

뉴스테이와 공공지원 민간임대주택의 경험과 시사점

2024. 12.

허윤경

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

차례

요약	i
제1장 서론	3
1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 주요 내용	4
제2장 민간임대주택 정책 연혁	9
1. 임대주택의 유형	9
2. 뉴스테이의 등장	15
(1) 배경 및 내용	15
(2) 사업구조 및 유형	19
3. 공공지원 민간임대주택으로 전환	24
(1) 정책 전환 및 내용	24
(2) 뉴스테이와의 차이	25

4. 기업형 장기임대주택의 활성화	29
5. 민간 임대차시장 정책 변화	31
6. 소결	34

제3장 공공지원 민간임대주택 공급 진단 41

1. 공급 실적과 진단	41
(1) 계획	41
(2) 실적	43
(3) 사업유형별 실적	45
(4) 지역별 실적	47
2. 민간제안사업의 실적과 진단	48
(1) 뉴스테이	48
(2) 공모방식	49
3. LH택지공모사업의 실적과 진단	52
4. 정비사업 연계형사업의 실적과 진단	56
5. 공급촉진지구의 실적과 진단	60
6. 소결	67

제4장 사례 분석 73

1. 사례 선정 방식 및 대상	73
------------------------	----

2. 민간제안사업 사례	74
(1) 케이비동자민간임대리츠	74
(2) 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	78
3. LH택지공모사업 사례	83
(1) 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	83
(2) 지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사	88
4. 정비사업 연계형사업 사례	93
(1) 안다미래에셋하우징제2호부동산펀드	93
(2) 이지스제151호부동산펀드	99
(3) 대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사	104
5. 공급촉진지구 사례	109
(1) 엘티케이비문래뉴스테이위탁관리부동산투자회사	109
(2) 이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사	114
6. 소결	118

제5장 결론 129

1. 성과와 한계	129
2. 시사점	131

참고 문헌 139

Abstract 145

표 차례

〈표 2-1〉 임대주택 재고현황(2022년 기준)	14
〈표 2-2〉 민간임대주택의 유형과 지원 현황(2016년 말 기준)	18
〈표 2-3〉 임대리츠 기금출자 심사항목	21
〈표 2-4〉 임대주택체계 개편	24
〈표 2-5〉 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택 비교	26
〈표 2-6〉 공공지원 민간임대리츠 기금 출자 투자조건 변경 내용	26
〈표 2-7〉 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택의 공공지원 비교	28
〈표 2-8〉 사업모델별 임대료 규제 적용 기준	30
〈표 2-9〉 등록 임대주택 유형 연혁	32
〈표 2-10〉 민간임대주택 유형별 공적의무와 인센티브 비교	36
〈표 3-1〉 2016년 제시한 연차별 뉴스테이 공급계획	41
〈표 3-2〉 뉴스테이 사업 유형별 추진 현황(2017년 말 기준)	42
〈표 3-3〉 연간 공공지원주택 공급계획 (부지확보 기준)	42
〈표 3-4〉 연도별 공공지원 주택의 지원 실적 및 계획	44
〈표 3-5〉 연도별·유형별 공공지원 민간임대리츠 사업지수	45
〈표 3-6〉 공공지원 민간임대리츠 총 출자세대수 및 사업지별 평균 출자세대수	46
〈표 3-7〉 공공지원 민간임대리츠 총 출자금액 및 사업지별 평균 출자금액	46
〈표 3-8〉 지역별 공공지원 민간임대리츠 사업지수	47
〈표 3-9〉 유형별 지역 사업지수 및 비중	48
〈표 3-10〉 연도별 민간제안 공모사업 우선협상대상자 선정 결과	51
〈표 3-11〉 연간 민간제안사업 사업지수, 출자세대수, 출자액 추이	52
〈표 3-12〉 연도별 LH택지공모 현황	53
〈표 3-13〉 연간 LH택지공모사업의 사업지수, 출자세대수, 출자액 추이	54
〈표 3-14〉 우선협상권 반납 사업지	56
〈표 3-15〉 연도별 민간제안 공모사업 우선협상대상자 선정 결과	57
〈표 3-16〉 출자 승인된 정비사업 연계형 공공지원 민간임대주택 중 착공지연 사업지	60
〈표 3-17〉 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 공급 계획	61

〈표 3-18〉 중앙정부가 추진한 공급촉진지구 지정현황	61
〈표 3-19〉 청년안심주택 용도지역 변경 기준표	63
〈표 3-20〉 서울시가 추진한 공급촉진지구 지정현황	64
〈표 3-21〉 서울시가 추진한 공급촉진지구사업의 평균 면적 및 물량	65
〈표 3-22〉 공급촉진지구사업의 사업지수, 출자세대수, 출자액 추이	66
〈표 4-1〉 사례분석 대상 사업장	73
〈표 4-2〉 케이비동자민간임대리츠	75
〈표 4-3〉 케이비동자민간임대리츠 사업성평가 및 실제 수익 비교	77
〈표 4-4〉 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사	79
〈표 4-5〉 학하 리슈빌 포레의 공급세대	81
〈표 4-6〉 학하 리슈빌 포레의 입주 당시 일반공급의 임대료 수준	82
〈표 4-7〉 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사	84
〈표 4-8〉 기금 출자 승인 당시 우미케이비뉴스테이제1호의 자원조달 계획 및 예상수익률	84
〈표 4-9〉 충북혁신도시 우미린스테이의 입주 당시 임대료 수준	87
〈표 4-10〉 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	89
〈표 4-11〉 기금 출자 승인 당시 지에스코크렙뉴스테이의 자원조달 계획 및 예상수익률	90
〈표 4-12〉 안다미래에셋하우징제2호부동산펀드	94
〈표 4-13〉 동인천역 파크푸르지오의 공급 세대수	96
〈표 4-14〉 동인천역 파크푸르지오의 표준형 임대료 수준	97
〈표 4-15〉 이지스제151호부동산펀드	100
〈표 4-16〉 더샵 부평 센트럴시티의 표준형 임대료 수준	102
〈표 4-17〉 대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사	104
〈표 4-18〉 e편한세상 창원 파크센트럴의 표준형 임대료 수준	107
〈표 4-19〉 엘티케이비문래제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사	111
〈표 4-20〉 문래 롯데캐슬의 공급 세대수	113
〈표 4-21〉 문래 롯데캐슬(아파트)의 입주 당시 기본형의 임대료 수준	113
〈표 4-22〉 이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사	115
〈표 4-23〉 서울신촌피어 입주 당시 임대료 수준	118
〈표 4-24〉 사업지별 특성	120
〈표 4-25〉 사업지별 기수별 지분수익률	122

〈표 4-26〉 사업지별 지분 투자액 및 비중	124
---------------------------------	-----

그림 차례

〈그림 2-1〉 임대주택 유형 구분	10
〈그림 2-2〉 점유형태별 비중(2022년 기준)	13
〈그림 2-3〉 뉴스테이 사업구조(건설형)	21
〈그림 2-4〉 공급촉진지구 주택공급 대상	28
〈그림 3-1〉 연도별 공공지원 민간임대리츠의 영업인가 사업지수	43
〈그림 3-2〉 공모-리츠 영업인가 소요 기간	55
〈그림 4-1〉 용산 동자동 오피스텔 사업구조	75
〈그림 4-2〉 임대율 추이	76
〈그림 4-3〉 배당금 및 연환산배당률 추이	76
〈그림 4-4〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이	79
〈그림 4-5〉 대전 유성구의 아파트 실거래가지수 추이 및 3.3㎡당 단가 추이	80
〈그림 4-6〉 청년형 주택 평면도(84㎡)	81
〈그림 4-7〉 임대율 추이	85
〈그림 4-8〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이	85
〈그림 4-9〉 충북 및 진천군의 아파트 실거래가지수 추이 및 3.3㎡당 단가 추이	86
〈그림 4-10〉 임대율 추이	91
〈그림 4-11〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이	91
〈그림 4-12〉 경기도 화성시 아파트의 실거래가지수 및 동탄신도시의 3.3㎡당 단가 추이	92
〈그림 4-13〉 안다미래에셋하우징제2호부동산펀드 사업구조	95
〈그림 4-14〉 인천 동구 아파트의 실거래가지수 및 동탄신도시의 3.3㎡당 단가 추이	98
〈그림 4-15〉 이지스제151호부동산펀드의 투자구조	101
〈그림 4-16〉 인천 부평구 아파트의 실거래가지수 및 동탄신도시의 3.3㎡당 단가 추이	103
〈그림 4-17〉 대림제7호마산회원 사업구조	105
〈그림 4-18〉 대림제7호마산회원 사업추진 일정	106

〈그림 4-19〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이	108
〈그림 4-20〉 경남 및 마산회원구의 아파트 실거래가지수 및 3.3㎡당 단가 추이	109
〈그림 4-21〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이	111
〈그림 4-22〉 서울시 영등포구의 아파트 실거래가지수 및 3.3㎡당 단가 추이	112
〈그림 4-23〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이	116
〈그림 4-24〉 서울시 마포구의 아파트 실거래가지수 및 3.3㎡당 단가 추이	117
〈그림 4-25〉 사업지별 소요기간(사업개시~준공)	121
〈그림 4-26〉 연간 주택가격 상승률(CAGR)	123

요약

제1장 서론

- 전세사기 증가 등 임대차시장과 관련한 시장 환경이 바뀌었고 기업형 민간임대주택사업 활성화 논의가 재점화되고 있음.
 - 2022년 하반기부터 전세사기가 사회 문제로 확대되었고 2023년 하반기부터 전세가격이 다시 상승하면서 임대료 불안 문제가 불거지고 있음.
 - 임대주택 재고 확보와 기관을 통한 안정적 임대 운영이 가능하여 임대차시장의 안정을 기대할 수 있는 기업형 민간임대주택사업에 대한 관심이 다시 확대됨.
 - 과거에 비해 공공임대주택의 재고가 증가하였으나 우리나라 임대차시장은 여전히 민간 시장의 영향력이 커서, 양성화된 민간임대주택 재고의 확보와 시장 선진화는 주요한 과제임.
- 2015년 뉴스테이 도입으로 기업형 민간임대주택에 대한 정책지원이 시작되었으나, 2018년 공공지원 민간임대주택으로 전환되면서 지원 혜택이 축소됨. 이외에도 임대차시장 관련 제도는 단기간에 큰 변화를 겪음.
 - 뉴스테이는 2015년 기업형 임대주택사업 육성을 통한 중산층 주거혁신을 목적으로 도입됨. 주택도시보증금이 마중물 역할을 하고 초기 임대료 규제를 없애는 등 시장 정착을 위해 공공지원이 이루어짐.
 - 그러나, 정책지원에 비해 공공성이 부족하다는 비판으로 2018년 공공지원 민간

임대주택으로 전환되고 규제가 강화됨.

- 이외에도 등록 임대주택제도는 짧은 기간 동안 지원에서 규제로 전환되었고 세제, 임대차2법 도입 등 임대차시장과 관련한 제도 변화가 컸음.

- 본 연구는 향후 기업형 민간임대주택 정책 방향을 모색하기 위해 지난 10여 년간의 정책과 사업을 되돌아보고, 그 결과와 성과를 균형 있게 분석하여 앞으로의 정책 방향을 제시하고자 함.
- 민간임대주택사업은 임차자, 공급자, 정책당국 모두가 이익을 확보해야 정책지원과 시장 작동이 가능하며, 이는 수익성과 공공성의 절묘한 조화를 요구하는 어려운 사업임을 의미함.
- 본 연구는 먼저, 정부의 기업형 민간임대주택정책의 변화의 연혁을 살펴봄.
- 다음으로 정부의 공급 목표와 실적을 분석코자 함. 공급 목표를 통해 정책 의지를 확인하고 실적을 통해 정책 집행력과 시장 적응성을 확인할 수 있을 것임.
- 실제 사업 지원하기 위한 정책임에 따라 이를 이해하기 위하여 사업유형별 2~3개의 사업지를 선별하여 사례 분석을 실시함. 사업진행의 특수성, 수익성 등 사업관점의 문제점을 확인코자 함.
- 정책 연혁, 공급 목표와 실적, 사례분석을 종합하여 향후 민간의 기업형 임대주택사업 활성화를 위한 정책적 시사점을 도출함.

제2장 민간임대주택 정책 연혁

- 임대주택은 공공과 민간 영역으로 구분할 수 있으며, 그 사이에 공공이 지원하는 임대주택이 있음.
- 본격적인 공공임대주택 공급은 영구임대주택이 도입된 1989년으로 평가되며, 이후 건설형뿐 아니라 매입 및 임차 등의 형태로 공급 방식이 다양화됨.
- 영구임대주택 도입 이전인 1984년부터 분양전환 공공임대주택이 시작됨. 분양전환 모델은 임대와 자가마련 지원을 혼합한 형태이며 공공임대주택 유형 중 가

장 민간에 가까운 것으로 평가됨.

- 공공과 민간의 성격을 동시에 가지는 임대주택은 2015년 뉴스테이를 도입으로 시작되었고 2018년 공공지원 민간임대주택으로 전환됨.
- 임대차시장을 이용하는 가구 중 다수가 민간임대시장을 활용하고 있고 공공임대와 순수민간 임대 사이에 공적 지원을 받는 임대주택의 재고는 많지 않음.
 - 전체 가구 중 25.3%가 순수한 민간임대시장 활용하고 있고 임대차시장으로 한정하면, 임차 가구 중 60%에 달함.
 - 순수한 민간임대주택 중 공공지원을 통해 양성화된 임대주택시장으로 진입하게 되면 임차자의 주거 안정성 증대, 공공의 직접 공급하는 임대주택 대비 예산 효율성 확보 등에 기여할 수 있을 것임.
 - 그러나, 세제 혜택이 존재하는 등록 민간임대주택을 포함한 공공지원 임대주택은 전체 주택 중 7.5% 수준이고 특히, 공공지원 민간임대주택은 여전히 0.4%에 불과함.
- 민간임대시장을 양성화 시키기 위한 정책적 노력의 일환으로 2015년 기업형 임대주택사업 육성을 통한 중산층 주거혁신을 목표로 삼은 뉴스테이가 도입됨.
 - 100호 이상 공급, 8년 임대, 연 5% 임대료 상승 제한하에, 세제, 도시계획 등 다양한 지원책 부여하여 양성화된 민간의 임대주택시장을 양성화하고자 함.
 - 사업비는 주택도시기금의 출자와 대출, 민간사업자의 출자, 민간 금융기관의 대출, 임대보증금을 통해 조달하는 구조임. 주택도시기금이 출자를 받기 위해서는, 사업의 안정성 지표 확보 및 기금의 내부수익률(IRR) 방식 등을 준수해야 함.
 - 뉴스테이는 민간제안형, LH택지공모형, 도시정비사업연계형, 공급촉진지구의 4개 사업 유형이 추진됨.
- 그러나, 정책지원에 비해 공공성이 낮다는 비판에 직면하면서 2018년 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 통해 공공지원 민간임대주택으로 전환하고 지원

을 축소함.

- 뉴스테이가 임대료가 비싸고, 입주자격에 대한 제한이 없어 정책적 지원에 비해 공공성이 낮다는 비판에 따라 입주자 제한, 초기임대료 규제를 실시함.
- 민간의 과도한 수익을 제한하기 위하여 2018년 12월, 2022년 9월 두 차례 기금 출자 관련하여 초과이익에 대한 기금의 배당 비율을 상향함.
- 촉진지구 개발은 민간의 그린벨트 해제 제안권을 폐지하고 기금 용자 대상은 소형으로 집중함.

- 2024년 2월에는 다시 기업형 장기임대 활성화를 발표하였고 8월에는 20년 이상의 임대주택을 지원하는 새로운 유형의 장기민간임대주택 도입을 발표함.
 - 기업형 장기임대 활성화를 위해 원활한 자금조달 지원, 사업참여 부담완화, 사업착수 심사기준 현실화, 사업 추진절차 간소화 등이 포함됨.
 - 새로운 유형으로 발표한 20년 임대주택은 자유향, 준자유향, 지원형의 3가지 유형으로 구분하여 공적의무와 인센티브를 다양화하는 법 개정이 진행 중임.
- 뉴스테이(2015년), 공공지원 민간임대(2018년), 20년 장기임대주택(2024년)은 정책적 지원 수단과 수준의 변화를 겪으면서 현재에 이름.
 - 공공 지원의 가장 기초적인 당위인 임대기간은 8년 → 10년 → 20년으로 장기화되는 특징이 확인됨.
 - 임대료 규제는 공공지원 민간임대에서 강화되었다가 20년 장기임대에서는 유형에 따라 차별적으로 적용하는 것으로 변화함.
 - 지원(도시계획, 세제, 금융, 택지 등)과 규제(임대기간, 초기 임대료 등)가 단기간에 잦은 변화를 겪음.
- 공공지원 민간임대주택뿐 아니라 등록 임대주택도 2017년 이후 단기간에 지원과 규제 강화 등 부침을 겪음.
 - 2017년 연말 세제 지원을 강화하였으나 2018년 이후 세제 혜택 축소 등 규제가

강화됨. 2020년에는 아파트 유형을 폐지하고 임대 의무기간을 연장하는 등 규제가 추가 강화됨.

- 윤석열 정부 들어 세제 혜택이 일부 환원되었으나 아파트 유형 부활은 미지수임.
- 2020년에는 일명 임대차2법이 도입되면서 민간 임대차시장 전체가 제도적 변화를 겪음.
 - 전월세상한제와 계약갱신청구권이 도입되었고 이후 전월세 가격이 크게 상승하면서 원인 제공에 대한 논란이 컸음.
 - 현재까지도 임대차2법은 폐지 논란이 지속되고 있으며 전월세신고제는 과태료를 부과하지 않는 제도기간이 지속되고 있음.
- 공공이 지원을 통해 순수 민간임대주택의 재고와 주거안정성을 확보하기 위한 정책이 2015년부터 나왔으나, 장기사업임에도 불구하고 단기간에 많은 정책적 변화를 겪음.

제3장 공공지원 민간임대주택 공급 진단

- 뉴스테이의 연간 공급 목표는 연간 3만호 내외였으며, 2018년 공공지원 민간임대주택 전환 이후 지원이 축소되었음에도 연간 3만호를 상회하는 공급 목표치를 유지함.
 - 뉴스테이 초기에는 연간 2.7만호 목표를 제시하였고 2017년에는 4.6만호까지 확대됨. 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 연간 3.3만호를 제시함.
- 연간 3만호 내외의 목표에도 불구하고 2023년 2분기까지 출자 승인을 받은 실적은 연간 1만호에 미치지 못하여, 목표와 실적의 괴리가 존재함. 공공지원 민간임대주택으로 전환된 이후의 실제 공급된 실적은 뉴스테이 대비 60%로 축소됨.

- 2023년 2분기까지 출자승인을 받은 리츠는 총 101개로 총 8만 9,620세대임. 2014년부터 2023년 2분기까지 근 10여년 동안 연간 평균 8,962세대의 출자승인이 이루어짐.
 - 뉴스테이 시기에는 연간 1만 2,000호, 공공지원 민간임대주택 시기에는 연간 7,000여호가 리츠 영업인가를 받았으나, 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 뉴스테이 대비 60% 수준으로 실적이 감소함.
- 또한, 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 보통주의 초과이익 기금 배당 조건이 2차례 개정되면서 민간 유인이 악화됨.
- 2018년 12월부터는 초과이익의 30%를 우선주인 기금에 추가 배당케 하였고, 2022년 9월부터는 기금출자지분률만큼 처분이익을 추가 배당하게 조정됨.
 - 위험을 감당하고 수익을 확보하는 보통주의 수익을 제한함에 따라 민간 투자자의 유인을 악화시킴.
- LH택지공모사업과 민간제안사업을 중심으로 공급되었고, 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 물량이 줄고 사업 속도가 느려짐.
- LH택지공모사업을 통해 3만 131세대에 대해 주택도시기금 출자가 이루어져 가장 많은 물량이 공급되었고 비교적 대단지 공급이 많았음.
 - 민간제안사업은 민간 토지에서 사업이 추진되며 수시 제안으로 진행하다 2017년 이후에는 공모방식으로 전환함. 그러나, 우선협상대상자 선정 물량은 공모사업 계획을 밀돌고, 선정되더라도 리츠 영업인가를 받는 물량은 절반에 미치지 못함.
 - LH택지공모사업은 연간 평균 7,000여호의 공모가 이루어졌으나, 절반만이 영업인가를 득하였고 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 사업이 장기화되고 경기 침체 등의 영향으로 민간 사업자의 관심도 줄어들음.
 - 뉴스테이에 비해 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 공모부터 리츠 영업인가까지 소요되는 시간이 장기화되면서 사업 속도가 더딘 것으로 분석됨.

- 경기 침체, 공사비 상승 등의 영향으로 2022년 이후에는 민간 사업자의 관심이 줄어들었고 우선협상권을 반납한 사례도 나옴.
- 정비사업 연계형사업은 2019년 이후 사실상 사업이 중단되었고 준공된 단지는 4개에 불과함. 경기에 직접적인 영향을 받으면서 조합 갈등 확대로 사업 중단이나 취소가 많았음.
 - 36개 사업지, 약 6만 세대를 지정하였으나 50% 이상이 취소되었고, 입주가 이루어진 단지는 4개 사업지, 6,000여 세대에 불과함.
 - 경기 호조에 따라 일반정비사업으로 사업방식을 전환하는 조합이 급증하면서 선정 취소가 이어짐.
 - 선정을 취소하지 않은 사업지도 사업 진행의 어려움을 겪으면서 사업이 장기화되고 있음.
- 공급촉진지구사업은 중앙정부와 지방정부가 모두 지정 가능하나, 서울시가 이를 적극적으로 활용하여 도심에서 공급함.
 - 서울시가 2016년 역세권 청년주택 정책을 도입하면서 2016년부터 2024년 1월까지 91곳의 공급촉진지구를 지정하여 적극적으로 활용함.
 - 서울시가 추진한 공급촉진지구 사업은 역세권 청년주택사업이라는 특성과 서울의 높은 지가 등으로 소규모 사업 중심으로 추진된 것으로 이해됨.
 - 서울시외 지자체에서도 공급촉진지구를 지정하였으나, 사업진행은 더딘편임.

제4장 사례분석

- 4개 사업유형별로 지역, 주택유형, 시기 등을 고려하여 9개의 사업지를 선정하여 사례분석을 실시함.
- 사업규모가 큰 정비연계형을 제외하면 평균적으로 800세대 수준의 단지 규모이며 정비연계형을 제외하면 3,500억원 이하의 규모로 사업이 진행됨.

- 세대당 사업비는 1억~4억 범위이나, 초소형 중심의 신촌은 세대당 1.3억원에 불과했으나 대형 중심의 동탄의 테라스하우스는 7.5억에 이름.
- 서울의 도심지인 용산, 신촌, 문래에서는 오피스텔이 공급되었지만 대부분 아파트형으로 공급됨.
- 운영기간은 대부분 8년이나, 가장 초기 모델이었던 용산은 5년 모델로 빠르게 청산하였고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후인 대전은 10년 모델임.

〈표〉 사례분석 대상 사업장

사업유형	지역	소재지	주택형태	준공연도	리츠 및 펀드명
민간제안사업 (2)	수도권	서울 용산구	오피스텔	2015년	① 케이비동자민간임대리츠
	지방	대전 유성구	아파트	2022년	② 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사
LH 택지공모 사업 (2)	지방	충북 혁신도시	아파트	2018년	③ 우미케이비뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사
	수도권	경기 동탄2신도시	연립주택 (테라스하우스)	2018년	④ 지에스코크랩뉴스테이위탁 관리부동산투자회사
정비사업 연계형 사업 (3)	수도권	인천 동구	아파트	2022년	⑤ 안다미래에셋하우징제2호 부동산펀드
	수도권	인천 부평구	아파트	2022년	⑥ 이지스제151호부동산펀드
	지방	경남 창원시 마산회원구	아파트	2020년	⑦ 대림제7호마산회원기업형 임대위탁관리부동산투자회사
공급촉진 지구 사업 (2)	수도권	서울 영등포구	아파트 + 오피스텔	2020년	⑧ 엘티케이비문래뉴스테이 위탁관리부동산투자회사
	수도권	서울 마포구	오피스텔	2021년	⑨ 이베데스다제일호위탁관리 부동산투자회사

- 민간제안사업은 민간이 확보한 택지를 활용하여 다양한 입지와 유형의 민간임대주택을 공급코자하는 목적이었으나, LH택지공모사업과 유사하게 아파트형 공급이 다수를 차지함.
- 용산 사업은 가장 초기 사업으로 글로벌 금융위기 당시 어려워진 사업장을 재구조화하는 과정에서 저가매입이 가능하여 수익 기반을 확보함. 서울 도심 오피스텔이라는 특징에 따라 안정적 임대수익이 가능하여 유일하게 배당을 시현함. 분양전환 방식으로 청산하여 사업성 평가 당시보다 3.6배의 수익을 시현함.

- LH가 제공하는 공공택지를 활용함에 따라 택지 확보 부담이 적어 민간 공급자의 선호는 크나, 대부분 중형 이상의 아파트형으로 공급되었고 수도권과 지방의 수익률 편차가 클 것으로 예상됨.
 - 양호입지의 공공택지를 공급함에 따라 건설사의 선호는 강하나, 대부분 중대형의 아파트형으로 공급되어 월세 비율이 극히 낮아, 배당이 불가능한 모델이며 출구시 시세차익을 실현하여 수익을 확보해야 하는 모델임.
 - 공공택지의 주택가격 흐름에 따라 수익을 달라지는 구조이나, 수도권과 지방의 가격상승률의 격차가 큼에 따라 지역별 최종 수익률 편차가 큰 사업임.

- 정비사업은 사업 추진에 성공한 사업장이 적었고 성공한 사업장도 공공의 다양한 지원이 있었기에 가능했던 것으로 판단됨.
 - 인천송림과 인천십정은 인천도시공사가 시행자로 참여하고 지분투자를 통해 리스크를 감당하였기 때문에 가능했음.
 - 마산도 미분양 해소를 위해 지자체가 나서면서 사업이 진행됨. 정비사업연계형으로 분류되나, 실질적으로는 미분양 리츠의 형태로 이해됨.

- 도시계획적 지원과 금융지원이 묶이면서 공급촉진지구는 서울시 정책 모델과 결합하여 서울 도심에서 공급이 이루어짐.
 - 도심의 소형, 오피스텔 공급 비중이 높아 월세 임대 가능한 모델을 형성하여 상대적으로 임대수익도 높은 특징을 보임.

- 전체 사업은 사업개시에서 준공까지 평균 4년 소요됨. 임대운영 기간인 8~10년을 고려하면, 실제로는 12~14년이 소요되는 장기사업임.
 - 리츠형으로 사업을 구조화하여 사업을 개시한 시점부터 리츠 설립까지는 평균 1년, 리츠 설립에서 준공까지는 평균 3년이 소요됨.
 - 용산과 마산 사업은 준공후에 리츠로 전환한 사업임에 따라 소요기간이 1년 6개

월 남짓으로 짧았음.

- 배당이 이루어진 경우는 용산이 유일하면, 이를 제외하고 모든 사업지의 지분 수익률이 마이너스임. 이는 매각 수익에 의해 수익률이 결정됨을 의미하고 주택가격 상승에 절대적인 영향을 받는 구조임.
 - 사업기수가 5기와 8기인 대전, 동탄은 여전히 임대소득으로 이자를 납부할 수 없는 상황임. 반면, 문래, 신촌, 마산은 입주 2년차에 임대소득이 이자보다 커져 상대적으로 재무적 여건이 나은 상황임. 재무적 여건이 양호한 사업장은 대부분 월세 수입 확보가 가능한 서울과 오피스텔 사업지임.
 - 지분수익률의 절대적 차는 존재하나, 대부분 마이너스 상황으로 향후 매각수익에 의존해야 하는 구조는 동일함.
 - 주택가격 상승률을 확인하면, 청산 시 서울은 상당한 수익률을 실현할 것으로 예상되며, 지방 공공택지도 투자심사 당시의 가격상승률을 충족할 것으로 전망됨.
- 장기투자가 가능한 민간투자자를 확보해야 하나 재무적 투자자 확보의 어려움을 겪고 있음.
 - 기금운용 기준에 따라 출자 20%, 용자 30~70%, 임대보증금 10~50% 구조는 대부분 유사함.
 - 민간의 지분참여 대부분 건설사가, 일부 토지주, 자산운영사 극히 제한적임.
 - 민간의 지분투자액은 평균 237억원 규모로, 건설사의 재무구조를 고려할 때 12년(개발 4년 + 운영 8~10년) 이상 장기투자하기는 녹록하지 않음.
 - 건설사는 금융권처럼 투자금을 확보할 수 있는 구조가 아니며 지금까지 분양 중심의 사업으로 매출을 통해 수익을 확보해 옴. 자산을 장기적으로 운용하는 재무구조를 형성하지도 못함.
- 반면, 입주자는 시세보다 저렴한 임대료의 주택에 장기거주하는 혜택을 받음. 입주초기에는 시장가격 수준이거나 70% 수준에서 공급되었으나, 연간 임대료

상승률이 2.5%를 밑돌아 장기거주하면 혜택이 커지는 구조임.

- 입주초기 규제의 차이, 지역 임대시장의 특성 등에 따라 시장임대료 수준에서부터 30% 저렴한 단지까지 다양한 스펙트럼을 보임.
- 그러나, 대부분 단지가 연간 2.5%를 밑도는 임대료 상승률을 적용하여 임대기간이 길어질수록 시장 임대료와의 차이가 커지고 혜택은 확대됨. 일부 단지는 2024년 현재 시장가격 대비 50%까지 낮아짐.
- 현재는 모든 사업지의 공실이 극히 적고, 임차자 변경이 극히 제한적임. 이는 낮은 임대료에 대한 임차자 선호를 반증함.

- 20~40%에 달하는 특별공급을 통해 서민주거 안정에 기여함.

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정 이전 사업을 시작한 용산을 제외하고 나머지 단지는 특별공급을 실시함.
- 지역상황에 따라 청년, 신혼부부, 고령자 등 다양한 형태의 특별공급을 실시하였고 20%에서 40% 수준의 특별공급이 이루어짐.
- 신촌은 역세권 청년주택이라는 서울시 정책 설계에 따라 신혼부부와 청년을 위한 특별공급 물량으로만 이루어짐.

- 다만, 초기에 도입한 청년주택인 공유형과 세어형은 시장 외면으로 어려움을 겪음. 시장 상황을 고려하지 않은 정책 상품 도입은 신중할 필요가 있음.

- 평균 800세대 이상의 임대주택을 기업이 운영하면서 안정적 임대운영과 다양한 서비스를 제공하여 주거서비스 선진화라는 정책 도입 당시의 목표를 일정 부분 달성함.

제5장 결론

- 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택은 기업형 민간임대 주택공급의 초석을 다졌지만, 정책 집행과정상의 한계는 많았음.
 - 장기사업임에도 정책 모델, 기금 투융자 조건, 세제 등 잦은 정책 변화를 겪음. 이외에도 민간임대주택정책 전반의 급격한 정책 변화로 시장 참여의 위험은 컸고 시장 참여자의 신뢰를 확보하기 어려웠음.
 - 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택 모두 연간 3만호 이상의 공급 목표를 제시했으나, 실적은 연간 1만호를 하회하며 공급 상황은 기대에 미치지 못했고 사업 활성화도 쉽지 않았음.
- 최근 정부가 추진하는 20년 이상의 신유형 장기민간임대주택은 물량 목표보다는 성공모델을 만들어 안정적 정책 운영의 발판을 마련해야 할 것임.
 - 과도한 물량 목표에서 벗어나, 성공 사업 모델을 만들고 운영하기 위한 방식으로 목표를 전환해야 할 것임.
 - 유형에 따라 공적의무와 인센티브가 다르나, 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택보다 장기인 20년 사업모델이라는 점은 동일하며 투자금 유동화가 무엇보다 중요함.
 - 2024년 들어 대출자금에 대한 리파이낸싱 허용, 리츠에 출자한 민간주식의 담보대출과 양수도 기준을 완화한 점은 도움이 될 것임. 이뿐 아니라 장기투자의 부담을 경감시킬 수 있는 다양한 출자금 유동화 조건을 모색해야 할 것임.
- 단기적으로 가장 중요한 과제는 뉴스테이 초기 사업의 안정적인 출구를 통해 시장 신뢰를 확보하는 것임. 이는 신유형 장기민간임대주택 등 민간임대정책 추진에 기반이 되어 줄 것임.
 - 초기 뉴스테이 사업 중 일부가 출구 시점에 도래하고 있음. 그러나, 거주 임차인 우선매각, 분양전환 가격을 규제하는 관련 법안이 발의되는 등 소급규제의 움직임

임이 존재함.

- 대부분의 사업장이 매각차익만으로 수익을 확보해야 함에도 이처럼 자율 매각을 규제하는 것은 수익률 악화로 이어짐. 또한, 종전 법령에 따라 기 공급된 사업장 까지 적용하는 것은 소급입법 금지의 원칙에 위배됨.
 - 출구 시 추가적인 규제에 따른 마찰은 투자시장에서의 신뢰를 잃어 신규 사업 활성화에 걸림돌로 작용할 것임. 당초 공모제안과 계약에 기초한 출구를 보장해야 시장 신뢰를 확보할 수 있을 것임.
 - 기존 투자자의 권리를 보호하면서도 임대주택 재고 유지를 위한 목적 등을 고려하여 사업기간 연장을 통한 통매각, 상장리츠로의 전환 등의 다각적인 출구전략이 모색되어야 할 것임.
- 처분이익에 대하여 리스크를 책임지지 않은 기금에 추가 부담 받는 것은 시장 질서에 맞지 않음에 따라 개선되어야 할 것임. 신규 공모 조항에서 삭제가 필요함.
- 이외 수수료 감면, 사업기간 단축, 청산시 계약갱신권 처리 등 다양한 지원책을 모색해야 할 것임.
- 사업유형은 정비사업 연계형은 제한적으로 추진하고, 민간 택지 확보해야 하는 부담 있는 민간제안사업의 유인을 확대시켜 활성화를 도모해야 함.
- 정비사업 연계형은 복잡한 의사결정 구조로 경기 상황에 따라 변동성이 컸음. 공공이 주도하는 일부 사업을 제외하고 제한적으로 추진할 필요가 있음.
 - 민간제안사업은 민간이 택지를 확보해야 하는 어려움이 있으나, 도심에 공급할 수 있는 장점도 큼. 민간제안사업의 규모를 확대하고 추가적인 유인이 필요함.
- 아파트형과 오피스텔형, 지방과 수도권을 포함하는 다물리츠를 활성화하여 임대수익과 자본수익의 균형을 맞추는 필요가 있으며, 이는 월세 수익이 가능한 도심 소형 주택 공급 비중을 늘려야 함을 의미함.

- 배당과 매각차익의 균형을 위해서는 유형별, 지역별 다물리츠로 구조화하여 수익의 균형을 맞출 필요가 있음.
 - 이는 기존의 아파트 단지형 중심 공급에서 벗어나 도심의 소형 주택 공급 비중을 확대해 나가야 함을 의미함.
-
- 임대주택에 대한 취득세와 종합부동산세의 정상화를 통해 수익성을 개선하여 사업 활성화를 도모할 필요가 있음.
 - 취득세는 법인의 중과세율 정상화, 감면대상 가액(수도권 9억원) 상향, 감면대상에 오피스텔 포함 등이 필요함.
 - 종합부동산세 합산배제는 매입형(수도권 6억원)과 건설형(수도권 9억원)을 동일하게 하고 감면대상 가액 상향을 검토해야 함.
-
- 리츠뿐 아니라 CMBS(Commercial Mortgage-Backed Security)를 활용한 자금조달 방안 도입도 검토가 필요함.
 - 지금까지 기업형 임대주택의 자금조달은 리츠를 활용하여 주택도시기금의 투융자가 이루어짐.
 - 앞으로는 리츠뿐 아니라 다양한 자금조달 방식이 필요하다는 점에서 2차 유동화 시장을 활용한 CMBS를 활용하는 방안 모색이 필요함.
 - 미국의 임대용 다세대주택(Commercial multifamily)에서는 상업은행의 대출 다음으로 정부기관이 보증하는 CMBS 비중이 높음.
 - 주택도시기금뿐 아니라 2차 유동화 시장을 통한 자금확보라는 장점도 존재함.

제1장 ●●

서론

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

- 전세사기 증가와 임대료 상승 등 임대차시장과 관련한 시장 환경이 바뀌면서 기업형 민간임대주택사업 활성화 논의가 재점화되고 있음.
 - 2022년 하반기부터 소위 전세사기가 사회문제화됨. 임차인이 임대차계약 종료 후에도 전세보증금을 반환받지 못하는 피해가 대규모로 발생했고 청년층을 중심으로 확산됨.
 - 역전세 등 임대료 하락 우려가 컸던 임대차시장은 2023년 하반기부터는 전세가 격이 상승하며 다시 주거불안 우려가 커지고 있음.
 - 이에 임대주택 재고 확보와 기관을 통한 안정적 임대 운영을 모두 기대할 수 있는 기업형 민간임대주택사업의 효용이 재부각됨.
- 2015년 뉴스테이 도입으로 기업형 민간임대주택에 대한 정책지원이 시작되었으나, 2018년 공공지원 민간임대주택으로 전환되면서 지원 혜택이 축소됨. 이외에도 임대차시장 관련 제도는 단기간에 제도변화가 컸음.
 - 뉴스테이는 2015년 기업형 임대주택사업 육성을 통한 중산층 주거혁신을 목적으로 도입됨. 주택도시보증금이 마중물 역할을 하고 초기 임대료 규제 등을 없애는 등 시장 정착을 위해 공공지원이 이루어짐.
 - 그러나, 정책지원에 비해 공공성이 부족하다는 비판으로 2018년 공공지원 민간임대주택으로 전환되고 규제가 강화됨.
 - 이외에도 등록 임대주택제도는 짧은 기간 동안 지원에서 규제로 전환되었고 세제, 임대차2법 도입 등 임대차시장과 관련한 제도 변화가 컸음.
- 공공임대주택의 재고가 증가하였으나 우리나라 임대차시장은 여전히 민간 시

장의 영향력이 커서, 양성화된 민간임대주택 재고의 확보와 시장 선진화는 주요한 과제임.

- 2022년 기준으로 공공임대주택 재고는 186만호로 전체 주택 중 9.7%에 달함.
- 임대가구 중 순수 민간임대주택을 이용하는 가구가 60%에 달해 민간임대주택시장의 중요성이 큼.

- 그러나, 민간임대주택사업은 임차자, 공급자, 정책당국 모두가 이익을 확보해야 정책지원과 시장 작동이 가능하며 이는 수익성과 공공성의 절묘한 조화를 요구하는 어려운 사업임을 의미함.

- 민간임대주택사업은 수혜자인 임차자, 공급자인 민간, 정책 당국이 모두 win-win 할 수 있는 구조를 만들어야 하는 어려운 사업임.
- 공공성에 무게를 두면 사업 활성화가 쉽지 않고, 수익성에 치중하면 사회적 지지를 얻기 힘들어 정책지원의 당위를 잃게 됨.

- 기업형 민간임대주택사업은 우리 주택시장과 주택정책에서 차지하는 역할과 중요도는 높지만 활성화가 쉽지 않은 사업임. 본 연구에서는 향후 정책방향을 모색하기 위해서 지난 10여 년간의 정책과 사업을 되돌아보고 시사점을 도출코자 함. 이를 통해 앞으로의 정책 방향성을 설정할 수 있을 것임.

2. 연구의 주요 내용

- 먼저, 정부의 기업형 민간임대주택정책의 변화 연혁을 살펴봄.
 - 뉴스테이, 공공지원 민간임대주택, 이외의 민간 임대차정책 변화를 확인함. 도입 배경과 구체적인 정책지원 형태 등을 파악함.
- 다음으로 정부의 ‘공급 목표’와 ‘실적’을 분석코자 함. 공급 목표를 통해 정책 의지를 확인하고 실적을 통해 정책 집행력과 시장 적응성을 확인할 수 있을 것임.

- 공급 목표는 정책 설계 당시 혹은 연간 주택종합계획을 통해 제시되는 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택 공급 계획을 통해 파악할 수 있을 것임.
 - 실적은 주택도시보증공사의 공공지원 민간임대리츠 현황 자료를 통해 실제 기금출자가 실적을 분석함. 이를 통해 사업유형별, 지역별, 시기별 실적을 파악하여 시사점을 도출함.
-
- 실제 사업을 지원하기 위한 정책임에 따라 이를 이해하기 위해 사례 분석을 실시함. 사업진행의 특수성, 수익성 등 사업관점의 문제점을 확인코자 함.
 - 사업유형별 2~3개의 사업지를 선별하여 사례 분석을 실시함. 지역, 주택유형, 시기 등을 고려하여 대상 사업장을 선택하여 사업의 다양성을 반영코자 함.
 - 기업형 민간임대주택사업의 일반적인 구조를 이해하는 한편, 사업별 특수성을 포괄코자 함. 사례분석을 통해 사업관점의 문제점과 과제를 도출코자 함.
 - 정책, 실적, 사례를 종합하여 향후 민간의 기업형 임대주택사업 활성화를 위한 정책적 시사점을 도출코자 함.

제2장 ●●

민간임대주택 정책 연혁

제2장 민간임대주택 정책 연혁

1. 임대주택의 유형

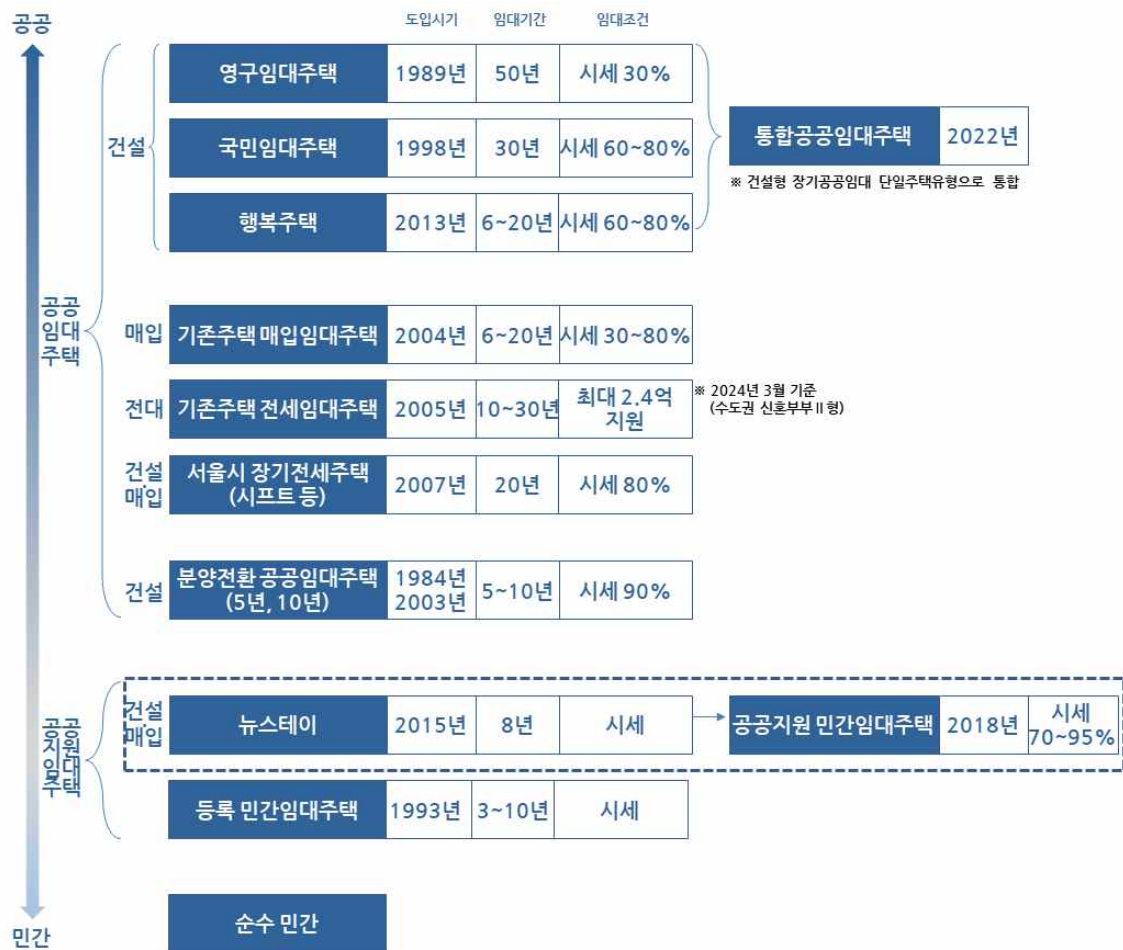
- 임대주택은 공공과 민간 영역으로 구분할 수 있으며, 그 사이에 공공이 지원하는 임대주택이 있음.
 - 공공임대주택은 국가 또는 지자체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 임대주택¹⁾임. 반면, 민간임대주택은 공공의 지원 없이 순수한 민간의 역량으로 공급됨.
 - 민간의 개인이나 법인이 공급하고 있는 전세주택과 월세주택, 주택 이외의 거처에서 공급되는 임대거처가 해당됨.
 - 공공지원 민간임대주택은 공공의 지원에 기반하여 실질적으로는 민간이 공급하는 방식임에 따라 공공과 민간의 성격을 동시에 가지는 유형이라 볼 수 있음.
- 본격적인 공공임대주택 공급은 영구임대주택이 도입된 1989년으로 평가되며, 이후 건설형뿐 아니라 매입 및 임차 등의 형태로 공급 방식이 다양화됨.
 - 200만호 주택공급의 일환으로 1989년 영구임대주택을 도입하면서 본격적인 공공임대주택 공급이 시작됨. 1998년 국민임대주택이 도입되었고 2013년에는 행복주택이 도입됨.
 - 2022년에는 건설형 공공임대주택을 통합공공임대주택으로 통합함. 기존 공공임대주택 유형이 복잡하여 입주 수요를 탄력적으로 반영하지 못하고 수요자 혼란을 야기하는 문제를 개선하기 위한 목적임.
 - 건설형 외에 기존주택 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택이 있으며 세부 유형으로 일반, 청년, 신혼부부, 매입임대리츠, 고령자, 다자녀, 공공전세 등을 운

1) 「공공주택특별법」 제2조

영하고 있음.

- 건설 방식이 아니라 매입, 임차 방식은 2004년 기존주택 매입임대주택으로 시작됨. 2005년에는 기존주택 전세임대주택이 도입되면서 공급방식이 확대됨.
- 이외에도 2007년 서울시가 일명 시프트인 장기전세주택을 도입하였고 대부분이 서울에서 공급됨.
- 초기에는 건설형을 중심으로 공급되었으나, 이후 매입형, 전세형 등으로 공급방식이 다변화되었고 시세보다는 낮은 임대료로 장기거주가 가능하여 서민을 위한 주거복지 수단으로 기능해 옴.

〈그림 2-1〉 임대주택 유형 구분



- 임대주택을 공공성을 기준으로 구분하면, 임차자 기준, 임대조건, 임대기간 등을 종합하여 판단할 수 있으며, 공공성이 가장 강한 유형은 영구임대주택임.
 - 영구임대주택은 생계·의료급여수급자 등 사회보호계층을 위해 도입되었고 시세 30% 수준의 임대료로 50년간 거주가 가능하여 공공성이 가장 높은 주택 유형임.
 - 다음으로 임대기간, 임대조건 등의 차이가 존재하나 국민임대, 기존주택 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택, 행복주택, 서울시 장기전세주택 순으로 시세 대비 임대료 수준이 낮고 비교적 장기간 거주가 가능하여 공공성이 높은 것으로 판단됨.
- 영구임대주택 도입 이전인 1984년부터 분양전환 공공임대주택이 시작됨. 분양전환 모델은 임대와 자가마련 지원을 혼합한 형태이며 공공임대주택 유형 중 가장 민간에 가까운 것으로 평가됨.
 - 1984년 「임대주택건설촉진법」을 제정하면서 5년 분양전환 공공임대주택을 도입함. 영구임대주택 건설이 중단된 이후에는 5년 공공임대주택을 주로 공급함.²⁾
 - 1992년 명칭을 공공임대주택으로 변경하고 25만호 공공임대주택 건설계획을 세움. 당시에는 임대의무기간이 5년과 50년인 두 가지 유형으로 공급하다가, 5년 공공임대주택은 국민주택기금 융자 조건으로 민간 건설업체의 공급을 유도함. 당시 공급된 50년 임대주택이 현재 공공임대주택의 재고로 남아 있음.³⁾
 - 10년 분양전환 공공임대주택은 2003년 국민임대주택 100만호 건설계획과 함께 임대주택 공급 방식 확대 정책의 하나로 도입됨.
 - 그러나, 2017년 판교에서 발생한 분양가 산정 갈등 등으로 장기간 사업이 중단됨.
 - 2022년 들어 정부는 공공분양 50만호 사업으로 뉴:홈 사업을 시작함. 뉴:홈의 유형 중 선택형 10만호는 6년간 임대거주 후 분양 여부를 선택할 수 있음. 정책명은 달라졌으나, 분양전환이라는 형태는 유사함. 다만, 기존의 분양가 산정 갈등

2) 유두석(2002), “임대주택정책의 회고와 전망”, 국토 통권 252호, 국토연구원.

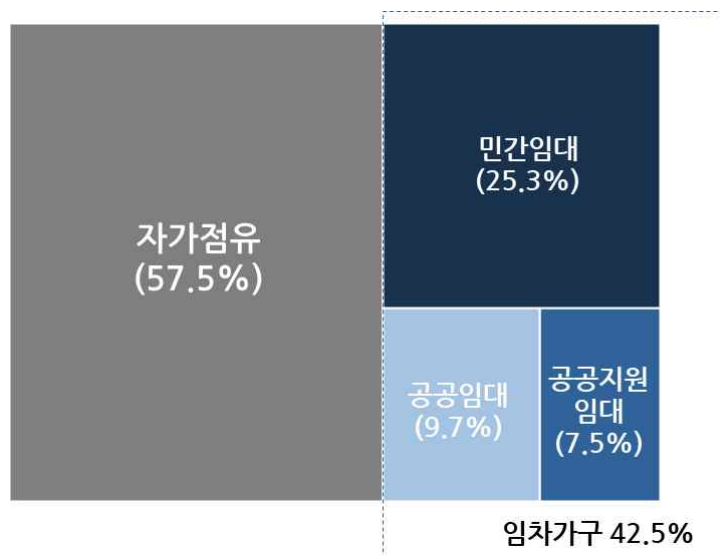
3) 남원석(2011), “우리나라 공공임대주택 정책의 변천과 주요 쟁점”, 「주거복지의 새로운 패러다임」, 서울: 사회평론, pp.139~170.

등을 해소하기 위해 분양가 산정 방식을 개선함.

- 분양전환 공공임대주택은 시세의 90% 수준의 임대료를 책정하여 공공임대주택 중 임대료가 가장 높고 거주기간도 상대적으로 짧음. 또한, 장기적으로는 민간의 자가주택으로 편입되는 형태를 전제하는 상품이라는 점을 고려하면 민간 성격이 가장 강한 상품임.
- 공공과 민간의 성격을 동시에 가지는 임대주택은 2015년 뉴스테이를 도입으로 시작되었고 공공지원 민간임대주택으로 전환됨.
- 공공이 지원하고 민간이 공급하는 임대주택은 2015년 도입된 뉴스테이부터 시작됨.
 - 공공의 지원은 주택도시기금의 투자 및 용자와 함께 용적률 등 도시계획적 지원이 이루어짐. 그러나, 공공임대주택에 비해 지원 수준은 낮고 규제 강도는 약해 민간 시장에서 활용됨.
 - 2018년 이후에는 공공성 강화 취지에 따라 뉴스테이를 공공지원 민간임대주택으로 명칭을 바꾸고 초기 임대료 규제를 도입임. 2020년 하반기부터는 임대기간을 기존 8년에서 10년으로 연장함.
- 등록 민간임대주택은 장기 임대주택 공급이라는 기여에 대해 세제지원을 실시함에 따라 공공지원 민간임대주택의 성격을 지니는 것으로 평가할 수 있음.
- 1993년 「임대주택촉진법」을 「임대주택법」으로 개정하면서 매입 임대주택제도를 도입하였고 등록 민간임대주택 제도가 시작됨. 보유세, 거래세 감면을 지원함. 2014년에 양도세 장기보유특별공제, 임대소득세 감면 등 세제 혜택을 강화함.
 - 도입 당시에는 임대사업자 등록 기준으로 임대주택 5호 이상, 임대 의무기간을 3년으로 두었으나, 이후에는 경기 상황에 따라 임대주택수와 의무기간은 규제 완화와 강화를 반복함.
 - 2017년 등록임대 활성화를 통해 종합부동산세 합산 배제 등 지원을 강화하였고 등록 민간임대주택 재고의 양적 확대에 기여함.

- 그러나, 2년만인 2019년 등록 민간임대주택 활성화가 주택가격 상승의 원인으로 지목되면서 정책지원 수준이 대폭 축소됨.
- 우리 주택시장에서 임차가구 비중은 42.5%임. 이 중 60%는 순수 민간임대주택을 이용하고 나머지 40%는 공공임대주택이나 등록된 민간임대주택을 이용하고 있음.
- 2022년 주거실태 조사에 따르면 자가점유율은 57.4%이며 임대주택을 이용하는 가구는 42.5%임.
- 2022년 1,916만채의 총 주택을 기준으로 공공임대주택 비중은 9.7%이며 공공지원 민간임대주택과 등록된 민간임대주택을 합친 비중은 7.5%임.
- 전체 가구 중 17.2%가 공공임대주택이나 등록된 민간임대주택에 거주하고 있고 나머지 25.3%는 순수 민간임대주택을 이용하고 있는 것으로 추정됨.
- 임대차시장 내 비중을 순수 민간임대와 공공의 지원을 받는 주택으로 구분하면 6 : 4의 비율임. 즉, 임대주택 중 60%는 순수한 민간의 영역에서 작동하고 있음.

〈그림 2-2〉 점유형태별 비중(2022년 기준)



주 : 2022년 주거실태조사를 기준으로 자가점유가구와 임차가구 비중을 산출함.
공공임대와 공공지원민간임대 비중은 2022년 주택총조사상 총주택수(1,916만채)와 국토교통부의 임대주택통계를 기준으로 산출하고 나머지 비중을 순수민간임대로 배분함.

- 공공임대주택 재고는 총 186만호이며 국민임대주택이 60만호로 가장 많음.
- 국민임대주택이 60만호, 전체 주택 중 3.1%를 차지하고 공공임대주택 중에서는 가장 재고가 많음.
- 다음으로 영구임대주택과 50년 임대주택이 33만호로 1.8%를 차지함.
- 기존주택 전세임대주택이 31만호로 비중은 1.6%이며 기존주택 매입임대와 분양 전환 공공임대주택의 재고가 각각 21만호 내외임. 행복주택은 14만호임.
- 장기전세주택, 통합공공임대주택의 재고는 5만호에 미치지 못함.

〈표 2-1〉 임대주택 재고현황(2022년 기준)

(단위 : 호, %)

구분		주택수	비중
전체주택		19,155,585	100.0
공공임대주택+등록 민간임대주택		3,299,278	17.2
공공임대주택	계	1,862,847	9.7
	영구임대주택	220,711	1.2
	50년임대주택	112,834	0.6
	국민임대주택	600,404	3.1
	행복주택	142,807	0.7
	통합공공임대주택	19,217	0.1
	사원임대	7,078	0.0
	기존주택 매입임대	207,624	1.1
	기존주택 전세임대주택	309,328	1.6
	장기전세주택	38,371	0.2
	분양전환 공공임대주택	204,473	1.1
공공지원 임대주택 (등록 민간임대주택)	계	1,436,431	7.5
	공공지원 민간임대주택	80,576	0.4
	단기 민간임대주택	257,089	1.3
	장기일반 민간임대주택	1,098,766	5.7

자료 : 국토교통부, 2022, 임대주택 재고현황

- 광의로 공공의 지원을 받는 임대주택은 144만호 내외이며 이 중 110만호가 장기일반 민간임대주택으로 절대 다수를 차지함.
- 공공지원 민간임대주택은 8만호로 전체 주택 중 0.4%에 불과함.



- 단기 민간임대주택은 2022년 연말에는 26만호 내외의 재고가 존재했으나 폐지 관련 개정법이 2020년 8월 18일 시행된 점을 고려하면 현재는 재고가 없는 것으로 판단됨. 다만, 2024년 11월 비아파트를 대상으로 6년형 단기 등록임대주택은 부활함.⁴⁾
- 장기일반 민간임대주택은 110만호로 전체 주택 중 5.7%로 공공임대주택과 등록 민간임대를 통틀어 가장 재고가 많은 유형임.

2. 뉴스테이의 등장

(1) 배경 및 내용

- 2015년 1월 기업형 임대주택사업 육성을 통한 중산층 주거혁신을 위한 정책 브랜드로 ‘New Stay’가 도입되어 동년 8월에는 「민간임대주택에 관한 특별법」이 제정됨.
- 우리나라의 민간임대주택시장은 양성화된 임대주택 재고의 부족, 단기계약 중심의 불안정한 임대주택 운영, 낮은 품질의 주거서비스 등 다양한 문제를 내포하고 있었음.
- 이러한 문제의 원인 중 하나는 대부분의 임대인이 개인임에 따라 대규모 재고 확보가 어렵고 장기 운영 및 주거서비스 제공에도 한계가 있음.
- 여기에 더해 전세 중심의 계약형태로 안정적인 임대수익을 확보하기 어려운 강력한 시장 제약도 존재함.⁵⁾
- 이에 정부는 민간 기업의 활력을 통해 민간임대주택 재고를 획기적으로 확보하고 규모의 경제를 갖춘 수준 높은 주거서비스를 제공할 수 있는 기업형 주택임

4) 21대 국회에서 비아파트를 대상으로 6년의 단기 등록 민간임대주택 도입을 포함한 민간임대주택에 관한 특별법 개정안이 발의(의안번호 2126542, 제안일자 2024.2.22.일)되었으나, 임기만료로 자동 폐기되었고 22대 국회에서 재발의되어 본회의(의안번호 2205436, 본회의 의결일 2024.11.14.)를 통과함.

5) 허윤경(2011), “국내 민간임대주택산업의 문제점과 육성방안”, 2011년 상반기 한국주택학회·한국부동산분석학회 공동정책세미나 자료집.

대사업을 집중적으로 육성코자 함. 특히, 민간 임대시장을 주로 이용하는 중산층의 주거불안을 완화시키는 데 기여할 것으로 기대함.

- 2015년 1월, 관계부처 합동으로 ‘기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거 혁신 방안(New Stay 정책)’을 발표함.
- 2015년 8월, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정, 동 법 시행령(12.28), 시행규칙(12.29)을 제정하여 법적 기반을 마련함.

- 이후 정부는 임대주택 정책의 틀을 ‘규제’에서 ‘지원’으로 전면 개편하고 뉴스테이 활성화를 위하여 택지, 자금, 세제 등의 다각적 지원 정책을 발표함.

- 2015년 9월, ‘서민·중산층 주거안정강화 방안’을 통해 모리츠(허브리츠)⁶⁾ 구조 도입 및 P-ABS⁷⁾ 발행을 추진함.
- 2015년 11월, 뉴스테이 사업에母子형 리츠를 적용하기 위하여 모리츠에 해당하는 ‘New Stay HUB 위탁관리리츠(자산관리회사 : LH)’를 설립함.
- 2016년 1월, 국토부 업무보고인 ‘내수 진작 및 수출 활성화를 위한 주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안’에서 2017년까지 총 13만호 사업부지 확보, 리츠영업 인가를 기준으로 8만호 공급, 4만호 입주자 모집을 목표치로 제시함.
- 2016년 3월, 토지지원리츠 도입을 발표함.
- 2016년 4월, ‘맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안’을 발표함. 2017년까지 사업부지 확보를 당초 13만호에서 15만호로 확대하고 토지지원리츠 도입, 뉴스테이 활성화를 위한 규제완화 및 금융지원 강화 등 추가적으로 규제를 완화함.⁸⁾
- 2016년 7월, 관계부처 합동으로 ‘투자활성화 대책 : 신산업 육성 중심’을 발표

6) 기금은 모리츠에 출자, 모리츠가 다수의 자리츠에 재출자하는母子리츠 도입, 재무적 투자자의 참여 유도를 위해 모리츠 주식상장 및 p-ABS 발행 추진

7) 리츠가 차입한 민간자금 대출채권에 주택도시보증공사의 원리금 지급보증을 붙여 발행하는 유동화 증권으로 민간 대출금의 유동화를 유인. 공공임대리츠에서 발행 중.

8) 촉진지구 내 복합개발 시 주거환경에 위해가 없는 모든 시설의 설치를 허용(예 : 의료시설, 휴양시설 등), 공공이 시행하는 공급촉진지구 내에서 공공임대주택(행복주택 등) 등 공공시행자의 자체 주택사업 허용, 지구지정 이후 시행자가 출자하는 리츠 등으로 시행자 변경 가능, 민간임대사업자에게 정비조합의 초기 운영자금 조달을 지원하는 보증상품 개발 등

함. 뉴스테이에 대한 금융기관 투자 규제 개선, 부동산펀드 국민주택채권 매입의 무 면제, 리츠 공모 및 상장 요건 완화, 주택임대관리업 역량 강화 등이 포함됨.

- 2016년 7월 25일, LH택지공모 뉴스테이 사업을 점진적으로 토지지원리츠 형태로 전환을 발표함.

- 뉴스테이는 민간이 일정 규모 이상 건설 또는 매입하여 8년 이상 임대운영하면 자금 및 세제 혜택을 부여함.

- 기업형임대주택은 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택이며, 기업형임대사업자는 8년 이상 임대할 목적으로 신규건설 300호 혹은 매입 100호 이상의 민간임대주택을 취득한 임대사업자임.
- 2015년 뉴스테이를 도입하면서 사업자 유형(기업형, 일반형) 및 임대 기간(단기 4년, 장기 8년)을 단순화⁹⁾시키고 주택기금의 융자지원 및 세제 감면 폭을 확대함.
- 2016년 말을 기준으로 기업형 임대주택 이외의 민간임대주택의 유형은 일반형 임대사업자의 준공공임대주택(8년)과 단기임대주택(4년)이 존재했으며, 임대호수가 적거나 임대기간이 짧았음. 이에 기금 융자 한도 및 금리, 지방세(취득세, 재산세), 국세(소득세, 법인세, 양도소득세) 혜택의 차가 존재함.

- 8년의 임대의무기간과 연 5%의 임대료 상승 제한 외에는 규제가 없어 누구나 임차인이 될 수 있게 설계함.

- 기존의 민간건설 공공임대의 규제였던 분양전환 의무, 임차인 자격 제한, 초기 임대료 규제, 담보권 설정제한을 폐지하여 누구나 거주할 수 있는 상품으로 설계하였고 임대인의 사업성 개선을 함께 도모함.

9) 기존의 5~10년 민간건설 공공임대 및 10년 민간매입 준공공임대를 폐지하고 8년 장기임대로 단순화함.

〈표 2-2〉 민간임대주택의 유형과 지원 현황(2016년 말 기준)

구분	기업형 임대주택	준공공 임대주택	단기 임대주택
근거 조문	민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제4호	민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제5호	민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제6호
사업자	기업형 임대사업자	일반형 임대사업자	
임대 호수	건설형 300호 이상 or 매입형 100호 이상	건설형·매입형 1호 이상	
임대 기간	8년 이상 임대		4년 이상 임대
공공택지 등 우선공급	- 정부, 공공기관, 지방공사 보유 토지, 종전부동산 우선공급 가능		-
촉진지구 외 건축특례	- 용적률 및 건폐율 국토계획법 상한까지 허용 가능 - 연립 및 다세대주택 5층까지 건축 가능		-
촉진지구 내 의무비율	유상공급면적의 1/2 이상 건설		
기금융자 금리	구분	용자한도	금리
	60㎡ 이하	8천만원	2.0%
	60~85㎡	1억원	2.5%
	85~135㎡	1.2억원	3.0%
취득세	- (건설형) 공동주택(단, 오피스텔 제외) - (매입형) 최초로 분양받은 공동주택 및 오피스텔		
	60㎡ 이하	면제	면제
	60~85㎡	50% 감면(20호 이상 취득시 적용)	감면 없음
재산세	- (공통사항) 2세대 이상 (건설형) 공동주택(단, 오피스텔 제외) (매입형) 공동주택, 오피스텔		
	40㎡ 이하	면제	50% 감면
	40~60㎡	75% 감면	50% 감면
	60~85㎡	50% 감면	25% 감면
소득세 법인세	- (공통사항) 3호 이상, 85㎡ 이하, 기준시가 6억원 이하		
	감면율	75% 감면	30% 감면
양도소득세	- (장기보유특별공제율) : 8년 임대 시 50%, 10년 임대 시 70% - (매입임대 양도소득세 면제) 2017년까지 신규 구입 후 10년 이상 임대시		- (장기보유특별공제율) 최대 40%
	- (개인소유 토지 매각 시 감면) 기업형 임대사업자에게 매각 시 10% 감면		

자료 : 국토교통부(2017), “뉴스테이 성과 평가와 제도 개선 방안 연구”, p.12.



- 8년 이상의 장기 보유 및 운영을 위한 대규모 자금 확보를 위해 뉴스테이는 부동산간접투자기구인 리츠(REITs)를 활용하여 자금을 조달하고 임대주택을 공급함. 주택도시기금은 마중물로서 자금 조달의 가장 중요한 역할을 수행함.
- 100호 이상의 임대주택 공급 및 8년 이상의 운영을 위해서는 대규모 자금이 소요됨. 사업 활성화를 위해 주택도시기금이 출자하여 마중물 역할을 수행함. 다양한 재원의 참여를 위하여 리츠를 활용하여 사업 추진 자금을 조달하고, 자산관리 회사에 위탁하는 위탁형 리츠 형태로 투자가 이루어짐.
- 뉴스테이는 임대주택에 투자하는 임대주택리츠로 법인세 면제 및 각종 세금 감면 혜택이 가능함.

(2) 사업구조 및 유형

- 뉴스테이의 사업비는 주택도시기금의 출자와 대출, 민간사업자의 출자, 민간 금융기관의 대출, 임대보증금을 통해 조달하는 구조임.¹⁰⁾
 - 통상 출자금은 총사업비의 20~30% 수준이며, 주택도시기금이 母리츠를 통해 선 순위인 우선주로 참여하고 사업자는 후순위인 보통주로 참여함. 기타 민간의 지분 참여도 가능함.
 - 주택도시기금과 민간을 통해 총사업비의 50~60%를 융자하고 나머지 20% 내외의 사업비는 임대보증금으로 조달함.
 - 건설형은 리츠가 토지를 확보하여 건설사에 위탁하여 시공함. 시공사는 책임준공을 확약함. 준공 이후에는 리츠가 자산관리회사를 통해 임대운영하는 방식임. 매입형은 리츠가 주택을 매입하여 자산관리회사를 통해 임대 운영함.
- 주택도시기금이 출자를 받기 위해서는, 사업의 안정성 지표인 사업완충률 12%

10) 주택도시보증공사(2017), “NEW STAY 정책 임대리츠 기금출자업무 안내서”, p3.”에서는 출자 30%, 융자 50%, 임대보증금 20%로 명시하였고, 한병호(2022), “공공지원 민간임대주택리츠의 자본구조 특성에 관한 연구”, 단국대학교 박사학위논문, p54에서는 출자 20%, 융자 59%, 임대보증금 21%로 분석함.

이상, 우선주인 기금의 내부수익률(IRR) 방식 등을 준수해야 함.¹¹⁾¹²⁾

- 사업 완충률이란 주택도시기금 출자시 안정성을 측정하는 지표임. 완충률이 높을수록 시세 대비 취득원가가 저렴하고, 출자비율이 높아 사업의 리스크가 적음을 의미함.
 - 사업완충률 = 자본이득 확보율(1-(취득원가/시세¹³⁾)) + 후순위 출자비율(후순위 출자금액/시세)
 - 보통주의 내부수익률이 6% 이하일 때는 기금은 3%(중간 배당이 가능한 경우에는 2.7%) 이상으로 규정하고, 보통주의 내부수익률이 1%p 상승할 때마다 기금의 내부수익률을 0.2%p 상향함. 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상¹⁴⁾인 경우 초과이익의 10%를 기금에 추가 배당해야 함.
 - 2016년 8월 기금 투자조건을 변경하여 기금 내부수익률 방식은 신청인이 출자를 신청할 때 당초의 6% 이하인 경우와 기금 내부수익률을 3.5%(중간 배당이 가능한 경우에는 3%)로 고정하는 경우로 선택 가능하게 함.
 - 수익률 3.5%로 고정한 경우에는 출자 실행연도로부터 주택 처분연도까지 주택 가격상승률이 0%를 초과하면 ‘처분이익 50%×기금 출자 지분율’을 추가 배당함. 다만, 보통주의 원본 손실금액은 공제 가능함.
- 주요 지표 이외에도 리츠사업의 수익성, 안정성, 사업조건 등을 평가하여 기금 출자심사가 이루어짐.
- 기금 출자 심사에는 내부수익률과 사업 완충률 이외에도 주택가격상승률, 시공자와 AMC의 안정성 지표, 주택보급률, 주거편의여건 등 사업조건 관련 변수, 주거서비스 인증 등의 요인을 평가함.

11) 이재송(2021), “공공지원 민간임대리츠 운영현황과 시사점”, 한국주택학회 상반기 학술대회 자료집.

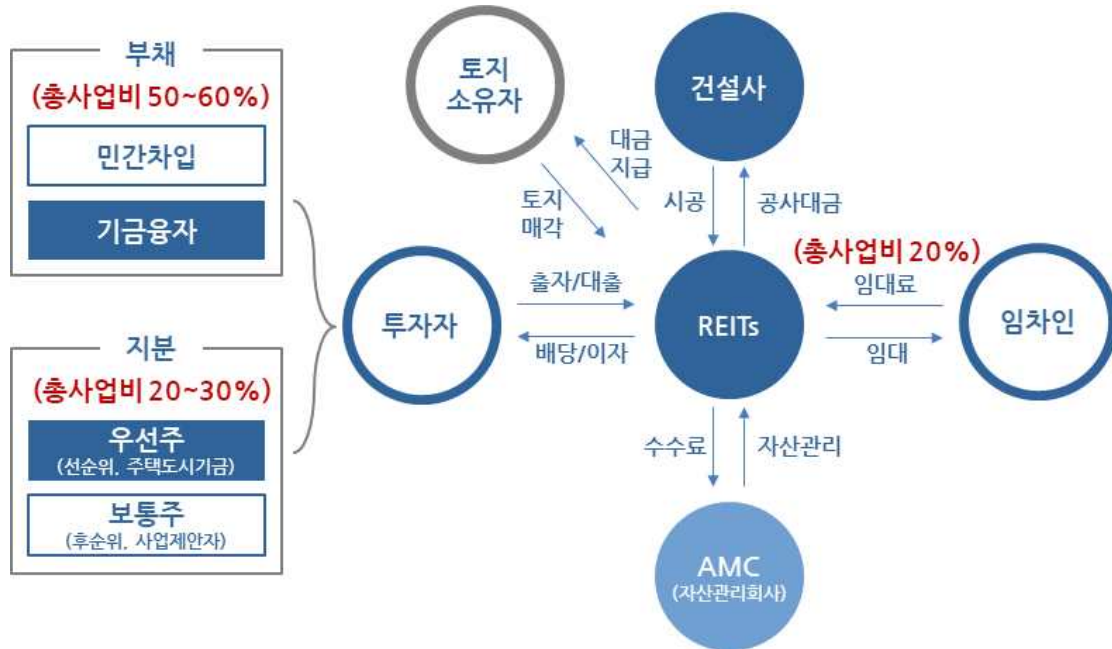
12) LH·HUG(2021), “공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서”.

13) 한국부동산원에서 조사한 시세, 최근에는 ‘시세 또는 감정가’를 활용함.

14) 주택도시보증공사 내규에서 정한 주택가격상승률 적용 기준은 아파트의 경우 수도권 연 1.5%, 지방광역시 연 1.3%, 그 밖의 지역 연 1.1%, 공공택지지구 연 1.5%, 비아파트의 경우 공공택지지구의 연립·다세대주택 연 1.5%, 공공택지지구의 단독·다가구주택 연 1.3%, 도시형생활주택/오피스텔/공공택지지구 이외에 소재한 연립·다세대·단독·다가구주택 0%, 상가 0%임.

- 출자 승인을 위해서는 임대리츠 기금출자 심사항목의 전체 60점 이상, 수익성·안정성 35점 이상, 사업조건적정성 15점 이상이어야 함.

〈그림 2-3〉 뉴스테이 사업구조(건설형)



자료 : 주택도시보증공사, 「NEW STAY 정책 임대리츠 기금출자업무 안내서」, 2007, p3

〈표 2-3〉 임대리츠 기금출자 심사항목

구분	평가항목(점수)	
수익성(30)	기금 내부수익률(18), 민감도(주택가격상승률)(12)	
	사업완충률(19), 이자보상비율(3)	
안정성(40)	시공사	신용평가등급(6), 시공능력순위(6)
	AMC	운용자산규모(4), 운용리츠건수(2), 자산운용전문인력수(2)
사업조건 적정성(30)	임대조건율	일반공급(2), 특별공급(4)
	특별공급비율(3), 주택보급률(3), 가구수증가율(3), 교통환경여건(5), 주거편의여건(5), 단지규모(3), 평면구조(2)	
가감점	주거서비스 인증 가감점(±1), 공사비 산정의 적정성 가점(+1)	

자료 : 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, p28.

- 뉴스테이 사업유형은 대표적으로 민간제안형, LH택지공모형, 도시정비사업연계형, 공급촉진지구의 4개 사업이 추진됨. 이외에 한옥 뉴스테이 등 특수한 사업형태의 시범사업이 추진됨.
 - 2015년까지는 민간제안 및 LH택지공모사업의 2가지 형태로 추진되었으나, 법률 제정 후 도시정비사업연계형과 공급촉진지구가 실행되어 2016년부터 추진됨.
 - 이외에도 공급유형 다각화를 위해 도심형, 토지임대형, 패밀리형, 협동조합 연계형, 한옥형 등의 특화형사업이 있음.
- 민간 제안사업은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정 이전인 2014년에 시작되었고 민간 보유 택지를 활용하여 신속한 뉴스테이 공급을 기대함.
 - 건설과 매입이 가능하며 즉시 건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간이 제안하면 기금투자심의위원회의 심사를 거쳐 기금을 출자하여 리츠를 설립하고 임대주택을 건설 및 임대하는 방식임.
 - 특별법 제정 이전인 2014년 민간 제안사업은 시작됨. 주택도시기금이 출자한 첫 사업은 팜토제7호민간임대주택위탁관리리츠와 케이비동자위탁관리리츠로 도시형생활주택과 오피스텔로 각각 191호, 567호 공급하였고 이후 뉴스테이로 통합됨.
 - 뉴스테이 정책 도입 이후인 2015년에는 인천 도화지구, 서울신당지구, 서울 대림지구, 수원권선지구 4개 지구가 선정되었고¹⁵⁾ 2016년에는 11개 지구가 추진되며 활성화됨.
- LH택지공모사업은 LH가 보유한 택지를 활용하여 뉴스테이를 공급할 목적으로 도입되었고 공모 기준 완화 및 변경 등을 통해 참여 주체의 다변화를 유도함.
 - LH택지공모사업은 건설형 사업으로 LH 소유 택지에 대해 공모방식으로 뉴스테이 사업자를 선정함. LH가 가진 토지를 경쟁 입찰하여 매입하는 방식으로 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하여 뉴스테이를 공급함.
 - 2015년 4월 1차 공모하여 2017년 2월 8차 공모기간 동안 20개를 상회하는 지

15) 국토교통부 보도자료(2015.5.13), “뉴스테이, 민간제안 리츠로 수도권에 5,500호 공급”.

구에서 민간사업자를 선정함.

- 2차부터는 증견건설사가 참여하기 시작하였고, 3차에서는 재무적투자자가 공모에 참여함. 4차에서는 초기부터 컨소시엄 구성을 유도하였고 5차에서는 보험사들의 참여 확대를 위해 노력함. 6차에서는 재무적 투자자의 출자액 상향을 유도하고 상가 임차 리스크를 감소시킴.
- 7차에서는 주거서비스 역량 강화를 위하여 주거서비스 계획에 대한 평가요소를 구체화하고 인센티브 등을 부여함.

- 도시정비사업연계형 사업은 정비사업의 일반분양분을 뉴스테이로 공급하는 방식으로 조합에게는 미분양 우려를 해소시켜 활성화를 유도하는 모델임.

- 도시정비사업연계형 사업은 정비사업의 일반분양분을 일괄 매입하여 뉴스테이로 활용하는 방식으로 매입형 사업으로 볼 수 있음.
- 일반분양 주택을 시세보다 저렴하게 일괄 매수하되, 이로 발생하는 조합원 손실분은 지자체의 용적률 상향과 시공사의 공사비 인하 등으로 조합원 분담금 증가를 최소화시키는 방식임.
- 특히, 미분양 우려 등으로 사업을 진행하지 못하던 정비사업장의 경우 미분양 위험이 사라져 사업비를 조달할 수 있는 구조를 형성함.
- 2016년 2월 국토교통부가 서울, 경기, 인천, 충남, 대구, 부산의 15개 사업지는 도시정비사업 후보구역으로 선정하면서 본격적으로 사업을 진행함.

- 공급촉진지구 사업은 유허토지를 활용하여 뉴스테이를 공급코자 함.

- 공급촉진지구사업은 부지 면적 5,000㎡ 이상의 범위에서 전체 주택 호수의 50% 이상을 뉴스테이로 공급하기 위해 신규택지를 개발하는 사업으로 도입됨.
- 공급촉진지구는 보전가치가 낮은 그린벨트, 기능을 상실한 공업지역 및 해제·완화 농업진흥지역 등을 활용함.
- 도시개발법의 개발사업은 토지면적의 2/3 이상 확보 및 토지보유자의 1/2 이상 동의가 필요하나, 토지면적의 1/2 이상으로 요건 완화함.

- 일정 기준에 따라 지구지정 및 지구계획 신청 및 승인에 대한 통합심의¹⁶⁾를 허용하고 건폐율·용적률·층수제한의 완화¹⁷⁾, 복합개발허용 등의 인센티브를 제공함.
- 2016년 5월 서울문래지구를 제1호 지구로 지정하였고 이후 수도권을 중심으로 다수 지정되다 2016년 말에는 전국적으로 확산됨.

3. 공공지원 민간임대주택으로 전환

(1) 정책 전환 및 내용

- 2017년 11월 주거복지 로드맵을 통해 뉴스테이의 공공성을 강화한다는 취지로 ‘공공지원 민간임대주택’으로 전환하고 민간임대주택 체계 개편을 발표함.
- 뉴스테이의 공공성을 강화를 위해 입주자격을 제한하고 초기임대료 규제, 특별폐지 등을 발표함.
- 기존의 기업형 임대주택, 준공공 임대주택, 단기 임대주택을 공공지원 임대주택, 장기 임대주택, 단기 임대주택으로 개편함.

〈표 2-4〉 임대주택체계 개편

기존			개편		
유형	규제	지원	유형	규제	지원
기업형 (300세대 이상)	8년, 5%	기금 출용자, 세제혜택 건축규제완화,	공공지원	8년, 5%, 초기임대료, 입주자격	기금 출용자, 세제혜택, 건축규제완화,
준공공 (300세대 미만)			장기임대	8년, 5%	기금출용자, 세제혜택
단기임대	4년, 5%	기금출용자, 세제혜택	단기임대	4년, 5%	기금출용자, 세제혜택

자료 : 국토교통부 보도자료(2017), “사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”

- 16) 통상 지구지정 → 개발계획 → 실시계획 → 주택사업계획승인 4단계 절차에 1년 6개월에서 2년이 소요되나, 10만㎡ 이상 중규모 개발시는 승인 단계를 3단계(지구지정 → 개발계획과 실시계획 통합 → 주택사업계획승인)로 간소화하고, 10만㎡ 이하 소규모 개발시는 사업자가 희망할 경우 2단계(지구지정, 개발계획, 실시계획 통합 → 주택사업계획승인) 또는 1단계(주택사업승인 통합)로 단축
- 17) 용적률은 지자체 조례에도 불구하고, 「국계법」상 상한까지 일괄부여하고 용도지역이 주거지역이라도 판매, 업무, 문화·집회 시설(관람장 등 제외)의 복합건설 허용

- 민간임대주택체계 개편은 뉴스테이가 임대료가 비싸고, 입주자격에 대한 제한이 없어 정책적 지원에 비해 공공성이 낮다는 비판에 기인함.¹⁸⁾¹⁹⁾²⁰⁾
- 뉴스테이는 입주자 자격 제한이 없어 무주택 서민의 주거 안정에 기여하기는 어렵다는 비판이 제기됨. 초기 임대료 규제가 없어 실제로는 높은 소득 분위의 가구만이 입주 가능한 시장 임대료로 책정됨에 따라 정책 대상과 실제 수요자 간의 불일치가 발생한다는 주장임.
- 8년 임대라는 공공 기여 수준에 비해서는 택지 공급, 세제 혜택 등 민간 사업자에게 과도한 특례를 부여하여 수익을 보장했다고 주장도 제기됨. 특히, 대기업을 중심으로 사업 이익을 보장했다는 부정적 의견도 존재했음.
- 이에 기업의 영리추구를 위한 고소득층용 임대주택에 공적자원을 투입했다는 주장까지 제기됨.

(2) 뉴스테이와의 차이

- 2018년 1월 「민간임대주택에 관한 특별법」을 개정하여 입주자 제한, 초기임대료 규제 등을 7월부터 시행함. 사업유형은 뉴스테이와 동일하게 유지함.
- 민간임대주택의 공공성 강화를 위해 주택도시기금 출자 지원, 용적률 완화 등의 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 주택은 공공지원 민간임대주택으로 분류함.
- 일반공급, 특별공급 모두 무주택자를 입주 대상으로 제한함. 청년·신혼부부 등 주거지원계층인 특별공급을 공급 세대수의 20% 이상으로 규정함.
- 초기임대료는 시세의 70~95% 수준으로 제한하고 특별공급은 시세의 70~85%, 일반공급은 시세의 90~95% 수준으로 공급토록 함.
- 사업유형은 민간제안형, LH택지공모형, 공급촉진지구, 도시정비사업연계형의 4개 사업을 유지함.

18) 최은영(2017), “세상 어디에도 없는 박근혜표 주택 정책 : 주택 정책 정상화의 첫걸음 뉴스테이 정책 폐기”, 참여연대 시민정치시평.

19) 이강훈(2017), “기업형 민간임대주택 사업의 방향과 전망”, 「황해문화」 여름호, 새얼문화재단.

20) 국토교통부(2017), “뉴스테이 성과 평가와 제도 개선 방안 연구”, p.23.

〈표 2-5〉 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택 비교

구분	뉴스테이	공공지원 민간임대주택
입주자격	- 제한 없음	- 무주택자 우선 공급 - 특별공급 : 도시근로자 평균소득 120% 이하
특별공급	- 해당 없음	- 청년(19~39세), 신혼부부(혼인기간 7년 이내), 고령자(65세 이상) 등 사업장별 세대수의 20% 이상 공급
초기 임대료	- 제한 없음	- 일반공급 : 시세 90~95% - 특별공급 : 시세 70~85%
임대의무기간	- 8년	- 8~10년(2020년 8월 18일 이후는 10년)
임대료 상승률	- 연 5%	- 연 5%

자료 : LH·HUG(2021), “공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서”, p14.

〈표 2-6〉 공공지원 민간임대리츠 기금 출자 투자조건 변경 내용

개정 년월	투자조건	
	기금 내부수익률	초과이익 기금 배당
2015년 10월	- 보통주 IRR \leq 6%인 경우 · 기금 IRR 3.0%(중간배당 가능 시 2.7%) · 보통주 IRR 1%p 상승시 기금 IRR 0.2%p 상향	- 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상인 경우 · 초과이익의 10%를 기금에 추가 배당
2016년 8월	〈투자조건 1〉 - 보통주 IRR \leq 6%인 경우 · 기금 IRR 3.0%(중간배당 가능 시 2.7%) · 보통주 IRR 1%p 상승 시 기금 IRR 0.2%p 상향	- 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상인 경우 · 초과이익의 10%를 기금에 추가 배당
	〈투자조건 2〉 - 기금 IRR 3.5%(중간배당 가능 시 3.0%)	- 주택가격상승률이 0%를 초과한 경우 · 초과이익의 50%에 기금지분율 곱한 금액
2018년 12월	〈투자조건 1〉 - 보통주 IRR \leq 6%인 경우 · 기금 IRR 3.0%(중간배당 가능 시 2.7%) · 보통주 IRR 1%p 상승 시 기금 IRR 0.2%p 상향	- 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상인 경우 · 초과이익의 30%를 기금에 추가 배당
	〈투자조건 2〉 - 기금 IRR 3.5%(중간배당 가능 시 3.0%)	주택가격상승률이 0%를 초과한 경우 · 초과이익의 50%에 기금지분율 곱한 금액
2022년 9월	〈투자조건 1〉 - 보통주 IRR \leq 6%인 경우 · 기금 IRR 3.0%(중간배당 가능 시 2.7%) · 보통주 IRR 1%p 상승 시 기금 IRR 0.2%p 상향	- 가격상승률이 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상인 경우 · 처분이익에 기금 출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당
	〈투자조건 2〉 - 기금 IRR 3.5%(중간배당 가능 시 3.0%)	- 주택가격상승률이 0%를 초과한 경우 · 초과이익의 50%에 기금지분율 곱한 금액

주 : 주택도시보증공사 내규에서 정한 주택가격상승률 적용 기준은 아파트의 경우 수도권 연 1.5%, 지방광역시 연 1.3%, 그 밖의 지역 연 1.1%, 공공택지지구 연 1.5%, 비아파트의 경우 공공택지지구의 연립·다세대 주택 연 1.5%, 공공택지지구의 단독·다가구주택 연 1.3%, 도시형생활주택/오피스텔/공공택지지구 이외에 소재한 연립·다세대·단독·다가구 주택 0%, 상가 0%임.

자료 : HUG, 각 연도, 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 공모지침서, 각 연도

출처 : 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, p30.

- 민간의 지나친 수익을 제한하기 위하여 2018년 12월, 2022년 9월 두 차례 기금 출자 관련하여 초과이익에 대한 기금의 배당 비율을 상향함.²¹⁾²²⁾
 - 뉴스테이 당시에 2차례 기금의 배당 비율 상향이 있었음. 2014년에서 2015년 동안의 시범사업에서는 초과이익은 민간 보통주가 100% 확보하는 구조였으나, 2015년 10월 이후의 뉴스테이 사업은 초과이익의 10%를 기금에 추가 배당하게 함.²³⁾ 2016년 8월 투자조건 2를 선택한 경우 초과이익의 50%에 기금지분률을 곱한 금액을 기금에 배당하도록 함.
 - 공공지원 민간임대주택으로 전환된 이후인 2018년 12월, 보통주의 내부수익률이 6% 이하인 투자조건 1을 선택한 경우, 주택도시보증공사 내규에서 정한 기준 이상으로 초과이익이 발생하는 경우 기금 배당 비율을 당초 10%에서 30%로 상향 조정함. 즉, 아파트는 연 1.5% 이상의 주택가격 상승률이 발생한 경우임.
 - 2022년 9월에는 투자조건 1의 초과이익 30% 이상 기금 배당을 처분이익에 기금지분률을 적용하는 방식으로 강화함. 민간임대리츠의 기금 평균 지분율이 65% 수준임을 감안하면 기금 배당비율을 강화한 조치임.
- 이외에도 기금 출자심사 전 실시설계 도서를 제출받아 적정 품질 반영 여부 점검과 시공비 적정성 검토 등 사업자에 대한 공공성도 강화함.
- 촉진지구 개발은 민간의 그린벨트 해제 제안권을 폐지하고, 공공임대 용지 20% 확보 등 공급 대상에 대한 규제가 강화됨.
 - 촉진지구 개발에 부여하던 민간사업자에 대한 그린벨트 해제 제안권을 폐지함.
 - 뉴스테이 공급촉진지구는 기업형임대주택 50% 이상만을 강제하였으나 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구에서는 공공임대 용지 20% 이상을 추가 확보해야 하

21) 한병호(2022), “공공지원 민간임대주택리츠의 자본구조 특성에 관한 연구”, 단국대학교 박사학위논문, p51.

22) 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, p29~30.

23) 국회예산정책처(2023), “2023 정기국회·국정감사 공공기관 현황과 이슈 IV”, p.199.

며 공공지원 민간임대주택 중 20%는 청년, 신혼부부, 고령자를 위해 특별공급 물량으로 배분해야 함.

- 즉, 공급촉진지구 내에서 민간임대, 공공임대, 공공분양이 5 : 2 : 3으로 공급되며, 공공지원 민간임대주택은 일반공급, 특별공급이 8 : 2로 공급해야 함.

〈그림 2-4〉 공급촉진지구 주택공급 대상



〈표 2-7〉 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택의 공공지원 비교

구분	뉴스테이	공공지원 민간임대주택
기금 융자 조건	구분	구분
	용자한도	용자한도
	금리	금리
	60㎡ 이하	45㎡ 이하
	8천만원	5천만원
보증 요건	60~85㎡	45~60㎡
	1억원	8천만원
	2.5%	2.3%
	85~135㎡	60~85㎡
	1.2억원	1억원
보증료	3.0%	2.8%
		85㎡ 초과
		폐지
보증 한도		
촉진지구 개발		

자료 : 한병호(2022), “공공지원 민간임대주택리츠의 자본구조 특성에 관한 연구”, 단국대학교 박사학위논문, p52”를 기초로 수정함.

- 용자기준을 강화하여 소형 지원에 집중하는 한편, 보증요건, 보증료, 보증한도는 일부 완화됨.

- 기금의 용자 기준을 45㎡를 신설하고 85㎡ 초과를 폐지하여 정책지원 대상을 소형 주택으로 집중시킴. 용자한도와 금리를 조정함.
- 보증요건은 완화하고 보증료율은 인하함. 보증한도도 시공사나 시행사 중 높은 것을 적용토록 함.

4. 기업형 장기임대주택의 활성화

- 2024년 주택공급 확대방안인 1·10대책에²⁴⁾ 기업형 장기임대 활성화를 발표하였고 공공지원 민간임대사업 활성화 방안을 발표함.
 - 금리상승, 경기 악화에 따른 주택공급 물량이 급감하고 사업자의 어려움이 지속됨에 따라 이를 타계하기 위해 2023년 1·10대책을 발표함.
 - 기업 중심으로 양질의 등록임대주택(10년)이 확대될 수 있도록 기업형 사업자에 대한 세제혜택 적용주택 확대, 기금융자 한도 상향을 추진함.
 - 안정적 임대수익을 바탕으로 장기간 임대할 수 있도록 규제가 최소화된 기업형 장기 민간임대(예시 20년) 신규 도입을 발표함. 초기 임대료 제한 및 임대료 증액 추가제한을 완화하고 의무 임대기간 중 임차인 변경시 시세를 반영한 임대료 적용을 허용함.
- 2024년 2월 28일 공공지원민간임대사업 활성화 방안은 후속조치의 성격으로²⁵⁾ 원활한 자금조달 지원, 사업참여 부담완화, 사업착수 심사기준 현실화, 사업 추진절차 간소화 등이 포함됨.
 - 리츠가 차입가능한 금융기관을 추가 지정²⁶⁾하고, 대출자금에 대한 리파이낸싱을 허용함. 리츠에 출자한 민간주식의 담보대출²⁷⁾과 양수도 기준²⁸⁾29)을 개선함.

24) 국토교통부 보도자료(2024.1.10), “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안”.

25) 국토교통부 보도자료(2024.2.28), “공공지원민간임대 사업 자금조달 원활해진다”.

26) 「부동산투자회사법」 시행령 개정

27) 민간참여자가 주식담보대출을 위해 사업자 본인이 보유한 주식을 담보로 제공 시, 담보권 실행 후 주식취득자에게 일률적으로 요구하던 기존 주주 지위의 포괄승계 조건을 폐지하고 사업의무는 약정을 통해 이행 가능하도록 함.

- 사업성 심사의 기준이 되는 주택가격 상승률을 현행 대비 0.5%p³⁰⁾ 씩 상향 조정하여 기준 충족 사업이 증가에 따른 사업 활성화를 기대함.
- 모든 사업장에 의무화되어있던 공사비 검증을 공동주택 분양가격 산정규칙을 일부 준용하여 산출된 상한액 이하 공사비에 대해서는 공사비 검증을 면제하여 검증에 소요되는 1개월을 단축함.
- 기금출자 심사 시 적용하는 토지비 감정평가 및 시세조사 결과 유효기간을 연장하여 재조사 기간 및 비용 절감을 유도함.
- 기금투자 심사와 리츠 영업인가 심사 중 중복 내용을 통합하여 기금투자 심사 후 2주일 이내 영업인가 심사가 완료될 수 있도록 함.

〈표 2-8〉 사업모델별 임대료 규제 적용 기준

구분		자율형	준자율형	지원형
주택임대차 보호법	2+2년, 임대료 상승률 5% 상한	●	●	●
	임대보증 가입+임대차계약 신고의무	●	●	●
민간임대법	임대기간 계약갱신청구권+5% 상한	X	●	●
	초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	●
	임대료 상승률 CPI 연동	X	X	X
	임차인대표회의 협의의무	X	X	X
	임차인 변경시에도 상승률 제한	X	X	X

자료 : 국토교통부 보도자료(2024.8.29), “서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안”, p.4.

- 2024년 8월 정부는 1·10대책의 장기 민간임대제도를 구체화하여 20년 이상의 임대주택을 지원하는 새로운 유형의 장기민간임대주택 도입을 발표함.
- 자율형, 준자율형, 지원형의 3가지 유형으로 구분하여 공적의무와 인센티브를 다양화시킴.

28) 양도 가능한 주식 수를 보유 주식의 50%에서 100%로 확대하고, 양도 가능시기도 입주 후 4년 후에 서 즉시로 앞당김.

29) 양도 가능 조건에서 공실률 5% 이하, 주거서비스 우수 이상 요건을 폐지함.

30) 수도권1.5→2.0%, 광역시 1.3→1.8%, 그 밖의 지역 1.1→1.6%, 도생·오피스텔0→0.5%



- 공적의무는 초기임대료 규제, 의무임대기간 중 계약갱신청구권, 임대료상승률 5% 상한 및 CPI 연동, 임대보증 가입 및 임대차계약 신고의무의 차등을 둠.
- 세제와 금융 지원의 인센티브가 존재함. 법인의 취득·종부·법인세의 증가 배제는 공통사안이며 준자율형과 지원형은 유형 및 규모에 따라 취득세와 재산세를 감면함.
- 지원형은 PF보증, 기금 용자, 기금 출자를 모두 지원하고, 준자율형은 PF보증과 기금 용자를 실시함. 자율형은 PF보증만 지원할 예정임.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정안이 10월 발의되어 12월 현재 계류 중에 있고 사업자 발굴 등 후속조치 등에 따라 공급 시기는 달라질 것임.

5. 민간 임대차시장 정책 변화

- 공공지원 민간임대주택뿐 아니라 민간임대주택 정책은 2017년 이후 다양한 변화를 겪음. 초기에는 등록 임대주택 활성화를 도모하였으나, 집값 상승의 원인으로 지목되며 등록 임대주택에 대한 세제 지원이 축소되었다 환원되는 등 부침이 컸음.
- 2017년 12월 「임대주택 등록 활성화 방안」을 통해 취득세·재산세 감면기간을 연장하고, 재산세 감면대상을 확대하는 등 세제 인센티브를 강화함.
- 당시 등록 임대주택에 대한 취득세·재산세 감면기한을 2018년에서 2021년까지 3년간 연장함. 8년 이상 장기임대하는 소형주택(전용 40㎡ 이하)에 한하여 1호만 임대하는 경우에도 재산세 감면 혜택 부여함. 또한, 준공공임대로 등록하여 8년 이상 임대시에는 양도세 장기보유특별공제 비율을 50%에서 70%로 상향
- 그러나, 등록형 매입임대주택제도가 주택가격 상승의 원인으로 지목되면서 2018년 9월 「주택시장 안정대책」을 통해 세제지원을 대폭 축소함. 조정대상지역 신규취득 임대등록 시 종합부동산세 합산 및 양도소득세 증가 배제 등을 폐지함. 또한, 기존의 등록 임대주택 양도세 감면 기준은 면적이었으나, 주택가액(수도권 6억원·비수도권 3억원 이하) 기준을 신설함.

- 세제 혜택 축소에도 불구하고 주택가격 상승이 지속되자 2020년 8월 등록임대 주택 제도를 개편함. 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정으로 단기와 아파트 유형을 폐지하고, 장기도 8년에서 10년으로 강화됨.
- 전월세상한제, 계약갱신요구권 도입으로 일반 임대주택과 기존의 단기 민간임대 주택과의 차별성이 약화됨에 따라 민간임대주택의 임대의무기간을 종전 8년 이상에서 10년 이상으로 연장함. 즉, 신규 등록주택은 최소 임대의무기간을 8년에서 10년으로 연장됨.
- 또한, 일부에서 아파트 장기일반민간매입임대주택이 주택시장 과열 요인으로 지목함에 따라 이를 폐지함.
- 모든 등록임대주택에 대해 임대보증금 보증 가입을 의무화하고 부채비율이 높은 주택 등은 지자체장이 등록신청을 거부할 수 있게 함.
- 미성년자나 의무위반으로 등록이 말소된 경우에는 2년 동안은 등록을 제한함.

〈표 2-9〉 등록 임대주택 유형 연혁

구분	매입			건설		
	단기	장기		단기	장기	
		일반	기업형		일반	기업형
1994년 4월	3년	-		5년	-	-
2005년 9월	5년				(2004년 3월부터)	
2013년 12월		준공공 10년	-			
2015년 12월	4년	준공공 8년	기업형 8년	4년	준공공 8년	기업형 8년
2018년 7월		장기일반 8년	공공지원 8년		장기일반 8년	공공지원 8년
2020년 8월	폐지	장기일반 10년 (아파트폐지)	공공지원 10년	폐지	장기일반 10년	공공지원 10년

- 윤석열 정부 들어 임대주택에 대한 세제 혜택을 일부 환원하였으나, 비아파트에 한해 6년 단기 등록임대가 부활하였으나, 아파트 등록임대 부활 여부는 미지수임.
- 윤석열 정부 들어 조정대상지역에 대한 종합부동산세 합산 및 양도소득세 중과 (2022년 5월 10일)는 다시 배제되고 있음.
- 조정대상지역이 대부분 해제된 효과도 존재함. 2022년 9월부터 수도권 조정대

- 상지역 해제가 시작되어 2023년 1월 5일 이후에는 강남3구와 용산구만 남음.
- 윤석열 정부가 85㎡ 이하 아파트 등록임대 부활을 공약하였고 2023년 경제정책 방향을 통해 정부는 85㎡ 이하의 아파트 매입임대 허용 방침을 밝힘. 21대 국회에 발의되었으나 임기 만료로 자동폐기됨.
 - 22대 국회에서 전용 85㎡ 이하, 10년 장기 임대 형태로 아파트 매입 임대등록을 허용하는 「민간임대주택특별법」 개정안이 발의되어 있으나, 서울 아파트 가격이 상승하면서 국회 통과 여부는 미지수임.³¹⁾
 - 반면, 비아파트를 대상으로 6년형 단기등록임대제도는 2024년 11월 부활함.
- 일명 임대차2법으로 불리는 전월세상한제, 계약갱신청구권이 2020년 7월 말부터 시행되어 민간임대 시장 전체에 영향을 미침. 전월세신고제는 2021년 6월부터 시행됨.
- 전월세상한제와 계약갱신청구권은 「주택임대차보호법」에서 규정함.
 - 전월세상한제는 임대차계약 갱신 시 임대료 증액상한을 기존 임대료의 5% 이내(1년 이내)로 제한하며, 법에서 정한 5% 범위 내에서 시·도지사가 조례를 통해 별도 상한 설정이 가능함.
 - 계약갱신청구권은 세입자가 원할 경우 기존 2년 계약이 끝나면 한 차례 연장해 최대 4년까지 거주를 보장함. 집주인 또는 직계 존·비속이 2년간 실거주하는 경우에는 계약갱신청구권 거부가 가능하나 세입자는 집주인에게 실거주 사유 증명을 요구할 수 있음.
 - 부동산 거래신고 등에 관한 법규에서 규정하는 전월세신고제는 임대차계약 당사자는 계약체결일부터 30일 이내에 주택 소재지의 시·군·구청에 보증금 또는 임대료를 의무적으로 신고해야 하는 제도임. 대상은 보증금 6,000만원 초과, 월세 30만원 초과 계약임.
 - 기간 내 신고하지 않거나 허위 신고를 할 경우 최대 100만원의 과태료를 부과하게 되어 있음. 그러나, 국민부담 및 행정여건 등을 고려하며 과태료를 부과하지

31) 연합뉴스(2024.8.29), “20년 장기임대 도입… 부활 요원해진 아파트 등록임대”.

않는 계도기관은 2023년 5월 말까지 2년간으로 설정함.

- 임대차2법은 폐지 논란이 지속되고 있으며 전월세신고제는 과태료를 부과하지 않는 계도기간이 지속되고 있음.
 - 임대차2법으로 인한 전월세 가격 변동성 확대 가능성이 다각적인 경로로 제기되었고 윤석열 정부 들어 국토교통부 장관은 임대차2법 폐지 입장을 밝힘.³²⁾ 그러나, 제도 폐지가 오히려 임대차시장의 변동성을 확대시킬 수 있다는 주장도 팽팽한 상황임.³³⁾
 - 전월세신고제는 2023년 계도기간 일몰이 도래했으나, 1년 연장하였고 2024년에 다시 추가 연장함. 현재는 2025년 5월 일몰이 예정되어 있음.

6. 소결

- 여전히 임대차시장을 이용하는 가구 중 다수가 민간임대시장을 활용하고 있음. 공공임대와 순수민간 임대 사이에 공적 지원을 받는 임대주택의 재고는 많지 않음.
 - 전체 가구 중 25.3%가 순수한 민간임대시장 활용하고 있고 임대차시장으로 한정하면, 임차 가구 중 60%에 달함.
 - 순수한 민간임대주택 중 공공지원을 통해 양성화된 임대주택시장으로 진입하게 되면 임차자의 주거 안정성 증대, 공공의 직접 공급하는 임대주택 대비 예산 효율성 확보 등에 기여할 수 있을 것임.
 - 그러나, 세제 혜택이 존재하는 등록 민간임대주택을 포함한 공공지원 임대주택은 전체 주택 중 7.5% 수준이고 특히, 공공지원 민간임대주택은 여전히 0.4%에 불과함.

32) 경향신문(2024.6.11), “시장은 적응했는데… 4년된 임대차2법 폐지하겠다는 국토부장관”.

33) SBS Biz(2024.8.6), “임대차2법 이러지도 저러지도… 보완에 무게”.

- 민간임대시장을 양성화시키기 위한 정책적 노력의 일환으로 2015년 기업형 임대주택사업 육성을 통한 중산층 주거혁신을 기치로 한 뉴스테이가 도입됨.
 - 100호 이상 공급, 8년 임대, 연 5% 임대료 상승 제한하면 세제, 도시계획 등 다양한 지원책 부여하여 양성화된 민간의 임대주택시장을 양성화하고자 함.
 - 사업비는 주택도시기금의 출자와 대출, 민간사업자의 출자, 민간 금융기관의 대출, 임대보증금을 통해 조달하는 구조임. 주택도시기금이 출자를 받기 위해서는, 사업의 안정성 지표 확보 및 기금의 내부수익률(IRR) 방식 등을 준수해야 함.
 - 뉴스테이는 민간제안형, LH택지공모형, 도시정비사업연계형, 공급촉진지구의 4개 사업 유형이 추진됨.

- 그러나, 정책지원에 비해 공공성이 낮다는 비판에 직면하면서 2018년 민간임대주택에 관한 특별법 개정을 통해 공공지원 민간임대주택으로 전환하고 지원을 축소함.
 - 뉴스테이가 임대료가 비싸고, 입주자격에 대한 제한이 없어 정책적 지원에 비해 공공성이 낮다는 비판에 따라 입주자 제한, 초기임대료 규제를 실시함.
 - 또한, 민간의 지나친 수익을 제한하기 위하여 2018년 12월, 2022년 9월 두 차례 기금 출자 관련하여 초과이익에 대한 기금의 배당 비율을 상향함.
 - 촉진지구 개발은 민간의 그린벨트 해제 제안권을 폐지하고 기금 용자 대상은 소형으로 집중함.

- 2024년 2월에는 다시 기업형 장기임대 활성화를 발표하였고 8월에는 20년 이상의 임대주택을 지원하는 새로운 유형의 장기민간임대주택 도입을 발표함.
 - 기업형 장기임대 활성화를 위해 원활한 자금조달 지원, 사업참여 부담완화, 사업 착수 심사기준 현실화, 사업 추진절차 간소화 등이 포함됨.
 - 새로운 유형으로 발표한 20년 임대주택은 자유향, 준자유향, 지원형의 3가지 유형으로 구분하여 공적의무와 인센티브를 다양화시킴.

〈표 2-10〉 민간임대주택 유형별 공적의무와 인센티브 비교

구분			뉴스테이 (‘15년)	현행 10년임대		신유형 장기임대		
				장기 일반	공공 지원	자율형	준자율형	지원형
최소 임대기간			8년	10년		20년		
아파트 매입임대 허용			●	X	●	●	●	●
임 대 료 규 제	주임법	2+2년 연장, 갱신 시 5% 상한	연5%, 2+2년 갱신없음	●	●	●	●	●
	민간 임대법	임대보증 가입+임대차계약 신고 의무	X	●	●	●	●	●
		임대기간 계약갱신청구권, 갱신 시 5% 상한	●	●	●	X	●	●
		초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	●	X	X	●
		임차인 제한 (청년, 신혼부부 등)	X	X	●	X	X	●
		임차인 변경 시에도 5% 상한	X	●	●	X	X	X
		임대료 상승률 CPI 연동	X	●	●	X	X	X
		임차인대표회의 협의의무	X	●	●	X	X	X
세 제	중과	취득·종부·법인세 중과	X	△ (종부세만 배제)	X	X	X	X
공 적 지 원	도시계획	용적률 완화, 건축규제 완화 등	●	X	●	●	●	●
	세제	취득·재산세 감면	●	●	●	X	●	●
	금융	PF 보증	●	X	●	●	●	●
		기금 용자	●	●	●	X	●	●
		기금 출자	●	X	●	X	X	●
		보험업 주택임대 허용	△	△	△	●	●	●
	택지	공공택지 할인 공급	●	X	●	X	X	●
		개발제한구역 해제 제한권	●	X	X	X	X	X
		법인이 임대업자에게 토지매각 시 법인세 감면	●	●	●	●	●	●
		개인이 임대업자에게 토지매각 시 양도세 감면	●	X	X	●	●	●
	수익실현	포괄양수도 시 세제 미추징	X	X	X	●	●	●

자료 : 국토교통부 보도자료(2024.8.29), “서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안”, p.17.

- 공공의 지원을 통해 공급되는 양성화된 임대주택 유형인 뉴스테이(2015년), 공공지원 민간임대(2018년), 20년 장기임대주택(2024년)은 임대기간, 임대료규제, 세제 지원, 공적지원 등의 정책적 변화를 겪으면서 현재에 이르고 있음.
- 공적지원의 가장 기초적인 당위인 임대기간은 8년 → 10년 → 20년으로 장기화되는 특징이 확인됨.

- 임대료 규제는 공공지원 민간임대에서 강화되었다가 20년 장기임대에서는 유형에 따라 차별적으로 적용하는 것으로 변화함.
 - 공적지원은 도시계획지원과 세제지원을 바탕으로 금융, 택지 지원은 변화를 겪어옴.
- 공공지원 민간임대주택뿐 아니라 등록 임대주택도 2017년 이후 단기간에 지원과 규제 강화 등 부침을 겪음.
 - 2017년 연말 세제 지원을 강화하였으나 2018년 이후 세제 혜택 축소 등 규제가 강화됨. 2020년에는 아파트 유형을 폐지하고 임대임무기간을 연장하는 등 규제가 추가 강화됨.
 - 윤석열 정부 들어 세제 혜택이 일부 환원되었으나 아파트 유형 부활은 미지수임.
 - 2020년에는 일명 임대차2법이 도입되면서 민간 임대차시장 전체가 제도적 변화를 겪음.
 - 전월세상한제와 계약갱신청구권이 도입되었고 이후 전월세 가격이 크게 상승하면서 원인 제공에 대한 논란이 컸음.
 - 현재까지도 임대차2법은 폐지 논란이 지속되고 있으며 전월세신고제는 과태료를 부과하지 않는 계도기간이 지속되고 있음.
 - 공공이 지원을 통해 순수 민간임대주택의 재고와 주거안정성을 확보하기 위한 정책이 2015년부터 나왔으나, 장기사업임에도 불구하고 단기간에 많은 정책적 변화를 겪음.

제3장 ●●

공공지원 민간임대주택 공급 진단

제3장 공공지원 민간임대주택 공급 진단

1. 공급 실적과 진단

(1) 계획

- 도입 초기에는 2015~2017년까지 8만호 내외의 뉴스테이 영업인가를 목표함. 연간으로는 2.7만호 내외임. 2017년에는 4만호를 초과하는 목표를 제시함.
- 2015년 제도 도입 시 연내 1만호 내외의 뉴스테이 도입을 계획함.
- 2016년 국토교통부 업무보고를 통해 연내 2.5만호 영업인가를 계획³⁴⁾하였고 2017년에는 4.1만호까지 확대하는 것을 발표함.
- 2017년 경제정책에서 전년 발표한 4.1만호를 다시 확대하여 연내 4.6만호 영업인가를 계획함.

〈표 3-1〉 2016년 제시한 연차별 뉴스테이 공급계획

(단위 : 만호)				
구분	2015년	2016년	2017년	합계
부지확보	2.4	5.0	5.6	13.0
공급(영업인가)	1.4	2.5	4.1	8.0
입주자 모집	0.6	1.2	2.2	4.0

자료 : 국토교통부 보도자료(2016.1.12), “내수 진작 및 수출 활성화를 위한 주거안정 강화 및 민간 투자 활성화 방안”.

- 국토교통부(2017)에 따르면 뉴스테이는 2015년에서 2017년 상반기까지 76개 사업지, 10만 세대 수준의 사업 부지를 확보하며 의욕적으로 사업을 추진함.
- 뉴스테이 사업이 시작된 2015년 17개 사업지를 시작하여 2016년 48개 사업지

34) 국토교통부 보도자료(2016.1.12), “내수 진작 및 수출 활성화를 위한 주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안”.

(6.5만호)가 진행되어 가장 많은 물량을 추진함.

- 사업유형별로는 LH택지공모사업이 26개로 가장 많았으나, 정비사업연계형은 24개 사업지에 4.4만호로 세대수 측면에서는 가장 많았음.

〈표 3-2〉 뉴스테이 사업 유형별 추진 현황(2017년 말 기준)

(단위 : 개, 세대)

유형	2015년		2016년		2017년 (6월 말 기준)		합계	
	사업지	세대수	사업지	세대수	사업지	세대수	사업지	세대수
민간제안	4	5,514	11	8,448	0	0	15	13,962
LH택지공모	10	9,220	12	9,933	4	2,725	26	21,878
정비사업연계형	3	9,774	15	27,467	6	6,982	24	44,223
공급촉진지구	0	0	10	19,089	1	2,600	11	21,689
합계	17	24,508	48	64,937	11	12,307	76	101,752

주 : 국토교통부 내부자료

자료 : 국토교통부(2017), “뉴스테이 성과 평가와 제도 개선 방안 연구”, p15.

- 2018년부터 2022년까지의 공공지원 민간임대주택의 공급 목표는 연간 3.3만 호임. 뉴스테이 초기와 비교해 목표 물량이 상향되었으나, 부지확보 기준으로 공급 시차 등을 고려하여 실제 집행과는 일부 차이가 존재할 수 있음.
- 2017년 11월 주거복지로드맵을 통해 공공지원 임대주택의 연 4만호 공급계획을 발표하고 그 중 공공지원 민간임대주택인 리츠·펀드형은 매년 3.3만호 공급 목표를 제시함. 이 중 1.2만호는 청년 공공지원주택으로 공급하는 것으로 발표함.

〈표 3-3〉 연간 공공지원주택 공급계획 (부지확보 기준)

(단위 : 만호)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계	평균
계	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	20.0	4.0
리츠·펀드형	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	16.5	3.3
소규모 정비사업형	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	1.0	0.2
집주인 임대사업형	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5	0.5

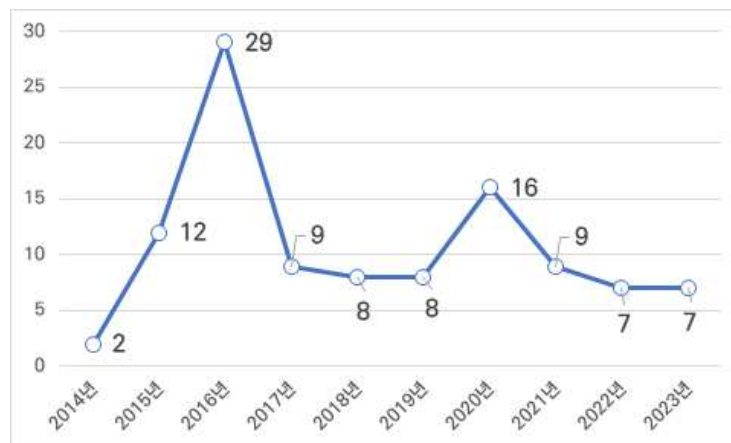
자료 : 국토교통부 보도자료(2016.1.12), “내수 진작 및 수출 활성화를 위한 주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안”.

(2) 실적

- 도입부터 2023년 2분기까지 주택도시기금의 출자가 이루어진 공공지원 민간 임대주택³⁵⁾의 총사업지는 107개, 8만 9,620세대로 2017년까지 완료하고자 했던 실적 수준에 그침.
- 2023년 2분기 현재 공공지원 민간임대리츠는 총 101개이고 사업지는 107개³⁶⁾임.
- 2014년부터 2023년 2분기까지 약 10여년 동안 8만 9,620세대에 대해 기금 출자가 이루어짐. 연간 평균 8,962세대의 민간임대주택이 공급됨. 이는 2017년까지 확보한 사업부지 물량에도 미치지 못함.

〈그림 3-1〉 연도별 공공지원 민간임대리츠의 영업인가 사업지수

(단위 : 사업지)



주 : 저자가 리츠명을 기초로 리츠 영업인가 연도 및 유형 구분은 조사하여 분류함.
 자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 뉴스테이 시기인 2017년까지 국토교통부의 리츠 영업인가를 받은 사업지는 52개, 4만 7,200세대임. 연간으로는 1만 2,000호 수준임.
- 2014년³⁷⁾부터 2017년까지의 누적 리츠 수는 52개, 4만 7,200세대임. 도입 당

35) 법률 변경으로 뉴스테이는 공공지원 민간임대주택으로 변경되었기 때문에 실적 분석에서 기술되는 공공지원 임대주택은 뉴스테이를 포괄한 용어임.

36) 하나은행 부지를 활용한 리츠와 패시브하우스 및 제로에너지 리츠의 경우 하나의 리츠에 다수의 사업지를 포함하고 있어 리츠 수와 사업지수가 일치하지 않음.

시 8만호의 영업인가 계획을 수립하고 10만호 내외의 부지를 확보하였으나 실 적은 이에 미치지 못함.

- 뉴스테이가 적극적으로 추진되었던 2016년 가장 많은 29개의 민간임대리츠가 영업인가를 받고 출자가 이루어짐.

- 2023년 주거종합계획에 따르면 2018년부터 2021년까지 3.3만호 수준의 부지는 확보하였으나, 실질적인 사업으로 이어지지는 못한 것으로 추정됨.

- 2023년 주거종합계획에 따르면 공공지원 민간임대로 명확하게 구분하기는 어려우나, 2018년에서 2021년까지는 전체 공공지원 주택 부지는 계획 수준에서 확보한 것으로 발표됨.
- 공공지원 중 리츠·펀드형인 민간지원 공공지원주택의 비중이 절대적이라는 점을 고려하면 부지확보는 상당 부분 이루어졌을 것으로 추정됨.

〈표 3-4〉 연도별 공공지원 주택의 지원 실적 및 계획

(단위 : 만호)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 (계획)
공공지원 (부지확보)	4.6	4.7	4.0	4.1	1.8	2.2

자료 : 국토교통부(2023.12.4), “2023년 주거종합계획”.

- 공공지원 민간임대주택으로 전환된 2017년 이후에는 연간 10개 미만의 사업지에서 7,000여호의 세대가 리츠 영업인가를 받음. 부지 확보에도 불구하고 다수의 사업지가 리츠 영업인가 단계로 이어지지 못한 것으로 판단됨.

- 2017년에서 2023년 2분기까지의 영업인가 사업지는 총 55개, 4만 2,420세대로 연간 평균 9.1개 사업지, 7,070세대가 기금 출자를 받음.
- 2020년은 16개 사업지의 영업인가가 이루어지며 비교적 많은 사업이 추진됨.

37) 뉴스테이 정책은 2015년 본격적으로 추진되었으나, 2014년 영업인가를 받은 2개 사업지가 뉴스테이로 포함되어 출자가 이루어짐에 따라 포함함.



(3) 사업유형별 실적

- LH택지공모사업과 민간제안사업을 중심으로 공공지원 민간임대주택이 공급됨.
 - LH택지공모사업 36개 사업지, 민간제안사업 34개 사업지로 전체 진행 사업 중 65.4%를 차지함. 정비사업 연계형 15개 사업지, 공급촉진지구 14개 사업지, 특화형사업 8개 사업지 순임.
 - 정비사업 연계형사업은 영업인가 이후 사실상 사업이 중단된 사업지가 많아 실질적인 공급 실적은 더욱 적을 것으로 판단됨.

〈표 3-5〉 연도별·유형별 공공지원 민간임대리츠 사업지수

(단위 : 사업지, %)

구분		민간제안	LH택지 공모	정비사업 연계형	공급촉진 지구	특화	합계
2014년		2	0	0	0	0	2
2015년		6	5	1	0	0	12
2016년		9	11	2	2	5	29
2017년		1	3	2	3	0	9
2018년		3	3	1	1	0	8
2019년		5	2	0	1	0	8
2020년		4	7	2	0	3	16
2021년		2	3	4	0	0	9
2022년		0	2	2	3	0	7
2023년		2	0	1	4	0	7
합계	사업지	34	36	15	14	8	107
	비중	31.8	33.6	14.0	13.1	7.5	100.0

주 : 저자가 리츠명을 기초로 리츠 영업인가 연도 및 유형구분은 조사하여 분류함.

특화사업은 협동조합, 패시브, 제로에너지 사업임.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 지난 10여 년간 LH택지공모사업의 총 출자세대수가 가장 많음.
 - LH택지공모사업을 통해 3만 131세대의 주택도시기금 출자가 이루어져 가장 많은 물량이 공급됨.
 - 사업지별 평균 출자세대수는 정비사업 연계형사업, LH택지공모사업, 민간제안사

업, 공급촉진지구사업, 특화사업 순임.

- 정비사업 연계형사업은 단위 사업의 규모가 커서 사업지가 준공되었을 때 지역의 임대주택 재고량 증가 효과가 크나, 실질적인 공급량이 많지는 않음.

〈표 3-6〉 공공지원 민간임대리츠 총 출자세대수 및 사업지별 평균 출자세대수

(단위 : 세대)

구분	민간제안	LH택지 공모	정비사업 연계형	공급촉진 지구	특화	합계
총 출자세대수	23,304	30,131	27,186	7,197	1,802	89,620
사업지 평균 출자세대수	681	837	1,812	597	322	838

주 : 저자가 리츠명을 기초로 연도 및 유형구분은 조사하여 분류함.

특화사업은 협동조합, 패시브, 제로에너지 사업임.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 총 출자금액은 4조 5,635억원이며, 사업지당 평균 456억원의 출자가 이루어짐.
- 연간 평균으로는 8,962세대에 대해 4,564억원의 출자가 이루어짐. 사업지별로는 평균 456억원을 출자함.
- 공급이 많은 LH택지공모사업에 1조 4,648억원이 출자되어 출자금액이 가장 많음.
- 사업지별 출자금액 평균은 정비사업 연계형사업, 공급촉진지구사업, LH택지공모사업, 민간제안사업, 특화형사업 순임.
- 공급촉진지구사업은 출자세대수가 다른 유형에 비해 적음에도 사업지별 평균 출자금액이 큰 것은 서울에 다수 공급된 특성에 기인함.

〈표 3-7〉 공공지원 민간임대리츠 총 출자금액 및 사업지별 평균 출자금액

(단위 : 억원)

구분	민간제안	LH택지 공모	정비사업 연계형	공급촉진 지구	특화	합계
총 출자금액	11,792	14,648	12,546	5,436	1,213	45,635
사업지 평균 출자금액	378	407	836	421	303	456

주 : 저자가 리츠명을 기초로 연도 및 유형구분은 조사하여 분류함.

특화형사업은 협동조합, 패시브, 제로에너지 사업임.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.



(4) 지역별 실적

- 지역별로는 70개 사업지가 수도권에서 사업이 진행되어 수도권 사업 비중이 65.4%로 절반을 상회함. 경기도에서 38개 사업지(35.5%)가 추진되어 가장 많은 공공지원 민간임대주택이 공급됨.
- 서울 21개 사업지, 인천 11개 사업지, 경기 38개 사업지가 진행되어 수도권에서 총 70개 사업지가 추진되었고 전체 사업지 중 65.4%를 차지함.
- 부산 8개 사업지, 대구 7개 사업지, 대전 4개 사업지, 광주, 울산은 각각 7개 사업지로 광역시에서 총 21개 사업지가 진행되었고 비중은 19.6%임.
- 세종 3개 사업지, 충남 4개 사업지, 충북, 경남이 각각 3개 사업지, 강원, 경북, 제주가 각각 1개 사업지가 추진됨. 총 16개 사업지로 세종 및 기타지방의 비중은 15.0%임.
- 뉴스테이 사업 초기에는 수도권을 중심으로 사업이 진행되어 2016년까지는 수도권 비중이 60%를 상회함. 2019년 이후 수도권 비중이 감소하였으나, 2022년과 2023년에는 다시 수도권 비중이 확대되는 상황임.

〈표 3-8〉 지역별 공공지원 민간임대리츠 사업지수

(단위 : 사업지, %)

지역	수도권				광역시					
		서울	인천	경기		부산	대구	대전	광주	울산
사업지수	70	21	11	38	21	8	7	4	1	1
비중	65.4	19.6	10.3	35.5	19.6	7.5	6.5	3.7	0.9	0.9
지역	세종 및 기타지방									
		세종	강원	충남	충북	경남	경북	제주	전국	
사업지수	13	3	1	4	3	3	1	1	107	
비중	15.0	2.8	0.9	3.7	2.8	2.8	0.9	0.9	100.0	

주 : 저자가 리츠명을 기초로 연도 및 유형구분은 조사하여 분류함.

특화형사업은 협동조합, 패시브, 제로에너지 사업임.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 수도권 비중이 가장 높은 유형은 공급촉진지구 사업이며, 민간제안사업은 유일하게 수도권보다 지방 비중이 높음.

- 공급촉진지구 1개 사업지를 제외하고 13개 사업지가 수도권에서 사업이 추진됨.
- LH택지공모사업(75.0%), 특화형사업(62.5%), 정비사업 연계형사업(60.0%)은 전체 사업 중 60% 이상이 수도권에서 진행됨.
- 반면, 민간제안사업은 지방 사업지(18개)가 수도권 사업지(16개)보다 많았음.

〈표 3-9〉 유형별 지역 사업지수 및 비중

(단위 : 사업지, %)

구분	수도권		지방		전국	
	사업지수	비중	사업지수	비중	사업지수	비중
민간제안	16	47.1	18	52.9	34	100.0
LH택지공모	27	75.0	9	25.0	36	100.0
정비사업연계	9	60.0	6	40.0	15	100.0
공급촉진지구	13	92.9	1	7.1	14	100.0
특화	5	62.5	3	37.5	8	100.0
합계	70	65.4	37	34.6	107	100.0

주 : 저자가 리츠명을 기초로 연도 및 유형구분은 조사하여 분류함.

특화형은 협동조합, 패시브, 제로에너지 사업임.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

2. 민간제안사업의 실적과 진단

(1) 뉴스테이

- 민간제안사업은 민간이 제안한 사업부지에 사업을 추진하는 방식이며 2015년 뉴스테이 도입 시기 가장 먼저 시행된 사업이며 초기에는 수시 제안으로 진행됨.
- 공식적인 뉴스테이 1호 사업도 민간제안사업으로 인천도시공사가 보유한 인천 도화지구에 위치한 사업지임.³⁸⁾ 초기에는 수도권을 중심으로 공급됨.
 - 도화지구 이외에도 도로교통공단의 신당동 부지를 매입하여 추진한 서울 신당, 민간택지에 도시형생활주택을 공급하는 서울 대림, 아파트를 매입하는 수원 권

38) 국토교통부 보도자료(2015.5.13), “뉴스테이, 민간제안 리츠로 수도권에 5,500호 공급”.



선동 사업지가 추진됨.

- 도심에 입지하여 1~2인 가구를 위한 도심형, 외곽에 입지하고 3~4인 이상 가구를 위한 패밀리형이 고르게 추진됨.
- 하나은행 부지 등 다양한 민간 토지에서 사업이 추진되었고 도심에 입지가 부지가 많아 다른 유형에 비해 소형주택인 도시형생활주택, 오피스텔 사업 비중이 높음.
- 2016년 3월에는 국토교통부와 하나금융지주는 하나은행의 60개 내외 지점을 유동화하여 최대 1만호를 뉴스테이로 공급하는 업무협약을 체결함.³⁹⁾ 은행지점의 입지 특성상 도심의 역세권에 입지하는 부지가 다수임. 그러나 실제로는 단일리츠(케이이비하나스테이제1호)에 포함된 첫 사업인 부산 양정, 부산 광안, 대구 포정, 대구 대명의 4개 사업지를 통해 719세대의 오피스텔이 공급됨.
- 이외에도 천안두정, 서울대림, 서울노량진, 광명소하 등은 도시형생활주택이나 오피스텔로 공급됨.

(2) 공모방식

- 2017년부터는 공모방식을 도입하여 운영주체인 주택도시보증공사가 민간제안 사업을 공모하고 선정하는 방식으로 전환함.⁴⁰⁾
- 2017년부터 공모 방식을 도입하여 우량한 민간임대 사업지를 보다 효과적으로 선별코자 함.
- 도시계획 변경 없이 즉시 주택 건설이 가능한 사업지 또는 공사 중인 사업지 등을 대상으로 함.
- 2021년까지 민간제안사업의 공모계획은 연간 4천에서 8천호 범위였음. 2023

39) 국토교통부 보도자료(2016.3.11), “하나금융, 도심형 뉴스테이 6천호 추가 공급 제안”.

40) 국토교통부 보도자료(2017.3.7), “서민·중산층 맞춤형 주거지원 강화를 위한 2017년 주거종합계획”.

년 주택공급 활성화 방안인 9.26대책의 후속조치로 공모 물량 목표를 연간 2만호로 상향함.

- 2018년은 연간 4,000세대⁴¹⁾였으나, 2019년~2021년은 연간 8,000세대⁴²⁾⁴³⁾⁴⁴⁾로 확대함.
- 9.26 후속대책으로 일환으로 2023년 민간제안사업 공모 물량을 당초 연 1만호에서 2만호로 확대⁴⁵⁾함.

- 2023년까지 민간제안 공모사업은 21차례 진행하여 61개 사업지, 3만 6,200호를 우선협상대상자로 선정함.

- 2017년 1차를 시작으로 2018년 3차례, 2019년 4차례, 2020년 4차례, 2021년 4차례, 2022년 3차례, 2023년 2차례의 공모를 추진함.
- 2017년 2개 사업지를 시작으로 2018년 이후에는 연간 10개 내외의 사업지를 우선협상대상자로 선정함.
- 연간 세대수는 비교적 편차가 커서 3,000여 세대에서 8,000여 세대 범위에서 선정함.
- 수도권보다는 지방 사업지의 선정 비율이 높은 편임. 다만, 2023년 들어 수도권 이 다수 선정됨.
- 주택도시보증공사의 선정 기준이 아니라, 민간이 공모에 참여한 사업지의 지역별, 단지별 특징에 따라 우선협상대상 사업지가 달라질 수 있는 한계는 존재함.

41) 국토교통부 보도자료(2018.2.22), “공공지원 민간임대주택 2천호 공급 위한 민간 제안사업 공모”

42) 주택도시보증공사 홈페이지(2019.2.26), “2019년 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 연간 공모계획 알림”.

43) 주택도시보증공사 홈페이지(2020.3.19), “2020년 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 연간 공모계획 알림”.

44) 국토교통부 보도자료(2021.5.21), “공공지원 민간임대주택 2천호 공급 위한 민간 제안사업 공모”.

45) 국토교통부 보도자료(2023.10.12), “원활한 주택공급을 위해 공공지원 민간임대주택 공모 연 2만호로 확대”.

〈표 3-10〉 연도별 민간제안 공모사업 우선협상대상자 선정 결과

(단위 : 사업지, 세대)

구분	수도권		지방		총합계	
	사업지수	세대수	사업지수	세대수	사업지수	세대수
2017년	1	1,445	1	804	2	2,249
2018년	1	1,328	9	4,883	10	6,211
2019년	6	4,804	5	3,205	11	8,009
2020년	3	2,913	6	2,420	9	5,333
2021년	3	857	9	4,010	12	4,867
2022년	3	1,228	4	2,063	7	3,291
2023년	7	4,832	3	1,408	10	6,240
총합계	24	17,407	37	18,793	61	36,200

주 : 지역 구분은 저자가 사업지명을 확인하여 분류함.

2023년 3차 공모까지 진행되었으나, 2024년 3월 14일 현재 3차의 우선협상대상자가 발표되지 않아 반영하지 못함.

자료 : HUG 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 공모 우선협상대상자 선정 공고, 각 차수

- 2018년과 2019년을 제외하고는 공모계획 대비 우선협상대상자 선정 물량도 이에 미치지 못함.
 - 2019년 이후에는 목표 물량이 8,000세대를 상회하였으나 이를 크게 밑도는 수준에서 우선협상대상자가 선정됨.
- 우선협상대상자인 61개 사업지 중 2023년 2분기 현재 리츠의 영업인가를 받은 사업지는 15개에 불과함. 우선협상대상자 선정 이후 실제 추진 비율은 절반에도 미치지 못하고 있는 것으로 판단됨.
 - 2022년 이후 선정 사업지는 리츠 영업인가를 받기 위한 사업 추진 소요기간이 필요할 것으로 추정됨.
 - 2017년부터 2021년까지 선정된 사업지는 44개임. 15개가 리츠 영업인가를 받았다는 점을 고려하면 선정 이후 실질적으로 사업이 추진된 경우는 절반에도 미치지 못하는 34.1%임.

〈표 3-11〉 연간 민간제안사업 사업지수, 출자세대수, 출자액 추이

(단위 : 사업지, 세대, 억원)

구분	민간제안			공모형 민간제안			총합계		
	사업지수	출자 세대수	출자액	사업지수	출자 세대수	출자액	사업지수	출자 세대수	출자액
2014년	2	711	336				2	711	336
2015년	6	6,671	3,770				6	6,671	3,770
2016년	9	5,567	2,835				9	5,567	2,835
2017년				1	804	299	1	804	299
2018년	2	712	314	1	1,445	566	3	2,157	880
2019년				5	2,835	1,506	5	2,835	1,506
2020년				4	3,104	1,290	4	3,104	1,290
2021년				2	951	372	2	951	372
2023년				2	504	504	2	504	504
합계	19	13,661	7,255	15	9,643	4,537	34	23,304	11,792

주 : 리츠명을 기초로 리츠 영업인가 연도 및 유형구분은 저자가 조사하여 분류함.

2022년은 영업인가를 받은 사업지가 없음.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 2015년과 2016년에는 6,000호 내외로 리츠 영업인가를 받았으나, 2018년 이후에는 연간 3,000호를 하회하는 수준에서 영업인가를 받고 사업이 추진됨.
- 뉴스테이형으로 사업을 진행한 시기인 2015년에는 6,671세대, 2016년에는 5,567세대가 영업인가를 득하였고 연도별로 3,770억원에서 2,835억원을 출자함.
- 그러나, 공모형으로 전환된 이후인 2017년부터는 세대수가 감소하여 2020년을 제외하고는 3,000호를 하회함. 이에 따라 출자액도 연간 1,500억원을 하회함.

3. LH택지공모사업의 실적과 진단

- LH택지공모사업은 2015년 4월 1차를 시작으로 2017년 2월까지 뉴스테이로 8차례, 25개 사업지, 2만 1,512세대에 대한 공모가 이루어짐.
- 2015년 4차까지 10개 사업지, 2016년 4차에 걸쳐 11개 사업지, 2017년은 연초에 4개 사업지를 공모함.



- 지역적으로는 경기 16개, 서울 2개, 인천 1개 사업지로 76.0%가 수도권 택지에서 공모함. 대구 3개, 광주, 충북, 경남이 각각 1개의 사업지로 지방 비중은 24.0%였음.
- 2015년 9,221세대, 2016년 9,566세대, 2017년 2,725세대를 공모함. 2016년에는 특화형인 협동조합 사업장 2곳 포함됨.

〈표 3-12〉 연도별 LH택지공모 현황

(단위 : 사업지, 세대)

구분		수도권		지방		총합계	
		사업지수	세대수	사업지수	세대수	사업지수	세대수
뉴스 테이	2015년	8	7,285	2	1,936	10	9,221
	2016년	8	6,939	3	2,627	11	9,566
	2017년	3	2,248	1	477	4	2,725
	소계	19	16,472	6	5,040	25	21,512
공공 지원 민간 임대	2017년	1	899	1	536	2	1,435
	2018년	8	5,753	1	787	9	6,540
	2019년	6	4,870	2	2,013	8	6,883
	2020년	5	4,524	2	1,206	7	5,730
	2021년	8	6,148	-	-	8	6,148
	2022년	1	1,017	7	4,084	8	5,101
	2023년	1	689	5	4,888	6	5,577
	소계	30	23,900	18	13,514	48	37,414
총합계		49	40,372	24	18,554	73	58,926

주 : 지역 구분은 저자가 사업지명을 확인하여 분류함.

자료 : 한국토지주택공사, 공공지원민간임대주택 민간사업자 공모 및 우선협상대상자 공고, 각 차수.

- 2017년 12월부터는 공공지원 민간임대주택으로 전환되어 공모함. 2023년 11월까지 21차례⁴⁶⁾에 걸쳐 48개 사업지에 대한 공모가 이루어졌고 매년 7~8개 사업지에 대한 공모가 이루어짐.
- 2017년 12월, 2개 사업지에 대한 공모로 공공지원 민간임대주택이 시작됨. 2018년 9개, 2019년 8개, 2020년 7개, 2021년 8개, 2022년 8개, 2023년 6개 사업지를 공모함. 매년 5,000~7,000세대 범위에서 공모함.

46) 2022년 1차와 2023년 1차는 공공지원 민간임대주택 제도를 활용한 내집마련리츠 공모임.

- 경기 20개, 인천 8개로 수도권 비중은 62.5%로 뉴스테이 공모보다는 낮아짐.
 - 지방은 충북과 경남이 각각 4개로 가장 많았고 대구, 세종에서 각각 2개 사업지 공모가 이루어짐. 경북, 광주, 부산, 울산, 전북, 충남에서는 각각 1개 사업지 공모가 이루어짐. 지방 비중은 37.5%임.
- LH택지공모사업으로 2015년부터 2023년까지 총 73개 사업지 5만 8,926세대, 연간 평균 6,547호의 공모가 이루어짐.
- 수도권 68.5%, 지방 31.5%로 수도권을 비중이 높은 편임.

〈표 3-13〉 연간 LH택지공모사업의 사업지수, 출자세대수, 출자액 추이

(단위 : 사업지, 세대, 억원)

구분	뉴스테이			공공지원 민간임대			총합계		
	사업지수	출자세대수	출자액	사업지수	출자세대수	출자액	사업지수	출자세대수	출자액
2015년	5	5,222	2,530				5	5,222	2,530
2016년	11	10,280	5,374				11	10,280	5,374
2017년	3	2,297	605				3	2,297	605
2018년	3	2,309	1,080				3	2,309	1,080
2019년	1	331	103	1	536	333	2	867	436
2020년				7	4,663	2,633	7	4,663	2,633
2021년				3	3,128	1,225	3	3,128	1,225
2022년				2	1,365	765	2	1,365	765
합계	23	20,439	9,692	13	9,692	4,956	36	30,131	14,648

주 : 리츠명을 기초로 리츠 영업인가 연도 및 유형구분은 저자가 조사하여 분류함.

LH택지공모에 포함되었으나 협동조합 방식은 특화형에 포함하여 분석함.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 2015년부터 공모된 73개 사업지, 5만 8,926세대 중 리츠 영업인가를 받은 대상은 36개 사업지, 3만 131세대임.
- 뉴스테이로 추진한 사업은 2019년까지 모두 영업인가를 받았고 23개 사업지, 2만 439세대이며 9,692억원이 출자됨.
 - 공공지원 민간임대주택으로 추진된 사업은 2019년부터 영업인가를 받아 13개

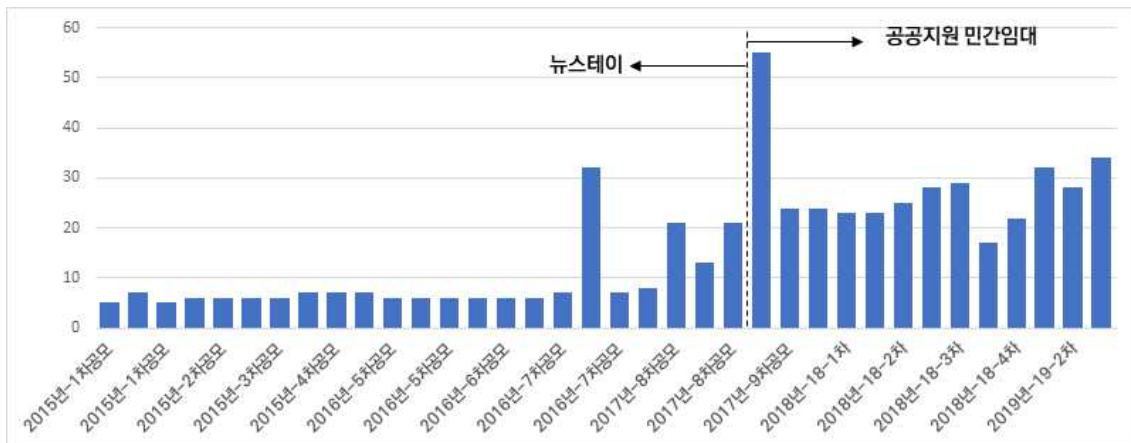


사업지, 9,692세대에 대해 4,956억원이 출자됨,

- 2023년 말 현재 2019년 이전 사업까지 영업인가를 받았고 2020년 이후 사업은 영업인가를 득하기 위해 애쓰고 있음.
- 가장 최근 영업인가를 받은 사업은 2019년 9월 공모사업으로 2022년 7월 리츠 영업인가를 받음.
- 2018년 공모 사업 중에도 아직 영업인가를 받지 못한 사업도 존재하며, 2019년 사업 중 3개 사업지가 영업인가를 받음. 2020년 이후 공모 사업지는 모두 영업인가 절차를 위해 노력하고 있음.
- 2020년 이후 공모 사업장은 공모 이후 3년 이상이 지났지만, 한 개의 사업장도 영업인가를 받지 못하고 있음.

〈그림 3-2〉 공모-리츠 영업인가 소요 기간

(단위 : 개월)



주 : 공모 기준은 공모 시작 월과 리츠 영업인가 월을 기준으로 산출함.

- 2017년 공모부터는 리츠 영업인가까지 소요되는 시간이 장기화됨. 기존 뉴스테이에 비해 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 사업 속도가 더뎠던 것으로 분석됨.
- 뉴스테이 사업으로 추진된 2016년 공모 사업지까지는 한 개 사업지를 제외하고

- 22개 사업지가 공모에서 리츠 영업인가까지 7개월 이내에 이루어짐.
- 2017년부터 영업인가까지 소요 기간이 장기화되며 2년 이상 걸리기 시작하였고 사업 장기화가 심화되며 2019년 공모 사업지는 3년에 육박하고 있음.
- 2022년 이후 경기 침체의 영향으로 민간 사업자의 관심이 줄어들었고 2024년에는 민간사업자가 우선협상권을 반납한 사례도 나옴.⁴⁷⁾
- 2022년 이후 물가 상승에 따른 공사비 상승, 수요 위축 등으로 LH택지공모사업에 대한 기업의 관심이 감소하기 시작하였고⁴⁸⁾ 밀양부북은 사업자를 찾지 못해 재공모를 실시함.
 - 2024년 1월 30일에는 2020년에서 2021년 동안 공모를 통해 우선협상대상자로 선정되었던 충남 아산배방, 경기 파주와동, 평택고덕, 이천중리 4개 사업지의 민간사업자가 우선협상권을 반납함. 공모 당시 일부 사업지는 7개사 이상이 사업 참가 의사를 밝힐 정도로 사업자들의 선호가 존재했음.⁴⁹⁾

〈표 3-14〉 우선협상권 반납 사업지

공모시기	사업지	가구수
2020년 1차(3월)	아산배방(A9, A10)	554
2020년 2차(6월)	파주와동(A2)	858
2020년 3차(9월)	평택고덕(A-56)	1,499
2021년 1차(3월)	이천중리(B4)	451

4. 정비사업 연계형사업의 실적과 진단

- 정비사업 연계형사업은 2015년부터 2019년까지 사업지를 선정하였고 이후에는 사실상 사업이 중단됨.
- 2015년은 시범사업으로 3개 사업지를 선정하면서 정비사업 연계형사업이 시작

47) 매일경제(2024.1.30), “공공지원 민간임대 줄취소”.

48) 대한경제(2023.3.7), “LH 공공지원 민간임대주택 흥행 저조”.

49) 신아일보(2021.4.4), “성남북정1 공공지원 민간임대 사업자 공모에 8개사 도전장”.

되었고 2016년 상·하반기 2차례에 걸쳐 23개 사업지를 선정함.

- 공공지원 민간임대주택으로 전환된 이후 2018년 상·하반기에 걸쳐 8개의 사업지를 선정함. 2019년 공모 없이 2개 사업지를 수시형태로 선정한 이후 정비사업 연계형사업은 추진되지 않음.

- 정비사업 연계형사업은 36개 사업지, 약 6만 세대의 사업지를 선정함.
 - 뉴스테이 사업이 활발했던 2016년 23개 사업지, 3만 6,702호를 선정하여 가장 많은 물량을 추진함.
 - 수도권 21개 사업지, 지방 15개 사업지를 선정하여 수도권에서 다수 선정함. 특히, 인천은 13개 사업지, 2만 2,578세대에 달하여 다수의 사업이 추진됨.
 - 지방에서는 부산(4개 사업지, 1만 2,110세대)의 선정 물량이 많았음.

〈표 3-15〉 연도별 민간제안 공모사업 우선협상대상자 선정 결과

(단위 : 사업지, 세대)

구분	수도권		지방		총합계	
	사업지수	세대수	사업지수	세대수	사업지수	세대수
2015년	2	6,774	1	2,623	3	9,397
2016년	15	19,791	8	16,911	23	36,702
2018년	4	3,102	4	7,470	8	10,572
2019년	0	0	2	2,630	2	2,630
총합계	21	29,667	15	29,634	36	59,301

자료 : 허종식 의원실, 2023년 국감, ‘공공지원 민간임대 연계형 정비사업 추진현황’ 재정리함.

- 그러나, 2023년 10월 현재 선정된 사업지 36개 중 52%인 19개가 취소됨.⁵⁰⁾
 - 허종식 의원실이 2023년 국감을 위해 국토교통부로 제출받은 ‘공공지원 민간임대 연계형 정비사업 추진현황’ 결과에 따르면, 정비사업 연계형사업으로 입주를 마친 사례는 서울 관악 강남(139세대), 인천 송림초교(2,005세대), 인천 십정 2(3,578세대), 경남 회원3(898세대) 4개 사업지로 6,620세대에 불과함.

50) 허종식의원실 보도자료(2023.10.19), 2023 국정감사 보도자료, “공공지원 민간임대주택사업 52% 취소… 임대주택 2만 8천 세대 공급 차질”.

- 2015년부터 추진된 정비사업 연계형 공공지원 민간임대주택 사업지 36개 중 절반이 넘는 19개 사업지가 공식적으로 선정이 취소됨. 취소된 사업은 인천 6개, 경기·부산 각 3개, 서울·대구·충남·충북·경남·경북·강원 각 1개 사업지임.
- 정비사업 연계형사업에 대한 조합의 갈등이 불거졌고 일반정비사업으로 사업방식을 전환하는 조합이 증가하면서 2018년에서 2022년까지 선정 취소가 이어짐.
 - 2016년 강북2 사업지가 정비사업 연계형 중 처음으로 취소되었고 이후에도 우선험상대상자를 찾지 못함.
 - 2019년 6월에는 인천, 부산, 경기 등 16곳의 300여명의 조합원들이 임대주택 매입가 조정 등을 요구하며 세종시에서 정책 규탄 켈기대회를 가짐.⁵¹⁾
 - 본격적인 선정 취소는 2018년 연말부터임. 2018년 11월 인천의 현대상가가 선정 취소되었고 2019년 8개, 2020년 5개, 2021년 2개, 2022년 2개 사업지가 선정 취소됨.
- 조합 내의 갈등 구조, 임대주택의 매입가 기준의 적정성 문제, 주택경기 호황에 따른 수익 기대 등이 복합적으로 작용하면서 대부분의 조합들이 사업방식을 일반정비사업으로 전환함에 따라 공공지원 민간임대주택 선정이 취소됨.
 - 일반분양(임대주택) 물량의 매입계약은 관리처분계획 인가 후 2개월 이내에 진행됨. 그러나, 실제 착공 시점과는 시차가 존재하며, 물가 상승, 금융 비용 증가 등 착공 시점에 이르러 추가 발생한 사업비를 조합원이 부담하게 됨. 일부 사업지에서는 조합원 분양가가 매입가보다 높아지는 현상이 발생함. 조합원의 사업성이 낮아짐에 따라 사업방식에 대한 조합 내부 갈등이 확대됨.
 - 뉴스테이 추진 초기에는 주택경기가 나빠 공공지원 민간임대주택이 미분양을 해소시킬 수 있는 대안으로 판단하였으나, 주택경기 호황으로 일반분양에 대한 수익 기대가 높아진 조합의 이해도 엇갈림.

51) 하우징헤럴드(2019.7.2), “뉴스테이 정비사업 좌초위기… 조합원 정책규탄 총궐기”.

- 청천2구역은 정부가 선정한 첫 번째 정비사업 연계형 사업지였으나, 일반정비사업으로 전환함. 임대리츠와의 소송에 패소하여 550억원의 위약벌을 납부하고도 경기 호조에 따른 일반분양 성공으로 이어짐.⁵²⁾
 - 첫 번째 정비사업 연계형 뉴스테이 사업지였던 인천의 청천2구역도 2019년 8월 조합이 일반재개발사업으로 사업방식을 전환하였고 9월에는 선정이 취소됨.
 - 그러나, 주택도시기금 출자 및 리츠 영업인가가 이루어진 이후로 임대리츠는 조합에 계약이행을 최고함. 계약이 이행되지 않자, 2020년 1월 임대리츠가 조합에 위약벌 손해상 소송을 제기함.
 - 뉴스테이 모든 사업의 매매계약서에는 위약벌이 10%임. 위약벌은 채무를 이행하지 않을 시 채무자가 채권자에게 벌금을 내는 것을 의미함.
 - 1심에서 조합이 패소하여 900여억원의 위약벌을 선고받았으나, 2심에서 550억 원으로 조정받음.
 - 경기 호황에 따라 2021년 1월 이루어진 일반분양분이 성공적으로 완료함. 조합 내부 갈등은 존재하나, 위약벌에도 불구하고 일반정비사업으로 전환한 것이 조합원의 사업성은 개선된 것으로 평가됨.
- 2023년 2분기 말 현재 정비사업 연계형사업을 추진 중인 13개 사업지도 대부분 사업 진행의 어려움을 겪고 있음.
 - 입주가 완료된 사업지를 제외하고 선정이 취소되지 않은 사업지는 13개 사업지임. 주택도시기금의 출자가 승인되어 리츠가 설립된 사업지는 9개이며 승인이 진행되지 않은 사업지는 4개임.
 - 4개 사업지 대부분은 주민반발 등으로 일반분양 전환을 검토하고 있음.
 - 승인이 이루어진 9개 사업지도 6개 사업지는 미착공 상태로 사업계획 대비 착공이 지연되고 있음.
 - 나머지 3개 사업지도 착공 단계는 아니면, 충남의 사업지는 2023년 6월 준공이 완료되었지만 사업성 악화로 조합과 자산운용사의 갈등 심화로 2024년 1월 현

52) 경인일보(2021.8.24), “뉴스테이에서 민간개발 전환해 성공한 청천2구역 개발사업”.

재까지 입주하지 못하고 있음.⁵³⁾

〈표 3-16〉 출자 승인된 정비사업 연계형 공공지원 민간임대주택 중 착공지연 사업지

승인 연도	리츠명	사업지 소재지	공공지원 민간임대 공급세대	사업계획		실제 진행
				착공	준공	
2020	중흥하나제1호	경기 파주시	949	2021년 11월	2024년 12월	미착공
	대한제29호	경기 파주시	863	2021년 5월	2024년 3월	미착공
2021	대한제31호	인천 미추홀구	1,112	2022년 8월	2025년 5월	미착공
	평택세교제16호	경기 평택시	1,230	2022년 7월	2025년 3월	미착공
	인천금송	인천 동구	2,662	2023년 5월	2026년 7월	미착공
2022	케이원감만1	부산 남구	6,341	2023년 4월	2026년 10월	미착공

주 : 주택도시보증공사.

자료 : 허종식의원실 보도자료(2023.10.19), 2023 국정감사 보도자료, “공공지원 민간임대주택사업 52% 취소…임대주택 2만 8천 세대 공급 차질”

5. 공급촉진지구의 실적과 진단

- 공급촉진지구는 중앙정부와 지방정부가 함께 활용함.
 - 국토교통부 장관이나 시도지사에게 지구지정을 제안하면 지정권자인 장관과 시도지사는 관계기관 및 주민의견 등을 청취한 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구를 지정한 후 통합심의위원회 등을 거쳐 지구계획을 승인함.
 - 촉진지구의 지정 가능 면적은 도시지역은 5,000㎡ 이상, 도시 인접지역은 2만㎡ 이상, 그 밖의 지역은 10만㎡ 이상, 역세권 등은 1,000㎡ 이상의 범위에서 지방자치단체가 조례로 정할 수 있음.
- 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 공급계획은 2018년 주거복지로드맵을 통해 발표되었고 2018년 이후 연간 1만 세대를 5년간 공급하는 계획을 세움.

53) 주간한국(2024.1.26), “사업성 악화로 임대아파트도 공급차질… 지방이 더 심각”.

〈표 3-17〉 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 공급 계획

(단위 : 만세대)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	합계
공급촉진지구	1.1	1.0	0.9	1.0	1.0	5

자료 : 국토교통부(2018.12), “주거복지로드맵”.

- 중앙정부가 주도한 공급촉진지구는 2016년부터 2022년까지 뉴스테이 및 공공지원 민간임대주택 공급은 5만 6,573세대를 공급할 수 있는 면적을 지정하였고 연간으로는 8,000여호임.
- 공공지원 민간임대주택 공급은 5만 6,573세대이며 지구에서 공급되는 총 주택은 9만 3,109세대로 계획함.
- 2016년 10곳이 지정되어 가장 많은 곳을 지정함. 이 중 4곳은 도심 내 공장(서울 개봉, 서울 문래, 서울 독산), 전화국 부지(대구 대명) 등을 활용하여 민간 토지를 공급촉진지구로 지정하고 민간이 시행함.
- 2017년부터는 시행자는 모두 LH공사였고, 연간 2~6곳까지 면적은 100만~200만㎡ 내외로 지정함.
- 연간 평균으로는 부지는 177만㎡이고 공공지원 민간임대주택은 8,000여호임.

〈표 3-18〉 중앙정부가 추진한 공급촉진지구 지정현황

(단위 : 개, ㎡, 세대)

지정 연도	사업지	부지면적	공공지원 민간임대주택 계획 물량	총 주택 계획 물량
2016년	10	3,064,388	17,074	26,186
2017년	1	459,000	2,600	4,000
2018년	6	2,263,989	10,159	18,878
2019년	3	1,841,000	7,832	12,081
2020년	5	2,126,000	7,419	13,671
2021년	5	1,478,000	6,460	9,817
2022년	2	1,191,000	5,029	8,476
합계	32	12,423,377	56,573	93,109

자료 : 국토교통부 보도자료와 토지e음(<https://www.eum.go.kr/>)의 2024년 2월 말까지의 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 고시를 정리함.

- 서울시는 2016년 역세권 청년주택 정책을 도입함. 시·도 도지사가 지정 권한을 갖는 공공지원 민간임대주택의 촉진지구 방식을 적극 활용함.
 - 2016년 3월 서울시는 대중교통 여건이 양호한 역세권에 청년주택을 공급하기 위한 역세권 2030 청년주택 정책을 발표함.
 - 2016년 7월 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 제정함. 조례를 통해 민간사업자에게 용도지역의 상향, 용적률 기준, 비주거용 비율, 주차장 설치 기준 완화 등의 인센티브를 부여함.⁵⁴⁾
 - 인접 도로 등 부지 여건에 따라 제2종·제3종일반주거지역은 준주거지역으로, 제2종·제3종일반주거지역, 준주거지역은 일반 또는 근린산업지역으로 종상향이 가능함.
 - 민간임대사업자는 입주자(대학생, 사회초년생, 신혼부부) 제한과 초기 임대료 및 임대료 상승률 제한을 받음.
 - 역세권 등의 촉진지구는 1천㎡ 이상의 범위에서 지방자치단체가 조례로 면적 기준을 정할 수 있고 서울시는 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 1천㎡ 이상으로 규정함.
- 정책 명칭은 2024년 청년안심주택으로 변경되었으나, 대중교통이 편리한 지역에 청년을 위한 공공 및 민간임대주택을 공급하는 방식은 유지되고 있음.
 - 2023년 5월, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 개정하면서 공식적인 명칭이 서울시 청년안심주택으로 변경되었으나, 본 고에서는 일반적으로 통용되는 역세권 청년주택으로 후술함.
- 부산시도 서울시의 역세권 청년주택과 유사한 모델인 부산드림아파트를 공급하였고 2022년부터는 부산희망더함아파트로 명칭을 변경함. 다만, 서울과 달리 촉진지구를 활용하지는 않음.
 - 부산시도 2018년 1월부터 서울의 역세권 청년주택과 거의 유사한 모델인 「부산

54) 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준[2016년 8월 22일 제정 이후 11차(2023. 7. 6) 개정]

드림아파트 공급지침」을 제정하여 운영함.

- 2022년 8월, 「부산희망더함아파트 공급 지침」으로 전면 개정함.

〈표 3-19〉 청년안심주택 용도지역 변경 기준표

용도지역 변경 전	변경 기준(인접 도로 기준)	용도지역 변경 후
제2·3종일반주거지역	준주거지지역, 일반 또는 근린상업지역과 직접 접하거나 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접한 경우	준주거지역
	폭 20m 이상 간선도로변	
	준주거, 일반(근린) 상업지역이 있는 역세권 중심지(도심, 광역, 지역, 지구중심) 역세권 2천㎡ 이상으로서 관련 위원회가 인정하는 경우	
제3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역과 직접 접하거나 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접한 경우	일반 혹은 근린상업지역
	노선상업지역 20% 이상 (관련 위원회가 인정 시 예외 적용)	일반 상업지역
제2·3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역이 있는 역세권, 폭 20m 이상 간선도로변	일반 혹은 근린상업지역
제2종일반주거지역	일반 또는 근린상업지역과 직접 접한 경우 (관련 위원회 자문 통해 인정)	일반 혹은 근린상업지역
근린상업지역	중심지 역세권의 폭 20m 이상 간선도로변	일반 상업지역

자료 : 서울특별시, “서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준(개정 2023.7.6)”, p11.

- 서울특별시장은 2016년부터 2024년 1월까지 91곳⁵⁵⁾의 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구를 지정함.
- 2016년 10월 용산 삼각지를 지정한 것을 시작으로 2023년 1월 동작구 노량진과 서초구 방배까지 더해 2024년 1월 현재, 91곳의 공급촉진지구가 지정되어 있으며 면적은 28만 738㎡임.
- 서울특별시가 지정한 공급촉진지구에서 2만 5,453호의 공공지원 민간임대주택 공급되었거나 예정임. 이는 연간 3,000호를 넘어서는 수준임.

55) 92곳을 지정하였으나, 2022년 지정된 서초구 방배동 지구 936-9지구가 취소되어 2024년 1월 말 기준으로 91곳임.

〈표 3-20〉 서울시가 추진한 공급촉진지구 지정현황

(단위 : 개, m², 세대)

구분	사업지	면적	공공지원 민간임대주택 계획 물량	총 주택 계획 물량
2016년	3	20,819	1,964	2,498
2017년	2	11,022	871	1,018
2018년	3	17,780	1,510	2,148
2019년	7	27,613	2,171	2,920
2020년	20	51,478	5,470	7,397
2021년	34	91,316	9,211	13,936
2022년	20	56,854	3,938	6,618
2023년	2	3,855	318	576
합계	91	280,738	25,453	37,111

자료 : 서울특별시, 2024년 1월 말 기준, 청년안심주택(역세권 청년주택) 사업추진현황.

- 2019년 역세권 공급촉진지구 지정을 위한 면적 기준을 2,000m²에서 1,000m²로 완화⁵⁶⁾함에 따라 2020년부터 지구지정이 크게 증가함.
 - 2020년에서 2022년까지 3년 동안은 연간 20곳이 넘는 지구를 지정하였고 공공지원 민간임대주택 계획 물량도 연간 4,000호를 넘어섬.
- 91개 사업지 중 17곳(19%)은 입주 완료되었고 59곳(65%)은 착공신고 이후 공사가 진행 중에 있음. 15곳(16%)은 인가를 완료한 상태임.
 - 2016년에서 2020년에 지구가 지정된 곳은 2024년 1월 말 현재 입주가 완료됨.
 - 2019년부터 2023년 지구 지정된 사업지는 착공신고 이후 공사를 진행하고 있거나 인가완료 이후 착공을 위한 단계를 밟고 있음.

56) 2019년 4월 23일, 역세권 등에서 촉진지구를 지정하는 경우 기존의 2,000m² 이상에서 1,000m² 이상으로 개정(「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조)함.



〈표 3-21〉 서울시가 추진한 공급촉진지구사업의 평균 면적 및 물량

(단위 : 개, m², 세대)

구분	평균 면적	평균 공공지원 민간임대주택 계획 물량	평균 총 주택 계획 물량
2016년	6,940	655	833
2017년	5,511	436	509
2018년	5,927	503	716
2019년	3,945	310	417
2020년	2,574	274	370
2021년	2,686	271	410
2022년	2,843	197	315
2023년	1,928	159	288
합계	3,085	280	403

자료 : 서울특별시, 2024년 1월말 기준, 청년안심주택(역세권 청년주택) 사업추진현황

- 지난 8여 년간 서울시가 추진한 공급촉진지구 사업은 역세권 청년주택 사업이라는 특성에 따라 소규모화와 물량 축소가 진행된 것으로 나타남.
 - 공급촉진지구의 연간 평균 면적 및 물량이 지속적으로 줄어든 것으로 확인됨.
 - 사업 초기인 2016년에는 면적은 평균 7,000m², 공공지원 민간임대주택 공급 물량은 655호 수준의 사업 규모였음. 그러나, 가장 최근인 2023년은 평균 면적 1,928m², 임대주택공급은 159호까지 줄어듦.
 - 높은 토지가격과 가용토지를 찾기 쉽지 않은 서울시의 토지 여건과 주거 소비 면적이 적은 청년 수요자의 특징이 결합하여 사업 규모의 소규모화가 진행된 것으로 판단됨.
- 서울시 이외의 시도에서 2017년부터 2021년까지 18개의 공급촉진지구를 지정하였고⁵⁷⁾ 2018년에 9곳이 지정되어 가장 많은 물량을 지정함.
 - 경기(용인영덕, 이천 산업융복합형, 평택안정, 이천백사, 의정부호원)가 5곳으로 가장 많은 지구를 지정함.
 - 부산(북구만덕, 동래명장, 연산, 대연)과 경남(사천송지, 사천예수화천, 거제송정,

57) 토지e음(<https://www.eum.go.kr/>)의 고시 정보를 2024년 2월 말 기준으로 검색하여 확인함.

창원안민)에서 각각 4곳이 지정됨.

- 다음으로 대전(대전대덕, 대전학하) 2곳, 경북(포항우현), 충남(아산탕정), 제주(한림귀덕) 각각 1곳씩 지정함.
- 지정된 곳 중 8곳은 부지면적이 10만㎡를 상회하는 대규모 사업지로 사업의 진행 속도는 더딘 편임.

〈표 3-22〉 공급촉진지구사업의 사업지수, 출자세대수, 출자액 추이

(단위 : 사업지, 세대, 억원)

구분	중앙정부			서울시			총합계		
	사업지수	출자세대수	출자액	사업지수	출자세대수	출자액	사업지수	출자세대수	출자액
2016년	2	1,498	913				2	1,498	913
2017년	2	1,664	1,082	1	763	526	3	2,427	1,608
2018년				1	529	186	1	529	186
2019년				1	465	425	1	465	425
2022년				3	987	631	3	987	631
2023년				4	1,291	1,673	4	1,291	1,673
합계	4	3,162	1,995	10	4,035	3,441	14	7,197	5,436

주 : 리츠명을 기초로 리츠 영업인가 연도 및 유형구분은 저자가 조사하여 분류함.

자료 : 주택도시보증공사, “2023년 2분기 기준 공공지원 민간임대리츠 현황”.

- 공급촉진지구에서 리츠가 설립된 사례는 14개에 불과하며 출자는 7,197세대, 5,436억원에 그침.
- 중앙정부가 추진한 사례에서는 2016년과 2017년 뉴스테이로 민간이 시행한 4곳에서만 리츠가 설립되었고 3,162세대에 대해 1,995억원을 출자함.
- 나머지 10개의 리츠는 서울시가 추진한 역세권 청년주택 사업으로 4,035세대, 3,441억원을 출자함. 2022년과 2021년에는 리츠 설립이 없었으나 2022년 다시 재개됨.



6. 소결

- 뉴스테이의 연간 공급 목표는 연간 3만호 내외였으며, 공공지원 민간임대주택 전환 이후에도 연간 3만호를 상회하는 목표치를 제시함. 지원이 축소되는 방향이었음에도 공급 목표치는 유지함.
 - 뉴스테이 초기에는 연간 2.7만호 목표를 제시하였고 2017년에는 4.6만호까지 확대됨. 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 연간 3.3만호를 제시함.
- 연간 3만호 내외의 목표에도 불구하고 2023년 2분기까지 출자 승인을 받은 실적은 연간 1만호에 미치지 못함.
 - 2023년 2분기까지 출자승인을 받은 리츠는 총 101개로 총 8만 9,620세대임. 2014년부터 2023년 2분기까지 근 10여년 동안 연간 평균 8,962세대의 출자승인이 이루어짐.
- 공급 목표는 유사했으나, 공공지원 민간임대주택으로 전환된 이후의 공급실적은 뉴스테이 대비 60%로 축소됨. 정책 변화에 따라 공급 실적의 변동이 컸던 것으로 판단됨.
 - 뉴스테이 시기에는 연간 1만 2,000호, 공공지원 민간임대주택 시기에는 연간 7,000여호가 리츠 영업인가를 받음.
 - 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 뉴스테이 대비 60% 수준으로 실적이 감소함.
 - 주거종합계획에서 발표한 수치를 고려하면, 부지를 확보했지만 리츠 영업인가 단계로 진행하지 못한 사업지가 다수 존재하는 것으로 추정됨.
- 또한, 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 보통주의 초과이익 기금 배당 조건이 2차례 개정되면서 민간 유인이 악화됨.
 - 2018년 12월부터는 초과이익의 30%를 우선주인 기금에 추가 배당케 하였고,

2022년 9월부터는 기금출자지분률만큼 처분이익을 추가 배당하게 조정됨.

- 위험을 감당하고 수익을 확보하는 보통주의 수익을 제한함에 따라 민간 투자자의 유인을 악화시킴.
- LH택지공모사업과 민간제안사업을 중심으로 공공지원 민간임대주택이 공급됨. 정비사업 연계형은 영업인가 이후 사실상 사업이 중단된 사업지가 다수임. 사업 초기에는 수도권을 중심으로 사업이 진행되었고 2019년 이후 수도권 비중이 감소하였으나, 2022년 이후 수도권 비중이 다시 확대되는 상황임.
- LH택지공모사업을 통해 3만 131세대에 대해 주택도시기금 출자가 이루어져 가장 많은 물량이 공급됨.
- 사업지당 평균 출자세대는 838세대, 출자액은 456억원으로 비교적 대단지 공급이 많았음.
- 수도권 비중이 가장 높은 유형은 공급촉진지구 사업이며, 민간제안사업은 유일하게 수도권보다 지방 비중이 높음.
- 민간 토지에서 사업이 추진되는 민간제안사업은 가장 먼저 도입된 사업으로 수시 제안으로 진행하다 2017년 이후에는 주택도시보증공사가 주관하는 공모방식으로 전환함. 그러나, 우선협상대상자 선정 물량은 공모사업 계획을 밑돌고, 선정되더라도 리츠 영업인가를 받는 물량은 절반에도 미치지 못함.
- 초기에는 도심 입지가 많아 다른 유형에 비해 소형주택인 도시형생활주택, 오피스텔 사업 비중이 높음.
- 2023년까지 민간제안 공모사업은 21차례 진행하여 61개 사업지, 3만 6,200호를 우선협상대상자로 선정하였고 연간 평균으로는 5천여호 수준임. 그러나, 공모계획은 연간 4천 ~ 8천호였던 점을 고려하면 이를 하회함.
- 우선협상대상자인 61개 사업지 중 2023년 2분기까지 리츠의 영업인가를 받은 사업지는 15개에 불과함. 우선협상대상자 선정 이후 실제 추진 비율은 절반에도 미치지 못함.

- 2015년과 2016년에는 6,000호 내외로 리츠 영업인가를 받았으나, 2018년 이후에는 연간 3,000호를 하회하는 수준에서 영업인가를 받고 사업이 추진됨.
- LH택지공모사업은 연간 평균 7,000여호의 공모가 이루어졌으나, 절반만이 영업인가를 득하였고 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 사업이 장기화되고 경기 침체 등의 영향으로 민간 사업자의 관심도 줄어들음.
 - 2015년부터 2023년까지 총 73개 사업지 5만 8,926세대, 연간 평균 6,547호의 공모가 이루어졌고 수도권(68.5%)에서 다수 공급됨.
 - 2015년부터 공모된 73개 사업지 중 리츠 영업인가를 받은 대상은 36개 사업지로 절반에 불과함. 2023년 말 현재 2019년 이전 사업까지 영업인가를 받았고 2020년 이후 사업은 영업인가를 득하기 위해 애쓰고 있음.
 - 뉴스테이에 비해 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 공모부터 리츠 영업인가까지 소요되는 시간이 장기화되면서 사업 속도가 더뎠던 것으로 분석됨.
 - 경기 침체, 공사비 상승 등의 영향으로 2022년 이후에는 민간 사업자의 관심이 줄어들었고 우선협상권을 반납한 사례도 나옴
- 정비사업 연계형사업은 2019년 이후 사실상 사업이 중단되었고 준공된 단지는 4개에 불과함. 경기에 직접적인 영향을 받으면서 조합 갈등 확대로 사업 중단이나 취소가 많았음.
 - 36개 사업지, 약 6만 세대를 지정하였으나 50% 이상이 취소되었고, 입주가 이루어진 단지는 4개 사업지, 6,000여 세대에 불과함.
 - 경기 호조에 따라 일반정비사업으로 사업방식을 전환하는 조합이 급증하면서 선정 취소가 이어짐.
 - 선정을 취소하지 않은 사업지도 사업 진행의 어려움을 겪으면서 사업이 장기화되고 있음.
- 공급촉진지구사업은 중앙정부와 지방정부가 모두 지정 가능하나, 서울시가 이를

적극적으로 활용하여 도심에서 공급함.

- 초기에는 중앙정부가 도심 내 공장이나 전화국 부지 등 민간토지를 활용하여 공급함.
- 서울시가 2016년 역세권 청년주택 정책을 도입하면서 2016년부터 2024년 1월까지 91곳의 공급촉진지구를 지정하여 적극적으로 활용함. 총 2만 5,453호, 연간 3,000호를 넘어서는 수준임.
- 서울시가 추진한 공급촉진지구 사업은 평균 280세대의 공공지원 민간임대주택을 공급함. 역세권 청년주택사업이라는 특성과 서울의 높은 지가 등으로 소규모 사업 중심으로 추진된 것으로 이해됨.
- 서울시 외 시도에서도 공급촉진지구를 지정하였으나, 사업진행은 더딘 편임.



제4장 ●●

사례 분석

제4장 사례 분석

1. 사례 선정 방식 및 대상

- 4개 사업유형별로 준공된 2~3개 사업장의 사례분석을 실시함. 지역, 주택유형, 시기 등을 고려하여 대상 사업장을 선택함.
 - 2024년 상반기 현재 준공된 사업장을 대상으로 민간제안사업, LH택지공모사업, 정비사업 연계형사업, 공급촉진지구사업별 각 2~3개의 사업장을 선택함.
 - 수도권, 지방을 각각 배분하고 비아파트 사업장을 포함시킴.
 - 사업의 추진 시점은 달랐으나 경기 상황 등에 영향을 받아 입주 시기가 유사해져 준공 시기를 다양성을 확보하기는 어려웠음.
- 최종적으로 수도권 6개, 지방 3개 사업장의 사례분석을 실시함.
 - 정비사업 연계형사업은 인천에서 2개 사업장을 선택하여 3개 사업장을 분석함. 인천 사례는 사업추진 과정은 유사하였으나 사업구조의 이해와 정비사업의 특수성을 파악하기 위해 포함시킴.

〈표 4-1〉 사례분석 대상 사업장

사업유형	지역	소재지	주택형태	준공연도	리츠 및 펀드명
민간제안사업 (2)	수도권	서울 용산구	오피스텔	2015년	① 케이비동자민간임대리츠
	지방	대전 유성구	아파트	2022년	② 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사
LH 택지공모사업 (2)	지방	충북 혁신도시	아파트	2018년	③ 우미케이비뉴스테이제1호 위탁관리부동산투자회사
	수도권	경기 동탄2신도시	연립주택 (테라스하우스)	2018년	④ 지에스코크렙뉴스테이위탁 관리부동산투자회사
정비사업 연계형 사업 (3)	수도권	인천 동구	아파트	2022년	⑤ 안다미래에셋하우징제2호 부동산펀드
	수도권	인천 부평구	아파트	2022년	⑥ 이지스제151호부동산펀드
	지방	경남 창원시 마산회원구	아파트	2020년	⑦ 대림제7호마산회원기업형 임대위탁관리부동산투자회사
공급촉진지 구 사업 (2)	수도권	서울 영등포구	아파트 + 오피스텔	2020년	⑧ 엘티케이비문래뉴스테이 위탁관리부동산투자회사
	수도권	서울 마포구	오피스텔	2021년	⑨ 이베데스다제일호위탁관리 부동산투자회사

2. 민간제안사업 사례

(1) 케이비동자민간임대리츠

- 케이비동자민간임대리츠는 민간제안 임대리츠 시범사업으로 2015년 3월 리츠 영업인가를 받은 가장 초기 뉴스테이로 법 개정 전 진행되어 5년 임대 운영 모델이었음.⁵⁸⁾⁵⁹⁾ 서울시 용산구 동자동의 오피스텔사업임.
 - 시행사와 쌍용건설이 설립한 동자PFV(PFV·Project Financing Vehicle)로부터 오피스텔 567세대를 케이비동자민간임대리츠가 매입하여 뉴스테이로 공급함.
 - 쌍용건설이 2013년 말 법정관리에 들어가면서 기존 사업을 뉴스테이 사업으로 전환을 제안하였고 시세대비 20% 이상 할인된 가격에 매입하여 사업이 진행됨.
 - 총사업비는 1,360억원으로 주택도시기금(25.1%)이 우선주로 342억원, 홍콩계 부동산펀드인 거캐피탈파트너스(Gaw Capital Partners)이 투자한 케이비와이즈 스타제2호사모부동산투자유한회사(16.8%)가 보통주로 228억원을 지분 출자함.
 - 당시 대한주택보증공사의 보증하에 만기일시상환 조건으로 2.65%라는 저리로 570억원(41.9%)을 삼성생명보험에서 차입하였고, 나머지 221억원(16.2%)은 임대보증금으로 조달함.
- 리츠 설립, 영업인가, 준공, 운영까지 빠르게 진행된 사업이며, 6년 운영 이후 2022년 매각 완료됨.⁶⁰⁾
 - 2014년 11월 리츠를 설립하여 2014년 11월 17일 국민주택기금 342억원에 대한 출자 승인을 받음. 내부수익률은 우선주는 4.5%, 보통주는 8.77%로 전망함.
 - 2015년 3월 리츠 영업인가 이후 같은 달 준공하였고 2015년 5월부터 임차자를

58) 매일경제(2015.1.14), “「민간임대리츠1호」 용산 동자동 오피스텔 현장 가보니”.

59) 송기욱·장인석(2017), “리츠를 활용한 공공과 민간의 임대주택 공급모델 기법 특성 및 적용사례 비교 연구”, 부동산학보, 69권, 한국부동산학회.

60) 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, pp.161~164.

모집을 개시하였고 2022년까지 임대 운영함.

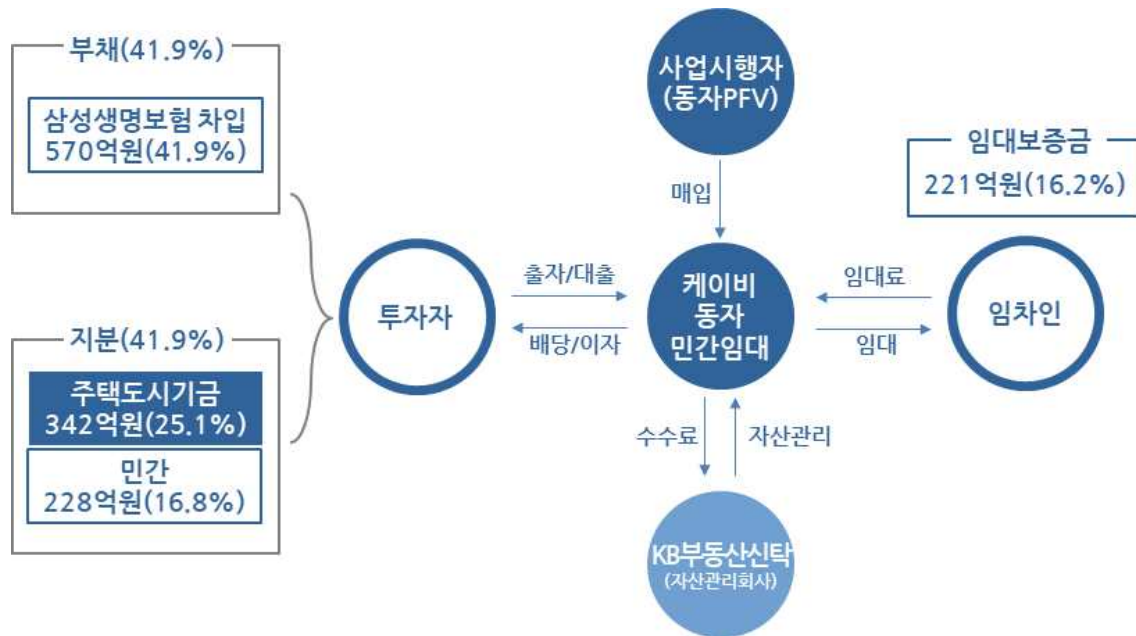
- 6년간의 임대 운영을 마치고 2021년 상반기부터 매각을 개시하여 2022년 2월 28일자로 모두 매각 완료됨.

〈표 4-2〉 케이비동자민간임대리츠

소재지	서울시 용산구 동자동 56(한강대로 366)
오피스텔명	트윈시티남산
총세대수	567세대
운영기간	2014년 ~ 2022년
총사업비	1,360억원
주주구성	주택도시기금, 케이비와이즈스타제2호사모
설립일자	2014. 11. 12
영업인가일	2015. 3. 25
사용승인일	2015. 3. 27
공급세대 전용면적	46㎡, 47㎡, 54㎡, 55㎡

자료 : 케이비동자민간임대리츠 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

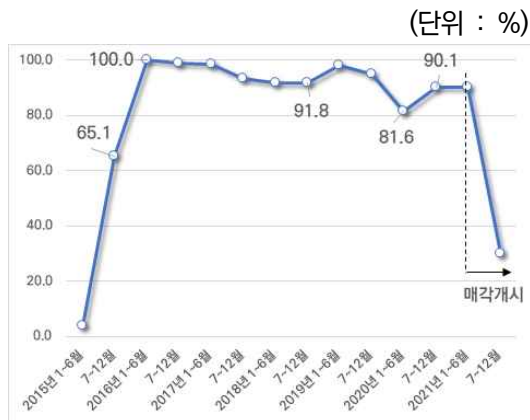
〈그림 4-1〉 용산 동자동 오피스텔 사업구조



- 연간 임대계약 기준가는 실당 평균 보증금 1,000, 임대료 80~110만원으로 연간 임대료 상승 5% 제한을 적용함.⁶¹⁾

- 인근 사례인 용산구 서계동 '풍림아이원 플러스' 30.02㎡의 경우 보증금 1000만원에 월 임대료가 90만원 선으로 임대료는 인근에 비해 다소 높은 수준으로 평가됨.
 - 임대무기간도 없으며 임대계약기간은 최소 3개월에서 최대 5년까지 가능함.
- 준공 이후 1년 안에 임대율 100%를 달성하였고 운영기간 동안 90%를 상회하는 임대율을 유지함.
- 2015년 3월 말 준공 이후 9개월만인 2015년 12월 말 기준 임대율 65.1% 수준에 도달함.
 - 매각이 개시된 2021년 이전까지 90~100% 수준의 안정적인 임대율을 유지함. 2020년 상반기에만 유일하게 임대율이 81.6%로 하락함.

〈그림 4-2〉 임대율 추이



〈그림 4-3〉 배당금 및 전환산배당률 추이



자료 : 케이비동자민간임대리츠 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

- 2016년 하반기부터 전환산배당률이 5%를 상회하는 수준을 유지함.
- 2015년 상반기부터 배당하였고 모든 기수에 배당을 실시함. 2016년 하반기부터는 전환산배당률이 5% 이상을 유지함.
- 2016년 하반기 이후에는 임대율이 안정됨에 따라 반기별 임대료 수익이 25억원

61) 머니투데이(2015.1.20), “뉴스테이 1호 트윈시티남산타워… 4월 입주”.

을 상회했기 때문에 높은 배당이 가능했음.

- 국회예산정책처에 따르면, 케이비동자민간임대리츠의 총수익은 운영수익 143억원, 매각수익 594억원으로 737억원의 수익이 발생하여 당초 사업성 평가에 대비 3.6배의 수익을 시현함.
- 출자 심의 당시 기금투자심의위원회의 사업성 평가는 운영수익 94억원, 매각 수익 108억원으로 총 202억원의 수익을 예상함.
- 2015년 3월 말 준공 이후 임대 운영하였고 2021년 상반기부터 매각을 시작하여 2022년 2월 28일 매각이 완료됨.
- 7년여간 운영수익, 매각수익 모두 예상보다는 높은 수익을 냈고, 특히 처분 수익은 당초예상보다 5.5배에 달함.

〈표 4-3〉 케이비동자민간임대리츠 사업성평가 및 실제 수익 비교

(단위 : 억원)

구분	운영			매각			순이익 (E+H)
	수익 (C)	비용 (D)	손익 (E=C-D)	수익 (F)	비용 (G)	손익 (H=F-G)	
사업성 평가 (A)	328	234	94	1,241	1,133	108	202
실제수익 (B)	687	544	143	1,769	1,175	594	737
차이 (B-A)	359	310	49	528	42	486	535

주 : 사업성 평가는 주택도시보증공사 내 기금투자심의위원회가 리츠 출자 전에 사업성에 대하여 평가한 결과이며, 국토부 제출자료를 바탕으로 재구성함.

자료 : 국회예산정책처(2023), “2023 정기국회·국정감사 공공기관 현황과 이슈 IV”, p.196.

- 케이비동자사업은 시범사업으로 우선주에 대한 초과이익 배당 규정이 없던 시기로 주택도시기금의 낮은 배당에 대한 문제가 제기됨.⁶²⁾
- 케이비동자민간임대리츠는 우선주인 주택도시기금은 운영수익을 통해 매년 출자금의 4.5%를 배당받고, 청산 시에는 처분수익을 통해 출자금 및 누적 배당액을

62) 국회예산정책처(2023), “2023 정기국회·국정감사 공공기관 현황과 이슈 IV”, pp.195~200.

포함하여 6%의 수익률을 보장받으며, 나머지 이익은 민간에 분배하는 방식으로 설계됨.

- 초과수익인 보통주인 민간에 100% 배분되도록 설정되어 기금의 수익이 축소되었다고 주장하면서 KB동자민간임대리츠와 같이 초과수익 공유조건이 설정되지 않은 리츠가 추가적으로 12개가 존재함에 따른 문제를 지적함.

(2) 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사

- 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사는 대전학하지구 아파트사업으로 2018년 주택도시보증공사의 제3차 민간제안 공모사업으로 선정된 사업지임. 준공 이후 10년 임대 운영 예정임.
 - 대전도시공사가 시행한 대전 학하지구 도시개발사업 A6블록이 대상이며 634세대의 아파트를 공공지원 민간임대주택으로 공급함.
 - 총사업비는 2,623억원이며 지분 20%, 차입 59.9%, 임대보증금 20.1%로 자금 조달을 계획함.
 - 주택도시기금이 민간임대허브제6호를 통해 우선주로 352억원(67.14%), 보통주로 KR산업 115억원(21.88%), 계룡건설 43억원(8.13%), 하나자산신탁 15억원(2.86%)을 출자하여 총 525억원의 지분출자가 이루어짐
 - 차입은 주택도시기금에서 634억원, 민간에서 937억원으로 총 1,570억원(59.9%)을 계획했으나, 실제로는 주택도시기금에서 2.8%로 634억원, 교보생명으로부터 2.85%로 1,015억원의 약정한도 대출이 이루어짐.
 - 임대보증금은 전체 사업비의 20%(528억원)로 계획했으나, 추가 차입을 통해 17~20%까지 유동적으로 운영이 가능함.
-
- 2018년 우선협상대상자 선정부터 임대 운영 개시까지 약 3년 10개월이 소요되어 시공기간을 고려하면 비교적 빠른 시간에 사업이 진행됨.
 - 2018년 8월 실시한 3차 공모에서 우선협상대상자로 11월 설정되었고 9개월 만

에 리츠를 설립하여 2020년 3월 리츠 영업인가를 받아 7개월이 소요됨.

- 2020년 연초 착공 이후 2022년 8월 준공하여 임대 운영을 개시함.

〈표 4-4〉 계룡하나제2호위탁관리부동산투자회사

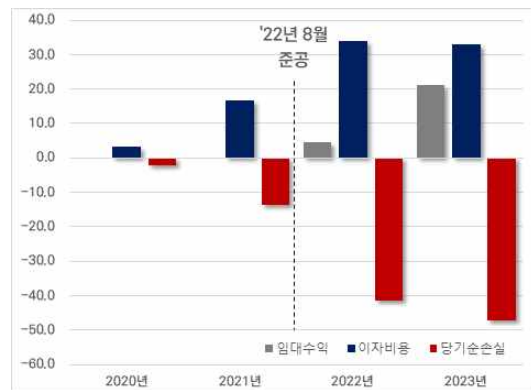
소재지	대전광역시 유성구 학하동 787
단지명	학하 리슈빌 포레아파트
총세대수	634세대
운용기간	2020 ~ 2032년
총사업비	2,623억원
주주구성	주택도시기금(민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사), KR산업, 계룡건설, 하나자산신탁
설립일자	2019. 8. 1.
영업인가일	2020. 3. 17.
사용승인일	2022. 8. 31.
공급세대 전용면적	74㎡, 84㎡

자료 : 계룡하나제2호의 투자설명서를 기초로 저자가 작성함.

〈그림 4-4〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이

(단위 : 억원)

- 준공 이후 1년여 만에 99%를 상회하는 임대율을 나타내며 임대상황은 안정되었으나, 이자 비용보다 임대료 수익이 적어 당기순손실이 지속됨.



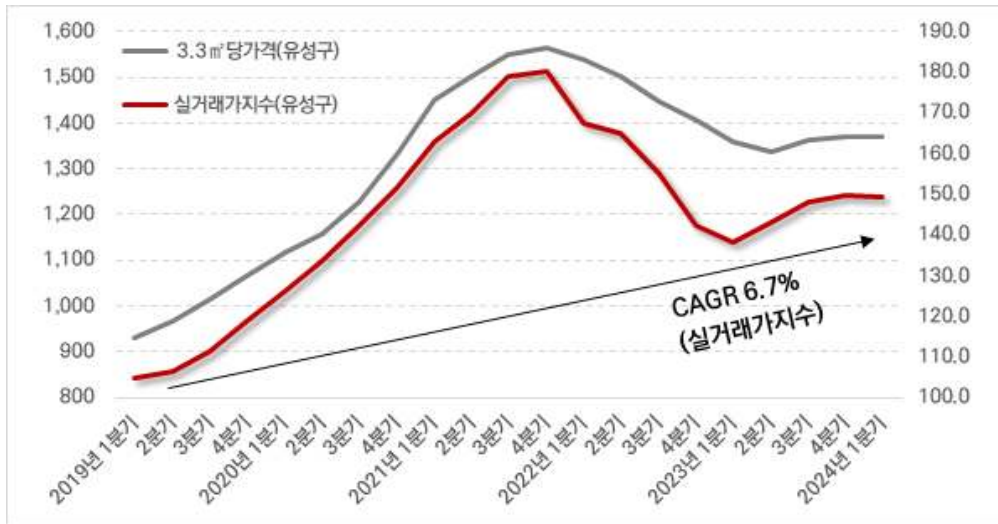
- 2022년 8월 준공되어 2022년 연말 임대율은 80.13%였으나, 2023년 연말에는 99.67%까지 상승하며 임대를 안정화시킴.

자료 : 계룡하나제2호리츠의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

- 2023년 연말에는 임대율이 안정화되었지만, 임대수익보다는 이자비용이 큰 상황이 지속되어 당기순손실이 이어졌고 손실 규모도 커짐. 임대를 위한 영업비용 등이 추가로 소요되면서 당기순손실 규모가 오히려 커진 것으로 판단됨.
- 2019년 리츠 설립 이후 2023년까지 배당은 없었음.

〈그림 4-5〉 대전 유성구의 아파트 실거래가지수 추이 및 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 대전시 유성구의 아파트 실거래가지수는 분기별로 발표됨.

자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 리츠가 설립된 해인 2019년 3분기 기준 2023년 3분기까지 대전시 유성구의 주택가격은 연 7.4% 상승하여 출자 당시 주택가격 상승률 가정보다 높음. 6년간의 남은 운영 기간 동안 큰 폭의 주택가격 하락이 발생하지 않는다면 매각수의 확보가 가능할 것으로 예상됨.
- 대전시 유성구의 아파트 실거래가격은 2022년 2분기 이후 하락하였으나 2023년 2분기 이후 상승 전환함.
- 2024년 1분기 현재 대전시 유성구의 실거래가지수는 리츠 영업인가(2019년 3분기) 당시 대비 34.1% 상승함. 연간 상승률(CAGR)은 6.7% 수준임.
- 대전시 유성구 아파트의 3.3㎡당 단가도 동일 기간 동안 34.9%, 연간 상승률(CAGR) 76.9% 수준임.
- 2024년 1분기 주택가격 상승세가 주춤하고 있으나, 청산 시까지 큰 폭의 가격 하락 없이 최근 추이가 이어진다면 출자 당시의 광역시 아파트 가격 상승률 가정한 연간 1.3%를 넘어서면서 자본수의 확보가 가능할 것으로 예상됨.

- 중형 규모인 74㎡, 84㎡로 전세대를 구성하였고 일반공급 60%, 특별공급 40%로 배분함. 특별공급으로 청년 세어형과 세대구분형을 공급함.
- 84㎡이 전체 세대수의 절대 다수를 차지하고 74㎡는 신혼부부를 위한 특별공급으로 다수 배치함.
- 특이점은 84㎡형을 청년을 위한 공유주택 및 세대구분 주택으로 공급함. 세어형 119가구, 세대구분형 9가구를 공급함. 세어형은 침실은 개인공간으로 활용하고 거실, 주방, 욕실, 창고 등은 공유하는 형태임. 세대구분형은 현관이 분리되어 있는 형태로 원룸형과 투룸형으로 공급함.

〈표 4-5〉 학하 리슈빌 포레의 공급세대

(단위 : 가구)

전용면적 (㎡)	타입	특별공급			일반공급	합계
		신혼부부	청년(세어)	청년(세대)		
74	A	127	-	-	41	168
	B	-	-	-	41	41
84	A	-	9	-	-	9
	B	-	-	9	-	9
	C	-	110	-	214	324
	D	-	-	-	98	98
	E	-	-	-	26	26
합계		127	119	9	379	634

〈그림 4-6〉 청년형 주택 평면도(84㎡)



자료 : 개인 홈페이지(<https://papagamer.tistory.com/147>)

- 그러나 청년 세어형과 세대구분형은 시장의 호응도가 낮아 높은 공실에 따른 수익 감소, 기존 주택 복원에 따른 추가 비용을 지출시킴.⁶³⁾
 - 세어형에 대한 수요가 낮아 청약 미달 사태가 잦았고 청년 임차자를 구하기 어려워진 경우가 다수 발생하여, 장기간 공실에 따른 수익 감소로 이어짐.
 - 결국, 기존 유형의 주택으로 복원하면서 추가 비용을 발생시킴.
- 대전학하의 임대보증금은 9천여 만원에서 1억 3천여 만원 범위이며 월임대료는 27만원에서 36만원 수준으로 책정됨. 임대료는 임대보증금 규모가 가장 큰 표준형과 보증금 규모를 85%, 75% 수준으로 축소한 계약형태로 선택이 가능케 함.
 - 70㎡ 이상의 중형 이상의 주택 규모를 고려하여 보증금의 규모가 큰 계약형태로 운영함. 중도금 납입 없이 잔금 비중을 높여 수요자의 부담을 대폭 완화함.

〈표 4-6〉 학하 리슈빌 포레의 입주 당시 일반공급의 임대료 수준

(단위 : 원)

전용면적 (㎡)	계약형태	임대보증금	월임대료	계약금 (10%)	잔금 (90%)
70	표준형	119,000,000	267,000	11,900,000	107,100,000
	선택형1	101,200,000	309,000	10,120,000	91,080,000
	선택형2	89,300,000	338,000	8,930,000	80,370,000
84 (C형기준)	표준형	125,000,000	280,000	12,500,000	112,500,000
	선택형1	106,300,000	324,000	10,630,000	95,670,000
	선택형2	93,800,000	354,000	9,380,000	84,420,000

자료 : 대전학하 A-6BL 학하 리슈빌 포레 임차인 모집공고(2021년 11월)

- 시장 임대료 대비 75% 내외에서 공급된 것으로 판단됨.
 - 일반공급 84㎡ 표준형의 월임대료를 대전 유성구 아파트 전월세전환율 4.6%⁶⁴⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 1억 9,804만원 수준임.

63) 학하 리슈빌 포레아파트의 사례는 아니면, 언론(땅집Go, 2021년 5월 24일자, “모르는 사람이랑 왜 살아?”...세어형 청년주택의 추락” 등)과 타업체 인터뷰 내용을 종합한 결과임.

64) 한국부동산원의 대전 유성구 아파트 전월세 전환율은 2022년 9월 4.6%, 10월 4.6%, 11월 4.6% 수준으로 4.6%를 적용함.

- 직선거리로 700m가량 떨어진 계룡리슈빌학의뜰아파트(2011년 8월 준공) 84㎡의 2022년 9월부터 2023년 3월까지 순수 전세거래 실거래가를 확인하면 2억 1,000만원에서 2억 9,400만원 사이에서 계약이 이루어짐. 동기간 직선거리 1.1km 떨어진 유성오투그란데리빙포레(2018년 6월 준공) 84㎡의 순수전세는 2억 4,000만원에서 3억 1,000만원 범위에서 신고됨.
- 2개 단지의 최저가격과 최고가격의 평균 수준 대비 76% 수준에서 임대 공급됨.

3. LH택지공모사업 사례

(1) 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

- 우미케이비뉴스테이제1호는 제2차 LH택지공모사업 대상지로, 충북 혁신도시에서 1,345세대를 공급하는 사업임. 지방의 첫 뉴스테이 사업으로 8년 임대 운영 모델임.
- 정부는 2015년 6월 충북 혁신도시의 B-4BL 택지를 공모하였고 우미건설이 우선협상대상자로 선정함.
- 총사업비는 3,095억원으로 주택도시기금의 모리츠가 A종 우선주로 433억원(14.0%), KB부동산신탁이 B종 우선주로 19억원(0.6%), 우미건설이 보통주로 167억원(5.4%)을 지분 출자함.
- 기금 출자 평가 당시에는 금리 3.4% 수준에서 차입으로 872억원(28.2%), 임대보증금으로 1,450억원(51.8%)을 조달하는 것으로 계획함⁶⁵⁾. 실제로는 2016년 9월 주택도시기금을 통해 당초보다 낮은 2.5%의 금리로 2028년까지 966억원의 대출을 실행⁶⁶⁾함.

65) 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, pp.129~133.

66) “우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사” 투자보고서

〈표 4-7〉 우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사

소재지	충청북도 진천군 충북혁신도시 B-4BL (진천군 덕산면 두촌리 3147)
단지명	충북혁신도시 우미린스테이
총세대수	1,345세대
운용기간	2015년~
총사업비	3,095억원
주주구성	모리츠(뉴스테이허브제1호), KB부동산신탁, 우미건설
설립일자	2015. 10. 26
영업인가일	2015. 12. 28.
사용승인일	2018. 6. 28.
공급세대 전용면적	70㎡, 78㎡, 84㎡

자료 : 우미케이비뉴스테이제1호리츠의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

〈표 4-8〉 기금 출자 승인 당시 우미케이비뉴스테이제1호의 재원조달 계획 및 예상수익률

구분	재원조달 총액	출자(20.0%)1)			융자 (28.2%)	임대 보증금 (51.8%)
		보통주	우선주		주택도시 기금	
		우미건설	A종_기금 모리츠	B종_민간 KB부동산신탁		
금액	3,095억원	167억원	433억원	19억원	872억원	1,604억원
비율	100%	5.4%	14.0%	0.6%	28.2%	51.8%
IRR/금리	-	12.1%	4.0%	2.0%	3.4%	-

주 : 총액은 HUG(2015.11.26), 「우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사」 주택도시기금 출자 승인안을 참고함.

자료 : 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, p.130.

- 2015년 리츠 설립, 영업인가까지 사업이 빠르게 진행되어 2018년 준공되어 2024년 현재까지 약 6여년 간 임대로 운영되고 있음.⁶⁷⁾
 - 전세 임대를 통해 임대보증금으로 조달하는 비율이 높게 가정하여 사업성 평가 당시 임대기간 중 운영수익보다는 비용이 많아 189억원의 손실을 예상하였고 처분 시 매각을 통해 816억원 수익 발생을 예상함.
 - 가정을 바탕으로 산출한 내부수익률은 주택도시기금이 투자한 모리츠는 A종 우

67) 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, pp.161~164.

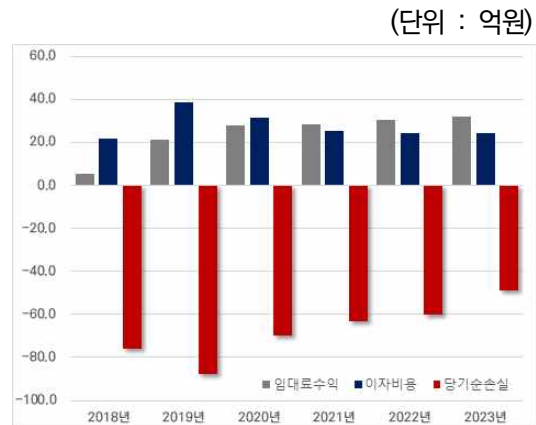
선주는 4.0%, KB부동산신탁의 B종 우선주는 2.0%, 사업제안자의 보통주 12.1%로 예상함.

- 2015년 10월 리츠 영업인가 이후 2달만인 12월 리츠 영업인가를 받았고 2년 반의 공사 이후 2018년 7월부터 임대를 개시함.

〈그림 4-7〉 임대율 추이



〈그림 4-8〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이



임대율 = 임대면적 / 임대가능면적

자료 : 우미케이비뉴스테이제1호리츠의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

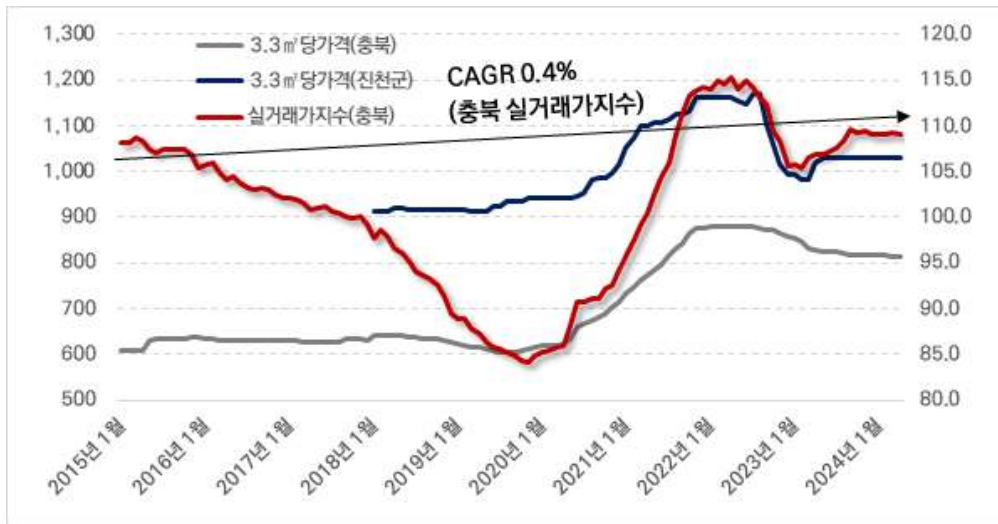
- 2018년 6월 말 준공하였으나, 2019년까지 임대율이 64.84%에 그침. 2020년 이후부터 97%를 상회하는 임대율을 유지하고 있음.
- 2018년 6월 준공하였고 2016년 10월 입주자 모집을 통해 평균 경쟁률 2.69 : 1⁶⁸⁾을 보였으나, 2018년 연말 임대율은 44.8%로 시작함. 대규모 공공택지인 충북혁신도시에서 대단지 준공 시기가 겹치면서 신축 단지 증가로 어려움을 겪음.
- 임대 개시 1년 반이 지난 2019년 임대율도 64.84%에 그침. 임대 운영 2년여가 지난 2020년 이후 2023년까지는 97~99%를 상회함.
- 2020년 이후의 높은 임대율에도 불구하고 출자 당시의 예측과 동일하게 운영 수익보다는 운용비용 규모가 커서 당기순손실이 지속됨. 이에 한차례도 배당이 이루어지지 못함.

68) 비즈워치(2016.10.21), “충북혁신도시 우미 린스테이 2.7대1로 마감”.

- 낮은 임대율의 영향으로 2020년까지는 임대료수익보다 이자비용이 많은 상황이 지속되었고 2021년 이후에는 임대료수익이 이자비용을 상회하기 시작함.
- 임대율 개선으로 당기순손실 규모는 축소되었지만, 50억원을 상회하는 당기순손실이 지속됨. 2023년 연말 기준으로 이월미처리결손금은 400억을 상회함.

〈그림 4-9〉 충북 및 진천군의 아파트 실거래가지수 추이 및 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 진천군은 거래사례가 많지 않아 실거래가지수가 발표되지 않음. 이에 충북지수를 활용함.
 자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 지역의 주택가격 상황이 녹록하지 않아 2년 안에 추가적인 가격상승이 하락하면 청산시기(2026년 중순)에 손실이 발생할 가능성도 일부 존재함.
- 2024년 4월 진천군 아파트의 3.3㎡당 단가는 2018년 1월 대비 12.9% 상승함. 연간 상승률(CAGR)은 2.0% 수준임.
- 충북의 아파트 실거래가격은 2022년 하락 이후 소폭 상승함. 그러나, 2024년 2월 현재 충북의 실거래가지수 수준은 리츠 영업인가(2015년 12월) 당시 대비 3.4% 상승에 그침. 연간 상승률(CAGR)은 0.4% 수준에 불과함.
- 입주 초기 높은 공실률과 현재까지의 가격 추이를 고려할 때 청산 이전에 추가적인 주택가격 하락이 발생하면 안정적인 매각 수익을 기대하기 어려울 가능성

도 일부 존재함.

- 3인 이상 가구를 위한 중대형 규모의 주택을 공급하고 일반공급 63%, 특별공급 37%로 배분함.
- 규모별로는 70㎡형 632가구, 78㎡형 326가구, 84㎡형 387가구를 공급함. 수도권에 비해서는 3인 이상 가구를 위한 중대형 규모의 주택을 다수 공급함.
- 일반공급은 843가구 공급하고 특별공급은 502가구로 이전기관 종사자 135가구, 산업단지 종사자 67가구, 4·8년 장기임차인 270가구, 재능기부 30가구로 배분함.

〈표 4-9〉 충북혁신도시 우미린스테이의 입주 당시 임대료 수준

(단위 : 천원)

전용 면적 (㎡)	계약 형태	임대보증금	월임대료		계약금 (계약 시)	중도금 (2017.2.27.)	잔금 (입주지정일)
			1~4층	5층 이상			
70	전환형1	25,600	488	512	2,500	2,500	20,600
	전환형2	64,000	305	320			59,000
	표준형	102,400	118	128			97,400
78	전환형1	28,700	551	575	2,500	2,500	23,700
	전환형2	71,800	344	359			66,800
	표준형	115,000	133	143			110,000
84	전환형1	29,900	574	598	2,500	2,500	24,900
	전환형2	74,700	359	374			69,700
	표준형	119,600	139	149			114,600

자료 : 충북혁신도시 우미린스테이 임차인 모집공고(2016년 10월)

- 5층 이상의 호는 월임대료를 높게 책정하여 층에 따라 임대료 차이를 둬.
- 임대료는 임대보증금 규모가 가장 큰 표준형과 보증금 규모를 62.5%, 25.0% 수준으로 축소한 계약형태도 선택 가능함.
- 규모에 따른 보증금 규모 차이는 없앤 대신, 층에 따라 임대료를 차등 적용함.
- 입주 시기를 2018년 7~9월, 10~12월로 2단계로 나누어 선택 가능하게 함.

- 대규모 택지에서 대단지의 동시 공급으로 초기 지역 시장 임대료가 낮게 형성되면서 준공 당시 임대료는 평균 시장 임대료 수준으로 임대료 안정에 어려움을 겪음.
 - 일반공급 84㎡ 5층 이상의 월임대료를 충북 아파트 전월세전환율 6.0%⁶⁹⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 1억 4,940만원 수준임.
 - 인근 단지인 모아엘가더테라스 84㎡의 2018년 순수 전세거래는 1억 4,000만원에서 1억 6,000만원 사이에 이루어짐. 건양아모리움 84㎡의 2018년 순수 전세거래는 1억 1,000만원에서 1억 6,000만원 사이에서 이루어짐.
 - 혁신도시에서 대규모 공급이 동시에 발생하면서 당초 계획보다는 지역의 초기 시장임대료가 낮게 형성됨.
- 그러나, 준공 이후 5년여가 지난 2024년 4월 말 현재는 시장 임대료보다 30% 낮은 임대료로 임대주택을 공급하고 있음.
 - 그러나, 2024년 현재 충북혁신도시 임대료는 1억 5,700만원에서 1억 6천만원 사이로 추정⁷⁰⁾되나 모아엘가더테라스 84㎡의 순수 전세 거래는 2억 1,000만원 ~ 2억 5,000만원, 건양아모리움은 2억원 ~ 2억 5,000만원 수준임. 시장 임대료 대비 70% 내외 수준으로 공급되고 있는 것으로 추정됨.

(2) 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- 지에스코크렙뉴스테이는 제3차 LH택지공모사업 대상지로 동탄2 신도시에 483세대의 테라스하우스 형태의 연립주택을 공급하는 사업임. 수도권의 양호 입지 사업으로 8년 임대운영 모델임.
 - 정부는 2015년 9월 경기도 화성시 영천동 소재 화성동탄2의 B-15, B-16BL 사

69) 한국부동산원의 충북 아파트 전월세 전환율은 2018년 8월 6.0%, 9월 6.0%, 10월 6.0% 수준으로 6.0%를 적용함.

70) 임대보증금 상승 없이 5층 이상 월임대료를 매년 5% 상승한 것으로 가정하고, 충북 아파트의 매년 9월 기준 전월세전환율로 환산하여 추정함.

업지를 공모하였고 GS건설을 우선협상대상자로 선정함.

- 총사업비는 3,602억원으로 주택도시기금의 모리츠가 우선주로 504억원(14.0%), 보통주로는 GS건설이 182억원(5.1%), 코람코자산신탁이 35억원(1.0%)로 지분 출자함.
- 기금 출자 평가 당시에는 금리 3.2% 수준에서 민간차입 725억원(20.1%), 금리 3.0%로 기금 차입 579억원(16.1%), 임대보증금으로 1,577억원(43.8%)을 조달하는 것으로 계획함⁷¹⁾.
- 실제로는 2016년 6월 삼성생명보험에서 3.2%로 약정한도 1,939억원을 대출했고 2016년 12월에는 주택도시기금에서 579억 6천만원의 대출을 실행⁷²⁾함.
- 2023년 연말 기준 차입잔액은 민간대출 1,230억원, 기금대출 579억 6천만원임.

〈표 4-10〉 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

소재지	경기도 화성시 동탄순환대로1길 99,64(15/16BL)
단지명	동탄 레이크자이 더테라스
총세대수	483세대
운영기간	2016년~
총사업비	3,602억원
주주구성	모리츠(뉴스테이허브제1호), 지에스건설, 코람코자산신탁
설립일자	2016. 1. 13.
영업인가일	2016. 3. 30.
사용승인일	2018. 4. 11.
공급세대 전용면적	96㎡ ~ 106㎡(23개 타입)

자료 : 지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

- 2016년 리츠 설립, 영업인가까지 사업이 빠르게 진행되어 2018년 준공되어 2024년 현재까지 약 6여년간 임대 운영되고 있음.⁷³⁾

71) 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, pp.125~128.

72) “지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사” 투자보고서

73) 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, pp.161~164.

- 기금출자 당시 임대기간 중 운영수익보다는 비용이 많아 230억원의 손실을 예상하였고 처분시 매각을 통해 982억원 수익 발생을 예상함.
- 기금 출자 당시 내부수익률은 주택도시기금의 모리츠 우선주는 5.0%, 사업제안자의 보통주는 11.0%로 예상함.

〈표 4-11〉 기금 출자 승인 당시 지에스코크렙뉴스테이의 재원조달 계획 및 예상수익률

구분	재원조달 총액	출자(20.0%) ¹⁾		융자 (28.2%)		임대 보증금 (51.8%)
		보통주	우선주	민간	주택도시 기금	
금액	3,602억원	217억원	504억원	725억원	579억원	1,577억원
비율	100%	6.0%	14.0%	20.1%	16.1%	43.8%
IRR/금리	-	11.0%	5.0%	3.2%	3.0%	-

주 : 총액은 HUG(2016. 3. 25), 「지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사」 주택도시기금 출자 승인안을 참고함.

자료 : 김천일·고진수(2022), “주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석”, 국회예산정책처, p.125.

- 2018년 4월 말 준공하였으며, 2023년까지 면적 기준의 임대율은 63.1% 수준이나, 임대계약세대수는 2020년부터 97%를 상회함.
- 2018년 연말에는 임대세대수가 264세대로 절반을 소폭 상회하는 수준에 그쳤고, 2019년 연말에는 324세대로 증가함.
- 2020년 연말에는 480세대가 임대하여 임대율이 99.4%까지 개선되었고 2022년, 2023년에도 483세대 중 470세대가 넘는 세대가 임대계약 증으로 98% 내외의 계약률을 유지하고 있음.
- 다만, 투자보고서상의 임대가능 면적 기준의 임대율은 60%대 수준에 그치고 있으나, 연면적 기준의 수치로 테라스형 저층 연립주택의 특성으로 판단됨.
- 운영수익보다는 운용비용 규모가 커서 당기순손실이 지속되고 있으며 한차례도 배당이 이루어지지 못함.
- 임대 이후 2023년까지 6년간 이자비용보다 임대료 수익이 낮은 현상이 지속되

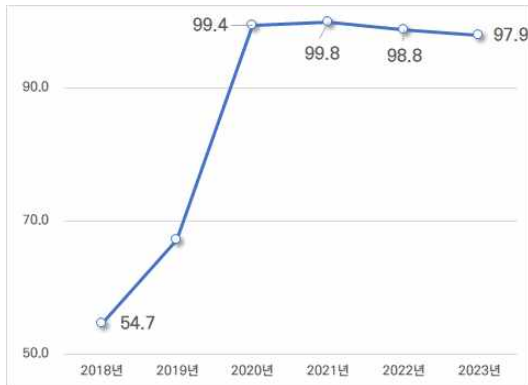


면서 당기순손실이 지속됨.

- 리츠 설립된 2016년부터 2023년까지 연평균 70억원 수준의 당기순손실이 났으며, 2023년 연말 기준으로 이월미처리결손금은 560억원 수준에 달함.

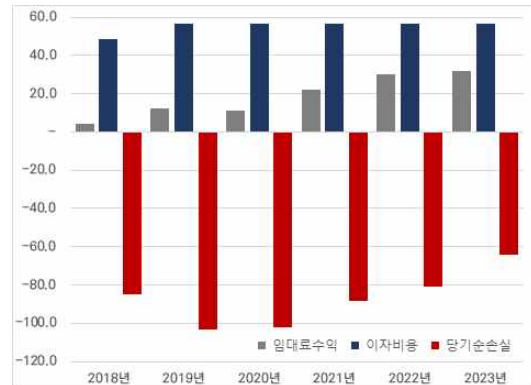
〈그림 4-10〉 임대율 추이

(단위 : %)



〈그림 4-11〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이

(단위 : 억원)



주 : 임대율 = 임대차계약수 / 전체 세대수(483세대)

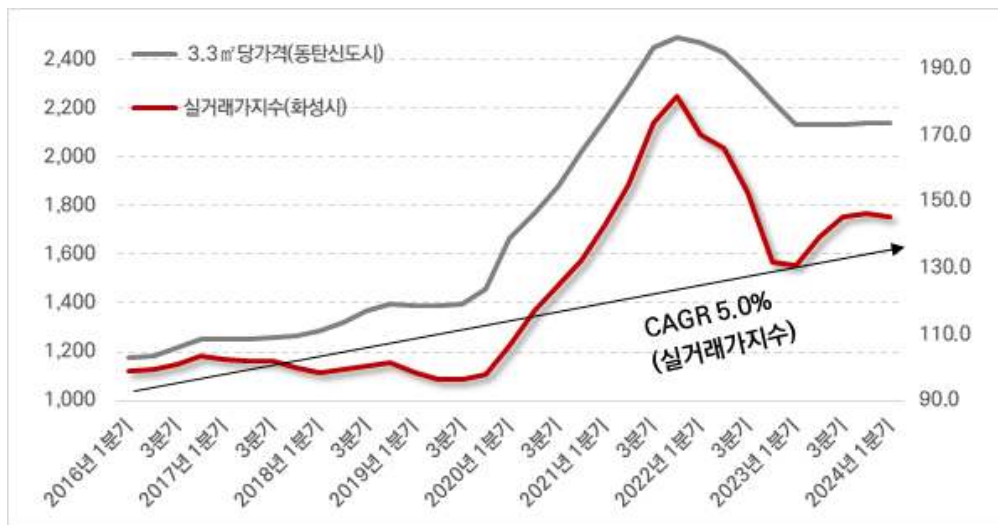
자료 : 지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

- 동탄2 신도시는 연간 5%를 상회하는 높은 가격상승률을 시현한 것으로 판단되며, 청산 시기에도 상당한 매각 수익을 확보할 것으로 예상됨.
- 2024년 1분기 동탄신도시 아파트의 3.3㎡당 단가는 리츠 영업인가(2016년 1분기) 대비 82.1% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 7.8%에 달함.
- 화성시의 아파트 실거래가격은 리츠 영업인가에서 2024년 1분기까지 47.3% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 5.0%임.
- 2024년 상반기 GTX-A 개통 등으로 최근에도 가장 높은 가격 상승률을 보이는 지역임.
- 모든 세대가 테라스형의 중대형 주택으로 특별공급 25%, 일반공급 75%로 배분함.
- 지상4층의 저층주택으로 전용면적 96~106㎡의 테라스형 중대형으로 공급함.

- 특별공급 120가구(25%), 일반공급 363가구(75%)로 배분하여 공급함.
- 23개 주택형별로 임대료는 다르며, 보증금은 최저 2억 2천만원에서 최고 3억 4천 5백만원 범위이며 월 임대료는 최저 40만원에서 최고 60만원 범위임. 순수 전세로 환산하면 중대형 평형이 대략 4억 2천만원 수준임.⁷⁴⁾
- 판상형, 복층형, 최상층 다락형 등 면적, 형태, 호수 조망 여부 등에 따라 임대료 차이를 둠.

〈그림 4-12〉 경기도 화성시 아파트의 실거래가지수 및 동탄신도시의 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 경기도 화성시의 아파트 실거래가지수는 분기별로 발표됨. 부동산114(주)는 동탄신도시의 단가를 제공하여 이를 활용함.

자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 테라스하우스의 재고가 적어 시장의 임대료 수준을 명확하게 평가하기 어려우나, 입주 시기의 동탄신도시의 대형주택의 가구당 전세가격 및 ㎡당 전세가격과 비교하면 시장가격보다 15% 내외의 낮은 수준의 임대료로 공급됨.
- 부동산114(주)에 따르면, 입주 시기인 2018년 4월 동탄시의 85㎡ 초과 아파트의 가구당 평균 전세가격은 5억 4,700만원 수준이었음.

74) 조선비즈(2016.8.18), “GS건설, 동탄레이크자이 더테라스 483가구 공급… 평균 보증금 3억에 월세 48만원”.

- 부동산114(주)의 2018년 4월 동탄신도시의 m²당 평균전세가격은 390만원 수준으로 전용 96m²(공급 124m²)의 시장전세가는 4억 8천만원 추정되어 동탄레이크 사이더테라스의 평균 임대료인 4억 2천만원 대비 13.2% 낮음.

4. 정비사업 연계형사업 사례

(1) 안다미래에셋하우징제2호부동산펀드

- 안다미래에셋하우징제2호는 인천도시공사가 참여한 송림초교 주거환경개선사업임. 부동산펀드로 구조화되었고 2022년 8월 준공되어 2,005세대의 공공지원 민간임대주택이 8년 임대 모델로 운용되고 있음.⁷⁵⁾
- 인천 동구 송림초교 주거환경개선사업의 일반분양분 2,005세대를 부동산펀드가 선매입하여 공공지원 민간임대주택으로 공급함.
- 총사업비는 5,937억원으로 미래에셋이 우선주로 540억원, 인천도시공사가 보통주로 410억원을 투자하여 총 사업비의 16.0%의 지분투자가 이루어짐. 나머지 81.0%의 사업비는 주택도시보증공사의 보증에 기반한 민간 차입금과 임차자 보증금을 통해 확보함.
- 인천시가 추진하는 사업에 중앙정부 모델인 공공지원 민간임대주택을 활용한 사례임.
- 2019년 1월 철거를 시작하여 2022년 8월 동인천역 파크푸르지오 아파트를 준공하였고 임차자를 모집하여 10월부터 첫 입주가 시작됨.
- 준공 이후 조합원 분양 390호, 공공지원 민간임대주택 2,005호, 공공임대 167호가 공급되었고 대규모 물량이 공급된 사업지로 다양한 평면 구성으로 공급됨.

75) 더벨(2018.8.29), “미래대우·메리츠, 인천 뉴스테이 브릿지론 셀타운”.

〈표 4-12〉 안다미래에셋하우징제2호부동산펀드

소재지	인천광역시 동구 송림동 185번지
사업유형	주거환경개선사업
총세대수	2,005세대(전체 2,562세대)
우선협상대상자 선정	2017년 9월
총사업비	5,937억원
주주구성	미래에셋(우선주), 인천도시공사(보통주)
사용승인일	2022.8.
공급세대 전용면적	21㎡, 36㎡, 41㎡, 59㎡, 70㎡, 84㎡

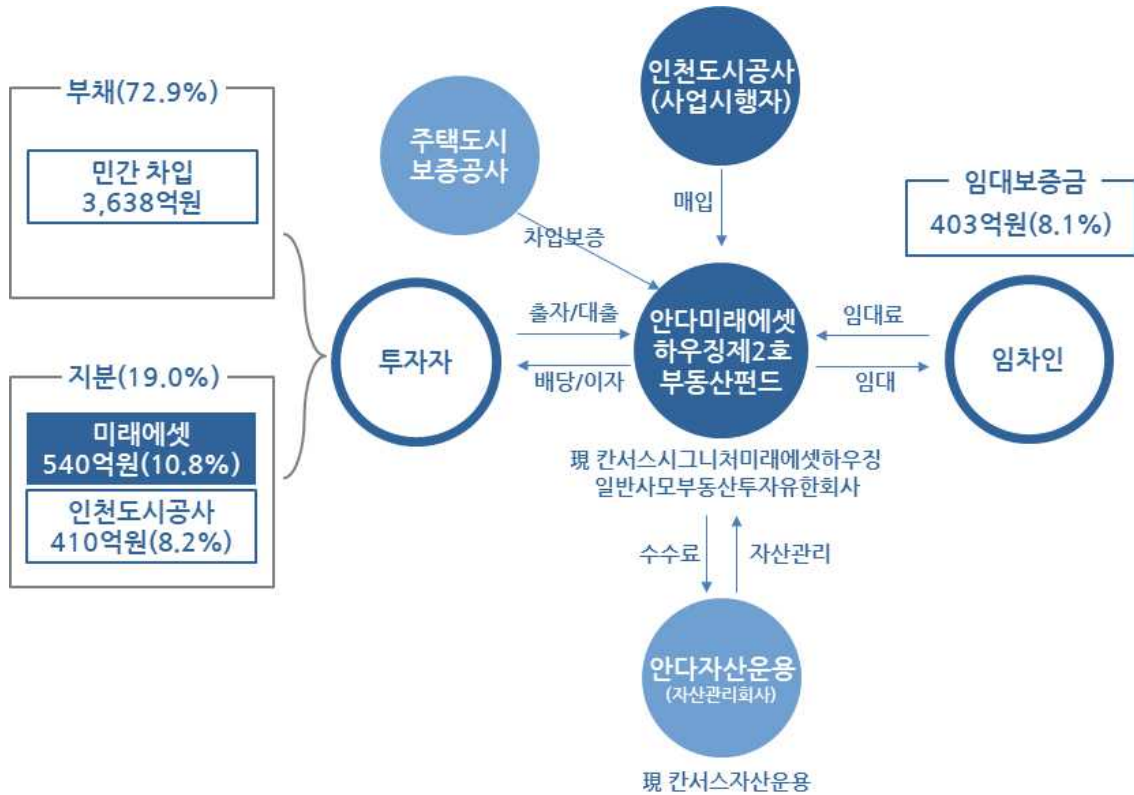
자료 : 인천도시공사 홈페이지를 기초로 저자가 작성함.

- 인천도시공사가 사업시행자였지만 시장 상황 등으로 사업이 담보상태에서 벗어나지 못했으나, 2015년 뉴스테이 사업으로 재구조화하여 사업을 진행함.⁷⁶⁾
 - 2001년 주거환경개선사업으로 지정⁷⁷⁾되었으나 사업진척이 없자, 2005년 인천 동구청과 주민들의 요청으로 인천도시공사가 사업시행자로 주거환경개선사업에 참여함.
 - 2012년 완공을 목표로 2009년 사업시행인가를 득하였으나 글로벌 금융위기 등 부동산시장 침체로 초기 투자 비용 마련 어려움으로 9년여 동안 사업 추진의 어려움을 겪음.
 - 더욱이, 인천도시공사는 행정안전부로부터 지방공기업 재정건전성 강화를 위해 손실 예상 사업에 대한 포기, 매각, 시기 조정 등 경영개선 명령을 받음. 인천송림초교 주거환경개선사업도 2015년까지 사업 이연 명령을 받음.
 - 2015년 2월 정비사업 연계형 뉴스테이 후보지로 선정되어 사업을 재구조화하여 사업을 진행함. 전면수용방식에서 관리처분방식으로 사업방식을 변경하고, 최종 손실이 소유자에게 귀속하게 하여 인천도시공사는 사업에 있어 손실을 부담하지 않고 개발이익 또한 취하지 않는 것으로 변경함.
 - 당초 239%였던 용적률은 사업 재구조화를 통해 342%로 상향됨.

76) 매일일보(2020.5.31), “인천 동구 송림동 주거환경개선사업, 일조권 분쟁으로 빛 보기 전 묻히나”.

77) 조선일보(2001.10.23), “송림 등 4곳 주거환경 개선사업 추진”.

〈그림 4-13〉 안다미래에셋하우징제2호부동산펀드 사업구조



자료 : 인천도시공사 홈페이지를 기초로 저자가 작성함.

- 우선협상대상자 선정, 지자체 공사의 출자, 도심 내 공사 진행의 어려움 등의 사업 추진에서 다수의 어려움이 존재했으나, 2015년 뉴스테이로 사업 재구조화 후 7년여 만에 준공에 성공함.
- 2016년 5월 최초 우선협상자와 계약하고 진행하였으나, 재원을 확보하지 못해 2017년 계약을 해제함. 이후 우선협상대상자 재입찰 공고를 냈지만 2차례 실패하고 2017년 9월 말 3차에서 미래에셋대우(주)를 선정하고 사업이 본 궤도에 오른다.⁷⁸⁾
- 인천도시공사의 사업자선정, 출자와 관련하여 지역사회의 논란도 존재했음.⁷⁹⁾
- 2019년 1월 건설공사에 착수하였으나, 2020년 4월에는 일조권 관련 공사 중지

78) 인천인(2017.9.29), “송림초교주변 뉴스테이 우선협상대상자 미래에셋대우”.

79) 오마이뉴스(2018.3.26), “송림초교 뉴스테이사업에 인천도시공사 출자 특례 의혹”.

가처분 신청, 같은 해 12월에는 소음 분쟁 등 인근 지역 주민과의 마찰이 발생함.⁸⁰⁾

〈표 4-13〉 동인천역 파크푸르지오의 공급 세대수

(단위 : 세대, 원)

전용 면적 (㎡)	총 공급 세대수	특별공급							일반공급			
		소계	청년		신혼부부		고령자		소계	철거민	지역 우선	일반
			지역 우선	일반	지역 우선	일반	지역 우선	일반				
21.40	48	48	24	24								
36.96	42	42	21	21								
41.86	37	37	18	19								
59.87A	778								778	70	78	630
59.60B	574								574		57	517
59.87C	155	155			68	67	10	10				
59.60D	119	119			34	35	25	25				
70.17	34								34		3	31
84.70A	112								112		11	101
84.74B	106								106		11	95
합계	2,005	401	63	64	102	102	35	35	1,604	70	160	1,374

자료 : 동인천역 파크 푸르지오 임차인 모집공고(공공지원민간임대주택), 인천광역시 동구청 주택과 -22191호(2022.8.26.)

- 2022년 8월에 이루어진 모집공급에서 특별공급은 청년, 신혼부부, 고령자에게 전체 물량 중 20%가 배부되었고 일반공급에서는 철거민 물량도 공급함.
 - 임차인 모집공고상 입주 예정은 2022년 10월이었고, 임대 의무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권은 부여하지 않음.
 - 임대차 계약은 2년이며, 갱신 시 임대료는 5% 내에서 조정함.
- 보증금 규모가 가장 큰 표준형과 함께 보증금 규모를 줄이고 월임대료를 상향하는 선택형 계약도 가능하게 함.
 - 선택형1은 표준형 대비 보증금이 56~80%인 상품이며, 선택형2는 표준형 대비 보증금을 13~80%까지 축소한 계약형태임.

80) 인천투데이(2021.4.14), “송림동 뉴스테이 일조권 문제 해결되니 이번에 소음분쟁”.



- 선택형1·2 모두 규모가 작을수록 표준형 대비 보증금 규모 감소폭이 크게 설계함.
- 84형은 보증금 규모가 표준형 대비 80%, 70% 수준으로 감소폭이 적었음. 주택 규모가 클수록 자산을 형성한 수요자가 많은 시장 상황을 반영한 것으로 이해됨.
- 최초 계약 시 표준형, 선택형1, 선택형2 중 임대조건을 선택하여 계약을 체결함.

〈표 4-14〉 동인천역 파크푸르지오의 표준형 임대료 수준

(단위 : 세대, 원)

공급 유형	전용 면적 (㎡)	공급 세대 수	임대보증금				월임대료
			총액	계약금1차 (계약시)	계약금2차 (계약 후 2주)	잔금 (입주 시)	
특별 공급	21	48	55,000,000	2,000,000	3,500,000	49,500,000	100,000
	36	42	75,000,000	3,000,000	4,500,000	67,500,000	280,000
	41	37	80,000,000	3,000,000	5,000,000	72,000,000	300,000
	59C	155	140,000,000	5,000,000	9,000,000	126,000,000	370,000
	59D	119	140,000,000	5,000,000	9,000,000	126,000,000	370,000
일반 공급	59A	778	160,000,000	5,000,000	11,000,000	144,000,000	420,000
	59B	574	160,000,000	5,000,000	11,000,000	144,000,000	420,000
	70	34	180,000,000	5,000,000	13,000,000	162,000,000	450,000
	84A	112	200,000,000	5,000,000	15,000,000	180,000,000	500,000
	84B	106	200,000,000	5,000,000	15,000,000	180,000,000	500,000

자료 : 동인천역 파크 푸르지오 임차인 모집공고(공공지원민간임대주택), 인천광역시 동구청 주택과 -22191호(2022.8.26.)

- 공급량이 절대적으로 많은 공공지원 민간임대주택의 임대료가 시장 임대료의 기준이 되어 시장 임대료에 영향을 준 것으로 판단됨.
- 일반공급 59.87㎡의 월임대료를 인천 아파트 전월세전환율 4.7%⁸¹⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 2억 6,723만원 수준임.
- 공급세대수가 가장 많은 전용면적 59.87㎡ 아파트의 순수 전세 실거래가를 확인

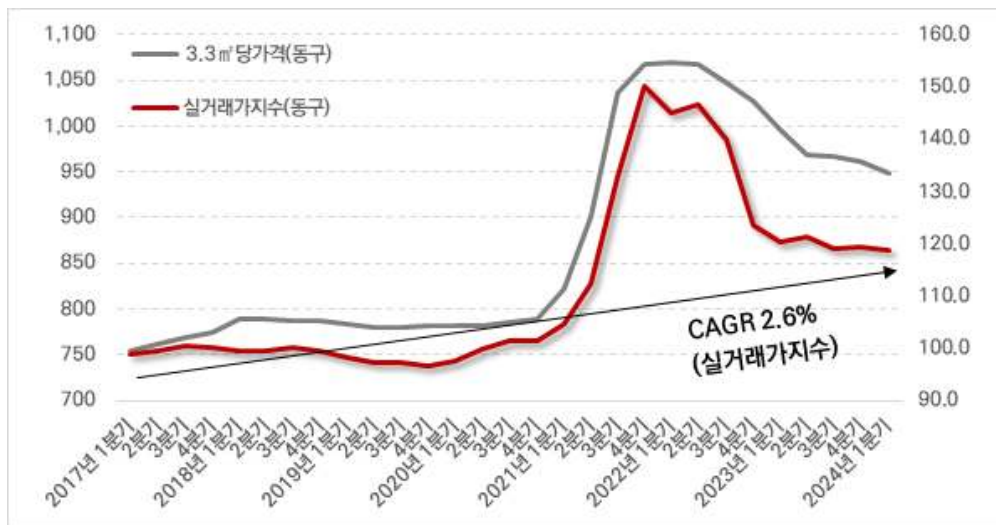
81) 한국부동산원의 인천 동구 아파트 전월세 전환율은 2022년 9월 4.6%, 10월 4.7%, 11월 4.8% 수준으로 평균치인 4.7%를 적용함.

하면 입주 전인 5월에 가장 낮은 가격인 2억 1천만원의 거래가 이루어졌고, 이후에는 2억 2천만원에서 2억 8천만원 범위에서 계약이 이루어짐. 공공지원 민간 임대주택 세대 공급이 많아 시장가격으로 거래한 계약 건수는 적은 편이며 공공 지원 민간임대주택 물량이 많아 시장가격에 영향을 준 것으로 이해됨.

- 일반공급 84.69㎡의 월임대료를 전월세전환율 4.7%를 고려하여 순수 전세로 전환하면 3억 2,766만원 수준임. 2022년 하반기 순수 전세 실거래가를 확인하면 2억 7천만원에서 3억 5천만원 내외로 계약이 이루어짐.

〈그림 4-14〉 인천 동구 아파트의 실거래가지수 및 동탄신도시의 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 인천 동구의 아파트 실거래가지수는 분기별로 발표됨.

자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 기금 출자 조건인 수도권 가격상승률 연간 1.5%를 상회하는 수준의 주택가격 상승률을 나타냄. 향후 6년간 가격상승세를 유지한다면 청산 시 수익을 달성할 것으로 예상됨.
- 사모펀드라 운영수익 상황 등은 확인하기 어려우나, 아파트형으로 수익은 매각 수익에 의존할 것으로 판단됨.
- 인천시 동구 주택가격은 2021년 급격한 가격 상승세를 보였으나, 2023년 상반기

- 기까지 큰 폭의 가격 하락세로 전환됨. 2023년 하반기 이후 보합세를 나타냄.
- 동구의 아파트 실거래가격은 사업이 본궤도에 오른 2017년 3분기를 기준으로 2014년 1분기까지 18.3% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 2.6%임.
 - 동구 아파트의 3.3㎡당 단가는 2017년 3분기 대비 23.4% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 3.3% 수준임.
 - 주택도시기금이 투입되지는 않았지만, 기금과 유사한 사업모델일 것으로 추정되며 기금의 수도권 주택가격 상승률 가정인 연간 1.5%를 상회하고 있어 현재의 주택가격 흐름이 이어진다면 청산 시 수익을 달성할 것으로 예상됨.

(2) 이지스제151호부동산펀드

- 이지스제151호부동산펀드는 십정2구역 주거환경개선사업으로 송림초교와 유사한 사업모델이나, 사업 규모가 3,578세대에 달해 사업비도 9,200억원에 이름.
- 송림초교 사업과 유사하게 인천시가 추진하는 사업에 중앙정부 모델을 활용하고 부동산펀드를 활용한 점도 동일함.
- 2017년 6월 철거를 시작하여 같은 해 8월 부동산펀드(이지스제151호전문투자형 사모부동산투자유한회사, 이후 이지스제151호)를 설립함. 2022년 5월 더샵 부평 센트럴시티 아파트를 준공하였고 임차자를 모집하여 5월부터 입주가 시작됨. 8년 임대 모델임.
- 준공 이후 조합원 분양 1,550세대, 공공지원 민간임대주택 3,578세대, 공공임대 250세대, 영구임대 300세대가 공급됨.
- 이지스제151호가 사모펀드임에 따라 정확한 사업비 정보를 확인하기 어려우나, 이지스의 보도자료 등을 종합할 때 총사업비 9,200억원, 지분 1,650억원 규모로 총사업비의 17.9% 수준으로 추정됨.⁸²⁾
- 부동산펀드는 2017년 당시 감정평가액의 85% 수준에서 임대주택을 매입함.

82) 뉴스토마토(2020.7.3), “(오늘의 재테크) 부평더샵 아파트로 5.2% 배당 비결은…”.

〈표 4-15〉 이지스제151호부동산펀드

소재지	인천시 부평구 십정동 216번지 일원
준공 후 단지명	더샵 부평센트럴시티
사업유형	주거환경개선사업
총세대수	3,578세대(전체 5,678세대)
사업기간	2017년~2030년
총사업비	9,200억원
주주구성	이지스자산운용(우선주, 보통주), 인천도시공사(보통주) 등
사용승인일	2022년 5월
공급세대 전용면적	18㎡, 35㎡, 59㎡, 69㎡, 84㎡

자료 : 인천도시공사 홈페이지 등을 기초로 저자가 작성함.

- 공모형리츠인 이지스레지던스가 이지스제151호(십정2구역 부동산펀드)에 투자하고, 주택도시기금 앵커리츠가 이지스레지던스를 투자하는 구조임. 십정2구역은 공모형리츠 및 앵커리츠 활성화 측면에서도 중요한 사업장임.
 - 이지스자산운용은 공모형리츠인 이지스레지던스리츠가 이지스제151호의 지분을 우선주(630억원), 보통주(195억원), 우선주 재간접 투자(73억원)로 참여함.⁸³⁾
 - 또한, 주택도시기금의 앵커리츠가 이지스레지던스리츠에 투자함.
- 십정2구역은 2007년 지구 지정 이후 LH공사가 사업시행자였으나, 경기 침체 등으로 사업 추진의 어려움을 겪었으나 뉴스테이로 전환 이후 2022년 준공에 성공함.⁸⁴⁾⁸⁵⁾
 - 2007년 주거환경개선사업지구로 지정된 이후 2009년 사업시행인가를 받음. 그러나, 경기침체와 사업시행자의 재무여건 악화 등으로 LH공사가 사업 추진에 어려움을 겪음.
 - 2015년 뉴스테이로 추진하면서 사업시행자를 인천도시공사로 변경하고 사업방식도 기존 수용방식에서 관리처분방식으로 변경함.

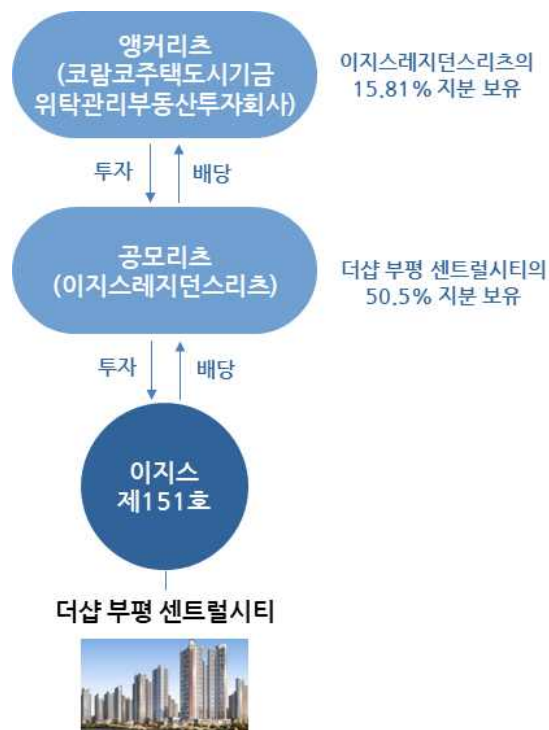
83) 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사, 제7기 투자보고서, 2023년 9월.

84) 인천투데이(2015.11.16), “십정2주거환경개선, 뉴스테이로 추진”.

85) 인천일보(2017.10.23), “부평 십정2구역 주거개선 사업 610억 수혈”.

- 2016년 2월 최초 우선협상대상자를 선정하였으나, 부동산펀드를 설정하지 못해 계약을 해지함. 2017년 6월 이지스자산운용을 재선정한 이후 사업에 속도를 냄.
- 2001년 지구가 지정된 송림초교에 비해서는 사업 추진 시기가 늦었으나, 2015년 뉴스테이로 전환한 이후에는 인천도시공사의 적극적 참여 등으로 비슷한 속도로 사업이 추진됨.

〈그림 4-15〉 이지스제151호부동산펀드의 투자구조



자료 : 이지스레지던스리츠 홈페이지와 서울경제(2023.11.28), “코람코, 상장리츠 대상 국내 첫 ‘행동주의’ 시동”을 종합하여 저자 작성함.

- 청년에게는 소형을 신혼부부와 고령자에게는 59㎡를 일반공급은 59~84㎡ 사이의 3가지 면적을 공급함.
- 최초 모집공급에서 특별공급은 청년(106세대), 신혼부부(305세대), 고령자(305세대)에게 716세대 약 20.0%가 배정되었고 일반공급으로 2,862세대가 배분됨.
- 청년에게는 18㎡, 35㎡의 소형을 신혼부부와 고령자 특별공급은 59㎡로 배분함. 일반공급은 59㎡, 69㎡, 84㎡의 3가지 형태로 공급함.

- 모든 규모에 대하여 표준형에 더해 선택형1, 선택형2 옵션을 제시함. 선택형1은 표준형 대비 임대보증금 규모를 57~85% 수준이며 선택형2는 15~70% 수준으로 설계함. 동인천 파크푸르지오와 동일하게 주택 규모가 작을수록 표준형 대비 보증금 규모 감소폭이 크게 설계함.

〈표 4-16〉 더샵 부평 센트럴시티의 표준형 임대료 수준

(단위 : 세대, 원)

공급 유형	전용 면적 (㎡)	공급 세대수	임대보증금				월임대료
			총액	계약금 (계약시)	중도금 (2021년 5월 10일)	잔금 (입주 시)	
특별 공급 (216 세대)	18	38	50,000,000	1,000,000	-	49,000,000	97,500
	35	68	70,000,000	1,000,000	-	69,000,000	277,500
	59E	288	130,000,000	2,000,000	5,000,000	123,000,000	350,250
	59F	265					
	59G	28					
	59H	29					
일반 공급 (682 세대)	59A	1,064	145,000,000	2,000,000	5,000,000	138,000,000	393,750
	59B	182					
	59C	12					
	59D	32					
	69A	479	165,000,000	2,500,000	8,000,000	154,500,000	442,500
	69B	495					
	69C	464					
	84A	10	200,000,000	3,000,000	11,000,000	186,000,000	450,000
	84B	113					
	84C	11					

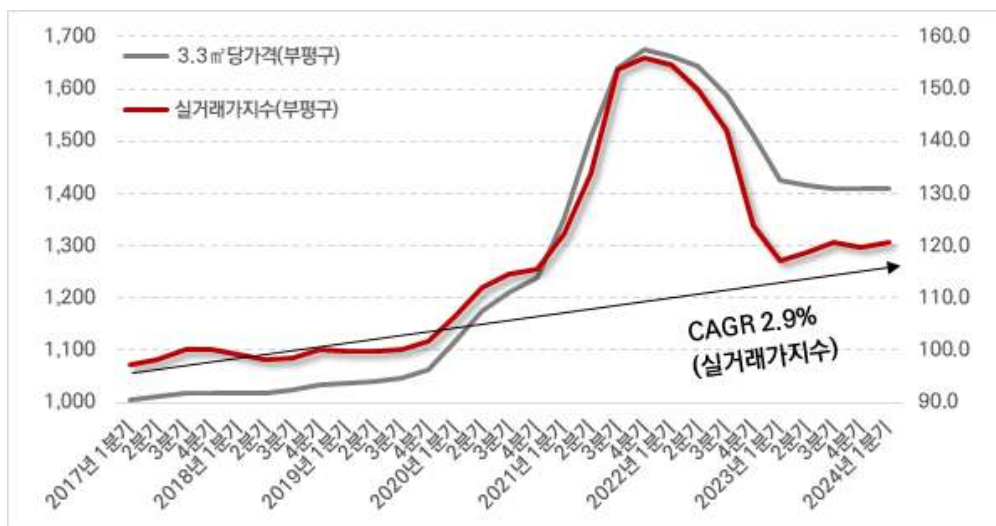
자료 : 더샵 부평 센트럴시티 임차인 모집공고(공공지원민간임대주택), 2020년 10월(부평구청 하나로 민원과-25980)

- 대규모라는 사업지 특성을 고려하여 준공 이전 1년 6개월 전에 미리 임차인모집 공고를 내고 임차인 모집함. 계약금과 중도금 납부에 따른 현금흐름 개선 및 공실 방어를 위해 노력한 것으로 이해됨.
- 1차 임차인모집 공고상 입주 예정기간은 2022년 5월이었음. 1차 임차인 모집 공고가 2020년 10월에 실시되어 입주 1년 6개월 전부터 임차인 모집을 시작함.
- 최초 모집 공고에 따르면 당첨자 계약 체결은 2020년 11월 2일에서 11월 6일, 중도금 납부는 2021년 5월 10일로 예정함.

- 그러나, 3000세대가 넘는 임차자를 모두 모집하지 못하여 2022년 1월 최초 모집공고와 동일한 임대료로 추가 임차자(2,597세대) 모집을 실시함.
- 임대료 수준은 시장가격 대비 90% 내외 수준으로 추정됨.
 - 공급물량이 가장 많은 일반공급 59.80㎡의 월임대료를 인천 아파트 전월세전환율 4.8%⁸⁶⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 2억 4,344만원 수준임.
 - 실거래가격의 59.80㎡ 아파트의 순수 전세가를 확인하면 2022년 1월에서 12월까지 2억 5천만원에서 3억 사이에서 거래가 이루어졌고 시세를 최빈거래(2억 7천만원)로 판단하면 임대료 수준은 시세 대비 90% 수준임.
 - 다음으로 69.28㎡의 월임대료를 동일한 방식으로 순수 전세로 전환하면 2억 7,563만원임. 2022년 동안 순수 전세거래는 2억 7천만원에서 3억원 사이에서 계약이 이루어졌고 최빈거래(3억원)을 시세로 판단하면 시세 대비 92% 수준임.

〈그림 4-16〉 인천 부평구 아파트의 실거래가지수 및 동탄신도시의 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 인천 부평구의 아파트 실거래가지수는 분기별로 발표됨.

자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

86) 한국부동산원의 인천 아파트 전월세 전환율은 2022년 4월 4.8%, 5월 4.9%, 6월 4.8% 수준으로 평균치인 4.8%를 적용함.

- 펀드 설립 이후 현재까지 주택가격 상승률은 연간 3%를 상회할 것으로 예상되며 안다미래에셋하우징제2호에 비해 높은 매각 수익이 기대됨.
- 안다미래에셋하우징제2호와 동일한 구조이며, 인천시 부평구 주택시장은 앞서 동구보다 가격상승률이 높아 매각 수익이 클 것으로 예상됨.
- 부평구의 아파트 실거래가격은 펀드가 설립된 2017년 3분기를 기준으로 2014년 1분기까지 20.2% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 2.9%임.
- 부평구 아파트의 3.3㎡당 단가는 2017년 3분기 대비 38.2% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 5.1% 수준임.

(3) 대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사

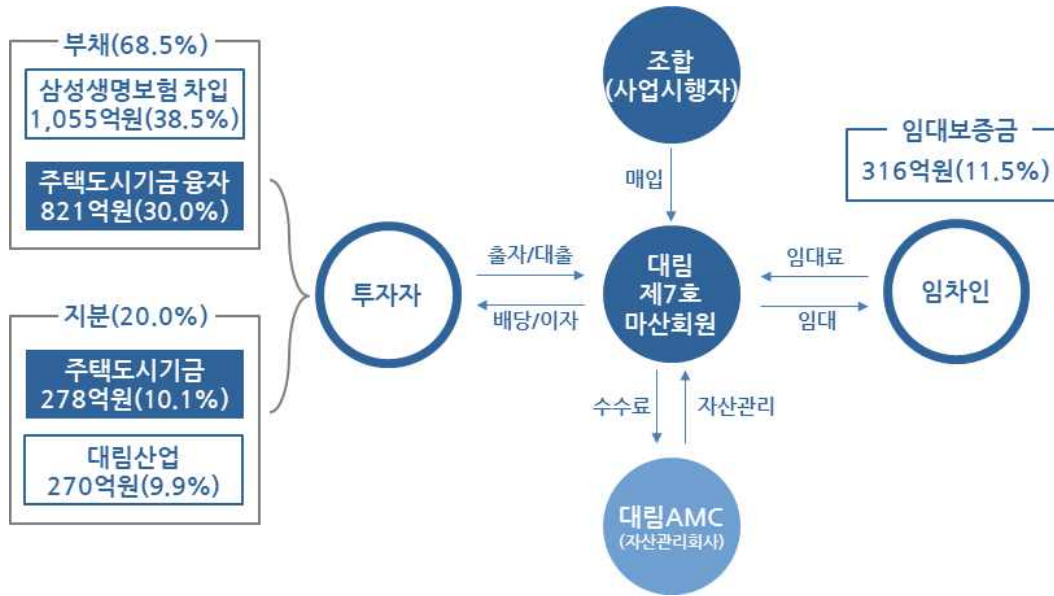
- 대림제7호마산회원은 지방에서 유일하게 공급된 정비사업 연계형사업으로 대림산업이 참여하였고 2020년 9월부터 898세대의 임대주택이 운영되고 있음.
- 창원시 마산회원구 회원3구역주택재개발의 일반분양분 898세대를 리츠가 매입하여 공공지원 민간임대주택으로 공급함. 2020년 9월부터 임대운업을 개시함.
- 총사업비는 2,740억원으로 뉴스테이허브리츠제2호가 우선주로 278억원, 대림산업이 보통주로 270억원을 투자하여 총 사업비의 20.0%의 지분투자가 이루어짐. 나머지 80.0%의 사업비는 주택도시기금 용자(30%), 민간 차입(38.5%), 임차자 보증금(11.5%)을 통해 확보함.

〈표 4-17〉 대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 회원동 356-16
준공 후 단지명	e편한세상 창원 파크센트럴
총세대수	898세대(전체 1,253세대)
총사업비	2,740억원
주주구성	주택도시기금, 대림산업
설립일자	2019. 11. 08.
영업인가일	2020. 5. 28.
사용승인일	2020. 8. 31.
공급세대 전용면적	38㎡, 49㎡, 59㎡, 72㎡, 84㎡

자료 : 대림투자운용 홈페이지, 리츠 투자보고서 등을 기초로 저자가 작성함.

〈그림 4-17〉 대림제7호마산회원 사업구조



자료 : “대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사의 투자보고서”를 기초로 저자가 작성함.

- 마산회원은 분양 이후 800호가 넘는 미분양이 적체됨에 따라 공공지원 민간임대주택사업으로 전환함. 리츠 설립에서 운영 개시까지 10개월에 이루어져 일종의 미분양 리츠로 활용된 사례로 이해됨.
- 재개발사업을 통해 e편한세상 창원 파크센트럴을 2019년 3월 분양하였으나, 일반 분양물량 856가구 중 40가구만이 분양되고 816가구가 미분양으로 적체됨. 1년 가까이 미분양이 해소되지 않으면서 창원 미분양의 상당 비중을 차지함. 또한, 회원동 일대가 1~5구역까지 대규모 재개발이 추진되는 상황에서 빠른 미분양 해소는 지자체 차원에서 큰 과제가 됨.
- 사업장 주민 77%의 동의를 얻어 창원시 주도하에 정비사업 연계형 공공지원 민간임대주택 수시 공모에 참여하여 2019년 4월 선정됨.⁸⁷⁾
- 2019년 11월 리츠가 설립되어 같은 달 관리처분계획변경인가를 득하였고 2020년 5월 국토교통부의 영업인가 이후 기금출자심의 승인이 이루어짐. 2020년 8월 말 준공 이후 9월부터 임대운업을 개시함.

87) 경남도민일보(2019.4.25), “창원 회원3구역 841가구 공공지원 임대 확정”.

- 분양 이후 사업형태를 전환했기 때문에 리츠설립에서 준공 및 임대운영 개시까지 9개월 만에 추진됨.

〈그림 4-18〉 대림제7호마산회원 사업추진 일정



자료 : 대림투자운용 홈페이지 기초로 저자가 작성함.

- 마산회원3구역 주택재개발사업은 2007년 정비구역으로 지정되어 사업을 추진 하였으나, 감정평가결과에 대한 주민 갈등, 경기침체 등을 겪으며 장기간 사업 추진에 어려움을 겪음.⁸⁸⁾⁸⁹⁾
 - 2007년 정비구역으로 지정되었고 2008년 재개발 조합이 설립됨. 2012년 사업 시행인가를 거쳐 2013년 11월 관리처분계획인가를 위한 총회를 마무리함.
 - 그러나, 감정평가 결과에 대한 주민 반발이 컸고 주민 50% 이상이 재개발 조합 해산에 동의하면서 2014년 2월 창원시가 조합 해산을 결정함.
 - 재개발조합이 행정심판을 통해 조합성립을 판결받고 2014년 4월 조합설립인가 취소처분이 다시 취소됨. 2016년 1월 7일 관리처분계획인가가 고시되며 사업이 재추진됨.

88) 경남도민일보(2014.2.10), “주민 갈등 마산 회원3구역 재개발조합 결국 해산”.

89) 경남도민일보(2014.8.11), “창원시, 회원3구역 재개발 인가 반려”.

〈표 4-18〉 e편한세상 창원 파크센트럴의 표준형 임대료 수준

(단위 : 세대, 천원)

공급 유형	전용 면적 (㎡)	공급 세대수	임대보증금			월임대료
			총액	계약금 (계약시)	잔금 (입주시)	
특별 공급 (216 세대)	38	20	54,000	5,400	48,600	200
	49	56	80,000	8,000	72,000	200
	59A	46	91,000	9,100	81,900	250
	59B	75	91,000	9,100	81,900	250
	59C	19	91,000	9,100	81,900	250
일반 공급 (682 세대)	59C	52	103,000	10,300	92,700	250
	59D	88	103,000	10,300	92,700	250
	72A	63	106,000	10,600	95,400	270
	72B	36	106,000	10,600	95,400	270
	72C	96	106,000	10,600	95,400	270
	84A	175	112,000	11,200	100,800	300
	84B	172	112,000	11,200	100,800	300

자료 : e편한세상 창원 파크센트럴 임차인 모집공고(공공지원민간임대주택), 2020년 8월.

- 2020년 8월에 이루어진 모집공급에서 특별공급은 청년, 신혼부부, 고령자에게 216세대, 24.1%가 배정되었고 일반공급으로 682세대가 배분됨.
 - 청년(99세대), 신혼부부(65세대), 고령자(52세대)를 38㎡, 49㎡, 59㎡의 소형주택으로 공급하고 일반공급은 59㎡, 72㎡, 84㎡로 중형주택으로 배분함.
 - 표준형 대비 임대보증금 규모를 25~45%로 수준으로 줄인 선택형1 계약도 선택 옵션으로 도입함. 84형에 대해서는 보증금을 확대하고 월임대료를 줄인 선택형2를 도입하여 3가지 옵션을 부여함. 중형의 경우 순수 전세시장 수요가 많은 시장 상황을 반영함.
 - 임차인 모집공고상 입주 예정은 2020년 9월이었고, 임대 의무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권은 부여하지 않음. 임대차 계약은 2년이며, 갱신 시 임대료는 5% 내에서 조정함.
- 임대료 수준은 시장가격 대비 70% 이하인 것으로 추정됨.
 - 공급물량이 가장 많은 일반공급 84.97㎡의 월임대료를 경남 아파트 전월세전환율 5.0%⁹⁰⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 1억 8,400만원 수준임.

- 실거래가격의 84.97㎡ 아파트의 순수 전세가를 확인하면 준공 이전인 6월 2억 2천만원으로 가장 낮은 계약이 이루어짐. 이후 10월부터 11월까지 2억 5천만원 부터 3억 5천만원 사이에서 계약이 이루어짐. 최빈 거래는 2억 8천만원임.
- 최빈거래(2억 8천만원)를 시세로 판단하면 시세 대비 65.7%의 임대료 수준임.

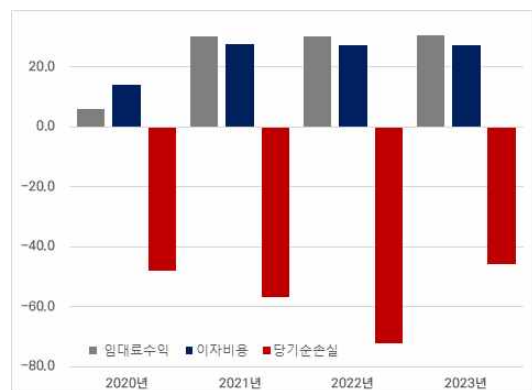
- 2020년 8월 준공 이후 2020년 부터 2023년까지 99% 내외의 높은 임대율을 유지하고 있음.

- 2020년 8월 준공 이후 연말 99.64%의 임대율을 확보함. 2021년 99.71%, 2022년 99.25%, 2023년 98.10%의 임대율을 유지함.

- 시장가격 대비 낮은 임대료 등에 따라 입주 초기부터 극히 낮은 공실을 유지하고 있음.

〈그림 4-19〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이

(단위 : 억원)



자료 : 대림제7호마산회원기업형임대주택관리부동산투자회사의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

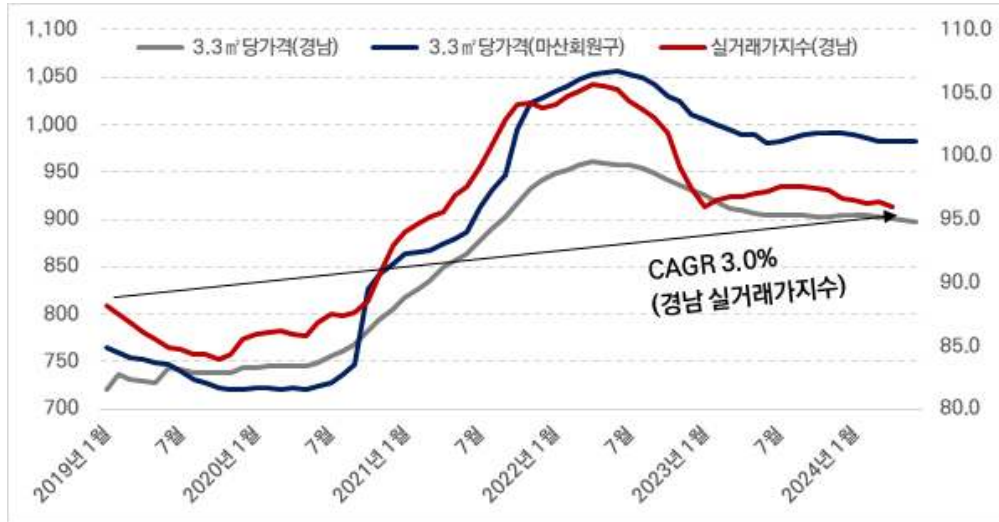
- 2021년부터는 이자비용보다 임대료 수익이 많았으나, 감가상각, 보험 등 기타 비용 발생으로 당기순손실이 지속됨.

- 리츠가 설립 이후 1년 만에 입주가 이루어져 2021년부터는 이자 비용보다는 임대료 수익이 커짐.
- 2020년부터 2023년까지 5년간 연평균 56억원 수준의 당기순손실이 났으며, 2023년 연말 기준으로 이월미처리결손금은 223억원 수준임.

90) 한국부동산원의 경상남도 아파트 전월세 전환율은 2020년 8월 5.0%, 9월 4.9%, 10월 5.0% 수준으로 평균치인 5.0%를 적용함.

〈그림 4-20〉 경남 및 마산회원구의 아파트 실거래가지수 및 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 경남 창원시 마산회원구의 주택시장 상황을 고려하면 청산 시기에 일정 수준의 매각 수익을 확보할 것으로 예상됨.
- 2024년 4월 경남 창원시 마산회원구 아파트의 3.3㎡당 단가는 리츠 영업인가 (2019년 11월) 대비 36.3% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 7.3%임.
- 동기간 경남 아파트의 3.3㎡당 단가는 22.1% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 4.3%임. 동기간 경남 아파트의 실거래가격지수는 13.7% 상승하였고 연간 상승률(CAGR)은 3.0% 수준임.
- 2024년 4월까지의 기금 출자 당시의 지방 아파트 가격상승률 가정인 연간 1.1%를 상회하여 향후 4년간 큰 폭의 가격 하락이 발생하지 않는다면, 매각 수익을 확보할 것으로 예상됨.

5. 공급촉진지구 사례

(1) 엘티케이비문래뉴스테이위탁관리부동산투자회사

- 엘티케이비문래는 서울시 문래동 롯데푸드 부지를 뉴스테이 촉진지구로 지정하여 오피스텔과 아파트로 공급함. 8년 운영 모델로 2020년 4월 입주하여 737세대를 임대운영하고 있음.
 - 서울시 문래동 롯데제과 부지를 촉진지구로 지정하여 뉴스테이로 공급함. 촉진지구 지정으로 용적률 인센티브를 적용받아 500가구 내외로 예정했던 물량이 737가구로 증가함.⁹¹⁾ 아파트 499가구, 오피스텔 238가구로 공급함.
 - 준공업지역에 위치한 냉장창고 용도이나 기능을 상실한 노후 공장시설로 면적은 면적 1만 5,358㎡이며 서울 2호선 도림천역 500m 이내에 입지함.
 - 민간임대허브제3호(주택도시기금)가 A종 우선주로 410억원, KB부동산신탁이 B종 우선주로 20억원, 보통주로 롯데건설 93억원, 롯데웰푸드⁹²⁾ 90억원을 투자함.
 - 교보생명보험으로부터 3.35% 금리로 약정한도 1,740억원, 주택도시기금으로부터 3.0%의 약정한도 467억원을 차입하여 총 2,207억원을 차입함. 입주 첫해인 2020년 연말의 대출잔액은 1,493억원, 비유동 보증금은 1,200억원 수준임.
 - 2020년 연말을 기준으로 추정한 총사업비 규모는 3,247억원 수준이며 지분 18.9%, 대출 46.2%, 보증금 23.9%임.
- 2015년 9월 공급촉진지구 예비지정에서 준공까지 4년 6개월이 소요됨.
 - 2015년 9월 뉴스테이 공급촉진지구로 예비지정되었고 2016년 5월 29일 국토교통부가 1호 공급촉진지구로 지정함. 2016년 10월 리츠를 설립하여 2017년 4월 영업인가를 득함.
 - 2020년 3월 준공 이전인 2017년 10월 일반공급분에 대한 입주자 모집공고를 내었고 8.29 대 1의 높은 청약경쟁률을 기록함.⁹³⁾
 - 2020년 4월부터 입주를 시작하여 8년 운영될 예정임.

91) 매일경제(2016.5.29), “서울 문래동 롯데푸드땅, 뉴스테이 1호 촉진지구로”.

92) 롯데제과(주)의 사명 변경으로 인하여 롯데웰푸드(주)로 주주명이 변경됨.

93) 이데일리(2017.11.3), “뉴스테이 문래 롯데캐슬 평균 8.29대1… 전 주택형 1순위 마감”.

〈표 4-19〉 엘티케이비문래제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

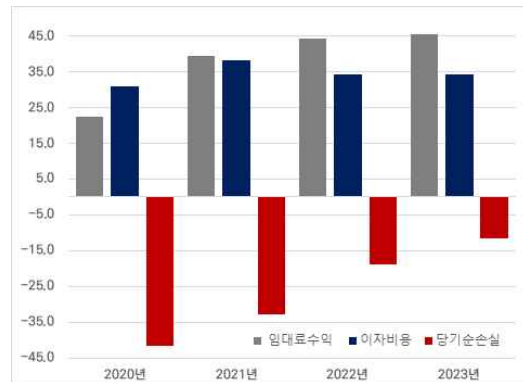
소재지	서울시 영등포구 선유로9길 30
준공 후 단지명	문래 롯데캐슬
총세대수	737세대
총사업비	3,247억원*
주주구성	주택도시기금, 롯데건설, 롯데웰푸드
설립일자	2016. 10. 31.
영업인가일	2017. 4. 3.
사용승인일	2020. 3. 24
공급세대 전용면적	23㎡, 24㎡, 51㎡, 52㎡, 53㎡, 55㎡, 59㎡

* : 투자보고서의 입주 첫해의 차입과 보증금을 기초로 저자가 추정한 사업비임.

자료 : 엘리스 홈페이지, 리츠 투자보고서 등을 기초로 저자가 작성함.

〈그림 4-21〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이

(단위 : 억원)



자료 : 엘티케이비문래제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

- 임차 수요가 풍부한 서울의 특징, 낮은 임대료 등으로 2020년 입주 이후 4년 동안 98% 상회하는 임대율을 유지하고 있음.
- 연말 기준으로 임대율은 2020년 98.95%, 2021년 98.48%, 2022년 97.70%, 2023년 97.75%임.
- 2021년부터 임대료 수익이 이자 수익을 상회함. 당기순손실이 지속되고 있으나 감소세로 2023년 당기순손실은 11.6억원까지 줄어듦.
- 입주가 이루어진 해에는 순손실이 42억원까지 증가하였으나, 2022년 이후 20억 원 이하로 낮아짐. 리츠가 설립된 2016년부터 2023년 연말 기준으로 이월미처 리결손금은 148억원 수준임.
- 서울 영등포구의 주택가격 상승률을 고려하면 청산 시기에 상당한 수익 확보가 가능할 것으로 예상됨.

- 2024년 1분기 현재 서울시 영등포구의 실거래가지수는 리츠 영업인가(2017년 2분기) 대비 81.9% 상승함. 연간 상승률(CAGR)은 7.2%임.
- 서울시 영등포구 아파트의 3.3㎡당 단가는 동일 기간 동안 106.3% 상승하여 연간 상승률(CAGR) 8.7% 수준임.
- 서울시 영등포구 오피스텔 3.3㎡당 단가는 동일 기간 동안 23.0% 상승하였고, 연간 상승률(CAGR) 2.5%임.
- 기금 출사 시 주택가격상승률 가정 기준인 수도권 아파트 연 1.5%를 크게 상회하고 있고 매각을 통한 상당한 수익 확보가 가능할 것으로 예상됨.

〈그림 4-22〉 서울시 영등포구의 아파트 실거래가지수 및 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 서울시 영등포구의 아파트 실거래가지수는 분기별로 발표됨.

자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 특별공급 41.8%(308가구), 일반공급 58.2%(429가구)를 공급함.
- 2017년 10월 일차적으로 아파트 499가구, 오피스텔 90가구로 총 589가구에 대한 입주자 모집을 실시함. 2019년 12월에는 2차로 오피스텔 148가구를 청년주택으로 특별공급 입주자를 모집함.
- 특별공급은 신혼부부, 8년 장기임차가구, 재능기부에 아파트를 배분하였고 오피스텔에 대한 특별공급은 청년주택으로 공급함.

〈표 4-20〉 문래 롯데캐슬의 공급 세대수

(단위 : 세대)

유형	전용면적 (㎡)	총 공급 세대수	특별공급					일반 공급
			소계	재능기부	신혼부부	장기임차	청년	
아파트	51	98	30	1	19	10		68
	52	19	7	1	4	2		12
	53	96	31	1	20	10		65
	55	19	7	1	4	2		12
	59	267	85	6	53	26		182
오피스텔	23	136	136				136	
	24	102	12				12	90
합계		737	308	10	100	50	148	429

자료 : 문래 롯데캐슬 뉴스테이 입주자모집공고(2017.10, 2019.11)를 종합하여 작성함.

- 임대보증금을 동일하나, 층에 따라 3단계로 월임대료를 다르게 책정하였고 보증금 규모에 따라 아파트 4개, 오피스텔 3개의 임대방식 선택권을 부여함.
 - 계약금이 2% 내외에 불과하였는데 이는 입주자 모집 시기와 입주시기가 비교적 장기간이라는 점을 고려한 것으로 판단됨.
 - 1층에 비해 최상층은 최대 5.8~6.8% 높은 수준으로 임대료를 결정함.
 - 아파트는 기본형, 세대전환형 I(임대보증금 2억원), 전환형 II(임대보증금 1.5억원), 전환형 III(임대보증금 1억원)⁹⁴⁾의 4가지 임대료 납입 방식을 제공함.
 - 오피스텔은 기본형(임대보증금 1천 500만원), 세대전환형 I(임대보증금 5천만원), 전환형 II(임대보증금 천만원)으로 3가지 납부 방식을 제공함.

〈표 4-21〉 문래 롯데캐슬(아파트)의 입주 당시 기본형의 임대료 수준

(단위 : 천원)

전용면적 (㎡)	임대보증금	월임대료			계약금 (계약 시)	잔금 (입주 시)
		1~5층	6~11층	11층 이상		
51	250,000	307	317	328	5,000	245,000
52	250,000	376	388	399	5,000	245,000
53	250,000	395	407	418	5,000	245,000
55	250,000	429	443	455	5,000	245,000
59	250,000	514	532	547	6,000	244,000

자료 : 문래 롯데캐슬 뉴스테이 입주자모집공고(2017.10)

94) 단, 아파트 59타입 세대 전환형 III의 경우 임대보증금 120,000천원

- 시장 임대료 대비 75% 이하로 공급된 것으로 판단됨.
- 일반공급 59㎡ 표준형의 6~11층 월임대료를 서울 영등포구 아파트 전월세전환율 3.9%⁹⁵⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 4억 1,369만원 수준임.
- 옆 단지인 문래동현대홈타운6차아파트(1997년 7월 준공) 50.55㎡의 2020년 순수 전세거래 실거래가는 3억 3,000만원에서 4억원 수준에서 계약이 이루어짐.
- 직선거리 200m 거리에 2020년 9월 준공한 e편한세상문래에듀플라츠의 59㎡의 순수 전세 거래는 2020년 동안 5억 8,000만원에서 6억 4,000만원 사이에서 신고됨.
- 일정 기간 신규 주택공급이 부족한 문래동의 시장 특성을 고려할 때 최근 입주한 e편한세상문래에듀플라츠의 최저가와 비교하면 문래 롯데캐슬의 임대료는 시장가격 대비 71.3% 수준임.

(2) 이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사

- 이베데스다제일호는 공공지원 민간임대주택의 촉진지구를 활용하여 서울시의 역세권 청년주택을 오피스텔로 공급한 모델로 2021년 2월 입주하여 529세대의 임대주택이 운영되고 있음. 8년 운영모델임.
- 2018년 초까지 이랜드리테일의 신촌사옥으로 사용되던 마포구 창전동 부지를 활용하여 서울시의 역세권 청년주택으로 공급함.
- 지하철 6호선 광흥창역에서 250m 이내에 입지하고 있으며 부지면적 5,232㎡로 서울시가 촉진지구로 지정하였고 주택도시기금의 지분투자 및 대출이 이루어짐.
- 당해 부지에서 589세대를 개발하였고 공공이 선매입분한 공공임대 60세대를 제외하고 공공지원 민간임대주택은 529호 세대임.
- 민간임대허브제4호가 우선주로 186억원, 이랜드월드가 보통주로 80억원을 지분투자함. 삼성생명보험으로부터 3.4% 금리로 약정한도 708억원, 주택도시기금으

95) 한국부동산원의 대전 유성구 아파트 전월세 전환율은 2020년 3월 3.9%, 4월 3.9%, 5월 3.8% 수준으로 3.9%를 적용함.

로부터 2.0%의 약정한도 163억원을 차입하여 총 871억원을 차입함. 입주 첫해인 2021년 연말의 대출 잔액은 525억원, 비유동 보증금은 300억원 수준임.

- 이를 기준으로 하면 총사업비 규모는 1,091억원 수준이며 지분 24.4%, 대출 48.1%, 보증금 27.5%로 구성됨.

〈표 4-22〉 이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사

소재지	서울시 마포구 창전동 19-8 일원
준공 후 단지명	이랜드피어신촌
총세대수	529세대
총사업비	1,091억원*
주주구성	주택도시기금, 이랜드월드
설립일자	2017. 12. 14.
영업인가일	2018. 3. 8.
사용승인일	2021. 1. 11.
공급세대 전용면적	17㎡, 29㎡

* : 투자보고서의 입주 첫해의 차입과 보증금을 기초로 저자가 추정한 사업비임.

자료 : 신촌피어 홈페이지, 리츠 투자보고서 등을 기초로 저자가 작성함.

- 역세권 청년주택이라는 특성에 따라 전용면적 17㎡, 29㎡의 원룸 및 투룸형의 소형주택으로 공급함.

- 17㎡의 원룸형 458세대로 대부분을 차지하고 29㎡는 71세대로 구성됨.

- 2016년 12월 역세권 청년주택 신청 이후 4년여 만에 입주 및 운영을 개시함.

- 이랜드그룹은 2016년 12월 서울시에 역세권 청년주택 사업에 참여함.⁹⁶⁾ 2017년 8월 통합심의를 통과하였고 12월 인허가를 득하고 2018년 6월 착공함.
- 2년 반의 시공 이후 2021년 1월 사용승인을 받았고 2월부터 입주 및 임대운영을 시작함.

- 2021년 2월 입주 이후 임차수요가 풍부한 신촌의 특성에 따라 99% 상회하는

96) 매경이코노미(2016.12.1), “이랜드의 주택사업 도전… 역세권 청년임대주택 진출”.

임대율을 유지하고 있음.

- 임대율은 2021년 99.83%, 2022년 99.35%, 2023년 99.47%임.
- 임차수요가 풍부하고 시장가격 대비 낮은 임대료라는 특징에 따라 극히 낮은 공실률을 보임.

- 입주 다음 해부터 이자 비용보다 임대료 수익이 많아 순손실 규모도 감소하는 추이임.

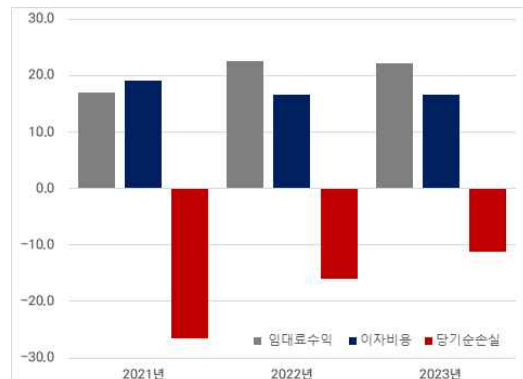
- 입주 다음 해인 2022년부터 임대료 수익이 이자 비용을 넘어서면서 순손실 규모가 20억원 이하로 낮아짐. 다만, 감가상각 등으로 순손실은 지속됨.
- 리츠가 설립된 2017년부터 2023년 연말 기준으로 이월미처리결손금은 18억원 수준임.

- 서울 마포구의 주택시장 상황을 고려하면 청산 시기에 상당한 매각 수익을 확보할 것으로 예상됨.

- 2024년 1분기 현재 서울시 마포구의 실거래가지수는 리츠 영업인가(2018년 1분기) 대비 53.1% 상승함. 연간 상승률(CAGR)은 7.4% 수준임.
- 서울시 마포구 아파트의 3.3㎡당 단가는 동일 기간 동안 70.4% 상승하였고, 연간 상승률(CAGR) 9.3% 수준임.
- 서울시 마포구 오피스텔 3.3㎡당 단가는 동일 기간 동안 9.7% 상승하였고, 연간 상승률(CAGR) 1.5%로 아파트에 비해서는 낮은 편임.
- 서울의 주택가격 상승세가 가팔라 매각 시 일정 수준 이상의 수익 확보가 가능할 것으로 전망됨.

〈그림 4-23〉 임대수익, 이자비용, 당기순손실 추이

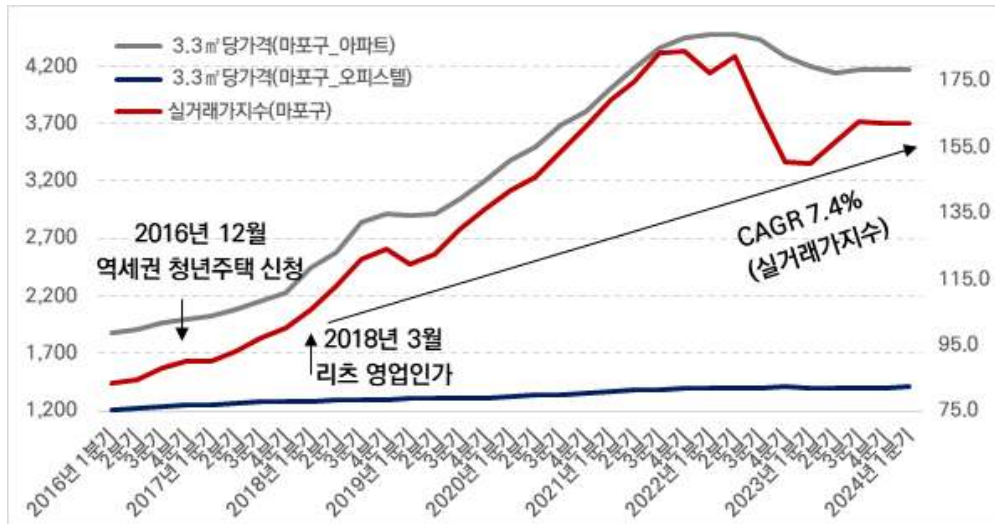
(단위 : 억원)



자료 : 이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사
의 투자보고서를 기초로 저자가 작성함.

〈그림 4-24〉 서울시 마포구의 아파트 실거래가지수 및 3.3㎡당 단가 추이

(2017.11 = 100, 단위 : 만원)



주 : 서울시 마포구의 아파트 실거래가지수는 분기별로 발표됨.

자료 : 부동산114(주), 한국부동산원.

- 529세대 전 세대 모두 만 19세 이상부터 만 39세 이하의 청년, 신혼부부를 위한 특별공급으로 공급함.
 - 역세권 청년주택 조례에 따른 공급 비율은 특별공급 20% 이상, 일반공급 80% 미만으로 규정하고 있으나, 신혼피어는 100% 특별공급함.
 - 17㎡의 원룸형은 청년, 29㎡ 39세대는 신혼부부를 위해 배정함. 29㎡C형 32세대는 2인 세어형으로 64실을 공급함.
 - 임차자는 소득(도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하) 및 혼인 기간(7년 이내) 제한과 함께 소득 수준 및 지역에 따라 청약 순위를 부여함.
- 특별공급이라는 특성에 따라 시장가격 대비 46~65% 내외에서 임대료가 책정된 것으로 추정됨.
 - 현행 조례(2023년 7월 6일 시행, 11차 개정)에서는 임대료 수준은 입주자 모집 공고 전 조사 주변 시세를 기준으로 특별공급은 75% 이하, 일반공급은 85% 이하로 제한함.

- 신촌피어 입주 당시 조례(2020년 1월 1일 시행, 8차 개정)에서는 특별공급 임대료는 주변 시세의 50% 이하로 규정함.
- 공급물량이 가장 많은 일반공급 17㎡의 월임대료를 서울 서북권 주택종합 전월세전환율 5.1%⁹⁷⁾를 고려하여 순수 전세로 전환하면 1억 1,034만원 수준임.
- 서대문구와 마포구의 준공 10년 이내 오피스텔의 제곱미터당 가격을 기준으로 17㎡를 추정하면 1억 7,000만원에서 2억 4,000만원 범위로 시장가격 대비 46~65% 내외 수준에서 임대료가 책정된 것으로 판단됨.

〈표 4-23〉 서울신촌피어 입주 당시 임대료 수준

(단위 : 천원)

신청 자격	공급 세대수	전용 면적 (㎡)	계약 형태	임대 보증금	월임대료	계약금 (10%)	잔금 (90%)
청년	458	17	표준형	51,520	250	5,152	46,368
			선택형1	45,080	270	4,508	40,572
			선택형2	38,640	290	3,864	34,776
신혼부부	39	29A	표준형	184,320	60	18,432	165,888
		29B	선택형1	122,880	260	12,288	110,592
			선택형2	61,440	460	6,144	55,296
청년 (2인세어)	32 (64실)	29C	표준형	40,960	200	4,096	36,864
			선택형1	35,840	210	3,584	32,256
			선택형2	3,072	320	307	2,765

자료 : 이랜드 신촌 2030 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 임차인 모집공고(2020년 9월).

6. 소결

- 사업 규모가 큰 정비연계형을 제외하면 평균적으로 800세대 수준의 단지 규모이며 8년 운영의 아파트형 모델로 공급됨.
- 사업비가 절대적으로 큰 정비연계형을 제외하면 3,500억원 이하의 규모로 사업이 진행됨.

97) 한국부동산원의 서울 서북권 주택종합 전월세 전환율은 2020년 8월 5.2%, 9월 5.1%, 10월 5.1% 수준으로 평균치인 5.1%를 적용함.



- 세대당 사업비는 1~4억 범위에서 이루어짐. 주택 규모의 영향을 크게 받아 초소형 중심의 신촌은 세대당 1.3억원에 불과했으나 대형 중심의 동탄의 테라스하우스는 7.5억에 이름.
 - 서울의 도심지인 용산, 신촌, 문래에서는 오피스텔이 공급되었지만 대부분 아파트형으로 공급됨. 주거유형 다양화라는 측면에서 동탄에서는 테라스하우스가 공급됨. 주택 규모는 중형(70~84㎡)의 공급이 많았음.
 - 운영기간은 대부분 8년이나, 가장 초기 모델이었던 용산은 5년 모델로 빠르게 청산하였고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 이후인 대전은 10년 모델임.
- 민간제안사업은 민간이 확보한 택지를 활용하여 다양한 입지와 유형의 민간임대주택을 공급코자하는 목적이었으나, 아파트형 공급이 다수를 차지함.
- 용산 사업은 가장 초기 사업으로 글로벌 금융위기 당시 어려워진 사업장을 재구조화하는 과정에서 저가매입이 가능하여 수익 기반을 확보함. 서울 도심 오피스텔이라는 특징에 따라 안정적 임대수익이 가능하여 유일하게 배당을 실현함. 분양전환 방식으로 청산하여 사업성 평가 당시보다 3.6배의 수익을 실현함.
 - 대전사업은 도시개발사업지에서 확보한 택지의 중형 단지형 아파트 모델임. 높은 임대율을 보이나, 시세 차익을 통해 수익을 확보해야 하는 어려움이 존재함.
 - 민간제안사업도 LH택지공모사업과 유사한 중형 아파트형 공급이 많았음.
- LH가 제공하는 공공택지를 활용함에 따라 택지 확보 부담이 적어 민간 공급자의 선호는 크나, 대부분 중형 이상의 아파트형으로 공급되었고 수도권과 지방의 수익률 편차가 클 것으로 예상됨.
- 양호입지의 공공택지를 공급함에 따라 건설사의 선호는 강하나, 대부분 중대형의 아파트형으로 공급되는 한계는 존재함.
 - 아파트형 공급은 월세 비율이 극히 낮아, 배당이 불가능한 모델이며 출구시 시세 차익을 실현하여 수익을 확보해야 하는 모델임.
 - 공공택지의 주택가격 흐름에 따라 수익을 달라지는 구조이나, 수도권과 지방의

가격상승률의 격차가 큼에 따라 지역별 최종 수익률 편차가 큰 사업임.

〈표 4-24〉 사업지별 특성

(단위 : 세대, 억원)

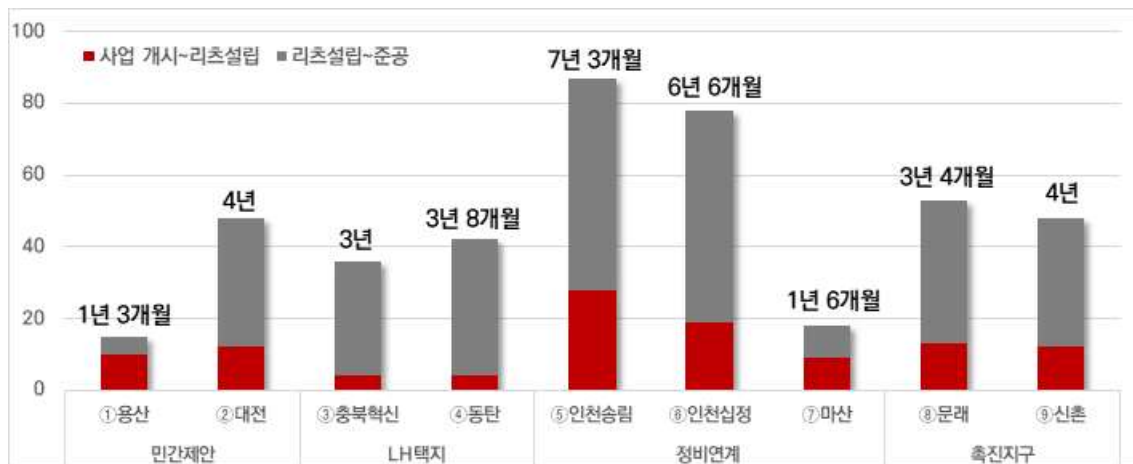
구분	사례	리츠 설립연도	준공 연도	운영 기간	세대수 (A)	사업비 (B)	유형	주택 규모	세대당 사업비 (B/A)
민간 제안	①용산	2014년	2015년	5년	567	1,360	오피스텔	소형 (46~55㎡)	2.4
	②대전	2019년	2022년	10년	634	2,623	아파트	중형 (74㎡, 84㎡)	4.1
LH 택지	③충북 혁신	2015년	2018년	8년	1,345	3,095	아파트	중형 (70㎡, 84㎡)	2.3
	④동탄	2016년	2018년	8년	483	3,602	테라스 하우스	대형 (96~106㎡)	7.5
정비 연계	⑤인천 송림	2017년	2022년	8년	2,005	4,991	아파트	초소형~중형 (21~84㎡)	2.5
	⑥인천 십정	2017년	2022년	8년	3,578	9,200	아파트	초소형~중형 (18~84㎡)	2.6
	⑦마산	2019년	2020년	8년	898	2,740	아파트	초소형~중형 (38~84㎡)	3.1
촉진 지구	⑧문래	2016년	2020년	8년	737	3,247	아파트 + 오피스텔	초소형~소형 (23~59㎡)	4.4
	⑨신촌	2017년	2021년	8년	829	1,091	오피스텔	초소형 (17㎡, 29㎡)	1.3

- 정비사업은 장기사업이며 의사결정구조가 복잡한 조합사업임에 따라 사업 추진에 성공한 사업장이 적었음. 성공한 사업장도 공공의 다양한 지원이 있었기에 가능했던 것으로 판단됨.
 - 인천송림과 인천십정은 인천도시공사가 시행자로 참여하고 지분투자를 통해 리스크를 감당하였기 때문에 가능했음.
 - 마산도 미분양 해소를 위해 지자체가 나서면서 사업이 진행됨. 정비사업연계형으로 분류되나, 실질적으로는 미분양 리츠의 형태로 이해됨.
- 공급촉진지구는 서울 도심에서 공급이 이루어졌고, 특히 서울시의 정책 모델과 합쳐지면서 다수의 공급이 이루어짐.

- 공급촉진지구 지정을 통한 도시계획적 지원과 금융지원이 묶이면서 서울 도심에서 주택공급이 이루어지는 기반을 제공함.
- 또한, 도심의 소형, 오피스텔 공급 비중이 높아 월세 임대 가능한 모델을 형성하여 상대적으로 임대수익도 높은 특징을 보임.

〈그림 4-25〉 사업지별 소요기간(사업개시~준공)

(단위 : 개월)



주 : 민간제안, 택지, 정비사업 연계형 선정 공모 시작을 사업개시로 판단하여 소요기간을 산출함.

- 전체 사업은 사업개시에서 준공까지 평균 4년 소요됨. 임대운영 기간인 8~10년을 고려하면, 실제로는 12~14년이 소요되는 장기사업임.
- 리츠형으로 사업을 구조화하여 사업을 개시한 시점부터 리츠 설립까지는 평균 1년, 리츠 설립에서 준공까지는 평균 3년이 소요됨.
- 용산과 마산 사업은 준공 후에 리츠로 전환한 사업임에 따라 소요기간이 1년 6개월 남짓으로 짧았음.
- 택지가 확보된 LH택지공모사업이 사업개시에서 리츠 설립까지 가장 단기간에 진행됨.
- 사업개시에서 리츠 설립까지 기간이 가장 짧은 사업 유형은 LH공모택지, 민간제안·공급촉진지구, 정비사업 연계형 순임.

- 리츠 설립에서 준공까지는 시공 기간이 절대적인 영향을 미침에 따라 단지 규모가 클수록 장기화됨.
- 정비사업은 사업개시에서 리츠 설립까지도 가장 장기간이 소요되었고, 사업 규모가 크다 보니 시공 기간도 장기였음. 사업개시에서 준공까지 7여년이 소요됨.

〈표 4-25〉 사업지별 기수별 지분수익률

(단위 : %)

구분	민간제안		LH택지		정비	촉진지구	
	①용산* (2014년)	②대전 (2019년)	③충북혁신 (2015년)	④동탄 (2016년)	⑦마산 (2019년)	⑧문래 (2016년)	⑨신촌 (2017년)
1기	0	0	0	-7.50	-0.37	0.00	0.00
	-5.86						
2기	-5.61	-1.62	-7.33	-1.18	-17.42	-23.56	-2.12
	1.51						
3기	3.32	-5.15	-2.94	-11.74	-10.36	-1.21	-1.69
	3.88						
4기	3.96	-10.51	-12.24	-14.35	-13.20	-0.99	-4.39
	4.35						
5기	5.46	-9.00	-14.15	-14.13	-8.39	-9.10	-9.95
	4.73						
6기	4.93		-11.25	-12.24		-5.35	-6.03
	1.87						
7기	3.36		-10.24	-11.18		-3.09	-4.22
	4.38						
8기	367.52		-9.72	-8.88		-1.90	
	12.26						
9기			-7.92				

* : 1기의 사업연도가 6개월임.

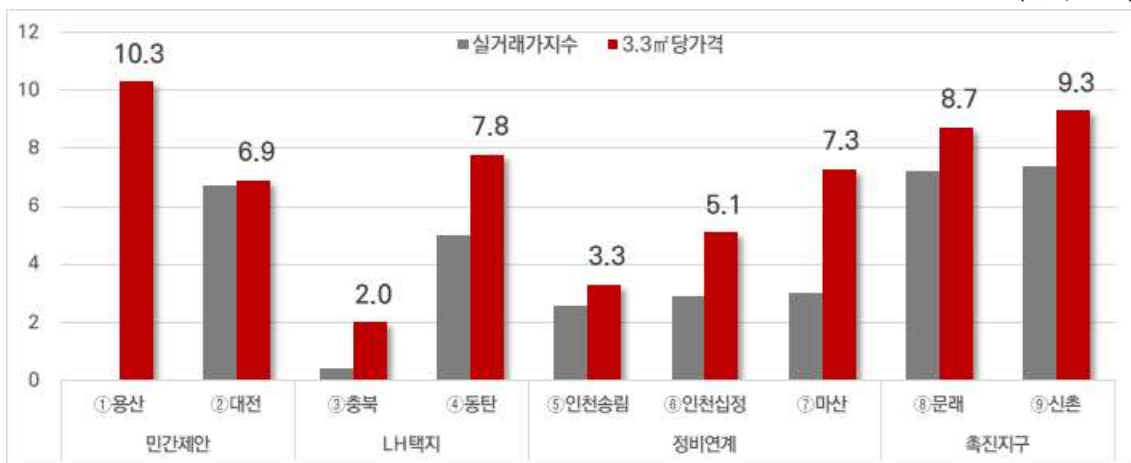
- 배당이 이루어진 경우는 용산이 유일하면, 이를 제외하고 모든 사업지의 지분 수익률이 마이너스임. 이는 매각 수익에 의해 수익률이 결정됨을 의미하고 주택가격 상승에 절대적인 영향을 받는 구조임.
- 사업기수가 5기와 8기인 대전, 동탄은 여전히 임대소득으로 이자를 납부할 수 없는 상황임. 반면, 문래, 신촌, 마산은 입주 2년 차에 임대소득이 이자보다 커져 상대적으로 재무적 여건이 나은 상황임. 재무적 여건이 양호한 사업장은 대부분 월세 수입 확보가 가능한 서울과 오피스텔 사업지가 다수임.



- 지분수익률의 절대적 차는 존재하나, 대부분 마이너스 상황으로 향후 매각수익에 의존해야 하는 구조는 동일함.
- 주택가격 상승률을 확인하면, 청산 시 서울은 상당한 수익률을 실현할 것으로 예상되며, 지방의 공공택지도 투자심사 당시의 가격상승률을 충족할 것으로 전망됨.
- 대부분의 사업장이 기금 내규의 주택가격상승률 기준은 대부분 충족함.⁹⁸⁾
- 서울과 수도권의 공공택지에서는 상당한 매각수익이 기대되나, 충북은 추가적인 가격 하락이 발생하면 기금에서 적용하는 가격상승률 기준을 밑돌 가능성도 일부 존재함.

〈그림 4-26〉 연간 주택가격 상승률(CAGR)

(단위 : %)



주 : 용산은 실제 매각차익과 지분을 활용하여 연평균 수익률 개념으로 산출함.

- 장기투자가 가능한 다양한 민간투자자를 확보해야 하나 다양한 재무적 투자자 확보의 어려움을 겪고 있음.
- 기금운용 기준에 따라 출자 20%, 용자 30~70%, 임대보증금 10~50% 구조는

98) 아파트 수도권 연 1.5%, 지방광역시 연 1.3%, 그 밖의 지역 연 1.1%, 공공택지지구 연 1.5%, 비아파트의 경우 공공택지지구의 연립·다세대 주택 연 1.5%, 공공택지지구의 단독·다가구주택 연 1.3%, 도시형생활주택/오피스텔/공공택지지구 이외에 소재한 연립·다세대·단독·다가구 주택 0%, 상가 0%임.

대부분 유사함.

- 민간의 지분참여 대부분 건설사가, 일부 토지주, 자산운영사 극히 제한적임.
- 민간의 지분투자액은 평균 237억원 규모로, 건설사의 재무구조를 고려할 때 12년(개발 4년 + 운영 8~10년) 이상 장기투자하기는 녹록하지 않음.
- 건설사는 금융권처럼 투자금을 확보할 수 있는 구조가 아니며 자산이 아니라 매출을 통해 수익을 확보하는 업체임. 지금까지 분양 중심의 사업을 영위해왔고 자산을 장기적으로 운용하는 재무구조를 형성하지도 못함.
- 또한, 주택도시보증기금도 사업당 평균 364억원 이상을 장기 투자하는 구조임.

〈표 4-26〉 사업지별 지분 투자액 및 비중

(단위 : 억원, %)

구분	사례	총사업비	지분	비중			
					공공(기금)	민간	비중
민간제안	①용산	1,360	570	(41.9)	342	228	(16.8)
	②대전	2,623	525	(20.0)	352	173	(6.6)
LH택지	③충북혁신	3,095	619	(20.0)	433	186	(6.0)
	④동탄	3,602	721	(20.0)	504	217	(6.0)
정비연계	⑤인천송림	4,991	950	(19.0)	410	540	(10.8)
	⑥인천십정	9,200	1,650	(17.9)	-	-	-
	⑦마산	2,740	548	(20.0)	278	270	(9.9)
촉진지구	⑧문래	3,247	613	(18.9)	410	203	(6.3)
	⑨신촌	1,091	266	(24.4)	186	80	(7.3)

- 반면, 입주자는 시세보다 저렴한 임대료의 주택에 장기거주하는 혜택을 받음. 입주 초기에는 시장가격 수준이거나 70% 수준에서 공급되었으나, 연간 임대료 상승률이 2.5%를 밑돌아 장기거주하면 혜택이 커지는 구조임.
- 입주 초기 규제 차이, 지역 임대시장의 특성 등에 따라 시장임대료 수준에서부터 30% 저렴한 단지까지 다양한 스펙트럼을 보임.
- 그러나, 대부분 단지가 연간 2.5%를 밑도는 임대료 상승률을 적용하여 임대기간



이 길어질수록 시장 임대료와의 차이가 커지고 혜택은 확대됨. 일부 단지는 2024년 현재 시장가격 대비 50%까지 낮아짐.

- 현재는 모든 사업지의 공실이 극히 적고, 임차자 변경이 극히 제한적임. 이는 낮은 임대료 등이 주는 편익 효과를 반증함.

- 20~40%에 달하는 특별공급을 통해 서민주거 안정에 기여함.

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제정 이전 사업을 시작한 용산을 제외하고 나머지 단지는 특별공급을 실시함.
- 지역 상황에 따라 청년, 신혼부부, 고령자 등 다양한 형태의 특별공급을 실시하였고 20%에서 40% 수준의 특별공급이 이루어짐.
- 신촌은 역세권 청년주택이라는 서울시 정책 설계에 따라 신혼부부와 청년을 위한 특별공급 물량으로만 이루어짐.

- 기업의 운영관리를 통해 주거서비스 선진화라는 목표도 달성함.

- 평균 800세대 이상의 임대주택을 기업이 운영하면서 안정적 임대운영과 다양한 서비스를 제공하여 주거서비스 선진화라는 정책 도입 당시의 목표를 일정 부분 달성함.
- 헬스, 세탁, 조식 등 공유부를 활용한 다양한 주거서비스를 실시함. 운영 측면의 수익 확보에는 어려움이 여전하나, 임차자의 서비스 질 개선에는 일정부분 기여한 것으로 판단됨.
- 주요 3개사의 인터뷰 결과 거주자 만족도가 평균 80점⁹⁹⁾을 상회함.

- 초기에 도입한 청년주택인 공유형과 세어형은 시장 외면으로 어려움을 겪음. 시장 상황을 고려하지 않은 단기적 정책 상품 도입은 지양할 필요가 있음.

- 도입 당시에는 청년을 위한 공유형과 세어형 주택은 청년 주거안정과 공급 호실 증가라는 효과를 기대함.

99) 3개사 임차자 거주 만족도 82~90점 내외로 답변함.

- 그러나, 공급 이후 시장의 외면을 받으면서 장기 공실이 이어짐. 일반적인 평형으로 시설 개선에 따른 추가 공사비를 지불하게 됨.



제5장 ●●

결론

제5장 결론

1. 성과와 한계

- 임대료 불안, 전세사기 대응하기 위해서는 안정적인 민간임대주택시장의 양성은 주요한 정책 목표이며 이에 대응하기 위한 지속적 노력이 필요함.
 - 우리나라 전체 가구 중 25.3%가 순수한 민간임대시장 활용하고 있고 임대차시장으로 한정하면, 임차 가구 중 60%에 달하여 여전히 순수한 민간임대시장을 활용하고 비율이 높음.
 - 주기적으로 반복되는 임대료 불안과 보증금 미반환 리스크 등에 대비하기 위해서는 양성화된 민간임대주택공급은 주택정책에 있어 주요한 목표임.
- 2015년 뉴스테이로 시작하여 공공지원 민간임대주택의 공급은 기업형 민간임대 주택공급의 초석을 다짐.
 - 기금이 출·용자를 통해 마중물 역할을 하였고 세제 및 도시계획 지원을 통해 기업의 민간임대주택시장 진출을 위한 초석을 다짐. 제도를 변화를 겪으면서 다양한 지원 제도를 시험함.
- 큰 틀의 옳은 방향성에도 불구하고 정책 집행과정상의 한계는 많았음. 장기 사업임에도 불구하고 잦은 정책 변화로 시장 참여자의 신뢰를 확보하지 못해 사업 활성화로는 이어지지 못함.
 - 8년 운영모델의 경우에도 개발기간 4년을 포함하면 평균 12년 이상 유지해야 하는 장기사업임. 그럼에도 불구하고 정책 모델, 기금 투·용자 조건, 세제 등 잦은 정책 변화를 겪음.
 - 이외에도 민간임대주택정책 전반의 급격한 정책 변화로 시장 참여의 위험을 확대시킴.

- 정부가 제시한 공급 목표와 실적 사이의 괴리가 컸음. 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택 모두 연간 3만호 이상의 공급 목표를 제시했으나, 실적은 연간 1만호를 하회함.
 - 뉴스테이 당시에도 목표치를 달성하지 못했지만, 공공지원 민간임대주택으로 전환되면서 뉴스테이 대비 60%로 추가 축소됨.
- 민간제안사업과 LH택지공모사업 중심으로 사업이 진행됨. 공공지원 민간임대주택으로 전환한 이후 사업 장기화, 민간의 관심도 하락 등의 문제를 겪음.
 - 민간제안사업은 2017년 이후 우선협상대상자 선정 물량은 공모사업 계획을 밑돌고, 선정되더라도 리츠 영업인가를 받는 물량은 절반에도 미치지 못함.
 - LH택지공모사업도 사업진행 속도가 더뎠고 민간 사업자의 관심도 줄어들음.
 - 정비사업 연계형사업은 대규모 사업으로 재고 확보의 효과를 기대했으나, 실질적으로는 조합사업의 특징인 장기사업과 복잡한 의사결정 구조로 인해 실적은 극히 저조했음.
- 주로 대규모 단지의 아파트형으로 공급되어 집값 상승 수준에 따라 수익률이 결정되는 모델임. 배당이 어려운 리츠 구조로 다양한 재무적 투자자 유인에 어려움이 컸음.
 - 아파트형 모델은 임차자가 전세 형태의 임대계약을 선호함에 따라 임대수익률이 낮아 배당이 불가능한 구조를 형성함. 다양한 재무적 투자자의 참여는 없었고 대부분 토지주나 시공사가 지분 투자자로 참여함.
 - 주택가격 상승 수준에 따라 수익률이 결정되는 모델임에 따라 지역별 수익률 편차가 클 수밖에 없는 구조라는 한계를 지님.
- 그럼에도 불구하고 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택의 가장 명확한 성과는 임차자 수혜임. 저렴한 임대료로 장기거주의 혜택을 부여하여 주거안정 효과를 발휘함.

- 초기 임대료 규제가 없었던 단지에서도 비교적 낮은 임대료로 공급되었고, 임대료 상승률 제한으로 운영기간이 장기화될수록 시세 대비 임대료 수준이 낮아져 대부분 장기거주와 낮은 공실률을 보이고 있음.
 - 20% 이상의 특별공급을 통해 신혼부부, 청년 등 서민주거 안정에도 기여하였고 높은 임차자 주거 만족도를 나타냄.
- 기업의 체계적 운영을 통해 연계 및 부가서비스를 제공하여 주택산업 선진화에도 일부 기여한 것으로 판단됨.

2. 시사점 및 개선방안

- 기관이나 기업을 통해 공급되는 양성화된 민간임대주택의 활성화는 임대차시장 안정을 위해 꼭 필요하나, 고가시장을 제외하고는 정책지원 없이는 쉽게 작동하는 않는 시장임에 따라 지속적인 관심이 필요함.
 - 민간 기업의 순수한 임대주택시장이 일부 공급되고는 있으나 고급화 추세와 함께 높은 임대료 수준의 상품으로 제공됨.
 - 이에 고가 임대료를 부담할 수 있는 임차수요가 존재하는 서울 도심 지역에 제한적으로 운영되고 있음.
 - 전세 중심의 임대차 구조, 높은 주택가격 등을 고려하면 고가 임대주택을 제외하고 부담가능한 수준의 임대주택 사업으로는 기업의 수익 확보가 쉽지 않음.
- 임대주택사업의 본질은 장기사업이며, 장기사업에 맞는 정책 균형 및 시장 신뢰를 확보해야 다양한 재무적 투자자 활성화도 가능할 것임.
- 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택의 경험을 통해 공급자, 임차자, 정부 모두에게 이익이 되는 수익성과 공공성의 균형 없이는 정책의 지속 가능성을 담보하기 어렵다는 사실을 잘 보여줌. 균형을 잃으면 정책 동력을 상실하거나, 사업 활성화에 어려움으로 이어짐.

- 또한, 장기 사업에 잦은 정책 변화는 투자의사결정을 어렵게 하여 시장 활성화에 가장 큰 걸림돌임.
- 과도한 물량 목표에서 벗어나, 성공 사업 모델을 만들고 운영하기 위한 방식으로 목표를 전환해야 할 것임. 사업 안착 기간이 길어지는 단점은 존재하나, 정착 이후에는 시장 확산이라는 파급력을 가질 수 있을 것임.
 - 물량 목표는 목표 달성을 위해 과도한 사업 활성화에 무게를 두어 정책적 균형을 잃을 가능성이 존재함. 혹은 목표 달성을 위해 무리하게 사업지를 지정하였지만, 추진의 어려움을 겪으면서 사업 기간 장기화와 비용 증가로 이어지기도 함.
 - 물량 목표는 지양하고 성공사업 모델을 만들고 이를 통해 장기적 운영을 위한 프로토타입을 만들어 가는 방식으로 목표를 전환해야 할 것임.
 - 또한, 전세에서 보증금 규모는 줄고 월세가 증가하는 점진적 시장 변화도 시장 확산에 도움이 될 것임.
- 그런 측면에서 정부가 추진하는 20년 이상의 신유형 장기민간임대주택에서 성공모델을 만들어 안정적 정책 운영의 발판을 마련해야 할 것임.
 - 유형에 따라 공적의무와 인센티브가 다르나, 8~10년 모델인 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택보다 장기인 20년 사업모델이라는 점은 동일함. 장기사업에 따른 사업지 발굴, 투자의사결정 등 쉽지 않은 모델임.
 - 대출자금에 대한 리파이낸싱 허용, 리츠에 출자한 민간주식의 담보대출과 양수도 기준을 완화한 점은 도움이 될 것임. 이뿐 아니라 장기투자의 부담을 경감시킬 수 있는 다양한 출자금 유동화 조건을 모색해야 할 것임.
 - 사업지를 발굴하고 운영 방식을 설계하는 과정에서 다양한 의견을 반영하여 시장에 맞는 모델로 다듬어 나가야 할 것임.
- 단기적으로 가장 중요한 과제는 뉴스테이 초기 사업의 출구 과정에서 시장 신뢰를 확보하는 것이며, 이는 신유형 장기민간임대주택 등 민간임대정책 추진에

기반이 되어 줄 것임.

- 초기 뉴스테이 사업 중 일부가 출구 시점에 도래하고 있음. 최근 거주 임차인 우선매각, 분양전환 가격을 규제하는 등의 관련 법안이 발의되는 등 소급규제의 움직임이 존재함.
 - 앞서 살펴본 것과 같이 대부분의 사업장이 매각차익만으로 수익을 확보해야 하는 구조로 자율 매각을 규제하는 것은 수익률 악화가 불가피함. 또한, 종전 법령에 따라 기 공급된 사업장까지 적용하는 것은 소급입법 금지의 원칙에 위배됨.
 - 출구 시 추가적인 규제에 따른 마찰은 투자시장에서의 신뢰를 잃어 신규 사업 활성화에 걸림돌로 작용할 것임. 당초 공모제안과 계약에 기초한 출구를 보장해야 시장 신뢰를 확보할 수 있을 것임.
 - 기존 투자자의 권리를 보호하면서도 임대주택 재고 유지를 위한 목적 등을 고려하여 사업기간 연장을 통한 통매각, 상장리츠로의 전환 등의 다양한 출구전략이 모색되어야 할 것임.
- 처분이익에 대하여 리스크를 책임지지 않은 기금에 추가 부담 받는 것은 시장 질서에 맞지 않음에 따라 개선되어야 할 것임. 신규 공모 조항에서 삭제가 필요함.
- 최근 공고문(2024년 6월 16일, 2024년 2차)의 사업계획 요건에서도 추가 배당을 적시¹⁰⁰⁾하고 있음.
 - 리스크가 제한적인 우선주인 기금이 처분수익에 대하여 추가 배분을 받는 구조는 시장 질서와 맞지 않음. 보통주는 리스크를 감내했지만 이에 맞는 수익을 확보하지 못하는 구조를 형성하여 민간 참여를 제약할 수밖에 없음.
 - 향후에는 리스크 감내와 그에 맞는 수익 배분의 구조로 발전해 가야 함.
- 사업유형은 정비사업 연계형은 제한적으로 추진하고, 민간 택지 확보해야 하는

100) 제4호(사업계획 요건)의 ②기금출자 실행연도부터 임대주택 처분연도까지의 주택가격상승률이 HUG 내규에서 정한 기준 이상인 경우 초과상승분으로 인한 처분이익에 기금출자지분율을 곱한 금액을 기금에 추가 배당하도록 한다.

부담 있는 민간제안사업의 규모를 늘리고 유인을 확대시킬 필요가 있음.

- 정비사업 연계형은 재고 확보에 의미를 지니나, 복잡한 의사결정 구조로 경기 상황에 따라 변동성이 컸음. 공공이 주도하는 일부 사업을 제외하고 제한적으로 추진할 필요가 있음.
 - 민간제안사업은 민간이 택지를 확보해야 하는 어려움이 있으나, 도심에 공급할 수 있는 장점도 큼. 민간제안사업의 규모를 확대하고 추가적인 유인을 고려할 필요가 있음.
 - LH택지공모사업은 택지확보의 용이성으로 사업기간이 가장 짧은 장점이 존재하나, 단지형 아파트 공급에 적합한 모델이라는 한계를 지님. 단기적 성과 달성에 용이하나 전세 중심의 시장 등을 고려하면 추가 확대의 필요성은 제한적임.
- 아파트형과 오피스텔형, 지방과 수도권권을 포함하는 다물리츠를 활성화하여 임대수익과 자본수익의 균형을 맞추어 필요성이 있으며, 이는 월세 수익이 가능한 도심 소형 주택 공급 비중을 늘려야 함을 의미함.
- 오피스텔 등 소형주택은 월세 확보가 가능하여 배당이 가능한 구조를 형성함. 또한, 도심내 임대주택 재고 확보 등을 위해서는 도시형생활주택, 오피스텔 등의 소형 준주택 공급의 필요성이 높음.
 - 아파트형은 출구 시 매각차익을 기대할 수 있는 장점이 있음.
 - 배당과 매각차익의 균형을 위해서는 유형별, 지역별 다물리츠로 구조화하여 수익의 균형을 맞추어 필요성이 있음.
 - 이는 기존의 아파트 단지형 중심 공급에서 벗어나 도심의 소형 주택 공급 비중을 확대해 나가야 할 것임.
- 임대주택에 대한 취득세와 종합부동산세 합산배제 정성화를 통해 수익성을 개선하여 사업 활성화를 도모할 필요가 있음.
- 취득세의 경우 법인은 12% 중과세율이 적용받고 이후에 감면율을 적용받게 됨. 감면가액은 수도권 9억원 이하로 제한적이며, 오피스텔은 감면 대상에서 제외

됨. 이는 서울 도심의 다양한 임대주택 공급에는 상당한 제약요건임.

- 종합부동산세의 합산배제 요건도 건설형은 수도권 9억원 이하로 서울 도심 공급을 제약함.¹⁰¹⁾ 더욱이 매입형은 주택가격 상승의 원인으로 지목되며 건설형에 비해 낮은 6억원임. 그러나, 건설형이나 매입형이나 임대주택 공급이라는 효과를 고려하면 차등적 세제 지원의 당위는 크지 않음. 매입형도 건설형과 동일하게 균형을 맞출 필요가 있음.
 - 즉, 취득세는 법인의 중과세율 정상화, 감면대상 가액 상향, 감면대상에 오피스텔 포함 등이 필요함.
 - 종합부동산세 합산배제는 매입형과 건설형을 동일하게 하고 감면대상 가액 상향을 검토해야 함.
- 이외 수수료 감면, 사업기간 단축, 청산 시 계약갱신권 처리 등 다양한 지원책을 모색해야 할 것임.
- 임대보증금 보증보험은 의무가입 사항임. 그러나, 공공지원 민간임대주택은 여타 사업자와 달리 리스크가 낮음에도 불구하고 동일한 수수료를 부담하고 있음.
 - 임대보증금 미반환 리스크가 극히 낮은 점을 고려하여 수수료를 감면할 필요가 있음. 이외에도 절감 가능한 각종 수수료를 발굴하여 비용 절감 노력이 필요함.
 - 인허가에서 착공까지 기금투자위원회, 리츠 출자 등에 통상 1년여의 기간이 소요되나, 이를 단축시킬 수 있는 방안 모색도 필요함.
 - 청산 시점에 계약 갱신요구권 처리와 관련한 사항도 고민이 필요함.
- 장기적으로는 리츠뿐 아니라 CMBS(Commercial Mortgage-Backed Security)를 활용한 자금조달 방안 도입도 검토가 가능할 것임.
- 지금까지 기업형 임대주택의 자금조달은 리츠를 활용하여 주택도시기금의 투·융자가 이루어짐.

101) 노희천·김민희·김형준(2024), “임대주택리츠 주거안정성 확보방안: 종합부동산세 합산배제를 중심으로”, 2024년도 한국부동산분석학회 하반기학술대회 자료집.

- 리츠뿐 아니라 다양한 자금조달 방식이 필요하다는 점에서 2차 유동화 시장을 활용한 CMBS를 활용하는 방안 모색이 필요함.
- 미국은 임대주택 자금원으로 리츠보다 GSE(Government Sponsored Enterprises)가 취급하는 CMBS를 더욱 적극적으로 활용하고 있음.
 - 2024년 2분기 기준으로 미국은 임대용 다세대주택(Commercial multifamily)의 담보 대출 잔액은 4조 6,900억 달러임. 점유율을 확인하면 상업은행이 38%, GSE의 MBS가 22%, 보험회사 16%, 기타 조달이 13%임. 기타에 포함되는 리츠는 2%에 불과함.¹⁰²⁾ 즉, GSE가 MBS 형태로 공급하는 비중이 22%에 달함.
 - 미국은 임대소득이 발생한다는 점에 주목하여 임대주택을 상업용 부동산(Commercial Real Estate)으로 분류하고 임대주택용 MBS는 RMBS(Residential MBS)가 아닌 CMBS의 형태로 자금을 조달함.
- 대표적인 상품은 GSE인 Fannie Mae의 Delegated Underwriting and Servicing(이하 DUS) 프로그램임.¹⁰³⁾
 - DUS는 Fannie Mae의 가이드라인에 맞춰 협약 금융기관이 대출 심사 및 승인을 실시하는 방식임. 각 대출은 GSE의 보증하에 MBS로 구조화하여 판매됨.
 - 2008년 글로벌 금융위기 때 단독주택 MBS시장의 어려움에도 불구하고 GSE의 임대주택을 대상으로 하는 CMBS의 연체율은 비교적 낮아 건전성 관리도 양호한 것으로 평가받음.
 - 1988년부터 2018년까지 30여 년간 DUS가 960만호의 임대주택 자금을 지원하며 임대주택 분야에 광범위한 유동성을 공급한 것으로 평가됨.
- Fannie Mae의 임대주택 사업에는 중하위 계층 지원, 이익과 손실 공유, 권한과 책임의 분산을 통해 정책 목표와 안정적 사업 운영을 동시에 추구함.

102) Mortgage Bankers Association, Q2 2024, Commercial / Multifamily Mortgage Debt Outstanding.

103) 허윤경(2020), “미국 GSE의 임대주택 자금지원 정책 사례”, 주거복지 해외에 길을 묻다, 씨아이알.

- 정책 수혜 대상을 노동자와 중하위 소득 계층으로 규정하고 30년간 지원한 주택 중 약 91%는 지역 평균 소득 120% 이하 가구를 위한 주택이었음.
- 시장 참여자의 위험을 공유하는 방식으로 스킨 인 더 게임(skin in the game)으로 명명하면서, 대출자에게는 현금 지분 참여를 요구하고 모기지를 판매하는 금융기관에도 손실이나 이익 공유를 강제함.
- 대출을 승인하는 기관은 계획된 임대소득이 아니라 가능한 실제 임대소득에 기초하여 대출 여부를 심사해야 함.
- 협약 민간 금융기관에 권한 및 역할의 위임을 통해 위험을 분산시키고 민간 금융기관의 능력을 최대한 활용할 수 있는 구조를 만들. Fannie Mae가 대출심사 등과 관련된 가이드라인을 제시하지만, 민간 금융기관에 상당한 권한을 이양하고 있고 이는 신속한 고객 대응을 가능케 함. 금융기관은 대출 및 신용 상황과 관련된 모니터링 정보를 지속적으로 Fannie Mae에 제출해야 함.

참고 문헌

논문 및 보고서

- 국토교통부, 2017, 뉴스테이 성과 평가와 제도 개선 방안 연구
- 국토교통부, 2023 12. 4, 2023년 주거종합계획
- 국회예산정책처, 2023, 2023 정기국회·국정감사 공공기관 현황과 이슈 IV
- 김천일·고진수, 2022, 주택·도시 정책에서의 공공리츠 운영현황 및 성과분석, 국회 예산정책처.
- 남원석, 2011, 우리나라 공공임대주택 정책의 변천과 주요 쟁점, 「주거복지의 새로운 패러다임」, 서울: 사회평론, pp.139-170.
- 노희천, 김민희, 김형준, 2024, 임대주택리츠 주거안정성 확보방안: 종합부동산세 합산배제를 중심으로, 2024년도 한국부동산분석학회 하반기학술대회 자료집.
- 송기욱, 장인석, 2017, 리츠를 활용한 공공과 민간의 임대주택 공급모델 기법 특성 및 적용사례 비교 연구, 부동산학보, 69권, 한국부동산학회.
- 유두석, 2002, 임대주택정책의 회고와 전망, 국토 통권 252호, 국토연구원.
- 이강훈, 2017, 기업형 민간임대주택 사업의 방향과 전망, 「황해문화」 여름호, 새얼문화재단.
- 이재송, 2021, 공공지원 민간임대리츠 운영현황과 시사점, 2021년 한국주택학회 상반기 학술대회 자료집.
- 주택도시보증공사, 「NEW STAY 정책 임대리츠 기금출자업무 안내서
- 최은영, 2017, 세상 어디에도 없는 박근혜표 주택 정책: 주택 정책 정상화의 첫걸음 뉴스테이 정책 폐기, 참여연대 시민정치시평.
- 한병호, 공공지원 민간임대주택리츠의 자본구조 특성에 관한 연구, 2022, 단국대학교 박사학위논문

허윤경, 2011, 최근 전·월세시장의 동향과 문제점, 「민간임대시장 활성화를 통한 주거복지향상, 어떻게 이를 것인가?」 한국건설산업연구원·주거복지연대 공동세미나 자료집.

허윤경, 2011, 국내 민간임대주택산업의 문제점과 육성방안, 2011년 상반기 한국주택학회·한국부동산분석학회 공동정책세미나 자료집.

허윤경, 2016, NEW STAY의 성과와 과제, 2016년 한국주택학회 정기학술대회 자료집.

허윤경, 2017, 美·日 임대주택의 사례와 시사점 : 민간의 신규공급을 중심으로, 뉴스테이 정책 중장기 발전방향 세미나 자료집.

허윤경, 2018, 일본 임대주택 기업의 비즈니스 모델 분석, 한국건설산업연구원.

허윤경, 2020, “미국 GSE의 임대주택 자금지원 정책 사례”, 주거복지 해외에 길을 묻다, 씨아이알.

정책 보도자료 및 지침서

HUG, 각 연도, 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 공모지침서

LH·HUG, 2021, 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서.

국토교통부 보도자료, 2015.5.13., 뉴스테이, 민간제안 리츠로 수도권에 5,500호 공급.

국토교통부 보도자료, 2015.5.13., 뉴스테이, 민간제안 리츠로 수도권에 5,500호 공급.

국토교통부 보도자료, 2016.1.12., 내수 진작 및 수출 활성화를 위한 주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안.

국토교통부 보도자료, 2016.3.11., 하나금융, 도심형 뉴스테이 6천호 추가 공급 제안

국토교통부 보도자료, 2017. 3. 7, 서민·중산층 맞춤형 주거지원 강화를 위한 2017년 주거종합계획



국토교통부 보도자료, 2018. 2. 22., 공공지원 민간임대주택 2천 호 공급 위한 민간 제안사업 공모

국토교통부 보도자료, 2021. 5. 21., 공공지원 민간임대주택 2천 호 공급 위한 민간 제안사업 공모

국토교통부 보도자료, 2023. 10. 12., 원활한 주택공급을 위해 공공지원 민간임대주택 공모 연 2만호로 확대.

국토교통부 보도자료, 2024. 1. 10., 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안.

국토교통부 보도자료, 2024. 2. 28., 공공지원민간임대 사업 자금조달 원활해진다.

국토교통부 보도자료, 2024. 8. 29, “서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안”

서울특별시, 역세권 청년주택 건립 및 운영기준

주택도시보증공사 홈페이지, 2019. 2. 26, 2019년 공공지원 민간임대주택 민간제안 사업 연간 공모계획 알림.

주택도시보증공사 홈페이지, 2020. 3. 19, 2020년 공공지원 민간임대주택 민간제안 사업 연간 공모계획 알림.

허종식의원실 보도자료, 2023. 10. 19, 2023 국정감사 보도자료, “공공지원 민간임대주택사업 52% 취소...임대주택 2만8천세대 공급 차질”

부동산투자회사의 설명서 및 투자보고서

계룡하나제2호의 투자보고서

계룡하나제2호의 투자설명서

대림제7호마산회원기업형임대위탁관리부동산투자회사의 투자보고서

엘티케이비문래제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 투자보고서

우미케이비뉴스테이제1호위탁관리부동산투자회사의 투자보고서

이베데스다제일호위탁관리부동산투자회사의 투자보고서

이지스레지던스위탁관리부동산투자회사의 투자보고서

지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사의 투자보고서

케이비동자민간임대리츠 투자보고서

언론 기사

SBS Biz, 2024년 8월 6일자, “임대차2법 이러지도 저러지도...보완에 무게”

경남도민일보, 2014년 2월 10일자, “주민 갈등 마산 회원3구역 재개발조합 결국 해산”

경남도민일보, 2014년 8월 11일자, “창원시, 회원3구역 재개발 인가 반력”

경남도민일보, 2019년 4월 25일자, “창원 회원3구역 841가구 공공지원 임대 확정”

경인일보, 2021. 8. 24일자, “뉴스테이에서 민간개발 전환해 성공한 청천2구역 개발 사업”

경향신문, 2024년 6월 11일자, “시장은 적응했는데...4년된 임대차2법 폐지하겠다는 국토부장관”

뉴스토마토, 2020년 7월 3일자, “(오늘의 재테크) 부평더샵 아파트로 5.2% 배당 비결은”

대한경제, 2023. 3. 7일자, “LH 공공지원 민간임대주택 흥행 저조”

더벨, 2018년 8월 29일자, “미래대우·메리츠, 인천 뉴스테이 브릿지론 셀타운’.

땅집Go, 2021년 5월 24일자, “모르는 사람이랑 왜 살아?...세어형 청년주택의 추락”

매경이코노미, 2016년 12월 1일자, “이랜드의 주택사업 도전...역세권 청년임대주택 진출”

매일경제, 2015년 1월 14일자, “「민간임대리츠1호」 용산 동자동 오피스텔 현장 가보니”.

매일경제, 2016년 5월 29일자, “서울 문래동 롯데푸드땅, 뉴스테이 1호 촉진지구로”

매일경제, 2024. 1. 30일자, “공공지원 민간임대 줄취소”

매일일보, 2020년 5월 31일자, “인천 동구 송림동 주거환경개선사업, 일조권 분쟁으로 빛 보기 전 묻히나”

머니투데이, 2015년 1월 20일자, “뉴스테이 1호 트윈시티남산타워...4월 입주”

비즈워치, 2016년 10월 21일자, “충북혁신도시 우미 린스테이 2.7대1로 마감”

신아일보, 2021. 4. 4일자, “성남북정1 공공지원 민간임대‘ 사업자 공모에 8개사 도전장.”

연합뉴스, 2024년 8월 29일자, “20년 장기임대 도입...부활 요원해진 아파트 등록임대”

오마이뉴스 2018년 3월 26일자, “송림초교 뉴스테이사업에 인천도시공사 출자 특례 의혹”

이데일리, 2017년 11월 3일자, “뉴스테이 문래 롯데캐슬 평균 8.29대1...전 주택형 1순위 마감”

인천인, 2017년 9월 29일자, “송림초교주변 뉴스테이 우선협상대상자 미래에셋대우”

인천일보, 2017년 10월 23일자, “부평 십정2구역 주거개선 사업 610억 수혈”

인천투데이 221년 4월 14일자, “송림동 뉴스테이 일조권 문제 해결되니 이번에 소음 분쟁”

인천투데이, 2015년 11월 16일자, “십정2주거환경개선, 뉴스테이로 추진”

조선일보, 2001년 10월 23일자, “송림 등 4곳 주거환경 개선사업 추진”

주간한국, 2024년 1월 26일자, “사업성 악화로 임대아파트도 공급차질...지방이 더 심각”

하우징헤럴드, 2019년 7월 2일자, “뉴스테이 정비사업 좌초위기...조합원 정책규탄 총궐기

해외 문헌

Fannie Mae, 2012, An Overview of Fannie Mae's Multifamily Mortgage Business

Fannie Mae, 2019, Celebrating 30 Years of the Fannie Mae Delegated Underwriting & Servicing (DUS®) Program

Fannie Mae, 2019, Multifamily Business Information Presentation

Fannie Mae, August 2018, Fannie Mae Multifamily Mortgage Business Information.

John Burns Real Estate Consulting(JBREC), 2017, Demographic Trends and the Outlook for Single Family Rentals.

Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2017, America's Rental Housing 2017.

Abstract

Experiences and implications of Newstay and public-supported private rental housing

News Stay and Public-supported private rental housing initiatives have laid the groundwork for corporate private rental housing supply. However, these programs faced significant challenges during implementation. Despite being long-term projects, they experienced frequent changes in policy models, funding structures, financing terms, and tax regulations. These rapid shifts increased market participation risks and eroded trust among stakeholders.

Both programs set ambitious annual supply targets of over 30,000 units. However, actual performance fell short, with less than 10,000 units delivered per year. This failure to meet expectations hindered business activation.

The government's new focus on long-term private rental housing (20+ years) should prioritize creating a successful model over meeting quantity targets. This shift requires developing and operating a viable business model. While public obligations and incentives vary, the 20-year model is consistently longer than previous programs.

Investment fund liquidity is crucial. Recent policy changes allowing loan refinancing and relaxing standards for collateralized loans and

REIT stock transfers are beneficial. Further exploration of conditions to enhance investment fund liquidity and reduce long-term investment burdens is necessary.

Securing market trust through stable exits from initial News Stay projects is critical for promoting future private rental policies. However, proposed retroactive regulations on preferential sales and pre-sale conversion prices threaten profitability and violate principles against retroactive legislation. Such regulatory friction could undermine market trust and impede new ventures.

Guaranteed exits based on initial agreements are essential for maintaining investor confidence. To balance investor rights and rental housing stock maintenance, alternative exit strategies like extended sale periods or conversion to listed REITs should be considered.

The unfair allocation of National Housing and Urban Fund resources without corresponding profit responsibility should be addressed and removed from new public offering regulations. Additional support measures, including fee reductions, shorter business periods, and clarification of contract renewal rights upon liquidation, should be implemented.

Redevelopment-linked business types should be selectively promoted, while expanding incentives for private sector proposals requiring private housing land acquisition. Multi-Property REITs encompassing diverse property types and locations should be encouraged to balance rental and capital gains. This necessitates an increase in small urban

housing units generating monthly rental income.

To stimulate business revitalization and improve profitability, acquisition taxes and comprehensive real estate taxes on rental housing should be normalized.

Finally, the introduction of financing methods utilizing both REITs and Commercial Mortgage-Backed Securities is recommended.

저자 소개

허윤경(ykhur@cerik.re.kr)

부산대학교 일반대학원 지형정보협동과정 석사(도시계획 전공)

부산대학교 일반대학원 지형정보협동과정 박사(도시계획 전공)

(현) 한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실 연구위원