

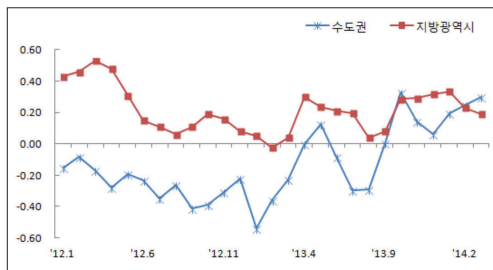
2014년 주택종합계획

국토교통부가 최근 주택정책심의회 심의를 거쳐 '2014년 주택종합계획'을 확정·발표하였다. 동 계획이 확정됨에 따라 국토교통부는 올해 주택건설 인허가 37만호, 공공주택 준공 7.7만호 공급을 추진하게 된다. 이밖에 임대주택 공급확대 및 공급방식 다양화에도 적극 나설 예정이다. 이밖에 재건축 규제완화 등 주택시장 정상화 관련 프로젝트로 지속적으로 추진해 나갈 계획이다. 여 기서는 국토교통부 '2014년 주택종합계획'의 주요 내용을 요약한다.

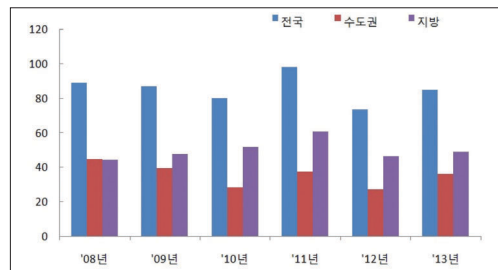
2013년 주택시장 동향 및 평가

지난해 주택시장 흐름을 살펴보면 4.1 대책 등의 추진에 따라 수도권 주택가격의 하락세가 진정되었고, 주택 거래량도 증가하였다. 세부적으로 2013년 전국 주택가격이 0.3% 상승한 가운데 수도권 주택 매매가격은 1.1% 하락하였으나, 2012년(-3.0%)에 비해 하락폭이 축소되었다. 2013년 주택 거래량은 85.2만건으로

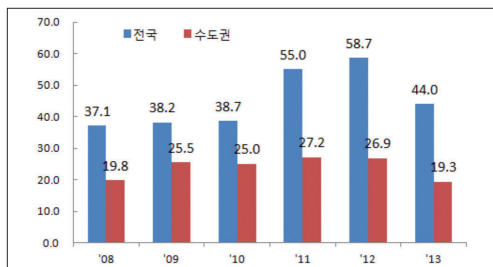
월별 주택매매가격 증감률(%)



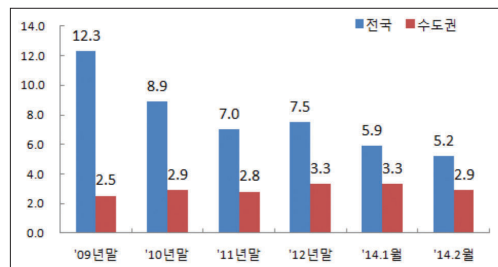
연도별 주택 거래량



연도별 인허가 추이(만건)



연도별 미분양 추이(만호)



전년의 73.5만건에 비해 15.8% 증가하는 등 예년평균(2008~2012년 85.6만건)에 근접하였다.

지난해 전국 주택 인허가는 44만호로 2012년(58.7만호)에 비해 25% 감소하였고, 전국 미분양(2014.2월말)은 5.2만호 수준(2012년말 7.5만호)으로 2006년 2월 이후 최저 수준을 기록하였다.

전셋값은 월세 전환 등 시장구조적 요인으로 인한 전세수급 불균형으로 2013년 7월 이후 예년보다 높은 상승세를 보였다.

수도권(2013년 6.2%)은 아파트(8.4%)를 중심으로 7월 이후 최근까지 예년을 상회하는 상승세를 지속한 반면, 지방광역시(4.1%)는 수도권에 비해 상승폭이 적었고, 대구·대전을 제외하고는 안정세를 보였다. 이러한 가운데 월세는 수도권이 1.7% 하락하는 등 전국적으로 1.1% 하락하였다.

한편 지난해 4.1 대책 이전 주택시장은 주택가격 상승기에 도입된 '수요억제-공급확대' 정책기조가 시장 위축기에도 지속됨에 따라 가격하락·거래 위축 등 시장침체가 지속되었다. 이에 정부는 4.1 대책 등을 통해 세제·금융·청약제도 개선, 공공분양주택 공급 축소 등을 추진한 결과 수도권 주택가격의 하락세가 진정되었고, 주택 거래량도 증가하는 등 주택시장 회복기반이 조성되었다고 평가하고 있다.

정부는 2014년에도 시장 회복세 확산을 위해 재건축 규제완화, 장기 모기지 공급 등 주택시장 정상화를 지속 추진하고, 지난해 전셋값 상승으로 인한 서민 주거비 고통이 컸다는 점을 감안하여, 전세→월세전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 공급·수요 측면에서 근본적·구조적인 대응을 추진할 계획이다.



2014년도 주택 건설 및 공급 계획

올해 주택건설 인허가 계획은 주택수요(38.5만호)와 지방 주택시장의 조정국면 진입, 수도권 미분양 물량 등을 감안하여, 작년 실적 44만호의 85%인 37만호(수도권 20, 지방 17만) 수준으로 수립하였다.

올해 준공물량은 공공에서만 분양주택 2.6만호, 임대주택 5.1만호 등 총 7.7만호(작년 실적 6.6만호)를 추진할 계획이다. 이러한 가운데 공공과 민간에서 공급하는 전체 주택의 준공 예정물량은 비아파트 준공 물량 증가로 2013년(39.6만호)에 비해 10.6% 증가한 43.8만호가 될 것으로 전망된다.

2014년도 주택 인허가 계획

구분	작년 실적	금년 계획	증감
계	440천호	374천호	-15%
수도권	193	200	3.6%
지방	247	174	-29.6

2014년도 공공주택 준공계획 및 전체주택 준공 추계(천호)

공공주택 준공계획				전체 준공 추계			
계	임대	분양		계	아파트	기타	
		영구·국민	공임 ^{주1)}				
76.9	50.6 ^{주2)}	22.6	28.0	26.3	438	289	149

주1: 공공임대주택에는 민간공공임대 1.5만호 포함

주2: 매입·전세임대 4만호 포함시 총 9만호 공급

2014년도 중점 추진과제

임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화

정부가 앞서 2.26 임대차시장 선진화 방안에서 밝힌 바와 같이 전월세 시장 수급안정을 위해 임대주택 공급을 지속적으로 확대해 나갈 계획이다.

2014년 공공임대주택은 작년 실적 8만호에 비해 12.5% 증가한 총 9만호를 공급(준공·입주기준)할 계획이다. 9만호 중 건설임대주택이 5만호(영구 0.1만, 국민 2.1만, 공공 2.8만), 매입임대 1.3만호(기존주택 1만, 재건축등 0.3만), 전세임대 2.7만호가 공급된다.

행복주택의 경우 금년 중으로 2.6만호에 대한 사업승인과 함께 3,000호 착공을 추진한다. 시범지구 중 가좌(2013.12월 사업승인), 오류(2014.2월 사업승인)는 후속절차를 본격화하고, 목동 등 5곳은 지자체 등과 공감대 형성 후 순차적으로 추진해 나간다는 방침이다. 이밖에 추가 지구지정은 지자체 희망사업을 중심으로 성과를 조기 가시화하고 수도권 이외 지방에도 사업대상지 확보에 나설 계획이다.

공공임대리츠를 도입하는 등 임대주택 공급방식도 보다 다양화하기로 했다. 공공임대리츠는 LH공사의 재무여건 등을 감안한 대안적 임대주택 공급방식으로 주택기금과 LH공사 주도로 리츠를 설립하고, 민간자금을 유치하여 공공택지에 10년 공공임대주택을 건설할 계획이다. 이와 관련 화성 동탄(620세대)과 하남 미사(1,401세대) 지구가 시범사업지로 선정되었으며, 이르면 올 11월부터 순차 착공될 예정이다.

올해에는 민간임대 활성화에도 적극 나선다는 방침이다. 즉 리츠 등 기업형임대사업자를 육성하고, 세제·금융지원 등을 통해 민간 임대사업 활성화를 적극 지원할 계획이다. 특히 민간 주도의 임대주택리츠 활성

화를 위해 주택기금이 연기금·보험사·시중은행 등과 공동투자협약을 맺고, 리츠를 설립하여 민·관 협력을 통해 임대주택 공급하도록 한다는 방침이다.



또한 이러한 임대주택 리츠에 대한 주식규제 및 상장기준을 완화하고, 일정조건을 갖춘 임대주택 리츠에 부동산을 현물로 출자할 경우 해당주식을 처분하여 실제 소득이 발행할 때까지 양도차익에 대

한 과세를 이연하는 등 정부지원을 통해 민간자금의 리츠 투자를 활성화할 계획이다. 민간 임대사업자의 등록 요건, 의무위반시 제재(형벌→과태료), 임대임대기간 등 규제도 완화한다. 또한 준공공임대주택에 대한 재산세 및 소득·법인세 감면을 확대하는 한편, 향후 3년간 신규로 주택을 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우 임대기간 중 발생한 양도소득세를 면제하는 등 세제혜택을 강화할 계획이다.

청약 규제도 완화한다. 즉 임대사업자에 대한 민영주택 별도 공급을 허용하고, 리츠 등 기업형 임대사업자에게는 동 단위로 별도 공급할 수 있도록 함으로써 효율적인 임대사업이 가능하도록 지원할 계획이다. 이와 아울러 지난 2월부터 시행되고 있는 주택임대관리업 활성화를 위해 주택임대관리업을 중소기업 특별세액감면 대상으로 추가하여 법인세 감면혜택을 부여할 계획이다.

정부는 또한 2014년에 전·월세간 주거비 불균형을 완화하는데 역량을 집중한다는 방침이다.

먼저 저소득층의 월세 부담 완화를 위해 2014년 10월부터 지급대상을 대폭 확대(73→97만 가구)하고, 거주형태·주거비 부담 등을 고려하여 지급하는 새로운 주거급여를 실시할 계획이다. (7월부터 시범사업 실시) 이와 함께 월세 소득공제도 세액공제 방식으로 전환하고, 공제대상을 총급여액 7,000만원 이하로 상향하여 수혜범위를 확대할 계획이다.

주거급여 개편방안

구분	대상규모	월평균 지급액	연 예산(국비)
현행	73만 가구	8만원	5,692억원
개편 이후	약 97만 가구	약 11만원	약 1조원

월세 소득공제 개선방안

	현행	개선
공제대상	총급여액 5,000만원 이하	총급여액 7,000만원 이하
공제방식	소득공제	10% 세액공제
공제율·한도	월세지급액의 60%, 500만원	연간 월세지급액 중 750만원까지

올해부터는 고액 전세에 대한 정부의 과도한 지원도 조정한다. 이에 주택기금 전세대출은 보증금 3억원(지방 2억원) 이하로 제한하고, 시중은행의 전세대출 공적보증은 보증금 4억원(지방 2억원)을 초과할 경우 이를 제한할 계획이다.

이밖에 올해부터는 월세 통계 보완 등 임대차 시장 인프라를 선진화할 계획이다. 이를 위해 주택기금을 새로운 시장환경에 맞춰 '주택도시기금'으로 개편하고 출자, 투융자 등 새로운 기능 수행을 위해 보증 전문 기관이자, PF 등 사업성 심사 역량을 갖춘 '대한주택보증'을 전담기관으로 지정할 계획이다. 또한 공공·민간 임대주택 정보를 통합 관리하는 임대주택 정보시스템을 구축하고, 월세시장 확대에 대응하여 전월세 통합지수를 개발하는 등 관련통계도 보완할 계획이다.

재건축 규제완화 등 주택시장 정상화 지속 추진

2014년에는 시장상황을 반영하여 재건축 등 정비사업 규제를 대폭 완화할 계획이다. 즉 2008년 이후 안정된 시장상황을 반영하여 재건축 규제를 대폭 완화하고, 분양가상한제는 시장상황에 따라 탄력적으로 운영하는 방안을 지속적으로 추진한다는 방침이다.

재건축 규제 개선방안

재건축 규제 현황	개선방안
① 과밀억제권역 내 조합원에게 소유주택 수에 관계없이 1주택만 공급	소유주택수 만큼 공급 허용 (도정법 개정안 제출 예정)
② 재건축 초과이익에 대한 부담금 부과	재건축 초과이익 환수법 폐지 (폐지법안 3.20일 국회 기 제출)
③ 소형주택 공급의무비율 규제	폐지 (도정법시행령 개정안 입법예고, 3.20)

재건축 규제완화와 관련해 우선 재개발 등 정비사업 추진을 활성화 할 예정이다. 이를 위해 사업시행자에게 공공이 무상으로 양도할 수 있는 기반시설 범위에 현황도로(공유지) 등 도시계획시설과 유사하게 이용되는 시설을 추가하고, 토지 등 소유자 등의 시 지자체가 부동산 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 개선하는 한편, 정비구역 내 세입자에 대해 주택기금에서 전세자금 저리융자 추진을 검토할 계획이다. 사업추진이 어려운 지역은 지자체 등과 함께 시공사 등이 보유한 채권의 손금처리를 유도함으로써 사업취소 과정에서 주민과의 갈등을 최소화하고 해제 이후에는 주거환경관리사업 등 소규모·수복형 사업 추진을 지원하고, 주민의 주택개량을 유도(주택기금에서 개량자금 융자)할 계획이다.

이와 아울러, 수도권 민간택지의 주택 전매제한 기간을 현행 1년에서 6개월로 줄이고, 주택건설 사업계획 승인 대상도 완화하기로 했다.

올해는 장기 저리 구입자금 대출 지원도 확대된다. 즉 주택기금과 주택금융공사로 이원화된 정책모기지를

사업계획승인 기준 완화

구분	현행	개정
단독주택	20호 * 예외: 블록형 단독은 30호	30호 * 예외: ① 블록형 단독주택, ② 한옥은 50호
공동주택	20세대(리모델링 포함) * 예외: 다세대, 연립, 도시형주택은 30세대	30세대(리모델링 포함) * 예외: ① 진입도로(6m) 요건을 갖춘 단지형 도시형주택, ② 주거환경관리 사업으로 시행되는 주택: 50세대

주택기금의 '디딤돌 대출'로 통합하여 올해에는 최대 10만가구(9조원)에게 지원할 예정이다. 또한 '공유형 모기지'는 2014년 최대 1.5만가구(2조원)에 공급하고, 지원대상을 생애최초자에서 5년 이상 무주택자에게까지 확대 시행한다. 이와 아울러 하우스푸어 부담 완화를 위해 희망임대리츠를 통해 2014년에도 1,000호를 매입하되, 면적제한(85㎡ 이하)을 폐지하여 효과를 높이는 한편 시장상황을 보아가며 추가매입도 검토할 계획이다.

주택품질 향상 및 공동주택 유지관리 강화

2014년에는 삶의 질을 고려한 국민공감주택 공급을 활성화 할 계획이다. 현재 30%(2009년 기준주택 대비)인 신축 주택의 에너지무절감율을 2015년도에는 45%로 설정(친환경주택 건설기준 개정, 2014.12)하고, 주택 에너지 절감 로드맵을 달성하기 위한 표준 모델을 제시하는 제로에너지주택 단지(단열성능 향상, 신재생에너지 적용)를 착공할 계획이다.

이와 더불어 공동주택관리 분쟁조정위원회 및 환경분쟁조정위원회의 층간소음 분쟁 조정 시 기준이 될 '층간소음 기준'도 환경부와 공동으로 마련할 계획이다.

올해는 아파트 리모델링 활성화도 추진한다. 즉 수직증축 리모델링 시행시기(2014.4)에 맞춰 주택법 시행령 등 하위 법령과 구조·안전진단기준(국토부 고시)을 마련하고, 수직증축 리모델링 시행 관련 주민·지자체 설명회 등 홍보 강화로 제도도입 초기에 원활한 사업추진을 지원할 계획이다.

공동주택 유지관리 기능도 강화된다. 공동주택관리 전문기관인 주택관리공단(LH 자회사) 내에 '아파트 관리 지원센터'를 설립하고 아파트 동대표 구성·운영 등 민원상담, 진단 서비스(회계·시설관리·일반관리 등), 공사·용역의 적정성 자문 등 각 기능을 수행토록 할 계획이다.

또한 공동주택의 체계적인 관리와 입주민 분쟁 최소화 및 공공역할 강화를 위해 '공동주택관리법(가칭)'을 제정하고, 입주민 상담, 분쟁조정 등의 실효성을 높이기 위해 '공동주택관리 전담기관'이나 '중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회' 신설 등을 검토하기로 했다.

이밖에 공동주택 관리 관련 정보를 투명하게 공개하고, 공동주택관리정보시스템(K-apt)을 고도화하여 관리비 공개항목을 세분화(27개→47개)하는 한편, 인근·유사단지와 관리비 비교기능도 제공할 계획이다. ♫