

# 민간임대주택 활성화를 위한 대안모색

손성태 · 국회 건설교통위원회, 수석전문위원 · 도시공학박사

**민**간건설 임대주택은 민간이 순수한 자기 자금으로 건설한 임대주택으로, 5년 임대 후 분양하는 임대주택을 말한다.

또한 민간건설 임대주택은 주택법에 따라 20세대 이상의 주택을 건설하여 공급하는 경우와 건축법에 의거하여 20세대 미만으로 건축, 임대하는 주택으로 구분된다. 민간건설 임대주택에 대해서는 임대의무기간 준수 외에는 규제가 없다

그러나 이러한 임대주택이 5년후에 분양되기 때문에 공공성이 극히 제한된 시한부의 공공성이라 할 수 있으며, 임대주택이라기 보다는 전세주택이라는 혹평도 가능할 것이다.

그리고 민간건설 임대주택은 5년 후 분양외에는 중기나 장기임대가 없는 실정이므로 이를 중·장기로 유도하고, 주공이나 지자체 등 국가에서도 중형이나 대형임대주택을 활성화하여 소비자의 욕구를 반영하여야 할 것이다.

현재 우리나라 전체 1,431만 가구중 615만 가구는 임차가구이고, 이중 112만 가구는 단칸방에 거주하고 있으며, 330만여 가구(전체가구의 23.1%)는 최저주거기준에 미달하는 등 저소득층의 주거수준은 여전히 열악한 형편에 있다.

그리고 월평균소득이 최저생계비(4인가족기준 102만원) 이하인 기초 생활수급자 수는 140만명(70만가구)에 달하고, 최저생계비의 100~200%에 해당하는 소득계층도 320만명에 이르는 것으로 추계(보건복지부 자료)되고 있다.

서울시의 경우는 비닐하우스 · 무허가 판자촌 · 쪽방 등 불량주택에만 약 1만 2천여명의 극빈 계층이 거주 중에 있다. 따라서 향후 주택정책의 기초는 중산층 이상의 계층은 시장기능에 맡겨 자율적으로 자신의 주거문제를 해결토록 하면서 주택가격 안정을 추진하고, 자가 구입이 가능한 서민층에 대해서는 시장기능을 기초로 금융 · 세계 지원을 늘려 내집 마련 기회를 부여해야 한다.

또 주거문제를 해결하기 어려운 저소득층에 대해서는 공공에서 저렴하게 장기간 거주할 수 있는 임대주택공급을 확대하여야 한다.

그리고 30년 이상 장기 공공임대주택의 재고률 3.4%→10% 수준으로 제고함으로써, 저소득층에 대한 진정한 주거복지를 실현하여야 할 것이다.

주택시장은 수요자 특성, 금융시장, 주택재고 등 과거와 달리 다양하게 변화하고 있으나, 주택정책은 이에 적절히 대응하지 못하고 있다.

또한, 향후 주택정책은 주택의 양적확충에서 질적개선 중심으로, 소유중심에서 이용과 거주중심으로, 분양주택중심에서 임대주택활성화로 정책의 무게중심을 서서히 변화시킬 필요가 있다.

앞으로 주택시장은 분양주택과 공공임대, 민간임대시장의 3중 시장구조에 의해 적절히 시장균형을 유지하고, 분양시장과 임대시장 불안의 연쇄고리가 차단되는 등 시장 효과가 기대된다.

민간임대주택건설과 관련하여서는, 외환위기 직후인 98~99년 동안 지방에 소재한 영세 민간

주택 업체를 중심으로 집중적으로 부도가 발생, 사회적으로 커다란 문제로 야기된 바 있었다.

그리고 부도 임대사업장중에서도 건설중 부도 임대사업장은 보증회사가 임대보증금 환급 및 시공보증을 이행하고 있어 입주자의 피해는 없는 형편이나, 입주후 부도 임대사업장(약 11만세대)에 대해서는 보증금 반환이 보장되지 않았으나, 특정 담보(2002. 11. 25)가 시행된후부터는 임차인이 임대보증금을 우선변제 받을 수 있게 되었다.

그리고 광역시 이외의 지방의 경우 주택보급율의 향상으로 신규주택에 대한 수요가 감소하고 있으므로, 지방도시에 건설하는 국민임대주택 물량을 축소하는 대신, 주공 또는 지자체가 부도임대주택을 국민임대주택으로 매입한 후 공급하여 임차인의 주거불안을 해소할 필요가 있을 것이다.

또한 주공과 지자체가 10년동안 국민임대주택 100만호를 신규 건설한다고 민간 임대주택 시장이 위축될 것이라는 우려도 있다. 그러나 현재도 민간은 5년간 임대한 후 분양하는 단기 임대주택에 주력하고 있어 민간임대시장에 대한 영향은 크지 않을 것으로 판단된다. 하지만 현재의 저금리 추세가 지속될 경우, 생명보험사·각종 연기금 및 부동산투자회사 등 자금력이 풍부한 민간이 장기 임대주택시장에 적극적으로 진출할 것으로 예상된다.

다만 이의 활성화를 위해서는 민간임대주택사업자에게 장기보유 할 수 있도록 장기주택자금에 대한 진입 장벽을 해소해 줄 수 있는 관련제도를 정비해 주어야 할 것이다. 임대주택은 거주기능을 강화하기 위해, 공공과 민간 공히 중장기 임대주택으로 기능을 개편하고, 택지·금융 등 각종지원책 확대 할 필요가 있다.

현행 법령상 전용면적 85㎡를 초과하는 임대주

택 건설용지의 공급가격은 규정이 없는데다, 임대주택건설용 택지공급시 전용면적 85㎡를 초과하는 임대주택건설용 택지에 대해서는, 공급가격 할인지원 없이 일반 분양택지공급가격으로 되어 있어 소형임대주택 공급 위주로 지원대책이 운용되고 있다.

또한 조성원가 보다 높은 감정가격으로 택지를 공급받을 경우 민간임대주택은 사업성이 떨어지므로 중·대형 임대주택의 건설을 기피하게 하는 원인이 되고 있다.

따라서 85㎡초과 임대주택건설용지는 임대주택시장 활성화 측면에서 감정가격 보다 저렴한 가격으로 공급하도록 검토할 필요가 있다고 생각된다. 저렴한 택지확보가 용이토록 하기 위한 방안으로는, 민간임대주택도 공공성이 큰 사업인 만큼 계획적·친환경적개발의 취지를 살린다면, GB외에는 가용택지가 고갈된 점을 고려하여, GB해제 예정지역을 활용 할 수 있도록 하는 방안을 검토할 수 있을 것이다.

특히 중·대형임대주택을 위해 기존의 임대주택용지를 할애할 경우에는, 국민주택규모 초과인 주택이라는 점에서 사회적 공감을 얻기 어려우므로, 국민주택규모를 초과하는 분양주택용지의 일정비율을, 중형이상임대주택에 할애하여 우선 공급하는 방안이 바람직 할 것이다.

또한 도심지내에서 직·주근접형 임대주택을 확보하기 위한 다가구·다세대주택을 매입하는 등 집단적 공동주택을 건설하되, 이 경우는 일정기간 임대후 분양되는 주택과 분양주택을 적절히 혼합하여 배치하는 등 슬림화를 방지토록해야 한다.

그리고 공장 이전적지 등 도시내 가용토지가 주로 분양주택으로 개발되고 있으나, 이들 용지의 개발시 임대주택용지로 활용할 경우 우선적으로 용도전환방안을 검토 할 수 있을 것이다. ㉞