

요 약

▶ 임대주택에 대한 수요 기반은 확대되면서, 공급 시장의 대응도 시작

- 주택을 임차로 소비하는 이유가 구매력 부족에 따른 경제적 요인 외에 인구 구조 및 사회적 요인 등으로 확대되면서 임대주택에 대한 수요 기반이 확대되고 있음.
- 임대주택의 수요 기반이 확대되면서 신축 주택 공급 시장에서도 분양 아파트 대신 임대를 목적으로 하는 주거용 상품(주거용 오피스텔, 도시형 생활주택)의 공급이 크게 증가
- 2009년에는 아파트 분양 물량 대비 오피스텔과 도시형 생활주택의 공급 비중이 0.3%에 불과하였으나 2013년에는 64.2%까지 급증, 2013년에도 40% 이상을 점하고 있음.

▶ 분양 주택의 판매가 저조하자, 당초 분양 목적으로 건설되었던 신축 주택들을 임대주택으로 전환하여 공급하는 사례가 증가하고 있음.

- 미분양 주택의 처분 기간이 길어지면서 준공 이후에도 판매가 완료되지 않은 주택(이하 준공 후 미분양)의 자금 회수 및 기존 입주자들의 생활환경 조성 등을 위해 임대주택으로 활용하는 경우가 많음.
- 주거용 오피스텔이나 도시형 생활주택의 경우 판매 마케팅 차원의 일원으로 공급자가 임대 수익의 일부를 보장하는 판매 방식이 등장하고 있음. 이러한 방식들은 일종의 '할인 분양'의 방식이며 임대용으로 계속 유지되더라도 제도권 임대주택으로 편입되기보다는 비제도권 임대주택시장에 머무르는 경우가 많음.

▶ 임대용 주택 공급의 제도적 시장적 여건은 아직 미흡, 전환기적 임대주택시장 형성이 필요

- 월세제도가 확산되고 있으나 공급자 측면에서 시장성이 있는 중산층 거주 주택은 여전히 전세 방식이 주류를 이룸. 단기적으로는 반전세 등 전환기적인 임대차 방식의 보급과 이에 맞는 임대주택 공급자에 대한 지원 등의 병행 필요
- 리츠나 주택임대관리업체에게 임대용 주택을 직접 공급할 수 있는 방안과 함께, 개인 투자자들에게도 임대용 주택을 일반 수익형 부동산과 마찬가지로 판매(즉, 오피스 빌딩 처럼 개발 초기 투자자들에게 선매도 허용)할 수 있는 판로 제공이 필요함.
- 월세 납부에 대한 임차인의 지불 능력을 담보할 수 있는 신용보증제도, 연체 리스크를 헤지할 수 있는 방법 등의 월세 관련 금융 및 보증 등의 인프라 구축도 필요
- 임대용 주택의 공급 확대를 위해서는 먼저 임대용 주택 건설 공급자(토지 제공자, 건설자, 임대운영사업자)에 대한 인센티브 확대가 선행되어야 함.
- 임대용 주택 토지에 대한 상속 및 증여세의 감면, 매입 임대사업자와 마찬가지로 민간 건설 임대에도 저리의 건설자금 지원, 운영 소득 보전을 위한 세제 혜택 등이 필요