



매입임대 정책현황 및 2024년 사업추진방향

2024. 4. 17.



국토교통부



한국토지주택공사



목 차

CONTENTS



01

공공임대 제도현황

02

매입임대사업 소개

03

2024 주택매입 방향

04

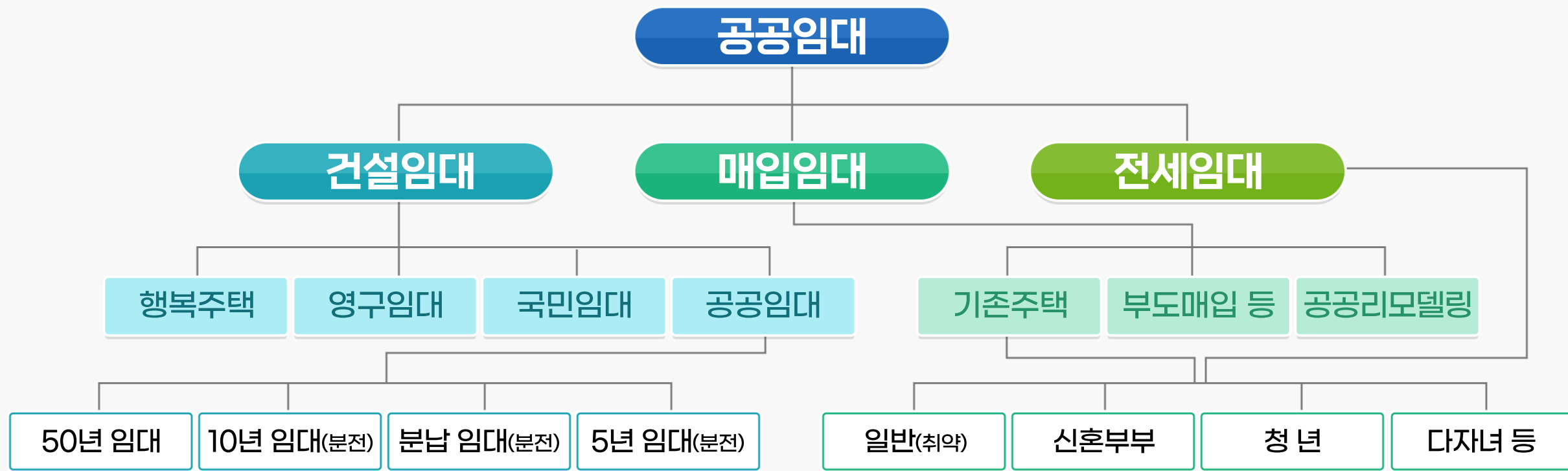
공공임대주택 공급 확대

공공임대 제도현황



공공임대주택의 유형

확보 방식에 따라 크게 건설형, 매입형, 임차형으로 구분되며
 유형별 **입주자격·임대의무기간·주택규모·임대조건·정부 재정지원** 수준 등이 각각 다름



공공임대 제도현황



공공임대주택의 유형

구분

사업개요

행복주택

정부의 재정과 주택도시기금을 지원받아 대학생, 사회 초년생, 신혼부부 등 **젊은 층의 주거안정**을 목적으로 공급하는 공공임대주택

영구임대

정부의 재정을 지원받아 **최저소득계층의 주거안정**을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

국민임대

정부의 재정과 주택도시기금을 지원받아 **저소득 시민의 주거안정**을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

분양전환 공공임대

정부의 주택도시기금을 지원받아 **일정 기간(5년, 10년) 임대 후 분양전환** 할 목적으로 공급하는 공공임대주택

매입임대

정부의 재정과 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택

전세임대

정부의 주택도시기금을 지원받아 **기존주택을 임차**하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대하는 공공임대주택

건설형

매입형

전세형

매입임대사업 소개

사업개요

개 념

도심 내 최저소득층이 현 생활권에서 거주 가능하도록 다세대·다가구 등
기존 주택 및 신축(예정) 주택을 공공이 매입하여 저렴하게 임대하는 공공임대주택

도입배경

영구·국민임대 등 기존 임대주택의 보완을 통한 저소득층 주거안정 지원 필요성 대두



최저소득계층을 위한 영구임대주택은
상당한 기간 동안 건설·공급이 중단되어
대기수요가 증가



국민임대주택은 주로 도시 외곽에 건설되어
직주근접성이 낮고 임대료 수준이 높아
저소득층의 입주에 한계

* (영구임대) '93년까지 총 19만호 공급 후 중단, '09년 이후 건설이 재개

**이에 따라 도심 내 다가구 등 기존주택을 공공이 매입하여 저렴하게 임대하는 방식의
매입임대 유형 도입 결정**

「'04.01.05, 대통령 지시」

매입임대사업 소개

사업개요

개 념

공공주택특별법 제43조, 기존주택 등 매입임대 업무처리지침(국토교통부 훈령)

사업장점



도심 내 현주거지에서
저렴하고 안정적으로
거주 가능

사업기간 단축 및
도심지 내 임대주택
확보 가능

건축 후 판로 걱정 부담이 적고
분양 홍보 비용 등의
비용 절감

매입실적

계	~2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
192,627	84,709	13,082	24,064	20,418	28,170	16,621	5,563

매입임대사업 소개

주택매입 (매입기준)

[공통기준]

건 령

아파트 오피스텔 15년 이내,
그 외 주택 10년 이내

대상주택

다가구주택, 공동주택 및
오피스텔 등

주택규모

국민주택규모(85㎡) 이하

[유형별 기준]

	일 반	청 년	기숙사	신혼부부 I	신혼부부 II	다자녀
매입 기준	주거면적 20~85㎡ 다가구, 다세대	주거면적 16~60㎡ 원룸주택 (교통편리 지역)	주거면적 16~60㎡ 원룸주택 (대학교 인근)	주거면적 36~85㎡ 투룸 이상 다가구, 다세대	주거면적 36~85㎡ 투룸 이상 아파트, 오피스텔 위주	주거면적 46~85㎡ 투룸 이상
정부 지원 기준	호당 평균 160백만원 출자 45% (50%*) 융자 50% * 주거취약계층	호당 평균 160백만원 출자 45% 융자 50%	호 당 150백만원 출자 45% 융자 50%	호당 평균 200백만원 출자 45% 융자 50%	호당 평균 300백만원 출자 30% 융자 50%	호 당 195백만원 출자 45% 융자 50%

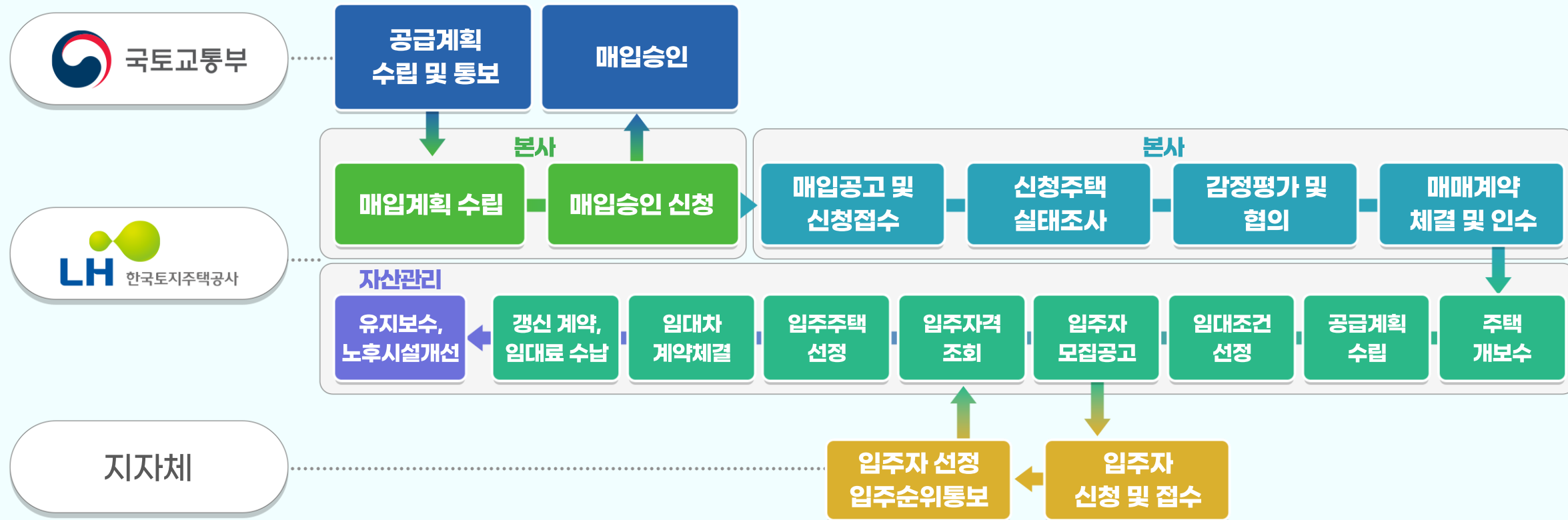
* 세부 기준은 지역별 사업방식별 상이



매입임대사업 소개

사업절차

매입임대사업은 국토교통부에서 저소득층이나 청년, 신혼부부 등 입주수요 및 매입여건 등을 고려하여 **사업대상 지역을 확정**하고 **지자체 등과 협의**를 통해 **매년 사업시행자별·지역별로 물량을 배정**하여 공급계획을 수립



매입임대사업 소개

매입임대 입주대상

01 공급유형별 입주자격 무주택 세대구성원으로 아래의 자격에 해당하는 사람

구분	일반	청년·기숙사형	신혼부부·신생아		다자녀	고령자
			I	II		
목적	도심 내 저소득 계층 주거지원	청년 주거비 부담 완화	신혼부부·신생아 가구 주거지원		저소득 다자녀가구 주거지원	저소득 고령자 주거지원
지원 대상	수급자, 한부모가족, 장애인 등	대학생, 취업준비생, 19~39세	혼인 7년 이내 부부, 예비 신혼 및 6세 이하 자녀 혼인가구 (신생아 가구, 한부모 가족 포함)		미성년 2자녀 이상 가구	저소득 65세 고령자
입주 자격*	월평균 소득 50% 이하	월평균 소득 100% 이하	월평균 소득 70% 이하	월평균 소득 100% 이하	월평균 소득 70% 이하	수급자, 차상위계층

02 공급유형별 임대조건 임대보증금 및 임대료로 구성되어 있으며, 시중 전세시세의 30~70% 수준

구분	일반	청년·기숙사형	신혼부부·신생아		다자녀	고령자
			I	II		
임대 기간	최장 20년	최장 10년	최장 20년	기본 10년(자녀 有, 14년)	최장 20년	조건부 영구 (만 65세 이상)
임대 조건	시중 30%	시중 40~50%	시중 30~40%	시중 60~70%	시중 30~40%	시중 40%

* 입주대상자는 무주택 세대구성원으로서 소득, 자산 등 자격요건을 갖추어야함

2024년 주택매입 방향

» '24년 정부 매입임대주택 공급계획



'24년 기존주택 등 매입임대주택
총 55,500호 공급

기존 '24년 매입임대 물량은 4만호 이나,
도시공간, 거주, 품격 3대혁신방안(3.19)을 통해
신축매입임대 주택 확대,
든든전세주택 신규도입으로 1만호 증가

지자체 등
32%
[17,947호]

시행자별

LH
68%
[37,553호]





'24년 LH 주택매입 방향

[약 3.7만호 매입 추진]

신축매입약정 2.8만호, 든든전세 0.5만호, 기존주택 매입 0.4만호

매입임대주택 공급계획 및 실적

(단위 : 만호)

구 분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
공급계획	1.4	2.4	2.1	4.4	3.45	2.6	3.7
실 적	1.3	2.4	1.3	2.8	1.66	0.5	-



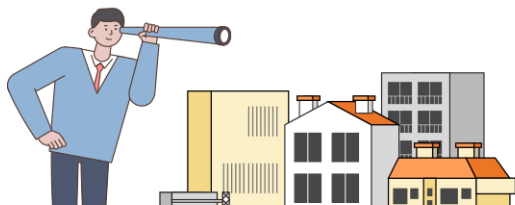


'24년 LH 주택매입 방향

[민간의 사업 참여 제고를 위한 매입가격 산정 기준 개편]

우량주택 확보를 위해 민간의 사업참여 유인을 높일 수 있도록 매입가격 산정기준 개편

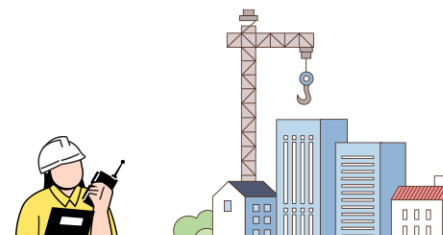
- 지역별 “매입 상한가격 폐지”하여 주택 매입기회 확대!



기존주택 매입사업

**도심 내 준공된
전용면적 85 m² 이하 주택을 매입**

- 토지(감정평가) + 건물(재조달 원가의 90%)
- 건물가액은 건물 감정평가액(거래사례비교법)의 90%를 초과할 수 없다.



신축매입약정 사업

**민간에서 건축하는 주택을 사전에
매입약정 체결하고 준공 후 LH가 매입**

- 2개의 공인된 감정평가기관에서 평가한
감정평가금액의 산술평균액

2024년 주택매입 방향



'24년 LH 주택매입 방향

[수도권 100호 대상 시범사업 추진]

약정형 주택 중 수도권 100호 이상 단지에 가격 산정 시 건설원가 연동방식을 도입한 시범사업 추진



토지가액

- 감정가액



건축가액

- 공사내역서 등을 검증하여 건설원가 적용



주택매입
가격

약정 체결 전 사업자에게 도면 및 공사내역서 등을 제출받아
원가 검증기관 검증 후 협상을 통해 가격 확정

2024년 주택매입 방향

» '24년 LH 주택매입 방향

[가격 산정방식의 공신력과 지속가능성 강화]

01 감정평가사협회 추천제도 보완

현 행

감정평가협회에서 LH 납품 감정평가사 심사 및
매입가격 산정을 위한 감정평가사 추천제도 시행

개 선

협회와 협업하여 협회추천 평가사의 역량강화
매입임대 감정평가 경험이 있거나
매입임대 감정평가 실무 이수 등 사업이해도 제고

02 비주거 시설 등 평가 적정 반영

현 행

주택 매입 시 주거공간 위주의 감정평가 시행

개 선

가치요인별 적정 반영

비주거시설 평가

커뮤니티 시설 등은 감정평가 시
유의사항 개정을 통해 적정 반영

물가 상승 등

수도권 100호 이상의 매입약정지구는
나가물가변동분 반영,
그외 지구는 2차 감정평가시 적정 반영

공공임대주택 공급 확대

공급물량 확대

[향후 2년간 도심주택 10만호를 매입하여 중산층·서민층에게 공급]

(전세 2.5만호, 월세 7.5만호)

'24~'25년 매입임대 공급계획

구 분	사업자	'24년	'25년	합계
합 계	계	4.35만호	5.65만호	10.0만호
	LH	3.5만호	4.3만호	7.5만호
	HUG·지자체	1.05만호	1.35만호	2.4만호
든든전세주택 (전세)	계	0.85만호	1.65만호	2.5만호
	LH	0.5만호	1.0만호	1.5만호
	HUG·지자체	0.35만호	0.65만호	1.0만호
신축매입임대 (월세)	계	3.5만호	4.0만호	7.5만호
	LH	2.8만호	3.3만호	6.1만호
	HUG·지자체	0.7만호	0.7만호	1.4만호

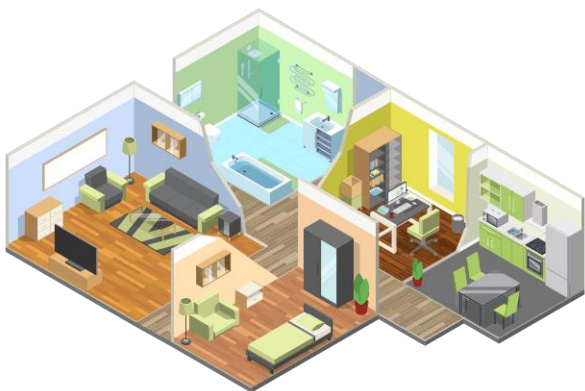
공공임대주택 공급 확대



공급물량 확대

1.5만호

든든전세주택



- ✓ 신축주택(60㎡~85㎡)을 2년간 총 2.5만호(LH는 1.5만호 매입)
- ✓ 무주택 중산층 가구(다자녀 등)에게 시세보다 저렴한 조건의 전세(시세의 90% 수준)로 공급
- ✓ 무주택자를 대상(소득·자산 무관)으로 하되, 출산가구 지원을 위해 신생아·다자녀 가구에 가점 부여하여 우선입주(최대 8년간 거주 가능)

6.1만호

신축 매입임대



- ✓ 다양한 면적의 신축주택(16㎡~85㎡)을 2년간 총 7.5만호 매입
- ✓ 무주택 저소득층·신혼·청년에게 시세보다 저렴한 월세(시세대비 30~50%)로 최대 20년간 거주가능

감사합니다

