

울산시 매입임대사업자의 임대사업 특성 및 만족도 Characteristic And Satisfaction of Housing Rental Businessman in Ulsan

김선중*

Kim, Sun-Joong

전창미**

Jeon, Chang-Mi

Abstract

The Purpose of this study is to analyze characteristic and satisfaction businessman's opinions about Housing Rental Business. It is also aimed to suggest profitability of Housing Rental Business by understanding current situations of Housing Rental Business. This study used focus group interview(FGI) to describe the experiences and opinions about Housing Rental Business. Questionary elements include 5 themes: 1) businessman's characteristics 2) rental housing's characteristics 3) business's operating situation 4) satisfaction 5) estimate. The analysis method of this study is quality analysis. This result might be helpful provide informations for the future Housing Rental Business.

Keywords : Housing Rental Businessman, Business's Characteristics, Satisfaction

주요어 : 매입임대사업자, 임대사업 특성, 만족도

1. 서론

1. 문제 제기

1998년 IMF 이후 부동산 경기침체가 지속되면서 집 값이 안정되는 가운데 전세값이 상승하는 현상이 계속되고 있다. 최근에는 전세값이 폭등하여 사회적 문제로 부각되면서 임대시장의 중요성이 인식되었고, 점차 주택임대를 확충하기 위한 정부의 지원 정책이 절실히 요청되기 시작하였다¹⁾. 이는 주택임대사업 또한 투자를 위한 대안 중의 하나로 부각된 것을 보여주며 그 결과 자연스럽게 주택임대사업의 인기가 상승하게 되었다. 그리고 주택재고 확충과 경제불안으로 주택에 대한 거주 개념이 확대되고 고령화 사회 진입, 이혼율 증가, 독신가구 증가 등으로 가구분화가 촉진되어 주택임대수요가 증가하고 있다. 반면, 신규주택 공급이 감소하여 IMF이후 지난 3년 동안 과거의 2/3 수준인 40만 호에 그쳐 전세값 상

승은 더욱 가속화되었다. 특히 1998년 이후 임대용 주택이라 할 수 있는 소형주택의 건설비율 완화 및 분양가 자율화, 중산층가구의 구매력 감소로 인해 주택건설이 크게 감소하여 임대주택에 대한 수요를 더욱 가속화 시켰다고 할 수 있다²⁾. 그리고 정부가 주택임대사업자에 대한 제도를 대폭 완화하면서 주택임대 사업을 통한 재테크 열풍이 불고 있다.

울산시 또한 IMF로 인한 경기침체와 많은 조기퇴직자들이 발생하였지만 이들은 적당한 투자 대상을 찾지 못하였다. 그 결과 많은 잠재 노동력과 자금이 부동산 분야로 이동하여 재테크 사업의 일환으로 매입임대주택사업자의 수가 증가하고 있다. 울산시에 따르면 2001년도 12월 건축허가가 난 다가구·다세대는 총 3,580가구인 것으로 나타났다. 이는 작년 같은 기간에 건축허가를 받은 다가구·다세대주택이 1,257가구라는 것과 비교해 볼 때, 약 250%가 늘어

1) 선혜연(1997). 한국의 임대주택 지원정책 활성화 방안에 관한 연구. 단국대학교 행정대학원 석사논문

2) 김용순·이석제(2001). 공정임대로 산정기준 및 세입자 주거안정 방안. 대한주택공사연구성과 발표회 논문집. p192

*정회원, 울산대학교 주거환경학과 교수, 이학박사

**정회원, 울산대학교 주거환경학과 석사과정

난 수적이다. 12월이 건축 비수기임에도 불구하고 2002년 초 다가구·다세대건축이 급증한 현상은 소형임대주택에 대한 금융지원 확대 등 임대 수익을 안정적으로 얻을 수 있는 주택임대사업에 대한 정부의 규제 완화 때문인 것으로 볼 수 있다.

따라서 본 연구는 매입임대사업자³⁾의 수익성 향상에 기초를 두어 정부가 지원하고 있는 현 정책을 고찰하고 울산에서 주택임대사업을 하고 있는 매입임대사업자의 의견을 조사한 후 현행 제도에서의 문제점을 도출하여 주택임대사업이 원활히 이루어질 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

2. 연구 목적

본 연구는 울산광역시 주택임대사업을 활성화하기 위한 방안을 모색하기 위한 것으로 구체적인 목적은 다음과 같다.

- 1) 매입임대사업자의 일반적 특성을 알아본다.
- 2) 임대주택사업의 특성을 알아본다.
- 3) 임대사업 운영현황과 만족도를 알아본다.

위의 내용을 바탕으로 울산광역시 주택임대사업자 활성화에 대한 방법을 모색하는데 기초자료를 제공하고자 한다.

II. 연구방법

1. 조사대상

울산지역의 주택임대사업 현황을 알아보기 위하여 조사대상지는 울주군을 제외⁴⁾한 울산광역시로 제한하였다. 조사대상은 4개의 지역구⁵⁾에 거주하며 최소 2호 이상의 주택을 임대하는 매입임대사업자로 구청에 등록된 사업자이다.

2002년 1월 매입임대사업자로 각 구청에 등록된 사업자는 중구 29명, 동구 17명, 남구 75명, 북구 7명으로 총 128명의 사업자였고, 전화로 인터뷰에 응해줄 것을 요청하여 인터뷰에 동의하는 22명의 사업자를 조사대상으로 선정하여 FGI(focus group

interview) 방식을 통해 조사하였다. 인터뷰 도중 응답을 거절한 3명의 사업자를 제외하고 총 19명의 자료를 분석에 사용하였다.

인터뷰에 응한 총 조사대상 19명의 매입임대사업자 현 거주지는 중구 3명(15.8%), 북구 1명(5.3%), 남구 13명(68.4%), 동구는 2명(10.5%)이었다.

2. 자료수집

1) 사전조사

조사대상을 선정하기 위해 4개 지역구의 각 구청에서 임대사업자등록 서류를 열람하여 각 구별로 등록된 인원수를 살펴보았으며, 질문 내용을 결정하기 위하여 임대사업자들과 사전심층면접을 실시하였다.

사전조사기간은 2002년 2월 26일부터 2월 28일까지로 본 조사를 위한 구조용 설문문항과 준구조용 면접문항을 검토하기 위해 3개 사업자를 대상으로 사전면접을 실시하였다.

2) 본조사

조사기간은 2002년 3월 7일부터 3월 29일까지였다. 자료수집방법은 설문지를 통하여 임대사업자들의 일반적 특성을 파악하고 준구조용 심층면접을 통하여 임대사업자들의 의견을 수렴하였다. 만족도는 5점 리커트 척도를 사용하여 조사하였고 사진촬영을 통해 매입임대사업자, 임대주택 등의 자료를 수집하였다.

3. 조사내용

조사내용으로는 매입임대사업자의 사회인구학적 특성(연령, 학력, 임대사업이전의 직종 등)과 임대주택의 특성(주택유형 및 형태, 규모)을 포함하였다. 그리고 매입임대사업자의 운영(운영업무, 유지·관리업무), 주택임대사업에 대한 만족도(사업운영, 임대주택제도), 현재 주택임대사업을 하고 있는 사업자로서 향후 주택임대사업에 대한 전망을 질문하였다.

4. 분석방법

본 연구의 심층면접 결과는 질적 분석을 실시하였다. 그리고 객관식 문항의 조사결과는 빈도와 백분율을 산출하였으며 그를 보완하기 위한 개방형 질문에 대한 면접결과는 각 항목을 대표할 수 있는(가장 높은 빈도를 나타낸) 내용을 서술하였다.

3) “매입임대사업자”란 법적 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 매입임대주택을 취득하여 등록한 자를 말한다.

4) 울주군은 울산광역시의 다른 구에 비해 도시구조가 농촌의 형태를 가지고 있어 제외하였다.

5) 울산광역시 남구, 동구, 북구, 중구

표 1. 울산시 주택보급률

년도	가구수(세대)	주택수(호)	주택보급률 (%)	주택유형(%)				
				단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
1998	283,934	244,165	86.0	34.3	55.0	5.8	3.1	1.8
1999	287,090	249,443	87.0	33.1	56.2	5.7	3.1	1.8
2000	289,344	253,646	88.1	32.9	56.7	5.6	3.2	1.8
2001	295,433	262,578	88.9	32.3	56.4	5.5	4.0	1.9

*출처 : 울산광역시청(2001.12.31 기준)

III. 문헌 고찰

1. 울산시 주택시장 현황

울산시의 주택보급율은 2001년말 기준 88.9%로 우리나라 전체 주택보급율 98.3%에 미치지 못하는 것으로 나타났다. 그리고 울산시의 인구 및 가구수는 1962년 공업도시 지정 이후 지속적으로 증가하였지만 경기변동에 따른 증감율의 증폭이 심하여 취업인구의 유입이 인구증가에 크게 작용하고 있다(김은덕 등, 2002)<표 1 참조>.

울산시의 주택 점유형태를 살펴보면 1995년 자가 소유의 경우 74.7%에서 지난 2000년에 72.5%로 감소한 것으로 나타났고, 임대주택에 해당되는 전세, 보증부월세, 무보증부월세, 월세(사글세)의 비율이 전체 19.9%에서 22.8%로 증가하였다<표 2 참조>.

지난 2001년 울산시 주택가격지수를 살펴보면 매매가격은 ±11.4%의 증감을 보였으나 전세가격은 단독+다가구주택, 연립주택, 아파트 모두가 1996년 대비 평균가격이 10% 이상 증가한 것을 볼 수 있다<표 3 참조>.

표 2. 주택의 점유형태 (단위: 호)

구분	1995년	2000년
자가	137,709 (74.7)	166,297 (72.5)
전세	27,174 (14.7)	38,576 (16.8)
보증부월세	7,954 (4.3)	11,758 (5.1)
무보증부월세	1,291 (0.7)	1,689 (0.7)
월세(사글세)	288 (0.2)	490 (0.2)
무상	9,961 (5.4)	10,548 (4.7)
기타	66 (0.03)	-
합계	184,443 (100.0)	229,358 (100.0)

*출처: 울산시 통계연보

표 3. 울산시 주택가격지수 비교 (1996년 1월 기준 100.0)

구분		1999.12	2000.12	증감도
매매 가격	단독+다가구주택	86.8	85.6	-1.4
	연립주택	87.5	88.2	0.8
	아파트	101.7	103.1	1.4
전세 가격	단독+다가구주택	89.0	96.3	8.2
	연립주택	100.0	1123.4	13.4
	아파트	113.3	127.2	12.2

* 출처: 주택은행(2001)

2. 울산시 임대주택시장 현황

1) 주택임대사업자의 등록현황

주택임대사업자가 임대사업을 하는 임대주택의 종류는 크게 건설임대주택과 매입임대주택으로 나뉜다⁶⁾.

1996년까지는 건설임대사업자 수가 많았으나 그 이후로는 매입임대사업자의 수가 많아지고 있다. 임대사업자의 등록현황을 살펴보면 임대주택법에 의해 1994년 11월 임대사업자 등록제가 시행되면서 2001년 말까지 지속적으로 증가한 것을 알 수 있으며, 임대사업자의 구성비율은 매입임대사업자 수가 1997년부터 급격히 증가한 것으로 나타났다. 특히 매입임대사업자는 정부의 등록기준 완화로 인하여 임대사업자 수가 증가하고 있는 추세이다<표 4 참조>.

시도별 주택임대사업자 및 임대주택 현황을 살펴

6) 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로써 정부지원 여부에 따라 공공건설 임대주택과 민간건설 임대주택으로 구분한다. 공공건설 임대주택은 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금을 지원 받아 건설한 임대주택이며, 민간건설 임대주택은 민간이 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택을 말한다. 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 임대의무기간이 3년이다.

표 4. 우리나라 임대사업자의 등록현황

구 분	건설임대사업자		매입임대사업자	연도별누계
	주택건설사업자	건축법허가자		
'94년말	74(70.5)	2(1.9)	29(27.6)	105(100.0)
'95년말	299(51.8)	157(27.2)	121(21.0)	577(100.0)
'96년말	428(36.1)	284(24.0)	473(40.0)	1,185(100.0)
'97년말	587(13.3)	466(10.6)	3,357(76.1)	4,410(100.0)
'98년말	646(11.4)	550(9.7)	4,452(78.8)	5,648(100.0)
'99년말	814(10.4)	669(8.6)	6,301(80.9)	7,784(100.0)
'00년말	959(8.3)	910(7.9)	9,699(83.8)	11,568(100.0)
'01년말	1,066(8.3)	1,036(8.1)	10,716(83.6)	12,818(100.0)

*출처: www.moct.go.kr

표 5. 시도별 임대사업자 및 임대주택호수 현황

시·도별	계		건설임대사업자				매입임대사업자	
	사업자수	임대호수	주택건설사업자		건축법에 의한 허가자		사업자수	임대호수
			사업자수	임대호수	사업자수	임대호수		
전국	12,818	502,826	1,066	415,169	1,036	12,726	10,716	74,931
서울	5,231	194,142	288	158,217	632	7,600	4,311	28,325
부산	624	26,221	72	22,706	54	776	498	2,742
인천	733	9,089	89	4,466	11	157	633	4,466
대구	299	21,199	43	19,203	30	422	226	1,574
대전	368	4,603	18	2,174	18	462	332	1,967
광주	185	30,186	63	26,890	10	143	112	3,153
울산	98	3,075	12	2,185	16	265	70	625

*울산광역시청, 2000년 12월말 기준

보면 울산시의 경우 지난 2000년 12월 기준으로 98명의 주택임대사업자가 등록되어 있고 등록된 사업자들의 임대호수는 3,075호이었다. 이 중 매입임대사업자의 수는 70명으로 625호의 주택으로 울산시에서는 건설임대주택보다 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득해 사업을 실시하는 매입임대주택이 대부분으로 지난 몇 년 동안 건설임대사업자는 그 수가 상대적으로 적은 것으로 나타났다<표 5 참조>.

울산광역시에 등록된 매입임대사업자는 2001년 이후 계속 증가하여 4월 기준 총 128명으로 동구 17명, 중구 29명, 남구 75명, 북구 7명이었다. 이들의 총 임대주택의 호수는 1,939호로 임대주택의 수를 구별로 살펴보면 동구 855호, 중구 269호, 남구 766호, 북구 49호이었다. 주택임대사업자의 사업규모 현황은 북구 7명의 경우 10호 이상은 2명, 10호 미만

은 5명이었고, 남구의 경우 10호 이상은 43명, 10호 미만은 32명이었다. 중구의 경우 10호 이상은 15명, 10호 미만은 14명이었고, 동구의 경우 10호 이상은 8명, 10호 미만은 9명으로 4지역에서의 사업규모는 대부분 영세하였다.

특히 매입임대사업자의 경우 2000년 12월 말 70명의 사업자 625호에서 2001년 4월말에는 128명의 사업자가 1,939호의 임대주택으로 매우 증가한 것을 알 수 있다. 울산시가 타도시에 비해 상대적으로 임대사업자의 수와 임대주택의 호수가 적은 것으로 나타났다지만 지난 1997년 IMF 이후 증가를 보이고 있다. 특히 2001년 매입임대사업자의 수가 급증하였는데 이는 정부의 경기활성화대책방안으로 임대주택 정책 완화로 매입임대사업자 등록 기준이 완화되었기 때문이다<표 5, 7 참조>.

표 6. 울산시 매입임대사업자 현황

구 분	울산광역시 등록현황				조사대상 특성				
	사업자 수	호수	사업규모	사업자 수	사업자 수	호수	임대주택 소재지	사업규모	사업자 수
동구	17	855	10호 미만	9	2	21	43	10호 미만	1
			10호 이상	8				10호 이상	1
중구	29	269	10호 미만	14	3	30	-	10호 미만	1
			10호 이상	15				10호 이상	2
남구	75	766	10호 미만	32	13	165	175	10호 미만	5
			10호 이상	43				10호 이상	8
북구	7	49	10호 미만	5	1	12	-	10호 미만	-
			10호 이상	2				10호 이상	1
계	128	1,939	-	128	19	228	228	-	19

*출처: 울산광역시 4개 구청 자료를 조합 정리.(1994년 등록제 시행이후 2001년 4월까지 누적합계임)

표 7. 울산시 매입임대사업자 증가현황

구분	남구	중구	동구	북구	계
1997	5	-	2	1	8
1998	3	-	2	-	5
1999	7	2	4	-	13
2000	9	1	3	2	15
2001	31	11	9	33	84

*출처: 울산광역시 4개 구청 자료를 정리(2001년 12월말 기준)

IV. 결과 및 해석

1. 조사대상의 일반적 특성

임대사업의 소재지를 살펴보면 조사대상 19명 중 남구에서 16명, 동구에서 3명이 사업을 수행하고 있었다. 즉 조사대상 사업자의 주거지역 분포는 4개 지역에서 고르게 나타났지만 임대주택의 소재지는 남구와 동구에 밀집되어 있었다.

조사대상자 총 19명의 임대주택의 수는 228호로 동구 사업자가 21호, 중구 사업자가 30호, 남구 사업자가 165호, 북구 사업자가 12호로 사업을 하고 있었다. 사업규모는 북구 사업자의 경우 10호 이상이었고, 남구의 경우 10호 미만이 5명, 10호 이상은 8명이었다. 중구의 경우는 10호 미만이 1명, 10호 이상이 2명이었고, 동구의 경우는 10호 이상과 10호 미만이 각각 1명이었다<표 6 참조>.

1) 사회·인구학적 특성

매입임대사업자의 성별을 살펴보면 남자가 10명, 여자가 9명으로 비슷한 수치를 나타내었다. 연령은

남자의 경우 50대가 4명(40%)으로 가장 많았으며 20대, 30대, 40대는 각각 2명(20%)으로 나타났다. 여자의 연령은 40대가 5명(55.6%)으로 가장 많았고, 50대는 3명(33.3%), 30대는 1명(11.1%)이었다.

학력은 남자의 경우 대학이상 졸업자가 6명(60%)으로 가장 높은 비율을 차지하였고, 고졸이 2명(20%), 중졸과 전문대졸이 각각 1명(20%)으로 고학력자가 임대사업을 하고 있는 것으로 나타났다. 대학이상 졸업자일 경우 교육학과, 건축학과, 조선회, 토목과 등 다양한 전공을 이수한 것으로 나타났다. 여자의 경우 고졸이 6명(66.7%)이었으며 대학 이상 졸업자는 3명(33.3%)으로 2명은 각각 디자인학과와 생물학과를 졸업하였다. 1명은 대학교에서 간호학을 전공하여 대학원에(교육학 전공) 진학한 사람으로 나타났다. 이는 남녀모두가 전공과는 관계없이 주택임대사업을 하고 있는 것을 알 수 있다.

또한 임대사업자가 임대사업을 하기 이전의 직업을 보면 남자는 전문직이 3명(30%)으로 가장 많았으며, 회사원이 2명(20%), 서비스업이 3명(30%), 공무원과 기타 다른 직종에 종사하고 있는 사람이 각각 1명(10%)으로 나타났다. 전문적인 경우 임대사업을 하기 이전부터 부동산 중개업과 건설업 관련 분야에 종사한 것으로 나타났고, 공무원인 경우는 교사였던 것으로 나타났다. 여자의 경우 주부가 7명(77.8%)으로 가장 많았고 그 밖에 자영업을 하고 있는 사람이 1명(11.1%), 공무원이 1명(11.1%)으로 나타났다. 남자의 경우는 직업을 가지고 주택임대사업

을 수행하는 경우가 대부분이었고 여자의 경우는 주부였던 사람이 대부분 주택임대사업을 하고 있었다.

겸업여부를 조사해본 결과 남자의 경우는 총 10명으로 전문직 4명(40%), 회사원 1명(10%), 공무원 1명(10%), 기타 업종 1명(10%)이었다. 전문직인 경우 부동산 중개업과 건설업 관련분야에 종사하고 있었고, 공무원인 경우는 교사였으며 기타의 경우 서비스업에 종사하고 있었다. 주택임대사업만을 하고 있는 사람은 3명(30%)으로 그 중 1명은 명예퇴직을 한 상태이었다. 여자의 경우 주택임대사업만을 하는 사업자가 8명(88.9%)으로 대부분을 차지하였고 겸업을 하고 있는 사람은 1명(11.1%)으로 자영업과 겸업하고 있었다. 주택임대사업을 주업으로 삼고 있는 사람의 성별을 보면 여자가 남자보다 높은 분포를 나타내었다.

소지하고 있는 자격증을 살펴보면 남자는 건축시공기사 자격증, 토목기사 자격증, 건설안전기사 자격증과 교사자격증, 그리고 공인중개사 자격증이었고 여자의 경우는 간호사 자격증, 정교사 자격증, 교사자격증, 조리사 면허증을 소지하고 있었다. 이는 남자가 여자보다 건축관련 자격증을 다수 보유하고 있는 것을 알 수 있었다.

2. 임대주택의 특성

임대주택의 유형을 살펴보면 다세대주택으로 주택임대사업을 수행하고 있는 임대사업자가 13명(65%)으로 가장 많았고, 아파트가 6명(30%), 연립주택이 1명(5%)으로 나타났다. 이러한 임대주택의 유형은 세제혜택을 받을 수 있거나 현재 사업자들의 자금수준에 의해 결정되는 것으로 조사되었다. 임대주택의 유형을 선택함에 있어 매입임대사업자들의 의견은 다음과 같다.

“이전의 주택은 다가구주택이었지만 법적 등록이 불가능하고 세제혜택을 받을 수 없어 번거롭지만 다세대주택으로 변경·신고하였다.” ㉗

“주택임대사업을 위해 아파트를 구입했는데 그 이유는 아파트 전세금을 유통시켜 다른 사업에 재투자하기 위해서였다.”

7) 면접내용의 기술은 구조화된 질문지에 가장 많은 응답을 한 항목을 보완하는 내용으로 선정하였다.

매입임대사업자들이 다루고 있는 임대주택은 조사대상자 모두 사업자들의 자가소유 주택이었고 위탁받은 건물은 전혀 없는 것으로 나타났다.

사업자가 임대하고 있는 주택의 소재지는 남구와 동구에 밀집되어 있었다. 남구의 경우 달동에 9호(45%)로 가장 많은 임대주택이 분포하고 있었으며, 삼산동과 무거동에 각각 3호(15%)씩, 야음동에 2호(10%)가 있었다. 동구의 경우 화정동에 3호(15%)가 모두가 분포하고 있는 것으로 나타났다. 임대주택이 남구와 동구에 밀집되어 있는 것은 남구의 경우 백화점, 교육시설(대학교), 관공서 등의 위치로 외부로부터 인구유입이 많기 때문이며, 또한 서비스업에 종사하는 젊은층을 포함해 직업을 가진 독신자들이 많이 거주하기 때문이다. 동구의 경우는 3명 모두가 화정동에서 주택임대사업을 하고 있었는데 이것은 최근 교육시설의 이동(대학 캠퍼스 이전)에 따른 인구(학생)의 유입 때문인 것으로 보인다.

임대사업주택의 평수와 규모를 살펴보면 남구 중 달동은 10평 미만이 35호(15.4%)였고, 10~19평이 69호(30.3%)이었다. 야음동의 경우는 10평~19평 경우만 있었고, 삼산동의 경우는 10~19평이 32호(14.0%), 20평 이상이 5호(2.2%)였고 무거동은 20평 이상의 경우만 있었다. 동구의 화정동은 10평 미만이 27호(62.8%), 10~20평이 16호(37.2%) 분포하고 있는 것으로 나타났다. 전체 임대주택 조사가구 중 남구에서는 10~20평의 원룸(111세대)이 대부분을 차지하고 있었으며, 동구의 경우 10평 미만(27세대)이 대부분인 것으로 나타났다.

한편 조사대상자 총 19명의 매입임대사업자가 임대사업을 하고 있는 주택 수는 228호였다.

표 8. 임대주택 특성

구 분	내 용	빈 도(%)
임대주택의 유형*	단독+다가구주택	-
	다세대주택	13(65.0)
	연립주택	1(5.0)
	아파트	6(30.0)
	계	20(100.0)
소유방법	자 가	19(100.0)
	위 탁	-
	계	19(100.0)

*복수응답

표 9. 임대주택의 소재지 및 규모

구분	남구				동구
	달동	야음동	삼산동	무거동	화정동
10평 미만	35(15.4)	-	-	-	27(11.8)
10~19평	69(30.3)	30(13.2)	32(14.0)	-	16(7.0)
20~29평	-	-	5(2.2)	14(6.1)	-
계	228(100.0)				

3. 주택임대사업의 운영

1) 운영업무

임차자 선정시 고려사항을 살펴보면, ‘전세비 납부 능력에 따라 선정하는 경우’가 15명(41.7%)으로 가장 많았고 ‘전세금 지불 방식’이 9명(25%), ‘임차가구의 가족 특성을 고려’가 7명(19.4%), ‘거주기간을 고려하는 경우’가 5명(13.9%)의 순으로 나타났다.

임대료 산정방법은 ‘주변가격을 고려하는 경우’가 17명(53.1%)으로 가장 많았고 ‘공사비와 임차자의 형편 고려’가 각각 5명(15.6%), ‘임대인이 요구하는 가격’이 3명(9.4%), ‘주택의 질을 고려’한다가 2명(6.3%)이었다.

임대료를 산정 하는 방법에 있어 주변 가격을 고려한다라는 응답이 많이 나왔지만 이것은 현재 임대료 산정에 대한 적절한 기준이 없기 때문으로 보이며, 멀리 내다볼 때 주택의 질을 고려하는 것이 바람직하다고 응답하였다.

“전세보증금을 산정하기가 어렵다. 주택의 질을 고려하여 월세전환비율을 정하는 것이 아니라 주변 가격을 기준으로 월세전환비율을 산정하는 경우가 대부분이다. 이는 월세전환비율에 대한 법적인 제도가 없기 때문에 사업자들끼리 가격 경쟁을 벌이며 서로 눈치만 살피게 되는 것이다. 새 집을 임대하는데도 월세전환비율의 제값을 받기가 어렵다.”

임대기간은 모든 지역에서 1~2년으로 나타났는데 이는 현 임대주택법에 규정되어 있는 임대기간을 적용하고 있는 것으로 분석된다.

임대방법의 경우 ‘보증부월세’가 9명(47.1%)으로 가장 많았고, ‘전세’가 5명(26.5%), ‘월세’가 3명(15.9%)이었고, 주택의 유형에 따라 임대방법을 달리하는 ‘기타’의 경우가 2명(10.5%) 있었다. 임대

사업자가 전세를 선호하는 경우는 재투자를 염두에 두고 있는 경우이며, 보증부월세는 주택관리나 생활비를 위해 사용할 경우에 채택하고 있음을 면접 과정에서 알 수 있었다.

“아파트 6호로 주택임대사업을 수행하고 있는데 4호는 전세로 전세금 5,500만원을 받았고, 2호는 보증부 월세로 보증금 500만원에 월세 50만원을 받고 있다. 그 이유는 임대사업과 부동산 중개업을 겸업으로 하고 있기 때문에 전세금을 받으면 그 돈을 유통시켜 다른 사업에 투자하고 있다. 그래서 지금은 목돈을 받는 전세를 더 선호하고 있다.”

“다세대주택 16호로 주택임대사업만을 하고 있는데 보증부 월세 방법으로 보증금 1,500만원에 월세 30만원을 받고 있다. 받은 임대료를 활용하는 방법은 임차자들에게 받은 보증금은 은행에 예금하고, 월세비는 모두 모아두었다가 임대주택을 보수하는 경우에 쓰기도 하고 다른 주택과의 차별화를 두기 위하여 필요한 내부 시설물을 갖추는데 사용하고 있다.”

“다세대 주택 15호로 주택임대사업을 하고 있는데 임대주택 15호의 임대료를 각각 보증금 1,000만원에 월세 24만원을 받고 있다. 보증금의 경우 모두 다른 사업에 재투자하고 있고, 각 주택의 월세 24만원 중 금액의 반은 임대주택 내부 수리와 주택의 환경을 가꾸는 등 주택의 질을 올리는데 사용하고 있고, 나머지 반은 생활비보조비로 사용하고 있다.”

향후 매입임대사업자들이 선호하는 임대방법으로는 ‘일부전세·일부월세’가 16명(66.7%)으로 가장 많이 응답하였으며 ‘전세’를 선호하는 경우가 8명(33.3%)이었다.

매입임대사업자들이 느끼는 현재 임대차 계약의 문제점은 ‘주택관리에 대한 책임소지가 불분명한 경우’가 9명(47.4%), ‘문제점이 없다’가 4명(21%), ‘임대자와 임차자의 불신’이 3명(15.8%), ‘전세보증금 산정의 모호함’이 2명(10.5%), ‘이중계약 체결’이 1명(5.3%)의 순으로 나타났다. 여러 응답 중 ‘주택관리에 대한 책임소지가 불분명한 경우’가 가장 많이 나타났는데, 이는 임대인과 임차인이 주택을 임대할 때 주택의 상태를 자세히 점검하지 않고, 임대주택의 유지·관리부분에 대한 책임 소지를 명

확히 구분 짓지 않았기 때문인 것으로 보인다<표 10 참조>.

이러한 문제점을 해결하기 위해서 임대시 꼭 필요하다고 생각하는 사항에 대해 ‘임대계약서’, ‘하자체크리스트’는 19명(100%) 모두가 반드시 필요하다고 응답하였으며, ‘주택사용안내서’와 ‘하자보수결과표’는 각각 8명(42.1%)이 필요하다고 응답하였다. ‘하자체크리스트’의 경우 현재 가장 많이 발생하고 있는 주택 하자 문제에 대해 임차자와 책임여부를 명확히 하기 위한 것이며, ‘주택사용안내서’와 ‘하자보수결과표’에 대해서도 긍정적인 반응을 나타내 향후 주택임대사업을 체계화하기 위한 문서 양식이 필요하다는 반응이었다<표 11 참조>. 응답자의 응답 결과는 다음과 같다.

“임대 계약서는 주택을 임대할 경우 기본적으로 필요한 것이고 주택임대사업을 운영해보니 임차자와의 갈등을 줄이기 위해서 ‘하자체크리스트’가 꼭 필요하다고 생각한다. 그래서 올해 초부터 직접 만든 체크리스트로 임차자와 함께 체크 한 후에 임대를 하고 있다. ‘주택사용 안내서’는 현재 비치하고 있진 않는데 임차자 입장에서 많은 도움이 될 것이다. 그리고 ‘하자보수결과표’를 작성하여 문서로 남겨둔다면 주택을 관리하는 측면에서 많은 도움이 될 것 같다.”

“‘임대계약서’·‘하자체크리스트’는 꼭 필요하다. 하자체크리스트가 없는 경우 임대주택에 하자가 발생하여 문제가 생길 때 책임 여부가 모호해지기 때문이다.”

“현재 작은 평수의 원룸으로 사업을 하고 있어 주택사용안내서가 필요하지 않는데 아파트나 좀 더 넓은 평수의 주택으로 주택임대사업을 한다면 필요할 것 같다.”

“‘하자보수결과표’는 매우 필요한데 현재 나는 하자보수결과표라는 명칭을 쓰고 있지 않을 뿐 대략적인 내용을 기록하여 사용하고 있다. 하자보수결과표를 기록한 후부터는 적절한 시기에 주택을 보수하기 때문에 관리가 잘 이루어지고 있어 오히려 관리비용이 줄어드는 것 같다. 왜냐하면 큰 하자가 발견되기 전에 보수공사를 하기 때문이다.”

2) 유지·관리 업무

유지·관리 업무 내용으로 임대주택 유지·관리 방

표 10. 운영업무

구 분	내 용	빈도(%)
임차자 선정시 고려사항*	임대료 수준	15(41.7)
	임대료 지불방식	9(25.0)
	거주예정기간	5(13.9)
	임차가구의 가족특성	7(19.4)
	기타	-
	계	37(100.0)
임대료 산정방법*	주변가격 고려	17(53.1)
	공사비 고려	5(15.6)
	주택의 질을 고려	2(6.3)
	임차자 형편을 고려	5(15.6)
	임대인이 요구하는 가격	3(9.4)
	계	32(100.0)
임대기간	1년	3(15.8)
	2년	16(84.2)
	계	19(100.0)
현 임대방법	전세	5(26.5)
	보증부월세	9(47.1)
	무보증월세	3(15.9)
	기타	2(10.5)
	계	19(100.0)
선호하는 임대방법*	전세	8(33.3)
	일부전세·일부월세	16(66.7)
	계	24(100.0)
현 임대차 계약의 문제점	이중계약 체결	1(5.3)
	임대비 산정의 모호함	2(10.5)
	주택관리에 대한 책임소지 불분명	9(47.4)
	임대자와 임차자의 불신	3(15.8)
	없음	4(21.0)
	계	19(100.0)

*복수응답

표 11. 향후 주택임대사업시 필요한 사항

구 분	필요하다 빈도(%)	보통이다 빈도(%)	필요없다 빈도(%)	계 빈도(%)
임대계약서	19(100.0)	-	-	19(100.0)
하자체크리스트	19(100.0)	-	-	19(100.0)
주택사용안내서	8(42.1)	10(52.6)	1(5.3)	19(100.0)
하자보수결과표	8(42.1)	9(47.4)	2(40.5)	19(100.0)

법 및 책임, 관리비, 임대시 사업자가 제공하는 서비스에 대한 내용을 조사하여 <표 12>에 제시하였다.

임대주택의 유지·관리 방법 및 책임은 ‘임대자관리’가 12명(63.1%)으로 가장 많았고, ‘임대자·임

차자 공동관리'가 5명(26.3%), '전문관리회사에 위탁' 하는 경우와 '임차자 관리'가 각각 1명(5.3%)이었다. 관리내용으로는 수도요금 납세, 복도청소 및 쓰레기 분리수거 등이 있었고, 비교적 관리에 관심을 가지고 부분적으로라도 위탁하는 경우가 2명 있었는데 이는 매입임대사업자 모두가 겸업을 하고 있어 직접 관리를 제대로 이행하지 못하기 때문이었다. 그리고 응답자들이 관리를 어려워하는 이유는 임차자의 인식부족, 임차자의 무리한 요구 때문이며 이러한 이유로 임대자가 낮은 가격으로 위탁관리를 맡기는 것으로 나타났다.

“임대하고 있는 원룸에는 서비스업에 종사하는 아가씨들이 대부분인데 아가씨들은 집을 그냥 잠만자는 곳으로 생각하는지 관리에 대한 인식이 부족한 듯 보인다. 그래서 임차자들에게 맡기는 것보다 마음 편하게 내가 직접 관리하고 있다.”

“주택임대사업과 다른 사업을 겸하고 있어 임대주택을 관리할 시간이 없다. 그래서 현재 청소대행업체에 주택의 외부관리를 위탁했는데 규칙적으로 방문해서 관리해주기 때문에 직접 관리하는 것보다 효율적이다. 그리고 가격도 그다지 비싼 편이 아니어서 부담이 적다. 앞으로 더 희망하는 것은 주택의 외부뿐 아니라 주택의 모든 부분을 관리해주는 전문관리업체가 많이 생겼으면 한다.”

“임대시 임차자에게 수리해 주어야 할 부분이 있는지 물었을 때 없다고 대답했는데 지금 와서 보일러가 고장이라고 임대인에게 수리를 해달라고 한다. 분명 그 당시에 고장이 없었기 때문에 계약을 했고, 이후부터 발생하는 주택내부의 문제에 대해서는 임차인이 해결하기로 구두약속을 했는데 지금은 그런 적 없다고 우겨대니 어떻게 해야 할지 모르겠다. 임차인은 입주시부터 보일러에 이상이 있었다며 무조건 임대인이 수리해 줘야 한다고 주장해 어이가 없다. 보일러를 새로 설치한지 3년밖에 되지 않았는데 이런 경우 어떻게 해야 할지...”

임대주택의 유지·관리와 책임에 대한 명목으로 6명이 관리비를 별도로 받고 있었는데 '1만원 이하'가 2명, '2만원 이상'이 4명이었다. 관리비 지출내용으로는 청소와 기기 및 물품교체가 있었다. 하지만 대부분 임대자가 직접 관리를 하고 있으면서도 관리비를 징수하지 않는 경우가 많았다. 그리고 현재의 임

대주택사업이 소규모이기 때문에 임차자들과 약속이 잘 이행되는 경우에도 관리비를 받지 않고 사업자가 관리비를 부담하는 경우가 있었다. 관리비를 2만원 이상으로 비교적 많이 받고 있는 1명의 사업자는 주택의 외부청소를 청소전문업체에 위탁하고 있는 경우로 매우 만족하고 있었다.

“관리비를 매달 2만원씩 받고 있는데 이 비용으로 청소전문업체에 주택의 외부청소를 모두 위탁하였다. 혼자서 19세대가 되는 원룸을 청소하기에 너무 힘들었기 때문이다. 어떤 임차자는 쓰레기 분리수거를 제대로 하지 않아 신경이 많이 쓰였는데 일주일에 한 번씩 오는 직원이 깨끗하게 청소를 해주기 때문에 마음에 든다. 그리고 가격도 비싼 편이 아니고 무엇보다 임대자가 신경쓸 부분이 줄었기 때문에 마음에 든다. 또한 주택도 직접 관리하는 것보다 훨씬 효율적이며 깨끗하다. 아직까지는 청소전문대행업체에 맡기는 사업자의 수가 적다고 하는데 같은 사업을 하는 사람으로서 추천해주고 싶다.”

매입임대사업자들이 주택임대시 임차자들에게 제공하는 서비스로는 '도배를 새로 한다'가 16명(32.6%)으로 가장 많았고, '바닥 마감재 교체'가 12명(24.5%), '보일러 등 기기 점검'이 9명(18.4%),

표 12. 유지·관리 업무

구분	내용	빈도 (%)
임대주택유지 관리방법 및 책임	전문관리회사	1(5.3)
	일부위탁·일부임대자	1(5.3)
	임대자	11(57.8)
	임차자	1(5.3)
	임대자·임차자 공동	5(26.3)
	계	19(100.0)
관리비	1만원	2(10.5)
	2만원	4(21.0)
	징수하지 않는다	13(68.5)
	계	19(100.0)
임대사업자가 제공하는서 비스*	도배를 새로함	16(32.6)
	페인트칠	3(6.1)
	부엌가구 수리 및 교체	5(10.2)
	바닥마감재 교체	12(24.5)
	보일러 등 기기점검	9(18.4)
	청소	4(8.2)
계	49(100.0)	

*복수응답

‘부엌가구 수리 및 교체’가 5명(10.2%), ‘주택의 페인트칠을 다시 한다’가 3명(6.1%)이었는데 위의 결과는 매입임대사업자들이 임차자에게 제공하는 서비스가 소극적인 수준에 머물러 있는 것을 알 수 있다.

4. 주택임대사업에 대한 만족도

1) 주택임대사업 운영에 대한 만족도

주택임대사업 운영에 대한 만족도를 알아보기 위해서 임대사업의 만족도와 입주한 임차자, 임차자의 주택관리태도, 현재 시행중인 관리방법, 주택임대료, 임대방법(전세/월세)에 대해서 조사하였고, 만족도는 5점 리커트 척도를 사용한 설문지를 이용하여 심층면접을 실시하였다<표 13 참조>.

매입임대사업자들이 느끼는 임대사업의 만족도는 ‘보통이다’가 14명(73.7%), ‘만족한다’가 5명(26.3%)으로 나타났다. 2000년 이전에는 임대주택 수가 수요에 비해 적었기 때문에 주택임대사업의 수익성이 높았으나 2000년도에 임대사업자 등록기준과 세제혜택이 완화되면서 매입임대사업자의 수가 증가하고 임대주택의 수도 대폭 늘어나 수익성이 예전에 비해 상대적으로 낮아졌다. 그 결과 매입임대사업자의 만족도가 ‘보통이다’로 응답한 경우가 더 많게 나타난 것으로 보인다. 아래의 경우 몇 년 동안 주택임대사업을 수행한 사업자로 주택임대사업에 대해 만족한다고 응답하였는데 그 이유는 다음과 같다.

“만족하고 있다. 다른 사업과 겹겹으로 수행하고 있는데 주택임대사업의 수익성이 좋아 주택임대사업으로 발생하는 이윤을 다른 사업에 재투자하여 두 사업이 모두 잘 운영되고 있다. 그리고 요즘은 은행 금리가 낮기 때문에 목돈을 굳이 묶어둘 필요가 없기 때문이다.”

“요즘 법적 규제가 많이 완화되면서 예전과 달리 주택임대사업자들의 수가 급격하게 늘어나 조금 높게 받던 임대료를 주변 사업자를 의식하여 임대료를 낮추다보니 월세전환비율에 따르는 수익이 예전보다 많이 적어져서 보통이라고 생각한다.”

매입임대사업자에게 임차자에 대한 만족 정도를 물어본 결과 ‘보통이다’가 14명(73.7%), ‘만족한다’가 5명(26.3%)이었고, 임차자의 주택관리태도에 대해서는 ‘보통이다’가 12명(63.2%), ‘만족한다’

3명(15.8%)으로 나타났다. 현재 시행중인 관리방법에 대해서는 ‘보통이다’가 15명(78.9%)이었고, 주택임대료에 대해서는 ‘보통이다’ 16명(84.2%), ‘만족한다’ 3명(15.8%)으로 나타났다. 임대방법(전세/월세)에 대해서는 ‘보통이다’가 13명(68.4%), ‘만족한다’가 5명(26.3%), ‘불만이다’가 1명(5.3%)으로 나타났으며, ‘입주한 임차자’, ‘임차자의 주택관리태도’, ‘현재 시행 중인 관리방법’, ‘주택임대료’, ‘임대방법(전세/월세)’ 전체에 대한 만족도는 ‘보통이다’가 대부분이었다. 그 중 특히 ‘임차자의 주택관리태도’는 다른 사항에 비해 불만족 정도가 높았는데 그 이유는 임차자들의 주인의식부족과 주택관리에 대한 책임소지가 불분명하기 때문인 것으로 보인다. 아파트와 같이 임차가구 수가 단일인 경우에는 만족하고 있었지만 다가구주택과 같이 임차자가 많은 다수의 경우에는 공동부분에 대한 관리가 제대로 이루어지지 않는 것으로 나타나 불만족하고 있었다. 따라서 이러한 경우에는 관리비를 별도로 징수하여 공용부분에 대한 관리를 청소전문업체에 위탁하여 해결하는 경우가 바람직하다고 생각한다. 임차자들의 주택관리에 대한 응답자들의 응답결과는 다음과 같다.

“신혼부부 또는 독신 여성인 임차자를 선호하였는데 현재 임차자가 그 조건을 어느 정도 충족시켰고, 또한 월세도 빠짐없이 제때 지불하고 있어 임차자에게 만족을 하고 있다. 그리고 예기치 않던 일이 생기게 되면 미리 연락을 주는 등 서로에게 배려가 깊어 매우 만족한다.”

“현재 입주한 임차자들에 대해서 매우 불만이다. 임차자들이 얼마나 개인적인지 자기 집안은 깨끗이 청소하면서 문밖 공간부터는 전혀 신경을 쓰지 않는다. 심지어 어떤 경우는 주인이 없으면 몰래 집안 쓰레기를 보통비닐에 싸서 근처 다른 사람집 문앞에 살짝 갖다놓고 모른척 하기도 한다.”

“임대자와 임차자간의 약속이 잘 이행되고 있어 임차자의 주택관리 태도에 만족하고 있다. 예를 들면 공용부분은 현 임차자들이 돌아가면서 청소를 맡기로 했는데 잘 이행되고 있다.”

“매월 임차자들에게 관리비를 15,000원씩 받고 있는데 관리비로 공동 수도 요금을 내고, 매주에 한

표 13. 주택임대사업 운영에 대한 만족도

구분	아주 만족	만족	보통	불만	아주 불만	계
	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)	빈도 (%)
주택임대사업	-	5 (26.3)	14 (73.7)	-	-	19 (100.0)
임주한 임차자	-	5 (26.3)	14 (73.7)	-	-	19 (100.0)
현재 시행중인 관리방법	-	4 (21.1)	15 (78.9)	-	-	19 (100.0)
임대방법 (전세/월세)	-	5 (26.3)	13 (68.4)	1 (5.3)	-	19 (100.0)
임차자의 주택관리태도	-	3 (15.8)	12 (63.2)	2 (10.5)	2 (10.5)	19 (100.0)
주택임대료	-	3 (15.8)	16 (84.2)	-	-	19 (100.0)

빈 복도 청소와 쓰레기 분리수거를 모두 해주고 있다. 나는 일정액의 관리비를 받아서 임대주택을 가꿀 수 있어서 좋고, 그리고 분리수거를 함으로써 환경 오염도 줄이고, 현 임차자들도 깨끗한 공동공간을 사용할 수 있어서 좋고...”

2) 임대주택 제도에 대한 만족도

정부의 정책지원 만족도를 나타내는 금융지원, 세제감면, 택지지원에 대한 내용을 <표 14>에 제시하였다.

매입임대사업자들이 느끼는 정부의 정책 지원 만족정도는 ‘금융지원’의 경우 호당 한도액, 연이율, 용자기간에 대해서는 대부분 보통이라고 응답하였으나 그 중 연이율에 대해서는 다소 불만족하고 있는 것으로 나타났다. ‘세제감면’의 경우 취득세와 등록세는 모두 면제이기 때문에 매입임대사업자 모두 매우 만족하고 있었고, 양도세, 소득세, 종합토지세, 재산세, 도시계획세에 대해서는 대부분 보통이라고 응답하였으나 재산세에 대해서는 다소 불만족하고 있는 것으로 나타났다. ‘택지지원’의 경우에는 응답여부가 미비하여 만족정도를 설명하기가 어렵다.

자기자본이 있는 경우에는 필요한 부분만 용자를 받으므로 연이율이 적절하다고 느끼지만 금융지원을 많이 받은 사업자의 경우에는 연이율에 대해 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 만족과 불만에 대한 응답결과는 다음과 같다.

“금융지원에 약간 만족을 하고 있다. 외관상으로는 연이율 모두가 차이가 없는 것 같지만 현실은 그렇지 않다. 다행히도 나는 은행신용도가 높아 연이율을 낮게 측정 받았지만 신용도가 낮은 사람은 실질적으로 연이율이 높은 편이다.”

“주택임대사업을 시작하면서 취득세와 등록세 부분은 모두 면제를 받을 수 있었기 때문에 세제부분에 대해서는 만족을 하고 있다. 만약 이 부분에 대해서 면제를 받지 못했다면 이 사업을 시작하는데 몇 백 만원의 자금이 더 들어야 한다.”

“연이율이 예전에 비해 낮아졌다고 하지만 나의 경우에는 금융지원을 많이 받아서 주택임대사업을 하다 보니 낮아졌다는 현 이율조차도 부담이기 때문에 연이율에 대해서 불만족하고 있다. 사실상 이런 부분들로 지출되는 금액을 따져보면 주택임대사업을 하면서 그렇게 수익성이 높은 편은 아니다. 연이율이 좀더 낮아진다면 주택임대사업이 더 활성화 될 수 있을 것 같다.”

“주택임대사업을 통해 얻게 되는 순이익을 기준으로 소득세를 책정하는 것이 아니라 임대료를 기준으로 세금을 책정하고 있어 소득세 부분은 약간 불만스럽게 생각한다. 임대료를 기준으로 세금을 책정하게 되면 많은 소득세를 내야 한다. 그렇게 되면 임대사업에 의해 발생하는 수익이 낮아지게 되므로 결국은 매입임대사업자들이 임대사업을 포기하는 경우가 발생하게 될 것이다.”

“매입임대사업자들의 경우 현재 재산세의 50%를 감면 받고 있는데 재산세를 50%밖에 감면 받지 못한다는 것은 주택임대사업을 하는데 마이너스 요소가 되고 있다. 재산세를 50%나 낸다는 것은 사업 규모가 늘어나면 늘어날수록 그 부담이 엄청나다. 이렇게 세금으로 나가는 돈이 많아진다면 과연 매입임대사업자들이 임대사업을 더 활발하게 할 수 있을지...”

매입임대사업자가 임대사업시 부당하다고 느끼는 점은 ‘임대차 보호법이 지나치게 임차자에게 유리하다’가 7명(36.8%)으로 주로 임대기간에 관한 내용이었고 ‘용자시 대기업에 비해 조건이 까다롭다’가 6명(31.6%)으로 나타났으며, ‘부당하다고 느낀 점이 없다’고 응답한 사람도 5명(26.3%)으로 나타났다. 이는 임대차 보호법이 임차인에게 더 유리하게 적용되어 임차자와 의견이 맞지 않아 심한 갈등이 생긴

표 14. 정부의 정책지원에 대한 만족도 (빈도, %)

구 분	만족정도					계	
	매우 만족	약간 만족	보통	약간 불만	매우 불만		
금융 지원	호당한도액	-	2 (10.5)	16 (84.2)	1 (5.3)	-	19 (100.0)
	연이율	-	1 (5.3)	15 (78.9)	2 (10.5)	1 (5.3)	19 (100.0)
	용자기간	1 (5.3)	2 (10.5)	16 (84.2)	-	-	19 (100.0)
세계 감면	양도세	-	2 (10.5)	15 (78.9)	2 (10.5)	-	19 (100.0)
	소득세	-	2 (10.5)	15 (78.9)	2 (10.5)	-	19 (100.0)
	취득세	19 (100.0)	-	-	-	-	19 (100.0)
	등록세	19 (100.0)	-	-	-	-	19 (100.0)
	종합토지세	-	1 (5.3)	17 (89.5)	1 (5.3)	-	19 (100.0)
	재산세	-	-	17 (89.5)	1 (5.3)	1 (5.3)	19 (100.0)
	도시계획세	-	1 (5.3)	18 (94.7)	-	-	19 (100.0)
택지 지원	60 m ² 이하	-	-	-	1	-	1
	60~85 m ²	-	1	1	1	-	3

다하더라도 임대차 보호법에 의해 임차자를 바꿀 수 없기 때문에 나타난 응답이 대부분인데 응답결과는 다음과 같다.

“현재 임차인이 마음에 들지 않는데 계약기간이 2년이라는 것 때문에 참고 살고 있다. 임대차 보호법이 지나치게 임차인에게 유리해서 임차자가 경우가 없는 사람이라도 계약기간에는 집을 비워달라는 말을 할 수가 없어 불만이다.”

“현재 임차인과 계약기간이 끝난 상태여서 다른 임차인과 계약을 하고자 하는데 현 임차자가 집을 구하지 못했다는 이유로 3개월 동안 버티고 있다. 방을 비워달라고 해도 막무가내로 버티고 있지만 법적으로 소송을 제기하면 최소 6개월이 걸리기 때문에 그 이전에 임차자와 해결이 날 거라는 기대로 어쩔 수 없이 기다리고 있다. 현재 임대차 보호법이 지나치게 임차인에게만 유리하게 작용되고 있는 건 아닌가?”

5. 주택임대사업시 필요내용과 임대사업의 전망

주택임대사업의 활성화를 위하여 필요하다고 느끼는 요구 사항으로는 ‘임대주택법에 대한 내용’이 14명(45.2%), ‘건물관리에 대한 내용’이 5명(16.1%), ‘주택평가에 대한 내용’이 4명(12.9%), ‘회계’, ‘건설에 대한 내용’이 각각 3명(9.7%), ‘사업체 경영’이 2명(6.4%)으로 나타났다. 여러 요구 사항 중 ‘임대주택법에 대한 내용’ 정보를 줄 수 있는 교육 기관에 대해 희망하는 매입임대사업자들이 가장 많았는데 이는 매입임대사업자들이 사업을 시작할 때 주택임대사업에 대한 정보와 조언을 구할 곳이 마땅치 않았기 때문으로 보이며 응답결과는 다음과 같다.

“주택임대사업을 활성화하려면 우선 임대주택법에 대한 내용을 교육하는 기관들이 많이 생겨야 될 것 같다. 처음 주택임대사업을 시작하는 사람들은 대부분 법에 대한 내용을 모르기 때문이다. 그런데 울산의 경우 그런 기관들이 거의 없어 사업을 시작할 때 정보수집에 어려움이 많았다.”

“건물관리에 대한 부분인데 처음 하는 사업이라서 어떻게 관리를 하는 것이 효율적인지 잘 모른다. 그 부분에 대해서 따로 교육을 받을 수 있는 곳이 생긴다면 많은 도움이 될 것 같다. 아니면 건물 관리에 관한 지도서라도 있으면 좋겠다.”

“주택임대사업이 활성화되려면 우선 ‘주택평가 방법에 대한 내용’ 매뉴얼이 있으면 좋겠다. 객관적인 매뉴얼이 있어야 본인의 임대주택을 평가할 수 있고 기준 미달인 경우는 주택의 질을 높이기 위해서 노력을 할 테니까. 그래야 정당한 월세전환 비율을 받을 수 있지 않을까...”

우리 나라에서의 주택임대사업에 대한 임대사업자들의 전망도는 ‘보통이다’가 14명(73.7%), ‘밝다’가 4명(21.0%)으로 대부분 긍정적인 반응을 나타내었는데 주로 수익성이 좋아졌기 때문인 것으로 해석된다.

“주택임대사업에 대한 전망은 밝다고 생각한다. 사업자금을 대출 받을 수 있는 연이율도 예전에 비해 낮아졌고, 특별한 자격증을 소지하고 있지 않더라도 임대사업을 시작할 수가 있기 때문이다. 그리고 가장 중요한 것은 주택임대사업의 수익이 예전보다 높아졌기 때문이다.”

표 15. 주택임대사업시 필요내용과 임대사업의 전망

구분	내용	빈도 (%)
임대사업 활성화를 위한 요구사항*	사업경영	2(6.4)
	회계	3(9.7)
	건설에 대한 내용	3(9.7)
	임대주택법 내용	14(45.2)
	건물관리 내용	5(16.1)
	주택평가방법 내용	4(16.1)
	계	31(12.9)
주택 임대사업의 향후전망	매우 밝다	-
	밝다	4(21.0)
	보통이다	14(73.7)
	어둡다	1(5.3)
	매우 어둡다	-
	계	19(100.0)

*복수응답

마지막으로 매입임대사업자들이 임차자에게 원하는 것은 ‘주인의식을 갖고 임대주택을 내 집처럼 깨끗이 아껴서 사용하고, 임차인끼리도 공동체 의식을 갖고 서로 배려하는 마음으로 살았으면 좋겠다’는 내용이었다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 정부 각 부처에서 발표한 통계자료를 이용하여 울산광역시 임차가구의 주택현황과 실태, 민간임대주택 제도의 현황을 알아보고, 현재 울산광역시 구청에 등록되어 있는 매입임대사업자를 대상으로 임대주택의 특성, 운영현황, 주택임대사업에 대한 만족도, 향후 임대주택사업의 전망에 대하여 조사하였다. 위의 결과를 바탕으로 주택임대사업을 위하여 다음과 같은 결론을 도출할 수 있을 것이다.

첫째, 주택임대사업은 수익성 보장이 매우 중요하므로 정부는 무조건적인 참여와 활성화보다는 지역 실정에 적합한 유인책(세제 및 금융지원)을 제시할 필요가 있다.

둘째, 매입임대사업자는 임대료 산정방법에 있어 주변의 가격을 고려하기보다는 주택의 질을 기준으로 산정 되는 것이 바람직하다. 따라서 각 구마다 매입임대사업자들이 주택평가 기준을 만들어 가격기준을 정해 놓으면 서로의 경쟁으로 제 값을 받지 못하

는 것을 방지할 수 있을 것이고, 또한 서로의 정보를 교환할 수도 있을 것으로 본다.

셋째, 매입임대사업자 대부분이 다세대주택으로 사업을 수행하고 있는데 매입임대사업자는 주택의 질을 오랫동안 유지하여 높은 값을 받을 수 있도록 주택의 유지·관리를 사업자 자체 관리보다는 전문업체에 위탁하는 것이 효율적이다. 그리고 이를 바탕으로 주택을 유지·관리해주는 주택유지·관리전문업체의 설립을 제안해 볼 수 있을 것이다. 주택유지·관리전문업체란 계약에서부터 주택의 하자보수 및 관리까지 모두 전담하는 사업체가 될 수도 있겠고 현재 소규모로 활동하는 청소 전문대행업체가 하나의 전문업으로까지 성장할 수도 있을 것이다. 또한 주택관리의 효율성을 위해서 관련협회나 정부 등에서 하자체크리스트, 주택사용안내서, 하자보수결과표 등을 규격화하여 적절하게 활용함으로써 책임소재 여부로 인한 임차자와의 분쟁을 피하고 또한 주택의 질을 오랫동안 유지할 수 있도록 해야 할 것이다.

넷째, 매입임대사업의 활성화를 위해서 정부는 공공차원에서 임대사업을 시작하는 사람들을 위한 임대주택법, 효율적인 건물관리, 주택의 평가방법 등에 대한 정보를 알려줄 수 있는 전문기관의 설립이 필요할 것이다.

결론적으로 임차자들의 주인의식과 매입임대사업자들이 어느 정도 사회에 기여한다는 생각을 가지고 사업에 임하는 자세가 필요하다. 이러한 의식의 변화는 사회 전반적인 주거의 질을 높일 수 있는 계기가 될 것이다.

차후에 이루어지는 연구에 대한 제언은 다음과 같다.

첫째, 주택임대사업을 하는 사람들은 많이 있지만 본 연구는 그 중에서도 각 구청에 128명의 매입임대사업자만을 조사대상으로 선정하였고, 인터뷰에 응하여 성실하게 답한 사업자(19명)만을 분석대상으로 삼아 울산광역시 매입임대사업자 전체를 일반화하는데 제한점을 가지고 있다. 차후 연구에서는 이를 바탕으로 보다 많은 임대사업자에 대한 연구가 이루어져야 할 것이다.

둘째, 울산시 주택임대사업에 한해서만 조사가 이루어졌지만 이후에는 타도시에서도 이와 같은 연구가 활발히 이루어져 우리나라 전체의 주택임대사업

에 대한 연구가 필요하다고 생각한다.

참 고 문 헌

1. 건설교통부(2001), 국민주택기금운용변경계획.
2. 김용순·이석제(2001), 공영임대료 산정기준 및 세 입자 주거안정방안. 2001 대한주택공사 주택도시연 구원 연구성과 발표회 논문집.
3. 김은덕·김선중·박경옥(2002), 한국주거학회 2002 년도 추계학술발표대회논문집.
4. 대한주택공사(2001), 2001 주택통계편람.
5. 대한주택공사(1996), 임대주택시장 분석연구.
6. 박신영·진미윤(2001), 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략. 2001 대한주택공사 주택도시연구원 연구성과 발표회 논문집.
7. 서울특별시 통계청(2000), 한국사회지표 발간.
8. 선혜연(1997), 한국의 임대주택 지원정책 활성화 방 안에 관한 연구. 단국대학교 행정대학원 석사논문.
9. 염택상(2001), 공공건설 임대주택의 수익성분석에 관한 연구. 건국대학교일반대학원석사.
10. 울산광역시청(1994~2001), 울산통계연보.
11. 주택은행(2001), 도시주택가격동향조사.
12. 진승만(2000), 민영임대주택의 실증적 분석에 관한 연구. 건국대학교행정대학원.
13. 통계청(2000), 인구주택총조사보고서 중 가구부문집 계결과.
14. 건설교통부 홈페이지 www.moct.go.kr
15. 통계청 홈페이지 www.nso.go.kr