

Q : 뉴스테이 청약 조건(자격 조건)은 어떻게 되나요?

A : 기본적으로 뉴스테이는 신청 자격에 대한 제한이 없습니다.
 만 19세 이상의 대한민국 국민이면 청약 자격이 있습니다. 공공임대주택과 달리 청약통장 보유 여부, 주택 소유 여부, 소득수준 등의 제약을 받지 않습니다.

Q : 뉴스테이 8년 임대기간 이후 분양이 되나요?

A : 뉴스테이는 임대의무기간(8년) 경과 이후 자동으로 분양전환이 되지 않으며 임대사업자가 시장 상황에 따라 자율적으로 결정할 예정입니다. 따라서 임대사업자가 계속 임대할 수도 있고 매각을 할 수도 있습니다.

Q : 뉴스테이에는 어떤 주거서비스가 있나요?

A : 뉴스테이 단지의 입지·규모 등을 고려하여 뉴스테이 사업자가 단지별로 적합한 주거서비스를 제공할 예정입니다.
 입주자 모집시 제공되는 주거서비스를 확인할 수 있고, 국토교통부도 임대사업자가 약속한 주거서비스가 충실하게 제공되도록 주거서비스 인증제를 도입하였습니다. 준공단계에만 인증을 받는 다른 인증과 달리 뉴스테이 주거서비스 인증은 2년마다 갱신하도록 할 예정입니다.

Q : 뉴스테이 공급목표가 '17년까지 제시되어 있던데 '18년 이후에도 뉴스테이가 지속되나요?

A : '17년까지 뉴스테이의 공급목표는 부지 확보 15만호, 영업인가 8.5만호, 입주자모집 4만호입니다.
 '18년 후이후에도 중산층 주거안정을 위한 뉴스테이 공급을 지속하기 위해 중장기 공급계획을 '17년 중 마련할 계획입니다.

Q : 뉴스테이 정보는 어디서 얻을 수 있나요?

A : 뉴스테이 소개, 입주자 정보, 사업자 정보, 동영상, 카드뉴스 등 다양한 콘텐츠는 아래 홈페이지와 블로그를 통해 열람이 가능하고,
뉴스테이 홈페이지 : <http://www.molit.go.kr/newstay>
뉴스테이 공식 블로그 : <http://blog.naver.com/newstay>
입주자 모집 일정에 관한 사항은 마이홈 포털을 통해 검색이 가능합니다.
마이홈 포털 : <http://www.myhome.co.kr>
기타 궁금한 사항이 있으시면 뉴스테이 정책과(044-201-4472, 4479)에 연락주시면 친절히 답변해드리겠습니다.

Q : 서민·중산층 주거안정을 위해서는 뉴스테이가 아닌 공공임대주택을 지어야 하는 것이 아닌지?

A : 뉴스테이 공급을 늘린다고 해서 공공임대주택이 감소하지는 않습니다. 국토교통부는 공공임대주택을 역대 최대 수준으로 공급 중입니다. 공공임대주택을 '16년 12.5만호를 공급하였고 현 정부 임기내 역대 최대 수준인 54.1만호의 공공임대주택 공급(준공)을 추진하고 있습니다.
* (현 정부) 54.1만호(연 11만호) (MB정부) 46만호(연 9만)
(참여정부) 39만호(연 8만)

Q : 이미 월세 임대주택은 충분한데 공적자금을 투입하면서까지 뉴스테이를 새롭게 공급해야 하는지?

A : 현재 임대주택은 대부분 개인사업자 위주의 비제도권 임대주택으로 장기간 안정적으로 거주가능한 제도권(등록) 임대주택의 재고가 부족한 현실입니다.
* 약 920만 임차가구 중 등록 임대주택은 194만호에 불과
비제도권 임대주택은 계약만료 후 임대료 급상승, 짧은 계약기간, 임대기간 중 퇴거요구 등의 불안요인에 노출되어 있기 때문에 8년간 안정적으로 거주할 수 있는 제도권 임대주택인 뉴스테이의 공급이 필요합니다.
한편, 현재 뉴스테이에 투입되는 공적자금은 단순히 투입하는 것이 아니라 수익을 내는 주체로써 역할을 합니다. 따라서 공적자금은 원금+이익을 회수할 수 있으며 발생한 수익은 공공임대에 재투입될 예정입니다.

Q : 뉴스테이 임대료 수준은 소득 상위 20%만 감당할 수 있을 정도로 높은 것 아닌가요?

A : '16년 말 입주자 모집이 완료된 11개 단지의 임대료는 30~60만원 수준으로 중산층이 감당가능한 수준입니다.

일부에서 보증금을 월세로 환산하면 월임대료가 100만원 수준이 되므로 상위층만 입주가능하다고 주장하나 임대보증금을 모두 월세로 전환하는 것은 부적절합니다. 비판하는 측의 방식대로 우리나라 수도권 평균 전세 가격 (2억 6천만원, '16.8기준)에 적용하면 월세가 약 107.6만원 수준으로 평균 세입자가 상위 20%에 해당하는 결과가 됩니다.

또한, 뉴스테이에 입주하는 중산층의 순자산은 1억 5천만원 이상*으로 임대보증금을 그 범위 안에서 선택할 수 있기 때문에 임대보증금을 월세로 환산하는 것은 현실에 맞지 않습니다.

그리고 뉴스테이는 월 임대료와 보증금간 규모를 선택가능한 옵션으로 제공하고 있고 이사·중개비용 절감, 월세 세액공제 등을 감안하면 뉴스테이 거주시 실질적인 주거비용은 더욱 낮아질 것입니다.

* 소득분위별 순자산 평균 3분위: 15,184만원, 8분위: 33,512만원

Q : 뉴스테이 사업자에 대한 자금지원, 세제혜택 등이 너무 과도한 것이 아닌지?

A : 뉴스테이 사업을 하는 민간임대사업자는 장기간(임대기간 8년+공사기간 3년) 사업자금 회수가 곤란하며 공실률, 집값하락 등 리스크 전부를 부담하므로 기금지원, 세제혜택 등 적정수준의 인센티브가 필요합니다.

또한, 프랑스, 일본 등의 국가에서도 다양한 인센티브를 제공하고 있습니다.

* 뉴스테이 사업의 예상수익률은 5~6% 내외로서 국내 리츠 전체수익률 ('15년 결산기준 8.1%)에 비해 과도하다고 보기 어렵습니다.

Q : 개발제한구역(그린벨트)를 풀어 뉴스테이를 공급하는 것은 사업자에 대한 과도한 특혜가 아닌지?

A : 중산층 주거안정을 위해 양질의 임대주택을 저렴한 임대료로 공급할 필요가 있어 그린벨트에 사업을 추진하고 있습니다. 다만, 보존가치가 큰 1,2 등급지역에는 뉴스테이 사업을 금지하고 있습니다. 또한 기반시설 기부채납, 매각이득의 일정비율을 납부하도록 하는 등 환수 수단도 마련하고 있습니다.

Q : 분양전환 의무나 임차인 자격제한 등을 폐지한 것은 과도한 규제완화가 아닌지?

A : 과거 민간 임대주택에 대한 기금·택지 등 지원에도 불구하고 공공임대와 같은 규제를 적용하여 임대주택 공급 활성화가 저해*된 바 있습니다. 이에 국회논의를 거쳐 「민간임대주택 특별법」 제정('15.8)하여 관련 규제를 폐지하였습니다. 규제완화결과 지난 2년간 부지확보 8.9만호, 영업인가 4.3만호, 입주자 모집 1.8만호 등 공급이 활성화 되고 있으며 종전에 폐지된 규제를 강화하는 경우 정책신뢰도 및 사업참여 의지가 저하될 수 있습니다.

* 뉴스테이 발표 당시 민간부문 등록 임대주택은 약 900만 임차가구 중 68만

Q : 뉴스테이는 건설사만 참여하고 있는 것 아닌가요??

A : 건설사뿐 아니라 통신사, 시중은행, 보험생명 회사 등 재무적 투자자의 참여가 활성화되고 있습니다.

재무적투자자들은 ①임대사업자로서 ②출자·융자 등을 통한 투자자로서 ③뉴스테이 허브리츠 채권 매입자등의 다양한 방식으로 참여하고 있습니다.