

기업형 주택임대사업 육성을 통한
중산층 주거혁신 방안

NEWSTAY정책

2015. 1. 13

관계부처합동

||| 목 차 |||

I. 추진배경	1
II. 기업형 임대사업 육성 전략	4
III. 기업형 임대사업 육성 방안	9
1. 규제 개혁	9
2. 택지 지원	14
3. 자금 지원	20
4. 세제 지원	25
5. 인프라 구축	29
IV. 기대효과	33
V. 향후 추진계획	34

I. 추진배경

- 집에 대한 인식이 '소유'에서 '거주'로 변함에 따라, 자가점유율*은 지속 감소하는 반면, 임대주택에 대한 수요는 꾸준히 증가

* 자가점유 비중(%): (06년) 55.6 (08년) 56.4 (10년) 54.3 (12년) 53.8 (14년^㉔) 53.6

- 반면, 임대주택 공급은 저금리, 낮은 집값 상승 기대감 등으로 인해 전세에서 월세*로 빠르게 전환

* 월세는 대부분 보증부월세이며, 순수월세는 1~2인 가구용 오피스텔 등에 국한

- '12년 주거실태조사에서는 전체 임차가구중 월세 가구 비중(49.9%; 보증부 42.9%, 순수 7.0%)이 전세가구 비중(50.1%)보다 낮았으나,

- '14년 월세비중(55.0%, 보증부 50.2%)은 전세비중(45.0%)을 크게 초과

- '14년 11월 누계 전월세 거래량 중 보증부월세*가 차지하는 비중은 41.0%로, '11년 같은 기간 대비 8.0%p 증가

* 전월세거래 통계는 확정일자를 기준으로 작성되어, 순수월세 통계는 미포함

- 월세시대에 진입하면서, 서민 및 중산층의 주거 불안이 증가

- 전세 < 보증부월세 < 월세 順으로 주거비 부담*이 증가

* 소득대비 임대료 비중('14 주거실태조사): (전세) 10.1% (보증부) 14.0% (월세) 18.3%

- 잦은 이사*로 인해 주거 안정성이 약화

* '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 필요

- 그러나, '13년 기준으로 약 800만 임차가구(총 1,800만 가구의 44.4%) 중에서 20.1%인 161만 가구만 등록 임대주택*에 거주

* 일본은 전체 임대주택(총 1,445만호, '13년)의 80%를 전문기관이 위탁 관리

- 특히, 등록 임대주택 중 서민층이 주로 거주하는 공공부문의 임대주택 재고는 '06년 49만호에서 '13년 97만호로 98.0% 증가한 반면,
- 중산층을 대상으로 하는 민간부문의 등록 임대주택 재고는 같은 기간 84만호에서 64만호로 오히려 23.8% 감소*하였음

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

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

- 중산층을 대상으로 하는 민간 임대주택은 재고도 부족하지만, 각종 규제로 인해 품질도 떨어져* 중산층이 거주를 기피하는 경향

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

- 이에 따라, 임차거주를 희망하는 중산층은 상대적으로 사적인 임대시장에 더 많이 의존*하게 되어 주거불안이 더 커지는 경향

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

- 사적 임대주택에 거주하면서 느끼는 불안요인은, 계약만료후 임대료 상승(49.4%), 짧은 계약기간(29.4%), 임대기간 중 퇴거요구(24.9%) 順

◆ 우선, 서민층을 위한 공공임대주택 재고를 지속 확충

- '15년에는 공공임대주택 입주물량을 연 11만호에서 12만호로 늘리고, '16년 이후에도 입주물량을 지속 확대

◆ 그간 상대적으로 지원이 부족했던 중산층에 대해서는, 민간의 활력을 통해 임대주택 재고를 획기적으로 늘릴 필요

- 특히, 규모의 경제를 갖추고 수준 높은 주거서비스를 제공할 수 있는 기업형 주택임대사업을 집중적으로 육성할 필요

참고 1 등록된 민간 임대주택 현황

- 등록된 민간임대는 취득 방식에 따라 **건설임대** 및 **매입임대**로 구분
 - **건설임대**는 다시 기금이나 택지를 지원받아 건설하는 **민간건설 공공임대**와 별도 지원이 없는 **민간건설 일반임대**로 구분되며,
 - **민간건설 공공임대**는 임대의무기간이 5년 또는 10년이며(각 2.5년 및 5년후 분양전환 가능), 입주자격, 초기임대료, 분양전환가격 등에 있어서 LH 등 공공이 건설하는 임대주택과 **동일한 규제 적용**
 - **민간건설 일반임대**는 임대의무기간(5년, 중간에 분양전환 없음) 및 임대료 상승률 제한(연 5%) 외는 **별도의 규제가 없음**
 - **매입임대**는 임대기간이 10년인 **준공공임대**와 5년인 **민간임대**로 구분되며, 준공공임대가 상대적으로 세제·기금 혜택이 큼
- 등록된 민간임대('13년말)중 **민간건설 공공임대** 재고는 총 **14.7만호**, **민간건설 일반임대**는 총 **16.5만호**, **매입 민간임대**는 **32.6만호** 수준

* 준공공임대는 '13.12월 도입되었으며, '14.12월 현재 503호 등록

	건 설		매 입
	민간건설 공공임대	민간건설 일반임대	준공공매입 10년임대
임대의무기간	5년 / 10년	5년	민간매입 5년임대
분양전환시기	2.5년 / 5년	X	
기금지원	○	X	
세제지원	○	○	
임대조건규제	강	약	

II. 기업형 임대사업 육성 전략

- ◆ 기업형 임대사업자는, 직접 임대주택을 건설하거나 기존 주택을 매입하는 방식을 통해 대규모로 임대주택을 관리해나가며,
 - 직접 또는 위탁의 방식으로 임차인의 수요에 맞게 세탁, 청소, 이사, 육아, 수선 등 종합 주거서비스를 제공할 수 있는 사업자

1. 기업형 임대사업 현황

- 국내의 민간 임대사업자('13년말, 8.0만명)는 대부분 영세한 규모
 - 매입임대 사업자(6.8만명)가 관리하는 임대주택은 평균 4.7호, 건설 임대 사업자중 소규모 건축업체(9,917개)는 평균 14.4호에 불과하며, 기업형태의 주택업체(1,947개)도 평균 87.5호를 관리(전체 평균 7.9호)
 - * 일본의 임대사업자 평균 관리호수 4,765호, 상위 10개사는 평균 30만호 관리
- 주택업체가 공급하는 임대주택 수는 최근 증가 추세이나('12년 1.9만 → '13년 2.7만호), 분양주택 물량에 비해 크게 낮은 수준이며,
 - * 연 주택건설 물량 중 임대 비중 : '10년 1.5%, '11년 1.3%, '12년 4.5%, '13년 5.2%
 - 대부분 장기 임대보다는 임대의무기간(5년 임대는 2.5년, 10년은 5년) 이후 분양전환에 초점을 두고 있어, 재고물량* 확충이 곤란
 - * 주택업체의 임대주택 재고물량 : '10년 23.7만호, '11년 19.9, '12년 17.2, '13년 17.0
- 또한, 주택업체가 건설하는 임대주택은 품질측면에서도 분양주택에 비해 떨어지고 노후화도 빨리 진행되어, 부정적인 이미지 형성
 - 건설업체도 일부 중견업체 위주로 참여하고, 대형업체 참여는 저조
- 기업형 매입임대 사업자 육성을 위해 도입한 주택임대관리회사는 현재 100여 곳이 등록되어 있으나, 총 관리호수는 2,600호에 불과

2. 기업형 임대사업 부진 원인

□ 시장이 아직 초기상태

- 임차인들은 여전히 월세에 대한 심리적 거부감이 강하고,
- 보증금 비중이 높은 월세가 지배적(월세의 150배가 평균적인 보증금)이라서 안정적인 임대수익 흐름 확보가 곤란하여,
- 투자자 목표수익률은 5~6%인데 반해, 실제수익률은 2~3%에 불과

□ 규제는 과도한 반면, 인센티브는 부족

- 민간 건설업체라 하더라도 기금을 지원받거나 공공택지에서 임대주택을 건설하는 경우, LH 등 공공부문과 동일한 임대 규제 적용
- 임대사업자로 등록시 세원노출, 건보료 증액 등의 부담이 늘게 되나, 세제지원 등은 미미(준공공임대 세제혜택은 연 평균 54만원 수준)

□ 임대주택 지을 땅이 부족

- 공공택지는 도심외곽에 주로 공급되어 수익성 확보가 어렵고, 민간택지는 땅값이 비싸고 택지개발에 과도한 시간 소요

□ 건설사들은 아직 분양사업에 집중

- 대부분의 건설사들은 단기적인 수익흐름이 가능한 분양시장에 집중하고, 장기적인 리스크 관리가 필요한 임대시장에는 소극적
- 특히, 대기업은 브랜드 이미지 훼손과 민원발생을 우려, 진입 기피

□ 수익률이 높은 주거서비스 기반 미흡

- 적절한 임대 수익률 확보를 위해서는 부가가치가 높은 서비스 제공이 필요하나, 업체들이 아직 소극적이고 일부 업종은 진출 제한

* 일본은 건설업, 주택관리업, 중개업간 장벽이 없어 기업형 종합임대관리 활성화

3. 기업형 임대사업 육성 필요성

- 안심하고 오랫동안 거주 가능
 - 2년 단위로 과도한 보증금 증액, 비자발적 퇴거 위험에 노출되는 사적 임대시장과 달리, 기업형 임대는 장기간 안정적으로 거주 가능
- 수준 높은 주거 서비스를 저렴하게 제공
 - 맞벌이 부부, 은퇴층 등을 위한 청소, 육아, 세탁 등 차별화된 주거 서비스를 제공 가능하며, 규모의 경제를 통해 서비스 비용도 절감
- 선진화된 임대차 문화 정착
 - 사적인 임대시장과는 달리 기업형 임대주택에서는 집주인과 갈등 없이 시설물 하자보수, 물품 교체 등의 서비스를 받을 수 있으며,
 - 소위 '깡통전세' 등에 따른 보증금 미반환 리스크를 낮출 수 있고, 신혼부부 등 목돈 마련이 어려운 계층의 보증금 부담도 최소화
- 중산층 주거선택권을 넓혀 전세압력 완화
 - 고액전세에서 거주하는 중산층을 보증부 월세형태의 기업형 임대로 이동을 유도하고, 이를 통해 간접적으로 서민층 전세공급 확대
- 분양시장 공급과잉을 완화하고, 중산층 임대주택 재고도 확충
 - 공급과잉이 우려되는 신규 분양주택 물량을, 특히 3~4인 가구를 주요 대상으로 하는 기업형 임대주택 물량으로 전환하여, 신규 분양 시장 안정 → 기존 주택 수요확대 → 전월세값 안정 유도
- 국내 건설업의 신성장 동력 기반 마련
 - 아직 단순 시공단계에 집중하고 있는 국내 건설업을 계획, 시공, 관리 전 단계를 포괄하는 고부가가치 산업으로 전환 유도

* 일본은 기업형 임대산업의 연 매출액이 20조원이며, 종사자 수만 25만명 수준

4. 기업형 임대사업 육성 전략

기업형 임대주택 = 중산층 주거혁신 = 민간임대 정책의 새로운 전환점

□ 기업형 임대사업 육성은, 중산층에게 새로운 주거선택권 제공

- ◆ 분양주택과 유사한 품질의 임대주택에서,
- ◆ 수준 높은 주거서비스를 받을 수 있고,
- ◆ 임대료도 적정수준에서 관리되며,
- ◆ 비자발적인 퇴거 위험 없이, 장기간 안정적으로 거주 가능

□ 기업형 임대 육성은, 주택시장 및 거시경제 전반에도 긍정적 효과

- ◆ 주택 임대차 시장 선진화를 유도하고,
- ◆ 전세압력을 줄여서 전월세 시장을 안정시키고,
- ◆ 새로운 일자리 창출 등으로 내수시장을 활성화

□ 그러나, 기업형 임대주택은 아직 수요도 초기상태이고 공급기반도 부족하므로, 충분한 지원을 통해 선제적으로 시장을 육성할 필요

□ 이를 위해, 기존 임대주택 정책 틀을 '규제'에서 '지원'으로 전면 개편

- ◆ 적정 수익률 확보를 위해 규제는 최소화하고, 지원은 최대화
- ◆ 특히, 기업형 임대에 대해서는 추가적인 혜택을 제공
- ◆ 제도개편을 위해, '민간 주택임대사업 육성법'을 제정
- ◆ 법 제정 이전이라도, 지침개정 등을 통해 속도감 있게 추진

□ 기업형 임대사업 육성을 2015년 국토부 핵심 정책과제로 추진하고, 이를, 『중산층 주거혁신, 'NEW STAY' 정책』으로 브랜딩

참고 2 '중산층 주거혁신, NEW STAY'

□ 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) 해서, 'New Stay' 정책정보 및 기업형 임대주택 입주정보 등 제공

Ⅲ. 기업형 임대사업 육성 방안 ; (1) 규제 개혁

- ◆ 민간임대 주택에 대한 핵심규제를 6개 → 2개로 축소
- ◆ 민간임대를 기업형 임대와 일반형 임대로 단순화
- ◆ 기업형 임대는 일정호수 이상의 임대주택을 8년 이상 임대하고, 종합 주거서비스를 제공할 수 있는 사업자
- ◆ 일반형 임대는 임대기간에 따라 8년 장기임대 (= 준공공임대)와 4년 단기임대로 구분

1. 규제 최소화 (핵심규제 6개 → 2개로 축소)

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

- (현황) 민간이 임대주택을 건설하더라도, 기금이나 택지를 지원받을 경우에는 공공이 건설한 임대주택과 동일하게 핵심 6대 규제 적용
 - 기금이나 택지지원이 없는 민간건설 일반임대는 임대의무기간 및 임대료 상승제한만 적용
- (개선) 모든 민간임대 사업자는 기금이나 택지를 지원 받더라도, 임대의무기간 및 임대료 상승률 제한 외의 공공임대 규제 배제

- (임대의무기간) 임차인이 희망할 경우 임대의무기간 내에는 계속 거주할 수 있도록 하되, 임대인이 재계약을 거부할 사유* 규정

* (예) 임대료 3개월분 연체, 불법 전대, 임차인에게 상당한 보상을 한 경우 등

- (임대료 상승률) 연 5% 이내로 제한(직전 계약 금액을 기준)
- (기타 규제는 폐지) 임대인은 분양전환 의무가 없고, 임차인 자격이나 초기 임대료에 대한 규제를 받지 않음
- 임대주택 담보권 설정제한도 폐지, 임대주택을 담보로 사업자금 대출허용(단, 임차인 보호를 위해 건설임대는 보증금 반환보증 가입 의무화)

2. 민간임대를 기업형 및 일반형 임대로 단순화

- 일반형 임대사업자(건설 및 매입포함)는 8년 장기임대와 4년 단기 임대로 구분하고, 8년 장기임대는 준공공임대와 동일한 개념
- 기업형 임대사업자는 8년 장기 임대주택을 일정호수 이상 임대 하면서, 종합적인 주거서비스를 제공할 수 있는 사업자
- 기업형 임대사업자는 일반형 임대사업자와 구분하여 등록

현행		개선
5년/10년 민간건설 공공임대	10년 준공공 매입임대	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>8년 장기임대 (=준공공임대)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>기업형 임대</p> </div> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <p>4년 단기임대</p> </div>
5년 민간건설 일반임대	5년 민간 매입임대	

3. 기업형 임대사업자 육성

① 개념

□ 8년 이상 장기임대주택을 300호 (건설임대) 또는 100호 (매입임대) 이상 임대하는 사업자로써,

○ 단순한 시설물·임차인 관리 외에 세탁, 청소, 이사, 육아, 식사제공, 가구·가전 렌탈 등 **종합 주거서비스**를 제공할 수 있는 사업자

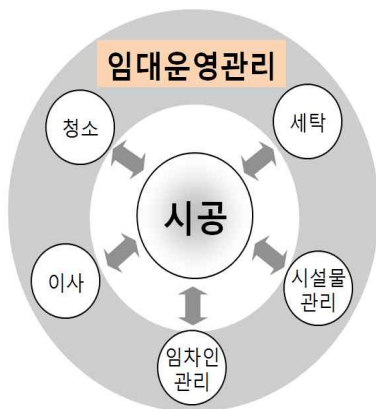
* '14.11월 현재 건설임대 사업자 중 300호 이상 관리업체는 298개(건설임대의 2.4%), 매입임대 사업자 중 100호 이상 관리는 252명(매입임대의 0.4%)

② 유형

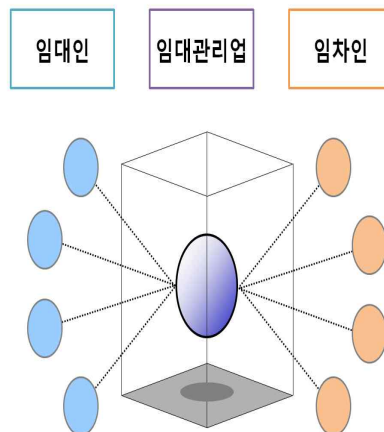
□ (건설·위탁형 임대사업자) 건설업체가 8년 장기 임대주택을 건설하고, 직접 관리하거나 주택임대관리회사에 위탁하여 관리

□ (매입·위탁형 임대사업자) 매입임대사업자가 8년 장기 임대주택을 매입하고, 직접 관리하거나 주택임대관리회사에 위탁하여 관리

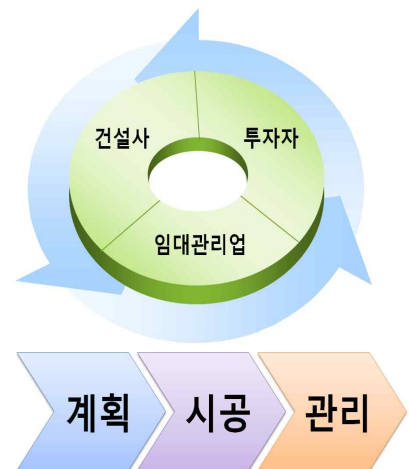
□ (리츠형 임대사업자) 건설사·투자자·주택임대관리회사 등이 공동으로 리츠 등을 설립하여 계획·시공·관리 업무를 일괄 수행



< 건설·위탁형 >



< 매입·위탁형 >



< 리츠형 >

③ 기업형 임대사업자 지원 방안

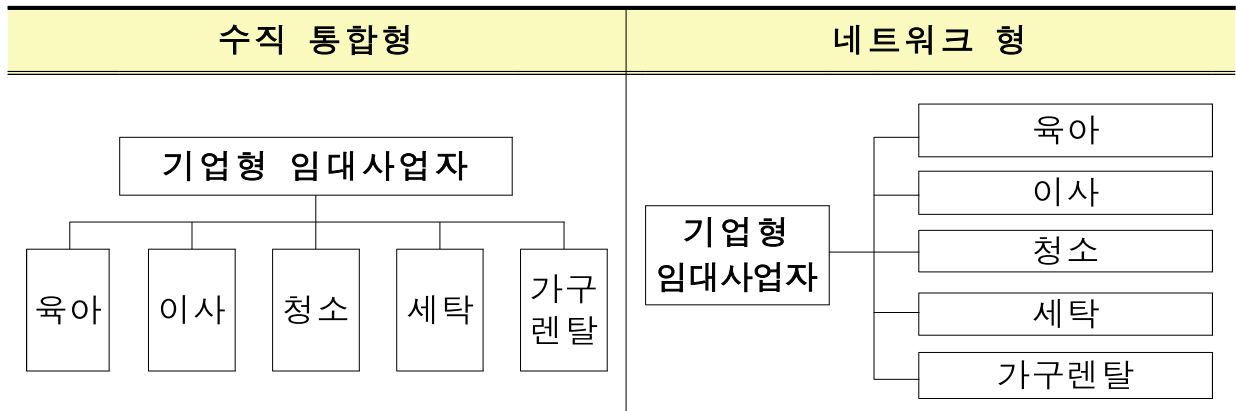
□ 주거서비스 업무범위 확대

- (현황) 단순한 시설물관리 및 임차인관리* 외에 이사, 청소, 육아, 세탁 등 주거서비스는 일부 비즈니스 숙소 등에 제한적으로 제공

* 기업형 임대사업자는 자신이 관리하는 임대주택에 대한 임차인 직접 선정 가능

- (개선) 기업형 임대사업자가 자체 조직 또는 지역내 전문업체와 협업 체계를 구축하여 종합 주거서비스를 제공할 수 있도록 유도

- 특히, '15년중 화물자동차 수급 상황을 점검하고, 공급이 부족하다고 판단될 경우, 기업형 임대사업자 등에 대해 이사업 신규 허가 발급을 검토



- 기업형 임대사업자에 대해 택지, 기금, 세제 등 추가 혜택 지원
(☞ 분야별 지원방안 참고)

- 기업형 임대사업자에 한하여 「기업형 임대주택 공급촉진지구 (가칭, New Stay 지구)」 사업 시행권 부여
(☞ 17 페이지 참고)

- 기업형 임대리츠에 한하여 주택기금 출자 허용
(☞ 22 페이지 참고)

- 기업형 임대리츠 주택 중 일부는 LH 매입확약
(☞ 24 페이지 참고)

4. 일반형 임대사업자 육성

□ 장기임대는 8년 이상 임대 유도

- (현황) 기존의 10년 민간건설 공공임대는 사실상 5년 후 분양 전환되어 장기임대 재고확충 효과가 미흡
- (개선) 10년 민간건설 공공임대는 폐지*하고, '장기임대'는 실제 임대기간이 8년 이상인 준공공임대로 단일화

* 기 공급된 5년/10년 공공임대 택지는 승인 조건대로 건설하되, 신규 공공택지 공급중단

□ 준공공임대 (=8년 장기임대) 요건 완화

- (현황) 준공공 매입임대는 지원에 비해 규제가 과도 (임대의무기간, 면적제한, 초기 임대료 규제 등)하여 등록실적 미미('14.12월 누계 503호)
- (개선) 중산층을 대상으로 하는 임대주택이라는 점을 고려하여 면적 제한(85㎡ 이하)을 없애고, 실효성 없는 초기 임대료 규제*도 폐지

* 현재 초기 임대료를 시세수준 이하로 규정하고 있으나 '시세'에 대한 판단 곤란

□ 단기임대는 등록 활성화 및 임대기간 확대

- (현황) 단기임대 중 기금 등 지원을 받는 5년 민간건설 공공임대는 사실상 2.5년후 분양전환하고, 지원이 없는 5년 민간임대는 실제로 6년간(2년 단위 계약 고려시) 임대함에 따라 사업자 등록 미흡
- (개선) 임대의무기간을 4년으로 단축하여, 민간임대(건설·매입)는 사업자의 자발적 등록을 활성화하되, 민간건설 공공임대는 실제 임대기간을 2.5년에서 4년으로 확대

□ 단기 및 장기 임대사업자 부담완화

- 주택 임대소득이 일정수준 이하인 경우 전보료 부담 인하 추진
- 임대의무기간 중 임대사업자 철회시 과태료 인하 (3천만원→1천만원)

III. 기업형 임대사업 육성 방안 ; (2) 택지 지원

- ◆ 국공유지, 재정비지역, 사유지 등을 활용해 도심내 기업형 임대주택 공급을 늘리고, LH 보유택지, GB 해제지역도 적극 활용
- ◆ 신속한 택지개발을 위해 「기업형 임대주택 공급촉진지구」를 도입하고, 필요시 도로·철도 등 기반시설 설치 우선 지원
- ◆ 개발가능한 택지에 대한 정보공개 및 투명한 공급 절차 마련

1. 대상부지

① 도심내 공공부지

- (대상부지) 장기 미집행 도시계획시설용지(미매각 학교용지 등), 국공유지(캠코 관리부지, 동사무소, 우체국 등), 역세권 부지(철도 차량기지 등), 공공기관 지방이전 종전부지 등 가용한 모든 공공부지

□ 공급조건

- 학교부지*, 캠코부지, 역세권부지, 지방이전 종전부지* 등은 적정 가격으로 매각하거나 보유기관이 토지의 일정비율을 현물 출자

* LH가 보유한 수도권내 미매각 학교용지는 총 17개 지구, 19.5만㎡

* '16년까지 지방으로 이전할 수도권내 공공기관 부지는 37개 기관, 2.1km²

- 철도 차량기지, 동사무소, 우체국 등 특성상 국가가 보유해야 할 토지에 대해서는 장기 임대방식 도입 검토

- 기업형 임대주택을 건설하기 위해 국유재산을 임대*할 경우에는, 최장 50년간 영구시설물 축조 허용 및 연 임대료 2% 적용

* 현재 국유재산 관리 일반규정은 국가 외 영구시설물 축조 불가, 연 임대료 5%

② 재개발·재건축 등 정비사업 부지 활용

- (사업방식) 정비사업을 통해 공급되는 전체 주택물량의 일정비율(예 : 10%)을 기업형 임대사업자에게 장기임대로 공급하는 경우,
 - 해당 사업장 전체(조합)에 대해 건축규제 완화* 등 인센티브 제공
 - * (예) 복합용도개발을 위한 정비계획 허용, 임대부지에 대한 층고제한 완화 등
- (사업유형) 조합에게 용지분할, 지분위탁, 분양 등 선택권 부여
 - (용지분할) 조합 등이 정비사업 용지 중 일부를 분할하여, 기업형 임대사업자에게 매각하고 이를 기업형 임대단지로 조성
 - (지분위탁) 조합원 지분 중 일부를 기업형 임대사업자에게 위탁* 하고, 이를 기업형 임대주택으로 관리하면서 임대수익 배당
 - * (예시) 정비사업전 : 120㎡ → 사업후 : 60㎡(본인 거주) + 60㎡(임대위탁)
 - (분양분 매각) 임대리츠 등이 조합과 사전약정을 통해 일반 분양분의 일부 또는 전부를 매입하여 기업형 임대주택으로 활용
 - * 재정비사업 준공 후 조합원분 주택을 기업형 임대사업자에게 매각하고, 일정기간(예 : 8년) 재임대하는 Sales and Lease Back 방식도 검토

③ 소규모 사유지

- (대상부지) 주차장, 테니스장, 식당부지 등 소규모 부지* 등
- * 서울시내 개인소유 주차장 부지 4.7만㎡, 서울시내 사설 테니스장 32.7만㎡
- (공급조건) 소규모 부지에 장기임대 공급시 용적률 완화(10.30 대책 기 발표) 및 기업형 임대사업자에 부지 매각시 양도세 지원 등

- ◆ 특히, 금년에 새로이 출범한 주택도시기금의 주도적 역할을 통해,
 - 노후화된 도심내 국공유지나 사유지에서 다양한 지역수요에 맞는 기업형 임대주택을 공급하여 도시재생의 새로운 모델 제시

④ LH 보유 토지

- (대상부지) LH의 장기 매매각 용지, 사업 승인후 미착공 부지, 공급중단 예정인 민간건설 공공임대 용지 등 ('17년까지 3만호 내외)
- (공급조건) 할인매각, 할부조건 완화 등을 통해 택지비 부담 완화
 - 분양 용지는 임대로 전환하여 실질가격 인하(최대 20% 내외 인하효과)
 - * 분양용지를 임대전환시 택지가격은 감정가격 → 조성원가의 60~85%로 인하
 - 할부기간 연장, 잔금비율 상향, 무이자 할부 등 할부 조건 완화
 - 일부 분양성이 미흡한 장기 매매각 용지는 적정 가격에 할인매각

⑤ 개발제한구역 해제지역

- (대상부지) 전국 그린벨트 중 해제 가능한 총량(233km², 7,048만평) 범위내에서 기업형 임대사업자가 제안한 지역

합 계	수도권	부산권	대구권	광주권	대전권	울산권	창원권
233 km ²	98 km ²	23 km ²	21 km ²	23 km ²	24 km ²	24 km ²	20 km ²

□ 해제조건 완화

- 국토부 또는 지자체가 기업형 임대사업자로부터 지구지정 제안을 받아 선별적으로 GB 해제 및 「기업형임대 공급촉진지구」 지정
 - 이 경우, 공공기관 출자의무 비율을 '17년까지 한시 폐지(현재 의무적으로 공공기관이 1/3 이상 출자)하되, 2년내 미착공시 원상복구 의무
- 촉진지구가 아닌 GB에 면적의 50% 이상을 기업형 임대로 건설시, 착공 후 공공지분 매각 허용('17년 한시, 다만 사업 승인시는 1/3 유지)
- 기존 시가지와 인접한 GB 해제구역에 임대주택 개발시 최소 개발 면적 기준 (20만m²) 폐지 및 도로·철도 등 기반시설 설치 지원 검토

2. 기업형임대주택 공급촉진지구 도입

- (지정요건) 개발면적이 1만㎡ 이상*으로, 기업형 임대사업자가 전체 면적(유상부지)의 50% 이상을 8년 이상 장기임대로 건설하는 경우
 - * 비도시는 3만㎡ 이상으로 기존 시가지와 연접한 지역(단, 지구단위계획 수립 필요)
- (지정권자) 개발면적이 5만㎡ 초과할 경우 시·도지사, 5만㎡ 이하는 시군구청장이 지정, 필요시 면적에 관계없이 국토부 장관이 지정
- 사업시행자 요건 완화
 - (현황) 도시개발법에 따른 개발사업을 하기 위해서는, 토지면적의 2/3 이상 확보, 토지소유자의 1/2 이상 동의 필요
 - (개선) 토지면적의 1/2* 이상으로 요건 완화(토지소유자 요건은 동일) (단, 토지 소유주들에게는 기업형 임대주택 우선 거주권 부여)
 - * 「기업도시개발 특별법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 수용 요건과 동일
- 승인절차 간소화
 - (현황) 통상적으로 지구지정 → 개발계획 → 실시계획 → 주택사업 계획승인 등 4단계 절차에 1년6개월~2년 소요
 - (개선) 10만㎡ 이상 중규모 개발시는 승인 단계를 3단계(지구계획 중 개발계획과 실시계획 통합)로 간소화하고(전체 절차 약 1년 소요),
 - 10만㎡ 이하 소규모 개발시는 사업자가 희망할 경우 2단계(지구 지정 통합) 또는 1단계(주택사업승인 통합)로 단축(약 6개월~1년 소요)

지정권자	시군구청장 및 시도지사 (필요시 국토부 장관)		시군구청장
3단계 절차	지구지정	지구계획(개발계획 + 실시계획) 통합	주택사업계획승인
2단계 절차	지구지정 + 개발계획 + 실시계획 통합		주택사업계획승인
1단계 절차	지구지정 + 개발계획 + 실시계획 + 주택사업계획승인 통합		

□ 절차상 특례

- 지구지정시 **도시기본계획 변경절차 간소화**(예 : 공청회 및 지방의회 의견 청취 절차를 동시에 진행하여 소요기간 단축)
- 지구계획 승인시 **국계법상 도시관리계획**(용도지역 변경 등)의 결정 의제 및 산지관리법, 수도법, 하수도법 등 절차 특례를 적용
- 교통영향 평가 등 심의절차는 도시계획위원회 심의와 통합

□ 도시계획위원회 심의 특례

- **(현황)** 일반적으로 지구지정 및 변경을 위해서는 도계위 심의 필요
- **(개선)** 주거지역내 개발면적이 10만㎡ 이하*인 경우에는, 지구지정시 **도계위 심의 생략**

* 국토계획법상 개발면적이 30만㎡ 이하인 경우 중도위 심의 생략가능하나, 공공주택지구 지정시는 예외적으로 개발면적이 10만㎡ 이하는 심의 생략 가능

□ 지구지정시 인센티브

- **(용적률)** 지자체 조례에도 불구하고, 국계법상 상한까지 일괄부여
 - * 현재는 지자체가 조례로 기준 용적률을 낮게 규정할 경우, 법적 상한 확보 곤란
- **(복합개발 허용)** 용도지역이 주거지역이라도 판매, 업무, 문화·집회 시설(관람장 등 제외)의 **복합건설 허용**
- **(사업승인 요건 완화)** 주택법상 주택사업승인 요건 완화(녹지비율, 대지 안의 공지비율 등), 기부채납 부담 완화 및 기준 명확화 등

□ 지정절차

- 민간 및 LH 등 공공기관이 공동 또는 단독으로 제안
- LH 택지는 별도의 지구지정 절차를 두지 않고, **지구계획변경**을 통해 촉진지구 지정시와 동일한 **특례조항**(용적률 등)을 적용

3. LH 등 공공부문 택지 공급방식 개선

□ 택지 공급절차 투명화

- LH 등 공공부문이 보유한 택지 중 기업형 임대주택 건설이 가능한 부지에 대해서는 임대주택 포털을 통해 정기적으로 정보 제공
- 다만, GB 등 공개로 인해 토지가격 상승이 우려되는 곳은 비공개

□ 기업형 임대사업자에게 LH 부지 우선 공급

- (현황) LH 부지는 추첨방식에 의한 공급을 원칙으로 하되, 예외적으로 경쟁입찰(주상복합) 및 수의계약(임대리츠) 방식으로 공급
- (개선) 기업형 건설임대 사업자 (단위사업장별 300호 이상)를 대상으로 참가자격을 제한하여 추첨방식 또는 제한 경쟁입찰 추진
 - 특정 택지를 희망하는 기업형 임대사업자가 다수일 경우, 임대주택 공급비율, 개발계획 사업성, 희망 토지가격 등을 심사하여 선정

□ LH 공공택지 실수요자에 공급

- (현황) 분양성이 양호한 LH 택지에 대해서는 시행사들이 페이퍼 컴퍼니 설립* 등을 통해 택지를 선점하는 경향
 - * 예외적으로 공급가격 이하로 매각시는 소유권 이전등기 전이라도 전매를 허용함에 따라 모회사와 페이퍼 컴퍼니간 잦은 택지거래 발생 ('08년 이후 매각된 LH 택지 총 252필지중 60필지가 3개월 내, 100필지가 1년 이내 최초 전매)
- (개선) 실수요자 위주로 택지를 공급하기 위하여, 당초 공급가격 이하로 매각하더라도 택지등기 이전까지는 전매를 제한하되,
 - 다만, 기업이 유동성 확보차원에서 택지 매각이 불가피한 경우, LH에게 당초 공급된 가격보다 할인된 가격으로 택지를 매입할 수 있는 옵션을 부여

Ⅲ. 기업형 임대사업 육성 방안 ; (3) 자금 지원

- ◆ 장기 임대사업자에 대한 용자지원 확대
- ◆ 기업형 임대리츠에 대한 지원 강화
- ◆ 기업형 건설임대사업에 대한 종합금융보증 도입
- ◆ 기업형 임대리츠에 참여한 기관 투자자 출구전략 마련

1. 주택기금 용자지원 확대

□ 기금 용자한도 상향 (17년까지 한시)

- (현황) 건설자금은 호당 7천만원(60㎡ 이하)~9천만원(60~85㎡), 매입자금은 호당 7,500만원(지방)~1.5억원(수도권) 한도로 용자
- (개선) 매입 및 건설임대 모두, 8년 장기임대는 호당 8천만원(60㎡ 이하), 1.0억원(60~85㎡), 1.2억원(85㎡초과)으로 상향하고, 4년 단기임대는 규모별로 각각 호당 7천만원, 9천만원, 1.1억원으로 조정

□ 85㎡ 초과 주택에 대한 대출 신설

- (현황) 기금 대출은 85㎡ 이하에 대해서만 지원
- (개선) 민간임대 활성화를 위해 85㎡ 초과도 지원(단, 135㎡까지)

□ 4년 단기임대 기금 지원

- (현황) 5년 단기 민간건설 일반임대는 기금용자 없음
(5년 민간건설 공공임대 및 5년 매입임대주택은 기금 지원)
- (개선) 4년 단기 건설임대에 대해서 기금용자를 신설
(다만, 금리수준은 8년 장기 건설임대에 비해 높게 설정)

□ **용자금리 인하** ('17년까지 한시)

- (현황) 건설자금 용자금리는 2.7~3.3%, 준공공 매입자금은 2.7% ('15년 한시 2.0%), 5년 매입자금은 4% 지원
- (개선) 8년 장기임대에 대해서는 조달금리 수준으로 지원하고, 실제 임대하는 기간이 길어질수록 용자 금리 인하 (8년 이후 1년 증가시마다 모든 규모에서 금리 10bp 인하, 최대 10년간 100bp 인하 가능)

- 4년 단기는 8년 장기에 비해 규모별로 금리 100bp 상향

현행			개선안			
기간 \ 규모	60㎡ 이하	60~85㎡	기간 \ 규모	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ ~ 135㎡
5/10년 민간공임	2.7%	3.7% (‘15년 한시 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%

□ **상환조건 완화**

- (현황) 실제 임대기간에 관계없이, 건설자금은 10년 거치 후 20년 원리금 상환, 매입자금은 10년 후 만기일시 상환
- (개선) 임대기간이 종료될 때까지 원금 상환의무 면제, (다만, 임대주택 매각 시는 원금 일시상환)

2. 기업형 임대리츠 지원 확대

□ 기금이 출자하는 민간임대리츠를 기업형 임대리츠로 단일화

- (현황) 기금은 공공임대리츠(기금 및 LH가 100% 출자) 외 민간제안 리츠, 수급조절리츠 등의 형태로 민간임대 리츠에 출자
- (개선) 민간제안 임대리츠와 수급조절 리츠를 기업형 민간임대 리츠로 통합하고, 사업대상을 확대(매입형 → 개발사업형 등)

□ 주택기금의 보통주 출자

- (현황) 기금이 우선주로만 참여하여 보통주가 대부분의 리스크를 부담하는 구조로 기관 투자가의 참여 유인이 적고,
 - 기금은 준공 이후 잔금 지급시기에만 출자하여 자금여력이 부족한 사업자는 참여할 수 없어 기금의 마중물 효과가 제한적
- (개선) 기금 출자분의 일부를 보통주에도 출자하여 사업리스크를 분담하고, 준공 이전 계약금 및 중도금 지급시점에도 참여하여, 초기자금 조달이 용이하도록 지원

□ 기금 출자 확대

- 기업형 민간임대 육성을 위해, 지원대상을 확대(소형 → 중형아파트) 하고, 지원호수도 확대 (15년 4천호 → 1만호)

□ 기업형 임대리츠는 출자 외 용자도 지원

- (현황) 기금이 출자한 민간 제안 임대리츠에 대해서는 용자 없음
- (개선) 기업형 임대리츠에 대해서는 기금 출자 외에 별도로 기금 용자도 지원 (금리 및 한도는 8년 장기 임대사업자와 동일)

□ 주택기금 투자 협약풀 확대

- 보험사·은행 중심의 기업형 임대리츠 투자 협약풀*을 확대하고, 연기금 등 다양한 장기 재무적 투자자 참여 유도

* 임대주택 리츠 공동투자협약('14.4) : 40개 금융기관, 14.1조원 약정

- 연기금 등이 임대주택에 장기 투자할 수 있도록 기금평가지 대체 투자 등 장기투자에 대한 다각화 노력을 평가중 (기금운용평가지침)

3. 기업형 건설임대사업에 종합금융보증 도입

□ 검토배경

- 비교적 단기(3년)에 자금회수가 가능한 분양주택에 대해서는 대주보에서 PF 보증을 지원중이나(14년 한해 동안 4.5만호, 2.7조),
- 건설부터 운영까지 최소 10년간 장기적으로 자금운용이 필요한 임대주택 사업은 보증상품이 없어 자본조달 비용이 높은 실정

□ 보증내용

- (개요) 기업형 건설 임대사업자에 대해 건설 및 임대기간 중 장기 저리로 자금을 융자할 수 있도록 「종합금융보증」 도입
- (보증기간) 건설 및 임대기간을 포함한 전체 사업기간 (최소 10년)
(현재 분양사업 PF 보증은 3~4년)
- (보증한도) 총 사업비(토지+건설비용)의 최대 70%*까지 자금 지원
(현재 분양사업 PF 보증은 총 사업비의 최대 50%까지)

* 준공시 자금이 일시에 회수되는 분양주택과 달리, 임대주택은 임대보증금으로 일부 자금(30~50%)만 회수되는 점을 감안하여 보증한도 상향

- (전세금 반환보증) 대출보증 외 임대사업자의 임대보증금 반환보증도 실시하여 LTV의 최대 90%까지* 보증 (현재는 분양사업장만 전세금 반환보증)

* 보증 리스크 관리차원에서 임대사업자에 대해 최소 5%의 자기자금 투입요구

□ 기대효과

- '종합금융보증' 이용시의 금융비용(대출금리+보증료 포함 4.5% 내외)은 시공사 연대보증 금융비용(6~7%) 대비 연 2% 이상 절감 가능
- 연 1조원 보증 지원시 연 1만호의 기업형 임대주택 건설 지원 가능

4. 기관 투자자 출구전략 마련

□ 임대 의무기간 종료 후 LH에서 매입확약 검토

- (현황) 건설사, 재무적 투자자 등은 임대 의무기간 종료 후 임대주택 매매각을 우려하여 기업형 임대리츠 참여에 소극적
- (개선) 기업형 임대사업자의 임대주택이 일정조건(예: 60m² 이하 및 2억원 이하)을 충족하는 경우,
 - LH가 연간 매입임대 물량, 지역별 분포 계획 등을 고려하여, 임대기간 종료 후 매각 당시 감정평가 금액으로 매입 확약을 결정

□ 임대 의무기간 종료 후 지분매각 지원

- (현황) 임대 의무기간 종료 후, 건설사 등 지분 참여자가 지분매각을 통한 자금 회수가 곤란할 것을 우려하여, 장기 투자에 소극적
- (개선) 건설업체 등이 공사대금 일부만 리츠 등에 출자하고, 의무 임대기간 이후 지분을 매각하여 투자금을 회수할 수 있도록 지원
 - 이를 위해, 리츠 청산시 재무적 투자자에 우선권을 부여하되, 건설업체는 기금과 동일한 순위로 잔여재산 분배

□ 임대사업자 유동화 증권 발행 지원

- 임대사업자가 조기 자금회수를 위해, 운영 중인 임대주택의 미래 현금수입(임대료+분양대금)을 기초로 유동화 증권을 발행 시,
 - 대주보에서 증권을 인수하는 투자자에게 원리금 지급을 보증

III. 기업형 임대사업 육성 방안 ; (4) 세제 지원

- ◆ 민간 임대주택 틀 개편에 따라 기존 세제 틀 개편
- ◆ 8년 장기임대 공급시 추가적인 세제혜택 지원

1. 기존 세제 틀 개편 및 감면 폭 확대

□ 양도세

- (현황) 단기임대의 경우 매입임대가 건설임대보다 감면율이 높고, 8년 장기임대는 건설임대의 경우 장기보유특별공제 규정이 미비

구 분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준공공임대	
			건설	매입
내 용	장기보유특별공제 최대 30%	장기보유특별공제 최대 40%	없음	장기보유특별공제 8년 임대시: 50% 10년 임대시: 60% '17년까지 신규구입시 면제

- (개선) 4년 단기 건설임대의 장기보유특별공제율을 매입임대와 같은 수준으로 최대 30%에서 최대 40%로 높이고,
 - 준공공임대(85㎡이하)를 10년 이상 임대시 건설 및 매입 모두 장특 공제율을 60%에서 70%로 확대

구 분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대 (85㎡ 이하)	
		건설	매입
내 용	장기보유특별공제 최대 40%	8년 임대시: 장특 50% 10년 임대시: 장특 70% (매입임대는 '17년까지 신규구입시 양도세 면제)	

□ 취득세

- (현황) 임대주택 취득시 60㎡이하는 취득세 면제, 60~85㎡는 10년 이상 장기임대주택을 건설시 25% 감면

구 분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준공공임대	
			건설	매입
내 용	60㎡이하 면제 60~85㎡ 25% 감면 (10년 이상 장기임대 건설시)	60㎡이하 면제	60㎡이하 면제	

- (개선) 8년 장기임대에 대해서는, 건설 및 매입에 관계없이 60~85㎡에 대해 취득세 감면 폭을 25%에서 50%로 확대

구 분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대	
		건설	매입
내 용	60㎡이하 면제	60㎡이하 면제 60~85㎡ 50% 감면	

□ 재산세

- (현황) 장기 건설임대의 경우 10년 임대 및 준공공 임대로 구분

구 분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준공공임대	
			건설	매입
내 용	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%	

- (개선) 지원 내용은 현행과 동일하되, 임대기간을 단기는 4년, 장기는 8년으로 단일화

구 분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대	
		건설	매입
내 용	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 감면 60~85㎡ 50% 감면	

□ 소득세 및 법인세

- (현황) 감면대상이 기준시가 3억 이하 주택으로 제한적(전체 91.1%)이고, 세금 감면 폭도 임대소득 세원노출 부담을 완화하기에 부족

구 분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준공공임대	
			건설	매입
내 용	20% 감면	20% 감면	50% 감면	

* 85㎡ 이하, 기준시가 3억원 이하 주택을 3호 이상 임대시 한정

- SPC 형태의 위탁관리 리츠에 대해서는 일정 요건 구비시 전액 법인세를 감면하고 있으며, 자기관리 형태의 리츠에 대해서는 149㎡ 이하 임대주택의 임대소득에 대해 5년간 100% 감면
- (개선) 감면대상을 기준시가 6억 이하(전체 주택의 98.5%)로 확대하고, 감면 폭을 4년 단기임대는 20%에서 30%로, 8년 장기임대는 50%에서 75%로 확대(장단기 모두, 85㎡ 이하 주택을 3호 이상 임대시)

구 분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대	
		건설	매입
내 용	30% 감면	75% 감면	

* 85㎡ 이하, 기준시가 6억원 이하 주택을 3호 이상 임대시 한정

- 자기관리 형태의 리츠가 준공공임대(85㎡ 이하)시 임대소득에 대해 법인세 8년간 100% 감면

2. 8년 장기임대사업자 추가 세제혜택 지원

□ 개인 소유 토지 매각시 양도세 감면

- (현황) 개인소유 토지 양도시 보유기간에 따라 10~30%의 장기 보유특별공제율 적용

- (개선) 개인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자(85㎡ 이하의 준공공 임대주택을 8년 이상 임대)에게 매각시 양도세의 10%를 감면

□ 법인소유 비사업용 토지 매각시 사업용 토지로 인정

- (현황) 법인은 토지보유기간 중 80% 이상 기간을 사업에 사용하지 않을 경우 비사업용 토지로 분류하고, 10%p 추가과세 적용
- (개선) 법인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자(85㎡ 이하의 준공공임대 주택을 8년 이상 임대)에게 매각시에는 사업용 토지로 인정하여 비사업용 토지 추가과세(기본세율 + 10%p) 배제

Ⅲ. 기업형 임대사업 육성 방안 ; (5) 인프라 구축

- ◆ '민간 주택임대사업 육성에 관한 법률'을 제정
- ◆ 주택임대관리업 육성을 위해 LH 임대주택 관리업무 민간개방
- ◆ 기업형 임대사업자에게 분양절차가 없는 통매각 허용
- ◆ 임대사업자 통계를 분기별로 작성하고, 전산통계 기반 마련
- ◆ 기업형 임대사업 지원을 위한 국토부내 지원센터 설치

1. 민간 주택임대사업 육성 특별법 제정

- 민간임대 활성화 및 체계적인 지원을 위해 「민간 주택임대사업 육성에 관한 법률」 제정 (임대주택법 전문 개정)
 - 現 임대주택법에서 규정하고 있는 공공임대관리 규정은 「공공주택건설특별법」으로 이관 (공공임대 건설·관리 일괄 규정)

2. 연결재무제표 적용여부 명확화

- (현황) 기업형 임대사업을 위해 설립된 SPC의 재무제표가 건설사인 모회사와 연결*되어야 하는지 여부를 사전에 판단하기 곤란
 - * SPC의 재무제표가 연결될 경우, 모회사의 연결재무제표상 부채가 증가
- 이에 따라, 대기업 계열사인 건설사의 기업형 임대리츠 참여 부진
- (개선) 한국채택 국제회계기준(K-IFRS)에 따라, SPC에 대한 건설사의 지배력이 없는 경우*에는 회계기준원의 신속한 판단을 거쳐 SPC를 건설사 재무제표 연결대상에서 제외

* (예) 계약에 의해 건설사가 SPC 의사결정 과정에 관여하지 않는 것이 명백한 경우

3. 주택임대관리업 육성

□ LH 임대주택 관리업무 민간개방

- (현황) LH 임대주택('14.11월 재고 75.1만호)의 34.2%인 25.7만호는 주택관리공단에서 관리하고, 나머지는 대부분 LH 자체인력으로 관리
- (개선) 주택관리공단이 관리하는 물량을 포함하여, LH의 임대주택 관리업무 전체를 '17년까지 순차적으로 민간에 개방하되, 임대료 책정, 소득·자산 검증 등 핵심 업무는 제외
 - '15년에는 상대적으로 공공성이 낮은 5년/10년 임대(2.5만호), 50년 임대(2.6만), 매입임대(8.5만) 등 총 13.7만호를 민간에 개방*하고,
 - * '15년 시장규모는 '14년의 주택임대관리 시장규모(2,600호)보다 53배 증가
 - '17년까지 순차적으로 영구임대(14.0만호), 국민임대(38.3만호) 개방

□ LH 임대주택 관리업무 민간개방시 입찰요건 완화

- (현황) 경쟁입찰시 사업실적 요구, 소규모 단위 계약* 등으로 인해 신규 및 대형 업체의 입찰 참여가 곤란
 - * 입찰가격 1억원 미만은 소상공인, 2.1억원 미만은 중소기업부터 입찰 참가 가능
- (개선) 아직 주택임대관리 시장이 초기라는 점을 고려하여, 입찰 심사시 사업실적 요건을 완화하고, 임대관리 계약규모도 대형화하여 기업규모에 따른 제한을 최소화

□ 주택임대관리 제도 선진화

- (표준계약서 도입) 주택임대관리시 임대인 및 임차인의 권리와 의무규정을 세부적으로 규정한 표준계약서를 도입
- 자기관리형 주택임대관리회사가 의무 가입해야 하는 대주보의 임대료 보증 수수료율(1.08~5.15%)을 민간 보증회사 수준으로 인하

4. 분양주택 통매각 허용

- (현황) 주택임대사업자에게 분양주택 통분양을 허용하고 있으나,
 - 일반적 분양절차에 의해 입주자를 모집해야 하고, 시·군·구청장의 우선 공급 승인도 받도록 되어 있어 임대사업자의 리스크 증가
- (개선) 분양주택 전부를 기업형 임대사업자에게 일괄매각하는 경우 별도의 분양절차를 완전히 생략한 통매각 허용
 - * 다만, 공공택지 등 분양가상한제 적용지역 내에서는 기존 통분양만 허용

5. 민간임대는 주택공급규칙 전면 배제

- (현황) 기금 등 지원이 없는 민간 임대주택은 건설 및 매입 모두 입주자 자격에는 아무런 제한이 없으나, 건설임대는 매입임대와 달리 입주자 모집시 지자체장의 승인*을 받도록 규정
 - * 이에 따라 일부 업체는 입주자모집 규제가 없는 민간 매입임대를 공급하려는 경향
- (개선) 민간의 건설임대주택도 민간 매입임대주택과 동일하게 지자체장의 입주자 모집승인을 전면 배제

6. 표준건축비 현실화

- (현황) 공공임대주택의 최초임대료 및 분양전환 가격의 기준이 되는 표준건축비가 '08.12월 이후 동결* 되어, 임대주택 품질 개선에 차질
 - * ('00.8) 최초 고시 → ('02.12) 9.2% 인상 → ('04.9) 25.3% 인상 → ('08.12) 16.0% 인상
- (개선) 건축원가 변화 등 물가 상승요인을 감안하여 표준건축비를 현실화
 - 이를 통해 LH 등 공공이 관리하는 임대주택의 품질을 개선하고, 한시적으로 운영될 5/10년 민간건설 공공임대의 사업성도 개선

7. 임대주택 통계 개선

- (현황) 임대사업자 및 임대주택 현황 등이 1년에 한번 수기로 집계되어, 시장 모니터링 기능 및 통계의 활용성이 낮음
- (개선) 임대사업자 통계를 분기단위로 집계하고, 임대주택포털을 통한 전산통계 기반 구축

8. 국토부내 '기업형임대 지원센터' 설치

- 민간 임대사업자의 사업계획 수립, 택지 확보, 세제·기금 지원, 지자체 인허가 등을 원스톱으로 지원하기 위해
 - 국토부 내에 '기업형 주택임대사업 지원센터' 설치
- 국토부와 LH가 공동으로, 민간 임대주택사업을 희망하는 개인 또는 기업을 대상으로 하는 '임대주택 전문가 교육 프로그램' 운영

IV. 기대효과

- 기업형 임대주택은 중산층에게 새로운 주거선택권을 제공
 - (현재) 대부분의 중산층은 2년 단위 전월세 계약시마다 과도한 보증금 상승, 비자발적 퇴거위험(임차가구 평균 거주기간 3.5년) 등에 노출
 - (개선) 기업형 임대주택은 본인이 희망할 경우 최소한 8년 동안 거주 가능하며, 보증금도 연 5%* 이내 상승으로 안정적으로 관리
- * 최근 4년간('11~'14), 서울 전세값은 실거래가 기준으로 연간 7.1% 상승

- 기업형 임대주택은 전월세 시장 안정을 유도
 - (현재) 저금리 등으로 임대인들은 전세를 줄이는 반면, 임차인들은 주거비 절감을 위해 전세를 희망함에 따라 전세가격은 지속 상승
 - (개선) 중대형 건설업체가 품질 좋은 임대주택을 공급할 경우 고액 전세 거주자들의 주거이동을 유도하고, 이를 통해 전세압력 분산

- 기업형 임대주택은 임대차시장 선진화를 유도
 - (현재) 임차인들은 입주나 퇴거시 주택보수나 물품교체 등을 집주인과 비공식적으로 협의해야 하고, 보증금 미반환 위험에 상시노출
 - (개선) 입주, 거주, 퇴거 쉼 단계에서 집주인과 갈등 없이 전문적인 주거 서비스를 제공 받게 되고, 보증금 리스크도 최소화

- 기업형 임대주택은 내수시장 활성화를 유도
 - (현재) 과도한 규제, 부족한 지원 등으로 중대형 건설업체의 임대 시장 참여가 저조하고, 주택임대관리업 등 연관산업 발전도 미흡
 - (개선) 수익성 개선을 통해 중대형 건설업체가 대규모로 임대주택을 공급해 나갈 경우, 주택임대관리업의 대형화를 유도할 수 있고, 지역 내 소규모 인테리어, 이사업체 등에게 안정적 시장도 제공

V. 향후 추진계획

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
① 규제개혁			
· 규제 최소화(핵심규제 6개→2개로 축소)	「민간 주택임대사업 육성에 관한 법률 (이하 민간임대법)」 제정	2월 법안제출	국토부
· 민간임대주택 체계 개편 (일반형·기업형)	민간임대법 제정	2월 법안제출	국토부
· 이사업 신규허가 검토	화물자동차 운수사업 공급기준 고시 개정	‘15년 중 (필요시)	국토부
· 8년 준공공임대 면적, 초기임대료 제한 폐지	민간임대법 제정	2월 법안제출	국토부
· 소규모 임대사업자 건보료 부담 완화	건강보험법 시행규칙 개정	‘15년 중	보건 복지부
② 택지지원			
· 국공유지 영구건축물 축조허용	민간임대법 제정	2월 법안제출	국토부
· 정비사업 부지 활용 방안	도정법 개정	2월 법안제출	국토부
· LH 보유토지 공급조건 완화	LH법 시행령 개정	상반기	국토부
· GB 해제사업 민간참여 확대 및 면적제한 완화	민간임대법 제정 및 GB 수립지침 개정	2월 법안제출 및 ‘15.3월	국토부
· New Stay 지구 도입	민간임대법 제정	2월 법안제출	국토부
· 택지 공급절차 투명화	LH 임대주택 포털 개편	상반기	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
· 기업형 임대사업자에게 LH부지 우선 공급	택촉법 시행규칙 개정	법 시행일	국토부
· LH 공공택지 실수요자 공급	택촉법 시행령 개정	'15.6월	국토부
③ 자금지원			
· 기금 용자 한도 상향	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 85㎡ 초과 주택 대출 신설	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 4년 단기임대 기금 지원	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 용자 금리 인하	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 상환조건 완화	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 기금 출자 리츠를 기업형 임대리츠로 단일화	기금출자 업무처리지침 개정	'15.3월	국토부
· 주택기금의 보통주 출자	기금출자 업무처리지침 개정	'15.3월	국토부
· 기금 출자 확대	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 기업형 임대리츠 출자 외 용자 지원	기금운용계획 변경	법 시행일	국토부
· 기업형 임대사업 종합금융보증 도입	신상품 도입	'15.3월	국토부
· 일정조건 주택에 대한 LH 매입확약	LH 내규 변경	법 시행일	국토부
· 임대의무기간 종료 후 지분매각 지원	기금출자 업무처리지침 개정	'15.3월	국토부
· 임대사업자 유동화 증권 발행 시 보증	신상품 도입	'15.3월	국토부

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
------	------	------	------

4 세제지원

· 임대주택에 대한 취득세·재산세 감면	지특법 개정	하반기	행자부
· 임대주택에 대한 소득세·양도세 감면	조특법 개정	하반기	기재부
· 장기임대사업자에게 토지매각시 양도세 감면	조특법 개정	법 시행일	기재부

5 인프라 구축

· 연결재무제표 적용여부 명확화	회계기준원 해석	'15.2월	금융위
· LH 임대주택 관리업무 민간개방	경쟁입찰 실시	'15.7월	국토부
· 주택임대관리 제도 선진화	표준계약서 도입	'15.2월	국토부
· 민간임대 주택공급규칙 전면 배제	민간임대법 제정	2월 법안제출	국토부
· 분양주택 통매각 허용	주택공급규칙 개정	법 시행일	국토부
· 표준건축비 현실화	표준건축비 고시개정	'15.3월	국토부
· 임대주택 통계 개선	분기단위 통계생산	'15.3월	국토부
· New Stay 지원센터 설치	조직 신설	'15.2월	국토부