



## 기업형 임대주택(New Stay) 사업, 아직은 시기상조

2015. 5. 14 | 진남영\_새사연 부원장 | jinnryu@naver.com

정부는 민간임대주택 특별법을 통해 기업형 임대주택사업을 지원하려 하고 있다. 하지만 이는 과도한 혜택으로 기업의 이익만 늘리고, 지나치게 높은 가격<sup>1)</sup>으로 인해 실제 주거공간이 필요한 저소득층과 중산층의 요구는 충족시키지 못하는 결과를 낳을 우려가 있다. 정부는 임시방편이 아닌 장기적인 관점에서 주거문제 해결방안을 수립해야 할 것이다.

### 민간임대주택 특별법 입법 요지

- ◎ 자가점유율이 지속적으로 하락하고, 임대차 방식은 전세에서 월세로 빠르게 전환됨에 따라, 임차인들의 주거비 부담이 증가하는 등 민간임대시장의 불안이 심화되고 있음. 민간부문에서 임대주택의 공급을 증가시켜, 민간임대시장에서 야기되고 있는 주거불안문제를 해결하기 위한 것이 민간임대주택특별법의 입법취지로 보임
- ◎ 민간임대주택특별법의 핵심은 중산층을 대상으로 기업이 중심이 되어 대규모(건설형 300호이상, 매입형 100호이상)로 임대형 주택을 공급한다는 것임. 이를 위해 공급주체인 기업에게 저렴한 택지제공, 금융지원, 세금감면, 건축규제 완화 등 각종 혜택을 제공하여 기업형 임대사업을 육성하기로 함
- ◎ 2008년 금융위기이후에 심화되어온 양극화현상의 결과로 중산층도 경제적 어려움을 겪고 있는 현실을 감안했을 때, 중산층을 주거지원의 대상으로 삼을 것은 중요한 진전이라고 보임
- ◎ 하지만 저소득층에 대한 주택공급량이 줄어드는 효과가 나타나거나 주거의 공공성이 훼손되어서는 안 됨
- ◎ 개인인 소규모 임대업자와 비등록사업자가 압도적 비중을 차지하고 있어 임대시장의 불안정성이 높은 우리나라의 상황을 고려했을 때 임차인의 교섭력강화와 임대기간 장기화 등 임대시장의 성숙을 위해서는 규모를 육성하는 것도 하나의 좋은 방안일 수 있음
- ◎ 주택보급률이 103%를 넘은 상황에서 임대시장의 불안은 단순히 공급의 문제가 아니

1) 서울 신당동 뉴스테이의 경우 전용면적 25㎡(bal코니 확장시 32㎡) 359가구, 31㎡(43㎡) 330가구, 59㎡(77㎡) 40가구가 공급되는데, 임대료는 보증금 1000만~1억원, 월세는 65만~100만원임

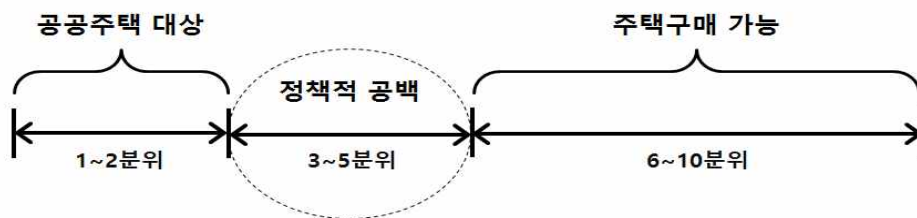


라 구조적 문제로 인식해야하고, 임대차시장을 포함하여 주거문제의 핵심은 저렴한 부담 가능한 주택의 부족임

### 민간임대주택 특별법의 쟁점

- ◎ 중산층을 정책대상으로 공적 자원을 투입하는 문제
  - 양극화로 인한 중산층붕괴현상에 대한대응으로 몇 가지 전제가 충족된다면 바람직하다고 볼 수 있음
  - 공공택지, 주택기금 등 공적 자원을 저소득 계층에 우선 투입하고 중산층지원을 이유로 지원이 축소 되선 안 됨
  - 정부안에 의하면 기업형 임대주택의 대상이 되는 중산층을 3분위에서 8분위까지로 보고 있으나, 자가보유율이 50%를 넘는 상황에서 3분위에서 5분위까지를 지원대상으로 하는 것이 바람직함
  - 하지만 이런 경우 임대사업에 참여한 기업의 수익확보가 가능할지 의문시 됨

그림 1. 사회주택의 주요 목표 계층



- ◎ 민간임대주택 참여자에 대한 특혜가 공공기여에 비해 적정인가 여부
  - 기업형 임대주택 지원방안은 다음 표 1과 같이 요약할 수 있음

표 1. 기업형 임대주택 지원방안

구 분	지원내용
토지지원	- 도심 내 공공부지, 그린벨트해제지역, 재건축사업부지 등 저렴하게 공급 - 기업형 임대주택 공급촉진지구 지정
세제지원	- 취득세 감면비율 25% ⇨ 50% (60~85제곱미터) - 법인세, 소득세 감면비율 25% ⇨ 75%
금융지원	- 주택규모에 따라 연 2.7~3.3% ⇨ 2.0~4.0% 기금대출 금리 인하 - 전용면적 85제곱미터 초과 주택도 저리의 주택기금 융자
제도지원	- 인허가 기간 1년 이상 단축, 법정 한도까지 용적률 허용 - 재개발 재건축 시 기업형 임대아파트를 건설하며 용적률 인센티브
규제완화	- 무주택 임차인 자격 폐지, 초기 임대료 규제 폐지

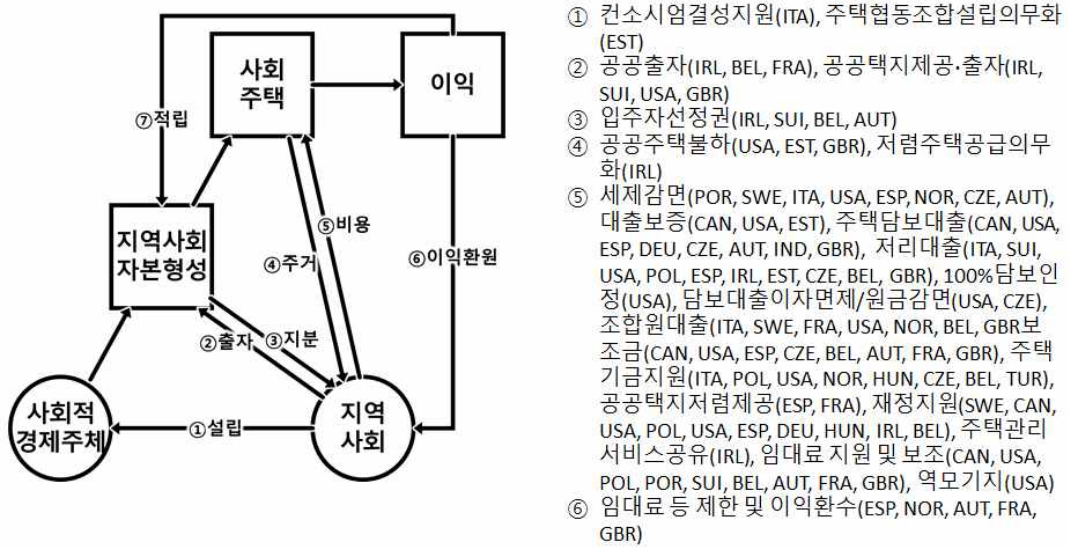
※ 그 외 용적율·건폐율, 층수제한 완화, 판매·업무시설 등 허용

출처 : 참여연대 이슈리포트



- 민간임대주택 공급 기업에게 저렴한 택지제공, 금융지원, 세금감면, 건축규제 완화 등 각종 혜택을 제공할 뿐만 아니라 심지어 개발제한구역을 활용할 수 있게 하고, 개발대상 토지의 소유권 1/2이상을 확보하면 토지수용권까지 부여하고 있음

그림 2. 해외 주거관련 사회적 경제주체 형성과정 및 공공지원



※ AUT[오스트리아], BEL[벨기에], CAN[캐나다], CZE[체코], DEU[독일], EST[스페인], EST[에스토니아], FRA[프랑스], HUN[헝가리], IRL[아일랜드], ITA[이탈리아], NOR[노르웨이], POL[폴란드], POR[포르투갈], SWE[스웨덴], SUI[스위스], UK[영국], USA[미국]

출처 : CECODHAS Housing Europe and ICA Housing(2012)

- 이러한 지원내용은 유럽이 대부분의 국가에서 시행되고 있는 사회주택지원 수준과 유사함(그림 2 참조)
- 기업형 임대주택은 종전 민간건설사가 건설한 공공건설임대주택보다 더 많은 혜택을 받음에도 주택공급에 관한 규칙배제, 분양전환시 임차인의 선취득권 배제, 초기 임대료 규제폐지 등 공공기여는 줄어드는 문제가 있음
- 공공택지공급을 저렴하게 받았거나 기금지원 받은 기업형임대주택이 특별한 제한 없이 개발이익 등을 전취하는 것은 문제가 있음
- 기존 임대사업자의 대부분을 구성하고 있는 개인 소규모 임대사업자와의 형평성도 문제가 됨
- 그러므로 이와 같은 대폭적인 지원을 굳이 영리를 추구하는 기업을 통해 진행하는 것보다 LH·SH 등 공기업이 주도하여 리츠형태나 채권을 발행해서 진행하거나 공익을 추구하는 사회적임대사업을 적극 육성하는 것에 대해서도 검토할 필요가 있음

◎ 기업형임대주택 공급 실효성여부

- 저성장, 인구감소, 가계부채 문제 등으로 장기적 리스크가 큰 상황임. 이윤을 추구



- 해야하는 기업의 입장에서는 장기임대인으로 임대시장에 있기보다는 분양에 의한 수익추구를 선호함
- 기업형 임대사업에 참여할 경우, 이윤을 얻기 위해서 임차인에게 높은 임대료 책정하거나 정부에 더 많은 혜택을 요구할 가능성이 높음. 경우에 따라서 수익보장을 요구할 수도 있음. 의무임대기간이 끝나면 정책수혜만 누리고 매각할 가능성이 높음. 이러한 경우, 기업형 임대주택 공급을 위한 정부의 각종 지원의 명분이 적어짐
  - 임대시장에서 월세비율이 높아지고 있으나 월세에 대한 저항이 여전히 강하고 보증금이 높은 반전세 비율이 높아 임대주택사업의 수익률 달성에 어려움이 있음
  - 정책적으로 기업을 참여의 유도하기 위해 무리하게 수익성을 맞추다 보면 기업이 실제로 공급하게 될 임대주택의 입지와 수요자들이 임차를 원하는 지역이 일치하지 않을 수 있음. 임대수요가 많은 도심지에 공급하기 어렵기 때문에 결국 활용가능한 토지는 기존 택지지구와 그린벨트 부지일 가능성이 높음.
  - 임대료 수준도 문제가 될 수 있음. 정부가 발표한 기업형 임대주택의 임대료수준(월122만원)을 근거로 해도 교육비, 의료비등 높은 생활비를 고려했을 때, 중산층에 상당한 부담이 됨
  - 공급물량의 문제도 있음. 국토부 담당자는 연간 1만호 정도 공급할 것을 예상하고 있으나 토지확보어려움 등으로 인해 공급량 충족이 불투명하고 이 정도 물량으로 전월세시장에 영향을 미치기 어려움


## 정부 민간임대주택 특별법의 평가 및 대안

- ◎ 대규모 민간임대주택을 공급하기 위한 기업형 임대주택은 시기상조임. 영리를 추구하는 기업에 과도한 혜택을 주어 중산층을 대상으로 한 임대주택을 공급하는 것은 명분과 실효성이 적음
- ◎ 시세차익을 위해 주택을 구입해 온 다주택자와 분양을 통한 수익을 추구해온 건설기업자가 주택임대사업을 하지 않는 이유는 수익이 창출되기 어렵기 때문인데, 이는 주택가격이 높거나 임대료수입이 낮기 때문임. 중산층(6~8분위포함)을 대상으로 임대주택을 공급한다는 명분으로 민간기업에게 사회적임대사업자에 준하는 혜택을 주는 것은 설득력이 떨어짐
- ◎ 정부는 기업형 임대주택정책이 성공적으로 추진될 경우 중산층 주거선택권을 확대해서 전세난을 완화하고, 새로운 임대차문화 정착을 유도하며, 국내 건설업을 단순 시공에서 고부가가치 산업으로 전환하는 등 내수시장 활성화에도 기여할 것이라는 장밋빛 전망을 제시하고 있음. 하지만 이는 사실 건설사 등 부동산산업계의 숨통을 터주





기 위한 공급자위주의 경기활성화 방안이라고 볼 수 있음. (2015년 경제혁신 3개년 계획) 기업형 임대사업으로 민간 임대주택사업이 활성화되더라도 중저소득층의 주거비부담이 감소되기 어렵고, 이로 인해 오히려 소비가 위축될 우려가 있음. 또한 민간기숙사 도입으로 기숙사비가 오른 것처럼 공급자만 혜택을 볼 수 있음

- ◎ 전세값이 지속적으로 오르는 가운데 전세의 월세전환이 빠르게 진행되면서 중·저소득층의 주거비부담이 날로 가중되고 있음. 이는 중장기 집값 전망이 불투명한데다 저금리 기조의 장기화에 따른 구조적 원인에서 비롯된 현상임. 주택시장의 구조적 변화에 의해 야기된 임대시장의 불안정 등 주거불안 문제는 단기간에 해결하기 어려운 문제임
- ◎ 주택수요자의 구매력에 견줘 지나치게 비싼 집값 수준도 문제임. 주거복지를 실현하기 위해서는 임시방편적인 처방에서 벗어나 장기적 관점에서 주택시장의 체질을 개선하는데 힘써야 함
- ◎ 이를 위해서는, 전월세상한제, 임차권계약갱신제도 등 임차인의 교섭력을 강화하는 동시에 저소득층을 대상으로한 공공임대주택을 지속적으로 공급하고 협동조합이나 비영리 주택공급업체등 사회적임대사업자를 적극 육성하여 3~5분위의 중산층의 주거문제를 해결해야 함
- ◎ 나아가 장기 임대인으로서 능력있는 사회적 주택공급업체를 육성하기 위한 정부의 적극적인 노력이 요구됨. 



## 2015년 새사연 발간 보고서

2015년 5월 14일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
한국경제	1/8	'가상의 적' 앞세운 구조개혁의 속살	정태인
세계경제	1/12	약 엔, 강 위안, '슈퍼 달러' 의 시대 도래?	박형준
고용,노동	1/15	노동시장 유연화, 만능 열쇠가 될 수 있을까?	김수현
주거	1/22	소수자가 된 무주택 서민의 미래는?	강세진
돌봄	1/26	'좋은 돌봄', 현 상황에서는 불가능	최정은
복지	2/3	복지 없는 노후는 '재앙' 이다	이은경
잇:북	2/11	2015년 전망보고서 종합 : 침체의 지속, 복지 축소 정책의 위기	미디어팀
고용,노동	2/16	허점투성이 월급으로 은폐되는 '장시간 노동'	이정아
고용,노동	2/24	월간 노동시장 모니터 : 2015년 1월 노동시장 분석	김수현
경제	2/27	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:①자본주의 다양성 모델들	박형준
경제	3/5	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:②한국사회경제모델의 나아갈 길	박형준
돌봄	3/9	아동학대와 CCTV 논란, 보육정책 방향	최정은
고용,노동	3/16	노인을 위한 나라가 아니다	이정아
고용,노동	3/19	월간 노동시장 모니터 : 2015년 2월 노동시장 분석	김수현
주거	3/23	주택시장동향분석(5) : 아파트 실거래가 동향	강세진
보건,의료	4/9	의료급여와 노인환자가 재정위기의 주범?	이은경
경제	4/13	'생활' 과 '생명' 사이	이정아
고용,노동	4/16	월간 노동시장 모니터 : 2015년 3월 노동시장 분석	김수현
고용,노동	4/21	끝없는 최저임금 논쟁, 출산·양육 가능한 최저임금은 "최소 7,466원"	새사연
경제	4/24	법인세의 모든 것 : ① 분배의 민주주의를 위하여	이상동
고용,노동	4/28	감춰진 제3의 지표, '체감 실업률'	송민정
경제	5/7	법인세의 모든 것 : ②대기업들의 합법적 탈세비법 세 가지	이상동
주거	5/14	기업형 임대주택(New Stay) 사업, 아직은 시기상조	진남영