



안정적인 생활자금 확보

‘집주인 리모델링 임대사업’ 해부

국토교통부는 2015년 10월 초까지 리모델링 임대사업을 모집한 바 있다. 리모델링 임대사업은 고령자와 낮은 주택에 특히 유리할 것으로 전망된다. 리모델링 임대사업에 대한 전반적인 내용을 알아본다.

집주인 리모델링 임대사업은 집주인이 기존의 집을 허물고, 대학생 및 독거노인을 위한 1인 주거형 다가구 주택을 건축하기로 하면 최대 2억원을 금리 1.5%로 융자해주는 사업이다.

리모델링 임대사업의 파급효과는 크다. 집주인 리모델링 임대사업을 통해 대학생이나 독거노인 같은 주거취약계층에게는 저렴한 임대주택을 공급하고, 임대주택을 공급하는 집주인에게는 자산증식의 기회나 생활비를 제공할 수 있다. 또한 소규모 건축에 종사하는 중소기업체에게는 새로운 일자리까지 제공하는 일거삼득의 효과를 달성할 것으로 기대된다.

집주인은 다가구 임대주택 완공 후 8~20년 중에서 자신이 원하는 기간을 선택하여 시세의 80% 수준(저소득층은 50%)으로 대학생 및 독거노인에게 임대주택을 공급하고, 만실을 기준으로 산정한 매월 임대료 수입에서 융자금 상환금액 및 임대관리 수수료(7%) 등을 공제한 금액을 확정적으로 지급받게 된다.

특히, 그 동안 임대주택관리의 전문성과 노하우를 축적한 LH가 집주인의 다가구 임대주택 건축과정을 컨설팅하고, 집주인 대신 공실리스크를 모두 부담하면서, 임차인 모집·관리, 임대료 수납, 융자금 상환 등을 실시하는 등 임대업무 전반에 대한 관리도 실시한다.



집주인 리모델링 임대 시범사업 주요 내용

	내용	비고
집주인 요건	① 준공 후 10년이 경과한 단독, 다가구 주택소유자 ② 건축물이 없는 토지소유자 *담보물권 설정이 없는 자	은퇴세대, 1주택자 등 우대
입지요건	대학생, 독거노인 등 임대수요가 많은 지역 우대	
임대기간	8~20년 중 집주인이 자유롭게 선택	
임대료	시세의 80% (주거급여수급자 등 저소득층 : 50%)	
기금용자	한도 2억원 / 금리1.5% / 1년 거치 8~20년 분할상환(임대기간 연동) ① 연금형(임대료수입)사업비용 : 균등분할 ② 자산형(임대료수입≤사업비용) : 균등분할 또는 혼합상환(35% 일시상환)	
임차인	① 대학생 : 재학생 또는 3개월내 입·복학 예정자 ② 독거노인 : 65세 이상인 단독세대 구성자	소득수준 고려



강태욱
KEB하나은행
행복한부동산센터 부동산전문위원
hugh@hanafn.com

▶ **학력·자격증**
건국대학교 대학원 부동산학 석사
CCIM(美부동산투자분석사)
▶ **경력**
주생부동산신탁, 미래에셋증권(주)
부동산금융상품(Fund, Reits, 신탁)공급
부동산 경·공매, NPL 투자
▶ **현재 활동**
VIP 고객 부동산 상담



집주인 리모델링 임대사업은 대학생이나 독거노인 같은 주거취약계층에게는 저렴한 임대주택을 공급하고, 임대주택을 공급하는 집주인에게는 자산증식의 기회나 생활비를 제공할 수 있다. 또한 중소기업체에게는 새로운 일자리까지 제공하는 일거삼득의 효과를 달성할 것으로 기대된다.

사업대상자는 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자를 비롯해 공지(空地)인 토지의 소유자도 신청할 수 있다. 다만, 집주인 선정 시 1주택자, 고령자(은퇴세대), 1순위 담보설정가능자*를 우대하고 소득이 적을수록, 임대공급 예정호수가 많을수록 좋은 평가를 받도록 하였다.

*선순위 담보설정이 없는 자 중에서 융자금이 순담보가격(준공후 예상 주택가격 - 우선변제권이 있는 보증금)의 70~80% 내에 해당하는 자

또한 대학생이나 독거노인 등 1인 주거형 임대주택 수요가 많은 지역일수록, 교통 편리성 등 접근성이 좋을수록 입지평가기준이 유리하도록 하였다. 융자상품은 집주인이 선택하는 임대기간에 따라 확정수익이 달라진다는 점을 감안하여, ‘연금형’과 ‘자산형’으로 구분한다.

*임대기간이 짧을수록 매월 상환해야 할 융자금의 규모가 커지므로 집주인이 수령할 확정수익이 적아짐(확정수익 = 임대료수입 - 융자상환금 - 임대수수료)

‘연금형’은 집주인이 선택한 임대기간 동안 발생하는 임대료수입이 설계비, 공사비 등 총사업비용보다 커서 수익을 매월 연금처럼 지급받을 수 있다. 따라서 은퇴세대로서 단독주택을 소유한 고령층이 선택하기에 유리하다.

‘자산형’은 짧은 임대위탁기간(최하 8년)의 선택으로 단기간에 신축 다가구주택을 자신의 소유로 만들 수 있는 유형으로, 임대

기간에 발생하는 임대료수입이 총사업비용보다 작아 융자금 상환의 일부에 대해 본인 부담이 필요하다.

다만, 자산형의 경우 임대기간에 융자금의 65%를 분할상환하고, 만기에 나머지 35%를 일시상환하는 혼합상환방식이 허용되어, 임대기간 동안 본인 부담을 없애고 확정수익도 얻을 수 있다. 특히 일시상환의 만기 도래 시 2년 단위로 임대위탁계약기간을 연장할 수 있도록 하여 집주인은 상환부담을 경감할 수 있다.



summary

아파트를 보유하고 있는 은퇴세대에게 역모기지상품이 있다면, 단독 다가구 주택을 보유하고 있는 은퇴세대에게는 ‘집주인 리모델링 임대사업’이 은퇴 이후 안정적인 생활자금 확보에 도움을 줄 수 있을 것으로 판단된다. 일반적으로 신축에 대한 부담감 때문에 건축을 꺼리게 되는데, 이 사업은 LH에서 신축과정에 대한 컨설팅, 나아가서는 확정 임차에 건물관리까지 해주기 때문에 더욱 매력적인 사업이 될 것으로 예상된다.