

국토교통부	보 도 자 료		경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2017. 4. 6.(목) 총 9매(본문 6매)	
담당부서	주택정비과	담당자	·과장 강태석, 사무관 유지만, 주무관 유병순 ☎ (044)201-3383, 3387, 3389
	LH	담당자	· 리모델링임대사업부 부장 김익수 차장 김선교(건설·개량), 차장 김은주(매입) ☎ (055)922-5520, 5515, 5513
	한국감정원	담당자	·부동산서비스 인증단 단장 김용진, 전문위원 문근식 ☎ (053)663-8748, 8790
보 도 일 시		2017년 4월 7일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 6(목) 11:00 이후 보도 가능	

‘집주인 임대주택 사업’ 다양해지고, 지원이 강화됩니다.

- 신축·매입형 外 경수선 추가 ... 민간업체도 참여 -
 - 임대료 상향(시세80→85%), 투룸 허용, 기금융자액 상향(2억→3억) -
- 국토교통부(장관 강호인)는 기존 주택을 저렴한 임대주택으로 전환하고 집주인에게는 확정 수입을 제공하는 ‘집주인 임대주택 사업’을 올해 1,000가구 공급을 목표로 4월 말부터 사업자 모집에 착수한다.

■ `17년 사업 주요내용

- ① [사업유형 다양화] 건설개량방식(집주인 리모델링), 매입방식(집주인 매입임대)
 - * 집주인 리모델링→ 건설개량방식 : 표준건축형 / 자율건축형 / 경수선형(신설)
 - 집주인 매입임대→ 매입방식 : LH추천형(신설) / 개별신청형
- ② [수익성 제고] 임대료 수준 상향(80%→85%), 투룸 허용(20㎡→50㎡), 용자한도 상향(다가구: 2억원→3억원, 공동주택: 4천→6천)
- ③ [민간참여] LH 외에 민간업체도 사업 참여

■ 사업 접수일정

- [LH 지역본부] 자율건축·경수선(4월), LH 추천형(5월), 표준건축형(10월)
 - [한국감정원] 민간제안형(4월)
- ※ 세부 접수일정은 접수기관에서 별도 공지 예정

○ 집주인 임대주택 사업은 『맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안』(4.28대책, '16년)에 따른 공공지원주택*의 하나로,

* 소유·관리주체와 관계없이 자금지원, 세제감면 등 공공지원을 통해 시세보다 저렴하게 공급하는 8년 이상 장기임대주택

- 집주인에 대한 낮은 금리의 기금융자(연1.5%)를 통해 기존 주택의 신축, 경수선 또는 매입을 지원하고, 이를 시세보다 저렴한 임대주택으로 공급하는 사업이다.
- 집주인은 신축, 경수선, 매입 후 임대료를 시세의 85% 수준으로 한다는 것을 전제로 한국토지주택공사(LH)에 임대관리를 맡겨야 하는 대신, 공실과 상관없이 임대주택 만실을 기준으로 확정수익을 받게 된다. (참고2)

○ 특히 지난해 시범사업에서 수익성 부족으로 공급수가 64가구에 그친 점을 감안해 사업 유형을 다양화하고, 임대사업자에 대한 지원도 강화한다.

- 사업유형에 신축·매입뿐 아니라 경수선도 추가하고, LH 대신 민간업체도 임대관리에 참여하게 하는 등 사업을 다양화했고,
- 임대료 수준 상향(80%→85%), 투룸 건축허용, 기금융자한도 상향(다가구 2억 원→3억 원) 등 지원 방안도 마련했다.

□ '17년도 집주인 임대주택 사업은 시범사업과 비교해 다음과 같이 달라진다.

① 사업유형 다양화로 집주인 입맛 따라 선택

○ 기존의 집주인 리모델링 사업과 집주인 매입임대 사업을 '집주인 임대주택 사업'으로 통합하고,

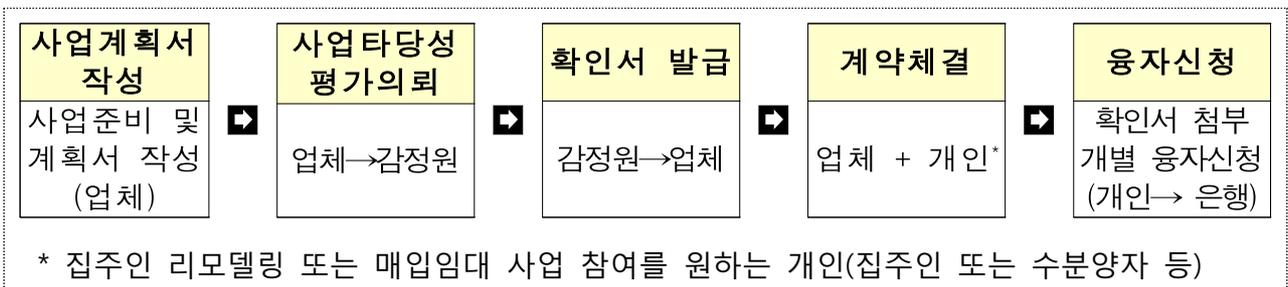
- 표준건축형, 자율건축형, 경수선형 사업을 묶어 '건설·개량방식 사업'(기존 집주인 리모델링)으로 관리하고, LH 추천형, 개별신청형 사업을 묶어 '매입방식 사업'(기존 집주인 매입임대)으로 관리한다.

- **건설·개량방식 중 표준건축형**은 집주인이 LH가 제시하는 표준 건축모델 중 하나를 선택해 신축하는 방법으로, 주택건축에 대한 노하우나 경험이 없는 집주인에게 적합하다.
 - **자율건축형**은 집주인이 LH 관여 없이 건축을 원하는 경우 적합한 사업방식으로, LH가 제시하는 최소한의 건축 기준에 부합하기만 하면 건축비 저리 용자를 받을 수 있다.
 - **경수선형**은 신축이 아닌 도배, 장판, 창호교체, 화장실 개량 등 단순한 수선을 원하는 집주인에게 적합한 방식이며 건적비용에 대한 기금융자를 받을 수 있다.
 - 다만, 표준건축형의 경우 **표준건축모델**이 집주인 거주공간에 대한 다양한 요구를 수용할 수 없는 점을 감안하여, 집주인이 신축 후 해당 주택에 거주하지 않는 경우에만 허용된다.
 - **매입방식 중 LH 추천형**은 LH가 공인중개사 또는 분양사업자와의 협업을 통해 임대사업용 다가구, 공동주택을 확보하고 기금융자 가능액, 자기부담액 및 수익률을 제시하면,
 - 임대사업을 원하는 개인이 매입신청을 하고, 제시된 자기부담금을 납부한 후, 매월 확정수익을 지급받는 집주인이 되는 방식이다.
 - **개별신청형**은 종전처럼 매수대상 주택을 사업신청자가 직접 선정해오는 방식으로 매수대상 선정 후 매매절차는 LH 추천형과 같다.
- ② 수익성 제고를 위해 임대료, 용자조건을 개선하고, 투룸 허용
- **임대료 수준**은 시세 80% 수준에서 85%로 상향했으며, 다세대 외 도시형생활주택 등 공동주택도 건설할 수 있도록 허용했다.
 - 아울러, 가구당 건축면적도 원룸형인 전용 20㎡이하로만 제한하던 것을 50㎡이하까지 확대하여 임대 시장에서 인기가 높은 투룸도 건설 가능하다.

- 기금 용자한도는 다가구 건설의 경우 2억 원에서 3억 원으로, 공동주택 건설의 경우 세대 당 4천만 원에서 6천만 원으로 증액하고,
- 임대료 산정시 실거래 수준을 반영하기 위해 한국감정원의 시세 자료를 활용하도록 했다.
- 또한, 다가구의 경우 LH 보증금 지원율도 기금용자액의 60%에서 90%로 상향하고, 원가방식(복성식)으로 매입 금액을 산정하던 것을 비교사례법으로 변경, 사업 신청자의 자부담 수준도 낮춘다.

③ LH 대신 민간 임대관리업체도 사업 참여

- 집주인 임대주택 사업의 사업관리를 LH가 아닌 민간 주택임대관리업체가 실시하는 민간제안형 사업도 새롭게 도입된다.



- 민간업체는 건설·개량이나 매입을 통해 임대사업에 참여하기를 원하는 집주인과 개별적으로 협의하여 사업계획서를 작성하고, 한국감정원의 사업타당성 평가*를 통과해야 한다.
 - * 건축, 매입계획, 시세조사 및 임대수요 조사를 바탕으로 cash flow 검토
- 해당 사업계획서가 사업타당성 평가를 통과하면, 집주인은 LH가 추진하는 사업과 같은 조건의 연 1.5% 저리융자를 받을 수 있다.
- 특히, 민간제안형의 경우 민간의 창의적 아이디어와 사업구상을 적극 활용하기 위해, 시세 90%의 전세, 준전세, 준월세 등 다양한 임대방식을 허용하고,

- 단순 임대관리 뿐 아니라, 시공, 분양, 임대관리 등 **종합부동산 서비스 제공**이 가능하도록 할 계획이다. (참고3)

* 한국감정원 사업타당성평가 시 『네트워크형 종합부동산 서비스 인증업체』 우대

【집주인 임대주택 사업 주요 변경사항】

종 전				변 경			
유형	사업대상	용자조건	임대료	유형	사업대상	용자조건	임대료
집주인 리모델링	10년 경과 단독주택 다가구, 나대지	다가구 2억 (연1.5%)	시세 80%	건설개량	표준건축 자율건축	중전과 같음	다가구 2억(1.5%)+ 1억(2.5%)
		다세대 4천만 (연1.5%)					공동 6천만 (연1.5%)
		경수선		20년 이내 다가구, 공동	건축비용	시세 85%	
집주인 매입 임대	20년 내 다가구, 공동주택	다가구 4억 공동 8천만 (연1.5%)	LH만 임대관리 실시	매입	LH 추천 개별 신청	중전과 같음	중전과 같음
LH만 임대관리 실시							

* 용자조건 중 다가구는 동 단위 기준이며, 공동주택은 세대당 기준임

** 민간업체의 참여 유인을 확보하기 위해 LH방식보다 5%p 높게 책정

□ 사업접수는 4월부터 본격 진행된다.

- 4월 말 자율건축형, 경수선형, 매입방식 개별신청형 접수를 시작으로 5월에는 매입방식 LH추천형 접수가 시작되며, 표준모델 구성이 완료되는 10월부터는 표준건축형 접수를 실시할 계획이다.

- 민간제안형의 경우도 4월 말부터 민간업체 대상 사업타당성 평가 접수가 실시될 예정이며, 새로운 형태의 사업인 만큼 4월 12일(수) 한국감정원 서울사무소에서 관련업체 설명회를 실시할 계획이다.

* LH 방식도 추후 구체적인 접수일정과 전국순회 설명회 계획 공개예정

□ 국토교통부는 이러한 제도개선을 바탕으로 연내 1,000가구 공급을 달성할 계획이다.

- 특히, 이번 사업유형 다양화 및 지원 강화를 바탕으로 집주인 임대주택 사업이 민간자산을 활용해 도심 내 저렴한 임대주택을 공급하는 선도모델로 자리 잡을 것으로 기대하고 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387)에게 연락주시기 바랍니다.

1. 시범사업 실적이 부진했던 이유는? 제도개선의 효과 있을지?

- 집주인 요구 수익을 만족시키기 위해 공사비 절감 등을 시도하였으나, 일정수준의 임대주택 품질확보를 위해 한계가 있었음
- 수취 임대료 수준을 기존에 비해 5%p 상향(80%→ 85%)하였고, 경수선 도입 등 상품도 다양화한 만큼, 활성화 될 것으로 기대

2. 표준건축형을 집주인이 비거주하는 경우만 허용하는 이유는?

- 표준건축형은 집주인과의 협의기간을 단축하고, 임대주택 품질을 확보하면서 임대수익을 극대화하기 위해 마련한 대안으로,
- 집주인이 거주하는 경우까지 허용하면 시범사업처럼 집주인의 요구사항에 따라 협의가 장기화될 우려가 있음
- * 시범사업시 집주인이 고급외장재 설치를 요구해 사업이 장기화되는 경우多

3. 건설개량 방식 중 경수선형의 범위는?

- 경수선이란 건축허가가 수반되지 않는 경우를 의미함
- * 도배, 장판 등 환경개선공사, 창호, 단열, 난방공사, 누수보수 및 방수공사 등

4. 집주인 임대주택 사업의 입주자 선정기준은? 민간제안형에도 동일한 기준이 적용되는지?

- 집주인 임대주택은 1순위 대학생, 독거노인, 2순위 대학원생, 사회초년생, 취업준비생, 3순위 일반인에게 공급되며,
- 민간제안형도 동일한 순위 기준으로 임차인을 모집하여야 함

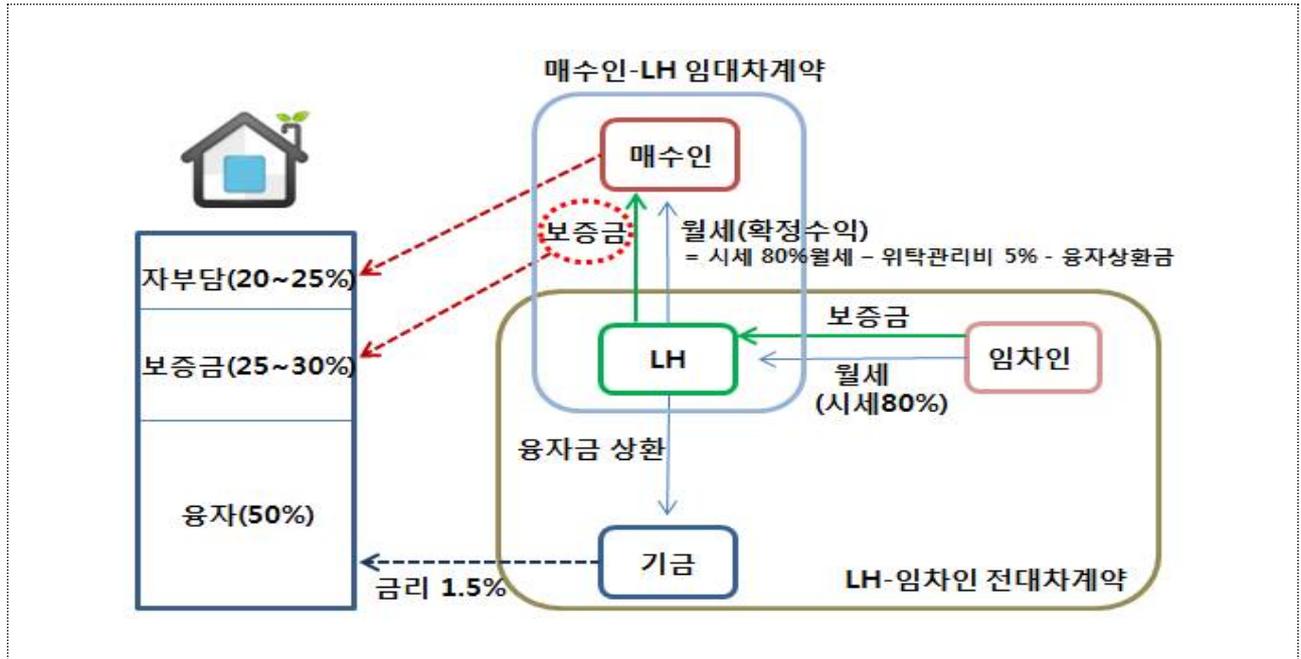
1 건설개량형 (집주인 리모델링 임대주택)



- (사업개요) 집주인이 기존주택을 허물고 다가구 임대주택을 건설하면 저리융자(2억 1.5% + 추가 1억 2.5%)와 LH의 임대관리 지원
 - LH는 신축 과정을 관리하고, 완공 후에는 집주인 대신 임차인 모집·관리, 임대료 수납, 융자금 상환 등 임대관리를 실시
- (사업대상) 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자 또는 건축물이 없는 공지(空地) 상태인 토지의 소유자
 - 노인주거 집중지역의 집주인에게 우선권을 부여하여고, 노인거주 주택에 대해서는 독거노인 안심콜 등 서비스를 제공할 계획
- (임대조건) 대학생, 독거노인에게 시세 85% 월세로 공급
 - 집주인은 8~20년 중 자신이 원하는 기간동안 LH에게 임대를 위탁하고, LH는 집주인 대신 월세를 수납하여 분할상환 대행
- ※ (집주인 수입) 공실에 관계없이 만실기준의 임대료 수익을 산출하고, 분할상환액과 LH 관리 수수료(5%)를 공제하고 확정지급

② 매입형 (집주인 매입 임대주택)

□ (지원내용) 기금융자 + 보증금 선지급 + LH 마스터리스



① 주택도시기금 융자

- (융자조건) 주택가격의 50%, 금리 연 1.5%
- (융자한도) 다세대 호당 8천만원 / 다가구 호당 4억원
 - * 다만, 취득물량은 개인당 100호 미만(일반형임대사업자 요건)으로 제한
- (상환방법) 8~12년 만기일시상환 또는 원리금균등분할상환

② 보증금 선지급 + LH 마스터리스

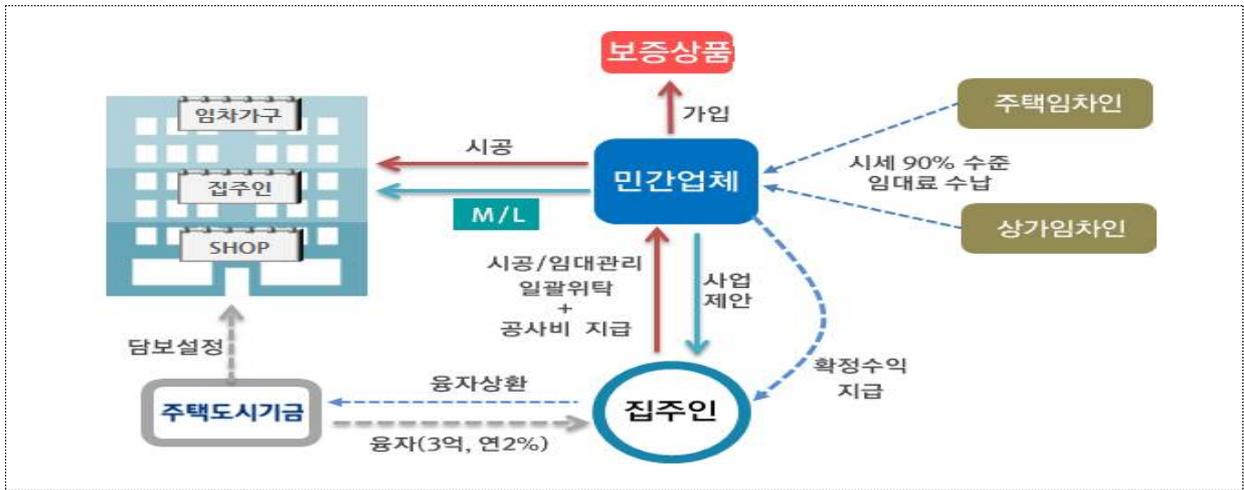
- (내용) 기금융자로도 매입비용이 부족한 매수인은 LH와의 임대차 계약을 통해 필요한 보증금을 선지급 받아 매입비용에 충당
 - * LH는 매수인과 임대차계약을 체결하여 매월 임대료(확정수익)를 지급하고, 실제 임차인과는 별도 전대차 계약을 맺는 방법으로 마스터리스 실시
 - ** LH가 매수인에게 지급하는 월세(확정수익)는 [시세 80% 월세 - 위탁관리비 (월세의 5%) - 용자상환금]으로 산출 (집주인 리모델링과 같은 방식)
- (지급조건) 보증금 선지급액은 기금융자액의 60% 이하로 제한 (다만, 다가구의 경우 기금융자액의 90% 이하)

참고3

집주인 임대주택 사업 (민간참여방식)

1 건설개량형 (집주인 리모델링 임대주택)

- 민간업체가 집주인에게 임대사업을 위한 주택건설을 제안하고, 임대관리 뿐만아니라 시공권도 일괄 위임받아 수행하는 방식
- 용자조건은 LH 주도방식과 동일 (2억원 연1.5% + 1억원 연2.5%)



2 매입형 (집주인 매입 임대주택)

- 민간업체가 공동주택을 분양·매각하면서 임대관리도 위탁받으면, 매수인에 저리의 기금용자(한도 8천만원, 연1.5%) 실시
- * 용자금액 산정 : 해당 주택에 대한 순담보가치의 50%를 한도로 함

