

 국토교통부		보도참고자료	
		배포일시	2020. 7. 10(금) / 총 8매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	·과장 이명섭, 서기관 박진홍, ·사무관 유지만, 허은, 홍승희 ·☎ (044) 201-3321, 3324, 4129
보도일시		7.10(금) 11:30 이후 보도 가능	

「주택시장 안정 보완대책」 중 국토교통부 소관 정책 관련

- '20.7.10일 부처 합동으로 발표된 「주택시장 안정 보완대책」 중 국토교통부 소관 정책에 대한 이해를 돕기 위해 다음과 같이 설명 드립니다.

※ 자세한 내용은 붙임 자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

[붙임1] : 주택시장 보완대책 국토교통부 소관 사항

주요 과제별 담당 부서

추진과제	담당부서 및 연락처
1. 시민 실수요자 부담 경감	
(1) 내 집마련을 위한 청약 제도 개선	
① 생애최초 특별공급 확대	주택기금과 김진호 사무관 (☎044-201-3351)
② 신혼부부 특별공급 소득기준 완화	주택기금과 문병철 사무관 (☎044-201-3342)
(2) 사전 청약제 물량 확대	공공주택추진단 강한우 사무관 (☎044-201-4515)
(3) 청년 전·월세 자금 지원	주택기금과 김미리 사무관 (☎044-201-3341)
2. 실수요자를 위한 주택공급 확대	
- 실수요자를 위한 주택공급 확대	공공주택추진단 강한우 사무관 (☎044-201-4515) 주택정비과 김종성 서기관 (☎044-201-3384)
3. 주택 임대사업자등록 제도 보완	
- 주택 임대사업자등록 제도 보완	민간임대정책과 김보람 사무관 (☎044-201-4476)

주택시장 안정 보완대책

- 국토교통부 소관 사항 -

2020. 7. 9

국 토 교 통 부

목 차

1. 서민 실수요자 부담 경감	1
(1) 내 집마련을 위한 청약 제도 개선	1
(2) 사전청약제 물량 확대	3
(3) 청년 전·월세 자금 지원	4
2. 실수요자를 위한 주택공급 확대	5
3. 주택 임대사업자등록 제도 보완	6
(1) 신규 등록유형 개편 및 공적 의무 강화 ...	6
(2) 기존 등록임대주택 관련 제도 개선	7
(3) 등록 임대사업자 관리 강화	8

1. 서민 실수요자 부담 경감

(1) 내 집마련을 위한 청약 제도 개선

① 생애최초 특별공급 확대

- (현행) 국민주택(전용면적 85㎡ 이하 공공분양)의 20%를 생애 최초 (세대원 전원 무주택)로 주택을 마련하는 경우*에 한해 특별공급(추첨) 중

* ①1순위 대상자 중 저축액이 600만원 이상 ②혼인 또는 자녀가 있는자 ③근로자 (자영업자)로 5년이상 소득세 납부 ④ 도시근로 월평균 소득의 100% 이하 자

- (개선) 무주택 실수요자의 내 집 마련을 지원하기 위해 생애최초 특별공급의 적용 대상주택 범위와 공급 비율을 확대

- (적용대상) 국민주택뿐만 아니라 민영주택에도 도입
- (공급비율) 국민주택도 20→25%까지 확대하고, 85㎡ 이하 민영 주택 중 공공택지는 분양물량의 15%, 민간택지는 7%를 배정

< 생애최초 특별공급 확대안 >

구 분		특별공급						일반 공급	
		합계	기관 추천	다자녀	노부모	신혼	생애 최초		
국민 주택	종전	80%	15%	10%	5%	30%	20%	20%	
	변경	85%	15%	10%	5%	30%	25%	15%	
민영 주택	종전	43%	10%	10%	3%	20%	-	57%	
	변 경	공공택지	58%	10%	10%	3%	20%	15%	42%
		민간택지	50%	10%	10%	3%	20%	7%	50%

- (소득기준) 국민주택은 도시근로자 월평균소득 100% 유지하되, 민영주택은 도시근로자 월평균 소득 130% 이하까지 확대

* 도시근로자 월평균 소득 130% : 2인가구 기준 569만원, 3인가구 기준 731만원, 4인가구 기준 809만원('19년 기준, '20년 적용)

- (적용시기) 「주택공급에 관한 규칙」 개정 후 즉시 시행('20.9월중)

② 신혼부부 특별공급 소득기준 완화

□ (현행) 공공분양과 민영주택의 일정 물량을 신혼부부 특별공급 중

* 신혼부부 특별공급 비중 : (공공분양) 전체 물량의 30%, (민영주택) 전체 물량의 20%

○ (공공분양 소득요건) 도시근로자 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%) 이하
- 다만, 신혼희망타운의 경우 120%(맞벌이 130%) 이하 신청 가능

○ (민영주택 소득요건) 물량의 75%는 도시근로자 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%) 이하, 25%는 120%(맞벌이 130%) 이하 신청 가능

□ (개선) 생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부의 소득기준 완화

○ (공공분양 소득요건) 분양가 6억원 이상 신혼희망타운에 대해서는 도시근로자 월평균소득 130%(맞벌이 140%)까지 확대

○ (민영주택 소득요건) 분양가 6억원 이상 민영주택에 대해서는 최대 130%(맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화

< 민영주택 신혼부부 특별공급 소득요건 완화 내용 >

분양가	소득요건(현재)		요건완화	
	우선(75%)	일반(25%)	우선(75%)	일반(25%)
3억원 이하			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
3억~6억	소득요건 100% (맞벌이 120%)	소득요건 120% (맞벌이 130%)	100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
6억~9억			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%) 생애최초 주택구입 130% (맞벌이 140%)

□ (적용시기) 「주택공급에 관한 규칙」 개정 후 즉시 시행(20.9월중)

⇒ 이를 통해 신규 공급되는 신혼특공(민영주택)·신혼희망타운 등에 신청 가능한 신혼부부 범위 대폭 확대 전망

* 서울 신혼부부 근로+사업소득(소득 평균 6,447만원, 소득 중앙값 5,438만원)

: (~1천) 9%, (1~3천) 16.7%, (3~5천) 19.8%, (5~7천) 17.6%, (7천~1억) 18.7%, (1억~) 18.2%

[2] 사전 청약제 물량 확대

① 사전 청약제 물량 확대 : 9천호 → 3만호 이상 (※ 추가 확대 추진)

- (현행) 주택공급 체감도 제고를 위해 '21년부터 수도권 30만호에 사전청약제*를 적용하여 조기 공급(약 9천호) 추진 예정

* 사전청약대상은 지구 내 공공주택 중 공공분양주택(총 주택수의 25% 이내)

- (개선) 수도권 30만호 이전부터 추진되던 공공택지*에도 사전청약제를 적용하여 '21년 사전청약물량을 3만호 이상으로 확대 추진

* 주거복지로드맵, 수도권 30만호 등에 반영된 수도권 공공택지에서 '20년 이후 공급할 아파트 물량은 총 77만호

(3) 청년 전·월세 자금 지원

- (현행) 청년·신혼부부 전용 금융지원 및 중소기업 취업청년 전세 자금대출 등을 지원 중

* '19.1월~'20.5월 버팀목 전세대출 신규 대출건 중 20~30대 비중이 85%

- (개선) 청년 주거안정을 위해 금리인하 및 지원한도 확대 등 추진

① 일반 버팀목전세 금리인하 : 31.7만 가구 이상에 약 17만원/년 이자 경감

현행				변경(안)			
연소득	보증금 5천만원 이하	5천만~1억원	1억~3억원	연소득	보증금 5천만원 이하	5천만~1억원	1억~3억원
2천만원 이하	2.10%	2.20%	2.30%	2천만원 이하	1.80%	1.90%	2.00%
2천~4천만원	2.30%	2.40%	2.50%	2천~4천만원	2.00%	2.10%	2.20%
4천~5천만원	2.50%	2.60%	2.70%	4천~5천만원	2.20%	2.30%	2.40%

② 청년전용 버팀목전세 금리인하 및 지원확대 : 총 4천 가구 이상에 약 6.6만원/년 이자 경감, 입주가능 주택범위 및 대출한도 확대

현행		변경(안)	
만 25세미만 단독세대주	보증금: 5천만원 이하 한정 대출한도: 3.5천만원 금리: 1.2~1.8%	보증금: 7천만원 이하 주택까지 확대 대출한도: 5천만원까지 확대 금리: 1.2~1.8% 유지	
그 외 청년 (만 34세 이하)	보증금: 7천만원 이하 한정 대출한도: 5천만원 금리: 1.8~2.4%	보증금: 1억원 이하 주택까지 확대 대출한도: 7천만원까지 확대 금리: 1.5~2.1% (0.3%p인하)	

③ 주거안정·청년보증부월세대출 금리인하 : 약 4.8만원/년 이자경감

주거안정 월세대출	현행		변경(안)	
	일반형	2.5%	일반형	2.0%
우대형	1.5%	우대형	1.0%	
* 일반형 : 부부합산 연소득 5천만원 이하, 우대형 : 취업준비생, 사회초년생 등				

청년전용 보증부 월세대출	현행		변경(안)	
	연소득	보증금 5천만원 이하	연소득	보증금 5천만원 이하
2천만원 이하	보증금 1.8% 월세 1.5%	2천만원 이하	보증금 1.3% 월세 1.0%	

2. 실수요자를 위한 주택공급 확대

- (현황) 주거복지로드맵, 수도권 30만호 등에 반영된 수도권 공공택지에서 '20년 이후 총 77만호를 공급할 계획

【수도권 공공택지 입주자 모집 계획(既확보한 택지 기준)】

구분	계	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 이후
호수(만호)	77	10.1	11.6	11	11.7	10.5	22.1

* 사전청약제를 통한 조기공급물량 9천호 반영

- 특히, 3기 신도시 5곳을 포함하여 수도권 인근의 주요입지에 공공주택 등 30만호 공급 계획을 수립하고, '24년부터 입주 추진

* 입주자 모집 : ('22년까지) 7만호 ('23년) 6.7만호 ('24년) 5.8만호 ('25년) 6.1만호 ('26년 이후) 4.4만호

- 용산정비창 등 신규부지 1.5만호 확보, 정비사업 활성화 등을 통한 5.5만호 공급 등으로 '23년 이후 수도권 연평균 25만호+a 공급(입주) 추진

- (공급 방향) 관계부처 장관, 지자체가 참여하는 경제부총리 주재 「주택공급확대 TF」를 구성하여 근본적인 주택공급 확대방안 마련

- 주택공급 확대 「실무기획단(단장 : 국토교통부 1차관)」을 구성하여 세부적인 공급방안을 마련하고, 정기적으로 추진상황 발표

< 검토 가능한 대안 >

- ① 도심 고밀 개발을 위한 도시계획 규제 개선
- ② 3기 신도시 용적률 상향
- ③ 도시 주변 유휴부지·도시 내 국가시설 부지 등 신규택지 추가 발굴
- ④ 공공 재개발·재건축 방식으로 사업시행 시, 도시규제를 완화하여 청년·신혼부부용 공공임대 및 분양아파트 공급
- ⑤ 도심 내 공실 상가·오피스 등 활용

3. 주택 임대사업자등록 제도 보완

- (추진배경) 임대차 3법 도입 前 예비 단계로, 임대인이 자발적 등록시 실질적으로 전월세상한제, 계약갱신청구권 등 공적 규제를 적용 받는 대신 폭넓은 세제혜택을 부여하는 임대등록제도 운영 중

* '94년부터 도입, '20.5월 현재 임대사업자 52.3만명, 임대주택 159.4만호

⇒ 임대차 3법 시행과 연계하여 제도간 정합성 및 임대인간 의무 대비 혜택 형평성 확보를 위한 제도개편 및 기 등록분에 대한 관리방안 마련

(1) 신규 등록유형 개편 및 공적 의무 강화

① 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지

- (현행) 임대의무기간 등 공적규제 및 지원 정도에 따라 단기(4년), 장기일반·공공지원(8년) 유형으로 등록 가능
- (개선) 단기임대와 아파트 장기일반 매입임대는 폐지
 - (단기임대) 신규 등록을 폐지하고, 신규 등록 효과와 유사한 단기임대의 장기임대(8년) 전환은 불허(현재는 4→8년 유형전환 허용)
 - (장기임대) 신규 등록을 원칙적 허용하되, 장기일반 유형 중 주택 시장 과열요인이 될 수 있는 아파트 장기일반 매입임대는 폐지

< 등록임대주택 유형별 신규등록 가능여부 현황 >

주택 구분		신규등록 가능여부	
		매입임대	건설임대
4년 단기임대	단기(4년)	폐 지	폐 지
8년 장기임대	장기일반(8년)	허용(다만, 아파트 불가)	허 용
	공공지원(8년)	허 용	허 용

- (적용시기) 「민간임대 주택에 관한 특별법」 개정 후 즉시 시행
 - 7.11일(대책발표일 다음날) 이후 폐지되는 유형으로 신규등록 하거나 단기를 장기임대로 전환시 세제혜택 미적용

② 신규 등록임대주택 최소 임대 의무기간 연장

- (현행) 장기일반 및 공공지원형의 최소 임대 의무기간은 8년으로 규정
- (개선) 등록임대주택에 거주하는 임차인의 장기간 안정적 거주 가능한 환경을 조성하고자 임대 의무기간 연장(8→10년 이상)
- (적용시기) 「민간임대 주택에 관한 특별법」 개정 후 즉시 시행

③ 등록 임대사업자 임대보증금 보증가입 의무화

- (현행) 임차인의 임대보증금 미반환 피해를 방지하기 위해 일부 유형*에 한해 임대보증금 보증가입 의무 적용 중
 - * 건설임대 전부, 동일단지 통 매입 및 동일단지 100세대 이상 매입임대주택
- (개선) 모든 등록임대주택 유형에 대해 임대보증금 보증가입 의무 적용
 - * 신규등록 외 기존 등록된 임대주택 전수에 대해서도 보증가입 의무 적용
- (적용시기) 「민간임대 주택에 관한 특별법」 개정 후 즉시 시행

(2) 기존 등록임대주택 관련 제도 개선

① 최소 임대 의무기간 종료 시 자동 등록말소

- (현행) 기존 등록임대주택은 임대 의무기간(4·8년 이상) 상한이 없어 임대사업자 희망 시 영구적 등록지위 유지 및 세제혜택 부여 가능
 - * 반면, 임차인은 최소 임대 의무기간 경과 시 계약갱신청구권 불인정되어 불균형
- (개선) 향후 폐지되는 단기(4년), 아파트 장기일반 매입임대(8년) 유형은 최소 임대 의무기간 경과 시 자동 등록 말소
 - 기 등록주택은 등록말소 시점까지의 세제혜택에 대해 유지
- (적용시기) 「민간임대 주택에 관한 특별법」 개정 후 즉시 시행
 - * 이미 최소의무기간 경과된 주택은 법률 개정 즉시 자동 등록말소

② 등록 임대사업자 자발적 등록말소 기회 부여

- (현행) 자발적 등록말소는 등록 후 일정기간 이내*에만 말소 가능, 그 이후 최소의무기간 준수 위반 시 과태료 부과(호당 3천만원 이하)

* 자진말소 허용기간 : ('20.12월 前) 1개월 이내 → ('20.12월 後) 3개월 이내

- (개선) 향후 폐지되는 단기(4년), 아파트 장기일반 매입임대(8년) 유형에 한해 적법사업자*는 희망시 자진말소 허용(임대의무기간 미준수 과태료 면제)

* 임대차계약 신고, 임대료 증액 제한규정 등 공적 의무를 준수한 사업자

○ 기 등록주택은 등록말소 시점까지의 세제혜택에 대해 유지

- (적용시기) 「민간임대 주택에 관한 특별법」 개정 이후부터 가능

(3) 등록 임대사업자 관리 강화

① 공적의무 위반에 대한 합동점검 정례화

- (현행) '94년 임대등록제도 도입 이후 임대사업자 전수 대상으로 임대사업 관리를 위한 관계기관(국토부·지자체) 공동 점검·조사 사례 없음

* 임대료 증액 제한(5%이내), 임대차계약 신고 등 의무 위반자가 상당수인 것으로 파악

- (개선) 매년 등록사업자의 공적 의무* 준수 합동점검을 정례화하고 위반사항 적발 시 행정처분** 통해 등록임대사업을 내실화

* 임대의무기간 준수, 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 핵심의무 중점 점검

** 과태료 부과 및 등록 임대사업자(임대주택) 등록말소, 세제혜택 환수

- (적용시기) '20년 하반기부터 관계기관 합동점검 추진