

國政監査

전월세 시장 변화와 대응방안에 대하여



국회의원 이노근 (서울 노원갑)



< 목 차 >

I. 주택시장 동향	1
1) 매매시장 동향	1
2) 전월세시장 동향	3
II. 전월세시장 관계분석	5
III. 임대차시장의 구조적 특성	8
1) 전월세 구조변화	8
2) 전월세 가구의 구조적 특징	10
IV. 정부정책 보완 방안	16
1) 자가·전세·월세 가구의 정부지원 형평성 검토	16
2) 수요자원대책의 한계점 검토	17
3) 민간 전월세 시장 저소득층 임차가구의 주거안정정책설정	18
4) 수요자 지원방식의 한계 극복 방안	18
5) 임대사업 등록제도 및 임대소득세 과세 개편방안	21
6) 고액전세 거주가구 정부지원 조정 적정성 검토	24
7) 등록임대사업 활성화를 위한 보완사항	25
8) 에코세대의 주거문제 대책	26
9) 민간건설 공공임대 활성화	27
IV. 결론	31

[참고자료]

I. 임대차시장 현황 및 평가	32
1) 주택시장의 동향	32
2) 현임대차시장 현황평가	37
II. 정책 대응방향	38
III. 세부 추진과제	39
1) 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축	39
2) 민간임대공급 활성화	44
3) 거주유형별 주거비 균형을도모	47
4) 주택임대차 시장 인프라 구축	49
IV. 기대효과	50

I. 주택시장 동향

1) 매매시장 동향

■ 매매시장

- (수도권) 장기 침체 지속 (지방) 2011년 이후 상승세 감소
- 최근 작년 9월부터 7개월간 연속 상승세 반전 및 확대중(5년 이상 조정기간 거친 후 가격하락 리스크 상당부분 해소, 정부 지원 영향)

<연도별 주택매매가격 변동률(%)>

구분	'08	'09	'10	'11	'12	'13
전국	2.7	1.3	1.7	6.4	0.0	0.4
수도권	4.9	1.3	-1.8	0.5	-3.1	-1.4
광역시	0.5	1.5	5.0	12.7	3.0	2.7
기타지방	1.2	1.1	4.5	11.0	3.1	2.0

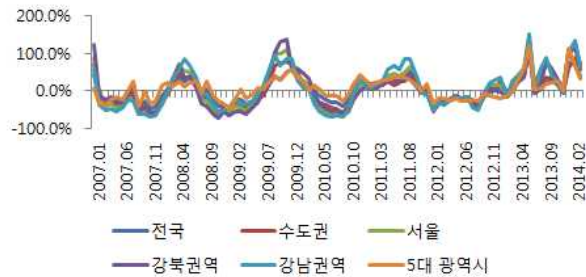
자료: 국민은행



■ 주택거래량: 실수요자 중심 거래 회복

- '09-현재 월평균 거래량은 9만4천호 : '06-'08년 보다 작지만 증가추세(전년동월대비 평균6%)
- 최근 1년간 월평균 거래량은 10만9천호 : '09-현재, '06-현재 보다 높은 수준
- 전국, 수도권 모두 평균 거래량 유지하거나 평균 이상 시장상황 예상

<주택거래량 증감률(%)>

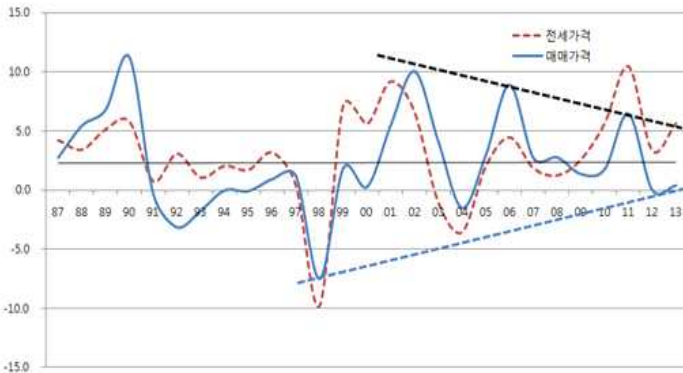


구분	전국	수도권	서울	강북권역	강남권역	5대 광역시	
06~08	평균거래량	97,013	49,195	15,689	8,859	6,830	19,529
	평균전년동기대비	-6.8%	-12.3%	-15.9%	-13.8%	-16.3%	-4.6%
09~현재	평균거래량	94,032	38,778	11,697	5,826	5,872	24,148
	평균전년동기대비	6.3%	6.4%	11.7%	9.6%	15.1%	11.6%
13.4~14.3	평균거래량	109,157	44,840	14,417	6,923	7,494	29,327
	평균전년동기대비	35.2%	40.5%	60.5%	56.1%	65.3%	42.4%
03.12~14.03	평균거래량	94,854	41,652	12,798	6,663	6,136	22,874
	평균전년동기대비	2.7%	1.2%	4.1%	3.1%	6.4%	7.1%

■ 주택가격 변동성 : 급격한 상승 가능성 낮음

매매가격 순환 변동폭 지속적 축소

전세가구의 자가전환 비율 감소



자료: 국토교통부, 주거실태조사

■ 국내잠재성장률 전망



■ 주택시장 여건변화와 전망 : 실수요 기반 안정화 단계 진입

- 거래량 회복을 동반한 가격 상승세 시현
- 급격한 가격상승은 어렵고, 단기는 평균수준 유지, 장기(15)는 거래량, 가격모두 안정적 증가 국면 예상
- ❖ 주택경기 순환 국면상 전국은 6국면(거래량 평균이상, 가격 평균수준), 수도권은 5국면(거래량 평균이하, 가격 평균수준)이며, 현재상태 유지확률은 각각 364%, 417%, 다시 경기위축 확률은 각각 91%, 16.7% (자료 : 노희순, 주택시장 진단과 전망, 주택산업연구원, 20145)

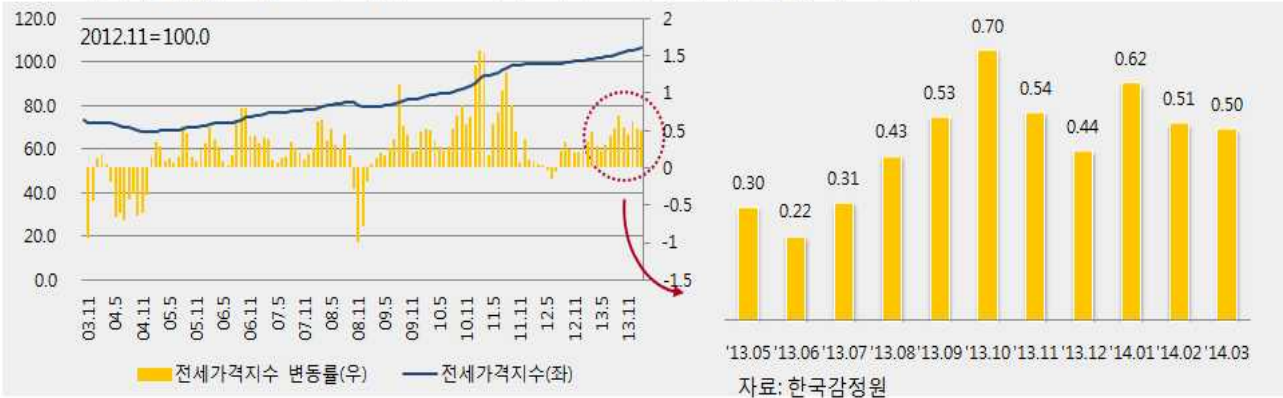
<주택시장 안정단계 진입 기반 여건 : 90년대 중반과 비교>

구분	90년대 중반	2014년 현재
경제여건	-94년 이후 국내경기 상승 반전 • 글로벌 경기 회복 • 반도체 성장	-저성장 시대(경기침체에서 다소회복 기대) • 글로벌 경기 침체 • 신산업 부재
금융시장	-가계부채 문제 영향 없음 • 고금리속 금리 하향 안정 • 가계부채 수준 낮음	-가계부채 위험 가속(잠재) • 저금리속 금리 상승가능성
인구구조	-사회진입 인구 가속 • 1차 베이비부머 가계분화 지속 • 2차 베이비 부머 사회진입 시작	-사회진입인구 감소 • 1차 베이비부머 은퇴시작 • 에코부머 사회진입 지연
주택시장	-(구)주택보급률('95) • 전국 86%, 수도권 76.7%, 서울 68% -주택수요 : 실수요, 가수요	-(구)주택보급률('12) • 전국 115%, 수도권 106%, 서울 100.1% -주택수요 : 실수요로 전환

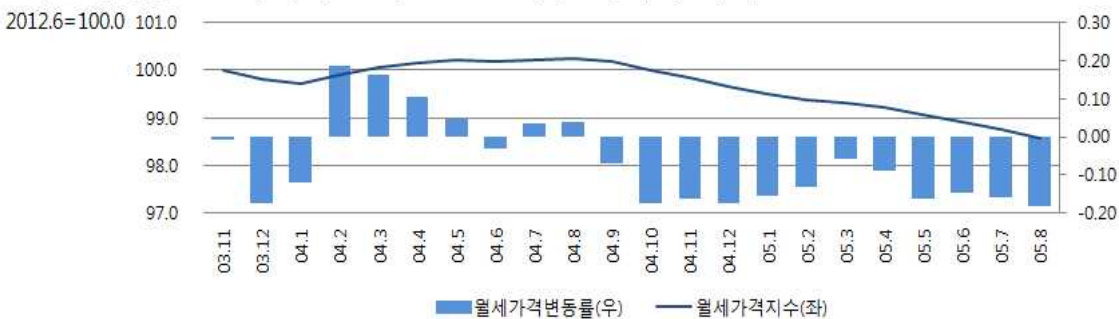
자료: 박덕배(2014.1) 수정

2) 전월세 시장 동향

■ 전세시장 : 전세가격은 2012년 이후 최근까지 상승세 지속



■ 월세시장 : 월세가격은 작년 4월 이후 하락세 지속



■ 전월세 거래량 변화

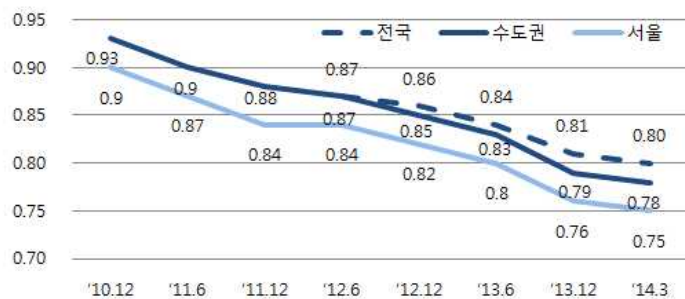
- 월세 거래량 점차 증가
- 전세거래량 점차 감소

구분	2011	2012	2013
전세(만건)	88.5	87.4	83.3
월세(만건)	43.6	45.0	54.0
월세비중(%)	33%	34%	39.4%

자료: 국토교통부

■ 월세이율 변화 추이

- 월세 물량 증가와 가격 하락으로 월세이율 감소세 지속



자료: 한국감정원

■ 전월세 전환이율과 정기에금금리 격차

- 월세이율 감소세가 지속되고 있으나 정기에금 금리와 격차 여전히 높음

구분	전국	수도권	서울
월세 이율(A)	9.6%	9.36%	9.0%
정기에금금리(B)	2.62%		
격차(A-B)	6.98%	6.74%	6.38%

주 : 월세이율은 '14.3월 월세이율을 연이율로 환산
 자료 : 한국은행, 한국감정원

■ 평균 전세비율 변화 추이

- 전세비율은 계속 상승하고 있으며, 아파트는 지방은 70%, 수도권은 65%

구분		'13.1	'13.6	'13.12	'14.1	'14.2	'14.3
주택 전체	전국	59.1	58.6	60.9	61.2	61.6	61.8
	수도권	54.5	54.8	58.5	58.9	59.5	59.9
	서울	52.9	54.5	57.9	58.4	58.9	59.2
	광역시	62.6	63.5	64.5	64.7	64.8	65.0
아파트	전국	63.5	63.7	66.8	67.2	67.7	68.1
	수도권	56.8	57.8	62.7	63.3	64.0	64.6
	서울	55.2	56.7	61.5	62.1	62.7	63.2
	광역시	68.2	68.1	69.5	69.7	69.9	70.2

자료 : 국민은행 부동산시세

II. 전월세시장 관계 분석

■ 관계분석 모형

임대인이 전세형태로 임대하는 경우	임대인이 보증부월세로 임대하는 경우
$k_r = \frac{a \cdot P}{P - D_1}$	$k_t = \frac{r(D_1 - D_2) + a \cdot P}{P - D_2}$

k : 자기자본에 대한 주택투자수익률

P : 주택구입가격

D_1 : 전세보증금

D_2 : 월세보증금

r : 전월세 전환률

a : 주택가격상승률

■ 주택시장 상황에 따라 임대인의 전월세 선택 가능성 분석

○ 분석 목적

- 임대인의 전월세 선택 메커니즘
- 전세의 월세전환 지속성 검토
- 전세는 없어질 것인가?

○ 분석가정

- 주택구입가격은 3억
- 전세비율은 60%(현재 서울평균), 70%, 80%
- 전월세 전환률은 연 9%(현재 서울평균)~5%
- 주택가격상승률 연 1%~5%
- 월세보증금은 전세보증금의 10%

○ 시뮬레이션 결과

- 현재 전세비율 60%를 감안할 경우 주택가격 연 3% 상승, 전월세전환률 평균 7%수준에서 전세 유리
 - 주택가격상승률이 1~2%수준에 머물 경우 전월세 전환률이 5%까지 하락해야 전세유리
- ⇒ 따라서 현재 상태에서는 당분간 전세의 월세화 지속 예상

<전세비율 60% 가정(현재)>

구분		전월세 전환률									
		9%		8%		7%		6%		5%	
		전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세
주택가격 상승률	1%	2.5	6.2	2.5	5.7	2.5	5.1	2.5	4.5	2.5	3.9
	2%	5.0	7.3	5.0	6.7	5.0	6.1	5.0	5.6	5.0	5.0
	3%	7.5	8.4	7.5	7.8	7.5	7.2	7.5	6.6	7.5	6.1
	4%	10.0	9.4	10.0	8.9	10.0	8.3	10.0	7.7	10.0	7.1
	5%	12.5	10.5	12.5	9.9	12.5	9.3	12.5	8.8	12.5	8.2

- 전세비율이 현재 평균 60% ⇒ 평균 70% 상승시
- 전월세 전환이율 약 6% 수준에서 임대인 전세 유리 ⇒ 월세전환 감소
- 주택가격상승률 연 3%이상시 전세 유리

<전세비율 70% 가정>

구분		전월세 전환률									
		9%		8%		7%		6%		5%	
		전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세
주택가격 상승률	1%	3.3	7.2	3.3	6.5	3.3	5.8	3.3	5.1	3.3	4.5
	2%	6.7	8.2	6.7	7.6	6.7	6.9	6.7	6.2	6.7	5.5
	3%	10.0	9.3	10.0	8.6	10.0	8.0	10.0	7.3	10.0	6.6
	4%	13.3	10.4	13.3	9.7	13.3	9.0	13.3	8.4	13.3	7.7
	5%	16.7	11.5	16.7	10.8	16.7	10.1	16.7	9.4	16.7	8.8

- 전세비율이 지속적으로 상승하여 평균 80%일 경우
- 주택가격상승률이 연 2%만 되어도 전세 유리

<전세비율 80% 가정>

구분		전월세 전환률									
		9%		8%		7%		6%		5%	
		전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세	전세	월세
주택가격 상승률	1%	5.0	8.1	5.0	7.3	5.0	6.6	5.0	5.8	5.0	5.0
	2%	10.0	9.2	10.0	8.4	10.0	7.7	10.0	6.9	10.0	6.1
	3%	15.0	10.3	15.0	9.5	15.0	8.7	15.0	8.0	15.0	7.2
	4%	20.0	11.4	20.0	10.6	20.0	9.8	20.0	9.0	20.0	8.3
	5%	25.0	12.5	25.0	11.7	25.0	10.9	25.0	10.1	25.0	9.3

■ 시사점

- 주택가격 상승률이 연 2%이하로 유지될 경우 당분간 임차인 비자발적 월세화 지속
- 그러나 서울 강북 등 일부지역 아파트를 중심으로 전세가율 80%육박 → 전세매물 등장
- 주택가격이 연 2% 이상으로 상승할 경우 월세전환은 점차 감소
- 2013년 12월 이후 올해 들어 매매가격 상승률이 전국은 월평균 0.18%, 수도권은 0.18%, 서울은 0.17% 상승
- 이런 추세가 지속될 경우 2014년 주택가격상승률은 평균 2.0%~2.2%이상 유지 될 것으로 보여 전세의 월세전환 가속화를 줄이는데 영향을 줄 것으로 예상

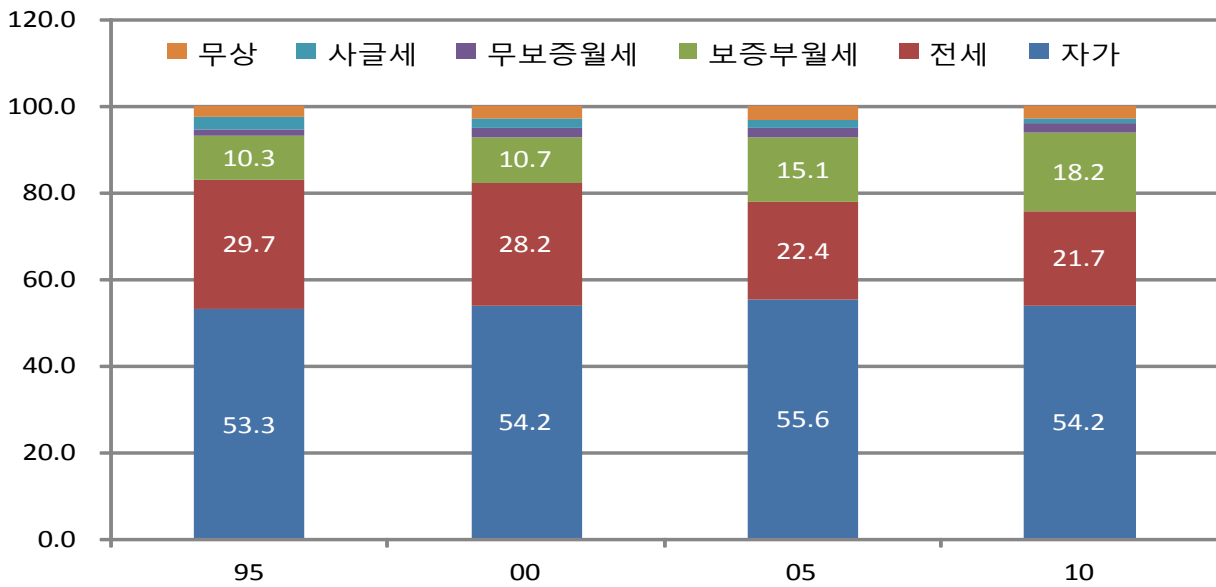


Ⅲ. 임대차시장의 구조적 특성

1) 전월세 구조변화

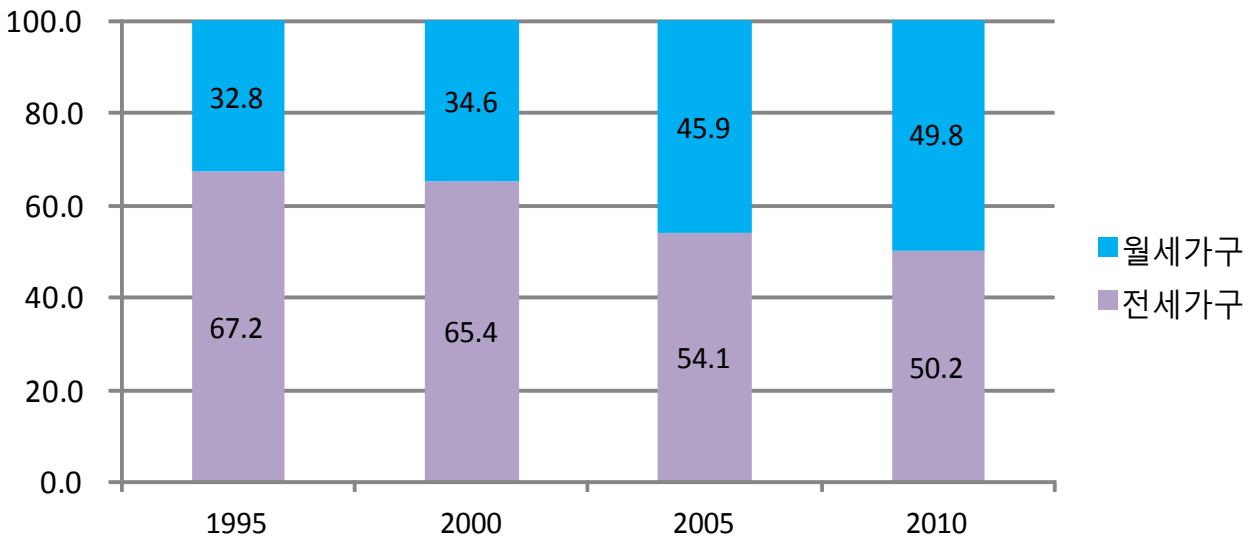
■ 주택점유형태별 변화 추이

- 자가비중은 '05년 이후 감소
- 전세비중은 지속적으로 감소, 월세비중은 증가



자료 : 통계청, 인구주택총조사

- 임차가구중 전세비중은 '95년 67.2%⇒ '10년 50.2%로 감소
- 월세비중은 '95년 32.8%⇒ '10년 49.8%로 증가



■ 지역별 전월세 가구 변화

- 서울 수도권은 월세가구 증가세 뚜렷, 지방은 뚜렷하지 않음

구분		2006	2010	2012
전국	전세	54.1	50.3	50.2
	월세	45.9	49.7	49.8
수도권	전세	61.2	57.1	56.1
	월세	38.8	42.9	43.9
서울	전세	61.8	57.2	55.9
	월세	38.2	42.8	44.1
지방	전세	45.9	41.3	42.1
	월세	54.1	58.7	57.9

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각 년도

■ 소득계층별 점유형태 비중 변화

- 저소득층은 월세(보증부월세 포함) 비중이 높고 증가세,
- 중고소득층은 자가비중 감소, 전세비중 증가세

구분		자가	전세	보증부월세	월세	사글세	무상	계
전국	2006	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1	100
	2008	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3.0	100
	2010	54.3	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7	100
	2012	53.8	21.5	18.6	2.7	0.6	2.8	100
저소득층	2006	49.7	18.8	20.3	4.0	3.1	4.1	100
	2008	51.9	16.8	20.5	3.8	2.7	4.3	100
	2010	46.9	16.8	25.8	4.1	2.8	3.7	100
	2012	50.4	13.2	26.4	4.9	1.3	3.8	100
중소득층	2006	55.3	26.5	14.2	0.8	0.7	2.5	100
	2008	54.7	27.8	13.4	0.9	0.8	2.4	100
	2010	54.0	25.1	17.1	1.0	0.6	2.3	100
	2012	51.8	26.7	16.9	1.6	0.2	2.7	100
고소득층	2006	67.0	23.2	7.2	0.2	0.3	2.2	100
	2008	69.4	22.0	6.3	0.3	0.3	1.8	100
	2010	69.5	23.0	5.6	0.3	0.2	1.4	100
	2012	64.6	27.7	5.9	0.5	0.0	1.2	100

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

■ 전세에서 월세 전환가구 소득10분위별 분포

- 수도권 : 전세⇒보증부월세 전환가구는 중간계층 소득자 비중 높음

전세⇒월세 전환가구는 4분위 이하 저소득 계층

- 지방 : 전세⇒보증부 월세 전환 가구는 7분위 이하 전체에 고르게 분포

전세⇒월세 전환가구는 3분위 이하 저소득 계층

구분		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계
수도권	전세→보증부월세	9.9	8.3	9.5	10.3	12.3	24.9	8.5	10.6	2.1	3.2	100
	전세→월세	14.1	15.8	31.2	15.0	6.2	6.2	3.0	0.0	3.6	4.9	100
지방	전세→보증부월세	13.5	9.4	9.8	16.3	14.9	10.6	14.3	5.6	0.1	5.5	100
	전세→월세	49.8	15.8	20.4	4.4	9.7	0.0	0.0	0.	0.0	0.0	100

자료 : 국토교통부(2012), 주거실태조사

2) 전월세 가구의 구조적 특성

■ 소득계층별 임차 형태

- 저소득층과 중소득층은 자가, 임차 비중은 비슷

- 저소득층은 임차가구의 약 70%가 월세가구

- 고소득층은 자가비중이 약 65%, 임차가구의 약 80%가 전세가구

구분	자가	임차	전세	월세	무상
저소득층	50.4	45.8	13.8 (30.1%)	32.0 (69.9%)	3.8
중소득층	51.8	45.5	26.9 (59.1%)	18.6 (40.9%)	2.7
고소득층	64.6	34.2	27.7 (81.0%)	6.5 (19.0%)	1.2

자료 : 국토교통부(2012), 주거실태조사

■ 주택점유형태별 소득계층 분포

- 보증부월세 형태 거주 가구의 약 62.7%가 저소득층 가구

- 월세 형태 거주가구의 약 76.3%가 저소득층 가구

- 전세 형태 거주가구의 약 43.9%가 중소득층 가구

구분	저소득층		중소득층		고소득층	계
	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
자가	17.9	16.9	18.9	21.0	25.3	100.0
전세	17.2	18.7	22.2	21.7	20.1	100.0
보증부월세	31.1	31.6	20.9	11.8	4.6	100.0
월세	52.7	23.6	14.3	6.9	2.5	100.0
기타	46.2	22.3	15.4	10.2	5.9	100.0

자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

■ 주택점유형태별 거주 주택유형

- 자가나 전세가구는 아파트와 비아파트에 거주
- 보증부 월세가구는 약 60.5%가 비아파트형 주택에 거주
- 월세가구의 약 93.1%가 비아파트형 주택에 거주

구분	아파트	비아파트				계
		소계	단독	연립다세대	기타	
자가	52.4	47.6	35.6	10.6	1.4	100.0
전세	52.1	47.9	30.0	16.3	1.5	100.0
보증부월세	39.5	60.5	38.4	19.7	2.4	100.0
월세	6.9	93.1	76.4	11.8	4.9	100.0
무상	31.3	68.7	53.6	9.6	5.4	100.0

자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

■ 소득계층별 거주 주택유형

- 소득1분위(하위 20%)는 73.8%가 비아파트에 거주, 이중 60.2%가 단독다가구 주택에 거주
- 소득2분위(하위 30-40%)는 62.5%가 비아파트에 거주, 이중 42.7%가 단독다가구 주택 거주

구분	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위	
아파트	26.2	37.5	48.1	59.2	73.5	
비아파트	계	73.8	62.5	51.9	40.8	26.2
	단독다가구	60.2	42.7	33.4	27.1	17.9
	연립/다세대	12.5	17.2	16.6	11.8	6.6
	기타	1.1	2.5	1.9	1.9	2.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사



■ 점유형태별 가구원수 분포

- 자가와 전세에는 2-3인가구가 많이 거주
- 월세(보증부)에는 1-2인가구가 많이 거주

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	계
자가	10.9	27.5	19.3	30.8	8.8	2.7	100.0
전세	17.1	20.1	24.0	30.0	7.3	1.5	100.0
보증부월세	31.3	24.0	20.1	18.6	4.7	1.3	100.0
월세	45.8	19.7	14.8	12.8	6.4	0.5	100.0
기타	39.6	23.0	12.5	17.4	5.1	2.4	100.0
전체	17.5	25.1	19.8	27.7	7.7	2.2	100.0

자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

■ 연령별 점유형태

- 가구주 연령대별 점유유형을 보면 20대는 약 75%가 월세형태로 거주
- 30대는 전세와 보증부월세, 40대부터 자가비중 증가 50대부터 자가중심 거주

구분	20대	30대	40대	50대	60대	70대 이상	전체
자가	6.2	27.1	44.0	60.4	71.1	69.5	53.8
전세	18.7	40.1	32.0	17.0	10.9	9.7	21.5
보증부월세	53.9	26.9	19.0	17.1	14.1	12.4	18.6
월세	10.7	2.4	1.9	2.9	2.0	3.2	2.7
사글세	1.2	0.1	0.2	0.3	0.3	0.5	0.3
무상거주	4.2	3.2	2.8	2.2	1.5	4.4	2.8
연세	5.0	0.1	0.2	0.1	0.1	0.3	0.3
계	100	100	100	100	100	100	100

자료 : 국토교통부(2012), 주거실태조사

■ 전월세가구의 가구주 연령대별 소득분위

○ 임차가구 전체

- 임차로 거주하는 60, 70대 노인가구는 대부분 1분위
- 20대도 2분위 이하 거주 비중 높음

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	계
20대	19%	39%	24%	13%	5%	100%
30대	8%	24%	30%	22%	16%	100%
40대	13%	26%	25%	19%	17%	100%
50대	23%	26%	20%	17%	13%	100%
60대	56%	22%	8%	10%	5%	100%
70대 이상	87%	9%	2%	1%	1%	100%
전체	28%	24%	20%	16%	12%	100%

자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

○ 전세 가구

- 20대는 소득2, 3분위가 높은 비중을 차지함
- 60, 70대이상은 전세가구도 소득1분위 가구에 집중 분포

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	계
20대	10%	37%	30%	15%	9%	100%
30대	5%	17%	30%	28%	21%	100%
40대	7%	17%	23%	25%	28%	100%
50대	13%	22%	21%	22%	23%	100%
60대	48%	24%	8%	12%	8%	100%
70대 이상	81%	12%	4%	1%	2%	100%
전체	17%	19%	22%	22%	20%	100%

○ 월세형 가구

- 20대는 소득1, 2분위 가구 비중 높음
- 60, 70대이상 가구는 대부분 소득1분위

구분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	계
20대	25%	41%	20%	12%	3%	100%
30대	13%	34%	30%	15%	8%	100%
40대	19%	36%	26%	13%	6%	100%
50대	31%	30%	20%	14%	6%	100%
60대	60%	21%	8%	8%	3%	100%
70대 이상	90%	8%	1%	1%	0%	100%
전체	38%	28%	19%	11%	5%	100%

■ 전월세 유형별 소득분위별 재무건전성

○ 수도권 전세가구

- 수도권 전세가구의 경우 소득 2분위 가구의 재무건전성이 가장 낮음

구분	전세보증금	자산총액	부채총액	순자산	부채/자산	전세보증금/순자산
소득1분위	5,908	11,369	1,655	9,715	14.6	60.8
소득2분위	8,801	18,518	4,367	14,151	23.6	62.2
소득3분위	9,104	18,276	3,678	14,598	20.1	62.4
소득4분위	13,697	34,856	7,620	27,236	21.9	50.3
소득5분위	23,491	75,555	17,280	58,275	22.9	40.3

자료 : 자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

○ 수도권 월세형 가구

- 수도권 월세가구도 소득2분위 가구의 재무건전성이 가장 낮음

구분	전세보증금	자산총액	부채총액	순자산	부채/자산	전세보증금/순자산
소득1분위	991	1,857	597	1,260	32.2	78.7
소득2분위	1,517	4,472	1,678	2,795	37.5	54.3
소득3분위	1,974	7,481	2,087	5,394	27.9	36.6
소득4분위	2,685	10,549	2,642	7,906	25.1	34.0
소득5분위	3,447	36,549	21,066	15,483	57.6	22.3

○ 비수도권 전세가구

- 비수도권 전세가구도 소득2분위의 재무건전성 낮음

구분	전세보증금	자산총액	부채총액	순자산	부채/자산	전세보증금/순자산
소득1분위	3,130	5,851	684	5,167	11.7	60.6
소득2분위	3,904	9,620	1,935	7,686	20.1	50.8
소득3분위	5,361	14,899	2,423	12,477	16.3	43.0
소득4분위	7,124	24,112	3,807	20,305	15.8	35.1
소득5분위	10,081	43,895	9,577	34,318	21.8	29.4

○ 비수도권 월세형 가구

- 비수도권 월세가구도 소득2분위 재무건전성이 가장 낮음

구분	전세보증금	자산총액	부채총액	순자산	부채/자산	전세보증금/ 순자산
소득1분위	465	1,550	492	1,058	31.7	43.9
소득2분위	903	3,076	1,110	1,966	36.1	45.9
소득3분위	967	6,444	1,891	4,553	29.3	21.2
소득4분위	1,308	12,075	3,169	8,906	26.2	14.7
소득5분위	1,490	65,048	15,221	49,826	23.4	3.0

■ 보증부 월세가구 소득분위별 주택규모

- 보증부월세로 거주하는 가구중 소득1-4분위 가구의 주택규모는 대부분 60㎡이하(40㎡중심)

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	전체
40㎡ 이하	70.8	55.9	63.8	44.4	36.1	23.6	22.5	17.0	10.4	13.7	42.0
40㎡ 초과 - 60㎡ 이하	26.2	36.6	28.1	36.5	43.4	34.5	28.4	18.3	21.6	34.4	31.8
60㎡ 초과 - 85㎡ 이하	1.7	4.5	5.5	10.2	10.4	11.2	11.7	17.3	14.6	17.7	9.1
85㎡ 초과 - 110㎡ 이하	1.3	3.0	1.6	6.6	9.6	17.7	24.7	47.2	53.1	30.1	14.1
110㎡ 초과 - 139㎡ 이하	0.0	0.0	0.9	2.2	0.5	13.0	9.7	0.2	0.3	0.0	2.8
139㎡ 초과	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	0.0	0.0	4.2	0.3
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

IV. 정부정책 보완방안

1) 자가, 전세, 월세 가구의 정부지원 형평성 검토

○ 정부지원수단별 이자부담 완화 등 수혜비교

<p><기본가정></p> <ul style="list-style-type: none"> - 가구소득 4천만원 가구 - 주택 구입시(3억) : 자기자금(전세보증금 1억5천) + 1억5천 대출(LTV 50%) - 전세거주시(전세비율 70%) : 자기자금(전세보증금 1억5천) + 전세담보대출 6천, 총2억천에 전세 거주 - 월세거주시 : 자기자금(전세보증금 1억5천) + 보증금 인상 6천만원 월세전환, 월세 45만원 (이율 연 9%) 또는 3천만원 월세보증금 대출+3천만원 월세전환(월세 22.5천원) <p>※ 전세 거주자나 월세 거주자는 정부의 주택구입지원에도 불구하고 구입자금 대출 부담 등으로 자가구입보다는 전세나 월세 선택 가정</p>	
--	--

○ 정부수혜 비교(비수혜가구 대비)

구분	자가구입			전세거주		월세거주		
	시중은행 주택담보 대출이용	공유형 모기지 (수익형)	디딤돌 대출	시중은행 전 세 대출이용	근로자 서 민 전세대출	보증금인상액 50% 대출(3천) +세액공제		세액공제 (월세 45만원)
금리 (%)	3.8	1.5	3.0	4.64	3.3 (신용4.3)	시중은행4 .64	기금대출3 .3	월세의 10 %
월 부담액	475,000	187,500	375,000	231,500	165,000	116,000	82,500	450,000
정부수혜 비교(월)	0	287,500	100,000	0	66,500	22,500	56,000	45,000

- 정부정책지원의 **직접적인 편익**은 자가>전세>월세 순으로 나타남
- 지원제도의 형평성을 위해 월세거주자 세액공제를 도입하였으나 여전히 정부지원 수혜 가장 낮음

○ 대안

- 전세가구 : 근로자서민전세자금 대출금리 인하 3.3%→2.6%
(단, 전세대출대상 보증금 한도 인하 필요)
- 월세가구 : 세액공제는 소득계층별로 차등화 및 한도 상향 필요 :
10%→20%~5%, 750만원→1천만원

2) 수요자 지원대책의 한계점 검토

■ 임대주택의 제도권과 비제도권 구성비

단위 : 만가구

	총가구수	자가가구	무상가구	임차가구		
				계	제도권	비제도권
가구수	1,806	979	49	778	148.4	629.6
%	100	54.2	2.7	43.1(100)	8.2(19.1)	34.9(80.9)

■ 비제도권 전월세 가구 소득분위별 분포

(단위: 만가구)

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	전체	
%	8.1	8.2	10.6	10.3	11.4	11.3	10.0	11.1	10.9	7.9	100	
전세가구	20.0	17.3	23.4	30.0	43.1	43.5	44.8	53.5	54.6	42.9	375.0	
월세가구	31.0	34.2	43.4	34.7	28.5	27.7	18.0	16.5	13.9	6.6	255.0	
총가구수	51.1	51.5	66.7	64.8	71.6	71.3	62.8	70.1	68.4	49.5	630.0	
수 요 자	주거급여	39만										
	세액공제	과세미달자(24.7%)										
	전세자금											
	사각지대	월세가구 약117만										

- 630만 가구중 약 24.7%은 연소득 2,064만원 미달로 과세미달자이며, 세액공제 비대상자

- 비제도권 임대주택에 거주하는 가구중 약 1,556,100가구가 과세미달가구로 추정
 - 비제도권 임대주택에 거주하는 가구중 소득3분위 이하가구가 대부분 월세 세액공제 대상에서 제외되는 것으로 판단됨
- 주거급여 대상자는 중위소득의 43%(월소득 약 165만원 이하, 4인가구 기준) : 기초생활수급자 가구 73만 가구중 약 37.1%(2012년 주거실태조사)인 27만가구만 민간전월세 주택에 거주, 따라서 비제도권 민간 전월세 거주가구의 약 39만(27만+추가12만) 가구만 주거급여 대상으로 판단
- 세액공제 및 전세자금대출 등 **보편적 지원대책에도 불구하고 수요자 지원의 사각지대**
- 3분위 이하 월세가구중 비주거급여 대상자 가구를 위한 정책지원 필요

3) 민간전월세 시장 저소득층 임차가구의 주거안정 정책목표 설정

⇒ 정부지원을 통한 주거비 부담 완화 목표

■ 민간전월세 주거급여가구

- 민간전월세에 거주하는 주거급여 대상가구의 임대료 부담(RIR) 완화 목표
 - 현재 30.8에서 주거급여를 통해 다가구매입임대 수준으로 완화(30.8→19.8)
 - 2차로 국가계약 준공공임대를 통해 추가 임대료 부담 완화(19.8→10)

구분	민간전월세가구 (주거급여대상)	주거급여 지급시	영구임대 거주가구	영구임대+주거 급여	다가구매입임대 (공공)
RIR(중위수)	30.8	19.8	10.5	9.0	19.5

자료 : 국토교통부, 2012 주거실태조사 자료로 산정

■ 민간전월세 2~3분위 가구

- 민간전월세에 거주하는 2~3분위 가구의 임대료 부담(RIR) 완화 목표
 - 현재 26.3에서 국가계약 준공공임대, 국민임대 등 공급을 통해 국민임대 등 거주가구 수준으로 완화(26.3→15)

구분	민간전월세가구 (2~3분위 가구)	국민임대거주가구	5년,10년 공공임대
RIR(중위수)	26.3	14.4	14.5

자료 : 국토교통부, 2012 주거실태조사 자료로 산정

4) 수요자 지원방식의 한계 극복방안

- ① 주거급여대상 가구의 확대 필요
- 주거급여 대상이 기존 기초생활수급자에 집중
 - 정부정책 중복수혜가구와 형평성 문제 발생

기초생활수급자 & 공공임대 거주 & 주거급여 가구 > 공공임대 거주 & 주거급여 가구 > 주거급여 가구 > 비수혜가구

- 정부정책 사각지대에 있는 민간전월세 거주 3분위 이하 가구 지원대책
 - **주거급여 대상 점진적 확대 필요**
 - : 소득한도 4인가구기준 중위소득의 43%→50%, 월165만원→196만원,

② 비아파트 주택을 활용한 서민주거안정

○ 필요성

- 저소득 전월세 임차가구의 보편적 주거유형 : 단독·다가구, 연립, 다세대 등
- 아파트 보다는 단독·다가구, 연립, 다세대 활용 적정(장기간 보유)
- 주택보유기간 : 단독주택 > 다가구 > 연립 > 다세대 > 아파트 순

<자가가구의 주택유형별 평균보유기간>

구분	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대	아파트
평균보유기간	23년	17년	12년	11년	9년

자료 : 국토교통부(2012), 주거실태조사

○ 문제점

- 매입임대사업제도 : 아파트 중심
- 5년 매입임대나 준공공임대 지원은 단독·다가구 제외
- 단독다가구 주택은 1주택으로 다가구 구분등기 불가능 문제

<ul style="list-style-type: none"> - 매입자금 기금지원 : 매입임대는 아파트 매입에 한정, 준공공임대는 아파트, 연립, 다세대에 한정 - 취득세 지원 : 공동주택 건축 또는 공동주택·오피스텔을 최초로 분양받은 경우에 한정 - 재산세 지원 : 공동주택 건축·매입, 오피스텔 매입에 한정

- 비아파트 주택기금 활용의 한계
- 준공공임대사업용 연립, 다세대 매입시 주택기금 대출의 한계
- 대출시 대출액 판단기준이 되는 주택가격정보 부족 및 불확실성
- 대출은행의 대상주택 가격 평가 절하 : 실 대출가능액 감소 ⇒ 임대사업자 대출 포기
- ☞ 민간 매입임대주택 정책의 한계 : 아파트·오피스텔 중심, 저소득 전월세가구 정책수혜 미흡

○ 개선안 : 국가계약형 민간임대제도 도입

- 사업목적 : 서민친화적 주택 활용, 민간전월세 거주 저소득층 지속가능한 주거안정 목적
- 주요 정책대상 : 소득3분위 이하 월세가구
- 사업개요 :
 - 국가계약형 기존주택 활용 : 국가계약형 민간임대
 - 공공의 기존주택매입임대와 유사한 방식으로 민간의 단독·다가구주택 등 소유자 참여 유도

- 대상주택 : 호당 평균 85㎡(사용면적)이하 단독·다가구*·다중·다세대·연립주택, 1주택이상
* 단독·다가구 1주택 소유자도 활용 : (가칭) 자가공유형 임대 또는 자가혼합형 임대
- 입주대상 : 소득 3분위 이하 무주택세대주, 주거급여 가구, 노령자 가구 등 정부계약 기준 적용
- 임대조건 : 임대료는 최초임대료 시중임대료의 90% 이내, 임대료 인상 연 5%이하, 계약 갱신권, 기본6년~최대10년 임대 조건
- 정부지원 : 건축 및 매입자금지원, 개량자금 지원, 조세지원 조건

구분	국가계약형 기존주택 매입임대 지원(예시안)
재산세	60㎡이하 면제 60~85㎡ 50%
취득세	60㎡이하 면제 60~85㎡ 50%
임대소득세 (법인세)	50% 감면(1주택자 비과세), 분리과세
상속·증여세*	50%(9억이하 주택, 최대1호) 10년 이상 임대시 면제
양도소득세 공제율	100%
기금대출지원	<ul style="list-style-type: none"> • 개량자금 : 단독·다가구, 연립·다세대 특성 고려 구분 지원 60㎡이하 : 연 2.0%, 1,800만원 + α 60㎡~85㎡ : 연 2.0%, 2,500만원 + α • 신축·매입자금 : 단독·다가구, 연립·다세대 특성 고려 구분 지원 85㎡이하, 연 2.0%, 수도권 1.5억원(지방 7,500만원) + α

* 독일의 경우 10년 임대시 상속증여세 비과세

<p>※ 프랑스 사례</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개인주택소유자 최대한 활용한 국가계약임대 - 신규주택 및 기존주택을 리모델링 하여 임대용으로 활용할 경우 투자금액의 18%를 9년간 소득세에서 감면(최대2호로 제한) - (지원조건) 임차인 소득조건, 임대료 상한 조건, 9년간 임대조건 등 부여
--

- 사업절차

- (공개모집) 국가계약형 기존임대주택 공개모집
- (심사 및 계약) 해당주택 확인·심사후 정부와 계약
- (공공지원) 컨설팅 및 리모델링 대행 지원, 계약후 해당주택정보 관리/지원 등

- (정부관리) 적정 입주자(임차인), 임대인, 임대료, 계약갱신, 양질의 주택 보존을 위한 지원 등
- (주택관리) 공공적 성격의 전문관리회사 관리

③ 민간임대의 정책적 활용

○ 필요성

- 공공임대는 임대주택 유형별 주요 정책 대상 설정되어 있음
- 민간임대는 정책대상 불분명(매입임대, 준공공임대, 건설임대(리츠) 등)
- 민간전월세 거주 저소득층 정책 사각지대 발생
- ☞ 민간임대도 유형별 주요정책대상 설정 필요 : 공공임대공급 부족 보완적 역할

○ 정책적 활용방안

- 제도권 민간임대 : 유형별 주요 정책대상 계층 설정
- 국가계약형 민간임대 : 민간전월세 거주 저소득층 대상 정책수단(신설)*
- * 국가계약형 임대 : 준공공임대의 유형 or 별도(추가검토 필요)

<표> 민간임대의 정책적 활용방안(예시)

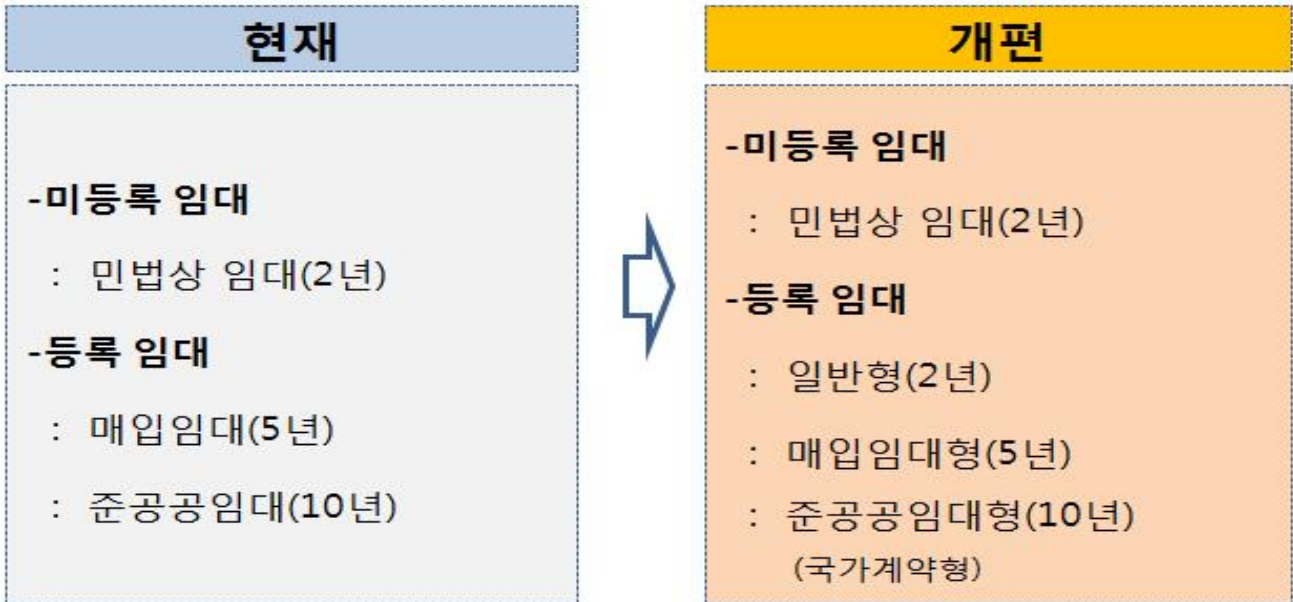
구분	국가계약형 임대(신설)	준공공임대	매입임대 건설임대(리츠)	민간임대
주요정책 대상계층	3분위 이하	3-5분위	5-7분위	7분위 이상
정부지원	확대		⇔	축소

5) 임대사업 등록제도 및 임대소득세 과세 개편방안

○ 필요성

- 임차가구의 약 81%가 의존하는 민간전월세 시장 안정화 방안 필요
- 비제도권 민간전월세 임대→ 제도권 유도 필요
- 임대사업자 등록 일반화 추진
- 등록의무화, 신고제 등 논란에 대한 대안
- 임대소득세 과세 방식 변경안에 대한 보완 및 정책적 활용

<등록제 개편 방안>



○ 임대등록제도 개편과 임대소득세 과세 개편 연계

- 임대소득세 과세를 민간임대 활성화와 연계 : 미등록 임대와 등록임대 구분 차등화
- 임대소득 과세안(2.26대책 및 3.5 보완조치)로 등록임대사업자 잇점 감소
- 2년 등록임대시 변경안 보다 과세 지원 확대 : 계약갱신권 부여(1년 또는 2년)
- 임대소득 2천만원 이하는 (등록시) 최저생계비 수준의 생계형 임대소득자로 보아 비과세 유지
 - * 3.5일 개선안에 따르면 임대소득(수입금액) 1천만원이상은 납부세액 발생
- 등록임대주택에 대해서는 전월세보증금에 대한 간주임대료 비과세 또는 보증금을 주택 매입비로 활용한 것을 증명할 경우(계약서 증명) 비과세 적용(대부분 임대사업자는 보증금을 주택매입비로 활용)

○ 효과

- 등록제도의 일반화(과세 지원을 통해 부담없는 자발적 등록 유도)
- 임대소득세 과세와 임대차 시장 안정화 실질적 연계

구분	보유 주택수	과세 판단기준	과세방식			
			현재	정부변경안	개편안(예시안)	
					임대사업 미등록시	임대사업 등록시
월 세	1주택	기준시가 9억원 이하	비과세	좌동	좌동	좌동
		기준시가 9억원 초과	종합소득 과세	좌동	좌동	좌동
	2주택	임대소득 2천만원 이하	비과세	2016년부터 분리과세	좌동	비과세
		임대소득 2천만원 초과	종합소득 과세	좌동	좌동	분리과세
	3주택 이상	-	종합소득 과세	좌동	좌동	분리과세
전 세	1주택	-	비과세	좌동	좌동	좌동
	2주택	임대소득 2천만원 이하	비과세	2016년부터 분리과세	좌동	비과세
		임대소득 2천만원 초과	비과세	2016년부터 종합소득 과세	좌동	비과세
	3주택 이상	-	보증금 합계 3억원초과분 종합소득 과세	좌동	좌동	비과세

주: 국민주택 이하로서 기준시가 3억원 이하의 주택은 제외(월세, 전세 모두)

6) 고액전세 거주가구 정부지원 조정 적정성 검토

○ 정부안

- 고액전세거구에 대한 국민주택기금 전세자금 대출 중단
 - 상한 : 수도권 3억초과, 지방 2억 초과
- 전세가 상승원인 차단 및 대상 가구의 자가전환 유도 목적

○ 문제점

- 수도권 가구소득 5천이하 전세가구중 전세보증금 3억 초과 가구 비율 : 약 2%, 전세보증금 2억초과하는 가구 비중 : 약5.5%
(수도권 평균 주택가격 : 32,000만원(한국감정원, '14.3)

구분	보증금 3억초과 가구비율	보증금 2억 초과 가구비율
수도권	2%	5.5%

자료 : 자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

- 지방권은 보증금 2억 초과가구비율 : 약0.8%, 1억초과가구비율 : 약 7%
- 지방권 평균 주택가격 : 15,000만원('14.3. 한국감정원)

구분	보증금 2억초과 가구비율	1억 초과 가구비율
지방	0.8%	7%

☞ 보증금 상한을 초과하는 전세가구는 미미 : 대출중단의 정책적 효과 미미

○ 대안

- 보증금에 따른 대출금리 조정 필요
 - 근로자전세자금 대출 집중 지원대상의 대출금리 인하(3.3%⇒2.6%)
 - 수도권 : 보증금 2억, 지방권 : 1억원
- 보증금 상한을 초과하는 전세가구는 많지 않으므로 대출지원 금리 및 구간조정
- 부분적 자가유도 대상가구는 디딤돌 대출금리보다 높고 시중은행 대출과 유사한 대출금리로 자가구입이 더 유리하도록 하여 자가유도

구분	수도권 보증금 : 2억이하 지방 : 1억이하	수도권 보증금 : 2억초과 ~ 3억5천이하, 지방 : 1억초과 ~ 2억이하	수도권 보증금 : 3억5천 초과, 지방 : 2억초과
근로자서민전세자금 대출금리	2.6%	3.5% ~ 4.5%	대출중단
정책	집중지원대상	부분적 자가유도	자가유도

주 : 부부합산 가구소득 5천만원 이하 가구 대상

7) 등록임대사업 활성화를 위한 보완사항

■ 등록임대사업자 사회보장비용(준조세) 부담완화 필요

○ 임대사업 활성화를 위해 준조세 부담 완화 필요

- 임대사업자 등록시 준조세 부담 증가로 등록 저해
- 준조세 부담이 임대사업시 가장 큰 부담(응답자의 80.2%)(주택산업연구원 조사('14))
- 준조세 부담 증가는 임대사업시 임차인 부담이 적은 전세(반전세)활성화 제약

<임대사업시 조세항목별 부담 비중>

(단위 : 천원, %)

구분	취득세	소득세	재산세	종부세	양도세	건보료	국민연금	계
매입임대	1,492	3,128	3,470	0	559	5,044	3,719	17,412
	8.6	18.0	19.9	0.0	3.2	29.0	21.3	100
준공공임대	1,492	1,943	1,400	0	0	4,755	3,090	12,679
	11.8	15.3	11.0	0.0	0.0	37.5	24.4	100

주 : 임대사업주택수 : 2억7천만원 ×6채 가정

자료 : 국토교통부(2014) 임대주택사업 민간참여 활성화 연구

○ 개선 방안

- 건강보험료 산정시 임대사업자의 등록임대주택은 재산점수 산정에서 제외 필요 : 전세 등 보증금이 많은 형태로 임대할 경우 임대수익이 거의 없어도 건강보험료 납부
- 등록임대시 임대소득 2,000만원 이하는 건강보험료 비과세, 2000만원 초과는 재산점수 제외 적용 필요



건강보험료 산출 기준(지역가입자, 연소득 500만원 초과세대)

-부과요소별 【소득+재산(전월세포함)+자동차】

점수를 합산한 보험료부과점수 × 부과점수당 금액(175.6원)

<재산점수 제외시 건보료 부담 변화>

(단위 : 천원)

구분		기존	개선	차이	기존대비 절감 효과
매입임대개선안	세액	5,044	3,294	1,750	-35%
준공공임대 개선안	세액	4,755	3,005	1,750	-37%

8) 에코세대의 주거문제 대책

○ 현황 및 문제점

- 수도권 20,30대 보증부 월세 거주가구 : 평균 월세보증금은 1,970만원, 가처분소득 평균 2,600만원, 순자산액 평균 4,765만원

20,30대 보증부 월세가구(수도권)

단위 : 만원

구분	월세보증금	가처분소득	경상소득	순자산액
계	1,970	2,600	3,097	4,765
20대	1,532	2,270	2,534	4,634
30대	2,164	2,745	3,345	4,823

자료 : 자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

- 수도권 20대와 30대 전세가구 : 평균 전세보증금은 평균 1억2,777만원, 가처분소득 평균 4,216만원, 순자산액 평균 20,522만원

20,30대 보증부 전세가구(수도권)

단위 : 만원

구분	전세보증금	가처분소득	경상소득	순자산액
계	12,777	4,216	5,171	20,522
20대	8,258	2,883	3,363	10,640
30대	13,500	4,430	5,461	22,105

자료 : 자료 : 통계청(2013), 가계금융복지조사

- 에코세대 월세가구와 전세가구의 보증금 격차(6배) 및 소득 격차(1.6배) 큼
- 에코세대 전세가구는 정부지원으로 자가전환 가능
- 월세가구는 월세 고착화 ⇒ **영원한 임차세대 가능성**
- 에코세대 빈곤가구를 위한 특화된 지원대책 부족
 - * 영국, 미국 : 주거비 보조 수급범위 확대
 - 네덜란드 : 독립지원금(임대료 50%지원)

○ 대안

- 1단계 : 에코세대 가구의 사회경제적 특성, 주거특성 구분
- 2단계 : 특성에 따른 주거시나리오 작성(월세, 전세가구 등 형태별)
 사회진출⇒ 결혼⇒ 가구형성시기
- 3단계 : 에코세대 주거시나리오별 주거상향 정부지원대책 로드맵 : 주거상향 프로젝트
 수요자 지원 : 에코세대 주거급여 수급범위 확대 + 0%금리 대출, 세제지원 등
 공급자 지원 : 셰어하우스, 모듈러주택, 협동조합주택, 부분소유부분임대, 공공임대, 국가계약임대(민간), 행복주택의 공급유형 및 공급규모 다양화 등

<에코세대 저소득층 전월세가구 자가마련 프로그램 예시>

구분	부분소유·부분임대* 정부지원 내용(예시)
자가마련 부담 완화	-자기자금 +0%~2% 금리 대출(소득과 전월세 고려) -부분소유부분임대 마련(자기부담률 30~70%*) : 취득세, 재산세 면제 (*자기부담률 : 자기자금+저리대출금) -공공과 공동소유 후 점차적 지분확대
부분임대료 부담 완화	-에코세대 주거급여 + 할인된 임대료 지불

주: *영국의 부분 소유(part-buy), 부분임차(part-rent)방식

9) 민간건설 공공임대 활성화

① 현황 및 문제점

- 공공임대는 2002년까지 민간의 역할이 높았으나 2003년 이후 급격히 감소
- 공공의 부담 증가 및 전월세 시장 탄력적 대응 부족



- 공공부문의 역할 확대와 민간부문 역할 축소
- 민간부문의 임대주택 공급기반·여건 열악(규제와 지원부족)
- '05~'11.3까지 공공택지내 5년 임대 공급 중단
 - 3~5분위 임차가구의 전세 거주후 자가마련을 위한 임대주택 공급 차질
 - '11.3월부터 5년 임대 공급을 재개 하였으나 용지 부족

구분	공공임대(호)				민간비중 (②/①)
	합계(①)	지자체	내공사	민간(②)	
2000	95,932	1,714	30,953	63,265	65.9
2001	102,557	2,438	40,908	59,211	57.7
2002	86,586	4,033	55,403	27,150	31.4
2003	84,768	10,106	64,686	9,976	11.8
2004	97,226	6,150	86,845	4,231	4.4
2005	105,787	18,533	84,476	2,778	2.6
2006	111,536	9,461	96,991	5,084	4.6
2007	146,565	15,769	117,351	13,445	9.2
2008	116,908	12,802	94,788	9,318	8.0
2009	89,603	10,501	66,527	12,575	14.0
2010	93,278	27,066	64,278	1,934	2.1
2011	84,065	20,657	57,868	5,540	6.6
2012	73,619	14,047	38,216	21,356	29.0

자료 : 국토교통통계누리

② 공공임대의 유용성과 공급 확대 필요

- 5년, 10년 임대의 유용성 :
 - 전세난 시기의 임차가구의 주거안정 및 자가마련 대책(전세가구 대책)
 - 정부지원시 자가구입 가능계층의 자가마련 수단으로 적정

구분	민간전월세 가구	5년, 10년 임대 가구
RIR	21.8	14.5

- 민간임대리츠 활성화와 병행하여 기존 건설임대주택 공급방식 활성화 중요
 - 5년임대는 민간중심, 10년 임대는 공공중심 공급 필요
 - 수요맞춤형 건설임대 활성화 : 기존 도시내 소규모 다품종 건설임대 공급 확대 필요

③ 정부지원 방안

■ 기금지원

○ 기금지원 주택 확대

구분		지원내용	
기금지원	현행	전용 85㎡이하 주택까지 기금 지원	
	개선	전용 85㎡초과 ~ 149㎡이하 주택까지 기금 지원(단, 멀티형)	
대출 금리/한도	현행	60㎡이하	호당 5,500만원·금리 2.7%,
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	호당 7,500만원·금리 3.7% '14.6월까지 한시적으로 3.3%
	개선	85㎡이하	호당 7,500만금리 2.5%* * 제1종 국민주택채권 발행금리 : 2.25%(’13. 4.30 일 현재) 다소 높은 수준
		85㎡초과 ~ 149㎡이하	호당 1억원·3.3%

■ 택지지원

○ 임대주택 건설용지 공급가격 합리화(택지개발업무처리지침 별표3 개정)

구분		지원내용
현행	60㎡이하	수도부산권은 조성원가의 각각 85%, 80%, 광역시는 조성원가의 80%), 기타지역은 조성원가의 70%
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	수도권은 조성원가의 100% 부산권은 조성원가의 90% 광역시는 조성원가의 90% 타지역은 조성원가의 80%
	85㎡초과 ~ 149㎡이하	모두 감정가격
개선	60㎡이하	수도·부산권, 광역시, 기타지역 모두 조성원가의 70%
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	수도권은 조성원가의 90%, 부산권은 조성원가의 80%, 광역시는 조성원가의 80%, 기타지역은 조성원가의 70%
	85㎡초과 ~ 149㎡이하	모두 조성원가의 100%

■ 임대주택 분양전환시 발생한 미분양 주택 지원

○ (현행)

- 분양전환하고 남은 임대주택이 20세대 이상인 경우 그 남은 임대주택을 『주택공급에 관한 규칙』 이 정하는 바에 따라 공급

○ (개선)

- 분양전환하고 남은 임대주택의 경우 임대사업자의 선택에 따라 분양전환가격으로 매입임대사업자 또는 공공(국가·지자체·공기업)이 우선 매입할 수 있도록 하여 2차적으로 공공활



5. 결론

○ (문제) 전세⇒월세전환 가구 증가에 따른 보다 세부적인 월세가구 지원대책 필요

- 보편적 지원대책에 따른 정책 사각지대 발생
- 공공임대, 민간임대 등 제도권 임대와 수요자 지원 대책의 연계
- 점유형태별, 소득계층별 정부지원의 형평성 부족
- * 2~3분위 월세가구, 에코세대 월세가구 등 정책 취약계층을 위한 세부대책 필요

○ (대안)

- 점유형태별, 소득계층별 정부지원 수혜의 형평성 확대
- 민간 전월세 거주가구 주거안정 목표 설정 필요 : 정책 취약계층 특별관리
- 민간임대 정책적 활용/유형별 주요 정책대상 설정
- * 공공임대 부족 보완적 역할
- 정부대책 보완 방안

구분		정부안	보완 방안
수요자 지원	월세 가구	-주거급여	-주거급여 수급대상범위 확대 * 에코세대,노령가구 특별관리 필요
		-세액공제	-소득계층별 차등화 * 공제비율 및 한도 조정 필요
	전세 가구	-고액전세 대출중단⇒자가구입유도(생애최초 지원등)	-전세가구 지원대상의 선택과 집중 * 집중지원대상 하향조정 및 대출금리 인하
공급자 지원	전세 월세	-공공임대리츠 -민간임대리츠 -준공공임대	-국가계약형 임대제도 도입 * 민간전월세 거주 취약계층 대상 -임대사업 등록제도의 개편 * 등록제도의 일반화 추진, 임대과세제도 개편과 연계 -건설임대(5년) 활성화 * 전세가구 및 정부지원시 자가가능계층 지원대책

I. 임대차시장 현황 및 평가

1. 주택시장 동향

□ (매매) 수도권 주택가격은 작년 9월 이후 5개월 연속으로 상승세가 지속되고 있으며, 지방도 대구·경북 등을 중심으로 상승세

* 수도권(%) : ('13.8월) -0.29, (9월) 0.00, (10) 0.33, (11) 0.14, (12) 0.06, ('14.1월) 0.20

* 지방광역시(%) : ('13.8월) 0.04, (9월) 0.08, (10) 0.29, (11) 0.29, (12) 0.32, ('14.1월) 0.33

○ '13년 연간 거래량은 전국 85.2만건으로 전년(73.5만건)대비 15.8% 증가하였고, 금년에도 거래량 증가세 유지

* '14.1월 거래량은 5.9만건으로 전년대비 117%, 최근 5년평균 대비 36% 증가

□ (전세) 전세시장의 수급불일치가 심화되며 수도권을 중심으로 작년 8월 이후 높은 상승세 지속

* 수도권(%) : ('13.8월) 0.67 (9월) 0.83 (10) 1.01 (11) 0.74 (12) 0.55 ('14.1월) 0.84

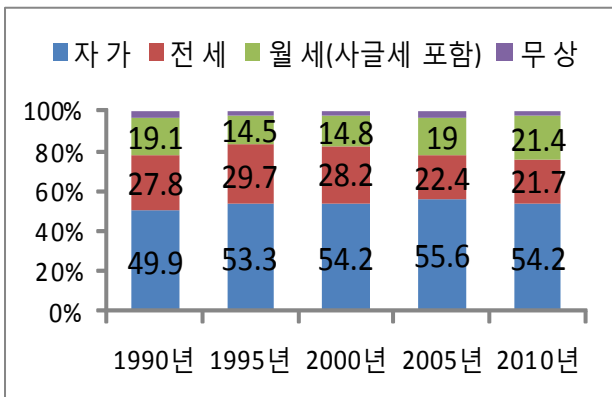
* 지방광역시(%) : ('13.8월) 0.26 (9월) 0.26 (10) 0.39 (11) 0.36 (12) 0.38 ('14.1월) 0.40

○ 집값 상승 기대 저하, 저금리 등에 따른 임대인들의 월세 선호현상 심화로 전세공급 물량 감소

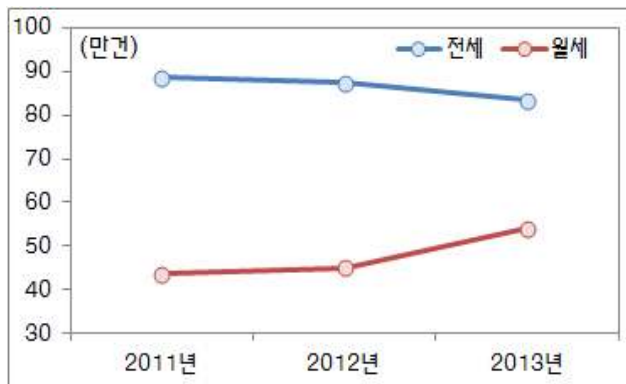
○ 임차인의 경우 자가월세에 비해 전세 주거비용이 낮아, 전세에 대한 수요가 지속적으로 증가

* 최근 전세대출이 연간 20%이상 급증하여 가계대출 악화의 한 요인으로 작용

< 점유형태 변화 추이(통계청) >



< 연도별 전월세 거래량 추이 >



⇒ 작년에는 주택거래 활성화 등 시장 정상화에 중점

올해는 주택임대차시장 수급구조 개선 등 임대차시장 선진화에 방점

2. 현 임대차시장 현황 평가

□ 공공에서는 연 11만호의 공공임대 공급을 추진중이나, LH 재무여건 감안시 종래와 같은 순수 공공역량에 의한 공급방식은 한계에 직면

* LH 부채/부채비율 : '12년 138조 (466%) → '17년 192.6조 (518%)

□ 민간 임대주택공급은 개인 중심으로 전문성이 결여되고 규모의 경제를 통한 효율성 제고도 기대하기 어려운 상황

○ 기업형 임대사업자 육성을 위한 리츠·주택임대관리업 등 제도가 도입되었으나, 수익률이 낮아 성장세가 저조하거나 초기단계

○ 서민 주거안정을 위해 작년말 도입한 준공공임대의 경우 장기 임대(10년) 등 의무가 강화된 데 반해 인센티브는 불충분하다는 지적

□ 최근 전세 → 월세 전환이 가속화되고 있으나, 전세 위주의 임차인 지원으로 전·월세간 주거비 불균형* 지속

* 거주유형별 주거비 수준 추정(KDI, 국토연) : 월세 > 자가 > 전세

○ 그간 전세가 상승에 대응하여 저리의 전세대출·공적보증 등 전세지원은 강화되어 왔으나,

○ 상대적으로 주거비가 높은 월세가구의 부담완화를 위한 지원은 부족

□ 인프라 측면에서도, 월세 비중 증가에도 불구하고 월세시장에 대한 기본적인 통계 인프라 부족

⇒ 경제혁신 3개년 계획의 내수기반 확충 분야 핵심과제 일환으로 전세 → 월세전환 등 임대차시장 구조변화에 맞춰 공급수요 측면에서 근본적·구조적인 대응 추진

II. 정책 대응방향

□ (공급) 공공의 경우 저소득층 주거비 경감을 위해 재정적 한계를 극복할 수 있는 지속가능한 공공임대주택 공급체계 모색 필요

○ 민간임대의 경우 안정적이고 효율적인 임대주택 공급을 위해 준공공임대 활성화, 기업형 임대사업 육성 필요

☞ 민간자본 참여 등을 통해 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 기업형 임대사업자 육성, 임대사업 등록 유도 등 민간 임대시장 활성화 도모

□ (수요) 전세 → 월세 전환으로 늘어나는 월세임차인에 대한 지원을 강화하고, 대출지원 위주의 전세임차인 지원방식은 재검토

* 전세대출 잔액(금융감독원) : '08년 8조원 → '13년말 30조원

○ 그간 전세 위주의 지원제도를 자가 - 전세 - 월세 등 거주유형별 균형있는 지원 제도 구축이 중요

☞ ① 자가구입·보유 비용 경감 ② 고가 전세에 대한 정부지원을 조정하고 서민·중산층 지원에 집중 ③ 월세 전환에 따른 주거비 지출 완화 등 거주유형별 균형있는 주거비 지원 도모

□ (인프라) 월세비중 증가에도 불구하고, 월세시장에 대한 기본적인 정보 인프라가 부재하여 시장대응에 한계

☞ 전월세시장에 대한 체계적인 모니터링 지표를 개발·보완하는 등 임대시장의 투명성을 강화

Ⅲ. 세부 추진과제

- ◆ (공급) 늘어나는 임차수요에 맞춰 공공민간의 임대주택 공급 활성화
 - 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 민간임대사업자에 대한 인센티브 확대 및 규제 완화로 임대사업 등록 유도
- ◆ (수요) 월세 세입자 지원 강화 등 거주유형별 균형있는 주거비 지원 체계 마련
- ◆ (인프라) 공신력 있는 전월세시장 통계 및 정보인프라 구축

1. 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축

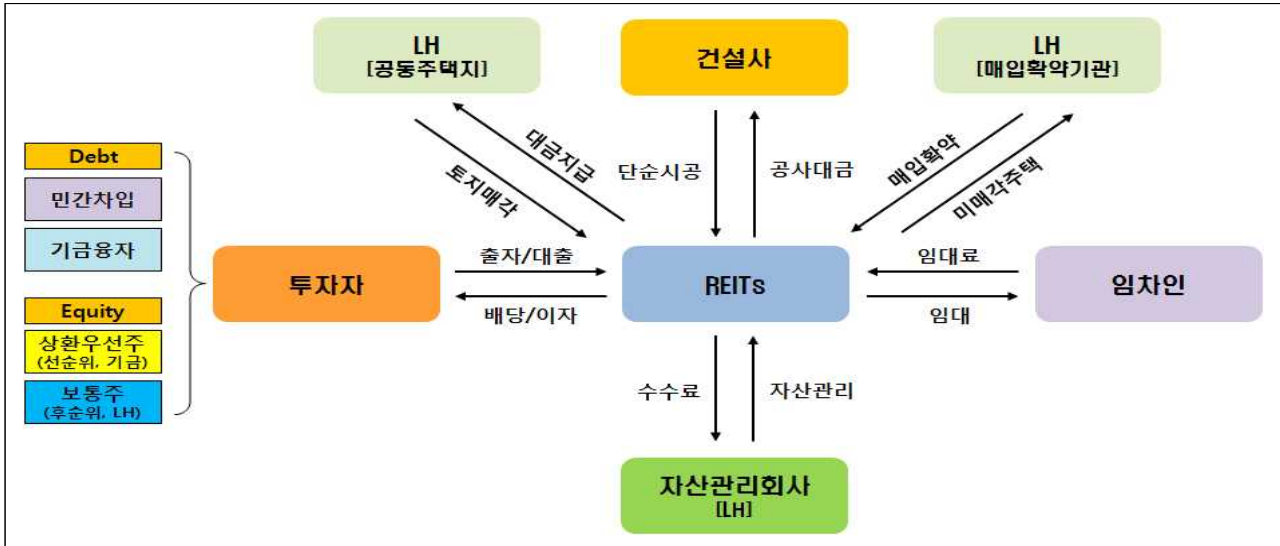
- ◆ 민간자금이 리츠 등 기업형 임대사업에 투자할 수 있는 기반을 조성, 공공의 재무여건 한계를 보완하고 민간의 임대주택 공급 촉진

가. 공공임대주택 공급 확대 및 운영방식 합리화

□ 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진

- (기본구조) 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 리츠가 LH의 임대주택용지를 매입하여 임대주택을 건설
 - * (자금조달) 주택기금+LH 출자(15%), 기금융자(20%), 민자유치(30%), 보증금(35%)
 - * 주택기금의 리츠 출자 허용을 위해서는 주택법 등 개정 필요
 - LH가 매입확약 및 후순위 출자 등을 통해 투자 위험을 완화
- (운영) 임대료 수준은 임대주택법상의 공공임대주택 기준을 적용하고, 임대주택 관리는 자산관리회사인 LH가 수행
 - 임대기간 종료 후 일반에게 분양전환하고, 미분양시 LH가 매입확약
- (공급계획) LH 직접건설과 리츠를 모두 활용하여 LH 공공임대주택(10년 임대) 계획목표를 달성하고, 일부 분양용지를 활용하여 추가공급
 - * (현행) 연 1만호 → (변경) 연 1만호 + 최대 4만호('14~17년간)

< 공공임대리츠 기본구조 >



□ 행복주택 공급 활성화

- '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진
- * 후보지 선정 시 지자체 참여로 갈등 소지를 사전에 차단하고 성과를 조기 가시화
- 지역·수요자 맞춤형으로 지속가능한 공급 시스템 구축
 - 지자체 제안사업 및 주거환경개선사업·산업단지 등 다양한 부지를 활용하여 지역 여건 맞춤형으로 추진
 - LH중심에서 철도공사·공단, 지자체 공동 참여방식으로 전환
 - 참여 지자체에게 지자체 입주자 선정권한 부여, 기금금리 인하, 도시재생 선도지역 가점 부여 등
 - 젊은 층 주거안정이라는 행복주택 취지에 적합한 공급기준 정립

□ 공공임대주택 운영방식 합리화

- 입주자 선정시 자산기준에 금융자산을 포함하는 등 선정기준 강화
- 재계약시 입주자 자산·소득 모니터링 강화, 퇴거 기준 정비 등을 통해 공공주택 운영 효율성 제고

나. 기업형 임대사업자 육성

□ 민간의 「임대주택 리츠」 활성화

◆ 임대주택 리츠의 규제완화, 세제 혜택강화 등 투자 매력을 제고하고, 민간 기관 투자자의 임대주택 투자를 유도

○ 임대주택 리츠에 대한 규제완화 및 세제혜택 강화

- 주식의 공모·분산 의무가 배제되는 리츠를 확대*하고(리츠법 개정), 투자자보호장치 강화와 함께 상장기준 완화**(거래소규정 개정)

* 임대주택 투자 비율 : (현행) 총자산의 전부 ⇒ (개선) 50% 이상

** 자산요건 : (현행) 실물부동산 70% → (개선) 리츠 주식 등 간주부동산 포함 70%

- 현행 영업인가제를 사모형 위탁관리 리츠는 등록제로 완화하고, 자기관리 리츠는 일정 조건*을 갖춘 후 추가사업에 대한 인가 면제

* 자본금 500억원 이상 & 3개 이상 사업에서 순이익이 발생한 경우(개발리츠 제외)

- 일정조건*을 갖춘 임대주택 리츠에 부동산을 현물출자 할 경우 해당 주식을 처분하여 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대해 과세 이연

* 공시가격 6억이하, 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택에 총자산의 50% 이상 투자 등

○ 주택기금 직접 투자 등을 통한 민간자본의 리츠 참여 유도

- (기본방향) 주택기금이 임대사업에 출자(메자닌 금융)함으로써, 사업 위험을 줄이고 수익성을 개선하여 기관투자자의 투자 유도

- (추진방안) 주택기금과 기관투자자가 공동투자협약을 체결하고, 협약 범위내 프로젝트 발생 시 심사를 거쳐 자금 투입

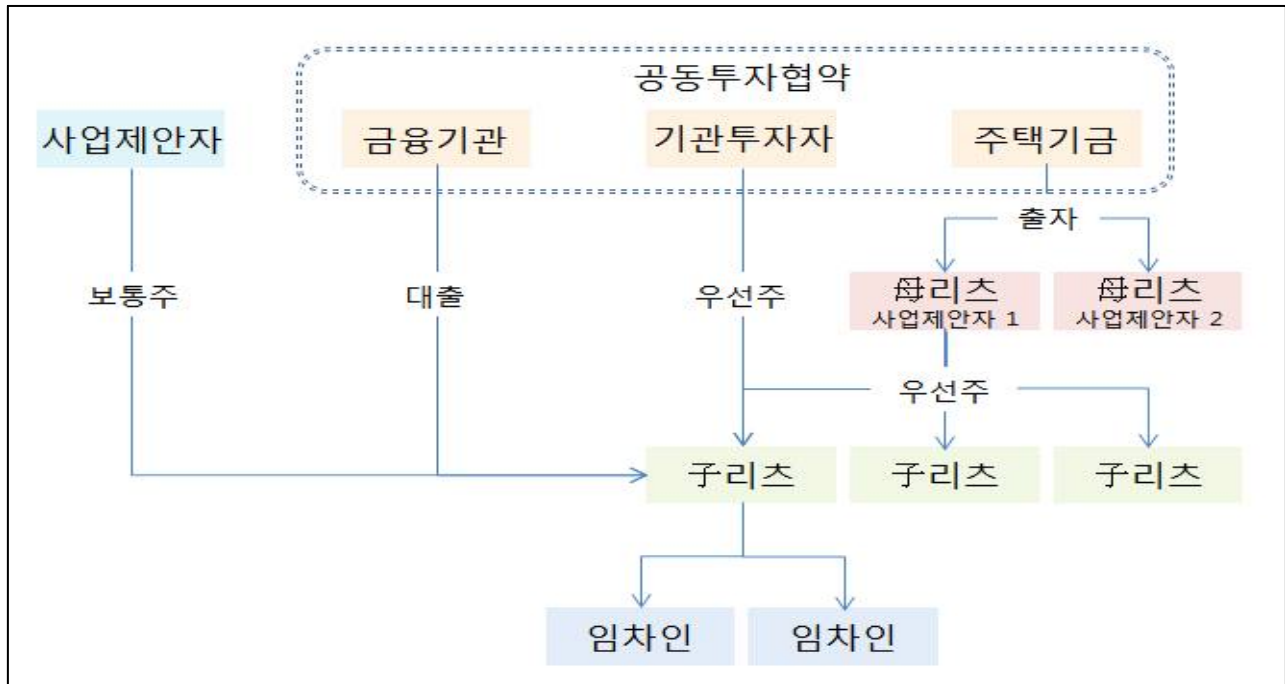
【공동투자협약 주요내용(안)】

- 투자조건 : 주택기금과 기관투자자가 자리에 선순위로 출자하되, 기관투자자에게 선순위를 인정하고 주택기금 요구수익률 (예 : 4%)보다 높은 수익률 보장 (예 : 5.5%)
- 투자대상 : 주택가격이 상승하지 않아도 기관투자자와 주택기금의 요구수익률 이상을 제공할 수 있는 사업을 선별

- 다양한 유형의 자리에 설립을 통해 도심 내 임대주택 공급 방안 강구

* (예) 재개발 임대주택, 주거용 오피스텔 재건축 등 매입 후 임대공급

< 협약 및 리츠를 활용한 임대주택 공급구조 >



□ 청약제도 개선

- 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 공급받을 수 있도록 하여 기업형 임대사업 활성화(주택공급규칙 개정)

* (현행) 리츠·펀드로 한정되어 있고, 조례로 일괄 위임하여 비활성화

- 별도 공급 시 시·군·구 승인*을 얻도록 하고, 해당 주택은 매입·준공공임대주택으로 운영하도록 하여 공공성 확보

* 수급여건 등 지자체 사정에 따라 별도공급 비율을 조정

□ 주택임대관리업 활성화

- 주택임대관리업 육성을 위해 중소기업(상시근로자 50인 미만 또는 매출액 50억 미만)인 주택임대관리업자에 대한 법인세 감면 (조특법 개정)
- 자기관리형 주택임대관리업에 위탁시 임대인·임차인 권리보호를 위한 보증상품 출시 (대주보, '14.2월)
- * 임대관리업자의 보증금 반환을 보증하는 '보증금 안심보증'과 임대관리업자가 임대인에게 약정한 임대료의 지급을 보증하는 '자기관리 이행보증' 등

다. 단기적인 임대주택 입주물량 확보

□ 노후주택 재·개축을 통한 임대주택 공급 확대

- 주거환경개선사업구역 등의 노후주택을 재·개축할 경우 규제완화 및 자금지원 등 인센티브를 부여하여 임대주택 공급을 유도
 - 주택 사업승인기준을 완화(20→50세대)하고, 주택기금에서 저리의 재·개축 자금을 지원

□ 공공임대주택 입주물량 확대

- 판교 재개발 순환용 임대주택(1,722호)을 일반 국민임대주택으로 전환하여 봄 이사철 순차적으로 입주 조치
- * 입주자 모집공고('13.12.27) → 신청 및 접수('14.1) → 계약 및 입주('14.5~)
- 저소득층 주거안정을 위해 기존주택 매입·전세임대주택(금년 총 3.7만호 목표)을 최대한 조기 공급
 - 4월까지 20%, 6월까지 40%, 10월까지 70%를 조기 공급
 - * '13년에는 6월까지 10% 미만, 7월까지 30%, 8월까지 42% 공급

□ 미분양주택의 임대주택 활용 유도

- 민간의 미분양 물량을 임대주택으로 활용

- '전세보증금반환 보증' 및 '모기지 보증'을 통해 분양대금의 50~80% 조달을 지원하여 민간 준공후 미분양의 임대활용 유도
- * '14.2월기준, 2,152세대(23개 사업장) 전세 전환, 약 2천세대(3개 사업장) 전환 약정

○ 연기금, 보험사 등 금융기관 참여하에 미분양 주택을 리츠가 매입하고, 이를 임대주택으로 활용한 후 매각*(상반기중 1천호 시범사업)

* LH는 매매각 주택에 대해 사전에 약정한 가격으로 매입확약 제공

2. 민간 임대공급 활성화

◆ 임대사업자에 대한 세제·금융지원 및 과도한 규제 완화, 임대소득 과세방식 정비를 통해 민간 임대 활성화

가. 임대사업자 지원 확대

□ 준공공임대사업 세제지원 강화

○ 준공공임대주택*에 대해 재산세 및 소득·법인세 감면 확대**

* 서민 주거안정을 위해 '13.12월 도입된 매입임대주택의 일종으로, 85㎡ 이하주택, 10년 이상 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한 등 의무 부여

** '13.8.28 대책에서 소득·법인세 20% 감면 도입에 이어 30%로 감면 확대

< 준공공임대주택 재산세 및 소득·법인세 감면 확대 >

	현 행	개 선
재산세	40㎡이하 면제 40~60㎡ 50% 60~85㎡ 25%	40㎡이하 면제 40~60㎡ 75% 60~85㎡ 50%
소득 법인세	20% 감면	30% 감면

○ 신규·미분양주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대해 양도세 면제 신설

< 준공공 임대사업자 양도세 감면안 >

	현 행		개 선	
	매입임대	준공공임대(85㎡이하)	매입임대	준공공임대(85㎡이하)
양도세	장기보유특별공제 40%	장기보유특별공제 60%	현행 유지	장기보유특별공제 60% 3년내 신규구입시 면제

□ 매입·준공공임대사업자 금융지원 강화

- 주택기금의 매입자금 지원대상을 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택을 추가(예산범위내 지원)

나. 매입임대사업자에 대한 규제 완화

□ 매입임대사업자 등록요건 완화

- 매입임대사업자에 대한 ‘5년간 부도 없음’ 요건을 삭제
- * 대규모 피해를 유발할 수 있는 건설임대와 달리, 매입임대는 부도 사실 유무 조회를 위한 시군구의 행정비용만 소요될 뿐 실효성 없음
- ‘13.4.1일 전에 취득한 주택에 대해서도 준공공임대주택 등록을 허용
- * 현재는 ‘13.4.1일 이후 취득 주택분에 대해서만 준공공임대주택으로 등록 가능
- 기존 매입임대주택의 준공공임대주택 전환 허용
 - 매입임대주택을 준공공임대주택으로 전환등록시 기존 임대기간의 50%(최대 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정

□ 의무위반시 제재조치 완화 (형벌 ⇒ 과태료)

- 매입임대사업자의 일부 의무* 위반 사항에 대해서는 형벌에서 과태료로 전환(단, 감면 받은 세액은 전액 추징)
- * 임대주택법상 임대무기간, 임대조건(임대료 제한) 위반, 임대조건 신고의무

□ 임대사업자 임대 의무기간중 중도매각 요건 완화

- 임대 의무기간 내 임대사업자간 원활한 매각을 위해 임대사업자 간 거래정보 공유를 지원(예: 임대주택정보시스템 활용)
- * 기 등록 임대사업자 외에 신규 등록하는 임대사업자에 대해서도 매각 허용
- 임대 의무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외인 '경제적 사정' 요건 완화
- * (현행) 부도, 파산, '2년연속 적자 및 負의 현금흐름' 입증 시 매각 허용
→ (개선예시) 장기공실 또는 재개발 정비사업 시행 등 임대사업을 계속할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우 추가

다. 임대소득 과세방식 정비

□ 소규모 월세 임대소득은 분리과세로 전환

- 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율(예: 14%)로 소득세를 분리과세하고, 사업자 등록의무 면제
 - 소규모 주택임대소득은 규모의 영세성, 전세 보증금 임대소득 과세 대상(3주택 이상 보유자)과의 형평성 등을 감안하여 세부담 합리화
- ※ 3주택 이상자 또는 주택임대소득 2,000만원 이상자는 종합소득 과세

□ 임대소득 결손금을 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자 소득세 부담 경감

- (현행) 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업 소득금액에서만 공제하되, 향후 10년간 이월되어 결손금 처리
- (개선) 종합과세 대상인 임대소득의 경우, 결손금 발생시 다른 사업소득과 마찬가지로 당해 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제 허용

3. 거주유형별 주거비 균형 도모

◆ 주택구입 지원, 전세 대출 지원 체계 조정, 월세 부담 완화 등 거주유형별 균형적 지원체계 마련

□ 주택 구입자금 지원을 지속 확대하여 실수요자의 구입 부담 완화

○ 주택기금과 금융공사의 모기지를 통합한 ‘디딤돌 대출’을 출시하여 '14년 최대 12만가구 (11조원)의 구입자금 부담 완화

- 공유형 모기지는 '14년 1.5만호(11조원 중 2조원)를 신규 지원하되, 생애최초구입자 → 5년 이상 무주택자로 지원대상을 확대

□ 고액 전세 거주에 대한 정부지원 조정

○ 금년중 총 6.4조원(최대 15만호)의 주택기금 전세자금을 지원하되, 지원대상을 보증금 3억원 이하로 제한

○ 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원 대상을 서민층으로 집중하고, 전세보증금 4억원(지방 2억원) 초과시 보증 제한('14.4)

□ 월세 세액공제 전환

○ 월세 소득공제를 세액공제로 전환하여 월세 지원 강화

- 월세액의 10%를 소득세에서 공제함으로써 1년에 한달 이상의 월세액을 지원하는 효과

○ 공제 대상을 총급여 7천만원 이하 근로자로 확대하여 지원대상을 중산층까지 포괄

< 월세 소득공제 개선 방안 >

	현 행	개 선
공제대상	총급여액 5천만원	총급여액 7천만원
공제방식	소득공제	10% 세액공제
공제제한도	월세지급액의 60%, 500만원	연간 월세지급액 중 750만원까지

< 월세 세액공제 전환 효과 >

< 사례 1: 연소득 3,000만원의 근로소득자, 월세 50만원(연 600만원) 지출 >

- (현행) 소득세 최저세율 6%가 적용되므로 월세소득공제 신청시 연 21.6만원* 세금 인하 가능
* 21.6만원 = 연 600만원 X 60%(소득공제율) X 6%(세율)
- (개선) 월세 세액공제 전환시 60만원* 세금 인하 ⇒ 1.2달치 월세액 지원 효과가 있으며
현행 대비 2.8배 지원액 증가
* 60만원 = 연 600만원 X 10%(세액공제율)

< 사례 2: 연소득 6,500만원의 근로소득자, 월세 50만원(연 600만원) 지출 >

- (현행) 급여기준 5,000만원을 상회하여 혜택없음
- (개선) 공제대상자 확대로 60만원 세금인하 ⇒ 1.2달치 월세액 지원 효과
⇒ 소득수준과 관계없이 월세액을 기준으로 동일한 지원이 가능하여
과세형평성 제고 및 저소득층에 대한 월세 세제 지원 효과 확대

○ 표준임대차계약서 개선(법무부), 국세청 홈페이지, SNS 등 다양한 채널을 통해 월세 세액공제 신청 및 경정청구 등*에 대한 홍보 강화

* ① 집주인 동의없이 월세임대차계약서와 월세납입 증명(계좌이체 확인서)만으로도 공제신청이 가능하며, 확정일자 없이도 신청 가능('14년부터)

② 연말정산(근로소득자의 경우)시 미신청하더라도 향후 3년 이내('14년 월세지급액의 경우 최대 '18.5월까지) 세무서에 경정청구를 통해 공제 가능

○ 월세소득공제 미신청을 조건으로 하는 계약 체결 등 임대인의 불법행위에 협조하지 않도록 중개업자에 대한 행정지도 실시(국토부, 지자체)

□ 개편 '주거급여' 본격 시행을 통해 저소득가구 월세부담 완화

○ 기존 주거급여 보다 대상가구를 확대(73만 → 85만)하고, 지급액을 현실화(월평균 8만 → 11만)

* 시범사업(5만가구, 7~9월)을 거쳐 본사업 시행(10월)

* 전체 지급대상 97만 가구 중 저소득 자가가구(12만)에 대한 수선유지비 보조는 금년 6월까지 방안을 마련하여 '15.1월부터 시행



4. 주택 임대차시장 인프라 구축

◆ 재원, 법령, 통계 등 준비를 통해 임대차시장 선진화 기반 마련

□ 서민주택금융의 역할 및 기능 개편

- 민간자금을 활용한 임대주택 공급 등을 위해 현행 단순 용자방식의 주택기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화
- * 시중의 풍부한 유동성이 임대주택 공급 및 도시재생, 취약계층, 쇠퇴지역으로 흘러갈 수 있도록 기금이 마중물 역할 수행
- 신규주택 건설에 편중된 자금지원을, 노후주택 증가에 대응하여 주거지재생에 대한 지원으로 확대(주택기금→주택도시기금 개편)
- 출자, 투융자 등 기금의 새로운 기능 수행을 위해 사업성 심사에 전문성이 있는 ‘대한주택보증’을 전담 운용기관으로 확대 개편
- * 대주보는 분양보증, PF보증 등에 특화된 공기업으로, 사업성 분석, 보증과 연계한 리스크 관리 등 새로운 기금 역할 수행에 적합

□ 월세시장 확대에 대응하여 통계정비를 통한 시장 모니터링 강화

- 월세가격 동향조사 대상지역 범위를 확대(현 : 특별시·광역시 → 모든 시도) 하고, 전월세 전환율을 주택유형과 권역 등을 세분화하여 공표
- 임차시장을 통합적으로 분석하기 위해 ‘전월세 통합지수’ 개발
- 국토부 전월세거래신고시스템과 대법원 전자확정일자시스템을 연계('14.7) 하여, 전월세거래정보의 통합적 관리 기반 마련
- 보증금이 적어 확정일자 신고 유인이 적은 주거급여 수급가구에 대해 월세가격 신고를 의무화

□ 임대주택정보시스템 구축

- 임대주택정보시스템 구축을 통해 공공·민간 임대주택 정보를 통합 관리함으로써, 공공 임대 운영의 효율성 향상 및 국민의 정보접근성 제고



□ 월세비중 증가에 대비한 주택임대차보호제도 보완 추진

- 전세 위주로 규정되어 있는 현행제도를 최근의 월세증가 경향을 반영하여 보완하는 방안 강구
- * 월세 임차인 보호를 위한 주택임대차보호제도 개선방안에 대한 연구용역과 개정위원회 운영 등 전문가의 의견수렴을 거쳐 개정안 마련('14.12)

IV. 기대효과

□ 전월세 시장 안정 및 내수확대 기반 마련

- 최근 급속히 증가하고 있는 월세추이를 감안, 이번 대책의 시행으로 임대차시장의 구조가 안정적으로 정착될 것으로 기대
- * 전월세 거래량 중 월세비중 추이 : ('12.1) 35.4% → ('13.1) 42.3% → ('14.1) 46.7%
- 임대주택 공급 확대, 전세수요 분산 등으로 임대차시장 수급 불균형이 점차 해소되어, 향후 전월세 가격이 소비자물가 수준에서 안정될 수 있을 것으로 기대
- 아울러, 전세대출 축소, 월세부담 완화 등을 통해 가계부채 경감 및 소비활성화 등을 유도하고, 내수확대 기반 마련 기대

□ 임대주택 공급 확대 및 임대료 인하

- 주택기금과 민간기관투자자 등이 참여하는 리츠 활성화 등을 통해 임대주택 공급이 확대
- * LH 직접건설과 리츠방식을 병행하여 10년 공공임대 4만 → 최대 8만호로 확대('17년까지)
- * 민간임대리츠로 추가공급 가능(주택기금과 민자유치로 1.5조원 조성시 약 8천호)
- 리츠를 통해 공급되는 임대주택은 중산층까지 입주가 가능하여 임대주택은 서민용이라는 인식 개선에도 기여
- 임대주택 공급 확대로 전월세 전환율* 및 임대료 수준이 하락하여 세입자의 주거비 부담이 완화
- * 현행 6~10%인 전월세 전환율이 4~5% 수준으로 하락하면 월세전환에 따른 주거비 부담 감소
예) 전세 2억원이 현재 보증금 1억원에 월 83만원(10%) → 월 42만원(5%)

□ 10년 이상 임대되는 준공공임대주택 공급 촉진

○ 양도세 면제 등 세제혜택으로 준공공임대주택 재고가 확대될 경우,

- 민간 임대시장에서도 공공임대주택 거주와 흡사한 주거 안정성 및 공공성 확보 가능

* 준공공임대주택 등 확대로 연 5% 임대료 상승 제한, 임대무기간 등 임대시장의 공공성 확보 가능

○ 향후 3년간 신규·미분양 주택은 물론 기존 주택을 신규로 구입하여 준공공임대 주택으로 활용할 경우 양도세를 면제

- 지난 4.1대책에서는 1주택자의 기존주택을 매입한 경우 양도세를 면제하였으나, 이번에는 대상제한이 없어 준공공임대의 확대기반 마련

□ 월세 세입자 부담 완화

○ 서민층에 국한되던 월세 소득공제 혜택을 중산층(총 급여액 7천만원 이하)까지로 확대

○ 약 1개월치 월세지급액에 대한 세액공제 혜택(10% 세액공제)감안시, 정부가 1개월치 이상의 월세를 직접 지원하는 효과

○ 임대사업자에 대한 세제지원으로 임대사업 등록이 활성화되면, 월세 소득공제 신청에 대한 집주인의 거부감도 완화 기대

□ 부동산서비스업 발전

○ 임대주택의 개발·운영에 전문성을 갖춘 리츠, 주택임대관리업 활성화로 금융·건설업과 부동산서비스업의 융복합 가속화

◆ 앞으로 임대차시장 동향을 지속 모니터링하고, 필요시 보완 대책을 강구하는 등 전월세시장 안정기반을 확고히 구축

본서집은 기획재정부, 국토교통부, 한강사업본부, 국민은행, 한국주택금융공사

관련 자료를 알부인용입니다.

