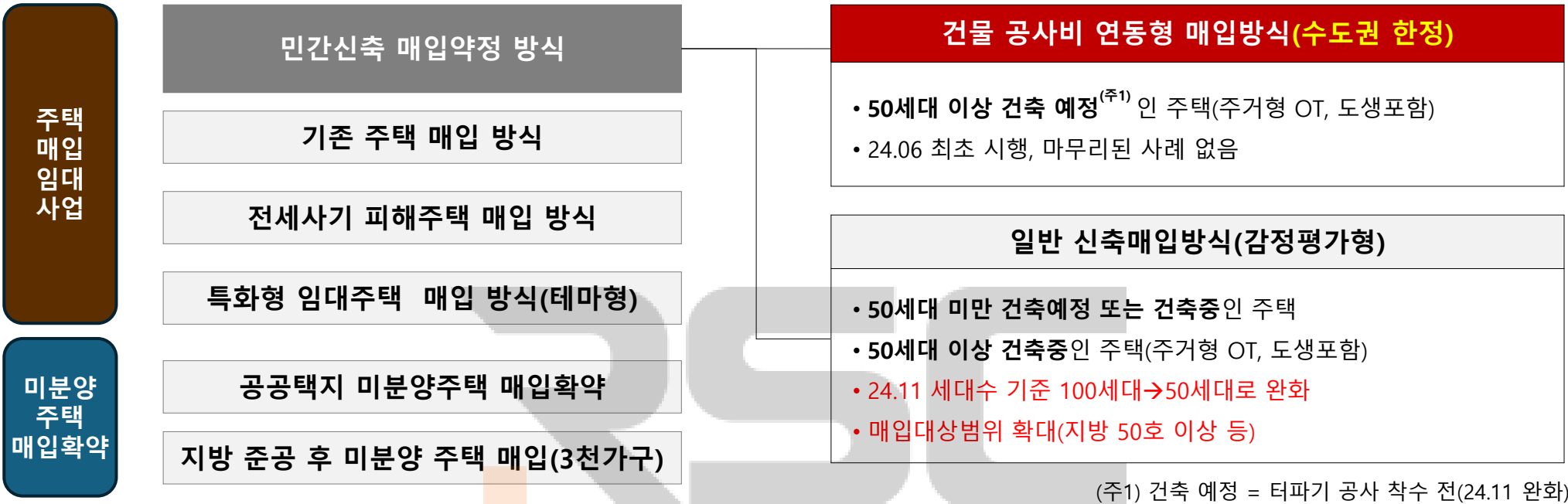


1 LH 매입임대 주택이란?

■ LH매입임대주택의 종류



■ LH매입임대주택 실적 현황

(출처 : LH 매입약정 사업설명회 자료)

구분	2023	2024	2025
신청접수량	3.1만호	24.5만호 (전년대비 7.9배)	30~40만호 예상
매입심의통과량	0.7만호	7.7만호 (전년대비 11.1배)	10만호 내외 예상
매입약정실적	0.4만호	3.9만호 (전년대비 9.8배)	5만호 목표 (서울지역 무제한 매입)

■ 매입 지역

구분		(1)건물 공사비 연동형 매입방식		(2)일반 신축매입방식(감정평가형)	
대상지역		수도권 한정(50호 이상)		전국	
호수 기준		50호 미만	50호 이상	50호 미만	50호 이상
상세	수도권	X	○ (건축예정)	○ (건축예정, 건축 중)	○ (건축 중)
	지방	X	X	○ (건축 예정, 건축 중)	○ (건축예정, 건축 중)

■ 매입 대상

구분		(1)건물 공사비 연동형 매입방식	(2)일반 신축매입방식(감정평가형)
매입대상		전용 85㎡ 이하 + 다가구, 공동주택, 도생, 오피스텔(주거형)	
매입 제외대상		- 직선거리 500m 이내 군부대 사격장, 화장장이 위치한 경우 - 직선거리 50m 이내 대기오염 및 오염 물질 발생시설, 위험물 저장 및 처리시설이 있는 경우 (OT의 경우 제외) - 직선거리 25m 이내에 일반숙박시설, 위락시설이 있는 다자녀 유형의 주택 - 미분양 APT, 근린생활시설(원칙상 제외)	
		- 층수 30층 이상 or 굴착 깊이 20미터 이상(지안평 대상) (25.01. 신설)	-

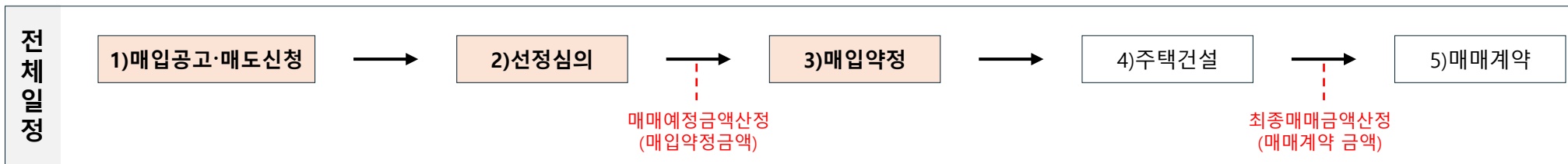
전관 유착 방지

■ 매매약정금액 및 최종매매금액 산정 방식, 대금 지급방법

구분		(1)건물 공사비 연동형 매입방식	(2)일반 신축매입방식	
산정 방식	매매예정금액 (매입약정용)	- 토지가 : 2개 감평 업체 감평금액의 산술평균 - 건물가 : 협의 완료된 도면기준 공사비 원가 산정금액	2개 감평 업체 감평금액의 산술평균 (공사비 원가 방식 X)	
	매매금액 (최종 매매계약)	- 토지가 : 1차와 동일한 감평기관 감평금액의 산술평균 단, 토지의 경우 매매예정금 대비 상하한률 10% 내 변동 - 건물가 : 설계변경 및 물가상승분 감안 공사비 최종 산정	1차와 동일한 감평 업체의 준공 후 감평금액의 산술평균에 매매예정금액의 상하한률(10%) 적용	
	비고	- 감평업체는 LH와 한국감평협회에서 각각 1개 선정 - 공사비 원가의 경우 외부용역기관에서 산정	- 인근 주택 비교사례 방식으로 감정 평가 ※ 평가 금액이 예상보다 낮아 사업 추진불가 사례 多	
지급 방식	구분	토지 선금	매입약정금	매매대금(계약금 + 잔금)
	신탁 방식	시점 : 신탁후 사업자 신청시 금액 : 토지 감평가의 70~80% 이내 ※ 30일내 LH매입약정 체결시 80%	시점 : 1,2차 품질검사 후 전체 완료시 금액 : 매매예정금의 60%(선금 차감)	시기 : 4차 품질점검 후 금액 : 매매금액의 90%(계약금) 잔금은 5차 품질 점검 후 지급
	근저당 방식	시점 : 약정체결 후 금액 : 토지 감평가의 50% 이내	시점 : 1,2차 품질검사 전체 완료시 금액 : 매매예정금의 50%(선금 차감)	시점 : 4차 품질점검 후 금액 : 매매금액의 80%(계약금) 잔금은 5차 품질 점검 후 지급
	비고	신탁방식 권장	※ 1차 점검 : 기초공사 / 2차 점검 : 골조공사 신탁방식의 경우 조기착공시 착수금(매매예정금의 5% 내) 지급 가능	※ 4차 점검 : 준공이후 / 5차 점검 : 4차 지적사항 보완 ※ 품질 점검이 지체되어 잔금시기 연체우려

3 건물공사비 연동형 매입임대 방식

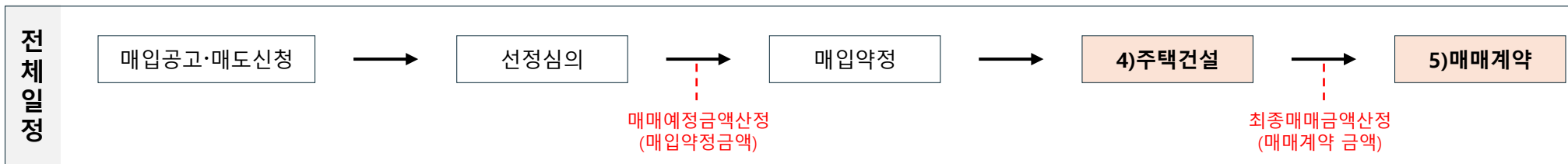
■ 매입약정 프로세스



구분	(1)건물 공사비 연동형 매입방식
1)매도신청 2)선정심의	입지 사전 검토 ▶ 매도신청 (각 지사) ▶ 매입심의 ▶ 심의 및 결과통보 접수유형 협의 매입유형선택 건축도서 제출 (LH 설계가이드라인 반영) 토지 확보된 경우 우선 검토 매도신청 후 약 1개월이내 통보 심의 조건 반영 • 각 지역별 접수유형별 물량 및 입지를 고려하여 접수할 경우 심의 통과 확률 높음 • 토지 소유주의 동의서만 있는 경우에도 접수 가능(단 토지 확보된 경우 우선 검토 대상) • 당사 보유 위례 현장은 경기 북부지사에 신청
3)매입약정	설계도면 협의 ▶ 공사내역서 제출 ▶ 외부기관 원가 산정 + 토지비 1차 감평 ▶ 토지확보 건축허가 ▶ 매입약정 체결 실시설계 수준 (약 6개월 소요) LH & 감평협회 선정 각 1사 산술평균 ※ 토지확보 및 건축허가는 매입약정체결 이후에도 진행 가능 • 매입약정 체결후 토지 선금으로 토지 확보(3개월 이내) – 선금 지급시 공사를 1순위 우선수익권 설정 • 토지확보 후 6개월 이내 건축허가 완료 필요 • 1차 토지감평 후 매입약정 체결 → 공사비 원가 확정 후 변경약정 가능(공사비 연동형)

3 건물공사비 연동형 매입임대 방식

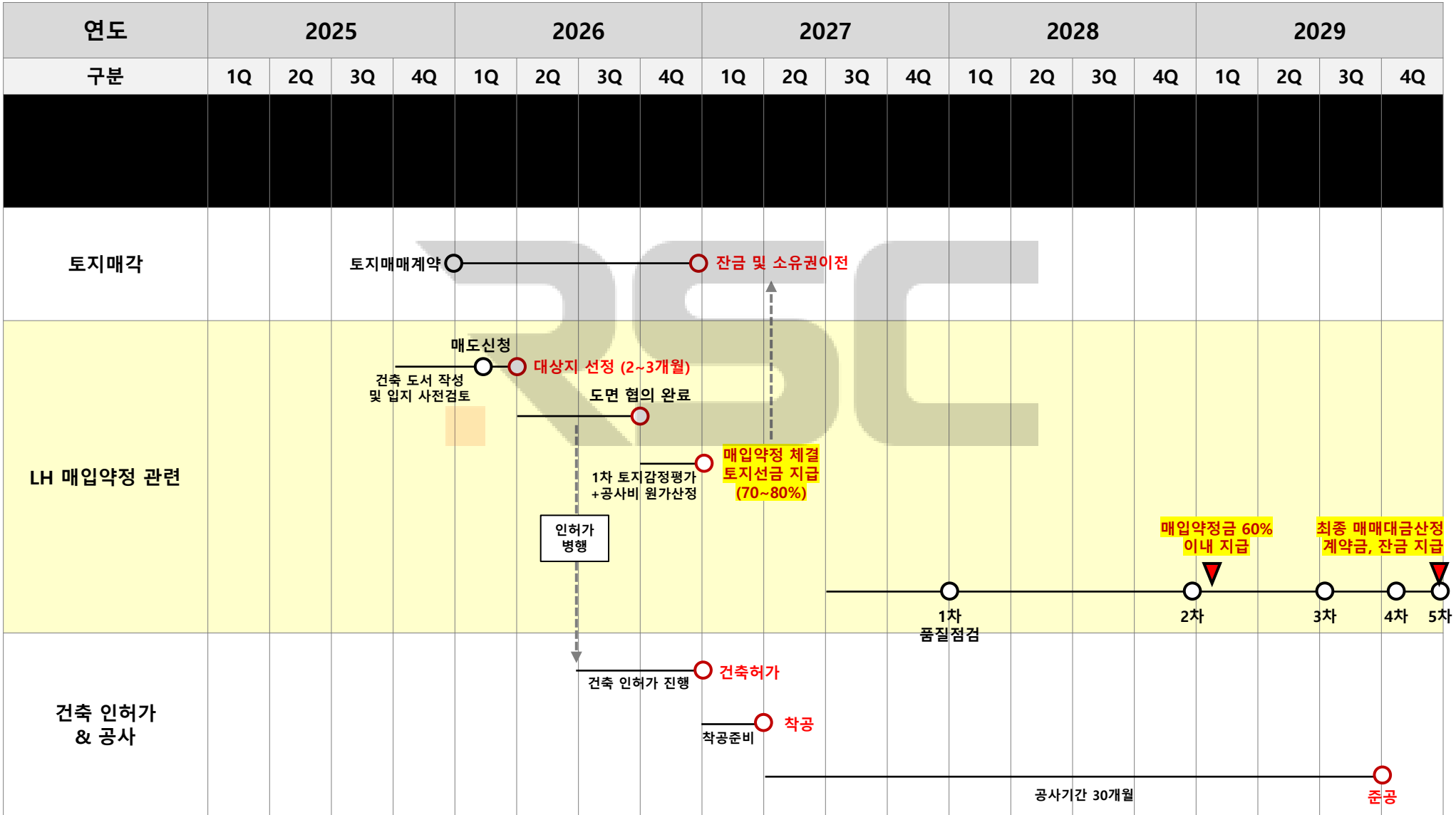
■ 매입약정 프로세스



구분	건물 공사비 연동형 매입방식
4)주택건설	착공 1단계 품질점검 2단계 품질점검 매입약정금 지급 3단계 품질점검 준공 및 보존등기 4단계 품질점검 건축허가 이후 2개월 이내 기초공사 완료시 골조공사 완료시 매입약정금의 60%이내 (토지선금분 제외) 마감공사 완료시 설계·시공 이행확인 지정기한내(매입약정 이후 약 6~12개월 이내)에 조기착공하는 경우 착수금(매입약정금의 3~5%) 이내 지원 (수도권 한정)
5)매매계약	2차 토지 감정평가 매매계약 5단계 품질점검 잔금지급 매매대금 확정 토지는 감정평가 건물원가는 최종 조정 계약금 지급 최종매매금액의 90%이내 4단계 지적사항 치유 확인 2차 토지 감정평가는 1차 토지 감정평가 금액의 상하한률 10% 적용 - 공사비 원가는 물가상승률 및 설계변경 증감분 반영

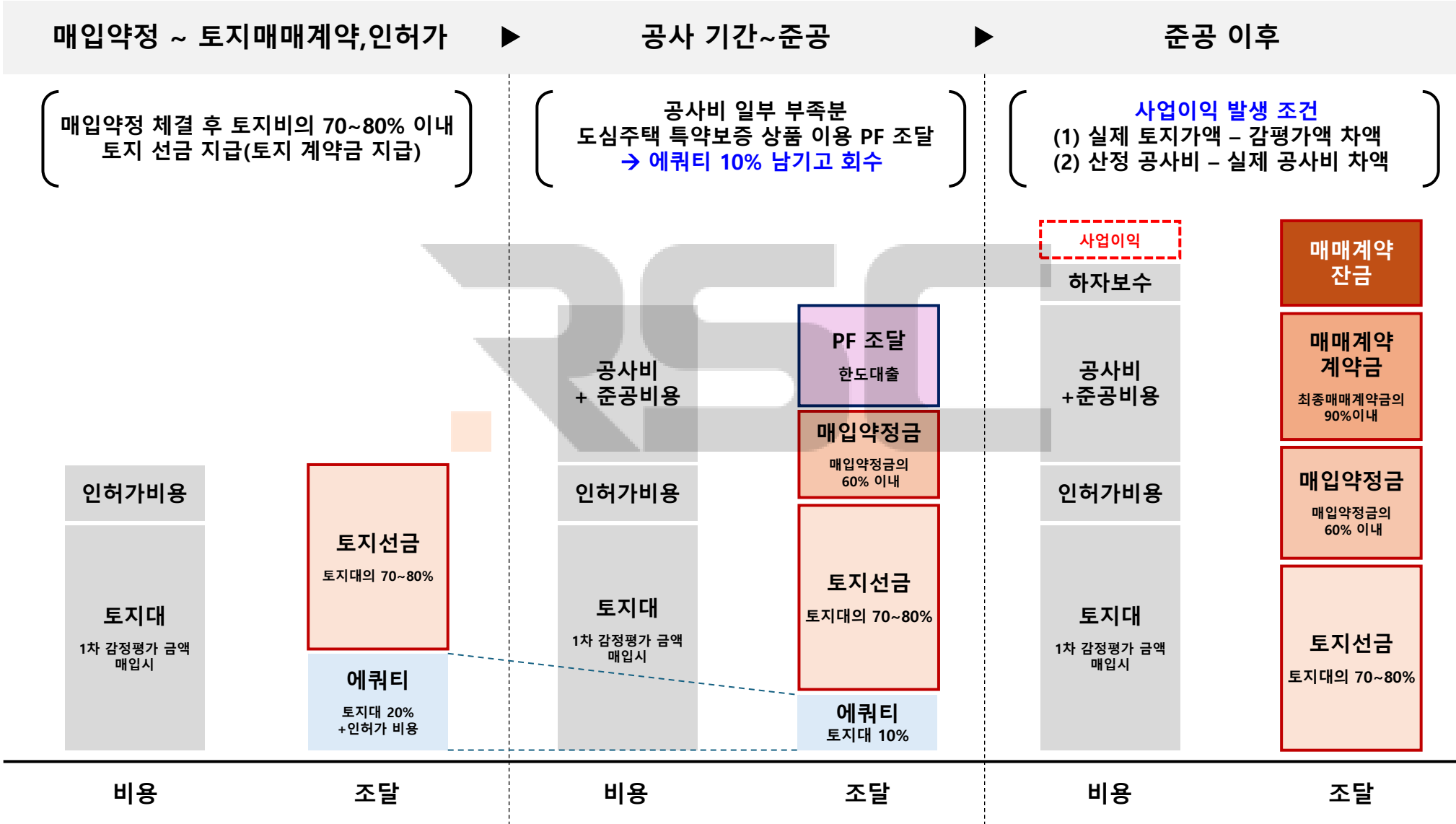
3 건물공사비 연동형 매입임대 방식

■ 예상 사업 일정표(위례 업무 C3-3BL)



3 건물공사비 연동형 매입임대 방식

■ 매입임대 사업 프로세스별 현금흐름



3 건물공사비 연동형 매입임대 방식

■ 건물공사비 원가 산정 항목

구분	항목		상세	비고
건물 공사비	공사비		공사비, 자재비, 노무비, 경비, 일반관리비, 이윤 등	민간 원가계산 용역기관 산정 후 LH 매입임대주택 공사비 조정률 적용 (공종별 85~91%)
	기타공사비	설계/감리비	설계비 등 각종용역비	용역비는 표준 품셈 등 금액 기준 有 (관급 공사 계약 수준)
		부담금	부담금, 제세공과금 등	실투입금 증빙 필요
기타 추가 비용	설계변경비용		설계변경에 따른 증액 공사비 반영	설계변경이 매도자의 책임 없는 사유일 경우
	물가비 상승		공사기간 내 물가 상승 비용 반영	매도자의 책임으로 기간연장 될 경우 해당기간은 반영 제외
	건설 간접비		(공사비+기타공사비) x 2.4%	-
	건설 자금 이자		(건물공사비 + 건설간접비) x 3.4% x 기간 - LH지급금액 x 3.4% x 기간	실제 공사비 투입 시점 및 금융 조달분 감안

신월동 25,25-1번지 원가 산정						
구분			금액(천원)	수량	단가	비고
공사비	직접공사비	지상층	22,121,533	3,739.9평	5,915천원/평	공종별 가감요소 반영
		지하층	10,339,554	1,748.0평	5,915천원/평	
기타공사비	설계, 감리비		1,314,057			계약금액
	부담금		389,129			실투입금 감안
	기타비용		-			공사비의 5.2% 한도 (취득세 감면대상의 경우)
건물공사비			34,164,273	5,487.9평	6,225천원/평	
추가 비용 인정	물가비 상승		2,040,883	0.75년		기본형건축비(직접공사비) 연간 2.5% 인상 감안
	건설간접비		819,943			건물공사비의 2.4% 일괄반영
	건설자금이자		-	2.00년		(건물공사비 + 건설간접비)의 3.4%*기간-LH 지급금액*기간*3.4%
추가 비용 계			2,860,825			
총 건설원가			37,025,098	5,487.9평	6,747천원/평	공급 9,900천원/평

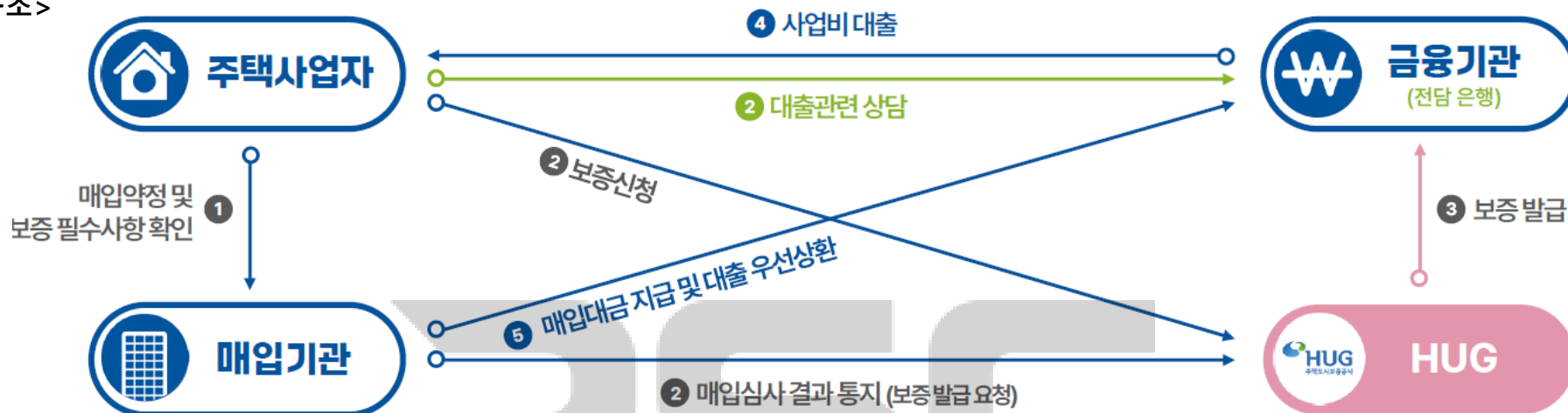
구분	공공지원민간임대리츠 (건설임대형)	LH 매입약정(건물공사비 연동형)
사업 주체	토지소유 & 건축 & 임대 : Reits [Hug + 기존 사업주(재출자 방식)]	토지소유 & 건축 : 기존 사업주 준공후 매각 → 임대 : LH
사업 기간	협의기간 약 1년 (인허가 병행) + 공사기간 2~4년 + 의무임대 10년 = 총 13~15년	협의기간(인허가 병행, 설계협의) 최소 6개월 + 공사기간 : 2~3년
절차	우선협상자 지정 → 시공사 선정 → 사전품질검토 → 사업계획 협의 → Reits설립 → 기금투자심의 → Reits 영업인가 → 사업약정 체결 및 매매대금 수령	매입심의 → 설계도면 협의 → 공사비 산정 → 토지 감정평가 → 1차 매입약정 체결 → 착공 → 품질 점검(1~4) → 준공 → 최종 매매계약 체결
매각 방식	• 토지 매각 (착공 전) • 매매대금 일시 수령	• 토지 및 건물 매각 (준공 후) • 매매대금 분할 수령 (토지 선금 + 매입약정금 + 매매대금)
매각 금액 & 산정 방식	공모 당시 제안가 or HUG 지정 감정평가금액 중 낮은 금액 • 인근 매매 / 임대 시세 (한국부동산원) • 총 사업기간 IRR이 나오는 토지금액 산정	건축물(공사비 원가 산정 금액) + 토지비(감정가) • 공사비는 설계도면완료 후 LH가 외부 기관에 의뢰하여 산정 • 감정가는 LH 및 감평가협회가 지정한 2개 업체의 산술평균
설계기준	HUG 사전품질검토 기준 실시설계(단위세대) 반영	LH 매입임대주택 설계 및 시공기준
Positive	1. 소유권 이전 및 매매대금 일시 수령(사업주 절연) 2. 임대 기간 만료 후 매각 시 배당 수익실현 가능(재출자사) 3. 기금출자 및 용자, 보증서 발급으로 사업비 조달 가능	1. 토지 선금 지급(토지대금의 70%) 2. 공사비 원가 인정 (약 900만원 수준) - 건물공사비 연동형 3. 매입약정 담보 금융 조달 가능
Negative	1. Reits 재출자 필요 (총 사업비의 6%) 2. 사업 기간 변동성 큼 (HUG 및 국토부 일정) 3. 공사비 상승 불가 (시공사 RISK)	1. 대규모 사업 진행 사례 희소 / 대부분 소규모 빌라형 2. 설계 및 시공 기준이 까다로우며 충족 못할 경우 LH가 약정 철회 가능

별첨. 도심주택 특약보증 상품(HUG)

LH 신축매입임대사업
건물공사비 연동형 방식중심

■ 도심주택 특약보증

<상품구조>



구분	항목	상세
보증대상 조건	사업유형	30호이상 매입임대주택사업
	사업부지 확보	HUG 또는 부동산신탁회사 신탁
	선투입	사업부지 대금의 10% 이상
	시공사	- 책준 의무 이행 - HUG 신평 C등급 이상 / 5년간 주택건설실적 300세대 이상 - 또는 시공능력 평가 순위 700위 이내
보증금액 관련	보증금액	총 사업비 90%(수도권 기준) / 그 외 지역 80% 이내 대출 금액 전액에 대한 보증
	보증료율	연 0.441% / 관토인 경우 0.261%
비고	매입약정사업장의 경우 HUG 보증으로 금융비용 절감 가능	

1. 대상지 선정 Process 이해

- 기존 심의 : 각 지역 본부 매입약정팀 + 기술팀 (설계) 의견 첨부 → 전문심의위원 7인 평가 (LH오리 사옥 본사, 감정평가사, 회계사 등)
대상지 일괄 선정 (1~2개월 소요)

- 현황 : LH에서 감당하기 어려운 수준의 물량 접수

- 심의 개편안 : 각 지역 본부 매입약정팀의 정량지표 평가 후 의견 첨부 → 전문심의위원 6인 평가 (각 지역본부)
(문제 요소 원천 차단) 선입선출 개념으로 선정 (2~3개월 소요)

※ 결론 : 검토하는 토지에 부정적인 요소 (모텔, 열병합발전소, 소음공해)가 있을 경우 정량지표를 통해 필터링
반듯한 토지모양에 역세권, 주거지역, 우수한 인프라의 경우 대상지 선정 가능성 매우 높음.

또한 각 지역본부의 매입약정팀 팀장, 팀원의 의견이 절대적인 요소로 작용. (전관이 개입할 여지도 파이도 없음)

PF대출 검토하는 대주 입장과, 컨설팅 하려는 시행/운용, 혹은 직접 공모 신청하는 사업주 입장에서 반드시 알아야 할 사항

2. 원가 산정 Process 이해

- 직접공사비 (지상,지하) 원가는 민간에서 적산한 내역을 제출하고, LH와 협약된 적산 업체가 검증을 하는 시스템

공사비 연동형에서 공사비 원가를 통해 수익을 낼 수 있다? → LH입장에서 방어장치를 통해 가감하여 실질 수익 기대 어려움
(각종 공사비 조정률 및 타 사례를 통한 비교 검증)

<(예시)`24년 신축 매입임대주택 공사비 조정률>

추정가격	건축·기계·토목·조경공사	전기, 통신, 소방공사			
10억 이상 100억 미만	84%	85%			
100억 이상 500억 미만	91%	85%			
500억 이상 1,000억 미만	87%	추정가격	전기	통신	소방
1,000억 이상	82%	100억 미만	85%		
		100억 이상	75%	78%	76%

※ 결론 : LH매입약정의 매출 = 토지감평금액 + 건물가액 (공사 원가 산정)

공사 원가 산정이 불확실하고 마진이 zero에 수렴된다면, 수익을 내는 구조는 아래와 같음.

토지감평금액 > 토지 관련 원가

즉 토지대가 거의 없는 지주는 위 제도의 큰 수혜자가 될 가능성이 높음. (물린 사업장 exit 수단으로는 가능)