

부동산시장 변화에 따른 박근혜정부의 정책과 노후관리



명지대학교 부동산대학원

목 차

- I. 부동산 시장 변화
- II. 박근혜 정부의 부동산 정책
- III. 한국의 임대주택사업 정책
- IV. 고령화에 대한 대비
- V. 주택을 이용한 연금제도
- VI. 농지를 이용한 연금제도
- VII. 노후를 위한 임대주택사업

I. 不動產 市場 變化

친구가 줄었다 ... 장안초교 쇼크 !

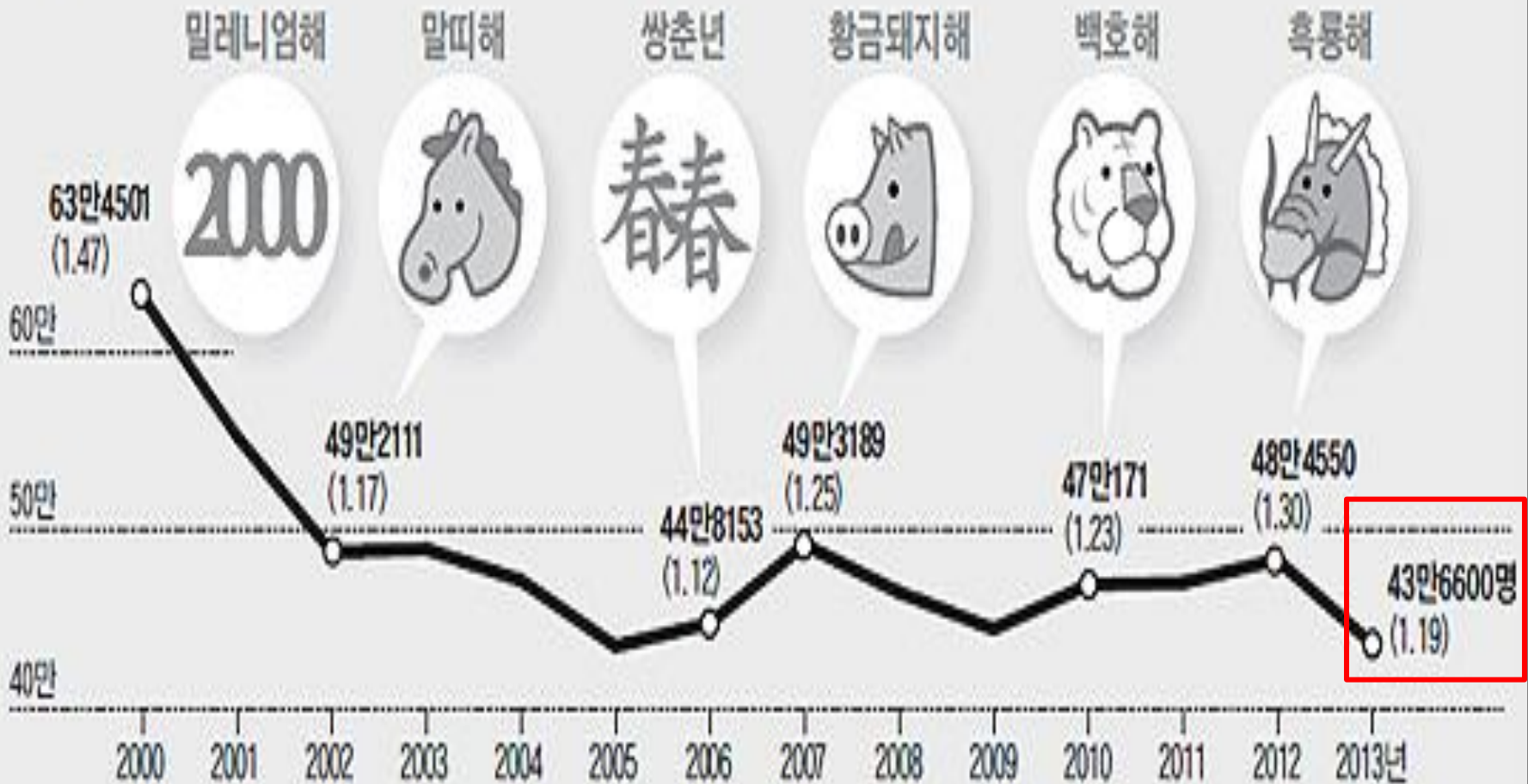
[중앙일보] 입력 2014.09.23 02:44

아이 없는 부부 가구 갈수록 늘어 ... 20대 40% "가족=출산, 동의하지 않는다"
출생아 수 40년 새 반 토막 "출산정책 원점 재검토해야"



◎ 우리나라 출산율 저하(2013년 통계청 기준)

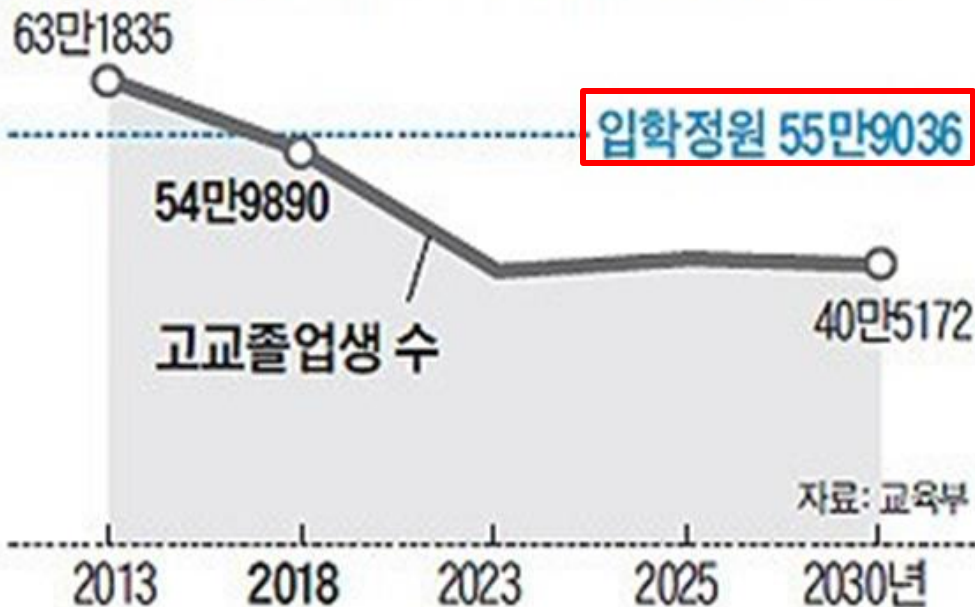
띠에 따라 오르락내리락 하는 출산율 및 신생아 수 단위: 명, 괄호는 출산율



◎ 대학입학정원과 고교 졸업생 수(2012년 교육부 기준)

- 대학수: 339곳(전문대 포함)
- 입학정원 55만 9036명
- 고교졸업생 수: 63만 1835명

대학 입학정원과 고교졸업생 숫자 단위: 명



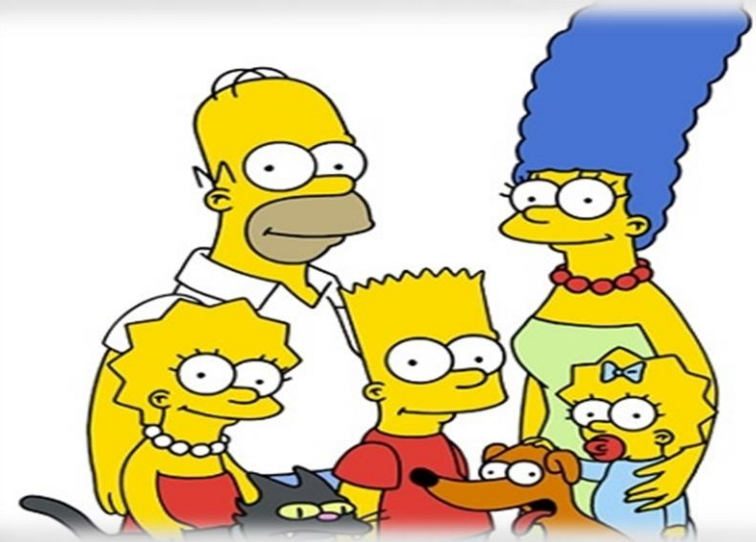
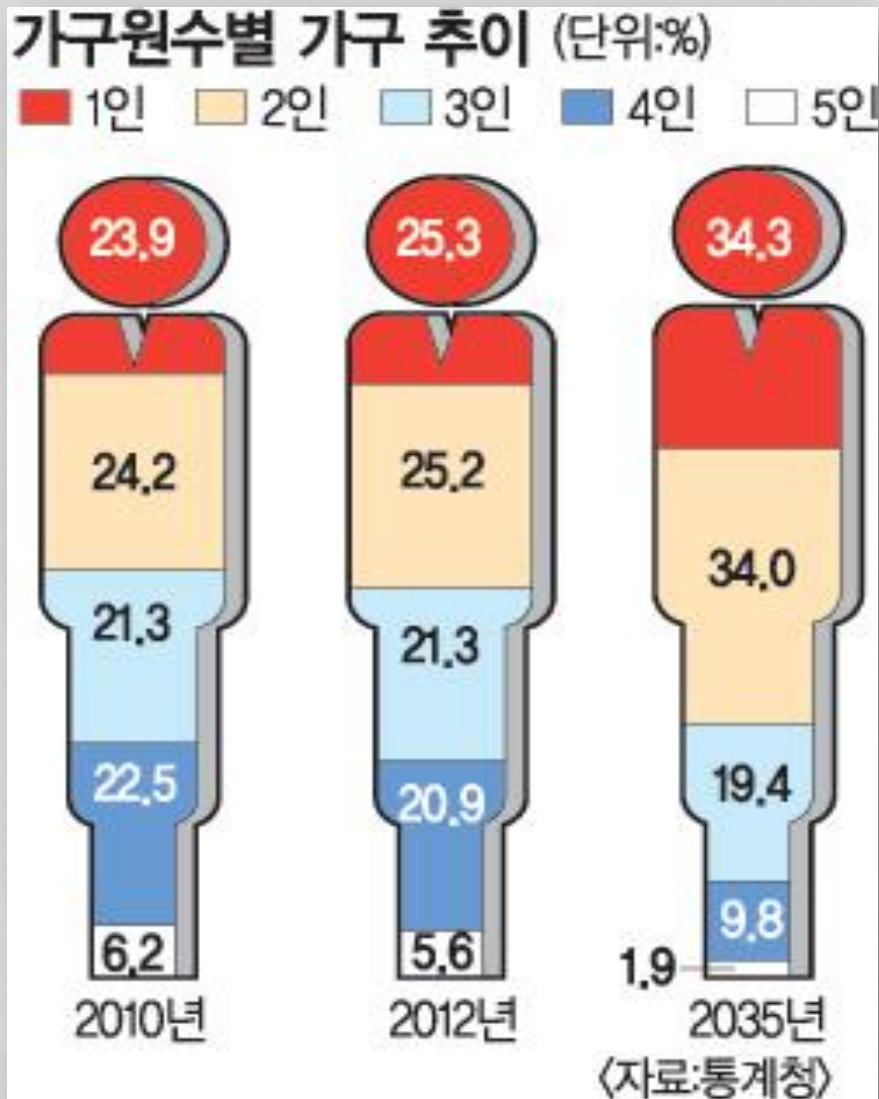
2014년 11일 교육부에 따르면 **2013년 수능 응시자는 60만6813명**으로 지난 **2010년 수능 응시자 66만8991명**에 비해 **6만2178명 감소**.

하지만 전문대를 포함한 대학 입학정원은 **2013년 54만7342명**으로 **2010년 57만1842명**에 비해 **2만4500명만 줄었다**.

1년 평균 수능응시자는 1만5000명 이상 감소 반면 대학 입학정원은 3750명만 감소.

2013년 기준 수능응시생이 대학입학정원보다 5만 9471명이 많지만, 이 같은 추세로는 3~4년 내에 대학입학정원이 수능 응시생보다 많아지는 역전현상이 불가피한 것으로 예상. 이에 따라 교육부도 전국 대학의 학생 **미충원 규모가 오는 2017년 3만8300명, 2020년 8만8200명, 2023년 16만 명이 넘어설 전망**

◎ 가구원 수와 출산율의 변화(2010년과 2012년 통계청 자료)



◎ 증가하는 1인 가구의 3가지 특징

인구구성

- **중년 남성 1인가구가 가장 빠른 속도로 증가**
- 만혼 및 **황혼이혼 증가**가 중년남성 1인 가구 증가의 주 요인

소비구조

- **1인 가구의 소득이 2인 이상 가구보다 낮고, 소득격차도 확대**
- 경기둔화로 청년층과 1인 가구 중심으로 소득증가세가 둔화
- 2인 가구 이상 가구와의 소득격차도 확대

소비지출 구조

- **평균소비성향이 1인 가구는 상승세인 반면 2인 이상 가구 하락세**
- 1인 가구는 주거비 등 필수 소비지출 비중이 높아, 소득여건 악화에 맞춰 소비를 줄이기 어려워 소비증가율이 소득증가율을 지속적으로 상회

◎ 이혼률 증가?



2013년 '황혼이혼' 역대 최고기록...

32만쌍 결혼 · 11만쌍 이혼

황혼 이혼의 비율은 2006년 19.1%에서 2007년 20.1%로 20%대를 넘어섰다. 이후 2008년 23.1%, 2009년 22.8%, 2010년 23.8%, 2011년 24.8%, 2012년 26.4%, 2014년 38.1%로 해마다 증가해 왔다.

'신혼 이혼' 건수는 매년 줄어 2009년 27.2%였던 건수는 2010년 27%, 2011년 26.9%, 2012년 24.6%로 점차 낮아지다가 2013년 23.7%를 보이며 최저치를 기록 이혼사유로는 성격차이가 5만3894건(47.2%)로 1위를 차지했고 경제문제가 1만 4519건(12.7%)로 뒤를 이었다. 또 배우자의 부정 8702건(7.6%), 가족간 불화 7961(7.0%) 순으로 나타났다.

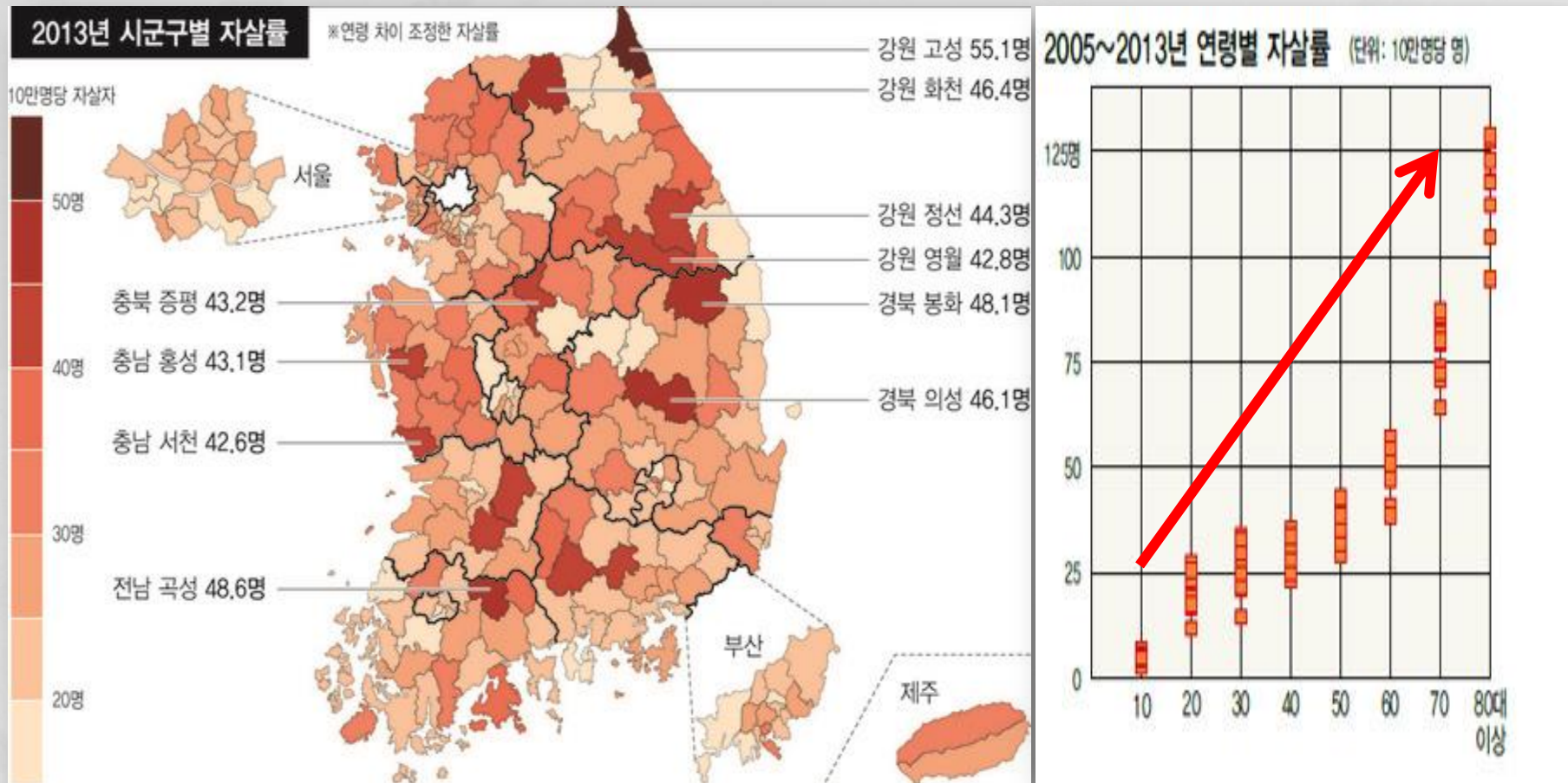
직업별로는 남성의 경우 서비스 및 판매 종사자가 20.6%로 가장 많았고 여성은 무직, 가사, 학생이 48.6%로 대부분을 차지했다.

아울러 이혼 부부 2쌍 중 1쌍은 자녀가 없는 것으로 조사됐다.

통계 결과 5만6,090건(48.7%)는 무자녀이고 자녀가 1명인 경우는 3만113건(26.2%), 2명인 경우는 2만4,676(21.4%)로 자녀가 적을 수록 이혼율이 높은 것으로 분석됐다. 아울러 자녀가 없는 부부의 이혼 사건이 5만3,739건(47.1%)로 가장 많았고 1명인 경우는 2만9,928건(26.3%), 2명은 1만6,247건(23%), 3명 이상은 4,142건(3.6%)으로 자녀가 적을 수록 이혼율이 높아지는 것으로 분석됐다.

◎ 노령인구 자살률?

2005~2013년 사망 통계 분석, **강원 · 충청 높고**, 서울·울산 낮아
80살 이상 자살률, 20대의 5~7배



◎ 전국 및 지역별 주택보급률(2012년 국토부 자료)

(단위 : 천호,천가구,%)

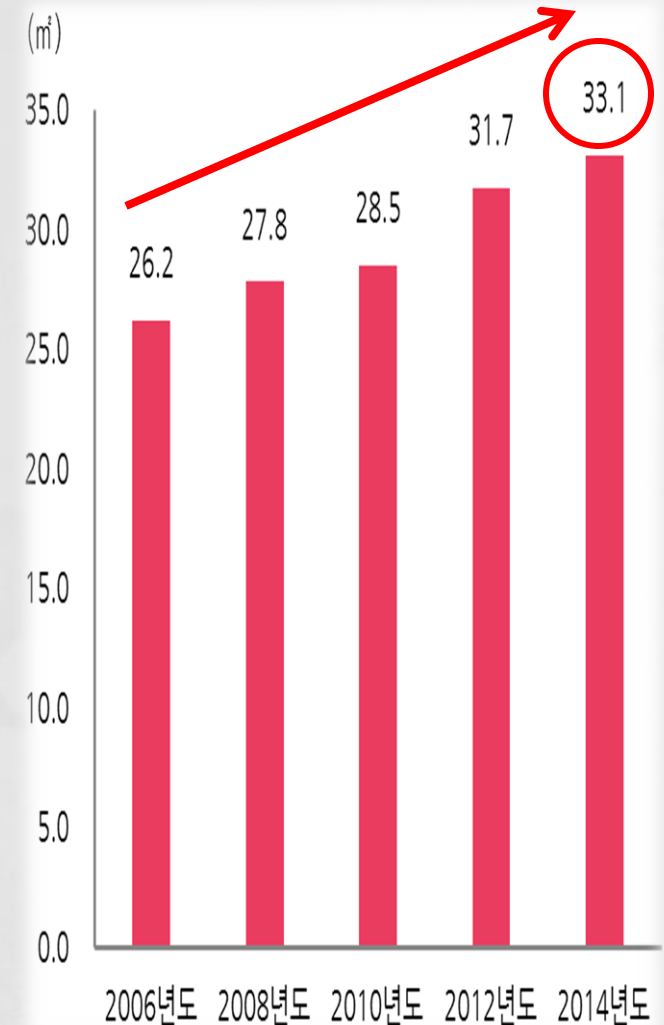
구분(1)	2013		
	가구수	주택수	보급률
^ v -	^ v -	^ v -	^ v -
전국	18,407.8	18,968.8	103.0
수도권	8,845.5	8,719.0	98.6
서울	3,637.6	3,547.7	97.5
지방	9,562.3	10,249.8	107.2
부산	1,284.4	1,325.7	103.2
대구	905.5	934.5	103.2
인천	988.2	1,008.2	102.0
광주	556.3	574.1	103.2
대전	572.9	580.8	101.4
울산	398.5	428.5	107.5
경기	4,219.7	4,163.0	98.7
강원	583.8	626.7	107.4
충북	597.6	650.2	108.8
충남	816.7	908.0	111.2
전북	687.8	767.1	111.5
전남	693.2	771.5	111.3
경북	1,052.5	1,173.1	111.5
경남	1,220.4	1,301.1	106.6
제주	192.7	208.5	108.2

◎ 2014년 주거실태조사 주요 지표

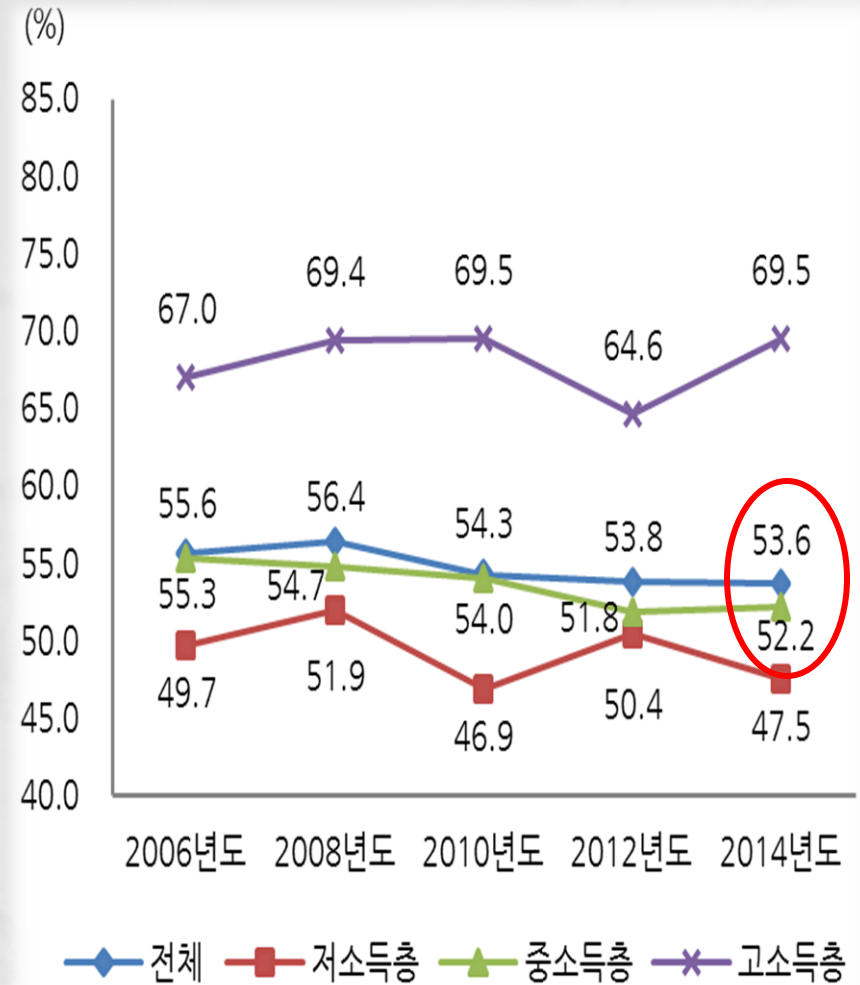
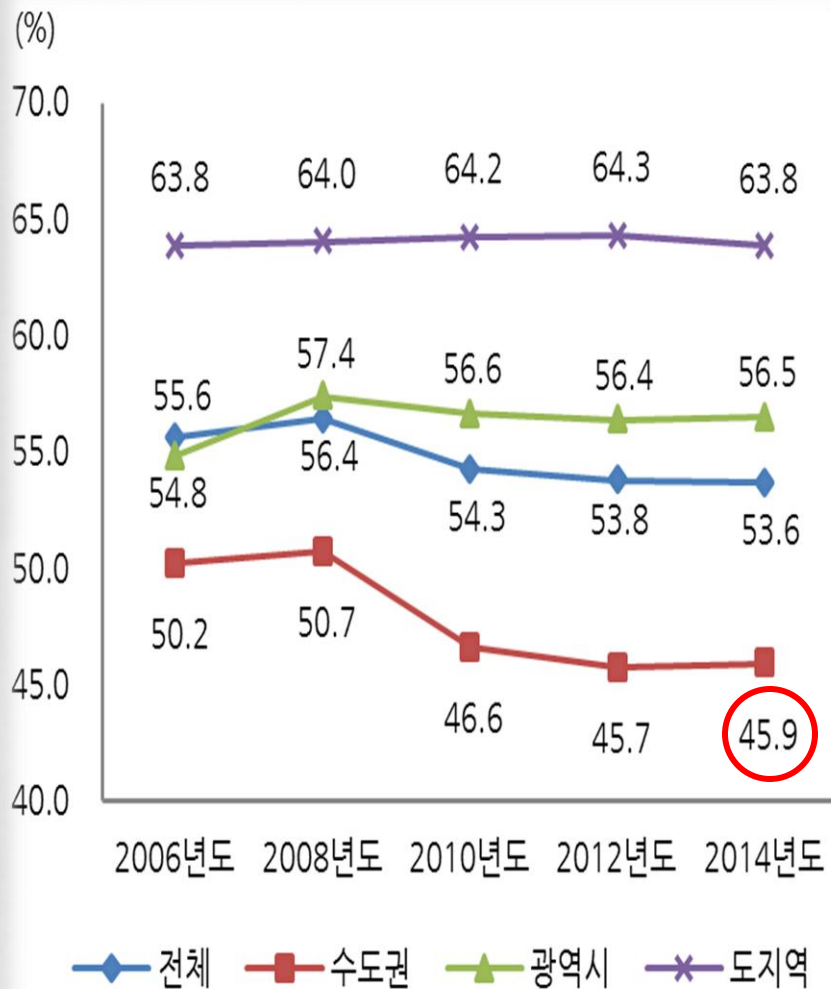
지 표 명			'06년	'08년	'10년	'12년	'14년
거주 안정성	자가 점유율(%)		55.6	56.4	54.3	53.8	53.6
	자가 보유율(%)		61.0	60.9	60.3	58.4	58.0
	차가가구 중 전세(월세)비율(%)	전국	54.2 (45.8)	55.0 (45.0)	50.3 (49.7)	49.5 (50.5)	45.0 (55.0)
		수도권	62.1 (37.9)	62.7 (37.3)	57.1 (42.9)	55.9 (44.1)	53.9 (46.1)
	주거환경 만족도(4점 만점)		2.86	2.75	2.84	2.83¹⁾	2.86
주거수준	최저주거기준 미달가구수 (총가구대비 미달가구 비율, %)		268만 (16.6%)	212만 (12.7%)	184만 (10.6%)	128만 (7.2%)	100만 (5.4%)
	1인당 평균 주거면적(m ²)		26.2	27.8	28.5	31.7	33.1
주거이동 및 시장 접근성	평균 거주 기간(년)	전체가구	7.7	7.7	7.9	8.6	7.7
		차가가구	11.0	10.8	11.4	12.5	11.2
		차가가구	3.1	3.3	3.4	3.7	3.5
	주거이동률(%) (최근 2년내 이사가구 비율)		37.5	35.2	35.2	32.2	36.6
주거의식과 가치관	주택 보유에 대한 의식		-	-	83.7	(72.8)	79.1

◎ 주택보유 의식조사(2014년 기준)

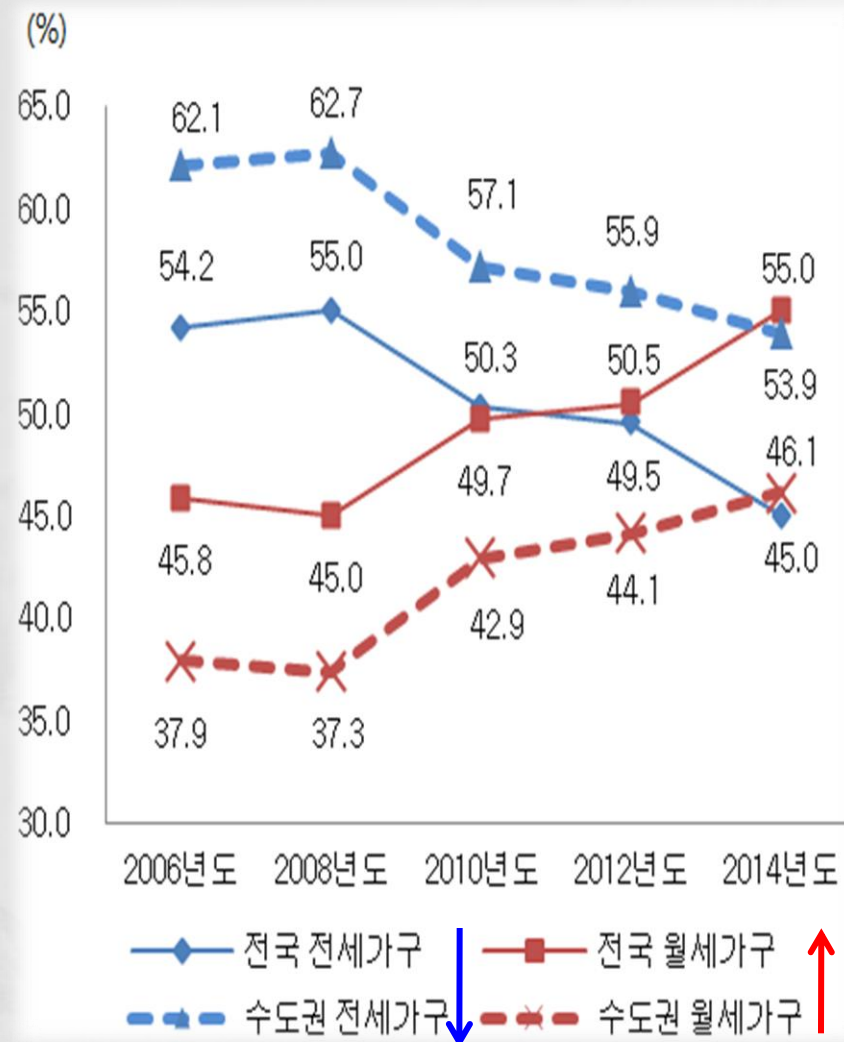
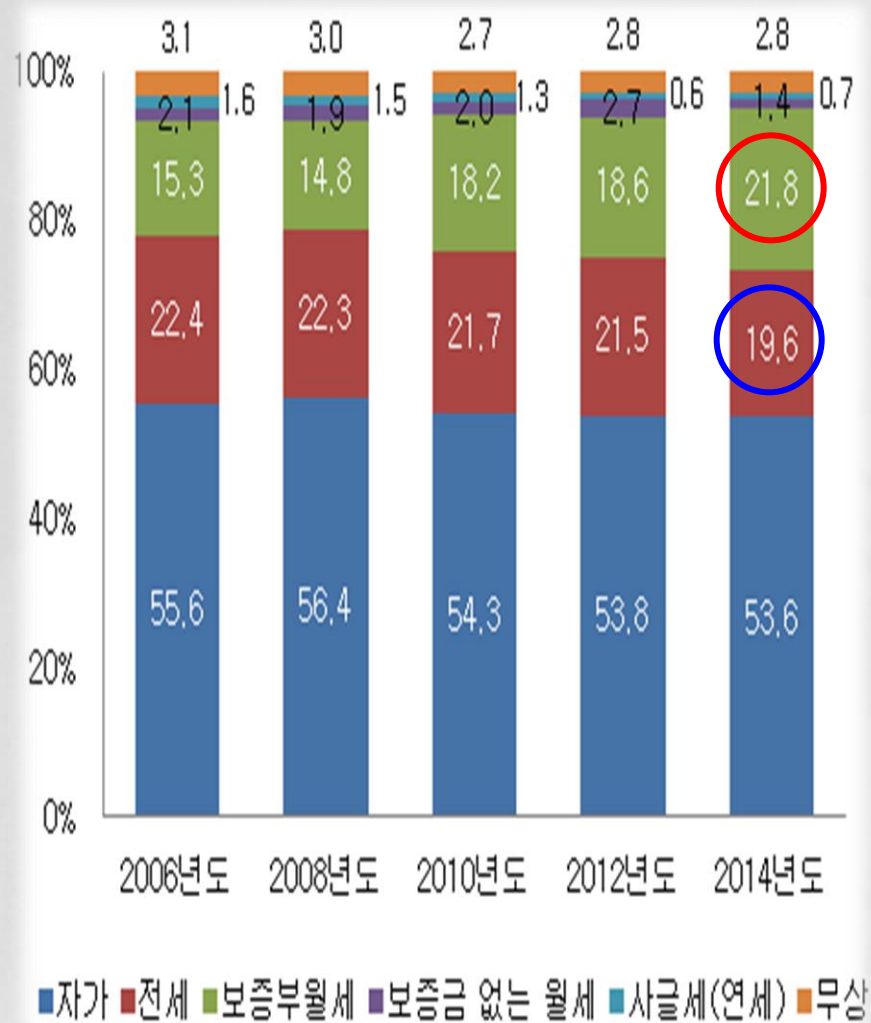
구 분	'12년	'14년
○ 1인당 주거면적	31.7 (m ²)	33.1 (m ²)
○ 최저주거기준 미달가구	7.2 (%)	5.4 (%)
○ 자가 보유율	58.4 (%)	58.0 (%)
○ 자가 점유율	53.8 (%)	53.6 (%)
○ 차가가구 중 전세 비중	49.5 (%)	45.0 (%)
○ 차가가구 중 월세 비중	50.5 (%)	55.0 (%)
○ 가구의 평균 거주기간	8.6 (년)	7.7 (년)



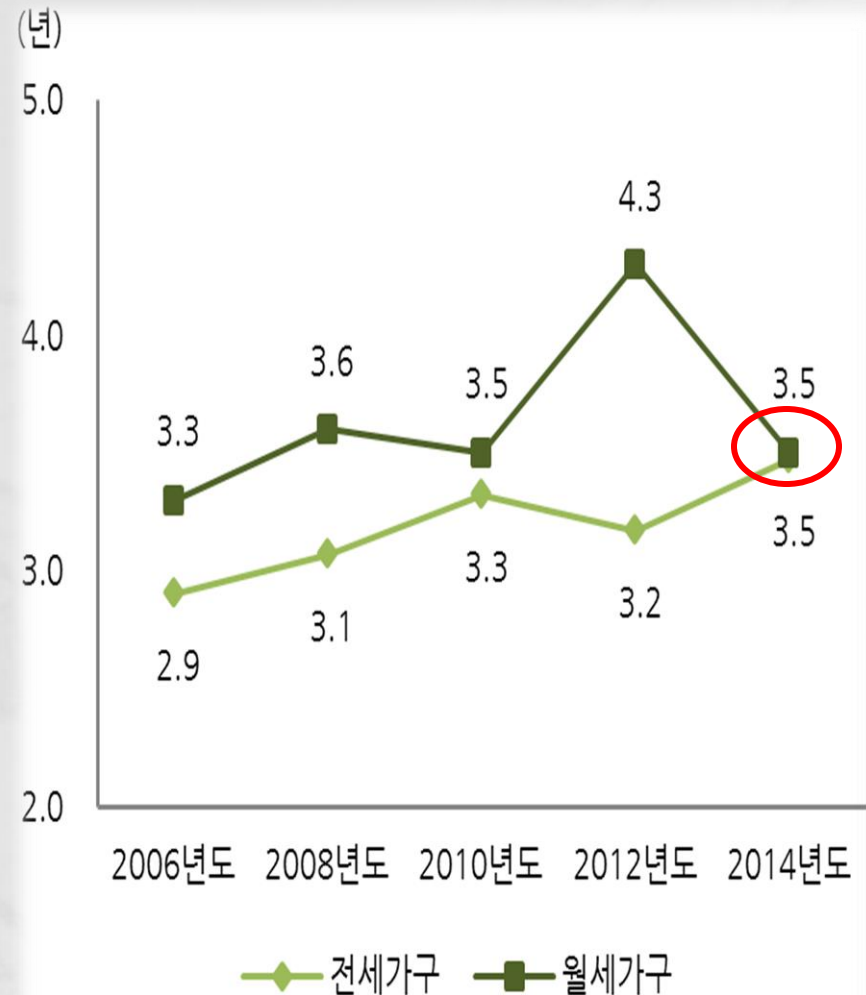
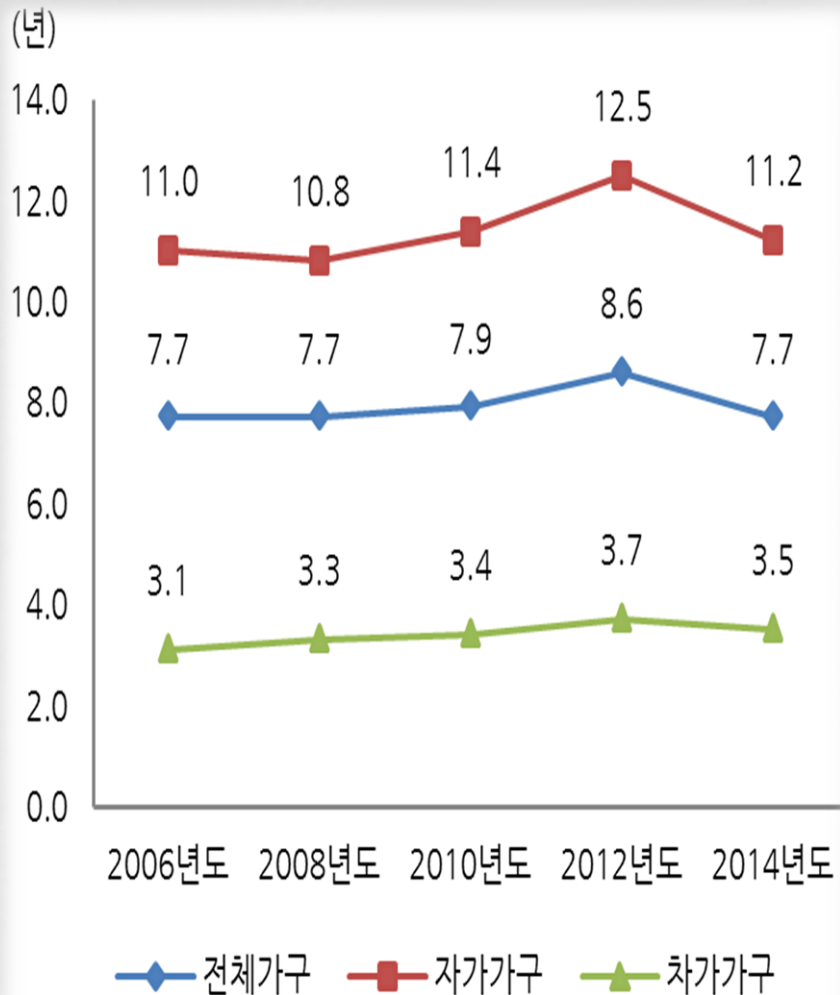
◎ 지역별 자가 점유율 / 소득계층별 자가 점유율



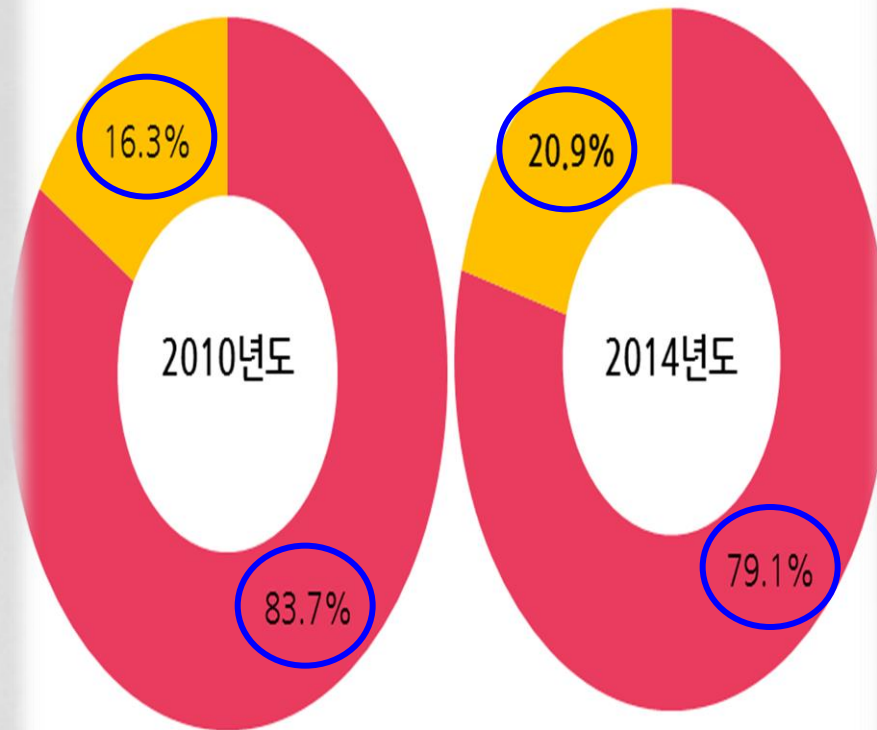
◎ 주택 점유형태비율 / 차가 가구 중 지역별 전·월세가구 비율



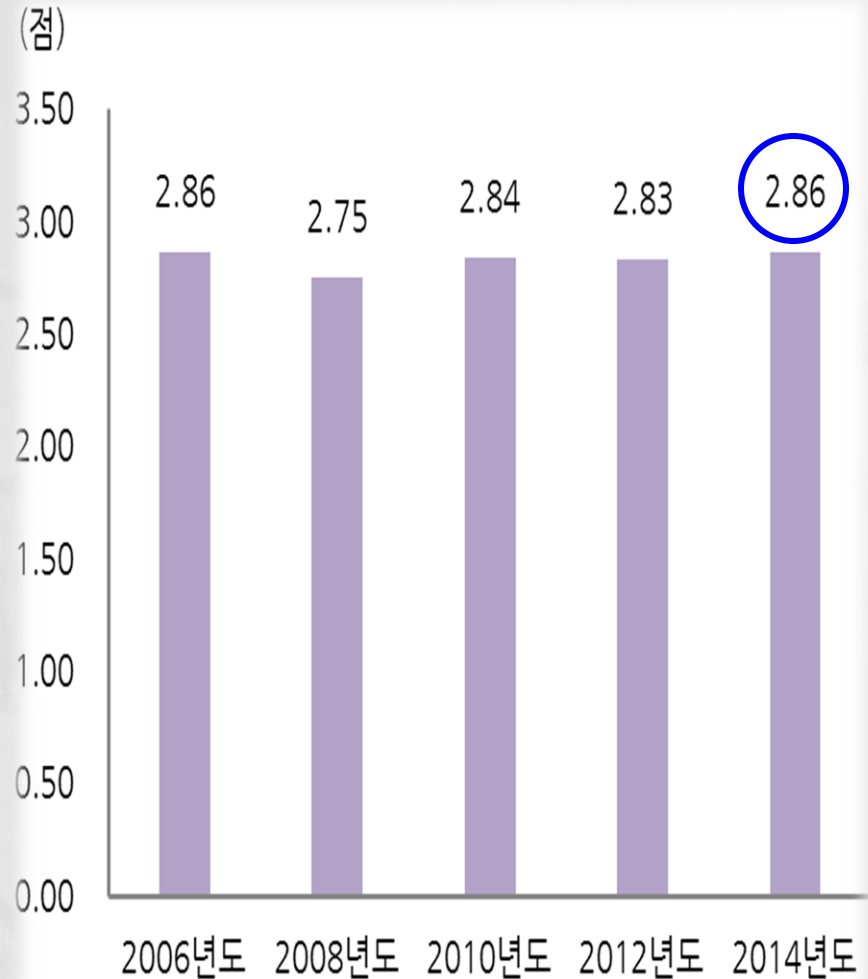
◎ 가구의 평균 거주기간 / 전 · 월세 가구 평균거주기간



◎ 주택 보유의식 / 주거환경 만족도(4점 만점)

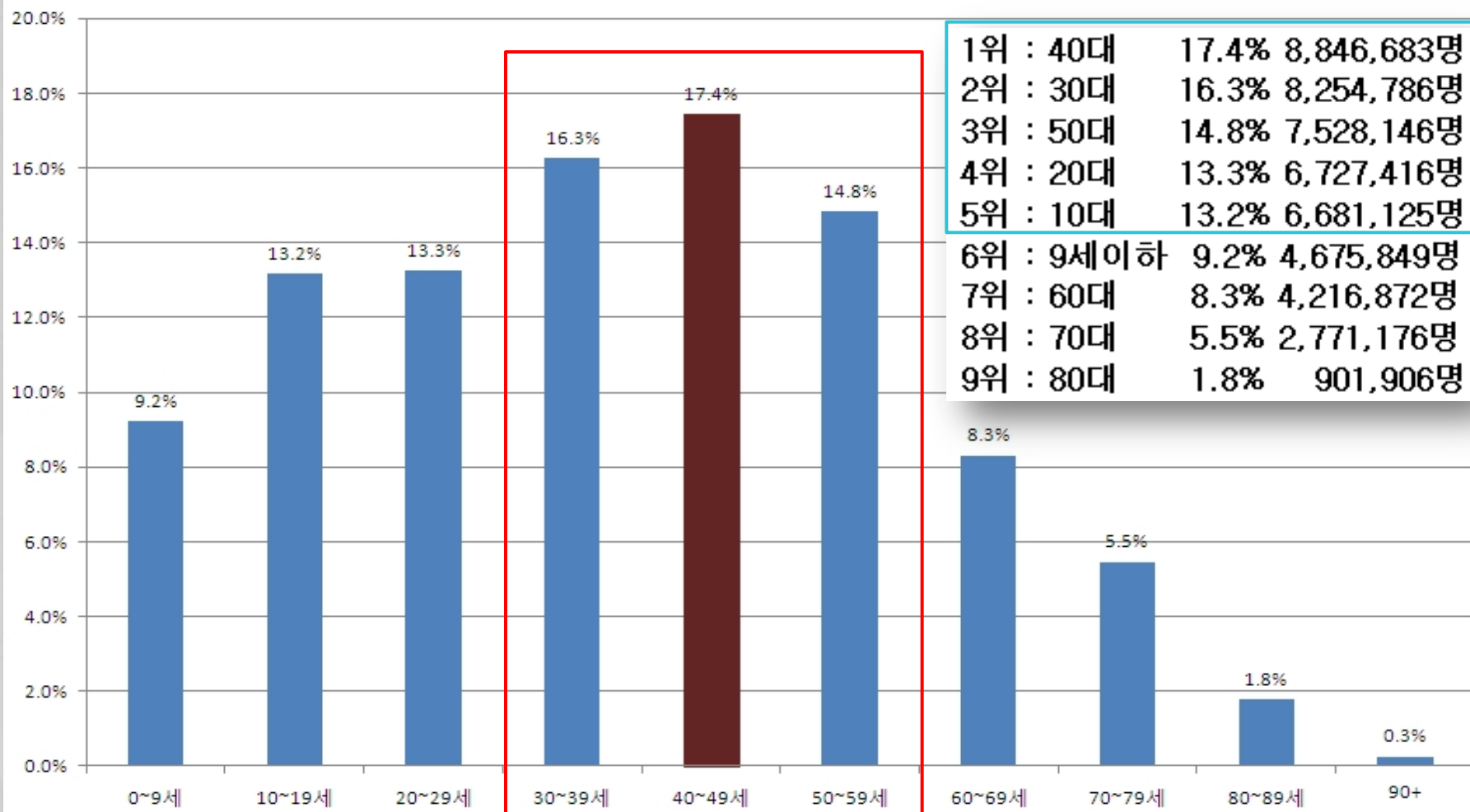


■ 내 집을 꼭 마련해야 한다 ■ 내 집을 꼭 마련하지 않아도 된다

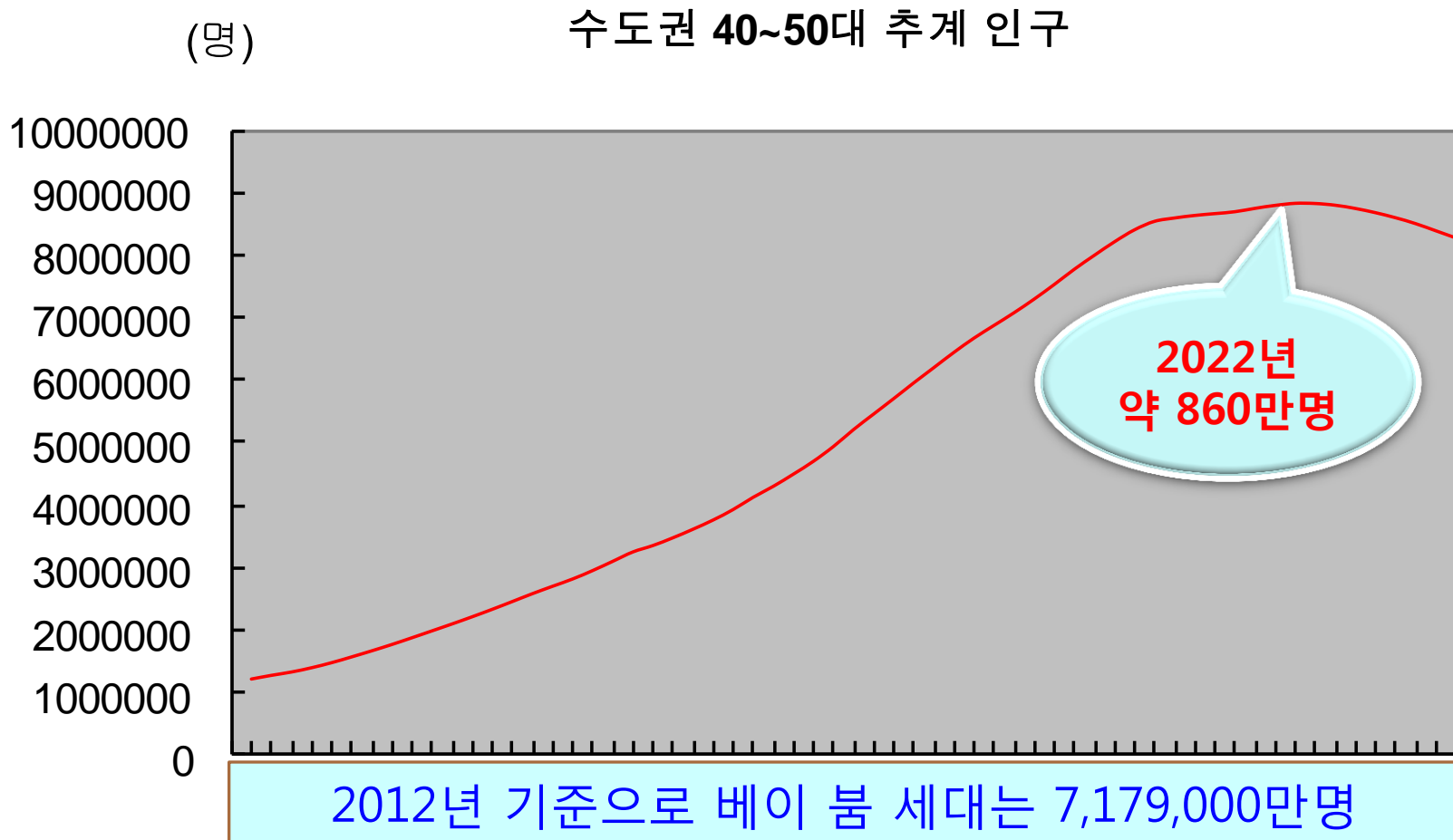


◎ 전국의 10세별 2012년 기준 인구 구성비의 변화(통계청 자료)

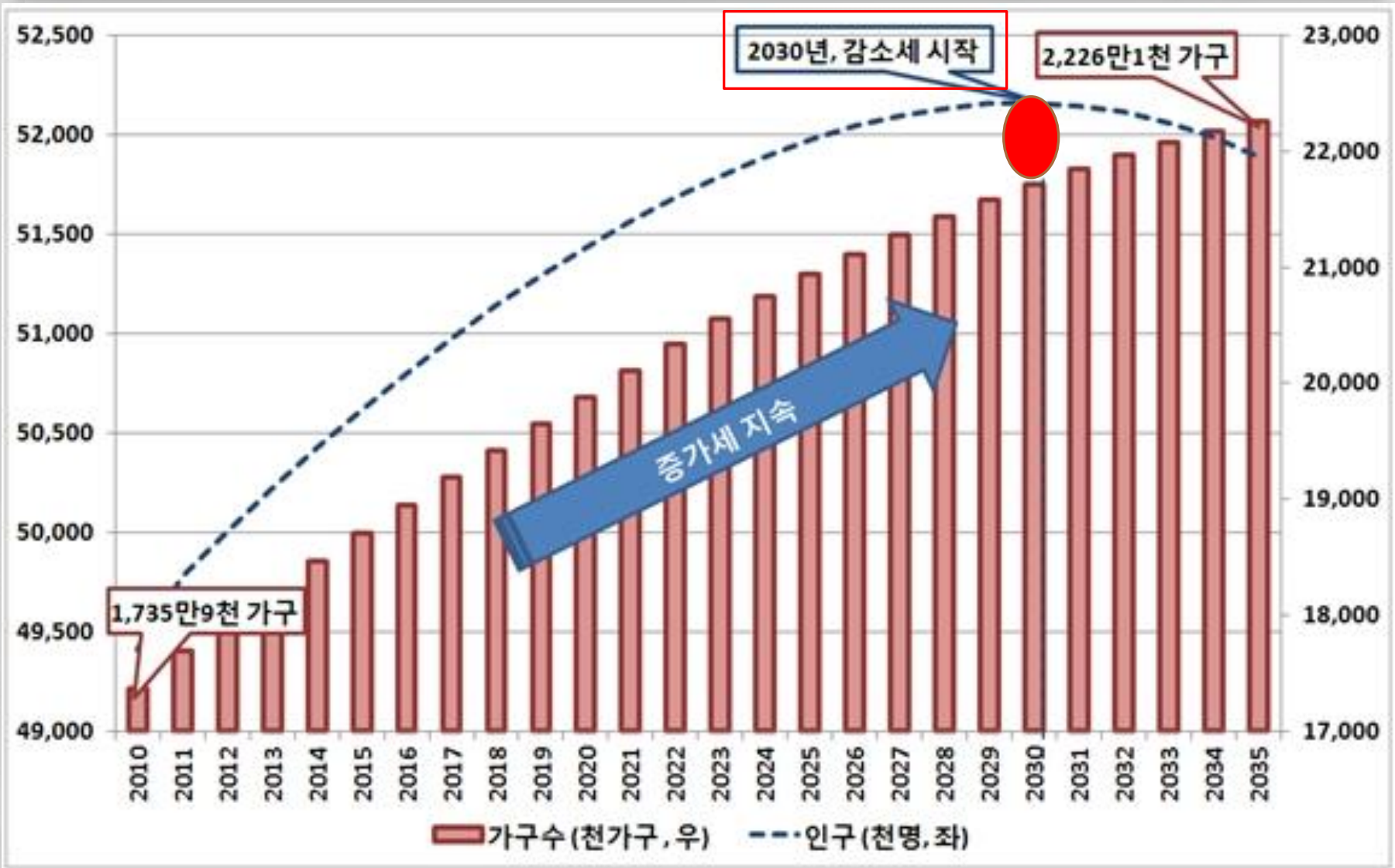
2011년 10세별 주민등록 인구 비율



◎ 주택 구매력 평균나이 분포의 변화(주택 구매력 평균나이 41세 전후)



◎ 가구 수 증가 추이와 인구변화(2012년 통계청 자료)



◎ 주택 · 부동산시장 환경변화



인구감소 · 경제 성장둔화 · 주택에 대한 인식변화

인구 및 가구감소에 의한 **주택수요 모멘텀 약화**

주택수요 핵심 인구 층의 변화(40-50대, 1-2인 가구)

신 주거 소비계층의 대두(수요패턴 변화) : 교체수요 중심의 수매수요,
젊은 층의 주택에 대한 **인식변화, 편의성과 환금성 추구**

기술혁신과 융합으로 **비용절감**, 복합화 기술의 발달로 **기능중심**,
환경변화에 대응하는 **건축공간의 유연성 추구**
고급화 · 첨단화 · 기능화로 변화

수요자 중심
질적 공급
공간적 · 경제적
효율성 추구

◎ 주택 · 부동산시장 환경변화(인구감소 · 경제 성장둔화 · 인식변화)

트렌드-1

- 수요 핵심층의 변화 : **인구감소의 시기 도래(2022년 이후)**
- **주택의 핵심 수요 계층 고령화(45-55세)**, 교외화를 통한 자기보유를 꿈꾸던 세대 쇠퇴
- 40-50대 구매력 나이 1-2인가구가 핵심수요층으로 등장

트렌드-2

- 구매력은 높지만 더 **현명해진 40-50대의 주택 교체**
- **고령화 될 수록 주거이동, 편의성, 사회적 커뮤니티 중시(도심지 선호)**
- 1-2인 가구의 다변화 : 전문직 고소득의 독신, 은퇴 연금수혜 계층의 노인가구
- 부동산 비중이 높은 **고령층의 자산 리모델링 : 저가주택 + 투자상품 선호**

트렌드-3

- 기술혁신 · 융합 · 복합화 : 기술혁신으로 주거비용 감축 + 모바일 확산에 따른 라이프 사이클 변화(재택근무, 1인 기업 증가) -> **주거공간 복합화(1인 주거면적 증가)**
- **주택규모나 외형적 측면보다 기능적 측면과 편리성** -> 가구의 라이프사이클을 수용하는 가변형 공간 + 용도전환에 대한 수요증대

◎ 2022년도 우리의 주거모습 (제2차 장기 주택종합계획)

지금 국민들은

원하는 곳에 집이 부족

꼭 필요한 지원을 받지 못하는 가구 존재

이웃 간 교류 부족과 사회적 배제

재해에 노출되고 비효율적인 주택에 거주

각종 재생사업 갈등, 노후한 주거환경

여전히 높은 주거비부담

앞으로 국민들은

원하는 곳에서 원하는 주택에 거주

모두가 필요한 주거지원을 수혜

공동체 문화 활성화와 사회통합

안전하고 편리한 첨단주택에 거주

투명한 재생사업, 쾌적한 주거환경

집값 부담 없는 안정된 주거생활

◎ 2022년도 우리의 주거모습 (제2차 장기 주택종합계획)

• 주택보급률 [新 주택보급률 기준]

• [2012년] 전 국 102.7%
수도권 99.0%



• [2022년] 전 국 107%
수도권 105%

• 인구 천인당주택수

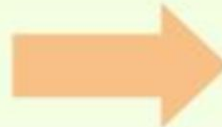
• [2010년] 전 국 364호
수도권 343호



• [2022년] 전 국 422호
수도권 398호

• 장기 공공임대주택 호수

• [2012년] 전 국 93만호



• [2022년] 전 국 200만호

• 최저주거기준 미달가구수 비율

• [2010년] 전체가구수 대비 10.6%



• [2022년] 전체가구수 대비 5%

• 1인당 주거면적

• [2010년] 25.0㎡



• [2022년] 30㎡

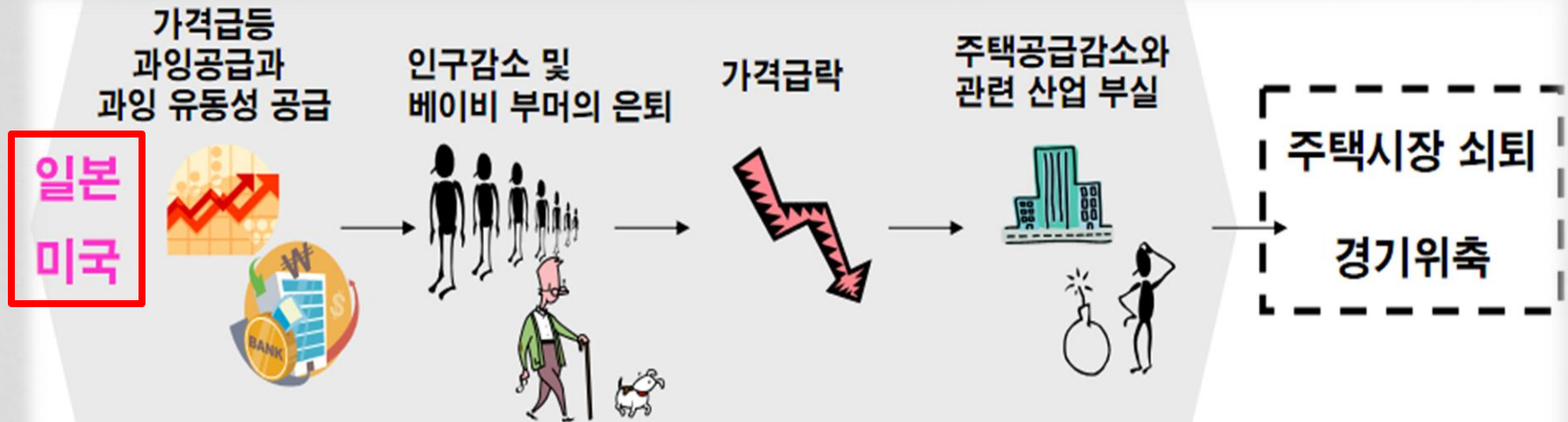
◎ 일본의 지가 변동률

일본 지가 변동률 추이



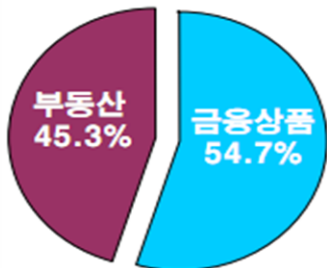
자료: 日本 總務省; 하나금융경영연구소(2012)

◎ 선진 외국의 주택부동산 시장 변화와 투자 트렌드

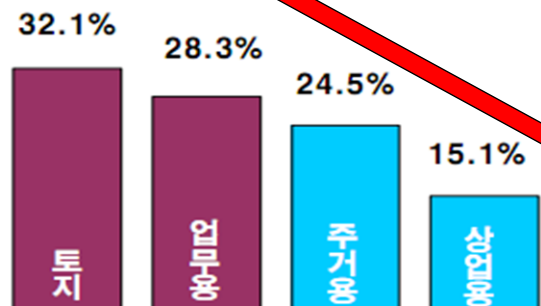


투자상품

금융상품 > 부동산

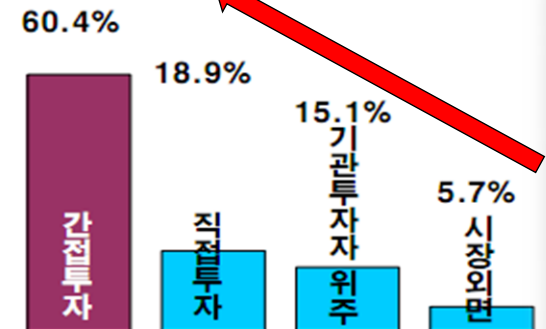


토지 > 업무용 > 주거용 > 상업용



비주거용 투자형태

간접 > 직접 > 기관 > 외면



◎ 부동산 투자법

주택

1. 주택은 **도심지** 위주로 투자해야 한다.
2. 주택은 **입지조건(접근성)**이 **가격**이다.
3. 주택은 **10년**을 보고 투자해야 한다.

상가

1. **단지 내** 상가를 투자해야 안정적이다.
2. 상가는 **역세권**에 투자해야 안정적이다.
3. **도로변 1층**에 투자해야 안정적이다.

수익이
없는 부동산
죽은 부동산

전원주택

1. 전원주택은 **도심에 가까워야** 한다.
2. **미 사용시** 수익이 발생해야 한다.
3. 전원주택은 **3억원을 넘지 말아야** 한다.

토지

1. 토지는 **도로가 있어야** 한다.
2. 토지는 **규모가 작아야** 한다.
3. 토지는 **도심에 가까워야** 한다.

II. 朴 槿 惠 政府의 不動產 政策

서민 · 중산층 주거안정에 최우선



◎ 부동산 정책의 기초 및 추진방향

1. 정책의 기초

- 부동산가격 급등기에 도입된 과도한 시장 규제 완화를 통한 **시장 정상화 추진**

2. 거래 활성화를 위한 규제완화

- 취·등록세 세율 영구 인하
- 양도소득세 면제(생애최초주택구입자 등), 감면 확대
- 공유형 장기 주택모기지 제도 도입 및 지원

3. 행복주택 등 임대주택공급

- 행복주택 13만 가구 공급
- 공공임대주택 공급 확대
- 주택바우처 제도의 시범 실시
- 임대사업자 인센티브 강화 등

4. 하우스푸어, 란트푸어 등 지원

5. 맞춤형 주거복지 실현

◎ 주택시장 변화 모색

◎ 주거복지정책 패러다임을 **공급자 주도** → **수혜자 중심**으로 전환



- 공공임대 11만, 공공분양 2만, 저리의 전세·구입자금융자 28만가구 와 주택 바우처 제도 도입을 통해 보편적 주거복지 실현
- 2017년까지 5분위 이하 무주택가구(520만 가구)의 64%에게 주거서비스 지원 2022년까지 5분위 이하 무주택 550만 가구 모두에게 주거지원

경기 활성화 및 성장 잠재력 제고

3대 중점과제

추진 방향

추진 과제

현장대기
프로젝트 가동

- 유해시설이 없는
관광호텔 건립지원
- **관광지 내 어린이
국제 테마파크 조성지원**
- 보전산지 내
공장 적기 입지지원 등

환경분야
기업규제 개선

- 통합허가체제로 전환
- 기업활동 단계별
환경규제 개선
- 새로운 화학물질 관리
제도에 따른 기업부담
최소화 등

**산업단지
경쟁력 강화**

- 도시첨단산업단지 확대
- 복합용지제도 도입
- **리모델링 활성화를
통한 노후산업단지
활력 제고 등**

투자 활성화

산업단지를 첨단 산업 · 융복합산업의 메카로 변화

산업단지 개발 방향

기본 방향

- 용도지역 및 업종규제완화
- 혁신역량 강화 및 쾌적한 생활환경 조성
- 민간개발 인센티브 강화
- 신 산업 수요에 부응한 입지공급
- 노후산업단지 활력제고

신규 산업단지

- 도시지역 산업단지 공급확대
- 융복합 입지 공급확대
- 개발계획 수립 및 변경 제한완화
- 민간개발 활성화
- 산업단지 수급관리 강화

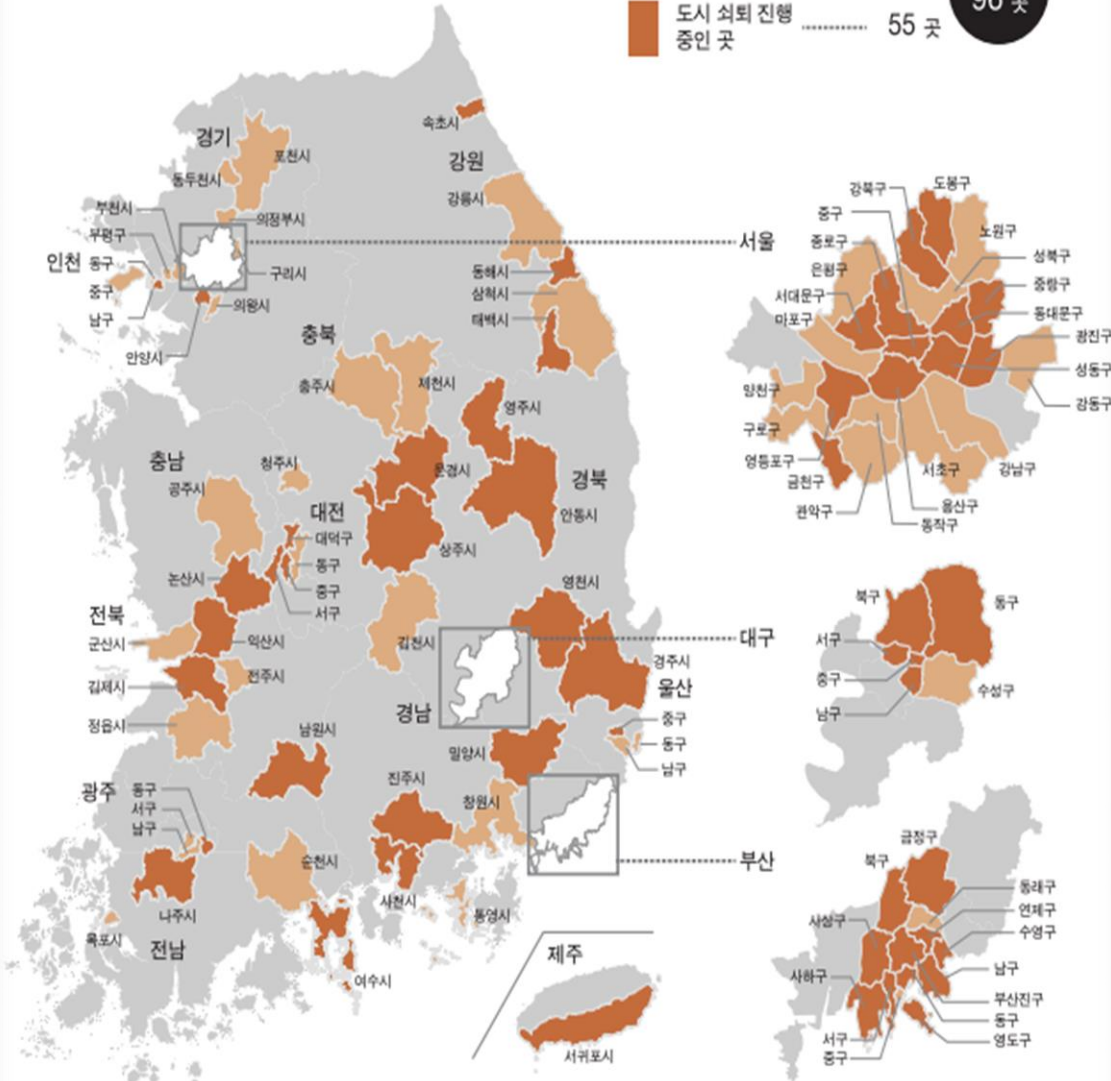
노후 산업단지

- 노후산업단지 리모델링 활성화
- 혁신역량 강화
- 쾌적한 정주여건 조성
- 매력적 창의 · 혁신 공간으로 전환



쇠퇴하는 도시들(기초단체 기준)

도시 쇠퇴 징후 시작된 곳	41 곳
도시 쇠퇴 진행 중인 곳	55 곳
총 96 곳	



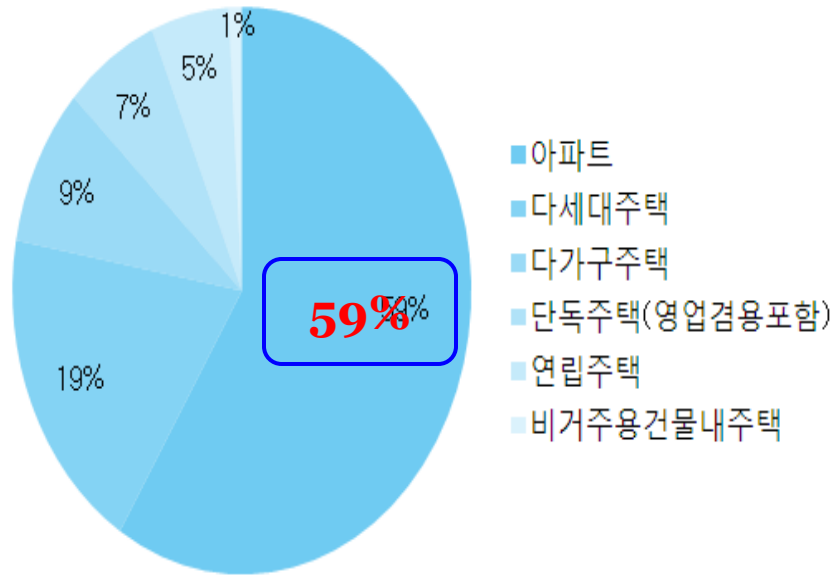
* 출처: 국토연구원

전국적으로
노후·불량주택 단지는
점점 증가하고 있으며
이는 도시슬럼화는 물론
지역경제 침체로 이어진다.

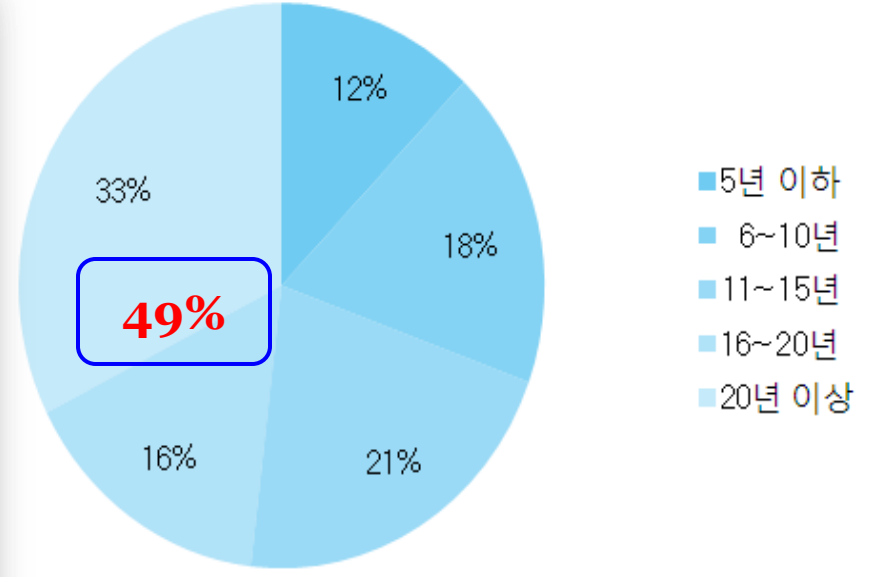
따라서
지금까지의 철거 위주
정비사업에서
이를 뛰어넘는
본질적 도시재생으로
변화하고 있다.

도시주택보증공사가 지원

◎ 주택 분포와 아파트의 경과 년 수(2012년 기준)



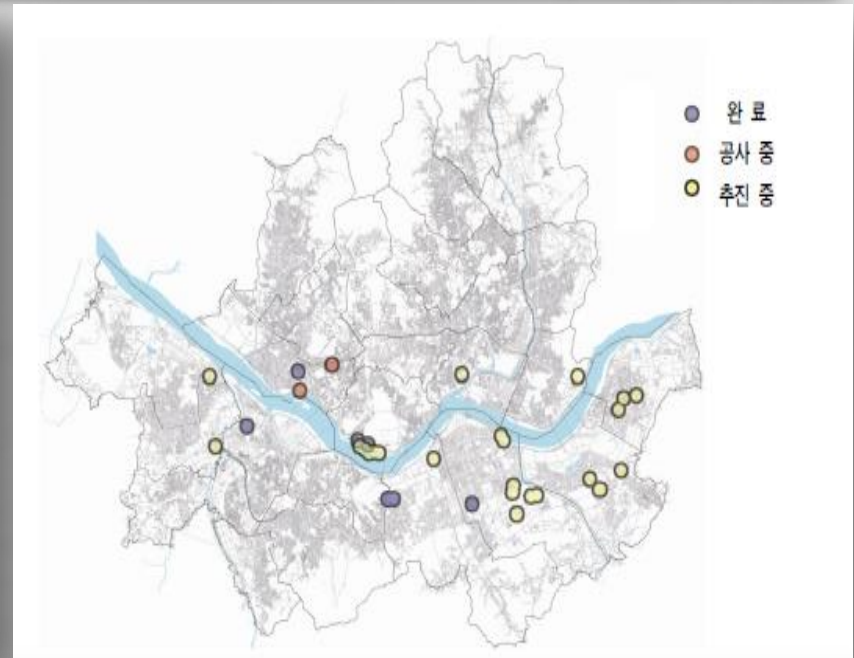
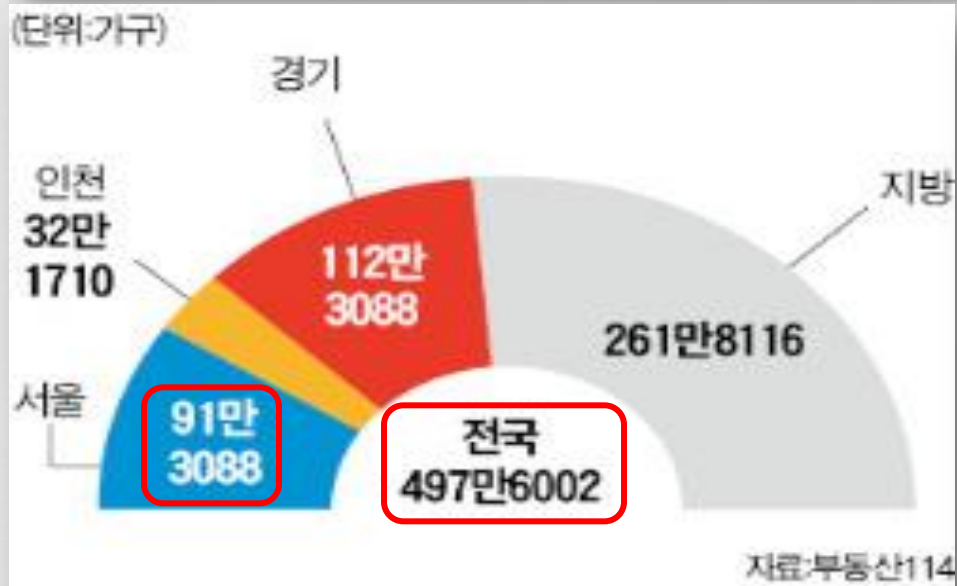
서울의 주택현황 (주택보급률 : 97.3%) (2012년)



서울의 아파트 현황 (사용연수) (2012년)



◎ 리모델링사업 가능 가구 수



◎ 정비사업(재건축) 가능세대 수(2014년 6월 기준) : 준공시기별 아파트 물량

도시	1987	1988	1989	1990	1991	총계
서울	27,747	87,064	37,480	16,988	25,156	194,435
경기	18,330	18,655	39,031	43,824	31,452	151,292
인천	11,184	12,212	20,109	29,439	18,319	91,264
부산	8,127	12,474	14,961	9,444	18,082	63,088
대전	4,103	1,470	10,433	13,629	11,383	41,018
광주	4,706	3,855	7,459	10,849	16,343	43,212
충북	2,135	1,114	4,118	10,046	12,315	29,728
총 계	76,332	136,845	133,591	134,219	133,050	614,037

- 7대 도시 이외 지역은 금번 연한 단축으로 인한 수혜대상이 아님
- 서울기준 1987~1990년 준공아파트는 2~8년, 1991년 이후 준공아파트는 10년 단축됨.

◎ 정비사업(재건축) 가능세대 수(2014년 6월 기준) : 서울시 구별, 준공시기별 아파트 물량

도시	1987	1988	1989	1990	1991	총계
노원구	6,412	34,197	10,760	3,259	10,881	65,509
도봉구	2,893	6,360	9,190	4,639	3,808	26,890
양천구	6,247	13,751	18	156	94	20,266
송파구	72	11,782	2,902	450	1,280	16,486
서초구	440	3,120	1,414	172	1,724	6,870
강남구	1,485	1,564	72	54	260	3,435
강동구	698	1,249	162	537	-	2,646
총계	18,247	72,023	24,518	9,267	18,047	142,102

- 1987~1990년 준공아파트는 2~8년, 1991년 이후 준공아파트는 10년 단축됨.

◎ 주택재개발 · 재건축사업을 넘어 도시재생사업으로

도시재생은 자력기반이 없어 공공지원이 필요한 쇠퇴도시의 물리적 환경개선 뿐 아니라 **주민이 주체가 되는 지역 공동체를 활성화 함**으로써 경제적 · 사회적 동반 성장을 도모하는 것이다

재개발 · 재건축사업 등 도시정비				도시재생 사업
토지건물소유자 중심 (개발이익에 관심)	↔	주체	↔	거주자 중심의 지역공동체 (자력기반 확보와 지역활성화)
수익성 있는 노후지역 (서울 · 수도권)	↔	대상	↔	자력기반 없이 공공의 지원이 필요한 쇠퇴지역 (지방 대도시와 중소도시)
물리적 환경정비 (주택 또는 기반시설)	↔	방식	↔	종합적 기능개선 및 활성화 (사회 · 경제 · 문화 · 물리적환경 등)

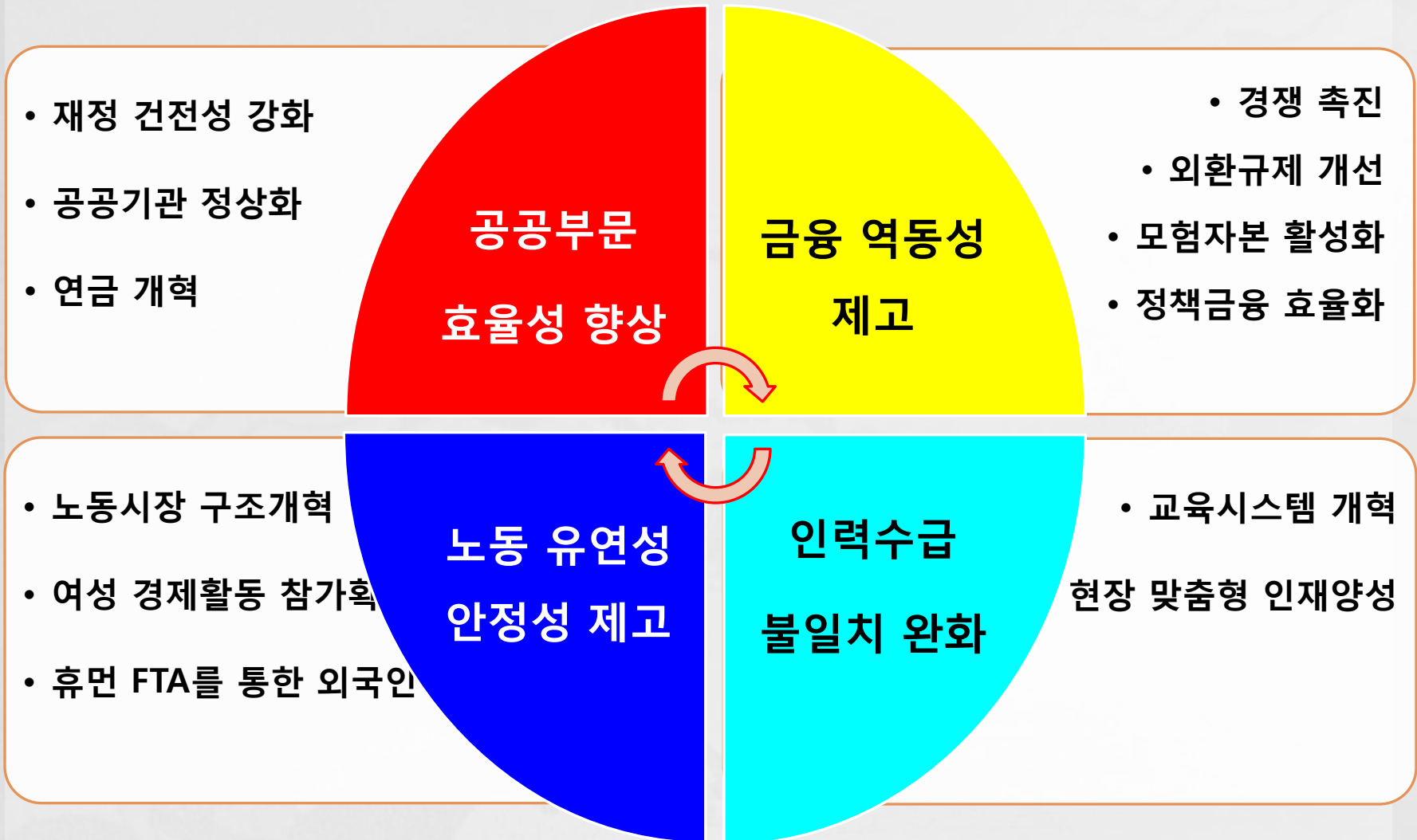
◎ 주택재개발 · 재건축사업을 넘어 도시재생사업으로



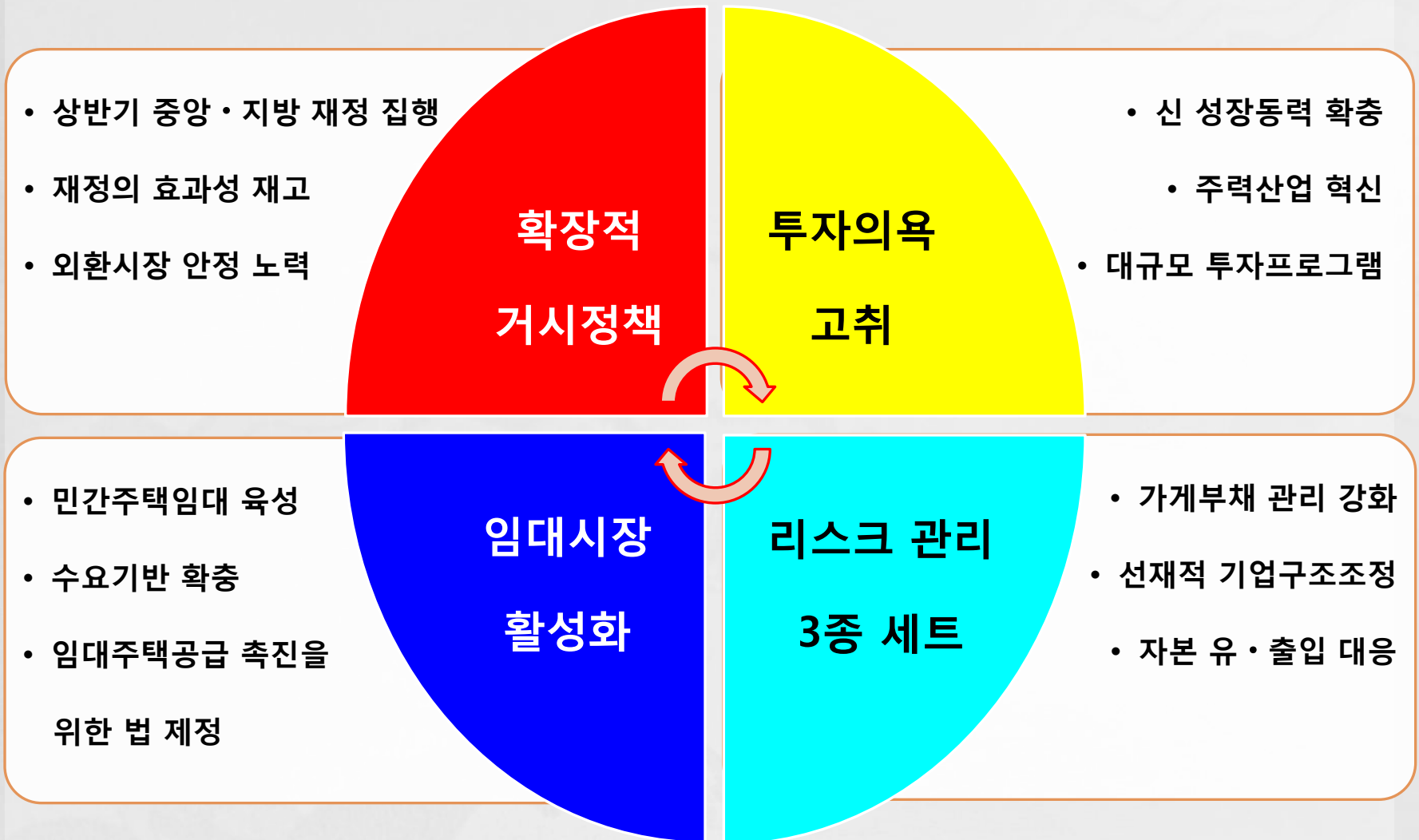
◎ 재건축사업과 리모델링사업의 비교 (참고)

재건축사업	구분	리모델링사업
준공연도별 20~30년 이상	연한(준공시점)	15년 이상
전용85㎡ 이하 건립가구수의 60%이상	새 아파트 건립비율	없음
용적률 범위 내 제한 없음	가구수 증가	기존의 15% 이내
용적률 범위 내 제한 없음	층수 높이제한	3개 층
용적률 범위 내 제한 없음	면적 넓히기	기존 전용면적의 30~40%까지
법적 상한 이하(3종 주거 300%)	용적률	법적 상한 초과 허용
증가하는 용적률의 50%(60㎡이하)	임대주택건설비율	없음
없음	건축기준완화	높이제한, 일조권, 조경, 공지 등
도로, 공원, 녹지 등 제공	기반시설 기부채납	없음
기본계획→안전진단→추진위 구성→ 조합설립→사업승인→이주,철거→착공, 일반분양→준공	사업절차	기본계획→조합설립→안전진단→사업승 인→이주,철거→착공, 일반분양→준공
적용	공공관리제	미 적용

◎ 2015년 경제정책 방향(경제혁신 3개년 계획 본격화)



◎ 2015년 경제정책 방향(경제혁신 3개년 계획 본격화)



◎ 임대주택 단기공급 확대와 민간참여 활성화

◎ 서민 주거안정 강화

◆ 임대주택 단기공급 확대

첫째, 금년 중 총 9만호의 공공임대주택이 입주할 예정, 가을 이사철에 맞추어 매입·전세임대 1.2만호를 9~10월에 공급, 9월 이후 입주예정인 공공건설주택 2.5만호 중 6천여 호 입주시기 1~2개월 단축한다.

둘째, 미분양 주택 전세활용 시 대출보증 지원을 강화(업체별 1~4천억→2~5천 억원)하고, 미분양 리츠 등 활용하여 미분양 주택의 전세 전환을 유도한다.

◆ 임대시장 민간참여 활성화

첫째, 공공임대리츠(최대 5만호), 민간제안 리츠(최대 2만호), 수급조절리츠*(1만호) 등 임대리츠를 통해 2017년까지 최대 8만호를 공급한다. LH 보유 공공택지 중 분양물량 일부 수급조절 리츠 통해 임대

둘째, 임대리츠 활성화를 위해 세제·금융지원을 지속·강화한다. 공공임대리츠 자본조달 시 공모를 통해 개인투자를 유도하여 임대리츠에 대한 투자 Pool을 확대하고, 임대리츠에 대한 취득 및 재산세 감면을 지속 지원. 또한, 임대주택 리츠의 금융기관 대출금에 대한 주택신용보증기금 출연을 조정하여 금융 비용 완화

◎ 임대주택 민간참여 활성화와 무주택 서민 주거비 부담완화

셋째, 준공공임대주택 활성화, 근로자임대주택공급확대 등을 통해 민간임대사업자 확대 도모, 준공공임대 활성화를 위해, 신규 분양주택에 대한 매입자금 지원한도를 확대(5호→10호)하고, 구분 등기가 곤란. 다가구 주택*에 대해서는 준공공임대 등록시 면적제한(85㎡이하) 폐지한다. 또, 다세대·연립주택에 대한 담보평가 방식을 개선하여 주택기금 대출한도 높인다. 복성식 평가(원가평가) 방식 (감정가의 60% 수준) 사내 유보금 활용을 통한 근로자임대주택 공급 확대를 위해, 기업체에 분양주택을 단지 또 동단위로 우선 공급받을 수 있도록 하고, 수도권외 지방에 국민주택규모 이하인 「근로자임대주택」을 공급하는 경우 시설투자 세액 공제률을 확대(7%→10%)한다.

◆ 무주택 서민 주거비 부담완화

첫째, 무주택 서민에 대한 디딤돌 대출지원을 확대하여 주택구입자금 마련 부담을 완화한다.

법개정을 통해 주택기금 대출에 대해「유한책임대출(비 소구대출)」제도를 시범적으로 도입

* Non-recourse Loan : 집값 하락시에도, 담보물(해당 주택)만으로 상환의무 한정

시중은행 규제수준에 맞추어 디딤돌 대출 LTV·DTI를 합리화*하고, 지속적으로 하락하고 있는 시중금리와 역전되지 않도록 대출금리도 0.2%p 인하(현 2.8%~3.6%→2.6%~3.4%).

◎ 무주택 서민 주거비 부담완화

* DTI 60% 이내→LTV 70%(시중은행 동일) 단, 2년간 한시적 DTI 60~80%→LTV 60% 적용

** 청약저축 장기가입자 등에게는 0.1%~0.2%p 금리 우대

둘째, 서민 임차가구의 주거비 부담을 완화할 수 있도록 지원한다.

- LH 임대주택 거주자의 전월세간 전환이 보다 원활하게 이루어질 수 있도록 보증금 전환의 상한선(50%)을 단계적으로 완화한다.

- 강통전세로부터 세입자를 보호하는 전세금 반환보증의 보증금 한도를 상향한다.

(수도권 3→4억, 기타 2→3억)

- 재개발사업 이주 세입자 전세금 부담완화를 위해 근로자서민 전세자금 대출기준을 상향 (부부합산 5천만원→6천만원 이내) 한다.

* 근로자 서민전세자금:대출한도(수도권 1억, 비 수도권 8천만원), 금리(3.3%)

- 쪽방, 고시원 등 최저주거기준에 미달하는 비주택 거주자들의 주거안정을 위해 매입·전세 임대주택을 최우선적으로 공급하고, 임대보증금도 100만원→50만원으로 50% 감면한다.

◎ 기업형 임대주택사업 육성

첫째, 임대주택법을 '민간 주택임대사업 육성 특별법'으로 개정

둘째, 공급방식과 임대기간에 따라 나뉘던 민간임대를 일반형과 기업형 임대사업자로 단순화

셋째, 임대기간도 장기임대는 10년 이상에서 8년 이상으로, 단기임대는 5년 이상에서 4년으로

넷째, 기업형 임대사업자는 건설임대 300가구, 매입임대 100가구 이상 8년 이상 임대하면서 임대 의무 기간과 임대료 인상 제한(5%) 외에는 규제를 받지 않는다.

다섯째, 정부는 일반형 임대사업자 육성을 위해 준공공매입임대 면적제한(85㎡ 이하) 없애고 초기 임대료 제한도 폐지, 주택임대소득이 일정수준 이하인 임대사업자의 경우 건강보험료 부담 낮추고 임대 의무 기간 중 임대사업 철회 시 과태료도 3000만원에서 1000만원으로 인하.

여섯째, 기업형 임대사업 인프라 구축의 일환으로 LH의 임대주택 관리업무를 민간에 개방.

- 현재 LH는 주택관리공단과 함께 임대주택 75만1000가구를 관리 중임.
- 금년 상대적으로 공공성이 낮은 매입임대, 50년 임대 등 총 13만7000가구 민간에 개방하고 2017년까지 영구임대(14만 가구), 국민임대(38만3000가구) 등 순차적 관리업무를 민영화할 예정.

◎ 기업형 임대주택사업 육성

기업형 임대사업 핵심규제 완화			임대료 예시 전 · 월세 전환률 6% 가정				
구분	현재	개선	구분	중위 전세가격	중위 전세가격		
임대의무기간	O	8/4년		(단위 : 억원)	보증금 = 월세 x 150	보증금 = 월세 x 150	순수 월세
임대료 상승 제한(연 5%)	O	O	전국	1.36	5,800/39	4,500/45	68
분양전환 의무	O	X	수도권	1.85	8,000/53	6,200/62	93
임차인 자격 (무주택 등)	O	X	(서울)	2.43	10,400/70	8,100/30	122
초기 임대료	O	X	지방	0.9	3,900/26	3,000/30	45
임대주택 담보 권 설정제한	O	X (임대보증금 반환보증 필요)					

◎ 주택시장 정상화 법안 처리

- 1) 다주택자 양도세 중과세 폐지(「소득세법」)
- 2) 법인의 부동산 양도시 법인세 30% 추가 과세 폐지(「법인세법」)
- 3) 준공공임대주택 장기보유특별공제 60% 적용(「조세특례제한법」)
- 4) 개발부담금제 한시 감면(「개발이익환수법」)
- 5) 정비사업 2주택 허용과 현금청산시기 연장(「도시 및 주거환경정비법」)
- 6) 공동주택 수직증축 리모델링 허용(「주택법」)
- 9) 재건축 소형평형 의무비율 폐지
- 10) 민영주택 전매제한제도 완화(1년에서 6개월)
- 11) 소득세법 개정 : 연 2,000만원 이하 임대소득 3년간 비과세

◎ 주택시장 정상화 법안 처리

- 2) 주택법 개정 : 분양가 상한제 폐지 - 민영폐지, 공공 적용
- 3) 재건축초과이익환수법 폐지 : 재건축 부담금 부과 -3년 연장
- 4) 도시 및 주거환경정비법 : 재건축시 3소유주택 수 만큼 신규주택공급 허용
- 5) 조세특례제한법 : 임차인 월세를 소득공제에서 세액공제로 전환
- 6) 종합부동산세법 개정 : 여당 논의 중 중단



◎ 주택시장 정상화 법안 처리

- 1) 취득세 인하(6억원 이하 1%, 6억원~9억원 2%, 9억원 이상 3%)
- 2) 장기고정금리 분할상환 주택모기지 이자소득공제 확대 (무주택자 3억에서 4억원)
- 3) 서민·근로자 구입자금 개선
- 4) 수익공유형 및 손익공유형 모기지 출시
- 5) 준공 후 미분양 미대주택으로 전환시 건축비 지원
- 6) 월세세입자 소득공제에서 세율공제로 전환
- 7) 준공공임대주택과 민간임대주택리츠 활성화
- 8) 행복주택 등 임대주택공급확대
- 9) 소규모 정비사업을 통한 임대주택 공급
- 10) 민간 임대사업 활성화(세제지원 등)

◎ 재정비 규제 합리화

◎ 규제합리화를 통한 주택시장 회복

◆ 재정비 규제 합리화

○ 첫째, 준공 후 20년 이상의 범위에서 조례에 위임되어 있는 재건축 연한을 최장 30년으로 완화. (서울시는 최장 40년)

○ 둘째, 재건축 연한 도래 후 생활에 불편이 큰 경우*에는 주거환경 평가비중을 강화 (예 : 15%→40%)하여 재건축이 가능하도록 안전진단 기준을 합리화한다.

* 주차장, 배관 외에도 층간소음, 에너지효율, 노약자 생활개선 등도 반영

- 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있는 경우에는 구조 안전성만으로 재건축 여부를 결정한다.

* 현재 안전진단 기준 : 구조안전성(40%), 건축마감 및 설비노후도(30%), 주거환경(15%), 비용분석(15%)

○ 셋째, 수도권 과밀억제권역 내 재건축 시 85㎡이하 건설의무 중 연면적 기준은 폐지.
(세대수 기준 60% 이상, 연면적 기준 50% 이상)

○ 넷째, 서울시 등 일부 지자체가 공공관리제를 의무화하면서 시공사 선정시기도 사업시행 인가 이후에만 할 수 있도록 제한하고 있으나 공공관리제를 공공지원제로 변경하고, 토지 등 소유자 과반수가 원할 경우 사업시행인가 이전에도 시공사를 선택할 수 있도록 한다.

* 다만, 시공사 선정과정의 투명성을 위해, 지자체가 시공사 공사비 등을 공시

◎ 재정비 규제 합리화와 청약제도 개편

◎ 규제합리화를 통한 주택시장 회복

◆ 재정비 규제 합리화

- 다섯째, 재개발사업시 임대주택 의무건설비율 중 연면적 기준을 폐지하고, 세대수 기준 의무건설 비율을 **5%p** 완화한다.

* 세대수 기준 의무비율 : 수도권 20%→15%, 비수도권 17%→12%

* 다만, 세입자용 임대주택 부족시에는 지자체장이 5%p까지 상향가능

- 여섯째, 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 사업장으로서 사고우려가 있는 경우 안전진단 재 실시하여 등급을 재조정하는 등 안전사고 우려주택에 대한 관리를 강화한다.

* 구조안전성 평가를 통해 D등급을 E등급으로 조정하고 안전관리 강화

- 사업증가로 이주수요가 특정시기에 집중되지 않도록 지자체와 협조하여 사업시기조정.

◆ 청약제도 개편

- 첫째, 85㎡이하 민영주택에 대한 가점제는 2017. 01월부터 지자체장(시·군·구청장)이 지역별 수급여건에 맞춰 현행 가점제 비율 40% 이내에서 자율 운영토록 한다.

* (현행) 민영주택 중 85㎡초과는 100% 추첨제이나, 85㎡ 이하는 40%에 대해 가점제 적용 중]
(나머지 60%는 추첨제)

◎ 청약제도 개편

- 둘째, 민영주택에 적용되는 가점제를 개선한다.
 - 무주택자에게 가점을(최대 32점) 부여하고 있는 점을 감안하여, 2주택 이상 보유자에 대한 중복 차별(1호당 5~10점 감점)을 폐지한다.
 - 또한, 청약시 무주택자로 인정받을 수 있는 소형·저가주택 기준을 전용 60㎡이하·공시가격 7천만원 이하에서 전용 60㎡이하·공시가격 1.3억원(지방은 8천만원) 이하로 완화한다.
- 셋째, 1, 2순위로 나뉘어져 있는 청약자격을 1순위로 통합하고, 국민주택에 적용하는 6개 순차를 2개 순차로 통합하여 입주자 선정절차를 단순화한다.
- 넷째, 청약예금 예치금 칸막이를 단순화하여, 예치금액 이하의 주택은 자유롭게 청약이 가능하고, 예치금 변경 시 청약규모 변경도 즉시 가능하도록 개선한다.
 - * 현재, 청약예치금은 지역·면적별로 16개의 종류가 있으며, 청약예금자는 가입 후 2년이 지나야 청약규모 변경 가능
- 다섯째, 무주택 세대주로 제한하고 있는 국민주택 청약자격을 완화하여 세대주 여부와 관계없이 1세대 1주택인 경우 청약을 허용한다.
- 여섯째, 4개 청약 통장*을 청약종합저축으로 일원화하고, 공급주택 유형을 3개**→2개로 통합(민간건설 중형국민주택 폐지)한다. * 現 청약통장 유형(4개) : 청약저축, 예금, 부금, 청약종합저축

** 現 공급주택 유형(3개) : 국민주택, 민간건설중형국민주택, 민영주택

◎ 국민 및 기업의 과도한 부담완화와 주택공급방식 개편

◆ 국민 및 기업의 과도한 부담완화

- 첫째, 기부채납과 관련한 예측가능성을 높이고, 과도한 기부채납 요구를 줄일 수 있도록 '기부채납에 관한 지침'을 마련한다. 지침은 지자체장이 기부채납을 요구할 수 있는 적정 한도(예 : 총사업비의 일정비율 이내로 제한) 등을 담을 예정, 2015년 상반기까지 시범운영한 후 성과에 따라 **2015년 법제화**
- 둘째, 다양한 주택수요에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 **주택조합에 대한 규제를 완화.** **85㎡ 이하** 주택 소유자에게도 **주택조합원 자격**을 허용(현재 60㎡ 이하만 가능)하고, **주택조합이 원활하게 대지를 확보할 수 있도록 등록사업자(시공사)의 자체 보유택지 매입(공공택지 제외)을 허용한다.**
- 셋째, 개발제한구역을 50% 이상 해제한 수도권 공공택지의 전매제한(2~8년→1~6년) 및 거주 의무(1~5년→0~3년)를 완화한다.

◆ 주택 공급방식 개편

- 첫째, **대규모 택지 공급시스템인 『택지개발촉진법』을 폐지하고, 2017년까지(3년간) LH의 대규모 공공택지 지정을 중단한다.** 택지개발촉진법 폐지 이후에는 『**공공주택법 및 도시개발법**』을 통해 중소형 택지 위주로 개발한다.

◎ 주택공급방식 개편

- 둘째, 사업계획 승인 이후 착공의무 기간을 현 3년에서 5년으로 연장하여 시장상황에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 유도한다.
- 셋째, 수도권 외곽, 혁신도시 등 일부 공급과잉이 우려되는 **지역의 LH 분양물량 일부를 시범적으로 후 분양**한다.
 - * 2014년은 2천 세대에 대해 공정률 40% 후분양 실시
 - * 2015년은 3천 세대에 대해 공정률 60% 후분양 실시('16년 확대여부 검토)
- 넷째, LH 토지은행을 통해 민간 택지 공급시기를 조절한다.
금년 중 수도권에서 약 **2조원**(2만 세대 내외) 규모의 택지를 비축하고, 시장상황에 따라 매각시기를 조정한다.



III. 韓國의 賃貸住宅事業

◎ 주택임대 등록 시(현행)

☞ 소형주택의 임대사업 장점(단, 신규취득 후 임대주택으로 등록시 해당)

- ◎ 주택구입자금 대출금리 2.7-3% 인하,
 - ◎ 대출한도 6천 만원에서 1억5천 만원 확대
 - ◎ 매입대상주택을 미분양 주택에서 미분양 및 기존주택으로 확대
 - ◎ 장기보유 특별공제 최대 30%에서 40%로 확대
 - ◎ 전용 60m²이하 주택 취득 후 임대주택으로 등록시에 취득세 전액면제.
 - ◎ 2가구 이상 분양 받아 임대주택 등록시 재산세 면제, 종합부동산세 합산 배제
 - ◎ 임대주택으로 등록한 주택은 주택 수에 포함되지 않음.
- 따라서, 초기 매입시, 보유시, 양도시에 모두 세금혜택을 보실 수 있다.
- ◎ 반드시 같은 특별시·광역시·도에 소재한 주택을 매입 임대해야 한다.

◎ 세제혜택(2015년 12월 말까지 유효)

구 분	면적별 세재감면		조 건
	면적(m ²)	감면률(%)	(2015년 12월 31일까지 한시적 감면)
취득세	0~40이하	100	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택은 1가구 이상(기존 주택 배제) ○ 임대 의무기간 중 타 용도 매각, 증여 시에는 감면금액을 추징 ○ 취득일로부터 2년 이내 착공해야 함. ○ 장기임대주택으로 60-85% 이하를 20호 이상 취득 시 25%감면 ○ 취득세 감면신청 : 취득 후 30일 이내 관할 시·군·구청
	40~60	100	
	60~85	예외(25)	
	85~149	-	
재산세	0~40이하	100	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대 주택 수는 2세대 이상(기존 주택 포함) ○ 2015년 12월 31일까지 한시적 감면 ○ 임대 의무 기간 중 타 용도 매각, 증여 시는 감면금액 추징 ※ 임대보증금 소득금액=(임대보증금 합계액-3억)*60% *간주임대수익율-임대보증금에서 발생한 이자, 배당소득
	40~60	50	
	60~85	25	
	85~149	-	
종합부동산세			○ 임대사업자의 종합부동산세는 거주주택과 별도계산, 납부기간 전에 합산배제 신청해야 함.

◎ 세제혜택(현행)

주택임대 소득세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대소득금액=월세금과 임대보증금 3억원 초과분에 대한 간주임대 수익금액을 합산계산 ○ 전세보증금과세제도는 3주택 이상 보유자 중 함께 3억원 초과분의 60%의 이자 상당액 만큼 수익금에서 산입하여 간주임대료로 계산 한다. ○ 임대주택사업자가 본인 거주주택 양도시 임대주택과 별도 양도소득세 계산(1가구 1주택 적용) 단, 임대무기간 5년 후 임대주택 양도 시 장기보유특별공제 30%적용
	<p>☞ 임대주택 사업자가 거주주택 양도시 비과세 또는 합산배제 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 장기임대주택을 임대 주택법에 따라 등록하고 임대하고 있을 것. ○ 임대주택의 대지 면적이 298㎡ 이하이고, 주택면적이 149㎡ 이하일 것. ○ 거주주택의 거주기간이 임대주택사업자 등록일 이후 2년 이상일 것. ○ 위 항의 조건을 갖추고 거주주택을 3년 이상 보유하고 9억원 이하인 경우 비과세 됨.
	<p>☞ 국민연금과 건강 보험료 : 직장가입자는 변동 없고, 지역가입자는 재산세와 소득 증가로 보험료 인상.</p> <p>☞ 임대사업자등록 후 5년간은 개인적 이유로 취소할 수 없으며 위반시 세제감면금액 다시 납부해야 함.</p> <p>☞ 임대사업용 주택이 아닌 주택을 월세로 임대할 경우 1주택 임대하여도 주택임대소득으로 과세되며, 임대보증금에 대해서는 3주택 이상인 경우 간주임대료에 대해 임대소득과세 됨.</p> <p>※ 간주임대료 : 소득세법 상 수익금액이나 부가가치세와 소득세는 서로 다르며 소득세법 상 간주임대료가 부가가치세법상 간주임대료 보다 작다.</p>

◎ 주택임대 사업자 혜택 비교(현행)

구 분	미등록 임대	매입임대	준공공임대
등록 요건 · 조건	-	주택(공시지가 서울 · 수도권 6억원 이하, 지방 3억원 이하) 1가구 이상 5년간 임대	전용면적 85㎡ 이하 주택 1가구 이상을 8년 간 임대
임대료	제한 없음	제한 없음	주변시세 이하 (인상률 2년간 5% 이내)
취득세	혜택 없음	전용면적 60㎡ 이하 50%감면, 60~85㎡ 25% 감면	전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60~85㎡ 25% 감면
재산세	혜택 없음	전용면적 60㎡ 이하 50%감면, 60~85㎡ 25% 감면	전용면적 40㎡ 이하 면제, 40~60㎡ 50% 감 면 60~85㎡ 25% 감면
종합부동산세	합산 대상	전용면적 149㎡ 이하는 합산배제	합산 배제
소득 · 법인세	혜택 없음	3억원 이하 주택3가구를 5년 이상 임대하면 20% 감면	3억원 이하 주택 3가구를 5년 이상 임대하면서 30% 감면
양도 소득세	보유기간에 따라 10~40% 공제		보유기간 따라 최대 60% 공제 (3년 내 신규 매입한 주택 면제)
신청방법	거주지 관할 시 · 군 · 구청 주택과에서 등록신청서 작성신청→임대 후 20일 이내에 관할 세무서에 신청→해당 주택소재지 시 · 군 · 구청에 임대조건 신고		

◎ 임대주택사업 등록(현행)

☞ 임대주택 등록요건

- 주택 수와 면적 : 1가구 이상, 면적제한 없음(주거용 오피스텔 포함)
- 금액과 기간 : 6억원 이하(지방은 3억원 이하), 4년 이상보유

☞ 임대사업자 등록

- 거주지 관할 시·군·구청 주택과에 임대사업자 등록
- 준비서류 : 임대사업자 등록신청서, 도장, 등기부등본, 주민등록증사본(개인)
재외국민등록증사본 및 여권사본(재외국민)
건축허가 또는 주택매입에 관한 계약서(표준계약서 사용, 분양 계약서)사본
건설임대주택인 경우에는 주택건설에 관한 사업계획서 사본

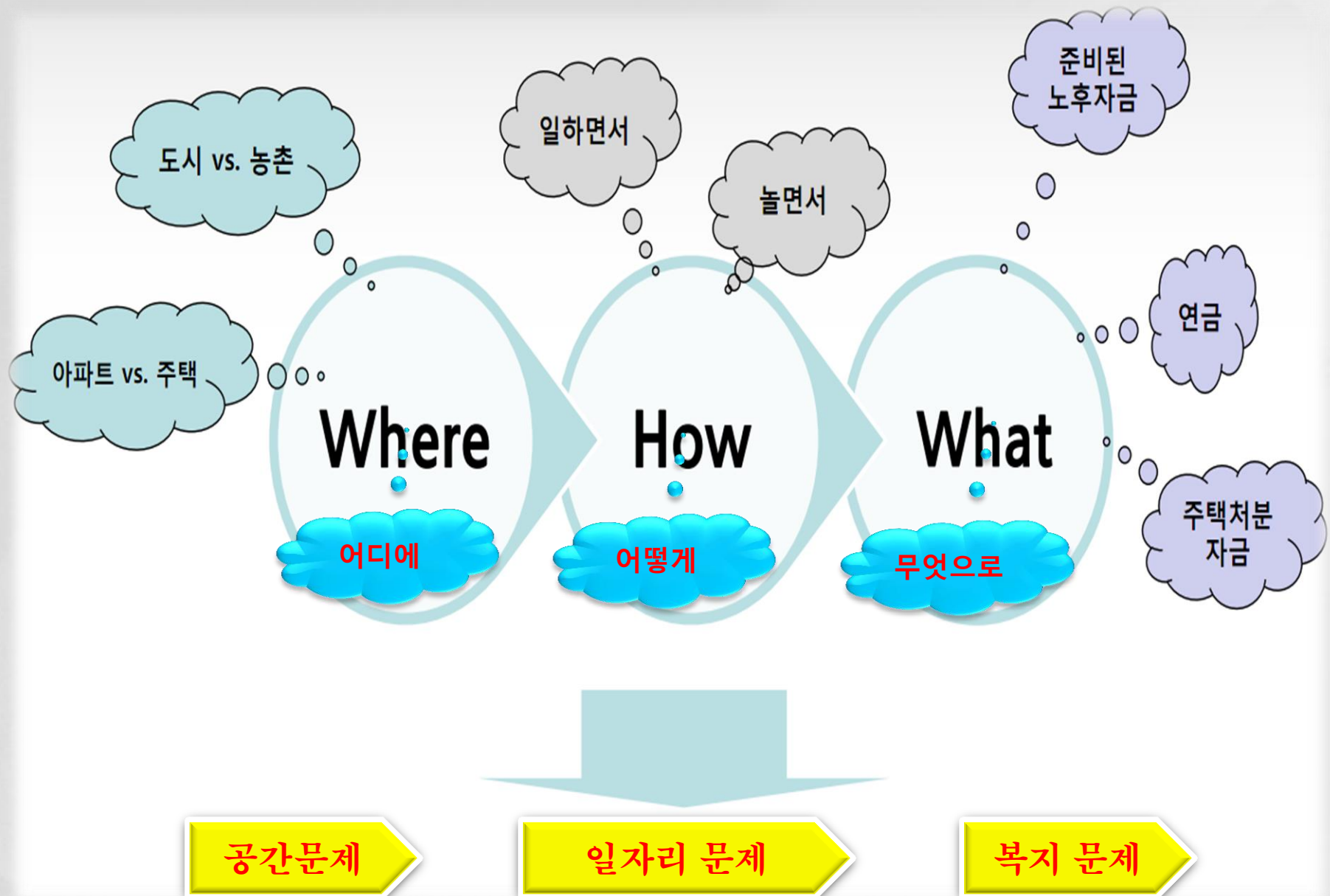
☞ 사업자 신고 및 등록

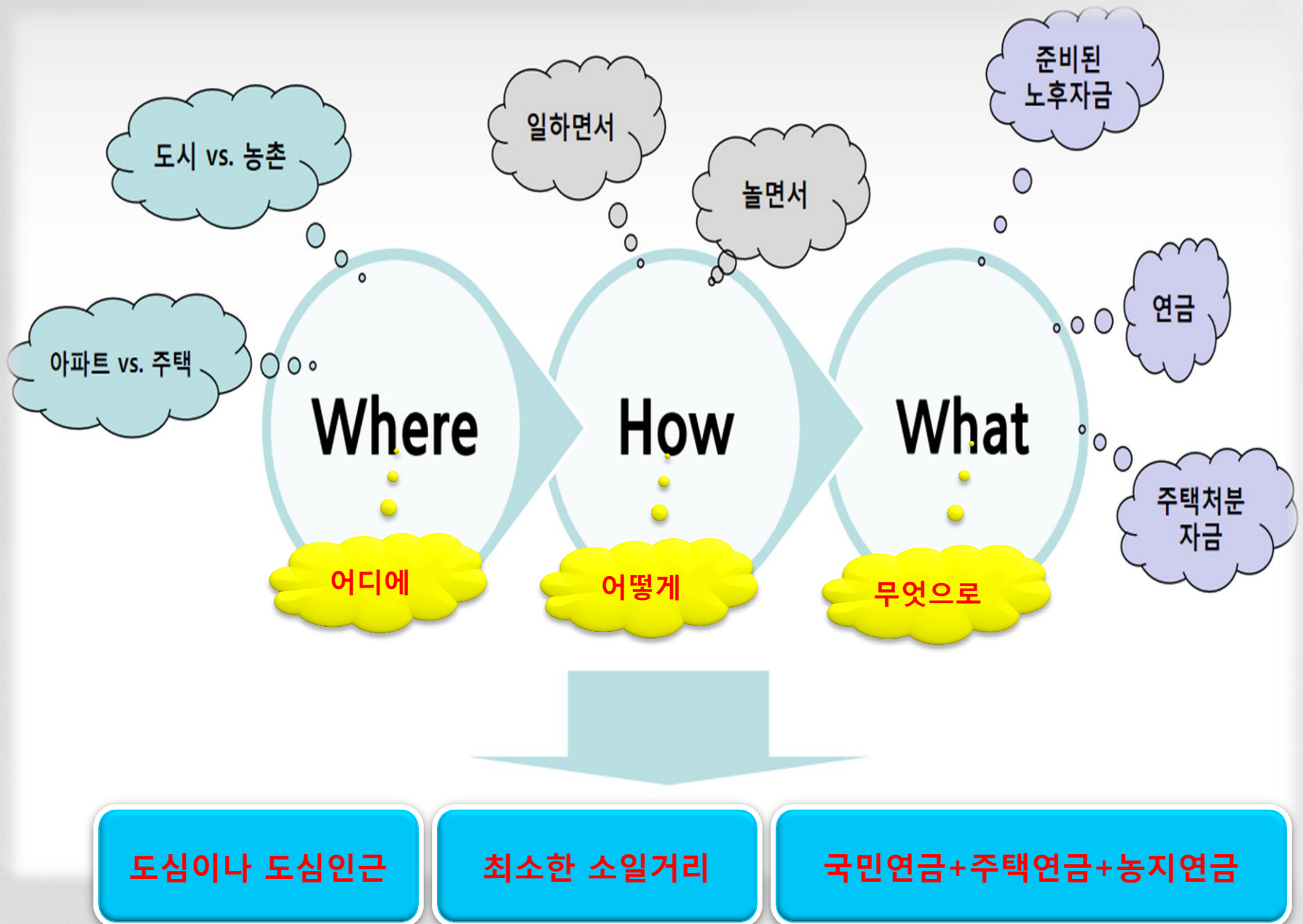
- 거주지 세무서에 신고 및 등록(양도세 감면혜택을 위한 필수절차)
- 준비서류 : 사업자등록신청서, 주민등록초본, 임대기간은 사업자 등록이 나오고 임대를 게시한 시점부터 해당
- ◎ 세입자 신고 : 입주 20일 전 관할 세무서에 등록 ◎ 임대조건 신고 : 세입자 입주 10일전 관할 세무서
- ◎ 주택임대 신고 : 세입자 입주 20일 전 관할 세무서 ◎ 임대조건 신고 : 세입자 입주 10일전 관할 세무서

◎ 일반 외국인 부동산 투자

- ◆ 외국인 부동산투자자 비자는 거주비자인 F-2으로 5년 이후 영주비자 F-5로 변경할 수 있다.
- ◆ 외국인 부동산투자자의 결격사유는 신청일 기준 이내로 출입국관리법을 3회 이상 위반한 사실이 있거나(과태료처분제외), 금고 이상의 형을 선고 받은 사실이 있는 등의 사실이 있는 자에게는 외국인 부동산투자자 비자의 발급에 결격사유가 된다.
- ◆ 외국인 부동산투자자 비자를 발급받기 위해서는 신청대상자 본인이 고시된 투자시설과 기준금액에 맞는 투자금액을 해외자본으로 투자하였음이 입증되어야 한다.
- ◆ 법무부가 고시한 투자지역은 법무부에서 2014년 9월 30일 발표한 부동산투자이민 고시문에 의하면 제주도, 강원 평창 알펜시아 지역, 전남 여수 대경도관광단지, 부산 동부산관광단지 (해운대 관광 리조트, 동부산 관광단지) 는 5억원 이상, 인천 영종지구와 부산 해운대관광리조트 7억 원 이상의 투자 조건이 있다.
- ◆ 투자 적용의 범위는 휴양 콘도미니엄, 호텔, 별장 및 관광펜션 등으로 제한되어 있다.
- ◆ 지역별로 투자할 수 있는 금액도 다른데, 평창은 5억원 이상, 인천은 7억원 이상, 제주도는 5억원 이상, 여수는 5억원 이상이고 해운대 관광리조트는 7억원 이상이며, 동부산 관광단지는 5억원 이상을 투자해야 한다.
- ◆ 외국인 부동산투자 물건제한은 없으며 개인 또는 법인설립 사업도 가능하다.

IV. 高齡化에 대한 對備





◎ 65세 이상 고령자 인구 비율의 변화



“1차 베이비부머(1955-1963년생) 약 711.2만명 이제 막 은퇴시기에 접어들었다”

“2차 베이비부머(1965-1975년생) 약 927만명이 그 뒤를 이어 은퇴를 앞두고 있다”

(단위 : 천명, %)

	1994		2004		2014		2024		2034	
		구성비		구성비		구성비		구성비		구성비
• 준고령자	5,398	12.1	6,806	14.2	10,507	20.8	12,635	24.4	11,910	22.9
- 베이비부머 ¹⁾	7,430	16.6	7,257	15.1	7,112	14.1	6,881	13.3	6,206	11.9
• 고령자	2,542	5.7	4,166	8.7	6,386	12.7	9,834	19.0	14,325	27.6
65 ~ 79세	2,178	4.9	3,530	7.3	5,070	10.1	7,570	14.6	11,022	21.2
80세 이상	365	0.8	636	1.3	1,316	2.6	2,264	4.4	3,303	6.4

자료 : 통계청, 장래인구추계(2011)

(단위 : 년도, 년수)

구분	도달연도			증가소요년수	
	7%	14%	20%	7% → 14%	14% → 20%
일본	1970	1994	2006	24	12
프랑스	1864	1979	2018	115	39
독일	1932	1972	2009	40	37
영국	1929	1976	2026	47	50
이탈리아	1927	1988	2006	61	18
미국	1942	2015	2036	73	21
한국	2000	2018	2026	18	8

주1) : 2010년까지는 확정인구이며, 2011년 이후는 다음 인구추계시 변경될 수 있음

주2) : 전년도 통계동향 기수록 자료

자료 : 통계청, 「장래인구추계」, 2011.

◎ 이전 노인세대와 신노년 세대의 차별화 등장(2010년 기준)

◎ 과거보다 높은 도시주거비율(81%)

- 은퇴 후 소득 감소하나 자산은 보유
- 핵가족화 되어 있으나 부모의 수명 연장 및 자녀의 만혼과 취업난 등으로

세대간 삶의 공유기간이 늘어남

◎ 신 노인세대는 이전 노인세대보다

교육과 소득수준이 높음

- **국가 경제발전의 고도성장기와 정치적으로 변혁기에 20-40대를 보냄.**
- 위험에 대하여 적극적으로 준비하며 소비에 있어서도 자기선호를 구현함
- **즉, 액티브시니어(Active Senior)**
- **퇴직 후에도 일자리가 필요한 세대**
- **최소한의 기능을 보유한 세대**

노인가구의 유형별 특성

특성	전 체	기존 노인 층 (전후 세대)	신노년층(베이비 부머)		
			소계	전기 (55~59년생)	후기 (60~63년생)
교육수준					
초등학교 이하	14.7	26.9	10.5	14.1	6.4
중학교	22.5	27.8	20.7	24.0	16.8
고등학교	41.0	32.2	44.0	42.8	45.4
전문대학 이상	21.8	13.0	24.8	19.1	31.4
가구유형					
1인 가구	5.8	6.6	5.5	5.7	5.2
부부가족	14.2	28.4	9.4	13.1	5.1
부/모+미혼자녀	69.0	54.0	74.1	70.3	78.5
확대가족	10.9	10.7	10.9	10.8	11.0
기타가족	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(명)	(4,050)	(1,022)	(3,027)	(1,633)	(1,395)

자료: 정경희, 손창균, 박보미(2010), "신노년층의 특징과 정책과제", 한국보건사회연구원

◎ 주거수준 하향보다는 유지, 보유자산 처분 및 현금화에 대한 수요증가

◎ 자녀 늦은 출가, 취업지연, 손·자녀 양육으로 2~3세대 가구비중 노년까지 지속되는 경우 증가(중·대형 주택 상당기간 유지)

◎ **공간적·기능적 편리함 추구(주택유형변화)**

◎ 60대까지는 자가를 **주거소비 면적증가**
주택처분 후에도 **임차보다는 자가로 보유할 가능성 높음**

◆ **(미국)정신적 자산계정이론(Mental Account)이론**
사람들은 특별한 위기상황이 아니면 주택이나 연금 같은 자산계정을 이용하지 않으며, **소비를 먼저 줄임**.
예측치 못한 사건이 발생시 주택이나 연금자산 처분 (미국 리차드 탈러)

◆ (일본) 고령가구들임에도 불구하고 신축주택, 도심주택 찾아 자가에서 **임대로 주택점유형태를 전환**하는 사례가 증가하고 있음

베이비 붐 세대 및 이전세대의 세대구성과 주거형태(천명, %)

특성	이전 세대		신노년층 (베이비 부머) (‘55~’63년생)	이후 세대 (‘64~’75년생)
	~’45년생	’46~’54년생		
거주주택유형				
단독주택	3,743(59.8)	2,060(46.4)	2,541(35.6)	3,068(31.4)
아파트	1,783(28.5)	1,731(39.0)	3,584(50.3)	5,285(54.1)
연립주택	199(3.2)	173(3.9)	266(3.7)	332(3.4)
다세대	333(5.3)	316(7.1)	523(7.3)	808(8.3)
기타	199(3.2)	157(3.5)	217(3.0)	280(2.9)
주택점유형태				
자가	4,834(78.0)	3,267(74.0)	4,567(64.4)	5,019(51.6)
전세	636(10.3)	522(11.8)	1,257(17.7)	2,682(27.6)
월세	492(7.9)	480(10.9)	992(14.0)	1,554(16.0)
기타	239(3.9)	147(3.3)	280(4.0)	463(4.8)

자료: 정경희,손창균,박보미(2010), "신노년층의 특징과 정책과제", 한국보건사회연구원

◎ 연령별 주거소비 특성과 부동산 자산분석 (2010년 기준)

◎ 비수도권 고령자 가구일수록 무수익 부동산자산이 많음

◎ 소득이 낮을수록 금융자산이 적고 무수익 부동산 자산 비중이 높음

◎ 수도권 가구의 부동산 자산비중이 높지만 무수익 토지 자산비중은 수도권이 더 높음

◎ 수도권 고령가구들은 거주 주택에 묶인 자산이 많고 비수도권으로 갈수록 고령가구는 거주 주택이외의 무수익 부동산에 자금이 묶여 있음.

◆ 따라서 **자산 리모델링이 필요한 세대임.**

가구 특성별 항목별 자산보유 비중(% , 자료: 통계청 가계금융조사)

가구특성		자산총액								
		금융자산			부동산				기타 실효 자산	
			저축액	전월세보 중금		거주주택	토지	기타1)		
전체		100.0	21.4	15.0	6.4	75.8	42.4	13.7	19.7	2.9
소득 5분위별	1분위	100.0	15.7	9.8	6.0	83.3	51.0	23.5	8.8	1.0
	2분위	100.0	20.0	11.8	8.2	77.7	49.3	18.5	9.9	2.3
	3분위	100.0	23.4	14.5	9.0	73.4	47.4	12.8	13.3	3.1
	4분위	100.0	23.6	15.5	8.0	73.4	44.2	12.7	16.5	3.1
	5분위	100.0	21.0	16.6	4.4	75.8	36.9	11.6	27.4	3.1
권역별	수도권	100.0	20.0	12.0	7.9	77.7	45.7	9.1	22.9	2.3
	비수도권	100.0	23.7	19.8	3.9	72.6	37.1	21.2	14.3	3.7

지역별 연령별 부동산 자산구성(% , 자료:노동패널데이터)

		전체	35세 미만	35~45세	45~55세	55~65세	65세 이상
서울	부동산자산	90.6	80.0	88.1	92.7	94.0	95.6
	거주주택	79.7	71.8	74.1	80.4	82.2	88.6
	기타부동산	10.9	8.2	14.0	12.3	11.8	7.0
수도권 (서울제외)	부동산자산	91.0	83.5	91.2	93.2	94.0	92.9
	거주주택	76.9	73.5	79.2	76.8	74.2	79.2
	기타부동산	14.2	10.0	12.0	16.3	19.7	13.6
지방광역시	부동산자산	85.4	77.0	84.9	86.2	85.3	89.7
	거주주택	72.3	69.9	71.9	70.6	70.7	77.2
	기타부동산	13.1	7.1	13.0	15.6	14.6	12.5
지방소도시	부동산자산	84.4	68.3	80.8	86.8	87.3	89.7
	거주주택	61.8	59.4	65.8	63.6	57.7	62.5
	기타부동산	22.6	8.9	15.1	23.3	29.6	27.2

◎ 우리나라 연령별 인구와 추이(2012년 기준, 천명/%)

구 분		1970	1980	1990	2000	2010	2012	2020	2030	2040	2050	2060
인구수	0~14세	13,709	12,951	10,974	9,911	7,975	7,559	6,788	6,575	5,718	4,783	4,473
	15~64세	17,540	23,717	29,701	33,702	35,983	36,556	36,563	32,893	28,873	25,347	21,865
	65세 이상	991	1,456	2,195	3,395	5,452	5,890	8,084	12,691	16,691	17,991	17,622
구성비	0~14세	42.5	34.0	25.6	21.1	16.1	15.1	13.2	12.6	11.2	9.9	10.2
	15~64세	54.4	62.2	69.3	71.7	72.8	73.1	71.1	63.1	56.5	52.7	49.7
	65세 이상	3.1	3.8	5.1	7.2	11.0	11.8	15.7	24.3	32.3	37.4	40.1
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

◎ 우리나라 평균수명(2010년 기준)

년 도	평 균	여 자	남 자	차이(여자-남자)
1975	63.82	67.91	60.19	7.72
1980	65.69	70.04	61.78	8.26
1985	68.44	72.82	64.45	8.37
1990	71.28	75.51	67.29	8.22
1995	73.53	77.41	69.57	7.84
2000	76.02	79.60	72.25	7.35
2005	78.63	81.89	75.14	6.75
2008	80.08	83.29	76.54	6.75

◎ 고령가구의 주택점유 형태(2012년 기준)

구 분	자 가	전 세	월세/사글세	무상 및 기타
전국 노인가구	72.9	12.8	11.3	2.9
도 시	65.2	17.6	15.0	2.2
농 촌	88.9	3.0	3.9	4.3
노인독립가구	70.4	13.4	12.2	4.0
노인부부가구	82.7	10.0	5.4	1.8
소득 하·주택자산 하	65.2	15.3	15.4	4.1
소득 상·주택자산 상	94.3	5.0	0.5	0.3
장 년 가 구	62.8	18.5	16.1	2.7

◎ 65세 이상 고령자 가구의 지역별 자가점유율 (2010년 기준)

(단위 : %)

구 분	전 국	수 도 권	광 역 시	도 지 역	비 고
일반가구	55.6	50.2	55.1	63.7	2005년 인구조사
장년가구	62.8	59.3	63.3	68.3	2007년 주거실태조사
노인가구	72.9	64.9	66.4	83.2	2010년 주거실태조사

◎ 노후생활비 비교 (2013년 기준)

구분		최소생활비		적정생활비	
		부부	개인	부부	개인
전체		1,369,000	834,000	1,929,000	1,193,000
성별	남	1,430,000	873,000	2,016,000	1,240,000
	여	1,326,000	807,000	1,868,000	1,160,000
연령대	50세 미만	1,623,000	977,000	2,379,000	1,424,000
	50~59세	1,582,000	939,000	2,218,000	1,371,000
	60~69세	1,591,000	973,000	2,235,000	1,393,000,
	70~79세	1,210,000	734,000	1,719,000	1,060,000
	80세 이상	1,112,000	665,000	1,594,000	974,000

중산층의 은퇴 이후 고민

생활비	할 일이 없는 것	의료비	자산가치 하락	기타	기준
51.4%	21.7%	17.6%	5.6%	3.7%	-
노후준비가 되어 있다		31.8%	노후준비가 안되어 있다		68.2%

V. 住宅을 이용한 年金 制度

◎ 주택연금 개요와 가입조건

◎ 주택연금제도의 개요

- 주택연금(역모기지론)이란 만60세 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고, 매월 평생 동안 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가가 보증하는 금융상품(역모기지론)이다.

◎ 자격 : 주택소유자가 만 60세 이상, 부부공동으로 주택소유 시 연장자가 만 60세 이상

- ※ 확정기간방식은 주택소유자가 만 60세 이상인 자 중 연소자가 만 55세 ~ 만 74세
- 지급 연금액은 나중에 부부 모두 사망 후 주택을 처분해 정산하면 되고 연금수령액 등이 집값을 초과해도 상속인에게 청구하지 않으며, 반대로 집값이 남으면 상속인에게 돌려주는 제도로 1가구 1주택에 주택가격 합산 9억원 이하만 해당된다. (가입 후는 관계없음)
- 거주용 주택을 소유하고 있는 고령자가 그 부동산 자산을 유동화해 사망시 또는 계약만료 시점까지 주택을 담보로 연금형식으로 지급 받아 노후를 여유롭게 보내는 제도인 것이다.

금액비교	비고
주택처분금액 > 대출잔액	남는 부분에 대해 채무자(상속인)에게 돌려줌
주택처분 금액 < 대출잔액	부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도 청구 없음

◎ 주택연금의 장점

첫째, 평생거주, 평생지급, 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금지급을 보장한다.

둘째, 공적 보증으로 국가가 연금지급을 보증하므로 연금지급 중단 위험이 없다.

셋째, 일반주택담보대출 금리보다 낮은 금리를 적용한다.(3개월 CD금리+ 1.1%)

넷째, 저당권 설정 시 등록세, 교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권 매입의무가 면제된다.

- 주택연금 대상주택은 재산세 25% 감면(단, 5억원 초과주택은 5억원에 해당하는 만큼 감면)되며, 이자비용은 연금소득공제(200만원 한도) 대상이다.

다섯째, 부부 모두 사망 시 또는 원하는 때에 정산이 가능하며 주택연금은 언제든지 별도의 중도상환 수수료 없이 전액 또는 일부 정산이 가능하다.

- 주택연금의 적용금리 이자는 매월 대출잔액에 가산되어 가입자가 직접 현금으로 납부할 필요가 없다. 또한 보증료는 초기 보증료 및 연 보증료로 나뉘며 초기 보증료는 주택가격의 2%를 최초 연금지급일에 납부하며, 연 보증료는 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부한다.
- 보증기한(종신)은 소유자, 배우자 사망시까지 기한으로 정하며, 담보제공 1순위 근저당권 제공, 제3자(자녀, 형제 등) 소유주택을 담보로 하는 주택연금은 이용불가하며 보증금액의 120%로 저당권을 설정한다.

◎ 주택연금의 지급 정지사유

◎ 주택연금 지급정지 사유 : 본인 및 배우자 모두 사망 담보주택 소유권 상실

(화재로 인한 주택소실, 재건축·재개발 등으로 인한 주택 소유권 상실 등 포함)

본인 사망 후 배우자가 6개월 이내 소유권 이전등기 및 채무인수를 하지 않는 경우

1년 이상 담보주택에 미 거주. 다만 사유를 공사에 미리 서면통지하고 공사가 직접 확인하여 불가피한 사유로 인정하는 경우에만 해당한다.

◎ 주택연금 종료사유 : 연금 이용자와 배우자 모두 사망한 경우, 주택연금 이용자가 사망한 후 배우자가 6개월 이내 담보주택 소유권이전 등기 및 금융기관에 대한 주택연금대출 인수를 마치지 않은 경우, 주택연금 이용자와 배우자가 담보주택에서 다른 장소로 이사한 경우 (담보주택을 변경한 경우 제외), 주택연금 이용자와 배우자가 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우. 다만, 입원 등 한국주택금융공사 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 사유로 거주하지 않는 경우는 제외한다.

◎ 주택연금 이용자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우, 주택연금 대출 원리금이 저당권의 채권최고액을 초과할 것으로 예상되는 경우, 금융기관이나 공사의 채권최고액 변경요구에 응하지 않는 경우, 주택금융위원회가 정하는 일정한 사유가 발생한 경우이다.

◎ 연금 수령방식(종신지급)

종 신 지 급 방 식		비 고
정액형	매달 일정한 월 지급금을 평생 동안 지급	월 지급금 옵션
감소형	월 지급금이 매년 3%씩 감소(초기에 많이 받는 방식)	
증가형	월 지급금이 매년 3%씩 증가(나중에 많이 받는 방식)	

◎ 보증 종료시 상환금액 처리 방법

상 환 할 시 점	상환할 금액	부 족 분 또 는 잉 여 금 처 리
주택가격·대출잔액	대출잔액	남는 부분에 대해 채무자(상속인)에게 돌려줌
주택가격·대출잔액	주택가격	부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도청구 없음

신청

연금설명확인
신청서 및 필요
서류제출

심사

신청자 요건 검사
현장 방문조사
담보주택 평가 등

보증약정/
담보설정

약정서 작성
근저당권 설정

보증서 발급

보증서 발급(온라인)
은행방문 신청

◎ 연령별 주택 가격별 월 지급액(3억 기준, 증가형과 감소형)

가입연령	종신지급 (정액형)	증가형 선택시(년 3% 증가)				
		가입시	5년 후	10년 후	15년 후	20년 후
60	691,000	482,000	559,000	648,000	751,000	871,000
65	828,000	598,000	694,000	804,000	932,000	1,081,000
70	1,006,000	755,000	875,000	1,014,000	1,176,000	1,363,000
75	1,242,000	970,000	1,124,000	1,303,000	1,511,000	1,752,000
80	1,569,000	1,276,000	1,479,000	1,715,000	1,988,000	2,305,000

가입연령	종신지급 (정액형)	감소형 선택시(년 3% 감소)				
		가입시	5년 후	10년 후	15년 후	20년 후
60	691,000	928,000	797,000	684,000	583,000	505,000
65	828,000	1,090,000	936,000	804,000	690,000	593,000
70	1,006,000	1,288,000	1,106,000	950,000	816,000	700,000
75	1,242,000	1,548,000	1,329,000	1,141,000	980,000	842,000
80	1,569,000	1,894,000	1,626,000	1,397,000	1,199,000	1,030,000

◎ 연령별 주택 가격별 월 지급액(3억 기준, 증가형과 감소형)

가입연령	종신지급 (정액형)	전후 후박형 선택시(전 10년 많고, 후 10년 적게)				
		가입시	5년 후	10년 후	15년 후	20년 후
60	691,000	691,000	808,000	565,000	565,000	565,000
65	828,000	828,000	959,000	671,000	671,000	671,000
70	1,006,000	1,006,000	1,147,000	803,000	803,000	803,000
75	1,242,000	1,242,000	1,393,000	975,000	975,000	975,000
80	1,569,000	1,569,000	1,714,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000

◎ 주택연금 정액형(변동 없음)

구분	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원
60세	230,640	461,280	691,920	922,560	1,153,200	1,383,840	1,614,480	1,845,120	2,075,760
65세	276,330	552,660	828,990	1,105,320	1,381,650	1,657,990	1,934,320	2,210,650	2,486,980
70세	335,510	671,020	1,006,520	1,342,030	1,677,540	2,013,050	2,348,550	2,684,060	3,006,340
75세	414,210	828,420	1,242,630	1,656,850	2,071,060	2,485,270	2,899,480	3,210,940	3,210,940
80세	523,270	1,046,550	1,569,820	2,093,090	2,616,370	3,139,640	3,530,860	3,530,860	

VI. 農地를 이용한 年金制度

◎ 농지연금 개요와 가입조건

◎ **농지연금의 사업개요** : 농지연금제도는 **고령 농업인이 소유한 농지를 담보로 노후생활 안정자금을 매월 연금방식으로 지급하여 고령농업인의 노후생활안정을 지원하고 농촌사회의 사회 안정망 확충 및 기능 유지를 목적으로 한다.**

◎ 농지연금 가입자격 및 요건

첫째, 대상자 선정은 「농지법」제2조제2호에서 정한 농업인으로서 신청연도 말일 기준으로 농업인 본인 및 배우자 모두 주민등록상 생년월일을 기준으로 적용하여 만 65세 이상이다.

- 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」제19조4의 자동차 손해 배상에서의 농어업인의 취업가능 연한을 65세 이상으로 규정한 것과 「노인복지법」에서도 65세 이상인 자를 노인으로 정하고, 「기초노령연금법」상 연금 지급대상을 65세 이상인자로 명시하고 있는 것을 기준으로 하였다.

둘째, 농지연금 신청일 기준부터 과거 5년 이상 영농경력 조건을 갖추어야 하고, 영농경력은 신청일 직전 연속적일 필요는 없으며, 전체 영농기간 중 합산 5년 이상이면 된다.

- 농지법상 농지를 소유한 자가 농업경영에 이용한 기간 5년이 넘을 경우 농지를 처분하지 않고 임대할 수 있는 규정이 있어 영농경력을 과거 5년으로 제한하였다.

◎ 농지연금 개요와 가입조건

◎ 농지연금 가입자격 및 요건

셋째, 배우자는 농업인 본인과 법률혼 관계에 있고 지원약정을 체결한 농업인이 사망한 날로부터 6개월 이내에 담보농지의 소유권 이전등기 및 농지연금 채무의 인수 여부를 결정할 수 있는 배우자이다.

넷째, 연금 채무는 연금 지원신청자가 지원받은 자금에 대하여 지는 채무(월 지급금, 가입비, 위험부담금 및 이자의 합계)를 말하며 배우자는 농지연금 지원에 관한 약정 체결 당시부터 계속 농지연금 지원약정을 체결한 농업인과 혼인관계에 있는 배우자라야 한다.

◎ 대상농지(담보농지)

첫째, 신청 당시 농지 소유 규모는 총 소유농지가 3만m²이하이어야 한다.

둘째, 대상농지(담보농지)는 「농지법」상의 농지중 지목이 전·답·과수원으로서 사업대상자가 소유하고 있고, 실제 영농에 이용이 되고 있는 농지이어야 한다.

셋째, 공부상 지목이 전·답·과수원이 아닌 농지는 지목변경 후 신청을 하여야 한다.

넷째, 신청일 현재 해당 농지에 가압류, 제한물권(저당권, 지상권)등이 설정되어 있는 농지는 제외된다.

◎ 대상농지 및 평가방법

◎ 담보농지 가격의 평가방법

첫째, 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」시행규칙 제19조의 10에 의해 담보농지의 가격은 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 개별공시지가에 농지면적을 곱해 산출

둘째, 담보농지 가격 평가는 필지 별로 산정하되, 산출가액의 10원 미만은 절사한다.

셋째, 과수목과 농업용 고정식 온실, 버섯 재배사, 비닐하우스, 축사 등에 대하여는 농지가격 평가대상에서 제외된다.

◎ 농지연금의 월 지급금 지급방식

첫째, 월 지급금은 한국농어촌공사와 약정을 체결한 자에게 지급하며 월 지급금의 지급 상한액은 월 3백만원을 초과하지 못한다.

둘째, 부부 중 나이가 적은 배우자를 기준으로 월 지급금을 산정하며 종신형의 경우 신청일 현재 만 90세 이상인 경우 실제연령과 상관없이 만 89세로 간주, 월지급금을 계산 지급한다.

셋째, 농지연금 지급방식은 생존하는 동안 매월 지급하는 종신형과 일정기간(5년, 10년, 15년) 동안 매월 지급하는 기간형으로 농지연금 가입자가 선택할 수 있다.

◎ 농지연금 월 지급금 지급정지 사유

농지연금 월 지급금 지급정지 사유	비 고
<ul style="list-style-type: none"> ○ 농지연금 수급자가 사망한 경우 <ul style="list-style-type: none"> • 배우자가 없는 경우 • 배우자가 있는 경우 그 배우자가 6개월 이내 담보농지의 소유권 이전등기 및 농지연금 채무의 인수를 거절하거나 마치지 못한 경우 ○ 담보농지의 소유권 이전등기 및 농지연금 채무의 인수를 마친 배우자가 사망한 경우 ○ 농지연금 수급자가 담보농지의 소유권을 상실한 경우* ○ 농지연금 채권이 저당권의 채권 최고액을 초과할 것으로 예상되는 경우로 채권최고액 변경 요구에 응하지 않는 경우 ○ 담보농지에 제한물권을 설정하거나 공사의 동의 없이 담보물권을 설정한 경우 ○ 담보농지가 전용 등으로 더 이상 농지로 이용될 수 없게 된 경우 	<ul style="list-style-type: none"> • 지급 정지 사유 중에 해당하는 경우 해당 담보농지에 대한 농지연금채권을 회수하고 나머지 담보농지에 대한 농지연금은 계속지원 가능

◎ 종신행 월 지급금표

연령	농지 가격(면적 30,000m ² 이하)(원/m ²)					
	1억원 (3,333원)	2억원 (6,666원)	3억원 (10,000원)	4억원 (13,333원)	5억원 (16,666원)	6억원 (20,000원)
65세	327,000	655,000	982,000	1,310,000	1,637,000	1,965,000
70세	388,000	776,000	1,164,000	1,552,000	1,941,000	2,329,000
75세	468,000	936,000	1,404,000	1,730,000	2,341,000	2,809,000
80세	578,000	1,156,000	1,734,000	2,312,000	2,890,000	3,468,000
85세	736,000	1,472,000	2,208,000	2,944,000	3,680,000	4,417,000
90세	928,000	1,856,000	2,785,000	3,713,000	4,642,000	5,570,000
참고	월 지급금액은 3,000,000원을 초과하지 못한다.					



◎ 주택연금과 농지연금 비교

구 분	주택연금	농지연금
가입자 연령	60세(부부 중)	65세(부부 중)
가입조건	1세대 1주택 보유 9억원 이하 주택 소유자	영농경력 5년 이상 농지소유면적 3만㎡이하 농업인
담보물	주택	농지(전, 답, 과수원)
연금지급방식	종신행, 기간혼합형	종신행, 기간형
담보물평가	KB국민은행 및 감정원 시세, 감정평가	개별공시지가
처분 및 기간 말료시 청구	부족분 청구 없음 잔여분 상속	부족분 청구 없음 잔여분 상속
해제 여부	가능	가능
연금지급기관	금융기관	한국농어촌공사
담보물 환수방식	일반매각/경매방식	시세 매입 방식

VII. 老後를 위한 賃貸住宅事業

◎ 2.26 주택임대차 시장 선진화 방안 2017년 시행에 따른 대응

◎ 2012년 기준 2주택 이상 보유자 115만 4000여명, 3주택 보유자 21만 1000여명이다.

100만명 가까운 집주인들이 갑자기 과세 대상에 포함되면서 큰 충격이다.

물론 국민주택규모(85㎡) 이하에 기준시가 3억원 이하 주택(수도권 아파트의 77%정도)은 과세 대상에서 제외된다.

◎ 따라서 다주택자들의 향후 주택처리문제의 반응은 대체로 3가지.

월세로 돌리거나 매물로 내놓거나 과세 부분만큼 보증금을 올릴 것으로 예상된다.

◎ 향후 국회에서 여야가 문제를 삼을 부분 또는 사회적 문제가 될 수 있는 부분은 바로 전·월세 상승분과 세금 세입자 전가 가능성, 은퇴자들이 임대소득을 신고하면 건보료를 부담해야 한다는 점, 자녀의 피부양자로 등재돼 받던 소득공제 혜택을 받을 수 없다는 점, 집값이 비싼 서울 강남에 2주택을 보유한 사람이 집값 싼 지방에 3주택을 가진 이들에 비해 세금 혜택이 많다는 점 등이다.

◎ 다주택자의 현명한 판단 : 자녀에게 나눠주고, 임대사업자로 등록하고, 보증금을 높여 임대 소득을 줄이고, 다가구나 외국인 임대하고, 저가·소형 주택으로 전환.

◎ 주택임대 5원칙

(1) 다주택이면 자녀에게 나눠줘라

- 세대 분리한 자녀에게 주택을 증여해 가구당 주택 수를 줄이는 것이 가장 좋은 방법이다. 2주택자가 1주택을 증여하면 전세는 비과세된다.
- 3주택자라도 1주택을 증여하면 일단 2016년까지는 과세를 피할 수 있다. 금년부터 성년 **자녀는 10년간 5,000만원, 미성년 자녀도 2,000만원으로 증여재산에 대한 공제금액**이 높아진 점을 활용해라. 다만 증여에 따른 소득세 경감분과 증여세 부담분을 비교할 필요가 있다.

(2) 임대사업자로 등록하라

- 어쩔 수 없이 전·월세 소득에 대한 세금을 부담해야 하는 상황이라면 차라리 정식 주택 임대사업자로 등록하는 것이 더 유리하다. 임대사업자로 등록하면 세제 혜택이 있다.
- 취득세는 60㎡ 이하일 경우 면제, 60~149㎡는 25%까지 감면, 재산세는 40㎡ 이하면 면제, 40~60㎡는 절반이 감면, 60~85㎡는 25%까지 감면 받을 수 있다.
- 종합부동산세 및 양도소득세 중과 배제 등의 혜택도 받는다.

◎ 주택임대 5원칙

(3) 보증금을 높여 임대 소득을 줄여라

- 전·월세 임대소득을 적절하게 낮춰 비과세 요건을 맞추는 것도 절세 방법이다.
- 집을 2채 갖고 있지만 임대소득이 연 2,000만원 이하이면 다른 소득과 합해 종합과세 하지 않고 14% 단일세율로 분리과세 한다. 2,000만원이 넘으면 최고세율 38% 종합과세에 해당 된다. **분리과세가 종합과세 때보다 세금 부담이 적다.**
- 또 2,000만원이 넘을 경우 월세는 5월 신고부터 바로 과세 대상이 되지만 2,000만원 이하는 2016년부터 과세된다. 따라서 보증금을 높이는 방법으로 월세를 2,000만원 이하로 낮추면 절세 효과를 얻을 수 있다.

(4) 다가구나 외국인 임대를 노려라

- 다세대와 달리 다가구는 1주택으로 인정받을 수 있다. 1주택일 경우 기준시가 9억원 이하 주택이면 비과세된다. 9억원을 넘더라도 전세는 비과세다. **외국인 대상으로 임대하는 방법도 있다.** 외국인 세입자는 확정일자를 받지 않는 게 보통이다.

◎ 주택임대 5원칙

(5) 저가·소형 주택으로 전환하라

대형·고가의 주택을 매도하고 소형·저가 주택으로 임대사업을 하는 것도 절세 방법이다. 정부는 국민주택 규모(85㎡) 이하이면서 기준시가 3억원 이하 주택은 과세대상에서 제외한다. 전세의 경우 비과세 대상 주택으로 갈아타는 것이 절세에 효과적이다.

◎ 주택임대 등록 시

☞ 소형주택의 임대사업 장점(단, 신규취득 후 임대주택으로 등록시 해당)

- ◎ 주택구입자금 대출금리 2.7-3% 인하, 대출한도 6천 만원에서 1억5천 만원 확대
 - ◎ 매입대상주택을 미분양 주택에서 미분양 및 기존주택으로 확대
 - ◎ 장기보유 특별공제 최대 30%에서 40%로 확대
 - ◎ 전용 60㎡이하 주택 취득 후 임대주택으로 등록시에 취득세 전액면제.
 - ◎ 2가구 이상 분양 받아 임대주택 등록시 재산세 면제, 종합부동산세에 합산 배제됨.
 - ◎ 임대주택으로 등록한 주택은 주택 수에 포함되지 않음.
- 따라서, 초기 매입시, 보유시, 양도시에 모두 세금혜택을 보실 수 있다.
- ◎ 반드시 같은 특별시·광역시·도에 소재한 주택을 매입 임대해야 한다.

◎ 「주택임대차 선진화 방안」

구분	1가구 1주택	1가구 2주택	1가구 3주택
전세 임대소득	비과세	현재 비과세 이나 2017년부터 보증금 3억원 초과 분에 대해 과 세로 전환 단, 국민주택규모 이하 기준지가 3억원 이하는 주택수에서 제외	현재 보증금 3억원 초과 분에 대해 과세 중 단, 국민주택규모 이하 기 준지가 3억원 이하는 주 택수에서 제외
월세 임대소득	비과세 단, 기준지가 9억원 초과 주택은 과세	현재 과세 대상이나 연간 2,000 만원 이하 임대소득자는 2년간 과세 유예 후 2016는 부터 과세	현재 과세 중
분리과세	<ul style="list-style-type: none"> - 임대소득 중 비용으로 인정해 공제하는 비율을 현행 45%에서 69%로 인상 - 1인당 150만원 기본공제 대신 임대소득공제 400만원 적용 - 개정된 분리과세 방식과 현행 종합소득과세 방식 중 세액이 낮은 쪽으로 납부 		

◎ 임대주택사업

☞ 임대주택 등록요건

- 주택 수 와 면적 : 1가구 이상, 149㎡이하 주택(주거용 오피스텔 포함)
- 금액과 기간 : 6억원 이하(지방은 3억원 이하), 5년 이상보유

☞ 임대사업자 등록

- 거주지 관할 시·군·구청 주택과에 임대사업자 등록
- 준비서류 : 임대사업자 등록신청서, 도장, 등기부등본, 주민등록증사본(개인)
재외국민등록증사본 및 여권사본(재외국민)
건축허가 또는 주택매입에 관한 계약서(표준계약서 사용, 분양 계약서)사본
건설임대주택인 경우에는 주택건설에 관한 사업계획서 사본

☞ 사업자 신고 및 등록

- 거주지 세무서에 신고 및 등록(양도세 감면혜택을 위한 필수절차)
- 준비서류 : 사업자등록신청서, 주민등록초본
임대기간은 사업자 등록이 나오고 임대를 게시한 시점부터 해당

- ◎ 세입자 신고 : 입주 20일 전 관할 세무서에 등록 ◎ 임대조건 신고 : 세입자 입주 10일전 관할 세무서
- ◎ 주택임대 신고 : 세입자 입주 20일 전 관할 세무서 ◎ 임대조건 신고 : 세입자 입주 10일전 관할 세무서

◎ 주택임대 사업자 혜택 비교

구 분	미등록 임대	매입임대	준공공임대
등록 요건·조건	-	주택(공시지가 서울·수도권 6억원 이하, 지방 3억원 이하) 1가구 이상 5년간 임대	전용면적 85㎡ 이하 주택 1가구 이상을 8년간 임대
임대료	제한 없음	제한 없음	주변시세 이하 (인상률 2년간 5% 이내)
취득세	혜택 없음	전용면적 60㎡ 이하 50%감면, 60~85㎡ 25% 감면	전용면적 60㎡ 이하 50% 감면, 60~85㎡ 25% 감면
재산세	혜택 없음	전용면적 60㎡ 이하 50%감면, 60~85㎡ 25% 감면	전용면적 40㎡ 이하 면제, 40~60㎡ 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면
종합 부동산세	합산 대상	전용면적 149㎡ 이하는 합산배제	합산 배제
소득· 법인세	혜택 없음	3억원 이하 주택3가구를 5년 이상 임대하면 20% 감면	3억원 이하 주택 3가구를 5년 이상 임대하면서 30% 감면
양도 소득세		보유기간에 따라 10~40% 공제	보유기간 따라 최대 60% 공제 (3년 내 신규 매입한 주택 면제)
신청방법	거주지 관할 시·군·구청 주택과에서 등록신청서 작성신청→임대 후 20일 이내에 관할 세무서에 신청→해당 주택소재지 시·군·구청에 임대조건 신고		

50대라면 지금 준비해야 하는
당신 앞에 가장 중요한 3가지?



사람(친구)

일(일거리)

미래(노후준비)

不動産學 博士 / 綾江 / 權 吳 重

【현】

- 명지대학교 부동산학과(교수)
- (사)대한부동산학회(회장)
- (사)한국부동산산업학회(부회장)
- 대한지적공사(선임 비상임이사)
- 국가 미래연구원(국토 · 교통위원)
- 레피드경제연구소(소장)
- (포럼) 시민과 친구(부대표 겸 전문위원단 회장)
- (포럼)통일(자문교수)
- 광해관리공단(투자심사 및 자문위원)
- 경부선철도 지하화 사업(재무자문위원)
- 부동산 TV(해설위원), 머니투데이-MTN TV(자문위원)
- KBS, KBS-R, SBS, sbs-CNBC, MBN, m-money TV(해설위원)
채널 A, YTN, YTN-R, 연합뉴스, 머니투데이-MTN TV(해설위원)
OBS, RTN TV(해설위원) 등 출연 중

【연구논문】

- 연구재단 등재 · 등재후보지 부동산학 연구논문
40여 편 발표(주제 : 부동산금융 · 개발과 도시재생)

【전】

- 대일통신헌크와치신용평가(주)(자산관리본부장)
- D&P A.M.C(상무이사)
- REMACO INVEST C.R.C(부사장)
- REFID, KOREA(대표이사)
- 레피드도시개발(주)(대표이사)
- 지식경제부 해외전문인력파견(심사위원)
- 국토해양부 토지개발전문가과정(강사)
- 국민행복추진위원회 주택·부동산 TF팀(위원)
- 대통령직인수위원회(국토교통자문위원)
- 디벨로퍼협회(전문위원)

【저서】

- 『정비사업과 건설사업관리(CM)』, 부연사, 2013.
- 『도시재생론』, 부연사, 2013.
- 『부동산 개발사업기획론』, 송설사, 2011.
- 『도시 및 주거환경정비사업』, 송설사, 2011.
- 『부동산 입지론』, 송설사, 2010.
- 『부동산 금융론』, 송설사, 2010.
- 『학위논문 작성법』, 송설사, 2011.

감사합니다 ♡
사랑합니다





건립목적

지금 당장 우리가 잃어버린 땅
간도를 되찾을 수 없더라도, 간도가
엄연한 우리의 땅 이라는 사실을
분명하게 알리고,

이 시대를 살아가는 주인공으로서
간도가 우리의 영토임을 천명하며,
언젠가 후세대가 되찾을 수 있도록
근거를 마련하여 주는데 있다.

백두산 정계비 건립 추진위원회

위원장 : 이범관

위 원 : 권대중 권용희 김봉준 김상만 김종남
김홍택 신동선 신명식 안세환 이인술
이현준 임인택 홍영희