

‘두 마리 토끼 잡는’ 뉴스테이 정책 1년 중산층 ‘주거안정’…건설사 ‘성장 동력’



유경열
대한건설신문 대기자

뉴스테이(기업형임대주택)사업을 시작한지 1년이 지났다. 사업부지 확보에 총력전이다. 뉴스테이는 국토교통부가 2015년 1월 13일 부처합동 업무보고에서 ‘기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신방안’을 발표하면서 그 이름(뉴스테이)이 세상에 알려졌다. 당시 전월세에 살면서 ‘주거고통’ 속에 몸서리치던 서민들의 마음을 들뜨게 만들었다. 분위기가 살아나면서 그해 9월 17일 인천도화 뉴스테이 1호 착공식을 필두로 비수도권으로 사업이 확산됐다. 10월에는 광주시가 오는 2018년까지 광주 누문도시환경정비구역에 3,000호를 공급하겠다고 나섰다. 서울 문래·과천 주암·의왕 초평·인천 계양·부산 기장·대구 대명 등도 후보지다. 뉴스테이 사업이 본격적으로 시작되면서 건설사들의 관심 또한 점점 뜨거워지고 있다. 최근 LH 뉴스테이 사업 공모에 사업계획서를 제출한 건설사들이 붓물을 이루고 있다는 사실이 이를 단적으로 입증하고 있다. 뉴스테이는 중산층의 주거불안을 해소하기 위해 기업주도로 좋은 품질의 기업형 임대주택을 공급하는 주거정책이다. 최소 8년 거주에, 임대료도 최대 연 5%까지만 인상이 가능하도록 묶어 놔다. 고액전세에 살고 있는 중산층을 기업형 임대주택으로 유도한다는 것이 목표다. 아울러 임대보증금반환 등 집주인으로부터 받는 스트레스나 갈등을 해소시킨 새로운 ‘임대문화’임이 틀림없다. 건설사들은 단순시공에서 고부가가치 산업으로 전환,

내수시장을 활성화 할 수 있는 기회가 마련된 셈이다. 또 하나 기대할 수 있는 것은 일자리창출 효과다. 뉴스테이 정책의 결론은 중산층에게는 ‘주거안정’을, 건설회사에게는 ‘성장 동력’을, ‘두 마리 토끼를 잡는’ 셈이다. 이뿐이 아니다. 임차인은 분양주택과 별반 다를 바 없는 좋은 품질의 주택에서 차별화된 주거서비스를 제공받을 수가 있다. 임대사업자는 ▲사업비저리대출 ▲공공택지 할인매각·할부조건 완화 ▲양도세·취득세·재산세 감면 등 세재혜택 ▲용적률 완화 등 출구전략까지 확보시켜줬다. 물론 기업에 대한 과도한 특혜라는 지적이 없는 것은 아니다. 그러나 지적보다는 서민주거안정이라는 목표와 기대효과가 너무나 큰 까닭에 염려할 필요가 없다. 사업부지는 지금 당장은 공공기업이 보유한 택지를 활용하는 것도 중요하지만 건설사들이 보유한 택지도 눈여겨 봐 둘 필요가 있다. 인허가의 어려움으로 착공이 지연되고 있는 건설회사가 보유하고 있는 택지나, 학교·도시공원 등 도시계획시설 결정 이후 여러 가지 사유로 인해 장기 미착공 상태인 부지를 활용하는 방안에도 대해서도 깊이 고민할 필요가 있다. 뉴스테이 정책의 성공을 위해서는 무엇보다 건설사들의 참여의지가 중요하다. 지금까지 과도한 각종 규제를 이유로 중대형 건설업체의 임대시장 참여가 저조하고 주택임대관리업 등의 연관사업 발전이 미흡한 것은 사실이다. 그러나 기업형 임대주택은 수익성 개선을 이끌어 낼 수

있어 건설사들이 대규모로 임대주택을 공급할 경우 주택임대관리업의 대형화를 꾀할 수 있다. 반사 이익은 소규모 수리업체와 주변 상권이 살아난다는 것이 또 하나의 효과다. 앞서서도 언급했지만 기업형 임대주택은 중산층에게 새로운 주거선택권을 제공하는 것이다. 현재 대부분의 중산층은 2년 단위 전월세에 살고 있다. 계약이 만료돼 재계약 때마다 임대인의 과도한 보증금 상승 요구를 비롯해 본인의 의지와는 상관없이 퇴거위험 등에 노출돼 있다. 그러나 기업형 임대주택은 입주자 본인이 희망할 경우 최소한 8년 동안 거주가 가능하고 보증금도 연 5% 이내로 안정적으로 증가하기에 자금압박으로부터 해방될 수 있다. 조사 자료에 따르면 최근 4년간(2011~2014년) 서울 전세 값은 실거래가 기준으로 연간 7.1% 상승했다. 이는 서민들의 고통을 반증하고 있는 것이다. 지금 전·월세시장은 저금리 등으로 임대인들은 전세를 줄이고 월세로 전환하고 부득이한 경우 보증금을 최대한 올려 수익을 보전하려는 경향이 뚜렷하다. 반대로 임차인들은 주거비 절감을 위해 전세를 희망하고 있기에 전세가격이 하늘 높은 줄 모르고 치솟고 있다. 기업형 임대주택은 중대형 건설업체가 임대주택을 공급할 경우 고액 전세거주자들의 주거이동을 유도해 전세 압력을 분산, 궁극적으로 임대차 시장의 안정을 도모할 수가 있다. 또 기업형 임대주택은 입주·거주·퇴거 등 전 과정에서 갈등 없이 전문적인 주거서비스를 제공 받기에 리스크를 최소화할 수 있다. 다시 말해 임대차시장의 선진화를 꾀할 수 있다는 말이다. '뉴스테이', 주거혁신정책임에는 재론의 여지가 없다. 하나의 '주거사건'과도 같은 훌륭한 정책이다. 우려되는 것은 투기수요다. 벌써 임대가격이 오르고 있다는 말도 돌고 있다. 또 하나는 예상치 못한 경기침체에 따른 미분양 사태다. 이어지는 우려는 미분양에서 비롯된 건설사들의 이미지 손상이다. 혹시 모를 미분양에 대한 대책방안이 마련돼 있어야 한다.

뉴스테이 기대효과

첫째, 중산층에게 새로운 주거선택권 제고다. 현재 대부분의 중산층은 2년 단위 전월세 계약시마다 과도한 보증금 상승, 비자발적 퇴거위험(임차가구 평균 거주기간 4.5년) 등에 노출되어 있으나 기업형 임대주택 입주자는 본인이 희망할 경우 최소한 8년 동안 거주 가능, 보증금도 연 5% 이내로 안정적 증가하여 자금부담을 덜 수 있다. 최근 4년간(11~14) 서울 전세 값은 실거래가 기준으로 연간 7.1% 상승을 했다.

둘째, 전월세시장 안정화 유도다. 현재는 저금리 등으로 임대인들은 전세를 줄이거나 월세로 전환하고 부득이한 경우 보증금을 최대한 올려 수익을 보전하려는 경향이 있다. 반면 임차인들은 주거비 절감을 위해 전세를 희망하고 있어 전세가격이 지속적으로 상승하고 있으나 기업형 임대주택은 중대형 건설업체가 품질 좋은 임대주택을 공급할 경우 고액 전세 거주자들의 주거이동을 유도하여 전세 압력을 분산하여 궁극적으로 임대차 시장 안정을 도모할 수 있다.

셋째, 임대차시장 선진화 유도다. 현재는 임차인들은 입주나 퇴거 시 주택보수나 물품교체 등을 집주인과 비공식적으로 협의하여 깡통전세 등 위험에 상시 노출돼 있으나 기업형 임대주택은 입주, 거주, 퇴거 등 순 단계에서 집주인과 갈등 없이 전문적인 주거 서비스를 제공 받음으로써 보증금 리스크를 최소화할 수 있다.

넷째, 내수시장 활성화 유도다. 현재는 과도한 규제, 부족한 지원 등으로 중대형 건설업체의 임대시장 참여가 저조하고 주택임대관리업 등의 연관사업 발전이 미흡한 실정이나 기업형 임대주택은 수익성 개선을 통해 중대형 건설업체가 대규모로 임대주택을 공급할 경우 주택임대관리업의 대형화를 유도할 수 있고 지역 내 소규모 인테리어, 수리업체 등에게 안정적인 일감제공을 꾀할 수 있다. 