

보도시점 : 배포 즉시 보도 가능 / 배포 : 2023. 10. 11.(수)

「주택공급 활성화 방안」 주택업계 소통 간담회

- 10월 11일 김오진 제1차관 주재... 주택사업 유관 협회, 시공·시행사 간담회
- HUG·주금공 PF보증 확대방안, HUG PF 원스톱 상담창구 출범 등 설명

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 10월 11일(수) 오후 3시 김오진 제1차관 주재로 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」(9.26.)의 세부 추진계획을 설명하고 업계 의견을 듣기 위한 간담회*를 개최한다.

* 참석기관: 기재부·금융위·금감원·주택도시보증공사(HUG)·한국주택금융공사(주금공)·한국주택협회·대한주택협회·한국부동산개발협회 및 회원사

- 이날 회의에서 국토부는 이번 대책의 주요 내용에 대해 설명할 예정이며, 세부 과제별로 관계기관의 설명도 이어진다.

□ HUG는 PF보증의 보증한도 확대(50→70%) 및 보증요건 완화(시공순위 폐지, 선투입 요건 완화), 중도금대출 책임비율 상향(90→100%) 등 공적보증 확대 조치를 10월 20일(금)부터 조속 시행하여 업체가 PF보증 혜택을 신속히 받을 수 있도록 조치할 예정이다.

- 아울러, HUG는 PF 특별 상담창구를 10월 16일(월)부터 운영을 개시하여, 보증 신청 등을 원스톱 서비스로 처리할 계획이다.

- 또한, 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 공모 물량을 확대하여 10월 13일(금)부터 공모를 시작하고, 비아파트에 대한 건설자금 융자 접수는 10월 18일(수)부터 시작할 예정이다.

□ 주금공은 PF정상화 펀드 운용사를 대상으로 대출금 상환방식을 다양화하고, 보증비율을 확대(90→95%)하는 ‘보증 신상품’ 추진방향을 설명하고, 기존 PF 보증도 추가 여력을 확보하여 공급할 계획이다.

□ 양 주택협회와 부동산개발협회 및 회원사로부터 주택공급 현장 애로사항과 공급대책 관련 궁금증에 대해 질의가 이어질 예정이다.

□ 국토교통부 김오진 제1차관은 이날 “주택공급 지표를 개선하기 위해서는 민간 건설사와 시행사의 적극적인 동참이 필요하다”면서,

- “공급 병목현상이 해소될 수 있도록 지원하고 공적 보증을 대폭 확대하여 대기물량 53만호가 조속히 시장에 나올 수 있도록 돕겠다”라고 강조할 예정이다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관	책임자	과장 전성배 (044-201-3337)
	주택기금과	담당자	사무관 최준녕 (044-201-3338)
기획재정부	경제정책국	책임자	팀장 김경록 (044-215-2850)
	부동산정책팀	담당자	사무관 김태순 (044-215-2851)
금융위원회	금융정책국	책임자	과장 이수영 (02-2100-2830)
	금융정책과	담당자	사무관 이재용 (02-2100-2832)
금융감독원	감독총괄국	책임자	국장 홍석린 (02-3145-8300)
		담당자	팀장 변재은 (02-3145-8001)
주택도시 보증공사	금융사업본부	책임자	실장 이정환 (051-955-5710)
	금융기획실	담당자	팀장 신상윤 (051-955-5771)
한국주택 금융공사	사업자보증부	책임자	부장 강승모 (051-663-8781)
	사업자보증제도팀	담당자	팀장 박석균 (051-663-8782)



1. PF대출 보증 제도개선

- ☐ **(현황)** PF보증 확대 방안 발표('22.10.23, '22.11.10) 이후 '24.8월말까지 4조원을 공급하여, 당초 목표인 10조원 대비 40% 소화
- ☐ **(개선)** PF보증 공급목표를 15조원으로 확대하고, 심사요건 완화
 - ① PF대출 보증 신청시 시공순위 요건(現 700위 이내) 폐지
 - ② 시공순위 100위 이내인 경우 자기자본 선투입 요건 완화*
 - * (現) 토지비의 10% or 총사업비의 2% 중 큰 금액
 - (改) 시공순위 101위 이하: 상동 / 1~100위: 토지비 5% or 총사업비 1% 중 큰 금액
 - ③ 심사평점표 상 최저점을 상향(37→40점)하고, 초기분양률·신용등급 점수를 동일 구간에서 상향(각 1~3점 추가)
 - ④ PF보증 대출한도를 당초 50%에서 70%로 확대(주금공과 동일)
- ☐ **(조치계획)** 규정 개정 등을 거쳐 '23.10.20일 접수 개시

2. 미분양 PF보증 자구노력 완화

- ☐ **(현황)** 당초 5조원 공급목표로 출시('23.1)하였으나 아직 실적이 없으며, 분양가 5% 할인 요건이 과도하다는 지적 제기
- ☐ **(개선)** 자구노력 대상에 분양가 직접 할인 외에도 ①발코니 확장 비용, ②추가 선택품목(옵션) 할인 및 ③공사비 총액 증가분* 포함

구분	현행	개선
자구노력 유형	승인 분양가의 5% 이상 할인	발코니 확장비용, 추가 선택품목, 공사비 현실화를 포함하여 승인분양가의 5% 이상 할인

- ☐ **(조치계획)** 세칙 개정을 거쳐 '23.10.20일 접수 개시

3. 중도금대출보증 보증비율 확대

- **(현황)** 중도금대출 보증은 부분보증(HUG 90%, 주금공 80%)으로, 사고 발생시 은행 부담 존재(10~20%) → 대출 기피현상 심화

* HUG 중도금 보증비율 80%에서 90%로 상향('23.9.1 시행)

- **(개선)** HUG 중도금대출 보증 책임비율을 90%에서 100%로 상향

구분	현행	개선
중도금대출 보증비율	대출원금의 90% 보증	대출원금의 100% 보증

- **(조치계획)** 세칙 개정 등을 거쳐 '23.10.20일 접수 개시

4. PF보증 특별 상담창구 신설

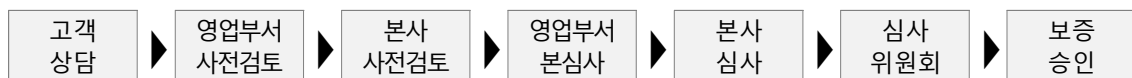
- **(현황)** PF보증은 PF 금융센터에서만 전담하여 상담·심사 진행에 따라 신속하고 원활한 상담이 제한

- **(개선)** PF지원 특별상담 창구 신설 및 One-stop 보증 심사지원

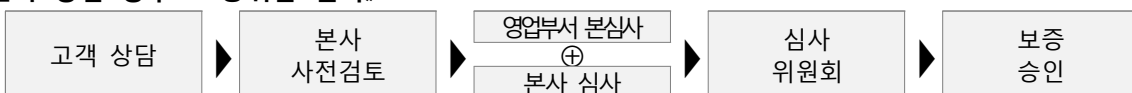
구분	개선
PF지원 상담창구 신설	○ (조직) 본사(금융심사처) 內 상담 창구 개설 및 담당자 배치(총 5명 : 팀장 1, 팀원 4) * 금융심사처 직원으로 하되 팀장은 금융보증심사팀장이 겸임, 업무량에 따라 인력 추가 ○ (기간) PF보증 목표(15조원) 달성시 까지(필요시 연장) * 운영기간 제한으로 대출기관과 건설사의 조기 PF보증 신청 유도 ○ (업무) 신규 보증수요 발굴, 상담대기권 신속 처리(유무선으로 PF보증 초기 상담 진행), 본사 사전검토 지원(제도 검토 포함), 심사결과 토대 관할센터 담당자 직접연결
one-stop 보증심사 서비스 지원	○ (체크리스트 제공) 보증요건, 절차 등 PF보증 신청 체크리스트 제공 및 상담시 활용 ○ (통합심사) 본사 특별상담 1차 상담·검토하여 관할센터로 대상사업 이관 후 심사 동시진행 (관할센터 + 본사)으로 One-Stop 서비스 제공
홍보	○ 보도자료 배포 및 공사 홈페이지 안내 통해 건설업계의 적극적 상담 유도

<참고> 【「신속 상담 창구」 도입 전후 절차 비교】

《'당초' 보증취급 절차》



《'신속 상담 창구' 보증취급 절차》



- **(조치계획)** '23.10.16일 출범

5. 기금지원 건설자금 대출한도 상황

- ☐ **(현황)** 세대당 전용면적에 따라 2.0~2.8% 금리로 70~120백만원 지원
- ☐ **(개선)** 민간제안 공모를 통해 선정*된 공공지원 민간임대(아파트) 대출한도 한시 확대 (세대당 20백만원 ↑)

구분	현행	개선
공공지원민간임대	세대당 70~120백만원	세대당 90~140백만원

* 민간제안 공모(~'24.6까지)에서 우선협상자로 선정된 사업자

- ☐ **(조치계획)** '23.10.18일부터 신청 접수 개시

6. 非아파트 기금지원

- ☐ **(현황)** 非 아파트*에 대해 기금 건설자금 지원중 (50~120백만원/세대, 금리 3.8~4.6%)
 - * 다세대, 다가구, 연립주택, 오피스텔 및 도시형 생활주택
- ☐ **(개선)** 단기 공급 확대를 위해 1년 한시 기금 대출한도 확대(20백만원 ↑) 및 금리 인하(30bp ↓)를 통해 도심 내 非아파트 주택공급 활성화 지원

구분		대출한도		대출금리	
		현행	개선	현행	개선
분양주택 건설자금		50~55백만원	75백만원	3.8%~4.6%	3.5~4.3%
임대주택 건설자금	장기일반	50~100백만원	70~120백만원	변동없음	
	공공지원	70~120백만원	90~140백만원		
	오피스텔	50~90억원	70~110백만원		

* (적용시기) 주택도시기금 대출업무 시행세칙 개정 시행일로부터 1년

- ☐ **(조치계획)** '23.10.18일부터 신청 접수 개시

7. 소규모 정비사업 기금융자 지원

- **(현황)** 초기사업비(15억원) 및 본사업비(이주비·공사비, 총사업비의 50~70%) 용도의 자금에 대하여 보증 및 기금융자 지원(연1.9~2.2%)
- **(조치계획)** 보증 및 이차보전을 통한 위탁용자 등 기금 및 은행 재원 확보를 통해 차질없는 기금융자 지속 지원

8. 공공지원 민간임대 공모 확대

- **(현황)** 분기별 HUG 주관으로 민간제안공모 방식을 통해 민간임대 우량사업장 발굴·선정(연 2~3회 공모를 통해 연 1만호 이내 민간사업자 모집)
 - ('23년 1차공모) '23. 5. 30. 공고(5,000호 모집) / 4,433호(6개소) 선정('23.8.30)
- **(개선)** 주택공급 활성화 대책(국토부, '23.9.26.)에 따라, 연 2만호* 모집을 위하여 금회 15,000호 공고 추진
 - * 연간 2만호 모집계획 : 1차공모 5,000호 모집('23.5) / 2차공모 15,000호 모집('23.10)
- **(조치계획)** '23.10.13일부터 민간제안공모(15,000호 모집공고) 시행

9. 공공지원 민간임대 공사비 증액기준 마련

- **(현황)** 인건비·자재비 등 건설원가 급등에 따른 사업자 부담 과중으로 인하여 사업 장기 지연 및 조속 사업착수 유인에 한계
- **(개선)** 사업착수 기반 마련된(부지확보·인허가 完) 지연 사업 재개 및 조속 착공으로 주택공급 가능토록 공사비 변동요건·허용규모 완화

'23.9월 이전	'23.10월 이후
건설공사비 지수 변동률 <u>연5% 초과분 50% 限</u>	건설공사비 지수 변동률 <u>연3% 초과분 100% 限</u>

- **(조치계획)** '23.10월 중 임대리츠 기금출자 심사지침 개정·시행

1 주금공 관련 대책 주요 내용

- **(공적보증 확대)** 정상 사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 공적 보증기관의 보증규모를 확대(5조원→10조원, 보증한도 확대)
- **(PF정상화 인센티브 제공)** 캠프에서 조성한 PF정상화 펀드 인수 사업장 대상 PF보증 우대 제공

2 대응방안

구분	민간택지	공공택지
세부 계획	▶ PF-ABCP 장기대출 전환보증 잔여 목표 공급(약 7천억원) ❶	▶ 공공택지에 대한 리스크관리 방안 완화 (자기자본 20→10% 등) 검토(10월말 예정) ❷
	▶ 주택과 함께 건설 시 준주택 복리시설에 대한 공사비 지원 (10.12. 예정) ❸	
	▶ 「PF대주단 협약」 적용 사업장에 대한 보증 신상품 도입 (7.31. 출시) ❹	
	▶ 「PF사업장 정상화 지원 펀드」에 대한 보증 신상품 도입 (4분기 예정) 2.	

- **(제도개선)** 기존 운영 상품 및 '23년도에 출시한 신상품 요건 개선

❶ PF-ABCP 장기대출 전환보증 잔여 목표(1.5조원) 공급

- PF-ABCP 전환보증 출시('23.3월) 후 7,656억원(1.5조원 목표 대비 51.0%) 기 공급→ 연말까지 잔여 목표 7,344억원 공급 예정
- PF-ABCP 전환보증 취급은행* 확대(시중은행 3곳 추가)

* (당초) 시중은행 3곳, 지방은행 3곳 → (개선) 시중은행 6곳, 지방은행 3곳

❷ 공공택지에 대한 리스크관리 방안 완화

- 공사 자체적으로 설정하고 있는 “위기지역”인 경우 자기자본 조달 비율(사업대지 매매대금)을 현행 10% 이상에서 20% 이상으로 설정중

⇒ 영구폐지 또는 1년간 한시적으로 적용 배제하는 방안 검토

③ 공사업 시행령 개정으로 주택과 준주택·복리시설을 함께 건설시 준주택·복리시설의 공사비도 보증 지원('23.10.12. 예정)

④ 「PF 대주단 협약」에 따른 정상화 추진 사업장 대상 보증*

* 심사기간 단축(12→7일), 보증비율 상향(90→95%), 보증료율 인하(0.5→0.2%)

□ (신상품 출시) 부동산 PF의 부실 방지를 위한 정부의 선제 조치로, 캠코 주관하는 1.1조원 규모의 「PF사업장 정상화 지원펀드」 조성

⇒ 본 PF로 전환하는 사업장을 대상으로 PF보증 요건 등을 우대

* 「2023년도 업무계획」(금융위, '23.1.30.), 「향후 부동산PF 대응방향」(정부합동, '23.3.6.)

【PF정상화 펀드 사업구조】

구 분	유형 I	유형 II
시행사	신규 시행사(PFV)로 교체	기존 시행사 유지
펀드 역할	토지 공매 입찰	기존 채권 일부 인수
	PFV 설립(캠코 및 운용사) 후 시행사로 참여	대주로 참여

① (추진내용) 충분한 자금지원^①, 금융권 부담 경감^② 및 시장 상황에 따른 분양시기 자율조정 등^{③~④}에 중점을 두고 설계

- ^①대출금 상환방식 다양화·공사비 지원으로 사업주체의 자금조달 부담을 덜고, ^②보증비율을 확대하여 취급은행의 부담을 경감
- ^③분양시기 선택권을 부여하여 분양리스크를 완화하고, ^④자기자본의 일부를 회수 가능토록 하여 상품성을 확보

② (비수도권 우대) 공사는 미분양 등으로 PF 조달에 어려움을 겪고 있는 비수도권 위주*로 지원할 예정

* '23.7월 기준 착공실적 등(수도권 5.5:비수도권 4.5)보다 30% 높은 4:6 비율로 지원할 계획

- 다만, 완화된 조건으로 지원하되, 사업장별 사업성 분석 등 보증 공급 타당성 검증을 지속적으로 적용