

 국토교통부	보도참고자료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2016. 6. 27(월) 총 7매(본문 7)	
담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 김이탁, 사무관 조성태, 주무관 박정곤 • ☎ (044) 201-3318, 3327
각 과제별 담당부서 및 연락처는 7페이지 참조			
보도일시		2016년 6월 28일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6.28(화) 11:50 이후 보도 가능 (경제관계장관회의(6.28일) 결과에 따라 변경될 수 있습니다)	

2016년 하반기 경제정책방향 주택·토지 분야 관련

- 「2016년 하반기 경제정책방향」 주택·토지 분야에 대한 국민들의 이해를 돕기 위해 다음과 같이 설명 드립니다.

1. 행복주택, 뉴스테이 등 임대주택 조기 확충 (14p)

- 사업절차 간소화 등으로 행복주택 입주시기를 단축*

* '18년 이후 입주물량(5천호)을 조기 완공 등 → '17년까지 2.0만호 입주

- (행복주택) 사업절차 간소화 등을 통해 '17년까지 입주물량을 당초 1.5만호에서 2만호로 확대

- 건설방식 외 매입방식을 도입('16.4.28대책 내용)하여 교통이 편리하고 청년층 수요가 높은 지역의 신축주택을 매입하여 행복주택을 공급하고, 건설물량은 공사기간 단축하여 입주물량을 조기에 확충

2. 민간자본을 활용한 임대주택 투자 확대 등 (14p)

- 임대주택에 대한 재무적 투자자(FI)의 참여 활성화를 위하여 리츠에 대한 규제를 개선하고 금융·세제지원 강화*

* 금융기관 출자규제를 사전승인 → 사후보고로 개선, 보험회사의 리츠 투자지분에 대한 신용위험계수(12%) 하향, 장기임대주택 리츠·펀드에 투자시 법인세 감면 등

- 겸업 등 규제완화, 인증제도 도입 등을 통해 선진국형 종합 부동산서비스를 신성장 사업으로 육성

- 임대주택에 대한 재무적 투자자(FI)의 참여를 활성화하기 위하여 금융기관이 리츠에 출자할 때 필요한 사전승인을 사후보고로 완화하고, 보험사의 리츠 투자여건을 개선하는 등 규제 완화

- 또한, 리츠나 펀드를 통해 장기임대주택에 투자하는 법인에 대해 세제지원을 강화 (구체적인 내용은 별도 발표 예정)

- 뉴스테이의 주요 사업주체인 리츠 자산관리회사(AMC)의 업무범위 확대 등을 통해 종합 임대서비스 제공 촉진

- 업계간 네트워크 구축 등을 통해 차별화된 종합부동산 서비스를 제공하는 경우 이를 우수 서비스로 인증*하는 등 종합부동산 서비스 육성 기반 마련 (구체적인 내용은 별도 발표 예정)

* 임대-중개-이사서비스 등 → 네트워크 종합 서비스 제공 → 우수서비스 인증 (인증마크 부여, 지속적인 평가·관리를 통해 인증의 실효성 제고)

3. 자녀지원형 집주인 리모델링 사업 (24p)

- 보유주택 개량(단독→다세대·다가구 주택)을 통해 부모·자식간 주거공유를 지원하는 자녀지원형 집주인 리모델링 사업*추진

* 주택개량 비용을 최대 2억원까지 연 1.5% 금리로 저리 융자

- 집주인이 노후주택을 주거 취약계층을 위한 임대주택으로 개량시, 저리의 개량자금 지원 및 LH가 임대리스크를 부담하는 ‘집주인 리모델링 임대 사업’(15.9.2대책 내용)을 추진 중
- ‘집주인 리모델링 임대사업의 사업지침’을 변경하여 집주인이 원할 경우, 임차인 주거부분의 일부(호 또는 실 등 별도가구)를 집주인의 자녀가 살 수 있도록 하여 청년층 주거안정 및 부모-자식 간 주거공유를 지원

4. 주거비 등 서민·중산층 핵심 생계비 경감 (24p)

- 전→월세 전환에 따른 월세가구 부담완화를 위해 월세대출* 및 월세세액공제** 지원 확대

* 요건 완화(취업준비생, 근로장려금 수급자 등 → 연소득 5천만원 이하자), 대출 취급은행 확대(1→6개기관), ** 배우자 명의 계약시에도 세액공제 허용 등

- ‘전세→월세’ 구조적 전환 과정에서 늘어나는 주거비 부담을 완화하기 위해 저소득층을 대상으로 ‘주거안정 월세대출’을 시행 중 (14.10.30대책 내용, ‘15.1.2일부터 시행),

- 보다 많은 국민에게 ‘주거안정 월세대출’을 지원하고 사업효과도 제고하기 위해 월세대출 대상 확대 등 제도개선 시행

< 월세대출 제도개선 주요내용 >

구 분	현 행	개 선
대상 및 금리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주거급여 수급자 제외 ▪ 취업준비생 ▪ 근로장려금수급자 ▪ 희망키움통장가입자 ▪ 사회초년생(취업 후 5년) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <좌 동> ▪ 우대형 (기존 대상자 + 자녀장려금 수급자 추가)
	연 1.5%	연 1.5%
기간	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <신 설> ▪ 최초 3년 - 1년 단위 3년 연장 최장 6년 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일반형 (부부합산 소득 5천만원 이하) ▪ 최초 2년 - 2년 단위 4회 연장 최장 10년
은행 시행	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1개 은행(우리은행) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6개 (우리,신한,국민,하나,농협,기업) ▪ 기금운용계획 변경 후 8월경 시행

5. 농지, 국유재산 등의 산업적 활용도 제고 (36p)

- 농업진흥지역을 해제·변경하여 6차산업 또는 뉴스테이 부지 등으로 활용 추진

□ 농지로서 활용 가치가 낮아 농업진흥지역에서 해제된 지역을 뉴스테이 부지로 활용할 계획

- 주변 임대수요가 풍부하고 개발여건이 성숙하여 임대주택 입지로 적합한 부지를 대상으로, 농식품부·지자체 등과 사전에 충분한 협의를 거쳐 **6월 중 뉴스테이 사업후보지로 선정 예정**

6. 분양보증 및 중도금 대출 보증제도 개선 (39p)

□ (분양시장 안정화) 분양보증 및 중도금대출보증 제도를 개선하고 시장 교란행위에 대한 현장점검 강화

- 주택도시보증공사의 중도금대출보증 제도를 개선*(7.1일)하여 실수요자 중심의 중도금 대출시장 정착 유도

* 1인당 제한 : (현행) 제한없음 → (변경) 2건 이내
 보증한도 : (현행) 제한없음 → (변경) 수도권·광역시 6억원, 지방 3억원
 보증대상 : (현행) 제한없음 → (변경) 분양가격 9억원 이하 주택

□ (중도금 대출보증) 실수요자 중심의 주택시장 형성을 유도하기 위해 주택도시보증공사(HUG)의 중도금 대출 보증요건을 개선

- (보증건수·한도) 1인당 보증건수를 **2건으로 제한**하고, 1인당 보증한도를 수도권·광역시 **6억원 / 지방 3억원**으로 제한
- (주택가격) **분양가격 9억원을 초과하는 주택은 중도금 대출보증 대상에서 제외**

< 중도금 대출 보증요건 개선 >

구분	현행	개선
1인당 보증건수	제한없음	최대 2건
1인당 보증한도	제한없음	6억원(수도권) / 3억원(지방)
주택가격	제한없음	분양가격 9억원 이하

- (시행시기) '16.7.1일 이후부터 입주자모집공고를 실시하는 모든 주택에 적용
- (분양보증) HUG, 주택업계, 관련 전문가 등의 의견을 수렴하여 HUG 리스크 관리 및 업계 사업여건 개선 등을 위한 분양보증 제도 개선방안을 마련할 계획

7. 디딤돌대출 지원강화 & 유한책임 디딤돌 본사업 실시 (39p)

- (실수요자 지원) 디딤돌 대출 규모(7.2조원)를 확대하고 생애최초 주택구입자에 대한 대출금리 한시 인하(2.0~2.7→1.6~2.4%, ~11월)
 - 채무자 상환 의무를 담보주택에만 한정하는 유한책임 방식 디딤돌 대출 본사업 실시(7월)
- (디딤돌 대출) 생애최초주택구입자의 내집 마련 지원을 위해 디딤돌 구입자금 대출금리 우대를 5.30일부터 6개월간 한시적으로 확대 (0.3%p→0.5%p) 실시 중 ('16.4.28대책 내용, 대출금리 2.0~2.7% → 1.6~2.4%)
 - 또한, 기금운용계획 변경('16.5)을 통해 디딤돌 대출규모를 확대 ('16년 7.0→ 7.2조원)하여 내집 마련을 원하는 생초자에 대한 지원을 차질 없이 추진 중
- (유한책임) 주택금융소비자 권익보호, 서민층에 대한 안전망 강화, 금융기관의 대출책임 강화 등을 위해 디딤돌 대출에 유한책임 방식*을 시범 도입 ('14.9.1대책 내용, '15.12.28~'16.5.31 시범사업 시행)
 - * 주택가격 하락시에도 담보물(해당 주택)에만 상환의무가 한정되고 담보물 외 추가 상환요구가 불가능한 대출

< 일반 vs 유한책임 대출 비교 >

구 분		일반 디딤돌대출	유한책임 디딤돌대출
금리		2.3~3.1% (고정금리)	좌 동
대상자	연소득	6천만원 이하 (생초 7천이하)	3천만원 이하
	주택소유	무주택자 + 처분조건부 1주택자	무주택자 (생애최초주택구입자 포함)
재원		주택도시기금 + 주택금융공사 유동화	주택도시기금

- 시범사업 결과 유한책임방식을 선택할 수 있는 대상자의 76%가 이용 등 호응이 높은 점을 고려하여, '16.7월부터 시범사업과 같은 조건으로 본 사업 시행
- * 소득 3천만원 이하 가구 중 모기지신용보증 이용자 등 유한책임 이용불가건을 제외한 대출대상 3,718건 중 2,811건(76%)이 유한책임 디딤돌대출 이용

8. 청년임대리츠 운영 (39p)

□ (매입임대 활성화) 기존 주택 매입을 통한 임대주택 공급을 확대하여 임차인 주거안정 및 주택 매매수요 보완

- 청년리츠*를 설립하여 임대주택을 저렴하게 제공하고, 입주자 매입우선권을 부여하여 취업·결혼 후에도 계속거주 지원

* 신혼부부매입임대리츠('16년 1천호) 중 일부를 청년리츠 시범사업으로 운영

□ 신혼부부 매입임대리츠('16.4.28대책 내용) 일부를 청년임대리츠로 운영하여 청년층에 대한 주거지원을 강화

- (사업내용) 주택도시기금이 리츠를 설립하여 아파트(60㎡ & 3억원 이하) 1천호 매입 후 도시근로자 평균소득 이하 무주택가구에 임대

- 청년층 지원강화를 위해 신혼부부 및 청년층(만 39세 이하)에게 전체물량의 70%를 우선 공급

- (임대운용) 최장 10년간 임대하고, 임대기간 종료 후 리츠가 일반 매각(분양전환) 또는 임대주택으로 연장 활용여부를 결정하고,

- 일반매각으로 결정시 입주자에게 매입우선권을 부여하여 취업·결혼 후에도 계속 거주할 수 있도록 지원

- (추진일정) 사업공고 및 신청접수('16.8월~) → 주택 매매계약 및 임대차계약 체결('16.10월~)

< 각 부문별 담당부서 및 연락처 >

행복주택 조기확충	행복주택정책과	담당자	사무관 김승범, 주무관 신동희 ·☎ (044) 201-4514, 4515
임대주택 F 투자 확대	부동산산업과	담당자	사무관 박정혁, 주무관 이경엽 ·☎ (044) 201-3414, 3419
종합부동산 서비스 육성	토지정책과	담당자	사무관 최아름, 주무관 이충수 ·☎ (044) 201-3399, 3406
집주인 리모델링	주택정비과	담당자	사무관 유지만, 주무관 유병순 ·☎ (044) 201-3387, 3389
월세대출 확대	주택기금과	담당자	사무관 서지웅, 주무관 이경은 ·☎ (044) 201-3341, 3345
농업진흥지역 뉴스테이 활용	뉴스테이정책과	담당자	사무관 엄성열, 주무관 곽인영 ·☎ (044) 201-4106, 4105
분양보증 및 중도금보증 개선	주택기금과	담당자	사무관 최병길, 주무관 김동규 ·☎ (044) 201-3338, 3347
디딤돌 대출	주택기금과	담당자	사무관 서지웅, 주무관 이경은 ·☎ (044) 201-3341, 3345
청년임대리츠	주택기금과	담당자	사무관 최병길, 주무관 김동규 ·☎ (044) 201-3338, 3347



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정책과 조성태 사무관(☎ 044-201-3318)에게 연락주시기 바랍니다.