

중산층 주거 혁신, 'NEW STAY' 정책 - 그 도전과 과제

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

국토부, 기업형 주택임대사업 육성키로

지난 1월 13일 정부는 '기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안'을 발표하였다. 임대차 시장 불안이 장기화됨에 따라 민간의 임대주택 재고 확충 및 산업 육성을 도모하기 위한 목적이다. 우리나라 임대차 시장의 공급자 대부분이 영세한 개인임에 따라 2년 단위를 기반으로 하여 임대차 계약이 이루어진다. 이에 따라 임차인의 주거 불안정성이 지속적으로 발생하는 구조를 형성한다. 임차인은 임대료 상승, 짧은 계약 기간, 임대 기간 중 퇴거 요구 등 다

양한 주거 불안 문제에 노출되어 왔다.

과거 중산층은 임대차 시장에서 주요한 정책 대상이 아니었다. 중산층은 집값 상승에 대한 기대감이 확실한 시장 상황에서 임대차 시장에서 자가 거주로 자율적으로 이동해 왔다. 그러나, 집값 상승에 대한 확실성이 약화되면서 중산층이 자가 거주로 이동하지 않고 임대차 시장에 머무는 경우가 다수 발생하면서 임대차 시장을 압박하고 있다. 또한, 중산층 자신들이 거주하는 전세로 대변되는 임대차 시장의 불안도 야기하고 있다. 반면, 임대인 입장에서는 지속적인 전세가격

상승에도 불구하고 소득 수익률은 여전히 낮고 전세제도로 인해 안정적인 현금 흐름을 확보하기 어려운 구조가 지속되고 있다. 지속적인 전세가격 상승으로 임대인도, 임차인도, 정부도 어려운 상황이 지속되고 있는 것이다.

직접적 수익률 개선 효과 기대

국토교통부는 기업형 임대사업 육성을 2015년 핵심 정책 과제로 선정하고 중산층 주거 혁신, 'NEW STAY' 정책으로 브랜드화하였다. 임차인과 임대인 모두의 이해를 담으려고 한 것으로 판단된다. 임차인에게는 분양주택과 유사한 품질

의 임대주택에서 수준 높은 주거 서비스를 받을 수 있고, 임대료도 적정 수준에서 관리되며, 비자발적인 퇴거 위험 없이 장기간 안정적으로 거주 가능케 하는 것이 목표이다. 임대인에게는 적정 수익률 확보를 위해 규제는 최소화하고, 지원은 최대화할 예정이다.

구체적인 내용을 살펴보면, 정부는 「민간주택임대사업육성에 관한 법률」을 제정하여 규제는 최소화하고 택지, 기금, 세제 등 인센티브는 최대화하는 방안으로 지원할 계획이다.

먼저, 규제 완화를 위해 민간 임대주택에 대한 규제는 축소하고 기업형 임대사업자를 신설하여 지원할 예정이다. 앞으로 모든 민간 임대사업자는 기금이나 택지 지원을 받더라도 임대 의무 기간과 임대료 상승률 제한 규제만 적용 받게 되고 나머지 다른 규제는 배제된다. 8년 이상 300호(건설 임대) 또는 100호(매입 임대) 이상 임대하는 사업자를 기업형 임대사업자로 신설하고, 기존 방식은 단기(4년) 및 장기(8년) 일반형 임대사업자로 지원한다. 기업형 임대사업자는 이사업 신규 허가 검토, 청소·육아·세탁 등 다양한 업무 영역을 포함한 주택 관련 서비스업이 가능토록

지원하여 부동산관리산업 발전을 도모할 계획이다. 일반형 임대사업자에 대해서는 장기 임대를 유도하고 단기 임대는 자발적 등록을 활성화할 계획이다. 또한, 준공공 임대주택에 대해서도 면적 제한 및 초기 임대료 규제가 폐지된다.

둘째, 택지 할인 지원, 기업형 임대주택 공급촉진지구 신설 등 다양한 택지 관련 지원이 이루어질 전망이다. 도심 내 공공 부지 및 LH 보유 토지는 할부 및 할인 매각 지원, 개발제한구역 해제, 정비사업, 기업 보유 택지 활용시에는 건축 규제 완화, 기금 심사 기준 등이 완화된다. 무엇보다, 기업형 임대주택 공급촉진지구를 도입하여 용적률 인센티브, 복합 건설 허용, 기부채납 기준 완화 등 수익률 개선을 위한 도시계획적 지원도 가능해진다. 기업형 임대사업자에게 LH 부지를 우선 공급하고 택지 공급 절차도 보다 투명해질 전망이다.

셋째, 대출 한도 및 조건 완화, 종합금융보증제도 도입, LH 매입확약 검토 등 수익률 개선을 위한 다양한 자금 지원이 이루어진다. 여기에 더해 기금 대출 한도를 상향할 계획이다. 85㎡ 초과 주택 및 4년 단기 임대에 대해서도 대출이 가능해질 전망이며 금리 및 상환

조건도 완화할 계획이다. 기업형 건설 임대사업에 대해서는 종합금융보증제도를 도입하는데, 시공사 연대보증과 비교할 때 연 2%p 절감 효과 기대된다. 기존의 민간 제안 임대 리츠와 수급 조절 리츠를 기업형 민간 임대 리츠로 통합 지원할 계획이다. 추가적으로 LH의 매입 확약을 통해 임대 의무 기간 종료 후 투자금 회수 리스크 제거까지 검토 중에 있다.

마지막으로 거래세, 보유세, 양도세 등 전방위적 세제 지원 내용도 포함되어 있다. 취득세 감면 폭은 50%로 확대되고 재산세도 면제에서 75%까지 감면 폭을 확대한다. 소득세·법인세의 감면 대상 및 감면 폭이 확대되고, 양도세는 장기보유특별공제율을 높이는 방향으로 개선할 계획이다.

유연한 정책 운영의 묘 필요

기업형 임대주택 활성화를 통해 중산층에게 다양한 주거 선택권을 제공하여 주택시장 및 거시경제 전반에 긍정적 효과가 발휘되기를 기대된다. 이번 정책의 장기적인 방향성은 우리나라 임대차 시장 선진화를 위해서는 도움이 될 것이다. 또한, 특별법 제정 등 임대시장 안정을 위한 정부의 강력한 의지가

반영된 점도 긍정적이다. 현재 우리나라 임대차 시장 불안의 근본적인 이유 중 하나는 개인 중심의 임대차 시장 구조이다. 기업형 임대육성은 장기적 임대차 시장 안정을 위해 달성해야 하는 중요한 정책 목표임이 분명하며 점진적으로 이행해 나갈 것이다.

다만, 기업형 주택임대사업이 효과를 발휘하기 위해서는 일정 기간이 소요되어야 하므로 단기적 주거 불안에는 실효성이 낮을 수 있다는 점을 고려해야 한다. 당장 2015년 수도권 전세가격이 불안하다. 그러나, 기업형 임대주택 활성화가 시장에 정착되기 위해서는 공급되는 시간 등을 고려하여 시장의 인내심도 일부 필요할 것으로 판단된다.

또한, 우리나라 민간 임대주택사업은 전세제도로 인하여 낮은 수익률 및 운영상의 어려움이 동반하여

나타난다. 100호 및 8년 이상의 임대사업에 진출할 수 있는 대규모 사업자는 제한적이며, 월세 중심의 안정적 임대 운영을 통해 적정 수익을 확보할 수 있는 사업지도 많지 않다. 지역마다 수익률 개선을 위한 변수가 다르다는 점을 고려하여 사이트에 맞는 택지 지원, 세제, 자금, 규제 완화 구성이 다양한 형태로 이루어져야 할 것이다. 지난 2월 11일에 오픈한 ‘기업형임대지원센터’의 역할이 무엇보다 중요할 것으로 판단된다. 사이트에 맞는 유연한 정책 운영이 이루어져야 할 것이다.

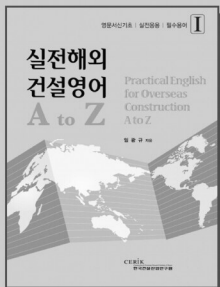
또한, 공급에 기반한 기업들이 장기적으로 임대주택을 보유하고 운영해 나가는 것은 분명 한계가 있을 것이다. 리츠, 부동산펀드, 연기금 등 재무적 투자자 등이 임대주택 공급 이후의 상황을 이어받아

장기적으로 임대주택을 유지 및 관리해 나갈 수 있도록 하는 정책 지원도 따라야 할 것이다.

현재 기업형 임대사업 진출을 고려하는 건설업체들의 대부분이 택지 지원에 초점을 맞추고 있는 것으로 알려지고 있다. NEW STAY 정책을 기존의 임대주택 방식으로 이해하고 있는 것은 아닌지 우려스럽다. 기업 입장에서 임대주택사업의 리스크가 존재하는 것은 사실이지만, 새로운 사업 모델을 개발할 수 있는 새로운 기회이기도 하다. 2015년 현재 분양사업이 비교적 안정적이긴 하지만, 2016년 상황까지 호조로 판단하기는 쉽지 않다. 시장 변화에 맞는 새로운 사업 모델의 개발이 절실하고, 그 중 2015년 가장 가능성 높은 모델 중 하나가 기업형 임대주택사업이라는 점은 분명하다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 | 임광규 지음 · 한국건설산업연구원



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

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