

보도시점 : 2025. 9. 4.(목) 11:00 이후(9. 5.(금) 조간) / 배포 : 2025. 9. 4.(목)

## “지방 미분양 안심환매 사업” 본격 착수

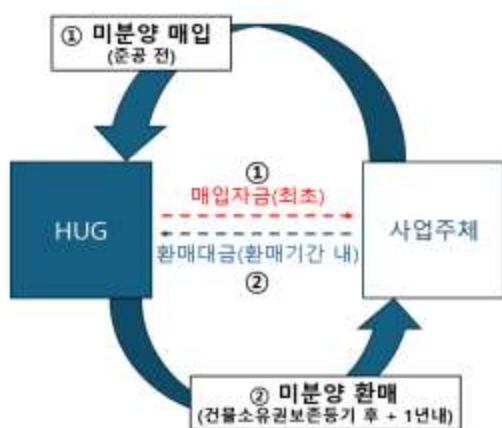
- 새정부 추경사업, 파격적인 세제 혜택 부여로 건설업계 부담 경감
- 저리 유동성 지원(분양가의 최대 50%)으로 사업준공 및 건설사 자구노력 유도

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 지방 건설경기 활력 제고를 위해 제2차 추가경정예산(7.4) 및 「지방중심 건설투자 보강방안(8.14)」으로 발표한 지방 미분양 안심환매 사업('25~'28년, 1만호)을 본격 추진한다.

- 안심환매 사업은 공정률 50% 이상의 ①지방 소재 주택 건설 사업장\*에서 미분양으로 원활한 사업 추진에 어려움을 겪는 건설사를 대상으로, 주택도시보증공사(이하 HUG)가 ②준공 전 미분양 주택에 대해 ③분양가의 최대 50% 만큼의 자금을 지원하는 사업이다.

\* 분양보증 발급 사업장(일반 아파트, 주상복합의 주택부분 등)

- 이 때 자금지원을 받은 건설사에게 사업을 무사히 준공한 이후 1년 내 HUG로부터 미분양 주택을 환매할 수 있는 옵션을 부여하여 미분양 해소를 위한 분양가 할인 등 건설업계의 자구 노력을 유도한다.



- ① (지원대상) 공정률 50% 이상, 지방 미분양 주택(분양보증 가입)
  - ② (지원가격) 분양가격 × 50% 이내  
\* 공정률 등에 따라 자금 지원
  - ③ (환매기간) 건물소유권보존등기 후 1년 내
  - ④ (환매가격) 당초 매입가(분양가 50%) + 최소 실비용(HUG의 자금조달비용, 세금 등)
- 주택사업 준공 & 건설사 자구노력 유도

- 특히, 이번 미분양 안심환매 사업에는 **파격적인 정부 지원**이 수반된다.
- 먼저 **정부 보조**(’25년 2,500억원 출·용자)를 통해 HUG의 사업 추진 여력을 지원하여 환매가격에 포함되는 **자금조달 비용**을 대폭 경감한다.
  - \* ’25년 모집공고분에 한정, 정부 지원을 감안하여 낮은 환매가격 책정 예정(약 3~4%대 대출 효과)
  - 이에 더해 HUG가 미분양 주택을 취득할 때 취득세·재산세·종부세 및 건설사가 해당 주택을 환매할 때 취득세 면제를 추진하여 향후 건설사의 환매 부담을 크게 낮출 예정이다.
- 안심환매 사업은 올해 3천호(1차 공고, 9.5)를 시작으로, 업계 수요를 보아가며 탄력적으로 지원\*해 나갈 예정이며,
- \* 모집공고 일정(안) : (’25) 3천호(총 2회), (’26) 3천호, (’27) 2천호, (’28) 2천호
  - 건설사가 HUG에 지원 신청 시, 외부위원이 참여하는 **심의위원회** 등을 통해 가격 적정성, 준공 가능성, 안전도 평가 등 **공정한 심사**를 거쳐 지원 대상을 선정할 계획이다.
  - 모집 공고문, 지원 요건, 평가 기준·절차, F&Q 등 자세한 사항은 공고일 HUG 누리집(<https://www.khug.or.kr>)을 통해 살펴볼 수 있다.
  - \* 사업장 소재지별 HUG 관할 지사를 통해 상담 가능  
(동부PF금융지사 02-3771-6287 · 6556 남부PF금융지사 051-790-3023 · 3057 · 3022 · 3056)
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “이번 안심환매 사업은 **고금리 PF 대출과 미분양으로 자금난**을 겪고 있는 건설사에 **공공기관이 보증하는 저리(약 3~4%대) 대출로 대환**할 수 있도록 지원해주는 것으로, 건설사의 도덕적 해이를 방지하고 **자구노력을 유도**하여 **안정적인 사업추진** 및 **주택공급 확대**를 도모할 것으로 기대된다”고 밝혔다.

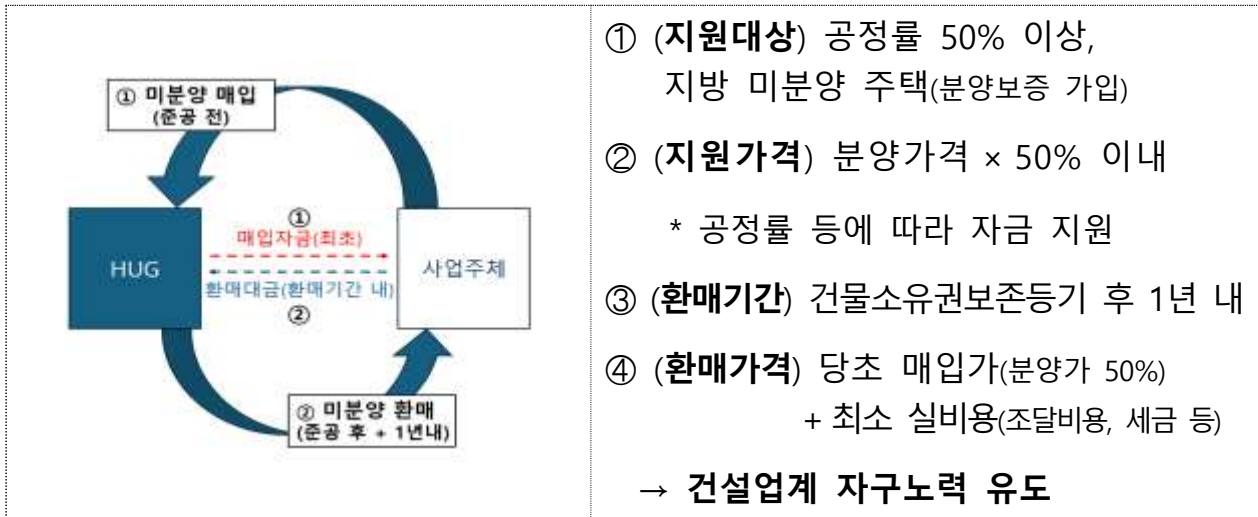
|       |                   |     |     |                    |
|-------|-------------------|-----|-----|--------------------|
| 담당 부서 | 주택정책관<br>주택기금과    | 책임자 | 과 장 | 정수호 (044-201-3337) |
|       |                   | 담당자 | 사무관 | 권지현 (044-201-3338) |
| 유관 기관 | 주택도시보증공사<br>기업금융실 | 책임자 | 실 장 | 이민섭 (051-955-5710) |
|       |                   | 담당자 | 팀 장 | 최승욱 (051-955-5770) |

## 참고

## 지방 미분양 안심환매 사업 개요

- (개요) ①준공 전 지방 미분양 주택에 대해 ②HUG가 유동성 지원,  
③환매옵션 부여(준공 1년 내), ④할인 매각\*과 동시에 옵션행사

\* 매입계약 시 향후 "할인분양하는 등 분양률 제고를 위해 적극 협조"할 것을 약정



- (지원규모) 3년간('25~'28) 1만호 지원 목표

### 연도별 지원규모(잠정)

| 구분 | '25년 下 |        | '26년   | '27년   | '28년   | 합계      |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|    | 9월     | 11월    |        |        |        |         |
| 세대 | 1,500호 | 1,500호 | 3,000호 | 2,000호 | 2,000호 | 10,000호 |

\* 수요에 따라 조정 예정

- (지원기준) 가격 적정성, 준공 가능성, 신용도, 재무건전성, 안전도 등을 종합 평가하여 지원 대상 선정 예정(예비심사 → 본심사 순서)

- (지원효과) 정부 출·융자, 취득세·재산세 등 비과세 추진(8.14일 발표)  
→ HUG 부담 경감으로 환매가격이 인하되어 저리 대출 효과

\* 단, '26년 이후 정부 출·융자 없이 HUG 자체 자금조달 예정으로, 환매가격 상승가능성 有