

 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>			
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지로드맵		배포일시	2021. 9. 6.(월) /총13매(본문8, 참고5)		
담당 부서	 국토교통부	민간임대정책과	•과장 이두희, 사무관 곽희종 · 김순영, 주무관 손혜정 · 나대철 •☎ (044) 201-4109, 4104, 4481, 4106		
	 LH	부동산금융사업처	•처장 김휘년, 부장 김용일, 차장 김혜진, 이상훈 •☎ (055) 922-4404, 4431		
	 인천도시공사	AMC사업단	•단장 김용석, 차장 김진용 •☎ (032) 260-5660, 5664		
보 도 일 시		2021년 9월 7일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송인터넷은 9. 6.(월) 11:00 이후 보도 가능			

청년 · 신혼부부 등 무주택자의 내집 마련을 위한 누구나집 시범사업 택지공모 8일부터 시행

- 6개 사업지에 '분양가확정 분양전환형 공공지원민간임대' 시범도입 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)와 한국토지주택공사(사장 김현준), 인천도시공사(사장 이승우)는 화성능동, 의왕초평, 인천검단 등 6개 사업지에 '분양가확정 분양전환형 공공지원민간임대주택'(이하 '누구나집') 공급을 위한 사업자 공모를 9월 8일(수)부터 실시한다고 밝혔다.

< 누구나집 택지공모 사업지 개요 >



위 치	유형	건설 규모	면적 (㎡)	세대수 (호)	비고
화성능동A1	아파트	60~85㎡	47,747	899	LH
의왕초평A2	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	45,695	951	
인천검단AA26	아파트	60㎡이하	63,511	1,366	
인천검단AA31	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	34,482	766	
인천검단AA27	아파트	60~85㎡	100,657	1,629	iH
인천검단AA30	아파트	60㎡이하, 60~85㎡	20,876	464	
계			312,968	6,075	

- 누구나집은 청년·신혼부부 등 무주택자에게 저렴한 가격으로 내집 마련 기회를 제공하고 주거서비스 사업모델을 바탕으로 부가가치 창출을 목표로 하는 새로운 유형의 주택이다. 이번 공모 사업은 더불어민주당 부동산특별위원회(공급분과 간사 박정) 발표*의 후속 조치이다.

< 누구나집 시범사업 발표 주요내용 >

- ◆ (시범사업) 무주택 서민, 청년, 신혼부부 등에게 내집 마련의 기회를 줄 수 있도록 새로운 형태의 분양전환임대 주택 「누구나집」 시범사업 추진
- ◆ (공급방식) 공공택지(LH·지자체 등)에서 추진하는 「누구나집」 시범사업은 「민간임대주택법」상 공모를 통한 공공지원민간임대 방식으로 공급
- ◆ (공모기준·절차 지원) 새로운 주택공급 모델인 「누구나집」 사업의 신속한 추진을 위해 공정·투명한 공모절차 수립·지원

□ 누구나집은 거주 가치 높인 품질 좋은 주택에서 주변 시세에 비해 저렴한 임대료(일반공급 : 시세의 95% 이하, 특별공급 : 시세의 85% 이하)로 10년간 안심하고 살 수 있는 민간임대주택이다.

- 특별공급(전체 공급물량의 20% 이상)은 무주택자로서 도시근로자 월평균 소득 120% 이내 청년·신혼부부·고령자를 대상으로 하고, 일반공급(전체 공급물량의 80% 이하)은 무주택자를 대상으로 공급된다.
- 주요 특징은 ①임대종료 후 주택의 처분방식을 사업초기에 '사전에 확정된 분양전환가격'(이하 '확정분양가격')으로 무주택 임차인에게 우선 분양하는 점, ②개발이익을 사업자와 임차인이 공유한다는 점, ③협력적 소비와 공유경제에 기반한 주거서비스*를 통해 주택을 단순한 주거공간이 아닌 가치를 생산하고 공유하는 플랫폼으로 조성한다는 것이다.

* 카셰어링, 교육·보육, 의료·건강·뷰티, 식품·케이터링, 세탁·클린서비스, 반려동물관리 등 주거생활 영역 전반에 걸친 각종 부가서비스 제공

□ 향후 당정은 오늘 발표하는 '누구나집' 공급을 위한 사업자 공모를 시작으로 시범사업이 성공할 수 있도록 지속적으로 협의를 진행해 나갈 것이고, 시범사업의 성과를 바탕으로 추가 사업부지를 적극 발굴해나갈 계획이다.

* 既 발표부지 외 경기도, 광주광역시 등 지자체에서 참여 의사 전달, 추가 협의 진행 중

□ 이번에 실시하는 공모평가의 차별성 및 주안점은 다음과 같다.

(1) 확정분양가격에 대한 평가

○ 사업자가 공모기관에서 정한 분양전환가격의 상한 범위 내에서 확정분양가격을 제시하도록 했다. 이번 공모 사업지는 공모시점 감정가격에 사업 착수시점부터 분양시점까지 연평균 주택가격 상승률 1.5%를 적용한 주택가격*을 분양전환가격 상한으로 정하였다.

- 이를 통해 임차인이 시세보다 저렴한 가격으로 내집 마련의 기회를 제공받도록 하고, 사후 분양가 산정방식에 대한 갈등을 미연에 방지하도록 하였다.

* 민간사업자 의견수렴 결과, 사업참여를 위해서는 내부수익률(IRR) 5% 이상 확보 필요
→ 연평균 주택가격 상승률 1.5%를 적용할 경우 내부수익률 5% 이상 확보 가능 예상

(2) 사업자 - 임차인 이익 공유방안에 대한 평가

○ 확정분양가격 이상의 시세차익이 발생할 경우, 이를 주택을 분양 받는 임차인과 사업자가 공유하게 하였다.

- 주택을 분양받지 않는 임차인의 경우에도 '거주'를 통해 주택의 가치 향상에 기여하는 측면을 고려하여 사업자가 임차인의 거주기간에 따라 경제적 혜택(인센티브)을 공유하는 방안을 제시토록 하였다.

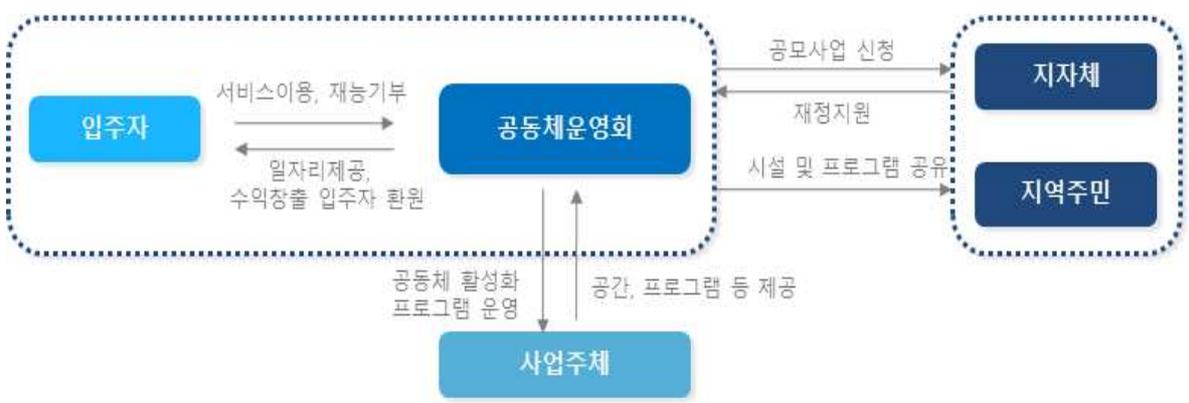
< 분양전환에 따른 시세차익 공유구조 >



(3) 주거서비스의 효과적 활용방안에 대한 평가

- 사업자가 요식, 의료, 교통, 여가, 교육 등 일상생활의 주거서비스*에 대해 협력적 소비와 공유경제 등을 통해 부가가치를 창출하는 방안을 제시하도록 하였다.
- 민간의 창의적 아이디어를 바탕으로 주거서비스를 통해 창출되는 경제적 수익이 임차인에게 환원되면 임차인의 거주비 부담 완화에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.
- * 민간임대주택의 질적 제고와 임차인 거주만족도 향상을 위해 주거서비스 인증제를 기 도입('16.10) · 시행 중

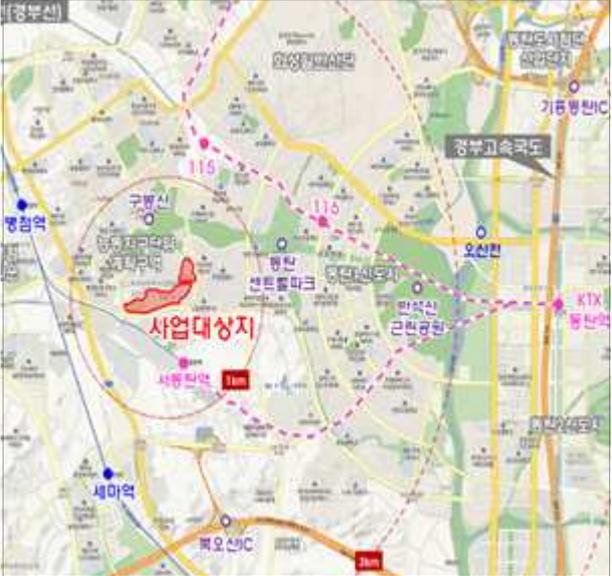
< 공유경제 등을 활용한 주거서비스 구조도(예시) >



□ 공모대상 3개 지역, 6개 사업지구별 세부 현황은 다음과 같다.

(1) 화성능동

- (주택공급) 총 47,747m² 부지에 전용면적 60~85m² 이하의 공동주택 899호를 공급할 계획이다.
- (교통여건) 지하철 1호선 서동탄역이 근접(700m)하고 서동탄역에 인덕원-동탄 복선 전철이 연결될 예정이다. 그리고 SRT동탄역, 경부고속도로, 수도권 제2순환고속도로(북오산 I.C.) 등이 위치해 서울로의 접근이 용이하다.
- (입지특성) 동탄1 신도시 서측이 연접해 생활편의시설 및 문화시설 이용이 편리하다. 또한 구봉산 공원, 근린공원 등이 인근에 위치해 건강하고 쾌적한 생활환경이 기대된다.

블록명	면적	용도	용적률	세대수	주택규모
화성능동 A-1	47,747m ²	임대	200%	899호	60m ² 이하
					
사업지구 계획도		주변 현황도			

(2) 의왕초평

- (주택공급) 총 45,695m² 부지에 전용면적 60m² 이하 및 60~85m²의 공동주택 951호를 공급할 계획이다.
- (교통여건) 지구 동측(약 1km)에 지하철 1호선 의왕역이 위치하여 수도권 이동이 편리하고 수원-광명 간 고속도로, 영동고속도로와 국도42호선·국도47호선이 인근에 위치해 있다.
- (입지특성) 인근 군포중앙 고등학교, 부곡중앙 중학교, 부곡중앙 초등학교으로 도보 통학이 가능해 교육여건이 우수하고 구봉산, 신천천, 왕송호수 등 녹지와 수변 공간이 어우러져 거주환경이 양호하다. 또한 의왕테크노파크 산업단지, 군포첨단 산업단지 등 산업단지와 현대로템 등 기업이 위치해 직주근접성이 우수하다.

블록명	면적	용도	용적률	세대수	주택규모
의왕초평 A2	45,695m ²	임대	200%	951호	60m ² 이하, 60-85m ²

사업지구 계획도	주변 현황도

(3) 인천검단 4개 사업지

- (주택공급) 총 4개 블록, 219,526㎡ 부지에서 전용면적 60㎡ 이하 및 60~85㎡의 공동주택 4,225호를 공급할 계획이다.
- (교통여건) 지구 외곽으로 수도권 제1순환 고속도로, 인천공항 고속도로, 올림픽대로, 강변북로 및 공항철도를 이용하여 서울과 수도권으로의 진출입이 용이하다. 또한 인천도시철도 1호선 연장선(24년 말 예정)을 통해 인천 도심으로의 접근이 수월해진다.
- (입지특성) 사업대상지와 인접한 지역에 유치원, 초등학교, 중학교 부지가 있어 우수한 교육여건을 갖추고 있으며 대규모 근린공원을 품은 숲세권 지역으로 쾌적한 주거환경을 제공할 계획이다.

블록명	면적	용도	용적률	세대수	주택규모
인천검단AA26 (LH 공모)	63,511㎡	임대	170%	1,366호	60㎡이하
인천검단AA27 (iH 공모)	100,657㎡	임대	170%	1,629호	60-85㎡
인천검단AA30 (iH 공모)	20,876㎡	임대	195%	464호	60㎡이하, 60-85㎡
인천검단AA31 (LH 공모)	34,482㎡	임대	195%	766호	60㎡이하, 60-85㎡



사업지구 계획도



주변 현황도

- 자세한 공모내용은 9월 8일부터 한국토지주택공사와 인천도시공사 누리집을 통해 공고하고, 9월 14일(화) ~ 9월 15일(수) 15:00 까지 참가의향서를 접수한다.
- 참가의향서를 제출한 사업자에 한해 11월 8일(월) 사업계획서를 제출받아 11월 중 심사를 통해 우선협상대상자를 선정할 계획이다.
 - * 공모지침서 등 구체적인 사항은 한국토지주택공사 누리집(www.lh.or.kr/고객지원-새소식-공모안내) 및 인천도시공사 홈페이지(www.ih.or.kr/공지사항)에서 확인 가능
- 선정된 우선협상대상자는 주택도시보증공사(HUG)와 구체적인 사업을 협의한 후, 주택사업계획 승인, 주택도시기금 출자 승인, 임대리츠 영업인가, 사업 약정 체결 등의 절차를 거쳐 본격적으로 사업을 추진하게 된다.

	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간 임대정책과 광희중 사무관(☎ 044-201-4109), 한국토지주택공사 부동산금융사업처 김혜진 차장(☎ 055-922-4431), 인천도시공사 AMC사업단 김진용 차장(☎ 032-260-5664)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	---

1. '누구나집'이란?

☞ 청년·신혼부부 등 무주택 실수요자에게 저렴한 비용부담으로 내집 마련 기회를 제공하기 위한 주택공급모델

- 집값의 10% 수준의 부담(보증금 최소규모)으로 입주 가능하고 10년간 저렴한 가격으로 임대거주 후, 최초 확정된 가격으로 분양받음으로써
 - 확정분양가격 이상의 시세차익이 발생할 경우 그 이익을 사업자가 아닌 임차인이 갖게 되는 이익공유 구조
- 아울러 거주기간에 따라 임차인에게 경제적 인센티브를 제공하고 주거서비스를 통한 수익창출 및 주거플랫폼 구축 도모

2. 민주당에서 발표한 누구나집 정책취지가 충분히 반영되었는지?

☞ 적은 초기자금으로 안정적 거주가 가능하고 내집 마련의 기회를 제공받는 핵심취지 반영

- 공공지원민간임대는 임차인이 원할 경우 10년간 임대거주가 보장되며 확정분양가를 통해 사업자와 임차인의 이익공유가 실현
 - 최소 보증금(집값 10%)을 통해 적은 초기자금 부담 취지도 반영되었으며, 평가지침을 통해 임차인 이익공유와 주거서비스 수익창출 방안에 대한 민간의 다양한 아이디어가 도출되도록 유도

3. 집값의 6% 거주권, 10% 분양권 등은 어떻게 반영되었는지?

☞ 임차인의 초기자금 부담을 최소화시키기 위해 제시된 비율로, 집값 10%의 보증금만으로 거주권과 분양권을 확보토록 반영

- 임차인에게 우선분양권을 부여하여 거주권·분양권 분리 불필요
 - 사업자가 임차인 입주시 필요한 최소 보증금 규모를 집값 10% 수준을 필수적으로 포함하여 제시토록 의무화하여 임차인의 선택권 보장

4. 임대기간(10년) 이후 분양전환가격을 사전에 확정하는 이유는?

☞ **분양전환가격에 따른 갈등을 최소화하고, 주택을 분양받게 되는 임차인의 계획적인 자금조달방안 마련에 도움**

- 분양전환가격을 사전에 확정 제시함으로써 기존 10년 임대주택에서 발생한 분양전환가격 관련 사업자-임차인간 분쟁을 예방
 - 또한 임차인은 임대거주기간 동안 분양자금 마련을 위한 체계적인 자금조달계획 수립 가능

5. 분양전환에 대한 근거는?

☞ **분양전환은 임대사업자(리츠)와 임차인간 약정을 통해 이행**

- 등록임대주택의 임대의무기간(10년) 이후 매각·청산은 임대사업자가 정하는 바에 따르며,
 - 이번에 공모하는 공공지원민간임대주택은 임대사업자인 리츠가 임차인에게 확정된 가격으로 우선분양을 약정하는 방식으로 추진
 - 주택도시기금이 대주주로 출자하여 HUG와 리츠AMC의 자금·사업관리가 이루어지기 때문에 약정사항에 대한 이행관리 가능

6. 사업자와 임차인의 수익배분 비율은? 5:5로 이루어지는지?

☞ **사전에 확정된 분양가격 이상의 시세차익은 임차인이 향유하는 사업구조로 수익분배 비율은 분양시점의 시세에 따라 상이**

- 사업자의 수익은 적정 사업성을 확보하는 수준(확정분양가격)에서 제한되므로 집값이 상승할수록 임차인 이익이 상승하는 구조
 - 향후 분양시점의 주택가격을 정확히 예측하기가 어렵기 때문에 사업자와 임차인의 수익공유 비율을 구체적으로 정하기는 곤란
 - * 수익 분배율로 분양전환기준을 마련할 경우, 향후 분양전환가격에 대한 사업자-임차인간 갈등발생이 우려되므로 사전 확정가격 제시가 바람직

7. 임차인의 거주기간을 고려한 경제적 인센티브란?

☞ 주택의 가치를 높이는데 있어 '거주'가 기여하는 측면을 보장하는 취지로, 구체적인 제공방안은 다양하게 제시될 수 있음

- 입주민은 거주를 통해 일상생활과 다양한 공동체활동으로 거주 중인 주택의 주거문화를 형성하고 주택의 가치향상에 기여할 수 있음
 - 이번 공모를 통해 임차인에게 경제적 인센티브를 제공하는 구체적인 방법에 대한 민간의 다양한 아이디어가 제안되기를 기대

8. 주거서비스를 통한 수익창출 및 입주민환원 계획이란?

☞ 카셰어링, 보육, 공동구매 등 주거서비스 비즈니스를 통해 부가가치 창출 및 입주민 일자리 제공을 위한 계획

- 입주민공동체 등이 참여하는 주거서비스 관련 수익사업 추진, 입주민 이용비용 경감, 일자리 제공 등 경제적 이익을 창출하는 운영계획 수립
 - 이를 통한 경제적 이익을 임대료·관리비 인하 등으로 연계시킬 경우 임차인의 주거비 부담 완화에도 기여 가능

9. 집값이 하락하게 되는 경우 손실은 누가 부담하는지?

☞ 공적지원이 수반되는 사업인 만큼 사업추진 및 임대운영 과정에서 손실이 발생하지 않도록 면밀하게 관리해나갈 계획

- 개발사업 특성상, 집값이 하락하면 투자자의 손실 발생은 불가피
 - 다만, 사업완충률 확보를 통해 손실이 발생하더라도 공적재원인 기금손실은 최소화도록 관리하고 있음
 - 공공택지, 기금 등 공적지원이 이루어지는 사업인 만큼 공실 등 리스크에 대한 면밀한 관리를 통해 손실발생 가능성 최소화 노력

10. 연평균 주택가격 상승률 1.5% 적용가격을 상한으로 제한하였는데, 민간사업자의 참여가 가능할 것으로 보는지?

☞ 기금의 출·용자 지원을 통해 민간사업자의 내부수익률(IRR) 5% 이상 확보가 가능할 것으로 예상되므로 참여유인이 충분할 것임

- 본 사업은 기금이 참여하는 임대리츠를 통해 추진하는 사업으로 기금이 자본금의 70%까지 출자하고, 건설자금 저리 용자로 사업 지원
- 일부 민간사업자 의견수렴 결과, 민간사업자의 참여를 위한 사업성 조건은 내부수익률(IRR) 5% 이상 확보 필요
- * 연평균 주택가격 상승률 1.5%를 적용할 경우, 매각·청산에 따른 리츠 투자자 수익률은 기금(우선주) 3%, 민간사업자(보통주) 5% 이상 확보 가능 예상

11. 향후 공급되는 공공지원민간임대에도 누구나집 모델이 적용되는지?

☞ 금번 시범사업의 정책효과를 살펴보면서 사업모델 개선방안을 검토하고 지자체·공기업 등과 공급방안을 협의해나갈 계획

- 금회 시범사업을 통해 청년 등 주거지원계층의 주거지원 효과와 만족도, 민간사업자 참여 가능성 등을 면밀하게 모니터링할 계획
- 이를 바탕으로 지속가능한 사업모델이 마련되도록 개선·노력하고 공급을 희망하는 지자체·공기업 등과 공급방안을 협의해 가겠음
- * 현재 관심 있는 지자체를 대상으로 黨·정부에서 간담회 추진 중

12. 임대거주 중 다른 주택을 분양받을 수 있는지?

☞ 본 사업을 통해 공급받은 주택은 분양주택이 아니므로 임대거주 중 他주택 분양 가능, 다만 이 경우 우선분양 대상에서는 제외

- 무주택 실수요자를 위한 주택공급 정책취지에 따라 임대거주 중 다른 주택을 분양받을 경우 우선분양 대상에서 제외되며,
- 구체적인 임대 및 분양조건은 사업계획 승인을 거쳐 향후 임차인 모집 공고시 확정하여 제시될 계획

13. 기 추진·임대운영 중인 공공지원민간임대에도 금번 누구나집 분양전환 기준이 적용되는지?

☞ 현재 임대운영 중인 공공지원민간임대는 임대 의무기간 종료 후,
임대사업자의 결정에 따라 청산·분양되는 것이 원칙

- 이미 사업계획이 승인되어 임대운영 중인 곳의 임대사업자 수익을
제한하고 재분배하는 것은 사유재산에 대한 과도한 침해가 될 수 있음