

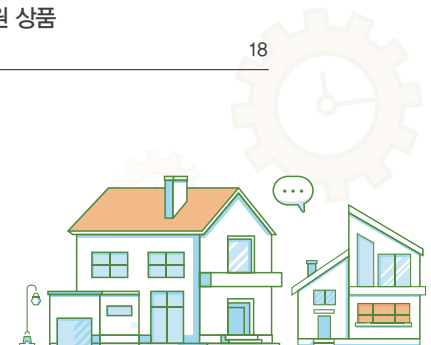
사회임대주택

금융상품안내



+ CONTENTS

1.	사회임대주택 금융지원 상품요약	04
2.	사회임대주택 금융지원 상품안내 - 건설형	06
3.	사회임대주택 금융지원 상품안내 - 매입형	10
4.	사회임대주택 기금융자 및 PF보증 주요 심사기준	13
5.	사회임대주택 금융지원 상품 이용절차	14
6.	사회임대주택 금융지원 상품 Q&A	17
7.	사회임대주택 금융지원 상품 상담부서 연락처	18



1. 사회임대주택 금융지원

. 상품요약



▶ 금융상품 개요

상품명	상품내용
주택도시기금 융자	사회임대주택 건설·매입 자금 융자
사회임대주택 PF보증 (건설형)	일반건설형 임대주택 건설 사업비 대출(PF) 보증
	토지임대부 건설형 임차된 토지에 건설하는 임대주택 건설 사업비 대출(PF) 보증
사회임대주택 매입자금보증 (매입형)	매입형 임대주택 매입을 위한 자금의 원리금 상환 책임 보증

> >
> >
> >
> >

사회임대주택 공급 활성화를 위하여 원스톱패키지 서비스 지원을 목표로 HUG는 다양한 맞춤형 상품을 운영하고 있습니다.



금융지원 사항	담당부서
호당한도 : 0.5억~1억원 (주거전용 면적별 상이) 기간 : 8~20년, 1년 단위로 최대 10년 만기 연장 가능 금리 : 2%~2.8% (가구 규모별, 종류별 상이)	사회임대주택 금융지원센터
한도 : 총사업비의 70% 보증료율 : 0.22%~0.668% (심사등급별 상이)	
한도 : 총 사업비의 70% (단 지자체등의 매입확약시 90% 이내) 보증료율 : 0.22% ~ 0.668% (단 지자체등의 매입확약시 0.1%)	
한도 : 주택가격 x 담보인정비율 - 선순위채권액등 보증료율 : 연 0.278% (지자체등의 매입확약시 0.1%)	



2. 사회임대주택 금융지원 상품 안내



[주택도시기금]

■ 사회임대주택 건설자금 융자

사회적 경제주체의 부족한 재정, 신용도 등을 고려하여 HUG가 장기간 안정적으로 이용 가능한 저리의 주택도시기금 건설자금 융자를 통해 사회임대주택 사업을 지원합니다.



▶ 상품개요

용자 신청인	사회임대주택 사업자(사회적 경제주체) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간임대주택을 공급하고자 하는 (예비)사회적기업, 사회협동조합, 비영리법인, 공익법인			
대상주택	가구(세대)당 주거전용면적 85㎡이하인 단독주택, 다가구주택, 공동주택(다세대주택)			
용자한도 및 급리	· 공동주택			
	구분	전용면적 45㎡ 이하	전용면적 45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하
	대출금리	연 2.0%(변동금리)	연 2.3%(변동금리)	연 2.8%(변동금리)
	대출한도	최대 50백만원	최대 80백만원	최대 100백만원
	· 단독주택(다가구) : 2.0%, 호당 500백만원(가구당 60백만원)			
용자금액	순담보가격*의 지역별 담보비율(70~80%)**를 적용한 금액을 용자금액으로 하되, 호당 용자한도, 소요자금*** 이하 * 순담보가격 : 주택가격에서 「주택임대차보호법」에 따른 최우선변제 소액임차금을 차감한 금액 ** 지역별 담보비율 : 수도권 : 80%, 광역시 : 75%, 지방 : 70% *** 소요자금 : 건축물의 유형별 신축단가를 적용하여 산정			
용자기간	12년, 16년, 20년 중 선택 (단, 1년 단위로 최대 10년 만기 연장 가능)			
상환방법	· 원금 : 만기일시 상환 · 이자 : 매월 약정기일 상환			

▶ 제출서류

서류명	비고
대출거래약정서	공시양식
추가약정서(사회임대주택건설자금 대출용)	공시양식
사업계획승인서 또는 건축허가서(또는 건축신고서 사본)	
토지 등기사항 전부증명서 또는 토지임대차계약서(또는 협약서)	
등기권리증 및 인감증명서, 인감도장	발급일로부터 3개월 이내
정관, 법인인감증명서, 이사회 의사록 사본(법인일 경우)	
공사비 견적서	
사업자등록증, 임대사업자 등록증	
기타 심사에 필요한 서류	

* 사본 제출시 원본대조 필

■ 기금 건설자금 대출보증

토지임대부 사회임대주택사업 등 기금이 토지에 직접 담보설정을 할 수 없는 경우 HUG가 기금(사회임대 주택 건설자금) 대출에 대한 **담보 부족 금액을 보증하는 상품**입니다.

▶ 상품개요

보증신청인	기금(사회임대주택 건설자금)을 대출받는 사회적 경제주체
보증채권자	주택도시보증공사
연대보증인	건물 사용승인시까지 시공사가 연대입보
보증금액	대출 예정금액의 90%
보증기간	보증서발급일(사업약정체결일)로부터 최종상환기일까지

▶ **보증료**

• **보증료 산정식** $\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증 일수} / 365$

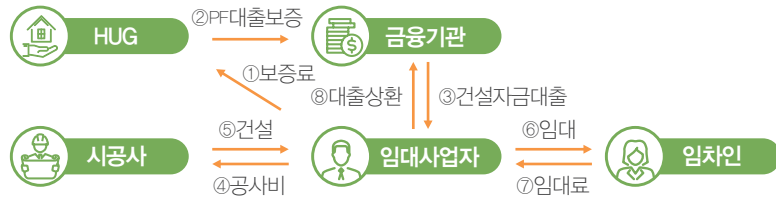
- **보증료율** 보증료율은 보증심사결과에 따라 차등적용

심사등급	1등급	2등급	3등급
보증료율(연)	연 0.2%	연 0.5%	연 0.8%

[금융기관 대출]

■ PF보증

주거지원계층(청년, 신혼부부 등)을 대상으로 공급하는 사회임대주택의 건설자금을 저리로 조달할 수 있도록 HUG가 사업자가 대출받는 사업비에 대한 PF대출원리금의 상환을 보증합니다.



▶ 상품개요

보증신청인	<ul style="list-style-type: none"> · 사회임대주택 사업자(사회적 경제주체) * 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간임대주택을 공급하고자 하는 (예비)사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인, 공익법인 · 지자체 또는 공공기관의 공모선정사업자
보증채권자	PF대출을 실행하는 금융기관
보증금액	금융기관이 실행하는 PF대출원리금
보증한도	총사업비의 70% 이내(단, 지자체 등 매입확약이 있는 경우 총사업비의 90%)
보증기간	보증서발급일로부터 최종상환기일까지
보증필수요건	<p>(공공성 요건) 시세의 85% 이하로, 15년 이상 임대주택을 공급하고, 40% 이상을 청년, 신혼부부, 고령자에게 특별공급</p> <p>(자기자금 선투입) 총사업비의 5% 이상 - 단, 토지임대부사업은 20% 이상이나 지자체등의 매입확약이 있는 경우 총사업비의 5% 이상</p> <p>(시공사 자격요건) 신용등급 BB+ 이상 또는 최근 5년간 300세대 이상 실적 또는 시공순위 500위 이내 - 단, 30세대 미만 사업장 또는 지자체등 공무사업의 경우 신용등급 C 이상, 시공실적 면제</p>

▶ 보증료

· **보증료 산정식** 보증료 = 보증금액 × 보증료율 × 보증 일수 / 365

· **보증료율** 보증료율은 보증심사결과에 따라 차등적용

심사등급	1등급	2등급	3등급
보증료율(연)	연 0.220%	연 0.325%	연 0.668%

* 지방자치단체 또는 공공기관이 매입확약을 하는 경우에는 연 0.1% 일괄적용

▶ 제출서류

서류명	비고
보증 신청서	공사서식
사업부지 권리확인 서류 사본 - 등기부등본, 토지조서, 매매계약서, 매매대금 납부영수증, 토지사용승낙서 ※ 토지임대부 임대사업 - 토지임대차 계약서 - 토지임대차계약 유지 확인서	
사업계획승인서(건축허가서) 사본	승인조건 첨부
공사도급계약서 사본	보증신청인과 시공사가 동일한 경우 제외
임대예정가내역서	공사서식
예정공정표	
시공자의 공사포기각서	공사서식
보증신청인의 양도각서	공사서식
시행·시공자의 국세·지방세 완납증명서	발급일로부터 3개월 이내
① 사회적기업 : 「사회적기업육성법」 제7조에 따른 정부부처 및 지자체의 인증서 ② 사회적협동조합 : 1. 「협동조합기본법」에 따른 조합설립인가 신청서와 인가서 사본 2. 조합법인등기부등본, 조합정관, 조합장이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함) 3. 주택사업금융보증을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회의결서 사본	
기타 심사에 필요한 서류	

* 사본 제출시 원본대조 필



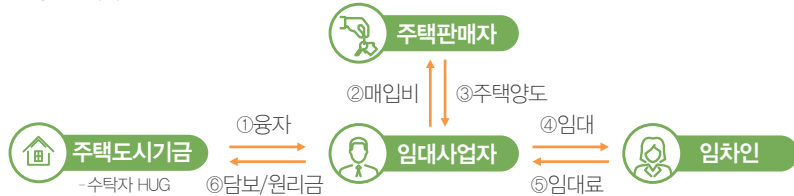
3. 사회임대주택 금융지원 상품 안내



[주택도시기금]

■ 사회임대주택 매입자금 융자

사회적경제주체의 부족한 재정, 신용도 등을 고려하여, HUG가 장기간 안정적으로 이용 가능한 저리의 주택도시기금 융자를 통해 주거취약계층(청년, 신혼부부, 고령자)에 우선으로 공급하는 사회임대주택 사업을 지원합니다.



▶ 상품개요

융자 신청인	사회임대주택 사업자(사회적 경제주체) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간임대주택을 공급하고자 하는 (예비)사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인, 공익법인			
대상주택	가구(세대)당 주거전용면적 85㎡이하인 단독주택(다가구), 공동주택(다세대)			
융자금액	호당 융자한도와 순담보가격*의 70%를 적용한 금액을 비교하여 낮은 금액을 융자금액으로 산정 * 주택가격에서 주택임대차보호법 제8조의 규정에 의한 '우선변제권이 있는 보증금중 일정액' 또는 '대항력 있는 임차보증금' 등 선순위채권 금액을 공제한 금액			
호당 융자한도 및 금리	· 공동주택			
	구분	전용면적 45㎡ 이하	전용면적 45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하
	대출금리	연 2.0%(변동금리)	연 2.3%(변동금리)	연 2.8%(변동금리)
	대출한도	최대 50백만원	최대 80백만원	최대 100백만원
	· 단독주택(다가구) : 2.0%, 호당 500백만원(가구당 60백만원)			
융자기간	8년, 16년, 20년 중 선택 가능하며, 1년 단위로 최대 10년 만기 연장 가능* * 조기상환시 위약금이 발생하며, 연장시 융자원금의 5% 이상 상환 필요			
융자 신청시기	소유권이전등기를 하기 전에 신청하되 소유권이전등기를 한 경우에는 이전등기 접수일로부터 3개월 이내			
담보취득	융자실행일 이전에 제1순위 근저당권 설정			

[금융기관 대출]

■ 사회임대주택 매입자금보증

주거취약계층(청년, 신혼부부, 고령자)을 대상으로 공급하는 사회임대주택 매입자금을 조달할 수 있도록 임대사업자가 금융기관으로부터 대출받는 임대주택매입자금 원리금 상환을 보증합니다.



▶ 상품개요

보증신청인	<ul style="list-style-type: none">· 사회임대주택 사업자(사회적 경제주체)* 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간임대주택을 공급하고자 하는 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인, 공익법인· 지자체 또는 공공기관의 공모선정사업자																						
보증채권자	사회임대주택매입자금을 대출하는 금융기관																						
보증금액	보증채권자가 실행하는 대출원리금																						
보증기간	주택가격 x 담보인정비율(50~80%)* - 선순위채권액**																						
	* 지역별 담보인정비율																						
	<table><tr><td>서울</td><td>경기</td><td>부산 울산</td><td>인천</td><td>대구</td><td>강원, 충남·북, 광주, 대전, 경남·북, 제주</td><td>전남</td><td>전북</td></tr><tr><td>80</td><td>60~70</td><td>60~65</td><td>65</td><td>60</td><td>50~55</td><td>50~60</td><td>45~50</td></tr></table>	서울	경기	부산 울산	인천	대구	강원, 충남·북, 광주, 대전, 경남·북, 제주	전남	전북	80	60~70	60~65	65	60	50~55	50~60	45~50						
서울	경기	부산 울산	인천	대구	강원, 충남·북, 광주, 대전, 경남·북, 제주	전남	전북																
80	60~70	60~65	65	60	50~55	50~60	45~50																
(단, 지자체 등 매입확약이 있는 경우 담보인정비율 90% 적용)																							
** 선순위채권액 + 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금																							
보증기간	보증서발급일(사업약정체결일)로부터 최종상환기일까지																						

▶ 보증료

- 보증료 산정식 $\text{보증료} = \text{보증금액} \times \text{보증료율} \times \text{보증 일수} / 365$
- 보증료율 연0.278% (단, 지자체 등 매입확약을 하는 경우에는 연 0.1%)



▶ 제출서류

구분	서류명	비고
사회임대주택매입자금 융자	대출거래약정서	
	추가약정서(사회임대주택매입자금 대출용)	공사서식
	근저당권설정계약서	공사서식
	기타 필요한 서류	
사회임대주택매입자금 보증	보증신청서	공사서식
	임대차 관련 협약서	공사서식
	기타 심사에 필요한 서류	
공통 서류	임대사업자등록증(지자체 발행분) 및 사업자등록증	
	법인등기부등본, 정관, 법인인감증명서, 이사회 의사록 사본(법인일 경우)	발급일로부터 3개월 이내
	토지 및 건물등기사항 전부증명서, 건축물대장(부동산 용도확인을 위해 필요한 경우)	
	부동산매매계약서 사본(신규 분양주택의 경우 분양계약서)	
	① 사회적기업 : 「사회적기업육성법」 제7조에 따른 정부부처 및 지자체의 인증서 ② 사회적협동조합 : 1. 「협동조합기본법」에 따른 조합설립인가 신청서와 인가서 사본 2. 조합법인등기부등본, 조합정관, 조합장이 확인한 조합원 명부(주소 및 연락처 포함) 3. 주택사업금융보증금을 통한 자금차입, 이월 및 그 상환방법에 대한 총회의결서 사본	
	임대차계약서 사본(임대차계약이 있는 경우)	
	계약금 등 매매대금 납입을 증명할 수 있는 서류(계좌이체증명서 등)	

* 사본 제출시 원본대조 필

4. 사회임대주택 기금융자 및 PF보증
주요 심사기준

구분	주택도시기금 융자	사회임대주택 PF보증
신청인 적격성	<ul style="list-style-type: none"> - 기금지원 금지사유 해당여부 - 융자약정 위반 경력 여부 - 사회적 경제주체 해당 여부 	<ul style="list-style-type: none"> - 보증 금지 및 제한사유 해당여부 - 사회적 기업 및 협동조합등 해당 여부
사업성	<ul style="list-style-type: none"> - 총사업비 조달계획이 구체적인지 여부 - 융자 상환계획이 구체적인지 여부 - 사업부지의 소유권 확보 및 권리제한사항 여부 - 담보력 적정여부 - 사업부지 근저당 설정 가능 여부 - 기금 이종지원 여부(지자체보조금 지원 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> - 선투입금 요건 충족 여부 - 총사업비 조달계획이 구체적인지 여부 - 대출금 상환계획이 구체적인지 여부 - 사업부지의 소유권 확보 및 권리제한사항여부 - 교통환경 등 입지여건 적정성
기타	<ul style="list-style-type: none"> - 인허가 여부 - 융자신청금액의 한도 초과 여부 - 심사시 공공성 반영 	<ul style="list-style-type: none"> - 지자체 매입확약 가능 여부 - 시공자의 신용등급 - 인허가 여부 - 보증신청금액의 한도 초과 여부 - 보증신청기간의 적정성 - 사업계획의 적정성

※ 대표적 보증의 금지 및 제한 사유

- 주택사업등록말소 또는 영업정지중인 경우
- 회생절차개시신청을 한 경우
- 채무불이행자 또는 대출금등을 연체중인 자
- HUG에 대한 채무를 완제하지 못한 경우
- 국세 또는 지방세를 체납중인 자
- HUG에 대한 융자원리금 또는 보증부대출금 상환을 연체중인 경우



5. 사회임대주택 금융지원 상품

. 이용절차



■ 사회임대주택 건설자금융자 / 매입자금 융자 이용절차

주요절차	내용	비고
상담	사업계획 검토 및 초기상담	사회임대주택 금융지원센터(이하 '센터')
신청 · 접수	융자신청서, 임대계획서 등 접수	신청인→센터
업무거래등록 및 신용평가	최초 거래를 위한 업무거래등록 및 신용평가 신청	신청인→지사
자문위원회 (필요시)	보증신청 사업 타당성 등 사전검토 (부적합 시) 신청인에게 통지	센터
보증심사	- 신청인 적격성 심사 - 사업성, 사업수행능력, 공공성 등 심사	센터
심사결과 통지	심사결과 승인여부 신청인에 통지	센터→신청인
융자 약정체결	공사, 신청인 및 연대보증인* *(연대보증인) 신청인의 실질적 기업주 또는 과점주주, 시공사(건물에 대한 담보 취득시 까지)	센터 ↔ 이해관계자
담보취득	- 토지 또는 주택에 대해 1순위 근저당 설정 - (건설자금) 기금건설자금대출보증서	센터 ↔ 신청인
융자실행	- (건설자금) 기성고율에 따라 분할실행 - (매입자금) 전액실행	센터
사업 · 사후관리	- 임대조건 준수 여부, 융자원리금 상환관리 등 - (건설자금) 준공 후 주택에 대해 1순위 근저당 설정 - 임대보증금보증 가입	센터

※ 주택도시기금 사회임대주택 건설자금 및 매입자금 절차는 동일하며, 자금별 상이한 내용만 별도 표기

■ 기금건설자금대출보증 이용절차

주요절차	내용	비고
상담	주택도시기금 사회임대주택 건설자금 융자 상담과 병행	사회임대주택 금융지원센터(이하 '센터')
신청 · 접수	보증신청서, 건축허가서 사본 등	신청인→센터
업무거래등록 및 신용평가	최초 거래를 위한 업무거래등록 및 신용평가 신청	신청인→지사
보증심사	- 신청인 적격성 심사 - 사업성, 사업수행능력, 공공성 등 심사	센터
심사결과 통지	심사결과 승인여부 신청인에 통지	센터→신청인
보증채무 · 사업약정체결	공사, 신청인 및 연대보증인* *(연대보증인) 신청인의 경영실권자 또는 최대주식보유자, 시공사(건물 사용승인시 까지)	센터 ↔ 이해관계자
보증발급	보증 발급한도* 내에서 분할발급 * 기성률에 따라 산정	센터
사업 · 사후관리	- 공정 및 임대차계약관리 등 - (필요시) 자금관리	센터





■ 사회임대주택 PF보증 / 매입자금보증 이용절차

주요절차	내용	비고
상담	사업계획 검토 및 초기상담	사회임대주택 금융지원센터(이하 '센터')
신청 · 접수	보증신청서, 금융기관대출의향서 등	신청인→센터
업무거래등록 및 신용평가	최초 거래를 위한 업무거래등록 및 신용평가 신청	신청인→지사
자문위원회 (필요시)	보증신청 사업 타당성 등 사전검토 (부적합 시) 신청인에게 통지	센터
보증심사	- 신청인 적격성 심사 - 사업성, 사업수행능력, 공공성 등 심사	센터
심사결과 통지	심사결과 승인여부 신청인에게 통지	센터→신청인
보증채무 · 사업약정체결	공사, 보증채권자, 주채무자, 시공자 등 이해관계자간 약정 체결	센터 ↔ 이해관계자
담보취득	(매입자금) 보증대상 주택에 대해 1순위 근저당 설정	센터 → 신청인
보증발급	- (PF보증) 분할발급 - (매입자금) 일시 또는 분할발급	센터
사업 · 사후관리	- (PF보증) 분할발급 - (매입자금) 일시 또는 분할발급	센터

6. 사회임대주택 금융지원 상품



Q1 건설형 사업과 매입형 사업의 차이는 무엇인가요?

A 건설형 사업은 사업부지에 주택을 직접 건설하여 임대하는 사업이고, 매입형 사업은 기존 건물을 매입하여 사회임대주택으로 활용하는 사업입니다.

Q2 총사업비는 어떻게 산정하나요?

A 총사업비는 공사기간 동안 발생하는 공사비 및 제비용 뿐만 아니라, 임대운영기간 동안 해당 사업장에서 발생하는 모든 비용을 합산합니다.

Q3 필수임대요건이 있나요?

A 사회임대주택은 장기(15년 이상), 낮은 임차료(주변시세의 85% 이하)로 주거취약계층(특별공급 40% 이상)에게 임대해야 합니다.

Q4 특별공급대상인 주거취약계층 대상자는?

A 청년, 신혼부부, 고령자로서 아래 요건을 모두 충족하여야 합니다.

구분	기본요건	연령요건	혼인요건	소득
청년	무주택자	19세~39세	미혼	도시근로자 가구당 월평균소득의 80~120%
신혼부부		-	혼인 기간이 7년 이내 또는 예비신혼부부	
고령자		65세 이상	-	

Q5 공사비 및 제비용 집행 방법은 어떻게 되나요?

A 공사의 자금관리 절차에 따라, 공사비는 매월 기성확인을 통해 직불합니다. 공사비 외 제비용의 경우 지급 영수증, 세금계산서 등으로 증빙하시면 됩니다.

Q6 PF보증 대출금리는 어떻게 되나요? (2020년 기준)

A 기준금리와 가산금리(1.75%)를 합산한 이율입니다. 기준금리는 대출 실행일에 금융투자협회에서 고시하는 CD금리(91일) 전일 종가를 기준으로 합니다.

Q7 PF보증으로 대출받을 수 있는 금융기관은 어디인가요?

A 하나는행 및 우리은행 2곳입니다. 추후 금융기관 확대 예정입니다.

Q8 PF보증과 기금융자 둘 다 받을 수 있나요?

A 네, 합하여 총사업비의 70% 이내로 가능합니다. 단, 지자체 등의 매입확약이 있을 경우 총사업비의 90%까지 가능합니다.

Q9 상환시점은 언제인가요?

A PF보증 대출금은 분할상환방식으로 구체적인 일정은 약정당사자 간의 합의로 정합니다. 기금 용자금은 만기일시 상환방식입니다.

Q10 선투입자금 인출 요건은 무엇인가요?

A 준공이 된 경우, 선인출금액 비율(선인출신청금액 / 선투입요건금액)이 PF대출 상환금액 비율 (PF대출기상환금액 / PF대출금액)을 초과하지 않는 범위 내에서 인출 가능합니다.

Q11 지자체 등 매입확약이 무엇인가요?

A 지방자치단체, 지방공기업 또는 공공기관이 보증사고 시 부동산을 매입하기로 약속하는 것입니다.

Q12 토지임대부 사업 공모 시기는?

A 작년(2019년) 기준 서울시에서 3회차, LH에서 3회차 공모까지 진행하였습니다. 자세한 내용은 해당 기관으로 문의하시기 바랍니다.

Q13 센터방문 및 서류제출 시기는 언제인가요?

A 사회임대주택 건축(매입) 및 운영에 대한 사업개요가 정해지고, 사업계획승인(건축허가) 신청 이후 금융지원이 필요한 금액 등을 추산하여 센터를 방문(또는 유선상담) 해주시면 됩니다.

7. 사회임대주택 금융지원 상품 · 상담부서 연락처



부서
사회임대주택 금융지원센터



연락처
02-3771-6291~5



주소
서울시 영등포구 의사당대로 8,
태흥빌딩 3층



홈페이지
주택도시보증공사(www.khug.or.kr)
-사회임대주택

