
 <p><b>국토교통부</b> Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>중산층 주거혁신 <b>NEW STAY 정책</b></p>	<b>보도자료</b>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 3. 17(화) 총 6매 (본문 4, 붙임 2)	
	국토부	·주택기금과장 김홍목, 사무관 윤성업, 주무관 송혜주 ☎ 044-201-3338, 3347, 4087	
	대한주택보증	·영업기획실장 이무송, 팀장 안원삼, 차장 이정철 ☎ 051-955-5710, 5711, 5714	
2015년 3월 18일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 17(화) 11:00 이후 보도 가능			

## 기업형 임대사업자의 자금조달이 수월해진다

- 최대 총사업비의 70%를 사업초기부터 임대종료시까지 보증하는 임대사업 종합금융 보증 출시 (1.13 대책 후속조치) -

- 기업형 임대사업자의 사업자금 조달에 청신호가 켜질 전망이다.
  - 앞으로 임대사업자는 초기 토지매입부터 임대주택 준공, 임대운영 및 분양전환까지 임대사업 전기간 동안 공적 보증기관의 보증을 통해 사업자금을 원활히 조달할 수 있는 길이 열린다.
- 국토교통부(장관 유일호)와 대한주택보증은 임대사업 초기에 한번의 (one-stop) 보증심사로 임대사업 종료시까지 사업비 조달을 지원 하는 「임대사업 종합금융보증」을 3월 18일부터 출시한다고 밝혔다.
  - 그동안 임대주택 사업의 큰 걸림돌로서 초기 사업자금(토지대금) 확보와 장기간(최소 10년)의 안정적 자금조달이 지적되어 왔던 만큼,
    - 이번 보증상품 출시로 기업형 임대사업이 활성화되고, '임대사업 종합금융보증'을 통한 사업추진이 향후 기업형 임대사업의 표준적인 자금조달 모델로 정착할 것으로 보인다.

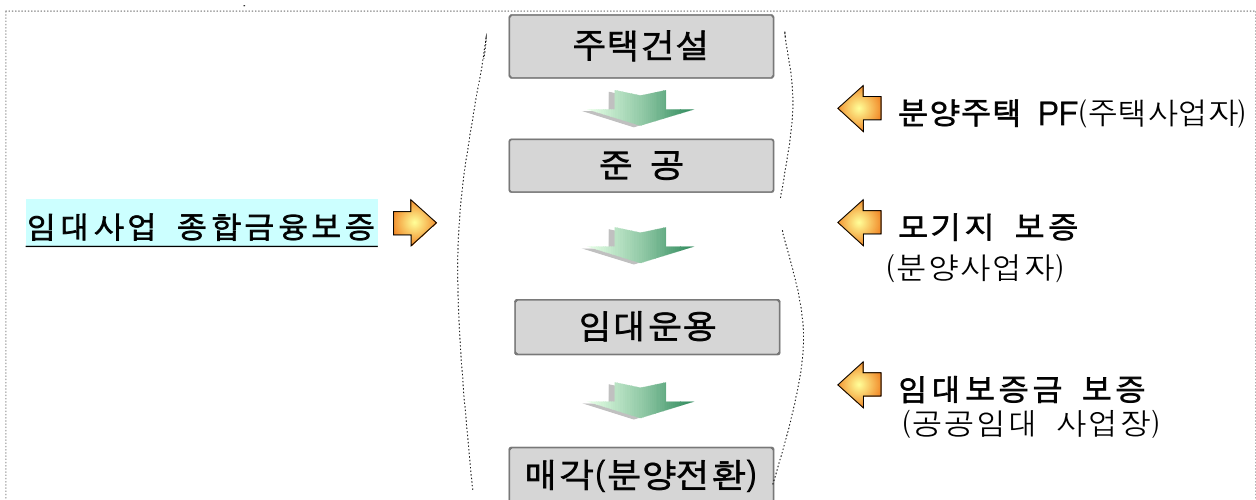
## 【도입배경】

- 임대사업자가 임대사업을 추진하기 위해서 임대주택 건설부터 운영까지 최소 10년 이상의 장기 자금운용이 필요하나,
  - \* 분양주택은 준공시 건설원가가 회수되나 임대 사업은 준공시 회수가 불가하고 임대기간(10년) 및 최종 분양전환 후 자금이 회수
- 그동안 공적 보증기관의 보증지원 없이 사업자가 자기자금만으로 사업부지를 확보하거나, 저리의 임대 운영 자금을 장기로 조달하기는 어려운 실정이었다.
- 따라서 정부는 기업형 임대사업 활성화를 위해서는 사업자의 초기자금과 안정적인 장기자금 지원이 핵심이라는 판단 하에,
  - 기존에 분양주택 사업자의 원활한 초기자금(토지비)의 확보를 위해 지원했던 PF대출 보증을 임대사업 특성을 반영하여 개선하고,
  - 분양사업장에 적용된 모기지보증 등을 개선하여 임대기간 동안 사업자에게 자금이 원활히 지원될 수 있도록 개선하기로 하였다.

## 【보증내용】

- 임대사업 종합금융보증은 착공시의 PF대출, 기금 건설자금대출, 준공 후의 모기지보증 등 금융보증을 연계하는 복합 상품이다.

【임대사업 종합금융 보증 및 기존 상품 비교】



① 우선 사업 초기 단계에서 총공사비 대비 70%까지 PF대출 및 주택기금의 건설자금 대출에 대해 보증지원을 받을 수 있다.

○ 임대사업은 분양사업과 달리 준공시까지 사업비의 30~40% 수준 (임차인이 임대보증금 납입)만 회수되는 현실을 반영하여 분양 주택 사업(50%)대비 지원한도를 상향하였고,

\* 사업자는 최소 총사업비 대비 5%는 자기자금으로 사업에 선투입 필요

○ 토지비 및 사업 초기자금 용도의 PF대출과 주택기금 건설자금 대출을 패키지화하여 보증을 지원한다.

\* 기금 건설자금 대출 보증 수수료 인하 (0.7~1.3% ⇒ 0.3~0.9%)

② 공사 준공시부터 임대 운영기간 자금지원을 위한 모기지보증 및 임대보증금 보증도 지원 받을 수 있다.

○ 준공시까지 미상환 PF 대출 또는 건설자금 대출 잔액을 장기의 담보부 대출로 전환하고,

○ 임대사업자가 임차인을 원활하게 모집할 수 있도록 임대보증금 보증도 지원한다.

\* 사업비 대출로 준공후 건물에 선순위채권이 설정되어 있으므로, 사업자의 세입자 모집 및 보호를 위하여는 임대보증금 반환보증이 필수

\* 대출과 보증금을 합하여 담보물(준공후 건물)가치의 90%까지 보증 지원



□ 임대사업 종합금융보증은 '기업형 임대사업 육성 정책(뉴스테이)'의 일환으로 출시되는 상품으로서, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 기업형 임대사업자를 지원하는 상품이나,

○ 법제정 이전이라도 일정 호수(건설임대 300호, 매입임대 100호) 이상 8년 이상 임대 공급하는 사업자라면 보증을 신청할 수 있다.

※ 기업형 임대사업자 : 건설 300호 또는 매입 100호 이상 공급하는 사업자

- 국토부 관계자는 임대사업 종합금융보증으로 기업형 임대사업자의 금융비용이 연 2% 이상 절감될 수 있는 것으로 분석하고,
  - 그동안 자기자금으로 토지 확보가 가능한 소수의 사업자 위주로 주도되었던 임대사업의 문턱을 낮춤으로써, 다양한 사업자가 주택임대사업에 진출할 수 있을 것으로 내다보았다.
  
- 한편, 대한주택보증은 보증상품 출시 이후, 표준 PF대출 주관금융 기관 및 주택기금 총괄수탁은행과 업무 협약 등을 거쳐서 이르면 4~5월 중 첫 보증 사업장이 나올 것으로 예상하고,
  - 올 상반기 중으로는 임대사업 종합금융보증 외에 임대료(모기지) 유동화 보증 등을 추가적으로 개발하여 민간 임대산업 시장 선진화에 선도적인 역할을 할 것이라고 밝혔다.

임대사업 종합금융보증에 대한 상세한 설명 및 사업 추진방안에 대한 상담은 국토부 「뉴스테이 지원센터」에서 지원합니다.  
 (☎ 044-201-4087, 02-3771-6541)

		<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 윤성업 사무관(☎ 044-201-3338)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
공공누리 공공저작물 자유이용허락		

□ 보증 개요

보증 책임	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택사업의 착공부터 사업종료시까지 금융보증 상품(PF보증, 기금 보증, 모기지보증 등)을 연계하여 지원하는 복합보증상품</li> </ul>
보증 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>「민간임대주택에 관한 특별법」에 의거 기업형임대사업자가 등록된 주택임대사업으로 일정호수(건설임대 300호/매입임대 100호) 이상의 임대주택을 8년 이상 임대하는 임대사업</li> <li>* 특별법 제정 전이라도 건설 300호/매입 100호 이상 임대공급시 보증신청 가능</li> </ul>
보증 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>다음 요건을 모두 충족하는 경우 보증 취급                     <ul style="list-style-type: none"> <li>선투입 요건 : 총사업비의 5%이상을 자기자금으로 선투입</li> <li>시공자 요건 : 신용등급 BB+이상 &amp; 시공순위 500위 이내이거나 최근 3년간 500세대 이상 주택건설실적 보유</li> </ul> </li> </ul>
보증신청인 (주채무자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증채권자로부터 사업비 대출을 받는 차주</li> </ul>
보증채권자	<ul style="list-style-type: none"> <li>PF대출 : 표준 PF대출 주관금융기관                     <ul style="list-style-type: none"> <li>유동화구조의 PF는 “유동화 특수목적법인(SPC)”</li> </ul> </li> <li>국민주택기금 대출 : 주택기금 총괄수탁은행</li> <li>모기지대출 : 표준 PF대출 주관금융기관 또는 SPC</li> </ul>
보증 한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>총사업비의 최대 70% 이내 (매입임대시에는 매매금액의 70% 이내)</li> </ul>
보증 금액	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금</li> </ul>
보증 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증부대출금의 상환기일(준공후 사업종료 시점)까지                     <ul style="list-style-type: none"> <li>PF보증, 국민주택기금 건설자금보증 : 착공부터 준공시까지</li> <li>모기지보증 : 준공후 사업종료시까지</li> </ul> </li> </ul>
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> <li>PF보증 : 연 0.605 ~ 1.205%</li> <li>국민주택기금 건설자금보증 : 연 0.3 ~ 0.9%</li> <li>모기지보증 : 연 0.207 ~ 0.924%</li> </ul>

## 참고 2

## 임대사업종합금융보증 vs 표준 PF대출 보증

구 분	임대사업종합금융보증*	표준 PF 대출 보증
보증 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 <u>기업형주택임대사업</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획승인을 신청한 <u>분양보증 대상사업</u></li> <li>회사의 환급이행사업장(단, 매매 계약 체결한 경우에 한함)</li> </ul>
보증 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>다음 요건을 모두 충족하는 경우 보증 취급                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 선투입 요건 : <u>총사업비의 5%</u> 이상을 자기자금으로 선투입</li> <li>- 시공사 요건 : 신용등급 BB+이상 &amp; 시공순위 500위 이내이거나 최근 3년간 500세대이상 건설 실적 보유</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>다음 요건을 모두 충족하는 경우 보증 취급                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 선투입 요건 : <u>총사업비의 2%</u> 이상을 자기자금으로 선투입</li> <li>- 시공사 요건 : (좌 동)</li> </ul> </li> </ul>
보증 신청인 (주채무자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증채권자로부터 사업비대출을 받는 차주</li> </ul>	(좌 동)
보증 채권자	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준 PF대출 주관금융기관, 국민주택기금 대출금융기관, 단, 유동화 구조의 대출인 경우에는 SPC(유동화전문회사)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준 PF대출 주관금융기관 단, 유동화 구조의 대출인 경우에는 SPC(유동화전문회사)</li> </ul>
보증 한도	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>총사업비의 최대 70%</u> 이내 (매입임대시에는 매매금액의 70% 이내)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>총사업비의 최대 50%</u> 이내</li> </ul>
보증 금액	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 대출원금</li> </ul>	(좌 동)
보증 기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증부대출금의 상환기일(<u>준공 후 사업종료 시점</u>)까지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증부대출금의 상환기일(<u>통상 준공 후 6개월</u>)까지</li> </ul>
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> <li>PF보증: 연 0.605 ~ 1.205%</li> <li>기금 건설자금보증: 연 0.3 ~ 0.9%</li> <li>모기지보증: 연 0.207 ~ 0.924%</li> <li>* 패키지(복합) 상품인 점을 감안, 보증료율 할인 적용 검토 중</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>연 0.605 ~ 1.205%</li> </ul>

※ 종합금융보증은 임대리츠가 아닌 임대사업자에 대하여 적용되고, 임대리츠는 “임대리츠 PF보증”을 이용하여야 함