

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2021. 6. 30.(수) / 총 5매(본문4, 참고1)	
담당 부서 국토교통부 도시재생경제과 주택도시보증공사 도시재생기획처	담 당 자	•과장 김동익, 사무관 최은지, 주무관 송윤석, 전문위원 최승욱 •☎ (044) 201-4926, 4922 •처장 김진욱, 팀장 정현찬, 차장 이명재 •☎ (051) 998-2281, 2282	
보 도 일 시	2021년 7월 1일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 30.(수) 11:00 이후 보도 가능		

주택도시기금 ‘도시재생씨앗융자’ 이렇게 바뀝니다

- 1일부터 공공성 금리우대요건 도입 · 지가 급등 지역 융자 제한 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 주택도시기금을 활용한 정책융자상품인 ‘도시재생씨앗융자’가 보다 공공성 높은 사업에 적극적으로 활용될 수 있도록 한도와 금리조건 등을 변경하여 오는 7월 1일부터 개편 시행한다고 밝혔다.
- ‘도시재생씨앗융자’는 도시재생사업지역 내 민간참여를 통한 상권 활성화를 위하여 개인·지자체·공공기관 등이 창업·상가 및 공동이용시설을 조성하는 사업에 주택도시기금(도시계정)을 지원하는 융자 상품으로 ‘17년 9월부터 도입되어 총 271개 사업에 4,562억원(‘21.5.31 승인기준) 지원되었다.

< 도시재생씨앗융자 사업 개요 >

차주(시행자)	사업 내용	한 도	이 율
▶ 개인, 지자체, 공공기관, 마을기업, 사회적기업 등	▶ 공동협업공간, 창업공간 조성, 상가 리모델링, 생활SOC조성, 임대상가 조성	▶ 총사업비 70~80% 이내 * 임대료 인상률에 따라 차등	▶ 연 1.5%

- 그간, 국토교통부는 도시재생씨앗융자 사업장의 제한업종을 확대하고(주거업·주점업·오락성 업종 등 제한), 차주의 직접 거주를 금지하며, 사업장에 대한 관리·점검을 확대하는 등 공공성 제고를 위한 제도 개선을 지속해 왔으나,

- 단일금리인 상품 특성상 공공성 높은 사업에 대한 혜택(인센티브)이 부족하고, 지가상승률이 높은 지역에 정책자금이 투입되어 부동산 투기에 활용될 수 있다는 지적에 따라 다시 한 번 개편을 추진하게 되었다.

□ 새로워진 '도시재생씨앗융자'의 주요 내용은 아래와 같다.

<현행>		<개선>	
① 사업 공공성 제고	단일화 된 융자조건 금리 1.5%, 한도 70%	⇒	① 차주에 따른 기본융자조건(금리·한도) 차등 ② 공공성, 정부정책 연계 등 융자우대요건 도입 • (개인·법인) 금리 1.2~1.9%, 한도 70% • (공공·사회적경제주체) 금리 1.2~1.5%, 한도 70%
② 투기 방지	투기우려지역 제한 부재	⇒	③ 지가상승률이 높은 지역은 융자 제한 • 한도 최대 40%까지 제한, 우대금리 미적용
③ 상품 활용도 확대	생활SOC 사업 부족 운영 부담으로 인한 수요 감소	⇒	④ 생활SOC 대상사업 확대(13종→25종) ⑤ 시설운영요건 합리화(필수요건→우대요건)
④ (既 승인사업장) 금리 변동(1.5%→ 1.7 or 1.5%), 이외 요건은 충족시 만기연장 가능			

① 먼저, 정책자금이 보다 공공성 높은 사업에 투입될 수 있도록 차주(시행자)의 특성에 따라 금리를 달리 적용하고, 사업의 공공성에 따른 금리 우대요건을 도입한다.

- 사업시행자가 개인·일반법인인 경우 1.9%, 사업시행자가 지자체·공공기관 등 공공이거나 사회적경제주체인 경우 1.5%의 기본금리가 적용되며, 노인·장애인 고용 등 사업 운영에 있어 공공성이 확보되거나, 그린뉴딜 등 정부정책 연계성이 높은 사업을 추진하는 경우 최대 1.2%까지 우대금리를 적용받을 수 있다.

② 둘째, 정책자금이 부동산 투기에 활용되는 것을 방지하기 위하여 지가상승률이 높은 지역에서 시행하는 사업에 대해서는 개인·일반법인의 융자 한도를 제한하고, 금리우대 혜택도 부여하지 않는다.(1.9% 단일금리 적용)

* 다만, 공공·사회적경제주체에 대해서는 융자제한 규정을 미적용

- 사업지가 투기과열지구 내 위치하는 경우 용자 한도 40%를, 사업지가 투기과열지구는 아니나 최근 6개월간 지가변동률이 전국 평균보다 1%p 이상 높은 지역에 위치하는 경우에는 용자 한도 50%~60%를 적용받게 되며,
- 특히, 투기과열지구이면서 지가변동률이 평균보다 1.5%p 이상 높은 지역은 용자가 제한된다.

< 지가상승률 높은 지역 개인·일반법인 차주 용자제한 >

지가변동률		투기과열지구 내	투기과열지구 외
최근 6개월간 전국평균 지가변동률 대비	1.5%p이상 지가상승	용자제한	금리 1.9% / 한도 50%
	1%p 이상 지가상승	금리 1.9% / 한도 40%	금리 1.9% / 한도 60%
	이외	금리 1.9% / 한도 40%	(일반기준 적용)

- ③ 또한, 도시재생씨앗용자 상품을 보다 많은 사람들이 활용할 수 있도록 일부 대상사업을 확대하고 요건을 정비한다.
- 생활 SOC 유형으로 지원할 수 있는 사업 종류를 기존 13종에서 25종까지 확대하여 보다 다양한 사업에 도시재생씨앗용자를 활용할 수 있도록 하고,

<생활SOC 대상사업 확대>

현 행	개 선
주차장, 공공보건기관, 노인의료복지시설, 어린이집, 유치원, 도서관, 공연장, 박물관, 미술관, 축구장, 야구장, 게이트볼장, 육상경기장, 체육관, 수영장 등 13종	현행13종 + (추가) 상·하수도, 도시가스, 우수저류시설, 종합병원, 공원, 휴양림, 야영장, 노인주거복지시설, 온종일돌봄체계, 메이커스페이스 등 총 25종

- 운영기준이 모호하여 차주에게 과도한 부담이 되었던 시설 운영 특칙*은 요건을 명확히 하는 동시에 금리우대요건으로 변경하여 차주의 부담을 완화할 계획이다.

* (이전) 3가지 요건 중 하나 반드시 이행 → (개선) 요건 충족하는 경우 금리 우대
 ① 사회적 경제주체에 의한 운영·관리, ② 노인, 장애인 등 사회적약자 고용, ③ 지역주민을 위한 교육 프로그램 등 정기 운영

④ 이전에 승인된 사업장의 경우 기금운용계획 변경에 따라 7.1부터 금리가 변동(개인·법인 1.7%/공공 1.5% 단일금리) 되며, 그 밖에 변경된 용자 요건(한도제한, 업종제한 등)은 용자 만기 연장시부터 적용될 예정이다.

□ '도시재생씨앗용자' 개편과 관련하여, 상세한 이용 상담 및 문의는 주택도시보증공사(HUG, 1566-9009)를 통해 가능하다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도시재생경제과 최은지 사무관(☎ 044-201-4926)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고

도시재생씨앗융자 제도개선(요약)

□ 현 행

융자 기본 조건	단일금리 1.5% / 한도 70%(최대 80%)
한도 우대 조건	<ul style="list-style-type: none"> 임대료 인상률 연4% 이하 한도 +5%p 임대료 인상률 연3% 이하 또는 국토교통형 예비사회적기업 한도 +10%p
필수 조건	<ul style="list-style-type: none"> ① 최초 임대료 주변시세대비 100% 이하 ② 임대료 인상률 5% 이하 (임대상가는 2.5%) ③ 차주거주 및 주거업 등 금지 ④ 상품 특성별 시설 면적 (공동협업공간 20% 이상, 생활SOC 50% 이상 등)

<신 설>

□ 개 선

융자 기본 조건	(개인·법인) 금리 1.2~1.9% / 한도 70%(최대 80%) (공공·사회적경제주체) 금리 1.2~1.5% / 한도 70%(최대 80%)			
금리 우대 요건	공공성 최대 0.3%p 우대	<ul style="list-style-type: none"> 사회적 경제주체에 의한 운영·관리(0.1%p) 노인·장애인 고용(0.1%p) 지역주민을 위한 프로그램·행사(0.1%p) 		
	유형특화 최대 0.4%p 우대	<ul style="list-style-type: none"> 공동협업공간, 생활SOC, 창업시설 등 각 상품유형의 특성을 살린 사업 추진(0.1~0.4%p) 		
	정부정책 연계 최대 0.2%p 우대	<ul style="list-style-type: none"> 그린뉴딜연계(0.05~0.1%p) 착한임대인(0.1~0.2%p) * '21년 한시적용 		
한도 제한 요건	지가변동률	투기과열 지구 내	투기과열 지구 외	
	최근 6개월 평균 지가 변동률 대비	1.5%p 이상	용자제한	금리 1.9% / 한도 50%
		1%p 이상	금리 1.9% / 한도 40%	금리 1.9% / 한도 60%
	이외	금리 1.9% / 한도 40%	투기우려지역x	
한도 우대 요건	<기존과 동일> 단, 투기우려지역은 미적용			
필수 요건	<기존과 동일>			