

 국토교통부		보도 설명 자료	
		배포일시	2020. 11. 19(목) / 총4매(본문4)
담당 부서	공공주택지원과	담당자	·과장 최아름, 서기관 최정원, 사무관 서형우 ·☎ (044) 201-4530, 4531, 4533
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

‘서민·중산층 주거안정 지원방안(11.19)’ 중 매입임대주택 및 공공리모델링 주택을 차질없이 공급하겠습니다.

① 정부가 빌라를 대량 매입하면 서민주택 가격이 급등할 우려가 있다는 취지의 보도 관련(조선비즈, ‘20.11.19)

- ◆ 정부가 빌라 쓸어가면 서민은 어떻게 집사나... 전문가들, ‘서민 주택 가격 급등 우려’
- 정부가 매입임대를 확대하면 그만큼 실수요자가 구매할 주택은 줄어들고 가격상승이 뒤따를 수 밖에
 - 매입 신청이 부족한 상황에서, 전세대책에 나온 임대주택을 추가로 더 확보하는 것은 불가능에 가까워

□ 정부가 19일 발표한 ‘서민·중산층 주거안정 지원방안’ 중 매입임대주택을 확대하는 내용은 기존주택이 아닌 매입약정을 통한 신축전세형 주택 공급을 확대하는 것입니다.

- 매입약정은 민간사업자가 공공주택사업자와의 협약을 통해 새로운 주택을 건설하고, 공공주택사업자는 해당주택을 감정평가 가격으로 매입한 후 임대주택으로 공급하는 제도로써, 매입약정의 확대가 기존주택의 매매가격 상승으로 이어진다고 볼 수 없습니다.

□ 아울러, 신축 매입약정은 현재에도 대기 사업자*가 많아 공급여력이 충분하며, 양질의 신축주택 건설을 위해 신탁사를 사업시행자로 활용하는 방안을 추가로 도입하는 등 서민·중산층용 신규물량 확대를 위해 노력할 예정입니다.

* '20년 공고 및 약정 결과(~10월)

: (전 국) 922건(29,873호) 접수 → 589건(15,653호) 심의통과 → 291건(7,927호) 약정체결
(수도권) 558건(21,087호) 접수 → 447건(12,604호) 심의통과 → 233건(6,649호) 약정체결
(서 울) 452건(13,469호) 접수 → 400건(10,469호) 심의통과 → 207건(5,214호) 약정체결

□ 매입약정 확대를 통해 양질의 신규물량을 신속히 공급하여 아파트 전세수요를 분산시키고, 이를 통해 서민들의 주거안정도 이루어 질 수 있도록 노력하겠습니다.

2 호텔 등 숙박시설을 활용한 공공 리모델링 임대주택은 도심 내 1인가구의 주거안정을 위한 사업(조선일보서울경제 등, '20.11.19)

- 객실별 취사시설이 없고 방도 하나로 1인가구 아니면 살기 어려워
- 호텔과 주거용 아파트는 기본구조나 주거환경 자체가 완전히 달라
- 종로구 송인동의 베니키아 호텔을 개조한 사례는 실 거주비가 약 월 70만 원에 이르는 등 부담이 적지 않아
- 경실련 “재벌 계열사 등이 보유한 호텔·상가를 고가에 매입해 공공자금을 재벌에게 퍼주는 것 아니냐”

□ 정부가 19일 발표한 ‘서민·중산층 주거안정 지원방안’ 중 호텔·상가·오피스 등 비주택의 공실을 리모델링하여 공공임대주택으로 공급하는 사업은 최근 증가*하고 있는 1인 가구의 주거안정 지원을 주요 목적으로 하고 있습니다.

* 1인가구 비중(장래가구추계, %) : ('00)15.5 → ('10)23.9 → ('15)27.2 → ('19) 29.8
주된 가구형태(인구주택총조사): ('90~'05) 4인가구 → ('10) 2인가구 → ('15) 1인가구

○ 또한, 코로나 19로 촉발된 비대면 산업의 확대와 해외 관광객의 감소로 인해 발생한 도심의 유휴 오피스·상가·숙박시설*을 활용하고 도시 기능 변화에 선제적으로 대응할 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.

* 서울 오피스 공실률 8.9%(충무로 18.9% 등), 중대형 상가 공실률 8.5%(강남대로 16.4% 등), 소규모 상가 공실률 5.7%(이태원 30.3% 등) (한국감정원 '20.3Q)

① 양질의 주거품질 확보

- 정부는 비주택 시설을 주거용으로 용도전환하여 공급하는 만큼, 양질의 주거수준을 갖춰 공급되도록 철저히 제도를 운영할 계획입니다.
- 대수선 또는 철거 후 신축을 통해 바닥난방, 방음을 위한 세대 간 벽두께 등 주택건설기준을 충족하는 주거시설로 공급할 예정이며,
- 개별 방의 면적은 최저주거기준 이상(18m²)으로 조성하며, 이사가 잦고 가전·가구 구입에 부담을 느끼는 청년 등 1인 가구의 특성을 고려하여 에어컨·책상·냉장고 등 필수 생활집기를 빌트-인으로 공급하겠습니다.
- 또한, 공용 주방·세탁실 등을 설치하여 1인 가구가 혼자 살지만 외롭지 않게 거주할 수 있는 공간으로 제공할 계획입니다.

② 시세 절반 이하 임대료 제공

- 공공주택사업자의 리모델링 주택은 주변 시세의 50% 이하 수준의 임대료로 저렴하게 공급될 예정입니다.

* 예시) 청년 입주자 보증금 100만 원, 월 임대료 27~35만 원

- 아울러, 보증금-월임대료간 전환을 통해 자신의 경제상황을 고려하여 보증금과 임대료 수준을 정할 수 있으며 「주택임대차보호법」 개정('20.9.29 시행)으로 낮아진 전환이율(종전 3%→2.5%)을 적용하면 보다 주거비 부담을 낮출 수 있을 것으로 보입니다.

* 예시) 입주자 보증금 7,000만 원, 월 임대료 30만 원

→ 입주자 보증금 1,000만 원, 월 임대료 42.5만 원(종전 45만 원)

③ 매입 방식과 물량 확충 방안

- 호텔 등 비주택의 매입은 기존 매입임대주택의 매입과 동일하게 복수의 감정평가법인의 감정평가를 통해 객관적으로 가격을 산정할 예정이며,
- 내년부터 본격적인 사업 추진과 신속한 입주를 위해 연내 사업자 설명회, 매입 공고를 추진할 계획입니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택지원과 최정원 서기관(☎ 044-201-4531), 서형우 사무관(☎ 044-201-4533)에게 연락주시기 바랍니다.