

보도시점 : 2026. 7. 20.(월) 06:00 이후(7. 20.(월) 석간) / 배포 : 2026. 7. 16.(목)

신축매입임대 자금조달 부담 완화 등 전면 시행

- 5.22일 발표한 非아파트 공급 보완조치를 7.20일부터 전면 시행
- 토지 확보 지원금 상향(최대 80%), PF 대출보증지원 강화 등으로 사업자 부담 완화

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 오피스텔, 도시형생활주택 등 非아파트를 신속하게 공급하기 위해 “매입임대 사업에 참여하는 민간 사업자 부담을 획기적으로 낮추고, 사업 속도를 제고하기 위한 「非아파트 공급 보완방안(이하 5.22 공급 보완방안)」”을 5.22일 발표한 바 있으며, 7.20일부터 「5.22 공급 보완방안」을 전면 시행한다.

□ 이번 조치는 ① 초기 자금 부담 최소화, ② 매입기준 완화, ③ 조기 착공을 핵심으로 하며, 세부 내용은 다음과 같다.

① (초기 사업비 등 지원) 7.20일부터 한국토지주택공사(이하 LH)가 사업자에게 지급하는 ▲토지 확보 지원금을 토지비의 최대 80%까지 상향하고, ▲잔여 토지비 및 설계비 등 초기 사업비에 대한 주택도시보증공사(이하 HUG)의 PF 대출보증지원을 강화한다. 또한, ▲3개월 단위의 공정률에 따른 공사비 지급도 함께 시행한다.

신축매입약정 자금조달 부담 완화 조치 (7.20일부터 시행)

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

- 이러한 자금조달 부담 완화 조치는 지원 효과를 극대화하기 위해 올해 이미 접수한 건들에도 모두 소급 적용되며, 초기 조달해야하는 사업비 부담이 토지비의 10% 수준(기존 30% 부담)까지 대폭 낮아지고 공사 중 자금 부족 애로가 해소되면서 사업자들이 신속하게 사업을 추진할 수 있을 것으로 기대된다.
 - 아울러, 그간 사업에 관심은 있었지만 자금 조달의 부담으로 인해 참여하지 못했던 민간 사업자의 추가 유입 및 참여를 적극 촉진하여 매입 임대를 속도감 있게 공급해 나갈 방침이다.
- ② (매입기준 완화) 매입물량 확보를 위해 전체 동(棟) 단위가 아닌 ▲부분 매입방식 허용, ▲규제지역 내 최소 매입기준 완화조치도 LH가 7.20일부터 공고하는 매입임대 사업분부터 즉시 적용된다.
- 그간 LH의 매입대상에 포함되지 않았던 非아파트 물량을 추가로 확보할 수 있게 되면서, 다양한 입지의 임대주택을 공급할 수 있게 된다.

매입기준 완화 조치 (7.20일부터 시행)

구분	기존	개선
매입방식	동(棟) 단위 매입 (EX. 100세대 전체 사업장 1동 매입)	부분 매입 (EX. 100세대 중 20~50세대 부분매입)
최소매입 기준 (규제지역 내)	서울 19호 / 경기 50호	서울·경기 10호 이상

- ③ (조기 착공) 한편, 공사비 연동형 방식으로 이미 약정한 사업건은 공사비 검증 과정에서 오랜 시간이 소요되어 사업 지연이 발생함에 따라 신속한 사업 추진을 위해 6.29일부터 ▲‘先 착공 - 後 공사비 검증’ 방식을 시행 중이다.(5.22일 기준으로 소급하여 적용)

‘先 착공 - 後 공사비 검증’ 방식 (6.29일 기 시행)

구분	기존	개선
공사비 연동형	인허가 → 공사원가 검증 → 변경약정 → 착공	인허가 → 착공 → 공사원가 검증 → 변경약정 (착공 前 단계를 단축)

- 「5.22 공급 보완방안」 발표일을 기준으로 이미 공사비 검증이 완료되어 착공된 사업장은 사업자의 계획에 따라 계속 공사를 진행하면 되고,
- 공사비 검증이 진행중이거나, 올해 착공을 위해 검증이 필요한 사업장에 대해서는 ‘先 착공 - 後 공사비 검증’을 적용함으로써 착공 前 절차를 단축하여 민간 사업자의 조기 착공을 유도할 계획이다.

□ 6월 중 국토교통부가 현장 소통을 위해 개최한 정책 간담회에서 매입 임대 사업에 참여 중인 사업자들은 “「5.22 공급 보완방안」이 사업 과정 중 현실적인 애로사항인 자금난 등을 해소하는데 매우 큰 도움이 될 것으로 기대되며 조속한 시행을 원한다”라며 환영한 바 있다.

- 한성수 주거복지정책관은 “국토교통부와 LH, HUG는 이번 「5.22 공급 보완방안」 외에도, 非아파트 공급을 위한 신축 매입임대 주택 쏠 단계 (부지 확보, 인허가, 착공, 준공 등)에서 현장과 적극적으로 소통하고 애로사항을 지속 발굴하여 개선해 나갈 계획이다.”라고 밝혔다.
- 또한, “전세 사기 걱정없이 안심하고 거주할 수 있는 非아파트를 단기간에 집중 공급하고, 주변 시세보다 저렴한 월세로 제공해 청년층의 주거 부담을 덜어드릴 수 있도록 최선의 노력을 다하겠다.”라고 강조했다.

담당 부서	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	조성태 (044-201-4530)
		담당자	사무관	소지섭 (044-201-4531)
관련 기관	LH 매입임대사업처	책임자	처 장	장창훈 (055-922-3430)
		담당자	팀 장	강태영 (055-922-3431)
	HUG 기업금융실	책임자	실 장	박찬동 (051-955-5710)
		담당자	팀 장	이지석 (051-955-5771)