

기업형 임대주택 추진에 따른 시장 영향분석 및 시사점

〈목 차〉

- I. 국내 임대주택 시장의 현황
- II. 기업형 임대주택 정책의 추진배경 및 주요내용
- III. 기업형 임대주택 추진에 따른 영향분석
- IV. 전망 및 시사점

I 국내 임대주택 시장의 현황

▶ (임대형태) 전세에서 월세로 구조적 변화 진행 중

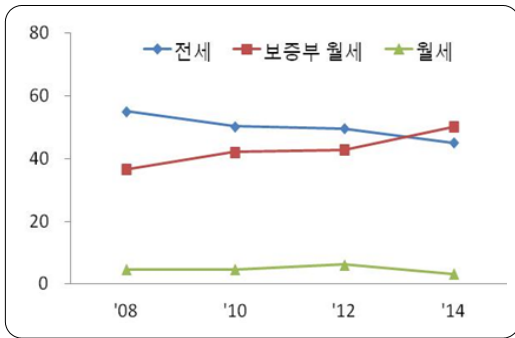
- 월세 비중이 크게 증가하는 추세로, 전세는 공급감소로 인한 수급불균형에 따라 전세가의 가파른 상승세 시현
 - 월세¹⁾비중 추이(%) : '08년 45.0 → '12년 50.5 → '14년 55.0
 - 주택 및 금융시장의 투자수익률 부진으로 일종의 사(私)금융 수단인 전세의 공급 유인 감소²⁾
 - 일반적으로 임차인은 전세를 선호하나 공급자 중심 시장에서 우월적 지위에 있는 임대인의 요구로 전세에서 월세로의 전환 증가
 - '08~'14년중 전세가 상승률은 41.3%로 매매가 상승률(13.2%)의 3배
 - 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 18.6%p 증가('08년말 52.4% → '14년말 70.0%)
 - * '15.2월 현재 아파트 매매가 대비 전세가 비율 : 70.6%

* 본고는 서경완 선임연구원이 집필하였으며, 본고의 내용은 집필자의 견해로 당행의 공식입장이 아님

- 1) 순수 월세, 보증부 월세, 사글세(월세를 연 혹은 반년 단위로 일시에 납부하는 방식) 포함
- 2) 과거 부동산 상승기 임대인은 주택임대를 고정적인 수입 확보(월세)보다는 부동산 투자 등을 위한 저금리 자금유통 수단(전세)으로 활용

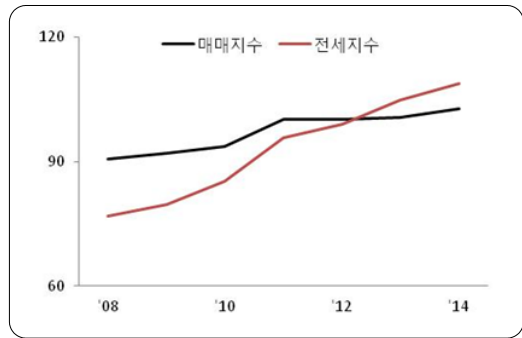
- 전세가격 상승, 월세비중 증가는 임차 주거비용 상승 초래
 - 전세를 월세로 전환할 경우 연 2% 내외의 비용 증가³⁾
 - '14.12월 전국 전월세 전환율⁴⁾ : 7.7% (수도권 7.3%, 지방 8.7%)

임대주택 형태별 비중 (%)



자료 : 통계청, 주거실태조사(2년 단위)

매매가, 전세가 추이 비교 (*13.3월 = 100 기준)



자료 : 국민은행

▶ (임대주체) 높은 사적임대주택 비중으로 주거불안정성이 큼

- 사적임대(개인소유의 미등록 임대주택)가 국내 임대주택의 총 80.7%를 차지
 - 중산층은 등록임대⁵⁾보다 사적임대를 선호
 - 중산층(가구소득 5~8분위⁶⁾) 임차가구 중 90.3%가 사적임대를 이용하고 있으며, 등록임대는 주거품질이 떨어지고 공급규모가 적어 주로 무주택 서민층이 이용

3) 자세한 내용은 붙임1 참조

4) 전세보증금을 월세로 전환하고자 할때 적용되는 비율(전환율 = [월세/(전세금 - 월세보증금) × 12개월] × 100) (자료 : 한국감정원)

5) 공공건설임대, 민간건설임대, 매입임대, 준공공임대를 포함하는 개념으로 임대주택법상의 '임대주택'을 의미하나 개인소유 미등록 임대주택인 사적임대와 구분하기 위하여 등록임대주택으로 표기. 일부 민간건설 일반임대를 제외하고는 사적임대와 달리 임대료, 임대기간 등의 규제 강도가 높음

6) 가구소득분위는 소득수준에 따라 10%씩 10단계로 나눈 지표로 1분위가 소득이 가장 낮고 위로 올라갈수록 소득이 높아짐

- 사적임대는 임대차계약기간이 대부분 법정 최소기간인 2년으로 짧고, 임대료 변동폭이 커 임차인의 주거불안정성이 높음
 - 임대기간 중에는 임대료 인상이 5% 내외로 제한되나 계약만료後 재계약시에는 임대료 상승폭 제한에 대한 별도의 규정이 없음⁷⁾

국내가구의 주거형태별 비중

(단위 : 백만호, %)

구분	자가 점유	주택임차		기타	총계
		(등록임대)	(사적임대)		
가구수	9.5	7.7	(1.5)	0.5	17.7
비 중	53.8	43.4	(8.4)	2.8	100.0

자료 : 국토교통부, 자료 재구성(2012년 기준)

II 기업형 임대주택 정책의 추진배경 및 주요내용

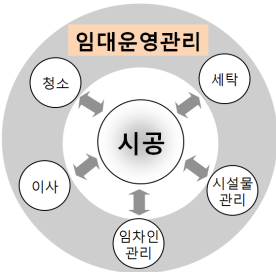
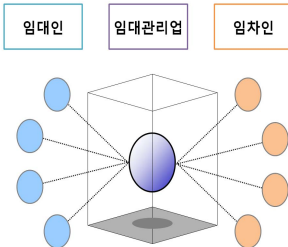

- ▶ (추진배경) 정부는 중산층 주거 안정을 목적으로 기업형 임대주택 육성방안 발표('15.1월)
 - 월세비중 확대, 높은 사적임대 비중으로 중산층의 주거불안정성이 높아짐
 - 사적임대의 주요 불안요인 : 계약만료後 임대료 상승(49.4%), 짧은 계약기간 (29.4%), 임대기간 중 퇴거요구(24.9%)
 - 이에 국토교통부는 경제혁신 3개년 계획의 일환으로 기업형 임대주택 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(**NEWSTAY정책**) 발표
 - 양질의 임대주택 공급 확대 및 임대차시장 선진화 추진
 - * 현재 '주거기본법'과 '민간임대주택에 관한 특별법'이 의원입법으로 국회에 발의된 상태임

7) 주택임대차보호법 제7조, 동법 시행령 제8조

▶ (주요내용) 규제완화, 인센티브 확대로 민간기업 참여 유도

- 기업형 임대사업자는 장기임대주택(8년 이상)을 공급하며 다양한 주거서비스 제공이 가능⁸⁾
 - 시설물·임차인 관리는 물론 직접 혹은 위탁 방식으로 세탁, 청소, 이사, 육아 등 각종 주거서비스 제공
 - 주택임대사업자는 주거관련 각종 부가서비스 제공을 통하여 추가 수익원을 확보하고, 임차인은 전문사업자를 통하여 가격, 품질 경쟁력 높은 서비스 이용 가능
 - 사업형태별로 건설·위탁형, 매입·위탁형, 리츠형 등으로 구분

기업형 임대주택 유형 및 특징

건설·위탁형	매입·위탁형	리츠형
		
<p>건설업체가 임대주택을 건설하고 직접 또는 위탁관리</p>	<p>매입임대사업자가 주택을 매입하여 임대하고 직접 또는 위탁관리</p>	<p>건설사·투자자·임대관리회사 등이 공동으로 리츠를 설립, 계획·시공·관리를 일괄 수행</p>

자료 : 국토교통부

- 정부는 규제완화, 택지·자금·세제 지원 등 인센티브를 제공함으로써 민간 기업 참여를 적극 유도⁹⁾

8) 국토교통부 외, “기업형 임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안”, 2015.1

9) 지원방안 세부내용은 불임2 참조

- 기업형 임대시장은 수요·공급 기반이 모두 불충분한 상태로 정부가 선제적 지원을 통하여 시장육성 추진
 - 기업형 임대의 주요 공급형태인 월세에 대한 심리적 거부감으로 수요가 낮고, 건설사는 장기간 리스크에 노출되는 임대주택보다 단기적 수익 확보가 가능한 분양시장을 선호

사적임대, 등록임대, 기업형 임대 비교

구분	사적임대	등록임대	기업형 임대(안)
공급주체	개인	공공(지자체, LH 등), 민간(기업, 개인)	민간기업
임대기간	2년	5년~영구	8년
임대형태	주로 전세, 월세 증가	주로 월세	월세
주 수요층	중산층, 서민	무주택 서민	중산층
규제강도	미미	높음(임대료, 임대기간, 임차자격 등 규제)	낮음 (임대기간만 규제)
정책지원	미미	택지, 금융 등 지원	택지, 금융 등 지원

주 : 월세는 순수 월세 및 보증부 월세 포함

III

기업형 임대주택 추진에 따른 영향분석

- ▶ (임대차시장) 양적·질적 수급불균형 해소, 임대사업 선진화 기대
 - 민간의 자본과 창의성을 활용하여 임대주택 공급물량을 확대하고, 주택품질을 제고
 - 공공기관 부채감축 기조 등으로 공공부문의 임대주택 공급은 한계에 봉착
 - LH공사의 경우 '14~'17년간 46조원 부채감축 계획

- 기업형 임대주택은 민간자본을 활용하여 품질 좋고, 주거 안정성 높은 임대주택 공급을 확대¹⁰⁾
 - 특히, 전세수요 대체를 통하여 중산층의 주거 안정 강화, 주거선택권 확대에 기여
- 관리서비스 수준의 질적 향상으로 임대차시장 선진화 기대
 - 기존의 사적임대는 입주상담, 입주민·시설물 관리 등 임대관리 서비스를 임대인이 직접 담당함에 따라 서비스의 질이 떨어짐
 - 기업형 임대는 규모의 경제를 통한 효율성 제고, 이사·세탁 등 서비스 제공 범위 확대로 임대관리서비스의 전문성 제고

▶ (건설업) 임대사업 진출은 유보적, 공사 수주기회 확대 기대

- 임대사업 직접 진출(건설·위탁형)은 당분간 유보적일 것으로 예상
 - 많은 건설사들이 높은 부채비율, 유동성 확보 애로 등으로 장기간 자금이 고정되는 자체 임대주택 건설에 소극적
 - '14.3분기 건설업 평균 부채비율은 191.8%로 제조업 평균의 3배에 달하며(제조업 68.1%), PF보증 관련 우발채무 포함시 부채규모는 더욱 확대 예상¹¹⁾
 - 대형건설사는 중급 임대주택 건설, 임차인의 민원제기 등으로 수년간 구축한 프리미엄 아파트 브랜드의 가치 하락 우려

주요 대형건설사의 아파트 브랜드

회사	삼성물산	대림산업	대우건설	GS건설	현대건설
브랜드명	래미안	e편한세상	푸르지오	자이	힐스테이트
로고					

자료 : 각 사 홈페이지

10) 정부는 정책적 지원 및 규제(8년 이상의 의무 임대기간, 연 5%의 임대료 상승제한 등)를 통하여 기업형 임대의 사업성 및 수익성 제고를 동시에 추진
 11) 한국은행, “2014년 3분기 상장기업 경영분석”, '14.12

- 중위험·중수익의 신규 주택공사 수주기회 확대
 - 기업형 주택은 정책적 지원에 따른 사업성 제고로 민간 분양사업 대비 사업위험이 적고, 공공 도급공사 대비 시공 수익성은 상대적으로 양호할 것으로 기대
 - 이에 따라, 시공권 확보를 위하여 일부 출자 참여도 가능(리츠형)

IV 전망 및 시사점

▶ 전망

- (주택임대시장) 전세가 상승, 월세비중 확대로 주거불안정 지속될 전망
 - 저금리 기조, 재건축 활성화 등으로 인한 전세공급 감소로 전세가 상승, 월세 확대 지속
 - '12.하반기 이후 기준금리 하락세가 지속 중이며, 금융통화위원회는 '15.3월 역대 최저치인 1.75%로 하향¹²⁾
 - 특히, 서울의 경우 강남권 대규모 아파트 단지의 재건축 활성화로 전세 공급 감소가 가속화 될 전망
- (기업형임대) 정책적 지원에 힘입어 리츠형을 중심으로 확대 예상
 - 시장에서의 조기정착을 위해 택지, 세제 등 정부지원이 필요
 - 임대차시장에서의 전세수요 지속, 높은 택지비·공사비 등으로 기업형 임대의 자체 경쟁력 확보에는 상당기간이 소요될 전망
 - 다수 사업자로 위험이 분산된 리츠형을 중심으로 확대 예상¹³⁾

12) 기준금리 추이(%) : '12.6 3.25 → '12.7 3.00 → '12.10 2.75 → '13.5 2.50 → '14.8 2.25 → '14.10 2.00 → '15.3 1.75

13) 건설사의 경우 대부분 법 개정, 지원 세부내용 확정 등 정책관련 불확실성으로 기업형 임대주택 사업 참여를 관망하고 있으며, '15. 2월 현재 대림산업이 유일하게 기업형 임대주택사업(리츠형)의 초기단계(사업구조 미확정)에 참여중임

▶ 시사점

- (건설업) 미래 성장동력 확보가 가능한 새로운 사업 아이템
 - 건설업의 성숙기 진입으로 국내 주택분양, 일반SOC 공사 등을 통한 성장에는 한계 존재¹⁴⁾
 - 해외진출 확대, 민자사업 참여, 사업다각화 등 다양한 성장동력 확보 노력 활발
 - 기업형 임대사업은 새로운 먹거리 창출의 기회
 - 단기적으로 지분참여 등으로 공사수주 기회 포착, 중·장기적으로는 직접 참여로 새로운 수익원 발굴
- (금융) 신규 영업기회로 활용, 정부의 국민주거안정화정책에 부응
 - 기업형 임대주택을 새로운 금융수요 발굴 및 영업기회 선점 기회로 활용
 - 단기적으로 선순위 대출 참여, 중·장기적으로는 수익성·안정성 등을 감안 후순위 대출 및 지분출자 참여 검토¹⁵⁾
 - 아울러 면밀한 사업성 검토 및 채권 보전 방안 등을 감안한 금융지원을 통하여 정부의 서민·중산층의 주거 안정화를 위한 주택정책사업에 부응

14) 이홍일, “성숙기 산업의 특성 및 기업대응 전략 고찰과 국내 건설기업에의 시사점”, 건설산업연구원, 2013.7

15) 하나은행의 경우 기업형 임대주택 리츠에 대한 재무적 투자뿐만 아니라 자회사를 통하여 주택임대 관리업에 직접적인 진출 추진 중임

【붙임 1】

전세 및 월세의 주거비용 비교

- 최근 전세가 상승, 월세가 하락에도 불구하고 여전히 전세대비 월세의 임차비용이 높음
 - 전세를 월세로 전환할 경우 연 2%내외의 비용 증가
 - 전세 3억원의 임대차 계약을 보증금 2억원의 월세로 전환시 연 282만원의 추가 비용 발생(연 1.4%의 비용 증가 효과)

전세, 월세 임차비용 금액비교(예시)

(단위 : 백만호, %)

구분	전세	월세
기본가정	- 임차인 자기자금 : 1억원 - 전월세전환율 : 7.7%(15.1 전국 주택전체 기준) - 일반신용대출금리 : 4.88%(15.2말 기준) - 전세대출, 월세임료 관련 세액감면 혜택은 계산 배제	
임대형태	전세(보증금 3억원)	보증부 월세(보증금 2억)
비용계산	2억원(신용대출) × 4.88%(대출금리)	{1억원(전월세전 보증금 감소) × 7.7%(전월세전환율)} + {1억원(신용대출) × 4.88%(대출금리)}
계산금액	976만원	1,258만원

자료 : 한국감정원(전월세전환율), 한국은행(대출금리), 당행 채구성

- 저금리의 전세자금대출 활용¹⁶⁾, 자기자금 비율 증가시¹⁷⁾ 전월세간의 비용 격차는 더욱 확대
 - 임차인이 저금리 전세자금 또는 자기자금을 활용할 경우 임차비용을 절감할 수 있으므로 월세와의 격차는 더 벌어짐

16) 국민주택기금의 전세자금대출 금리 : 2.7% ~ 3.3%

17) 자기자금 기회비용 : 2.11%(15.2월 현재 1년 정기예금 금리 적용, 자료 : 한국은행)

【붙임 2】

정부의 기업형 임대 육성방안 주요내용

- 정부는 기업형 임대사업이 활성화되지 못하는 원인으로 **과도한 규제, 부족한 인센티브, 택지부족** 등에 있는 것으로 인식
 - 임대주택 정책의 틀을 ‘규제’에서 ‘지원’으로 전면 개편하여 기업형 임대의 활성화 추진

기업형 임대 육성방안 주요내용

구분	주요 내용
규제 완화	- 초기 임대료, 임차자격 제한 등 규제 배제 - 기업형 임대사업자 업무영역 확대
택지 지원	- 국공유지, 재정비지역 등 활용으로 도심내 기업형 임대주택 공급 확대, LH보유 부지·GB해제지역도 활용 - 기업형 임대주택 공급촉진지구 도입, 필요시 도로·철도 등 기반시설 우선 설치
자금 지원	- 주택기금의 용자지원 확대(기업형 임대리츠 포함) - 기업형 임대사업에 대한 종합금융보증 도입(최소 10년간 총사업비의 최대 70% 까지 지원) - LH의 매입확약 등 기관투자자 출구전략 지원방안 검토
세제 지원	- 주택임대사업관련 취득세, 양도세, 법인세 등 각종 세금의 감면 금액 및 범위 확대
인프라 구축	- ‘민간 주택임대사업 육성에 관한 법률’ 제정 - 주택임대관리업 육성을 위하여 LH의 임대주택 관리업무 민간 개방 - 기업형 임대사업자에게 분양절차 없는 통매각 허용 - 통계 인프라 구축, 지원센터 설치

자료 : 국토교통부

【붙임 3】

일본의 기업형 임대주택의 현황과 특징

- 일본은 양질의 주택관리서비스와 결합된 기업형 임대주택이 활성화
 - 기업형 임대사업자는 주택을 직접 소유하기 보다는 위탁관리를 통하여 임대주택사업 영위
 - 임대인의 80%가 임대관리의 일부 또는 전부를 전문기업 앞 위탁¹⁸⁾
 - 일본 민영 임대주택은 개인소유 비중이 높음(비중 : 85%)¹⁹⁾
- 중개업, 건설업 등 유관산업과의 융합을 통하여 발전
 - 임대관리업과의 시너지를 통하여 자산효율성 제고, 새로운 영업기회 등으로 활용
 - (중개업) 자사 중개 네트워크를 활용하여 사업 포트폴리오 확대
 - (건설업) 토지소유자의 주택건설 촉진하여 시공수익 확보²⁰⁾

일본 주택임대관리업 주요 유형 및 특성

유형	특성	주요기업
중개업 기반	- 중개 네트워크와 마케팅 능력 결합 - 중개업 외 사업포트폴리오 다양화	에이블
건설업 기반	- 개발 단계에서부터 시공 건설 포함 - 서비스를 활용한 장기 임대 보증 제공	레오파레스21, 다이토겐타쿠
부동산업 기반	- 안정적 고객기반, 높은 신용도가 강점 - 오피스 등 복합 개발의 부대사업으로 추진	스미토모 부동산

자료 : 이상영·서후석('11.05), 이상영('13.01) 참조²¹⁾

18) 이상영, “일본 주택임대관리회사의 특성 분석과 시사점”, 국토연구원, '13.06 참조

19) 상동

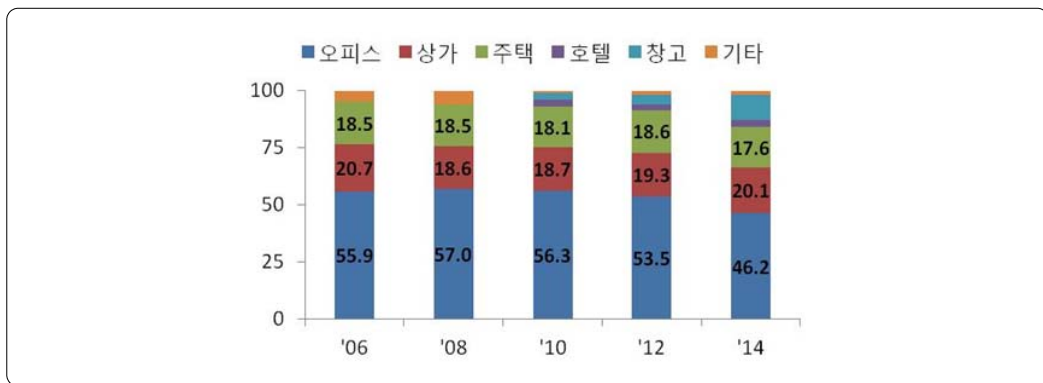
20) 건설사는 서비스(30년간 임대인에게 시장임대료의 80~95%를 고정적으로 지불하는 임대관리 방식으로 우리나라의 마스터리스와 유사)제도를 통하여 임대사업 관련 리스크 줄임으로써 나대지, 단독주택 등을 보유하고 있는 지주의 임대주택 신축 및 공급을 촉진

21) 이상영·서후석, “일본 민간 임대주택시장 발전과정의 특성과 그 시사점”, '11.05
이상영, “민간 주택임대업의 패러다임 변화와 발전 방안”, 주택금융월보, '13.01

- 주택임대사업 정착에 따라 임대주택관련 리츠도 활발
 - 최근 10년간 임대주택은 일본 전체 리츠투자의 18%를 차지
 - 임대주택은 오피스빌딩 대비 수익성은 낮으나, 경기변동에 따른 영향이 적고 장기간에 걸쳐 안정적 수익확보 가능

일본 리츠의 기초자산별 투자비중 추이

(단위 : %)

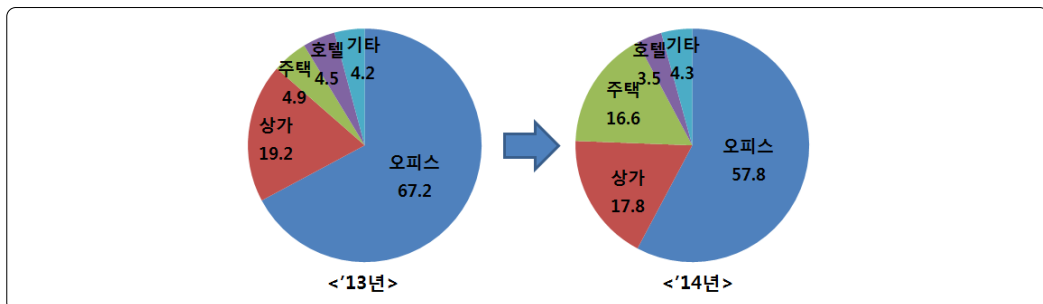


자료 : 投資信託協會(일본투자신탁협회)

- 우리나라는 '13년까지 주택관련 리츠 비중이 5% 미만이었으나 '14년 16.6%로 크게 증가
 - '14년 비중 확대는 정부주도의 임대주택 관련 리츠 증가에 기인한 것으로, 시장경쟁을 통하여 성장한 일본 리츠의 주택투자 비중 확대와는 차이

우리나라 리츠의 기초자산별 투자비중 변화

(단위 : %)



자료 : 국토교통부