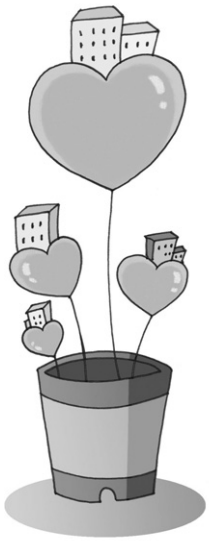
보금자리주택이란?



정보가 저소득 서민들의 주거안정을 위해 보금자리주택을 마련하고 시행에 들어감에 따라 관심이 모아지고 있다.

보금자리주택은 임대주택의 확장 개념으로 저소득 및 서민층의 주거 안정을 위한 공공(정부)의 주택 사업이다.

2008년 9월 19일 저소득층의 주거불안 해소 및 무주택 서민의 내집마련을 위해 2018년까지 1백50만호 건설 계획이 발표됐고(2009년 9월 현재 2012년으로 앞당겨짐), 2009년 4월 21일 보금자리주택 특별법이 마련돼 시행중이다. 2009년 한 해 동안 보금자리주택으로 13만가구가 건설될 예정이며 이 중 수도권에 9만호(그린벨트-이하 GB- 내 3만 가구), 지방에 4만호가 지어질 예정이다.

본지는 회원사 및 독자의 이해를 돕기 위해 보금자리 주택에 대하여 자세히 살펴보기로 한다.[편집자 주]

보금자리주택이란?

임대주택 위주의 공공주택 공급방식을 벗어나 저렴한 공공분양주택과 공공임대주택을 다양하게 선택할 수 있도록 통합적으로 공급하는 주택

보금자리주택의 유형

보금자리주택의 유형은 크게 지방자치단체나 대한주택공사 등 공공부문이 건설하는 공공임대주택과 민간주택건설사업자가 건설한 민간임대주택으로 나뉜다. 그리

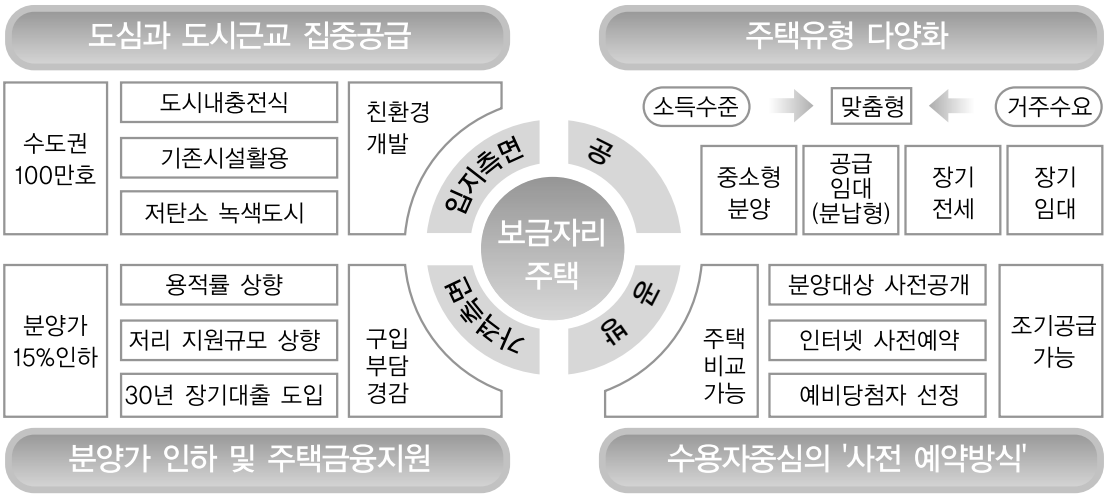
고 이 중 공공임대주택은 공공주택자금으로 공공기관이 건설하는 공공임대주택과 공공주택자금(국민주택기금)의 지원을 받아 민간이 건설하는 민간임대주택으로 세분화 된다. 또한 기 완성된 주택을 임대사업자가 매입하여 공급하는 매입임대주택도 있다.

보금자리주택의 장점

- 공공주도의 수요자 맞춤형 주택 정책
- '보금자리주택'은 저렴한 비용으로 국민들이 원하는 위치에, 원하는 주택에서 거주할 수 있도록 하는 수요자 중심의 종합주택 정책

▲ 보금자리 주택의 특징 및 현황

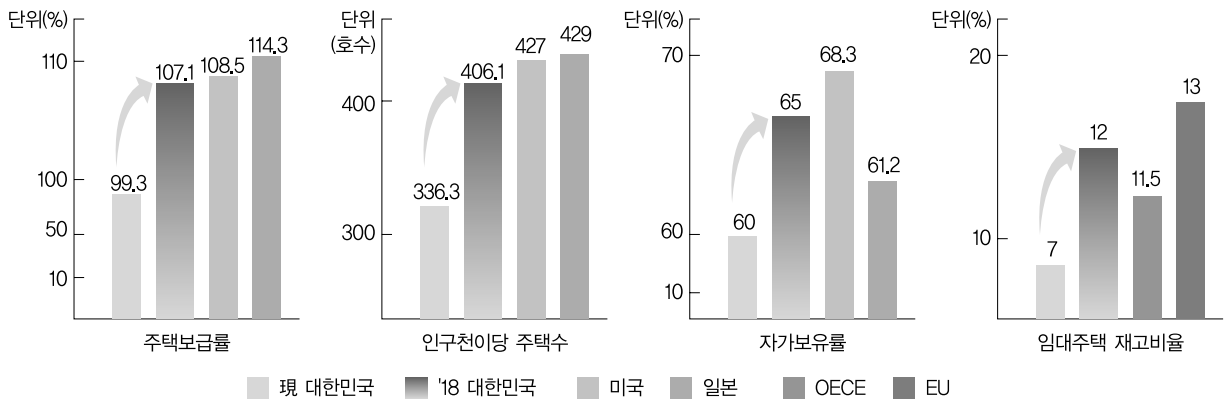
구분	특징	목적 및 현황
공공임대주택	국민주택기금의 지원을 얻어 지방정부, 대한주택공사, 도시개발공사 등 공공부문이 건설한 임대주택	비영리, 무주택 서민 지원
공공임대주택 (공공자금지원)	민간임대사업자가 국민주택기금의 지원을 얻어 건설하는 임대주택, 회소 5년 의무 임대기간 후 분양으로 전환할 수 있다.	임대사업자의 영리 및 무주택서민의 주거안정의 균형
민간건설 임대주택	민간임대사업자가 국민주택기금 지원 없이 영리를 목적으로 5호 이상 건설하여 임대로 공급하는 임대주택	주택시장 수요에 따라 공급, 중산층을 대상으로 하고 있으며, 우리나라에서는 아직 활성화 되어 있지 않음
매입임대주택	임대사업자가 기 완성된 주택을 영리를 목적으로 5호 이상 매입하여 최소 3년임대로 공급하는 임대주택	주택시장 수요에 따라 공급, 중산층을 대상으로 하고 있으며, 우리나라에서는 아직 활성화 되어 있지 않음



▲ 보금자리주택의 장점

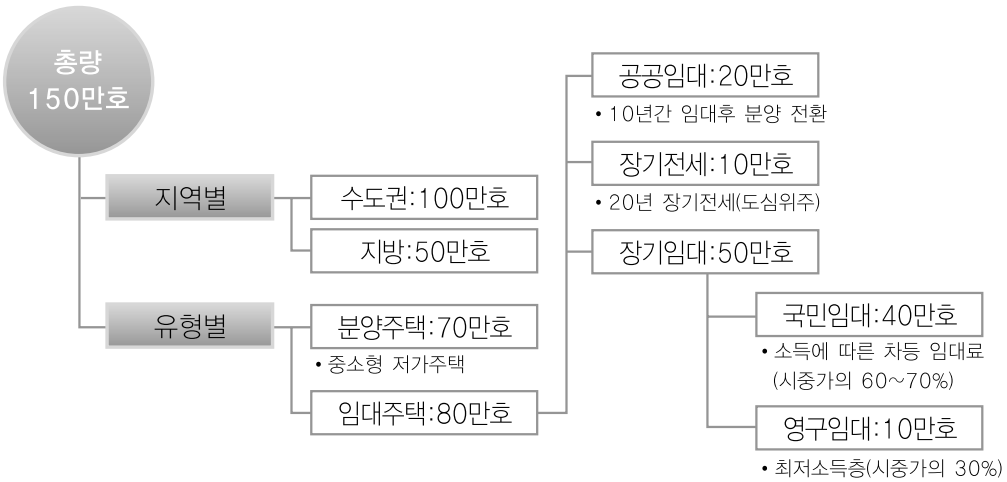
보금자리주택 정책목표

- 집걱정 없는 대한민국 건설
- 보금자리주택이 단계적으로 추진, 선진국 수준의 주거복지 실현



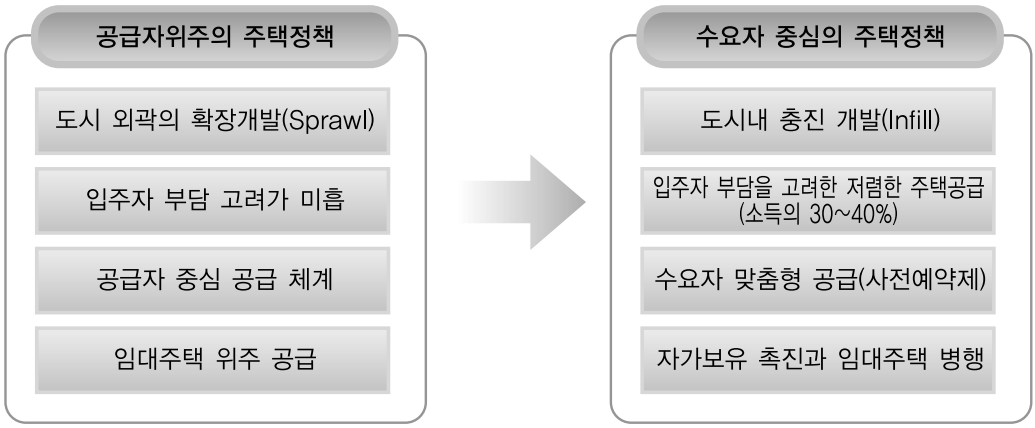
▲ 선진국 수준의 주택공급 정책 추진 목표

보금자리주택 공급계획



▲ 보금자리주택 공급계획

- 소득계층별, 수요별 맞춤형 주택 공급
- 수도권과 지방에 국민의 경제적 여건에 따라 선택할 수 있는 분양, 임대주택을 수요자 맞춤형으로 공급
- 수도권 청약대기자(1순위 107만명)의 관심이 높은 GB지구 개발을 당초 2018년에서 2012년으로 앞당겨 향후 4년간 모두 개발(용적률 등 개발밀도를 상



▲ 보금자리주택 공급으로 달라지는 것

향하여 공급량도 확대)

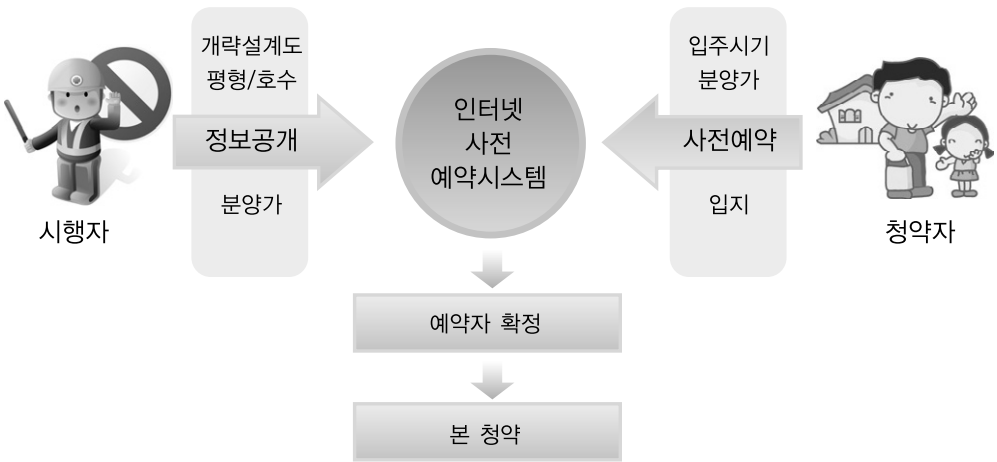
- 수도권 보금자리주택을 2012년까지 당초 40만호 → 60만호로 확대 공급해 주택수급 및 서민 주거안정 효과 제고

▣ 사전예약제란?

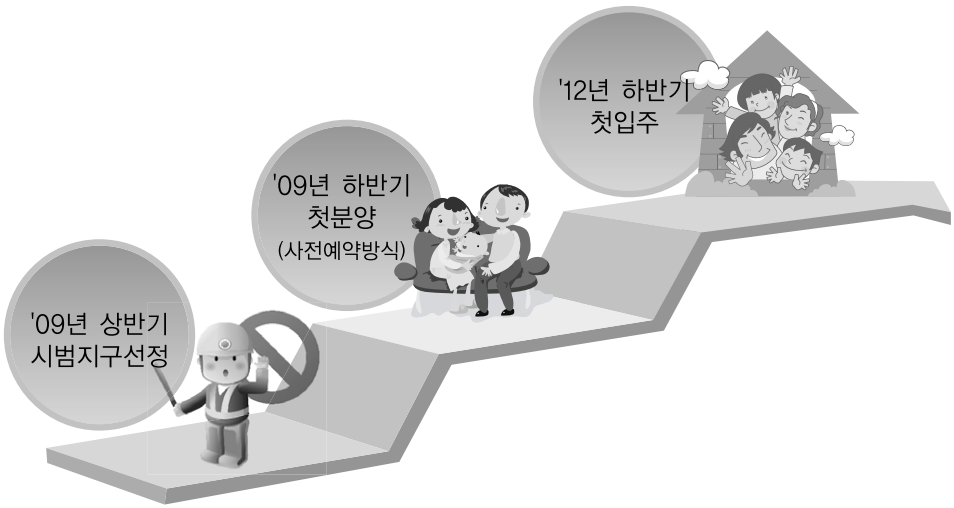
- 맞춤형 주택공급을 위한 사전예약제
- 수요자가 입주시기, 분양가, 입지 등을 비교/선택할 수 있도록 사전 예약방식의 맞춤형 공급

▣ 추진일정

- 공공주도의 신속한 주택공급
- 신속한 공급을 위해 택지개발 및 주택건설 절차 최소화
- 공공이 직접 사업을 추진해 최대한 빠른 시점에서 입주 가능토록 노력



▲ 보금자리주택 사전예약제 흐름도



▲ 보금자리주택 마련 추진 일정

근로자 생애최초 주택구입자 청약제도 신설

근로자 생애 최초 주택 공급 조건은 ① 청약저축 및 주택청약종합저축에 가입(2년 이상) ② 근로자 · 자영업자(5년 이상 소득세 납부) ③ 기혼자(이혼 시는 자녀가 있는 경우) ④ 도시근로자 평균 소득의 80%(2008년 기준 약 312만원) 이하인 자 ⑤ 주택 구입 사실이 없는 자 등이다. 이러한 조건에 해당하는 이들 중 추첨으로 선정한다. 특히 당첨자 선정이 순차제가 아닌 추첨제 방식이라 2~6년 이하로 청약저축통장에 가입한 이들도 운에 의한 당첨을 기대할 수 있다.

생애 최초 입주자 선정은 지역우선접수가 최우선적으로 고려되고, 이어 지망(1~3지망), 전산추첨 순으로 당첨자를 가리고 있다. 그러나 대부분 지역우선과 1지망에

▲ 10월 공급예정인 보금자리주택 시범지구

지구명	세곡	우면	원홍	미사
위치	서울시 강남구 자곡동, 세곡동	서울시 서초구 우면동	경기도 고양시 원홍동, 도내동	경기도 하남시 망월동, 풍산동

▲ 10월 공급될 보금자리주택 시범지구 유형별 분양현황 (단위 : 세대, 출처 국토해양부)

분양유형	공급비중		청약저축통장	강남 세곡	서초 우면	고양 원홍	하남 미사
일반	일반분양	35%	필요	1,960	940	2,240	8,990
특별	근로자 생애 최초	20%	필요	3,080	1,480	3,520	1만4,130
	신혼부부	15%	필요				
	장애 · 유공자 등	20%	불필요				
우선	노부모 부양	5%	필요	560	270	640	2,570
	다자녀 가구	5%	불필요				

▲ 2009년 5~7월 전국 청약통장 가입자 수 (단위 : 계좌)

구분	5월 말	6월 말	7월 말
주택청약종합저축	583만2987	737만5506	766만0297
청약저축	228만8307	223만3490	218만8751
청약예금	230만9952	228만6369	226만7905
청약부금	100만3590	97만2255	94만9217
총 계	1143만4836	1286만7620	1306만6170

서 청약이 마감될 것으로 보여 우면, 세곡, 미사, 원흥지구 중 1지망으로 선택할 곳을 신중히 결정해야 한다. 시세차익은 세곡 · 우면지구가 크겠지만 청약 물량이 많은 미사, 원흥지구가 당첨 확률은 높을 것으로 보인다. 이번에 당첨이 안 되더라도 2010년 4월 송파 위례신도시에서 사전예약이 있을 예정이므로 본인에게 맞는 청약전략을 활용하면 좋은 결과를 기대할 수 있다.

주택청약종합저축 가입이 필수 조건

당장 근로자 생애최초 청약공급 조건에 맞지 않는다고 실망할 필요는 없다. 정부가 당초 계획된 수도권 그린벨트 해제를 통한 보금자리주택 20만 호를 2012년까지 추가 조기 공급해 총 32만 호를 공급할 복안을 세웠기 때문이다. 사회초년생들은 지금 주택청약종합저축에 가입해도 보금자리주택 당첨 가능성이 충분하다.

올해 5월 출시된 주택청약종합저축은 현재 가입자가 766만 계좌에 달할 정도로 인기가 폭발적이다. 서울시가 공급하는 장기전세주택(시프트)부터 공공임대 · 분양, 보금자리주택 등 청약통장의 활용도가 어느 때보다 높아졌기 때문이다. 분양가가 저렴하고 장기적으로 개발호재가 있는 단지에 순차적으로 청약하기 위해서는 여전히 주택청약종합저축가입이 사회초년생 재테크의 최우선일 수밖에 없다.

생애최초 구입자 지원 확대

청약통장을 보유하고 있는 20~30대 젊은 직장인들은 올 10월 그린벨트해제지역에 시범 분양될 보금자리주택에 관심을 기울일 필요가 있다. 2007년 청약가점제 실시 이후, 분양시장을 통한 내 집 마련의 기회가 다소 멀어졌던 20~30대들에게 최근 발표된 보금자리주택 공급대책은 희소식일 수밖에 없다. 청약통장 장기 가입자를 우대했던 기존 공급제도에서는 사실상 당첨 기회가 없었지만, 청약통장 단기 가입자와 사회초년생들에게도 분양시장의 문이 활짝 넓어졌기 때문이다.

특히 생애 첫 주택 마련을 원하는 근로자들에게 보금자리주택 공급량의 20%가 특별 공급되는 제도를 신설한 점은 고무적이기까지 하다. 서초 우면, 강남 세곡, 하남 미사, 고양 원흥지구 등 역세권에 직주근접(직장과 주택이 가까운)이 가능한 위치인데다, 분양가수준이 3.3㎡당 850만~1150만원대라 주변시세에 비해 30~40% 저렴한 것이 장점이다.

전체 5만5100가구 중 4만400가구가 보금자리주택으로 배정됐고, 절반 수준인 2만200가구(공공분양)의 80% 선에 해당하는 1만 6000가구(별도분양분 1000가구 포함)가 사전예약방식을 통해 다음달 15일 경 청약접수에 들어갈 예정이다. 특히 근로자 생애 최초 4040가구(20%), 신혼부부 3030가구(15%) 등 20~30대 젊은 층을 위한 특별공급 형태도 쏟아질 예정이니 이번 청약 기회를 절대 놓치지 말아야 한다.

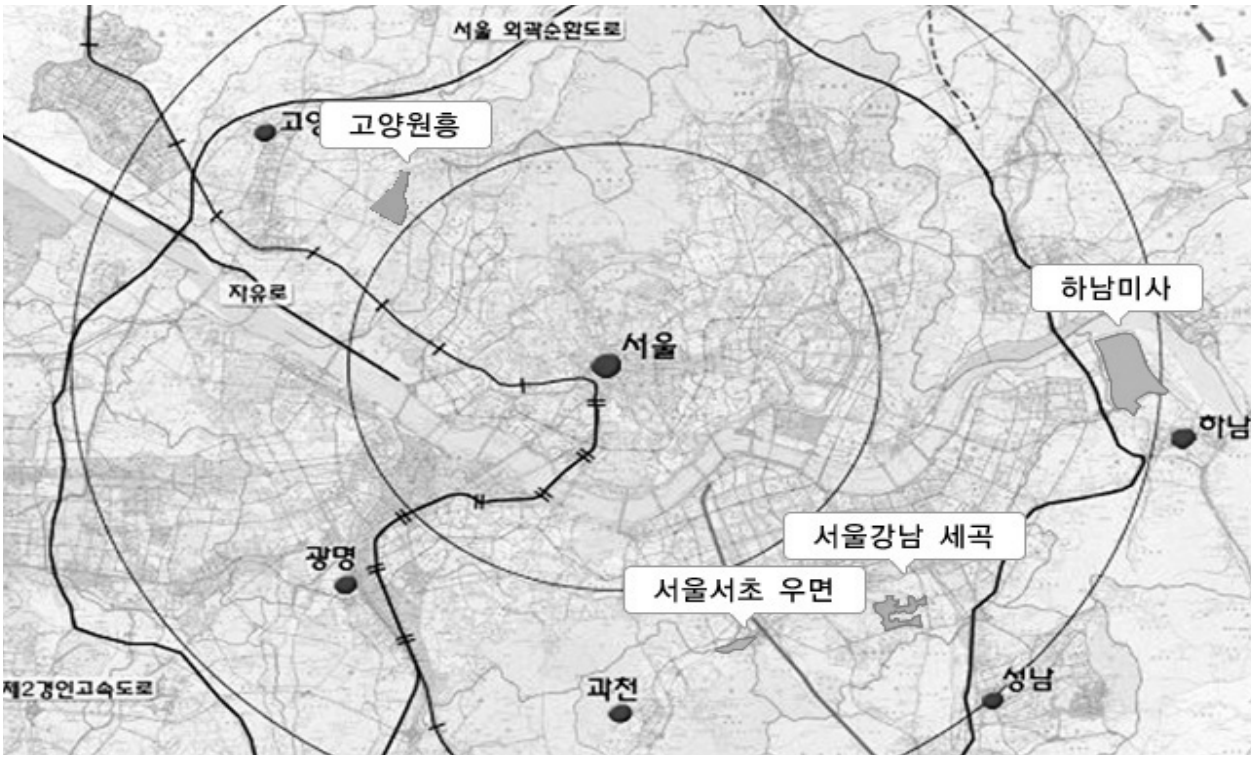
▣ 수도권

• 도시근교 : 보존가치 낮은 개발제한구역을 활용한 보금자리지구 개발 조기화를 통해 약 32만호를 2012년까지 공급

• 2018년까지 개발 예정이었던 78.8㎢를 201년까지 지구지정해 공급

– 연 3만호 → 연 8만호 수준 개발 · 공급

▲ 보금자리주택 건설예정지



▲ 보금자리주택 시범지구 위치도

- 올해 하반기 5~6곳 추가 지구지정 등 지속적으로 보금자리주택지구를 추진해 2010년부터 연 2회 사전예약 실시 예정
- 신도시 등 기존 택지 : 연 5만호를 차질 없이 건설, 2012년까지 20만호 공급 → 2기 신도시에서도 기반시설, 녹지율 조정 등으로 분양가 인하 추진
- 위례 신도시(총 4.3만호)에서도 보금자리주택을 약 2.2만호 공급
- 도심내 택지 : 도심재개발, 역세권 등을 통해 연 2만호를 차질 없이 건설 · 매입해 총 8만호 건설

▣ 지방

- 수도권에 비해 미분양이 많은 관계로 기지정된 국민임대단지를 보금자리지구로 전환(16개지구, 4.7만호)→미분양 해소 추이에 따라 추가지정 검토

보금자리 주택의 건설방향

▣ 실용적인 주택건설

① 추진배경

- 재생에너지 활용 등으로 친환경 주택 건설 및 관리비 절감을 통해 입주자 부담 경감 필요
- 아파트 마감재의 불필요한 고급화 지양으로 주택가격 거품 제거 필요

② 추진방안

- 효율적 에너지 사용이 가능한 그린홈 건설로 에너지 소비 30% 수준 절감
  - 난방비 절감 등으로 관리비 15% 정도 인하효과 기대
- 민간아파트에 비해 저렴한 주택 공급을 위한 방안
  - 주택유형별로 엘리베이터홀, 계단실 면적 등을 합리적 조정을 통해 불필요한 시설 과감히 축소
  - 불필요한 외양적 치장 최대한 억제
  - 바닥재 · 벽지 · 가구 등 마감재는 검소하고 실용적인 수준으로 시공해 분양가의 6% 수준으로 관리

▣ 직할시공제 추진

① 시행자가 전문업체와 직접 공사계약하여 '분양가 4% 이하 효과'

국토해양부(장관 : 정종환)는 저소득층 및 무주택서민들에게 저렴한 주택을 공급하기 위한 보금자리주택 정책의 일환으로 09년도 보금자리주택 9개지구 6,150호를 "직할시공"으로 추진한다고 밝혔다.

직할시공제는 보금자리주택건설사업을 하는 경우 건설산업기본법에도 불구하고 사업시행자(대한주택공사)가 직접 시공할 수 있도록 한 것으로, 사업시행자(발주자)가 종합건설업체와 공사를 계약하고, 종합건설업체가 세부공사를 전문건설업체에 하도급을 주는 종전의 도급구조와 달리 사업시행자가 직접 전문건설업체와 공사를 계약하여 시공하는 제도이다.

* 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제38조에 시행자가 보금자리주택건설사업을 하는 경우 「건설산업기본법」 제41조에도 불구하고 연도별 전체 주택건설호수의 100분의 5의 범위에서 이를 시공할 수 있다고 규정

이에 따라 09년도에는 안양 관양 등 9개 지구에 6,150호를 직할시공으로 시행하고, 10년, 11년에도 연간 주택건설호수의 5%범위에 해당하는 보금자리주택건설사업을 직할시공으로 시행할 계획이다.

* 09년에는 택지개발지구나 도시개발구역 등에서 건설되는 사업에 시행되며, 10년부터는 보금자리주택지구에서도 시행될 계획

※ 보금자리주택 공급계획(08.9.19)
○ 2018년까지 보금자리주택 150만호를 공공이 직접 공급
- 수도권에는 도시내 재건축 · 재개발 등 20만호, 도시근교 GB조정가능지 등에 30만호, 도시외곽 신도시 등 공공택지에 50만호 등 총 100만호
- 지방에는 도시인근 시가화예정용지, GB조정가능지 등에 50만호
- 유형별로는 중소형 분양주택 70만호, 임대주택 80만호

사업시행자(대한주택공사)가 전문업체와 직접 공사를 계약하여 직할시공할 경우, 약 4%정도의 분양가 인하 효과를 통해 저렴한 주택을 공급할 수 있게 되어 저소득층 및 무주택자의 주거안정에 크게 기여할 것으로 기대된다.

② 보금자리주택 직할시공 추진방안

□ 추진근거(현행제도)
보금자리주택건설 등에 관한 특별법』 제38조에 따라 시행자가 연도별 전체 주택건설 호수의 5%의 범위를 직할시공

□ 기본개념
저렴한 보금자리주택 공급을 위해 도급구조단순화*를 통해 사업시행자의 직할시공 추진

* 도급구조 단순화 : 3단계 → 2단계 구조
* 분양가 인하 효과 : 4%수준

≪ **직할시공 기본개념** ≫

〈 현행 : 3단계 구조 〉

○ 주체별 역할
- 公 社 : 발주자 역할, 시공확인 및 기술지도
- 종합공사업자 : 종합적인 건설관리
- 전문공사업자 : 공종별 직접시공

〈 직할시공 : 2단계 구조 〉

○ 주체별 역할
- 公 社 : 발주자 역할 및 종합적인 건설관리
- 시공사 : 해당 전문공종별 직접 시공

□ '09년도 보금자리주택 직할시공 추진지구 및 건설호수

지구명	건설호수	비고
9개 지구	6,150	
안양 관양	970	
남양주 별내	478	
인천 소래	800	
성남 금광	673	
고양 삼송	918	
부산 고촌	410	
당진 대덕수청	333	
오산 세교1	1,050	
증평 송산	518	