



대전 용전 **마루 힐 Sky46**

사전
교육자료



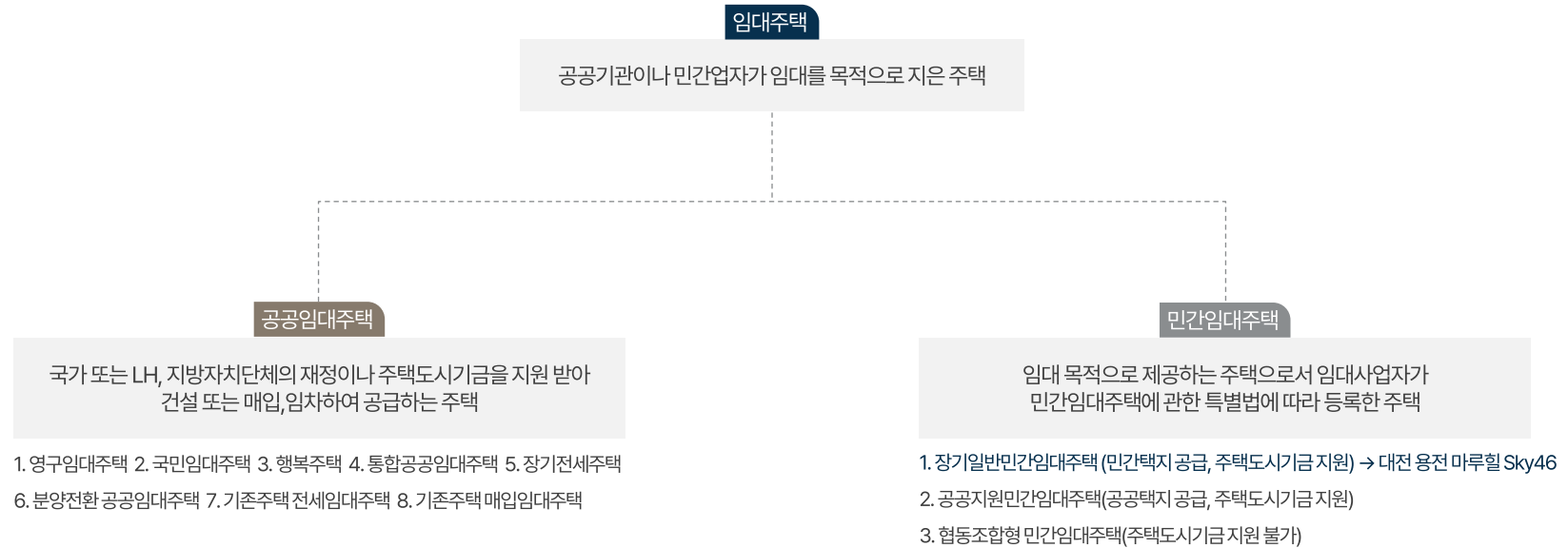
민 간
임 대
주 택

...

DAEJEON YONGJEON MARUHILL SKY46

MARUHILL Sky46

대전 용전 마루힐 Sky 46 → 민간임대주택 중 장기일반민간임대주택 10년 임대 의무기간 이후 분양전환 진행



장기일반민간임대주택이란(10년 민간임대아파트 대전 용전 마루힐 SKY46)?

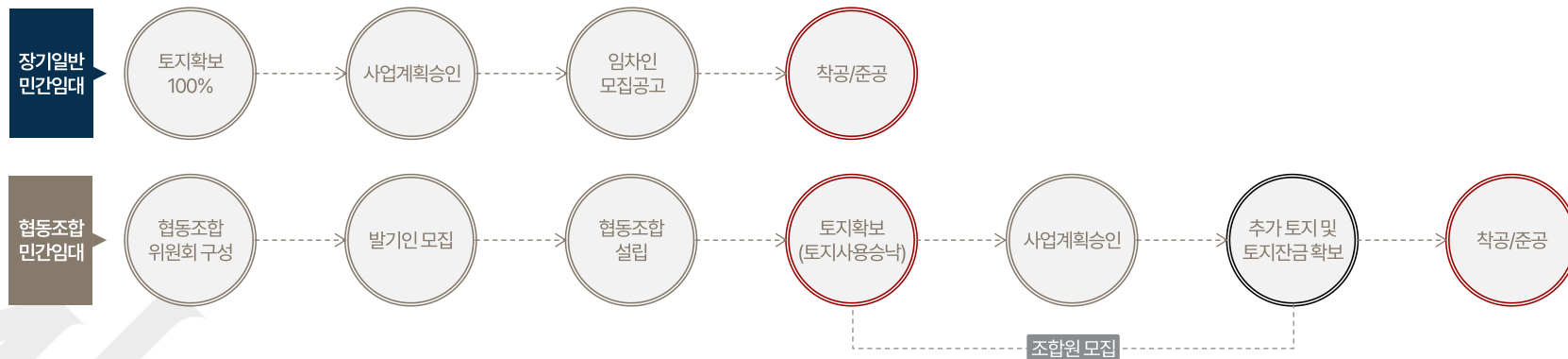
- 정부가 지원하는 주택도시기금으로 건설하고 주택도시보증공사 임대보증가입 완료 후, 10년 장기임대를 목적으로 민간사업자가 취득하여 임대하는 민간임대주택
- 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 5호, 제5조 2항 3호에 의해 등록된 주택

장기일반민간임대주택은 각종 규제에서 자유로운 주거상품 만 19세 이상이면 누구나 신청 가능

구분	민간임대주택		일반분양
	장기일반민간임대주택(마루힐 Sky 46)	공공지원민간임대주택	
자격요건	없음(만 19세 이상 누구나)	특별공급 20%: 무주택자(청년, 고령자, 신혼부부) 일반공급 80%: 만 19세 이상 누구나	만 19세 이상, 무주택자가점제 청약통장 우선 등
공급가 산정	제한 없음	특별공급: 주변 임대시세 70~85% 이하 일반공급: 주변 임대시세 90~95% 이하	공공택지: 분양가상한제, 민간택지: HUG 고분양가 심사
청약통장	필요 없음	필요 없음	청약통장 필요
지역제한	해당 없음	해당 없음	해당 지역 거주자 우선
공급지역	민간·공공택지	공공택지	민간·공공택지
주택수 포함	해당 없음	해당 없음	주택수 포함
부동산거래신고	해당 없음	해당 없음	거래신고 필수(30일 이내)
자금조달계획서	해당 없음	해당 없음	6억 초과 시 의무제출
HUG 보증	보증	보증	보증
대출규제	부부합산 2주택 이상, 20.07.10 이후 수도권 조정대상지역 아파트 매매한 경우	부부합산 2주택 이상, 20.07.10 이후 수도권 조정대상지역 아파트 매매한 경우	LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) DSR(총부채원리금상환비율) 규제
세금 (취득세, 종부세, 양도세 등)	해당 없음	해당 없음	세금 발생
전매	자유롭게 임차권 양도 가능(사업주체 재량)	자유롭게 임차권 양도 가능(사업주체 재량)	건설지역에 따라 전매가능시기 차이

장기일반민간임대 → 토지확보, 착공·준공, 주택도시기금 지원, 임대보증금 HUG 보증 등이 확실
협동조합민간임대 → 토지미확보, 사업미진행, 추가분담금 발생, 사업무산 등의 리스크가 매우 높음

구분	장기일반민간임대(마루힐 Sky 46)	협동조합민간임대(미룡동 D사, 경장동 G사)
사업 시행자	사업 시행사 또는 건설사	협동조합원(세대별 임차인)
주택도시기금	지원 가능	지원 불가
시공사	확정	MOU 양해각서 보편화(정식계약이 아닌 시공의향서)
공급형태	일반임차인 모집	1차 발기인 모집, 2차 조합원 모집, 잔여물량 발생 시 3차 일반 임차인 모집
토지확보	100% 확보	80% 이상 토지사용승낙 동의 시 진행
사업 리스크	없음(주택도시기금으로 공사진행, 임대보증금 HUG 보증 등)	많음(법적보호불가, 사기분양 현장이 대부분)
추가분담금	없음	있음(공사비, 사업지연에 따른 금융비, 조합인건비 등)





상 품

소 개

...

DAEJEON YONGJEON MARUHILL SKY46

MARUHILL Sky46

마루힐은 자체사업 공사만 진행하며, 다른 도급공사는 하지 않아 매우 안전
2001년 창사 이래 공동주택 자체사업 약 4,523 세대 공급실적 보유



군산 경장 마루힐 씨밋 378세대



전주 인후동 마루힐 199세대



천안 직산 마루힐 408세대



목포 석현동 마루힐 264세대



춘천 학곡지구 마루힐 1,114세대



여수 서교동 마루힐 238세대



광주 첨단 2차 마루힐 310세대



포항 우현동 마루힐 550세대



광주 광천 마루힐 219세대



광주 첨단 1차 마루힐 350세대



광주 우산동 마루힐 339세대



고흥 마루힐 154세대

마루힐 차기 사업장 2029년까지 4,510세대 공급예정



대전 용전동 마루힐 310세대(금회 분양)



천안 직산 2차 마루힐 528세대



여수 미평동 마루힐 타운하우스 156세대



김제 서암동 마루힐 684세대



광주 운암동 마루힐 412세대



군산 경장동 2차 마루힐 272세대



목포 연산동 마루힐 422세대



군산 경암동 3차 마루힐 550세대



아산 용화지구 마루힐 1,212세대

IM
MARUHILL

대전 용전동 (310세대 금회분양)

2026년 천안 직산2차 (528세대)

김제 서암동 (684세대)

군산 경장동 2차 (272세대)

2027년 군산 경암동 3차 (550세대)

여수 미평동 (타운하우스 156세대)

아산 용화지구 (1,212세대)

2028년 광주 운암동 (412세대)

2029년 목포 연산동 (422세대)

주택도시기금으로 건설하고, 주택도시보증공사(HUG)가 보증하는 주거공간 46층 프리미엄 10년 임대 주상복합 아파트



7~46F	공동주택
7F	커뮤니티시설, 관리사무소 등
3~6F	공동주택 주차장
1~2F	근생시설, 근생시설 주차장 등
B1	기전실, 정화조 등

설계개요

대지위치	대전시 동구 용전동 72-1번지 일원
지역/지구	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 중점경관관리구역
단지규모	지하1층~지상 46층 / 총 2개동 / 아파트 274세대+오피스텔 36호실
주차대수	총 464대 (아파트 369대, 오피 47, 근생 48대) / 아파트 세대당 1.35 대 1
대지면적	6,048m ² (1,829평)
건축면적	3,745.8350m ² (1,113평)
연면적	60,281,9374m ² (18,235.29평)
건폐율/용적률	69.87% / 773.47%
입주시기	2030년 02월 예정

세대면적

구분	세대수	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	평환산
84A	74	84.9106	33.2971	118.2077	35.78
84B	63	84.9864	35.2201	120.2065	36.36
84C	63	84.9361	32.3834	117.3195	35.49
84D	74	84.9741	32.8149	117.7890	35.63
	274				

조망권·개방감·일조량 극대화를 고려한 남동·남서향 단지배치 46층 복합주거단지를 고려한 공동주택·상업시설·오피스텔 동선 분리



4601	4602	4603	4604
4501	4502	4503	4504
4401	4402	4403	4404
4301	4302	4303	4304
4201	4202	4203	4204
4101	4102	4103	4104
4001	4002	4003	4004
3901	3902	3903	3904
3801	3802	3803	3804
3701	3702	3703	3704
3601	3602	3603	3604
3501	3502	3503	3504
3401	3402	3403	3404
3301	3302	3303	3304
3201	3202	3203	3204
3101	3102	3103	3104
3001	3002	3003	3004
2901	2902	2903	2904
2801	2802	2803	2804
2701	2702	2703	2704
2601	2602	2603	2604
2501	2502	2503	2504
2401	2402	2403	2404
2301	2302	2303	2304
2201	2202	2203	2204
2101	2102	2103	2104
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904

피난안전구역			
1701	1702	PIT 및 점점공간	
1601	1602	OP	OP
1501	1502	OP	OP
1401	1402	OP	OP
1301	1302	OP	OP
1201	1202	OP	OP
1101	1102	OP	OP
1001	1002	OP	OP
901	902	OP	OP
801	802	OP	OP

주변공동시설			
주차장			
주차장			
주차장			
주차장			
주차장 및 근린생활시설			
근린생활시설			

84A [38세대]	84D [38세대]	84C [28세대]	84B [28세대]
---------------	---------------	---------------	---------------

101동

4304	4302	4303	4304
4201	4202	4203	4204
4101	4102	4103	4104
4001	4002	4003	4004
3901	3902	3903	3904
3801	3802	3803	3804
3701	3702	3703	3704
3601	3602	3603	3604
3501	3502	3503	3504
3401	3402	3403	3404
3301	3302	3303	3304
3201	3202	3203	3204
3101	3102	3103	3104
3001	3002	3003	3004
2901	2902	2903	2904
2801	2802	2803	2804
2701	2702	2703	2704
2601	2602	2603	2604
2501	2502	2503	2504
2401	2402	2403	2404
2301	2302	2303	2304
2201	2202	2203	2204
2101	2102	2103	2104
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904

피난안전구역			
1701	1702	1703	1704
1601	1602	1603	1604
1501	1502	1503	1504
1401	1402	1403	1404
1301	1302	1303	1304
1201	1202	1203	1204
1101	1102	1103	1104
1001	1002	1003	1004
901	902	903	904
801	802	803	804

주변공동시설			
주차장			
주차장			
주차장			
주차장			
주차장 및 근린생활시설			
근린생활시설			

84A [36세대]	84D [36세대]	84C [35세대]	84B [35세대]
---------------	---------------	---------------	---------------

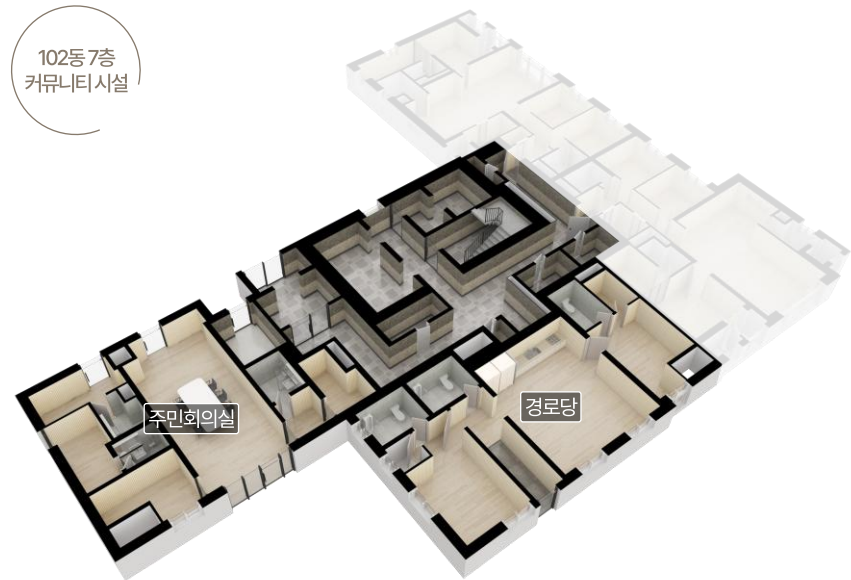
102동

가시성과 접근성이 탁월한 보행자 중심 단지 설계
다양한 조경설계 및 테마공간을 보유한 공원 같은 단지



입주민 전용 커뮤니티 시설 : 101동 7층, 102동 7층

↳ 피트니스센터, 게스트하우스, 실내골프연습장, 키즈룸, 도서관·독서실, 주민회의실, 경로당





사 업
환 경

...

DAEJEON YONGJEON MARUHILL SKY46

MARUHILL Sky46

다양한 쾌속교통망, 복합터미널 쇼핑·문화·의료 등 생활인프라와 원스톱 학군 인프라까지 연결되는 용전동 신주거타운 첫번째 자리



Traffic

대전복합터미널, 대전IC, 한밭대로, 동서대로 등 시내·외 쾌속 도로교통망 구축
단지 바로 앞 대전복합터미널역(도시철도 2호선[트램] 28년 개통) 예정으로 철도교통망 구축



Infra

대전복합터미널 내 이마트, 신세계스타일마켓, CGV, 영풍문고 등의 쇼핑·문화 인프라와
동서대로 대전한국병원 및 의료시설, 금융시설, 편의시설 등 생활인프라이용이 매우 편리



Education

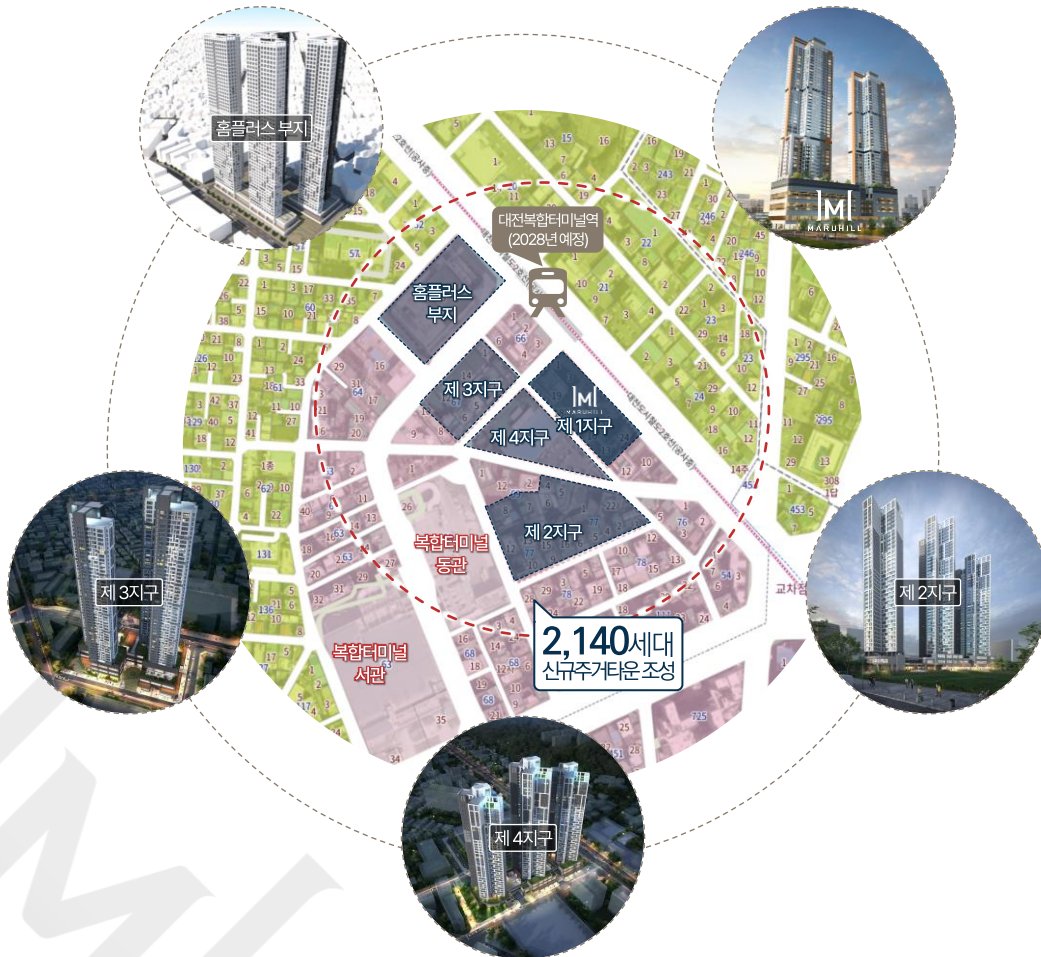
용전초, 가양중, 용전중, 동대전고, 한남대 등 원스톱 학군 인프라 형성완료
KAIST, 충남대 등 지역 내 명문대학 도시철도 2호선(트램) 접근성 편리



Value

용전동 제2·제3·제4지구 및 (구)홈플러스 부지 초고층 주거복합건축물
개발예정으로 대전복합터미널배후 신규주거타운 미래가치 확보

용전동 제3·제4지구 지구단위계획 완료, 제2지구 및 홈플러스 부지 개발예정 → 대전복합터미널 초고층 주상복합아파트 신주거타운 미래비전 확보



용전동 지구단위계획도



구분	단지 규모	비고
용전동 제1지구(상업지구)	46층 총 310세대	용전마루힐스카이 46
용전동 제2지구	47층 이하 총 700여 세대 예정	산업승인안(분양 예정)
용전동 제3지구	47층 이하 총 300여 세대 예정	지구단위계획 완료
용전동 제4지구	48층 이하 총 330여 세대 예정	지구단위계획 완료
홈플러스 동대전점 부지	49층 약 500여 세대 예정	인허가 진행 중
총 세대수	약 2,140여 세대	용전동 신규주거타운 조성 예정

당 사업지인 구 사또호텔 자리 및 대전복합터미널 일대가 새로운 도시로 대변신 예고
↳ 향후 대전복합터미널 초고층 주상복합타운 2,140세대의 규모로 탈바꿈 기대

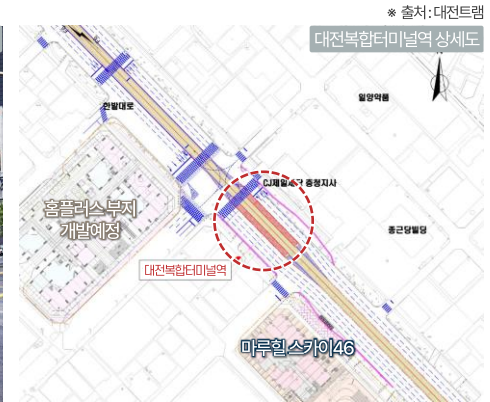
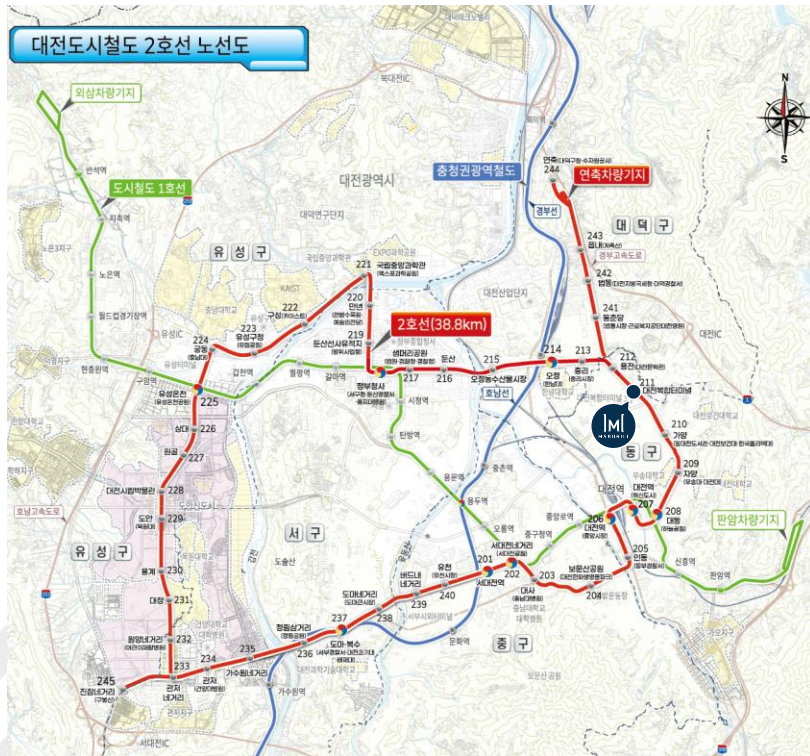
현재 대전복합터미널 주변환경



향후 복합터미널 신주거타운 이미지



당 사업지 바로 앞 도시철도 2호선 트램 대전복합터미널역 2028년 개통예정 ↳ 대중교통(철도교통망) 편의성 대폭 향상



규모	연장 38.8km(정거장 45개소, 차량기지 1개소)
사업비	15,069억원(국비 60%, 지방 40%)
사업기간	2014~2028년
착공	2024년 12월
개통	2028년 하반기

최근 대전시 내 10년 민간임대아파트 84m²임대가 4억 5천만원~5억원 공급(도안지구) ↳ 계약금 10% / 중도금 이자 후불제

*공급가 84m² 기준 / [단위:만원]



구분	도안 우미린 트라세이드	힐스테이트 도안리버파크 1,2,3,5단지	도안 푸르지오 디아델 1,2단지
조감도			
위치	대전시 유성구 용계동 27-1번지 일원	대전시 유성구 학하동 195번지 일원	대전시 유성구 용계동 70번지 일원
임대세대수	379세대(총 1,754세대)	4개 단지 914세대(총 5,329세대)	2개 단지 380세대(총 1,514세대)
분양 / 입주	2025.04 / 2026.07	2025.09 / 2027.08~12	2025.06 / 2027.09
임대가	45,000	50,000(임대 불가, 매매예약만 가능)	50,000
매매예약가	70,000	77,000	77,000
임대분양률	90%	60%	100%
계약조건	[임대 시-최초 계약 조건] 계약금 10% / 중도금 48%(이자후불제) / 잔금 42% [매매예약 시] 계약금: 임대가 10% + 매매예약금 차액의 5% 잔금: 임대가 90% + 매매예약금 차액의 15% 잔금유예: 매매예약금 차액의 80%(10년간 3.5%)	[임대 시] 임대계약 불가 [매매예약 시] 계약금: 4천만원, 잔금: 5.4억원 입주 후 4년까지 매매예약금의 총 85% 금액 납부 그 외 15% 분양전환 시까지 납부유예	[임대 시-최초 계약 조건] 계약금 10% / 중도금 49%(이자후불제) / 잔금 41% [매매예약 시] 매매예약금 2.7억 입주지정기간 납부

성남 우미린 뉴시티 84m² 분양가 확장비 포함 6억원대(옵선 제외)

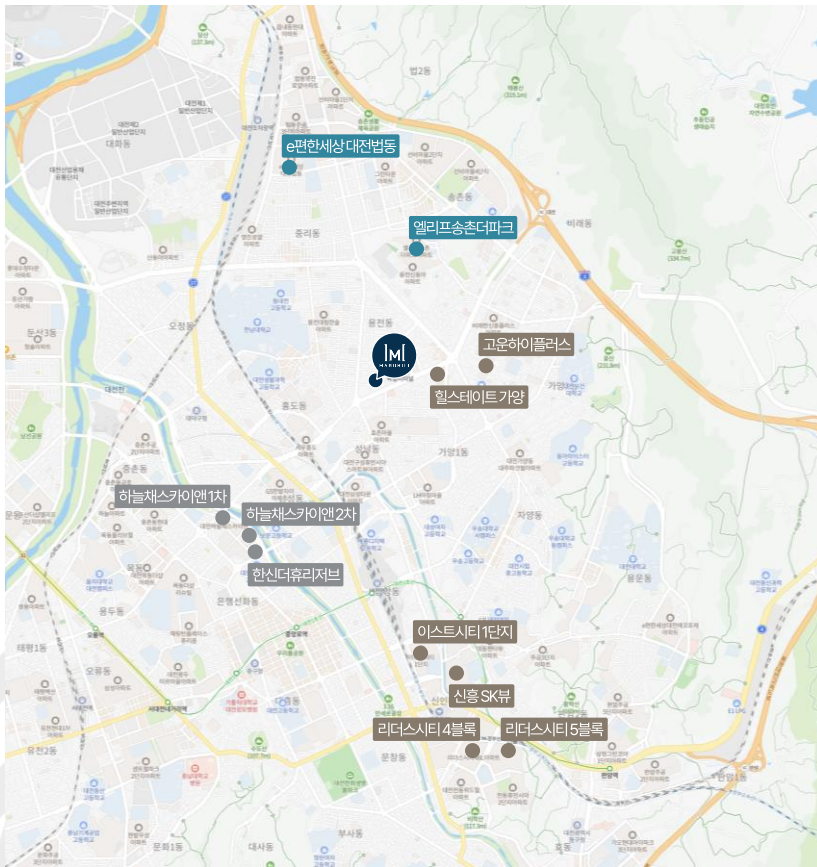
→ 최초:계약금 10% / 중도금 이자 후불제 → 변경:계약금 5% / 중도금 무이자 조건



* 공급가 84m² 기준층 기준 / [단위:만원]

구분	성남 우미린 뉴시티					힐스테이트 가양동 와이즈				
조감도										
위치	대전시 동구 성남동 1-97번지 일원					대전시 동구 가양동 452-1번지 일원				
세대수	일반분양 776세대(총 1,213세대)					총 358세대(지상 49층)				
분양 / 입주	2024.02 / 2027.06					2023.10(후분양) / 2024.10				
분양가 (옵선 제외)	구분	분양가	확장비	총 분양가	총 평당가	구분	분양가	확장비	총 분양가	총 평당가
	84m ²	58,210	2,210	60,420	1,802	84m ²	54,700	1,800	56,500	1,641
분양률	83%					72%(42/44/63평형 위주 미분양)				
계약조건	[현재 계약조건 변경] 계약금 5% / 중도금 60%(무이자) / 잔금 35%					[입주 후 미분양 계약 조건] 확장비 무상 계약금 5% / 잔금 95% 5개월 유예(탄력적 유예)				

당 사업지역 및 주변 지역 전세매물 전멸 → 전세 매물 감소로 인한 수급 불균형, 전세가 상승 등 전세난 우려



※ 출처: 네이버페이 부동산, 호갱노노 / 2026년 03월 84m² 기준 [단위: 만원]

구분	아파트명	준공	매물수(건)			매매가 (최근 거래가)	전세가 (거래가 또는 매매가)	비고
			매매	전세	월세			
동구	가양동 힐스테이트가양	2024.09	24	0	0	56,000	37,000 (26.01 거래)	전세 매물 없음
	가양동 고운하이플러스	2022.12	0	0	0	-	-	전세 매물 없음
	대동 이스트시티 1단지	2018.11	56	3	2	56,800	45,000 (26.03 매물)	전세 매물 3건
	천동 리더스시티 4블록	2024.07	6	0	0	55,000	40,000 (26.02 거래)	전세 매물 없음
	천동 리더스시티 5블록	2024.12	4	0	0	50,000	36,000 (25.11 거래)	전세 매물 없음
	신흥동 신흥 SK뷰	2022.04	47	1	1	57,800	39,000 (26.02 거래)	전세 매물 1건
대덕구	송천동 엘리트송천더파크	2025.05	1	0	0	55,000	34,000 (25.09 거래)	전세 매물 없음
	법동 e편한세상대전법동	2020.09	27	0	0	54,100	36,000 (26.03 거래)	전세 매물 없음
중구	선화동 한신더휴리저브	2024.10	4	0	0	54,000	35,000 (24.11 거래)	전세 매물 없음
	선화동 하늘채스카이엔 1차	2024.08	33	0	0	55,000	38,000 (26.03 시세)	전세 매물 없음
	선화동 하늘채스카이엔 2차	2025.04	18	0	0	53,000	38,000 (26.03 거래)	전세 매물 없음



상 품

경쟁력

...

DAEJEON YONGJEON MARUHILL SKY46

MARUHILL Sky46

대전시 전세 매물 감소·전세가 상승으로 인한 전세시장 혼돈 예상 ↪ 2026년 2월 전세가율 71.1%(KB부동산), 2025년 부터 전세 매물 급감소세

※ 출처: 2026년 2월 KB부동산 월간주택시계열

창간 75주년
75 중도일보

2026.03.23 조훈희 기자

'전세가격·소비지수 높고, 매물 감소' 대전 전세시장 '혼돈'

대전 전세시장이 혼돈세를 보이고 있다. 전셋값과 소비지수는 상승하고 있는 반면, 매물은 감소하고 있어서다.

22일 한국부동산원의 3월 셋째 주 전세가격 변동률에 따르면 대전은 0.05% 오르며 상승세를 이어갔다.

올해 누적 전세가격 변동률은 0.43%를 기록했다. 이는 지난해 누적 변동률(-0.48%)과 보다 0.91%포인트 상승한 수치다.

전세가율도 높은 수준이다. KB부동산 월간시계열 자료를 보면, 2월 기준 대전 아파트 전세가율은 71.1%를 기록하며

지난해 10월 이후 4개월 연속 상승세를 이어가고 있다. 대전 전세가율은 세종(49.1%), 서울(50.6%), 부산(67.6%)보다 높다.

전세시장에 대한 분위기도 비교적 긍정적이다. 국토연구원 부동산시장정책연구센터가 최근 발표한 2월 부동산시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택 전세시장 소비자심리지수는 109.8로 전월 대비 0.9포인트 하락하며 보합을 유지했다. 여기에 대전은 109.3으로 전월(107.1)보다 2.2포인트 올랐다.

비수도권 중 울산(117.8), 세종(109.6)에 이어 세 번째로 높은 수준을 기록했다.

이는 미분양 적체와 대출 규제, 고금리 여파로 얼어붙은 부동산 시장 상황과 맞물려, 실수요자들이 매매보다 전세를 통해 안정성을 확보하기 움직임으로 풀이된다.

다만, 전세 수요가 높아지는 상황에서 매물은 꾸준히 감소하고 있다. 대전 전세 매물은 22일 기준 1371건으로, 1년 전(3739건)보다 63.4% 줄었다.

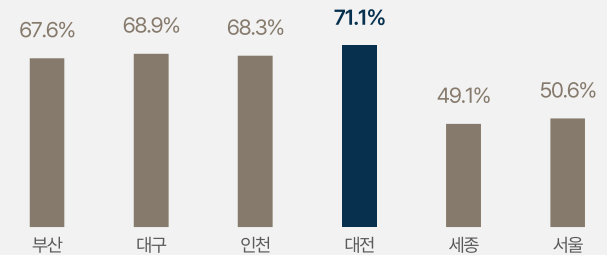
전세 매물은 2025년 3월 1일 3823건을 시작으로 꾸준히 감소하며 2025년 7월부터 2000건대를 유지하다가 9월 들어 1000건대로 급격히 줄어들었다.

당분간 이 같은 흐름은 이어질 것으로 전망된다. 전세시장은 입주 물량에 영향을 받는데, 올해 대전 입주 물량은 10개 단지 6305세대로 지난해(1만 1384세대) 절반 수준에 그칠 것으로 예상되기 때문이다.

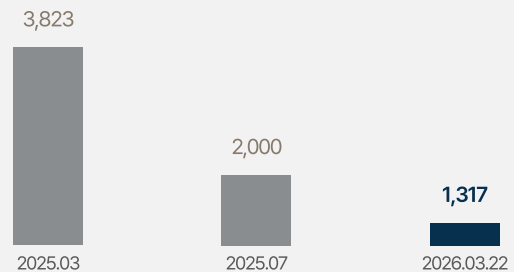
부동산업계 관계자는 "부동산 시장 매매 분위기가 좋지 않아 전세로 쏠리는 와중 물량까지 줄어 전세 시장이 혼돈의 시기를 겪을 수 있다"며

"전세시장 수급 불균형이 커지면 전세금은 더 오를 것으로 보이며, 물량이 줄어 전세난도 우려될 수 있다"고 말했다.

: 2026년 2월 지역별 전세가율 :



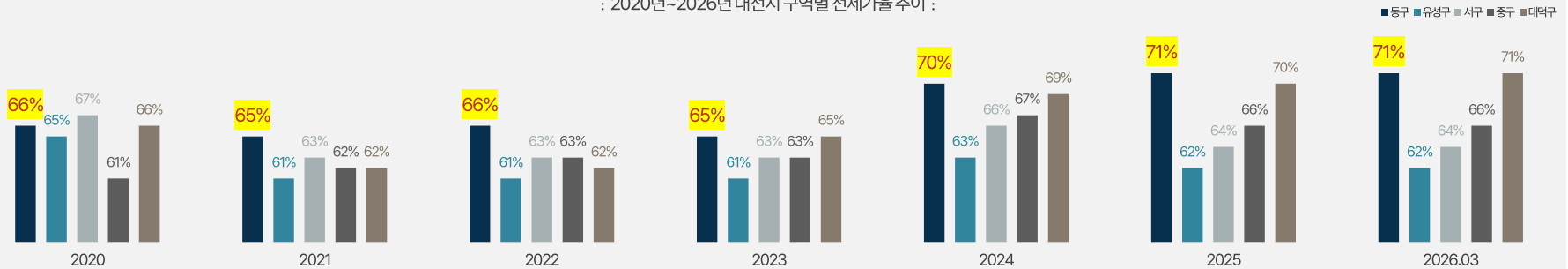
: 대전광역시 전세 매물 건수 추이 :



당 사업지가 속한 대전시 동구 지역은 신규 임대 공급량 최저, 전세가율 최고
→ 최근 16년간 동구지역 신규 임대물량 442세대 대전시 내 최저, 현재 전세가율은 71% 대전시 내 최고

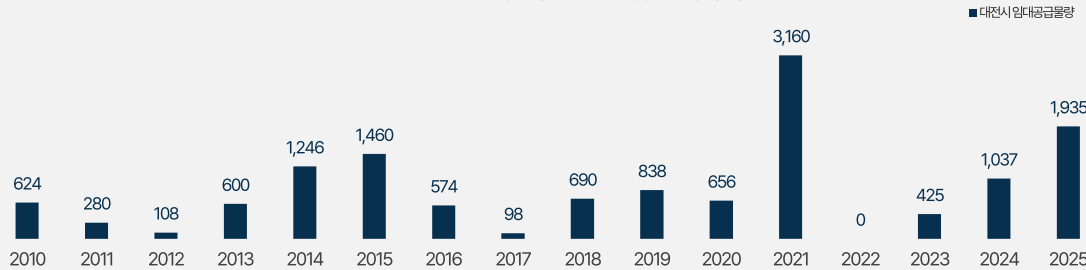
* 출처: 부동산114 Reps

: 2020년~2026년 대전시 구역별 전세가율 추이 :

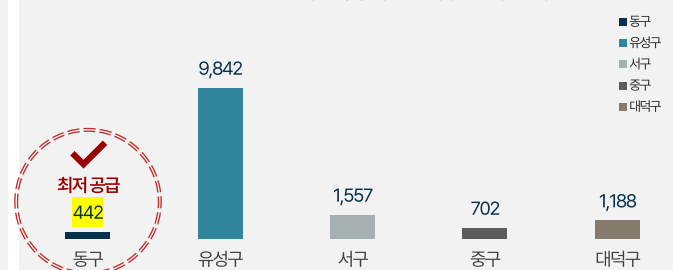


대전시 임대물량 공급현황

: 2010년~2025년 대전시 연도별 임대공급물량 추이:



: 2010년~2025년 대전시 구역별 임대공급물량 합계:



구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	합계
동구		280														162	442
유성구	624		59	600		1,460			578	838	360	2,425		425	800	1,673	9,842
서구			49		1,246		182					80					1,557
중구							392	98	112							100	702
대덕구											296	655			237		1,188

10년 안심 주거 솔루션 마루힐 스카이46 혜택은 YES! 걱정은 NO!



계약금 정액제 YES

(대전 최초 10년 민간임대 1,000만원 정액제)

중도금 무이자 YES

(대전 최초 10년 민간임대 무이자 대출)

주택수 미포함 YES

(각종 부동산 규제, 거래 신고 등 미적용)

자유로운 전매 YES

(입주 전후 제한 없이 전매 가능)

분양전환 우선권 YES

(임대의무기간 종료 후 분양전환권 부여)

전대차 가능 YES

(실거주 의무 없으며, 투자 수익 가능)

임대보증금 걱정 NO

(HUG 100% 완벽보증)

임대가 상승 걱정 NO

(2년 단위 5% 이내 상승 제한)

이사 걱정 NO

(10년 동안 거주 후 퇴거 또는 분양전환)

품질 걱정 NO

(분양전환 고려한 책임성실 시공)

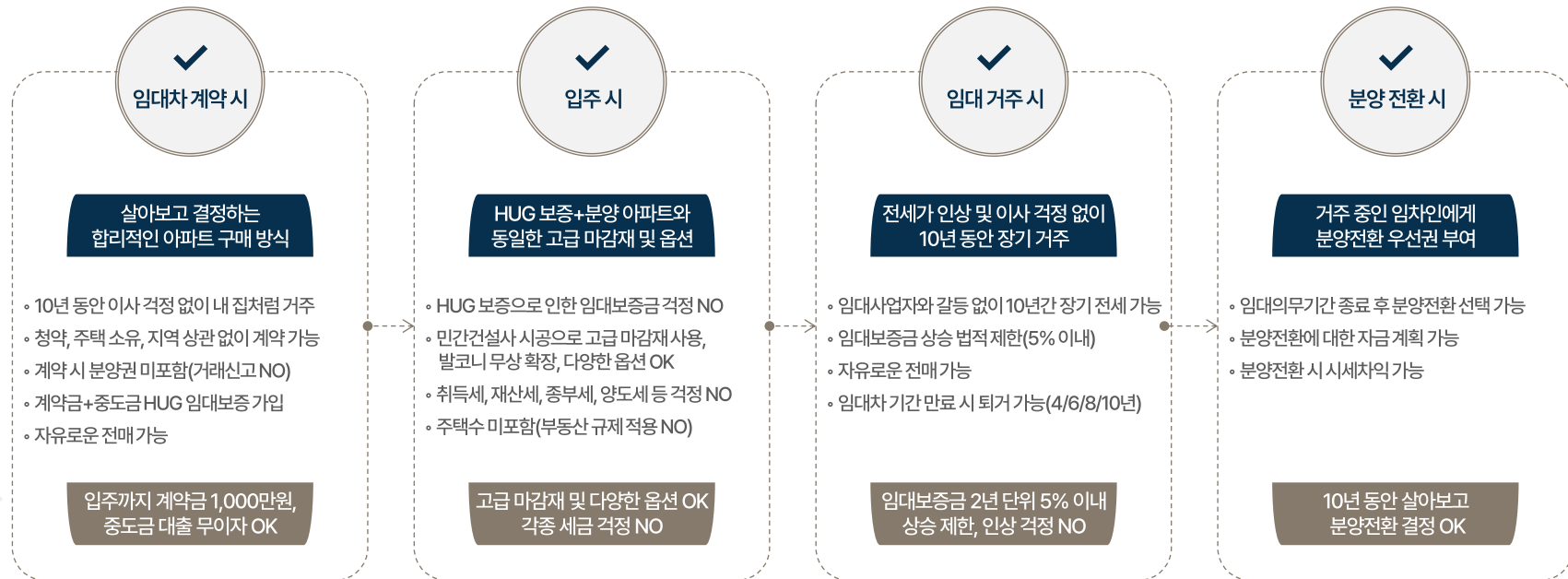
세금 걱정 NO

(취득세, 재산세, 종부세, 양도세 등)

자격 걱정 NO

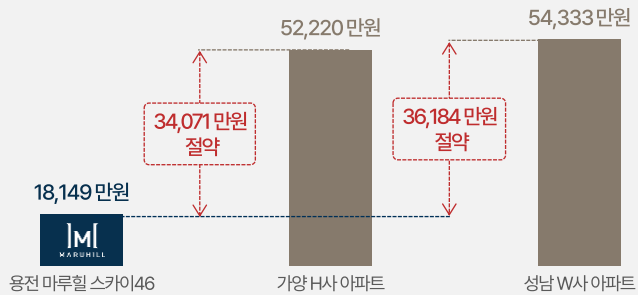
(청약통장, 거주지역, 주택수 등 상관없음)

불안한 부동산 시장과 정부의 각종 규제에도 영향을 받지 않는 마루힐 스카이46 ↳ 10년 동안 이사 걱정, 집값 걱정 없는 내 집 마련 솔루션



나는 마루힐스카이46에서 10년 동안 살면서 약 3억 6천만 원까지 벌었다
↳ 초기 비용과 입주 이후 부담액(소멸성 비용 걱정 NO)까지 확 낮춘 마루힐스카이46

: 10년 동안 주택 구입 비용 비교 :



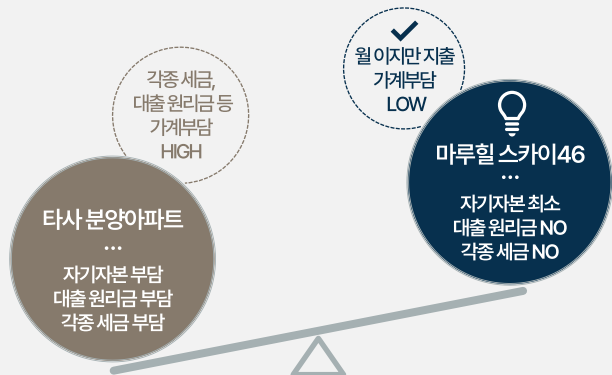
: 일반분양아파트와 주택 구입 비용 비교 :

※ 개인별 신용도, 대출시기, 대출금융기관, 대출금리에 따라 금액 상이

구분	성남 W사 아파트(일반분양)	가양 H사 아파트(일반분양)	용전 마루힐스카이46
공급가 (확장비 포함)	60,420만원	58,000만원	
대출금액	42,300만원 (담보대출 70%)	40,600만원 (담보대출 70%)	
자기자본	18,120만원	17,400만원	
취득세	665만원	638만원	
재산세	1,180만원(10년) (년 118만원)	1,100만원(10년) (년 110만원)	
대출이자	16,951만원(10년) (금리 4.7%, 월평균 142만원)	16,364만원(10년) (금리 4.7% 월평균 136만원)	
원금상환 (거치 3년)	17,417만원(10년) (월평균 207만원)	16,718만원(10년) (월평균 199만원)	
주택관련 월 지출비용	349만원 (월 대출이자+원금상환)	335만원 (월 대출이자+원금상환)	
10년 동안 비용 합계	5억 4천 3백 3십 3만 원	5억 2천 2백 2십만 원	1억 8천 1백 4십 9만 원

※ 원금균등 상환 계산기에 의한 자료이며, 이자 및 원금은 다소 차이가 있을 수 있습니다.

: 초기비용과 입주 후 월 부담액까지 확 낮춘 마루힐스카이46 :



추후
공개