

나라서 내주는 전세... 소득·자산 안보고 최장 6년 산다

공실 개념 3개월로 한시적 단축 연말까지 공실 공공전세로 전환 소득기준 없이 무주택자에 풀어 기본 4년 거주에 2년 추가 가능

정부의 이번 전세대책에서 민간건설사와 매입약정을 통해 다세대, 오피스텔 등 신축 건물을 사전에 확보해 공공임대를 공급하고, 공공전세라는 새로운 유형의 임대주택도 제시했다. 이와 같은 방식으로 앞으로 2년간 전국에 11만 4100가구의 전세 위주 공공임대를 공급한다는 방침이다.

◆3개월 공실, 공공임대로 공급

정부는 공공임대의 공실 개념을 한시적으로 2022년까지 바꿔 적극적으로 해소하기로 했다. 현재 공공임대는 6개월간 비어 있으면 공실로 분류하지만 정부는 이를 3개월로 단축하고, 이를 소득·자산 제한 없이 입주 희망자에게 신속히 공급할 방침이다.

현재 전국 공공임대 중 3개월 이상 공실인 주택은 3만9100가구다. 수도권은 1만6000가구이며 그 중에서 서울에만 4900가구가 있다. 서울에서도 강남구에 198가구, 송파구는 263가구, 강동구엔 356가구가 3개월 이상 비어 있다.

임대료가 주변 시세에 비해 정해지다 보니 강남권 공공임대는 임대료 수준이 높아 소득이나 자산 기준을 충족하면서 임대료를 낼 형편이 되는 입주자를 찾기 못해 좋은 입지에도 불구하고 공실이 생기고 있다.

정부는 올 연말까지 이들 공실을 전

2021년~2022년 총 11.4만가구(수도권 7만가구) 전세형 주택 추가 공급, 2021년 상반기까지 2022년까지의 총 공급 물량의 40% 이상인 전국 4.9만가구, 수도권 2.4만가구 집중 공급

2021~2022년 전세형 주택 추가공급 방안

단위: 만 가구	전국				수도권				서울			
	계	2021 상반기	2021 하반기	2022	계	2021 상반기	2021 하반기	2022	계	2021 상반기	2021 하반기	2022
전세형 공공임대 공급	11.41	4.91	2.6	3.9	7.14	2.42	1.86	2.86	3.53	0.89	1.07	1.57
공공임대 공실 활용	3.91	3.91			1.57	1.57			0.49	0.49		
공공 전세 주택	1.8	0.3	0.6	0.9	1.3	0.25	0.4	0.65	0.5	0.1	0.2	0.2
신축 매입약정	4.4	0.7	1.4	2.3	3.3	0.6	1	1.7	2	0.3	0.6	1.1
비주택 공실 리모델링	1.3		0.6	0.7	0.97		0.46	0.51	0.54		0.27	0.27
입주·청약시기 단축	2.06	1.86		0.2	1.29	1.09		0.2	입주시기 및 기타			
공공주택 조기 입주	1.06	1.06			0.59	0.59			2021년 2분기 → 2021년 1분기			
매입임대 조기 입주	0.8	0.8			0.5	0.5			2021년 3분기 → 2021년 2분기*			
사전청약 물량 확대	0.2			0.2	0.2			0.2	기존 발표 물량(6만가구) 제외			

자료/ 국토교통부 *매입약정 제외 연립뉴스

세로 전환하고 소득·자산 기준을 배제해 무주택자라면 누구나 지원하면 입주하도록 할 예정이다.

매입임대는 일반·신혼·청년 등 유형을 구분하지 않고 입주자를 모집한다. 경쟁이 발생하는 경우엔 소득 수준을 따져 저소득자가 입주하게 한다.

거주 기간은 4년을 기본으로 하고, 이후에도 기존 입주 기준을 만족하는 대기자가 없으면 추가로 2년을 더 살 수 있도록 한다. 낡은 주택은 대수선 등을 통해 주거여건을 개선하고 나서 공급한다.

◆'신개념' 최장 6년간 공공전세 도입

국토부는 공공전세라는 새로운 개념의 공공임대를 도입해 2022년까지 전국에 1만8000가구를 공급할 방침이다. 수도권 물량은 서울 5000가구를 포함한 1만3000가구다.

기존 매입임대나 공공지원민간임대 등은 월세 형태로 공급됐으나 이를 전세로 공급한다는 것이다.

한국토지주택공사(LH)와 민간 건설사가 사전 약정을 체결하는 매입약정 방식 위주로 다세대나 오피스텔 등 물량을 확보하면서 기존 주택을 사들이는 매입형도 병행할 방침이다.

현행 전세임대는 입주 희망자가 기존 주택을 몰색해 오면 LH 등이 전세계약을 맺고 재임대하는 방식이라는 점에서 신선했던 공공전세는 다르다.

공공전세는 소득 기준 없이 무주택 실수요자를 상대로 추첨방식으로 공급된다. 기본 4년에 2년을 추가해 거주할 수 있고 시세의 90% 이하 수준의 보증금을 내면 된다.

국토부는 이를 통해 민간 전세 수요를 흡수할 수 있을 것으로 기대하고 있다. LH는 임대기간 6년이 지나고 나서 다른 임차인을 모집해 계속 임대로 운영하거나 시장 상황에 따라 매각할 수 있다.

현재 주택 최대 매입단가는 3억원이지만 공공전세의 경우 서울은 6억원, 수

도권은 4억원, 지방은 3억5000만원까지 높여 좀더 양질의 주택을 확보하고 민간에 대한 인센티브도 높일 예정이다.

국토부는 공공전세와 별개로 매입약정을 통해 2022년까지 신축 공공임대를 전국에 4만4000가구를 공급할 예정이다. 내년에는 2만1000가구, 2022년엔 2만3000가구다. 수도권엔 3만3000가구가 공급되는 가운데 서울 물량은 2만가구다.

매입약정 주택은 입주자의 희망에 따라 임대료의 최대 80%를 보증금으로 전환할 수 있는 전세형으로 공급한다.

LH는 30평대 중형(60~85㎡) 주택도 충분히 확보할 수 있도록 설계안을 제시할 예정이다. 공공전세와 매입약정 주택을 활성화하기 위해 건설업자에 대해 건설자금 저리 지원과 택지공급 인센티브, 세제혜택 등 다양한 인센티브가 제공된다. 주택건설사업 승인 대상인 경우 인허가 기간을 9개월에서 4개월로 단축한다.

◆호텔도 1인가구 공공임대로 공급

국토부는 빈 상가와 오피스, 호텔 등 숙박시설 등을 리모델링을 거쳐 주택으로 만든 뒤 1인가구 등에 공공임대로 공급한다. 이는 LH 등이 빈 건물을 구입해 주택으로 개조하는 '공공주도형' 사업과 민간업자가 계약을 맺고 건물을 리모델링하고서 LH 등에 매각하는 '민간참여형' 등 두개 유형으로 나뉜다.

국토부는 이를 통해 2022년까지 전국 1만3000가구의 공공임대를 공급한다는 목표를 설정했다. 5·6공급대책 등 기존 대책에서도 이 방안이 제시된 바 있는데, 기존 대책에 비해서 물량이 7500가구 늘었다. 공공임대는 임대료의 최대 80%를 보증금으로 전환할 수 있는 전세형 임대로 공급된다.

준공된 건물뿐만 아니라 현재 건설 중인 건물도 용도전환이나 설계변경 등을 통해 주거용으로 전환하는 방안을 추진한다. 영업난에 처한 호텔도 인수해 임대주택으로 전환하기 위해 제도 개선이 추진된다. 현재 관광호텔은 용적률이 주거용보다 높는데, 이를 주거용으로 전환하면 그만큼 초과한 용적률을 내야 한다. 국토부는 공공주택특별법을 개정해 주거용 용적률보다 기존 용적률이 높은 건물도 활용할 수 있도록 특례를 마련할 예정이다.

소규모 건물을 30가구 미만 공공지원 민간임대로 전환할 때 주차장 증설 의무를 면제해주는 방안도 추진한다. 이 건물에서는 입주자 자격을 자동차 미소유자로 제한하게 된다.

/정연우 기자 yw964@metroseoul.co.kr

“아파트 전세난 송구... 공공전세 주택으로 수요 분산”

국토부 일문일답

“내달부터 공공임대 입주자 모집 전세시장 불안심리 해소될 것”

김현미 국토교통부 장관은 19일 “새로 전셋집을 구하는 데 어려움을 겪는 국민 여러분께 송구하다”면서 “임대차 3법은 집이 사람 사는 곳이라는 사회적 합의로 이른 소중함 성과”라고 강조했다.

전세난이 계약갱신청구권제와 전월세 상한제를 골자로 한 새 임대차법에 따른 영향으로만 보기 어렵다는 것이다. 그는 오는 12월 이번 대책에 따른 입주자 모집이 이뤄지면 전세시장 불안 심리가 상당 부분 해소될 것이라고 기대했다.

다음은 국토교통부에서 정리한 문답이다.

-최근 전셋값 상승은 새 임대차법과 강화한 실거주 요건 등 정부의 입법 실효적으로 발생한 것 아닌가.

“임대차 3법과 강화된 실거주 요건이 논의되기 이전인 지난해 하반기부터 전셋값이 상승 전환했다. 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 경기 침체에 대응하기 위한 금리 인하, 가구 분화에 따라 최근 가속한 가구 수 증가 등이 전세가 상승의 주요 원인이다.”

-전세난으로 매매 수요로의 전환이 발생하며 매매시장도 다시 불안해지는데.



김현미 국토교통부 장관이 19일 서울 종로구 정부서울청사에서 서민·중산층 주거안정 지원 방안 브리핑을 하고 있다. /송진영 기자 son@

“내년 6월 양도소득세 종과세율 인상 유예기간이 종료되고, 종합부동산세(종부세) 과세기준일도 도래하면서 내년 상반기에 다주택자의 매도 물량이 출회될 것으로 전망한다. 또 최근 금융위원회에서 고소득·고액 신용대출차주 총부채원리금상환비율(DSR) 40% 적용을 골자로 발표한 가계부채 관리방안에 따라 시중 유동성 유입도 감소하면 매매시장 안정에 기여할 것이다.”

-그간 공급물량이 풍부하다고 주장해 왔는데, 갑자기 2021~2022년 공급이 부족하다고 하는 이유는.

“최근 3년간 입주 실적은 역대 최고

수준이며 올해 입주 물량도 예년 수준을 크게 웃돌고 있다. 다만, 2021~2022년 공급은 과거 택지지구 미지정 등으로 예년(2010~2019년) 대비 소폭 감소할 전망이다. 이런 상황에서 초저금리, 가구 수 급증 등에 따른 전세시장 불안 상황에 대응하기 위해 추가적인 단기 공급 확대 방안을 마련한 것이다.”

-언제 전세시장이 안정될 것으로 보는지.

“이번 대책으로 예년 수준 이상의 공급이 가능하고, 최근 가구 수 증가 대비로도 충분한 주택 수를 확보할 것으로 전망한다. 특히 올해 12월부터 이번 대책에 따른 입주자 모집이 이뤄지게 되면 불안 심리도 상당 부분 해소될 수 있을 것으로 판단한다.”

-약갱신청구권 등 임대차 3법의 시행이 전세 대란을 불러왔는데, 실패한 정책 아닌가.

“최근 신규로 전세 주택을 구하려는 국민들의 어려움을 잘 알고 있다. 이런 시장 상황에 대해 송구스럽게 생각한다. 다만, 최근의 시장 상황을 임대차 3법 도입의 영향으로 결론 내리는 것에는 동의하기 어렵다.”

-임대차 3법 도입으로 전·월세 시장이 혼란이다. 제도개선을 고려하고 있다.

“제도가 시행된 지 이제 3개월 지난 상황으로, 제도개선을 논의하기에는 이른 감이 있다. 계약갱신청구권과 전월세

상한제가 도입되고 기존 임차인들의 거주 기간이 늘어나는 등 긍정적인 효과도 여러 지표를 통해 확인되고 있다.”

-2021~2022년에 11만4000가구를 전세형으로 공급하는 것이 현실성 있는 숫자인지.

“공공임대 공실은 기존에 있던 주택을 공급하는 것이다. 신축 매입약정, 비주택 공실 리모델링 등은 신규 사업이 아니라 이미 한국토지주택공사(LH공사), 서울주택도시공사(SH공사) 등에서 진행하고 있어 추진 체계가 갖춰진 사업이다. 신축 매입약정은 대기 사업자도 많고, 비주택 공실 리모델링은 기존 상가·오피스 외에도 다양한 비주택 공실을 매입함으로써 물량 확보가 가능할 것으로 판단한다.”

-아파트 중심으로 전셋값이 상승하는데, 정작 아파트에 대한 공급 확대책은 없다.

“2021~2022년의 경우 과거 택지 미지정 및 2016년 정비사업 인허가 축소로 아파트 준공물량이 일시적으로 감소할 예정이다. 공사 기간(2년 반~3년) 등을 고려할 때 아파트 준공 물량을 단기에 확대하기는 쉽지 않다. 이에 따라 매입약정형 확대, 공공 전세 주택 도입 등을 통해 아파트를 대체할 수 있는 더 넓은 평형의 품질 좋은 주택을 전세형으로 집중적으로 공급해 아파트 전세 수요를 분산시키려는 것이다.”

-공가는 대부분 좁거나 노후하거나 입지가 열악한 곳일 텐데, 소득·자산 요건을 배제한다고 해서 수요가 있겠나.

“소득·자산과 관계없이 전국 무주택 임차 가구는 약 789만가구로 추정돼 수요는 충분한 것으로 판단한다. 또 최근 1인가구의 급격한 증가 등으로 소형주택에도 수요가 있을 것으로 전망된다.”

-공공임대 공실을 소득·자산요건을 배제해 공급하는 것은 저소득층을 대상으로 하는 공공임대 취지에 어긋나는데.

“우선 현행 기준에 따른 소득·자산요건으로 공가를 신속히 공급하고, 이후에도 대기자가 없는 3개월 이상 공가에 대해 소득·자산요건을 배제해 공급할 계획이다. 경쟁이 발생할 시에는 소득 수준에 따라 입주자를 선정할 방침이다. (소득·자산요건 배제 가구는) 기본 4년까지만 거주할 수 있도록 하고, 4년 후에는 기존 소득·자산요건을 충족하는 대기자가 없는 경우에만 추가 재계약이 가능하게 할 예정이다. 이 경우 최대 6년까지 거주가 가능하다.”

-숙박 시설 전환이 지금 전세난에 도움이 될 것으로 보나.

“최근의 가구 수 증가는 주로 1~2인 가구 중심으로, 숙박시설 전환은 소규모 가구가 겪는 전세난에 이바지할 것으로 판단한다. 특히 숙박시설은 주로 도심 내 위치해 입지가 우수하고, 주거 시설과 유사해 신속한 공급이 가능하다는 장점이 있다.”

/정연우 기자