

든든전세주택·신축매입임대 1만호 추가 매입

- 민생토론회 후속조치, 당초 3만호에 더해 신축매입임대 5천호 추가 매입
... 신생아·다자녀 가구 등이 8년간 전세로 거주하는 든든전세주택 5천호 신규 매입

- 국토교통부(장관 박상우)는 신축 ‘든든전세주택’ 5천호, ‘신축매입임대주택’ 5천호 총 1만호를 연내 추가 매입한다.
 - 이는 지난 3월 19일 스물한 번째 민생토론회에서 발표한 공공임대주택 공급 확대 방안*의 후속조치이다.
 - * 향후 2년간 非아파트 10만호를 매입하여 중산층·서민층에게 공급(전세 2.5만호, 월세 7.5만호)
 - 이를 위해, 4월 26일부터 한국토지주택공사(이하 LH, 사장 이한준)는 추가 매입 1만호에 대한 사업자 모집공고를 시작한다.
 - 한편, 최근 위축된 빌라(다세대·연립주택) 건설시장 상황에서 LH의 공적 역할 확대에 대해 소규모 건설사와 시행사 등의 관심이 많은 상황*이다.
 - * LH ‘주택매입 사업설명회’(4.17)에 민간 건설사업자 등이 800여 명 참석
- 이번 추가 매입물량은 출산가구와 청년층 지원을 위해 신생아·다자녀가구, 신혼부부, 청년층을 주요 공급 대상으로 하고 있다.
 - 신규 도입되는 ‘든든전세주택’은 3~4인가구가 쾌적하게 생활할 수 있도록 중형평형(전용면적 60~85㎡)의 신축 주택을 매입하여 주변 전세 가격의 90% 수준으로 최대 8년간 거주할 수 있도록 지원한다.
 - 특히, 입주자 선발 시 무주택 다자녀 또는 신생아 가구에 가점을 부여하여 우선 입주할 기회를 제공한다.
 - 아울러, 무주택 저소득층, 청년·신혼부부 등이 주변시세보다 최대 70% 저렴한 월세로 최대 20년간 거주할 수 있는 ‘신축매입임대주택’도 공급한다.
 - 추가 매입물량 1만호는 지역별 전·월세 수요 등을 종합 고려하여 서울 2천호, 경기·인천 5천호 등 수도권에 7천호(70%)를 공급한다.
 - * (든든전세주택) 수도권 70%(서울 1천호 / 인천·경기 2.5천호), 비수도권 30%(1.5천호)
(신축매입임대) 수도권 70%(서울 1천호 / 인천·경기 2.5천호), 비수도권 30%(1.5천호)

□ 국토교통부와 LH는 민간사업자가 신축매입임대주택을 원활히 공급할 수 있도록 자금 지원, 세제 감면, 용적률 완화 등 다양한 혜택을 제공한다.

○ 우선, 사업자의 원활한 자금 조달을 위해 LH와 HUG가 협업하여 사업비 최대 90%까지 저리 대출 가능한 PF 보증상품*을 도입하였다.

* (HUG PF보증) 30세대 이상의 신축매입임대주택 건설 시 총 사업비의 90%까지 HUG에서 금융기관에 대출 보증을 실시(매월 공정률에 따른 대출금액 분할보증)

- 이를 통해 일반 PF 대출 대비 약 2%p 수준의 금리 인하 효과가 예상된다.

○ 또한, 신축매입임대주택 건설을 위해 토지를 매도하는 자에 대한 양도세 감면(10% 인하) 일몰기한과 주택건설사업자가 주택 등을 취득하는 경우 취득세 감면 일몰기한을 각각 '24년 말에서 '27년 말까지 연장을 추진한다.

- 이와 동시에 주택건설사업자의 취득세 감면율(現 10%) 확대도 하반기 중 관계부처와 협의를 거쳐 추진할 예정이다.

○ 민간의 사업 참여 활성화를 위해 용적률·주차장 기준도 완화*하였다.

- 용적률은 법령상 용도지역별 최대한도의 120%까지 확대 가능하고, 역세권·소형(전용면적 30㎡미만) 신축매입임대주택이 도시형생활주택으로 건설되는 경우 주차장 기준을 완화**하여 사업비 부담 경감이 기대된다.

* 「국토계획법 시행령」 개정('24.3.19), 「공공주택특별법 시행령」 개정('24.4.9)

** 공유차량 주차구역 설치 시 공유차량주차구역 1개당 일반차량 주차구역 3.5개 설치 간주

□ 국토교통부 이기봉 주거복지정책관은 “고금리·고물가 등으로 중·서민층의 주거비 부담이 증가되고 있는 상황에서 시세보다 저렴한 신축 든든전세 주택과 신축 매입임대주택이 거주비용 절감에 도움이 될 것”이라며,

○ “하루 빨리 입주자에게 신축주택이 제공될 수 있도록 지자체 등 관련 기관과 적극 협력”하겠다고 밝혔다.

국토교통부	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	서기관	류경진 (044-201-4533)
LH < 공동 >	매입임대사업처	책임자	팀 장	강태영 (055-922-3431)
		담당자	차 장	최승리 (055-922-3446)

공공임대주택 공급 확대

- ◆ 향후 2년간 **非아파트 10만호**를 매입하여 중산층·서민층에게 공급 (전세 2.5만호, 월세 7.5만호)

① 중산층 주거 안정을 위한 「**든든전세주택**」 신규 도입

‘24~’25년 「**든든전세주택**」 공급계획

든든전세주택	’24년	’25년	합계
계	8.5천호	16.5천호	25천호
LH 든든전세주택	5천호	10천호	15천호
HUG 든든전세주택	3.5천호	6.5천호	10천호

* 향후 「든든전세주택」 수요 및 여건 등을 반영하여 공급계획 지속 보완·발전 추진

① LH 신축 「**든든전세주택**」 공급 (2년간 1.5만호)

- (개요) 신축 **非아파트(60㎡~85㎡)**를 매입한 후, 무주택 중산층 가구 (다자녀 등)에게 시세보다 저렴한 조건의 전세로 공급*

* (임대료) 주변 전세가격 대비 90% 수준, (거주기간) 최대 8년(4+4년)
 (예시) 서울 A구 68㎡ 현재 전세시세 3.9억의 90% 수준인 3.5억으로 공급

- (방식) 무주택자를 대상(소득·자산 무관)으로 공급하되, 출산가구 지원을 위해 신생아·다자녀 가구에 **가점 부여***하여 우선 공급

* (자녀 수 가점) 3인 이상: 3점, 2인: 2점, 1인: 1점
 (신생아 가점) 2년 내 출산한 자녀가 있는 경우(임신포함) 추가 가점(1점) 부여

- 우선 공급 후 잔여분은 무주택자 대상으로 추첨제로 공급

- (규모) ’24년 5천호, ’25년 1만호 공급 추진(수도권 1만호, 서울 0.3만호)

② HUG 기축 「든든전세주택」 공급 (2년간 1만호)

- (개요) HUG가 전세금반환보증 등에 따라 대위변제한 경매진행 주택을 직접 낙찰받아 무주택자에게 전세로 임대 공급

* (임대료) 주변 전세가격 대비 90% 수준, (거주기간) 최대 8년(4+4년)

- (방식) 소득·자산 기준 없이 무주택자 추천으로 공급

- (규모) '24년 3.5천호, '25년 6.5천호 공급 추진(수도권 1만호, 서울 0.5만호)

② 「신축매입임대」 주택 공급 확대 ('23년 0.8만호→ '24년 3.5만호→ '25년 4만호)

'24~'25년 「신축매입임대」 공급계획

신축매입임대	'24년	'25년	합계
계	3.5만호	4만호	7.5만호
당초 공급계획	3만호	3만호	6만호
추가 공급계획	+0.5만호	+1만호	+1.5만호

* 향후 「신축매입임대」 수요 및 여건 등을 반영하여 공급계획 지속 보완·발전 추진

- (개요) LH가 신축주택을 확보하여 무주택 저소득층·신혼·청년에게 시세보다 저렴한 월세(시세 대비 30~50%)로 최대 20년간 공급

* (예시) 서울 B구 일반유형 40㎡ 보증금 500 / 월세 25만원(주변시세 1,000/50)으로 공급

- (규모) 추가 공급계획(2년간 +1.5만호)을 반영하여 '24년에는 '23년 실적(0.8만호) 대비 4배 이상인 3.5만호를, '25년에는 4만호를 공급(수도권 70%)

LH 「든든전세주택」, 「신축매입임대」 조치사항

- (제도개선) 건축 중 주택매입을 허용하고, 접수 후 심사기간을 단축하여 공급 조기화(2개월)
- (세제지원) 민간 사업자 참여를 촉진하기 위해 양도세·취득세 감면 일몰기한 연장(~'27.12월)
 - 건설사의 토지주택 취득 시 취득세 감면율(現 10%)을 확대하되, 세부 감면율은 협의 거쳐 확정
- (경영평가) 적극적 추진여건 조성을 위해 LH 경영평가 시 국가정책 협조도를 반영하여 인센티브 부여