주택정책

01

청년 등 무주택자 주거안정을 위한 공공주택 제도혁신

청년 등 실수요형 공공분양 공급 체계 정비, 노후청사 복합개발을 통해 도심 공공임대 활성화

추진부서 | 경기도 주택정책과, 031-8008-4954

변화의 중심 기회의 경기

개선배경

- 기존 공공주택 공급 구조는 두 가지 큰 축인 분양주택과 임대주택 모두에서 청년 등 무주택 실수요자의 요구를 충족하는 데 한계가 있었음.

1. 공공분양주택 정책의 문제점(지분적립형 분양주택)
   - 청년은 특별공급 대상에 제외되어 실수요자임에도 기회가 제한되었고, 초기 자금 부담 때문에 주택시장에 진입하기 어려운 상황이 지속되었음.
   - 공공과 개인이 지분을 나누어 갖는 구조임에도 기존 금융체계에서는 공유지분을 담보로 보기 어려워 금융 접근성이 떨어지는 문제가 있었음.
   - 공공주택사업자는 지분 매각 시 법인세 중과되고, 소유기간 동안 재산세를 부담하여 사업의 지속 가능성을 저해하는 요인이었음.
2. 공공임대주택 정책의 문제점(노후 공공청사 복합개발)
   - 도심 내 공공임대 수요는 높았으나, 노후 공공청사에 대한 활용 근거가 부족하여 도심 핵심 입지의 공공주택 공급 기회를 잃고 있었음.
   - 경찰 · 소방 · 지자체 등 다양한 기관이 참여하는 복합개발 특성상 기관 간 이견으로 추진이 장기화되는 문제가 반복되었음.

- 이러한 문제를 해결하기 위해 경기도는 중앙 · 지방정부, 공공기관, 금융기관이 함께 참여하는 전방위 제도혁신을 추진했음.

개선내용

- 공공분양주택(지분적립형 분양주택)

구분	개선 전	개선 후
특별공급	청년 · 신생아 특공 없음	청년 15%, 신생아 20% 특별공급 신설
세제(법인세)	지분 매각 시 법인세 중과로 사업성 저하	법인세 추가 과세 제외
세제(재산세)	최초 3년간 25% 감면	운영기간 전체 25% 감면(개정안 발의)
금융	공동지분(민간+공공) 담보 불가	정부 보증상품 신설 및 담보평가 기준 정비 등으로 전용 대출상품 신설(협의 중)

- 공공임대주택(노후 공공청사 등 복합개발)

구분	개선 전	개선 후
근거 법령	노후 공공청사 등에 대한 활용 근거 부족	노후 공공청사 등 복합개발 특별법(가칭) 제정(예정)
사업 속도	행정절차 이행으로 사업 장기화	예타 · 투자심사 등 행정절차 면제 · 간소화, 청사 건축비 등 재정지원 강화
기관 협의	사업계획, 사업비 부담 등 이견 발생	범부처 심의기구 신설로 이견 조정 체계 구축

추진과정



- **2023. 11. 지분적립형 청년 특별공급 신설 건의(국토부)**
- **2024. 7. 지분적립형 공공지분 재산세 감면 건의(국회)**
- **2024. 8. 지분적립형 공공지분 매각 시 법인세 추가 제외 건의(기재부)**
- **2024. 12. 지분적립형 공공지분 재산세 3년 25% 감면(지방세특례법 개정)**
- 2025. 1. 지분적립형 등 제도개선 방안 발굴(GH 협업)
- **2025. 1. 지분적립형 청년 특별공급 신설('25년 경제정책방향)**
- 2025. 4. 지분적립형 및 노후청사 복합개발 제도개선 건의(국토부 방문)
- 2025. 6. 지분적립형 등 제도개선 방안 발굴(GH 협업)
- 2025. 7. 지분적립형 입주자 선정기준 개정 건의(국토부 공문)
- 2025. 7. 지분적립형 대출상품 신설 건의(금융위 공문)
- 2025. 8. 지분적립형 대출상품 신설 건의(국무총리실 공문)
- 2025. 8. 지분적립형 대출상품 신설 건의(국토부 공문)
- 2025. 9. 노후 공공청사 등 복합개발 제도개선 건의(국토부 공문)
- 2025. 9. 지분적립형 대출상품 신설 협의(국무총리실 방문)
- **2025. 9. 지분적립형 공공지분 법인세 추가 과세 제외(국세청 질의회신)**
- **2025. 9. 노후 공공청사 등 복합개발 특별법 제정(정부 주택공급 확대방안)**
- 2025. 10. 노후 공공청사 등 복합개발 관계기관 회의(국토부, 기재부 방문)
- 2025. 10. 안양범계 노후청사 복합개발 관계기관 회의(안양시, 경찰 · 소방 방문)
- **2025. 10. 지분적립형 공공지분 재산세 감면기간 연장 발의(이상식 국회의원)**
- 2025. 11. 지분적립형 대출상품 신설 협의(국토부 방문)
- 2025. 11. 지분적립형 대출상품 신설 협의(금융위 방문)

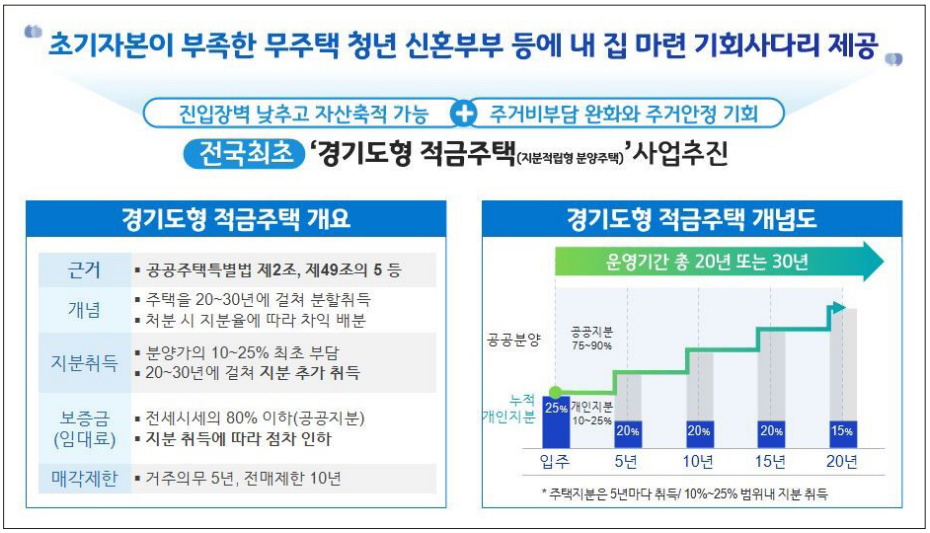
개선효과



- 공공분양주택(지분적립형 분양주택)
  1) 실수요자 지원 강화 : 청년 · 신생아 특별공급 신설로 실수요층에 실질적 내 집 마련 기회를 확대함.
  2) 공공주택사업자의 지속가능성 강화 : 지분 매각 시 법인세 추가과세 제외, 재산세 감면기간 확대 추진 등으로 사업성이 개선됨.
  3) 금융 접근성 기반 마련 : 지분적립형 전용 대출상품 신설로 제도 운영의 실효성을 높이는 방향으로 진전됨.

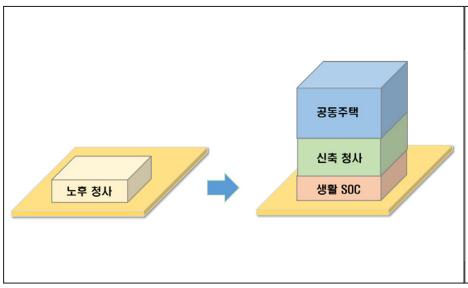
- 공공임대주택 (노후 공공청사 등 복합개발)
  1) 도심 내 공공임대 공급 확대 : 노후 공공청사 등 복합개발 특별법가칭 제정으로, 그동안 활용이 어려웠던 도심 핵심 입지의 노후 청사를 공공주택 공급 기반으로 전환할 수 있게 됨.
  2) 추진체계 개선 및 협업 모델 구축 : 예타 면제, 국유재산 절차 간소화 등으로 행정 절차가 단축되며 사업 추진력이 강화됨.
  3) 중앙–지방–공공기관 협업을 기반으로 하는 새로운 공공임대 패러다임이 자리 잡음

지분적립형 분양주택

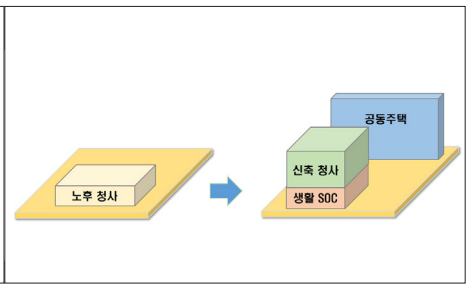


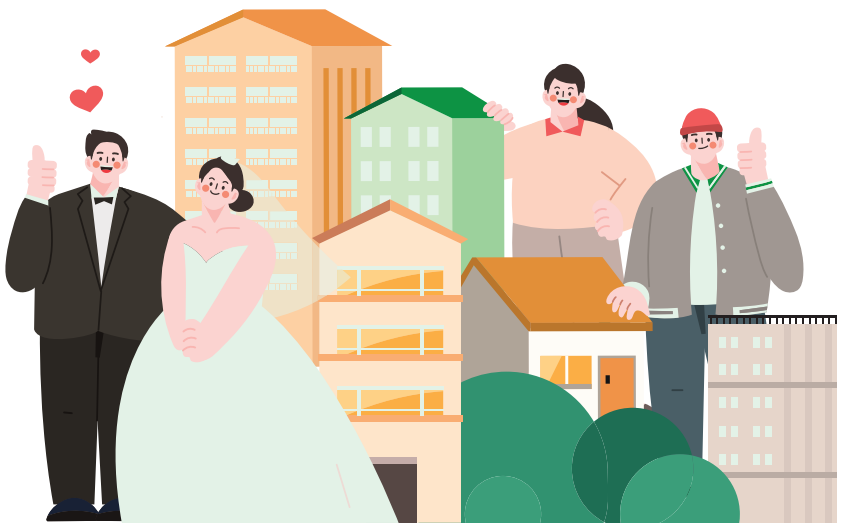
노후 공공청사 등 복합개발

수직 복합화



구역 복합화

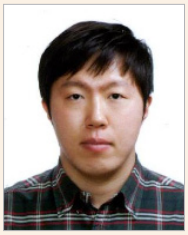




Interview

청년 등 무주택자 주거안정을 위해 공공주택 제도혁신 하다

경기도 주택정책과 주윤택 ☎031-8008-4954



경기도는 고질적인 청년 및 신생아 가구의 주거 불안을 해소하고 무주택 실수요자의 시장 진입을 지원하기 위해 공공분양주택(지분적립형) 제도개선과 도심지 공공임대주택(노후 공공청사 복합개발) 공급 기반 마련이라는 두 가지 핵심 분야에서 다각적인 제도 혁신을 추진해 왔습니다.

공공분양주택 공급 분야에서는 지분적립형 분양주택의 초기 자금 부담 완화라는 제도의 취지를 살리기 위해 금융 및 세제 문제 해결에 집중했습니다.

경기도는 청년층의 공공분양 접근성이 낮다는 현장 지적을 반영해 정부와 지속 협의한 끝에 청년과 신생아 가구를 위한 특별공급 제도를 신설하여, 초기 자산이 부족한 실수요자에게 실질적인 공급 기회를 확대했습니다.

또한, 지분 매각 시 공공기관에 법인세가 중과되던 문제를 해결하고자 기획재정부와 협의하여 법인세 중과 제외 유권해석을 이끌어냈으며, 재산세 감면을 운영 기간 전체로 확대하는 법안 발의를 통해 제도의 지속 가능성을 크게 강화했습니다. 현재는 금융위원회, 금융기관 등과의 협의를 통해 공공지분을 담보로 인정할 수 있도록 담보평가 기준 정비 및 보증 방식 검토 등 청년층의 내 집 마련 장벽을 낮추기 위한 금융 구조 개선 논의를 이어가고 있습니다.

공공임대주택 공급 분야에서는 도심 내 노후 공공청사를 활용한 복합개발의 제도적 기반을 마련하는 데 주력했습니다. 그동안 노후 공공청사 복합개발을 통한 공공주택 공급은 복잡하게 얽힌 기관 이해관계와 제도적 근거 부족으로 추진이 어려웠습니다.

이에 경기도는 기초지자체, 경찰청, 소방청, 우체국 등 관계부서와 광범위하게 협의하며 사업모델을 설계했고, 그 결과 정부의 '주택공급 확대방안'에 도심 노후 공공청사 복합개발 제도화가 정식으로 반영되었습니다. 이는 도내 여러 지역이 선도사업으로 선정되는 기반이 되어 도심 공공임대 공급의 새로운 전기를 마련했습니다.

이러한 수년간의 제도 구조 혁신 끝에, 청년과 신생아 가구는 공공분양 기회 확대 및 금융 장벽 완화 구조 형성으로 초기 자금 부담을 줄이며 주거 안정의 첫걸음을 뗄 수 있게 되었고, 도심 내 공공주택 공급 기반 마련을 통해 무주택 가구의 삶을 변화시키는 정책적 기반이 마련되었습니다. 경기도는 앞으로도 현장의 목소리를 기반으로 실효성 있는 제도 혁신을 지속할 것입니다.