

「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」 발표

- 리츠 등 법인이 대규모로 장기간 운영할 수 있는 신유형 민간임대주택 모델 제시
- 노후청사 복합개발을 통해 수요자가 선호하는 도심지에 공공임대주택 공급

- 국토교통부(장관 박상우)는 8월 28일 오전 서울정부청사에서 열린 경제관계장관회의에서 「서민·중산층과 미래세대의 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급 방안」을 발표한다.
- 이번 공급 방안은 관계부처 합동으로 발표(7.3)한 「역동경제 로드맵」에 따른 후속 대책으로 마련하였다.
 - 우리나라 임대차시장은 공공이 약 20%, 민간이 약 80%를 공급하고 있는데, 이중 민간임대시장은 규모화를 막는 과도한 임대료 규제, 세제 중과 등으로 인해 산업화되지 못하고 비등록·개인 다주택자 중심으로 형성되어 있다.
 - 민간임대시장의 영세화로 인해 장기간 안정적으로 거주가능한 양질의 임대주택 공급이 부족하고, 시장 상황에 따른 높은 재고 변동성은 전세가 상승 등 임대차시장 불안요인으로 작용하고 있다.
 - 공공임대는 재고율 8.1%(‘22, OECD 평균 7%)를 달성하는 등 양적으로 성장했으나 상대적으로 수요가 높은 도심지 공급은 부지확보 어려움, 사업성 부족 등으로 한계가 있었다.
 - 이에 따라 정부는 임차인들이 원하는 곳에서 적정수준의 주거비용으로 장기간 안정적으로 거주할 수 있도록 임대주택 공급 패러다임을 전환하는 대책을 마련하였다.

- 이번 공급방안에는 ①신유형 장기민간임대주택 공급방안과 ②노후 공공청사 등을 활용한 복합개발 공급방안을 담았으며, 주요 내용은 다음과 같다.

① 신유형 장기민간임대주택 공급방안

- 일본, 미국 등 주요국의 민간임대주택시장은 정부 정책지원과 안정적 수익처에 대한 기업 투자수요 등이 결합되면서 ‘대규모 장기임대기업’ 중심으로 운영되고 있다,

- 특히, 일본은 ‘00년 과도한 임차인 보호 폐지*, J-Reits 도입**, 임대주택에 대한 세제혜택 지원*** 등 제도개편을 통해 임대업 수익성을 제고하고 대형화 계기를 마련하였다. 그 결과 전체 임대주택의 60% 이상을 임대 전문기업이 운영하고 있다.

* 계약기간 만료 후 임차인 퇴거 허용, 계약기간 도래시 임대료 재산정 허용 등

** 건설사가 임대주택 건설 → 리츠에서 매입 → 부동산 관리회사에서 임대주택 운영

*** 임대주택 상속세 최대 50% 및 보유세 감면(토지분 16%, 건물분 50%)

- 반면, 우리나라의 경우 현행 「민간임대주택에 관한 특별법」상 등록임대주택은 과도한 임대료 규제로 인해 기존 임대주택은 매각 등을 통해 재고가 소멸될 수밖에 없고 규모 있는 임대전문기업의 신규 출현이 어려운 상황이다.

- 이번 공급 방안에서는 리츠 등 법인이 대규모(단지별 100세대 이상), 장기간(20년 이상) 임대주택을 공급할 수 있도록 합리적 수준의 규제완화와 공적 지원을 적용한 새로운 민간임대주택 사업모델을 마련하였다.

- 우선 법인의 대규모 장기임대 운영을 어렵게 하는 과도한 임대료 규제* 및 법인 중과세제**를 완화하고, PF 보증 및 기금 출·융자 등 금융지원, 취득·재산세 감면 등 세제혜택, 부지공급 및 도시계획 완화 등 지원책을 균형있게 반영하였다.

* ①초기임대료 규제, ②의무임대기간 중 계약갱신청구권, ③임대료상승률 5% 상한 및 CPI 연동, ④임차인대표회의 협의의무, ⑤임차인 변경시에도 5% 상한 적용 등

** 취득세 중과, 종부세 합산, 법인세 추가과세 등

- 또한, 기업의 목표와 여건에 적합한 비즈니스 모델을 선택할 수 있도록 사업모델을 다양화(자율형·준자율형·지원형)하고 사업모델별 공적의무와 인센티브를 균형적으로 차등화하여 사업자의 선택권을 확대하였다.

사업모델 분류

- (자율형) 규제·지원 최소화 → 민임법상 임대료규제 모두 폐지, 지원도 중과세 배제 등 최소한도로 적용
- (준자율형) 계약갱신청구권과 5% 상한 적용 + 기금융자·지방세감면 등 혜택 추가
- (지원형) 초기임대료까지 제한(시세 95%)하는 대신 기금출자 등 공적지원 확대

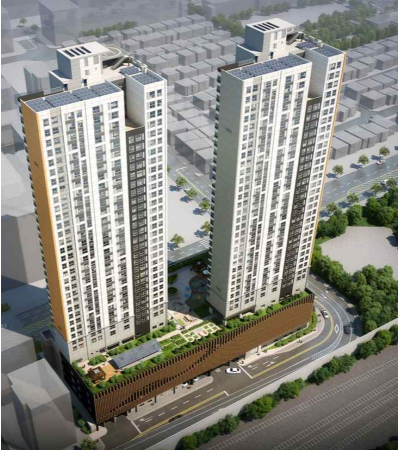
- 임대사업자 희망에 따라 청년, 신혼부부, 고령자 등을 위한 다양한 맞춤형 특화서비스 결합도 가능해진다.
- 아울러, 장기사업인 만큼 장기투자에 적합한 보험사도 참여를 위한 제도적 기반을 제공*하고 적절한 시기에 사업자 변경을 통해 수익실현할 수 있도록 포괄양수도도 허용**하며 임차인과 수익을 공유할 수 있도록 공모 임대리츠에 임차인 우선 참여도 허용한다.
- * 보험사 임대주택 투자 허용, 지급여력비율 관련 장기임대주택 위험계수 적용(25→20%) 등
- ** 5년 이상 운영 후 임대주택 전체 포괄양수도 및 임대운영 지속시, 양도인이 받은 기존 세제혜택 유지 및 양수인 취득세 중과배제
- 신유형 장기민간임대주택이 도입되면 임차인은 목돈 마련 부담 없이 양질의 주택에 거주할 수 있는 새로운 주거선택권을 제공받게 되며, 다양한 주거서비스를 누리면서 신속·체계적인 하자보수를 받고 원하는 기간만큼 안전하게 거주할 수 있어 주거안정이 강화될 것으로 기대된다.
- 또한, 임차인이 본인이 거주하는 임대주택 리츠에 우선 투자할 수 있어 운영수익을 임차인도 함께 누릴 수 있게 된다.

② 노후 공공청사 등을 활용한 복합개발

- 노후 공공청사 복합개발을 통한 임대주택 공급은 기존에도 추진 중인 사업 방식이다. 그동안에는 한국토지주택공사(LH)나 한국자산관리공사

(KAMCO)를 중심으로 사업 대상지를 직접 발굴하거나 지자체 등 정부 기관과 개별적으로 협의를 진행하는 등 사업 추진 동력이 다소 부족하였다.

노후 청사를 활용한 임대주택 복합개발 사례

		
영등포 나라키움(영등포구·동작구 선관위, 행복주택 63호)	부천상동행복주택(630호, 지역자치센터, 공영주차장, 상가)	부산온타워(근린생활시설, 선관위, 업무시설 청년주택 80호)

○ 이에, 국토부 주관으로 기재부와 행안부, 지자체, 그리고 사업시행자 등이 직접 참여하는 ‘공공시설 복합개발 추진 협의회(가칭)’를 출범시키고, 30년 이상 노후화된 공공청사나 폐교 예정 학교부지 등에 대해 임대주택 등과의 복합개발 검토를 의무화함으로써 일련의 추진 과정을 체계화하는 것이 이번 공급 방안의 핵심이다.

○ 또한, 복합개발 대상 부지를 지난 8월 7일 시행된 「국토계획법」상의 입체복합구역으로 지정함으로써 용도지역의 변경 없이도 용적률을 최대 200%까지 완화하여 국·공유부지의 활용도를 높이고, 역세권이나 공영주차장을 활용할 수 있는 경우에는 주차장 기준도 대폭 완화하는 방안도 함께 포함하였다.

□ 아울러, 이번 복합개발을 통해 공급되는 건설형 공공임대주택*은 복합화하는 시설의 기능과 입지를 고려해 ‘영유아 양육가구’, ‘문화예술인’, ‘취업(창업)준비청년’ 등으로 특화할 수 있도록 하여 도심지 주택을 필요로 하는 미래세대에 공급을 집중할 계획이다.

* 건설형 공공임대주택은 일부 고령자주택이나 청년주택을 제외하고는 대부분 모든 계층을 고루 모집해왔음

③ 민간장기임대주택 현장방문 및 업계 간담회 개최

- 한편, 박상우 국토교통부 장관은 경제장관회의를 마치고 곧바로 공공지원 민간임대주택인 ‘삼각지역 베르디움 프렌즈*’ 현장을 방문하여 입주현황을 점검하고 업계 간담회를 개최하여 당일 발표한 대책에 대한 업계 의견수렴 및 앞으로의 임대주택 공급방향에 대해 논의한다.

* '21년 입주한 총 1,086호 규모의 청년·신혼부부 대상 공공지원 민간임대주택

- 박상우 국토교통부 장관은 “이번 대책이 임대주택 공급의 패러다임을 전환하는 계기가 되길 바라며,
- 청년, 신혼부부, 고령자 등 다양한 수요자가 원하는 곳에 적정수준의 임대료로 다양한 주거서비스를 누리며 이사 걱정, 전세사기 걱정 없이 원하는 기간만큼 안심하고 거주할 수 있는 양질의 임대주택을 충분히 공급할 수 있을 것으로 기대된다”면서,
 - “국회, 관계부처와 긴밀히 협의하여 법 개정, 사업지 발굴 등 관련 후속 조치를 신속하게 이행하겠다”고 밝힐 예정이다.

※ 별첨. 새로운 임대주택 공급방안

담당 부서 <민간임대>	국토교통부 민간임대정책과	책임자	과 장	김계홍	(044-201-4100)
		담당자	서기관	김세목	(044-201-4476)
담당 부서 <공공임대>	국토교통부 공공주택정책과	책임자	과 장	김광림	(044-201-4539)
		담당자	사무관	천지민	(044-201-4514)
담당 부서	기획재정부 부동산정책팀	책임자	팀 장	김준하	(044-215-2850)
		담당자	사무관	유형세	(044-215-2851)
담당 부서	행정안전부 부동산세제과	책임자	과 장	김정선	(044-205-3831)
		담당자	사무관	김대철	(044-205-3836)
담당 부서	행정안전부 지방세특례제도과	책임자	과 장	서은주	(044-205-3851)
		담당자	사무관	김용구	(044-205-3852)

- ◆ 민간임대주택시장 선진화(대형화+전문화)로 주거안정, 주거서비스 개선 등 임차인 만족 제고와 함께 부동산시장 안정화·부동산서비스산업 성장 기대

① 임차인 주거안정

- (장기거주) 과도한 보증금 증액, 비자발적 퇴거 위험*에 대한 걱정 없이 안정적으로 장기거주 가능
 - * 현재는 대부분의 임대주택이 비등록 영세 개인에 의해 공급되어 임대인의 개인적 사정(본인 및 직계존·비속 거주 등)을 이유로 임차인이 원하지 않는 퇴거 불안이 높은 상황
- (보증금 반환) 임대기업 대형화+보증보험+거래 투명성 제고로 최근 급증한 전세사기 및 보증금 회수 관련 우려 원천 차단
- (주거선택) 고액전세에서 벗어나 월세 형태의 임대주택시장을 형성하여 목돈 마련 부담을 완화하고 임차인 주거선택권 확대

② 주거서비스 선진화

- (주거서비스) 일반가구, 1~2인가구, 신혼부부, 고령자 등 다양한 주거수요에 맞춘 차별화된 주거서비스 제공 가능
 - * 클라이밍룸, 공유오피스, 수영장 및 애완동물 돌봄, 식사제공 서비스 등 수요맞춤형 서비스 제공
- (온라인) 홈페이지에서 주택도면, 임대료, 주거서비스 등 확인뿐 아니라 3D투어, QA, 방문예약, 임대료 납부, 수리 신청 등 가능
- (하자보수) 임대인과 갈등 없이 신속하고 체계적인 하자보수 가능

③ 부동산시장 안정

- (임대재고) 20년 의무임대기간을 통해 장기임대 재고를 확충하여 임대차시장 변동성을 완화하는 등 임대주택시장의 안정 유도

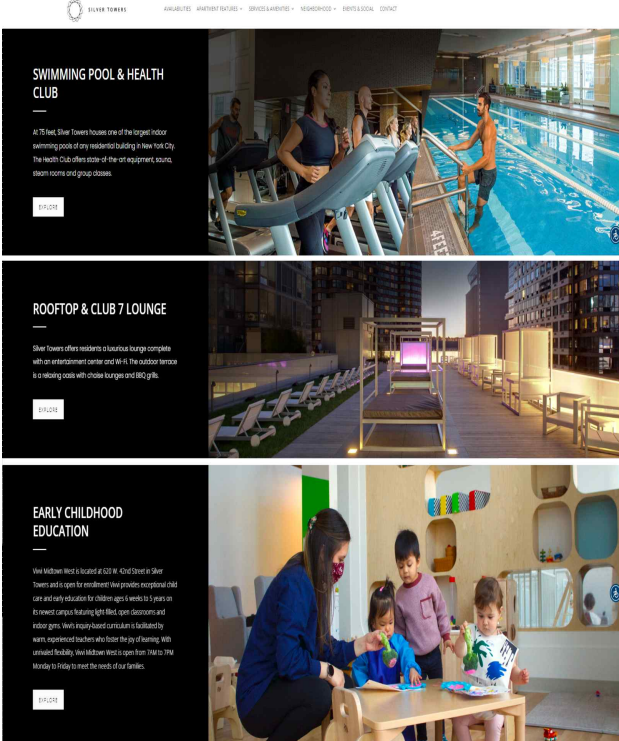
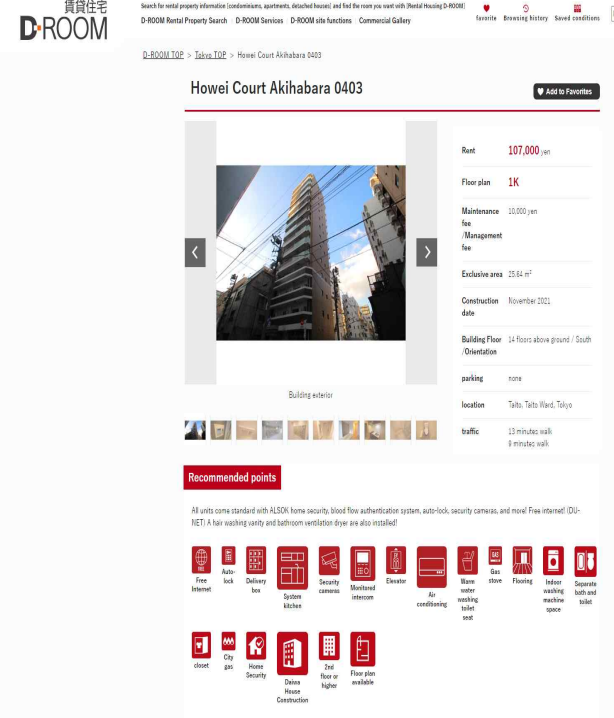
○ **(주택시장)** 과도한 내집 소유 욕구와 불안심리에 기인한 매매수요를 진정시켜 부동산 매매시장 변동성 완화

○ **(가계부채)** 전세대출 및 주택담보대출 축소로 가계부채 감소 기대

4 신산업 일자리 창출

○ 임대업·관리업 등 민간임대산업 대형화를 통해 부가가치 높은 부동산서비스산업 성장 및 양질의 신규 일자리 창출

<美·日の 민간 임대주택 운영 사례>

미국 실버스타인	일본 다이와하우스
 The Silver Towers website highlights three main amenities: a swimming pool and health club, a rooftop lounge, and an early childhood education center. Each section includes a photo and a brief description of the facility.	 The Daiwa House website shows a property listing for 'Howei Court Akihabara 0403'. It includes a photo of the building, a list of specifications (rent, floor plan, maintenance fee, etc.), and a section for 'Recommended points' listing various amenities like free internet, auto-lock, delivery box, etc.
■ 1957년 설립된 부동산회사로 뉴욕, 필라델피아, LA 등지에 100억\$ 이상의 부동산 자산 보유 ■ 임대주택에서 수영장·헬스장, 루프탑 라운지, 셔틀버스, 애완동물 돌봄, 세탁, 노인·보육 등 주거서비스 제공	■ 1955년 설립된 건축회사로 1989년 자회사로 다이와리빙을 설립해 임대주택 운영, 현재 68만호 이상 임대중 ■ 다양한 지역에 다양한 유형의 임대주택을 공급 → 홈페이지에서 임대주택 정보 확인, 방문예약 등 가능