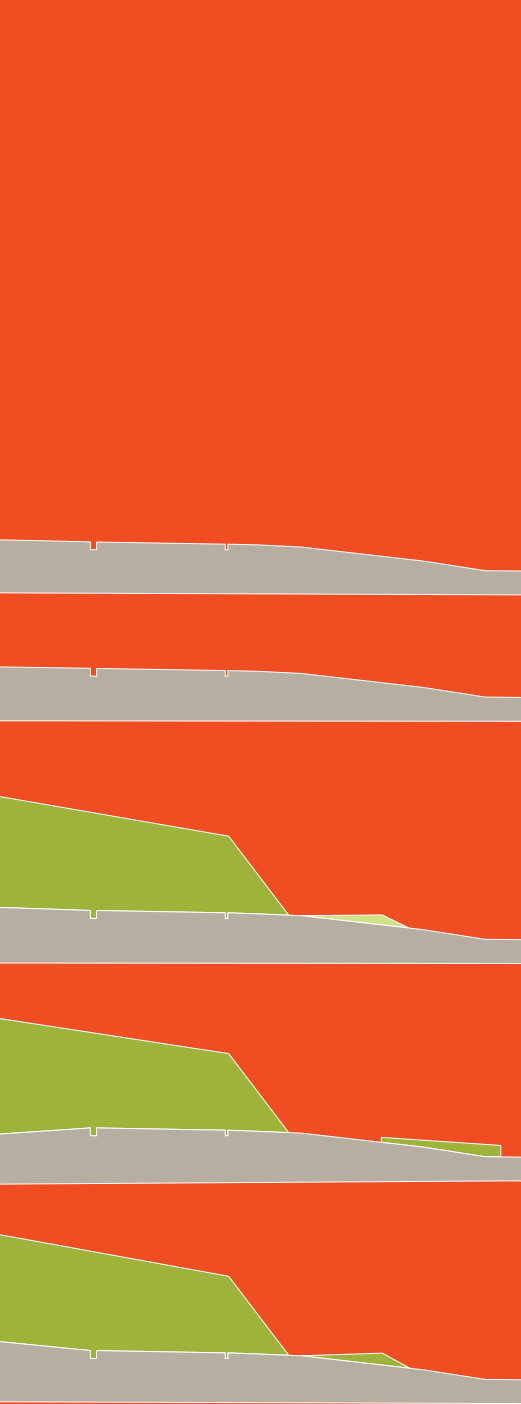


HAUD REPORT NO. 42

HAUD

HAUDBEOKI



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 05661, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2015. 08. HAUD REPORT no.42

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

As rental housing
development projects
(from the development
to the management)

개발 사업으로서의 임대주택 (개발에서 관리까지)

A 서론 / 003

- A01 주택시장과 정책의 변화
- A02 새로운 임대주택의 도입 배경과 의미
- A03 임대주택의 구분

B 신사업으로 본 임대주택 / 015

- B01 임대주택
- B02 임대주택활성화 이유
- B03 공공임대주택 현황 및 문제점
- B04 주택임대사업의 대두 배경과 미래
- B05 임대주택과 리츠

C 기업형임대주택 및 임대주택관리업 / 023

- C01 뉴스테이 (기업형 임대주택)
- C02 주택 임대관리업
- C03 기업형 임대주택과 기업형 임대주택관리업의 결합

D 기업형임대주택 사례 및 전망 / 039

- D01 해외 기업형 임대주택 사업
- D02 뉴스테이 공급계획
- D03 LH보유부지 기업형 임대리츠사업자 공모 기준
- D04 기업형 임대주택 공급촉진지구
- D05 기업형 임대주택 전망 및 시사점

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

■ 당선 PJ / 63

- 고양삼송 원흥역 주상복합

■ 수주 PJ / 64

- 양산 물금지구 주상복합
- 군산 페이퍼코리아 공장이전 개발사업 2BL 공동주택
- 천안 성성4지구 A1BI 도시개발사업 공동주택



Main Theme

As rental housing development projects
(from the development to the management)

A 서론

- A01 주택시장과 정책의 변화
- A02 새로운 임대주택의 도입배경과 의미
- A03 임대주택의 구분

Main Theme :

서론

A01. 주택시장과 정책의 변화

주택시장과 한국경제에서 나타나고 있는 특징적 현상

> 주택가격 하락

주택에 대한 소유의식이 약화되면서 상대적으로 임대 선호계층이 증가하게 되었다. 주택가격이 상승하지 않기 때문에 주택 소유비용에 대한 부담이 더 커질 뿐만 아니라, 주택을 처분하고 다른 곳으로 이전하고 싶어도 처분이 되지 않아 주거이전도 자유롭지 못하는 경우가 발생한다.



> 중고주택 가치 하락

기존 중고주택과 신규주택과의 가격차이가 확대된다. 재건축에 따른 개발이익이 가능할 경우에는 중고주택가격과 신규주택가격 차이가 크지 않을 수 있지만, 성숙화시장에서는 재건축으로 인한 개발이익을 기대하기 어렵기 때문이다. 노후화된 중고주택이 빈집으로 전락되면서 슬럼화 현상의 문제도 나타난다.

> 주거소비의 비효율성

주택거래 침체로 주거이동이 원활이 이루어지지 못하게 된다. 결국 사회 전체적으로 주거소비의 비효율성이 커지게 된다. 특히 고령자의 경우 자신의 라이프스타일과 맞지 않는 넓은 주택에서 불편한 주거생활을 감수해야하는 경우가 발생하게 된다.

> 저성장

한국경제는 지난 5년간 연평균 성장률 2.9%를 기록했으며, OECD는 향후 50년간 한국의 연평균 경제성장률은 1.6%로 전망하는 등 저성장 시대에 접어들고 있다. 또한 전 세계적으로 저성장 기조가 이어지고 있어 우리나라만 이러한 추세를 벗어나는 것은 기대하기 어려운 상황이다.

> 저금리

우리나라의 기준금리는 글로벌금융위기 직전 5.25%를 정점으로 이후 꾸준히 하락하여 1.50%까지 하락하였다. 단기적인 금리의 등락에 대한 의견은 엇갈리지만 저성장 기조로 인해 기본적으로 시장금리가 크게 높아지기는 어려운 상황이다. 건설·부동산 분야에서 중요한 부분은 과거에 비해 낮아진 금리로 인한 실질 체감 효과라고 할 수 있다.

> 저유가

국내원유 수입량의 80%를 차지하고 있는 두바이유의 경우 지난 2014년 중반까지만 해도 배럴당 105달러 수준이었으나, 2014년 하반기 이후 급격히 하락하였다. 2015년 1월 50달러 선에서 출발한 유가는 향후 점점 내려가겠으며 저유가 상황은 당분간 지속될 전망이다.



> 가격과 거래의 관계 변화

2015년 주택시장의 상승세가 이어지더라도 거시 경제적 기본환경인 저성장을 벗어나기는 어려워 상승폭은 제한적일 것이며 2015년도 저금리에 의한 유동성 증가, 분양시장 및 재건축시장 호조 등 긍정적인 지표가 다수 존재하나, 저성장이라는 거시 경제적 난관이 여전히 강력하다.

인구구조의 노령화, 1인 가구 증가, 고용 불안 등 장기적 관점에서 시장을 조망하면 부정적인 변수들이 산재하며 부동산시장이 단기적으로는 긍정적 일지라도 장기지표에 대한 불확실성이 해소되지 않는 한 상승세는 짧고 제한적이다. 부동산 시장은 자산시장의 하부 시장이고 장기적으로는 거시경제 여건에 따라 수밖에 없기 때문에 2015년도에는 거래는 증가하더라도 거래만큼 가격은 상승하지 않고, 반대로 가격은 상승하더라도 거래는 증가하지 않는 디커플링 현상이 나타날 것으로 전망하며, 과거와 같이 가격과 거래량 간의 선명한 관계성을 확인하기 어려워지고 가격과 거래의 방향성이 완전히 다르거나, 혹은 상승률과 하락률간의 관계성이 악화되는 형태로 나타날 것이다.

인구구조의 노령화, 1인 가구 증가, 고용 불안 등 장기적 관점에서 시장을 조망하면 부정적인 변수들이 산재하며 부동산시장이 단기적으로는 긍정적 일지라도 장기지표에 대한 불확실성이 해소되지 않는 한 상승세는 짧고 제한적이다. 부동산 시장은 자산시장의 하부 시장이고 장기적으로는 거시경제 여건에 따라 수밖에 없기 때문에 2015년도에는 거래는 증가하더라도 거래만큼 가격은 상승하지 않고, 반대로 가격은 상승하더라도 거래는 증가하지 않는 디커플링 현상이 나타날 것으로 전망하며, 과거와 같이 가격과 거래량 간의 선명

한 관계성을 확인하기 어려워지고 가격과 거래의 방향성이 완전히 다르거나, 혹은 상승률과 하락률간의 관계성이 악화되는 형태로 나타날 것이다.

주택구매는 장래의 소득에 기초하여 실행하게 되나 고용 안정성의 약화로 장래 소득에 대한 예측 가능성이 낮아지고 또한 고용 안정성의 약화는 주거 이동성을 높일 가능성이 높다. 그러나 주택 구매는 주거 이동성을 악화 시키는 방향으로 작동하게 되며 주택 구매보다는 주거 이동성이 용이한 임차를 선택할 가능성이 높다. 일본에서는 2000년을 전후로 이러한 제반 문제들이 심화되면서 이에 대응하기 위한 정책과 제도들이 나타나게 된다. 먼저 민간 임대주택사업 활성화 유도를 위한 「민간 우량임대주택 공급 촉진법」과 「정기차 지차가법」, 중고주택 노후화 및 슬럼화 문제에 대응한 「맨션관리법」과 「도시재생특별법」, 주택거래 침체 문제에 대응한 “주택유통지원센터 설립”과 “고령자 주거이전 지원제도” 등이 대표적인 예이다. 그리고 이러한 정책적 요인과 함께 민간의 기업형 임대주택사업이 크게 성장하게 된다.



주택정책의 변화

선후진국을 막론하고 주택문제해결은 중요한 국정과제이다. 주택은 인간 삶의 필수재이며 일상생활의 출발점이고 자기실현의 공간이다. 아울러 주택현황을 보면 사회전체를 이해할 수 있다. 주택의 점유형태, 주거시설, 주택의 입지 및 규모 등은 거주자의 수준은 물론 해당 국가의 부의 정도와 복지수준을 가늠할 수 있는 근거가 된다.

주택정책 목표는 거의 모든 국가에서 불균형적 주택자원의 배분, 주택가격의 상승, 불량촌 상존, 불공정 거래, 주택 투기의 만연 등의 문제를 해결하기 위한 것이다. 이를 위해 정부가 직간접으로 개입하는 것이 주택정책이다. 주택정책을 계획하고 수행함에 있어 가장 최우선시 되는 정책철학은 “인간의 기본적 권리인 삶의 질과 조건”을 향상시키는 것이라 할 수 있다.

한국의 주택정책은 1960년대 초 산업화가 진행되면서 시작됐다. 1970년대 이후 한국은 급격한 도시화를 경험하면서 도시지역의 불량촌 확대와 주택난을 경험하게 된다. 아울러 주기적 집값 폭등과 부동산 투기가 만연하여 한국의 주택문제는 세계 어느 나라에도 보기 드문 사회경제적 문제를 유발해왔다. 1980년대와 1990년대 역대 정부는 주택난 해소와 주택투기를 예방 및 해결하기 위한 정책으로 일관되었다. 그 대표적 주택난 해소책은 200만호 주택건설계획이다. 아울러 주택수급관련 제도는 셀 수 없을 정도로 변경되었고 정부의 강력한 주택시장개입을 통한 규제책이 지속되었다. 그 대표적인 것이 “분양가 규제”이다. 2000년대 초 주택보급률은 거의 100%에 육박했고 도시재개발사업 등을 통해 달동네, 산동네로 불리는 불량촌도 많이 줄어들었다. 이와 더불어 국민의 질적 주거수준도 크게 향상되었음을 부정할 수 없다.

주택정책 패러다임은 시대적 주거상황을 반한다. 박근혜 정부는 기존의 주택정책의 틀에서 몇 가지 큰 변화를 시도하고 있다. 그 대표적인 것으로 주택 바우처(housing voucher)라 불리는 제도, 즉 주거급여제도를 본격적으로 실시하기로 했다. 우리나라 주거 복지적 관점에서 크게 두 개의 큰 축이 형성된 셈이다. 하나는 지속적으로 추진 중인 공공임대주택과 다른 하나는 새로 도입되는 주거급여제도이다. 전자의 주택정책은 공급자(혹은 생산자) 중심의 주택정책이고 후자는 소비자 중심의 주택정책이다.

이러한 두 개의 주택정책 축 형성은 서유럽국가들의 주택정책경험에서 잘 나타나고 있다. 특히 영국을 비롯한 서 유럽 국가들은 세계대전(1차 및 2차 대전)이후 가구 수에 비해 절대적으로 부족한 주택재고 확충과 저소득층의 주거 안정을 위해 생산자 보조방식(producer subsidy system)이라 불리는 공공주택공급을 주로 채택하였다. 이는 정부가 직접 공공주택을 공급하여 시장 임대료 이하의 저렴한 임대료로 저소득층의 주거안정을 도모하는 정책이다. 이러한 주택공급위주의 정책으로 인하여 1970년대 이후 주택난이 해소되었고, 주택정책의 큰 틀은 생산자 보조방식에서 소비자 보조방식, 즉 일정 소득이하의 임차자에게 임대료를 보조하는 제도로 변화하게 된다.

최근의 주요 부동산 대책

> 2014. 2. 26 임대차 신진환 방안

- 부동산 리츠를 활용한 공공·민간임대주택 공급
- 준 공공 임대주택 활성화 및 규제 완화
- 임대소득 과세

> 2014. 4. 1 부동산 종합대책

- 생애최초 주택구입 세제 혜택 등 주택 구입자 지원 강화
- 공공건설 주택 공급 축소, 민간 주택 공급 물량 조절, 수직증축 리모델링 허용
- 공공임대주택 13만호 연내 공급 및 주거급여 시범사업
- 전세 자금 대출 지원, 주택연금 가입 조건 완화

> 2014. 7. 24 부동산 대책 및 경제활성화 대책

- LTV·DTI 규제 완화
- 국민주택기금 추가 예산 편성
- 주택청약 부금·저축·예금을 청약종합저축으로 일원화 및 청약 조건 완화
- 디딤돌 대출 1주택자 허용
- 수도권 공공분양주택 공급 축소
- 재건축 안전진단 등 규제 완화

> 2014. 9. 1 부동산 대책

- 재개발 연한, 안전 진단 기준 완화
- 수도권 그린벨트 해제 공공택지 전매제한 완화
- 공공임대리츠 8만호 공급, 준 공공임대주택 세제 지원 강화
- 택지개발촉진법 폐지, 17년까지 대규모 공공택지 공급 중단
- 17년 중형 이하 민영주택 청약 가점제 사실상 폐지
- 디딤돌 대출 금리 추가 인하

> 2014. 10. 30 서민 주거비 부담완화 대책

- 매입임대, 전세임대주택 집중 공급, 다세대, 연립형 공공임대주택 건설 확대
- 공공임대리츠 추가 1만호 공급
- 준 공공임대주택 활성화를 위한 제도 개선 및 지원 강화
- 영구임대주택 관리 강화
- 사회취약계층을 위한 월세 대출 실시
- 보증부 월세 대출 금리 인하
- 저소득층, 생애최초구입자 대출 금리 추가 인하

> 2014. 12. 23 부동산 여야 합의

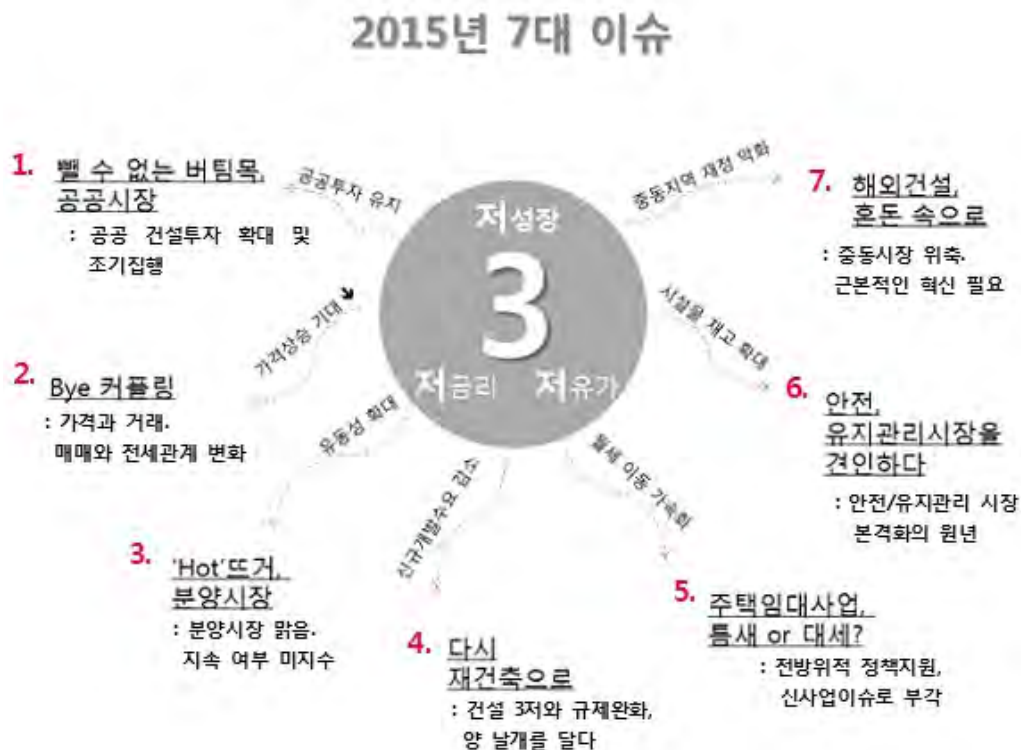
- 부동산 3법(분양간 상한제 완화, 초과이익 환수제 폐지, 재개발다주택자 분양 허용) 연내 처리합의
- 주거복지 기본법 2월 국회 제정
- 주택임대차분쟁조정위원회 2월 국회 내 처리
- 전월세 전환율 적중 수준으로 인하
- 공공임대주택 공급량 목표 수준 10%로 점진 확대
- 국회 '서민주거복지특위' 구성으로 전월세 상한제, 계약갱신청구권, 임대차 보호법 논의

> 2015. 03. 30 개발제한구역
해제지역 개발에 대한 규제 완화

- 임대주택 건설 지원
- 개발사업 활성화
- 개발제한구역 해제지역 사업 활성화 위한 도시 관리계획 변경 안 수립지침 시행

> 2015. 08. 11 뉴스테이 3법
국회 본회의 통과

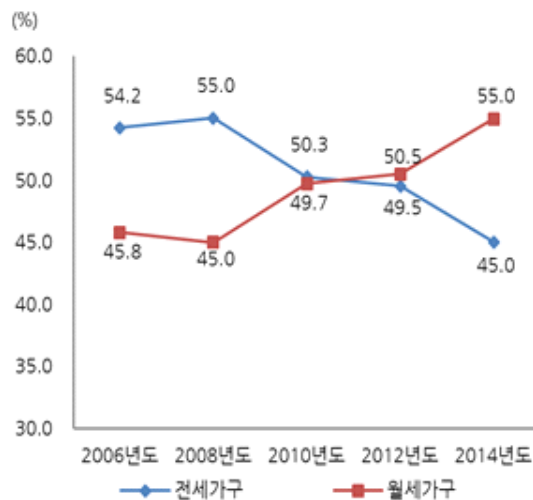
- 민간임대주택에 관한 특별법
- 공공주택건설등에 관한 특별법
- 도시 및 주거환경정비법 개정



A02. 새로운 임대주택의 도입 배경과 의미

최근의 임대차시장 불안 해소를 위한 대안 중 하나로 민간 임대주택사업 활성화에 대한 논의가 뜨겁다. 우리나라 임대차시장은 전세 기반 아래에서 개인 임대인을 중심으로 형성돼 있다. 반면 기관의 임대주택사업 진출은 임대차시장을 선진화하는 계기가 될 수 있다는 점에서 기대가 높다. 기관의 민간 임대주택사업 진출은 크게 3가지 관점에서 순기능이 존재한다. 먼저, 우리나라의 장기임대주택 재고는 5%에 불과해 민간의 원활한 임대주택 공급은 필수적이다. 기관의 임대사업 진출은 대규모 물량이 안정적으로 공급되는 통로가 될 것이다.

기관의 임대서비스는 다양한 주거기간을 설정할 수 있어 주거 불안정성 해소 및 만족도 증가에 기여할 것이다. 임대인이 개인인 경우 소유자의 개인사정에 따라 임대의 지속성이 보장되지 않는 문제점이 발생된다. 마지막으로 개인 중심의 임대서비스는 유지·관리를 통한 서비스를 발전시키기에는 한계를 지닌다. 따라서 기관의 특화된 임대주택상품 개발을 통해 새로운 시장 창출도 가능할 것으로 예상된다. 그러나 건설 임대사업자수는 2005년을 기점으로 감소하는 추이를 보이고 있으며 매입 임대사업자의 평균 임대호수는 7~9호 수준을 벗어나지 못하고 있다. 여전히 개인 기반의 소규모 사업 형태로 영위되고 있는 것이다.



시장의 걸림돌

전세제도, 낮은 소득수익률 및 주거비비율

현재 임대차시장에서 월세 비중은 55%에 이르렀다.(2008년 45%) 그러나 월세 중 순수월세나 사글세는 20% 수준에 불과하며 보증부 월세가 81.1%에 달하고 있다. 또한, 보증부 월세의 보증금 규모가 월세 대비 3년 이상으로 높게 형성되고 있다. 제도적으로 월세 보증제도가 없는 상황에서 보증금이 월세 미납에 따른 리스크를 방지하는 수단으로 작용하고 있는 것이다. 즉, 월세 비중이 증가하고는 있지만 임대사업의 중요한 수익원인 안정적인 현금흐름을 확보할 수 있는 순수월세 비중은 극히 낮아, 기관들의 적극적인 임대주택사업 참여가 어려운 것이 현실이다. 또한 소득수익률을 가능할 수 있는 자본 환원율을 추정한 결과, 수도권 아파트 전세는 1.0~2.5%, 월세는 3.0~5.0% 수준이다. 순수월세도 4% 이하 수준이다. 이는 상업용 부동산의

자본 환원을 대비 절반 수준에 불과하다. 시중금리보다는 낮은 수준의 수익률이다. 이는 현재 수도권 아파트가 향후 시세차익 없이 소득수익률만으로는 주택임대사업에 참여하기 어려운 구조라는 것을 잘 보여준다. 선진국에서 지불가능한 주거비용은 통상 소득의 25~30% 범위 이내로 판단한다. 그러나 우리나라의 소득 대비 주거비 비율은 8.5%이다. 중간소득(5·6분위) 가구의 평균 주거비용 지불액으로 환산하면 28만원 수준에 그친다. 주택가격과 비교할 때 과도하게 낮은 월세 수준이다.

주택의 개인소유 촉진과 기관소유 억제

기관의 주택소유를 억제하는 정책도 걸림돌로 작용하고 있다. 특히 참여정부 시기에는 1가구 1주택 소유를 촉진하기 위해 조세 정책을 주요한 수단으로 사용했고 다주택자 양도소득세 증가, 종합부동산세 도입과 함께 기관의 주택소유도 강력하게 억제하기 시작했다. 당시 법인세 기본 세율에 증가 세율인 30%를 추가하게 되면 최대 55%까지 법인세율이 상승했다. 결국 개인의 다주택 소유를 막는 한편 기관의 주택소유도 억제하는 방식으로 접근한 것이다. 이명박 정부가 주택시장 침체를 극복하기 위한 수단의 하나로 기관의 주택 종과제도를 조정함으로써 현재는 투기지역에 한해 10% 증가가 이뤄지고 있다. 한시적으로 수익성이 개선되는 방향으로 정책이 변화하더라도 중장기 사업에 있어 잦은 정책변화는 사업의 리스크를 확대하는 방향으로 작동할 것이다. 임대사업의 본질은 중장기 투자를 통한 운영수익의 극대화이다. 임대주택사업은 최소 5년 이상 운영되어야 하는 중장기사업이다.

사업전략 - 장기적 운영을 통한 수익률 확보 모델 개발

그럼에도 불구하고 5개 광역시에는 일부 기회가 있다. 5개 광역시는 월세 비중이 비교적 높아 월세형태의 사업 운용이 가능한 구조이며 전세의 자본 환원율은 평균 2.9%, 월세는 5.4% 수준으로 대체 부동산의 소득수익률 수준에 근접해 있다. 그러나 순수월세만을 대상으로 임대사업을 영위하기에는 수요층이 과도하게 얇아 특정계층을 위한 사업에 머무를 가능성이 높다. 또한 월세 미납 및 체납에 따른 리스크 헤지 수단으로 일정 규모 이상의 보증금 규모를 운영할 필요성도 있다. 따라서 보증부 월세를 포괄하는 형태로 사업을 영위해야 할 것이다. 그러나 이러한 형태에서는 소득수익률이 낮아질 수밖에 없다. 초기에는 일부 자본수익률을 추구하는 형태로 운영해야 할 것이다. 높은 자본수익률은 개발을 통해 확보하고 소득수익률을 일부 보전하는 방식으로 접근하여야 할 것이다. 물론, 개발 규모에 따라 달라질 수 있지만 복합개발을 통해 용도별 수익률 포트폴리오를 구성하고 부가가치를 창출해 극복해야 한다. 개발에 따른 리스크를 가져가는 대신, 지역적 특성과 대상 수요에 맞는 특화된 임대주택을 개발하는 방식으로 수익률을 확보하는 것도 하나의 대안이 될 것이다. 또한 직접 임대료 상승을 도모할 수 있는 주거서비스 개선과 함께 추가적 수익을 발생시킬 수 있는 부가서비스를 연계해 소비자가 새로운 콘텐츠로 인식할 수 있도록 주거 서비스를 제공해야 한다. 가사, 문화, 의료 등 다양한 서비스 제공으로 추가 수익원 창출이 뒤따라야 한다. 결국 사업자는 개인에게 향후 분양전환을 전제로 하는 기존의 사업방식이 아니라 중장기적 운영계획을 가지고 접근해야 한다. 지금까지와는 다른 상품, 다른 관점으로 임대주택사업에 접근해야 한다.

정책변화 - 중장기 임대소득을 추구할 수 있도록 근본적 방향 변화

매입 임대사업자에 대한 양도세 증가세를 배제하고 종부세 비과세 요건을 대폭 완화한 점, 아울러 부동산간 접상품에 대한 개인투자자를 육성키로 한 점 등은 임대사업의 수익률 향상에 일부 기여 할 것이다. 그러나

시장은 보다 근본적인 정책의 변화를 요구하고 있다. 주택시장이 구조적으로 변화하고 있어 개인의 주택소유를 촉진하고 기관의 주거용 부동산 소유를 억제할 논리가 희박해지고 있다. 과거와 같은 급격한 주택가격 상승이 일어나기는 어려운 구조이며 오히려 기관의 주택소유를 통해 다양한 임대주택사업이 필요한 시기이다. 또한, 금융위기 이후 프라임급 오피스 시장은 주택시장보다 높은 자본이득을 확보했다. 주거용이 비주거용보다 자본이득이 항상 높은 것도 아니다. 따라서 기관 소유 부동산을 주거용과 비주거용으로 구분해 주거용에 대해 더 높은 과세를 할 근거가 희박해지고 있다. 또한 현재 임대차시장은 소득이 높은 수요자가 거주하는 수도권 지역의 소득수익률이 오히려 낮아 임대사업을 영위하기에 어려운 구조이다. 과거와 같이 지역과 규모에 비례해 자본이득이 발생하지 않는 상황에서 지역별·규모별 차등 규제는 임대서비스 및 사업의 다양성을 저해하는 방향으로 작동할 가능성이 높다. 기관의 주거용 부동산 소유 억제는 민간임대주택 공급을 막는 제도적 걸림돌이므로 한시적 면제가 아니라 근본적인 폐지가 필요하다. 임대주택사업은 단기적 경기에 순응해 작동하는 사업영역이 아니다. 중장기적 현금흐름을 통해 수익을 확보하는 구조이다. 기관의 주거용 부동산 추가과세 폐지는 수익률 향상에 기여하고 사업의 리스크를 줄일 것이다.

무엇보다 전세제도에 기인한 우리나라 주택시장의 특수성을 인정해야 한다. 민간의 임대주택사업을 촉진하기 위해서는 보유세 경감 방안 및 감가상각 보전 방안 등 다양한 혜택이 이뤄져야 한다. 높은 전세 비중, 낮은 수익률과 주거비용을 고려하면 정책적 인센티브 없는 민간임대사업 활성화는 공허한 목표가 될 가능성이 높아 보인다.

A03. 임대주택의 구분

> 공급주체에 따른 임대주택의 유형

임대주택		
건설임대		매입임대
공공건설임대	민간건설임대	
재정지원 기금지원 공공택지	공공택지+자기자본	임대사업자가 주택의 소유권을 취득

> 국가별 임대유형별 비율

우리나라는 외국에 비해 임대비율이 높은 편이며 그 중에서도 민간임대가 41.4%로서 매우 높음.

(단위 : 천호)

국가	자가	임대	임대			
			민간 임대	공공 임대	공공 임대1	공공 임대2
한국	9,407 (54.3%)	7,933 (45.7%)	7,127 (41.4%)	806 (4.7%)	-	-
일본	61.1%	35.8%	26.9%	6.1%	4.2%	1.9%
미국	68.4%	31.6%	27.3%	4.4%	1.5%	2.8%
영국	68.1%	31.9%	14.8%	17.1%	8.2%	8.9%
프랑스	57.2%	42.8%	19.4%	17.1%	15.7%	1.4%
독일	41.6%	58.4%	-	-	-	-

> 임대주택유형 분류 및 특징

구분	제도권 임대주택			비 제도권 임대주택
	건설임대주택		매입임대주택	
	공공건설 임대주택	민간건설 임대주택		
임대사업자 등록	등록			미등록
임대보증금 및 임대료	국토교통부 고시 "표준 임대보증금 및 임대료" 적용	제한없음	제한없음	제한없음
임대인무기간	5. 10. 20. 30. 50년	5년	5년	2년(임대차보호법)
임자인 자격 및 선정	무주택 세대주	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)	제한없음
매매가격 산정기준	임대주택법령의 산정기준 제시	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)	제한없음
국민주택기금 지원여부	지원 (세대당 55-75백만원)	지원없음	구입자금으로 호당 1.5억원(지방 7,500만원) 이내 지원	지원없음
주택관리	300세대 이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무관리		해당사항 없음	해당사항 없음
특별수선 충당금	300세대 이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무적립		해당사항 없음	해당사항 없음



Main Theme

As rental housing development projects
(from the development to the management)

B 신사업으로 본 임대주택

- B01 임대주택
- B02 임대주택 활성화 이유
- B03 공공임대주택 현황 및 문제점
- B04 주택임대사업의 대두배경과 미래
- B05 임대주택과 리츠

Main Theme :

신사업으로 본 임대주택

B01. 임대주택

부동산시장의 불안정기에 접어든 시기에 여러 가지 신사업이 주목받고 있다. 그중 경제혁신 3개년 계획의 일환인 중산층 주거혁신방안을 목표로 한 기업형 임대주택이 새로운 대안으로 떠오르고 있다.

기업형 임대주택은 건설업체가 임대주택을 건설하고 직접 또는 위탁 관리하는 형태로 운영되며 임차인, 기업, 정부의 입장에서 다음과 같은 장점을 가지고 있다.

> 기업형 임대주택의 장점

입장	장점
임차가구 ⇔ 기업형 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 임대차시장의 양적·질적 공급불균형 해소 • 임대주택 공급물량 확대 • 주택품질의 제고 • 주거선택권 확대 • 양질의 관리서비스 제공 • 범위 확대로 임대관리서비스의 전문성 제고
기업 ⇔ 기업형 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 규모의 경제를 통한 수익향상과 효율성 제고 • 중위험·중수익의 신규 주택공사 수주기회 확대
정부 ⇔ 기업형 임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 중산층의 주거 안정 • 사적임대의 불안요인 완화 • 양질의 임대주택 공급 • 민간의 자본과 창의성을 활용한 임대시장 확대 • 관리서비스 수준의 질적 향상으로 임대차시장 선진화 • 공공기관 부채감축

기업형 임대주택은 현재 '주거기본법'과 '민간임대주택에 관한 특별법'이 의원입법발의로 국회에 발의된 상태이며 주요내용으로 규제완화, 택지·자금·세제지원 등 인센티브를 제공함으로써 민간기업의 참여를 유도하는 구조이다.

- 기업형 임대사업자 : 장기임대주택(8년 이상)을 공급하며 다양한 주거서비스 제공이 가능하며 시설물·임차인 관리는 물론 직접 혹은 위탁 방식으로 세탁, 청소, 이사, 육아 등 각종 주거서비스 제공
- 주택임대사업자 : 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

B02. 임대주택 활성화 이유

> 기업형 임대사업의 필요이유

우리나라 가계자산에서 부동산을 중심으로 한 실물자산이 차지하는 비중은 주요국들에 비해 상당히 높은 수준이며 지속적으로 증가하고 있다. 실물에 편향된 자산구조는 가계부채 문제와 연계되어 거시리스크를 증폭시키는 동시에 가계의 합리적 경제행위를 저해하는 요인으로서 이를 해소하기 위한 적극적 노력이 필요하다.

주요국 가계자산 구성 비교

	한국	미국	일본	영국	호주
실물자산	73.2 %	29.3 %	39.9 %	50.4 %	60.4 %
금융자산	26.8 %	70.7 %	60.1 %	49.6 %	39.6 %

주 : 한국은 2014년, 미국은 2013년, 일본과 영국은 2012년, 호주는 2013년 2Q 기준

주거의 문제는 대표적 거시경제 위험요인인 가계부채 문제와 불가분의 관계를 가지며, 서울시의 '2014 서울 서베이 도시정책지표조사'에 따르면 조사대상 가구의 48.2%가 채무를 지고 있고, 해당 채무의 가장 주된 이유는 주택임차 및 구입이 원인이다. 그러나 시장 이자율 하락으로 전세보증금이 급등하면서 세입자의 위험 노출도가 상승하게 되고 매매 유연성이 떨어지는 부동산 비중이 과도하게 높아진 결과 자금수요 주기에 따른 합리적 소비유인마저 억제되는 양상이 대두되는 상황이다.

주택의 직접 소유에 대한 과도한 쏠림현상을 완화하고 전세에서 월세로의 완만한 전환을 유도하기 위해서는 기업형 임대사업을 통해 월세 중심 임대시장의 매력도를 제고시켜야 하며 주택의 규모, 형태, 위치, 서비스 수준에 대한 다양한 수요, 무엇보다 임대료의 안정성 및 장기거주 가능성을 충족시켜줄 수 있는 임대주택 시장의 형성이 최우선적으로 필요하다.

> 기업형 임대사업의 장점

- 기존 개인 임대사업자 위주의 시장이 충족시킬 수 없었던 공급의 다양성과 안정성 확보 및 서비스 수준과 관련된 불확실성의 축소가 가능
- 기업형 임대사업자는 자금조달이나 주택 및 계약의 관리 측면에서 개인 임대사업자에 비해 보다 유리한 조건을 확보할 수 있어 시장의 추가적인 효율화가 가능
- 기업은 개인보다 유리한 조건의 차입이 가능하고, 상장 및 채권발행을 통한 자금조달도 가능하고 또한 주택관리나 계약관리의 전문성 확보, 규모의 경제를 통한 비용절감 등이 가능

> 기업형 임대사업의 기대효과

주택임대기업의 활성화는 자본시장 활성화와 거시위험 관리에도 도움이 될 것으로 기대된다. 임대용 주택을 주된 자산으로 보유한 주택임대기업들이 상장되면, 일반투자자들은 부채를 동원하여 주택을 직접 소유하지 않더라도 부분적·간접적으로 주택에 투자할 수 있게 되며 또한 주택에 대한 간접투자는 미래 주택구입을 위한 저축을 수행하는 과정에서 부동산 가격의 상승 위험에 대한 헤지 수단을 제공해 줄 수 있다. 우리나라에서는 아직까지 주택임대업 중심의 리츠나 부동산펀드가 등장하지 않았고 부동산을 매입하여 임대업을 수행하는 기업들의 출현은 부동산 가격의 급락을 완화시키는 완충기제로서의 순기능도 인정받고 있다.

국내 공공임대주택의 비율은 전체 주택 수의 약 5.4%로서 OECD 평균인 11.5%, EU 평균인 9.4%에 못 미치고 있다. 2008년 중장기 주택공급 계획을 통하여 2009년부터 2018년까지 정부는 10년간 연 평균 50만 호의 임대주택을 공급하는 계획을 수립하고, 이를 통해 임대주택 재고율을 선진국 수준으로 높이려 하고 있다. 공공임대주택은 지자체나 한국토지주택공사(이하 "LH"라 함)와 같은 공공부문이 건설 및 운의 주체가 되어 왔으며, 최근 들어서는 LH가 공급한 임대주택이 공급물량의 대부분을 차지하고 있다. 공공임대주택의

공급 주체가 LH와 같은 공공부문으로 한정된 주된 이유는 저소득층의 주거복지 차원에서 공공임대주택의 임대료는 시장임대료보다 낮을 수밖에 없어 영리 목적의 민간이 참여하는 데에는 어려움이 있기 때문이다. 최근 LH 등 공공부문의 재무상황 악화 등으로 공공임대주택의 공급을 확대하기 위해서는 민간부문의 참여가 필요한 상황이고, 이를 위해서는 민간의 참여를 유도할 수 있는 제도 개선 및 정부의 지원이 요구되고 있고 민간투자를 통한 공공임대주택사업의 활성화 등의 방안에 대해 활발히 모색되어지고 있다.

기금이 민간투자의 완충재이자 촉매제로 기능



주택기금을 지렛대로 활용하여 민간참여를 유도·촉진



임대주택 리츠 기대효과 - 기금의 마중물 역할로 민간을 끌어올려 정책효과 극대화

그간 상대적으로 지원이 부족했던 중산층의 주거안정을 위해 정부가 적극적으로 정책을 추진해나가는 것은 중산층의 주거비 경감과 동시에 사각지대 해소를 위함이다. 전세의 월세화가 빠른 속도로 진행되는 상황에서 서민들의 경우 공공임대주택 공급을 확충하는 것을 통해 해결할 수 있지만, 중산층의 경우에는 그러한 것이 없었다는 점에서 정부의 해결방안이 구체적으로 나타난 것이다. 주거비용 상승으로 인해 중산층의 소비 위축이 경제에 큰 영향을 주면서 중산층의 붕괴를 막는 주거 대책에 초점을 맞춘 정부의 대응도 주목할 만하다. 서민층뿐만 아니라 중산층도 지원하는 보편적인 주거 복지 정책도 활용할뿐더러 주거 정책을 통해 경제 활성화를 이끌 수 있다는 방향에서 두 마리 토끼를 잡았다고 해석할 수 있다.

그러나 무엇보다 우려스러운 부분은 바로 실효성이다. 정부의 '기업형 임대주택' 정책이 과연 중산층에게 통할 수 있는 것이 제일 민감한 부분이다. 정부의 주거정책에서 중산층의 주거혁신을 위한 것으로 주거비 부담을 줄이는 것이 가장 최우선적인 목표일 것이다. 따라서 치솟는 주거비로 부담을 겪는 중산층에게 안정적이고 감당할 수 있는 주거비를 정하는 것이 바람직하다. 정부는 임대주택이 활성화될 경우 임대료는 보증금 3000~1억원 정도에 지역에 따라 월 40만~80만원 수준이 될 것으로 보고 있다. 그러나 부동산 관련업자들은 중산층의 경우 교육과 교통, 생활편의시설, 주거환경 등을 종합적으로 고려하여 주거지를 선택하기 때문에 질 좋은 기업형 임대주택은 월 100만원에 육박할 수 있다는 의견을 내놓고 있다. 향후 부동산시장의 안정기조가 지속적으로 이루어지고, 공급자인 기업과 수요자인 세입자 양쪽을 만족시킬 수 있는 적정 임대료가 될 수 있도록 기업과 수요자 양측에 지원이 필요하며 적정 임대료의 실현은 새로운 패러다임으로의 임대시장을 만들 수 있을 것이다.

B03. 공공임대주택 현황 및 문제점

> 기업형 임대주택을 보는 시각

정부가 추진하고 있는 기업형 임대주택사업(뉴스테이 정책)에 민간 건설업체들은 화성동탄, 위례, 김포한강 등을 사업성이 있는 곳으로 꼽았다. 정부가 일관성 있게 추진하면 기업형 임대주택 활성화는 탄력을 보일 것으로 예상된다. 다만 정부가 내놓은 혜택이 작다는 의견도 적지 않아 향후 정부 과제는 남아 있는 것으로 보인다.

2015년 초 기업형 임대주택사업과 관련해 민간 건설사를 대상으로 한 설문조사에 따르면 응답 기업 25곳 중 19곳이 '기업형 임대주택 사업 참여를 검토중'이라고 답했다. 검토하지 않고 있다는 답은 6곳이었다. 다만 사업 착수에 대해선 신중했다. 응답 기업 중 '현재 기업형 임대주택 사업 착수 준비 중'이라고 답한 기업은 5곳 정도였다. 11곳의 기업은 '현재 국회에 발의돼 있는 민간임대주택에 관한 특별법의 제정추이를 보겠다고' 답했다. 민간임대주택에 관한 특별법은 임대주택사업 활성화를 위해 공공기금이나 택지 등을 공급받아도 이를 공공임대사업으로 보지 않도록 해 공공임대사업에 적용되는 규제를 배제하는 내용 등이 골자다. 특히 5곳의 응답 기업은 다른 기업의 착수 여부 등을 지켜보고 착수할 예정이라고 했다. 착수 계획이 없다고 밝힌 기업은 5곳이었다.

> 공공임대주택 공급현황



1986년까지 임대주택의 건설물량은 연평균 1만 6천 호에 불과하였으나 1987년 이후 크게 상승하였으며, 1997년부터는 매년 10만호에 가까운 임대주택이 공급되고 있다. IMF 경제위기 직후인 1998년과 서브프라임 위기에 직면하던 2008년에 임대주택의 건설 비중은 전체 건설 물량의 30%를 초과하기도 했으나 최근에는 증가세가 감소하고 있다.

> 공공임대주택 공급의 문제점

공공임대주택은 전체 주택물량의 6.8%에 이르는 수준까지 공급되었으나 지난 30년간의 공공임대주택 공급은 다음과 같은 문제점을 안고 있어 향후 공급 확대에 걸림돌로 작용하고 있다.

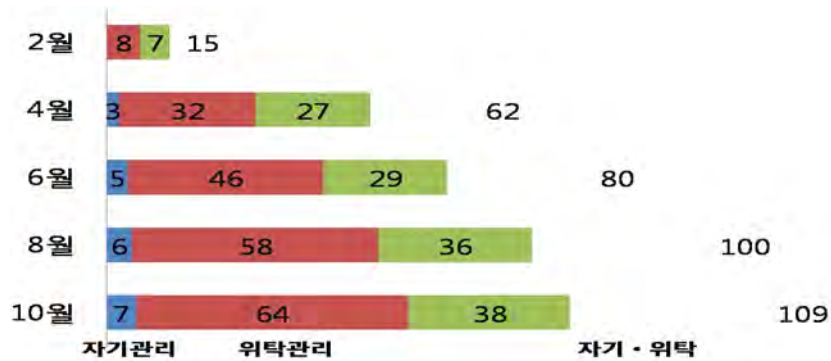
첫째, 재정 부담의 증가이다. 공공임대주택의 임대료는 시장가격(market price)보다 낮게 설정된다. 이와 같은 가격 혜택을 제공할 수 있는 이유는 그에 해당되는 비용을 재정에서 충당하기 때문이다.

둘째, 공공임대주택 건설 확대는 사업시행주체의 재무적 부담으로 연결된다. 국민주택기금만으로 재원이 충당되지 않는 상황에서 추진되는 공공임대주택의 건설은 사업자의 손실을 야기하며, 누적된 임대주택 건설은 시행주체의 재무적 상황 악화로 귀결될 수밖에 없다.

B04. 주택임대사업의 대두 배경과 미래

장기화되고 있는 경기 불황 속에 국내 주택시장은 매매수요 위축과 전세시장 불안이 확대되고 있는 추세에서 임대시장의 경우 전세물량 부족 현상이 지속되며 월세로의 전환이 빠르게 늘어남에 따라 임대수요자의 부담이 크게 증가하고 있다. 이에 시중의 여유자금을 주택에 투자할 수 있도록 유인함으로써 매매 거래를 확대 하고 임대 공급을 늘리는 방안이 대안으로 제기되는 한편 정부는 세수 부족에 따른 재정 고갈로 공공 임대주택 확대에 부담을 안고 있어 리츠 및 펀드 등의 간접자본을 활용한 민간임대 공급의 확대 방안을 모색하고 있다. 또한 개인 거래 중심으로 이뤄지고 있는 임대시장에 대한 효율성 제고를 위해 대형화된 주택 임대사업 및 관리업체를 육성 방안도 추진 중이다.

> 2014년 전국 주택임대관리업 등록현황 (단위: 개)



> 일본 임대 관리업체 운영사례 (레오플레스트)

계약 유형	특징	서비스 종류(공통)
월 단위계약	보증금, 사례금, 수수료 없음 가전, 가구빌트인, 수도, 전기사용료 없음 방 하나 3명까지 나눠 사용할 수 있음	24시간 서비스센터 24시간 의료상담
임대 계약	보증금(30㎡이상 임대료 한 달치) 가구, 가전 빌트인은 옵션, 수도비 등 실비 납부 임대료 매월 납부	출장서비스 가구, 가전유지보수 등

부동산 관련업계의 경우 지속되는 거래 부진 및 건설 시장 불황에 대처하기 위하여 새로운 시장 개척이 절실하다. 고령화, 1인 가구 급증 등 인구구조 변화와 주거중심의 주택시장 패러다임 변화에 따라 신규공급 중심에서 주택의 유지 관리 사업에 대한 관심 증가하고 이에 안정적인 임대수익에 대한 니즈 증가와 노후화 되고 있는 주거 시설에 대한 관리 필요성이 부각되며 새로운 블루오션으로 주택임대관리시장 진출을 모색이 필요하다.

- 2012년 하반기 이후 기준금리 하락세가 지속 중이며, 금융통화위원회는 2015년 역대 최저치인 1.50%로 하향. 특히, 서울의 경우 강남권 대규모 아파트 단지의 재건축 활성화로 전세 공급 감소가 가속화 될 전망
- 임대차시장에서의 전세수요 지속, 높은 택지비·공사비 등으로 기업형 임대의 자체 경쟁력 확보에는 상당 기간이 소요될 전망
- 단기적으로 지분참여 등으로 공사수주 기회 포착, 중장기적으로는 직접 참여로 새로운 수익원 발굴. 신규 영업기회로 활용, 정부의 국민주거안정화정책에 부응

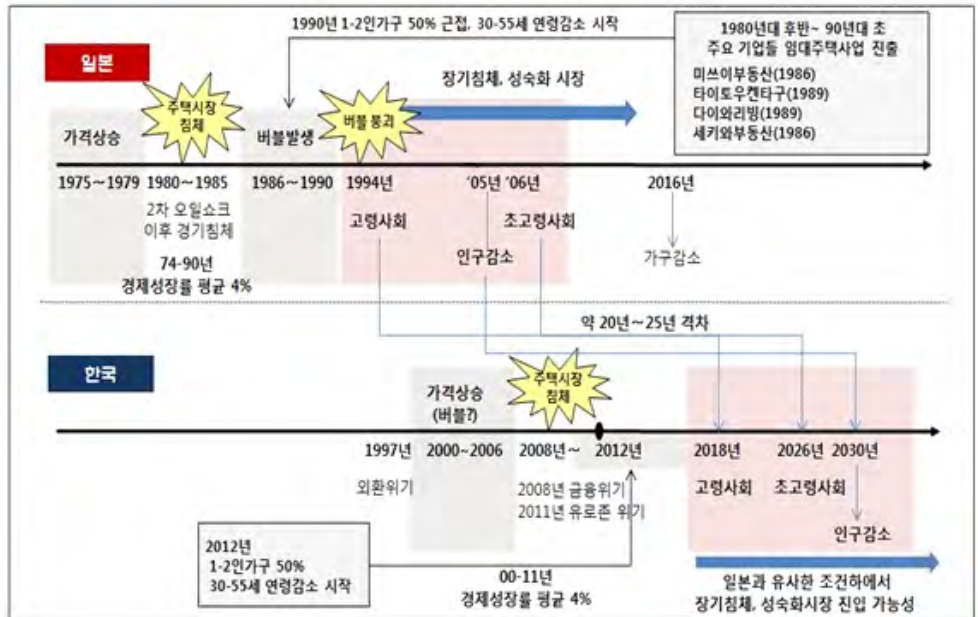
B05. 임대주택과 리츠

> 4.1 부동산'중합대책을 통한 혜택

기업형 임대사업자에 대한 지원 확대 및 임대주택 리츠·펀드 육성 추진

- 임대주택리츠의 1인당 주식소유한도, 공모의무 적용을 배제
- 리츠·펀드의 민영주택 우선공급 조례 제정을 독려
- 토지임대부, 임대주택제도 등을 도입하여 택지비 부담 완화
- 준 공공임대주택을 공급하는 임대사업자의 경우 세제감면

> 한국과 일본의 주택시장 여건 변화 비교



> 최근 동향 및 시사점

- 최근 하우스푸어 지원 정책의 일환으로 임대주택을 활용한 희망임대주택 리츠 설립
- 임대주택 개발 및 관리사업 진출을 위한 기업형 주택임대관리회사 본격적으로 출범

희망임대주택 리츠는 대출에 부담을 느끼고 있는 가구의 주택을 매입하여 향후 5년간 임대주택으로 운영하고, 청산 시 원 소유자에게 우선 매각하는 프로세스로 주요 자금은 국민주택기금 및 금융권에서 조달할 예정이며 6월말 대상 주택매입 신청 접수 및 심사 진행 중이나 해당 리츠는 주택시장안정을 위해 공공기관이 만든 형태로 아직까지 다른 리츠나 펀드는 낮은 수익성 및 주택처분에 대한 리스크 등으로 인해 본격화되고 있지 못하다.

현재까지 추진 중인 사업은 주로 자체 보유 부지 개발 및 임대관리 중심이며, 전반적으로 임대관리위탁 시장이 활성화되기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 판단된다.



Main Theme

As rental housing development projects
(from the development to the management)



기업형 임대주택 및 임대주택관리업

- C01 뉴스테이(기업형 임대주택)
- C02 주택임대관리업
- C03 기업형 임대주택과 기업형 임대주택관리업의 결합

Main Theme :

기업형 임대주택 및 임대주택관리업

C01. 뉴스테이 (기업형 임대주택)

뉴스테이 정책

> 뉴스테이의 의미와 활용

- '소유'보다는 '거주'의 개념으로서 'Stay'
- Home Stay, Temple Stay처럼 편안하게 거주하는 'Stay'
- 임대나 렌탈 보다는 수준이 높은 주거 개념으로서 'Stay'
- 2년 단위로 재계약하면서 생기는 여러 불편을 최소화 할 수 있는 새로운 개념의 주거형태라는 점에서 'New Stay'

> 뉴스테이 정책

- 2015년 경제정책방향 6대 정책과제중 하나이며, 국토부의 2015년 핵심 정책과제인 '기업형 주택 임대 육성'을 '중산층 주거혁신, New Stay 정책'으로 명명
- 기업형 임대사업자는 각 회사의 분양주택 브랜드에 'stay' 또는 'stay 8' 라는 단어를 추가하여 임대 브랜드로 전환 가능

기업형 임대사업자

> 기업형 임대사업자의 개념

- 8년 이상 장기임대주택을 300호 (건설임대) 또는 100호 (매입임대) 이상 임대하는 사업자로서, 단순한 시설물·임차인 관리 외에 세탁, 청소, 이사, 육아, 식사제공, 가구·가전 렌탈 등 종합 주거서비스를 제공할 수 있는 사업자

> 기업형 임대사업자의 유형

- 건설·위탁형 : 건설업체가 8년 장기 임대주택을 건설하고, 직접 관리하거나 주택임대관리회사에 위탁하여 관리
- 매입·위탁형 : 매입임대사업자가 8년 장기 임대주택을 매입하고, 직접 관리하거나 주택임대관리 회사에 위탁하여 관리
- 리츠형 : 건설사·투자자·주택임대관리회사 등이 공동으로 리츠 등을 설립하여 계획·시공·관리 업무를 일괄 수행



건설·위탁형



매입·위탁형

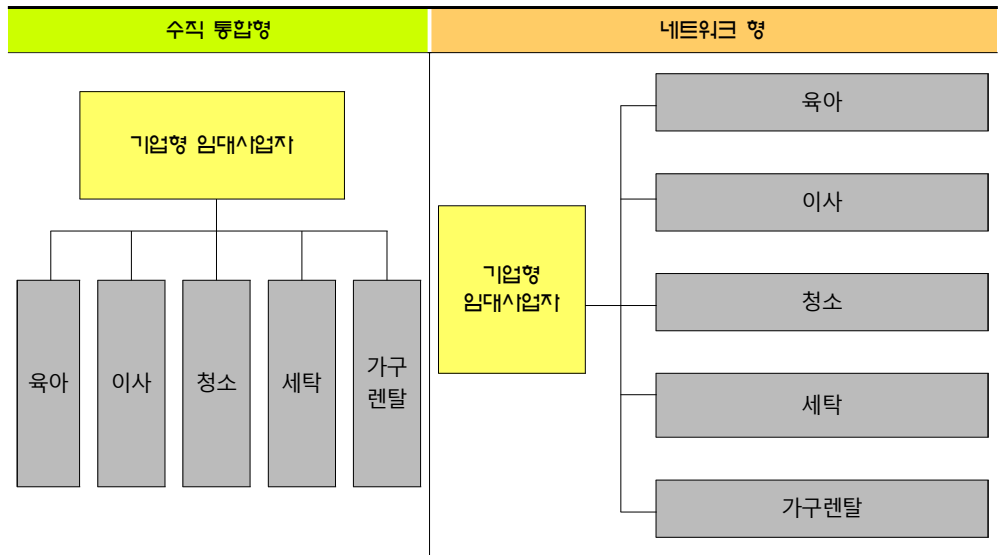


리츠형

> 기업형 임대사업자 지원방향

- 주거서비스 업무범위 확대
- 기업형 임대사업자에 대해 택지, 기금, 세제 등 추가 혜택 지원 및 「기업형 임대주택 공급촉진지구」 사업 시행권 부여
- 기업형 임대 리츠에 한하여 주택기금 출자 허용

• 단순한 시설물관리 및 임차인관리* 외에 이사, 청소, 육아, 세탁 등 주거서비스는 일부 비즈니스 숙소 등에 제한적으로 제공하던 것을 기업형 임대사업자가 자체 조직 또는 지역 내 전문 업체와 협업 체계를 구축하여 종합 주거서비스를 제공할 수 있도록 유도



기업형 임대사업의 육성방안

> 승인절차 간소화를 통한 육성

현 행	지구지정→개발계획→실시계획→주택사업계획승인 등 4단계 절차에 1년6개월~2년 소요
↓	
개 선	10만㎡ 이상 중규모 개발 시는 승인 단계를 3단계 (지구지정→지구계획→주택사업계획승인)로 간소화 (전체 절차 약 1년 소요) 10만㎡ 이하 소규모 개발 시는 사업자가 희망할 경우 2단계(지구지정 통합) 또는 1단계(주택사업승인 통합)로 단축(약 6개월~1년 소요)

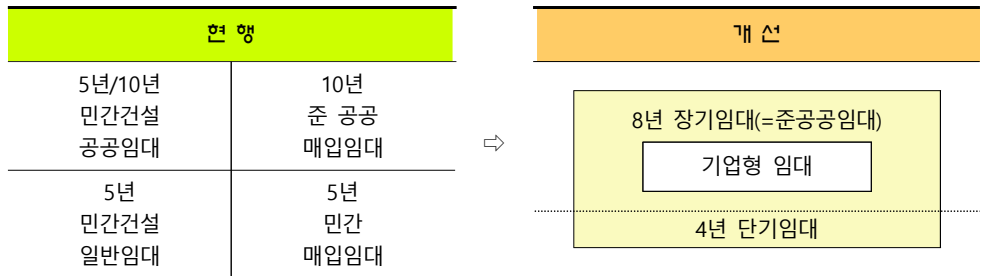
지정권자	시군구청장 및 시도지사 (필요시 국토부 장관)		시군구청장
3단계 절차	지구지정	지구계획(개발계획 + 실시계획) 통합	주택사업계획승인
2단계 절차	지구지정 + 개발계획 + 실시계획 통합		주택사업계획승인
1단계 절차	지구지정 + 개발계획 + 실시계획 + 주택사업계획승인 통합		

> 규제개혁을 통한 육성

- 민간임대 주택에 대한 핵심규제를 6개 → 2개로 축소
- 민간임대를 기업형 임대와 일반형 임대로 단순화

- 기업형 임대는 일정호수 이상의 임대주택을 8년 이상 임대하고, 종합 주거서비스를 제공할 수 있는 사업자
- 일반형 임대는 임대기간에 따라 8년 장기임대 (= 준 공공임대)와 4년 단기임대로 구분

구분	현재	개선
임대의무기간	○	○
임대료 상승제한 (연 5%)	○	○
분양전환 의무	○	×
임차인 자격 (무주택 등)	○	×
초기 임대료	○	×
임대주택 담보권 설정제한	○	× (임대보증금 반환보증 필요)



> 택지지원을 통한 육성

- 국공유지, 재정비지역, 사유지 등을 활용해 도심내 기업형 임대주택 공급을 늘리고 LH 보유택지, GB 해제지역도 적극 활용
- 신속한 택지개발을 위해 「기업형 임대주택 공급촉진지구」를 도입하고, 필요시 도로·철도 등 기반 시설 설치 우선 지원
- 개발 가능한 택지에 대한 정보공개 및 투명한 공급 절차 마련

- 장기 미집행 도시계획시설용지, 국공유지, 역세권 부지, 공공기관 지방이전 종전부지 등 가용한 모든 공공부지
- 정비 사업을 통해 공급되는 전체 주택물량의 일정비율을 기업형 임대사업자에게 장기임대로 공급하는 경우, 해당 사업장 전체에 대해 건축규제 완화* 등 인센티브 제공
- 주차장, 테니스장 등 소규모 사유지에 장기임대 공급 시 용적률 완화 및 기업형 임대사업자에 부지 매각시 양도세 지원 등
- LH의 장기 미매각 용지, 사업 승인 후 미착공 부지, 공급중단 예정인 민간건설 공공임대 용지 등
- 전국 그린벨트 중 해제 가능한 총량(233km²) 범위 내에서 기업형 임대사업자가 제안한 지역

합계	수도권	부산권	대구권	광주권	대전권	울산권	장원권
233 km ²	98 km ²	23 km ²	21 km ²	23 km ²	24 km ²	24 km ²	20 km ²

- 기업형 임대주택 공급촉진지구 도입 : 개발면적이 1만m² 이상*으로, 기업형 임대사업자가 전체 면적의 50% 이상을 8년 이상 장기임대로 건설하는 경우

> 자금지원을 통한 육성

- 장기 임대사업자에 대한 용자지원 확대
- 기업형 임대리츠에 대한 지원 강화
- 기업형 건설임대사업에 대한 종합금융보증 도입
- 기업형 임대리츠에 참여한 기관 투자자 출구전략 마련

- 기금용자한도 상향
- 85㎡ 초과 주택에 대한 대출 신설 (단, 135㎡ 까지)
- 4년 단기임대 기금 지원
- 용자금리 인하

현행			개선안					
기간	규모	60㎡이하	60~85㎡	기간	규모	60㎡이하	60~85㎡	85㎡~135㎡
	5/10년 민간공임		2.7%		3.7% (*15년 한시 3.3%)	4년 (건설,매입)		3.0%
10년 준공공매입		2.7% (*15년 한시 2.0%)		8년 (건설,매입)		2.0%	2.5%	3.0%

- 주택기금의 보통주 출자
- 기금 출자 확대
- 기업형 임대리츠는 출자 외 용자도 지원
- 주택기금 투자 협약풀 확대

세제지원을 통한 육성 (8년 장기임대 공급 시 추가적인 세제혜택 지원)

> 양도세

현행	구분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준 공공임대	
	내용	장기보유특별공제 최대 30%	장기보유특별공제 최대 40%	건설	매입
				없음	장기보유특별공제 8년 임대시: 50% 10년 임대시: 60% '17년까지 신규구입 시 면제

↓

개선	구분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대(85㎡이하)	
	내용	장기보유특별공제 최대 40%	건설	매입
			8년 임대시: 장특 50% 10년 임대시: 장특 70% (매입임대는 '17년까지 신규구입 시 양도세 면제)	

> 취득세

연행	구분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준 공공임대	
				건설	매입
내용		60㎡이하 면제 60~85㎡ 25% 감면 (10년 이상 장기임대 건설시)	60㎡이하 면제	60㎡이하 면제	



개선	구분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대(85㎡이하)	
			건설	매입
내용		60㎡이하 면제	60㎡이하 면제 60~85㎡ 50% 감면	

> 재산세

연행	구분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준 공공임대	
				건설	매입
내용		60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%	



개선	구분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대(85㎡이하)	
			건설	매입
내용		60㎡이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 감면 60~85㎡ 50% 감면	

> 소득세 및 법인세

연행	구분	5년/10년 건설임대	5년 매입임대	준 공공임대	
				건설	매입
내용		20% 감면	20% 감면	50% 감면	



개선	구분	4년 단기임대 (건설/매입)	8년 장기임대(85㎡이하)	
			건설	매입
내용		30% 감면	75% 감면	

- 자기관리 형태의 리츠가 준 공공임대(85㎡ 이하)시 임대소득에 대해 법인세 8년간 100% 감면

> 인프라 구축을 통한 육성

- 민간 주택임대사업 육성에 관한 법률을 제정
- 주택 임대관리업 육성을 위해 LH 임대주택 관리업무 민간개방
- 기업형 임대사업자에게 분양절차가 없는 통매각 허용
- 임대사업자 통계를 분기별로 작성하고, 전산통계 기반 마련
- 기업형 임대사업 지원을 위한 국토부내 지원센터 설치

- 現 임대주택법에서 규정하고 있는 공공임대관리 규정은 「공공주택건설특별법」으로 이관
- 연결재무제표 적용여부 명확화 : 한국채택 국제회계기준(K-IFRS)에 따라, SPC에 대한 건설사의 지배력이 없는 경우에는 회계기준원의 신속한 판단을 거쳐 SPC를 건설사 재무제표 연결대상에서 제외
- 주택관리공단이 관리하는 물량을 포함하여, LH의 임대주택 관리업무 전체를 2017년까지 순차적으로 민간에 개방하되, 임대료 책정, 소득·자산 검증 등 핵심 업무는 제외
- 분양주택 전부를 기업형 임대사업자에게 일괄매각하는 경우 별도의 분양절차를 완전히 생략한 통매각 허용 (다만, 공공택지 등 분양가상한제 적용지역 내에서는 기존 통분양만 허용)

일반형 임대사업의 육성방안

- 장기임대는 8년 이상 임대 유도
- 준 공공임대 (=8년 장기임대) 요건 완화
- 단기임대는 등록 활성화 및 임대기간 확대
- 단기 및 장기 임대사업자 부담완화

- 기존의 10년 민간건설 공공임대는 사실상 5년 후 분양 전환되어 장기임대 재고확충 효과가 미흡했으니 10년 민간건설 공공임대는 폐지하고, '장기임대'는 실제임대기간이 8년 이상인 준공공임대로 단일화
- 기존의 준 공공 매입임대는 지원에 비해 규제가 과도하여 등록실적 미미하므로 증산층을 대상으로 하는 임대주택이라는 점을 고려하여 면적제한(85㎡ 이하)을 없애고, 실효성 없는 초기 임대료 규제 폐지
- 기존의 단기임대 중 기금 등 지원을 받는 5년 민간건설 공공임대는 사실상 2.5년 후 분양전환하고, 지원이 없는 5년 민간임대는 실체는 6년간 임대함에 따라 사업자 등록이 미흡하므로 임대의무기간을 4년으로 단축하여, 민간임대(건설·매입)는 사업자의 자발적 등록을 활성화하되, 민간건설 공공임대는 실제 임대기간을 2.5년에서 4년으로 확대
- 주택 임대소득이 일정수준 이하인 경우 건보료 부담 인하를 추진하고 임대의무기간 중 임대사업자 철회시 과태료 인하 (3천만원→1천만원)

C02. 주택 임대관리업

> 주택 임대관리업의 의미

- 주택 임대와 관련된 모든 전반의 업무를 대행해주는 업(業).
- 「주택법」개정을 통해 2014년 2월 7일 신설된 제도로, 임대를 목적으로 하는 주택의 시설물 유지, 보수, 임차료 징수, 임차인 관리 등 종합적인 서비스를 제공하는 업종

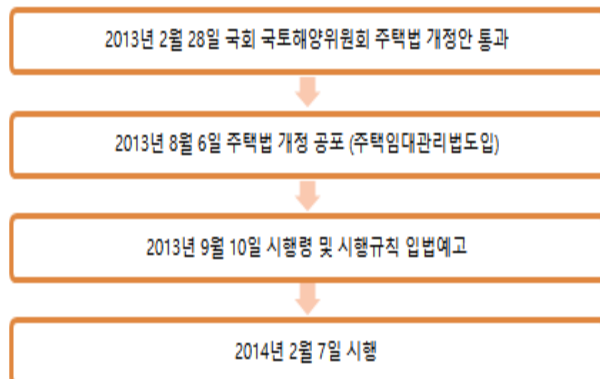
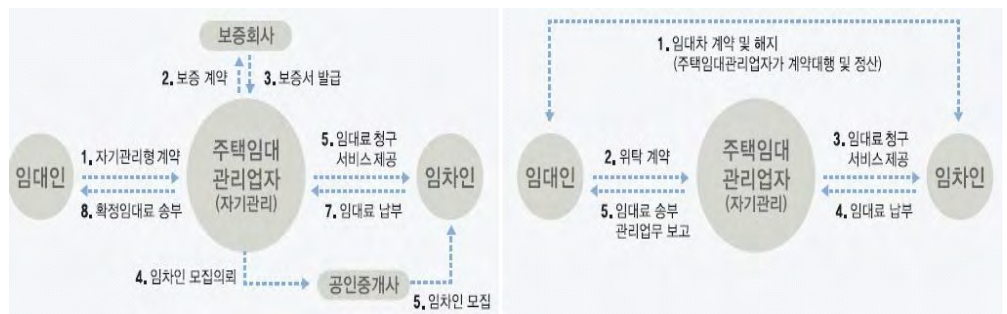
> 도입배경

- 임대주택 수요증가에 따라 종합서비스 제공
- 민간투자자의 적극적인 참여 유도를 통한 중단기적인 임대주택 공급 활성화
- 임대인에게 임대주택의 소유 관리에 따르는 각종 부담의 경감과 안정적 수익 확보
- 주거용 부동산 시장의 외부환경 변화로 전문적인 주택임대관리사업자의 필요성 대두

> 주요업무

- 입주자 모집 : 입주자 선정, 시설점검, 임대차계약체결, 열쇠불출
- 보증금 관리 : 보증금 수령, 계약해지 시 보증금 반환
- 임대료 징수 : 임대료 고지, 임대료 수령, 관리비 징수, 공과금 지불
- 시설물 유지·보수 : 시설물 하자 발생 시 조치
- 임차인 관리 : 고충 및 민원처리, 장기부재 대응
- 계약갱신 및 해지 : 계약만료 시 갱신 및 종료, 계약사항 불이행시 해지
- 명도 및 퇴거 : 보증금 반환 (미납금 및 원상복구비용 정산), 원상복구, 명도소송

자기관리형과 위탁관리형



> 법률 주요 내용

- 주택 임대관리업 등록의무를 갖는 최소기준과 세부등록요건, 필요한 서류와 절차, 등록말소 또는 과징금, 과태료를 부과할 수 있는 규정 등

> 필수 등록 사항

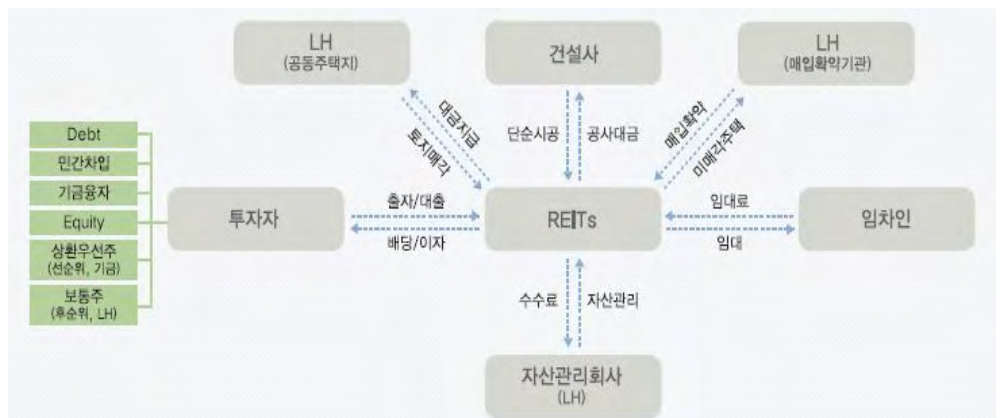
항목	자기관리형	위탁관리형
규모	100호 이상	300호 이상
자본금	2억 원	1억 원
상근인력	전문인력 2명 이상	전문인력 1명 이상
보증상품	의무가입 ○	의무가입 X
전문인력	<ul style="list-style-type: none"> 변호사, 법무사, 회계사, 세무사, 감평가, 중개사, 주택관리사로서 2년 이상 종사자 부동산 관련 분야의 석사학위 이상 소지자로서 부동산 관련업무에 3년 이상 종사자 	

> 주택임대관리 사업자 등록현황

구분	주택 임대관리업자	등록 유형
서울	플러스밸류에이션(주), 롯데자산개발(주), (주)골든핏씨앤디, (주)신영에셋, (주)라이프테크, 글로벌피엠씨(주)	자기관리·위탁관리
	(주)플러스엠파트너스, (주)마우나오션개발, (주)레전드힐스, (주)우리레오피엠씨	위탁관리
경기	(주)가가임대주택관리회사	자기관리·위탁관리
	(주)미가종합건축사사무소, (주)에이스자산관리	위탁관리
부산	(주)시중피엠지, (주)에스콘디에이치	위탁관리
인천	신세계관리(주)	자기관리·위탁관리
	(주)아트부동산관리	위탁관리
제주	김스부동산관리(주)	위탁관리
중	19개사	자기관리·위탁관리 : 7개 자기관리 : 2개, 위탁관리 : 10개

> 향후 정부정책 및 활성화제도

- 정부 공공 임대리츠 추진
- 민간 주택임대 부동산 상품 개발 추진



떠오르는 주택 임대관리업

주택 임대 관리 사업이 주택 업계의 블루오션으로 뜨고 있다. 정부가 민간 임대주택 활성화를 위해 연간 4000억 원 정도 시장 규모를 가진 한국토지주택공사(LH) 임대주택 관리업을 민간에 전면 개방하기로 결정했기 때문이다. 일본과 같은 방식의 기업형 임대주택을 집중 육성한다는 큰 전략에 따른 것이다.

국토교통부는 현재 LH가 갖고 있는 임대주택 75만 가구에 대한 임대 관리 업무를 2017년까지 모두 민간에 넘기겠다는 방침이다. 현재 LH 자회사인 주택관리공단이 약 25만 가구에 대해 임대 관리 업무를 하고 있고, 나머지 50만 가구는 LH 각 사업본부 직원들이 나눠서 관리하고 있다. 하지만 국토부는 올해 안에 5년, 10년 임대 2만5000가구와 50년 임대 2만6000가구 등 13만7000가구에 대한 주택 임대 관리 업무를 민간에 개방할 계획이다. 민간 임대 관리 시장 규모가 1년 만에 지난해(2600가구)보다 53배 정도 확대되는 셈이다.

현재 LH가 가진 임대주택 75만가구가 민간에 개방될 경우 시장 규모는 연 4000억원 규모로 추산된다. 이는 전국 평균 임대료(월 90만원)와 일반적인 수수료율(5%)을 대입해 나온 수치다. 상당수 업체가 임대 관리를 넘어 경비·청소를 비롯한 주택 관리 업무 전체로 사업을 확장할 가능성이 높아 시장 전체 파급 영향도 클 전망이다.



일본의 경우 임대주택 관리 노하우를 가진 업체가 소규모 주택 부지의 땅 주인을 찾아가 임대사업을 제안하고 장기간에 걸쳐 투자비를 회수하는 방식의 사업이 활성화돼 있다. 민간 기업들도 주택 임대 관리업 진출을 적극 검토하고 있다. 특히 중·소 규모의 부동산 시행사나 건설사들은 정부의 주택 임대사업 활성화 발표를 사업 확장을 위한 기회로 보고 있다.

주택 관리 전문 업체 신영에셋 김상용 팀장은 "민간 임대가 활성화될 경우 사업 기회가 많이 늘어날 것"이라며 "주택 관리를 비롯해 다양한 방식으로 사업을 확장할 수 있을 것"이라고 말했다. 반도건설을 비롯한 중견 건설사들도 주택 임대 관리 사업에 눈독을 들이고 있다.

대림산업·대우건설 같은 대형 건설사들은 이미 지난해 주택임대관리업체로 등록했다. 대림산업은 작년 말 주택임대사업팀을 신설한 데 이어 최근 인천 도화 도시개발지구에서 2000여가구 규모 기업형 임대주택 건설 계획을 내놓았다. 대림산업 관계자는 "e편한세상' 브랜드를 가진 임대아파트에는 품질 관리를 위해 임대 관리 서비스까지 맡을 것"이라고 말했다. 대형 건설사 임원은 "당장 초기 투자 비용이 많이 들고 회수 기간이 긴 주택 임대사업에 뛰어드는 것보다 주택 임대 관리업을 하려는 민간 건설사들이 있다"며 "하지만 대형 업체가 임대 관리까지 했다가 비판받을 우려도 있어 상황을 예의주시하고 있다"고 말했다.

> 임대주택 개발전략 유형

유형	장점	단점
토지활용목적용	건물투자비만 조달. 투자수익률이 높고 회수기간 짧음.	실제 보유자산의 투자효율성이 떨어짐.
토지건물취득형	부동산 투자 사업으로 투자기준이 명확. 자본이득 향유 가능	자금조달 부담이 크다. 사업 실패 시 손실 규모가 큰 편임.
토지임대부형	토지소유자의 수고와 위험 부담 감소. 임대업자 토지비 경감	지주의 지대수입 감소 임대업자의 공실 위험은 계속 존재함.
건물장기임차형	소유와 경영의 분리에 따른 위험 감소. 전문성 제고.	장기간 운영 위험이 임대료에 반영됨. 공실 위험 존재.

해외 임대관리업

> 나라별 임대시장의 특성

국가	민간임대인구성	임대시장의 특성	공공의 민간활용
영국	임대주택 71% 개인 소유	민간임대 급증 추세 리츠 활용 증가	주택수당, 중간주택
프랑스	임대주택의 95%이상 개인소유	가속상각, 임대주택투자세액공제	주택가족수당
미국	임대주택 54% 개인 소유, 24% 파트너쉽	공공임대 전체주택의 3% 주택임대리츠	주택 바우처, LIHTC
일본	임대주택 80% 개인소유	임대주택 증여세 감면	특우임, 공공 관리위탁
한국	임대주택의 96% 비 제도권 개인소유	자가소유자 임대비중 높음	공공 매입임대

- 외국의 경우도 개인 소유 임대주택이 70-95% 수준으로 한국과 차이가 크지 않다. 이러한 개인소유 임대 주택의 임대관리는 대부분 위탁관리전문회사에 단순위탁 또는 마스터리스 위탁을 주고 있다.
- 우리나라의 경우도 개인임대인이 압도적으로 비중이 높기 때문에 이들에 의한 개별관리보다는 기업형 임대관리로 전환하는 것이 바람직하다. 다만 이렇게 바뀌는 과정에서 임대료 보증제도 등의 보완이 필요하다.
- 민간임대주택시장을 활성화시키기 위해 세제 및 금융혜택과 공공에서의 민간 활용이 이용되고 있다. 이러한 측면에서 우리나라는 아직 초보 단계로 향후 다양한 세제 및 금융지원이 필요하다.

일본의 기업형 주택 임대관리회사의 유형 및 특징

> 일본의 주택 임대관리업

유형	특성	대표적인 회사(일본)
중개업 기반	임대중개업 중심으로 중개관련사업 중개네트워크와 마케팅능력 결합	에이블
건설업 기반	개발단계에서부터 시공건설 포함 서브서비스를 활용한 장기 임대보증	레오파레스21 타이토켄타쿠
부동산회사 기반	풀 라인업과 높은 신용도를 활용함. 상업용부동산, 복합개발의 보완적 사업	스미토모부동산
리츠 기반	리츠가 임대주택을 기초자산으로 운영함. 자금조달과 투자채 운영 면에서 AM 중시	미쓰이주택리스 (일본부동산어코모데이션투자법인)

일본 주택임대관리업의 계약형태별 구분

구분		내용
임대인과 임대관리 회사계약	관리위탁	관리업무를 임대료의 5-10%의 수수료를 받고 위탁하여 관리하는 형태
	서브리스	일괄임대료를 시장임대료의 80-95%수준에서 30년간 장기 계약 하에 보증하고, 전대 운영
임대인과 임차인 계약	일반임대계약	6개월 이상 2년 간격으로 재계약. 사례금, 보증금 등 초기부담금이 큼.
	먼슬리먼트	한 달 이상으로 사례금, 보증금 없이 월세만 부담하는 임대 형태
	리코케이션	사택서비스의 한 형태로 기업체 직원의 소유주택관리 및 임대주택서비스를 대행
	스테이	공가를 활용하여 1일 이상 단기 및 장기 체류자의 임대서비스를 제공

임대관리업 효과

> 주택 임대관리업 도입 시 기대효과

- 임대시장의 선진화
- 민간 임대주택 공급확대
- 세수 증대
- 공급위주에서 관리위주 시장으로 전환

> 임대인과 임차인의 장점

구분	장점
임대인	<ul style="list-style-type: none"> • 양질의 임차인 물색에 유리 • 임대차 계약 시 전문가가 법률적으로 완벽하게 진행 • 월세 수령에 신경 쓸 필요가 없음 • 시설물 유지·보수와 관련하여 임차인과 대립할 필요가 없음 • 임대차계약 종료 시 및 계약해지 시 임차인 퇴거에 신경 쓸 필요가 없음 • 임차인 퇴거 시 완벽한 원상복구가 가능 • 임차인과 분쟁 시 전문법률가가 자문 또는 해결 • 효율적인 건물 유지관리로 자산 가치 상승효과 • 절세 및 세무관리사항을 자문해 줌으로써 경제적 이익을 상승
임차인	<ul style="list-style-type: none"> • 시설 유지보수에 관한 전문적인 서비스를 받을 수 있음 • 임대차계약 종료 시 원활한 보증금 회수 • 임대인의 횡포로부터 보호

민간주택임대시장 및 주택관리업의 발전방안

> 민간주택임대업 대두의 배경

- 자가 주택 소유율 재고의 한계
- 공공임대주택공급의 한계 (재정 및 경제위기)
- 금융위기에 따른 고득정체, 경제위기 심화
- 민간임대주택 시장의 지속 가능성 주목

> 임대인 육성

- 개인소유주 중심의 임대인 구성을 리츠나 기업, 조합, 마스터리스 등으로 다양화
- 개인임대주택 대상의 대형 임대관리회사 육성
- 이를 위한 정부의 금융-조세지원 필요

> 임차인 보호 및 유지관리

- 공공임대주택의 적정 재고 수준 달성
- 임대주택의 유지관리 및 질적 측면 재고
- 임대료 규제, 임차권 보호 등을 위한 방안 강구
- 주택 바우처 등 소득지원방안 체계화

C03. 기업형 임대주택사업과 기업형 임대주택관리업의 결합

> 임대주택 활성화 정책

박근혜 정부에서 강력히 추진하고 있는 민간 임대주택 활성화 정책은 크게 기업형 임대주택관리업과 기업형 임대주택사업(뉴스테이)으로 나눌 수 있다. 정부는 대형 건설사가 임대주택관리업을 통해 임대아파트를 공급, 운영에 앞장 서주기를 기대했으나, 건설사가 소극적인 자세를 보이자 현재는 기업형 임대주택사업(뉴스테이)으로 민간 임대아파트를 공급을 유도하고 있다.

2014년 2월에 도입한 기업형 임대주택관리업은 공공임대 공급에 대한 넘치는 수요를 감당하기 위하여 민간의 자본을 임대주택시장으로 유도하고자 하는 정책이다. 이 정책의 목적은 임대주택의 시설물 관리에 국한하지 않고 공실홍보 지원, 임차인 관리, 임대료 독촉, 징수, 계약 대행 등 임대주택 관리의 특화된 서비스들을 민간사업자가 주택임대사업에 참여하여 경제를 활성화 시키는 것으로 볼 수 있다.

유형별로 임대인을 대신해서 민간 사업자가 제공하는 서비스를 나누어 보면, 위탁관리와 일정 임대료를 임대인에게 보장하는 자기관리형(전대차 개념)으로 나눌 수 있다. 3월 기준으로 관리업체 135곳 중에 위탁관리형 업체는 84곳, 자기관리형 업체는 7곳, 혼합관리는 44곳이 등록되어있다. 하지만 자기관리형을 운영하고 있는 업체 51곳 중에서 실제로 관리를 하고 있는 업체는 6곳에 불과하다. 나머지 업체는 등록만 해놓고 영업을 하고 있지 않는 상태이고 위탁관리 부분도 큰 차이 없이 대동소이한 상황이다.

사업초기 블루오션이라고 여기던 기업형 임대주택관리업 또한 상황이 어렵기는 마찬가지이다. 시장상황이 미성숙된 부분도 있지만 위탁수수료만으로 질 높은 관리를 유지하기에는 사업수지상 구조적으로 어려운 부분이 존재하고 있다.

현재 이러한 시장상황에 맞추어 정부가 민간임대주택 활성화를 위해 4,000억 원 정도 시장규모를 가진 LH의 공공임대주택관리를 민간 사업자에 개방할 계획이다. 올해 하반기 13만 가구를 민간을 통해 개발하며, 장기간의 안목으로 수주 규모의 경제를 달성하고 임대주택관리업에 부수된 관리 서비스업으로 수익을 창출하는 구조를 구상하고 있다. 또한, 뉴스테이 정책에 건설사의 참여를 유도하기 위한 인센티브로 용적률 상향, 주택기금지원, 공공택지 우선공급, 초기임대료 규제 배제 등 대규모 규제를 완화를 제공하고 있다.

대형 건설사의 입장에서는 정부의 파격적인 지원정책으로 임대운업을 통하여 수익을 낼 수 있다는 점, 사업구조의 포트폴리오를 통하여 향후 분양시장 침체의 리스크 헷지를 할 수 있다는 점, 글로벌 디벨로퍼로서 종합부동산회사로 가는 단계라는 점, 건설시공 마진으로 리츠 투자자 중에서 사업 리스크가 상대적으로 적다는 점에서 신중히 검토하고 있는 상황이다.

> 임대주택 진출

KT, 한라개발, 신영 등 다수의 기업들이 기업형 주택임대관리업 진출을 추진 중이다. KT 계열사인 KT에스테이트는 최근 일본업체 다이와리빙과 임대주택 관리사업을 실시하기 위해 합작사 'KD리빙'을 설립했다. KD리빙은 KT에스테이트가 개발하는 임대주택의 운영·관리를 담당한다. KT리빙 관계자는 "일본 소형 임대주택 운영사업의 노하우를 갖고 체계적인 임대 주택 관리 서비스를 펼쳐 나갈 것"이라고 말했다. 앞서 지난달 말 공동주택관리업체인 우리관리는 일본 주택임대관리회사인 레오팔레스21과 합작법인 '우리레오PMC'를 설립했다. 건설·개발업체도 주택임대관리업 진출에 적극적이다. 대림산업과 한라건설은 계열사인 대림I&S, 한라개발을 통해 주택임대관리업 진출을 검토 중이다. 부동산 개발업체인 신영은 자회사 신영에셋을 통해 기존에 공급한 오피스텔과 소형주택 건물관리와 임차 등을 중심으로 사업영역을 확대할 계획이다. 메이트플러스 교보리얼코 LG서브원 등 오피스 임대업체들도 관심이 높은 것으로 알려졌다.

기업들이 관심을 갖는 이유는 관련 분야 성장세가 예상돼서다. 국내 민간임대주택은 27만가구고 임대사업자는 임대관리업체의 필요성이 커졌다. 집주인은 임대료 문제로 불편한 경우가 사라진다. 임차인도 주차·청소 등 질 높은 임대주택 서비스를 받을 수 있다. 건설사와 부동산개발업체들은 미분양 해소 방편으로 주택임대관리업을 검토 중이다.

> 시장에서 본 부정적 시각들

분양주택과 비슷한 품질의 주택에서 8년간 거주, 임대료 상승률 연 5% 제한으로 안정적이라고는 하지만 현재 월세 임대료가 떨어지지 않는 원인은 물량이 부족해서가 아니라 전세 값에 강력하게 연동되어 있다는 점을 간과할 수 없기 때문이다.

즉, 주거시장이 불안정한 이유는 전세 물량이 적기 때문이라는 것이다.

‘국토교통부 주거실태조사’에 따르면 소득분위 5~8분위에 해당하는 중소득 평균소득은 292만원으로 월세 100만원을 가정할 경우 소득대비 임대료 비율은 34%에 이른다. 기타 관리비를 포함하면 더 커진다는 비판의 목소리도 크다. 뿐만 아니라, 서민의 입장에서는 전세의 월세 전환속도가 연착륙하기를 기대하고 있는데 **월세전환 분위기를 정부가 앞장서 가속화 시킨다는 시각이다.**

지금 주택임대에 있어서 전세는 임대인 우위 시장, 월세는 임차인 우위시장이다. 월세 아파트를 공급하여 임대시장을 안정화 시킬 수 있다는 것은 시대적 착오일 수 있다. 오히려 **지역적으로 대규모의 임대아파트를 일시에 공급함으로 월세 시장가격이 떨어진다면 임대시장 안정화에 기여하겠지만 뉴스테이 사업에 참여한 민간 기업은 큰 손실을 입게 될 수 있다.**

> 나아가야 할 방향

부정적인 시각은 뒤로하고 민간 사업자의 입장에서는 당장, 2년 후의 월세시장과 11년 후의 분양시장을 현재 시장상황에 견주어 예측하고 변수를 대입하여 사업수지를 보수적으로 분석할 수밖에 없는 상황이다. 특히, LH에서 공모 중인 뉴스테이는 부동산투자회사법, 올해 초 통과된 임대주택법 시행령을 근거, 기존리츠 방식을 활용한 것으로 당초 정부에서 도입하기로 한 기금·세제 지원, 최소 임대기간 뒤 LH매입확약 등이 없는 사실상 반쪽짜리 뉴스테이라고 할 수 있다.

이런 상황에서 뉴스테이 민간 사업자는 전문화된 고품질의 임대관리 서비스를 제공으로 주거 만족도를 제고하고, 관리서비스 차별화로 임대사업 리스크를 줄이려고 할 것이다. 사업 목적을 중산층이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 품격 높은 대규모의 임대주택을 공급하여 전월세 시장 안정 및 임대차 시장 선진화 도모라고 정의한다면 **전문적인 임대관리서비스 제공은 필수 사항**이라 하겠다.

LH 뉴스테이 공모에 있어서도 사업제안서 중 임대관리부분에 30% 배점을 할당한 것만으로도 임대관리부분을 사업의 성공의 관건으로 보고 있는 만큼, **핵심적 역할로서 차별화된 임대관리 서비스 제공을 어떻게 하느냐가 성공의 키**로 보고 있다는 점이다.

아울러, 뉴스테이 민간사업자 공모와 관련하여 컨소시엄은 5개 법인 이내로 구성이 가능하나 최소지분율을 10% 이상으로 정하여 중추적인 역할로서의 상대적으로 작은 자본의 주택임대관리업체가 참여하기 어렵다는 점이다.

따라서 장기적으로 임대주택을 보유하고 운영하는 것이 목적인 기업형 임대주택관리회사, AMC 등 민간임대사업자에게 뉴스테이 사업의 주도적 역할을 할 수 있도록 다양한 정책 지원 정책이 필요한 상황이다.



Main Theme

As rental housing development projects
(from the development to the management)

D 기업형 임대주택 사례 및 전망

- D01 해외 기업형 임대주택사업
- D02 뉴스테이 공급계획
- D03 LH보유부지 기업형 임대리츠사업자 공모 기준
- D04 기업형임대주택 공급촉진지구
- D05 기업형 임대주택 전망 및 시사점

Main Theme :

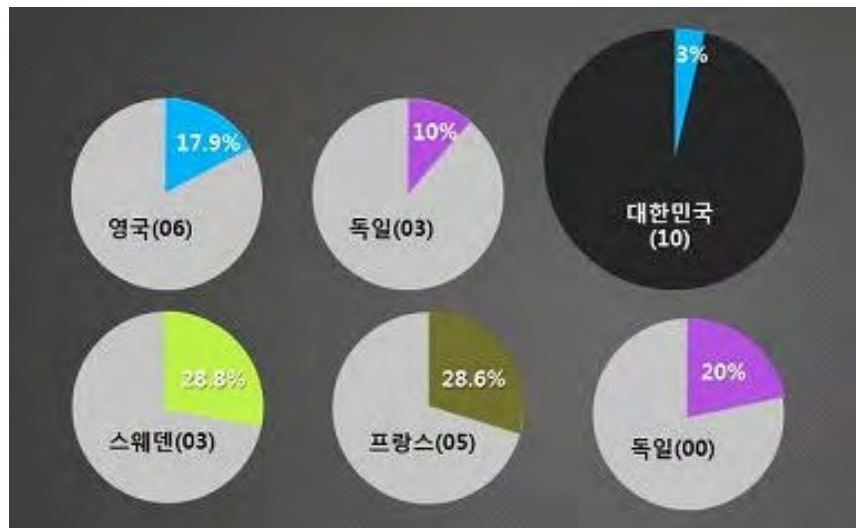
기업형 임대주택 사례 및 전망

D01. 해외 기업형 임대주택사업

> 임대주택사업 장려하는 해외사례

국가	정책내용
미국	<ul style="list-style-type: none"> 주택세액공제 프로그램 : 임대료가 저렴한 주택을 공급하는 민간 사업시행자에게 건축비 또는 주택 매입비의 일정비율에 대해 10년간 임대 소득세를 감면해 주는 정책 세제감면 혜택을 통해 전체 투자비용의 최대 70%까지 조달 가능
프랑스	<ul style="list-style-type: none"> 셀리에법 : 부족한 임대주택을 주택가액의 최대 25%까지 세금공제 뒤플로법 : 신규 주택 및 임대주택 건설 장려
호주	<ul style="list-style-type: none"> 민간 임대사업자가 최소 10년간 시장 임대료보다 약 20% 낮은 가격으로 주택을 임대할 경우 임대 소득세를 1가구당 최대 9981달러까지 삭감
독일	<ul style="list-style-type: none"> 사회적 공간지원법 : 임대사업자에게 직접 보조금을 지원하거나 저렴한 가격에 건축부지 공급
일본	<ul style="list-style-type: none"> 윗세대가 아랫세대에게 주택의 신축, 구입 및 증,개축비용을 지원하면 1500만 엔까지 증여세 면제

각국의 공공 임대주택 보급률



- 주거복지의 일환인 임대주택 보급률에 있어서 우리나라는 다른 선진국에 비해서 한참 뒤쳐진다. 2010년 기준으로 전체임대주택 수는 139만 호로 전체 주택의 약 8% 이며 공공임대주택은 85만호로 전체주택의 5%에도 못 미친다.

미국 임대주거정책의 변화

> 연방 주도 공공임대주택 공급 실패 (1930~60년대)

- 1930년대 주택법에 근거해 연방주택청 설립, 공공임대주택의 공급을 시작
- 1949년 81만호의 공급 계획을 추진 (당시 미국 주택재고의 10%)
- 실제 건설된 공공임대주택 호수는 8만여호에 불과
- '프루이트-아이고' 단지의 건물 해체 폭파를 계기로 수요자 보조 정책으로의 전환

- ▶ 미국 사회에서 공공임대주택이 크게 환영받지 못한 이유
- '저소득층만을 위한 주택'이라는 인식
- 고층 건물의 군대 막사와 같은 외관이 주는 부조화



'프루이트-아이고' 의 폭파

> 주택 바우처로 정책 전면 전환 (1970년대 이후)

- 저소득 임차가가 민간 임대시장에서 적절하고, 안전하고, 위생적인 주택을 부담가능하게 거주할 수 있도록 하는 것이 목표
- 1998년 주택증서와 임대 바우처가 통합해 주택 바우처라는 정식 제도로 출범
- 저소득 임차가는 월 임대료가 소득의 30%를 초과하는 금액과 정부가 정한 임대료 지불기준 금액간의 차액을 수령
- '저소득임차가구에 대한 주택 바우처' 이외에도 '내 집 마련 주택 바우처' 지원

> 저소득층용 임대주택 세액공제 정책의 성공 (1986년 이후)

- 주택시장을 장려하고 활성화시키는 정책 기초 하에 '민간 주도적 임대주택 건설'을 시작
- 1986년 조세개혁법에 근거해 저소득층 임대주택 세액 공제 프로그램인 LIHTC 도입
- 이 제도는 민간부문이 부담 가능한 임대주택에 투자할 수 있는 활로를 개척
- 시행 25년 만에 170만호의 재고 확보력 과시, 이후에는 신규 임대주택 공급의 50% 이상을 차지
- 민간 건설업체 뿐만 아니라 금융기관과 재무적 투자자, 그리고 세액 공제 권을 중개하는 신디케이터 등 다자간 참여형태로 구성돼 지역 투자 활성화를 견인

> 공공임대주택의 본격적 재개발

- 호프 식스 (HOPE VI) 프로그램으로 새롭게 출발
- 호프(HOPE)는 '누구나에게, 어디서든, 주택 기회를' (Home Opportunity for People Everywhere)의 약어로, 노후하고 침체된 공공임대주택을 멸실하고 뉴어버니즘에 입각한 우수한 외관으로 공공임대주택을 새롭게 단장하는 프로그램
- 사회계층간 혼합(Mixed-Income)과 다양한 자원 조성(Mixed-Finance)이 HOPE VI의 핵심 근간
- 가장 큰 성공은 다양한 계층이 서로 어우러져 살 수 있는 공간을 다양한 공공 및 민간 재원으로 조성했다는 점

Chicago, Illinois



호프 식스 프로그램에 따른 공공임대주택 재건축 전후 모습. 시카고 일리노이.

> 호프 식스의 성공을 민간 임대주택에 확산

- 2010년 도입된 'Choice Neighborhood Initiative'는 HOPE VI의 성공 경험과 ARRA가 결합돼 노후 침체된 공공임대주택을 재건하고, 공공임대주택 이외 민간임대주택에까지 확산하는 정책
- 소셜 믹스 사회 구현 → 소셜 펀딩 구조 확산 → 녹색혁신 → 일자리 창출이 목표
- 특징적인 것은 연방정부 부처 간 통합 정책이라는 점과, 정부 재원을 가장 낙후된 지역에 집중 투자토록 하는 것
- CNI의 추진은 백악관이 중심이 돼 재정적, 사회적, 경제적, 환경적 지속가능성을 목표로 하고 있으며, '20년 후의 번영'을 위한 투자라는 오바마 정부의 주택 철학을 반영

▶ ARRA : 2008년 금융위기 이후 제정된 '미국 경제회복 및 재 투자법'

> 노후 공공임대주택 유지관리에 민간 투자 유도

- 2012년 노후 공공임대주택의 보전을 위해 공공임대주택에 민간 투자를 유도하는 'Rental Assistance Demonstration'(RAD)이 도입
- 이는 공공부문의 재정 부담 완화의 일환
- 공공임대주택의 지속적인 유지·관리를 통한 재고 보전 차원에서 민간부문이 공공임대주택 개보수 투자 시 주택 바우처 지원 및 PBV(Project-Based Voucher Program)와 같은 임대료 보조를 통해 민간부문의 임대료 수입을 보장하는 방법
- 미국은 2015년까지 6만호의 공공임대주택 재고를 이러한 민간 투자에 의해 지속적으로 유지·관리해 나가면서 동시에 보존토록 할 계획

미국 사례가 국내 공공임대주택 정책에 시사하는 것

> 미국 공공임대주택 시사점

국내외 대부분의 주택 전문가들은 미국의 주거복지가 선진 사례라고는 수긍하기 어려울 것이다. 공공임대주택 118만호는 전체 주택재고의 1% 남짓하며, 주택 바우처 지원 220만 가구는 전체 임차가구의 5.3% 밖에는 되지 않는다. 그럼에도 불구하고 우리가 유념해서 보아야 할 점은 민간 재원이 주거복지 제고를 위한 지렛대(leverage)로 적극 활용됐다는 점이며, 그러한 구조를 형성하고 다양한 사회 주체가 주거복지에 참여하고 기여할 수 있는 인프라 부분이다.

또한 미국은 그 어느 나라보다 지역 사회의 비영리 민간단체가 잘 발달된 주거복지 자원이 풍부한 국가라는 점이다. 정부의 지원도 중요하지만 지역 주거 복지를 위해 일하는 많은 종교단체, 자선단체, 다양한 형태의 주택관련 비영리 협회와 단체들 간의 협력과 네트워크 기반은 무엇보다 미국의 중요한 복지 자산이라 할 수 있다.

지난 80여 년간 미국 주거복지의 다양한 경로로 이행돼 왔으며, 현재에도 진화와 발전을 거듭하고 있다. 이러한 과정에서 중심축으로 자리 잡고 있는 것은 시장과 민간부문의 역할이라고 볼 수 있다. 미국은 민간부문을 규제의 대상이라기보다 친해야 하는 대상으로 인식하고 있으며, 무엇보다 다양한 주체의 참여와 협력을 이끌어내는 것이 정부의 역할이라고 보고 있다.

중산층 임대주택 (적정주택과 임대아파트)

> 공공임대주택의 본격적 재개발

미국의 부동산 기업 (주)아바론베이 커뮤니티가 뉴욕 맨해튼에서 운용하고 있는 임대아파트의 경우, 3베드룸의 아파트 한 달 임대료가 5262달러에 이른다. 즉, 중산층 이상 계층 대상(부유층 포함) 임대아파트가 이미 존재하고 있다는 것이다. 따라서 민간이 공급하는 중산층용 임대아파트 시장이 깊잡이 비싼 한국에 존재할 수 있는 여지는 있다고 볼 수 있다.

임대아파트는 반드시 서민만 살 수 있는 주택은 아니다. 서민들에게 제공되어야 할 주택에 적합한 용어는 적정주택(affordable housing)이다. 적정주택은 중산층 이하 서민들이 적절한 가격에 살 수 있는 주택을 의미한다. 따라서 적정주택은 반드시 시장에 충분히 공급되어야 하고, 이를 위해서는 적정주택 개발 시 인센티브가 제공되어야 한다.

적정주택에 살 중산층 이하 서민에게도 인센티브(주거 바우처)가 충분히 제공되어야 함은 물론이다. 즉, 적정주택 공급 주체와 수요자(서민) 양측에게 인센티브가 제공되어야 한다. 그런데 적정주택의 특징은 대가가 임대형(rental)이라는 특징이 있다. 이 부분으로 인해, 임대아파트를 서민주택(또는 적정주택)으로 오해를 할 소지가 발생한 듯하다.

임대아파트의 개념에 대해 생각해보면 임대아파트의 사전적 정의와 거기에는 어떤 계층이 살고 있는가를 본다. 미국과 유럽에서는 상당히 큰 규모의 기업들이 임대아파트 단지들을 보유한 채 이를 일반들에게 임대하는 경우가 있다. 그리고 임차인에는 서민층과 더불어 중산층 이상 계층도 존재한다. 즉, 기업들이 임대아파트 단지를 계획, 건설, 운영까지 하기에, 시장의 수요가 존재한다면 중산층용 럭셔리 아파트 단지도 충분히 개발되고 운영되고 있다.

일본의 기업형 임대주택사업 성장과 시사점

> 2000년대 일본의 주택시장

- 주택에 대한 소유의식이 약화되면서 상대적으로 임대 선호계층이 증가
- 기존 중고주택과 신규주택의 가격차이 확대
- 노후화된 중고주택이 빈집으로 전락하면서 슬럼화 현상
- 주택거래 침체로 주거이동이 원활이 이루어지지 못함

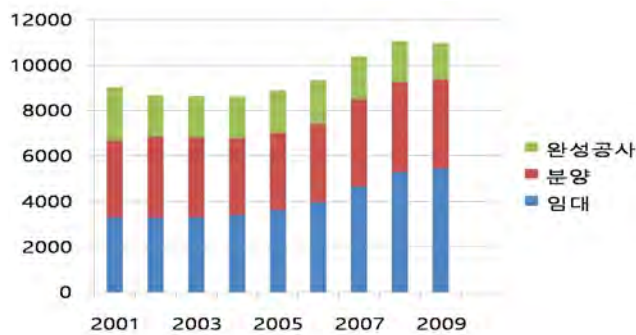
> 정책과 제도

- 민간 임대주택사업 활성화 유도를 위한 「민간 우량임대주택 공급 촉진법」과 「정기차지차기법」
- 중고주택 노후화 및 슬럼화 문제에 대응한 「맨션관리법」과 「도시재생특별법」
- 주택거래 침체 문제에 대응한 “주택유통지원센터 설립”과 “고령자 주거이전 지원제도”
- 이러한 정책적 요인과 함께 민간의 기업형 임대주택사업이 크게 성장

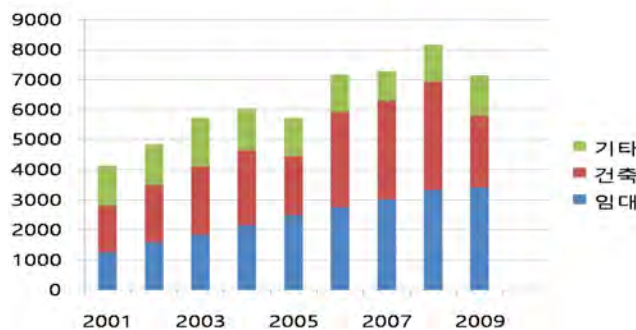
> 일본기업의 임대주택사업

- 일본의 2000년대 부동산시장 침체에도 불구하고 성장을 유지한 기업들을 보면 대부분 임대주택사업 부문이 성장을 주도

미쓰이부동산 사업 부문별 매출액 추이

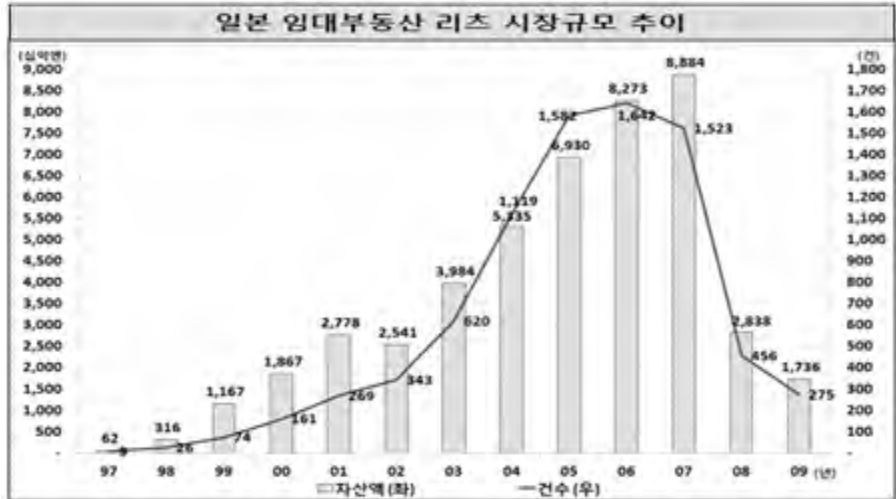


레오팔레스21 사업 부문별 매출액 추이



> 임대주택 리츠시장 성장

- 2000년대 일본 리츠시장의 급성장 요인 중 임대주택자산 활용이 큰 영향을 미침
- 리츠시장은 2001년 약 3조엔 규모에서 2007년에는 약 9조엔 규모로 급성장



> 일본의 기업형 임대주택사업 유형

구분	순환 개발형	서비스형
형태	개발 - 유동화 - 관리운영	일괄수탁개발-관리운영
관리운영	직접 투자를 통해 임대주택 개발 및 시공 후 임대주택전문 리츠를 활용해 유동화하고 수탁 관리	토지소유자에게 임대주택사업을 제안하여, 임대주택 건설 후 마스터리스 형태로 관리
수익구조	임대주택 매각수익과 관리운영을 통한 수수료	임대주택건축 도급수익과 서비스를 통한 수수료
대표기업	미쓰이부동산, 다이와하우스	다이토우켄타구, 레오팔레스21

> 시사점

일본은 2000년대 주택시장이 성숙화시장으로 전환되면서 기업형 임대주택시장이 크게 성장하게 되었다. 이러한 성장 배경은 인구 및 가구구조 변화로 인한 다양한 임대수요 계층의 대두, 주택수요 둔화와 주택가격 장기 안정화 기조 등의 시장조건이 형성되면서, 임차수요와 투자수요 모두 전문적인 임대사업자의 출현을 요구하게 되었기 때문이다.

지금 그리고 앞으로 진행될 국내 주택시장 여건을 보면 일본과 유사한 점이 많다. 저출산/고령화의 진행과 인구 및 가구구조의 변화는 약 20년 격차를 두고 일본에 후행하면서 나타나고 있다. 최근 몇 년간 나타나고 있는 매매수요 위축과 전세시장불안, 경제의 저성장기조가 일본과 같은 성숙화시장으로 진입한 증거인지 어떤지는 아직 판단하기 어렵다. 그러나 앞으로 나타날 1-2인가구의 지속적인 증가, 베이비붐세대 은퇴와 같은 조건들로 인해 향후 국내 주택시장에서도 일본과 같은 기업형 임대주택사업에 대한 니즈는 계속 높아질 것으로 예상된다. 그러한 점에서 일본의 2000년대 민간임대주택 시장의 변화와 정책 및 제도가 주는 시사점은 매우 크다고 할 수 있다.

D02. 뉴스테이 공급계획

국토교통부는 인천 도화동 등 4개 지역에 민간제안 리츠를 통하여 중산층 주거혁신을 위한 기업형 임대주택(뉴스테이) 5,529호를 금년 중 착공하여 '17년까지 준공한다고 밝혔다. 이는 정부의 24개 핵심개혁과제 중 하나인 뉴스테이 정책의 첫 번째 가시적인 성과로, 민간이 제안한 임대리츠에 주택기금이 출자하기로 결정한 것이다.

지난 4월 23일 LH 부지에 3,265호의 기업형 임대주택을 건설·운영할 사업자를 공모한 데 이어, 민간제안 사업을 통해 5,529호를 공급하기로 함에 따라 올해 1만호 공급목표 달성은 무난할 전망이다.

뉴스테이 임대리츠는 인천 도화동 2,107호, 서울 신당동 729호, 서울 대림동 293호, 수원 권선동 2,400호 추진이 확정되었다.

각 리츠는 민간이 사업을 발굴해 주택기금(수탁기관 : 대한주택보증)에 공동 투자를 제안한 사업으로, 민간의 창의성을 바탕으로 지역별·계층별 임대주택 수요에 대응하여 다양한 입지에 다양한 유형의 주택을 공급한다는 데에 의의가 있다.



[연합뉴스 20150513]

형태	지역	특징	위치
도시형	서울 신당동	<ul style="list-style-type: none"> 서울 도심 지하철 역세권 등 직주근접 가능 소형주택 수요가 많음 	<ul style="list-style-type: none"> 기업이 밀집된 서울 중구에 위치 신당역, 상왕십리역과 인접
	서울 대림동	<ul style="list-style-type: none"> 젊은 직장인을 주요 대상으로 다양한 특화 서비스 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 구로 디지털단지역과 도보로 2분 배후에 다수 종합병원, 공원 존재
패밀리형	인천 도화동	<ul style="list-style-type: none"> 잘 조성된 기반시설 도심에 비해 임대료가 상대적으로 저렴해 3~4인 이상 가구에 적합 	<ul style="list-style-type: none"> 인근 다수 기반시설 존재 도화역, 제물포역과 인접 경인고속도로를 통해 서울로 출·퇴근 용이
	수원 권선동	<ul style="list-style-type: none"> 3~4인 이상 가구를 주요 대상으로 가족 맞춤형 서비스 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 택지개발이 예정된 지역 오목천로 등을 이용해 과천·서울로 출·퇴근 용이

- 임대료는 주변 시세 이하로 책정하였으며, 이는 신축주택이고 입주시점에 적용된다는 점에서 실질적 임대료는 보다 낮은 수준
- 국토부는 이번 임대리츠가 뉴스테이 정책에 대한 민간의 높은 관심과 뉴스테이 정책의 본격 시작을 알릴뿐 아니라, 임대시장 전체에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대

뉴스테이 사업지구	임대료	주변시세
인천 도화동 59㎡	보증금 : 5,000 만원 월 : 43 만원	보증금 : 5,000 만원 월 : 48 만원
서울 신당동 59㎡	보증금 : 10,000 만원 월 : 100 만원	보증금 : 10,000 만원 월 : 111 만원
서울 대림동 37㎡	보증금 : 1,000 만원 월 : 106 만원	보증금 : 1,000 만원 월 : 106 만원
수원 권선동 85㎡	보증금 : 6,000 만원 월 : 80 만원	보증금 : 5,000 만원 월 : 80 만원

> 임대료 수준

- **주거 안정성** : 임차인은 임대료 상승이 연 5%로 제한되는 주택에서 8년간 안정적으로 거주할 수 있어 급격한 임대료 증가, 무리한 퇴거 요구로부터 벗어날 수 있을 뿐 아니라, 보증금 미반환 위험 및 개보수 비용 분쟁 우려 해소, 월세 세액공제(월세 카드결제 도입 및 현금영수증 발부) 등을 통해 실질적인 임대료 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대
- **주거 편의성** : 주택의 품질을 분양주택과 같은 수준으로 확보하여 임대주택은 저품질이라는 편견을 해소하고, '내 집에는 없는 서비스(입지와 수요에 따라 차별화된 서비스)'를 제공하여 임차인의 주거의 질을 개선함으로써 중산층 주거혁신의 계기가 될 전망
- **임대주택 다양화** : 임대주택의 사업주체(건설사·금융기관·주택임대관리회사), 사업방식(건설형·매입형), 택지유형(공공택지·공공기관 종전부동산·민간택지), 위치·규모(도심형·패밀리형)가 다양화되어 수요자 중심의 창의적인 주거문화 형성에 기여
- **관련 산업 육성** : 리츠·자산관리회사 등 부동산 금융 산업, 주택 임대관리업, 건설업 등 연관 산업의 활성화도 기대되고, 마땅한 투자처를 찾지 못하는 시중 부동산자금을 양질의 투자기회를 제공하여 자원의 효율적 활용에도 기여

> 다른 기업형 임대주택 후보지

지구	블록	유형(現)	규모	가구수
화성동탄2	A-95	10년	혼합	612
	A-14	분양	60이하	1,135
화성향남2	B4	10년	60~85	895
김포한강	Ab-04	분양	60~85	1,770
	Bc-02,14,04,05	연립	85초과	1,621
김포양곡	B-2	분양	60~85	467
	D-1	분양	혼합	406
수원 호매실	C5	분양	혼합	800
남양주별내	B3	연립	85초과	40
안산신길	B-6	연립	60~85	141
파주출판문화2	C75	연립	60이하	59
위례	3개블록	블록형단독 → 연립전환	60~85	360
성남도촌	4개블록		60~85	144
용인동백	1개블록		60~85	183
용인죽전	1개블록		60~85	64

> 인천 도화구역

정부 정책의 1호 사업으로 추진되고 있는 인천 도화구역 '기업형 임대주택' 뉴스테이가 오는 7월 본격 착공된다. 시민의 주거 안정 및 임대 시장의 선진화, 낙후된 구도심의 활성화를 목표로 진행되고 있는 도화 5, 6BL 기업형 임대주택사업은 국토교통부와 인천시, 인천도시공사가 선도적으로 추진하고 있는 대표적인 사례로 주목받고 있다. 특히 5, 6BL 기업형 주택임대사업은 추진 단계부터 국토부와 협의, 새로운 정부 정책의 1호 사업으로 선정되면서 정부 정책 모델을 지자체와 민간이 협력해 지역개발에 활용하는 모범사례로 평가받고 있다.



인천도시공사에 따르면 도화구역 기업형 임대사업은 주택기금, 인천도시공사, 대림산업이 참여하는 임대 리츠가 도화 구역 내 분양 및 공공임대용지 3개 블록을 매입해 추진되고 있다. 기업형 임대 사업은 7551억 원의 사업비를 들여 기업형 임대 2107호, 공공임대 548호를 건립한다. 완공 후에는 인천시민에게 8~10년 동안 임대 공급하게 된다. 준공은 오는 2017년 말을 목표로 하고 있다.

기업형 임대주택은 관내 공급된 공동주택 중 최상의 품질 수준으로 메이저 건설사인 대림산업의 e편한 세상 브랜드 주택으로 지어진다. 또한 임대 및 시설물 관리를 메이저 건설사가 직접 수행해 우량한 품질 수준을 유지하고, 돌봄 서비스 등 다양한 임대관리 서비스를 발굴해 도입할 예정이다. 도시공사 또한 기업형 임대주택이 도화구역 및 주변 지역의 랜드마크로 자리 매김할 수 있도록 다양한 아이디어를 모아 활용할 계획이다. 이를 통해 기존의 임대주택이 갖고 있는 낙후된 이미지를 벗고 시장에 새로운 주거 문화를 가져올 것으로 기대된다.

도화구역은 제2 행정타운 및 JST가 지난해 입주한데 이어 6개 중앙기관이 입주하는 정부 지방합동청사가

착공을 준비 중에 있어 최근 근생 및 상업 용지 매수가 활발한 움직임을 보이고 있다. 내년 12월 준공을 목표로 건설 중인 4BL 준 공공 임대와 5, 6BL 기업형 임대주택 건설이 마무리되면, 낙후된 구도심이었던 기존 도화 구역의 모습은 완전히 새롭게 바뀔 전망이다.

도화 사업은 사업의 빠른 추진을 위해 현행 제도 하에서 추진 중이며, 추후 특별법 제정 시 추가적인 사업성의 개선을 기대하고 있다. 시와 도시공사는 기업형 임대 활성화 정책 발표 이전부터 다양한 임대정책을 활용해 도화 4BL 준 공공임대 사업을 선도적으로 추진해 왔으며 이를 통해 민간임대주택 시장에 리츠를 활용한 대규모 임대주택 사업의 성공 사례를 제시하고, 주택 기금의 투자를 끌어낸 바 있다.

도시공사는 임대주택이 갖는 공공재적 특성을 감안해 시민에게 대규모 임대주택을 공급하는 사업에 직접 주주로 참여해 사업성을 높이면서도 적정 임대료를 유지하고 관리 등 공공성을 확보하는 데 기여하게 된다. 또한 무주택 서민의 주거 복지를 위한 공공임대주택(6-2BL)도 사업에 포함해 함께 추진하면서 공공임대의 임대관리를 직접 수행할 예정이다.

> **김포 한강 뉴스테이**

금성백조주택이 수도권 기업형 임대주택사업에 진출하면서 중부권 중견건설사로서의 위상을 한층 높게 됐다. 금성백조는 LH에서 공모한 김포한강 Ab-04블록 뉴스테이(기업형 임대주택) 사업에 우선협상대상자로 선정하였다. 김포한강 Ab-04블록은 대지면적 9만 6205㎡, 연면적 26만 2501㎡, 건폐율 15.38%, 용적률 199.72%로 건축되며, 녹지율도 48.89%에 이른다.

세대별 구성은 전용면적 70A㎡ 248세대, 77A-B-C㎡ 726세대, 84A-B-C㎡ 796세대로 총 1770세대 규모다. 임대 기간은 8년으로 임대종료 후 분양전환 할 예정이다. 김포시는 2~3인 중심 젊은 층 가구가 많을 것으로 예측해 가구 구성원들이 다채로운 생활을 영위할 수 있도록 주거단지를 계획했다. 도시적 차원의 경관을 창출하는 다양한 입면 및 텐트구조의 스카이라인을 설계했고, 일반분양 아파트 수준의 평면으로 구성됐다. 또 녹지 및 수 공간 등 풍성한 옥외공간을 계획했으며, 원지형을 이용한 데크 설계로 보행·차량 동선분리 및 쾌적한 지하공간을 창출할 예정이다. 또한 단지 내 커뮤니티 가로는 물론 다양한 시설 제공과 서비스를 운영할 계획이다.



아파트 브랜드는 '김포한강 에미지'를 사용할 예정이다. 금성백조 김포한강 에미지는 보육·교육 특화단지로서 고품질의 주거평면과 최고수준의 조경, 자녀교육 콘텐츠, 영유아·어린이 돌봄 센터, 공동육아, 작은 도서관 등 마을공동체등을 지원할 계획이다. 또한 에미지만의 특화설계로 틈새공간을 활용한 수납강화, 알파룸 등의 혁신적인 평면을 선보일 예정이며 조망 특화로 개방감을 극대화하여 주변단지와의 차별화를 꾀할 계획이다.

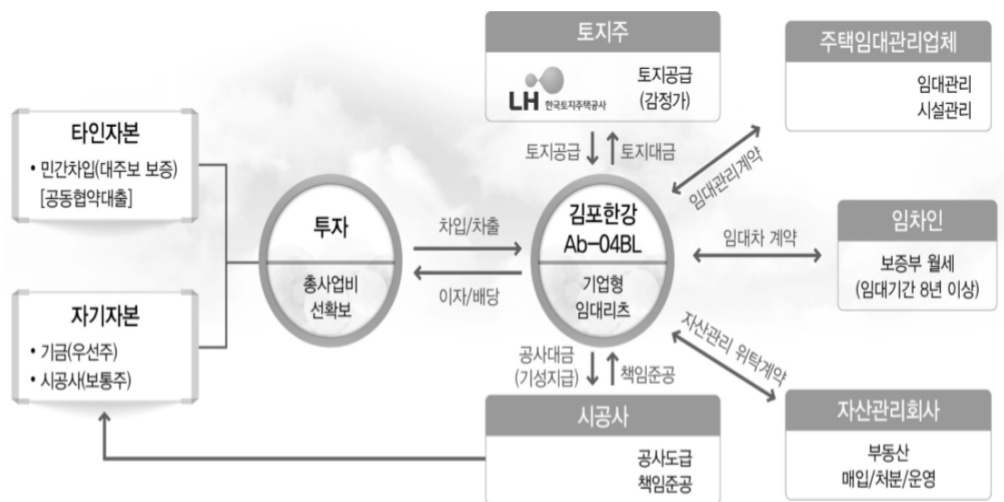
무엇보다 대단지인 만큼 중요한 임대관리 운영에서도 입주민들을 생활 편의를 극대화하고 전문적인 효율적이고 임대관리운영시스템을 도입할 예정이다.

사업성 분석 기본가정

구분	임대조건 상승률	주택가격 상승률	임대기간	임대공실률	기초분양가	분양전환비율	
내용	연 3%	연 1.5%	8년	전기간 5%	3.3㎡당 955만원	100%	
비고	공모지침서 제9조						임대종료 후



사업구조 및 출자자간의 역할 분담



D03. LH보유부지 기업형임대리츠사업자 공모 기준

> 평가분야 및 배점기준

- 민간사업자 선정을 위한 평가는 1차 평가(재무계획(300점), 임대계획(300점), 개발계획(250점)) 및 2차 평가(민간참여비율(100점), 건축사업비(50점)) 등 총점 1,000점으로 구성되며, 이 가운데 비계량 평가항목은 사업신청자가 제출한 사업계획서 심의를 통하여 평가

평가분야		평가항목	평가요소	비고
재무계획	300	사업역량	○ 재무상태	계량
			○ 신용도	계량
			○ 사업수행 실적	계량
		사업성 분석	○ 사업성 분석의 적정성	비계량
			○ 사업구조 및 리스크 관리계획	비계량
		자원조달· 운영계획	○ 자원조달계획 ○ 자금관리 및 운영계획	비계량 비계량
임대계획	300	판촉 및 임대공급 계획	○ 마케팅 계획	비계량
			○ 초기 임대 활성화계획	비계량
			○ 임대조건 결정 및 임대공급계획	비계량
		임대관리 및 분양전환계획	○ 임대관리계획	비계량
			○ 시설관리계획	비계량
			○ 분양전환계획	비계량
		고객만족도 향상방안	○ 주거서비스 차별화 계획	비계량
			○ 단지활성화 및 CS전략	비계량
개발계획	250	단지계획	○ 단지계획개념	비계량
			○ 배치 및 주동계획	비계량
			○ 동선 및 주차장 계획	비계량
			○ 옥외공간계획	비계량
		건축계획	○ 주택평면계획	비계량
			○ 건축특화계획	비계량
			○ 건축성능보장	비계량
		유지관리계획	○ 유지관리계획	비계량
			○ 주요하자저감	비계량
			○ 주택설비계획	비계량
소계 (1차)	850	1차 평가(감점포함)에서 기준 점수 이상 특점한 사업신청자를 2차 평가 대상으로 선정		
2차	100	민간참여비율	○ 민간사업자 출자비율 평가	계량
	50	건축사업비	○ 민간사업자 건축사업비 가격평가	계량
합계	1,000	1, 2차 합계점수(감점포함) 최고득점자를 우선협상자로 선정		

재무계획의 평가내용

평가분야	평가항목	배점	평가요소
재무계획	사업역량	150	<ul style="list-style-type: none"> 재무상태(40) 신용도(60) 사업수행 실적(50)
	사업성 분석	110	<ul style="list-style-type: none"> 사업성 분석의 적정성(70) 사업구조 및 리스크 관리계획(40)
	재원조달· 운용계획	40	<ul style="list-style-type: none"> 재원조달계획(20) 자금관리 및 운용계획(20)
합 계		300	

임대계획의 평가내용

평가분야	평가항목	배점	평가요소
임대계획	판촉 및 임대공급계획	120	<ul style="list-style-type: none"> 마케팅 계획(40) 초기 임대 활성화계획(40) 임대조건 결정 및 임대공급계획(40)
	임대관리 및 분양전환계획	100	<ul style="list-style-type: none"> 임대관리계획(50) 시설관리계획(20) 분양전환계획(30)
	고객만족도 향상방안	80	<ul style="list-style-type: none"> 주거서비스 차별화 계획(40) 단지활성화 및 CS전략(40)
합 계		300	

개발계획의 평가내용

평가분야	평가항목	배점	평가요소
개발계획	단지계획	100	<ul style="list-style-type: none"> 단지계획개념(25) 배치 및 주동계획(25) 동선 및 주차장 계획(25) 옥외공간계획(25)
	건축계획	90	<ul style="list-style-type: none"> 주택평면계획(30) 건축특화계획(30) 건축성능보장(30)
	유지관리계획	60	<ul style="list-style-type: none"> 유지관리계획(20) 주요하자저감(20) 주택설비계획(20)
합 계		250	

D04. 기업형임대주택 공급촉진지구

민간임대주택에 관한 특별법 주요내용

- 민간임대주택에 관한 특별법에 근거 마련
- 민간임대주택을 8년 이상 임대하는 '기업형임대주택', '준공공임대주택'과 4년 이상 임대하는 '단기임대주택'으로 구분하고, 임대사업자를 '기업형임대사업자'와 '일반형임대사업자'로 구분함(안 제2조제4호부터 제9호까지)
- 임대사업자가 기업형임대주택 또는 준공공임대주택을 건설하는 경우 용적률·건폐율·층수제한 완화, 판매시설·업무시설 허용 등의 혜택을 부여함(안 제21조 및 제35조)
- 국토교통부장 및 시·도지사는 기업형임대주택 공급촉진지구를 지정할 수 있음(안 제22조)
- 촉진지구 지정권자는 건축제한 완화에 따른 토지가치 상승분의 범위에서 지구계획에 따른 기반시설 설치 비용을 부담시킬 수 있음(안 제28조)
- 민간임대사업을 육성하기 위하여 현재 임대사업자에 대하여 적용되고 있는 6개의 핵심규제 중 임차인 자격 제한, 최초임대료 제한, 분양전환의무, 담보권 설정 제한 등 4개 규제를 폐지하고, 임대유기기간(8년 또는 4년) 및 임대료 상승률 제한(연 5%) 등 2개 규제만 존치함(안 제42조 등)

공급촉진지구의 도시·건설규제 특례

> 국토법 및 건축법 완화

기업형임대주택 또는 준공공임대주택을 건설하기 위하여 허가를 신청하는 경우 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 민간임대주택과 민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.

- 판매시설, 업무시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 설치를 허용
- 건폐율의 상한까지 완화
- 용적률의 상한까지 완화
- 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화
- 대지의 조경, 건축물의 높이 등 건축 제한 완화
- 도시공원 또는 녹지 확보 기준 완화
- 주택건설기준 완화

> 토지취득기준의 완화

임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 민간임대주택을 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 호수 이상 건설하기 위하여 사업 대상 토지 면적의 80퍼센트 이상을 매입한 경우(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함한다)로서 나머지 토지를 취득하지 아니하면 그 사업을 시행하기가 현저히 곤란해질 사유가 있는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제5호에 따른 지정을 요청할 수 있다.

> **축진지구의 지정**

부지 면적이 5천 제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상으로서 그 부지 면적 중 유상공급 면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다)의 50퍼센트 이상을 기업형임대주택(준주택을 제외한다)으로 건설·공급하기 위하여 기업형임대주택 공급축진지구를 지정할 수 있다.

> **축진지구 통합심의위원회**

도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 기업형임대주택 통합심의위원회를 둔다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책
4. 「산지관리법」에 따라 축진지구에 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성검토
7. 「학교보건법」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「경관법」에 따른 사전경관계획
9. 「건축법」에 따른 건축심의
10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

> **축진지구의 인허가**

기업형임대주택사업(축진지구 조성사업 및 임대주택 건설사업을 말한다)의 시행자는 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 기업형임대사업자는 지정권자에게 축진지구의 지정을 제안할 수 있으며 지정권자는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 전략환경영향평가협의와 사전재해영향성 검토 등을 협의 후 지정 (협의기간 30일 이내)

축진지구를 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

아래 8가지 내용을 포함한 기업형임대주택 공급축진지구계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받아 축진지구가 지정·고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역과 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다.

1. 지구계획의 개요
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
4. 토지이용계획 및 개략설계도서
5. 인구·주택 수용계획
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 제32조에 따른 기업형임대주택 통합심의위원회의 심의를 거치며 지구계획 승인 시 타법 29개 인허가 의제한다.

1. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
2. 「공유재산 및 물품 관리법」제20조에 따른 사용·수익허가

3. 「관광진흥법」 제54조에 따른 조성계획의 승인, 같은 법 제55조에 따른 조성사업시행의 허가
4. 「광업법」 제24조에 따른 광업권설정의 불허가처분, 같은 법 제34조에 따른 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분
5. 「국유재산법」 제30조에 따른 행정재산의 사용허가(허가기간은 기업형임대주택사업 준공 시까지로 한다)
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
7. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인
8. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지의 전용신고, 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용허가·협의, 같은 법 제40조에 따른 용도변경의 승인
9. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
10. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
11. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가
12. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
13. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
14. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고
15. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지 일시사용허가·신고, 같은 법 제25조에 따른 토석채취허가
16. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치 허가 및 신고
17. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가
18. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
19. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제33조에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
20. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
21. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모 점포의 개설등록
22. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
23. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
24. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급타당성에 관한 협의
25. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
26. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
27. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
28. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가
29. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가

> 축진지구 관계법률 특례

축진지구 지정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우 시·도지사는 공청회, 지방의회 의견청취 등을 동시에 실시하여 90일 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 변경 여부를 결정하여야 한다.

지구계획이 승인된 때에는 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(광역시의 군수는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 이를 「수도법」 제4조에 따른 수도정비기본계획에 우선적으로 반영하여야 한다. 이 경우 환경부장관은 정당한 사유가 없으면 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수로부터 수도정비기본계획 승인 신청을 접수한 날부터 30일 이내에 수도정비기본계획을 승인하여야 한다.

지구계획이 승인된 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 이를 「하수도법」 제5조 및 제6조에 따른 하수도정비기본계획에 우선적으로 반영하여야 한다. 이 경우 환경부장관은 정당한 사유가 없으면 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수로부터 하수도정비기본계획 승인 신청을 접수한 날부터 40일 이내에 하수도정비기본계획을 승인하여야 한다.

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역에 축진지구 지정이 필요한 경우 시행자는 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획의 변경을 지정권자에게 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 축진지구 지정 절차와 함께 개발제한구역 해제 절차를 진행하거나 이를 관계 기관에 요청할 수 있다.

축진지구가 10만 제곱미터 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이하인 경우 시행자는 축진지구 지정을 신청할 때 축진지구 지정절차에 관한 특례사항으로 다음 각 호의 승인 또는 허가를 포함하여 신청할 수 있다.

1. 제28조에 따른 지구계획 승인
2. 「주택법」 제16조에 따른 주택사업계획 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

토지 등의 수용 등 : 시행자는 축진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 제23조제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

「국유재산법」 등에 관한 특례 : 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 시행자에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다.

(행정재산 중 본래의 기능을 유지하는 범위에서 사용하려는 철도, 유수지 및 주차장으로서 기획재정부장과 협의를 거친 것에 한정)

D05. 기업형임대주택의 전망 및 시사점

> 기업형 임대주택 전망

- 기업형 주택은 정책적 지원에 따른 사업성 제고로 민간 분양사업 대비 사업위험이 적고, 공공 도급공사 대비 시공 수익성은 상대적으로 양호할 것으로 기대
- 이에 따라 리츠형의 경우 시공권 확보를 위하여 일부 출자 참여도 가능
- 전세가 상승, 월세비중 확대로 주거불안정 지속될 전망
- 저금리 기조, 재건축 활성화 등으로 인한 전세공급 감소로 전세가 상승, 월세 확대 지속
- 기업형임대의 정책적 지원에 힘입어 리츠형을 중심으로 확대 예상
- 시장에서의 조기정착을 위해 택지, 세제 등 정부지원이 필요
- 다수 사업자로 위험이 분산된 리츠형을 중심으로 확대 예상

> 기업형 임대주택 시사점

- 건설업의 미래 성장 동력 확보가 가능한 새로운 사업 아이템
- 건설업의 성숙기 진입으로 국내 주택분양, 일반SOC 공사 등을 통한 성장에는 한계 존재
- 해외진출 확대, 민자사업 참여, 사업다각화 등 다양한 성장 동력 확보 노력 활발
- 기업형 임대사업은 새로운 먹거리 창출의 기회
- 아울러 면밀한 사업성 검토 및 채권 보전 방안 등을 감안한 금융지원을 통하여 정부의 서민·중산층의 주거 안정화를 위한 주택 정책 사업에 부응

참고자료

01. 부동산포커스(2013, Vol.69) / 민간투자를 통한 공공임대주택 공급 확대 방안 / 한국개발연구원 박경애 팀장
02. 임대주택업무편람 (2008) / 국토해양부
03. 국토해양부 보도자료 (2014. 7. 7. 2015. 1. 26. 2015. 3. 30. 2015. 5. 27. 2015. 5. 28.)
04. 관계부처합동 보도자료 (2015. 1. 13.) 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(NEW STAY정책)
05. KB daily 지식비타민 (2013. 7. 18. 13-89호) / 기업형 주택임대사업의 추진 동향
06. 산은조사월보 (1504호) / 기업형 임대주택 추진에 따른 시장 영향분석 및 시사점 KDB산업은행
07. 부동산114 (2015. 5. 29) / [기획연재] 말 많은 뉴스테이와 주택임대관리업의 접목
08. 조선일보 (2015.01.15) / 주택 임대관리업, 건설업계 새 블루오션 된다 / 한상혁 기자
09. office market report (2014년 NO21) / 기획칼럼 주택임대관리업의 탄생 / 발행:63시티
10. 프레시안 (2015. 3. 16) / 기업형 임대주택 정책, 누가 실현할 수 있나? / 김경민 서울대학교수
11. 더스쿠프 (141호 2015년 5. 13) / 개발→중개→관리 일본식 시장 될까 리츠시장 규제완화 효과 / 이경자 한국투자증권 연구원
12. 글로벌건설 리더스 (2013, 8, 21) / 일본의 기업형 임대주택사업 성장과 시사점 / 김찬호 주택산업연구원 연구위원 / (사)한국건설경영협회
13. 국회의안정보 본회의 요청안건 (2015. 8.) / 국회 홈페이지(<http://likms.assembly.go.kr/bill/jsp/BeforePropose.jsp>)
14. 국토해양부 NEW STAY 공식 블로그 (2015. 8.) / <http://blog.naver.com/newstay>



Focus-On :
HAUD Works

HAUD Works

■ 당선 PJ

- 고양삼송 원흥역 주상복합

■ 수주 PJ

- 양산 물금지구 주상복합
- 군산 페이퍼코리아 공장이전 개발사업 2BL 공동주택
- 천안 성성4지구 A1BI 도시개발사업 공동주택

당선 PJ

고양삼송 원흥역 주상복합



발주처 : (주) 대우건설
고양시 삼송지구 주상복합용지 M블럭 일원
대지면적 : 13,348.30 m²
연면적 : 83,304.55 m²

수주 PJ

양산 물금지구 주상복합



발주처 : (주)유림E&C
경남 양산시 물금지구 범어리 2710-1 일원
대지면적 : 33,951.10㎡
연면적 : 108,267.21㎡

수주 PJ

군산 페이퍼코리아 공장이전 개발사업 2BL 공동주택



발주처 : 페이퍼코리아 주식회사
군산시 조촌동 2-6 일원
대지면적 : 60,793.00 m²
연면적 : 204,510.82 m²

수주 PJ

천안 성성4지구 A1B 도시개발사업 공동주택



발주처 : (주)그리심
충남 천안시 서북구 성성동 98-1 일원
대지면적 : 50,072.00 m²
연면적 : 203,863.05 m²

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기상시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안
- No. 36. 사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해
- No. 37. 지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지 개발 방향
- No. 38. 관광숙박시설 건립에 따른 특례 (서울시 기준)
- No. 39. 주거트렌드에 따른 커뮤니티 특화 방안
- No. 40. 주택정책에 따른 정비사업의 변화와 향후 전망분석
- No. 41. 블록단위 부동산 개발과 건축제도의 변화

내용 및 배포문의 : Tel. 02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 중대로25길 3-16 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 종합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드 내의 전문연구그룹입니다.



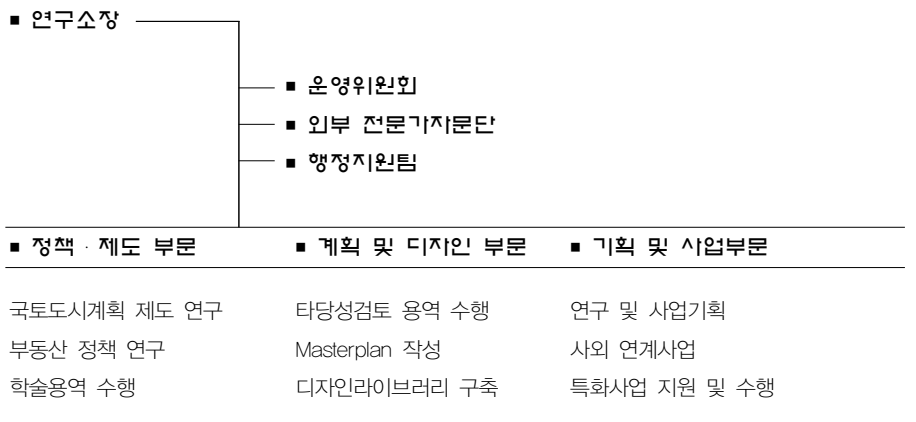
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

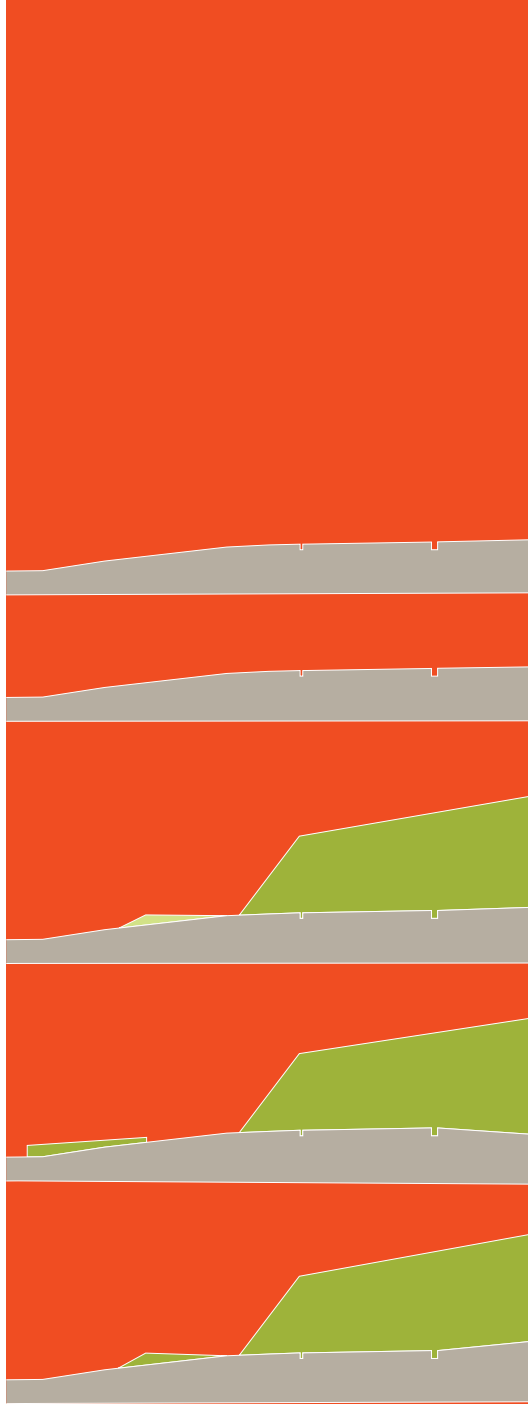
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)
- 성남시 주민중심의 신도시재생 활성화 방안 용역 (2014)

Team Organization 조직구성



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486





HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 05661, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

www.haud.co.kr