2-1 공적임대 연 17만호 공급

기본 방향

◈ 무주택 서민의 주거비 부담 경감을 위해 **공적 임대주택 공급을 대폭 확대**하고, **수혜대상 확대 및 공공성 강화** 추진

☞ **'22년 공적임대주택 재고 200만호, 재고율 9%** 달성

1 공공임대주택 연 13만호(총 65만호 공급)

연도별 공급계획

□ LH · 지방공사 등 공공이 직접 공급하는 **공공임대주택**을 **연평균 13만호**('18~'22년 총 65만호) 공급(준공기준)하고,

* 연평균 공급물량 : 참여정부 7만호, 이명박정부 9만호, 박근혜정부 11만호

< 연간 공공임대주택 공급계획 (단위 : 만호) >

구 분		'08~'12	'13~'16	'17	공급 계획 (준공기준)						
					'18	'19	'20	'21	'22	합계	평균
합 계		연 9.1	연 10.8	12	13	13	13	13	13	65	13
	건설형	연 6.2	연 6.1	7	7	7	7	7	7	35	7
	매입형	연 1.4	연 1.2	1.6	2	2.5	2.5	3	3	13	2.6
	임차형	연 1.5	연 3.4	3.4	4	3.5	3.5	3	3	17	3.4

○ 수요자의 **생애단계별 맞춤형**으로 공급

< 수요자별 공급계획 (단위 : 만호) >

구분	'18	'19	'20	'21	'22	합계	평균
소계	13.0	13.0	13.0	13.0	13.0	65.0	13.0
청년	2.0	2.5	2.7	2.9	2.9	13.0	2.6
신혼부부	3.0	3.9	4.0	4.5	4.6	20.0	4.0
어르신	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	5.0	1.0
저소득층	7.1	5.7	5.3	4.5	4.4	27.0	5.4

공급방식별 공급계획

□ 건설형 연 7만호(총 35만호) 공급

○ (유형별) 저소득층이 장기간 저렴하게 거주할 수 있도록 **30년 이상 장기임대주택**(영구·국민·행복)**의 비중을 대폭 확대**

< 건설형 유형별 공급계획 (단위 : 만호) >

합계	영구·국민·행복주택	분양전환임대
35만	28만 (80%)	7만 (20%)

- '13~'17년 **15만 수준**(건설형의 50%)이었던 30년 이상 장기임대주택을 **향후 5년간 28만호**(건설형의 80%)**로 확대**하여 공급

* 공공주택지구內 **장기임대주택 최소비율(영구임대)**을 15(3)%→ 25(5)%로 확대하고, **기존 지구의 계획변경**을 통해 **영구·국민임대 용지 확대** 추진

○ (택지별) **31.5만호는 공공택지**를 통해 공급하고, **3.5만호**는 **도시재생** 등과 연계하여 수요가 있는 곳에 **소규모 개발**을 통해 공급

< 소규모 개발을 통한 공급계획 >

◇ **노후공공건축물**의 **복합개발을 통해 1만호 확보**
◇ **도시재생 사업**과 **연계한 소규모 정비** 등을 통해 **7천호 수준** 확보
◇ LH 보유토지, 국공유지 등 **유휴부지**를 **활용**하여 **1만호 수준** 확보
◇ **지자체 공모**를 통한 **부지 발굴**을 통해 **8천호 수준 확보**

□ 매입형 연 2.6만호(총 13만호) 공급

○ 기존 다가구 주택 매입 이외에 **노후주택 재건축, 재정착 리츠** 등 다양한 방식 도입

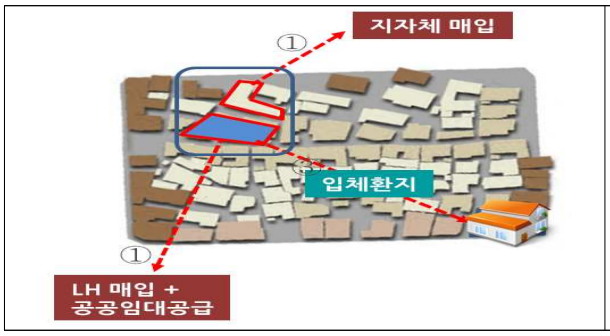
- (노후주택 재건축) 기존 다가구주택 매입방식 외에 **노후 단독주택 등을 매입**하여 **소형 임대주택으로 리모델링·재건축**하는 방식 활성화

- (재건축 주택 매입약정) 민간 사업자가 **노후주택 등을 재건축**하면 **LH가 이를 매입한다는 사전약정**을 제공

- **(노후주택 입체환지)** 노후주택을 **매입하여 공공임대**로 공급하고, **매도인**(1주택자)에게는 지역 내 신규 분양주택을 특별공급

  * 투기방지를 위해 1주택자인 경우에만 특별분양권을 부여하고, 매도인의 주거 안정을 위해 필요시 **신규 분양주택 입주시**까지 지역 내 **공적임대주택**에 대한 우선입주권도 부여(지자체 협업)

☞ **도시재생 뉴딜사업과 연계**하여 구체적인 실행방안 마련



① 지자체 또는 LH가 기존주택을 매입하여 공공임대 활용

② 매도자에게 지역 내 공급되는 신규주택의 특별분양권 부여

③ 신규아파트 입주 (입체환지)

- **(재정착리츠)** 정비사업의 **조합원 포기물량**을 기금·LH가 출자한 리츠가 매입하여 구역 내 **기존주민·취약계층**에게 공공임대로 공급

  * 정비사업 임대주택 의무공급 및 용적률 완화에 따른 공공임대와는 별개

☞ **기추진 중인 뉴스테이 연계형 정비사업** 중에서 시범사업 추진

<table>
<tr><th colspan="4">재정착리츠 도입 前</th></tr>
<tr><td rowspan="3">조합원</td><td rowspan="2">분양</td><td>계약</td><td>조합원분</td></tr>
<tr><td>계약 포기</td><td rowspan="3">뉴스테이</td></tr>
<tr><td colspan="2">분양 포기</td></tr>
<tr><td colspan="3">일반분양</td><td></td></tr>
</table>

⇨

<table>
<tr><th colspan="4">재정착리츠 도입 後</th></tr>
<tr><td rowspan="3">조합원</td><td rowspan="2">분양</td><td>계약</td><td>조합원분</td></tr>
<tr><td>계약 포기</td><td rowspan="2">공공임대</td></tr>
<tr><td colspan="2">분양 포기</td></tr>
<tr><td colspan="3">일반분양</td><td>공공지원</td></tr>
</table>

* 조합원 = 분양선택 조합원(분양후 미계약 포함) + 분양포기 조합원(현금청산)

□ **임차형 연 3.4만호**(총 17만호) **공급**

○ 기존 방식과 함께 집주인↔LH 간 **8년 이상 계약시 집 수리비를 보조**하여 장기임대를 유도하는 **집수리 연계형을 새롭게 도입**

  * 최대 8백만원 범위에서 세입자 주거공간, 난방, 화장실, 주방 수리비 지원