	1,244	1,008	1,097	1,280	1,031	1,120	1,306	1,051	1,152
대 만	2,793	2,577	2,474	2,801	2,578	2,500	2,796	2,567	2,510
호 주	1,487	1,268	1,256	1,523	1,291	1,293	1,546	1,312	1,310
베 트 남	842	694	817	928	769	907	1,075	894	1,062
뉴질랜드	685	578	597	705	598	615	707	596	620
영/프/독	905	739	822	936	759	854	959	774	883
기타 아시아 ¹⁾	1,495	1,336	1,429	1,703	1,537	1,644	1,966	1,786	1,908
기타 유럽 ²⁾	1,043	940	957	1,149	1,040	1,059	1,259	1,140	1,172
기타 국가 ³⁾	120	98	113	124	103	117	120	98	115
기타 ⁴⁾	665	626	604	660	621	600	634	596	584

1) 중국, 일본, 베트남, 대만을 제외한 동남아시아, 동북아시아, 서남아시아태평양, 중앙아시아, 중동지역

2) 영국, 프랑스, 독일을 제외한 유럽 및 아시아

3) 아프리카, 중남미 등

4) 국적이 결측이거나 국적 미상으로 확인 불가

○ 단독주택

(단위 : 동(호), 명)

구분	2022.2/2			2023.1/2			2023.2/2		
	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수	주택수	지분반영 주택수	소유자수
중 국	1,831	1,624	1,847	1,921	1,702	1,938	1,996	1,769	2,018
미 국	3,113	2,528	3,193	3,237	2,618	3,323	3,345	2,703	3,439
캐 나 다	810	609	814	850	639	851	878	654	884
일 본	253	212	245	250	209	241	251	211	240
대 만	478	443	508	485	448	515	488	452	520
호 주	253	197	242	278	215	264	291	225	278
베 트 남	130	99	128	134	102	132	152	117	150
뉴질랜드	109	80	104	114	83	108	114	81	108
영/프/독	216	163	207	219	163	210	227	170	217
기 타 아시아 ¹⁾	153	134	152	171	150	168	187	164	183
기 타 유럽 ²⁾	101	82	96	106	86	103	114	94	111
기 타 국가 ³⁾	15	13	14	15	13	14	14	12	13
기 타 ⁴⁾	137	123	142	135	122	140	133	120	138

1) 중국, 일본, 베트남, 대만을 제외한 동남아시아, 동북아시아, 서남아시아태평양, 중앙아시아, 중동지역

2) 영국, 프랑스, 독일을 제외한 유럽 및 아시아

3) 아프리카, 중남미 등

4) 국적이 결측이거나 국적 미상으로 확인 불가

2024년 주택업무편람

발행일 | 2024년 11월

발행처 | 국토교통부

주소 | 30103
세종특별자치시 도움6로 11
국토교통부