사회주택 토지지원리츠2호 출자 동의안
심 사 보 고 서

의안 번호	2015

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회

Ⅰ. 심사경과

○ 제안일자 및 제안자 : 2020년 10월 16일, 서울특별시장

○ 회부일자 : 2020년 10월 26일

○ 상정 및 의결일자

- 제298회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2020.12.18. 상정·의결)

Ⅱ. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

□ 제안이유

○ 사회주택이란 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택으로서, 본 사업은 현재 자금 소진이 예상되는 “사회주택 토지지원리츠”에 이어 사회주택 공급 활성화를 이루기 위하여 서울주택도시공사와 주택도시기금이 900억원의 재원을 마련하여 “사회주택 토지지원리츠2호”를 설립하는 사업임.

○ 본 사업은 사회주택 사업부지를 리츠가 매입하여 주거관련 사회적 경제 주체에 저렴한 임대료로 임대하고, 주거관련 사회적 경제주체는 임차한 사업부지 상에 사회주택을 건설한 후 사회경제적 약자에 정상임대료의 80% 이하 수준으로 사회주택을 공급하고 커뮤니티 시설을 운영하는 것을 기본 구조로 함.

○ 사회주택 공급 활성화를 통하여 사회경제적 약자의 주거복지 실현과 주거관련 사회적 경제주체의 육성 및 지원을 하고, 지역별 사회주택 커뮤니티 공간의 확대 및 다양한 프로그램 운영으로 지역사회의 공동체성 회복을 기대할 수 있음.

○ 민관협력을 통한 새로운 유형의 임대주택인 사회주택 공급의 활성화를 위해서 서울주택도시공사의 재정부담을 최소화하며 중앙정부 재원의 활용이 가능한 리츠 설립을 위해 「지방공기업」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

□ 주요내용

가. 출자대상

1) 기관명칭 : ㈜서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

2) 총출자금 : 900억 원

3) 출자자 현황

- 서울주택도시공사 : 300억 원

- 주택도시보증공사(HUG) : 600억 원

4) 사업기간 : 2020.12월 ~ 2053.10월

나. 사업방식

1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입

2) 매입대상 : 서울시 내의 사회주택 사업부지

3) 자산운영방식 : 사회적 경제주체에 토지 임대

- 임대조건 : 임대기간 30년, 임대료 인상 없음, 임대 종료 후 준공시 기준건축비로 건축물 매입

- 임대료수준 : 매입가격의 2%

Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

가. 동의안 제출 배경

○ 이 동의안은 지속적인 사회주택의 공급 확대를 위한 재원을 마련하고자 “사회주택 토지지원리츠2호”를 설립하려는 것으로, 「지방공기업법」 제54조제2항[1]에 따라 시의회 의결을 받기 위해 2020년 10월 16일 서울특별시장이 제출한 사안임.

나. 사업추진 배경

○ 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」가 제정·시행[2]된 이후 2020년 현재까지 서울시는 총 2,425호의 사회주택을 공급하였는데, 이는 공급목표의 약 54%에 해당하는 수준임.

---

1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)

② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

2) 2015.1.2. 제정 및 시행

구 분	공급 실적	공급 목표	달성율	공공토지(건물) 임대형					민간자산 재임대형		SH공사 자산 임대위탁형	
				토지 임대부	토지 지원 리츠	사회주택리츠		빈집활용 토지 임대부	리모델링 보조금 지원형	빈집 살리기 프로젝트	노후건물 매입 리모델링	사회적 주택
						공공토지 신축형	노후건물 매입 리모델링					
계	2,425	4,500	53.8%	257	651	44	50	264	284	246	137	492
'15년	102	-	-	22	-	-	-	-	-	80	-	-
'16년	304	-	-	115	-	-	-	-	37	152	-	-
'17년	239	-	-	71	-	-	-	-	108	14	46	-
'18년	301	1,000	30.1%	49	118	44	50	-	40	-	-	-
'19년	911	1,500	60.7%	-	220	-	-	144	99	-	45	403
'20년	568	2,000	28.4%	-	313	-	-	120	-	-	46	89

(자료 : 서울시 주택건축본부)

○ 사회주택은 제도도입 이후 "토지임대부 사회주택", "리모델링형 사회주택", "빈집 살리기 프로젝트"의 3가지 유형으로 공급되기 시작했으나, 지난 제277회 정례회(2017년 11월)에서 시의회의 승인을 받아 "사회주택리츠"가 설립·운용되면서 "비주택 매입형(리모델링형)", "공공부지 신축형". "노후·다가구 재건축형", "토지임대부 지원형"이 추가되었고, 이후에도 지속적인 제도개선을 통해 "사회적 주택"과 같은 새로운 유형이 추가로 도입되었음(p.5 표 참조).

- 그러나 사회적 경제주체[3]의 '사업추진 역량부족'과 여전히 '제한적인 사업참여 자격요건', '제도적 여건변화' 등으로 사업유형이 축소·정리되었는데, "빈집매입에 따른 사회주택 공급"사업은 도시재생실 소관 빈집매입사업과 연계해서 추진하는 것으로 재편되었으며,

3) 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조

3. "주거관련 사회적 경제 주체"란 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
가. 「민법」에 따른 비영리법인
나. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
다. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
라. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
마. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
바. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

"리모델링 보조금 지원형 사업[4]"의 경우 민간 건물을 활용한 전대형 사업구조로, 사업의 안전성 및 입주자 임대보증금 보호장치가 미흡하여 2020년부터 중단되었고, "토지임대부 사회주택"은 '사회주택 토지지원리츠'가 설립·운용된 이후에는 리츠를 통해 공급되고 있음.

- 참고로 '사회주택리츠'의 경우 2017년 시의회에 제출한 동의안과는 달리 "공공토지 신축형" 44호, "노후건물 매입·리모델링형" 50호를 공급한 후 사업시행이 중단된 상태임.

○ 현재 사회주택은 "사회주택 토지지원리츠", "빈집활용 토지임대부 사회주택", "노후 건물매입·리모델링형 사회주택", "매입임대주택을 활용한 사회적 주택"의 4가지 유형으로 추진 중에 있음.

<서울시 사회주택 사업유형>

구 분			사업대상	추진방식	사업규모
공공토지(건물) 임대형	토지임대부 ('15년~'18.10) ※사업중단		신 축	①사업부지 제안(사업자) ②적격사업자선정(市) ③부지매입(SH) ④토지임대차계약체결 ⑤주택건설·임대(사업자)	1개필지 (330㎡내외) ※18억원이내
	토지지원리츠 ('18.10~)		**신 축**	**①사업부지 제안(사업자) ②적격사업자선정(SH) ③부지매입(리츠) ④토지임대차계약체결 ⑤주택건설·임대(사업자)**	**토재매입비 250억원 이내 규모제한×**
	사회주택리츠('18년~) ※사업중단	공공토지 신축형	신 축	①SH소유토지 임차(리츠) ②신축사업자선정(市) ③건설자금조달(리츠) ④주택건설(리츠) ⑤주택임대(사업자)	1개필지 (330㎡내외)
		노후 건물 매입·리모델링형	노후 주택 +비주택	①노후 건물 매입(리츠) ②리모델링사업자선정(市) ③리모델링자금조달(리츠) ④리모델링(리츠) ⑤주택임대(사업자)	사업규모 제한 × ※주택용도 변경가능 비주택

4) "비주택 매입형(리모델링형)"의 명칭이 "리모델링 보조금 지원형 사업"으로 변경

구 분		사업대상	추진방식	사업규모
	빈집활용 토지임대부 ('19년~)	**신 축**	**①SH매입부지 공모(SH) ②적격사업자선정(市) ③토지임대차계약체결 ④주택건설·임대(사업자)**	**-**
민간자산 재임대형	리모델링 보조금 지원형 ('16년~'19년말) ※사업중단	노후 주택 +비주택	①리모델링 건물 제안(사업자) ②적격사업자선정(SH) ③사업약정체결 ④리모델링공사비지원(SH) ⑤리모델링후임대(사업자)	연면적 100㎡ 이상
	빈집살리기 프로젝트 ('15년~'17년) ※사업중단	노후 주택 (공가)	①빈집 발굴 및 공모(市) ②적격사업자선정(市) ③공사비지원(자치구) ④공사후임대(사업자)	방 3개 이상 주택
SH자산 임대 위탁형	**노후 건물 매입·리모델링형 ('17년~)**	**노후 고시원**	**①노후고시원 매입(SH) ②리모델링사업자선정(SH) ③임대차계약체결 ④리모델링후임대(사업자)**	**사업규모 제한 ×**
	사회적주택 ('19년~)	**매입임대주택 (다가구·원룸)**	**①주택 신축·매입(SH) ②운영기관공모·선정 (주거복지재단) ③주택임대차계약체결 ④임대운영(운영기관)**	**-**

(자료 : 서울시 주택건축본부)

다. 사회주택 토지지원리츠 추진실적

○ 지난 제284회 정례회에서 시의회의 의결('18.12.14.)을 받아 설립·운용 중인 "사회주택 토지지원리츠"는 SH공사와 주택도시기금이 1:2 비율로 각각 400억 원 및 800억 원씩, 총 1,200억 원을 조성하여 운용 중에 있으며, SH공사는 보통주로 목표수익율 1%, 주택도시기금은 우선주로 목표수익율을 2%로 설정하였음.[5)]

5) 서울시가 SH공사에 출자하고 SH공사가 리츠로 재출자하는 이유는, 사회주택은 "주거관련 사회적 경제 주체"가 공급주체로 참여하여 민간임대주택과 유사한 성격의 "사회주택"을 공급하고 있음에도 불구하고, 「민간임대주택에 관한 특별법」등 관계법령 상 사회주택의 공급근거가 마련되어 있지 않고 조례에 근거하여 공급되고 있기 때문임.

<사회주택 토지지원리츠 개요>

설립일	영업 등록일	주주구성		
		SH	기금	합계
2018.10.17.	2019.03.26	보통주 400억원 (요구수익률1.0%)	우선주 800억원 (요구수익률2.0%)	총 1,200억원

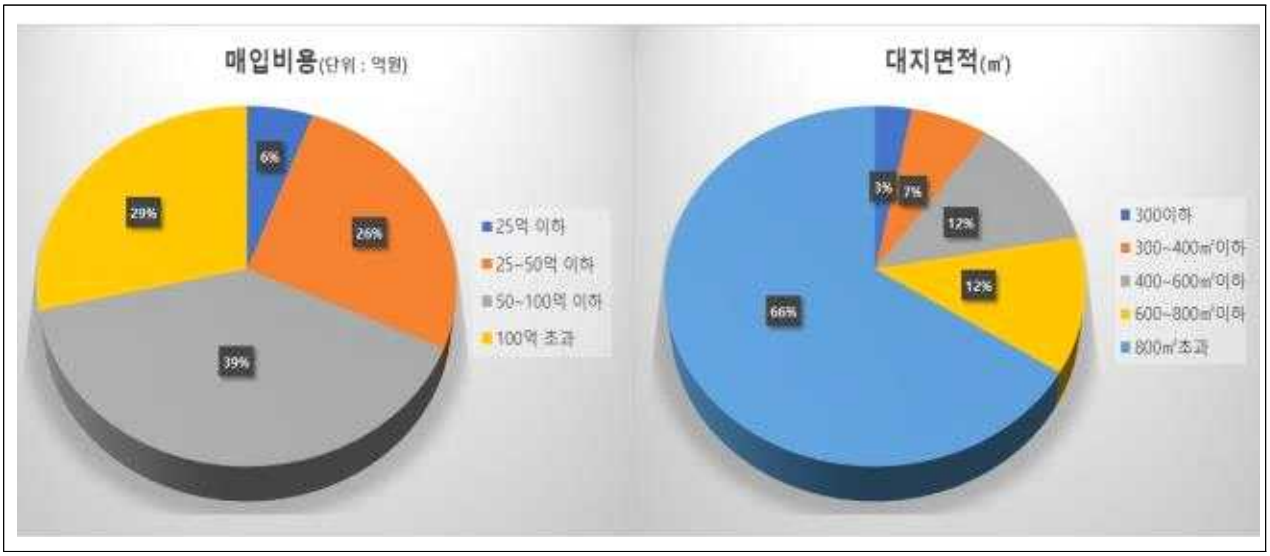
(자료 : SH공사 내부자료)

○ “사회주택 토지지원리츠”는 현재까지 계약예정인 필지를 포함하여 총 20개의 필지를 매입하였으며, 면적은 총 23,170㎡으로, 리츠 조성 금액 1,188억원을 투자하여 약 577호의 사회주택을 공급할 예정임.

구분	계약완료	계약예정	합계
사업지 수	16개	4개	20개
토지면적(㎡)	21,476.3	1,693.2	23,169.5
매입금액	약1,025억	약 163억	약 1,188억
예상 공급수	약 490 호	약 87 호	약 577 호

(자료 : SH공사 내부자료)

- “사회주택 토지지원리츠”가 매입한 토지 중 50~100억 원 이상의 토지가 39%, 100억 원 이상 토지는 29%를 차지해 50억 원 이상 토지의 매입비중이 전체 매입토지 중 68%를 차지하고 있으며, 면적기준으로는 800㎡ 초과 필지가 전체 매입토지 면적의 66%를 차지하고 있는 것으로 나타나, 당초 이 리츠 설립 목적과 같이 중대형 이상 토지를 매입하여 중규모 이상의 개발을 유도한 것으로 확인되었음.



(자료 : SH공사 내부자료)

라. 사회주택 토지지원리츠2호 사업개요

○ “사회주택 토지지원리츠2호”는 사회주택 공급기반을 안정적·지속적으로 마련하기 위한 것으로, 현재 “사회주택 토지지원리츠”의 가용재원이 조만간 모두 소진될 예정임에 따라 신규지원을 확보하고자 설립을 추진하게 되었음.

- “사회주택 토지지원리츠2호”는 “사회주택 토지지원리츠”와 동일한 사업구조 및 재원조달 방식을 갖추고 있는데, SH공사와 주택도시기금이 1:2비율로 출자하여 설립하게 되며, SH공사의 출자재원은 서울시로부터 기 편성·출자된 2020년도 예산 중 아직 집행되지 않은 300억원을 출자할 계획이고, 주택도시기금은 600억원(우선주, 요구수익율 2%)을 신규 출자할 계획임.

○ 토지지원리츠는 주거관련 사회적 경제주체로부터 매입대상 토지를 공모하고, 공모 제안된 부지 중 매입심사위원회의 심사를 거쳐 선정된 부지를 매입하여 당초 토지매입을 제안한 사회적 경제주체에게 30년간 토지를 임대하게 되며 임대료율은 2%임. 서울시는 사회적 경제주체의 사업부담을 완화하고자 토지임대료의 1%를 향후 10년간 보조하게 됨.

- 또한, 사업 종료 시에는 리츠가 준공시점의 기준건축비[6]를 기준으로 기존 건축물을 매수하게 되는데, 만일 사업자의 귀책사유로 중도에 토지임대계약을 해지할 경우 리츠가 감정평가금액으로 건물을 매입하게 되며, 임대보증금 등 리츠가 부담해야 하는 추가 채무가 있으면 해당 금액은 건축물의 매입가에서 차감할 계획임.

○ “사회주택 토지지원리츠”는 사업자당 토지매입금액 한도를 50억원으로 제한하고 330㎡ 이상의 토지매입을 유도했으나, “사회주택 토지지원리츠2호”는 토지면적 규모에는 제한이 없고, 필지별 매입금액을 최대 250억 원 이하로 제한하였음.

- 사회적 경제주체는 자기부담으로 사회주택을 건축하게 되며, 건설완료 후 주변시세의 80% 이하로 청년 및 신혼부부, 여성 또는 남성 1~2인가구 등 다양한 계층에게 사회주택을 임대하게 됨.

<사회주택 토지지원리츠 사업구조>

6) 한국부동산원에서 발표하는 건물신축단가표를 기준으로 결정

마. 사업타당성 검토

○ “사회주택 토지지원리츠2호”는 토지매입심사 후 토지주의 변심, 호가상승 등 불확실성을 제거하기 위해 공사와 기금이 먼저 출자하여 자금을 조성하고 매입심사 즉시 토지를 매입하는 블라인드 펀드방식을 도입할 계획이며, 자금조성 후 사업지별 토지매입비는 50억원씩 14개 사업지에서 사업을 추진할 것으로 가정하여 타당성 검토를 실시하였음.

○ 토지지원리츠2호의 총사업비는 1,176억 4천1백만 원이며, 운영기간(30년)을 포함한 총사업비는 1,420억 2천8백만 원임.

<총 사업비 및 재원조달>

사업비			
항목별	금 액 (백만원)	비 중 (%)	
토지매입관련비용	73,220	51.55	
건물매입관련비용	53,212	37.47	
부대비용	994	0.70	
리츠운영비용	10,573	7.44	
부동산관리비용	4,028	2.84	
합 계	142,028	100.00	

재원조달			
구 분		금 액 (백만원)	비 중 (%)
자기자본	주택도시기금	60,000	42.25
	SH공사	30,000	21.12
	소 계	90,000	63.37
타인자본	임대료 및 매각수익	52,028	36.63
	소 계	52,028	36.63
합 계		142,028	100.00

<사업수지>

(단위 : 백만원, 불변가격 기준)

구분		합계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 이후
수익 - 비용		35,903	△312	△72,926	7	931	108,203
수익	임대수익	43,400	-	269	350	1,335	41,446
	매각수익	110,145	-	-	-	-	110,145
	소계	153,545	-	269	350	1,335	151,590
비용	토지매입관련비용	71,710	-	71,710	-	-	-
	건물매입관련비용	30,336	-	-	-	-	30,336
	부대비용	994	-	994	-	-	-
	리츠운영비용	10,573	312	407	251	311	9,294
	부동산관리비용	4,028	-	84	92	94	3,758
	소계	117,641	312	73,194	343	405	43,388

(자료 : 사회주택 토지지원리츠2호 출자타당성 검토보고서, p.21, 한일회계법인, 2020)

바. 검토사항

○ 회계법인을 통해 실시한 출자타당성 검토결과[7] 토지지원리츠2호의 총 수입은 2,436억 9천1백만 원, 총 사업비는 1,420억 2천8백만 원, 배당금은 1,016억 6천3백만 원으로, 토지지원리츠2호를 2053년까지 운영 시 공사출자금 300억원에 대한 배당수입은 547억 4천5백만 원으로 분석되어 수익률(IRR)은 3.46%를 확보하는 것으로 나타났음

- 주택도시기금의 우선주 출자에 따른 레버리지 효과를 감안한 사업전체 투자수익율은 2.57%로서, 이 사업의 ROE(자기자본이익율)[8]는 182.48%로 양호한 수준임.

구 분	출자금 (백만원)	배당액 (백만원)	IRR		ROE
주택도시기금	60,000	46,918	2.00%	2.57%	182.48%
서울주택도시공사	30,000	54,745	3.46%		

○ **재무성 분석결과**, 불변가격을 기준으로 수입액은 1,535억 4천5백만 원, 지출액은 1,176억 4천1백만 원, 수지차는 359억 3백만 원으로, 할인율 4.5%를 적용한 결과 현재가치는 △375억 1천2백만 원으로 나타났고, 수익성지수(PI)는 0.56, 내부수익률(IRR)은 1.47%로 분석되어 사업성을 확보하지 못하는 것으로 나타남.[9]

---

7) “사회주택 토지지원리츠2호 출자타당성 검토보고서”, 한일회계법인, 2020

8) 자본을 이용하여 얼마만큼의 이익을 냈는지를 나타나내는 지표, ROE=당기순이익/자본총액

9) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투하자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, `17.8.11)를 적용함.

- 다만, 재무성 분석결과는 SH공사가 토지지원리츠2호에 소요되는 자금을 전액 조달하는 경우를 가정한 결과임을 감안 할 필요가 있겠음.

구 분	내 용	사회주택 토지지원리츠2호
사업 수지 (불변가격 기준)	수 입(a)	153,545백만 원
	지 출(b)	117,641백만 원
	수지차(a-b)	35,903백만 원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	△37,512백만 원
	PI(수익성지수)	0.56
	IRR(내부수익율)	1.47%

○ **경제성 분석결과**, 총수입은 2,169억 8천4백만 원, 총비용은 1,095억 3천4백만 원, 수지차는 1,074억 4천9백만 원으로 할인율 4.5%를 적용한 결과, 현재가치는 25억 2백만 원, 수익성지수(PI)는 1.03, 내부수익율(IRR)은 4.72%로서 사업성을 확보하고 있음.

구 분	내 용	사회주택 토지지원리츠2호
사업 수지 (불변가격 기준)	수 입(a)	216,984백만 원
	지 출(b)	109,534백만 원
	수지차(a-b)	107,449백만 원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	2,502백만 원
	PI(수익성지수)	1.03
	IRR(내부수익율)	4.72%

- 재무성 분석과 경제성 분석 결과가 큰 차이를 보이는 이유는 재무성 분석 시에는 주거안정편익[10]을 수익에 가산하지 않았으나, 경제성 분석에서는 이를 수입에 가산하였기 때문임.

---

10) 이 사업은 토지만을 임대하는 사업이므로 사회적 경제주체가 토지를 시장 임대료보다 낮은 2%로 임대함에 따라 발생하는 토지의 시장임대료와의 차액을 주거안정편익으로 계산하였음. 토지의 시장임대료는 토지의 가격에 은행연합회 고시 중소기업 대출금리인 5.14%에서 30년 장기임대임을 감안하여 구간별 장단기 금리차(국고채)를 추가 가산하여 산정함.

○ 지역경제 파급효과를 분석한 결과, 생산유발효과 및 수입유발효과, 부가가치유발효과에서도 긍정적인 효과가 발생하는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만원)

구 분	유발계수	파급효과
생산유발효과	1.419	201,537
수입유발효과	0.063	8,948
부가가치유발효과	0.922	130,949

○ **종합하면**, 임대주택공급에 필요한 택지고갈과 공공재원이 부족한 상황에서 사회주택 토지지원리츠2호 설립 시 저렴하고 안정적으로 사회주택을 공급할 수 있는 토지의 확보가 가능함에 따라, 청년·신혼부부, 1~2인가구 등 계층의 주거안정에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

- 특히, 사회주택은 매입임대주택 대비 약 22% 수준의 재정적 부담만으로도 '공공지원 민간임대주택' 성격의 저렴주택을 공급할 수 있다는 장점을 지니고 있으며, 주거전용면적의 10% 이상을 의무적으로 지역커뮤니티 시설로 할당하고 있어 지역사회 공동체성 회복에도 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

구 분	매입임대주택사업(2019년)	사회주택 토지지원리츠 1호
총 매입금액	약 1조3,539억원	약 1,188억 원
예상 공급호수	약 4,517 호	약 577호
임대주택 1호 공급당 매입금액	약 3억원	약 2억 원
SH기준 투자금액	약 3억원	약 6,600백만 원

(자료 : SH공사 내부자료)

구분	대출금리 (A)	가산금리 (B)	시장이자율 (C=A+B)	토지임대료율 (D)	주거안정편익 (C-D)
1~10년차	5.14%	0.93%	6.07%	2.00%	4.07%
11~20년차	5.14%	0.98%	6.12%	2.00%	4.12%
20년차~	5.14%	1.05%	6.19%	2.00%	4.19%

(출처 : "사회주택 토지지원리츠2호 출자타당성 검토보고서", p.27, 한일회계법인, 2020)

- 그러나, 사회주택은 그간 지속적인 제도개선에도 불구하고 공급실적이 부진했는데, 이는 사회주택 공급주체가 주거관련 사회적 경제주체로 제한되어 있고, 사회적 경제주체의 자생능력이 부족하기 때문임.

- 특히 서울시 및 외부재원에 의존하는 사업구조가 유지되는 가운데, 현재 시행 중인 “사회주택 토지지원리츠”, “빈집활용 토지임대부 사회주택”, “노후건물 매입·리모델링형 사회주택”, “매입임대주택을 활용한 사회적 주택” 모두 공공에서 조성한 재원에 의존하거나 매입임대주택, 빈집 등을 사회적 경제주체가 활용하여 사회주택으로 재공급하는 것으로, 공공영역의 지원을 최소화하여 사회적 경제주체 스스로 건설·공급하는 사업유형은 도입되지 않았음.

- 또한, 사회주택 제도시행 이후 약 5년간 9개의 사업유형이 신설되고, 실적 부진 등의 이유로 사업추진이 중단되는 등 사업시행의 일관성과 제도적 안정성이 부족하므로, 이에 대한 개선이 필요한 상황임.

○ 따라서, 사회주택 공급제도에 대한 전반적 재검토를 통해 제도개선방안을 모색하고, 이를 바탕으로 사회주택의 지속적인 공급가능성이 담보되어야 사회주택 토지지원리츠와 같은 신규 리츠설립도 긍정적 효과를 기대할 수 있을 것으로 판단되는바, 사회주택의 양적확충에 급급하기보다 사회주택의 제도적 지속가능성에 대한 신중한 논의가 필요한 시점이라고 판단됨.

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원찬성)

Ⅶ. 소수의견의 요지 : 없음