

민간임대주택의 최근 정책 동향

김리숙
국토교통부
뉴스테이추진단 사무관

뉴스테이 정책 추진배경

저금리가 계속되고 집값 상승에 대한 기대감이 낮아지면서 주거 패러다임이 ‘소유’에서 ‘거주’로, ‘전세’에서 ‘월세’로 변화하고 있다. 여기에 계약만료 후 급격한 임대료 상승, 짧은 계약기간, 임대기간 중 퇴거요구 등 비자발적 이주에 따른 비용 증가 등으로 서민·중산층의 주거불안이 나날이 심화되고 있는 상황에서 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택에 대한 수요는 꾸준히 증가하고 있다.

그간 정부는 서민층을 위한 공공임대주택은 재고를 꾸준히 확충하였으나, 중산층을 대상으로 하는 민간임대주택에 대해서는 별도의 지원을 하지 않았다. 오히려 민간임대주택에 대한 각종 규제로 인해 주택의 품질이 떨어지고 민간임대주택에 대한 부정적인 이미지가 고착화하여 중산층이 거주를 기피하는 문제가 발생하였다.

이에 정부에서는 서민을 위한 공공임대주택 재고는 꾸준히 확충* 하되 그동안 상대적으로 지원이 부족하던 중산층의 주거불안을 완화하고자 2015년 1월 민간의 활력을 이용하여 임대주택 재고를 획기적으로 늘릴 수 있는 뉴스테이 정책을 도입하였다.

뉴스테이는 임차인이 희망할 경우 최소 8년간 거주가 가능하고, 임대료 상승률도 연 5% 이내로 제한된다. 또 일반 분양주택 수준의 주택품질뿐 아니라 보육·교육, 청소, 카세어링 등 맞춤형 주거 서비스를 제공하는 차별화된 민간임대주택이다.

중산층을 위한 임대주택 공급을 획기적으로 늘리기 위해 정부는 민간임대주택 정책의 틀을 규제에서 지원으로 전면 개편하였다. 민간의 자본과 창의적 역량을 활용하는 방안으로 기금·세제·택지 등 인센티브를 확대한 것이다. 아울러 「민간임대주택에 관한 특별법」을 제정(2015.12. 시행)하여 임차인에게 꼭

* 공공임대주택은 역대 정부 최대 수준인 55만 1,000호(2013~2017) 공급이 차질 없이 추진되고 있으며, 젊은 층을 위한 행복주택 공급도 확대(2013~2017, 15만 호)

필요한 규제, 즉 임대무기간(8년)과 임대료상승제한(연 5%)만을 유지하고, 민간임대주택 사업추진을 저해하는 '분양전환 의무', '임차인 자격', '초기 임대료', '담보권 제한'에 관한 규제는 폐지하였다.

해외의 민간임대주택 지원정책 사례

이미 해외에서는 정부 주도의 임대사업자에 대한 다양한 재정·세제 지원정책을 통해 민간임대주택 공급을 활성화하는 등 주택시장 안정화 정책을 펼쳐 왔다. 일본은 민간임대주택 건설 시 정부가 건설비의 6분의 1을 보조하고, 개량의 경우 공용 부문 건설비의 3분의 2를 지원해 준다. 그뿐만 아니라 임대주택 건설자금 저리 융자, 우량임대주택에 대한 법인세·소득세 등 금융·세제 지원을 제공하고 있다. 땅을 임대주택으로 개발할 경우 상속·증여세를 30~70%까지 면제해 주기도 한다. 이 외에도 리츠(J-REITS) 제도를 도입하여 자본시장의 풍부한 자금이 부동산 임대시장으로 흘러들어갈 수 있도록 연결하고, 배당소득세율과 양도소득세율을 낮추어 리츠 수익률이 향상될 수 있도록 하였다.

프랑스는 2013년 뒤플로법에 따라 임대주택 투자금액의 약 18%까지 해당하는 금액에 대해 9년간 소득세를 감면* 하여 투자비용을 회수하게 하는 방식으로 인센티브를 제공하고 있다. 또한 국책은행에서 임대주택 건설 목적으로 토지를 매수하거나 공사하려는 사업자에게는 사업자금의 100%까지 대출을 해 준다.

영국은 임대주택 거래세인 등록세율을 감면** 하는 등의 세제지원뿐 아니라 민간임대주택 투자자에 대한 채무보증을 확대하고, 부가가치세 면세·감세 혜택을 부여하였다. 아울러 2013년 예산 중 일부를 이용하여 임대목적으로 주택을 대규모로 건설하거나 리모델링하는 투자자에게 연간 10억 파운드의 건설기금(Build to Rent Fund) 혜택을 주는 등 정부 주도의 건설자금을 지원하였다.

이 밖에도 미국과 독일에서는 개발비용을 세액

공제 등으로 감면하여 상쇄하는 등 민간임대주택 투자유인을 위해 다양한 노력을 기울여 오고 있다.

기업형임대주택 사업 추진현황 및 성과

국토교통부는 뉴스테이 정책 도입과 연계하여 2015년부터 2017년까지 3년간 뉴스테이 건설을 위한 부지 확보 15만 호, 영업인가 8만 5,000호, 입주자 모집 4만 호를 목표로 뉴스테이 사업을 추진 중이다.

2016년 말 기준으로 2년 동안 부지 확보 8만 9,000호, 영업인가 4만 3,000호, 입주자 모집 1만 8,000호의 성과를 거두었다.

뉴스테이 사업은 대표적으로 촉진지구사업***, 민간제한사업****, LH 공모사업*****, 정비사업 연계사업*****으로 구분하여 공급하고 있다. 이 네 가지 방식 외에도 초기 사업비 부담이 큰 토지를 리츠가 매입하여 주택 임대사업자에게 저렴하게 임대하는 방식으로 임대료를 인하하는 토지임대형 뉴스테이, 협동조합 등 사회적 경제주체를 민간임대주택 공급주체로 끌어들이는 협동조

- * 프랑스에 거주하고 있는 사람이 2013년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 새 주택을 구입하여 임대하는 경우 주택구입 투자비(부대비용 포함)의 약 18%까지 과표를 공제하고, 이를 통해 연간 최대 6,000유로의 임대소득세를 감면
- ** 영국은 대규모 임대주택을 매입하는 투자자에게는 과세표준의 5%인 등록세율을 1%로 감면하고, 등록세는 구입한 전체 자산을 기초로 책정되지 않고 개별 자산의 평균 가치를 평가하여 책정(분리과세)하며, 일정 금액 이하의 주택 임대소득에 대해서는 면세제도를 운영
- *** 면적(도로, 공원 등을 제외한 유상면적 기준)의 50% 이상을 뉴스테이로 공급하기 위해 지구를 지정하여 개발하는 사업
- **** 민간이 보유한 부지 중 도시계획 변경 없이 즉시 뉴스테이 건설이 가능한 부지를 대상으로 추진하는 사업
- ***** LH 보유부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 실시하여 선정된 임대사업자와 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하여 추진하는 사업
- ***** 도시 및 주거환경정비법에 따라 시행되는 재개발·재건축 등 주택정비사업에서 공급되는 일반분양분을 민간임대사업자가 매입하여 뉴스테이로 공급하는 사업

뉴스테이 공급물량 목표 및 실적

구분	공급목표 (2015~ 2017)	공급실적			2017년 계획
		합계	2015년	2016년	
사업자 확보	15만 호	8.9만 호	2.4만 호	6.5만 호	6.1만 호
영업인가	8.5만 호	4.3만 호	1.4만 호	2.9만 호	4.2만 호
입주자 모집	4만 호	1.8만 호	0.6만 호	1.2만 호	2.2만 호

합형 뉴스테이, 금융환경 변화로 활용가치가 낮아진 도심지역의 은행지점을 활용해 뉴스테이를 공급하는 도심형 뉴스테이 등 전통적인 아파트 단지 외에도 다양한 형태로 뉴스테이가 공급되고 있다.

한편 뉴스테이 사업에는 다양한 민간주체가 참여하고 있다. LH 보유부지를 대상으로 7차례 사업자 공모를 한 결과 총 72개 업체가 참여하는 등 업계의 관심이 점점 높아지고 있으며, 건설사뿐 아니라 재무적 투자자(FI), 임대관리업체(PM)도 출자에 참여하는 등 참여주체도 다변화되고 있다.

정책수요자인 일반 국민들의 뉴스테이에 대한 호응도 점차 증가하고 있다. 첫 입주자를 모집하였던 인천 도화의 경우 5.5:1의 청약경쟁률을 기록하며 성공적으로 첫 입주자를 모집하였으며 2015년 평균 청약경쟁률 4.4:1, 2016년 평균 청약경쟁률 4.7:1을 기록할 정도로 높은 관심을 받고 있다. 특히 테라스형으로 공급한 동탄2의 경우 평균 청약경쟁률 26.4:1을 기록하였다.

입주예정자뿐만 아니라 일반 국민들의 뉴스테이에 대한 인식도 긍정적으로 변화하고 있다. 2016년 뉴스테이 인식조사 결과*, 대상자의 49.8%가 뉴스테이를 알고 있으며 45.4%가 호감을 갖고 있다고 응답하여 전년도 대비 인지도는 21.6%p, 호감도는 10.3%p나 크게 상승하였다.

이러한 뉴스테이 정책은 중앙정부 주도로 공급하는 데 머무르는 것이 아니라 서울**, 경기, 부산***, 경남 등 지자체에서도 자체적으로 공급계획을 추진

하고 있다. 현재 지자체가 검토 중인 사업도 5만 호에 달하는 등 수도권뿐만 아니라 전국적으로 뉴스테이가 공급될 예정이다.

뉴스테이 주거서비스

뉴스테이는 임대주택이라는 부정적 인식에서 벗어나 새로운 주거 대안으로 자리 잡기 위해서 분양주택 수준의 우수한 주택품질과 돌봄·가사·생활지원서비스 등 다양한 맞춤형 주거서비스를 제공하고 있다.

이를 위해 임대사업자들이 우수한 품질의 주거서비스를 사전에 계획하고 실입주 후에도 지속적으로 서비스를 제공할 수 있도록 2016년 10월 주거서비스 인증제를 도입하는 등 제도적 기반을 마련하였다.

뉴스테이 주거서비스 인증제는 단지 계획 단계에서부터 임차인의 비용부담 수준 등을 고려하여 실현 가능한 주거서비스가 제시될 수 있도록 유도하고, 임대기간 중 임차인에게 당초 계획된 서비스가 동일한 수준으로 꾸준히 제공될 수 있도록 도입되었다.

인증기준 관리나 인증기관 지정 등은 국토교통부가 담당하고, 실제 인증심사 및 인증결과 모니터링 등 운영은 인증기관(한국토지주택공사와 한국감정원)이 담당하고 있다.

인증제는 예비인증과 본인증으로 나누어 실시되는데, 주거서비스 계획서를 통해 예비인증을 받은 뉴스테이 단지는 입주 1년 후에 본인증을 받게 된다. 본인증은 계획이행 여부와 실제 입주민 만족도 등을 평가하는 것으로, 2년마다 인증을 갱신하게 된다.

뉴스테이 사업자는 예비인증을 신청하여 보육시설, 카셰어링, 건강증진시설 등 선호도가 높은 주요

* 한국갤럽, 수도권과 광역시 1,000명을 대상으로 뉴스테이 인식조사, 2016.11.

** 서울시 '역세권 2030 청년주택'으로 3개 추진지구 지정 및 약 2,000호의 기업형임대주택 공급 추진 검토 중

*** 부산시 '부산형 뉴스테이'로 2만 호 공급 추진(부산시민을 위한 주거안정 10대 추진시책, 2016.9.8.)

서비스에 해당하는 핵심항목과 단지별 특화서비스를 제공할 수 있는 일반항목에 대해 심사를 받으며, 심사 결과에 따라 단지 인증 여부가 결정된다.

현재까지 용인삼가·서울개봉·서울남부교정 등 5개 단지가 예비인증을 받았고, 단지별 특성에 맞춰 보육·카셰어링·청소·임대료카드납부·건강증진시설 등 다양한 주거서비스를 제시하고 있다.

주거서비스 인증제로 뉴스테이 입주희망자는 공공기관으로부터 인증받은 주거서비스 계획을 확인하고 청약 여부를 결정할 수 있게 되었다. 입주 후에도 임대사업자가 약속한 주거서비스를 지속적으로 제공할 수 있어 삶의 질이 한 단계 높아질 것으로 보인다.

한편 30, 40대 맞벌이 부부들의 육아부담을 줄이고 단지 내에서 제공되는 보육서비스의 질을 높이기 위해 2016년 6월에는 국토교통부와 보건복지부가 ‘뉴스테이 등 임대주택단지 내 보육서비스 강화 추진에 관한 MOU’를 체결하였다. 이에 따라 화성동탄 2·대구금호·충북혁신 등 4개 단지에서 국공립어린이집을 유치하게 되었고, 앞으로도 많은 뉴스테이 단지에서 국공립어린이집을 유치할 계획이다.

향후 추진과제

국토교통부는 당초 계획(2015~2017, 3년간)하였던 부지 확보 15만 호, 영업인가 8만 5,000호, 입주자 모집 4만 호를 달성하기 위해 2017년에는 부지확보 6만 1,000호, 영업인가 4만 2,000호, 입주자 모집 2만 2,000호를 목표를 삼고 있다. 또한 공급계획이 차질 없이 진행될 수 있도록 주택도시시기금 지원예산도 2조 1,000억 원*을 확보하였다.

2017년부터는 지역 특성에 맞게 지자체에서 자발적으로 촉진지구를 지정할 수 있도록 지원하여 광역지자체별로 1개 단지 이상 공급하는 등 뉴스테이 사업을 전국 지자체로 확대할 계획이다.

뉴스테이 사업이 기업과 재무적 투자자뿐 아니라 일반 국민들도 폭넓게 참여하여 수익을 공유할 수 있도록 허브리츠 주식 대국민 공모를 위한 방안 마련도 추진하고 있다. 민간제안 사업방식에서도 변화를 주었다. 그동안은 제안자가 개별적으로 신청할 때마다 선착순으로 심사하여 기금출자 절차를 진행하였으나, 사업타당성이 높은 우수사업장을 보다 효과적으로 선별하기 위해 공모방식을 추가하여 우수한 사업장을 선별할 예정이다.

또한 뉴스테이 임대기간 중 주거서비스를 평가하는 본인증 운영기준도 마련하고, 주거서비스 인증 단지에 대한 정보를 국민이 쉽게 알 수 있도록 정보체계도 구축할 계획이다.

제도적인 측면에서는 입주자들의 생활편의와 적정 수익성 확보 등을 위해 뉴스테이와 다양한 시설을 연계할 수 있도록 복합개발 허용 시설물을 확대하고, 뉴스테이 촉진지구에서 지자체의 과도한 재량행위 제한 및 특혜시비 해소를 위해 뉴스테이 사업 특성에 맞는 기부채납 운영방안을 제시할 계획이다.

3년차를 맞이하는 뉴스테이는 꾸준한 제도 개선으로 조금 더 세련된 정책으로 자리 잡아 가고 있으며, 앞으로도 다양한 방식으로 사업을 추진할 것이다. 뉴스테이가 임대주택의 새로운 지평을 연 만큼 지속적인 사업 추진을 위해 국민의 관심이 필요하다.

* 2017년 주택도시시기금예산: 출자 1조 1,700억 원(전년 대비 63% 상승), 융자 9,275억 원(전년 대비 118% 상승)

참고문헌

- 국토연구원(2015), 민간임대사업 육성 및 활성화 방안.
- 장경석(2016), ‘국민주거안정을 위한 민간임대주택 활성화 방안’, 한국주택학회 정책세미나(2016.7.7.)
- 서수정·염철호·여혜진(2016), 「기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안 - 주거서비스 예비인증을 위한 평가기준 마련 및 운영 방안-」, 건축도시공간연구소.