

본 자료는 2013년 9월 26일(목) 조간부터 보도해 주십시오.  
 (인터넷 보도 : 9월 25일(수) 오전 11시 이후)

<b>보 도 자 료</b>	<b>주택산업연구원</b>
금융경제연구실	ejhwang@khi.re.kr
권주안 선임연구위원 황은정 연구원	02.3215.7651 02.3215.7699

총 7 매 (별 첨 : 5 매)

## “전월세가격 안정, 민간임대 활성화로...”

- 세제·기금지원, 주택임대관리업 정착 유도, 보증상품 개발 필수 -

최근 지속적으로 상승하는 전세가로 임차가구의 주거 불안감은 더욱 심화되고 있다. 분양시장을 통한 신규물량 공급이 줄어든 상황에서 임대주택 공급 확대는 민간사업자 참여 유도과 안정적 수익성 창출이 보장되어야 한다는 주장이 제기되었다. 재정문제로 공공의 임대주택 공급 확대가 한계에 직면한 상황에서, 민간사업자 참여 유도가 필수라는 점을 강조하고 있다. 안정적 수익을 보장하기 위해선, 사업자 대상 세제·기금지원을 확대하고, 주택임대관리업 안정적 정착을 유도해야 할 것이다.

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 최근 「민간임대사업 활성화 방안」 연구보고서를 통해 "수익성 보장을 통해 민간사업자의 임대사업 참여를 유도하는 것이 중장기적으로 임대차시장 안정에 도움이 될 것이다"라는 연구 결과를 내놓았다. 보고서는 재정부담 가중으로 공공기관의 임대주택공급 확대가 제한적일 수밖에 없다면 민간부문 참여를 유도해야 하고, 이를 위해선 수익성 제고 및 사업에 필요한 인프라 구축 등이 필요하다고 주장하였다.

전세가격의 지속적 상승으로 야기된 임차가구 주거안정 저해 문제는 공급 확대를 통해 가능하며, 공공부문의 재정문제로 공급기반이 위축된 상황을 극복하기 위해선 민간사업자 참여가 필요하다는 것이 현 상황이라고 강조하였다. 주택사업자 대상 설문조사는 향후 임대사업 전망이 양호하여 사업참여를 계획하고 있다는

사업자가 과반수를 넘는 것으로 조사되었다. 주택사업자들은 임대사업 활성화를 위한 조건으로, 세제와 택지지원, 임대관련 인프라 구축 및 사업위험 분산 등을 제시하고 있어 이 방향으로 정부 지원이 필요함을 시사하고 있다.

보고서는 주택사업자가 제시한 활성화 방향성을 기준으로 다양한 방안을 제시하고 있다.

- (i) 세제지원 확대에 대해선, 분양전환임대사업에 취득세·법인세 면제를 통한 수익성 제고가 필요
- (ii) 택지지원의 경우, 지주 참여를 유도하기 위해 지주가 참여하는 임대사업에 대해 기금지원을 신설하되 지원규모는 기존의 1/2을 제시
- (iii) 주택임대관리업 활성화 혹은 안정적 정착을 위해, 일본 사례를 통해 시사점을 도출하였는데, 연관 업종의 겸업을 허용하고, 수수료율 체계에 대한 가이드라인을 설정하고, 대형화 유도를 위해 세제지원을 제시하였다.

전세가격 상승으로 인한 임차가구의 주거부담을 완화하고, 임차수요 증가에 대비하는 중장기 플랜이 아쉬운 상황이다. 공공부문의 임대주택 공급 한계성을 감안한다면, 민간부문 참여 유도가 적절한 방안이 되며, 수익 창출이 가능하게 하거나 불확실성을 제거하는 등의 정부 조치가 마련되는 것이 선결되어야 할 것이다.

또한 월세 수익에 의존하는 임대사업 특성을 감안한다면, 전세 선호를 유도하는 정책은 전월세상한제와 마찬가지로 임대사업성을 저해할 수 있으므로, 균형 잡힌 임대정책 마련이 강구되어야 할 것이다. 소득기준으로 임차가구 지원정책을 차별 적용한다면 사업성 저해로 확산되는 문제는 완화될 수 있을 것이다. 공급 확대와 함께 임차가구 주거안정을 도모하는 "선택과 집중의 지혜"가 필요한 시점이다. 주택시장 변화가 진행되고 있는 상황에서 정부가 힘을 써야할 대목이기도 하다.

**참 부 : "민간임대사업 활성화 방안"**

## 민간임대사업 활성화 방안

권주안 . 황은정 / 주택산업연구원

### ■ 문제의 제기

- 글로벌 금융위기 이후 매매가격 상승 전망 소멸은 주택구입 관망세 확산으로 이어져, 전세가격의 강한 상승세로 이어지고 있음. 전세수요는 구매수요 감퇴로 꾸준히 증가, 전세가격 상승 압박을 주도하는 것으로 해석됨.
- 정부는 최근 주택임대관리업, 토지임대부임대주택, 준공공임대주택 등 다양한 임대사업 관련 제도를 도입하고 있으나, 전세가격 상승세를 완화할 정도의 공급 확대로 이어지지 않고 있음. 다른 한편에서는 전월세상한제 필요성이 대두되고 있어 임차시장 불안정성 증대가 예상되고 있음.
- 공공부문의 임대주택 공급 확대가 재정문제로 제한될 수밖에 없다면, 민간부문의 참여 확대를 통한 임대주택 공급 기반 구축이 매우 절실하게 필요한 상황임. 임대차시장의 불안정성을 제거하기 위해선 임대주택 공급 물량 확대를 위한 민간참여 유도가 필수적임.

### ■ 임대주택 공급 상황

- 임대주택 스톡 증가세 둔화
  - 우리나라의 총 임대주택 재고량은 2010년 말 현재, 140만호로 전년 대비 6% 증가한데 그쳤음. 대체로 2000년대 들어 재고량의 증가세는 둔화되는 양상을 보이고 있어 임대수요에 대한 적절한 공급대응이 어려운 것으로 나타났음.
  - 건설임대와 매입임대를 제외한 장기임대 재고량은 805,841호, 건설임대와 매입임대를 포함한 단기임대 재고량은 593,386호로 주거안정을 도모할 수 있는 장기임대주택의 재고량은 매우 적은 것으로 나타났음.
  - 공급물량 확대가 부진할 경우, 향후 증가할 것으로 예상되는 임차수요 충족이 어려울 뿐 아니라 적절한 주거환경 조성을 저해하고 임차시장의 가격 안정성도 담보할 수 없어 장기적인 접근이 필요함

- 비공식부문 중심의 공급 구조로 정책 효과 한계
  - 2010년 기준으로 임차가구는 726만 가구(인구주택총조사)로 나타나 2010년 우리나라 임대주택 스톡 140만호에 비해 여전히 임차수요가 많음. 임대사업자로 등록하지 않은 비공식부문(informal sector)의 전세물량에 의존하여 임대시장이 형성되어 있음.
  - 특히 주택을 보유하고 있지 않은 임차가구 수는 총 671만가구로 비공식부문에 의존하여 임대주택시장이 형성되어 있어, 영세성 및 주거환경 유지 등의 문제 외에도 임차인 보호를 위한 제도적 장치가 적용되지 않는 등 임대산업 육성 기반 구축을 어렵게 할 뿐 아니라, 정책 효과 극대화를 기대하기 어려운 상황임.
  
- 임차인 중심 제도운영으로 민간사업자 유도 한계
  - 공공부문 중심의 공급체계는 임차인의 주거비용 부담 완화를 위해 임대료를 관리하고 있어, 사업화에 필요한 원활한 현금흐름을 기대할 수 없음. 공공부문의 재정 악화를 초래하는 요인이 되고 있으며, 동시에 대량공급을 저해하는 원인으로 작용.
  - 이와 함께 민간부문의 임대사업 참여 유도 역시 세제지원으로 한정된 제도 지원과 관련 인프라가 갖추어지지 않아 대량공급 기반 구축을 기대하기 어려운 상황임. 결과적으로 민간부문의 임대사업 참여 유도는 영업기반 확대 뿐 아니라 수익성에 대한 안정성이 담보되어야 한다는 점에서 활성화 방안 도출의 방향성을 찾아야 할 것임.
  
- 주거실태조사(2011년, 국토해양부)에 따르면, **임차가구의 민간부문 임대주택에 대한 수요가 강한 것으로 나타났으며, 수익성 보장을 통한 민간사업자 유도 필요성을 재확인**할 수 있음.
  - 공공임대 거주가구의 54.7%, 민간임대 거주가구의 78.8%가 민간부문에서 공급하는 임대주택에 거주하려 함.

▣ 민간 참여 임대사업 수익성 분석

- 현 제도 지원을 가정할 경우, 임대사업 수익성은 유사한 금융상품 수익성 보다 낮은 수준으로 안정적 수익기반 구축에 한계를 보이고 있음. 수익성 저하는 민간부문의 참여를 저해할 뿐 아니라, 임대주택 주거환경을 저하시키는 요인을 작용할 수 있음.
  - 다만 주거용 오피스텔은 충분한 수익성을 보이고 있어 추가 지원은 필요

없는 것으로 분석되었음.

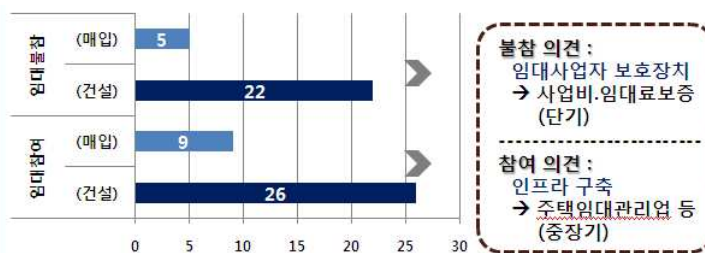
- 민감도분석을 통해 도출된 지원 방안은 유사 금융상품과 동일한 수익성 창출이 가능하려면,
  - 분양전환 임대주택은 취득세 및 법인세를 면제하고, 아파트 매입임대의 경우 세제 지원에 추가적으로 호당 6500만원 기금지원이 필요함

▣ 주택사업자 임대사업 참여의식 조사

- 주택사업자 대상 설문조사를 통해 임대사업 관련 의식 조사
  - 건설사업자 49개사, 매입임대사업자 15개사, 총 64개사
- 임대사업 전망, 참여 의사 및 지원 대책
  - 사업 전망 및 참여 의사 : **임대사업 전망 긍정적**

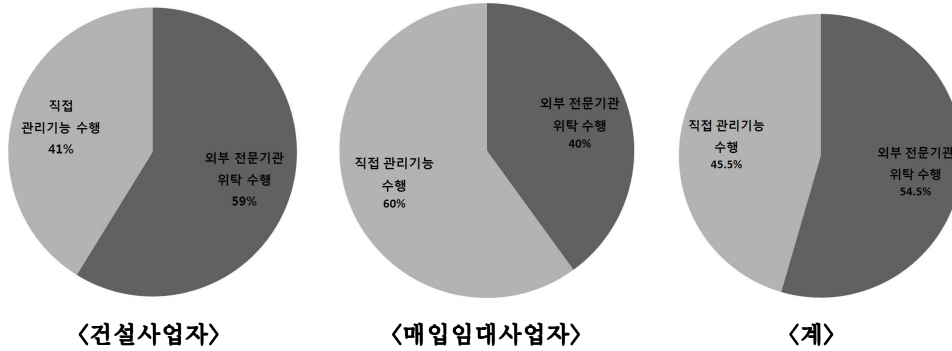


- 정부 지원 대책 : **과반수 사업 참여 계획 있으나 활성화 지원 필요**



- 향후 임대시장 전망은 양호하며, 사업 참여할 의사가 있음. 임대사업 활성화를 위해, **임대 관련 인프라 구축(참여의사 있음)**과 **임대사업자 보호장치(참여의사 없음)**가 필요하다고 응답. 다른 지원으로 **택지지원과 세제 지원**을 선택하였음.

○ 임대주택관리 방식



- 건설사업자의 경우 외부위탁을 많이 선택, 임대사업자는 직접관리가 많은 것으로 나타났음. 전체적으로 임대관리는 외부위탁이 55% 정도 조사되었음. 정부가 도입한 주택임대관리업 활성화 필요성이 대두되며, 안정적 정착을 위한 정부 차원 지원 필요.

■ 민간임대사업 활성화 방안 제시

- 주택사업자 조사 결과 도출된 세제지원, 택지지원, 관련 인프라 구축, 임대사업자 위험 관리 중심으로 활성화 방안 도출

○ 세제 지원 확대

- 분양전환임대사업 : 취득세 및 법인세 면제

○ 택지지원과 유사한 효과 도출 방안

- 지주 참여 유도를 위한 기금 지원 신설
- 지주 소유 택지를 임대사업 목적으로 지분으로 출자하거나 혹은 이에 준하는 형태로 임대사업자와 협력하여 사업을 추진하는 경우에 한하여(가칭 지주공동 임대사업), 공적 지원을 허용
- 기금 호당 지원 한도를 기존 국민주택기금 임대사업 대상 지원 한도의 50% 정도 적용(호당 3000~3500만원)

○ 주택임대관리업 활성화 방안

- 일본 사례
  - 소규모 개인임대사업자는 대부분 임대관리업체에 위탁 : 주택임대관리 전 프로세스를 위탁하는 경우 65.2%

- 주택관리업체는 관리주택수 증가로 대형화 추세를 보이며, 겸업 허용으로 다양한 구조의 임대사업 가능

<일본 임대사업 및 임대관리업 특징>

임대사업자 보유주택수	5호 이하	6~10호	11~20호	21~50호	50호 이하	국토교통성(2008) 임대관리 위탁사업자 대상
	10.5%	17.8%	26.8%	30.9%	86.0%	
임대주택 관리방법	자기관리	<모집~계약> 전체 위탁	<모집~계약> 일부 위탁	모집~계약/관리 전체 위탁	국토교통성(2010) 임대주택경영자 대상 조사 (1,886 표본조사)	
	9.2%	11.2%	14.3%	65.2%		
위탁관리보수 (월임대료 대비)	3% 이하	3~6%	6~10%	10% 이상		
	12.5%	71.2%	10.9%	5.5%		
10대 관리업체 사업 방식	구 분	관리호수	서비스		이상영 (2013.6)	
	2006년	207만호	112만호 (53.8%)			
	2012년	312만호	221만호 (70.8%)			
임대관리업 겸업업종	주택건설업	맨션관리업	건설업	건축설계업	주간전국임대주택신문(2011) 601개사 대상 분석	
	491 (81.7%)	41 (6.8%)	78 (13%)	41 (6.8%)		

자료 : 이상영(2013.6) "일본 주택임대관리회사의 특성 분석과 시사점" 「국토연구」 통권 77권 p.227 재구성

– **주택임대관리업 관련 개선방안**

- (i) 주택임대관리업체의 겸업 허용
- (ii) 관리 수수료율의 가이드라인 설정
- (iii) 일정 규모 이상 임대주택을 관리하는 경우 별도의 법인세 감면 등 다양한 인센티브 제공으로 안정적 정착 및 대형화 유도

○ 임대사업 관련 **보증상품 개발**

- 임차인의 임대료 지급 안정성 보장을 위한 임대료 지급보증 도입
- 주택임대관리업 관련 보증 도입
  - '자기관리'가 임대수입을 보장하면, 보증을 통한 안정성 확보 필요, 이를 통해 임대관리업 안정적 정착과 임대사업자 확대 가능
- 주택관리 안정성을 위한 보증 도입
  - 관리 부실로 인한 혹은 관리업체 도산으로 인해 발생할 수 있는 금전적 손실에 대한 보증