

**중산층 주거혁신 방안**  
**핵심 Q&A**

**2015. 1. 13**

**국 토 교 통 부**

1. 이번 대책으로 정부정책이 자가유도를 하지 않고, 월세유도로 전환되는 것인지?

- 기업형 임대주택은 자가구매 의사가 없거나 여력이 없는 가구들에게 전세에 갈음하는 새로운 주거유형을 제공하는 것이며,
  - 정부는 전세가구의 매매수요 전환(디딤돌대출, 공유형모기지 등)도 지속적으로 추진해나갈 계획임

2. 정부에서 전세대책은 포기한 것인지?

- 서민층을 위한 기존의 전세자금대출은 예년 수준으로 지원할 계획임

\* '14년 6.2조원 계획(7.2조원 지원), '15년 6.1조원 지원계획

- 기업형 임대사업 육성으로 기존의 전세시장 압력이 줄어들 경우 전세값 안정에도 기여할 것으로 전망

3. 기업들은 아직 분양시장에 관심이 많은데, 왜 임대주택을 지으라고 하는 것인지?

- '14년의 신규주택 공급물량은 53만호 내외가 될 전망이며 이는 '13년 대비 20.5%, 최근 5년 대비 13.0% 증가된 수준으로, 공급과잉이 우려되는 실정이며, 분양시장 전반에 큰 부담이 될 것임
- 따라서, 신규 공급물량을 분양에서 임대로 전환하여 공급과잉 압력을 줄일 필요가 있으며,
  - 이를 통해 간접적으로 기존 재고주택거래 활성화에도 기여할 것으로 기대

4. 중산층의 개념은?

- OECD는 '중위 소득의 50~150%'에 해당하는 가구를 중산층으로 규정하고 있고, 우리 국민의 65.6%가 이 구간에 해당(통계청, '13년)
- 이 기준을 4인가구에 적용해보면 세후 가처분 월소득이 177만원~531원 수준인 가구들이 중산층에 해당한다고 볼 수 있으며,
  - 소득분위별로는 3분위부터 9분위 초중반이 해당됨

5. 중산층이 기업형 임대주택의 임대료를 부담할 수 있을까?

- 전국 주택종합의 중위 전세값(1.36억원)을 기준으로 일반적인 보증부 월세 금액을 고려했을 때, 기업형임대주택은 보증금 4,500만원, 월 임대료 40만원 중반이 될 전망이고,
  - 이는 소득 3~4분위에서 지출하는 주거비 부담과 유사한 수준
- 수도권 중위 전세값(1.85억원)을 기준으로 할 경우는 보증금 6,200만원 월세 60만원 내외가 될 전망으로, 이는 소득 5~6분위가 지출하는 주거비와 유사한 수준임

6. 정부가 왜 중산층까지 주거지원을 하는지?

- 정부는 앞으로도 서민층의 주거안정을 최우선 정책과정으로 추진해 나갈 계획이나,
  - 중산층의 주거불안을 줄여나가는 것도 정부의 역할 중 하나임

7. 최초 임대료 규제가 폐지되면 주거비 상승이 우려되는데?

- 시장기능에 따라 각 지역과 수요계층에 맞는 적정 임대료 수준이 형성될 것으로 봄
- 정부가 기존처럼 임대료를 규제하게 되면 민간 임대주택의 품질은 떨어지고 공급물량은 줄어듦

8. 입주자 자격 제한이 없어, 기업들이 자기 입맛에 맞는 입주자를 고를 수 있지 않을까?

- 기업들이 시장기능에 따라 입지와 임대료 수준 등에 적합한 입주대상층을 정할 것으로 봄
- 현재도 민간 임대주택은 공공임대주택과 달리 입주자 자격을 별도로 정하고 있지 않음

9. 기업형 임대사업자가 청소, 이사 등 동네 상권을 침해할 수 있지 않을까?

- 기업형 사업자가 직접 청소나 이사업체 등을 운영하기 보다는, 지역내 전문업체와 협업하는 것이 전형적인 모습일 것임
- 오히려 기업형 임대주택 공급물량이 늘어날 경우 지역내 청소, 이사업체에 새로운 시장을 제공할 수 있을 것임

10. 개발제한구역 해제조건 완화로 개발제한구역 훼손이 가속화 될 것으로 보이는데?

- 개발제한 구역은 환경적 보전가치가 낮은 지역에 한정하고, 기업형 임대 주택을 건설하는 경우에만 해제하는 것이며,
  - 이미 계획된 개발제한구역 해제 총량범위 내에서 주민 의견수렴, 중앙도시계획위 심의 등을 거쳐 계획적으로 개발할 계획임

11. 기금이 보통주로 참여하는 것은 리스크가 크지 않은지?

- 현재는 민간이 보통주로 참여하여 모든 리스크를 부담하는 구조이나, 향후에는 공공이 민간의 리스크를 분담하여 민간임대주택 시장 활성화를 유도할 필요
  - 모든 사업에 보통주로 참여하는 것은 아니고, 사업성 심사 등을 거쳐 엄선된 사업에만 참여할 계획임

12. 한정된 재원을 증산층을 위해 사용하게되면 서민 주거안정에 소홀해질 수 있는데?

- 서민주거 안정은 차질없이 추진해 나갈 계획이며
  - '15년에 서민을 위한 공공임대주택 입주물량을 당초 계획보다 1만호 증가한 12만호로 늘리고, 주거급여도 본격적으로 시행할 계획임

### 13. 임대사업 종합금융보증으로 금리 인하 효과는?

- 임대사업 보증 이용시 평균 금융비용(대출금리+보증료 4.4%)은 우량 시공사 연대보증 금융비용(6~7%)대비 2%p이상 절감이 가능할 것

【참고 : 임대주택 시공사 연대보증에 의한 자금조달 사례】 (단위 : 억원, %, 연간)

시행사	시공사	사업장	보증금액	소계	금리	수수료
**개발	**건설	세종시 *** 사업장	240	6.6	5.1	1.5
**개발		세종시 *** 사업장	250	6.6	5.1	1.5

### 14. LH 공공임대주택 관리업무를 민간에 개방할 경우 주택관리공단의 반발 가능성이 클 것인데?

- LH 임대주택 관리업무 민간개방은 민간의 효율성을 통해 관리비 부담을 최소화하고 입주자 만족도를 높이기 위한 불가피한 조치임
- 이미 감사원에서는 '14.11월에 LH 임대주택 관리업무를 주택관리공단에 수의계약하는 것은 부당하다며 주의처분을 내린 바 있고,
- 공정위 또한 금년 1월에 LH에 부당지원의 사유로 106억원의 과징금을 부과한 바 있음

15. 특별법이 통과되어야 실제로 작동될 것 같은데, 우선 시행될 것이 있는지?

- 법 제정이 조속히 이루어질 수 있도록 국회활동을 적극적으로 해나갈 계획임
- 법 제정 이전이라도 기업형임대리츠 활성화, LH택지 공급조건 완화, 임대주택 보증제도 도입, 주택임대관리시장 성장기반 마련 등을 속도감있게 추진해나가겠음

16. 이번 대책은 대기업에 대한 특혜가 아닌지?

- 기업형 임대사업을 하기 위해서 대기업만 진입할 수 있는 별도의 자본금이나 인력요건을 두지 않았음
- 중견 건설업체라도 일정규모 이상의 임대주택을 관리할 경우 기업형 임대사업자로서 지원을 받을 수 있음
- 또한 현재도 기업형 임대사업 요건(건설 300호, 매입 100호) 이상에 해당하는 임대사업자가 건설임대 298개, 매입임대 252명이나 되어 일부 대기업만 참여 가능한 형태가 아님을 알 수 있음



17. 이번 대책은 공공보다 민간에 더 많은 혜택을 주는 것이 아닌지?

- 여전히 공공부문에 더 많은 혜택을 주고 있음
  - LH 등 공공부문은 임대주택을 건설시 재정에서 직접 지원(영구 85%, 국민 32%)하고 있으며 공공택지도 직접 조성하여 임대주택 공급원가를 최소화할 수 있음
- 입주자 입장에서, 공공임대에 거주하는 경우, 시세보다 훨씬 저렴한 임대료를 부담하고 있음

18. 선진국들도 민간 임대주택 공급 활성화를 위해 사업자들을 지원하고 있는지?

- 프랑스의 경우 뒤플로법에 의해 임대주택에 대한 투자금액의 18%에 해당하는 금액에 대해 9년간 소득세를 감면해주고 있으며,
  - 국책은행에서, 임대용주택 건설 목적으로 토지를 매수하거나 공사를 하려는 개인·법인에게 대출을 제공(사업자금의 100% 까지)
- 일본은 민간이 임대주택을 건설하는 경우, 정부가 건설비의 1/6을 보조하고, 개량의 경우 공용부분 건설비를 2/3을 지원하며,
  - 임대주택 건설자금 저리 용자, 우량임대주택에 대한 법인세와 소득세 감면 등 금융·세제지원도 제공 중임

19. 기업형 임대주택을 통한 공급 목표 물량은?

- 기업형 임대주택의 공급물량은 기업들이 결정할 사안이며, 정부가 통제가능한 공공임대주택처럼 연간 공급목표 물량을 제시하기 곤란
- 금년에는 기업형임대리츠를 통해 1만호 내외의 기업형 임대주택 공급을 추진
  - 금년에 제도기반이 마련되면, 내년부터는 기업형 임대주택 공급 물량이 확대될 것으로 전망

20. 금년 중에 공급할 1만호 물량의 구체적 계획은 있는지?

- 우선 인천도시공사 보유부지에 기금, 도시공사, 대림산업이 공모 출자하여 2천호 내외의 임대주택을 공급할 계획이며,
  - 이외에도 서울 중구 신당동의 도로교통공단 부지를 활용해 1천호 내외의 기업형 임대주택을 공급하고
  - 연내 추가로 LH가 보유한 아파트·연립분양용지를 매입하여 3천호 내외의 기업형 임대주택을 공급할 계획임