



기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ④

2017.03.23. | 권순형_새사연 이사 | avatar84@empas.com

기업형 임대주택은 중산층을 위한 임대주택을 공급한다는 명분으로 도입되었다. 전세가격 상승과 월세 전환으로 서민들의 주거비 부담이 가중되면서 최장 8년간 안정적으로 거주할 수 있다는 기업형 임대주택은 새로운 주거대안으로 인식되기도 하였다. 하지만 기업형 임대주택을 공급하기 위한 정부의 지원정책이 발표되고 사업이 추진되면서 기업형 임대주택이 누구를 위한 임대주택 정책인지에 대한 논란이 만들어지고 있다. 기업형 임대주택을 둘러싼 논란은 한정된 정부 재원을 어떻게 배분할 것인가의 문제로 귀결되고 있다. 정부는 기업형 임대주택 공급을 확대하기 위하여 주택기금 융자, 공공택지 배분, 용적을 상향, 토지 수용권 부여 등 막대한 지원을 적용하고 있다. 정부의 막대한 공적지원에도 불구하고 기업형 임대주택으로 공급된 임대주택의 임대료는 주택시장의 임대료와 비교하여 높은 수준이다. 기업형 임대주택은 누구를 위하여 공급되고 있는 것인지 의문이 만들어지고 있다.

본 연구는 정부의 기업형 임대주택 정책의 내용을 분석하여 지원정책이 가지고 있는 문제점을 지적하고 이에 대한 해결책을 모색하기 위한 목적을 가지고 있다. 박근혜정부가 도입한 기업형 임대주택은 정비사업 연계형, 촉진지구형, LH공모형, 민간 제안형 등으로 그 유형이 다양화되어 있다. 기업형 임대주택의 각 유형별 분석을 통하여 박근혜정부의 기업형 임대주택 정책이 가지고 있는 문제점을 살펴보고자 한다.

서민들의 주거불안을 이용한 신산업 육성정책

기업형 임대주택리츠 사업구조

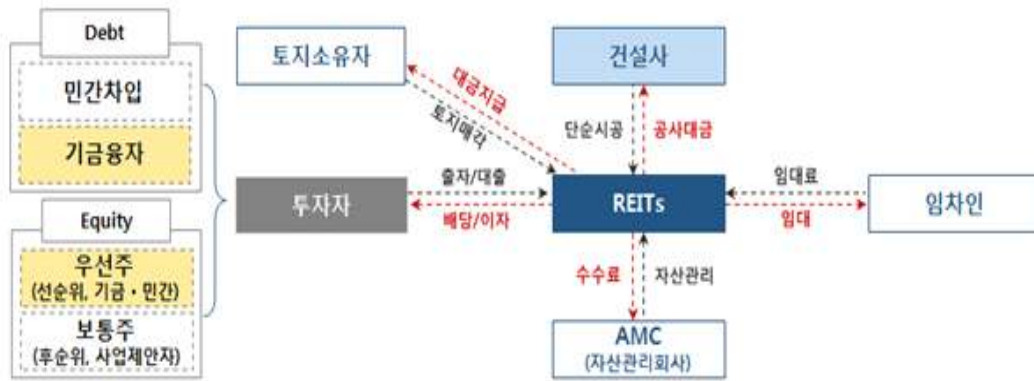
기업형 임대주택공급에 대한 정부의 지원은 전방위적으로 진행되고 있다. 기업형 임대주택리츠는 리츠를 통해 기업형 임대주택 공급을 활성화한다는 명분으로 도입되었다.¹⁾ 기업형임대주택리츠는 리츠방식으로 자금을 조달하여 주택을 건설하거나 매입하여 8년 동안 기업형 임대주택으로 사용한 후 주택을 매각하여 리츠를 청산한다. 기업형 임대주택리츠의 재원은 자본금 출자와 외부 차입 및 임차인의 임대보증금으로 조달되며, 출자는 민간사업자의 출자와 주택기금의 자본출자로 구성된다. 또한 용자는

1) 권순형, <기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ③>, 이슈진단, 새로운사회를여는연구원, 2017년 3월 16일, 참고.



주택기금융자와 민간차입으로 조달한다. 기업형 임대주택리츠는 건설형과 매입형으로 나뉘는데 기본적인 사업구조는 공공임대주택리츠와 동일한 구조를 가지고 있다. 단, 기업형의 경우, 민간임대주택으로 임대 운영기간 동안 임대료에 제한이 없다. 뿐만 아니라 LH의 환매 특약이 없다는 점에서 공공임대주택리츠와 구분된다.

그림1. 건설형 기업형 임대주택리츠 사업구조

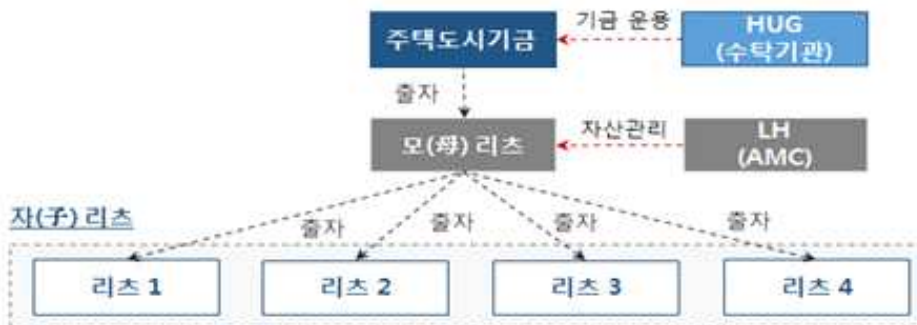


출처: 국토부

기업형 임대주택리츠 공공지원

기업형 임대주택은 민간기업의 임대주택 공급 확대를 위해 도입되었으나 실제 운영은 공공지원을 통해 민간자본의 수익을 보장하는 구조로 구성되어 있다. 우선 주택기금은 기업형 임대주택 리츠에 출자하는 방식으로 사업을 지원한다. 주택도시기금의 출자는 하나의 Hub리츠를 구성하고 Hub리츠가 모(母)리츠가 되어 민간이 참여하는 개별 자(子)리츠에 출자를 하는 구조이다.

그림2. Hub리츠 사업구조



출처: 국토부

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 애주세요.



기업형 임대주택리츠 전체 사업비에서 자본금이 차지하는 비중은 약 30% 수준이며, 주택기금 출자는 전체 자본금의 50~80%를 출자한다. 2015년부터 2016년 10월까지 주택기금이 출자를 결정한 기업형임대주택리츠의 자본금 출자 비율은 평균 65.3%를 점하고 있어 사실상 절대적인 역할을 수행하고 있다. 이에 반해 민간사업자의 자본금 비율은 34.7% 정도에 그치고 있다. 기업형 임대주택 리츠는 외형적으로는 민간사업자가 민간투자자로 사업이 이루어지고 있는 것처럼 꾸며져 있으나 실상은 주택기금이 자본금의 대부분을 출자하여 사업이 진행되고 있다.

표1. 기업형 임대주택리츠 사업비 및 기금출자비율

<단위: 억 원>

| 리츠명 | 출자사업장명 | 건립세대 | 출자금액 | 사업비 | 자본금 | 기금출자비율 |
|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 케이비동자민간임대 | 동자동 | 567 | 342 | 1,140 | 570 | 60.00% |
| 팜코제7호임대주택 | 길동 | 191 | 81 | 202 | 101 | 80.20% |
| 마스틴제십일호 | 천안두정 | 586 | 217 | 725 | 363 | 60.00% |
| 인천도화뉴스테이 | 도화5,6블럭 | 2,105 | 1,076 | 6,150 | 1,538 | 70.00% |
| 대한제1호뉴스테이 | 수원권선 | 2,400 | 1,335 | 8,416 | 2,525 | 52.80% |
| 하나스테이제1호 | 신당동 | 718 | 610 | 2,710 | 889 | 68.60% |
| 해피투게더스테이 | 대림동 | 293 | 190 | 749 | 290 | 65.50% |
| 동탄2대우코크랩 | 동탄2 A-14BL | 1,135 | 525 | 3,749 | 750 | 70.00% |
| 위례뉴스테이 | 위례A2-14BL | 360 | 382 | 2,732 | 546 | 70.00% |
| 에미지뉴스테이 | 한강Ab-04BL | 1,770 | 916 | 6,544 | 1,309 | 70.00% |
| 엘티대한제2호 | 동탄2 A-95BL | 612 | 274 | 2,453 | 480 | 57.10% |
| 우미케이비 제1호 | 충북혁신 | 1,345 | 433 | 3,095 | 619 | 70.00% |
| 케이비하나 제1호 | 부산, 대구 | 719 | 353 | 1,178 | 471 | 75.00% |
| 마스틴제14호 | 노량진동 | 207 | 166 | 1,043 | 250 | 66.40% |
| 엘티제1호뉴스테이 | 화성반월 | 1,185 | 660 | 4,272 | 1,281 | 51.50% |
| 지에스코크랩 | 동탄2 B-15, | 483 | 504 | 3,602 | 721 | 69.90% |
| 힐스테이트호매실 | 호매실C5BL | 800 | 463 | 3,394 | 679 | 68.19% |
| 케이티리얼티제1호 | 광명 소하 | 420 | 140 | 1,503 | 251 | 55.80% |
| 서희케이비리츠 | 대구금호 | 591 | 259 | 1,990 | 398 | 65.10% |
| 대한 제5호리츠 | 인천서창2 | 1,212 | 507 | 3,632 | 726 | 69.80% |
| 케이티리얼티제2호 | 대구대명 | 409 | 175 | 1,428 | 290 | 60.30% |
| 엘티대한 제3호 | 한강Ab-22BL | 912 | 485 | 3,767 | 753 | 64.40% |
| 대한 제4호리츠 | 화성기산 | 1,086 | 691 | 3,754 | 1,127 | 61.30% |

출처: 주택기금 출자 현황 등 재정리



기업형 임대주택리츠 자본구성에서 주택기금이 차지하는 비중은 65% 이상을 점하고 있음에도 리츠 배당구조는 철저하게 민간사업자 중심으로 설계되어 있다. 민간사업자가 기업형 임대주택리츠에 출자를 요청할 경우, 사업자는 주택기금의 수익률과 관련해서 2가지 방안 중 하나를 선택하여 사업을 제안할 수 있다.

우선 1안은 민간사업자의 수익률을 6% 이하로 할 경우, 주택기금의 수익률은 3%로 민간출자자본의 수익률이 1% 상승 할 때마다 주택기금의 수익률을 0.2% 상향하는 방안이다. 1안은 초과상승에 따른 처분이익의 10%를 주택기금에 추가 배당하여야 한다. 다음으로 2안은 주택기금 수익률을 3.5%로 하고 주택가격 초과 상승으로 인한 처분이익의 50%를 기금출자비율을 곱한 금액으로 추가 배당하는 방안이다.

이러한 배당구조는 민간자본의 수익률은 최소 6% 수준으로 결정하고 주택기금의 수익률은 3~3.5%로 고정하는 효과를 초래한다. 또한 주택가격 상승에 따른 초과수익 배당은 1안의 경우 주택기금은 초과수익의 20%를 배당 받게 되며, 2안은 전체 초과수익의 50%에서 출자비율을 곱한 금액을 배당 받을 수 있다. 결국 이러한 배당구조는 주택기금이 리츠 자본금의 65% 이상을 가지고 있지만 수익배당에서는 민간자본이 훨씬 높은 배당이 가능하고 주택가격 상승에 따른 초과이익은 대부분 민간자본에게 귀속시키는 구조이다.

표2. 기업형 임대주택 리츠 배당 구조 비교

| 구분 | 주택기금 수익률 | | 추가 배당 | |
|----|----------|--------|------------------------|-----------|
| | 기본 | 중간배당 시 | 수익률 | 초과상승 |
| 1안 | 3% | 2.7% | 보통주 1% 상승 시 0.2% | 처분이익의 10% |
| 2안 | 3.5% | 3% | 출자비율에 처분이익의 50%를 곱한 금액 | |

출처: 임대리츠 안내서, 주택도시보증공사

기업형 임대주택 리츠의 재원조달은 자본금 30%, 용자 50%, 임대보증금 20%로 구성된다. 이중에 용자금은 주택기금 용자금과 민간차입금으로 구성된다. 주택기금은 기업형 임대주택리츠에 출자 이외에 용자를 통하여 사업을 지원하고 있다.

주택기금의 용자한도는 주택의 전용면적을 기준으로 호당 8,000만원~12,000만원을 지원하고 있으며, 이러한 한도는 전체 차입금의 80% 정도에 해당되며 나머지 20%를 민간차입금으로 조달한다. 기업형 임대주택리츠 용자금리와 한도는 저소득층의 주거 안정을 위하여 공급하는 공공임대주택에 대한 지원과 비교하여 용자금리가 낮고 용자한도는 훨씬 크다. 기업형 임대주택리츠 용자금리는 2~2.5%로 공공임대주택건설 용



자금리인 2.3~2.8%보다 낮게 책정되어 있다. 또한 용자한도도 기업형 임대주택리츠의 경우 전용면적 60㎡이하의 주택은 호당 8,000만원인 반면 공공임대주택은 호당 5,500만원이다. 기업형 임대주택에 지원되는 기금의 용자금리와 용자한도가 공공임대주택에 적용되는 용자금리와 용자한도보다 더 좋은 조건을 부여하고 있다.

표3. 기업형 임대주택과 공공임대주택 기금용자 한도 및 용자 금리 비교

| 구분 | | 전용60㎡이하 | 전용60㎡~85㎡ | 전용85㎡~135㎡ |
|----------|------|-----------|------------|------------|
| 기업형 임대주택 | 용자한도 | 8,000만원/호 | 10,000만원/호 | 12,000만원/호 |
| | 용자금리 | 연 2.0% | 연 2.5% | 연 3.0% |
| 공공임대 주택 | 용자한도 | 5,500만원/호 | 7,500만원/호 | - |
| | 용자금리 | 2.3% | 2.8% | - |

출처: 주택도시보증공사 홈페이지

기업형 임대주택리츠에 대한 또 다른 지원은 각종 세금을 감면해 주는 것이다. 임대주택리츠에 대한 세제감면은 취득세의 경우 50~85%, 재산세는 50~85%, 법인세는 75~90%를 감면해주고 있다. 특히 법인세의 경우 배당가능금액의 90% 이상을 배당할 경우 소득금액에서 공제하여 사실상 법인세는 100% 감면해주고 있다.


표4. 기업형 임대주택과 리츠 세제지원 내역

| 구분 | 주요 내용 | 비고 |
|-----|---|---------------------------|
| 취득세 | 전용60㎡이하 : 85% 감면(단, 세액이200만원 이하 시 면제) 전용60~85㎡이하: 50% 감면 ⇒ 지방세특례제한법 제31조제1항 및 제177조의2 | 2018년 말까지 |
| 재산세 | 전용40㎡이하: 85% 감면(단, 세액이50만원 이하 시 면제) 전용40~60㎡이하: 75% 감면 전용60~85㎡이하: 50% 감면 ⇒ 지방세특례제한법 제31조의3제1항 및 제177조의2 | 2018년 말까지 |
| 법인세 | 법인세75% 감면 ⇒ 조세특례제한법 제96조제1항 | 2016년 말까지 (2019년까지 연장) |
| | 배당가능이익의90% 이상 배당 시, 사업연도소득금액에서 공제 ⇒ 법인세법 제51조의2제1항 | - |

출처: 임대리츠 안내서, 주택도시보증공사



누구를 위한 공공지원인가?

기업형 임대주택리츠에 적용되는 공공지원은 주택기금의 출자, 저리 용자, 세제지원 등 전방위적으로 이루어지고 있다. 하지만 이러한 공적지원에도 불구하고 기업형 임대주택의 임대료는 사업자가 시장가격으로 책정하여 주변시세와 비교하여 결코 낮지 않다. 기업형 임대주택이 가지고 있는 공적 기능은 최장 8년까지 임대로 운영되고 연간 임대료 상승을 5%로 제한하는 규정 밖에 없다. 기업형 임대주택은 민간자본의 임대수익을 목적으로 운영되는 주택임에도 불구하고 헤아릴 수 없는 많은 공적지원이 이루어지고 있는 것은 국민들의 상식으로는 납득하기 어렵다. 정부는 기업형 임대주택이 중산층의 주거안정을 위한 유일한 대책인 것처럼 주장하고 있지만 그 실상은 서민들의 주거불안을 이용하여 민간자본에게 새로운 먹거리를 만들어주는 정책에 불과하다. 치솟는 주거비를 감당하지 못하는 서민들의 주거불안을 이용하여 국민들의 세금을 민간 사업자에게 몰아주어 민간자본의 수익률을 높여주는 기업형 임대주택리츠는 더 이상 존속되어서는 안 될 것이다. 



2017년 새사연 발간 보고서

2017년 3월 23일 기준

| 분야 | 발간일 | 제목 | 작성자 |
|--------|-------|---|-----|
| 경제 | 01/03 | 진짜' 경제민주화로 ⑤ 하청 중소기업, 글로벌 중견 대기업 될 수 없나? | 정승일 |
| 노동 | 01/09 | 2017 전망보고서 (1) : 노동시장 불안정성의 심화 | 송민정 |
| 경제 | 01/12 | 일본은행이 선택한 화폐적 해법, 2017년을 희망의 해로 만들 수 있을까? | 송중운 |
| 복지 | 01/16 | 2017 전망보고서 (2) : '불통'에 멈춰버린 사회, 안전망을 세워야 한다 | 최정은 |
| 국내외 정세 | 01/23 | 2017 전망보고서 (3) : 국내외 정세, 대전환을 탐색하는 2017 | 박세길 |
| 세계경제 | 02/03 | 2017 전망보고서 (4) : 2017년 세계경제, "공포의 해"가 될 것인가? | 송중운 |
| 마을 | 02/06 | 2017 전망보고서 (5) : 다가오는 건거의 계절, 마을살이의 운명은? | 강세진 |
| 부동산 | 02/10 | 2017 전망보고서 (6) : 장기불황 초입에 들어서는 주택시장 | 권순형 |
| 보건의료 | 02/13 | 2017 전망보고서 (7) : 한국 보건의료 체계의 개혁, 더 이상 미룰 수 없다 | 고병수 |
| 종합 | 02/22 | 2017 전망보고서 (8) : 2017년 7대 분야를 전망하다 | 새사연 |
| 부동산 | 03/08 | 기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ① | 권순형 |
| 부동산 | 03/10 | 기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ② | 권순형 |
| 부동산 | 03/16 | 기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ③ | 권순형 |
| 부동산 | 03/23 | 기업형 임대주택 정책 무엇이 문제인가? ④ | 권순형 |