보도시점 : 2024. 8. 22.(목) 12:00 이후(8. 23.(금) 조간) / 배포 : 2024. 8. 22.(목)

HUG 든든전세주택, 2년간 총 1.6만호 공급

- 든든전세주택Ⅱ 유형 도입을 통해 공급 물량을 당초 1만 → 1.6만호 확대
- 9월부터 수도권 임대인 대상 주택 매입신청 접수, 매월 말 입주자 모집

□ **국토교통부**(장관 박상우)는 **전세금 반환보증 사고 주택을 활용**하여 **전세로** 저렴하게 장기간 거주할 수 있는 **"HUG 든든전세주택"**을 **더욱 확대 보완**한다.

○ 이는 지난 8월 8일 부동산 관계장관회의에서 발표한 「**국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안**」의 후속조치이다.

□ **HUG 든든전세주택**은 집주인 대신 전세금을 돌려주고 **경매 신청한 주택**을 **HUG가 직접 낙찰**받아 입주자 부담이 덜한 **전세**로 공급하는 **공공임대주택**이다.

○ 수도권 내 연립·다세대·오피스텔 **1만호**('24년 3.5천호, '25년 6.5천호)를 낙찰받아 **HUG가 주택 소유권을 확보**한 후, **소득·자산 요건 제한 없이 무주택자**에게 **추첨제로 공급**한다.

○ **HUG가 집주인**이라 **전세금을 안전**하게 돌려받을 수 있고, **주변 시세의 90% 수준**의 전세보증금으로 **최대 8년간 거주**할 수 있는 **장점**이 있다.

□ **든든전세주택**은 총 **1,098호 낙찰**(5.7.~8.16.)받았으며, 이 중 **주택 소유권 확보**와 **하자 수선** 등 **후속절차**가 완료된 주택은 **매월 말 임차인 모집 공고를 시행**하고 있다.

○ **주택 24호 대상**으로 **시행된 1차 입주자 모집**(7.24.~8.7.)은 **총 2,144명이 지원**하고, 평균 경쟁률 89:1을 기록하는 등 **수요자들**로부터 **큰 호응**을 받았으며,

○ **2차 입주자 모집**은 **주택 60여 호를 대상**으로 8월 30일부터 9월 13일까지 진행될 예정으로, **입주자 모집물량**은 경매낙찰 주택에 대한 **신속한 후속 조치 이행**을 통해 **지속적으로 확대**해 나갈 계획이다.

□ 아울러, **든든전세 공급**을 **확대***하기 위해 경매주택을 낙찰받아 임대하는 **기존 든든전세 외 추가**로, **경매 진행 전** HUG가 기존 집주인 주택을 **대위변제금 이내로 협의매수**한 후 **임대**하는 **유형**(든든전세주택 Ⅱ)**을 신설**한다.

* 기존 든든전세는 대위변제~경매낙찰까지 1년 이상 소요되어 공급물량 확대 한계
↳ 구상청구(3월), 강제집행 신청·결정(6월), 경매낙찰(6개월↑)

○ **기존 집주인***이 HUG에게 주택 매각 시, 잔여채무(대위변제금-HUG매입가)에 대해 **6년간 원금 상환을 유예**하고, **원할 경우** 잔여채무 상환 시점에 **재매수**할 수 있는 권리를 부여한다.

* 전세보증 가입주택 2건 이하 보유자에 한해 지원(다주택자 주택은 경매로 채권회수)

- **이러한 혜택**을 통해 기존 집주인은 **대위변제금과 함께 최대 연 12%의 이자 부담**을 줄이고, **신규 자금 확보가** 가능하게 될 것으로 기대된다.

○ 또한, **임차인**은 기존 든든전세주택과 **동일한 조건***으로 **거주**할 수 있어, **보증금 미반환 우려 없이 거주**할 수 있게 된다.

* (주택) 수도권 비아파트, (집주인) HUG, (보증금) 주변시세 90%, (거주기간) 최대 8년

□ 기존 집주인 대상 **주택 매입신청**은 **9월 6일부터 HUG 지사 4곳***을 통해 **현장방문접수를 실시**하고, **총 6천호**('24년 2천호, '25년 4천호) **매입**을 **추진한다**.

* HUG 서울북부 관리센터, 서울동부 관리센터, 서울서부 관리센터, 인천 관리센터

□ HUG의 매입심사를 거쳐 **매입완료된 주택**은 하자 수선 등을 거쳐, **기존 든든전세주택 유형**과 함께 **HUG 안심전세포털**(https://khug.or.kr/jeonse)을 통해 **매월 말 입주자 공고**를 실시한다.

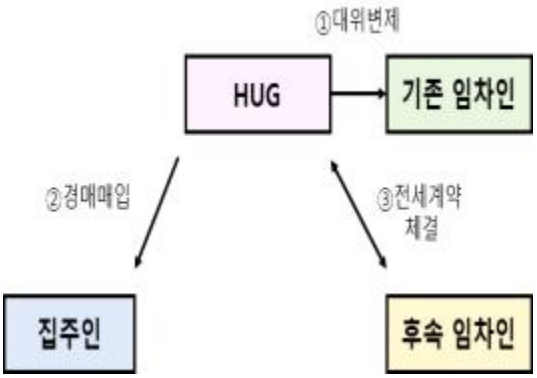
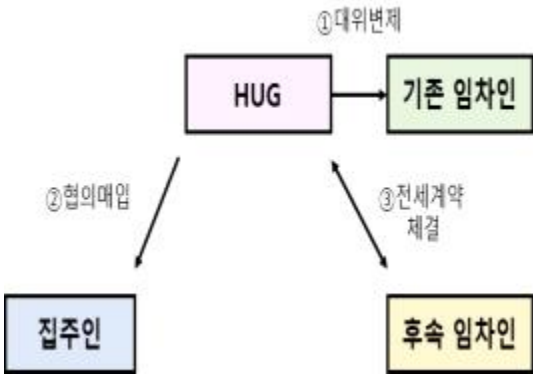
□ **국토교통부 김규철 주택토지실장**은 "새롭게 도입되는 **든든전세주택 Ⅱ**는 **임차인**의 **주거 안정**, **HUG**의 **재무건전성 회복**, **임대인**의 **자금 마련 기회 제공 측면**에서 모두에게 유리한 **새로운 개념의 공공임대 유형**."이라면서,

○ "**수도권 비아파트 시장 안정화**에 기여할 수 있도록, **HUG 든든전세주택 공급**을 꾸준히 늘려 나가겠다"고 밝혔다.

담당부서	주택토지실 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	정태현 (044-201-3338)

대한민국 정책브리핑
더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고1 **든든전세주택 유형 비교**

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">기존 든든전세주택</th><th colspan="2">든든전세주택 Ⅱ (유형 신설)</th></tr>
<tr><td>근거</td><td colspan="2">도시 공간·거주·품격 3대 혁신 방안 ('24.3)</td><td colspan="2">국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안('24.8)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개념</td><td colspan="2">• HUG 대위변제 주택 중 경매 진행
→ HUG가 직접 경매낙찰</td><td colspan="2">• HUG 대위변제 주택 중 경매 미진행
→ HUG가 대위변제금 이내로 협의 매입</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>매입 대상</td><td colspan="4">• 수도권 내 연립, 다세대, 주거용 오피스텔</td></tr>
<tr><td>임대인 요건</td><td colspan="2">• 전세보증 가입주택 3채 이상 보유자
* 대위변제 발생 시, HUG 집중관리 다주택 채무자로 관리 → 주로 경매를 통해 채권회수</td><td colspan="2">• 전세보증 가입주택 2채 이하 보유자
* 대위변제 발생 시, 주로 경매 없이 임대인의 자발적인 원리금 상환을 통해 채권회수</td></tr>
<tr><td>임차 조건</td><td colspan="4">• ①무주택자(소득·자산 무관), ②주변 시세 90% 수준 전세보증금, ③최대 8년 거주</td></tr>
<tr><td>공급 물량</td><td colspan="2">• 총 1만호(`24년 3.5천호, `25년 6.5천호)</td><td colspan="2">• 총 6천호(`24년 2천호, `25년 4천호)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기대 효과</td><td>HUG</td><td>• 전세금 반환보증 손실 최소화
- 신규보증을 위한 자본 확충
- 임차인의 전세보증금을 통해 유동성 보완</td><td>HUG</td><td>• 전세금 반환보증 손실 최소화
- 신규보증을 위한 자본 확충
- 임차인의 전세보증금을 통해 유동성 보완</td></tr>
<tr><td>임대인</td><td>-</td><td>임대인</td><td>• 잔여채무* 원금 채무상환 유예
* 대위변제금 – HUG 매입가
• 임대 기간동안 자금 마련</td></tr>
<tr><td>임차인</td><td>• 보증금 미반환 우려없이 저렴하게 장기간 거주 가능</td><td>임차인</td><td>• 보증금 미반환 우려없이 저렴하게 장기간 거주 가능</td></tr>
</table>

참고2 든든전세주택Ⅱ 도입 시, 임대인 비용부담 경감효과

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>현행</td><td>
□ 임대인이 자력으로 대위변제금 원리금(채무) 상환 시

① 대위변제금 원리금 상환의무 부담
<table>
<tr><th>단계</th><th>부담수준</th></tr>
<tr><td>대위변제 ~ 강제집행 결정*
* 법원 지급명령</td><td>• 대위변제금 + 이자(원금 × 年 5%)</td></tr>
<tr><td>강제집행 ~ 경매 개시·낙찰</td><td>• 대위변제금 + 이자(원금 × 年 12%*)</td></tr>
<tr><td>경매낙찰 이후</td><td>• 잔여채무 + 이자(잔여채무 × 年 12%)
* 잔여채무 = 대위변제금 – 경매낙찰 배당금</td></tr>
</table>
*「소송촉진법」 제3조상, 채무 이행을 명하는 판결 시, 손해배상액에 부과하는 이자(12%)

② 미상환 채무에 대한 채권보전조치
- HUG에게 대위변제금 원리금 상환 완료시까지 임대인 보유재산(예 : 주택, 예금 등)에 대해 가압류 실시

③ 경매 매각 시, 임대인은 주택에 대한 소유권 상실
</td></tr>
<tr><td>개선</td><td>
□ 든든전세주택 Ⅱ를 통해 대위변제금 원리금(채무) 상환 시

① 잔여 채무(대위변제금 – HUG 매입가) 원금 상환 유예
- 임대인은 주택 매각 후 잔여채무를 만기(6년)에 일시 상환
* 다만, 임대인이 원할 경우 원금 분할상환, 조기 상환도 가능
- 이자(금리 年 5%)는 HUG에 분기별로 상환
* 원금 분할상환 시, 이자(금리 年 4%)

② 이자 비용 절감 가능
- 상환 완료까지 잔여채무에 대해서만 이자 부담*
* (강제집행 시) 대위변제금 × 年 12% ↔ (든든전세 매각 시) 잔여채무 × 年 5%

③ HUG로부터 주택 소유권 재취득 가능
- 잔여채무 상환 완료 후, 희망시 재매입 가능*
* 재매입 시점의 주택가격 시세를 감안하여 매입
</td></tr>
</table>