

임대차선진화방안에 따른 주택관리시장 전망

명지대학교 부동산학과 교수

이 상 영

2014. 4. 3 (목)

목차

1

임대차선진화방안

2

우리나라 민간 주택임대시장

3

주택임대관리업의 도입과 법제도

4

전망

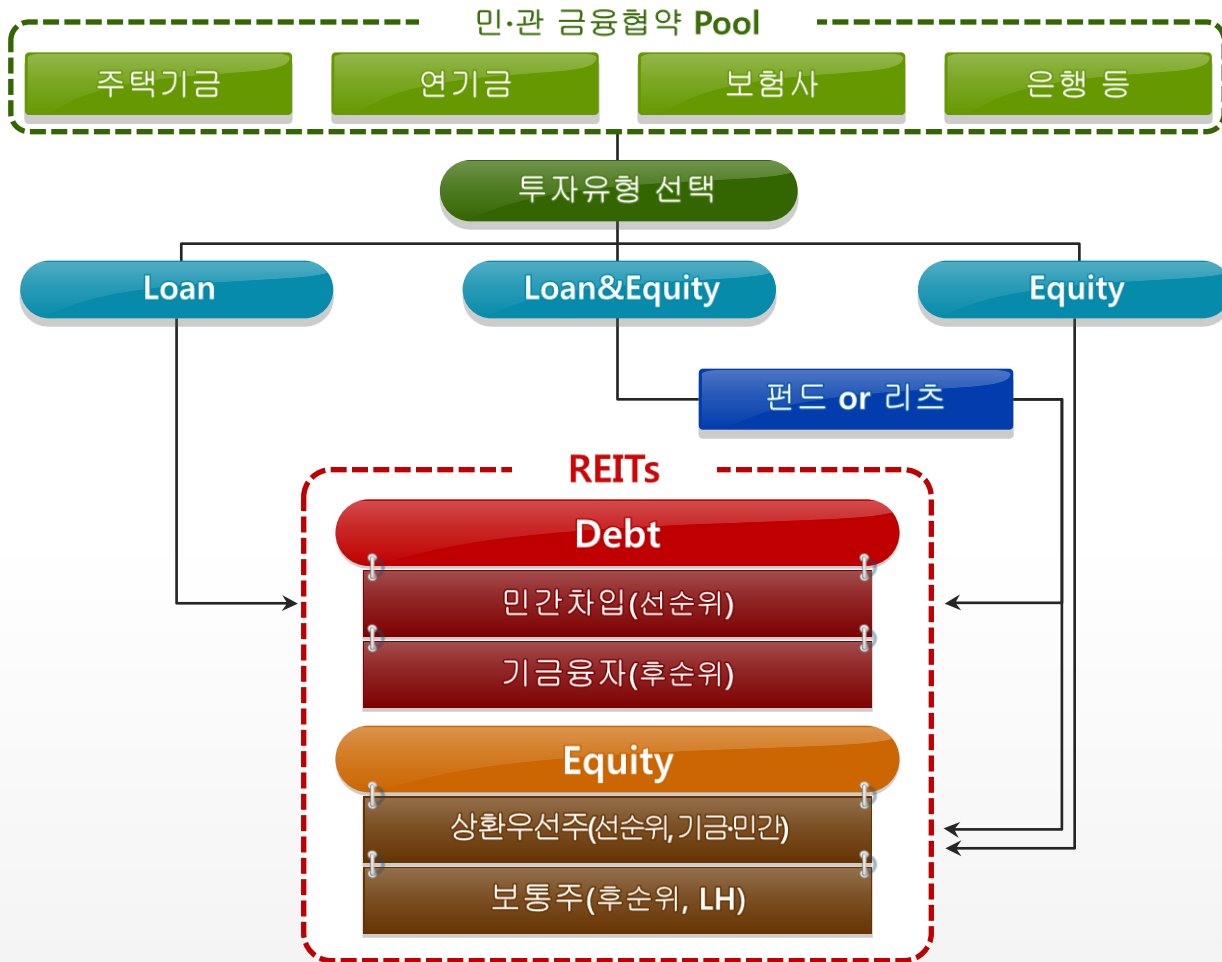
주택임대관리업의 정책적 방향 검토

● 주택임대차시장 선진화 방안과의 연관

- '09년 이후 지속된 전셋값 상승은 전세→월세전환 등 시장 구조적 변화에 원인에 있는 만큼, 단기대응 보다는 구조적 대응이 중요
- 민간임대의 경우 안정적이고 효율적인 임대주택 공급을 위해 준공공임대 활성화, 기업형 임대사업 육성 필요
 - 민간자금이 리츠 등 기업형 임대사업에 투자할 수 있는 기반을 조성, 공공의 재무여건 한계를 보완하고 민간의 임대주택 공급 촉진. 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 건설 추진.
 - 청약제도 개선 : 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 공급받을 수 있도록 하여 기업형 임대사업 활성화(주택공급규칙 개정)
 - 행복주택 '17년까지 총 14만호를 공급하되, 부산, 광주 등 지자체가 원하는 사업부터 시작하여 '14년 2.6만호 사업승인 추진
- 준공공임대주택에 대해 재산세 및 소득·법인세, 양도소득세 감면 확대
 - '13.8.28 대책에서 소득·법인세 20% 감면 도입에 이어 30%로 감면 확대
 - 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대해 양도세 면제 신설
 - 주택기금의 매입자금 지원대상을 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택을 추가(예산범위내 지원)
- 전세 → 월세 전환으로 늘어나는 월세임차인에 대한 지원을 강화하고, 대출지원 위주의 전세임차인 지원방식은 재검토, 임대소득 과세방식의 정비

공공임대리츠 기본구조

공공임대리츠 투자협약 구조



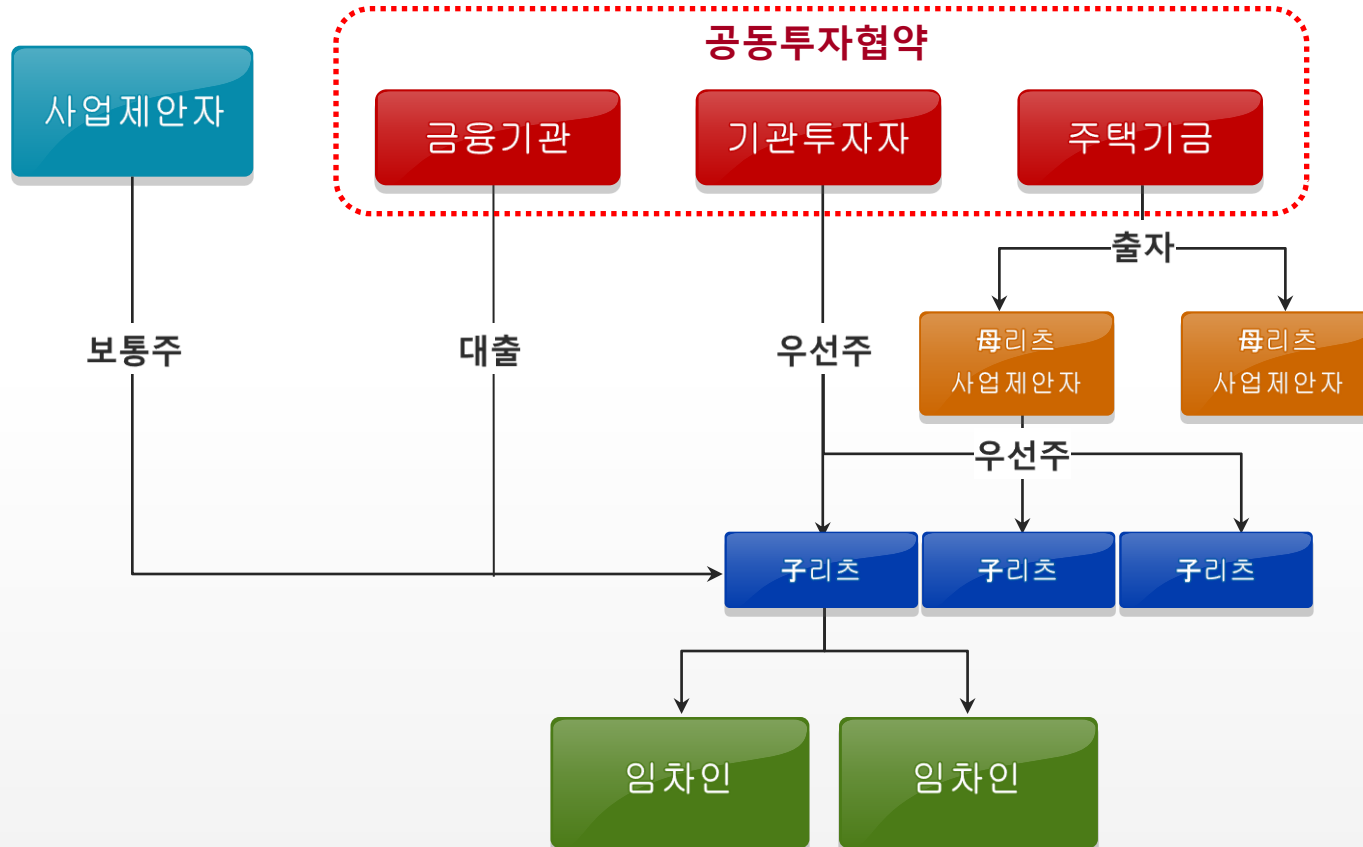
공공임대리츠 자금조달 기본구조

구분	비율(%)	
민간차입 (선순위)	30%	
임대 보증금	35%	
기금용자 (후순위)	20%	
출자금	기금 (우선주)	12%
	LH (보통주)	3%

민간제안 임대리츠 기본 구조

주택기금과 연기금 등 기관투자자 간 공동투자협약을 체결하고
母子리츠를 활용해 프로젝트별 심사 후 투자

민간제안 임대리츠 투자협약구조



자금조달 기본구조

구분	비율(%)
용자 (민간자금, 주택기금)	50%
우선주 (민간자금)	20%
우선주 母子리츠 (주택기금)	10%
보통주 (제안자)	20%

주택임대관리업의 정책적 방향 검토

● 주택임대관리업에서 주택임대차시장 선진화 방안의 기대효과, 전망

- ▶ 임대결손금을 종합소득에서 공제함으로써 임대소득자의 소득세 부담 경감
 - 기존에는 부동산임대업에서 발생한 결손금은 부동산임대업 소득금액에서만 공제하되, 향후 10년간 이월되어 결손금 처리
 - 종합과세 대상인 임대소득의 경우 결손금 발생시 다른 사업소득과 마찬가지로 당해 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제허용(네거티브 기어링)
 - > 임대사업에 따른 손실 위험 감소로 임대사업자에게 유리한 세제
- ▶ 임대소득 과세방식의 정비가 갖는 영향
 - 2주택 이하 보유자의 분리과세(2000만원 이하) : 금융소득과 동일하게 분리과세하고, 사업자 등록의무 면제
 - > 개인소유자들의 임대위탁관리 필요성이 증대될 것임.
- ▶ 공공임대의 리츠활용방안, 민간의 '임대주택리츠' 활성화 및 청약제도 개선, 준공공임대주택
 - 임대주택 리츠에 대한 규제완화 및 세제혜택 강화 : 리츠 공모분산의무 배제, 상장기준 완화, 등록제 완화, 추가사업 인가면제, 현물출자시 양도차익 과세 이연, 주택기금 직접투자,
 - 공공 및 민간 임대주택리츠 , 준공공임대주택 분야에서 PM확대에 따른 기업형 주택임대관리의 활성화 기대.
- ▶ 기업형 임대인에는 자기관리형 임대주택관리회사도 포함되므로 이 업이 장기적으로 단순 위탁관리만이 아니라 자기관리형도 성장할 가능성 있음.

일본 부동산산업의 GDP비중은 꾸준히 증가하여 건설업의 2배에 이릅니다.

● 건설업은 쇠퇴하고 부동산산업은 꾸준히 증가하여 건설업의 두 배 수준까지 증가함.

- 일본 건설산업은 90년대 초 버블 붕괴 이후 지속적으로 위축됨.
- 건설산업이 국내총생산에 차지하는 비중은 정점이었던 1992년 9.4%에서 2008년에는 6.1%까지 감소함.
- 반면 부동산산업은 건설산업과 달리 꾸준히 성장함.
- 부동산산업은 절대금액 면에서도 증가하고 있으며 국내총생산에서 차지하는 비중도 12.3%에 이르러 건설산업의 2배 이상으로 증가함. 2009년에 부동산산업의 비중은 13.2%에 달함.

일본 건설업과 부동산산업의 국내총생산 비중 추이

(단위 : 10억 엔)

	1992*	2000	2006	2008
국내총생산(A)	480,783	502,990	507,365	504,378
건설업(B)	45,015	37,130	31,849	30,924
B/A (%)	9.4	7.4	6.3	6.1
부동산산업(C)	47,061**	57,864	60,465	61,806
C/A (%)	11.6	11.5	11.9	12.3

주) * 건설업이 정점인 해

** 부동산산업은 1996년 기준

자료 : 내각부, 국민경제계산, 矢野恒太紀念會編, 日本國勢図會, 2010; 不動産流通近代化センター, 2011不動産業統計集, 2011

우리나라의 경우 부동산산업의 비중이 건설업의 2배 이상 수준.

● 우리나라의 부동산산업 GDP 비중은 일반적으로 건설업과 비슷한 수준임.

- 우리나라 건설업은 2007년 6.7%에 달했으나 2008년 이후 감소하기 시작해서 2011년에는 5.3%까지 하락함.
- 부동산산업의 경우는 2007년 7.1%에서 하락하기 시작해서 2011년 6.3%까지 하락하였고, 건설업에 비해서는 1% 포인트 정도 높은 수준에 불과함.
- 선진국들(미국, 일본)과 비교할 경우 건설업의 비중은 일본보다 1%포인트 정도 낮음. 반면 부동산산업은 GDP비중의 규모를 비교해보면 절반 수준에 불과함. 이러한 차이는 대부분 주택임대 및 임대관리산업에서 발생.

한국건설업과 부동산산업의 국내총생산 비중 추이

(단위 : 10억 원)

	2007	2008	2009	2011
국내총생산(A)	975 013.0	1 026 451.8	1 065 036.8	1 235 160.5
건설업(B)	64,979.0	64,612.2	66,576.6	65,664.4
B/A (%)	6.7	6.3	6.3	5.3
부동산산업(C)	69,435.7	71,886.2	74,361.1	77,562.8
C/A (%)	7.1	7.0	7.0	6.3

2

우리나라 민간 주택임대시장

부동산자산관리의 개념

● 광의의 부동산관리의 구분

- 시설관리(facility management, FM) : 물리적 유지관리
- 재산관리(property management, PM) : 임대차관리
- 자산관리(asset management, AM) : 매입매각 포함
- 기업관리(entrepreneurial management, CRE) : 부동산을 기업의 전체 자산관리 개념에서 관리

● 부동산관리의 방식

- FM : 설비, 기계운용, 유지보수, 에너지관리, 방범, 청소, 환경관리
- PM : 수지분석, 시장조사, 마케팅, 공간배치, 임대료 책정, 임대차관리, 세무관리
- AM : 자산포트폴리오 관점에서 관리하는 자산 종합관리, 물건의 매수매각, 재무분석, 가치평가, 리모델링 투자 결정 등
- 기업관리 : 기업의 가치를 제공하기 위한 부동산관리활동. 추가공간소요계획, 부지선정, 금융대안모색, 일반관리, 재활용, 협상

주택임대관리의 개념은 부동산관리의 PM개념에 해당됨.

● 상업용시장과 주택시장의 비교

- 상업용 시장은 AM-PM-FM이 체계적으로 이루어지고 있음.
- 이에 비해 주택임대관리는 아파트 등에 FM만 이루어지고 있음.
- 이에 따라 주택임대관리의 필요성이 커지는 상황에서 PM산업의 육성 필요성이 큼.

부동산유형별 부동산임대관리 방식 비교

부동산유형	상업용(오피스, 상가)빌딩	임대주택
소유주	기관, 기업, 리츠, 펀드	대부분 개인 소유주, 일부 공공
부동산의 규모	대형건물 중심, 중소형 포함	대단지보다는 개별임대주택, 오피스텔, 다세대연립, 고시원
PM주체	외국계 및 국내대형법인	중개업소 중심, 중소규모회사
업역	임차인선정-임대계약-임대관리-퇴거-시설관리 등 전영역	부분 역할 수행 중심
FM과의 관계	일반적으로 별도의 FM회사와 계약, 부분 수행의 경우가 있음	자체적으로 해결, 일부 아웃소싱

민간주택 임대시장에 대한 정책 변화

● 공공주택의 민영화와 구조조정으로 민간임대시장 중심으로 넘어가고 정책기조도 변화됨.

- 주택의 공급보다는 수요에 초점을 둠. 주택바우처 제도, 리츠, 개인에게 유리한 주택세제개편 등이 활용됨.
- 또한 공공임대주택을 직접 건설해서 공급하기 보다는 민간임대주택을 활용해서 공공 목적의 주거문제를 해결하는 정책으로 전환함.
- 선진국들의 민간임대시장은 15%-27% 수준임. 이에 비해 우리나라는 41.1%로 매우 높은 수준임.

▶ 소유관계별 주택재고수의 국제비교

	총계	자가	임대				
				민간임대	공공임대	공공임대I	공공임대II
일본 (08)	100.0% 49,598	61.1% 30,316	35.8% 17,770	26.9% 13,366	6.1% 3,007	4.2% 2,089	1.9% 918
미국 (09)	100.0% 111,806	68.4% 76,428	31.6% 35,378	27.3% 30,514	4.4% 4,864	1.5% 1,679	2.8% 3,185
영국 (09)	100.0% 21,333	68.1% 14,537	31.9% 6,796	14.8% 3,159	17.1% 3,637	8.2% 1,749	8.9% 1,888
프랑스 (06)	100.0% 26,280	57.2% 15,032	42.8% 11,248	19.4% 5,104	17.1% 4,487	15.7% 4,126	1.4% 361
독일 (06)	100.0% 36,198	41.6% 15,062	58.4% 21,136	-	-	-	-
한국 (10)	100.0% 17,340	54.3% 9,407	45.7% 7,933	41.1% 7,127	4.7% 806	-	-

외국 임대시장의 특성

- ▶ 외국의 경우도 개인 소유 임대주택이 70-95% 수준으로 한국과 차이가 크지 않음. 이러한 개인소유 임대주택의 임대관리는 대부분 위탁관리전문회사에 단순위탁 또는 마스터리스 위탁을 주고 있음. 리츠를 활용하는 비율이 증가하고 임대관리가 중요함.
- ▶ 우리나라의 경우도 개인임대인이 압도적으로 비중이 높기 때문에 이들에 의한 개별관리보다는 기업형 임대관리로 전환하는 것이 바람직함. 다만 이렇게 바뀌는 과정에서 임대료 보증제도 등의 보완이 필요함.
- ▶ 민간임대주택시장을 활성화시키기 위해 세제 및 금융혜택과 공공에서의 민간 활용이 이용되고 있음. 이러한 측면에서 우리나라는 아직 초보 단계로 향후 다양한 세제 및 금융지원이 필요함.

국가	민간임대인구성	임대시장의 특성	공공의 민간활용
영국	임대주택 71% 개인 소유	민간임대 급증 추세, 리츠 활용 증가	주택수당, 중간주택
프랑스	임대주택의 95%이상 개인소유	가속상각, 임대주택투자세액공제	주택가족수당
미국	임대주택 54% 개인 소유, 24% 파트너쉽	공공임대 전체주택의 3%로 미미, 주택임대리츠	주택바우처, LIHTC
일본	임대주택 80% 개인소유	임대주택 증여세 감면	특우임, 공공 관리위탁
한국	임대주택의 96% 비제도권 개인소유	자가소유자 임대비중이 높음	공공 매입임대

기업형 주택 임대관리회사의 유형 및 특징

● 기업형 주택임대관리회사의 유형은 일본의 예로 보면 4가지 유형이 있음.

- ▶ 중개업(택지건물거래업) 기반의 경우는 임대중개와 임대관리가 결합된 형태임. 주로 소규모의 관리위탁회사들임. 두번째는 맨션관리업(주택관리업)으로 역시 위탁관리 중심.
- ▶ 세 번째 유형은 건설업에 기반을 둔 경우로 시공과 임대관리가 결합된 형태로 주로 서브리스 방식의 운영을 하고 있음. 기업형 주택 임대관리회사의 주요 형태임. 그 밖에 건축설계업이 있음. 이러한 유형은 주로 서브리스.
- ▶ J-리츠의 경우는 다양한 임대주택을 자산운영의 관점에서 투자하고 전문임대관리회사에 위탁하는 구조임.

구분	택건업*	맨션관리업	건설업	건축설계업
회사수	491(81.7%)	41(6.8%)	78(13%)	41(6.8%)
자본금(만엔)	7,907	15,631	140,728	169,668
평균직원수	44.7	261.6	423.6	345.7
총관리호수	4,202(100.0%)	19,223(100.0%)	30,554(100.0%)	26,384(100.0%)
일반관리호수	3,214(76.5%)	15,926(82.9%)	12,054(39.5%)	9,523(36.1%)
서브리스호수	988(23.5%)	3,297(17.1%)	18,500(60.5%)	16,861(63.9%)

* 택건업은 다른 3개업(맨션관리업, 건설업, 건축설계업)을 겸업하지 않는 경우.(순수택건업) 나머지는 겸업 포함.
 자료: 週刊全国賃貸住宅新聞, 2011, 601개사 자료 분석결과

주택임대업 과세체계

● 임대주택에 대한 과세체계의 현황

- ▶ 임대주택의 공급을 촉진하여 임대료를 떨어뜨리는 것이 기본적 정책방향이 되어야 하기 때문에 각종 세제혜택을 부여하는 것이 일반적임.
- ▶ 임대소득세 감면, 임대주택 대출에 대한 이자공제, 경비공제, 감가상각, 임대사업손실 상쇄방법, 상속증여세 감면 등이 주요 세제 쟁점.
- ▶ 임대소득세는 모든 국가에서 부과되는데, 일부 국가는 민간임대사업이라고 해도 저율과세를 함.
- ▶ 임대사업에 대한 세제혜택 중 효과적인 제도로는 임대손실을 다른 소득과 합산하여 상쇄시켜주는 제도로 네거티브 기어링(Negative Gearing) 실시.
- ▶ 일본의 경우 임대용 토지나 임대주택을 상속하는 경우 감면제도를 도입해야 함.

	임대소득 저율과세	대출이자공제	비용공제	감가상각	임대손실의 타소득 병합
영국	N	Y	Y	N	N
오스트리아	N	Y	Y	Y가속상각	N
호주	N	Y	Y	Y신축만	Y
벨기에	Y	Y	Y	Y	Y
덴마크	Y기관만	Y	Y	N	Y
핀란드	Y	N	Y	Y기관만	Y
프랑스	N	Y	Y	N	Y상한존재
독일	N	Y	Y	Y	Y
홍콩	N	Y	Y	N	N
아일랜드	N	Y75%	Y	Y	N
네덜란드 사업	N	Y	Y	Y	Y
네덜란드 비사업	N	N	N	N	N
노르웨이	Y자가일부, 단기	Y	Y	N	Y
스페인	Y	Y	Y	N	Y
스웨덴	N	Y	Y	Y	N
스위스	N	Y	Y	Y	Y
미국	N	Y	Y	Y	Y한도
한국	N	Y	Y	Y	N

2

우리나라의 민간주택 임대시장의 문제점

제도권 임대주택은 건설임대사업자 중심이고, 매입임대사업자는 매우 영세함.

● 2012년말 기준 임대주택법에 따른 공식 등록업체는 5만 4,13개, 주택호수는 148만 7천호임.

- 기업형 사업자로 건설임대사업자는 기업체 수로는 많지 않지만, 임대주택 전체에서 차지하는 비중은 매우 높음.
- 전체 중 개인들이 주로 하는 매입임대사업자는 4만 4천명에 27만 5천호 정도로 전체 임대호수 대비 비중은 18.5%이고, 사업자당 임대호수도 6호에 불과함.

	전체		건설임대사업자				매입임대사업자	
			주택건설사업자		건축법허가자			
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
전국	54,137	1,487,421	1,869	1,070,323	7,042	142,390	45,226	274,708
수도권	32,500	670,410	900	498,879	4,273	56,821	27,327	114,710
서울	15,619	271,584	565	194,981	2,837	32,641	12,217	43,962.
경기	13,937	324,784	297	247,615	1,336	22,342	12,304	54,827
인천	2,944	74,042	38	56,283	100	1,838.	2,806	15,921.
광역시	10,889	296,570	31.	205,388	1,314	23,711	9,262	67,471.
지방	10,748	520,441	656	366,056	1,455	61,858	8,637	92,527

비제도권 임대주택은 6,533.388호로 주택 재고 대비 37.7%임.

- 2010년 말 기준 제도권 임대주택은 전체 주택재고의 8.1%, 전체 임대주택 중 17.6%임.

- 비제도권 임대주택은 전체 주택재고 대비 37.7%이고, 전체 임대주택 재고 대비 82.4%임.
- 등록하지 않은 개인 소유주의 임대주택이 등록된 임대사업자 주택수의 4배에 달함.
- 이 상태에서 전세에서 월세로 이전하게 되면 현금수입이 발생하더라도 비제도권 임대사업자들이 주류로 되면서 정책적 공백이 발생하게 됨.
- 전세를 일시적 레버리지로 활용하는 기존 전세임대와 달리 이러한 월세임대는 민간임대주택시장에 큰 변동성을 초래할 수 있음.

임차주택의 제도권 및 비제도권 구성비(호수, %)

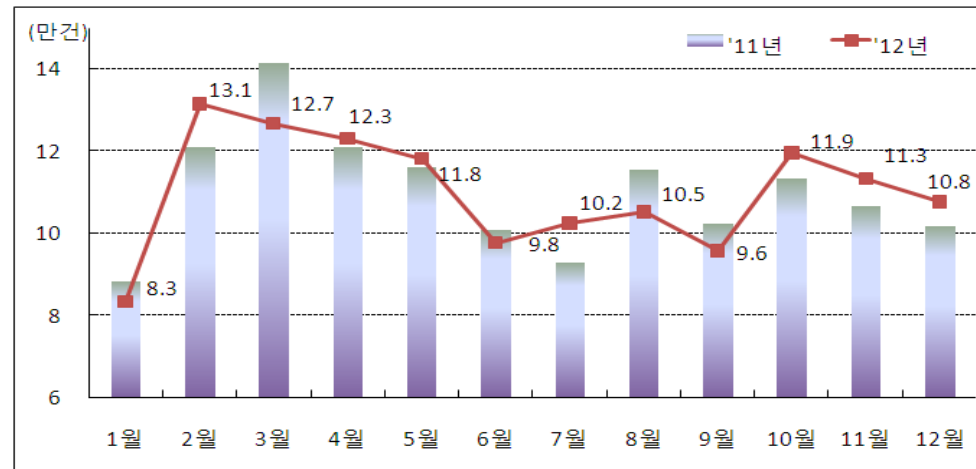
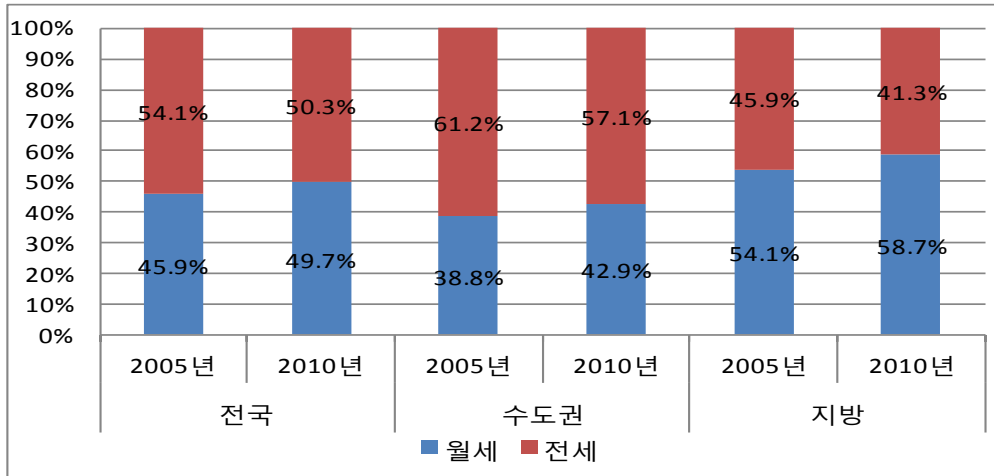
구분	총가구수	자가점유	임차가구	비제도권 임차가구	제도권 임차가구
계	17,339,558	9,406,893	7,932,665호	6,533,388	1,399,277
비중	100.0	54.3	45.7	37.7	8.1

자료 : 2010년 인구센서스, 국토해양부 주거복지기획과

전월세 비중과 거래량

- 임차가구 중 월세 거주가구 증가 현상이 나타남. 절반 수준까지 증가
 - 수도권은 전세와 월세 가구 모두 절대가구수로 증가. 지방은 전세 가구는 감소, 월세 가구 증가현상이 나타남
 - 상대적으로 지방의 월세비중이 높고, 수도권이 낮은 편임. 이는 아직 전세가/매매가 비중이 낮은 것(54%)과 연관되며, 전세가 상승에 따라 전세의 월세화 현상이 강화될 것임.

- 매매거래량이 급감하는 반면 전월세 거래량은 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있음.
 - 12년 연간 거래량은 132.4만 건, 전년대비 0.2% 증가
 - 2012년 월세(보증부 월세) 거래비중은 33% ~ 36% 수준으로 전년(33 ~ 34%)에 비해서는 높게 형성됨



임대주택 주거면적 및 임대료 수준 비교

- 2011년 국토연구원 주거실태조사에 따르면 공공임대주택의 주거면적은 평균 46.8 ㎡임.
- 영구임대가 가장 작고, 전세임대는 2배 크기임.
- 민간 임대주택은 54.9 ㎡로 약 8 ㎡ 더 큰 상태임.

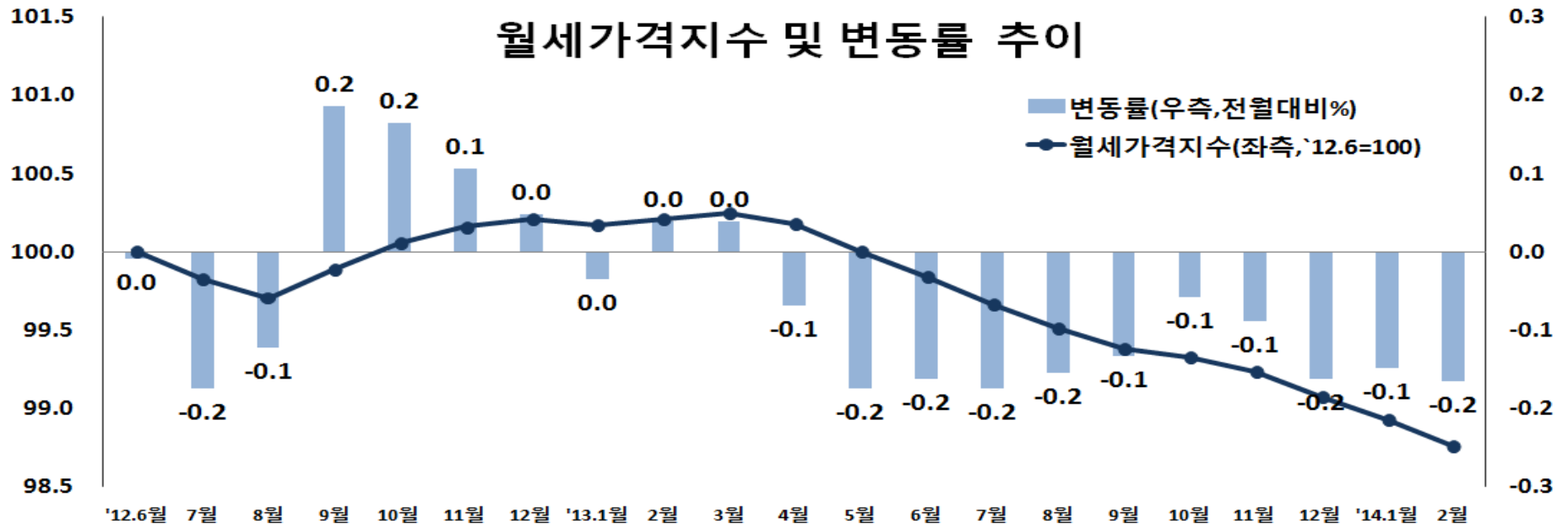
- 임대료 수준을 보면 전세기준으로 1,500만원(23%) 정도 공공임대가 낮게 나타남.
- 보증부월세의 경우는 월세의 경우 18만원 정도 차이가 남.
- 순수월세는 15만원 정도 차이가 남.

	계	영구임대	50년임대	국민임대	매입임대	전세임대
가구당 주거면적	46.8㎡	29.9	39.4	47.2	43.5	54.7
1인당 주거면적	21.6㎡	20.2	19.8	22.0	21.8	19.4

구분		공공임대						공공임대	일반임차
		영구임대	50년임대	국민임대	5년/10년	매입임대	전세임대		
전세	전세금(만원)	1,533	3,325	5,822	5,490	2,306	-	4,967	6,465
보증부월세	보증금(만원)	318	1,654	1,940	4,441	485	1,662	1,648	1,194
	월세(만원)	5.3	13.1	12.4	14.5	8.5	8.7	10.3	28.4
월세	월세(만원)	5.6	13.1	12.7	21.8	13.9	-	12.4	27.1

월세 가격동향

- ▶ 수도권 월세가격은 2011년에 2.6% 상승하였으나, 도시형생활주택 등 월세주택의 꾸준한 공급으로 월세시장이 안정세를 보이며 2012년부터 지속적으로 정체되거나 하락세를 보이고 있음.
- 2014년 2월 기준 수도권 월세가격은 전년동월대비 -2%로 하락함. 전세가격(7.4% 상승)에 비해 안정적인 수준을 보이고 있음.(한국감정원, 주택가격 및 월세 동향)



신규공급 및 전월세전환율

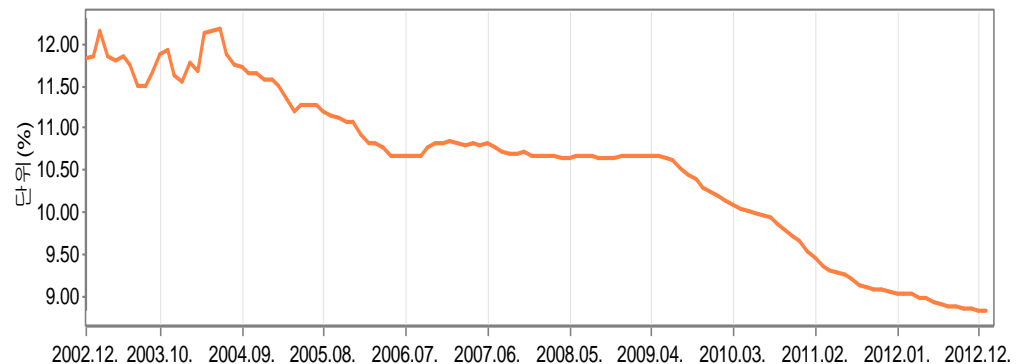
➤ 최근 주택공급이 비아파트를 중심으로 급증하고 있음.

- 전국적으로 주택공급은 대폭 증가함. 연간 58.7만호에 이침. (5년 평균 44.9만호), 30.7%증가. 특히 비아파트가 급증하여 연간 20만호 이상 공급. 수도권 연간 10만호선.

- 도시형생활주택은 전세난 지속, 저금리 건설자금 지원 등의 영향으로 전국 12.4만호가 인허가 되어 '11년 대비 47.8% 증가하였음.

➤ 상대적으로 금리는 저금리가 계속되면서 전월세 전환율이 8.8% 수준까지 떨어짐. (부동산114 오피스텔 전월세전환율) 이에 따라 보증금의 월세 전환 증가.

구 분	12년	11년	11년대비 증감률	최근5년평균 ('07~'11)	5년평균대 비 증감률
전 국	586,884	549,594	6.8%	449,000	30.7%
(아파트)	376,086	356,762	5.4%	334,110	12.6%
(아파트외)	210,798	192,832	9.3%	114,890	83.5%
수도권	269,290	272,156	△1.1%	255,533	5.4%
(아파트)	163,498	176,236	△7.2%	197,052	△17.0%
(아파트외)	105,792	95,920	10.3%	58,481	80.9%
지 방	317,594	277,438	14.5%	193,467	64.2%
(아파트)	212,588	180,526	17.8%	137,058	55.1%
(아파트외)	105,006	96,912	8.4%	56,409	86.2%



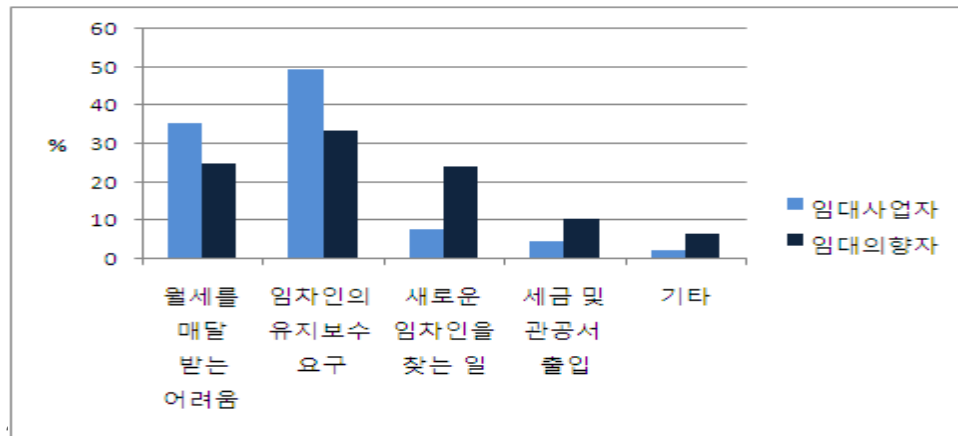
— 전월세전환율

임대사업에서 애로 사항은 유지보수 및 임대료 징수 문제와 낮은 수익률임.

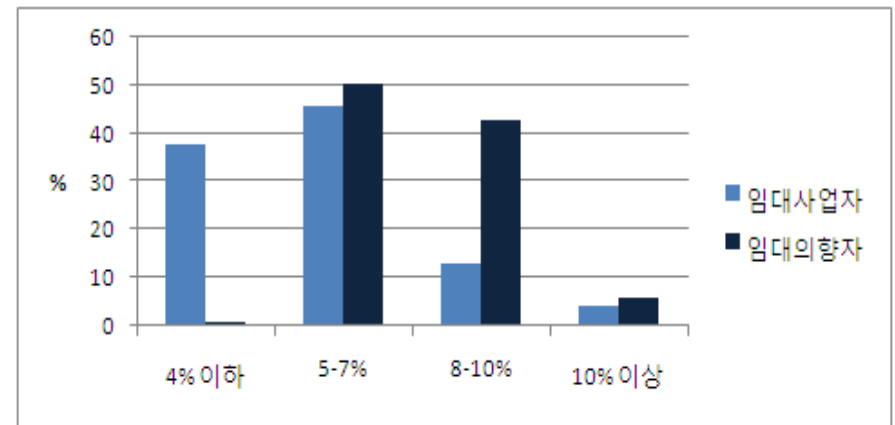
- 임대사업 의향자들은 높은 기대수익률을 기대하고, 임차인 모집 등에서 애로 등을 우려함.

- 주택임대사업을 할 때 부담스러워 하는 점이나 기대수익률이 임대사업자와 의향자간에 차이가 큼.
- 임대사업을 하고자 하는 의향자들은 유지보수나 월세징수에 대한 부담도 크지만, 새로운 임차인을 찾는 문제에 크게 우려를 가지고 있음. 그렇지만 임대인들은 유지보수 문제, 임대료 징수를 더 어려운 문제로 인식함.
- 또한 임대사업에서 기대하는 수익률은 임대사업 의향자들은 8% 이상을 기대하는 경우가 많은 반면, 실제 임대인들은 5-7% 수준이거나 그 이하로 기대하고 있어, 실제 수익률이 높지 않음.

임대사업시 부담요인에 대한 응답 비율



임대사업시 기대수익률



낮은 임대관리 위탁의사와 수수료 체계의 문제

● 위탁관리에 대한 필요성을 못 느끼고, 수수료 수준이 낮아서 매력적으로 느끼지 못함.

- ▶ 임대사업자들은 대부분 위탁관리의사가 별로 없고(은평구의 경우 약 30%), 특히 임대사업자 등록을 하지 않은 경우에는 75%가 위탁을 줄 의사가 없는 것으로 나타남.
- ▶ 위탁관리시 수수료체계도 관리호당 수수료를 지급하겠다는 의사가 1/3정도 밖에 없고, 중개수수료 수준이나 아예 무상으로 해야 한다고 생각하는 경우가 1/3에 달함.
- ▶ 이에 따라 지급하려는 금액도 호당 5만원 이하가 절반에 달하며, 10만원을 넘어가는 경우가 10%에 못미쳤음.

임대관리 위탁 의사

		있다	없다	전체
주택 임대사업자 등록	예	25 43.1%	33 56.9%	58 100.0%
	아니오	45 25.4%	132 74.6%	177 100.0%
전체		70 29.8%	165 70.2%	235 100.0%

위탁관리시 수수료 체계

		관리호당	총관리비	중개수수료수준	무상	호당일정액+중개수수료	총관리비+중개수수료	건별일정액	기타	전체
구분	중개업자	75 26.2%	46 16.1%	20 7.0%	3 1.0%	90 31.5%	42 14.7%	8 2.8%	2 .7%	286 100%
	임대사업자	63 28.6%	44 20.0%	49 22.3%	26 11.8%	14 6.4%	11 5.0%	4 1.8%	9 4.1%	220 100%

김경희, “민간임대주택 위탁관리에서 부동산중개업의 역할 제고방안”, 명지대 부동산대학원 석사학위논문, 2012

월세시장의 가능성

- 월세시장의 가능성은 월세를 사는 계층이 얼마의 임대료를 소득 중에 지출할 수 있는가가 중요함.
- RIR(Rent-Income Ratio)는 2011년 중위수 기준으로 공공임대(14.5~25.0)가 일반임차(19.2~41.7)에 비해 낮은 수준임.
- 소득이 낮을수록 RIR은 높는데, 소득 1~2분위의 경우 공공임대 (25.1%), 일반임차(41.7%) 모두 전국기준 RIR(19.2%)에 비해 매우 높음.
- 월세기준으로 보면 일반임차는 5-6분위가 54만원, 3-4분위는 33만원임. 보증금은 대개 10-30배 수준까지 다양하기 때문에 보증금까지 포함할 경우 실제 월세 수준은 이 보다 높을 수 있음.

- 일본의 경우에 보면 공공임대가 평균 10%, 민간이 14%수준으로, 프랑스는 공공 12-13%, 민간은 17% 수준임.
- 평균 42만엔 수입에 6만 엔의 임대료를 내고 있으나, 보증금 수준이 우리나라보다 훨씬 적어 1-2개월 치만 내고 있음.
- 그렇지만 대신 임대료 보증수수료가 임대료의 50%, 화재보험료가 20-25% 수준, 중개수수료가 1개월 치 임대료 등으로 되고, 사례금을 2개월 치 내는 경우가 있기 때문에 실제로는 5-6개월 치의 임대료를 한번에 납입하고 입주하게 됨.

- 일본만이 아니라 월세시장이 국가들의 비슷한 체계를 가지고 있고, 미국의 경우는 중위수 기준 RIR이 25-28%, 영국은 26% 수준으로 우리나라가 특별히 높은 수준의 월세를 내고 있는 것은 아니며, 보증금을 월세화할 경우 비슷한 수준의 월세부담 상황이 될 것임.
- 보증금의 월세화는 빠르게 진전이 될 것으로 예상되는데 현재 8% 후반인 전환율이 금리인하와 전세고액화에 따라 지속적으로 하락할 것으로 예상됨. 월세 임대료 보증제도 등이 도입되면 서구식 월세 체계로 전환 가능성이 더욱 높아질 것임.

	공공임대			일반임차		
	1~2분위	3~4분위	5~6분위	1~2분위	3~4분위	5~6분위
소득 (만원)	60.4	165.8	268.6	64.7	170.2	273.8
RIR (%)	25.0	17.0	14.5	41.7	19.2	19.7

임대주택의 장기수선유지

- 임대주택의 가치를 유지하는 문제는 자본적 지출과 소모성 지출의 수준과 이를 부담하는 방식, 출구전략 등에 따라 차이가 발생함.
 - 주택의 자본적지출은 기존의 자산가치를 유지하거나 상향시키기 위한 투자임. 이는 장기수선계획에 입각한 투자로서 우리나라의 경우 공공임대주택에 대해 건축비 대비 0.48%를 연간 의무적으로 적립시킴. 분양전환 임대주택은 0.12%의무적립.
 - 외국의 경우(일본, 독일) 분양주택 기준으로 연간 1% 전후의 장기수선충당금을 적립하고 있음. 현재 한국의 분양공동주택의 경우 공용부분을 중심으로 이러한 지출을 장기수선충당금이라고 하여 징수하는데, 연간 0.07% 전후에 불과함.
 - 따라서 공용과 전용부분을 포함해서 장기적으로 주택가치 유지를 위해서 최소 연간 건축비의 1% 이상 자본적지출이 필요함. (임대료에서 조달.)

- 자본적지출의 수준을 어떻게 할 것인가는 임대주택의 투자전략을 어떻게 가져갈 것인가에 따라 달라짐.
 - 매각시점에 투자부동산의 시장가치에 따라 손익발생에 영향이 큼. 따라서 사용가치가 시장가치보다 큰 경우 계속 임대가능하며, 시장가치가 사용가치 이하로 되면 가치제고가 가능한 경우는 개보수를 하며, 불가하면 매각을 추진함.

구 분	한 국		일 본(분양)	독일(분양)
	분 양(분양 전환)	임 대		
건축비 대비 장기수선충당금 (월적립기준)	1/10,000	4/10,000	9.2/10,000	6.7~8.3/10,000

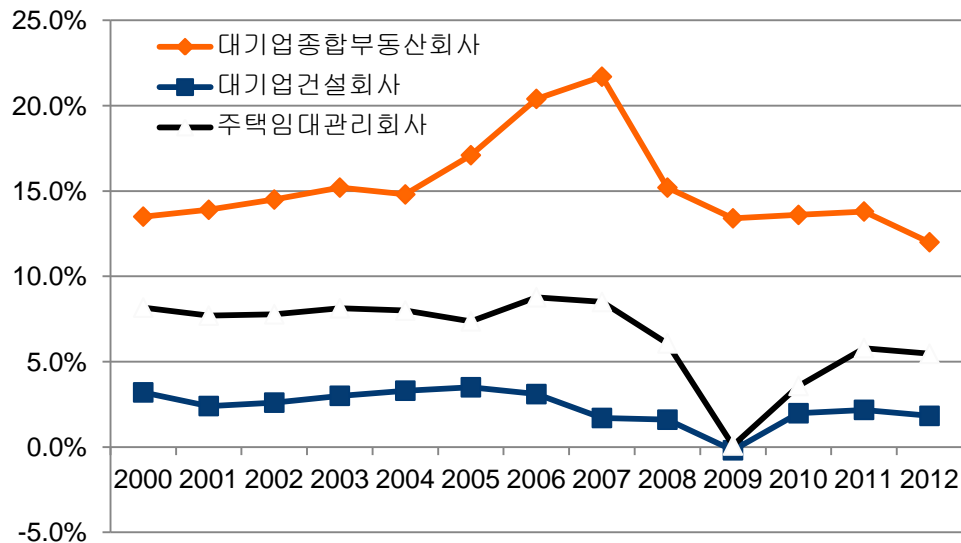
평가결과		전략
정량평가	정성평가	
사용가치≥시장가치		계속 임대
사용가치<시장가치	가치제고 가능	개보수 등
	가치제고 불가	매각

부동산회사와 건설회사의 영업이익에서도 큰 격차가 벌어짐.

● 2009년 건설회사 영업이익률은 마이너스를 기록한 반면 부동산회사는 10% 수준을 기록함.

- 3대 메이저 부동산회사(미쓰이부동산, 미쓰비시지쇼, 스미토모부동산)는 일본 내 최대그룹사들임.
- 이들 회사는 도심 핵심지역에 자체 토지를 보유하고, 높은 신용을 바탕으로 사업을 전개하고 있음.
- 매출규모는 대부분 1조엔 안팎이며, 매출액 대비 영업이익률은 2009년에도 12.9%에 달함.
- 4대 건설회사가 적자를 기록한 것과 대비됨. 90년대 초 버블 붕괴 이후 영업이익률 지속적으로 위축됨.

부동산업체와 건설업체의 영업이익 추이



부동산업체와 건설업체의 경영전략 비교

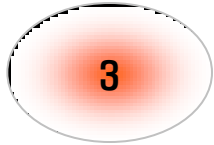
구분		건설회사	부동산회사
경쟁 전략	원가우위전략	○	×
	차별화전략	×	○(자산임대)
	집중전략	×	○(상업용)
경영 의사 결정	수직 통합	전방: × 후방: ○(개발)	○(유통) ×
	생산능력확대	○	×
	신규사업진입	○	×

일본 임대관리업체 상위 10개 업체가 312만호를 임대관리하고 있음.

- 서브리스는 일본의 민간임대업에서 핵심적 사업으로 성장하면서 2012년 1위 업체의 경우 70만호, 2위업체가 57만호 등 상위 10개 업체가 312만호를 운영할 정도로 커짐.
- 상위 업체의 대부분은 서브리스를 하는 것이 일반적임. 전체 임대관리 중 70.8%를 서브리스로 제공하고 있으며, 특히 시공기능을 가진 1,2,3위 회사들의 경우는 서브리스 의존도가 90%를 넘어가고 있음. 상위 10개사 중 절반 이상이 시공기능을 가짐. 중개업 위주로 하는 에이블 등은 상대적으로 서브리스 비중이 미미함.

일본 주택임대관리업체 순위(2012)

순위	회사명	관리호수(A)	서브리스관리호수(B)	B/A
1위	다이토켄타쿠(大東建託)	694,205	680,896	98.1%
2위	레오파레스(Leopalace)21	556,207	548,232	98.6%
3위	세키수이(積水)하우스	489,967	453,612	92.6%
4위	스타츠	319,767	19,569	6.1%
5위	다이와(大和)리빙	297,948	245,408	82.4%
6위	에이블	192,309	0	0.0%
7위	하우스메이트	170,657	86,211	50.5%
8위	미니테크	166,260	17,866	10.7%
9위	토켄(東建)코퍼레이션	153,936	142,681	92.7%
10위	다이세이 하우스그룹	80,058	15,002	18.7%
	합계	3,121,314	2,209,477	70.8%



주택임대관리업의 도입과 법제도

주택임대관리업의 법제정 이유, 도입 진행 사항

● 법제정 이유

- 임대주택 수요 증가에 따라서 임대주택 분야에 특화된 종합서비스를 제공하는 주택임대관리업을 도입하여 민간 투자자 등이 임대시장에 참여할 수 있는 여건을 조성하여 임대주택 공급확대에 기여함.
- 주택임대관리업의 등록, 보증상품 가입, 임대사업자 등록의제, 주택임대관리업자에 대한 감독, 협회의 설립 및 각종 위반사항에 대한 벌칙 등을 정함으로써 임대인에게는 임대주택의 관리에 따르는 각종 부담의 경감과 안정적인 수익을 확보함.
- 임차인은 공신력 있는 주택임대관리업자로부터 종합적인 임대주택 관리 서비스를 제공받을 수 있게 함.

● 제도 도입 진행 사항

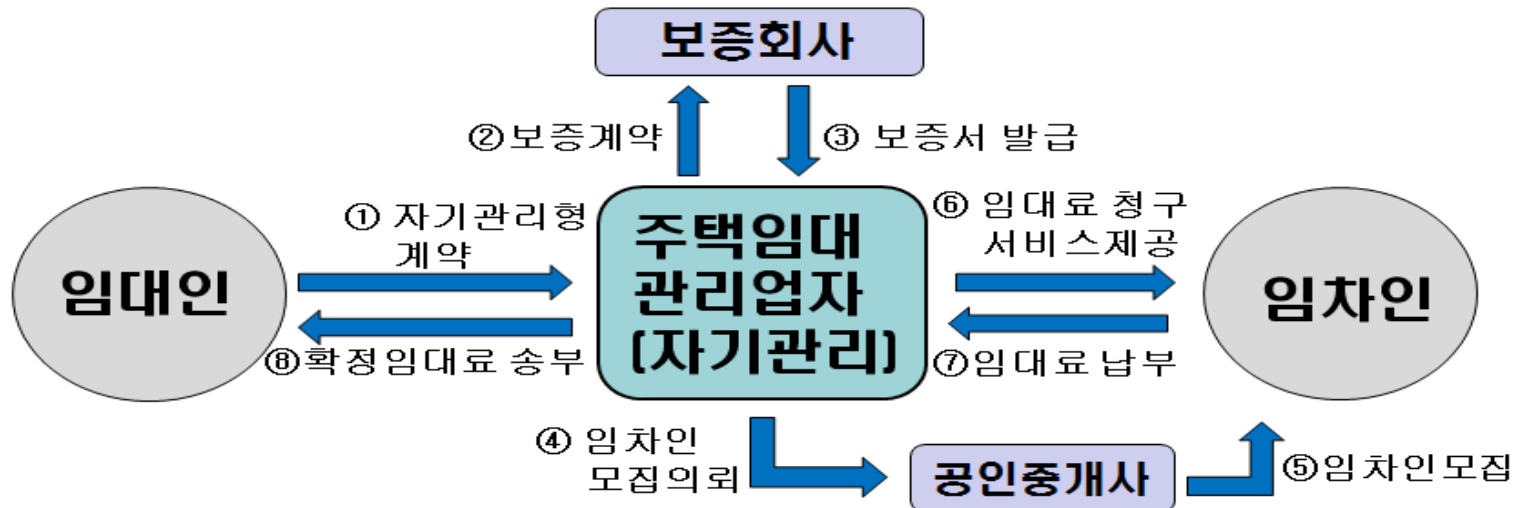
- 국회 본회의 주택임대관리업 도입을 위한 ‘주택법’ 개정안을 2013년 6월27일 통과.
- 2014년 2월 7일부터 등록.
- 2014년 2월 26일 서민·중산층 주거안정을 위한 주택임대차시장 선진화 방안에 포함됨.
- 법인세 감면 등 일부 세제혜택 제시. 자기관리형 주택임대관리업의 보증상품 출시 예정.

주택임대관리업의 유형1

● 자기관리형 주택임대관리업

▶ 주택임대관리업자는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급 (예 : 2년간 매월 100만원의 임대료를 고정지급)

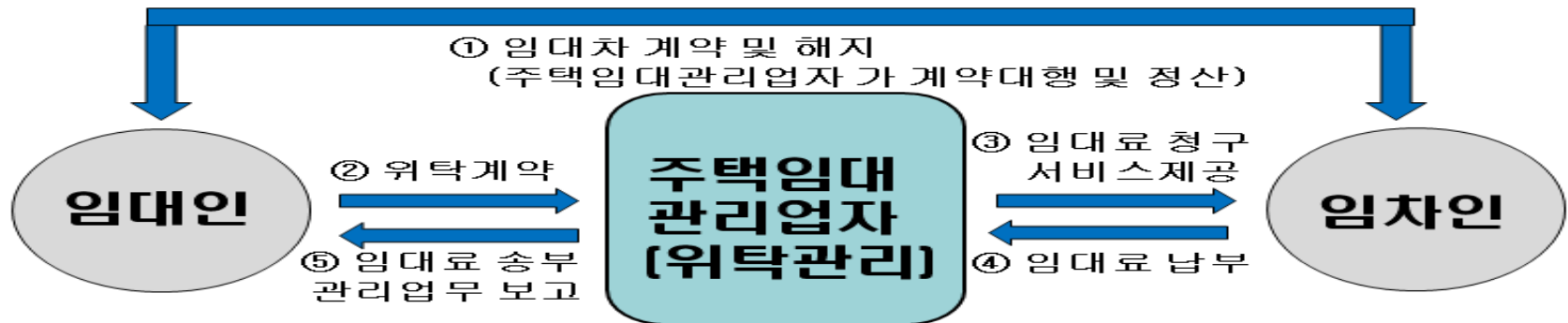
- 주택의 공실, 임차료 미납 위험 등을 주택임대관리업자가 부담
- 이에 대한 대가로, 임대인은 주택임대관리업자에게 매월 일정액 지급



주택임대관리업의 유형2

● 위탁관리형 주택임대관리업

➤ 주택임대관리회사는 임대리스크를 부담하지 않고, 매월 실제 임대료의 일정비율을 수령



주택임대관리업의 세제

● 법인세 감면

➤ (감면내용) 주택임대관리업을 중소기업특별세액감면 대상에 추가하여 기업규모별, 지역별로 차등하여 세액감면

*소기업의 범위 : 매출액 100억원 미만

- (제조업) 종업원수 100명 미만

- (작물재배업.어업.축산업.광업.건설업.출판업.물류산업.여객운송업) 50명 미만

- (기타 사업) 10명 미만

➤ (적용시기) 2015.1.1 이후 개시하는 과세연도분부터 적용

본점 소재지	업종	세액감면률(%)	
		소기업*	중기업
수도권	·도.소매업, 의료기관 운영업	10	-
	·주택임대관리업 등 43개 업종	20	-
지방	·도.소매업, 의료기관 운영업	10	5
	·주택임대관리업 등 43개 업종	30	15

주택임대관리업의 보증상품

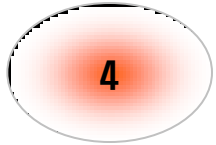
● 보증상품 도입

➢ 주택임대관리업자 대상으로 출시된 보증상품 운영방안, 제도개선 필요사항 수렴 등을 위해 등록업자 및 전문가가 참여하는 간담회를 진행할 예정

- ① 임대관리 안심보증 : 임대인의 권리보호를 위해, 자기관리형 주택임대관리업자가 약정한 임대료를 지급하지 않는 등 계약을 이행하지 못할 경우에 대비한 상품
- ② 보증금 반환보증 : 임차인 보호를 위해, 주택임대관리업자가 임대보증금 반환의무를 이행하지 못할 경우, 보증회사가 보증금을 반환해주는 상품

● 등록 신청 현황 : 1개월간(2.7-3.6) 19개 업체 등록 신청

지역	자기관리형.위탁관리형	자기관리형	위탁관리형
서울	5	2	4
경기	1	-	2
부산	-	-	2
인천	1	-	1
제주	-	-	1
계	7	2	10



전망

주택임대관리업을 통한 임대주택시장의 발전 전망

지속가능성 대두의 배경

- 자가주택 소유율 제고의 한계
- 공공임대주택 공급의 한계(재정 및 경제위기)
- 금융위기에 따른 소득정체, 경제위기 심화
- 민간임대주택시장의 지속가능성에 주목

공공에서의 민간활용

- 민간과 공공의 융합 및 공공의 공익성을 민간시장에 도입함.
- 민간주거수준의 열악화 방지
- 민간임대시장의 규모가 40%를 넘고 있음.

기업형 임대인 육성

- 개인소유주 중심의 임대인 구성을 리츠나 기업, 조합, 자기관리형 등으로 다양화
- 개인임대주택의 대형임대관리회사 육성
- 이를 위한 정부의 금융-조세지원.

임차인 보호 및 유지관리

- 임대주택의 서비스개선, 유지관리 및 질적 측면 제고를 위해 주택임대관리업 활용.
- 임차권 보호 등을 위한 방안 강구
- 저소득층은 주택바우처 등 지원방안 도입

- 주택임대관리업의 도입에 따른 원활한 정착이 올해의 과제
- 주택임대관리업을 통해 임대산업의 선진화를 위한 기초 인프라를 제공할 수 있음.
- 과세방식과 관련된 논란도 주택임대관리업이 확립되면서 자연스럽게 임대산업 내에서 정착될 수 있음.
- 공실의 최소화, 임차인과 임대인의 갈등 해소, 임대관리 및 유지관리의 고도화를 통해 임대시장의 임대료를 안정시키고, 임대서비스의 선진화가 가능함.
- 산업적 관점에서 외국에 비해 열악하고, 영세한 국내 임대산업이 새로운 벤처-성장산업으로 재배치될 수 있음.