

보도시점 : 2025. 3. 20.(목) 11:00 이후(3. 21.(금) 조간) / 배포 : 2025. 3. 20.(목)

지방 준공 후 미분양 주택 3천호 매입 개시

- 21일부터 매입 공고, 4월 1일부터 신청 접수

- 매입 상한가 내에서 매도 희망가가 낮은 주택부터 순차적 매입(역경매 방식)

□ 국토교통부(장관 박상우)는 준공 후 미분양 주택 재고 증가에 따른 건설경기 악화에 대응*하기 위해, 한국토지주택공사(이하 LH, 사장 이한준)에서 지방 준공 후 미분양 주택 3천호에 대한 매입공고를 3월 21일부터 실시한다고 밝혔다.

* 「지역 건설경기 보완방안」(2.19) 후속

□ 매입 대상 주택은 입주자 모집공고 절차를 거친 준공 후 미분양 아파트로, 수도권을 제외한 지방 전 지역을 대상으로 하며,

○ 신청 주택의 매입 여부는 별도 매입심의를 거쳐, 임대 활용 가능성 및 향후 분양전환 가능성을 중점으로 평가 및 선별하여 결정한다.

□ 매입 가격은 ‘매입 상한가’ 내에서 업체가 제시한 ‘매도 희망가’로 결정되며, ‘매입 상한가’ 대비 ‘매도 희망가’가 낮은 주택부터 순차적으로 매입한다.

○ 매입 상한가는 과거 매입 사례, 업계 자구노력 등을 종합적으로 고려하며 별도 감정평가를 거친 감정평가액의 83% 수준*으로 한다.

* 단지별 매도 희망 비율, 미분양 기간 등 고려 차등 적용 예정

□ 매입한 주택은 시세 대비 90% 수준 전세로 6년간 거주(분양전환 미희망시 추가 2년) 후 저렴하게 분양전환 받을 수 있는 ‘분양전환형 든든전세’로 공급하며, 단지별 매입이 완료되는 대로 입주자를 모집할 계획이다.

- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “지방의 위축된 건설경기를 보완하기 위해서는 미분양 주택 해소를 위한 공공의 역할이 중요한 상황”이라며,
 - “충분한 가격할인 등 업계 자구노력과 분양전환형 든든전세로 활용 가능성을 면밀히 검토하여 우수 입지에 양질의 주택을 선별 매입할 수 있도록 철저히 관리하겠다.”라고 밝혔다.
- 지방 준공 후 미분양 주택 매입 공고 관련 자세한 사항은 3월 21일부터 LH청약플러스(<https://apply.lh.or.kr>)에서 확인할 수 있다.

담당 부서	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	이누리 (044-201-4533)
LH <공동>	한국토지주택공사 건설경기안정화지원단	책임자	처 장	성대규 (031-738-4620)
		담당자	팀 장	김승진 (031-738-4621)

1. 지방 준공후 미분양 주택 LH 직접 매입 추진 배경은?

- 지속된 부동산 경기침체, 급격한 공사비 상승 등 부정적 여건에서 준공 후 미분양 주택 재고로 인한 건설경기 악화, 업계 연쇄 도산 등에 대응하기 위해서는 LH 직접 매입하여 관리할 필요
 - 준공 후 미분양 주택은 '23.7월 이후 지속 증가 중으로, 특히 '24.12월에는 2만호 초과(수도권 0.4만호, 지방 1.7만호)

2. 매입 규모 및 대상 지역은?

- (대상 지역) 수도권을 제외한 전 지역을 대상으로 매입할 계획
- (규모) 지방 미분양 주택은 '3천호' 내에서 매입할 계획으로, 현재 미분양 현황, 과거 매입 규모 등 고려하여 산출하였음

3. 매입 대상 주택은 어떤 기준으로 선정하는지?

- (매입 대상) 입주자 모집을 거친 준공 후 미분양 아파트(50~85m²)
 - '미분양'이 LH 임대주택 공실로 이어지지 않도록 '분양전환형 든든 전세'로서 활용 가치를 중점으로 임대 및 분양전환 가능성 등을 중점적으로 평가하여 선별·매입할 계획

4. 매입 가격은 어떻게 결정되는지?

- 매입 가격은 '매입 상한가' 내 '매도 희망가'로 결정
 - 매입 상한가는 과거 매입 사례, 지방 주택 경기 등을 종합적으로 고려, 충분한 업계 자구노력을 위해 감정평가금액 83%를 상한으로 설정하였음
 - '고분양가'가 미분양의 주 원인 중 하나로 지목되는 만큼 별도 감정평가(LH)를 통해 실제 거래가격을 반영할 수 있도록 설계
- 또한, 매입 상한가 대비 업계 제시 매도 희망가가 낮은 순으로 매입할 계획으로 업계 자구노력도 충분히 이뤄질 것으로 전망

5. 과거('08~'10) 미분양 매입은 어떻게 이뤄졌는지?

- 과거 매입 시에는 민간의 도덕적 해이를 방지할 수 있도록 시세보다 저렴*하게 총 7,058호를 매입하였음
 - * 60㎡ 이하 : 국민임대주택 건설단가와 감정가격 중 낮은 가격으로 하되 시장 최저가 수준
 - 60㎡ 초과 : 감정가격 이하 시장 최저가 수준
- 매입한 총 7,058호 중 60㎡ 이하는 1,117호로 국민임대로 활용하고 있으며, 60㎡ 초과는 5,941호로 분양전환 임대로 공급하였음