

## 신유형 장기임대주택 활성화 위해 금융업계 소통 강화

- 9월 27일 금융업계 대상 신유형 장기임대주택 및 실버스테이 설명회 개최

- 국토교통부(장관 박상우)는 9월 27일 오후 2시 한국리츠협회(여의도 센터 빌딩 12층)에서 금융업계를 대상으로 「신유형 장기민간임대주택 서비스 (실버스테이 포함) 도입방안」(8.28 발표)에 대한 설명회를 개최한다.
  - 이번 설명회는 최근 발표한 신유형 장기민간임대주택과 실버스테이 도입방안의 주요내용에 대한 금융업계의 이해도를 높이고 사업 투자 검토를 지원하기 위해 마련하였다.
    - \* (신유형 장기민간임대주택) 리츠 등 법인이 대규모(단지별 100세대 이상), 장기간(20년 이상) 운영하는 민간임대주택 서비스
    - \*\* (실버스테이) 고령층 특화 시설·서비스를 제공하는 장기민간임대주택 서비스
  - 설명회에는 한국리츠협회, 금융투자협회(증권사·자산운용사·신탁사 등), 은행연합회, 생명보험협회, 손해보험협회 등 금융 관련 협회 회원사 관계자들이 참석할 예정이다.
- 이번 설명회에서는 신유형 장기임대주택의 사업성 개선을 위한 임대료 상한 완화 등 규제완화 사항, 세제·기금·택지 등 공적지원 사항과 함께 금융업계의 사업참여 촉진을 위한 진입규제·리스크관리규제 완화 및 임대 의무기간 중 포괄양수도 허용 등 내용을 중심으로 설명할 계획이다.
  - 또한, 신유형 장기임대주택의 시범사업으로 추진 예정인 실버스테이의 임대료 및 서비스·시설 요건, 세제·금융 지원사항, 사업절차 등의 시범사업 추진내용을 설명한다.

- 국토교통부는 신유형 장기민간임대주택 및 실버스테이 활성화에 필요한 제도개선 사항에 대해서도 업계 의견을 청취하고 필요한 내용은 조만간 발의할 「민간임대주택 특별법」 개정안에 반영할 계획이다.
- 또한, 실버스테이의 연내 시범사업 공모를 위해 조속히 하위법령 개정을 추진할 예정이다.
- 국토교통부 이기봉 주거복지정책관은 “신유형 장기민간임대주택과 실버스테이는 청년·신혼부부·고령층 등 다양한 세대와 소득수준의 가구에 새로운 주거선택권을 제시하는 매우 중요한 정책”이라며,
- “사업 활성화를 위해서는 금융업계의 적극적인 참여와 투자가 필요조건인 만큼, 설명회 등을 통해 업계와 소통기회를 늘려가며 긴밀히 협의해 나가겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과장 김계흥 (044-201-4100)
		담당자	서기관 김세목 (044-201-4476)
		담당자	사무관 류나린 (044-201-4109)



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



## 참고1

## 신유형 장기임대주택 주요내용

- **(추진방향)** 리츠 등 법인이 대규모(100세대 이상), 장기간(20년 이상) 임대주택 서비스를 제공할 수 있도록 불합리한 규제를 최소화
  - **(규제완화 및 지원)** 임대운영을 어렵게 하는 임대료 상한 등 규제를 완화하고, 도시계획·세제·금융·부지 등 지원을 균형적으로 설계
    - ① **(임대료)** 초기임대료 규제, 임대료상승률 CPI 연동, 임차인 변경시에도 상한 적용 등 민간임대법상 현행 임대료 규제를 완화
    - ② **(도시계획)** 임대주택 용적률 상향(법적 상한 1.2배), 상업지역 비주거 비율(20%→10%) 및 주차장 기준 등 완화
    - ③ **(세제)** 취득·종부·법인세 중과를 배제하고, 취득·재산세 감면
    - ④ **(금융)** 전용 PF 보증 신설+기금 출·용자 등 민간자금조달 지원
    - ⑤ **(부지)** 저렴한 공공택지 공급 및 세제혜택을 통한 사유지 확보 지원
  - **(사업모델 유형화)** 규제·지원 모두 최소화한 모델부터 일부 공적의무와 이에 상응하는 인센티브가 결합된 모델까지 구성하여 참여 활성화
    - ☞ 공급모델을 ①자율형, ②준자율형, ③지원형으로 유형화

▪ (자율형) 규제·지원 최소화→ 임대료규제 모두 폐지, 지원도 중과세 배제 등 최소한도 적용
▪ (준자율형) 계약갱신청구권과 5% 상한 적용 + 기금융자·지방세감면 등 혜택 추가
▪ (지원형) 초기임대료까지 제한(95%)하는 대신 기금출자 등 공적지원 확대
- **(참여 촉진)** 보험사 등 장기성 자금 참여가 활성화될 수 있도록 제도를 운영\*하고, 임대주택 계속 운영 조건부 포괄양수도 허용\*\*
  - \* 보험사 임대주택 투자 허용, 지급여력비율 관련 장기임대주택 위험계수 적용(25→20%) 등
  - \*\* 5년 운영 후 임대주택 전체 포괄양수도시, 양도인 기존 세제혜택 유지 및 양수인 취득세 중과배제
- 공모 리츠에 임차인 우선 참여를 통해 간접투자시장 활성화 유도
- **(향후 일정)** 민간임대법 개정안 발의(9월), 연내 시범사업(실버스테이) 착수 및 '35년까지 10만호 이상 공급 추진

□ **실버스टे이 개요**

- **(개념)** 고령자 특화 서비스가 결합된 20년 공공지원민간임대주택
- **(추진근거)** 민간임대주택법 시행령·시행규칙 개정 후 시범사업 추진
- **(입주자격)** 만 60세 이상, 소득·주택 소유여부 무관(무주택자 우선공급)
- **(임대료)** 유사시설(실버주택)의 95%, CPI 연계 증액제한 면제
  - \* 신유형 장기민간임대주택 법제화 시 임차인 변경 시 시세 반영 허용
- **(생활서비스)** 청소, 식사, 세탁, 건강관리, 안부확인 등 고령자 맞춤형 생활서비스 제공 및 생활서비스 이용료 부과근거 신설
- **(시설기준)** 고령층 주거에 적합하도록 주거약자법에 따라 특화설계 의무화하여 세대 내 동작감지기, 미끄럼방지, 안전손잡이 등 마련

□ **시범사업 추진계획**

- **(택지공모)** 하위법령 개정 후 기존 공공지원민간임대 택지공모 방식으로 12월 내 공모 예정
- **(공모절차)** 공모공고 → 참가의향서 제출 → 사업신청 → 1차·2차 평가 → 우선협상자 선정 → 리츠영업인가 및 출자 → 착공
- **(사업요건)** 임대리츠를 구성하며, 총 사업비의 20% 출자(주택기금 14%, 민간사업자 6%), 기금융자(호당 0.9~1.4억원 한도) 지원

**기금융자 한도 및 금리**

구분		45㎡ 이하		45~60㎡		60~85㎡	
		건설	매입	건설	매입	건설	매입
호당 융자한도		0.9억	0.7억	1.2억	1억	1.4억	1.2억
금리	지원형	2.0%	2.0%	2.3%	2.3%	2.8%	2.8%