

보도시점 : 2025. 10. 29.(수) 11:00 이후(10.30.(목) 조간) / 배포 : 2025. 10. 29.(수)

HUG 공적보증 강화로 정비사업 등 주택공급 확대 뒷받침

- 9.7 공급대책 후속조치, 주택건설 관련 보증규모 확대(年 86조원→100조원)
- PF 대출보증 지원범위 확대로 최대 47.6만호 규모 정비사업 자금조달 지원

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 「주택공급 확대방안(9.7일)」 후속조치로, 주택사업자 자금지원 강화를 위한 주택도시보증공사(이하 “HUG”)의 주택건설 관련 보증 요건·한도 완화 등 제도 개선을 모두 완료하고, 향후 연간 100조원 규모의 공적 보증을 본격 공급한다.
- 먼저, PF대출 보증 한도를 총사업비의 50%에서 70%로 상향하고, 시공사의 시공순위 제한을 폐지하는 등 보증요건 완화 특례를 1년 연장함으로써 PF시장 경색에 따른 주택사업자의 자금조달 애로를 해소한다.
 - 또한 만일 분양률 저조, 공사비 인상 등에 따라 분양대금을 통한 공사비 조달에 어려움을 겪는 사업장은 PF대출보증을 통해 공사비를 추가로 지원 (총사업비의 70% 한도)하고,
 - PF대출 보증으로 대환할 수 있는 브릿지론(미납이자 포함)의 범위를 ‘원금 + 2년치 이자’에서 ‘원금 + 5년치 이자’로 대폭 확대하여 주택사업자의 금융비용 경감을 지원한다.

PF대출보증 특례 주요 내용

구 분		현행	변경(~'26.6월)
일반 분양	보증한도	총사업비 50%	총사업비 70%
	선투입요건 (시공순위 100위內)	토지비 10% 또는 총사업비 2%	토지비 5% 또는 총사업비 1%
	시공순위	700위 이내	미적용
도생주, 오피스텔	보증한도	총사업비 70%	총사업비 80%
	선투입요건 (시공순위 200위內)	토지비 10% 또는 총사업비 2%	토지비 5% 또는 총사업비 1%

□ 아울러, 정비사업의 초기 사업비는 그간 시공사 대여금을 통해 조달되었으나, 최근 금융기관의 고금리 브릿지론을 활용하는 사례가 늘는 등 시장 여건 변화를 고려하여, 정비사업 본사업비 대출보증도 개선한다.

○ 먼저, 본사업비 대출보증으로 대환 가능한 초기 사업비 범위를 현행 ‘시공사 대여금’, ‘신탁사 대여금’, ‘금융기관 PF 대출금’ 등에 더해, ‘금융기관의 브릿지 대출금’까지 확대한다.

* 연간 약 5~7%대의 고금리 브릿지론을 약 3~4%대의 본사업비 보증대출로 전환 가능

○ 이에 더해, 정비사업 본사업비 대출보증을 통해 ‘착공 전’에 대환할 수 있는 초기 사업비의 범위를 확대하여 사업 초기 단계 고금리 이자 부담을 최대한 경감한다.

* (現) 시공사 대여금만 착공 전 대환 가능 (신탁사 대여금 등은 착공 후에 대환 가능)
→ (改) 착공전 대환 가능한 사업비에 신탁사 대여금, 금융기관 대출금(단, PF대출금 제외) 추가

** 요건 : 시공사 신용등급 AA 이상 및 시공순위 20위 이내 / 또는 시공사 한시적 연대입보

□ 한편, 신축 매입임대주택 사업자에게 1금융권의 저리 대출을 지원하는 도심주택특약보증의 한도도 상향한다.

* 보증한도: (현행) 총사업비(매입대금의 **85%**)의 80~90%(수도권 90%, 지방 80%)
(연장, ~27.12) 총사업비(매입대금의 **90%**)의 80~90%(수도권 90%, 지방 80%)

○ 사업자의 자금조달 여건 개선을 통해 향후 2년간 7만호 규모의 신축 매입임대주택이 신속하게 공급될 것으로 기대된다.

□ 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “민간의 주택공급 여건 개선을 위해 공공의 마중물 역할이 중요한 만큼, HUG 공적 보증의 요건과 한도 등을 대폭 개선하였으며, 특히 이를 통해 최대 47.6만호의 정비사업 자금 조달을 지원하여 도심 내 주택공급이 크게 확대될 것으로 기대된다”고 밝혔다.

담당 부서 <PF대출보증>	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	권지현 (044-201-3338)
<정비사업 대출보증>	주택정책관 주택정비과	책임자	과 장	조민우 (044-201-3383)
		담당자	서기관	오원택 (044-201-3385)