

부동산대책및주거복지특별위원회
2023.9.18(월) 10:00
주택공간위원회

주요 업무보고

2023. 9.

주택정책실

I. 현황

① 서울시 인구·가구 구조 및
주거실태 현황

② 주택시장 상황 및
주택공급 여건

1. 서울 인구 · 가구 구조 및 주거실태 현황

□ 서울은 주택 중 아파트가 가장 많고 주택수는 가구수 대비 부족

- 서울은 '22년 기준 주택이 366만호로 주택유형 중 아파트가 51% 차지
- 서울의 주택재고수(366만호)는 가구수(410만가구) 대비 부족
 - 비정상거처 거주 가구는 '15년 3.3만가구 → '22년 4만가구로 증가 추세

| 구분 | | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | |
|--|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| | | | | | | | | | 수 | % |
| 가구수(만가구) | | 378 | 378 | 381 | 384 | 390 | 398 | 405 | 410 | - |
| 주택 유형별 재고수 ¹⁾ (만호) | 계 | 332 | 338 | 341 | 345 | 347 | 356 | 364 | 366 | 100% |
| | 단독주택 | 91 | 89 | 87 | 86 | 85 | 85 | 85 | 85 | 23% |
| | 아파트 | 161 | 164 | 166 | 168 | 170 | 176 | 182 | 185 | 51% |
| | 다세대주택 | 64 | 69 | 72 | 75 | 77 | 79 | 81 | 83 | 23% |
| | 연립주택 | 13 | 13 | 13 | 13 | 12 | 13 | 13 | 13 | 4% |
| | 비거주용 건물내 주택 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | - | - |
| 주택이외 거처 가구수(만가구) | 오피스텔 | 12 | 13 | 16 | 17 | 19 | 21 | 23 | 25 | - |
| | 오피스텔 외 (비정상거처) ²⁾ | 3.3 | 3.4 | 3.7 | 3.8 | 3.8 | 3.9 | 3.9 | 4.0 | - |

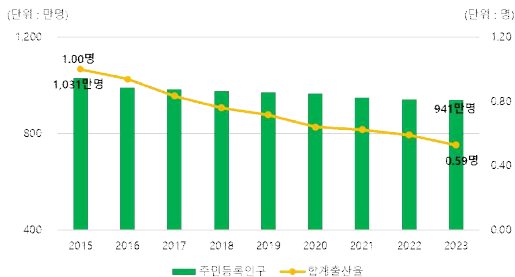
1) 다가구 구분 거처 미반영, 건축물대장 기반 주택재고

2) 오피스텔 제외한 고시원, 판잣집 및 비닐하우스, 숙박업소의 객실 등 ※ 출처 : 「인구주택총조사」, 통계청

□ 인구감소, 고령 · 1인 증가 등 인구 · 가구구조 급격한 변화 중

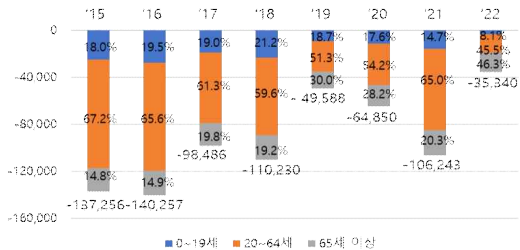
- 서울 주민등록 인구수 941만명('23년)으로 '15년 이후 매년 0.8% 감소 추세
 - (합계출산율) '15년 1.001명에서 지속 감소, '23년 2/4분기 0.59명 (통계청, '23.6 인구동향)
 - (인구이동) '15~'22년 연평균 7.4만명 순유출, 영유아 · 청소년을 포함한 가족

단위 가구의 순유출 지속



자료 : 「주민등록인구현황」, 행정안전부 / 「인구동향조사」, 통계청

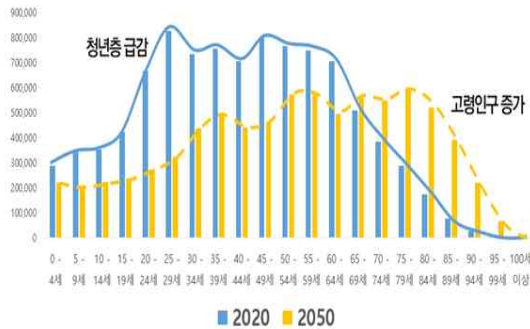
< 주민등록인구 수 및 합계출산율 변화 >



자료 : 「국내인구이동통계」, 통계청

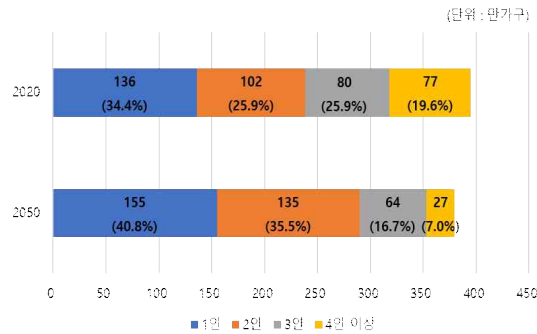
< 연령별 순이동 인구 >

- (장래 인구추계) 총인구 18%↓, 고령인구 98%↑, 1·2인가구 22%↑
- (총인구) '20년 대비 '50년 총인구 792만 명, 총 가구수 380만 가구로 감소
- (연령별) 청년층 153만 명(19.4%), 장년층 256만 명(32.3%), 고령층 293만 명(37.0%)
- (가구수) 1인 155만 가구(40.8%), 2인 135만 가구(35.5%), 3인 64만가구(16.7%), 4인 이상 27만 가구(7.0%)



자료 : 「장래인구추계」, 통계청

< 장래인구추계 >

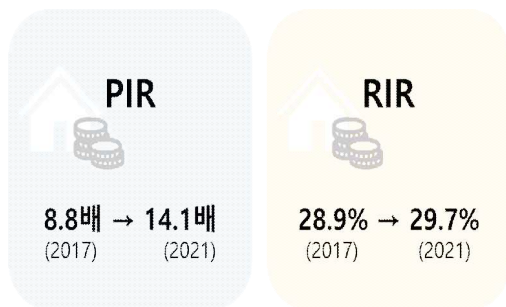


자료 : 2021년 국토부 주거실태조사(서울연구원 분석)

< 장래 가구추계 >

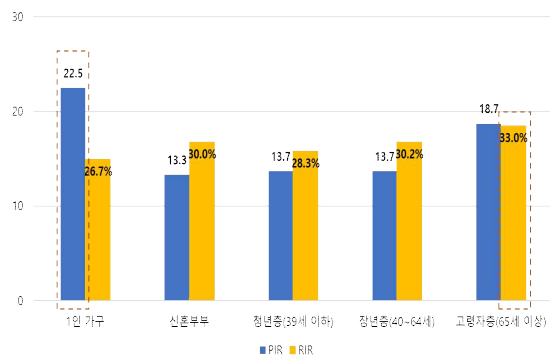
□ 주거비 부담 확대, 세대간·계층간 주거비 불균형 심화

- '17년에 비해 연소득 대비 주택구입가격 배수는 8.8배('17년)→14.1배('21년) 늘어나며 내집마련 여건 악화
- (PIR) 평균 14.1년 모아야 주택구입 가능, 1인 가구의 주택구입 부담 가장 큼
- (RIR) 소득의 약 1/3을 주거비로 지출, 고령자층의 임대료 부담 가장 큼



자료 : 2021년 국토부 주거실태조사

< 서울시 평균 PIR 및 RIR >



자료 : 2021년 국토부 주거실태조사(서울연구원 분석)

< 가구특성별 주거비 부담 >

※ PIR(Price to Income Ratio) : 연 가구소득 대비 주택가격 비율(주택구입 부담 지수)

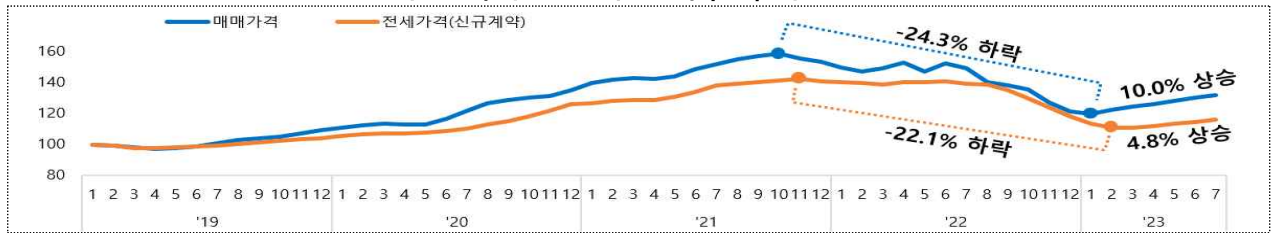
RIR(Rent Income Ratio) : 소득대비 주거 임대료 비율(세입자의 임대료 부담 지수)

2. 주택시장 상황 및 주택공급 여건

□ 주택가격은 회복세이나, 거래량은 여전히 저조 → 주택시장 연착륙中

- 매매가격은 -24% 하락 이후, 저점('23.1)대비 최근 6개월 연속 상승(+10%)
- 전세도 -22.1% 하락 이후, 저점('23.2)대비 최근 4개월 연속 상승 (+4.8%)

<서울 아파트 실거래 지수 추이('19.1.~'23.7.)>



※ 자료 : 서울시 주택정책지원센터(아파트 실거래가격지수)

- '23년 아파트 평균 거래량은 작년 대비 2.9배 증가이나, '18~'20년 대비 45% 수준
- '23년 상반기 평균 거래량 3천건 수준까지 회복했으나, 7월 거래량 소폭 감소 (-6.5%)

※ 연도별 월평균 거래량 : 6,806건('18)→6,257('19)→6,749('20)→3,499('21)→998('22)→2,986('23)

<매매 거래량 변화('20.1.~'23.7.)>



※ 자료 : 서울부동산정보광장(검색일 : '23.09.14.)

□ 최근 주택·금융시장 불안으로 중장기 주택공급 환경 악화

- 팬데믹·러-우 전쟁 → 레고랜드발 PF부실, 공사비 증가 등 → 공급상황 악화
- 고금리 유지(3.5%) → 대출규제 완화로 주담대 증가 → 가계부채 급증으로 문제화

- 특례보증자리론 '23.7월말 기준 전체 목표금액(40조원) 중 31.1조 소진(78.5%)
- 시중 5대 은행 50년 만기 주담대 잔액 7월말 8천억 → 8월말 5.1조('23.8월말)
- 특례보증자리(일반형) 중단 및 주담대 만기 50→40년 축소 발표('23.9.13.)

<가계부채(주택담보대출)('20.1.~'23.7.)>



※자료 : 한국은행 경제통계시스템, 예금취급기관 가계대출(용도별, 월)

□ **최근 인허가 물량 감소로 비아파트는 급감하나 아파트 입주는 유지**

- 최근 5년 인허가 물량은 과거 대비 감소(-23.3%), 특히 비아파트 급감(-38.1%)

<서울시 인허가 실적('13~'22) (단위:만호)>

| 구분 | 과거 5년('13~'17) | | | | | | 최근 5년('18~'22) | | | | | | 증감율 |
|------|----------------|-----|------|-----|------|-----|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | 연평균 | '18 | '19 | '20 | '21 | '22 | 연평균 | |
| 계 | 7.3 | 6.5 | 10.1 | 7.5 | 11.4 | 8.6 | 6.4 | 6.0 | 6.0 | 8.1 | 4.2 | 6.6 | -23.8% |
| 아파트 | 4.1 | 2.9 | 4.2 | 2.6 | 7.7 | 4.3 | 3.2 | 3.5 | 3.3 | 5.2 | 2.4 | 3.5 | -18.6% |
| 비아파트 | 3.1 | 3.6 | 5.9 | 4.9 | 3.7 | 4.2 | 3.2 | 2.5 | 2.8 | 2.9 | 1.7 | 2.6 | -38.1% |

- **향후 3년간 준공전망은 과거 10년 평균 대비 아파트는 0.3만↑, 비아파트는 -2.6만↓**
 - 비아파트는 인허가~준공까지 1년 내외로 최근 인허가 물량감소 영향↑ ※ 아파트는 평균 7년

<서울시 준공 실적('13~'22) 및 전망('23~'25) (단위:만호)>

| 구분 | 주택준공 실적('13~'22) | | | | | | | 주택준공 전망('23~'25) | | | | | | |
|------|------------------|-----|-----|-----|-----|------|-----|------------------|-----|-----|-----|------|-----|-------|
| | '13 | '14 | ... | '21 | '22 | 합계 | 연평균 | 비율 | '23 | '24 | '25 | 합계 | 연평균 | 비율 |
| 합계 | 3.4 | 3.9 | ... | 7.3 | 5.8 | 75.7 | 7.6 | 100 | 5.5 | 3.7 | 7.0 | 16.1 | 5.4 | 100.0 |
| 아파트 | 3.7 | 3.9 | ... | 4.7 | 3.5 | 38.6 | 3.9 | 51.0 | 3.9 | 2.8 | 6.0 | 12.7 | 4.2 | 80.3 |
| 비아파트 | 7.0 | 7.8 | ... | 2.7 | 2.3 | 37.1 | 3.7 | 49.0 | 1.5 | 0.9 | 1.0 | 3.4 | 1.1 | 19.7 |

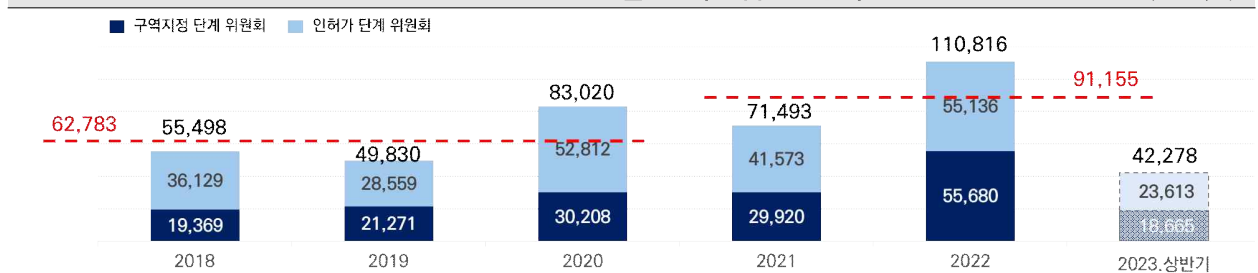
※ '13~'22년 실적 : 국토교통부, 주택건설실적통계(다가구 구분거처 반영)
 ※ '23~'25년 전망 : (APT) 분양공고('23~'25) 및 사업부서 확인 / (非APT) 과거 2년간 실적 평균 기준, 주택유형별 인허가-준공 소요기간 적용

□ **市 '21년 이후, '스피드 공급정책' 본격 추진→ 공급기반 강화中**
“위원회 심의 약 45% 증가, 주요 주택사업 836개소 추진中”

- 심의건수는 연평균 9.1만세대('21~'22), **과거 3년 6.3만 대비 약 45%(2.8만) 증가**

<'18~'22 위원회 단계별 주택공급 실적 추이>

(단위 : 세대)



※ 구역지정 단계 : 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 도시재정비위원회/ 인허가 단계 : 도시재생위원회, 통합심의위원회, 건축위원회

- **주택공급기반 강화를 위해 신통, 상생주택, 모아타운은 수시접수로 전환**
→ '서울시 스피드 주택공급' 차질없이 추진 중

- 주요사업 836개소 추진중 : 신속통합(96), 재건축(169), 재개발(219), 공공재개발(32), 모아타운(70), 상생주택(12), 도심공공주택복합(41), 역세권장기전세(89), 청년안심주택(108)

※ 재건축, 재개발 중 신속통합기획은 제외하고 산정

Ⅱ. 실·국별 부동산대책 및 주거복지 사업

① 주택정책실

② 도시계획국

③ 복지정책실

④ 미래청년기획단

⑤ 재무국

⑥ 여성가족정책실

1 주택정책실

1. 주택시장 가격 안정화
2. 공공주택 공급 추진
3. 서민 주거 안정성 강화
 - ① 청년·신혼부부 임차보증금 이차지원
 - ② 청년 월세 지원
 - ③ 주거취약계층 주거상향지원
 - ④ 주거급여 수급자 지원
 - ⑤ 희망의 집수리
4. 전세사기 피해자 지원

재 개발

○ 재개발 활성화를 위한 제도개선 추진

① 주거정비지수제 폐지 등 6대 재개발 규제완화로 구역지정 활성화

< 6대 재개발 규제완화책 ('21.5.26. 발표) >

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ① 주거정비지수제 폐지 | ② 신속통합기획 통한 구역지정 기간단축 |
| ③ 주민동의를 간소화·명확화 | ④ 재개발 해제지역 신규지정 활성화 |
| ⑤ 제2종(7층)일반주거지역 규제완화 | ⑥ 매년 재개발구역 공모 추진 |

② 신통/공공재개발 도계위 수권소위 운영 등 신속한 정비구역 지정

③ 건축·교통·환경 등 통합심의, 조합직접설립제도 활성화 등 절차 간소화

- 통합심의 적극 개정 건의로 최근 개정 완료 (개정 '23.7.18. / 시행 '24.1.19.)

④ 시공사 선정 조기화(사업인가→조합인가)로 원활한 자금 조달 등 사업속도 개선('23.7.)

- 원활한 사업자금 조달로 정비사업 초기 활성화 및 설계변경 최소화 기대

⑤ 신속한 사업추진 위한 정비계획 입안 동의를 완화 추진('23.하반기. 기본계획 변경 예정)

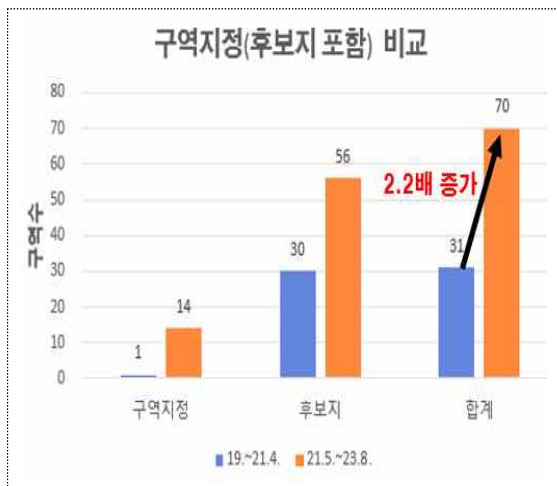
○ 낙후된 노후주거지 개선을 위한 재개발 후보지 발굴(총 56곳)

① 신속통합기획 후보지 공모 통해 신규 후보지 46곳(5만9천호) 발굴

< 2차 공공재개발 후보지 8곳(1만호, '22.8월 선정) 포함 시 총 54곳 후보지 발굴 >

② 참여기회 확대 위해 후보지 선정 수시 전환('23.5.), 신규 후보지 2곳(1.5천호) 발굴

- 연 1회 공모에서 수시로 전환(수시 신청 + 수시 선정)하여 신속 결정·추진



< '19~'21년 대비 '21~'23년 구역지정 등 현황 >

【'19.1.~'21.4.】

구역지정 등* 총 31개소 (약 3만2천호)

* 구역지정 1개소(2,413호) + 후보지 30개소(3만호)



【'21.5.~'23.8.】

구역지정 등* 총 70개소 (약 8만1천호)

* 구역지정 14개소(10,859호) + 후보지 56개소(7만호)

➔ 최근 2년간 재개발 활성화로 구역지정 및 후보지 약 2.2배 증가

재건축

○ 재건축사업 정상화 및 규제개선 통한 확대 쾌속 주택공급

① 재건축 3대 규제 개선 추진

- [규제1] 재건축 안전진단 기준 개선 ('23.1.5 개정 시행)
 - '23.1.5. 우리 시 개선(안) 반영 이후 안전진단 통과 35개소로 증가
- [규제2] 분양가 상한제 개선 ('22.7.15. 개정 시행)
 - 정비사업 추진 시 이주비 등 필수비용과 자갯값 상승분 분양가에 반영
- [규제3] 재건축 초과이익환수제 개선 ('22.11.2. 입법 발의)
 - 면제금액 상향(1억), 부과율 구간 확대(7천만), 1주택자 부담금 감면 등

② 신속통합기획 확대 개편 ('23.3.15. 실행방침 수립)

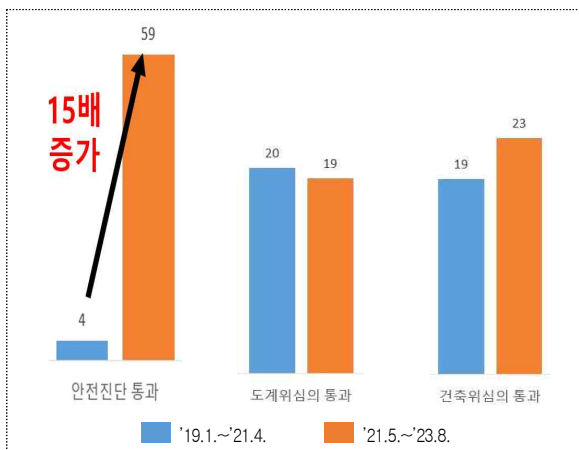
- [기존] 기획사업 → [확대] 기획사업 + 자문사업: 지구단위계획 수립지역 등은 신속통합기획 절차를 간소화한 자문방식(Fast-Track) 도입하여 신속한 사업지원

③ 35층 층수 제한 폐지 (「2040 서울도시기본계획」, '23.1.5.)

- 획일적인 35층 제한 → 다양한 여건 고려, 유연한 층수 계획

④ 주요 재건축단지 본격 착수 및 향후 안정적 주택공급을 위한 기반 마련

- 재건축사업 추진단지(안전진단 통과 ~ 착공) : 203개 단지(약 26.5만 세대)
- 잠실5단지('22.6.23.), 여의도 공작('22.11.17.), 은마아파트('23.2.16.) 구역지정



< '19~'21년 대비 '21~'23년 안전진단 통과 현황 >

【'19.1.~'21.4.】

안전진단 통과 4개소 (약 6,540호)



【'21.5.~'23.8.】

안전진단 통과 59개소 (약 75,161호)

➔ 최근 2년간 안전진단 규제개선 등을 통해 재건축단지 약 15배 증가

모아주택

○ 재개발이 어려운 저층주거지의 효율적 정비를 통한 주택공급

① 새로운 저층주거지 정비방식 모아주택·모아타운 추진

- (내용) 재개발이 어려운 저층주거지를 대상으로 블록단위 모아주택을 지역단위 모아타운으로 확대하는 새로운 정비방식을 통해 신속한 양질의 주택공급 추진
- (추진현황) 모아타운 70개소, 모아주택 16,411호 추진중('23.8월말 현재)

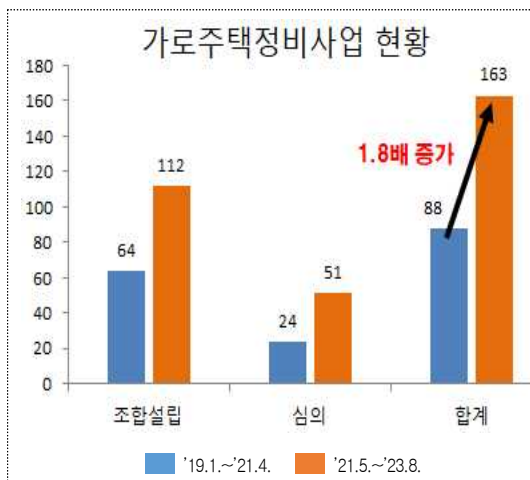


② 신속한 모아주택 사업시행을 위한 노후도 및 층수 기준 완화

- 경과연수 완화: 바닥면적 660㎡ 이하 공동주택 30년 → 20년(조례개정 '21.12.30.)
- 노후도 완화: 67% 이상 → 모아타운 내 57% 이상(조례개정 '21.12.30.)
- 층수완화: 2종 7층이하(10층→평균13층), 2종지역(15층→제한폐지)(조례개정 '23.3.27.)

③ 사업활성화를 위한 모아주택·모아타운 2단계 추진

- 수시공모로 변경 추진, SH참여 공공관리 모아타운 시범사업 추진('23. 2.~)
- 모아타운 내 전문인력(코디네이터) 현장 투입을 통한 사업추진 지원('23. 4.)
- 저층주거지 경관개선을 위한 모아주택 디자인 강화 추진('23. 2. ~)
- 소규모 조합운영비 절감을 위한 가이드라인 마련, 배포('23. 5.)



< '19~'21년 대비 '21~'23년 가로주택정비사업 현황 >

【'19.1.~'21.4.】

조합설립 등* 총 88개소 (약 8천호)

* 조합설립 64개소(7,429호) + 심의 24개소(1,286호)



【'21.5.~'23.8.】

조합설립 등* 총 163개소 (약 2만4천호)

* 조합설립 112개소(17,358호) + 심의 51개소(6,382호)

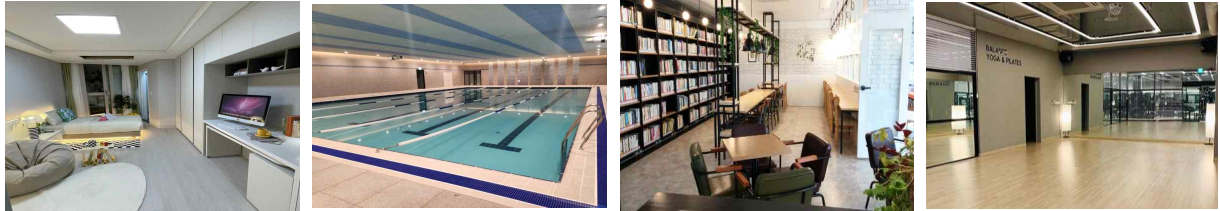
➔ 최근 2년간 규제완화 등을 통해 가로주택정비 약 1.8배 증가

비정비사업

○ 역세권 및 간선도로변에 양질의 청년안심주택 공급 확대

- 역세권청년주택 → 청년안심주택으로 제도개선(조례 개정 '23.5.22.)
- 사업대상지 확대: 역세권 → 간선도로변 50m 내외 포함하여 확대
- 민간임대주택 임대료 10%p 인하: 주변시세 85~95%이하 → 주변시세 75~85% 이하
- 주택품질 제고: 주거면적 확대(1인: 20→23㎡) 및 마감재 고급화, 주민·지역·세대간 복합문화주거 커뮤니티(수영장, 도서관, 헬스장 등) 조성
- 건설자금 금융지원(이자 지원) 확대 : 1.5% → 2%

< 청년안심주택 세대 및 커뮤니티 공간 >



○ 원활한 역세권 장기전세주택 사업추진을 통한 신속한 주택 공급

- 용적률, 역세권 범위 등 기준 완화('22.6.20. 개정)로 인한 과도한 편중 발생
 - 준주거지역 용적률 최대 700%까지 완화, 1차 역세권 범위 완화(250m → 350m) 기간 연장
 - (개정 전) 사업지 66개소 / (개정 후) 사업지 98개소 (48.5% 증가)

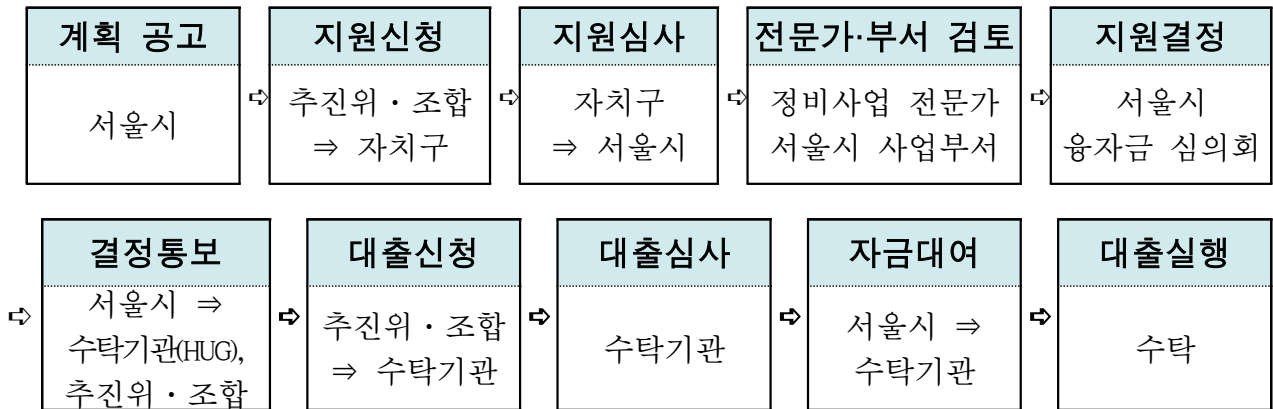
- ▶ 기반시설을 고려하지 않은 난개발 우려, 주민갈등에 따른 사업장기화 우려
- ▶ 주택재개발 등 타 사업유형이 더 적합한 지역에서도 당해 사업을 무리하게 추진

- 실효성 있는 추진을 통한 장기전세주택 공급 확대 유도 → 운영기준 개정('23.6.30.)
 - 무리한 구역 확대 예방 → 대상지 면적 상한선 도입(3천㎡ 이상 2만㎡ 이하)
 - 서울시 내 대다수 지역이 역세권인 점을 감안, 노후도가 높은 곳부터 정비 촉진 → 노후도 기준 변경(노후도 30년 이상 경과 건축물 60% 이상 외)
 - 다세대·연립 부분동의 등 면적 동의율 저조 사업지 다수 → 사전검토 동의율 요건 강화(토지면적(국공유지 제외)의 40% 이상 동의 외)

② 정비사업 용자금 지원사업

□ 사업개요

- 용자대상 : 주택정비형·도시정비형 재개발, 재건축 조합 및 추진위원회
- 자금용도 : 운영자금 및 설계비 등 용역비
- 용자기간 : 5년 만기 원리금 일시상환(1년 단위 연장 가능)
 - 상환기한 : (추진위 단계 신청) 시공자 선정 시, (조합 단계 신청) 준공인가 신청 전
- 대출이자 : 신용 4.0%, 담보 2.5%
- '23년 예산 : 300억원(도정 250억, 재축 50억) ※ '22년 239억 대비 25%(61억) 증액
- 지원절차



□ 추진실적 ('23.8월말 기준)

- 최근 5년간 용자금 지원현황 (단위 : 건 / 백만원)

| 합 계 | | 2019 | | 2020년 | | 2021년 | | 2022년 | | 2023.8. | |
|-----|---------|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|---------|---------|
| 건수 | 금 액 | 건수 | 금 액 | 건수 | 금 액 | 건수 | 금 액 | 건수 | 금 액 | 건수 | 금 액 |
| 306 | 104,510 | 57 | 22,200 | 54 | 15,150 | 72 | 15,240 | 59 | 22,580 | 64 | 29,340* |

*2023년은 용자심사중으로 집행예정

□ 향후계획

- 용자금 대출심사 및 대여·실행 '23. 9. ~11.

③ 건설자금 이차보전 지원사업 [청년안심주택]

□ 사업개요

- 지원대상 : 공공지원 민간임대주택 등록사업자 중 민간임대 비율 50% 이상 신축 또는 리모델링하여 민간임대주택 공급하는 사업자
- 협약금리 : ① CD(91)+1.75% (HF 보증 이용시)
② CD(91)+2.30% (HF 보증 미이용시)

| 기준일 | CD(91) | 대출금리 | 사업자 금리 | 서울시 부담금리 |
|-----------|--------|-------------|-------------|----------|
| '23.7.31. | 3.75% | 6.05%(5.5%) | 4.05%(3.5%) | 2.00% |

※ (괄호)안 금리는 HF보증서 이용시 금리

- 지원금리 : 최대1.5% ('23년 한시적 2.0%)
- 대출기간 : 법적 임대 의무기간(10년) + 신축기간(최대4년)/리모델링기간(최대2년)

※ 협약은행(9) : 우리, 하나, 신한, 국민, 수협, 산업, DGB대구, NH농협, IBK기업

□ 추진실적 ('23.6월말 기준)

- 용자추천 현황

| 연도 | 사업장 수(개) | 공급호수(호) | 추천금액(억원) |
|---------|----------|---------|----------|
| 계 | 106 | 26,622 | 12,681 |
| 2017 | 3 | 2,011 | 680 |
| 2018 | 11 | 3,607 | 1,563 |
| 2019 | 19 | 4,291 | 1,924 |
| 2020 | 13 | 2,161 | 1,078 |
| 2021 | 32 | 8,047 | 4,030 |
| 2022 | 15 | 4,149 | 2,021 |
| 2023.6. | 13 | 2,356 | 1,385 |

□ 향후계획

- 이차보전 한시적 추가 지원(2.0%) 기간 연장 '24. 1.~12.

2 공공주택 공급 추진

공공주택과 : 신동권 ☎2133-7050 공공주택정책팀장 : 이화섭 ☎7057 담당 : 양효진 ☎7058
 주택정책과장 : 공병엽 ☎2133-7010 임대주택관리팀장 : 이승현 ☎7030 담당 : 박종석 ☎7032

□ 사업개요

- 무주택 서민의 주거 안정 도모를 위하여 공공주택 지속 공급
- '내 집 마련'의 자금 부담 완화를 위하여 토지임대부 등 분양주택 도입

□ 추진현황

공공임대 유형별 현황

- 서울시 내 공공임대주택 수는 약 40만호(SH 27.5만호, LH 12.5만호)

< 유형별 공공임대주택 현황('23.6.30. 공급기준) >

(호, 비율)

| 합 계 | | | SH공사 | | | LH 공사 | | |
|---------------|--------|------|--------------|--------|------|--------------|--------|------|
| 400,643(100%) | | | 274,821(69%) | | | 125,822(31%) | | |
| 영구임대 | 46,982 | 12% | 영구임대 | 22,672 | 8% | 영구임대 | 24,310 | 19% |
| 공공임대 | 20,400 | 5% | 공공임대 | 17,432 | 6% | 공공임대 | 2,968 | 2% |
| 국민임대 | 30,892 | 8% | 국민임대 | 28,792 | 10% | 국민임대 | 2,100 | 2% |
| 행복주택 | 22,104 | 6% | 행복주택 | 17,935 | 7% | 행복주택 | 4,169 | 3% |
| 장기전세 | 33,973 | 8% | 장기전세 | 33,353 | 12% | 장기전세 | 620 | 0.5% |
| 도시형생활주택 | 777 | 0.2% | 도시형생활주택 | 777 | 0.3% | | | |
| 희망하우징 | 140 | 0.0% | 희망하우징 | 140 | 0.1% | | | |
| 주거환경 | 1,963 | 0.5% | 주거환경 | 1,963 | 1% | | | |
| 재개발임대 | 70,042 | 17% | 재개발임대 | 70,042 | 25% | | | |
| 원룸 | 10,181 | 3% | 원룸 | 10,181 | 4% | | | |
| 다가구 | 46,713 | 12% | 다가구 | 21,329 | 8% | 다가구 | 25,384 | 20% |
| 전세임대* | 92,166 | 23% | 전세임대* | 25,895 | 9% | 전세임대* | 66,271 | 53% |
| 장기안심* | 20,835 | 5% | 장기안심* | 20,835 | 8% | | | |
| 역세권 청년 | 3,175 | 1% | 역세권 청년 | 3,175 | 1% | | | |
| 기타 | 300 | 0.1% | 기타 | 300 | 0.1% | | | |

*전세임대, 장기안심 : 민간의 기존주택을 임차하여 공급

공공주택(임대+분양) 지속 공급

○ (공급실적) '18~'22년 간 13.9만호 공급(임대 13.1만호, 분양 0.8만호)

- ▶ (임대) 13.1만호(연평균 2.6만호) 공공 건설, 정비사업·다세대 매입, 민간주택 임차
 - (건설형) 1.6만호. 고덕강일·항동·위례 등 공공택지 및 유희부지 개발
 - (매입형) 5.0만호. 가락시영 재건축·장위7 재개발·길음2 재촉지구 등
 - (임차형) 6.5만호. 장기안심주택 및 전세임대주택 공급

(단위: 호)

| 구 분 | 계 | 연평균 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 |
|-----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 계 | 130,938 | 26,188 | 25,401 | 22,042 | 31,798 | 27,469 | 24,228 |
| 건설형 | 15,839 | 3,168 | 3,801 | 2,333 | 7,084 | 1,677 | 944 |
| 매입형 | 49,643 | 9,929 | 8,553 | 10,619 | 10,597 | 12,323 | 7,551 |
| 임차형 | 65,456 | 13,091 | 13,047 | 9,090 | 14,117 | 13,469 | 15,733 |

▶ (분양) 0.8만호(연평균 0.16만호) 공공택지에 공공 건설로 공급

- (공공건설) 8,175호. 고덕강일·항동·위례 등 공공택지 개발 공급

(단위: 호)

| 구 분 | 계 | 연평균 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 분양 | 8,175 | 1,635 | 1,056 | 1,316 | 1,323 | 4,217 | 263 |

- (사전예약) 고덕강일3단지 토지임대부 분양주택 1,090호(SH, 공고 '22.12./'23. 6.)

동작구 수방사 일반 분양주택 263호(LH, 공고 '23. 6.)

공공주택 품질·디자인 혁신

- (품질 혁신) 평형 확대 및 자재 고급화, 소셜믹스 등 거주 만족도 향상
 - 기존 대비 주거면적 1.5배 확대(1인 가구 기준: 25㎡이하 ▶ 40㎡이하)
- (디자인 혁신) 공공주택에 도시·건축 디자인 혁신 시범사업 추진
 - 100년 후에도 지속가능한 혁신적 디자인의 미래주거 설계 공모
 - 공공건축관리자 지정, 창의적 설계의도와 발주방식 취지 구현

<민간수준 자재 고급화(예시)>



<송파 창의혁신 공공주택 설계공모 당선작>



□ 향후계획(안)

- (공급계획) 향후 5년간('23~'27년) 총 11.4만호, '23년 2.4만호 공급 추진
 - ▶ (임대) 10.9만호(연평균 2.2만호) : 건설형 0.9만호, 매입형 4.7만호, 임차형 5.3만호
 - ▶ (분양) 0.6만호(연평균 0.1만호) : 고덕강일 등 공공택지 및 성동구치소 부지 등 유희부지 개발

(단위: 호)

| 구 분 | 계 | 연평균 | 2023년 | 2024년 | 2025년 | 2026년 | 2027년 | |
|-----|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 계 | 114,948 | 22,990 | 24,431 | 19,822 | 22,058 | 24,781 | 23,856 | |
| 임 대 | 소 계 | 109,221 | 21,844 | 23,685 | 19,822 | 21,782 | 22,650 | 21,282 |
| | 건설형 | 9,420 | 1,884 | 3,040 | 1,537 | 503 | 1,868 | 2,472 |
| | 매입형 | 46,931 | 9,386 | 7,775 | 8,285 | 11,279 | 10,782 | 8,810 |
| | 임차형 | 52,870 | 10,574 | 12,870 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 분 양 | 5,727 | 1,145 | 746 | - | 276 | 2,131 | 2,574 | |

※ 연차별 공급물량은 사업별 여건에 따라 조정될 수 있음

- (사전예약) 연내 마곡 10-2 토지임대부 분양주택 등 5곳 1,866호 공급

| 공급유형 | 나눔형 (SH) | | 일반형 (LH) |
|---------------|---|-----------------|--------------|
| | 토지임대부 | 이익공유형 | |
| 공급규모 | 3곳 770호 | 1곳 260호 | 1곳 836호 |
| 사업지 (공급호수) | · 마곡 10-2(260호) · 마곡 택시차고지(210호) · 한강이남(300호) | · 위례A1-14(260호) | · 서울대방(836호) |

3 서민 주거 안정성 강화

주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 주택금융지원팀장: 강윤애 ☎7037 담당: 선혜림 ☎7026
 청년주거안심팀장: 이영희 ☎7701 담당: 박경진 ☎7704
 주거안심지원반장: 이민경 ☎2133-9573 주거안심계획팀장: 우성탁 ☎9580 담당: 전효진 ☎9583
 주거안심총괄팀장: 송영희 ☎9574 담당: 손다래 ☎9577
 주거안심사업팀장: 신재민 ☎9588 담당: 이기택 ☎9587

① 청년·신혼부부 임차보증금 이차지원

□ 사업개요

○ 추진체계 : 서울시 · 은행 · 보증기관 간 협약을 통한 사업 추진



○ 주요내용 : 신혼부부·청년 임차보증금 대출 이차 지원

| 구분 | | 신혼부부 보증금 이차지원 | 청년 보증금 이차지원 |
|----------|-----------|---|---------------------------|
| 신청 자격 | 지원대상 | 결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비신혼부부 | 만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년 |
| | 소득기준 | 부부합산 연소득 9천7백만원 이하 | 연소득 4천만원(부부합산 5천만원) 이하 |
| 대출 요건 | 주택조건 | 보증금 7억원 이내 | 보증금 3억원 이내(월세70만원 이하) |
| | 대출한도 | 3억원 또는 보증금의 90% 중 적은금액 | 2억원 또는 보증금의 90% 중 적은금액 |
| 금리 | 서울시 지원 | 대출금의 최대 연 4.0%(최장 10년) (부부합산 소득에 따른 차등 적용) | 대출금의 연 2.0%(최장 8년) |
| | 본인 부담 | 최소 연 1.0% | 최소 연 1.0% |
| '23년 예산 | | 992억원 | 109억원 |

□ 추진실적('23.7월말 기준)

○ 지원실적(누계) : 60,098세대, 2,506억 원 지원 (단위: 건, 억원)

| 구분 | 신혼부부 보증금 이차지원 | | | 청년 보증금 이차지원 | | |
|---------|---------------|--------|---------|-------------|-------|-------|
| | 대출건수 | 대출금액 | 이자지원액 | 대출건수 | 대출금액 | 이자지원액 |
| 계 | 48,495 | 80,984 | 2,325.2 | 11,603 | 6,646 | 181.6 |
| 2023.7. | 2,519 | 4,405 | 589 | 751 | 467 | 67.0 |
| 2022 | 7,494 | 13,207 | 715 | 2,515 | 1,479 | 66.2 |
| 2021 | 8,423 | 14,593 | 610 | 4,160 | 2,413 | 41.5 |
| 2020 | 16,526 | 27,593 | 353 | 3,878 | 2,245 | 6.0 |
| 2019 | 9,134 | 14,589 | 58 | 110 | 16 | 0.6 |
| 2018* | 4,399 | 6,597 | 0.2 | 189 | 26 | 0.3 |

* 2018년 : 2017년 청년사업 실적을 포함

□ 향후계획

○ 부부합산 소득구간 조정 및 이차지원 확대, 한부모가족 추가금리 지원 신설

② 청년 월세 지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 거주 청년 1인 가구 (만19세~만39세)
 - (거주요건) 임차보증금 5천만원 이하 및 월세 60만원 이하 건물에 거주
 - (소득요건) 건강보험료 부과액 기준 중위소득 150% 이하
 - (재산요건) 일반재산* 1억원 이하, 자동차 2,500만원 미만
- * 토지과세표준액, 건축물과세표준액, 임차보증금, 차량시가표준액

< 서울시 및 정부 월세 지원 사업 비교 >

| | 서울시 청년 월세 지원 | 정부 청년월세 한시 특별지원 |
|-------|------------------------|---------------------------------------|
| 지원대상 | 만19~39세 | 만19~34세 |
| 소득요건 | 건강보험료 기준 중위소득 150% 이하 | 건강보험료 기준 중위소득 60% 이하 |
| 신청방법 | 서울주거포털 온라인 신청 | 복지로포털 온라인 또는 동주민센터 |
| 사업기간 | 매년 | '22. 8.~'24.12. (신청 접수는 '23. 8.21.만료) |
| 급여지급 | 격월로 월 20만원 한도 12개월분 지급 | 매월 월 20만원 한도 12개월분 지급 |
| 예산보조율 | 시비 100% | 국비 30% 시비 70% 매칭 |

- 지원내용 : 최대 12개월 간 월 20만원(최대 240만원) 지원 ※ 생애 1회
- 지원규모 : 25,000명 ※ 정부 청년월세 한시 특별지원 사업 추진 중('22. 8.~'23. 8. 수시 신청)
- 소요예산('23년) : 64,803백만원 (지원금 64,000 / 대행사업비 등 803)

□ 추진실적 ('23.8월말 기준)

- 선정인원(누계) : 83,757명

| 구분 | 2020 | 2021 | | 2022 | 2023.8. |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| | | 상반기 | 하반기 | | |
| 계획인원 ¹ | 5,000명 | 5,000명 | 22,000명 | 30,000명 | 25,000명 |
| 신청인원 | 34,201명 | 36,330명 | 51,407명 | 44,910명 | 29,088명 |
| 선정인원 | 5,000명 | 5,000명 | 22,000명 | 30,000명 | 21,757명 ² |

1. 민선 8기 시장 공약사항 : 청년 월세 지원 인원 연 5만명으로 확대
2. '23년 선정 결과, 계획 인원(25,000명)에 못미쳐 9월부터 2차 모집 진행 중

□ 향후계획

- '23년 서울시 청년 월세 지원 2차 모집 '23. 9.~

③ 주거취약계층 주거상향지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 쪽방, 고시원 등 비주택과 반지하에서 3개월 이상 거주 가구
※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50~70%이하
- 지원내용 : 대상자 현장 발굴을 통해 공공·민간 임대주택 우선 입주지원, 보증금 및 이주비 지원, 입주 이후 정착지원

| 구분 | 보증금 | | 이사비, 생필품비 |
|------|-------------|---------------------------|------------|
| 지원금액 | LH | 50만원 | 40만원 상한 |
| | SH | 300만원(기금 250만원, HUG 50만원) | |
| | 민간임대 | 5,000만원 | |
| 지원방법 | 입주기간 무이자 지원 | | 상한액 내 전액지원 |

- 소요예산 : 11,464백만원(국비 3,932, 시비 7,532)

□ 추진실적('23. 8월말 기준)

- 25개 주거안심종합센터를 통한 주거취약가구 발굴 및 상담(48,592건)
- 반지하 거주자 면담조사 실시(침수우려지역내 지하층 13,240가구)
- 주거취약계층 주거상향 지원 실적

(단위: 가구수)

| 구분 | '23년 목표물량 | '23년 추진실적 | | | | |
|--------------|--------------|-----------|-----|-------|-------|-----|
| | | 소계 | 1분기 | 2분기 | 3분기 | 4분기 |
| 총계 | 6,660 | 3,314 | 855 | 1,324 | 1,135 | - |
| SH(매입) | 1,000 | 573 | 0 | 279 | 294 | - |
| LH(전세,매입,건설) | 3,440 | 2,526 | 825 | 949 | 752 | - |
| 민간임대 | 2,220 | 215 | 30 | 96 | 89 | - |

□ 향후계획

- 주거상향지원 대상자 발굴 및 지속 상담으로 공공임대주택 이주 지원
- 판잣집·쪽방촌 등 주거취약가구 밀집지역 찾아가는 상담소 운영(하반기 2회)

④ 주거급여 수급자 지원

□ 사업개요

- 사업근거 : 주거급여법 제1조 및 제3조
- 지급대상 : 중위소득 47% 이하 임차(주거급여) 및 자가(수선유지급여) 가구
- 선정기준 : 수급권자 소득인정액, 가구원수, 주거 유형, 주거비 부담 수준 등

| 선정기준 | 1인 가구 | 2인 가구 | 3인 가구 | 4인 가구 | 5인 가구 |
|-----------|----------|------------|------------|------------|------------|
| 기준중위소득47% | 976,609원 | 1,624,393원 | 2,084,364원 | 2,538,453원 | 2,975,423원 |

○ 지급기준

- 임차급여(현금지원) : 임대차 계약 체결 후 임차료를 지불하고 있는 임차가구

| 구 분 | 1인 가구 | 2인 가구 | 3인 가구 | 4인 가구 | 5인 가구 | 6인 가구 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 임차급여 | 330,000원 | 370,000원 | 441,000원 | 510,000원 | 528,000원 | 626,000원 |

- 수선유지급여(현물지원) : 주택 등을 소유하고 그 주택에 거주하는 자가가구

| 구 분 | 경보수 | 중보수 | 대보수 |
|--------------|------------|---------------|------------------|
| 수선유지급여(수선주기) | 457만원 (3년) | 849만원 (5년) | 1,241만원 (7년) |
| 수선내용 | 도배, 장판 등 | 창호, 단열, 난방공사등 | 지붕, 욕실 및 주방 개량 등 |

- 소요예산 : 696,668백만원(국비 475,001, 시비 221,667)

□ 추진실적('23.8월말 기준)

- 지원실적 : 303,760가구

| 구분 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023.8. |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 지원가구(가구) | 181,245 | 207,505 | 248,228 | 278,602 | 292,865 | 303,760 |
| 지원인원(명) | 257,902 | 290,544 | 346,655 | 383,267 | 395,587 | 407,443 |
| 집 행 액(백만원) | 253,713 | 334,250 | 443,813 | 572,594 | 635,421 | 464,906 |

□ 향후계획

- '23년 주거급여 보조금 지급(매월 15일, 시→자치구)

⑤ 희망의 집수리 추진

□ 사업개요

- 사업내용 : 도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원

집수리
공종

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 창호, 싱크대, 타일, 도장
위생기구(세면대·양변기), 천장보수, 전기작업, 제습기, 곰팡이제거
환풍기, 안전시설(차수막·침수·화재경보기·개폐형방범창 등), 보일러

- 사업대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 가구
- 선정기준 : ① 반지하 가구, ② 자치구 추천 긴급가구
- 지원규모 : (상반기) 627가구 (하반기) 1,172가구
- 지원금액 : 가구당 250만원 이내 ※ 상반기 가구당 180만원 이내
- 소요예산 : 4,080백만원(민간경상사업보조) ※ 하반기 추경예산(3,000백만원) 포함

□ 추진실적('23.8월말 기준)

- 상반기 희망가구 신청·모집(600가구) '23. 2.
- 사업수행기관 공모·선정(10개 업체) '23. 3.
- 상반기 집수리 실시(627가구) '23. 4.~ 6.
- 하반기 희망가구 신청·모집(1,172가구) '23. 7.

※ 연간 지원실적('20년~'23년 8월)

(단위: 가구)

| 구분 | 계 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023.8. |
|-------|-------|------|------|------|---------|
| 지원가구수 | 3,450 | 980 | 955 | 888 | 627 |

□ 향후계획

- 하반기 집수리 실시 '23. 9.~12.
- 하반기 지원가구 만족도조사 '23.11.~12.

4 전세사기 피해자 지원

주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 전세피해지원팀장: 김중현 ☎7048 담당: 이은정 ☎7046

□ 추진근거

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법('23.6.1. 시행)

□ 전세사기 피해자 결정 절차 (특별법 제13조 등, 통상 60일 내외 소요)

- 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법('23.6.1. 시행)
- 시·자치구에서 서류접수, 관계기관 자료 협조를 통해 피해사실조사 수행
- 자치구 조사결과를 시가 확인·검토하고 국토부 통보 후 심의를 통해 결정
 - 심의시 대항력 확보, 보증금 5억원 이하, 다수 임차인 피해, 사기의도 등을 토대로 판단



□ 특별법 지원내용

1 경·공매 절차 지원

- (경매의 유예·정지) 피해임차인이 직접 경매 유예·정지 신청 가능
- (경·공매 대행) HUG가 경·공매 대행 및 정부가 경·공매 비용 70% 부담
- (우선매수권 부여) 임차인이 최고 낙찰액에 임차주택 구매가능, LH 등 양도가능
- (임대주택 공급) LH 등에 우선매수권 양도 시 공공임대로 전환하여 거주가능
- (조세채권 안분) 임대인의 전체 세금 체납액을 개별로 안분해 분리 환수

2 금융지원

- (최우선변제금 무이자대출) 현시점의 최우선변제금 무이자 대출(최장10년)
 - ※ 서울특별시 최우선변제금 5,500만원(주택임대차보호법 시행령 제10조 2023.2.21.기준)
- (구입·전세자금 지원) 디딤돌대출 및 보금자리론, 저리(연 1~2%) 전세대출

3 기타지원

- (신용회복 프로그램) 기존 전세대출 미상환금 최장 20년 무이자 분할상환 가능
- (긴급복지지원) 전세사기도 위기상황으로 인정, 긴급생계비·의료비 등 지원

□ 그간 서울시 추진사항

- 전세사기 피해자 금융·법률지원을 위한 전월세 종합지원센터 확대 운영('23.2.1~)
 - 상담실적 : 7,942건(법률 1,471건, 등기·경매 1,160건, 임대차 2,497건, 전세가격 463건 등)
- 피해 예방을 위한 관련 정보 제공 확대 및 불법 중개행위 단속 기능 강화('23.4~)
 - 자치구별·주택유형별 전세가율 등 민간부동산포털 제공, 전세사기 가담 중개사 10명 입건 등
- 임차보증금 이차지원사업 보증금 미반환 시 최대 4년간 상환 유예·무이자 지원('23.5.2~)
- 전세사기 피해자 결정 지원을 위한 시·구 협력체계 구축('23.6.1~)
 - 신청·접수, 사실조사 등을 위해 서울시 전담팀 및 전 자치구에 전세피해지원센터 설치

□ 피해자 결정 절차 현황

- '23.9.1. 현재 총 2,125건 접수, 1,805건 정부 제출, 1,226건 심의 완료
 - 현재 심의준비 단계에 있는 579건은 국토교통부에서 자료검토 등을 진행 중

| 계 (A+B) | 정부(국토교통부) | | | 서울특별시 |
|------------|-----------|-------|------|-----------|
| | 소계(A) | 심의완료 | 심의준비 | 피해사실조사(B) |
| 2,125 | 1,805 | 1,226 | 579 | 320 |

□ 국토부 심의결과

- 심의결정기관 : 전세사기피해지원위원회 (전세사기피해자지원 및 주거안정에 관한 특별법 제6조)
- 총 1,226건 의결 (**가결: 1,041건**, **부결: 185건**) ※ 2023.8.30. 심의의결 기준
 - 부결사유는 임차인의 피해액 없음(82건), 사기의도 미비 (78건), 보증보험 전액 가입자 (12건), 대항력이 없는 경우 (4건), 경공매 종료 2년 경과자 (2건), 계약종료 미도래 (7건)임
 - 심의결과는 국토교통부에서 결정문 정본을 작성하여 신청인에게 직접 송달예정

| 구 분 | 국토교통부 위원회 심의건수 | | |
|---------------|----------------|-------|-----|
| | 계 | 가결 | 부결 |
| 전세사기 피해자 등 결정 | 1,226 | 1,041 | 185 |

□ 향후계획

- 지원대책 내용 및 이의신청 절차 등 안내 '23. 9.~