국토교통부	보 도 자 료		보다나은 정부
	배포일시	2018. 12. 17(월) 총 3매(본문 3매)	
담당 부서	주거복지정책과	담 당 자	· 과장 김석기, 사무관 좌명한, 주무관 장휘랑 · ☎ (044)201-4504, 4740, 4868
보 도 일 시		2018년 12월 18일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신 · 방송 · 인터넷은 12. 18.(화) 06:00 이후 보도 가능	

국토부, 10년 임대주택 분양전환 지원대책 추진

▶ **분양전환 원하는 경우 사전 협의, 분쟁조정 등 협의권 법제화, 분양 준비기간 연장 및 장기저리 집단대출 주선 통한 지원**

▶ **분양전환 원하지 않으면 최대 4년, 취약계층은 8년 임대연장**

□ 국토교통부(장관 김현미)는 올해 12월부터 임대 기간이 만료되어 이르면 '19.7월부터 분양전환을 시작하는 **10년 임대주택 임차인의 주거불안 해소**를 위한 **지원 대책**을 발표하였다.

○ 이번 대책은 높은 분양전환 가격으로 인한 자금 조달문제 등으로 **분양전환이 어려운 임차인**의 주거불안 해소를 위해 **실질적으로 추진 가능한 지원이 필요**하다는 배경에서 마련되었다.

* 그동안 제기되어 온 분양전환 가격 산정기준 변경은 당초 계약체결시 감정가로 분양전환하기로 한 것을 사후에 법을 개정하여 적용하는 것이라는 지적과, 이미 3.3만호는 계약 내용대로 분양전환된 점 등을 고려할 때 현실적으로 적용이 곤란

[10년 임대주택 분양전환 지원대책]

분양전환 선택	모든 10년임대	절차 개선	▹ **사업자-임차인간** 분양 전환 관련 제반사항 사전 협의 ▹ **임대주택분쟁조정위**에서 **미협의사안** 및 **분양전환가 조정** ▹ 자금마련, 대출계획 수립 등을 위한 **준비기간 연장**(6개월→1년)
	무주택자 & 85㎡이하	금융 지원	▹ **장기저리대출** 주선 등 – 은행-사업자 협약을 통해 집단대출 상품 신설
분양전환 미선택	가격급등지역 & 무주택자 & 85㎡이하	임대 연장	▹ **4년 임대기간 연장**(취약계층은 최대 8년) – 민간사업자가 부도·파산 등으로 임대연장이 어려운 경우 LH 등 공공사업자가 매입하여 연장추진 `

□ **분양전환을 원하는 임차인에 대한 지원** 사항은 다음과 같다.

① 분양전환 전에 **사업자와** 임차인 간 분양전환의 시기·절차, 대금 납부방법, 주택 수선·보수 등 **분양 전환과 관련된 제반 사항**을 **협의**하도록 제도화하고,

- 협의에도 불구하고 **이견이 남아있는 사항과 분양전환가** 등에 대해서는 각 지자체에 설치되어 있는 **임대주택분쟁조정위원회**(위원장: 시장·군수·구청장)에서 **조정**될 수 있도록 한다.

- **분양전환 가격**은 **지자체장이 선정**하는 2개 **감정평가 법인**이 평가한 감정금액을 산술평균하여 산정되며, **공정하고 객관적인 절차와 방법**으로 이루어질 예정이고, 이에 대한 분쟁이 있을 경우 분쟁조정위 조정을 통해서 합리적으로 조정될 것으로 기대된다.

② 아울러, 임대사업자의 분양전환 통보 후 **임차인의 사전 검토** 및 **자금마련 준비**가 충분히 이루어질 수 있도록 **준비기간을 현행 6개월에서 1년으로 연장**할 계획이다.

③ 또한, 분양전환 자금부담 완화를 위해 **임차인이 무주택자이고 해당 임차 주택이 국민주택규모**(전용면적 85㎡) **이하**인 경우에는 은행과 사업자간 협약을 통해 **장기저리대출 상품** 등을 마련한다.

- 5년 임대주택과 마찬가지로 10년 임대주택도 해당 지역이 **투기지역·투기과열지구로 지정**되기 **이전에** 임차인이 **입주 계약을 체결**하였고, 임대기간이 만료된 무주택자인 경우 **LTV 70%·DTI 60%**를 적용하도록 할 계획이다.

* 은행업 감독규정 부칙 제3조에 따라 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 사항을 비적용

○ 이렇게 되면 **분양전환 자금조달 관련 어려움**이 **상당부분 해소**될 것으로 기대된다.

□ **분양전환을 원하지 않는 임차인**에 대해서는 **임대기간 연장**을 추진한다.

○ **가격이 급등한 단지**에서 해당 임차주택이 국민주택 규모이하인 무주택자 임차인이 **분양전환을 포기**하고 자녀교육·직장 등으로 **임대기간 연장을 신청**한 경우*,

* 입주자 모집공고시 주택가격 대비 분양전환 가격 상승률이 '최근 10년간 전국 아파트 가격 상승률(감정원 공표) 대비 1.5배 초과' 주택에 적용하며, 임차인이 향후 임대연장 종료시 분양전환 받지 않기로 한 경우

- **무주택 지속 유지 조건**으로 최대 **4년간 지속 거주**할 수 있도록 하고, **주거취약계층**(영구임대주택자격 충족자)은 4년간 추가 연장할 수 있도록 하여 **최대 8년간** 거주 가능하도록 한다.

- 다만, 임대기간 연장을 한 민간 사업자가 부도·파산 등의 경우로서 계속해서 연장하기 곤란한 경우 LH 등 공공사업자가 해당 주택을 매입하여 연장할 수 있도록 할 계획이다.

□ 국토부는 협의절차 제도화, 분쟁조정, 임대기간 연장 등에 대한 「**공공주택 특별법**」 및 「**민간임대주택에 관한 특별법**」 개정안을 마련하여 '19.6월까지 개정 완료를 목표로 **올해 안으로 입법예고**를 추진할 방침이다.

○ 또한, LH와 민간 사업자는 집단대출과 관련한 세부기준, 방법, 절차 등에 대한 자체 기준을 조속히 마련할 예정이다.

OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거복지정책과 좌명한 사무관(☎ 044-201-4740)에게 문의하여 주시기 바랍니다.