

박근혜 정부의 뉴스테이 무엇이 문제인가

기업형 임대사업자에 각종 택지·세제 지원 특혜
공적 규제 없어, 중산층 감당 못할 임대료 책정
공공임대주택 확충 및 전월세 대책 마련 시급

- 04 기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 출범 배경
- 05 공공재원 활용하는 뉴스테이, 공적 규제 적용받지 않아
- 13 전월세 대란 해소하고, 서민·중산층에 필요한 대책 마련해야

차례

요약	3
기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 출범 배경	4
공기업 부채 감축을 목표로 한 박근혜 정부의 공공개혁	4
중산층 위한 주거정책? 그러나 입법 과정에서의 졸속 처리	4
공공재원 활용하는 뉴스테이, 공적 규제 적용받지 않아	5
공공재원 지원받는 뉴스테이는 공공임대주택	5
뉴스테이 사업자가 받는 각종 특혜	7
지나치게 높은 임대료 책정	9
임대의무기간 종료 후 예상되는 혼란	12
전월세 대란 해소하고, 서민·중산층에 필요한 대책 마련해야	13
LH 부채 문제 해결을 통한 공공임대주택 확대	14
뉴스테이의 공공성 강화를 통한 주거비 부담 완화	14

기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 출범 배경

- 박근혜 정부는 공기업 부채 감축을 목표로, 공공부문 사업을 민간에 이전하는 공공개혁을 4대 과제로 설정. 이로 인해 집 없는 서민·저소득층을 위한 LH(한국토지주택공사)의 공공주택 사업을 축소하는 한편, 정부는 공공주택을 위해 조성된 기금·택지 등의 공공재원을 기업형 임대사업자를 육성하기 위한정책에 활용하며, 중산층의 주거안정을 명목으로 기업형 임대주택 ‘뉴스테이’를 추진함
- 작년 1월, 정부의 뉴스테이 정책 추진을 위한 법률을 새누리당 김성태 의원 등이 발의함. 국회 입법조사처를 비롯한 관련 기관은 여러 문제를 지적했지만, 국회는 심도 깊은 논의조차 거치지 않고, 8월 ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 등의 ‘뉴스테이 3법’을 통과시킴. 이러한 입법 과정에서의 졸속 처리로 인한 각종 폐해가 뒤늦게 발생할 가능성이 매우 높음

뉴스테이도 공적 규제 적용받아야

- 공공재원 지원 받는 뉴스테이는 공공임대주택에 해당: 국토교통부가 공공주택 건설을 위해 조성한 토지를 우선적으로 공급. 주택도시기금 출자가 많게는 사업비의 20% 이상까지 차지
- 뉴스테이 사업자가 받는 각종 특혜: LH·지자체의 공공분양주택 용지는 감정가로 비싸게 공급하면서, 민간 건설사가 맡는 뉴스테이 용지는 조성원가로 싸게 공급. 형평성에 어긋나는 조세감면 혜택을 비롯해 토지 수용 요건 완화, 용적률·건폐율 완화, 그린벨트 해제 및 공유재산을 제공하는 촉진지구 지정 등
- 정부가 목표로 하는 정책의 대상과 실제 수요자의 불일치: 정부는 뉴스테이를 중산층을 위한 정책으로 표방하지만, 초기임대료 규제가 없어, 서울 지역 35-40㎡ 규모의 소형아파트마저 월세가 100만 원 가까이 달하는 등 임대료가 지나치게 높은 수준으로 치솟을 것으로 예상됨. 이로 인해 서울 지역 뉴스테이의 실제 입주자들은 중산층이 아닌, 소득 8분위 이상의 고소득 계층일 가능성이 높음
- 임대의무기간 종료 후 예상되는 혼란: 분양가 상한제, 입주자 우선분양권 미비 등으로 인해, 고가의 분양가가 주변 부동산 시장의 가격에도 악영향을 끼칠 수 있을 것으로 예상됨

전월세 대란 해소할 서민·중산층을 위한 진정한 정책

- 집없는 서민·중산층의 주거안정을 위해 LH의 부채 문제의 합리적 해결을 통한 공공임대주택 정책 확대를 우선시해야 함. 또한, 뉴스테이 정책에도 공적 규제를 적용해 정책의 실수요 계층이 부담 가능한 수준으로 임대료를 재조정하고 공공성을 강화해야 함

기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 출범 배경

1. 기업형 임대주택 ‘뉴스테이’ 출범 배경

1) 공기업 부채 감축을 목표로 한 박근혜 정부의 ‘공공개혁’

- 박근혜 정부는 공기업 부채 감축을 목표로, 공공부문의 사업을 민간에 이전하는 공공개혁을 추진해 왔다. 그 중 가장 대표적인 사업이 LH(한국토지주택공사)가 주도했던 공공임대주택과 공공분양주택 사업이다. 정부의 잘못된 정책으로 인해 LH에 막중한 부채가 축적되었다는 시민사회의 비판에도 불구하고, 정부는 집 없는 서민·중산층의 고통이 극에 달한 시점에서 LH나 지자체가 추진해야 할 공공주택 건설 사업을 축소하는 추세다.
- 대신 공공임대주택과 공공분양주택 건설을 위해 이용해야 할 LH·지자체의 토지와 주택도시기금 등 공적 재원을 민간건설사가 주도하는 기업형 임대주택 사업에 투입할 계획이다. 이명박 정부 하에서 무주택 서민들을 위한 장기공공임대주택 사업을 대폭 축소한 것도 모자라, 박근혜 정부는 각종 규제 완화와 세제 특혜를 통해 민간임대사업자를 육성할 계획에 몰두한다. 정부는 뉴스테이 정책을 통해 부동산 경기활성화를 유도하고, 월세 공급을 확대해 전세 수요를 낮춰 서민·중산층이 겪고 있는 전세 대란을 해소한다는 것을 주요 목표로 삼는다.

2) 중산층 위한 주거정책? 그러나 입법 과정에서의 졸속 처리

- 정부는 작년 1월에 민간임대주택에 관한 특별법 전부개정안을 국회에 제출했다. 기존의 임대주택법을 ‘공공주택 특별법’ 과 ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 으로 구분하고, 기업형 임대사업자를 비롯한 민간임대 사업자에게 주택도시기금 및 택지 지원, 조세감면, 용적률·건폐율 특례, 공급촉진지구 지정 및 각종 규제 완화를 법적으로 보장한다. 6개월째 국회 국토교통위원회에서 잠들어있던 해당 법안은 박근혜 대통령이 7월 핵심개혁7과제 점검회의에서 뉴스테이 활성화를 촉구하자마자 국회에서 일사천리에 통과됐다. 그러나 국회는 이 과정에서 이른바 ‘뉴스테이 법’ 에 대한 심도 높은 논의조차 거치지 않았고, 졸속 처리로 인한 각종 폐해가 뒤늦게 발생 중이다. 국회 입법조사처가 발행한 ‘2015 국정감사 정책자료’ 에 따르면, 기업형 임대주택 사업에 대한 각종 지원이 과도하며 최소한의 공적 규제도 갖춰지지 않았다는 비판마저 제기됐다. 뉴스테이의 월 임대료 역시 중산층의 현실을 전혀 반영하지 못했고, 임차인에게 현저히 불리한 제도를 개선해야 한다는 지적도 담겨있다. 뉴스테이 사업에 참여할 민간 건설사가 수많은 특혜를 입는 동안, 그 피해는 모두 집 없는 서민·중산층이 고스란히 떠안게 될 가능성이 높다.

뉴스테이, 공적 규제 적용해야

2. 뉴스테이는 공공재원을 지원 받는 ‘공공’ 임대주택

1) 무주택 서민과 중산층을 위해 LH가 수용한 공공주택 부지 활용

- LH의 공공택지 조성사업은 서민·저소득층의 ‘내집 마련’ 지원 및 주거 안정을 위한 공공 임대주택 공급을 목적으로 시작되었다. 택지개발사업을 위한 토지 수용절차와 기준은 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’에 따라 이루어진다. 따라서 시가가 아닌 공시지가에 기초하여 보정된 감정가격을 받게 된 농지소유자들이나 기타의 토지, 건물 소유자들은 실질적으로 상당한 경제적 손실을 감수해야 하고 개발이익에서도 배제되어 왔다. 그러나 주택난 해소를 위한 택지개발, 특히 공공택지 개발은 저소득층에 대한 주택 공급 및 주거복지 정책으로서의 공익적 목적이 인정되기 때문에, ‘택지개발촉진법’에 따라 공공택지가 조성되는 지역의 거주자들의 재산권·주거권·경작권과 같은 헌법상의 기본권 침해에도 불구하고 토지 강제수용이 허용되어 왔다.
- 그러나 ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 제18조(토지 등의 우선 공급)에 따르면, LH나 지자체는 공공주택 건설을 위해 조성한 부지를 민간임대사업자가 원할 경우 해당 토지를 넘겨줘야 한다. <표1>에 나타나듯, LH가 뉴스테이 건설을 위해 제공할 택지는 2015년에만 총 1만 세대가 넘는다. 이처럼 정부가 공공성을 중시한 공공택지 조성 당시의 목적에 반하도록 기존의 사업 방향을 민간 기업에 특혜를 주는 방향으로 재설정한다면, 국민들도 더 이상 정부가 주장하는 공익적 목적을 위해 자신의 재산권·주거권·경작권 침해에 대한 불이익을 감내하기 어렵다.

<표1> 뉴스테이 관련 LH 보유택지

지구	블록	현재 유형	규모(㎡)	호수	매각가격 산정기준
화성동탄2	A-95	10년	60-85 85초과	612	조성원가 60 ~ 85%
화성동탄2	A-14	분양	60이하 60-85	1,135	감정가
화성향남2	B4	10년	60-85	895	조성원가 60 ~ 85%
김포한강	Ab-04	분양	60-85	1,770	감정가
김포한강	Bc-02,14,04,05	연립	85초과	1,621	
김포양곡	B-2	분양	60-85	467	
김포양곡	D-1	분양	60이하 60-85	406	
충북혁신	B4	분양(공공)	60-85	1,340	

수원 호매실	C5	분양	60-85 85초과	800	재감정가
남양주별내	B3	연립	85초과	40	
안산신길	B-6	연립	60-85	141	
파주출판문화2	C75	연립	60이하 60-85	59	
위례	3개블록	블록형단독 →연립전환	60-85	360	
성남도촌	4개블록		60-85	144	
용인동백	1개블록		60-85	183	
용인죽전	1개블록		60-85	64	
계				10,037	

출처: 국토교통부(2015.01.30.)

2) 공공주택 건설을 위한 주택도시기금 출자

- 민간임대주택에 관한 특별법 제4조(국가 등의 지원)에 따르면, 국가 및 지방자치단체는 민간임대주택의 공급 확대를 위해 주택도시기금을 우선적으로 지원할 수 있다. 그러나 뉴스테이 사업을 위해 구성된 리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts)에 주택도시기금 출자가 많게는 총 사업비의 20% 이상까지 차지하는 문제가 제기됐다. 이에 국토부는 뒤늦게 내년 사업부터 지원 금액을 축소하겠다고 발표했으나, 시공사가 책정한 사업비는 지역별로 편차가 매우 커서 사업에 참여하는 민간 건설사들의 사업비 부풀리기 의혹도 여전히 해소되지 않은 상태다.

<표2> 뉴스테이 주택도시기금 출자내역

사업장	사업자	주택도시기금 출자액	총 사업비 대비 기금비율
인천 도화	대림산업	1,076억 원	17.5%
서울 신당동	하나금융	610억 원	22.5%
수원 오목천	한화건설	1,335억 원	15.9%
화성동탄2	대우건설	525억 원	14.0%
위례신도시	대림산업	382억 원	14.0%
김포한강	금성백조	916억 원	14.0%

출처: 주택도시보증공사 주택도시기금 출자 승인안(2015.11.11.더불어민주당 김상희 의원실)

3. 뉴스테이 사업자가 받는 각종 특혜

1) 토지 공급가의 형평성 문제

- 국토교통부는 2015.10.13. 행정예고를 통해 뉴스테이 공급촉진지구로 지정된 기업형 임대주택 건설용지를 조성원가의 100~110% 수준에서 공급할 수 있도록 업무지침을 제정하겠다고 밝혔다. 국토부가 이보다 한 달 앞서 공공주택 업무처리지침을 개정해, 공공주택지구 내 공공분양주택 용지 공급가격을 조성원가에서 감정가격으로 상향시킨 것과는 상반된다. 서민·중산층을 위한 공공분양주택 사업은 택지 가격이 상승함에 따라 해당 입주자들의 주거비 부담이 동시에 늘어난다. 반면, 뉴스테이에 참여하는 민간 건설사들은 택지 매입비용을 크게 절감할 수 있다. 기업형 민간임대주택은 분양가 상한제도 적용되지 않기 때문에, 뉴스테이에 참여하는 민간 건설사들은 임대의무기간 종료 후 더 큰 시세차익을 얻을 가능성이 더욱 높아졌다.

2) 민간임대주택에 관한 특별법에 의해 보장되는 세제 및 토지 지원

<표3> 뉴스테이 사업자에 대한 세제지원

취득세	8년 장기임대주택에 대해서 60-85㎡에 대해, 취득세 감면 폭을 25%에서 50%로 확대
소득세 및 법인세	감면대상을 기준시가 6억 이하로 확대하고, 8년 장기임대 감면폭을 75%로 확대
양도세	준공공임대(85㎡ 이하)를 10년 이상 임대시, 장기보유특별공제율을 70%로 확대
토지소유자에 대한 혜택	개인이 보유한 토지를 기업형 임대사업자에게 매각시, 양도세액의 10%를 감면 등

출처: 국토교통부(2015)

- <표3>과 같은 세제지원과 더불어, 민간임대사업자는 민간임대주택을 100호 이상 짓기만 하면 토지의 80%만 매입해도 지자체장의 허가에 따라 나머지 토지를 취득할 수 있다. 또한 사업 시행자가 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있게 되었다. 게다가 그린벨트 해제마저도 쉽게 가능해졌으며, 국가와 지방자치단체의 국유·공유재산을 수의계약 방식으로 민간임대주택 사업 시행자에 제공해, 최대 50년 동안 사용 혹은 대부하거나, 매입할 수 있도록 법으로 보장했다.
- 민간임대사업자는 건폐율과 용적률 상한선 및 건축물의 층수 제한에 대해서도 완화된 기준을 적용받는다. 또한, 일정 면적(5,000~100,000㎡)에 한해 기업형 임대주택 공급촉진지구로 지정된 토지의 50% 범위 내에서 기업형 민간임대주택이 아닌 다른 용도로도 사용할 수 있게끔 만들었기 때문에, 사업 시행자가 각종 특혜를 악용해 단기적으로 분양 차익을 거둘 가능성도 있다.

3) 기업형 임대주택 공급촉진지구로 지정된 영등포 뉴스테이 사업의 특혜

- 국토교통부는 2016년1월14일 주거안정강화 업무보고를 통해, <그림1>과 같은 영등포 공장 부지(1.5만㎡, 500호)를 포함한 8개 부지를 기업형 임대주택 공급촉진지구로 지정하고, 올해 6월에 사업 승인 계획까지 완료하겠다는 계획을 밝혔다.

<그림1> 영등포 문래동 공장부지



출처: 국토교통부 서민중산층 주거안정강화 방안 발표 자료 (2015.09.02.)

- 영등포 뉴스테이 예정 부지는 현재 용도지역이 준공업지역이고 지목은 공장용지로서 도시 계획상 공동주택을 지을 수 없다. 해당 지구에 공동주택을 짓기 위해서는 지구단위계획으로 산업부지를 확보해야 함에도 불구하고, 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 기업형 임대사업자는 손쉽게 아파트를 지을 수 있도록 많은 혜택을 부여받는다.
- 영등포 뉴스테이(문래동6가 21 롯데 영등포공장 부지)에서 500가구를 공급하기 위해서는 약 300%의 용적률을 적용해야 한다. 이는 영등포 뉴스테이 도입 예정 지구 인근에 위치하며, <표4>를 통해 확인할 수 있듯, 최근 분양을 마친 문래동 모아미래도 아파트(2015.09.17. 입주자 모집공고 승인)의 용적률 195.2%를 훨씬 상회한다.

<표4> 영등포 뉴스테이와 문래동 모아미래도 아파트 비교

구 분	영등포 뉴스테이	문래동 모아미래도아파트	비 고
주소	문래동6가 21	문래동5가 외 2필지	영등포 뉴스테이에 부지 인근 문래동 모아미래도아파트와 같은 용적률 195.2%를 적용할 경우, 약 410세대 건립 가능
대지면적	15,385.40 m ²	8,317.59 m ²	
용적률	300% (예정)	195.2%	
세대수	500 세대 (예정)	222 세대	
용도지역	준공업지역	준공업지역	
지목	공장용지	공장용지	

4. 지나치게 높은 임대료 책정

1) 정부가 목표로 하는 정책 대상과 실제 수요자의 불일치

- 민간임대주택에 관한 특별법 제44조에 따르면, 뉴스테이의 최초 임대료는 임대사업자가 정하도록 돼있다. 국토교통부와 한국감정원이 2015년 국정감사에서 새누리당 김희국 의원에 제출한 자료 <표5>에 의하면, 서울 용산 뉴스테이의 월 임대료는 최고 184만원까지 치솟을 것으로 예상된다. 국회 입법조사처는 2015년 국정감사 정책 자료를 통해, 서울 지역에 들어설 뉴스테이는 소득 8분위 이상만이 부담할 수 있는 수준이라고 밝혔다. 정부가 뉴스테이를 중산층을 위한 정책으로 표방하는 것에 오류가 있다고 지적한 셈이다.

<표5> 뉴스테이 도입 확정 지구 임대료

구분	평형	예상임대료	주변시세 (보증부 월세)	조사방법	비고
신당동 729호	24㎡	1천/65만	1천/63만	반경 5km 이내, 준공10년 이내, 임 대료 평균	오피스텔
	30㎡	4천/75만	4천/77만		
	59㎡	1억/100만	1억/111만		
대림동 293호	29㎡	1천/70만	1천/70만	반경 5km 이내, 준공10년 이내, 임 대료 평균	도생주
	35㎡	1천/105만	1천/100만		
	37㎡	1천/110만	1천/106만		

출처: 새누리당 김희국 의원 2015 국정감사 보도자료 (2015.09.11.)

<표6> 뉴스테이 도입 예정 지구 임대료

구분	평형	주변시세 (매매)	주변시세 (전세)	주변시세 (보증부 월세)	조사방법
위례 360호	84㎡	4.5억	3.5억	1억 / 94만	반경 5km 이내, 준공 10년 이내, 임대료 평균
서울 영등포	59㎡	4.0억	3.3억	5천 / 111만	반경 2km 이내, 준공 10년 이내, 임대료 평균
	84㎡	4.9억	4.0억	1억 / 119만	

출처: 새누리당 김희국 의원 2015 국정감사 보도자료 (2015.09.11.)

- 국제적인 관례로는 세입자가 부담가능한 수준의 임대료를 월소득 대비 20% 이하로 보고 있다. 새누리당 김희국 의원이 국정감사에서 제출한 자료인 <표6>에 따르면, 영등포 뉴스테이를 비롯한 서울 인근 지역 뉴스테이의 적정 수요계층(RIR: 20% 이하)은 <표7>의 소득 계층 구분에서 9분위 이상 고소득층에 해당한다.

<표7> 소득계층 구분

구분	소득 10분위	소득 범주	
저소득층 (1~4분위)	1분위	59만원 이하	199만 원 이하
	2분위	60만원~100만원	
	3분위	101만원~150만원	
	4분위	151만원~199만원	
중소득층 (5~8분위)	5분위	200만원~249만원	200만 원~400만 원
	6분위	250만원~298만원	
	7분위	299만원~348만원	
	8분위	349만원~400만원	
고소득층 (9~10분위)	9분위	401만원~500만원	401만 원 이상
	10분위	501만원 이상	

주: 「2014년도 주거실태조사」의 소득은 세금 등을 제외한 월평균 실수령액을 조사한 결과며, 통계청 가계동향조사와는 차이가 있음.

출처: 국토교통부 2014년도 주거실태조사

- 또한 영등포 뉴스테이 예정지구 주변 임대료를 조사한 <표8>에 나타나듯, 국토부와 한국감정원이 제시한 영등포 뉴스테이의 임대료는 주변 시세보다 높다. 뉴스테이가 오히려 주변 시세를 끌어올려, 국토교통부의 주장대로 뉴스테이가 주변의 임대차 시장을 안정화시키기는커녕, 오히려 향후 부동산 임대차 시장을 교란시킬 가능성이 매우 높다.

<표8> 영등포 뉴스테이 예정지구 주변 임대료

구분	전세(만원)	보증금/월세(만원)
베어스타운 84㎡ (문래동6가 38-1)	35,000	10,000/100
문래현대6차아파트 84㎡ (문래동6가 55-1)	35,000	10,000/100
대원아파트 84㎡ (문래동6가 47-1)	35,000	10,000/100
뉴스테이 예정지 (문래동6가 21)	-	10,000/119

2) 서울 영등포 뉴스테이 시물레이션 분석 결과

- <표5>는 영등포 뉴스테이 도입 예정 지구에 대한 수지분석 시물레이션 분석 근거를 나타낸다. 뉴스테이 사업시행자는 민간임대주택에 관한 특별법에 의해 상대적으로 높은 용적률 혜택을 적용 받음으로써, 영등포 뉴스테이 부지(문래동6가 21)를 현재 기준으로 아파트를 지어 분양할 경우 약 870억 원의 영업이익을 거둘 것으로 추정된다. 일반적인 아파트 사업시행자의 영업이익률이 10%를 넘지 못하는 사실로 미루어보아, 영등포 뉴스테이의 경우 자체 시물레이션 분석결과 영업이익률은 무려 36.2%에 달한다.

<표5> 영등포 뉴스테이 수지분석 시뮬레이션

사 업 명		영등포 뉴스테이										(단위:천원)					
부 지 대 표 지 번		서울시 영등포구 문래동6가 21										용 도 지 구		용 적 율		296 %	
매 입 면 적 (토 지)		15,385.40 m ²		4,654.06 m ²		평 토 지 평 단 가						건 폐 율		%			
기 부 면 적 (도로 등)		m ²		-		평 분 양 가						건축규모					
유 휴 면 적 (토 지)		m ²		-		평 건축비 (천 원 / 평)		3,600		세대 수		500		세대			
사 업 면 적 (토 지)		15,385.40 m ²		4,654.06 m ²		평 계 약 금 비 율											
전 체 연 면 적 (건물)		63,756.00 m ²		19,286.10 m ²		평 중 도 금 무 이 자 비 율											
지 상 연 면 적 (건물)		45,540.00 m ²		13,775.79 m ²		평 중 도 금 무 이 자 비 율											
구 분		분양금액				산출 내역				비 고							
매 출	아파트	85m ² 이하	33	평형	110,847,000	33	평형	X	200	세대	X	16,795	천원	세대가격	554,235	46.1%	
			24	평형	129,420,000	24	평형	X	300	세대	X	17,975	천원	세대가격	431,400	53.8%	
		소 계				240,267,000			500							99.9%	
		85m ² 이상			평형	-	평형	X		세대	X		천원	세대가격		0.0%	
			소 계				-	평형	X		세대	X		천원	세대가격		0.0%
	아파트 소계				240,267,000			500	세대						99.9%		
	상가	지상		1	205,500		137.00	평	X	1500	천원				0.1%		
		소계				205,500			평					0.1%			
	부가세	부가세 차액						아파트						약식:VAT약7%추정		0.0%	
		부가세 소계														0.0%	
매 출 합 계				240,472,500										100.0%			
비 용	토지비	토지매입비		53,786,142		15385.40	m ²	X	3,496	천원				35.1%			
		제세공과금(취,등록세)		2,474,162		53,786,142	X	4.60%					1.6%				
		등기대행료(법무사)		107,572		53,786,142	X	0.20%					0.1%				
		명도비용예상												0.0%			
		투자 이익금 지출비용												0.0%			
	소 계				56,367,876									36.7%			
	건축비	직접공사비		69,429,971		19,286.10	평	X	3,600	천원		지하,지상,근생 공사평균		45.3%			
		간 접 공사비	각종 인입비		482,152		19,286.10	평	X	25	천원		난방,전기통신 등		0.3%		
			예술장식품비		69,898		지상	13,775.79	평	X	5,074	천원	X	0.10%	주거 0.1% 기타0.7%	0.0%	
			상하수도 부담금		325,000		500	세대	650	천원				지자체 문의		0.2%	
철거비/토목공사비			-		4,654.06	평	X	100	천원				0.0%				
건축허가조건이행공사비			-		진입로, 단지외공사, 주변도로개설, 공원조성 등 인허가조건부								0.0%				
설계감리 인허가비		설계비		1,542,888		19,286.10	평	X	80	천원				1.0%			
	감리비		964,305		19,286.10	평	X	50	천원				0.6%				
기타용역비(1식)		500,000		인허가(면허세)/지구단위/측량/감정평가 등										0.3%			
소 계				73,314,214									47.8%				
판매비	M/H 부지임차료		240,000		24	개월	X	10,000	천원				0.2%				
	M/H 건립 및 건축,해체비		2,100,000		600	평	X	3,500	천원				1.4%				
	M/H 운영비		360,000		12	개월	X	30,000	천원				0.2%				
	분양 보증 수수료		692,560		240,472,500	X	80%	X	0.36%	X	1	년	0.5%				
	광고 홍보비		1,923,780		240,472,500	X	0.8%							1.3%			
	분양 수수료		2,423,220		240,267,000	X	1.00%	+	205,500	X	10%			1.6%			
	소 계				7,739,560									5.0%			
부대비	일반 부대비용	관리신탁수수료						X	1.0%			관리신탁		0.0%			
		민원처리비(인허가,민원)		240,472		240,472,500	X	0.1%					0.2%				
		업무대행사 운영비		1,080,000		30,000	원	X	36	개월				0.7%			
		입주 관리비		100,000		500	세대	X	200	천원				0.1%			
		소 계				1,420,472									0.9%		
	제세 공과금	보존등기비		2,221,759		69,429,971	X	3.20%					1.4%				
		과밀부담금		60,052		13,775.79	X	10%	X	1,321	X	3.3%	서울시만/업무,판매용만		0.0%		
		광역교통시설 부담금		760,699		13,775.79	X	4%	X	2,761	X	50%	수도권4%/기타2%-50%		0.5%		
		근저당 설정 비용		279,687		53,786,142	X	130%	X	0.4%			토지(PF)설정+해지비		0.2%		
		학교용지 부담금		961,068		240,267,000	X	0.4%					100세대 이상시		0.6%		
주택채권 매입		112		13,775.79	X	80%	X	0.3	천원	X	3.4%	약식		0.0%			
종합 토지세		322,716		53,786,142	X	100%	X	0.3%	X	2	년			0.2%			
도시계획세		215,144		53,786,142	X	100%	X	0.2%	X	2	년			0.1%			
지방교육세		64,543		322,716	X	20%							0.0%				
농어촌특별세		48,455		322,706	X	15%	+	50	만원				0.0%				
기타예비비		240,472		240,472,500	X	0.1%							0.2%				
소 계				5,174,707									3.4%				
금융비	PF수수료(100%)		-		53,786,142	X	3.0%							0.0%			
	토지대금이자		6,454,337		53,786,142	X	4.0%	X	3	년				4.2%			
	공사비 이자		2,932,568		73,314,214	X	50%	X	4%	X	2	년	1.9%				
	중도금 무이자		-		240,472,500	X	40%	X	7.00%	X	1	년	0.0%				
소 계				9,386,905									6.1%				
비 용 합 계				153,403,734									100%				
기 타	기타수입 1		-		0	평	X	2,600	천원		X	100%	유희부지 판매				
	기 타 합 계																
세전이익				87,068,766	수익율	36.21%	계약금				필요사업비						

5. 임대 의무기간 종료 후 예상되는 혼란

- 영등포 뉴스테이의 사례에서 볼 수 있듯, 사업시행자는 임대 의무기간 종료 후 주택을 분양해 막대한 이익을 챙길 것으로 예상된다. 뉴스테이는 LH 임대주택과는 달리, 임대 의무기간(최소 8년)이 종료된 후에 입주자에게 우선분양권을 부여하는 것을 의무화하지 않으므로, 사업시행자는 분양시점에서 최대한의 이익을 취하기 위한 방법을 택할 것이다. 심지어 정부는 만약 임대 의무기간(8년)이 종료된 후, 주택시장이 불황에 접어들어 분양이 이루어지지 않을 경우를 대비해, 사업시행자와 투자자를 보호하기 위한 LH의 매입확약 조건까지 걸어줬다. 초기 임대료 규제, 임차인 자격 폐지와 인허가에서 세제혜택까지도 모자라 사업시행자 및 투자자들의 8년 후까지 걱정해주고 보호해주고 있는 실정이다.
- 민간이 시공한 10년 공공임대아파트 중 하나인 판교 산운마을 8단지 ‘부영사랑으로아파트’의 경우 분양 전환 가격을 둘러싼 혼란이 벌어졌다. 10년 공공임대주택은 분양 전환가의 기준을 감정평가액 이하로 책정해야 하고, 5년 공공임대주택의 분양 전환가는 건설원가와 감정평가액을 산술 평균해 계산한다. 10년 공공임대주택에 거주하며 분양 전환을 원하는 입주자들이 임대기간 5년이 지난 시점에서의 조기분양 전환가를 5년 공공임대주택과 동일하게 책정해야 한다고 주장한다. 민간 임대아파트 사업자들은 10년 공공임대주택의 분양 전환가 기준의 상한선까지 채워서 분양 전환하려 하기 때문이다.
- 또한 이윤추구에 골몰한 민간 임대아파트 사업자가 가능한 최대한의 수익을 얻기 위해, 의무임대기간이 끝난 후 기존 입주자와 분양 전환 협의를 적극적으로 하지 않을 경우, 분양 전환을 원하는 입주자들에게 아무런 대책이 없다. 주택도시보증기금을 출자한 민간건설 공공임대아파트와 마찬가지로, 기업형 임대주택 뉴스테이는 분양 전환시 많은 분쟁이 될 것으로 예상되는데도 불구하고 이와 같은 상황에서 예상되는 혼란에 대한 규제나 해결책이 전무한 상황이다.
- 민간이 참여한 공공임대주택 사업에서 일어난 혼란을 토대로 확인할 수 있듯, 공공재원 활용과 각종 특혜를 보장 받는 뉴스테이는 초기임대료와 의무임대기간 종료 후의 분양가를 규제해야 한다. 뉴스테이가 초기임대료를 시장 기준보다 높게 적용해, 임대료 시장을 혼란에 빠지게 하고, 향후 분양 시점에서 부동산 거래시장을 혼란에 빠지게 할 위험성이 매우 높다. 정부가 이에 대한 예방책이나 규제를 마련하지 않는다면, 뉴스테이 사업에 참여하는 소수 건설·금융 대기업들에만 혜택이 돌아갈 것이다.

전월세 대란 해소하고, 서민·중산층에 필요한 대책 마련해야

6. 공공임대주택 확대 및 뉴스테이 공공성 강화

1) LH 부채 문제 해결을 통한 공공임대주택 확대

- LH의 부채 감축이 현 정부의 주요 목표로 지속될 경우, 그동안 LH가 추진해 온 공익적 목적의 정책 사업을 전반적으로 축소하여 서민·저소득층을 위한 주거복지 정책의 공공성이 훼손되는 문제가 발생한다. 실제로 LH는 정부의 부채 감축 계획에 따라 기존 공공임대주택 사업을 축소하고, 재무구조 개선을 명목으로 공공택지를 매각해, 민간 건설사에 막대한 개발이익을 안겨주게 될 가능성이 크다.
- 국민임대주택의 경우, 저소득층의 주거안정이라는 정책목적에 감안해 현행 용자 중심의 지원방식에서 출자비중을 점진적으로 상향 조정해야 한다. 이는 주택도시기금을 출자 방식으로 조달하는 뉴스테이 정책과 비교해도 형평성에 맞지 않는다. 만약 사업의 공공성을 기준으로 주택도시기금 차입금의 출자 전환율을 증가시킨다면, LH의 획기적인 재무구조 개선이 가능하다. 또한 기업형 민간임대주택 사업에 대해서는 적용하듯이, 임대사업의 특성을 고려해 임대보증금을 부채에서 제외시킨다면 부채 비율을 더욱 낮출 수도 있다.
- 임대료 체계개편을 통한 공공임대주택의 임대료 손실분에 대한 정부 보전도 필요하다. 시세보다 저렴한 임대료를 공급하기로 한 정부의 정책으로 인해, 결과적으로 사업시행자인 LH가 자금 부담이 높아지고 재무구조가 악화된 측면도 있다. 그리고 현재 정부지원 단가가 낮아 실제사업비와 격차가 발생하고 있으므로, 임대주택사업의 원활한 수행을 위해 재정지원 비율을 확대하고 정부지원 단가도 실제 건설단가 수준으로 상향 조정해야 한다. 또한, 공공임대주택 사업의 지속 가능성을 위해 임대료는 건설 원가를 보전할 수 있는 방향으로 추진하되, 임대료가 부담이 되는 저소득가구에게는 감면조치하고 이를 공익서비스비용(Public Service Obligation: PSO) 제도를 통해 정부가 보전해야 한다. LH의 매입확약 및 일정 수익률까지 보전해주는 뉴스테이 사업과 비교했을 때, 이 제도 역시 도입하지 못할 이유가 없어 보인다.

2) 뉴스테이의 공공성 강화를 통한 주거비 부담 완화

- 가파른 전세값 폭등과 급격한 월세 전환에 대해, 시민사회는 그 속도를 줄여서 대비할 시간을 달라고 요구했다. 일반 임대주택에 거주하는 세입자들은 현재 소득으로는 주거비 감당이 매우 버겁다. 전세 세입자는 전세대출 받는 것을 당연시 여기고, 월세 세입자는 저축을 하지 못하거나 다른 생활비를 줄여 월세를 부담하고 있다. 저소득층의 경우 RIR이 50% 전후로 치솟은 수준이다. 정부가 온갖 특혜를 보장하면서까지 뉴스테이 정책을 도입한 만큼, 뉴스테이가 서민·중산층의 주거안정에 부합할 수 있도록, 현재의 지나치게 높은 임대료를 정책의 수요계층이 부담 가능한 수준으로 맞게끔 조정하는 것이 반드시 필요하다. **㉠**

참여연대 이슈리포트

박근혜 정부의 뉴스테이, 공적 규제 적용해야

발행일 2016. 01. 18

발행처 참여연대 민생희망본부 (실행위원장 : 조형수 변호사)

담당 홍정훈 간사 02-723-5303 min@pspd.org

Copyright ©참여연대, 2015 ※본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.



정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다.

대표전화 02-723-5300 회원가입 02-723-4251

주소 110-043 서울 종로구 자하문로9길16 (통인동)

홈페이지 www.peoplepower21.org 공식SNS [트위터](#) [페이스북](#) @peoplepower21
