

# 보 도 자 료

배포 일시

2015. 1. 13(화)

총 17매, 대책 별도 배포

담당 부서	국토교통부	주택정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 권혁진, 사무관 김민태 · 김동현 · 조성태</li> <li>• ☎ (044)201-3318, 3321, 3324</li> </ul>
	기획재정부	부동산정책팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 팀장 이호섭, 사무관 하태원</li> <li>• ☎ (044)215-2850, 2852</li> </ul>
	행정자치부	지방세특별제도과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 조영진, 사무관 마정경</li> <li>• ☎ (02)2100-1400, 1402</li> </ul>
	※ 과제별 담당부서 및 연락처는 15페이지 참조		
보 도 일 시		2015년 1월 13일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 13(화) 14:00 이후 보도 가능	

## 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안

- 민간임대 정책의 새로운 전환점, 「NEWSTAY정책」 추진 -

### ■ 최소 8년 거주 가능한 기업형 임대주택 집중 육성

- 분양주택과 비슷한 품질의 주택에서 차별화된 주거서비스 제공
- 임차인 최소 8년 거주 가능 및 임대료 인상을 年 5% 제한
- 민간임대 규제 6개 → 2개 축소, 택지 · 기금 · 세제 등 지원 강화

### ■ 중산층 주거선택권을 확대해 전세난 완화

- 고액 전세에서 기업형 임대로 중산층 유도 ☞ 서민층 전세공급 확대 효과

### ■ 선진화된 임대차 문화 정착 유도

- 집주인과 갈등없이 시설보수 및 보증금 미반환 리스크 축소

### ■ 내수시장 활성화 기여

- 국내 건설업을 단순 시공에서 고부가가치 산업으로 전환

- 국토교통부 (장관 서승환)는 '15.1.13일, 오전 10시 관계부처 합동으로 “2015년도 업무보고회”를 갖고, 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신방안」을 확정·발표하였다.
- 집에 대한 인식이 '소유'에서 '거주'로 이동함에 따라, 자가점유율\*은 지속 감소하는 반면, 임대주택 수요가 꾸준히 증가하고 있다.
  - \* 자가점유 비중(%): (06년) 55.6 (08년) 56.4 (10년) 54.3 (12년) 53.8 (14년<sup>㉔</sup>) 53.6
  - 그러나, 임대주택 공급은 저금리, 낮은 집값 상승 기대감 등으로 인해 전세에서 월세\*로 빠르게 전환하고 있어,
    - \* 임차가구 비중:(’12년) 월세 49.9%/전세 50.1%, (’14년) 월세 55.0%/전세 45.0%
  - 월세시대에 진입하면서, 주거비 부담 증가\* 및 잦은 이사\*\*로 인해 서민 및 중산층의 주거 불안이 증가하는 상황이다.
    - \* 소득대비 임대료 비중(’14 주거실태조사): (전세) 10.1% (보증부) 14.0% (월세) 18.3%
    - \*\* ’14년 11월 누계 전월세거래는 134만건으로, ’13년 동기 126만건 대비 6.9% 증가
- 주거불안을 줄이기 위해서는 장기간 거주 가능하고 임대료도 안정적으로 관리되는 등록(제도권) 임대주택 재고가 충분히 확보될 필요가 있으나, 현실적으로는 매우 부족한 상황이다.
  - ’13년 기준으로 약 800만 임차가구(총 1,800만 가구의 44.4%) 중에서 20.1%인 161만 가구만 등록 임대주택\*에 거주하고 있으며,
    - \* 일본은 전체 임대주택(총 1,445만호, ’13년)의 80%를 전문기관이 위탁 관리
  - 특히, 중산층을 대상으로 하는 민간부문의 등록 임대주택 재고는 ’06년 84만호에서 ’13년 64만호로 오히려 23.8% 감소\*하였다.
    - \* 같은 기간 동안, 등록 임대주택 중 서민층이 주로 거주하는 공공부문의 임대주택 재고는 ’06년 49만호에서 ’13년 97만호로 98.0% 증가

\* 민간부문은 잦은 분양전환(최근 5년간 연 3.4만호) 등으로 등록임대 재고 감소

구 분	'06	'08	'10	'12	'13
임차가구	656만 가구	667	747	769	800 <sup>e</sup>
등록임대	133만 가구	134	139	148	161
(공공부문)	(49만 가구)	(62)	(76)	(89)	(97)
(민간부문)	(84만 가구)	(72)	(63)	(59)	(64)

□ **중산층을 대상으로 하는 민간 임대주택은 재고도 부족하지만, 각종 규제로 인해 품질도 떨어져\* 중산층이 거주를 기피하고 있어,**

\* 민간이 건설한 공공임대 하자민원은 '14년 2,289건으로 '13년 대비 22.2% 증가

○ 임차거주를 희망하는 중산층은 상대적으로 사적인 임대시장\*에 더 많이 의존하게 되어 주거불안\*\*이 더 커지는 상황이다.

\* 5~8분위 가구중 임차가구는 45.5%이며, 이 중 90.3%가 민간임대에 거주('14년)

\*\* 사적 임대주택에 거주하면서 느끼는 불안요인은, 계약만료 후 임대료 상승 (49.4%), 짧은 계약기간(29.4%), 임대기간 중 퇴거요구(24.9%) 順

□ 이에, 정부는 서민층을 위한 공공임대주택 재고를 지속 확충하되, **민간의 활력**을 활용한 임대주택 공급 확대 방안을 마련하였다.

○ 우선, 서민층을 위해 '15년 공공임대주택 입주물량을 연 11만호에서 **12만호**로 늘리고, '16년 이후에도 입주물량을 지속 확대한다.

○ 그간 상대적으로 지원이 부족했던 중산층에 대해서는, 공유형 모기지, 디딤돌 대출 등 자가보유 지원을 지속하되

- 자가구매 여력이 없는 가구들을 위해 **민간의 활력**을 통해 임대주택 재고를 획기적으로 늘려 나갈 계획이다.

- 특히, 규모의 경제를 갖추고 수준 높은 주거서비스를 제공할 수 있는 **기업형 주택임대사업**을 집중적으로 육성한다.

- 일본, 유럽 등 선진국과 같이 기업형 주택임대사업이 활성화되면,
  - 우선, 과도한 보증금 증액 없이 장기간 안정적으로 거주할 수 있으며, 육아·청소·세탁·이사 등 차별화된 주거서비스를 받을 수 있다.
  - 또한, 사적인 임대시장과는 달리 집주인과 갈등없이 시설물 하자 보수 등을 받을 수 있고,
    - 보증금 미반환 리스크도 줄일 수 있어 임대차 문화가 선진화되는 계기로 마련할 수 있을 것으로 기대된다.
  - 주택시장 및 거시경제 전반에 긍정적인 효과도 기대된다.
    - 고액전세에 거주하는 중산층의 주거선택권을 확대하여 전세수요를 분산시키고 이를 통해 간접적으로 전셋 값 안정을 유도할 수 있다.
    - 또한, 단순 시공단계에 머물러 있는 건설업을 계획, 시공, 관리 전 단계를 포괄하는 고부가가치 산업으로 전환시켜 나갈 수 있다..
  - \* 일본은 기업형 임대산업의 연 매출액이 20조원이며, 종사자 수만 25만명 수준
- 그러나, 기업형 임대주택은 아직 수요가 초기상태이고 공급기반도 부족하여 선제적으로 시장을 육성할 필요가 있다.
  - 전체 평균 관리 주택수가 7.9호에 불과하며, 기업형태의 주택업체 (1,947개) 도 평균 87.5호 수준에 그치고 있다.
    - \* 일본의 임대사업자 평균 관리호수4,765호, 상위 10개사는 평균 30만호 관리
  - 또한, 임대주택의 품질이 분양주택에 비해 떨어지고 노후화도 빨리 진행되어, 부정적 이미지가 형성되어 있으며,
    - 임대주택 건설이 일부 중견업체 위주로 이뤄지고, 대형업체의 참여는 저조한 상황이다.
- 이에, 전문화된 인력과 노하우를 가지고, 주거서비스를 체계적으로 제공할 수 있는 기업형 임대사업자 육성이 매우 중요한 상황이다.

- 기업형 임대사업이 활성화되지 못하고 있는 것은 **과도한 규제, 부족한 인센티브, 택지부족** 등이 원인이라고 할 수 있다.
  - 민간 건설업체라 하더라도, 기금을 지원받거나 공공택지에서 임대주택을 지을 경우 LH와 동일한 규제를 받는 등 과도한 규제가 임대사업 참여에 장애가 되고 있다.
  - 반면, 임대사업자 등록시 세원노출, 건보료 부담 증가 등에 비해 세제 등 인센티브가 부족하다.
    - 도심내 양질의 택지를 확보하기 어렵고, 개발절차에 많은 시간과 비용이 소요되는 것도 장애요인이다.
- 기업형 임대사업을 활성화하기 위해서는 이런 문제들에 대한 보다 근본적인 해결책이 필요한 상황으로, 임대주택 정책 틀을 '규제'에서 '지원'으로 전면 개편하고자 한다.
  - 규제는 최소화하고, 기금·세제 등 인센티브를 최대화하면서, 보다 저렴하고 빨리 택지를 확보할 수 있도록 지원한다.
  - 「**민간 주택임대사업 육성법**」을 제정하여 이러한 제도개편을 체계적으로 지원한다.
- 이번 제도 개편은 이전과 다른 새로운 민간 임대주택 정책으로,
  - 주거불안에 노출되어 있는 중산층에게 분양주택과 유사한 품질의 주택에서, 2년 단위 임대차 계약에서 생기는 여러 고민없이
    - 편안하고 오래 거주할 수 있는 새로운 개념의 주거형태를 제공해 나갈 계획이다.
- 정부는 이러한 의미에서, 이번 정책전환을 「**중산층 주거혁신, 'New Stay 정책'**」으로 브랜딩하여 핵심정책으로 추진할 계획이다.

## □ 브랜드 의미

- '소유'보다는 '거주'의 개념으로서 'Stay'
- Home Stay, Temple Stay처럼 편안하게 거주하는 'Stay'
- 임대나 렌탈 보다는 수준이 높은 주거 개념으로서 'Stay'
- 2년 단위로 재계약하면서 생기는 여러 불편을 최소화 할 수 있는 새로운 개념의 주거형태라는 점에서 'New' Stay

## □ 브랜드 로고

**NEW STAY** 정책

## □ 브랜드 활용

- 2015년 경제정책방향 6대 정책과제중 하나이며, 국토부의 2015년 핵심 정책과제인 '기업형 주택임대 육성'을 '중산층 주거혁신, New Stay 정책'으로 命名

**'기업형 임대사업 육성 = 중산층 주거혁신 = NEW STAY 정책'**

- 기업형 임대사업자는 각 회사의 분양주택 브랜드에 'Stay' 또는 'Stay 8'(8년 거주)라는 단어를 추가해서 임대브랜드로 전환 가능

『△△△ Stay』, 『○○○ Stay 8』, 『□□□□ Stay 8』

- 별도의 홈페이지를 구축([www.newstay.go.kr](http://www.newstay.go.kr)) 해서, 'New Stay' 정책정보 및 기업형 임대주택 입주정보 등 제공

## 1. 규제개혁

## ① 규제최소화 : 핵심규제 6개 → 2개로 축소 (☞ 보고서 9p)

구 분	현재	개선
임대의무기간	○	○
임대료 상승제한 (연 5%)	○	○
분양전환 의무	○	×
임차인 자격 (무주택 등)	○	×
초기 임대료	○	×
임대주택 담보권 설정제한	○	× (임대보증금 반환보증 필요)

## ② 민간임대를 기업형 및 일반형 임대로 단순화 (☞ 10p)

- 기간, 유형(건설/매입)에 따라 구분 → 기간(4년/8년)으로 단순화
- 기업형 임대사업자 신설 : 8년이상, 300호(건설) 또는 100호(매입) 이상 임대

## ③ 기업형 임대사업자 육성 (☞ 11p)

- (유형) 건설·위탁형 / 매입·위탁형 / 리츠형
- (지원) 업무영역 확대(이사업 등), 택지·기금·세제 등 추가지원, 임대주택 공급 촉진지구 사업시행권 부여, 주택기금 출자, LH 매입확약

## ④ 일반형 임대사업자 육성 (☞ 13p)

- 사업자의 분양전환 의무를 폐지하여 8년 이상의 장기임대 유도
- 장기임대(준공공) : 면적제한(85㎡ 이하) 및 초기 임대료 규제 폐지
- 단기임대 : 2년 단위 계약 기간에 맞춰 4년으로 단축 (기존 : 5년)
- 임대의무기간 중 무단 매각시 과태료 인하 (3천만원 → 1천만원)

## 2. 택지지원

### ① 대상부지 (☞ 14p)

- ① 도심내 공공부지 : 장기미집행 도시계획시설용지, 국공유지 등 가용가능한 공공부지를 현물출자, 장기임대, 할인매각 등을 하여 부지를 공급
- ② LH 보유 토지 : 장기 미매각·미착공 부지 등을 할인매각·할부조건 완화, 용도전환(분양→임대)하여 택지공급 인하 ('17년까지 3만호 내외)
- ③ GB 지역 : 수도권 내 그린벨트 해제가능 총량(97.8km<sup>2</sup>) 중 기업형 임대 사업자가 제안한 지역은 GB를 해제하여 공급
  - \* (촉진지구 내) 공공기관 출자의무비율 한시폐지 (현행 1/3이상 공공기관 출자), (촉진지구 외) 착공 후 공공지분 매각 허용 ('17년 한시)
- ④ 재개발·재건축 부지 : 정비사업을 통해 공급되는 주택물량의 일정 비율을 기업형 임대사업자에게 공급시 사업유형 선택권\* 부여
  - \* 용지분할 / 지분위탁 / 분양분 매각 방식
- ⑤ 사유지, 건설사 보유 택지 : 용적률 등 건축규제 완화, 기금 심사기준 완화

### ② 기업형임대주택 공급촉진지구 도입 (☞ 17p)

- (지정) 면적 1만m<sup>2</sup> 이상(비도시는 3만m<sup>2</sup>), 전체면적 50% 이상을 8년 임대
- (시행자) 토지면적의 2/3 보유 → 1/2 보유시로 완화 (+소유자 1/2동의)
- (절차) 현재 4단계, 소요기간 1.5~2년 → 1~3단계, 1년 이내로 단축
- (특례) 도시기본계획 변경절차 간소화(90일→30일), 일정요건시 도계위 생략
- (인센티브) 조례와 관계없이 용적률 상한, 복합개발 허용, 주택사업승인 완화

### ③ 내 등 공공부문 택지 공급방식 개선 (☞ 19p)

- 택지 공급절차 투명화 : 임대주택 포털 운영 (가격급등예상지역은 비공개)
- LH부지는 기업형 임대사업자 및 실수요자에게 우선공급



### 3. 자금지원

#### ① 주택기금 융자지원 확대 (☞ 20p)

- ① 8년장기 융자한도 상향 : 60㎡이하 8천만원, 60~85㎡ 1억원, 85㎡초과 1.2억원 (현행보다 1천만원씩 상향, 85㎡ 초과 신설)
- ② 85㎡ 초과 주택(단, 135㎡까지), 4년 단기임대 대출 신설
- ③ 융자금리 인하 : 8년 장기 건설임대는 금리를 약 70bp 인하

현행			개선안			
기간 \ 규모	60㎡ 이하	60~85㎡	기간 \ 규모	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ ~ 135㎡
5/10년 민간공임	2.7%	3.7% (*15년 3.3%)	4년 (건설, 매입)	3.0%	3.5%	4.0%
10년 준공공매입	2.7% (*15년 한시 2.0%)		8년 (건설, 매입)	2.0%	2.5%	3.0%

- ④ 상환조건 완화 : 임대기간 종료 후 상환. 상환은 15년 원리금 균등분할

#### ② 기업형 임대리츠 지원 확대 (☞ 21p)

- ① 기업형 임대리츠 단일화 : 민간제안+수급조절리츠, 사업대상 확대(개발사업 추가)
- ② 주택기금 : 보통주 출자(리스크 분담), 준공 전 참여(초기자금 조달 지원)
- ③ 기금 출자확대 : 지원대상 확대(소형→중형), 출자호수 확대(4천호→1만호)
- ④ 기업형 임대리츠에 융자 신규지원 (현재는 융자 없음)
- ⑤ 주택기금 투자 협약풀 : 현재 40개 금융기관, 14.1조원 약정을 더욱 확대

#### ③ 기업형 건설 임대사업에 종합금융보증 도입 (☞ 23p)

- 총 사업비(토지+건설비용)의 최대 70%까지 보증(현재 분양 PF는 50%까지 보증)
- 임대보증금은 LTV의 최대 90%까지 반환보증 실시

#### ④ 기관 투자자 출구전략 마련 (☞ 24p)

- 기업형 임대주택이 일정조건(60㎡이하 + 2억원 이하) 충족시 LH 매입확약
- 임대의무기간 종료 후 건설업체·기금 동순위 잔여재산 분배, 유동화 증권 발행시 원리금 지급 보증(대주보) 등

## 4. 세제지원

### ① 기존 세제 틀 개편 및 감면 폭 확대 (☞ 25p)

- ① 취득세 : 8년 장기임대 60~85㎡는 취득세 감면폭 25%→50%로 확대
- ② 재산세 : 지원 내용은 현행과 동일하되, 임대기간을 단기는 4년, 장기는 8년으로 단일화
- ③ 소득세·법인세 : 감면대상 기준시가를 3억원→6억원으로 확대
  - 85㎡이하 4년 단기임대는 20%→30%, 8년 장기임대는 20%·50%→75%로 확대
  - 자기관리형태 리츠의 준공공임대소득(85㎡이하)에 대해 법인세 8년간 100% 감면
- ④ 양도소득세 : 장특공제 단기 40%, 장기 70%로 확대 (10년 보유기준, 85㎡이하)
  - 4년 건설은 4년 매입과 동일하게 최대 30% → 최대 40%로 확대, 8년 장기는 건설매입 관계없이 최대 70%로 확대 (준공공건설은 신설)

< 8년 장기임대주택에 대한 지원강화 (기존 10년 건설→8년 장기임대로 전환) >

구 분	10년건설	준공공임대	8년 장기임대(준공공임대)	
			건설	매입
취득세	60㎡이하 면제 (60~85㎡ 25% 감면)	60㎡이하 면제	60㎡이하 면제 <b>60~85㎡ 50% 감면</b>	
재산세	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%	
소득세 법인세	85㎡이하 20% 감면 (기준시가 3억이하)	85㎡이하 50% 감면 (기준시가 3억이하)	<b>85㎡이하 75% 감면</b> (기준시가 6억이하 주택)	
양도세	<u>장특 30%</u>	장특 60%(매입) (‘17년까지 신규구입시 면제)	<b>85㎡ 이하 10년임대시 장특공제 70%</b> (매입임대는 ‘17년까지 신규구입시 양도세 면제)	

### ② 8년 장기임대사업자 추가 세제혜택 지원 (☞ 27p)

- ① 개인 소유 토지를 기업형 임대사업자에게 매각시 양도세 10% 감면
- ② 법인소유 비사업용 토지 매각시 양도세 감면 : 법인세 10% 추가과세 배제

## 5. 인프라 구축

(☞ 29p)

- ① 민간임대 활성화 및 지원을 위해 **민간 주택임대사업 육성 특별법** 제정
- ② **연결재무제표 적용여부 명확화** : 회계기준원의 신속한 판단을 거쳐 지배력이 없는 경우, 건설사의 연결대상에서 제외
  - \* SPC의 재무제표가 연결될 경우, 모회사의 연결재무제표상 부채가 증가
- ③ 주택임대관리업 육성 : '17년까지 LH 임대주택 **75만호** 관리업무 **전부 민간개방** 및 입찰요건 완화, 표준계약서 도입, 월세납입 보증 활성화 등
  - \* '15년에는 13.7만호 민간개방 : 현재 시장(관리주택 재고, 2,600호)대비 53배 성장
- ④ 기업형 임대사업자에게 **통매각 허용**, 별도의 분양절차를 생략
  - \* 다만, 공공택지 등 분양가상한제 적용지역 내에서는 기존 통분양만 허용
- ⑤ **민간임대 주택공급규칙 전면 배제** : 건설임대도 매입임대와 같이 임차인 모집시 지자체장의 입주자 모집승인 및 입주자 자격제한 배제
- ⑥ 물가 상승요인을 감안하여 **표준건축비 현실화**
  - \* ('08.12) 16% 인상이후 6년간 동결되어 임대주택 품질 개선에 장애
- ⑦ **임대주택 통계 개선** : 임대사업자 통계 분기단위 집계, 전산기반 구축('16년)
- ⑧ 국토부 내 '**기업형 임대**' 지원센터 설치 : 사업계획 수립부터 원스톱 지원

## IV

## 기대효과

- 중산층에게 새로운 주거선택권을 제공할 수 있다.
  - 현재 대부분의 중산층은 2년 단위 전월세 계약시마다 과도한 보증금 상승, 비자발적 퇴거위험 등에 노출되고 있으나,
  - 기업형 임대주택은 본인이 희망할 경우 **최소한 8년** 동안 거주 가능하며, 보증금도 연 5%\* 이내 상승으로 안정적으로 관리할 수 있다.
    - \* 최근 4년간('11~'14), 서울 전세값은 실거래가 기준으로 연간 7.1% 상승
  
- 기업형 임대주택 공급으로 임대차시장 선진화를 유도할 수 있다.
  - 현재 임차인들은 주택보수나 물품교체 등을 집주인과 비공식적으로 협의해야 하고, **깡통전세** 등 위험에 상시노출되고 있으나,
  - 입주, 거주, 퇴거 **쫄** 단계에서 집주인과 갈등 없이 전문적인 주거 서비스를 제공 받게 되고, **보증금 리스크**도 최소화할 수 있다.
  
- 기업형 임대주택 공급으로 전월세 시장 안정을 유도할 수 있다.
  - 현재 저금리 등으로 임대인들은 전세를 줄이는 반면, 임차인들은 주거비 절감을 위해 전세를 희망하여 **전세값이 지속 상승**하고 있으나,
  - 중대형 건설업체가 **품질 좋은** 임대주택을 공급할 경우 **고액전세 거주자들의 주거이동**을 유도하고, 이를 통해 **전세압력이 분산**될 것으로 기대된다.

◆ 올해 택지·세제·금융 지원으로 1만호 내외의 기업형 임대 공급 기대

- 국토연구원 분석결과, 장기적으로 기업형 임대주택이 연 1만호 증가한다고 가정시, 전세가격은 0.3% 감소, GDP는 0.09% 증가효과

공급량	전세가격	GDP	민간소비	건설투자
1만호	0.3%p ↓	0.09%p ↑	0.09%p ↑	0.38%p ↑

□ 기업형 임대주택 공급으로 내수시장 활성화를 유도할 수 있다.

- 현재 과도한 규제, 부족한 지원 등으로 중대형 건설업체의 임대시장 참여가 저조하고, 주택임대관리업 등 연관산업 발전도 미흡하나,
- 수익성 개선으로 중대형 건설업체가 대규모로 임대주택을 공급해 나갈 수 있어,
  - 이를 통해 주택임대관리업의 대형화를 유도하고, 지역 내 소규모 인테리어, 수리업체 등에게 안정적 시장도 제공할 수 있다.

◆ 기업형 임대에 대한 규제개선 및 택지·세제·금융 지원시 수익률이 2~3%에서 사업자 요구수익률 수준인 5~6%로 개선되는 효과

# 중산층 주거혁신 **NEWSTAY** 정책

**필요성** : 중산층의 주거고민을 해결할 새로운 주택정책이 필요합니다.

전세는 줄고 월세가 늘고 있습니다. 과도한 임대료 증액, 퇴거불안, 목돈마련이 항상 걱정거리입니다. 이제는 중산층이 안심하고 오래 거주할 수 있는 선진화된 기업형 임대주택이 필요합니다.

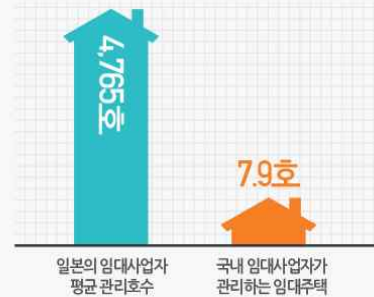
전세공급은 줄고 월세가 빠르게 증가



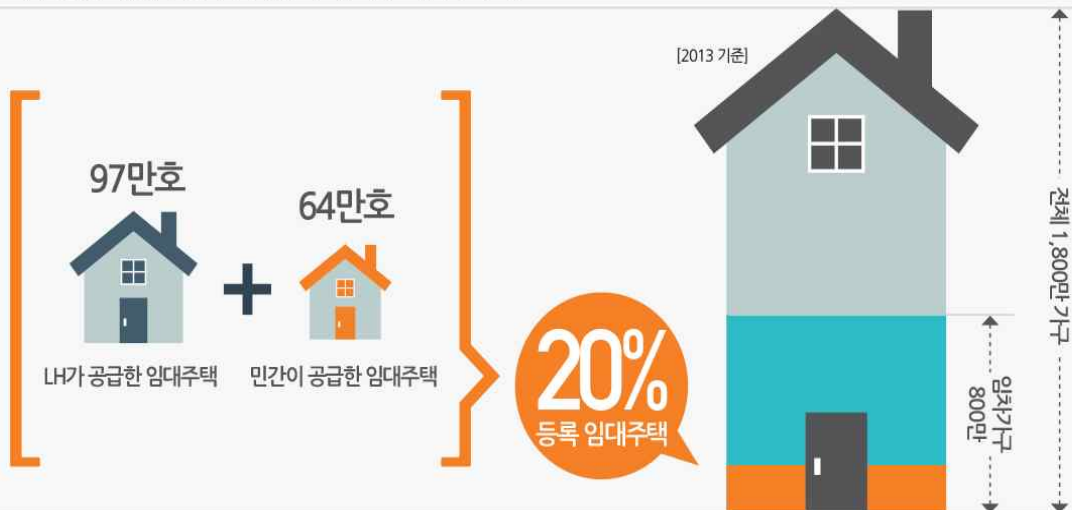
월세시대에 진입하면서 서민과 중산층의 주거비부담 증가



기존 민간 임대사업자는 영세한 수준



주거 안정성이 높은 등록 임대주택 재고는 여전히 부족



# 2


개념 : 중산층을 위한 NEW STAY정책이 시작됩니다.

NEWSTAY정책

## NEW STAY정책이란?

중산층의 주거불안을 해소하는 주거혁신정책입니다.  
 기업형 임대주택에 거주하는 임차인은 적정수준으로 관리되는 임대료를 납부하며,  
 희망할 경우 8년 동안 안심하고 거주할 수 있습니다.

### 새로운 기업형 임대주택





 <p>8년 동안 안정적으로 거주</p>	 <p>임대료 상승 제한(연5%)</p>	구분	기업형 임대주택 임대료 예시 (단위: 만원)
		전국	보증금 4,500 / 월세 45
		수도권	보증금 6,000 / 월세 60

\* 전국수도권 기준 중위전세가격을 보증부 월세로 환산



### 새로운 토털 주거서비스

- 이사·육아·청소·세탁서비스 등 수준 높은 주거서비스 제공
- 집주인과의 갈등 없이 시설물 하자보수 등 서비스 제공

 <p>이사</p>	 <p>육아</p>	 <p>청소</p>	 <p>하자보수</p>
---	---	--	---

### 기업형 임대 vs 공공임대



구분	기업형 임대주택	행복주택	국민임대	영구임대
공급 목적	중산층의 주거안정	젊은 세대의 주거 안정	저소득층의 주거 안정	최저소득 계층의 주거 안정
공급 대상	중산층	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	소득4분위 이하 가구	기초생활수급자 등 최저소득 계층
주택 규모	규제 없음	45m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 이하	40m <sup>2</sup> 이하

# 3

추진전략 : 규제 · 택지 · 자금 · 세제 지원 강화

NEWSTAY 정책

## 규제개혁 \_ REGULATION

■ 임대료 상승률 제한 외의 규제 배제 (핵심규제 6개→2개로 축소)

구분	현재	개선
임대의무기간	○	○
임대료 상승제한(연5%)	○	○
분양전환 의무	○	X
임차인 자격(무주택등)	○	X
초기 임대료	○	X
임대주택 담보권 설정제한	○	X (임대보증금 반환보증 필요)

## 택지지원 \_ LAND

- 다양한 부지를 민간 임대사업자에게 맞춤형으로 공급하여 택지비 절감
- 건설촉진지구 도입 등을 통해 개발절차 단순화(2년→1년으로 단축), 용적율 상향 등 규제 인센티브 제공

## 자금지원 \_ FUND

- 기업형 임대사업자에 대한 용자금리 인하 및 대출한도 상향
- 기업형 임대리츠에 대한 지원 강화
  - 주택기금의 보통주 출자로 사업리스크 분담
  - 기금 출자 한도액 상향(600억→9천억원)
- 기관 투자자 출구전략 마련
  - 기업형 임대에 대한 내외의 매입확약 제공 등
- 임대사업자 유동화 증권 발행 지원



## 세제지원 \_ TAX

- 취득세** 8년 장기임대에 대해서 60~85m<sup>2</sup>에 대해 취득세 감면 폭을 25%에서 50%로 확대
- 소득세 및 법인세** 감면대상을 기준시가 6억 이하로 확대하고, 8년 장기임대 감면폭을 75%로 확대
- 양도세** 준공공임대(85m<sup>2</sup> 이하)를 10년 이상 임대시 장기보유특별공제율을 70%로 확대
- 토지소유자에 대한 혜택** 개인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자에게 매각시 양도세액의 10%를 감면 등

## 인프라구축 \_ INFRA

- 주택임대관리업 육성
  - 관리업무를 '17년까지 순차적으로 민간에 개방 ('15년에 13.7만호 개방)
- 연결재무제표 적용여부 명확화
- 국토부 내 '기업형임대지원센터' 설치





## < 주요 과제별 담당부서 >

과 제	담당부서 및 연락처
<b>① 규제개혁</b>	
· 규제 최소화(핵심규제 6개→2개로 축소)	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 민간임대주택 체계 개편 (일반형·기업형)	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 이사업 신규허가 검토	국토부 물류산업과 박현근 사무관(☎044-201-4018)
· 8년 준공공임대 면적, 초기임대료 제한 폐지	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 소규모 임대사업자 건보료 부담 완화	보건복지부 보험정책과 정도희 사무관(☎044-202-2706)
<b>② 택지지원</b>	
· 국공유지 영구건축물 축조허용	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 정비사업 부지 활용 방안	국토부 주택정비과 정승현 서기관(☎044-201-3384)
· LH 보유토지 공급조건 완화	국토부 토지정책과 정수호 사무관(☎044-201-3402)
· GB 해제사업 민간참여 확대 및 면적제한 완화	국토부 녹색도시과 조민우 사무관(☎044-201-3747)
· New Stay 지구 도입	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 택지 공급절차 투명화	국토부 신도시택지개발과 한명희 서기관(☎044-201-3438)
· 기업형 임대사업자에게 LH부지 우선 공급	국토부 신도시택지개발과 한명희 서기관(☎044-201-3438)
· LH 공공택지 실수요자 공급	국토부 신도시택지개발과 한명희 서기관(☎044-201-3438)
<b>③ 자금지원</b>	
· 기금 용자 한도 상향	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 85㎡ 초과 주택 대출 신설	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)

과 제	담당부서 및 연락처
· 4년 단기임대 기금 지원	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 용자 금리 인하	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 상환조건 완화	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 기금 출자 리츠를 기업형 임대리츠로 단일화	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 주택기금의 보통주 출자	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 기금 출자 확대	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 기업형 임대리츠 출자 외 용자 지원	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 기업형 임대사업 종합금융보증 도입	국토부 주택기금과 윤성업 사무관(☎044-201-3338)
· 일정조건 주택 LH 매입확약	국토부 토지정책과 정수호 사무관(☎044-201-3402)
· 임대의무기간 종료 후 지분매각 지원	국토부 주택기금과 최병길 사무관(☎044-201-3342)
· 임대사업자 유동화 증권 발행 시 보증	국토부 주택기금과 윤성업 사무관(☎044-201-3338)
<b>4] 세제지원</b>	
· 임대주택에 대한 취득세 감면	행자부 지방세특례제도과 마정경 사무관(☎02-2100-1401)
· 임대주택에 대한 소득세·양도세 감면	기재부 재산세제과 김승연 사무관(☎044-215-4213)
· 장기임대사업자에게 토지매각시 양도세 감면	기재부 재산세제과 김승연 사무관(☎044-215-4213)
<b>5] 인프라 구축</b>	
· 연결재무제표 적용여부 명확화	금융위 공정시장과 윤준구 사무관(☎02-2156-9914)
· LH 임대주택 관리업무 민간개방	국토부 주거복지기획과 김경현 사무관(☎044-201-3360)

과 제	담당부서 및 연락처
· 주택임대관리 제도 선진화	국토부 주택건설공급과 이재민 사무관(☎044-201-3365)
· 민간임대 주택공급규칙 전면 배제	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 분양주택 통매각 허용	국토부 주택기금과 전상익 사무관(☎044-201-3351)
· 표준건축비 현실화	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· 임대주택 통계 개선	국토부 주거복지기획과 김경헌 사무관(☎044-201-3360)
· New Stay 지원센터 설치	국토부 신도시택지개발과 한명희 서기관(☎044-201-3438)