

보도시점 : 2024. 12. 12. (목) 06:00 이후(12. 12. (목) 석간) / 배포 : 2024. 12. 11.(수)

도시재생씨앗융자, 1월부터 주택복합 허용

- 연면적의 50%까지 허용... 쇠퇴지역 소규모 주택 공급과 인구유입 기대
- 임대료 인상제한 강화, 대출회수 강화 등 공공성 제고 조치도 시행

□ 국토교통부(장관 박상우)는 쇠퇴도심에서 상가, 창업시설을 조성하는 사업자에게 저리 대출을 지원하는 주택도시기금 ‘도시재생씨앗융자’를 ‘25년 1월 1일부터 개편 시행한다고 밝혔다.

□ 주요 내용은 다음과 같다.

① 건물 연면적의 50%까지 주택복합을 허용한다.

- 투기 우려로 2020년부터 주택복합을 제한해 왔으나, 거주인구 확보와 상가 공실 문제 대응에 어려움이 있었다. 앞으로 주택복합이 허용되면 쇠퇴지역의 소규모 주택 공급과 상권 활성화에 도움이 될 것으로 보인다.
- 다만, 악용 방지를 위해 차주 본인 및 배우자, 가족 등의 거주가 금지되며, 수익성을 감안하여 상가만 조성하는 경우(연 2.2%)와 상가와 주택을 복합 조성하는 경우(연 4%, 잠정)를 나누어 금리를 차등 적용한다.

② 융자 심사요건 중 임대료 인상률 기준을 대폭 강화한다.

- 조성된 상가를 임차한 자영업자들이 오랜 기간 저렴한 임대료로 영업할 수 있도록 융자심사 평정표의 임대료 인상률 심사항목 배점을 높이고, 임대공급 비율 심사항목을 추가할 계획이다.

③ 특정인에게 혜택이 집중되지 않도록 중복용자를 제한한다.

- 배우자, 자녀 등 사실상 동일 차주에 대한 용자신청 횟수를 1회로 제한하여 특정인에게 혜택이 편중되지 않도록 할 계획이다.

* (동일차주 범위) 본인, 가족, 특수관계인(차주가 대표이사·주주·경영실권자인 법인 등)

④ 기금의 재무 건전성 제고를 위해 대출회수를 강화한다.

- 만기 연장 시 원금 일부상환 또는 가산 금리를 적용하여 기금 건전성을 높이고, 회수한 원리금은 새로운 용자 지원에 활용할 계획이다.

* 현재 만기 원금 일시상환 방식으로 운영되어 상환 부담은 낮으나 원금 회수 장애우려

- 다만, 금전적 부담을 감안하여 이미 용자를 받은 사업장에 대해서는 상환금 마련을 위한 충분한 유예 기간을 부여할 예정이다.

□ 국토교통부 정진훈 도시정책과장은 “성공적인 도시재생을 위해서는 민간의 자유롭고 창의적인 활동이 필수적” 이라면서,

- “이번 도시재생씨앗용자 개편을 통해 쇠퇴지역 상권이 활성화되고 자영업자들이 보다 안정적으로 영업할 수 있기를 기대한다” 고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 도시정책과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3706)
		담당자	사무관	이미래 (044-201-3710)
		담당자	주무관	남혜림 (044-201-3719)
<공동>	주택도시보증공사 도시정비지원팀	책임자	팀 장	유영배 (051-998-2291)
		담당자	과 장	곽정현 (051-998-2263)

참고 1

도시재생씨앗융자 개요

□ 상품 개요

- (목적) 지자체 지정 도시재생활성화지역에서 소규모 도시재생사업을 진행하는 사업자에게 저리 융자를 지원하여 노후 도심 활성화
- (조건) 총 연면적 1만㎡ 미만 시설 구성에 대하여
총사업비 70% 이내(민간 50억, 공공 100억) 7년간(최대 12년까지) 지원
* 다만, 투기과열지구 여부 또는 지가변동률을 감안하여 융자한도 제한 적용(0~60%)
- (금리) 개인·일반법인 연 2.2%, 공공·사회적경제주체 연 2.0%,
주택조성 시에는 차주 구분 없이 연 4.0%(잠정) 적용
- (유형) 조성하고자 하는 시설에 따라 상가조성자금,
생활SOC조성자금, 창업시설조성자금 총 3개 상품으로 구분

□ 상품 유형

구분	기본 한도	이율(변동금리)	융자 조건
상가조성자금	총사업비의 70% 이내	[주택○] 연 4.0%(잠정)	· 상가주택 임대조성 비율 총연면적의 50% 이상 · 주택조성 면적은 총연면적의 50% 이하 · 임대료 인상률은 주택 3% 상가 2.5% 초과 금지 · 조성 주택 내 차주 및 차주 가족 거주 금지
		[주택X] 연 2.2% *공공/사회적경제주체 차주인 경우 연 2.0%	
생활SOC 조성자금		연 2.0%	· 생활SOC의 연면적은 전체 50% 초과
창업시설 조성자금		연 2.2% *공공/사회적경제주체 차주인 경우 연 2.0%	· 조성시설은 제3자에게 임대 불가



2025년, 도시재생 씨앗융자가 새로워집니다

주택복합이 허용됩니다

< 주택복합 조성 조건 >

주택면적	주택형태	기타	융자이율 + 변동금리
총 연면적의 50% 이내	단독주택, 다가구주택, 다세대주택 등	차주 및 차주의 가족 거주 금지	연 4.0% (잠정) *상가면 조성시 연 2.2%

장기간 낮은 임대료가 유지됩니다

< 임대료 인상률 >

주택	상가
3%이내	2.5%이내

*계약 갱신 시

동일차주에 대한 중복지원이 제한됩니다

- 동일차주란? : ①용자 차주+②차주 가족+③차주의 특수관계인

< 특수관계인의 범위 >

개인	법인
- 차주(배우자 포함)가 대표이사 (사내이사 등 임원 포함), 주주, 경영실권자인 법인	- 본점 소재지가 동일한 법인 - 법인(차주)의 대표이사(임원포함), 주주, 경영실권자 - 대표이사의 배우자 - 대표이사의 배우자가 속한 다른 법인

만기연장 시 대출회수조건이 강화됩니다

기간	방식
1년 단위, 최대 5년 연장 가능	융자금 일부 분할상환 또는 가산금리 부여

상세내용은 주택도시보증공사 홈페이지