

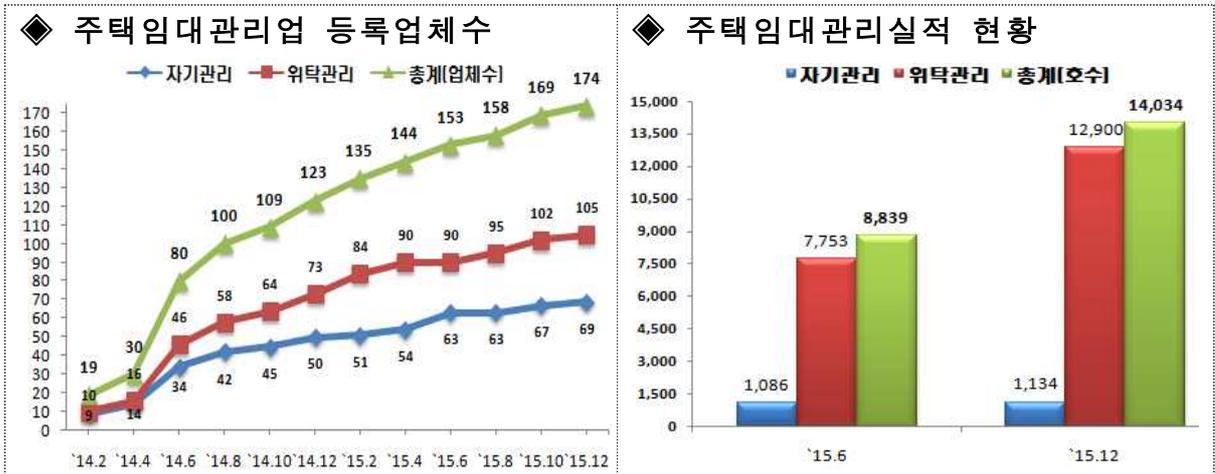
 <p><b>국토교통부</b> Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>	<b>보 도 자 료</b>		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>
	배포일시	2016. 1. 13(수) 총 7매(본문 4, 붙임 3)	
마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소	담당부서	·주택건설공급과 과장 서정호, 사무관 이재민, 주무관 양우성 ·☎ (044) 201-3365, 3373	
2016년 1월 14일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 13(수) 11:00 이후 보도 가능			

## 주택임대관리회사 174개, 관리호수 14,034호로 성장세 지속

### - 민간임대주택 공급확대에 따른 지속적인 성장 기대 -

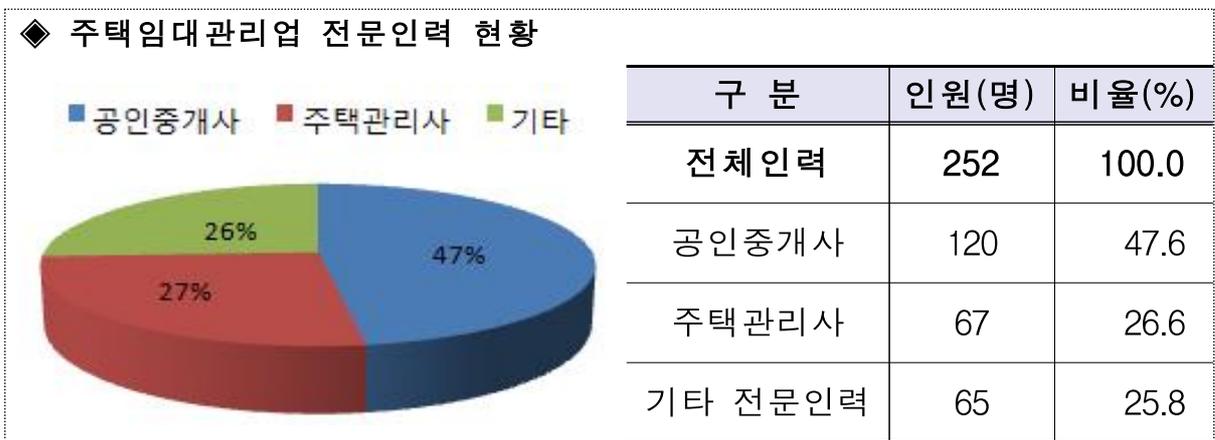
- 국토교통부(장관 강호인)는 2015년 12월 기준으로 주택임대관리업 등록업체 수가 174개, 관리실적은 14,034호\*라고 밝혔다.
  - \* 30개·2,974호('14.5) → 144개·8,839호('15.6) → 174개·14,034호('15.12)
- 지난해 6월과 비교시 등록된 업체의 수는 30개(약 21%), 관리실적은 5,195호(약 59%)가 증가된 것이다.
- 주택임대관리업은 임대인의 관리에 대한 부담을 덜어주고, 임차인에게는 양질의 주거서비스를 제공하여 주택임대시장 선진화를 기할 목적으로 도입('14.2.7)되었다.
  - 주택시장에서 월세비중\*이 증가하는 추세로 볼 때 주택의 유지보수와 임차인 관리를 전문적으로 담당하는 주택임대관리업의 중요성이 더욱 부각될 것으로 예상된다.
    - \* 전체가구 중 월세비율(주거실태조사) : ('10)21.5 → ('12)21.9 → ('14)23.9%
- 주택임대관리업의 변화된 상황을 살펴보면 다음과 같다.
  - (업체 수·실적) 174개 등록업체 가운데 관리실적이 있는 업체는 총 61개사로, 이 중 2개사는 자기관리형\*, 35개사는 위탁관리형\*\*, 24개사는 자기관리와 위탁관리형 임대관리업으로 운영 중에 있다.

- \* 주택임대관리회사가 주택의 공실, 임대료 체불 등의 위험을 안고 임대인에게 고정액을 지급하는 형태
  - \*\* 주택임대관리회사는 임대리스크 부담 없이 매월 실제 임대료의 일정비율을 수수료로 수령하는 형태
- 호수별 실태를 보면, 자기관리형은 1,134호(수도권 751, 지방 383), 위탁관리형은 12,900호(수도권 9,540, 지방 3,360)로 위탁관리형 영업실적이 대부분(전체 관리실적 14,034호의 91%)을 차지하였다.
- 이는 임대관리업자의 보증보험 가입에 따른 부담과 임대인의 자기관리형 계약에 대한 거부감(임대관리업체에게 임대계약까지 일임, 상대적으로 높은 관리비용)이 반영된 것으로 분석된다.



○ (전문인력) 전문인력 보유현황\*을 살펴보면, 공인중개사와 주택관리사가 대부분으로 해당직종의 고용창출에도 크게 기여를 하고 있는 것으로 나타났다.

\* 전체등록업체(174개)가 보유한 전문인력 : 252명



- 앞으로 민간의 주택임대공급이 확대되어 가면, 자연스럽게 주택 임대관리업체의 관리실적도 증가되어갈 것으로 보인다.
- 특히, 뉴스테이의 수준 높은 주거서비스 제공을 위해 주택임대 관리업체들의 전문적인 관리가 필수적으로 요구되며,
- 동탄, 위례 등 주요 뉴스테이 사업지역의 경우, 주택임대관리 업체가 단지별로 특화된 주거서비스를 제공하게 된다.

◆ 주요 뉴스테이 건설현황				
사업지	주택임대 관리회사	호수	입주 예정	주요 주거서비스
동탄2(A-14)	푸르지오 서비스	1,135	'18.2	맞춤형 교육, 대신맨 서비스(소모품 교체 등), 세대 내외부 청소, 커뮤니티 프로그램
위례	대림 코퍼레이션	360	'17.11	생활밀착형 서비스(세탁, 이사, 육아), 오렌지 서비스(세대 내 시설물 청소, 소모품 교체)
동탄2(A-95)	롯데건설 (예정)	612	'18	캐슬리안 센터 운영(커뮤니티 프로그램), 롯데 임대 특화서비스(생활가전 렌탈, 카쉐어링), 크레용 서비스(커뮤니티, 문화강좌, 홈클린)
충북혁신	우미자산 관리(예정)	1,345	'18	자녀교육 특화(국공립어린이집 추진, 영어마을, 독서실), 게스트 하우스 및 쇼핑카트 배치, 커뮤니티 센터
인천도화	대림산업	2,105	'18.2	아이 돌봄, 교육, 세대 청소
대림동	HTH (예정)	293	'17.8	보육, 조식 서비스, 주차관리, 월세카드 결제

- 또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민간임대주택법」)이 시행(15.12.29)되어 뉴스테이 공급과 함께 연계산업인 주택임대관리업의 활성화에도 더욱 탄력이 붙을 것으로 기대된다.
- 임대주택의 공급 추이에 따라 직접적인 영향을 받게 되는 주택임대 관리업은 「민간임대주택법」에 포함되어 운영됨에 따라, 임대관리업만의 권한과 책임을 부여받게 되는 커다란 변화를 가져올 것이다.

- 「민간임대주택법」 시행에 따라 주택임대관리업과 관련되어 새롭게 도입된 제도는 다음과 같다.
  - (분기별 현황신고) 주택임대관리업자는 분기마다 관리하는 주택과 관련된 현황\*을 시·군·구청장에게 신고하여야 한다.(위반시 500만 원 이하의 과태료)
    - \* 자본금, 전문인력, 사무실 소재지, 위탁받아 관리하는 주택의 호수·세대수 및 계약기간, 관리수수료 등
  - 신고된 현황정보는 공개하여 임대사업자가 관리업체를 선정하고 전반적인 임대관리시장 규모를 파악하는 데 활용할 수 있다.
  - (표준 위·수탁계약서) 주택임대관리업자와 임대인 등이 활용토록 위·수탁계약서 지침(가이드라인) 마련을 위한 근거를 규정하였다.
    - 임대인과 계약내용(유지보수 및 하자관리 부담범위 등)에 관한 표준을 제시, 과도한 책임부담 및 분쟁소지 방지를 위한 것으로,
    - 정부는 이미 '15.1월 표준계약서를 마련, 보급하였으며 이후 법제처 협조를 거쳐 계약서 조문을 정비('15.7.30)한 바 있다.
  - (유사명칭 사용금지) 등록하지 않은 업체는 주택임대관리와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.(위반시 2년 이하의 징역 또는 2,000만 원 이하의 벌금)
    - 주택임대관리업 등록제도의 실효성을 확보하고 미등록 업체들에 의한 소비자 피해예방과 신규업체의 등록을 유도하기 위함이다.
- 국토교통부 관계자는 “주택관리의 새로운 장을 열게 될 주택임대관리업 육성을 위해 지속적인 모니터링을 실시하여 다양한 제도개선과 지원책을 강구하여 추진해 나갈 계획”이며,
  - “지난 1월 6일 정부의 인가를 받아 정식 출범한 바 있는 ‘한국주택임대관리업협회’와도 긴밀한 협력체계를 구축하여, 임대주택 공급 활성화와 다양한 주거서비스 개발을 모색해 나갈 방침”이라고 밝혔다.

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 출처표시	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 이재민 사무관(☎ 044-201-3365)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	--

## 참고 1

# 주택임대관리업 제도개요

### □ 주택임대관리업의 정의(「민간임대주택법」 제2조제10호)

- 주택(준주택을 포함)의 소유자로부터 시설물 유지·보수·개량, 임대료 징수 및 임차인관리 등 임대관리를 위탁받아 행하는 업무

공인중개사법 제2조제3호에 따른 중개업(다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것)은 제외, 공인중개법인의 주택임대관리업 등록 또는 주택임대관리업자의 공인중개법인과의 업무제휴를 통한 임차인 선정은 가능

### □ 주택임대관리업의 유형(「민간임대주택법」 제2조제10호)

#### ① 자기관리형 주택임대관리업 ☞ “보증대상”

- 주택임대관리업자가 일정액의 임대료\*를 주택 소유자(임대인)에게 보장하고 임대한 주택을 임차인에게 재임대(전대)

\* 일반적으로 시장에서는 위탁받은 주택에 대한 임대료의 85% 수준 보장

- 임대인과 임차인의 권리보호를 위해 자기관리형은 임대료 지급 보증(3개월치 상당) 및 임차인의 보증금 지급 보증보험 가입 의무화



#### ② 위탁관리형 주택임대관리업

- 주택임대관리업자가 실제 임대료의 일정비율을 위탁수수료로 받고 임대료 징수, 임차인 관리 및 시설물 유지관리 등을 대행



<참고> 주택임대관리업 유형별 비교

구분	자기관리형	위탁관리형
임차인과의 계약	주택임대관리업자	임대인
공실부담	주택임대관리업자	임대인
수수료	임대료 차액 (실제 수취 임대료 - 보장 임대료)	별도 약정 (통상적으로 임대료의 5~7%)
업무 범위	자기책임으로 임대	임차인 관리 업무, 공용부 및 전용부 시설관리 대행
비고	공실발생 및 임차료 미납에 따른 손실 가능성 존재	일정한 수익유지가 가능하나 수익률 낮음

□ **주택임대관리업 등록대상 및 요건**(「민간임대주택법」 제7조 및 제8조)

- (등록대상) 자기관리: 100세대 이상 / 위탁관리: 300세대 이상
- (등록기준) 자기관리: 자본금 2억 이상, 상근인력 2명 이상,  
위탁관리: 자본금 1억 이상, 상근인력 1명 이상
- (전문인력) 공인중개사, 주택관리사 등 해당분야에 2년 이상 종사한  
사람, 부동산 관련 석사학위 소지자로서 3년 이상 종사한 사람

□ **보증상품의 가입**(「민간임대주택법」 제14조)

- (보증가입 강제) 주택법상 ‘자기관리형 주택임대관리업자’와 계약  
하는 임대인 및 입주자를 보호하기 위한 보증가입 의무화
- (보증기관) 주택도시보증공사(HUG) 및 ‘국토교통부 장관이 지정하는  
보증기관’으로 서울보증보험이 보험상품 취급
  - \* 보다 저렴한 보증율을 제공하는 서울보증(주)을 보증상품 취급기관으로  
인정 고시('14.8월)하여 관련업체의 영업에 유리한 환경 조성
- (보증내용) \* 보증 미가입사: 3년 이하의 징역이나 3,000만원 이하의 벌금 부과
  - i. “임대인 보호”를 위한 보증 ⇒ “임대관리임대료보증”  
: 자기관리형 주택임대관리계약에 따라 임대관리업자가 임대인에게  
부담하는 (보장)임대료 지급을 책임지는 보증
  - ii. “임차인 보호”를 위한 보증 ⇒ “임대관리임대보증금보증”  
: 자기관리형 주택임대관리계약을 체결한 임대관리업자가 임차인과  
임대차계약을 체결하는 경우 임대보증금 지급의무를 책임지는 보증

## 참고 2

## 일본 '주택임대관리업' 서비스 사례

### □ 임대관리업 운영

- 일본의 경우 대형 임대관리업체 상위 10개 업체가 운영하는 312만호 중 70.8%가 서브리스(전대, 자기관리형) 형태로 운영

《상위 10개사 관리호수》

('14.12 기준)

순위	회사명	관리호수(A)	서브리스관리호수(B)	B/A
1위	다이토켄타쿠	694,205	680,896	98.1%
2위	레오팔레스21	556,207	548,232	98.6%
3위	세키수이하우스	489,967	453,612	92.6%
4위	스타츠	319,767	19,569	6.1%
5위	다이와리빙	297,948	245,408	82.4%
6위	에이블	192,309	0	0.0%
7위	하우스메이트	170,657	86,211	50.5%
8위	미니테크	166,260	17,866	10.7%
9위	토크코퍼레이션	153,936	142,681	92.7%
10위	다이세이 하우스그룹	80,058	15,002	18.7%
합계		3,121,314	2,209,477	<b>70.8%</b>

- 임차인 모집·계약, 건물 유지·관리 등 관리부터 임대인·임차인에 대한 맞춤서비스, 주택건설 등에 대한 지원까지 다양한 서비스 제공

### □ 주요업체 사례

주택임대관리회사	주요 서비스
레오팔레스21	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆(관리서비스) 24시간 안심보안, 전용부분에 대한 도난, 화재 등 보험가입 및 무료 인테리어 시공 등</li> <li>◆(생활편의) 이사, 청소, 가사도우미, 도시락 배달서비스, 유아용품 렌탈 및 의료상담 서비스 등</li> </ul> 
다이와리빙	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆(주거서비스) 택배전달, 휠체어·대여, 세탁, 이사, 가사도우미 등</li> <li>◆(기타 서비스) 소규모 커뮤니티 공간, 반려동물을 위한 시설 등</li> </ul> 