

보도시점 : 2024. 8. 14.(수) 11:00 이후(8. 14.(수) 석간) / 배포 : 2024. 8. 14.(수)

수도권 신축매입임대 1.7만호^{+α} 추가 매입 공고

- 주택공급 확대방안(8.8) 발표를 통해 매입규모 당초 9→ 11만호+α 확대
 - 8.8 대책 발표 이후 즉시 모집공고 등 속도감 있는 이행... 지속적 매입 추진
 - 5번에 걸친 단계별 품질 검사로 아파트 수준의 주거품질 확보할 수 있도록 관리

- 국토교통부(장관 박상우)는 수도권에 신축매입임대주택 1.7만호 이상을 연내 추가 매입하기 위해, 8월 14일부터 한국토지주택공사(이하 LH, 사장 이한준)에서 사업자 모집공고를 시작한다고 밝혔다.
 - 이는 지난 8월 8일 제8차 부동산 관계장관회의에서 발표한 「국민 주거 안정을 위한 주택공급 확대방안」*의 후속조치이며, 정부는 내년까지 신축매입임대를 9만호에서 11만호 이상으로 대폭 확대하기로 한 바 있다.
 - * "수도권을 중심으로 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+α 집중 공급"
"서울은 비아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한으로 매입"
- 이번 추가 매입물량은 수도권에 거주하는 신혼부부 및 신생아 가구를 주요 공급 대상으로 한다.
 - 1.7만호*는 수도권에 100% 공급되며, 13,600호(80%)는 신혼부부 주택(월세형), 3,400호는 든든전세주택(전세형)에 배정한다.
 - * (지역) 서울 5천호, 인천 3천호, 경기 9천호 / (유형) 신혼부부 13.6천호, 든든전세 3.4천호
 - 신규 물량은 최소 6년 임대 후 분양전환*이 가능한 「분양전환형 매입 임대주택」(별첨1 참조)으로 공급될 예정으로, 분양전환 가격은 입주 시 감정가와 분양 시 감정가의 산술평균 금액으로 결정할 예정이며 세부 입주기준은 별도 마련 중이다.
 - * 분양전환 미희망 시 든든전세는 2년, 신혼부부 유형은 4년간 추가 임대기간 보장
- 한편, 실수요자 선호도가 높은 주택이 분양전환될 수 있도록 역세권 등 '좋은 입지'에 아파트를 포함한 '중형평형' 위주로 매입할 예정이다.

- 특히, LH는 질적 측면에서도 약정체결 단계부터 준공 시까지 5번에 걸쳐 단계별 주택품질을 철저히 관리하고, 「건물공사비 연동형 매입가격 방식」* 등을 도입하여 공사비 상승에도 품질 좋은 건설자재를 쓸 수 있도록 유도할 계획이다.

* 수도권 100호 이상의 주택의 경우, 민간이 제출한 건물공사비를 공신력 있는 외부기관에서 각 사업 단계별 설계도서 등을 기준으로 검증·확정

□ 국토교통부와 LH는 민간사업자가 신축매입임대주택을 원활히 공급할 수 있도록 세제혜택 확대, 자금지원 강화 등 다양한 혜택을 제공한다.

- 우선, 민간법인이 신축매입임대로 주거용오피스텔 건설을 위해 멸실주택 취득 시 부과하던 중과세(12%)를 폐지하고, 앞으로는 기본세율(1~3%)을 적용할 계획이다.

* (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)
(改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)

- 또한, 민간 건설사업자가 주택도시보증공사(HUG) PF대출 보증 가입 시 보증한도를 총 사업비의 90%까지 상향*하여 1금융권 저리대출을 확대 지원한다.

* (現) 지역·주택면적별 70~90% → (改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)

- 이와 동시에 「LH 매입확약-HUG 특약보증-전담은행 대출」로 구성된 원스톱 지원체계를 마련하여 사업자의 원활한 자금 조달을 지원한다.

- 한편, LH는 사업자의 토지 확보 시 선금지원(70%), 수시접수, 추가 인력 보강 등을 통해 사업 활성화와 더불어, 사업추진 속도도 제고한다.

□ 국토교통부 이기봉 주거복지정책관은 “빌라 등 非아파트 공급이 위축된 상황에서, 도심 내 우량주택이 신속히 지속 공급되도록 신축매입임대주택 사업을 더욱 확대할 예정”이라며,

- “사업의 신속 추진을 위해 지자체 등 관련기관과 적극 협력”하겠다고 밝혔다.

담당부서	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	서기관	류경진 (044-201-4533)
LH < 공동 >	매입임대사업처	책임자	팀 장	강태영 (055-922-3431)
		담당자	차 장	최승리 (055-922-3446)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



별첨 1

분양전환형 매입임대주택 개요

- **(개요)** 매입임대 중 입지와 설계가 양호한 든든전세, 신혼·신생아 유형을 저렴한 임대료로 일정기간 거주 후 임차인에게 우선매각
 - **(입지요건)** 분양성이 높은 수도권을 중심으로 직주 근접성이 높은 역세권 등 교통 편리지역 및 생활편의시설·학교 인근 주택
 - **(주택요건)** 입주 선호도가 비교적 높은 **중형평형**(전용면적 60~85㎡) 중심의 소형 아파트, 주거용오피스텔 등을 매입하여 분양전환으로 공급
 - LH는 5단계 품질점검*을 통해 약정체결 단계부터 설계·구조 안정성 점검 강화 등 품질 관리를 내실화하여 양질의 주택을 공급할 계획
- * ① (기초공사) 설계도서 등 → ② (골조공사) 골조품질 등 → ③ (마감공사) 방수·단열 등 → ④ (준공) 마감품질 상태 등 → ⑤ (잔금지급) 4단계 지적사항 확인

든든전세주택(분양전환형 매입임대 대상) 예시

①



②



③



④



① 경기 부천시 소재 든든전세 외관, ③ 서울 성북구 소재 든든전세 외관

② 서울 금천구 소재 든든전세 지하 주차장, ④ 서울 성북구 소재 든든전세 내부

2 빌라 등 非아파트 시장 정상화

1 공공 신축매입 공급 확대

◆ 서울 지역의 경우, 非아파트 공급 상황이 정상화 될 때까지 공공주택을 전월세로 무제한 공급하고, 세제·대출 등 지원으로 사업성 및 속도 제고

- (매입규모 확대) 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+a 집중 공급(LH 신축든든전세 포함)
 - * '24.7월말 LH 신축매입 신청접수는 7.7만호('22년 : 총 5.2만호, '23년 : 총 3.1만호)
- 서울은 非아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한으로 매입
- (매입속도 제고) LH 내 수도권 신축매입 총괄 전담조직을 신설하고, 절차 등을 개선하여 약정체결 기간*을 7 → 4개월로 3개월 단축
 - * 정기접수에서 수시접수로 전환하여 공고 후 접수기간 단축, 추가 인력 보강 등
 - ** 합리적인 매입가격 산정 및 철저한 품질점검 등을 통해 양질의 신축매입임대 주택 확보
- (공급기반 강화) 민간사업자의 참여 활성화를 위해 각종 세제혜택과 자금지원 강화 등 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행
 - (세제혜택) 민간법인이 공공 신축매입 공급을 위해 멸실 목적으로 노후주택 취득 시, 기본세율 적용 대상을 확대*
 - * (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)
 - (改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)
 - (자금지원) HUG 신축매입임대 PF 특약보증 가입 시 총 사업비 90%*까지 1금융권에서 저리로 대출 받을 수 있도록 지원**
 - * (現) 지역·주택면적별 70~90% → (改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)
 - ** 1) LH 매입확약 - 2) HUG 특약보증 - 3) 전담은행 지정으로 이뤄진 원스톱 지원체계 구축 추진
 - 이 경우, 주로 2금융권 대출을 받는 사업자들이 1금융권 대출을 보다 쉽게 받을 수 있게 되어 낮은 금리의 안정적 자금확보 가능
 - (지원단가) 건설원가 상승 등을 고려하여 고품질의 매입주택이 건설될 수 있도록 정부지원단가 현실화 및 기금 지원 추진

◆ **최소 6년 임대 후 분양전환** 가능한 신축매입 주택을 새롭게 도입하여 '26년부터 입주 가능한 **도심 내 신축 아파트** 등을 **신속하게 공급**

◆ **공공 신축매입 11만호 중 최소 5만호**를 **분양전환형 신축매입으로 공급**

□ **(개요)** 매입임대 중 입지와 구조가 좋은 주택을 저렴한 임대료로 일정기간(6+2~4년) 거주할 수 있도록 한 후 임차인에게 우선매각

○ 입주 및 분양 전환 시 주택도시기금에서 저리 자금 대출 지원

□ **(매입대상)** 실수요자 선호도가 높은 주택이 분양전환 될 수 있도록 아파트를 포함한 중형평형 위주로 매입

□ **(공급대상)** 무주택 중산층 실수요자 등을 대상으로 공급

* 분양전환형 세부 입주기준은 공급유형(전세/월세 등)에 따라 추후 별도 마련

○ **분양전환**은 일정 요건(뉴:홈 선택형 준용*)을 충족하는 경우로 한정

* 전년도 도시근로자 월평균 소득 130%(맞벌이 200%), 자산 3.62억

□ **(분양전환 시기)** 최초 임대 개시일로부터 6년 경과 후 시행

○ 분양전환을 희망하지 않는 경우, 전세형은 2년(총 8년), 월세형은 4년간(총 10년) 추가 임대거주 기간 보장

□ **(분양가)** 【입주시 감정가+분양시 감정가】 ÷ 2

* (상한) 분양시 감정가 / 분양전환 후 잔여물량은 감정가로 일반 매각 허용

□ **(물량배분)** 주택공급 확대, 실수요자 선호 고려 수도권 위주 공급

○ 무제한 매입하는 신축주택(2.1만호+a)과 임대 공급예정인 든든전세, 신혼 유형 일부를 **분양전환(+2.9만호)**하여 **최소 5만호** 공급