

위클리 주택공급 브리핑 (6주차)

- 단기 주택공급 확대 방안 -

2021. 5. 6.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

I. 단기 주택공급 추진방향	1
II. 신축 매입약정 주택공급	2
III. 공공 전세주택	4
IV. 비주택 리모델링	6

I. 단기 주택공급 추진방향

□ 추진배경

- 그간 정부는 3기 신도시 등 공공택지 확대와 함께 공공 재정비, 공공주택복합사업 등 주택 공급방안을 발표하여 미래 공급기반 확충
 - 수도권 180만호 포함 전국 200만호 이상의 주택 공급물량 확보
- ☞ 특히, '24 대책'을 통해 도심 복합사업 등 주택 공급방안을 발표하면서, 공급시차를 보완하기 위해 1~2년 내 입주 가능한 단기 공급방안 마련

< 주요 공급대책 추진내용 >

- ▲ (수도권 30만호) 남양주, 하남, 인천, 고양, 부천 등 3기 신도시 발표
- ▲ (8.4 대책) 공공재개발·재건축 도입, 태릉CC·과천청사 등 유휴부지 발굴
- ▲ (2.4 대책) 도심 내 주택공급 확대를 위한 도심 복합사업, 공공 직접정비 등 도입
 신축매입약정, 공공전세, 비주택 리모델링 등 단기 공급방안 본격 추진

□ 단기 주택공급 추진방향

- ① 도심 내 단기간에 공급(1~2년)할 수 있고, 신규주택 재고 증가 효과가 있는 ①신축 매입약정 방식을 중심으로 공급 확대
- ② 중산층 3~4인 가구를 위한 신축 중형평형 주택인 ②공공전세와 저소득 1인 청년가구를 위한 ③비주택 리모델링 신규 도입

☞ 2년간 서울에 3.2만호 등 전국 8만호의 신축주택 공급 예정

	공급 유형별 특징	총 계	'21년*	'22년
		8만호	3.8만호	4.2만호
① 신축 매입약정	- 청년·신혼·다자녀가구 대상, 신축주택 공급 - 입주자 선호 설계·구조 반영 - 시세 50% 이하 저렴한 임대료	4.4만	2.1만 (1.8)	2.3만
② 공공 전세주택	- 3인 이상 가구에 중형 신규주택 공급(전용 50㎡ ↑) - 소득·자산요건 미요구(경쟁 시 추첨) - 시세 90% 이하 '전세'(최대 6년 거주)	1.8만	0.9만 (0.96)	0.9만
③ 비주택 리모델링	- 1인 청년가구 위한 신규주택 공급 - 공유공간 활용, 커뮤니티 프로그램 운영 - 시세 50% 이하 저렴한 임대료	1.8만	0.8만 (0.3)	1.0만

* () 내 빨간 숫자는 '21.4월말 기준, 사업 신청 호수

** (공급기준) 신축 매입약정, 공공 전세주택 : 약정체결 // 비주택 리모델링 : 건축허가

II. 신축 매입약정 주택공급

1. 신축 매입약정 개요

- (개념) 민간사업자가 건축하는 주택을 준공 후 공공주택사업자가 매입하기로 약정을 체결하고, **약정 조건대로 준공 시 매입*·공급****

* 공공주택사업자와 민간사업자가 각각 추천하는 감정평가사가 주택에 대해 평가한 가격을 산술평균하여 매입가격 결정

** '20년 1.2만호 → '21년 2.1만호 → '22년 2.3만호로 신규주택 공급 지속 확대

- (특징) 공공주택사업자는 입주자가 선호하는 **설계·구조**를 반영하는 등 **양질의 신축주택**을 **신속***하게 공급할 수 있는 장점

* 공공주택사업자가 직접 공사 시 건설사 공모 등 행정절차로 사업기간 증가

- 민간사업자는 분양을 위한 **홍보비용**과 분양 후 발생할 수 있는 **공실 리스크**를 줄일 수 있음

< 외부 전경 예시(오피스텔 등) >



< 외부 전경 예시(다세대·다가구) >



< 내부 인테리어 예시 >



< 공용공간 예시 (공동육아방) >



2. 그간 추진현황

- (공급절차) ①매입공고^{공공}(20.12)→②사업신청^{민간}→③약정심의^{공공}(격주 단위)
→④약정계약 체결→⑤공사 완료^{민간}→⑥매입^{공공}→⑦입주자 모집^{공공}
- (공급현황) 4월말 기준, 민간사업자가 **총 1.8만호*** 사업신청
* (규모) 원룸 0.3만호, 투룸이상 1.5만호 // (지역) 수도권 0.76만호, 서울 0.27만호
○ 신청건은 순차적으로 심의 중이며, 현재 **1.4천호 약정계약 체결**
- (사업자 인센티브) 건설자금 지원, 세금감면, 주차장 기준 완화

- ☞ 매입약정을 체결한 민간사업자는 토지 취득 시 LH가 사업비의 20%를 **先 지급**하여 금융비용(기존 금리 5% 이상) 절감
- ☞ 민간사업자에게 토지를 양도하는 자는 3월부터 양도세 감면, 민간사업자가 매입약정 사업을 위해 토지 및 주택 취득 시 각각 취득세 감면
- ☞ 민간사업자가 매입약정을 통해 전용면적 30m² 미만의 원룸형 주택*을 건설하는 경우, 주차장 설치기준을 완화** 적용
* 해당 주택은 입주자 모집 시 차량 미소유자에 한하여 입주자 선정
** (원칙) 세대당 1대(60m² 미만 세대당 0.7대) → (개선) 30m² 미만 원룸 주택 세대당 0.3대

3. 향후계획

- '20년 약정을 통해 준공한 주택 **6천호**에 대해 금년 중 입주자 모집
○ 4월말 현재까지 2.1천호(수도권 2.0천호, 서울 1.4천호) 입주자 모집 완료
○ 금년 말까지 **총 3.9천호**(수도권 3.3천호, 서울 1.6천호)에 대해 추가적으로 **입주자를 모집할 예정**

< '21년 입주자 모집 예정 주택(예시) >

수원시(수인분당선 수원시청역 인근) 청년 유형(141호)	서초구(예술의 전당 인근) 청년 유형(20호)	송파구(8호선 송파역 인근) 신혼부부 유형(36호)
		

- 금년 약정계약이 체결된 사업은 공사기간(6개월~1년)을 감안하면, 이르면 올해 하반기부터 입주자 모집을 진행할 예정

Ⅲ. 공공 전세주택 (2021년 신규 도입)

1. 공공 전세주택 개요

- (개념) LH·SH가 오피스텔·다세대 등 **중형평형**의 신축주택을 확보하여 **중산층 3~4인 가구**에게 “전세”로 공급하는 임대주택(’21~’22 한시)
 - * (최소기준) ①전용면적 50m² 이상, ②공급면적 60m² 이상(서비스 면적 포함), ③방 3개, 화장실 2개 이상(①, ②, ③ 모두 충족)
- (특징) 무주택자는 모두 신청할 수 있도록 **소득·자산 요건을 배제**하고, 신청자 중 경쟁이 발생하는 경우 **무작위 추첨**으로 입주자 결정
 - 주변 전세시세 **90%** 이하의 보증금으로 **최대 6년(4+2년)** 거주 가능

※ **1호 공공 전세주택**(경기 안양시, 117호) 입주자 모집(4.19~4.21) 결과, 3,145명이 신청하여 **27:1의 경쟁률 기록**(5.27 당첨자 발표, 6월 입주)

* 주변시세 대비 80% 수준 : 전용 75m² 전세 2.2억원, 전용 65m² 전세 1.9억원

< 1호 공공 전세주택 내부 >

< 1호 공공 전세주택 조감도 >



2. 그간 추진현황

- (공급현황) 4월말 기준, 민간사업자가 **총 9.6천호 사업신청**
 - * (공급지역) 수도권 5.2천호(서울 940호), 비수도권 4.4천호
- 신청건은 순차적으로 심의 중이며, **현재 880호 계약 체결 완료**

- (홍보) 신규 도입된 공공 전세주택에 대한 정보를 입주자가 쉽고
편하게 찾아볼 수 있도록 “공공전세주택.com” 홈페이지 개설
 - 공급준비가 완료된 주택은 해당 홈페이지를 통해 모집 공고문,
주택위치·평면 등 신청·접수 시 필요한 사항을 확인 가능
- (사업자 인센티브) 대출보증 상품 신설, 공공택지 분양 인센티브

- ☞ ‘도심주택 특약보증’을 신설하여 공공 전세주택을 건설하는 민간사업자는
사업비의 최대 90%를 3%대의 저리로 대출 가능
- ☞ '21~'22년 매입약정을 체결하여 수도권에 주택을 공급한 실적을 바탕으로
①제한추첨·②설계공모 가점(300세대 이상), ③추첨방식 참여조건 5점(14점 만점)
중 최대 4점 부여(40세대 이상) 등 공공택지 분양우대 적용

3. 향후계획

- 상반기 내 공공전세 약 3천호를 확보(계약 체결)할 예정
 - 새 학기 이사 소요 등 고려, 8월중 입주할 수 있도록 입주준비가
완료된 주택을 대상으로 6월중(잠정) 입주자 모집 추진

< '21년 하반기 입주자 모집 예정사업 (일부 예시) >

서울시 금천구 독산동	서울 노원구(당고개역 인근)	인천시 서구(가좌역 인근)
		
		

IV. 비주택 리모델링 (2021년 본격 시행)

1. 비주택 리모델링 개요

- (개념) 증가하는 **1인 주거수요**에 대응하기 위해 도심내 우량입지의 호텔, 상가, 오피스 등을 리모델링*하여 공공임대주택으로 공급
 - * 리모델링이 어려울 정도로 노후된 건물은 철거 후 주택으로 신축하여 공급
- 코로나 19로 인한 비대면 온라인 쇼핑 확대, 관광수요 감소 등으로 공실이 증가하는 도심 내 숙박시설, 오피스 등을 적극 활용
 - * '21.1Q 서울 공실률 : 오피스(남부터미널 21.4%), 상가(명동 38.3%, 이태원 31.9%)
- (특징) 기존 건물의 식당·회의실 등을 입주민 공유공간으로 활용하여 1인 가구가 함께 어울릴 수 있는 공간적 기반을 마련
 - 사회적기업 등 전문기관이 해당 주택을 위탁 운영하며, 입주민·지역주민을 위해 공유공간을 활용한 **커뮤니티 프로그램*** 기획·제공
 - * (예) 안암생활(아이부키 운영) 내에서 달리기·요리·비건·글쓰기 등 소모임 활동

※ '20.12월 안암생활(안암동 관광호텔 리모델링, 122호), 노들창작터(노량진 근린생활시설 리모델링, 13호)에 시범 공급, 1인 청년가구 입주 완료

< 안암생활 외관 >



< 안암생활 공유주방 >



< 노들창작터 외관 >



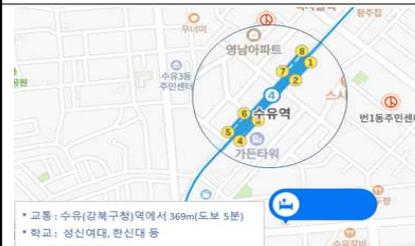
< 노들창작터 공유거실 >



2. 그간 추진현황

- (공급현황) 사업공고('21.1) 후 호텔 등 총 28건(약 3천호) 사업 신청
↳ 주택으로 용도변경 가능 여부 확인을 위해 현장조사 진행 중

< 비주택 주요 접수 사례 (참고 3)>

서울 강북구	경기 안산시 단원구	서울 마포구
숙박시설 리모델링(108호)	숙박시설 리모델링(218호)	근생 리모델링(40호)
		
(테마) 요리·베이커리 ↳ 맞춤형 공유주방, 작업인프라 제공	(테마) 일자리 매칭·교육 ↳ 산업단지공단 협력 취업상담·일자리지원센터	(테마) 미술 전시 ↳ 입주자 작품 전시·판매, 주민 예술경험 확대

* 추후 현장실사, 매입가격 협의 등을 통해 매입여부 확정 예정

- (사업자 인센티브) 주택용적률 초과 비주택의 활용근거를 신설(5월 공특법 개정 예정)하고, 용도변경 활성화를 위한 건축법령 개정 추진

주요 내용	향후 계획
<ul style="list-style-type: none"> • 현재 비주택 → 원룸형 주택(도시형 생활주택) 용도변경 시, 주차장 증설을 면제중(주택건설기준, '21.1) - 향후 비주택 → 원룸형 <u>준주택</u>(오피스텔·기숙사 등) 용도변경 시에도 주차장 증설 면제 	<ul style="list-style-type: none"> • 매입약정주택에 대한 주차장 완화 특례 개정 (공특법 시행령, '21.8 예정)
<ul style="list-style-type: none"> • 비주택 → 건축법상 기숙사로 용도 변경시, - <u>공급대상 제한을 완화</u>(現 학생·근로자에 한함), <u>공동취사시설 요건 미적용</u>(現 50%이상 사용) 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 개정 예정 ('21.6)
<ul style="list-style-type: none"> • 비주택의 계단·복도 폭이 주택기준에 미달 시 - 대피 등을 위한 <u>별도 보강방안</u> 마련 시 리모델링 허용 	<ul style="list-style-type: none"> • 방화구조규칙 개정 예정 ('21.9)

3. 향후계획

- '21.上 중 현장조사 및 매입심의 완료
→ 계약체결·공사 등 거쳐 **금년 말 입주자 모집** 추진 예정

※ 5월중 관광호텔을 리모델링한 두 번째 사례인
“아츠스테이(51호, 영등포)” 입주(참고 2)

* 청년예술가, 창작자, 대학생 우선 선발
공용라운지, 공유주방 등 운영



참고1

아츠스테이(영등포 관광호텔 리모델링) 개요

□ 개요

- (사업개요) 청년 창업인·예술인과 저소득층 대학생 등의 주거안정을 위해 기존 관광호텔을 리모델링하여 청년임대주택으로 공급
 - 사회적 경제주체 “안테나”가 LH로부터 위탁받아 운영하며, 주택관리 외에 입주자 커뮤니티 프로그램 등 기획·제공

주택개요		위치도	현황사진
대지면적	525㎡		
연면적/ 건축면적	2,988.42㎡ / 173.96㎡		
주택호수	51호 (3~15층)		
교통여건	지하철 5·9호선 1Km 내 위치		

* (임대조건) 보증금 100만원 + 월 임대료 33~47만원(주변시세의 50% 이하)

□ 공간계획 : 주거 51호, 공유 키친·회의실 등 커뮤니티 공간 설치

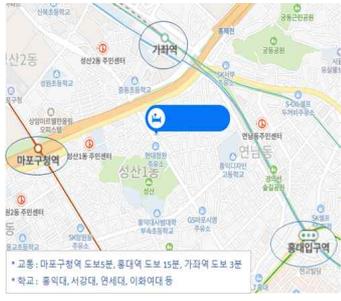
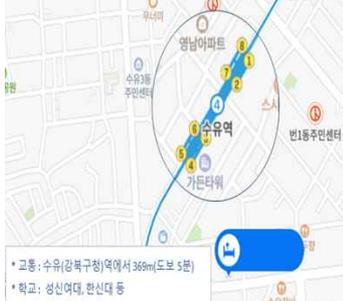
층 별	용 도	세부 계획 및 특징점
3~17F	주거공간	study형(연구공간) 및 studio형(창작가 작업실)
1~2F	커뮤니티 공간	계단식 좌석, 공용라운지, 오픈갤러리
B1F	커뮤니티 공간	오픈 키친, 공용세탁실 등

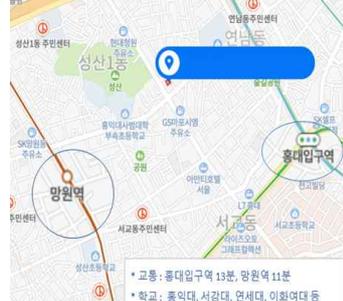
□ 운영계획 : 지역 주민과 함께하는 워크숍, 강연, 입주예술가 작품 전시 및 공연 프로그램 진행 등

- (주거공간) 입주계획서 심사 및 인터뷰를 통해 공동체 생활 참여 의사가 높은 청년 예술가, 창작자, 대학생 등을 선발
 - * (입주자) 저소득 대학생·청년(27호), 청년 창업·예술인(23호) 장애인(1호) 선발
- (공용공간) 입주자 공동식사 시간, 쿠킹클래스 등 프로그램 제공, 복층형 라운지(16~17F)를 활용하여 입주자 공동체 활동 진행

참고2

비주택 리모델링 사업신청 대표 사례

구분	A 호텔	B 호텔	C 호텔
소재지	서울 마포구 (경의중앙선 가좌역 인근)	서울 강북구 (4호선 수유역 인근)	서울 강서구 (4·9호선 마곡나루역 인근)
용도	숙박시설→주거용오피스텔	숙박시설→도시형생활주택	숙박시설→주거용오피스텔
세대수	56호→58호	125호→108호	228호→240호
특징	출판·인쇄업종 밀집지역으로 연남동 상권 및 주요대학 인접	지역 골목상권 점포 밀집지역, 청년 창업 허브공간으로 저렴한 임대료	마곡지구내 산업, 업무, 주거단지 조성 및 김포공항 등 MICE 클러스터 구축
			
테마	글자가 및 지역 영세 도서출판업체의 판로 확보 및 소규모 프린트 이틀리에 공간제공(책방방 with 바이오케이)	요리/베이커리 분야 맞춤형 키친 공간 및 작업 인프라 제공 (식재료 직접 경차하는 가드닝 조성)	커뮤니티 시설과 연계된 책방을 운영하여 지역사회와 교류가 가능한 복합문화공간(강연,모임 등)으로 활용

구분	D 호텔	E 호텔	G 고시원
소재지	경기 안산시 (서해선 원곡역 인근)	서울 용산구 (6호선 이태원역 인근)	서울 마포구 (공항철도, 2호선 홍대입구역 인근)
용도	숙박시설→주거용오피스텔	숙박시설→주거용오피스텔	근린생활시설→주거용오피스텔
세대수	222호→218호	67호→67호	40호→40호
특징	산업단지(반월·시화), 시화MTV 및 대학 등이 인접	문화예술중심지(음식, 가구거리) 외국문화 체험요소 다	역세권(홍대입구역, 망원역), 구립 도서관, 전통시장(망원시장) 인접
			
테마	한국산업단지공간과의 협력을 통해 일자리 매칭 (취업상담, 일자리 지원 센터) 및 교육 장소 제공	요식업, 디자인업 종사자들을 위한 협업 공간 및 프로그램 제공으로 이태원 상권의 부활 지원	주차장 내부 유휴공간을 갤러리로 조성하여 작품전시 및 판매, 지역 주민의 일상예술 경험 확대

※ 현재까지 신청된 28건 중 일부 사례이며, 현장점검 및 매입가격 협의과정을 거쳐 최종 매입여부 결정