

기업형 민간 임대주택사업 - 새로운 사업 영역인가

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

‘기업형 임대주택사업’이란

‘기업형 임대주택사업(혹은 임대사업자¹⁾)’이 구체적으로 무엇인지에 대한 법적·학술적 개념은 아직 정의된 것이 없다.²⁾ 그럼에도 불구하고 최근 민간 임대주택에 대한 주요 기사나 정책 과제를 살펴보면 ‘기업형 임대사업’이라는 단어가 자주 등장한다. 아울러 ‘임대관리업’이 새로운 업역으로 인정받으면서 많은 사람들이 기업형 임대주택사업에 관심을 보이고 있다.

특히 ‘기업형 임대주택사업’은 여

야 구분 없이 정책적으로 육성해야 한다는 통일된 목소리를 내고 있어 기업형 임대주택산업의 제도 및 정책 환경은 매우 긍정적이라고 볼 수 있다. 그렇다면 기업형 임대주택사업이란 과연 무엇일까? 본고는 기업형 임대주택사업에 대한 이해를 돕고자 일본에서 기업형 임대주택사업이 촉발하게 된 계기 등의 사례를 살펴보았으며, 건설기업의 입장에서 기업형 임대주택사업이 새로운 사업 영역으로 적합한지, 그렇다면 어떻게 진출할 수 있는지 등을 점검해보고

자 한다.

우선 ‘기업형 임대주택사업’이란 개인 임대사업자³⁾가 아니면서 장기 임대를 목적으로 임대와 관련된 부대 서비스 일체를 제공하는 기업화된 임대주택사업(혹은 임대사업자)을 의미한다. 좀 더 구체적으로 임대주택사업의 범위(‘기획-건설-운영’의 단계로 구분할 경우)를 구분할 때, 기업형 민간 임대주택사업은 크게 세 가지로 나눌 수 있다.

첫째, 임대주택사업 범위 일체를 영업 범위로 삼고 운영하는 경우,⁴⁾ 둘

1) 본고에서 ‘임대주택사업자’란 임대인으로서 임차인에게 임대주택을 제공하는 것에 한정하며 기존 주택을 임차하여 재임대(일명 전대)하는 경우는 임대주택관리업이라 칭함.

2) 허윤경(2011)은 기관 임대주택사업자를 개인 임대사업자와 반대되는 개념으로 비교적 대규모의 자본과 영업력을 갖춘 대상을 의미한다고 규정, 유사 표현으로 법인, 기업형 임대사업자를 언급함.

3) ‘임대주택법’상의 임대사업자로 등록된 개인을 의미함.

■ 이 슈 진 단

째, 기획이나 건설, 혹은 운영 등 일 부 단계의 영역을 전문적으로 하는 경우, 마지막으로 리츠나 펀드 등과 같이 임대주택에 투자하고 실질적인 운영이나 관리는 전문 기업에게 위탁하는 경우이다. 아직 우리나라의 임대주택사업은 위의 세 단계를 모두 수행하는 임대사업자는 많지 않다. 리츠나 펀드의 경우에도 특정 정책 수단으로서 정부 지원하에 참여 하는 경우가 대부분이다. 다만, 임대 주택사업의 일부를 영업의 범위로 하는 기업들은 찾아볼 수 있는데 주로 건설을 담당하는 건설기업들로 약 40여 사가 공식적으로 파악되고 있다.⁵⁾

일본의 기업형 임대사업

먼저, 일본에서 민간 임대주택사업이 기업형으로 발전하게 된 데는 버블 붕괴 이후 지속적인 부동산 가격 하락, 인구 구조 변화에 따른 임대 주택 수요 증가라는 거대한 사회·

경제 환경 변화를 들 수 있다. 그러나 이외에도 정기차가제도, 기업의 사회 회계제도, 중개업 및 건설업체들의 새로운 시장 개척 필요성 등의 제도적인 환경 변화도 주요한 동인이 되었다.

특히, 제도적인 환경 변화는 공급 측면에서 주택 및 토지 소유자들이 자신들의 부동산 자산을 임대주택으로 활용하거나 신축할 유인을 제공하는 데 큰 기여를 하게 되었다.

과거 일본도 민간 임대주택은 전통적으로 토지를 소유한 개인 지주가 제공하는 주택이 대부분이었으며, 기업이 제공하는 임대주택은 많지 않았다.

주된 원인은 개인 단위에서 충분히 수익성이 높았기 때문에 임대주택을 지을 수 있는 토지를 가진 개인 들은 대부분 직접 임대주택사업을 시행하였고 상대적으로 기업들은 경쟁력 있는 토지를 확보하는 데 제한이 있었기 때문이다.

특히, 일본은 전근대적인 임대차 계약 관행⁶⁾이나 지나친 임차인 보호 제도로 인해 민간 주택 임대시장이 매우 열악한 수준이었다. 그러다가 가족 중심의 경영 체계를 갖춘 중소기업 등에서 자사 소유의 토지를 활용하는 방안으로서 임대주택사업을 실시하는 경우가 늘어나게 되었다 (예 : 자사 점포나 영업소의 위층을 임대주택으로 활용).

아울러 기업들을 둘러싼 경영 환경이 점점 어려워지고, 공정 가치 도입 등 회계 기준 등이 새롭게 변경되면서 기업 경영 측면에서는 현금 흐름(cash flow)을 중시하게 되었다.

그러자 기업들은 보유하고 있는 자산의 효율성을 높여야 하는 압력이 커지게 되었다. 정기차가제도⁷⁾의 도입⁸⁾과 부동산 증권화⁹⁾가 확산된 것도 이러한 임대주택 비즈니스 활성화에 기여하게 된다.

일본의 임대주택사업에는 임대관리업의 역할도 매우 중요한 작용을

4) 이 경우 관련 업무를 직접 수행하는 경우도 있지만 다양한 협업(제휴, 자회사, 혹은 아웃 소싱 등)을 통해 수행하는 경우도 있음.
 5) (사)임대주택사업협회에 의하면 임대주택사업자 협회 회원사는 총 44개이고, 이 중 등록 임대사업자는 21개이며, 이들이 보유하고 있는 임대주택은 9만 9,373호임(2012년 12월 말 기준).
 6) 일본의 전근대적 임대차 계약 내용으로는 '레이킹'과 기존의 기존의 '차가법'을 들 수 있음. 레이킹은 임차인이 집주인에게 집을 빌려준 것에 대해 감사의 뜻으로 지불하는 일종의 사례금으로 보통 1~2개월 치의 월세에 해당함. 또한, 기존의 '차가법'에 따라 계약 기간이 만료되어도 임대주가 정당한 사유가 없으면 건물을 명도 받을 수 없었으며 임대료 인상도 어려워 신규로 입주하는 임차인과 기존 임차인 간의 임대료 차이가 심했음.
 7) 정기차가제도는 계약 기간이 만료되면 임차인이 계약 갱신을 요구할 수 없고 원칙적으로 계약이 종료되는데 이는 임대인의 권리가 크게 향상되면서 임대사업이 비즈니스로 성립하는 계기가 됨.
 8) 이상영·서후식(2011), "일본 민간 임대주택시장 발전 과정의 특성과 그 시사점", 한국부동산학회 부동산학보, 제45집.
 9) 부동산 증권화는 고정 자산으로 고착될 수 있는 임대주택을 유동화함으로써 언제든지 현금화할 수 있다는 데 큰 의미가 있음. 이는 기업 회계상 자산과 부채를 적절히 조정할 수 있는 주요 수단이 되기도 함.

일본 주택임대관리업의 4가지 유형		
유형	특성	대표적인 회사(일본)
중개업 기반	· 임대중개업 중심으로 중개 관련 사업 · 중개 네트워크와 마케팅 능력 결합	에이블
건설업 기반	· 개발 단계에서부터 시공 건설 포함 · 서브 리스를 활용한 장기 임대 보증	레오파레스 21, 다이토겐타쿠
부동산회사 기반	· 풀라인업과 높은 신용도를 활용함. · 상업용 부동산, 복합 개발의 보완적 사업	스미토모부동산
리츠 기반	· 리츠가 임대주택을 기초 자산으로 운영함. · 자금 조달과 투자제 운영 면에서 AM 중시	미쓰이주택리스 (일본부동산 여코모데이 선투자법인)

자료 : 김병욱(2013). "주택임대관리업의 현황과 발전 과제", 한국부동산분석학회 춘계학술대회 전문가 세션 발표 자료.

하는데 우리나라의 임대관리업이 단순 임대차 관리와 시설 유지관리에 한정되어 있는 것에 반해, 일본의 주택 임대관리업은 중개업과 건설업, 그리고 부동산 및 리츠 등과 같이 유관 산업과 융합되어 발전했다는 특성이 있다.

기업형 민간 임대주택사업의 유형

우리나라에서 기업형 임대주택사업이 필요한 이유는 제도권 임대주택의 양적 확대가 가장 큰 이유가 될 것이다. 개별적인 주택건설업체들의 신시장 개척이라는 차원도 간과할 수 없는 이유이다.

최근 임대차등록제 등을 놓고 국회에서 논란이 계속되고 있다. 임대주택시장의 투명성 확보나 과세 기반의 확대라는 측면에서 개인들이 보유한 임대용 주택을 제도권 임대주택으로 유입해야 하는 것은 불가피해 보인다. 그래서 이를 위한 다양한 인센티브나 세제 혜택 등이 거론되고 있다.

그러나 '전세'라는 임대차 계약 방식의 특수성, 임대인들이 임대 소득 노출에 대한 저항(월세 소득 공제를 임대인이 꺼려할 것이라는 우려와 비판 등)이 커 개인이 보유하고 있는 임대용 주택을 제도권 임대주택으로 수용하는 데는 적지 않은 시간이 소요될 것으로 예상된다.

반면, 개인 임대사업자들이 꺼려

국내 적용 가능한 임대주택 비즈니스의 유형					
유형	배경 및 목적	기대효과	참여 가능한 주체		
보유 토지 활용 유형	분양 주택(또는 미분양 주택) → 임대 후 분양 전환	<ul style="list-style-type: none"> · 지연 사업장의 착공으로 사업비 일부 회수 · 기업 회계상 자산 재평가 및 수익 발생 · 입주 단지의 민원 해소 및 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> - 건설회사 - 부동산을 보유한 일반 기업 		
	장기 임대형				<ul style="list-style-type: none"> · 기존에 확보한 미착공 분양 주택 용지 활용 · 공정가치제도 등 회계제도의 변화에 대응 · 미분양 주택에 대한 공사비 회수 및 입주 단지 정상화
토지 건물 취득형		<ul style="list-style-type: none"> · 임대 상품 건설을 위한 신규 투자사업으로 기존 시가지 내 저렴한 토지(또는 기존 주택) 취득 	<ul style="list-style-type: none"> · 수익형 주거 상품의 공급 	<ul style="list-style-type: none"> - 건설회사 및 리츠 	
토지 혹은 건물 임차형	토지 임차	<ul style="list-style-type: none"> · 개인이나 기업들이 보유한 무수익 토지를 장기 임차 	<ul style="list-style-type: none"> · 장기 임대형(월세) 	<ul style="list-style-type: none"> - 건설회사 및 리츠 	
	건물 임차	<ul style="list-style-type: none"> · 토지 혹은 건물 소유자 : 과도한 건설비 차입 위험을 제거, 임대주택 운영은 전문 기업에게 위탁, 토지(혹은 건물) 임대 수익만 확보 · 기업 : 토지 취득에 대한 부담 경감 	<ul style="list-style-type: none"> · 장기 임대형(월세) 	<ul style="list-style-type: none"> - 리츠 및 주택임대 관리회사 	

■ 이 슈 진 단

하는 대부분의 요인들이 기업형 임대 사업에서는 장애 요인이 되지 못한다. 특히, 개인보다는 대규모 임대주택을 공급하거나 운영할 수 있는 기업형 임대사업의 육성은 제도권 임대주택시장을 양적으로 확대하는 데 매우 주요한 촉발제가 될 수 있을 것이다. 그래서 시장이나 정부 모두 '임대주택 시장 확대'의 수단으로 기업형 임대사업에 대한 관심이 많다.

건설기업의 입장에서도 기업형 임대주택사업은 쇠퇴하는 분양주택사업의 대안으로 충분한 검토 대상이 될 것이다. 우리나라의 경우 기업형 임대주택의 사업 유형은 크게 3가지로 구분이 가능하다.

첫째, 기존에 보유하고 있는 택지

(주로 분양 사업장)를 활용하여 일정 기간 임대 후 분양 상품으로 재구성하는 것이다. 기업 회계상 공정 가치 평가로 인해 수익화해야 하는 자산이 있는 경우에는 지역이나 입지 여건에 적합한 장기 임대형 사업으로의 추진도 검토해볼 수 있을 것이다.

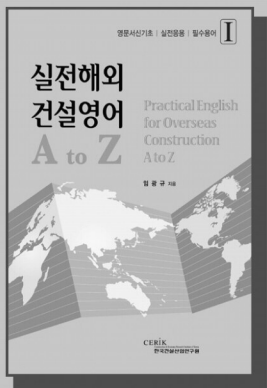
둘째, 토지나 건물을 취득하여 임대사업을 추진하는 방식으로 임대주택조합 방식, 매입 임대사업(취득 후 리모델링 등을 통한 수선 후 임대)이 있다. 그러나 이 경우에는 토지나 건물의 취득가액이 충분히 저렴해야 한다는 전제 조건이 필요하다.

셋째, 토지나 건물을 임차하여 임대주택사업을 하는 방식으로 토지임대부 임대주택 혹은 자기 관리형 주

택임대관리사업의 유형에서 검토가 가능할 것이다. 그러나 이 모두 주택임대관리 업무를 전담할 내부 부서나 임대관리 전문 회사와의 유기적인 업무 연계가 필요하다. 그러나 지속 가능한 임대주택시장이 형성되기 위해서는 월세 기반의 임대차 시장의 구축이 필요하다. 따라서 아직까지는 전환기적으로 '반전세' 방식에서 보증금을 줄여 나가는 '보증부 월세' 방식에 적합한, 변형된 임대주택의 공급이 이루어져야 할 것이다. 기존 분양 주택으로 계획된 사업을 임대 후 매입(일명 애프터 리빙 방식 등)으로 전환하거나 처음부터 임대 후 분양 전환 상품으로 기획해보는 것도 고려해볼직하다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.