

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>  <p>마이홈 올해 12월 1일부터 찾아갑니다.</p>	보도자료		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>	
	배포일시	2015. 12. 17(목) 총6매(본문6)		
	담당부서	주택정비과 과장 김이탁, 사무관 유지만 ☎ (044)201-3383, 3387		
2015년 12월 18일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 17(목) 11:00 이후 보도 가능				

『집주인 리모델링 임대주택』 1차 시범사업 대상 80호 발표

- 50대 이상 87%...서울 19개 자치구에 고르게 분포-
- 80호 개량으로 1인 주거형 임대주택 최대 605호 공급 -

□ 국토교통부(장관: 강호인)는 9.2 서민·중산층 주거안정강화대책 후속으로 추진 중인 『집주인 리모델링 임대주택』의 제1차 시범사업 대상 80호를 12.18일 LH 홈페이지(www.lh.go.kr)를 통해 공개한다고 밝혔다.

- 제1차 시범사업 대상인 단독·다가구주택 80호는 지난 10.26일부터 11.6일 까지 접수된 358호(경쟁률 4.47대1) 중 집주인의 연령, 소득 수준, 입지 등을 평가해 선정하였다.
- 특히, 선정과정에서 집주인의 연령, 소득수준 등에 대한 평가인 '집주인 평가' 보다 집주인이 보유한 주택의 위치를 평가하는 '입지요건 평가'의 배점을 높게 설정하여,

* 총점(100점) = 집주인 평가(38점) + 입지요건 평가(62점)

- 대학생, 독거노인의 주거난이 심각한 지역에 우선적으로 저렴한 1인 주거형 다가구 주택을 공급하는 것을 목표로 하였으며,

- 사업을 신청한 집주인 중 독거노인 밀집지역에 단독·다가구 주택 또는 나대지를 소유한 집주인에 대해서는 총점 외에 가점(3점)을 부여하였다.

* 서울시의 경우 독거노인 밀집지역인 성북구, 노원구, 강서구에 가점 부여

(1) 사업대상 선정결과 총평

- 사업대상으로 선정된 집주인들 중 87%인 70명이 50대 이상인 은퇴 세대이고, 이들 중 71%인 50명이 장기간 임대를 통해 임대수익을 연금처럼 수령한다.

* 30대 이하(2명,2.5%), 40대(8명, 10%), 50대(17명,21%), 60대 이상(53명,66%)

- 50대 이상 집주인의 83%가 월수입이 1백만원 미만인 점을 감안 하면, 사업대상으로 선정된 은퇴세대는 안정적인 임대소득을 통해 생활비 마련 부담을 줄일 수 있게 된다.

- 또한, 대부분 교통접근성이 우수(94%)하고, 임대가구수가 많으며 (63%), 주변 월세시세도 40만원 이상(58%)으로 안정적인 임대운영·관리에도 적절하다.

- 건축설계 및 시공방식의 경우, 선정된 집주인들 중 78%인 62명이 LH 지원방식을 선택함으로써,

- 추후 집주인과 LH가 진행할 건축사 및 시공사에 대한 공개경쟁 입찰을 통해 중소기업체들의 일거리도 확대될 것으로 보인다.

【집주인 리모델링 임대주택 선정결과(총괄표)】

구분	합계	연령		소득수준		임대가구수		임대기간*		건축방식**		교통접근성		주변시세	
		50대↓	50대↑	1백만↓	1백만↑	7가구↑	6가구↓	연금형	자산형	지원	협의	우수	보통	40만↑	40만↓
계	80 (100%)	10 (13%)	70 (87%)	61 (76%)	19 (24%)	50 (63%)	30 (38%)	58 (73%)	22 (28%)	62 (78%)	18 (23%)	75 (94%)	5 (6%)	46 (58%)	34 (43%)

* 연금형 : 12년 이상 장기간 임대(임대료수입>사업비용) → 매월 수익을 연금처럼 지급
 자산형 : 8년 또는 10년 임대(임대료수입≤사업비용) → 단기간에 신축건물 소유

** 지원방식 : LH가 집주인의 건축사 및 시공사 선정과정을 지원

협의방식 : 집주인이 원하는 건축사 및 시공사를 선택하여 사업진행

- 지역별로는 서울이 43호로 가장 많은 가운데, 대구, 대전, 부산 등 전국 주요도시에서 『집주인 리모델링 임대주택』 사업대상이 나왔다.
- 특히, 서울,경기 등 수도권과 비수도권의 사업대상 주택 비율이 60% 對 40%로 나타나, 『집주인 리모델링 임대주택』이 전국적으로 확대될 수 있는 사업임을 확인했다.

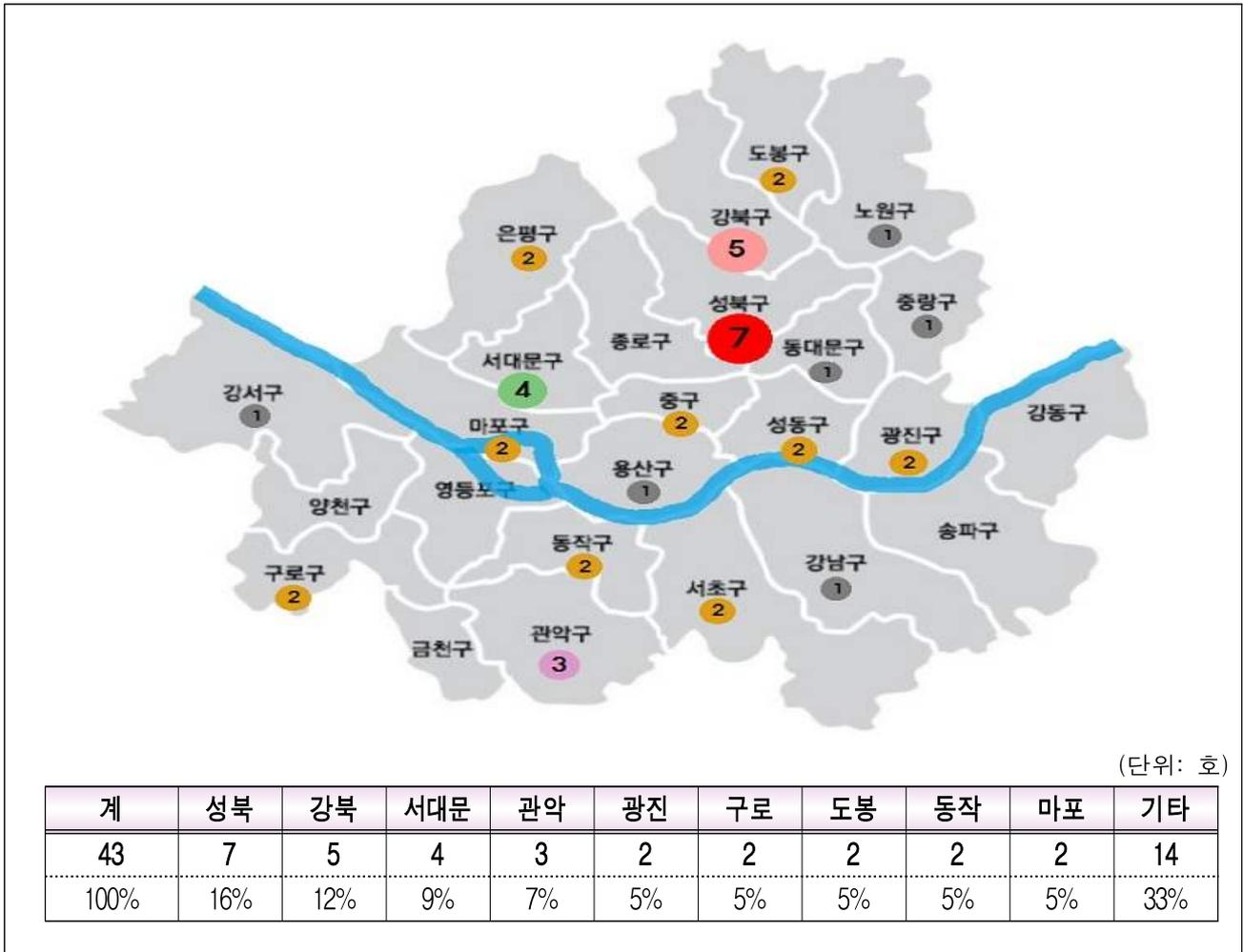
【집주인 리모델링 임대주택 지역별 분포도(전국)】



- 서울의 경우 주로 강북지역을 중심으로 성북구(7호), 강북구(5호), 서대문구(4호), 관악구(3호) 등에서 사업대상이 나타난 동시에,
 - 강남구, 서초구, 동작구 등 강남지역에서도 사업대상이 나타나 서울시 전체 25개 자치구 중 19개 자치구에서 『집주인 리모델링 임대주택』이 공급된다.

- 서울의 경우 외곽지역에서만 사업대상 주택이 나올 것이라는 사업 초기의 우려와 달리, 전 자치구에서 고른 분포를 보여 향후 더 많은 사업신청이 있을 것으로 기대된다.

【집주인 리모델링 임대주택 분포도(서울시)】



(2) 정책 효과성 분석

- 이번 제1차 시범사업 대상에 대한 가설계 결과, 대학생·독거노인 등 주거취약계층에게 임대가능한 1인 주거형 가구수는 최대 605호에 이를 것으로 예상된다.
- LH는 사업대상에 대한 현지실사 결과, 해당 주택의 대지면적에 따라 4호 ~ 18호로 구성된 1인 주거형 다가구주택을 건축할 수 있어, 총 741호의 1인 주거형 주택을 건축할 수 있으며,

- 이 중 집주인들이 계속 거주를 위해 필요하다고 응답한 136호를 공제하면, 최대 605호를 대학생·독거노인을 위한 1인 주거형 임대주택으로 공급 가능하다는 것을 확인하였다.

* 다만, 기금 지원 한도인 2억원을 초과하는 부분은 집주인이 부담함을 전제 (집주인 부담 여부에 따라 1인 주거형 임대주택 공급수가 변할 수 있음)

○ 특히, 사업대상 중 기존 다가구주택은 14호인 17.5%에 불과하고, 나머지는 모두 단독주택(62호)이나 나대지(4필지)로, 1인 주거형 임대주택 순증 효과는 상당할 것으로 분석된다.

□ 월 확정수익은 주변시세가 40만원인 지역의 8호로 구성된 다가구주택을 기준으로, 최대 118만원*에 이를 것으로 보여, 은퇴세대의 생활비 마련에 좋은 대안이 될 것으로 보인다.

* 8호 모두를 20년 동안 임대주택으로 공급하는 경우 매월 수령하는 확정수익 (7호를 임대주택으로 공급하는 경우 99만원, 6호를 공급하는 경우 69만원)

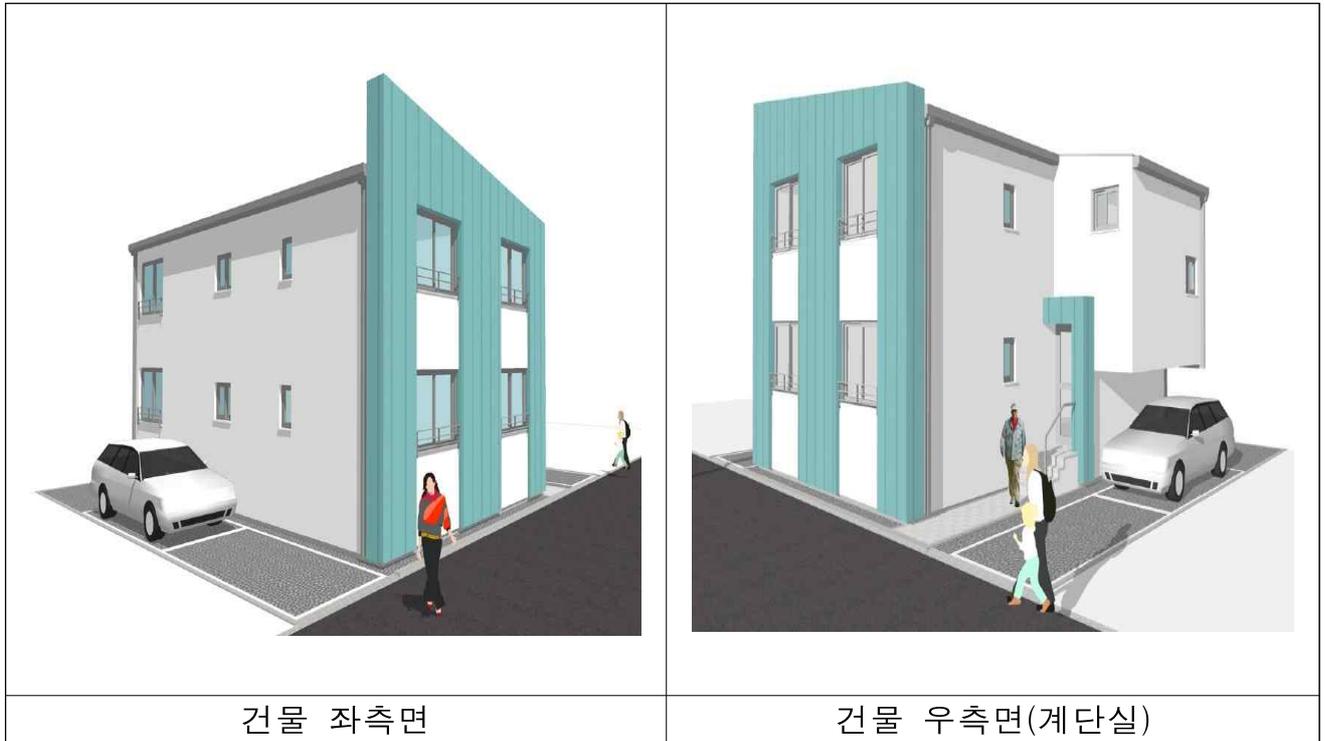
○ 특히, 제1차 시범사업에 선정된 80호 중 46%인 37호가 9호 이상으로 구성된 다가구 주택으로 건축할 수 있는 것으로 나타나, 집주인의 확정수익은 경우에 따라 더욱 증가할 것으로 보인다.

○ 서울시의 경우 사업대상으로 선정된 43호 모두 주변 임대시세가 40만원을 초과해, 8가구를 임대하는 경우 월 확정수익이 118만원 이상으로 결정될 것으로 보인다.

□ 노후화된 단독·다가구 주택을 허물거나, 비어있는 나대지를 활용해 지어질 『집주인 리모델링 임대주택』은 열악한 주거환경도 획기적으로 개선할 것으로 기대된다.

○ LH는 표준설계·시공기준 마련과 사업대상에 대한 철저한 현장 조사를 통해, 대학생·독거노인이 안전하고 편안하게 거주할 수 있는 적정 설계와 시공을 유도할 계획이다.

【집주인 리모델링 임대주택 조감도(예상)】



(3) 향후 일정

- 국토부는 선정된 사업대상 80호의 집주인들에게 최종사업자로 선정되었음을 알리고, LH와의 상담을 통해 '16.2월 중 건축설계, 시공, 임대관리 등 사업전반에 대한 계약을 체결하도록 할 예정이다.
- 이후 집주인들이 선택한 사업방식(지원방식 또는 협의방식)에 따라 건축사와 시공사를 선정하고, '16.3월 본격적으로 철거, 착공을 진행할 예정이다.
- 한편, 제1차 시범사업을 신청한 358명 중 사업자 선정에서 탈락한 278명에 대해서는 별도의 신청없이 제2차 시범사업* 접수 후에 신규신청자와 함께 다시 평가받을 기회를 부여할 방침이다.

* '16년 상반기 중 잔여 물량 70호에 대한 사업신청을 접수할 예정

	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387) 에게 연락주시기 바랍니다.</p>
--	---