

현안과 과제

■ 임대주택 시장 현황 및 활성화 방안



 현대경제연구원

연구 배경

- 정부는 '4·1 부동산 대책'에서 임대주택과 관련된 다양한 정책을 발표
 - 핵심 내용은 '공공임대주택 공급 확대', '민간임대시장 활성화', '임대주택 주거 지원 강화' 등 세 가지
- 본 연구에서는 국내 임대주택시장 현황 점검 및 수요 전망을 통해 향후 구체적인 정책 전개 시 고려해야 할 사항을 점검

임대주택 시장 현황

수요 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 임대주택에 대한 수요는 꾸준히 증가할 것으로 전망 <ul style="list-style-type: none"> · 임대주택 수요는 2017년까지 5년간 약 66만호 증가할 것으로 추정 · 정부는 공공임대주택을 2017년까지 총 49.7만호 공급할 계획 · 이에 따라 민간 부문에서는 약 16만호의 임대주택 공급이 필요
수요 특성	<ul style="list-style-type: none"> - 1~2인 가구 및 고령가구의 임대주택 수요가 빠르게 증가 <ul style="list-style-type: none"> · 1~2인 가구의 임대주택 수요는 2017년까지 75만호 증가하는 반면, 3인 이상 가구의 임대주택 수요는 9만호 감소할 것으로 추정 · 특히 1~2인 가구 중 고령가구의 비중은 2012년 37.3%에서 2017년 40.7%로 증가할 전망 - 전세 비중은 감소하고 월세 비중이 꾸준히 증가 <ul style="list-style-type: none"> · 임대주택 중 월세 비중은 1995년 32.6%에서 2010년 48.9%까지 증가
공급 주체	<ul style="list-style-type: none"> - 공공부문의 임대주택 공급은 꾸준히 증가하는 추세 <ul style="list-style-type: none"> · 공공임대주택 재고는 2007년 83만호에서 2012년 104만호로 약 21만호 증가 - 민간 임대주택 시장은 사업자보다 개인에 의존하는 상황 <ul style="list-style-type: none"> · 민간사업자 임대주택 재고는 2008년 금융위기 이전 수준 미회복 · 민간사업자 임대주택은 42만호, 개인 임대주택은 581만호 (2010년)

시사점

- 첫째, 공공임대주택을 차질 없이 공급하는 한편, 추가 공급이 필요한 상황에도 미리 대비할 필요가 있다.
- 둘째, 민간사업자의 임대주택 공급이 원활하게 이루어질 수 있도록 실질적인 지원이 이루어져야 한다.
- 셋째, 가구구조 변화에 대응하여 1, 2인용 임대주택 및 고령친화적 임대주택의 공급을 확대하고 정주(定住) 여건을 개선하는 데 주력해야 한다.
- 넷째, 월세화로 인한 서민 주거비 지출 부담을 완화시킬 수 있는 대책을 마련해야 한다.
- 다섯째, 사적(私的) 시장으로 방치되어 있는 민간 임대주택 시장의 선진화를 도모해야 한다.

1. 연구 배경

- 정부는 '4·1 주택시장 정상화 종합대책'에서 전·월세 등 임대주택과 관련된 다양한 정책을 발표
 - 최근 임대차 가구의 주거비 부담 증가 및 주거 안정성 저하로 임대주택을 통한 주거복지 실현이 시급한 현안으로 부상
- '4·1 부동산 대책' 중 임대주택 관련 정책은 '공공임대주택 공급 확대', '민간임대시장 활성화', '임대주택 주거지원 강화' 등 세 가지로 요약
 - (공공임대주택 공급 확대) 공공임대주택을 연간 11만호(건설 7만호, 매입·전세 4만호), 2017년까지 총 49.7만호 공급
 - (민간임대시장 활성화) 기업형 민간임대주택 활성화를 위해 '토지임대부 임대주택', '준(準)공공임대주택'을 도입
 - (임대주택 주거지원 강화) 서민 주거복지 강화를 위해 '목돈 안 드는 전세', '주택바우처', '생애주기별 주거지원' 등 임대차 가구에 대한 지원을 확대
- 본 연구에서는 국내 임대주택시장 현황 점검 및 수요 전망을 통해 향후 구체적인 정책 전개 시 고려해야 할 사항을 점검하고자 함

< 정부의 임대주택 활성화 정책 >

구분	주요 정책
공공임대주택 공급 확대	- 공공임대주택 연간 11만호(건설 7만 + 매입·전세 4만) 공급 - 공공분양주택 공급은 연간 7만호에서 2만호 이하로 축소
민간임대시장 활성화	- '토지임대부 임대주택' 도입, 주택임대관리업 신설 - 임대주택리츠·펀드 등을 활용한 기업형 임대사업 육성 - '준(準)공공임대주택' 신설
임대주택 주거지원 강화	- 목돈 안 드는 전세(집 주인 담보대출 방식, 임차보증금 반환청구권 양도 방식) - 저소득층 대상 주거급여 제도를 '주택바우처'로 확대·발전 - 생애주기별 주거지원(대학생, 신혼부부, 단신가구, 노인·장애인)

자료: '주택시장 정상화 종합대책(2013.4.1)' 중 임대주택 관련 정책 발췌, 정리

2. 국내 임대주택 현황 및 수요 전망

(1) 전체 가구 및 주거 현황

○ 전체 가구수 · 주택수

- 1인 가구를 포함한 전체 일반가구¹⁾수는 2011년 1,772만 가구로 추산
 - 1인 가구 등을 제외한 보통가구²⁾수는 2011년 1,314만 가구
- 다가구 구분 거처를 반영한 주택수는 지속적인 공급 확대에 힘입어 2011년 1,813만호로 증가
 - 다가구 구분 거처를 반영하지 않은 주택수는 2011년 1,501만호
- 이에 따라 신(新)주택보급률³⁾은 2011년 102.3%까지 상승하여 절대적인 주택부족 문제는 상당히 완화
 - 舊주택보급률은 1인 가구를 제외하고 다가구 구분거처를 반영하지 않는 등 주거현실과 사회변화를 반영하지 못하는 한계로 新주택보급률로 대체

< 우리나라의 가구수 및 주택보급 추이 >

(단위: 만 가구, 만 호, %)

구분	1995	2000	2005	2010	2011
일반가구수	-	-	1,589	1,734	1,772
주택수 (다가구거처 반영)	-	-	1,562	1,767	1,813
신(新)주택보급률	-	-	98.3	101.9	102.3
보통가구수	1,113	1,193	1,249	1,300	1,314
주택수 (다가구거처 미반영)	957	1,147	1,322	1,468	1,501
구(舊)주택보급률	86.0	96.2	105.9	112.9	114.2

자료: 국토교통부 '주택보급률'

- 1) 일반가구는 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 및 생계를 같이하는 전체 가구에서 외 국인가구와 집단가구(6인 이상 비혈연 가구, 기숙사, 사회시설 등)를 제외한 가구
- 2) 보통가구는 일반가구에서 1인 가구와 5인 이하 비혈연 가구를 제외한 가구
- 3) 新주택보급률 = 주택수(다가구 구분거처 반영) ÷ 일반가구수

○ 자가 및 임대 현황

- 전체 일반가구의 53.8%는 자가주택에, 41.6%는 임대주택⁴⁾에 거주 (2010년)
 - 전체 1,734만 일반가구 중 933만 가구(53.8%)는 자가주택에 거주
 - ※ OECD 평균 자가주택 거주 비율은 67.1%
 - 임대주택에 거주하는 가구는 721만 가구로 전체 일반가구의 41.6%이며, 점유형태는 전세와 월세가 비슷한 수준
 - 무상 및 주택 이외의 거처에 거주하는 가구는 80만 가구로 전체의 4.6%
- 임대주택 거주가구 중 약 80%가 개인 임대주택에 거주하는 것으로 추정
 - 국토교통부에서 집계한 공공 임대주택은 2010년 98만호로 전체 일반가구수 대비 5.6% 수준 (OECD 평균은 7.9%⁵⁾)
 - 민간사업자 임대주택은 42만호로 전체 일반가구수의 2.4%에 불과
 - 이에 따라 개인 임대주택 수는 약 581만호로 추정됨 (통계청 ‘임대주택총조사’의 임대주택 거주가구 수에서 국토교통부 ‘임대주택 재고현황’의 공공 임대주택 및 민간사업자 임대주택 수를 차감하여 추정)

< 일반가구 거주 현황 (2010년) >

(단위: 만 가구, %)

구분	가구수	비중
전체 일반가구	1,734	100.0
주택 거주	1,699	98.0
자가점유	933	53.8
임대점유	721	41.6
전세	369	21.3
월세	352	20.3
무상	44	2.6
주택 이외의 거처	35	2.0

자료: 통계청 ‘2010년 인구주택총조사’

주: 월세는 보증부월세, 무보증월세, 사글세 포함

< 공급주체별 임대주택 수 (2010년) >

(단위: 만 호)

구분	주택수
공공 임대주택	98
민간사업자 임대주택	42
개인 임대주택 (추정치)	581

자료: 국토교통부 ‘임대주택 재고현황’

주1) 개인임대주택은 임대주택 거주가구수(721만가구)에서 공공임대주택 (98만호) 및 사업자임대주택 수(42만호)를 차감하여 추정
 주2) 통계상 ‘전세임대’ 항목의 분류기준 불일치는 최근 기준으로 통일 (부록참조)

4) 임대주택법상 임대주택은 임대사업자가 제공하는 주택으로 한정하고 있으나, 본 연구에서는 전·월세 등 개인이 타인에게 임대하는 주택을 포함하는 의미로 사용 (부록 참조)

5) OECD(2011) ‘Housing markets and structural policies in OECD countries’

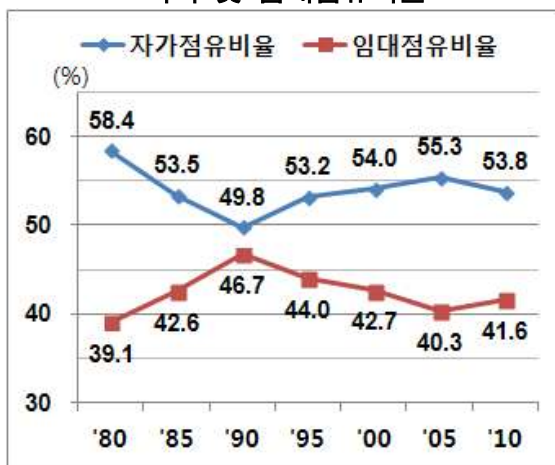
(2) 임대주택 추이 및 특성별 현황

○ 임대점유비율 및 점유형태

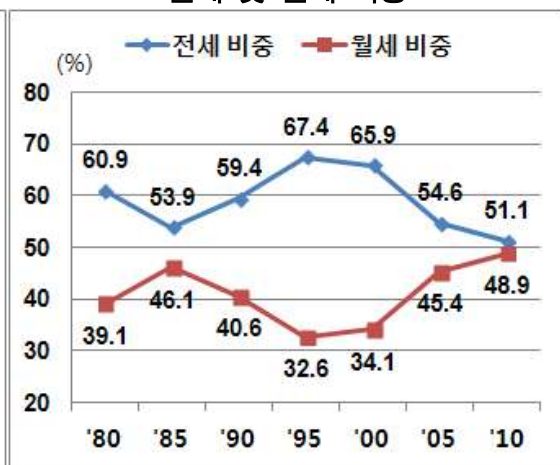
- (임대점유비율) 임대점유비율은 1990년 이후 꾸준히 하락해왔으나 2005년 이후 상승 전환
 - 임대점유비율은 1990년 46.7%로 최고치를 기록한 이후 2005년 40.3%까지 꾸준히 하락하다가 2010년 41.6%로 상승
 - 자가점유비율은 1990년대 이후 주택공급 확대와 함께 내 집 마련 여건이 개선되면서 2005년까지 지속적으로 상승
 - 그러나 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택 구매여력 감소 및 매수심리 위축으로 자가점유비율은 하락세로 전환

- (임대점유형태) 1995년 이후 전세 비중이 감소하고 월세 비중이 증가
 - 임대주택 중 전세 비중은 1995년 67.4%로 최고치를 기록한 이후 지속적으로 감소하여 2010년에는 51.1%를 기록
 - 월세 비중은 1995년 32.6%에서 2010년 48.9%까지 증가하여 전세와 비슷한 수준에 근접

< 자가 및 임대점유비율 >



< 전세 및 월세 비중 >



자료: 통계청 '인구주택총조사' 데이터 재구성
 주: 전체 일반가구에서 자가 및 임대가구가 차지하는 비율

자료: 통계청 '인구주택총조사' 데이터 재구성
 주: 임대주택 거주가구에서 전세 및 월세 가구가 차지하는 비율

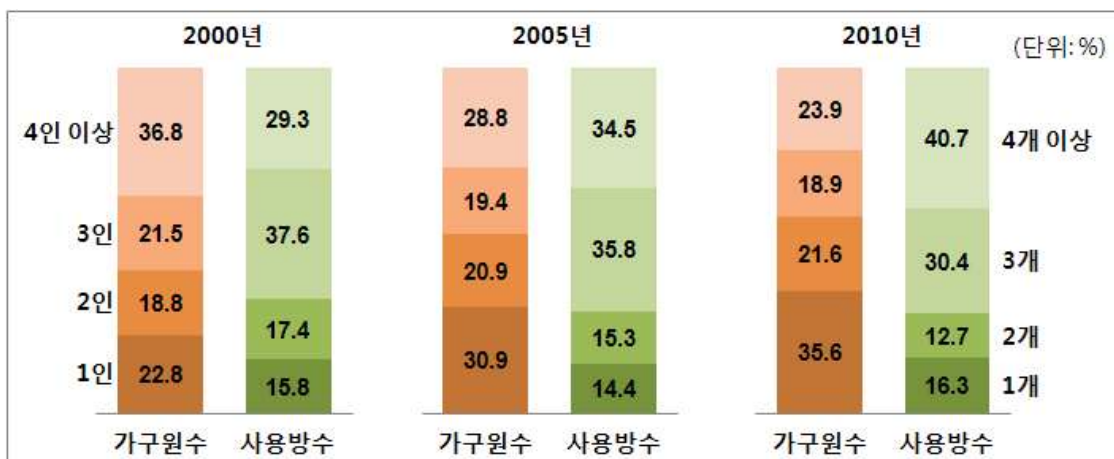
○ 가구원수 및 사용방수별 현황

- (가구원수) 가구구조 변화에 따라 임대주택 거주가구 중 1인, 2인 가구의 비중은 증가하는 한편 3인 및 4인 이상 가구의 비중은 감소
 - 임대주택 거주가구 중 1인 가구의 비중은 2000년 22.8%에서 2005년 30.9%, 2010년 35.6%로 빠르게 증가
 - 2인 가구 비중은 소폭 증가하고 3인 가구 비중은 소폭 감소
 - 4인 이상 가구의 비중은 2000년 36.8%에서 2005년 28.8%, 2010년 23.9%로 12.9%p로 감소

- (사용방수) 임대주택 중에서 사용방수가 4개 이상인 주택의 비중이 증가
 - 임대주택 중 사용방수가 1~2개인 소형 주택의 비중은 2000년 33.2%에서 2005년 29.7%, 2010년 29.0%로 감소
 - 사용방수 3개인 임대주택 비중은 같은 기간 37.6%에서 35.8, 30.4%로 감소
 - 사용방수가 4개 이상인 임대주택의 비중은 29.3%에서 34.5%, 40.7%로 증가

- 가구원 1인당 사용방수가 증가한다는 점은 긍정적이거나, 1인 가구용 소형 임대주택의 부족 우려도 존재
 - 2010년 기준 1인 임대가구 비중은 35.6%인에 비해 방수가 1~2개인 임대주택 비중은 29.0%에 불과

<임대주택 거주 가구의 가구원수 및 사용방수별 비중>



자료: 통계청 '인구주택총조사' 데이터 재구성

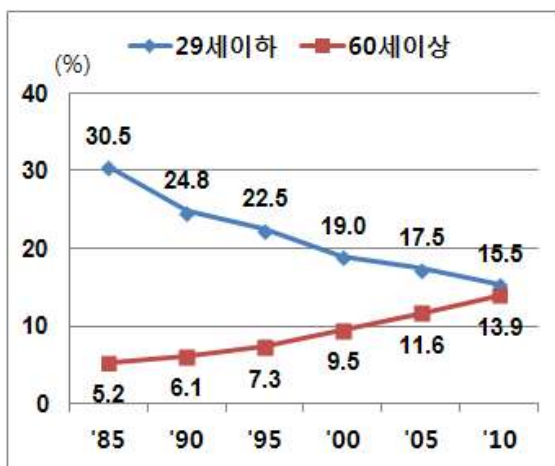
○ 가구주 연령별 현황

- 과거에는 임대주택 거주가구 중에서 청년가구가 차지하는 비중이 높고 고령가구의 비중이 낮았으나, 청년가구 비중은 꾸준히 감소하는 한편 고령가구 비중은 증가하는 추세
 - 임대주택 거주가구 중 가구주 연령이 29세 이하인 청년가구의 비중은 1985년 30.6%에서 2010년 15.5%로 감소
 - 가구주가 60세 이상인 고령가구 비중은 같은 기간 5.2%에서 13.9%로 증가

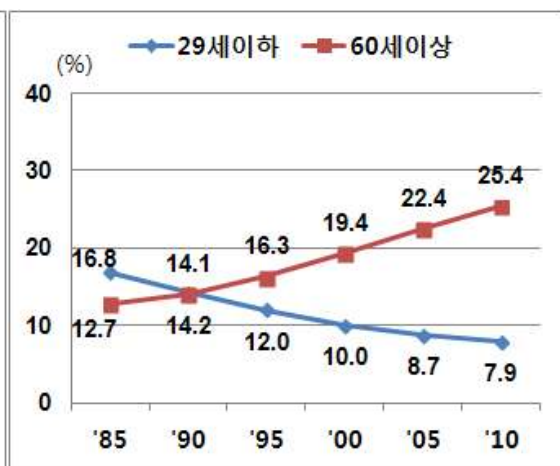
- 청년가구 비중 감소 및 고령가구 비중 증가는 전체 일반가구의 전반적인 고령화에 따른 현상
 - 전체 일반가구 중 청년가구 비중은 1985년 16.8%에서 2010년 7.9%로 감소
 - 고령가구가 차지하는 비중은 같은 기간 12.7%에서 25.4%로 증가

- 그러나 임대차 가구는 전체 일반가구에 비해 청년가구 비중이 높고 고령가구 비중이 낮은 편
 - 임대차 가구 중 청년가구 비중은 2010년 기준 15.5%로 일반가구 중 청년가구 비중(7.9%)에 비해 높은 수준
 - 또한, 임대차 가구 중 고령가구 비중은 2010년 기준 13.9%로 일반가구 중 고령가구 비중(25.4%)에 비해 낮음

< 임대차 가구의 가구주 연령별 비중 >



< 전체 일반가구의 가구주 연령별 비중 >

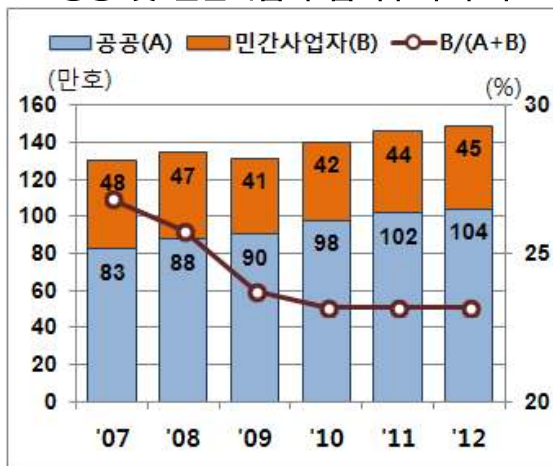


자료: 통계청 '인구주택총조사' 데이터 재구성

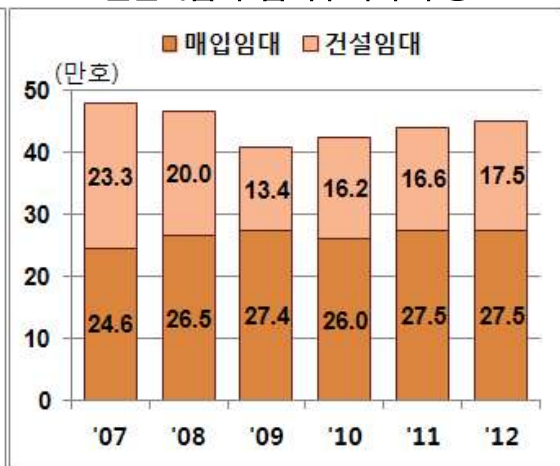
○ 공급주체별 현황

- 공공 임대주택은 2007년 83만호에서 2012년 104만호로 지난 5년 간 21만호 증가
 - 공공 임대주택은 공공건설임대주택과 공공부문의 매입임대 및 전세임대를 포함하는 의미
 - 공공 임대주택은 2007년 이후 지난 5년 간 연평균 약 4.2만호 증가
- 민간사업자 임대주택은 2008년 글로벌 금융위기 이후 재고가 감소한 이후 아직 예전 수준을 회복하지 못한 상황
 - 민간사업자 임대주택은 민간건설임대주택과 민간부문의 매입임대주택을 포함
 - 민간건설임대주택은 2009년 13.4만호로 저점을 기록한 이후 소폭 상승세를 이어가고 있는 상황
 - 민간부문의 매입임대주택은 27.5만호 수준에서 정체 상태가 지속

< 공공 및 민간사업자 임대주택 추이 >



< 민간사업자 임대주택의 구성 >



자료: 국토교통부 '임대주택 재고현황'

주1) 통계자료 세부항목 중 '전세임대'의 분류 기준에 있어 통계상의 불일치가 있으나 본 연구에서는 2011년 이후 분류 기준으로 통일 (자세한 내용은 부록참조)

주2) 민간사업자 임대주택 중 건설임대는 건축법 허가자, 주택건설사업자, 정비사업조합 임대주택을 포함

6) 임대주택의 공급주체별 분류와 관련하여 자세한 내용은 부록 참조

(3) 임대주택 수요 전망

○ 총 주택 수요

- 총 주택 수요는 2012년부터 2017년까지 5년간 약 166만호 증가할 전망
 - 통계청 ‘장래가구추계’에 의하면 전체 일반가구 수는 2012년 1,795만가구에
서 2017년 1,919만가구로 증가할 전망
 - 주택보급률은 2012년 103%에서 2017년 105%로 상승한다고 가정)
 - 이 경우 총 주택 수요는 2012년 1,849만호에서 2017년 2,015만호로 증가할
것으로 추산 (총 주택 수요 = 일반가구 수 × 주택보급률)
- 가구구조 변화에 따라 1~2인 가구의 주택 수요가 큰 폭으로 증가
 - 통계청 ‘장래가구추계’에 의하면 전체 가구 중 1~2인 가구의 비중은 2012년
50.5%에서 2017년 55.7%까지 증가할 전망
 - 이에 따라 1~2인 가구의 주택 수요는 2012년 934만호에서 2017년 1,123만호
로 증가할 것으로 추산 (1~2인 가구 주택 수요 = 총 주택 수요 × 1~2인 가
구 비중)
 - 3인 이상 가구의 주택 수요는 같은 기간 915만호에서 892만호로 감소할 것
으로 전망

< 총 주택 수요 전망 >

(단위: 만 가구, 만 호)

	2012년	2017년
일반가구 수	1,795	1,919
주택보급률 (가정치)	103%	105%
총 주택 수요	1,849	2,015
(2012년 대비 증가)	-	(+166)
1~2인 가구 주택 수요 (1~2인 가구 비중)	934 (50.5%)	1,123 (55.7%)
3인 이상 가구 주택 수요 (3인 이상 가구 비중)	915 (49.5%)	892 (44.3%)

자료: 통계청 데이터 활용, 현대경제연구원 전망

주: 일반가구 수, 1~2인 가구 비중, 3인 이상 가구 비중은 통계청 ‘장래가구추계’ 데이터

총 주택 수요 = 일반가구 수 × 주택보급률(가정치)

가구원수별 주택 수요 = 총 주택 수요 × 가구원수별 가구 비중

- 7) 적정 주택보급률의 추정은 쉽지 않으나 영국 106.1%('07년), 미국 111.4%('08년), 일본 115.2%('08년) 등 선진국의 경우 105%~115% 수준에 도달하였으며, 우리나라의 신(新)주택보급률은 2005년 98.3%에서 2011년 102.3%로 꾸준히 상승하는 추세

○ 임대 주택 수요

- 임대주택 수요는 2012년부터 2017년까지 약 66만호 증가할 전망
 - 전체 가구 중 임대주택에 거주하는 비율은 40% 수준에서 유지된다고 가정⁸⁾
 - 이 경우 임대주택 수요는 2012년 740만호에서 2017년 806만호로 증가할 전망 (임대주택 수요 = 총 주택 수요 × 임대 거주 비율)
 - 임대점유비율이 40% 이상으로 상승할 경우 실제 임대주택 수요는 전망치를 상회할 것으로 예상

- 1~2인 가구의 임대주택 수요는 2017년까지 76만호 증가하는 반면, 3인 이상 가구의 임대주택 수요는 9만호 감소
 - 1~2인 가구의 임대주택 수요는 2012년 374만호에서 2017년 449만호로 증가할 것으로 추정 (임대주택 수요에 통계청 '장래가구추계'의 1~2인 가구 비중을 곱하여 추정한 잠재 수요)
 - 3인 이상 가구의 임대수요는 같은 기간 365만호에서 356만호로 감소

- 1~2인 가구 중에서도 고령가구의 임대수요가 빠르게 증가할 것으로 예상
 - 1~2인 가구 중에서 가구주 연령이 60세 이상인 고령 가구의 비중은 2012년 37.3%에서 2017년 40.7%로 증가할 전망⁹⁾

< 임대주택 수요 전망 >

(단위: 만 호)

	2012년	2017년
임대주택 수요	740	806
(2012년 대비 증가)	-	(+66)
1~2인 가구 임대주택 수요 (1~2인 가구 비중)	374 (50.5%)	449 (55.7%)
3인 이상 가구 임대주택 수요 (3인 이상 가구 비중)	365 (49.5%)	356 (44.3%)

자료: 통계청 데이터 활용, 현대경제연구원 전망

주: 1~2인 가구 비중, 3인 이상 가구 비중은 통계청 '장래가구추계' 데이터

임대주택 수요 = 총 주택 수요 × 임대 거주 비율(40%)

가구원수별 임대주택 수요 = 임대주택 수요 × 가구원수별 가구 비중

8) 임대점유비율은 1990년 46.7%에서 2005년 40.3%까지 꾸준히 하락하다가 2010년 41.6%로 상승하였으나, 여기서는 최소한의 임대수요를 추정하기 위해 저점(40%) 수준을 가정

9) 통계청 '장래가구추계'

(4) 결론

○ 임대주택 수요 전망

- 임대주택에 대한 수요는 꾸준히 증가할 것으로 전망

- 임대주택 수요는 2017년까지 5년간 약 66만호 증가할 것으로 추정
- 정부는 공공임대주택을 2017년까지 총 49.7만호 공급할 계획
- 이에 따라 민간 부문에서는 약 16만호의 임대주택 공급이 필요

○ 임대수요 특성 변화

- 1~2인 가구 및 고령가구의 임대주택 수요가 빠르게 증가

- 1~2인 가구의 임대주택 수요는 2017년까지 75만호 증가하는 반면, 3인 이상 가구의 임대주택 수요는 9만호 감소할 것으로 추정
- 특히 1~2인 가구 중 고령가구의 비중이 2012년 37.3%에서 2017년 40.7%로 증가함에 따라 고령가구의 임대주택 수요도 꾸준히 증가할 전망

- 전세 비중은 감소하고 월세 비중이 꾸준히 증가

- 임대주택 중 전세 비중은 1995년 67.4%로 고점을 기록한 이후 2010년 51.1%까지 지속적으로 감소하는 추세
- 월세 비중은 같은 기간 1995년 32.6%에서 2010년 48.9%로 증가

○ 공급주체 특성

- 공공부문의 임대주택 공급은 꾸준히 증가하는 추세

- 공공임대주택 재고는 2007년 83만호에서 2012년 104만호로 약 21만호 증가

- 민간 임대주택 시장은 사업자 임대보다 개인 임대에 의존하는 상황

- 민간사업자 임대주택 재고는 2008년 글로벌 금융위기 이전 수준을 회복하지 못하고 있음
- 2010년 기준 민간사업자 임대는 42만호, 개인 임대는 약 581만호로 추정

3. 시사점

첫째, 공공임대주택을 차질 없이 공급하는 한편, 추가 공급이 필요한 상황에도 미리 대비할 필요가 있다.

- 2017년 이후에도 임대주택 수요는 꾸준히 증가할 전망이므로 공공임대주택 공급 능력을 지속적으로 확대할 필요가 있음
- 지역별, 평형별, 유형별 특성에 맞는 공급으로 적정 수준의 공공임대주택 재고 형성에 주력
- 양적 공급 확대와 더불어 질적 품질 향상을 위해서도 지속적으로 노력

둘째, 민간사업자의 임대주택 공급이 원활하게 이루어질 수 있도록 실질적인 지원이 이루어져야 한다.

- ‘4·1 부동산대책’에서 발표된 ‘토지임대부 임대주택’ 및 ‘준(準)공공임대주택’이 조속히 실현될 수 있도록 역량을 집중
- ‘토지 소유자의 임대주택 공급’, ‘미분양주택 매입 임대사업’ 등에 대한 세제 혜택, 금융 지원 등 인센티브 제공 방안을 추가적으로 검토

셋째, 가구구조 변화에 대응하여 1, 2인용 임대주택 및 고령친화적 임대주택의 공급을 확대하고 정주(定住) 여건을 개선하는 데 주력해야 한다.

- 1인 가구의 급격한 증가를 감안하여 1인 가구용 임대주택 공급을 확대하는 한편 교통, 주차, 생활편의시설 확충 등 정주 여건 개선에도 주력
- 노후화된 중대형 아파트를 리모델링, 재건축하여 저렴하고 실용적인 소형 임대주택으로 전환하는 방식을 적극 검토
- 본격적인 고령사회 진입에 대비하여 의료·복지·문화시설을 갖춘 고령친화적 임대주택 단지를 건설
- 고령자 가구가 독립적인 생활환경을 유지할 수 있도록 간병, 생활원조, 긴급구조 등 노인 복지 서비스 체계와 연계

넷째, 월세화로 인한 서민 주거비 지출 부담을 완화시킬 수 있는 대책을 마련해야 한다.

- 전세에서 보증부월세로 전환하는 가구에 대한 보증, 대출 등 금융기관의 지원을 유도하여 임차인의 주거안정 도모

- 소득 대비 월세 부담이 큰 저소득층 가구에게 임대료를 지원하는 '주택 바우처' 제도의 신속한 도입 및 지원 대상 확대

다섯째, 사적(私的) 시장으로 방치되어 있는 민간 임대주택 시장의 선진화를 도모해야 한다.

- 기업형 임대사업 활성화로 산업의 표준화, 전문화, 대형화를 유도하는 한편 '계약갱신 청구권', '임대료 인상률 상한제' 등 임차인 보호제도 강화를 병행
- 임대주택 시설물의 유지·보수와 관련하여 임대인과 임차인 간의 분쟁을 방지할 수 있도록 표준화된 처리 시스템을 마련
- 민간 임대주택에 대한 공공부문의 책임성을 높여 정부, 지자체의 분쟁 조정 기능을 확대 **HRI**

장우석 연구위원 (jangws@hri.co.kr, 02-2072-6237)

< 부 록 >

용어의 개념

- 임대주택: 임대주택법상 임대주택은 임대사업자*가 제공하는 건설임대주택 및 매입임대주택으로 한정하고 있으나, 본 연구에서는 전·월세 등 개인이 타인에게 임대하는 주택(=개인 임대주택)을 포함하는 의미로 사용
 - 공공임대주택: 공공건설임대주택** + 공공부문의 매입임대, 전세임대***
 - 민간사업자 임대주택: 민간건설임대주택**** + 민간부문의 매입임대
 - 개인 임대주택: 임대사업자가 아닌 개인이 임대하는 주택

* 임대사업자: 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 주택임대사업자를 위해 등록된 자, 임대주택조합

** 공공건설임대주택: ①국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나, ② 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나, ③공공택지에 사업계획승인을 받아 건설하여 임대하는 주택

*** 전세임대: 한국토지주택공사, 지방자치단체가 수요자가 원하는 주택에 대해 전세계약을 체결한 후, 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 제도

※ 국토교통 통계누리에는 전세임대가 2007~2008년에는 기타로, 2009~2010년에는 민간부문으로, 2011~2012년에는 공공부문으로 분류되는 등 통계상의 불일치가 있으나 본 연구에서는 공공부문으로 통일하여 분류

**** 민간건설임대주택: 공공건설임대주택 외의 건설임대주택