

민간 임대주택사업 활성화를 통한 시장 안정화 필요

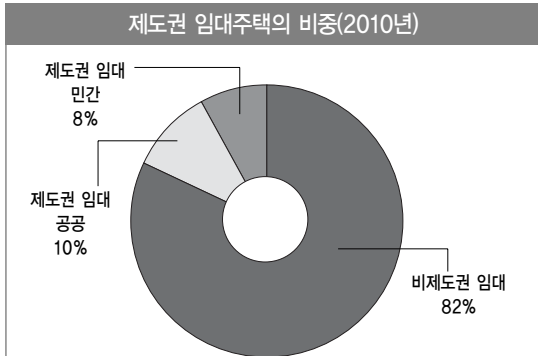
김 현 아 | 한국건설산업연구원 연구위원
hakim@cerik.re.kr

주택 임대차 시장, 공급 부족

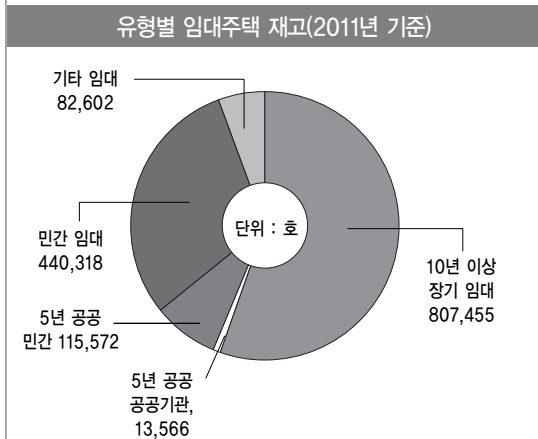
지 금까지 임대주택을 필요로 하는 수요자는 주로 경제적인 이유로 구매력이 낮거나 자력으로 주거 문제를 해결할 수 없는 공적 지원의 대상이 대부분이었다. 혹은 주택 구매를 위한 전환기적 단계로서 임차로 주택을 소비하면서 구매 자금을 축적하는 경우도 많았다. 그러나 최근에는 구매력이 있음에도 불구하고 주택을 보유하기보다는 임차하여 소비하는 수요가 늘어나고 있다. 즉, 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮아져 주택에 과도한 자산을 투입하면서 주택을 보유하려는 의식이 크게 낮아진 것이다. 교육이나 직장 등 생애주기상 특정 지역에 거주해야 하는 경우는 물론 거주 주택 이외에 추가적인 주거 공간을 필요로 할 경우에도 구매보다는 임차로 거주하면서 주거 이동성과 자산의 환금성을 높이려는 욕구가 커지고 있다. 정치적인 측면에서도 임대주택에 대한 관심이 높다. 복지 수요에 대응하는 차원에서 다양한 형태의 공공 임대주택(행복주택 등)이나 민간의 잉여 주

택을 활용한 준공공 임대주택제도의 도입이 본격화되고 있기 때문이다.

이처럼 주택 임차 수요가 증가하면서 임대를 목적으로 한 주거 상품의 공급과 관련 비즈니스에 진출하려는 기업들도 증가하고 있다. 그러나 임대주택 공급 시장은 여전히 양적·질적인 측면에서 미흡한 수준이다. 그동안 임대주택이 공급되지 않은 것도 아니다. 2002~2012년 동안 임대주택은 연간 약 15.4만호가 건설되었는데 이는 전체 신축 주택 건설 실적의 30.9%에 해당된다. 물론 신축 임대주택 중 68%는 공공 임대주택으로 민간 임대주택의 규모는 작다. 민간 임대주택은 주택 건설 및 건축 허가를 받아 건설되는 임대주택과 정비사업조합이 재건축 사업을 시행할 때 의무적으로 할당하는 건설 임대주택이 있으며, 이외에 기존 주택을 매입하여 임대용으로 활용하는 매입 임대주택으로 구분할 수 있는데 이를 모두 합할 경우 그 규모는 약 44만호(2011년)에 이른다. 여기에 공공의 지원을 받아 건설되는 5년 공공 임대주택 중 민간



주 : 제도권 임대주택의 구분은 임대주택의 소유자를 기준으로 구분한 것임.
공공(LH 및 지자체 소유 임대주택), 민간(기업, 조합, 개인 사업자 등).
자료 : 통계청 2010년 인구주택총조사, 국토교통부.



주 : 민간 임대 = 주택 건설+건축 허가+재정비 조합+매입 임대
기타 임대 = 기존주택 전세임대+소년소녀가장 임대+폭방 비닐하우스 임대+신혼부부 임대+장기 전세
자료 : 국토교통부.

건설업체가 보유하고 있는 임대주택까지 포함할 경우 약 55.6만호로 추정된다. 여기에 정부가 보유하고 있는 장기 공공 임대주택 재고 89만호를 더하면 총 임대주택 재고는 약 145만호에 이른다. 그렇지만 이런 제도권 임대주택이 수용하는 가구는 전체 차가구의 17%에 불과, 나머지는 개인들이 보유하고 있는 일명 비공식 임대주택시장에서 개인의 주택을 임차하여 거주하고 있다. 최근 전세에서 월세로 임대차 계약 방식이 많이 전환되고 있지만 그래도 민간 임대시

장에서 절반 이상은 전세 방식으로 임차가 이루어지고 있다.

임대 목적 주택 공급 활성화시켜야

‘전세’ 방식으로 제공되는 임대주택은 언제든지 자가용 주택으로 전환이 가능하다는 특징이 있다. 집값의 절반 정도를 전세 보증금을 확보하고 있는 전세 세입자의 경우 원한다면 자가로 전환이 용이하다. 한편, 임대인의 경우에도 전세 주택은 임대가 목적인 주택이라고는 보기 어렵다. 집주인 입장에서 전세는 처분 가능한 자본 이득이 발생하기까지 주택을 활용하기 위한 방편에 불과하기 때문이다. 그러므로 전세 주택의 임대 지속성을 담보하기란 쉽지 않으며 이처럼 개인 단위의 전세 임대주택을 임대주택으로 볼 수 있는냐에 대한 논란도 많다.

민간 임대주택시장이 이처럼 개인 보유 주택의 전세 방식으로 운영되다 보니 그동안 우리나라에서는 기업형 임대 사업자가 활성화되지 못했다. 최근 전세가 월세로 전환되는 사례가 증가하고 있는데 이는 단기적으로는 임차자의 주거비 부담을 늘리는 부작용이 있지만 궁극적으로는 순수 임대용 주택의 공급을 활성화시킬 수 있는 계기가 될 것으로 예상된다. 최근 정부가 도입한 ‘주택임대관리업’ 역시 기업형 임대 관련 비즈니스 정착에 도움이 될 것이다. 그러나 임대용 주택의 공급을 늘리기에는 현재보다 좀 더 적극적인 지원과 정책적 배려가 필요하다.

첫째, 전세에서 월세로의 전환이 진행되고 있는 현 상황에서는 보증금 규모가 다양한 보증부 월세(혹은 반전세)로의 전환을 유도하면서 월세 전환에 대한 부작용을 최소화할 필요가 있다. 임대주택시장의 여건 성숙을 위해 월세 전환이 필수적이기는 하지만 급격

특집 주택시장 진단과 정상화 방안

한 월세 전환은 사회적 비용과 부작용을 수반하기 때문이다. 이를 위해서는 전세를 유지시키는 다양한 세제나 금융 지원 등을 개선하고 월세에 대한 금융 및 세제 지원을 통해 비용 부담을 줄여주어야 한다. 저리의 전세자금 대출이나 전세 보증금의 법적 보호 범위도 적정 수준으로 유지하면서 법적 보호를 넘어서는 부분만큼은 월세로 전환하도록 유도할 필요가 있다.

둘째, 개인들이 보유하고 있는 전세 주택의 처분을 지원하여 이런 주택들이 임대주택으로 활용되도록 하는 도관체가 필요하다. 이를 위해서는 별도의 임대주택 매입 기구가 필요한데 새로 신설하는 방법도 가능하며, 리즈나 펀드를 활용하는 방법이 있다. 현재 하우스푸어 대책의 일환으로 시행되고 있는 임대주택 리즈가 당초 계획보다 수요자가 몰리면서 이러한 비즈니스의 가능성을 높여주고 있다.

셋째, 현재의 임대주택 건설은 건설 주체와 임대 주체가 동일해야만 가능하다. 만약 직접 건설하지 않을 경우에는 기존 주택을 매입하여 임대사업을 해야 한다. 임대 목적에 맞는 주택의 설계나 상품 구성이 연계되기 어려운 구조이다. 이를 위해서는 분양 주택과는 별도의 주택 설계 기준이나 공급 기준을 신설, 임대 목적의 주택이 설계나 기획 단계부터 반영될 수 있도록 해야 할 것이다. 정부는 임대주택의 건설 비용을 절감시킬 수 있도록 토지임대부 임대주택제도를 새로 도입하고, 저리의 건설이나 매입 자금 지원을 하고 있다. 그러나 임대주택의 수익은 단순히 건설이나 매입 단계뿐만 아니라 운영 단계까지 고려해야 한다. 따라서 금융이나 세제 지원이 운영 단계까지 확대되어야 한다. 전문가들이 이미 제안한 부가가치세의 감면이나 과표의 할증 및 과속 상각 등이 그것이다.

넷째, 기업들의 임대주택사업 참여를 독려하는 것

이다. 개인 단위의 임대주택사업은 세제 혜택의 형평성(일반 다주택 보유자와 임대 목적용 다주택자 간의), 거래의 투명성, 임대주택의 유지관리 등을 통한 품질 관리를 통제하기 어렵다. 그러므로 일정 부분 기업형 임대 사업자가 성장하도록 유도할 필요가 있다. 이를 위해서는 법인의 주거용 부동산 보유에 따른 세제상의 불이익을 개선하고 단기적으로 추가적인 인센티브 제공이 요구된다.

마지막으로, 전환기적인 단계로서 임대후 분양 전환 주택의 공급을 양성화시키는 것이다. 현재 민간 주택분양사업은 사실상 경기나 시장 수급 불균형의 문제로 인해 이미 이러한 사업 구도로 진행이 되고 있다. 주택경기가 침체되면서 준공 후에도 미분양 주택이 많아지면서 건설업체는 이를 일정 기간 임대하였다가 재판매하는 방식 등을 적용하고 있다. 정부가 이러한 상황을 지원하기 위해 지난 7월 공급 조절 후속 조치를 내놓은 바 있다. 그러나 더 나아가 분양성이 불확실한 시장의 경우에는 처음부터 임대 후 분양 전환을 목적으로 상품을 기획할 수 있도록 해야 한다.

임대 비즈니스가 비교적 활성화되어 있는 일본의 경우에도 임대주택시장이 활성화되는 데는 공급 시장의 구조 변화를 수반하는 계기가 있었다. 그것은 임대인의 입장에서 임대주택의 비즈니스를 원활하게 하는 제도 개선이었다. 임차인의 임차권을 보호하던 「차지법」이나 「차가법」이 다소 임대인들에게 유리해지는 「정기차지차가법」으로 개정된 것이나 ‘서브리스’ 등의 대규모 전전대나 임대 위탁 방식을 통해 개인들이 보유하고 있는 유휴 토지나 잉여 주택을 임대용으로 활용할 수 있는 유인을 준 것도 큰 역할을 하였다. 상속세나 증여세 감면을 통한 임대주택 건설의 유도도 필요하다. CERIK