

고금리·전세 사기 쇼크에... 임대 활성화 '즉효' 기대는 무리

지자체·기업 지원 사격... 금융·세제 다양한 '당근' 제공 임대주택 고질적 문제인 부실시공 해결 먼저 나서야

〈1면에서 계속〉 장기적으로 안정적인 임대 주택을 공급하기 위해 현행 임대 의무기간인 10년을 초과해 15년 이상까지 확대하는 사업자에게는 세제 혜택 주택 가격 요건도 완화(수도권 6억→9억·비수도권 3억→6억)해 주기로 했다.

다주택자에 대한 취득세 증가세율은 3주택자는 8%에서 4%로, 4주택 이상이거나 법인은 12%에서 6%로 완화했으며, 양도소득세 증가 배제를 2024년 5월까지 추가 연장해 주기로 했다.

규제지역 내 다주택자의 장기보유특별공제 역시 2024년 5월까지 연장하고, 2주택자의 종부세 증가를 폐지했다.

또, 규제지역 내 다주택자 주택담보대출 인정비율(LTV)을 30%까지 완화해 이달부터 서울 강남 3구(강남·서초·송파)와 용산구에서도 사실상 주담대가 허용됐다. 그리고 9억 원 초과 주택의 임차보증금 반환 목적 주담대 시 3개월 내 해당 주택에 전입해야 하는 의무도 폐지했다.

정부는 이 같은 대책을 통해 1주택자 및 실수요자에 대한 전세대출보증 규제 완화 및 주담대 상환 관련 채무보증 부담을 줄이면서 민간임대사업자 및 다주택자 관련 규제를 풀어 임대사업의 순기능을 강화해 집값 하락국면 속 시장 안정을 도모한다는 계획이다.

허윤경 한국건설산업연구원(이하 건설연) 연구위원은 "지금까지 우리의 민간임대주택사업은 전세제도로 인한 낮은 임대 수익률이라는 시장 환경과 임대사업자에 대한 부정적 사회 인식 등으로 산업 발전이 더디게 이뤄졌다"면서 "매매시장 침체

기인 올해는 시장 경착륙의 베타목이자 민간임대주택 공급자로서의 역할이 재인식되는 한 해가 될 것"이라고 말했다.

지자체·기업, 임대사업 지원... "고금리에 효과 어려움" 비판론도

이러한 제도개선과 함께 지방자치단체 및 관련 사업을 영위하는 기업들 역시 민간임대사업 활성화를 위한 대책을 내놓고 있다.

서울시는 앞서 1월 '민간의 활력을 이용한 민간임대주택 활성화를 위한 신모델 개발용역'을 발주, 임대주택 관련 제도 개선방안을 도출하고 임차인들의 권리를 보호할 수 있는 방안을 모색하고 있다. 양질의 주택 확보를 위한 금융·세제 등 다양한 측면의 제도 개선안을 마련하고, 이를 지원할 신규모델도 개발한다는 계획이다.

부산시는 이달 10일 김형철임대주택의원이 공동 발의한 '부산광역시 청년주거 지원 조례안'과 김형철·이복조 의원이 공동 발의한 '부산광역시 희망더함주택(청년 민간임대주택) 공급 지원에 관한 조례안'을 시의회 건설교통위원회를 거쳐 모두 통과시켰다.

관련 조례안은 청년주거실태조사와 기본 계획 수립 외에도, 양보다 질적인 면이 고려된 제도로 된 청년주거 공급을 위한 '청년주거 기준 설정'에 관한 내용 등이 담겨 있다.

부산시는 2022년부터 역세권 등 우수한 입지에 청년을 위한 희망더함주택 약 4400세대 공급을 목표로 하고 있다. 이번 조례안 통과와 관련 사업의 정책적 연속

등록임대주택 제도 비교	文정부	文정부	尹정부
	17년 12월 임대주택 등록 활성화 방안	현행(19년 12월-16, 20년 7-10 대책)	22년12월 2023년 경제정책방향
등록 유형	매입·건설임대 유형 모두 단기(4년)·장기(8년)로 나누어 운영	매입·건설임대 유형 모두 단기(4년)·장기(8년)로 나누어 운영	매입·건설임대 유형 모두 단기(4년)·장기(8년)로 나누어 운영
구분	매입 4년, 건설 4년	매입 10년, 폐지	매입 10년(비아파트), 폐지
단기	4년	폐지	폐지
장기	8년	10년(비아파트), 폐지	10년(비아파트) +국민주택규모 아파트
취득세	공통주택 상속 등의 경우 50~100% 감면	공통주택 상속 등의 경우, 50~100% 감면 *수도권6억/비수도권3억 이하 *다주택자·법인 취득세 증가(8~12%)	공통주택 상속 등의 경우, 50~100% 감면 (아파트 포함) *수도권6억/비수도권3억 이하 *다주택자·법인 취득세 증가(4~6%)
종부세	주택수 합산배제(6억 ↓)	주택수 합산배제(조정지역 내 합산배제 불가) *(매입) 수도권6억/비수도권3억 ↓ (아파트 불가) (건설) 9억 ↓, 2호 이상	주택수 합산배제(조정지역 내 합산배제 불가) *(매입) 수도권6억/비수도권3억 ↓ (아파트 포함) (건설) 9억 ↓, 2호 이상
세제지원(인센티브)	추가과세(양도차익+20%) 배제(6억 ↓, 2호 이상)	추가과세(양도차익+20%) 배제(9억 ↓, 건설형 2호 이상)	추가과세(양도차익+20%) 배제 *(매입) 수도권6억/비수도권3억 ↓ (아파트 포함) (건설) 9억 ↓, 2호 이상
양도세	양도세 증가 배제(6억 ↓) 장특공제 70% *수도권6억/비수도권 3억 ↓	양도세 증가 배제(조정지역 내 증가배제 불가) *(매입) 수도권6억/비수도권3억 ↓ (아파트 불가) (건설) 6억 ↓, 2호 이상 장특공제 70%(건설형) *수도권6억/비수도권 3억 ↓	양도세 증가 배제(조정지역 증가배제 가능) *(매입) 수도권6억/비수도권3억 ↓ (아파트 포함) (건설) 6억 ↓, 2호 이상 장특공제 70%(건설형) *수도권6억/비수도권 3억 ↓
기타		*주요 제도 연혁 #(18.9) 조정지역 매입임대 양도세 증가·종부세 합산배제 제외 #(20.6) 매입임대 법인세 추가과세 배제 제외 #(20.7) 다주택자·법인 취득세 증가 #(20.8) 취득·재산세 가액기준 신설 #(20.12) 매입임대 양도세 장특공제 일몰	*15년이상 장기 매입임대 중부세 합산·양도세 증가·법인세 추가과세 배제 주택가격 완화(수도권9억/비수도권6억)
공공성 확보	혜택에 상응하는 공적의무 부여 *임대료 증액 제한(5%) *의무기간 준수(단기 4년/장기 8년) + 3개월 내 신고 등	공적의무 추가 부여(20.7) ①장기임대기간 연장(8→10년) ②임차보증금 반환 보증기업 의무확대 ③소수유동기 부가등기 의무화(20.12)	매입임대 혜택 복원에 상응하는 공적의무 추가 부여 *최소 호수 제한(2호 이상)

성을 확보했다는 평가다. 또, 대표 민간임대사업 기업으로 꼽히는 부영그룹은 화순군 '만원 임대주택 공급사업'에 협력, '화순 사랑으로 부영 아파트' 회사 보유분을 연간 100세대씩 청년 및 신혼부부에 공급하기로 했다. 민간임대주택 공급을 통한 청년·신혼부부 지원으로 지

방 소멸에 대응한다는 계획이다. 이러한 정책과 대책을 거시적으로 뒷받침할 한국토지주택공사(LH)는 이달 주요 중장기 경영목표를 발표, 2022년까지 분양주택임대주택 구분없이 재고 200만 호를 확보(기존 약 138만 호 계획)해 도시 재정비 관리와 더불어 임대주택 서비스 전문기관

으로 탈바꿈하겠다는 비전을 밝히기도 했다. 다만 정부의 대책 마련에도 당장의 효과를 기대하기 어렵다는 분석들이 나온다. 고금리 기조 속 시장 불확실성이 커진 가운데 사업자 입장에선 10년 이상 장기 임대사업을 영위하기 어려우며 매매 리스크 또한 여전히 크고, 세입자 입장에서도 전

세사기 등 우려와 맞물려 거래 활성화를 기대하기 어려운 업황이라는 것이다.

주택임대인협회 관계자는 "최근 시장 분위기가 좋지 않아 임대사업자 규모에 유의미한 변화는 없다"면서 "현재로서는 일부 중부세 부담을 덜기 위함이 아니라면 모든 유형의 장기 임대만 허용돼 받을 수 있는 혜택이 사실상 거의 없다"고 말했다.

윤지혜 부동산R114 리서치팀장은 "이미 시장에 나와 있는 매물 대부분이 다주택자들이 내놓은 것"이라며 "다주택자들의 관심이 매수보다 매도에 맞춰졌기에 관련 규제 완화로 거래량이 갑작스레 늘진 않을 것"이라고 말했다.

윤 팀장은 최근 거래 일부 회복 현상 역시 완전한 회복세가 아닌 급매 위주 거래라고 분석했다.

아울러 민간임대주택사업에서 고질적으로 제기되는 품질 문제와, 다주택자 규제 완화에 따른 지나친 투기 조장 우려도 주요 해결과제로 거론되고 있다.

건설연 관계자는 "정부와 지자체기업이 임대주택 품질 향상에 노력을 쏟고 있지만 민영주택 대비 상대적으로 수익성이 낮은 사업구조로 여전히 품질 논란이 곳곳에서 제기되고 있다"면서 "민간임대주택 사업을 활성화하는 대책 안에 품질 향상 과제를 포함해 적극 해결에 나서야 한다"고 말했다.

관계자는 이어 다주택자 규제 완화에 대해서는 "하락기 특성상 현재는 시장 반응이 미미하지만 향후 금융시장이 회복기에 접어들 경우 투기 세력 확대 현상이 다시 나타날 수 있다"면서 "풀어진 규제와 시장 변화를 정부가 꾸준히 주시하며 유연하게 정책을 조정해야 할 것"이라고 말했다. 김재민 기자 jmkim@skyedaily.com

자율주행차 국제표준 선점 '박차'

자율주행자동차 산업 발전을 위한 표준화에 정부가 팔을 걷어붙였다. 산업통상자원부 국가기술표준원(국표원)은 자율주행자동차 산업 발전을 위해 국가·국제표준 활동 지원방안을 업계 및 관계기관 전문가와 논의하기 위해 간담회

를 개최했다고 22일 밝혔다. 국표원은 자율주행차 산업 활성화를 위한 '자율차 표준화 추진 전략'을 수립 중이다. 국내 자율주행차 기업들의 사업화 가이드를 위해 정부의 표준화 계획이 제시될 필요가 있다는 요구를 받고 지난달에

초안을 마련했다. 추진 전략은 국내 자율주행 상용화와 글로벌 시장 주도권 확보를 위해 3대 전략 8대 과제를 선정했다. 2025년까지 국가표준(KS) 25건 제정 및 국제표준을 30건 제안을 목표로 한다. 이번 간담회에서는 해당

국표원, 추진전략 간담회 개최 V2X 데이터 등 30건 제안 목표

추진 전략에 대한 검토 및 의견 수렴이 이뤄질 방침이다. 특히 국내 자율차 실용화를 위해 자율주행 차량과 다른 차량(V2V), 차량과 도로 인프라(V2I) 등 자율주행을 위해 필요한 데이터를 교환하는 통신 기술인 'V2X 데이

터'의 표준을 중점 추진한다. 자율주행 시 일어날 수 있는 다양한 상황에 대한 시나리오와 데이터 형식 등 7종의 국가표준을 2025년까지 제정하고 국제표준 제안도 추진한다. 또한 국제자동차기술자협회(SAE)·전기전자공학자협회(IEEE) 등 자율차 관련 사실상 표준화기구와의 협력을 통해 국제표준 대응 역량 강화에 나선다. 아울러 자율주행기술혁신사업 등 관련

연구개발 사업과의 연계를 강화하는 등 국내개발 유망 기술을 발굴할 예정이다. 간담회를 주재한 진종욱 국가기술표준원장은 "자율차는 대표적인 융합기술로서 자동차·IT·인공지능 등 이종 산업 간의 원활한 소통과 상용화를 위해 표준의 역할이 특히 중요하다"며 "국내기업들이 세계시장을 선도할 수 있도록 표준화를 통해 적극적으로 지원에 나가겠다"고 밝혔다. 김기찬 기자 gskim@skyedaily.com



우정사업본부

사랑이 넘치는 가족의 품에서도

함께 웃어요



젊음이 가득한 캠퍼스에서도



땀글 섬마을에서도



우체국 예금
우체국 보험

본 광고는 우체국 직원들의 참여로 제작되었습니다



활력이 넘치는 한국 금융의 허브에서도