

보도협조일: 배포 즉시

자료배포일: 2017. 4. 4.(화)

총 페이지: 6

연락처: 한국주택학회(02-3215-7664)

담당자: 한국주택학회 학술위원회 위원장 장경석, 부위원장 고진수, 부위원장 권치홍  
국토교통부 뉴스테이정책과(044-201-4109)

## 한국주택학회, 「뉴스테이 정책 중장기 발전 방향」 세미나 개최

- 한국주택학회(회장: 김용순)는 2017년 4월 5일(수) 오후 2시부터 5시까지 한국프레스센터 20층 국제회의장에서 「뉴스테이 정책 중장기 발전 방향」이라는 주제로 세미나를 개최한다.
- 이번 세미나는 정부가 중산층 주거안정과 전월세난 해소를 위해 2015년부터 시행되고 있는 뉴스테이 정책을 중간 점검하고, 향후 발전방향을 모색하기 위해 마련되었다.
  - 이 세미나는 뉴스테이 정책이 2015년 「민간임대주택에 관한 특별법」이 마련된 이후, 임대사업자에 대한 금융, 세제, 택지지원 등을 통해 짧은 시간동안 이룬 양적 성과 등에 대해 주택·부동산 분야 전문가들의 의견을 모으고, 중장기 발전방향에 대해 심층 논의하는 장이 될 것으로 기대된다.
- 주택산업연구원 김덕례 주택정책실장은 ‘뉴스테이의 성과와 향후 발전 방향’이라는 발제문에서 지난 2년간 뉴스테이정책이 이뤄낸 성과로 “▲ 인지도(28.2%→49.8%), 호감도(35.1%→45.4%), 입주의향(29.0%→31.0%) 상승 등 임대주택에 대한 인식 전환 ▲ 민간임대 활성화, 8년 임대 등으로 주택시장 구조 변화에 대응 ▲ 분양수준의 품질, 수준 높은 주거서비스 제공 등 새로운 주거문화 창조

▲ 기금의 마중물에 기반한 리츠 활용으로 FI, 건설사 등 주택사업 참여주체의 다양화”라는 점을 발표하고, 임대주택에 대한 사회적 인식을 긍정적으로 전환하는 노력이 계속되어야 하며, 뉴스테이 사업자가 겪고 있는 ‘사업의 불확실성’이 해소되어야 한다는 점을 역설할 예정이다.

- 또한 김덕례 실장은 뉴스테이 정책을 중장기관점에서 육성하기 위해서는 “민간임대주택산업 기본계획”의 마련이 필요하고, 민간임대주택사업을 주택임대관리업, 종합부동산서비스업, 주택금융산업 등과의 연계하는 것이 필요하다는 점을 강조할 예정이다.
- 뉴스테이 사업의 공공성과 수익성의 조화를 위해 공공 디벨로퍼의 발굴 및 육성, 비영리재단 및 중견기업 참여 유도, 저소득층을 위한 저렴한 뉴스테이 공급 등 공공성을 강화할 수 있는 대안이 필요하다는 점도 제시할 예정이다.
- 한국건설산업연구원 허윤경 연구위원은 “미국·일본 임대주택의 사례와 시사점”이라는 발제문을 통해 향후 뉴스테이 정책의 지속가능성을 높이기 위해서는 공공성(정부), 수익성(민간 공급자), 부담가능성(정책 수혜자)의 균형이 요구된다는 점을 제시할 예정이다.
  - 허 연구위원에 따르면, 미국의 500개 이상의 지방정부에서는 신규 주택 개발 시, 임대사업자가 임대료가 저렴한 임대주택(Affordable housing)을 공급하면, 다양한 인센티브를 부여하는 계층혼합형 용도지역제(IZ: Inclusionary zoning)를 활용 중이라고 밝혔다.
  - 특히 뉴욕의 경우 주거용 개발에서부터 초대형 복합사업에서까지 계층 혼합형 용도지역제가 활용되고 있으며, 이와 결합하여 계획 단계, 개발 단계, 준공단계별로 세제 지원, 자금지원 등 다양한 자금조달 지원이 함께 이루어지고 있다는 점을 제시할 예정이다.
  - 일본의 경우, 주택시장의 전반적인 어려움에도 제도적 지원으로 임대주택산업은 성장세를 이어왔는데, 이는 주택임대차를 규율하는 ‘차지차가

법(借地借家法)」, 「정기차가(定期借家)」 등을 통해 임대관리업을 운용할 수 있는 기틀을 제공하였고, 칸막이 없는 업역제도는 임대관리회사가 다양한 서비스 분야로 부가가치를 확대할 수 있게 하였다. 또한, 임대사업자에 대한 각종 세제 혜택이 임대주택 공급의 주요 요인이라는 점을 밝힐 예정이다.

- 한국주택학회 이상영 부회장(명지대학교 부동산학과 교수)로 진행되는 종합토론에는 신용상 한국금융연구원 선임연구위원, 안명숙 우리은행 WM자문센터 부장, 임상균 매일경제 부동산부장, 백성준 한성대학교 부동산학과 교수, 천현숙 국토연구원 연구위원, 진미운 LH토지주택연구원 연구위원, 김상문 국토교통부 뉴스테이정책과장이 참석하여 뉴스테이 정책의 성과와 발전방향에 대해 열띤 토론을 펼칠 예정이다.
- 한국주택학회 김용순 회장은 ‘뉴스테이 정책 중장기 발전 방향’ 세미나를 통해 뉴스테이 정책이 직접적으로는 중산층 주거안정에 보탬이 되고, 더 나아가 국민주거안정에 도움이 될 수 있는 정책으로 거듭날 수 있는 계기가 되길 희망한다고 밝혔다.
- 한편 이번 뉴스테이 정책 세미나는 국토교통부와 한국토지주택공사의 후원기관으로 참여하였고, 뉴스테이 사업자 및 이해관계자들의 높은 관심 속에 치루어질 예정이다.

첨부: 발표문 1, 2, 요약

## 발표 1: 뉴스테이의 성과와 향후 발전 방향

주택산업연구원 주택정책실장 김덕례

### □ 뉴스테이 정책의 성과

- 뉴스테이는 임대주택을 공급하던 기존의 공공중심형 모델과 차별화된 민관협력(3섹터)모델로 주거안정이 필요한 중산층을 위한 기업형 임대주택임.
- 지난 2년간 뉴스테이의 가장 큰 성과는 ▲ 임대주택에 대한 인식 전환 ▲ 주택시장 구조 변화에 대응 ▲ 새로운 주거문화 창조 ▲ 주택사업 참여주체의 다양화임.
- 그럼에도 불구하고 국민들은 여전히 임대주택과 월세방식 및 임대료에 대한 부정적 인식이 있어 지속적인 인식 전환 노력이 필요함.
- 주택사업자가 생각하는 뉴스테이 사업의 가장 큰 문제는 “사업의 불확실성”이므로 안정적인 사업추진이 가능하도록 정책의 지속성을 담보하는 것이 가장 중요함.

### □ 발전방향

- 뉴스테이 정책은 중장기적 관점에서 민간임대주택산업으로 육성해야 함
  - ‘17.3월 기준으로 29개 리츠가 설립되고 총 사업비 10조 8,788억원이 투입되면서 25조 506억원의 생산유발효과, 18조 2,189억원의 부가가치유발효과가 있을 것으로 기대됨.
  - 이를 위해 “민간임대주택산업 기본계획”을 마련해 주거가치를 실현하는 종합산업으로 육성하고, 주택임대관리업, 종합부동산서비스업, 주택금융산업 등과의 연계를 통해 미래 신 성장동력으로 육성해야 함.
- 단기적으로 뉴스테이는 공공성과 수익성의 조화를 위해 공공 디벨로퍼의 발굴 및 육성, 비영리재단 및 중견기업 참여 유도, 저소득층을 위한 저렴한 뉴스테이 공급 등 공공성을 강화할 수 있는 대안 방안을 마련할 필요가 있음.

## 발표 2: 미국 · 일본 임대주택의 사례와 시사점 : 민간의 신규공급을 중심으로

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

### □ 배경

- 뉴스테이 정책의 지속가능성을 높이기 위해서는 공공성(정부)/수익성(민간 공급자)/부담가능성(정책 수혜자)의 균형이 요구
  - 미국과 일본은 기존 주택의 활용보다는 신규 임대주택 공급 확대를 위한 지원 다양

### □ 미국

- 신규 개발시 저렴주택(Affordable housing)을 공급하면, 다양한 인센티브를 부여하는 계층혼합형 용도지역제(IZ: Inclusionary zoning)를 500개 이상의 지방정부에서 활용 중
  - 계층혼합형 용도지역 내에서는 일정 비율의 저렴주택을 공급하면, 용적률/높이 인센티브, 유연한 주차면적 요구, 신속한 허가절차, 각종 수수료 면제 등과 같은 혜택을 부여함.
- 뉴욕의 경우 주거용 개발에서부터 초대형 복합사업에서까지 계층혼합형 용도지역제가 활용되고 있으며, 이와 결합하여 계획 단계, 개발단계, 준공단계별로 세제 지원, 자금지원 등 다양한 자금조달 지원이 함께 이루어지고 있음.
  - 계층혼합형 용도지역에서 용적률 20%, 33%의 용적률 인센티브 부여하는 프로그램 존재
  - 2016년부터는 새로운 시장의 공약사항으로 의무화된 계층혼합형 용도지역제 운영 예정

### □ 일본

- 일본 주택시장의 전반적인 어려움에도 제도적 지원으로 임대주택산업은 성장세를 이어옴.
  - 일본 시장의 어려움에도 버블붕괴 이후 성장한 건설기업의 다수가 임대주택 사업을 영위함.

- 1992년, 차지차가법(借地借家法) 전면 개정하여 다양한 차지 및 차가의 근거 마련, 2000년, 임대인 권리 강화하는 정기차가(定期借家) 제도 시행하여 임대관리회사가 소유주에게 장기 임대 후, 재임차 하는 서브리스(sublease) 운영이 가능케 됨.
- 또한, 임대사업자에 대한 상속·증여세(과표, 토지분 20~40%, 건물분 40~60% 감면), 보유세(재산세 80%, 도시계획세 30% 감면), 소득세(감가상각 공제 등) 혜택 지원하여 개인 토지주 및 주택주를 임대주택의 주요 공급자로 유인함.
- 칸막이 없는 업역제도는 임대관리회사가 다양한 서비스 분야로 부가가치 확대 가능케 함.

### □ 시사점

- 규제완화, 인센티브 부여 통해 민간 사업자 유인 필요적인 조건임. 다만, 개발주체, 정책목표 등에 따라 정책수단에 대한 고민이 뒤따라야 할 것임.
  - 미국의 개발주체가 전문가인 디벨로퍼라면 일본은 비전문가인 개인이라는 점에서 임대관리회사의 지원이 필요한 구도를 형성하게 됨.
  - 미국은 정책목표가 임대주택 공급과 소득혼합형 지역사회라는 점에서 용도지역지구제와 같은 도시계획 수단을 활용한 반면, 일본은 임대주택 공급과 주택산업의 선진화를 목표로 범용적인 상속제 혜택과 같은 수단을 활용함.