

비아파트 공급 위축, 공공이 길을 엽니다. 2년간 수도권 규제지역 매입임대 6.6만호 공급

- 非아파트 공급 정상화 시까지 수도권 규제지역 중심 획기적으로 매입 확대
- LH·HUG 등 지원 확대로 사업자 자금애로 해소, 조기착공 유도

□ 전월세 시장의 중요 공급원인 비아파트가 민간 시장 위축으로 공급이 감소*한 가운데, 정부가 전월세 시장 안정화를 위해 단기간에 집중 공급 가능한 매입임대를 확대하여 시장의 부족분을 직접 메워 나갈 예정이다.

* 최근 3년('23~'25) 非아파트 착공 물량은 장기 평균('16~'25) 대비 20~30% 수준

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 향후 2년('26~'27년) 간 수도권에 매입임대주택 9만호를 공급하되, 서울·경기 규제지역*에 6.6만호를 집중 공급한다고 밝혔다. 비아파트 공급이 정상화될 때까지 규제지역은 당초 목표물량을 초과하더라도 매입을 확대 추진하여 비아파트 시장 회복의 마중물 역할을 할 계획이다.

* 서울 전체, 경기도 12개 지역(과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시)

○ 앞서 정부는 '22년 이후 누적된 수도권 주택 공급 부진을 타개하기 위해 출범 3개월 만에 9.7 '주택공급 확대방안'을 발표하여 실행력 높은 공급 방안을 마련하고, 이후 1.29 후속방안을 발표하여 관계부처간 칸막이 없이 국민 수요에 맞는 주택 공급 확대에 총력을 기울이고 있다.

○ 아울러, 도심 내 신속하게 공급이 가능한 비아파트의 공급 부진이 지속 되는 점을 감안해 다각적인 확대 방안을 검토 중이며, 첫 번째로 공공이 신축매입임대 사업을 통해 선도적으로 공급을 확대한다는 방침이다.

□ 매입임대 공급 확대, 조기 착공·준공을 위한 주요 방안은 다음과 같다.

1) 규제지역 중심 매입임대 물량 획기적 확대

○ 우선 향후 2년간 수도권 매입임대 9만호 중 규제지역에 6.6만호를 공급 (신축매입 약정체결, 기축매입)할 예정으로, 이는 과거 2년 3.6만호 대비 약 2배* 수준이다. 특히, 규제지역 내 신축매입은 지난 2년간 3.4만호에서 향후 2년간 2만호가 증가된 5.4만호로 확대한다.

* 규제지역 공급물량 : ('24~'25) 3.6만호(신축 3.4, 기축 0.2) → ('26~'27) 6.6만호(신축 5.4, 기축 1.2)

- 6.6만호 공급 이후에도, 비아파트 시장이 정상화될 때까지 규제지역 내 매입임대주택은 지속적으로 매입을 확대할 계획이다.

○ 또한, 매입물량 확보를 위해 전체 동(棟) 단위가 아닌 부분매입 방식*도 허용하여 LH가 보다 많은 민간 사업장의 미분양 리스크 해소 및 자금을 지원하는 마중물 역할을 수행할 예정이다. 이와 함께 규제지역 내 최소 매입 기준**을 완화하여 다양한 입지의 주택을 신속하게 공급한다.

* 예 : (現) 100세대 전체 사업장 1개 매입 → (改) 100세대 중 20~50세대 부분매입

** 규제지역 내 최소 매입 기준 : (現) 서울 19호/경기 50호 → (改) 10호 이상

○ 아울러 기존주택 매입임대도 규제지역에 한해 건축연한 기준(그 외 지역 10년 이하)을 적용 배제하여 매입 대상과 물량을 확대할 예정이다.

2) 사업자 자금조달 애로 해소

○ 그간 주택건설 업계 타운홀 미팅(국토부장관 주재, 5.14) 등에서 제기된 현장 애로를 바탕으로 신축매입 약정 후 조기에 착공 및 준공될 수 있도록 사업자의 자금조달 부담을 대폭 낮춘다.

- (착공 전 초기사업비 지원) LH가 지급하는 토지 확보 지원금을 토지비의 최대 80%까지 상향하고, 잔여 토지비와 설계비 등 초기 사업비는 HUG PF대출 보증지원을 강화하여 사업자의 자금 부담을 토지비의 10% 수준까지 대폭 낮춰 민간 참여를 활성화한다.

- (공정률에 따른 공사비 지급) 착공 후에는 매입대금 지급방식을 기존 3단계(골조공사-준공-품질검사 후) 지급에서 공정률^{3개월} 단위에 따른 지급 방식으로 개선하여 사업자의 자금 부족 애로를 해소한다.
- (사업 부실 방지) 지원되는 자금은 신탁사 대리사무 등을 통해 관리 투명성을 강화하고, LH와 HUG는 신탁우선수익권^{1순위}을 확보하여 사업의 부실을 예방할 계획이다.

신축매입약정 자금지원 체계 개선안

구분	토지 확보 + 착공 전	착공 ~ 준공					품질점검		
현행	(LH) 토지비의 70% 지원	골조공사 후 (LH) 총 매입비 누계 60% 지급		준공시점 (LH) 총 매입비 누계 90%		(LH) 총 매입비 누계 100% (잔여 10%)			
개선	(LH) 토지비의 80% 지원 (HUG) 토지비의 10% 보증	(HUG) 초기 사업비 보증 (토지비 20% 한도)		1Q	2Q	3Q	4Q	... 준공	(LH) 총 매입비 누계 100% (잔여 10%)
		(LH) 총 매입비 누계 90% 이내 3개월 단위 지급(공정률 반영)							

3) 사업자 설계부담 완화 등으로 조기착공 유도

- 사업자의 설계시간 단축과 매입임대주택의 품질 평준화를 위해, 설계 단계에서부터 LH가 다양한 유형의 고품질 표준평면도 배포 및 사전 컨설팅 등을 지원한다.
 - 또한, 모듈러 시범사업 등 최신 공법 적용으로 공기단축을 추진한다.
- 아울러, 현재 공사비연동형으로 약정한 물건에 대해서는 ‘先 착공 - 後 공사비 검증’방식을 도입*하여 착공 시기를 조기화하고,
 - * (現) 인허가 → 공사원가검증 → 변경약정 → 착공 ⇒ (改) 인허가 → 착공 → 공사원가검증
- 토지확보 또는 인허가가 장기 지연 중인 물건은 약정해지 등 패널티 부과를 추진하여 사업관리를 강화한다.

- 국토교통부는 앞으로도 주택건설 현장과의 소통을 획기적으로 강화하고, 공급 확대를 위한 방안을 지속적으로 발굴 및 개선해나갈 계획이다.
 - 특히 일회성 문제 진단 → 일회성 대응에 그쳤던 과거 정책 방식에서 벗어나, 공급 목표 달성시까지 쏠 단계의 현장 애로를 주기적으로 점검하여 주택건설 지원방안을 지속 보완할 예정이다.
 - 또한 공공택지 조성 및 1.29 공급부지 후속조치를 속도감 있게 추진하고, 공급 관련 법안이 국회에서 조속히 통과될 수 있도록 총력을 기울일 예정이다.
- 국토교통부 김영국 주택토지실장은 “주거 사다리의 중요한 한 축인 민간 비아파트 시장의 공급이 위축된 상황에서, 공공이 적극 매입·공급에 나서 시장 정상화를 뒷받침할 것”이라며, “앞으로도 전월세 시장 안정 등을 위해 비아파트 등 주택공급 확대방안을 지속적으로 마련하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	박병관 (044-201-4533)

