
 국토교통부 <small>Ministry of Land, Infrastructure and Transport</small>	보도참고자료		 3년의 혁신, 30년의 성장
	배포일시	2015. 1. 15(목) 총 6매(본문 6)	
담당 부서	주택정책과	담당자	·과장 권혁진, 사무관 김민태 ·☎ (044) 201-3318
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

1.13, 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안」 보도 관련

- 1.13일에 발표된, 「기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안」에 대한 일부 보도내용과 관련하여 국민들의 이해를 돕기 위해 다음과 같이 설명드립니다.

① 중산층 세입자들은 전세나 보증금이 높은 보증부 월세를 원하는 상황에서, 높은 월세가 시장으로부터 호응을 받을 수 있을까?

- 기업형 임대주택은 2년마다 가격 변동성이 큰 전세에 비해 최소 8년간 큰 폭의 가격인상 없이 (연 5% 이내) 안정적으로 거주할 수 있는 장점이 있음
- 또한, 세탁, 청소, 이사 등 주거 관련 서비스를 체계적으로 지원받을 수 있다는 점에서 입주자들이 선호할 것으로 기대

② 비싼 월세를 조장하기 보다, 오히려 월세 전환 지원대책이나 전세 대책이 필요한 것 아닌지?

□ 서민층을 위한 전세자금 대출을 예년수준으로 지원하는 등 전세 등 보증금 마련 지원은 지속해나갈 계획

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

□ 다만, 임차시장 구조변화, 저금리 등 거시경제 여건 변화 등으로 보증부 월세가 일반화되고 있는 상황에서,

○ 무리하게 전세로 전환하려 하기보다, 바람직한 월세 주택 형태 (수준높은 주거서비스, 장기간 안정적 거주 등)를 선도적으로 제시할 필요

□ 기업형 임대사업 육성으로 기존의 전세시장 압력이 줄어들 경우 전셋값 안정에도 기여할 것으로 전망

③ 정부가 전체 주택의 전세 시세를 기준으로 예상 임대료를 제시하여 현실성이 떨어져 보이는데, 실제로는 더 높게 나타나지 않을까?

* 수도권 : 보증금 8천, 월세 53만원, 서울 : 보증금 1억400만원, 보증금 70만원

□ 이번 대책은 3~8분위의 중산층을 대상으로 하고 있어, 전국 주택의 중위 전셋값을 기준으로 예상 임대료를 제시한 것임

○ 입지별로 아파트 뿐 아니라 다세대, 연립 등 다양한 주택유형이 공급될 것으로 전망

□ 지역별, 주택 유형별로 임대료는 달라질 수 있음

④ 이번 대책은 중산층 주거안정 대책이라기보다, 대기업 등 건설사 일감 몰아주기 대책이 아닌지?

- 공공부문이 모든 임대주택을 공급하지 않는 이상, 중산층 주거 안정을 위한 가장 근본적인 대책은 양질의 민간 임대주택 공급을 확대하는 것임
- 특히, 개인 위주의 비제도권 임대시장이 발달한 우리나라의 경우, 주거불안 등에 노출될 위험이 높아 임대사업을 전문적으로 하는 기업형 사업자를 육성할 필요
- 일본, 프랑스 등 해외 선진국에서도 임대주택 투자를 유도하기 위해 세제·금융 등 적극적인 지원방안을 시행중임
 - * (프랑스) 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)
 - * (일본) 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

5] 도심내에 중산층 임대주택을 지을만한 임대주택 부지가 많지 않을 것으로 보이는데?

□ 이번 대책에서 기업형 임대사업 활성화를 위해 LH 보유택지, 국공유지, 공공기관 지방이전 종전부지 등 우선 가용한 공공부지를 모두 공급할 계획

□ 또한, 기업형 임대주택 공급촉진 지구 지정 등 민간보유 부지 개발을 위한 지원방안을 마련하여 다양한 토지가 공급될 수 있을 것으로 기대

* 인천도시공사 보유부지에 기금·도시공사·대림산업이 공동 출자하여 임대주택(2천호)을 공급하는 방안을 협의 중이고,

- 도로교통공단(신당동) 부지(1천호)와 LH의 아파트·연립 분양용지(3천호)를 매입하여 임대주택을 건설·공급하는 방안도 검토 중

* 이밖에 KT 등 민간이 순수민간자금으로 임대주택 리츠 사업 추진 중

6] 기업형 임대주택을 통해 종합주거 서비스를 제공한다고 하면서, 중개업 겸업 제한 등 핵심규제를 완화하지 않았는데?

□ 기업형 임대사업자는 건설이나 매입에 관계없이 직접 임차인을 선정할 수 있음

□ 다만, 기업형 임대사업자가 주택임대관리회사에 위탁한 경우, 현행 중개업법에 의해 이 회사가 직접 임차인을 선정하는 것은 불가함

□ 주택임대관리업 및 중개업의 상생발전 방안에 대해서는 관련 협회와 추가적인 협의를 거쳐 개선방안을 마련할 예정

7] 정부가 증견건설사의 페이퍼 컴퍼니를 활용한 택지입찰 참여를 제한했는데, 현실성이 떨어지는 것이 아닌지? 얼마든지 편법을 만들 수 있을 것으로 보이는데?

□ 이번 제도개선은 전매특례(공급가격 이하 전매)를 악용하여 주택사업을 시행할 의사없이 입찰에 참여하는 업체를 차단함으로써 실수요자간의 공정한 거래 환경을 조성하기 위한 조치이며,

○ 제도 운영과정에서 발생하는 문제점들은 지속 보완해나갈 계획

□ 다만, 모회사와 계열사 중 1개 업체만 입찰에 참여하도록 자격을 제한하는 규제는 공정한 거래를 침해할 소지가 있으며, 현실적으로 계열회사를 구체적으로 선별할 수 있는 제도적 장치도 미비

8] 정부가 기업형 임대주택의 최초 임대료 규제를 폐지한 것은 월세 시세를 몰라서인지?

□ 기업형 임대주택에 대해서도 기존의 공공임대와 같이 초기임대료 규제를 두게 되면, 임대주택의 품질이 떨어지고 공급도 줄어들 것이라는 점에서, 초기 임대료 규제는 두지 않기로 했음

* 단, 연 5% 이내 상승률 제한 규제는 유지

□ 정부는 한국감정원의 조사를 통해 매월 월세가격 동향을 파악하고 있으나, 개별 주택에 대한 월세시세를 파악하는 것은 현실적으로 곤란

○ 정부는 보다 정확한 월세가격 동향을 파악하기 위해 금년 7월부터 월세통계 표본을 현행 3천호에서 25,000호로 늘리고, 지역도 8개 시·도에서 전국 시군구 단위로 세분화할 계획임

9] 기업형 임대사업자가 청소, 세탁, 이사 등도 서비스 할 수 있도록 한 것은 골목상권 침해가 아닌지?

- 정부는 단순 시설물 관리·임차인 관리 외에 이사·세탁업 등 종합 주거서비스 제공을 유도할 계획이나,
 - 지역내 전문업체와 협업을 통해 서비스를 제공하려는 것으로, 기업형 임대주택 공급물량이 늘어날 경우 지역내 이사, 세탁업체 등에 새로운 시장을 제공할 수 있을 것임
- 또한, 최소 8년간 임대료 상승률이 제한되는 기업형 임대주택 공급이 확대될 경우 지역내 전월세 가격 안정에도 기여할 것으로 기대함

10] 교육청과 협의 미비 등으로 국토부가 제시한 수도권 내 LH 학교용지 (총 17개 지구 19만 5,000㎡) 중 임대주택 용지로 논의될 수 있는 부지는 극히 일부인 것으로 보이는데?

- 학교부지는 도심내 공공부지로서 활용가능한 부지를 예시한 것이며, 확정적으로 개발가능한 부지를 명시한 것은 아님
- LH 보유 미매각 학교부지에 대해서는 대책을 수립하면서 교육부와 협의한 바 있으며,
 - 교육부에서는 아직 매입 포기를 희망하지 않은 부지에 대해서는 구체적인 기업형 임대 사업계획이 수립되면, 개별 부지별로 시도 교육청과 협의해 나갈 계획임을 밝힌바 있음



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 김민태 사무관(☎ 044-201-3318)에게 연락주시기 바랍니다.