

중산층 주거혁신 방안
FAQ

2015. 1. 29

국 토 교 통 부

1. 서민들을 위해 써야 할 돈(기금)을 왜 중산층에게 쓰는지?

- 주택기금을 서민에게 우선 지원한다는 원칙에는 변함이 없음
 - 다만, 최근 빠른 월세 전환 등으로 중산층의 주거비 부담이 증가하고 있고, 중산층도 주택청약 등 기금 재원 조성시 기여하고 있는 점을 감안하여 여유자금을 통해 보완적으로 지원할 계획임

2. 월세 1,000만원짜리 임대인이나, 시가 10억 주택에 대해서도 정부가 지원하는 것인지?

- 사업자들도 수익성을 확보해야 하는 만큼, 시장수요가 충분히 뒷받침되는 적정 수준에서 임대료를 책정할 것으로 전망
 - 기업형 임대주택은 300호(매입은 100호) 이상 투자해야 하는 반면, 기금 지원 한도(호당 8천만원 ~ 1.2억원) 및 세금지원(전용 85㎡ 이하) 등에 제한이 있어, 고급 임대주택의 공급 가능성은 크지 않음

3. 대기업 등 민간사업자에 대한 과도한 특혜가 아닌지?

- 기업형 민간임대는 정부가 직접 재정지원을 하는 공공임대와 달리 최소한의 수익성(5~6%)을 확보하는 수준에서 택지·세제·금융 등을 지원하는 것으로 과도한 특혜라고 보기 어려움
 - 오히려, 중산층 거주 가능 주택의 공급이 늘어나, 중산층 주거 혁신 및 전월세 시장안정에 대한 기여효과가 더 클 것으로 기대

4. **신혼부부 임대주택을 위한 돈은 없고, 기업형 임대사업자 지원을 위한 돈은 있는지?**

- 이번, 기업형 임대는 택지·세제·금융 등 간접 지원을 통해 민간의 투자를 유도하려는 것으로, 국민의 혈세가 직접 투입되어 지원에 한계가 있는 **공공임대주택과 다르다**는 점을 감안할 필요
 - 공공지원은 기업형 주택임대산업 발전을 위한 **마중물**로서 기업형 임대사업이 **활성화**되면, 정부지원은 **자연스럽게 감소**할 것임

5. 정부가 지금까지 **매매활성화**를 최우선 정책과제로 설정했는데, **임대활성화**는 이와 **상충**되지 않는지?

- 건설사 등 기업형 주택임대 활성화는 공급 과잉 우려가 있는 분양물량을 임대로 전환하는 것으로 분양물량이 줄어들게 되면, 기존 주택 **매매도 활성화** 가능

6. **행복주택**으로 활용할 부지를 **기업형 임대**로 쓰는 것은 아닌지?

- 기업형 임대주택은 행복주택과 수요층 및 입지여건 등이 다르다는 점에서 기업형 임대와 행복주택 부지가 **중첩될 가능성은 높지않음**
 - 행복주택 부지로 활용가능한 택지는 **행복주택으로 우선 활용**하되,
 - 토지 임대료가 높거나 주변 주민의 반대 등으로 행복주택 용지로 활용하기 어려운 택지를 기업형 임대주택 부지로 활용할 계획

7. 그린벨트를 무분별하게 해제하여 개발이익을 고스란히 기업형 민간임대 사업자에게 주는 것이 바람직한지?

- 이미 계획된 개발제한구역 해제 총량범위 내에서 주민 의견수렴, 중앙도시계획위 심의 등을 거쳐 계획적으로 개발할 계획으로
 - 개발제한 구역은 환경적 보전가치가 낮은 지역에 한정하고, 기업형 임대주택을 건설하는 경우에만 해제하는 것임