

대형평형 장기전세주택의 운영에 관한 문제점과
향후 방향 연구

2014

SH공사 도시연구소

연구진

연구책임	오 정 석 • 도시연구소 수석연구원
참여연구	김 윤 중 • 도시연구소 수석연구원
자문위원	김 행 중 • 세명대학교 부동산학과 교수
	이 승 중 • SH공사 임대관리본부 임대2팀장

<연구요약>

1. 연구의 배경 및 목적

서울시는 주택문제를 해결하기 위해 각종 규제를 강화 또는 완화하는 투기 방지대책의 시행들이 일시적인 효과를 거둘 수는 있겠으나 근본적인 해결책이 되지 못한다고 보고, '소유에서 거주로' 주택에 대한 패러다임을 전환함으로써 주거안정을 도모할 새로운 주택정책으로 최초로 '장기 전세공공주택'이 도입된 것이다.

그간 공급하던 공공임대주택의 틀에서 완전 탈피하여 중산층에게도 집을 소유하는 것이 아니라 이용하는 것이라는 인식전환의 계기가 되기도 하였다. 이러한 과정을 거쳐 2007년 1월 장기전세주택 공급정책을 발표하게 되고, 같은 해 4월 장지지구와 발산지구에 최초로 장기전세주택이 공급하게 된다. 2009년 3월에는 장기전세주택을 임대주택법에 임대주택의 한 유형으로 법제화시켰다. 이러한 장기전세주택은 서울시민에게 매우 훌륭한 정책, 착한 정책으로 인식되었다. 심지어 지금까지의 서울시 주택정책이 시장이 바뀌면 그 틀이 흔들리는 경우가 많았지만, 전임시장의 정책이 오히려 최고의 정책으로 지속되는 경우라 할 수 있다.

최근 지방공기업의 부채문제가 대두되면서 부채감축을 위한 방안으로 자산매각이 대두되고 있다. 우리공사에서는 대규모 토지매각을 통해 부채감축을 실현하고 있다. 하지만 토지매각방안은 향후 우리공사의 먹거리를 근원적으로 차단하는 길이라 생각된다. 다음으로 이야기되는 것이 대형평형 장기전세주택에 대한 분양전환, 그리고 전 장기전세주택의 매각제한 기간인 20년 후의 처리문제 등에 대한 문제가 이슈가 되었다.

지난 10년 우리공사의 임대주택사업은 지속적인 적자경영을 이어왔으며, 2012년 결산에서는 매출손실률이 -196%에 이르렀다. 또한 매출원가율이 280%에 다다르고 있어 임대주택사업 수익모델의 구조적 모순을 드러내고 있고, 연간 임대주택의 유지보수 비용으로 매출원가의 20% 이상을 지출하고 있는 실정이다.

2014년 10월 28차 공급에 이르게 되었으며, 26,489세대를 공급하였다. 서민의 주거안정과 최상의 주거서비스의 질 향상이라는 목표아래 장기전세주택은 기존 공공임대주택과는 차별화된 주택으로 자리매김하였으며, 분양아파트와 동일한 품질확보 및 우리나라 임대차 문화의 사회적 현상을 반영한 주택정책으로 평가받았다. 하지만 최근에서는 장기전세주택이 중산층의 로또로 전략했으며 무용론까지 고개를 들고 있다. LH공사는 2012년 말 서울 강남 등에 1004가구를 공급한 이후 신규공급을 전면 중단하였다.

우리공사의 2013년 연구과제 중 중장기적 관점에서의 미래주택사업수지 개선에 관한 연구에서 2017년 이후 장기전세주택과 국민임대주택의 수선유지비용의 급격한 상승을 주목해야 하며, 2013년을 기점으로 수선유지비용의 증가폭이 확대되면서 2017년 한 해 수선유지비용이 50억원이상 지출될 것으로 예측하였다. 2017년은 우리공사가 장기전세주택을 최초로 공급한지 10년이 되는 해이기도 하다. 아파트의 경우, 10년이후 하자에 대한 법적 담보기간도 종료되며, 또한 노후화로 인한 보수비용 등이 급속하게 지출되기 시작하며, 유지관리비용에 대한 국고지원이 거의 없는 이러한 상황에서는 향후 장기전세주택의 방향성은 명확하게 해야 할 때라 생각된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 연구목적을 제시하였다.

첫째, 현재까지의 장기전세주택(SHift) 공급정책은 특별한 문제가 없는 성공한 정책인가? 서울시민의 인기만으로 성공한 정책으로 평가하는 것은 무리가 있다. 따라서 장기전세주택(SHift)에 대한 전반적인 도입배경부터 공급 현황, 공급계획 등 한계점을 도출하여, 본 연구가 필요한지를 살펴보고자 한다.

둘째, 선진국의 임대시장 및 정책변화에 대해 살펴보고자 한다. 선진국의 경우, 여건이 변화함에 따라 어떠한 정책변화가 이루어졌는지를 살펴보고 우리나라의 주택정책에 벤치마킹 또는 방향성을 제시하는데 기초자료로 활용하고자 한다.

셋째, 공사의 여건변화와 대형평형 장기전세주택의 수익성 분석을 통해 개략적이지만 우리공사의 대형평형 장기전세주택의 방향성을 제시하는데 기초자료로 활용하고자 한다.

넷째, 향후 장기전세주택 운영에 관한 주요논의로써 분양전환, 매각제한기간 경과 후 방향, 장기수선비의 문제, 세 측면에서 논의하고 그에 따른 개선방안 또는 정책적 제언을 하고자 한다.

본 연구는 SH공사가 공급 및 관리하는 서울시 장기전세주택의 향후 운영방향에 대한 정책적 방향성을 제시하는데 그 목적이 있다. 이러한 목적달성을 위해 서울시를 지역적 범위로 제한하였고, 시간적으로는 2007년 장기전세주택 첫 공급부터 28차 공급인 2014년 10월까지로 한정하였다. 내용적 범위는 서울시 장기전세주택의 도입배경 및 의의, 공급현황 및 계획, 현재까지의 서울시 장기전세주택의 공과, 선진국의 임대시장 및 정책변화, 공사의 여건변화, 대형평형 장기전세주택의 수지분석, 향후 장기전세주택의 주요논의사항으로 한정하였다.

본 연구의 구성은 1장에서 연구 배경 및 목적, 연구의 범위 및 분석방법을 기술하였고, 2장에서는 장기전세주택의 도입배경 및 의의, 장기전세주택의 수급, 공급원 및 공급계획, 공급현황, 그리고 서울시 장기전세주택 공급정책의 공과를 살펴보았다. 3장에서는 선진국의 임대시장 및 정책변화로 선진국의 여건변화에 따른 임대주택 정책변화과정을 살펴보았다. 제4장과 제5장은 우리공사의 여건변화와 대형평형 장기전세주택의 수익분석을 개략적이지만 검토해보았다. 제6장에서는 향후 장기전세주택운영에 관한 주요논의사항으로, 대형평형의 분양전환검토, 매각제한기간 경과후 처리문제, 장기수선비용의 문제에 대해 살펴보았고, 향후 운영에 관한 정책적 제언과 개선방안을 제시하였다.

2. 성과

1) 주택에 대한 사고 전환-주택을 사는 것에서 사는 곳으로-

우리나라 국민들은 대부분 내 집 마련의 꿈을 안고 살아왔다. 뿐만 아니라 서울에 집 한 채는 곧 노후보장이라는 재테크의 수단이었다. 심지어 어떤 사

람은 집을 사서 전세를 놓고 다시 대출받아 집을 한 채 더 마련하는 등 대부분 집을 통한 재테크를 해왔다. 과거를 돌이켜 보더라도 2000년대 초반과 최근의 서울시 아파트 분양가를 비교해 보더라도 평균적으로 2배 이상 오른 것을 알 수 있다.

이러한 사회적 분위기 속에서 주택은 단순히 사는 곳이 아닌 제2의 소득원이었던 것이다. 최근 2년 전까지만 해도 저금리 시대의 풍부한 유동자금으로 주택투자가 활성화됨에 따라 턱없이 오르던 집값 걱정으로 시민여론이 들끓었던 사회적 분위기가 미국의 서브 모기지론사태로부터 시작된 불황의 신평탄을 계기로 세계적인 주가폭락과 부동산가격 폭락으로 이어졌으며 이는 결국 현시점에서 우리나라도 불안정한 주택시장의 파고를 지나고 있다.

이러한 시기에 부동산투기와는 달리 공공성과 서민중심의 정책을 꾸준히 펼쳐 온 서울시의 주택정책은 '세상인심'의 바다에서 순풍 물결을 타고 있다. 그 대표적인 사례가 최고 156대1의 경쟁률을 보이고 있는 장기전세주택 시프트인 것이다. 즉 주택에 대한 사고를 사는 것에서 사는 곳으로 바꾸는 계기가 되었다.

2) 공공임대주택의 고급화·중대형화

임대주택법 제3조의 2에 의하면, 장기전세주택이란 국가, 지방자치단체, 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

하지만 공공임대주택은 저소득층이 거주하는 곳이며, 작은 규모의 아파트만으로 이루어진 곳으로 인식되어 왔다. 즉 임대주택은 못사는 사람들이 집단적으로 거주하는 곳이기에 작은 규모일 수밖에 없고 사회복지적 측면에서의 주택을 의미하는 것으로 인식되어 왔다.

하지만 시프트의 등장으로 인해 넓은 규모(전용 59, 84, 114㎡이상)도 공급

하는 것으로 중산층이상이 입주하는 곳으로, 인식의 전환이 바뀌게 되었으며, 상당히 고급화되었다. 즉 분양아파트와 똑같은 형태이면서 주변시세의 80%로 전세 공급한다는 것이다. 따라서 공공임대주택의 기본적인 틀을 깨는 계기가 되었다.

3) 중산층 이상의 주택정책 대두

지금까지의 공공임대주택정책은 소득 4분위 이하(가구당 월평균소득 약 260여만원)의 계층만을 대상으로 주택정책을 펴왔다. 하지만 서울시 시프트의 공급정책은 소득7분위이상(가구당 월평균소득 393만원)의 계층을 타겟으로 하고 있다. 물론 국민임대전환분은 소득 5-6분위(가구당 월평균 소득 300-350만원) 정도를 대상으로 하고 있다. 영구임대주택의 경우는 소득 1-2분위를 대상으로 하고 있으나, 실질적으로는 소득 1분위에서 마감되는 실정이다. 서울시의 경우, 기초생활수급자는 11만5천명 정도 되는데, 이 중 1만명 정도만이 영구임대주택입주가 가능한 실정이다. 공공임대주택은 주로 철거민에게 혜택이 주어지고 있기 때문에 소득과는 무관하며, 국민임대의 경우는 소득 4분위정도 이므로 가구당 월평균소득 약 260여만원 정도의 계층이 입주하고 있다. 이러한 현실에서 중산층을 대상으로 하는 시프트 공급정책은 파격적이라 할 수 있다. 임대주택의 중대형화, 고급화 등과 함께 정책대상이 바뀌었다는 것 자체가 새로운 도전이라 생각된다. 이러한 정책대상 목표가 저소득층에서 중산층이상으로 바뀌었다는 것은 새로운 인식의 전환이라 할 수 있다.

4) 공공임대주택의 재고 확대

장기전세주택이 공공임대주택의 한 유형으로 도입되기 전에는 영구임대, 50년 공공임대, 주거환경임대, 재개발임대, 국민임대 정도가 공공임대주택이었다. 하지만 장기전세주택이 공공임대주택의 유형으로 법제화되면서, 분양주택분이 장기전세주택으로 공급되면서 공공의 입장에서는 공공임대주택의 재고가 확대된 결과를 초래하였다. 즉 시프트 중 공공분양주택의 전환분은 명실

상부한 반값아파트라고 할 수 있는데, 서울과 같이 택지부족으로 공공임대주택 공급이 어려운 지역에서는 공공사업만이라도 임대주택 공급에 주력할 필요가 있다. 특히 공공분양주택의 시프트 전환은 개발이익의 공공환수, 서민층을 위한 저렴한 주택공급, 중대형 임대주택 공급으로 주택규모 다양화 및 부정적 이미지 해소라는 3가지 면에서 큰 의미가 있다.

서울시의 경우, 1차부터 28차 공급까지 26,485호를 공급하였는데, 2013년 12월 현재 공공임대주택 재고 15.9만호(SH공사 관리물량)에 비하면 매우 적은 공급실적이긴 하지만 이러한 제도가 도입되지 않았다면, 이 물량이 분양주택으로 공급되었을 것이기 때문에 이 만큼의 물량이 공공임대주택으로 편입하는 계기가 되었다. 따라서 장기전세주택의 공급은 공공임대주택 재고를 확대하는 계기가 되었다고 할 수 있다.

3. 선진국의 임대정책

우리나라의 임대시장 비중은 45.7%로 선진국들의 30~35%와 비교해 볼 때 상당히 높은 수준이라고 할 수 있다. 선진국들 임대인의 구성면에서 보면 전체 민간임대주택의 70~95%를 개인이 가지고 있다. 이들 국가와 비교해 볼 때 우리나라의 개인임대인 비율이 좀 더 높기는 하지만, 특별하게 높은 것은 아니다.

오히려 제도권에 이러한 임대인들이 들어와 있지 않고, 비제도권에 머물고 있다는 점이 더 문제라고 할 수 있다. 이처럼 임대인들이 비제도권에 머물고 있는 것은 무엇보다도 임차제도가 전세제도에 크게 의존하고 있기 때문이다. 여기에 자기 집을 가지고 있으면서 타지에 임차를 하고 있는 비율이 높기 때문에 임대시장 규모는 더욱 커지게 된다.

<표 1> 선진외국의 민간임대비중 및 임대시장의 특성

국가	임대주택 및 민간임대 비중	민간임대인구성	임대시장의 특성	공공의 민간활용
영국 (2010)	35.0% (17.4%)	임대주택 71% 개인소유	민간임대 급증 추세	주택수당, 중간 주택
프랑스 (2006)	37.5% (20.4%)	임대주택 95% 이상 개인소유	가속상각, 임대 주택투자세액 공제	주택가족수당
미국 (2009)	31.6% (27.3%)	임대주택 54% 개인소유, 24% 파트너쉽	공공임대 전체 주택의 1%로 미미	주택바우처, LHITC
일본 (2008)	35.8% (26.9%)	임대주택 80% 개인소유	임대주택 증여 세 감면	특우임, 공공관 리위탁
한국 (2010)	45.7% (41.1%)	임대주택의 96% 비제도권 개인소유	자가소유자 임 대비중이 높음	공공매입임대

* 출처 : 이상영, 『부동산포커스』 (대구: 한국감정원, 2013), p.28.

4. 공사의 여건변화 및 임대사업수지분석

첫째, 임대주택사업의 적자가 높아지고, 물량도 증가하며, 노후화도 빨라지고 있어 우리공사의 임대사업수지는 악화되고 있다. 이는 2002-2012년까지 10년간의 관리물량, 임대사업수입 및 사업비용을 비교해보면, 수익은 일정하나, 사업원가가 높아지는 구조를 지니고 있다. 10년간 임대수익은 약 2배 증가하였고, 임대사업원가 또는 4.7배 증가하였다. 이러한 원인은 2006년 이후 공급(관리)물량 증가에 기인하였다. 또한 임대주택의 물량증가와 노후화로 수선유지비가 빠른 속도로 증가하는 추세이다. 2002년부터 2012년까지 동기간 임대수익은 2배 증가하는데 비해 수선유지비는 3.5배 증가하였다. 우리공사 임대주택 노후도를 살펴보면, 경과년수 10년이상 공동주택은 총 139천세대 중 84천세대로 약 61%, 15년이상 공동주택은 49천세대로 35%를 차지하

고 있다. 10년이상 주택은 전체의 90%를 넘고 있다. 2020년까지 20만호 공급을 감안하면(수익/비용: 직전 3개년도 평균 적용; 112%), 2015년도 -2,740억, 2020년 -4,750억원으로 추정되고 있다.

둘째, 서울의 대규모 택지가 고갈되고, 이제는 건설공급위주에서 관리위주로 전환되고 있다. 우리공사는 1989년 하계 5단지 영구임대주택건설사업과 상계마들단지 건설을 시작으로 2013년 12월말 현재 216개 단지, 151,724세대를 건설추진하여 완료하였다. 하지만 2018년까지 공급계획되어 있는 주택수는 40,000여호에 불과하다. 이는 서울시의 대규모 택지가 고갈되고 있으며, 주택보급률 또한 97.5%를 넘고 있다. 따라서 우리공사의 사업방향자체를 이제는 선회해야할 때이다.

셋째, 공기업의 재정건전성 강조하는 추세이다. 최근 정부에서는 공기업의 부채비율을 200%이하로 낮추는 공기업 재정건전성 확보방안을 요구하고 있다. 따라서 서민을 위한 임대주택사업과 동시에 적자를 보전하고 수익을 창출하는 방안도 강구해야 한다.

2009년 505.5%, 2010년 360.2%, 2011년 313%, 2012년 346%, 2013년 338% 수준으로 낮아지고 있다. 하지만, 200% 이내로 감축하기 위해서는 임대주택사업에 대한 적자부분을 해소해야한다. 과거처럼 교차보존을 해두던지 아니면 수익사업을 통해 적자가 발생하지 않도록 하든지, 또는 정부에서 이 적자를 보존해주어야 할 것이다. 하지만 정부를 기대하기 어려운 상황에서 우리공사는 서민을 위한 임대주택건설 및 관리사업을 효율적으로 해야 할 것이며, 또한 공사의 지속가능성을 위한 신사업도 발굴해야 한다.

5. 대형평형 사업성 분석결과

강일지구 전용 114㎡인 대형 장기전세주택에 대한 수익성 분석을 실시하였다. 장기전세주택은 20년 동안 주거안정을 위해 민간의 전세주택을 공공의 영역으로 끌어들이는 정책이다. 주택을 거주 개념으로 확장한 정책이다. 이런 의미에서 장기전세주택은 성공한 정책으로도 볼 수 있다. 그러나 성공한 정책이라는 최종 평가를 내리기 위해서는 지속가능성 측면을 살펴봐야 한다.

지속가능성은 사업자가 사업을 안정적으로 이끌 수 있어야 가능하다. 이를 위해 그동안 다루지 않았던 장기전세주택에 대한 수익성을 살펴보았다.

분석대상은 강일지구 전용 114㎡인 대형 장기전세주택 420호를 하나의 사업으로 보고 분석하였다. 분석방법은 현금흐름(Cashflow)방식이다. 먼저 20년 장기전세주택, 10년 공공임대, 10년 분납임대, 그리고 2번의 재계약 후 매각(최장 6년 거주 후 매각)하는 방식 등 4가지 운영방식을 비교분석 하였다. 이를 수익적 측면에서 정리하면, 6년 후 매각방식, 공공임대(10년), 분납임대(10년) 순으로 수익성이 좋았으며, 현행 방식은 수익성이 가장 낮은 것으로 나타났다. 현행 20년간 전세로 운영하는 방식은 SH공사의 타인자본비용율에도 미치지 못하는 3.6%의 수익률을 보였다.

이는 최근 공공재원의 한계에 직면한 현실을 감안할 때, 사업의 지속가능성과 한정된 공공재원에 대한 정책의 효과성 및 형평성 차원에서 장기전세주택에 대한 수정이 요구된다 하겠다. 대형평형에 입주한 계층은 상대적으로 소득이 높은 계층이기 때문이다. 저소득계층에 대한 임대주택 재고량도 부족한 현실에서 높은 소득계층에 대한 임대주택 공급에 대한 타당성의 문제가 제기될 수도 있기 때문이다.

본 분석은 타인자본을 가정에 포함하지 않아 타인자본에 대한 재무적 비용지출이 포함될 경우 수익성은 더 낮아질 것으로 생각된다. 분납임대방식의 경우 주택가격 설정의 문제로 수익성이 생각보다 높지 않은 결과를 보였다. 따라서 최초 분양시 분납금을 결정하는 주택가격을 분양가(또는 감정평가) 하나로 결정하는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

10년 공공임대 방식으로 운영하는 경우 월임대료 수입으로 인해 수익성이 좋은 것으로 분석되었다. 그러나 초기 보증금을 높게 책정하면 월임대료가 낮아지고, 반대로 초기 보증금을 낮게 잡으면 월임대료가 높아져 입주자의 월임대료 부담이 높아지는 형태를 보인다. 따라서 10년 공공임대 방식의 운영을 위해서는 현실적인 상황을 반영하면, 건설비를 충당하는 전세금과 운영수입을 발생시키는 임대료간 적절한 균형점이 필요할 것으로 생각된다.

본 분석은 임대주택법에 명시된 5%/2년 임대료 상승을 반영시켰다. 대형평

형이며 국민주택기금, 각종 보조금의 사용이 없이 공급된 강일지구 114㎡의 특성을 고려하고 비교적 소득수준이 높은 계층이 입주되었음을 감안하면 비교적 사업자가 임대료 상승을 탄력적으로 할 수 있을 것이라는 가정이었다. 그러나 중소형 장기전세주택의 경우 2년마다 임대료를 상승시키는 것이 여의치 않을 수 있다. 이 경우 전반적인 장기전세주택의 수익성이 떨어질 것이다. 수익적 측면을 고려하면 6년 후 매각과 공공임대 방식이 사업의 지속성을 높일 수 있을 것으로 판단된다.

지금까지의 분석내용을 바탕으로 다음과 같은 정책적 제언을 하고자 한다. 먼저 전용 85㎡를 초과하는 장기전세주택을 매각하고 저소득계층을 위한 임대주택 확충 재원으로 활용토록 하는 것이다. 이는 상대적으로 우량한 사업을 정리하고 저소득계층을 위해 더 큰 손실이 발생하는 사업(예를 들면 영구, 재개발임대, 국민임대 등)으로의 전환을 의미하므로 사업자 측면에서는 장기적으로 손실의 확대를 의미할 수도 있다. 그러나 한정된 공공재원을 통한 정책수혜계층 확대라는 측면에서 최소한 기존의 전용 114㎡이상의 장기전세주택만이라도 매각하는 방안이 필요하다.

다음으로 85㎡ 미만의 장기전세주택은 10년 공공임대로의 전환에 대해 고민할 필요가 있다. 분석결과에 따르면, 10년 공공임대의 경우 현행 방식 대비 수익률은 2.7배, 현금의 순현재가치는 5배 이상 차이가 발생한다. 마지막으로 분납임대(10년) 방식의 도입 시에는 주택가격을 최초 분양시의 분양가격으로 통일하여야 할 것이다. 이는 수익성 제고 외에도 동일 상품에 두 개의 가격을 바탕으로 가격을 책정하는 문제도 해결할 수 있으며 수분양자에게 초기 입주 시 명확한 가격을 제시하여 불확실성을 제거하는 측면도 있기 때문이다.

6. 결론

장기전세주택은 2006년도 은평뉴타운 고분양가사건 등 사회적으로 주택가격 및 전세가격 상승에 의해 시민들의 주거부담을 덜어주고 주거안정에 기여하기 위해 서울시가 독자적으로 만든 새로운 브랜드의 주택유형이다.

장기전세주택 시프트는 최고 100대 1이 넘는 경쟁률을 보이기도 할 정도로 서울시민들에게 인기있는 주택으로 자리매김하였다. 시프트의 성과로는 첫째, 주택에 대한 사고를 전환하는 계기가 되었으며, 주택을 사는 것에서 사는 곳으로라는 인식전환이 있었다. 둘째, 공공임대주택은 소형이며, 가격도 저렴하고 저소득층이 사는 곳으로 인식하였는데 시프트의 등장으로 인해 공공임대주택도 고급화 및 중대형화하여 일반분양과 공공임대와의 차별성을 배제하는 성과가 있었다. 셋째, 과거의 공공임대주택은 소득 4분위 이하의 저소득층만이 거주하는 곳에서 이제는 중산층도 거주하는 곳으로 공공임대주택의 기본적인 틀을 깨는 계기가 되었다.

영국, 프랑스, 미국, 일본 등 선진국의 임대시장의 변화를 살펴보면, 임대시장에 정부가 직접 개입하는 것보다는 민간영역으로 대부분이 이양하고 정부에서 보조하는 형태로 전환하는 추세이다. 따라서 공공임대주택을 많은 부분 매각하여 민간에서 건설하게 하고 관리운영에 있어서 정부가 보조하고 있는 추세이다.

서울시의 여건을 살펴보면, 2010년부터 인구가 감소하고 있으며, 세대원수 또한 2.43명으로 점점 감소추세이다. 다만 세대분화는 2030년까지 이루어질 것으로 예상되었다. 주택보급률은 97.5%, 고령화율 11.2%, 홀몸노인비율 21.7%, 기초생활수급권자 4만4천여명(17.4%), 저소득노인 2만 1천명(8.3%)으로 나타났다.

공사의 여건변화를 살펴보면, 첫째, 건설위주에서 관리위주로 전환하고 있다. 즉 건설물량 자체가 줄어들고 있으며, 서울시의 대규모 택지는 마곡을 끝으로 고갈되었다. 2018년까지 연도별 공급계획을 보더라도 약 4만호밖에 계획되지 않았다.

둘째, 재정건전성이 요구된다. 과거 우리공사는 재정에 대해서는 신경쓰지 않는 구조였다. 즉, 공공성을 최우선하는 공기업이므로 흑자도 적자도 중요하게 여기지 않았다. 물론 과거에는 흑자가 나면 저소득층을 위한 공공임대주택에 교차 보준한다는 개념으로, 만약 적자가 나게 되면 공공성을 우선시하다보니 그럴 수도 있다는 사회적 분위기였다. 하지만 현재의 공기업에 대한 이미지

는 시민들의 눈높이에 맞게 바뀌어 가야 할 것이며, 이러한 분위기에서는 우리공사가 어느 부문에서 흑자가 나고 어느 부문은 적자가 난다는 확실한 대차대조표가 있어야 한다. 2011년 10월 13조 부채에서 2014년 현재 약 7조 원정도로 6조원정도 채무감축을 달성하였다. 하지만 자기자본대비 200% 이내로 달성하기 위해서는 앞으로의 임대사업 등 적자가 나는 사업에 대한 검토가 요구된다.

셋째, 과거 시민의 욕구가 증가하였으며, 시민의 욕구에 부합하는 복지서비스를 해야하는 상황이다. 현재 우리공사는 주거복지 전문기관으로 거듭나기 위해 노력하고 있다. 과거처럼 공공임대주택의 건설공급이 주거복지라는 생각은 버려야 할 때이다. 즉 다품종 소량의 공공임대주택 공급, 자활자립, 공동체활성화 등 우리공사가 해야할 일은 과거의 업무범위를 몇배 초과하고 있다. 더군다나 정부의 지원없이 즉 우리공사 스스로가 재원을 마련해야 하며, 현재까지의 부채도 절감해야하는 상황이다.

이러한 여건변화에도 불구하고 우리공사는 2007년 4월 1차공급을 시작으로 2014년 10월 28차까지 26,485세대의 장기전세주택을 공급하였다. 이 중 10.2%가 85㎡를 초과하는 대형평형이다.

과거와 다르게 우리공사의 여건변화가 이제는 장기전세주택이 처음 공급되었던 시대처럼 건설공급관리하기에는 부담이 되고 있다. 대형평형 중 일부를 샘플로 선정하여 수익분석과 운영방식에 대해 검토하였다. 임대보다는 분양 전환이 가장 수익률이 높았고, 다음으로 10년 후 매각, 그리고 10년 분납임대형태 순으로 수익률이 분석되었다. 즉 임대기간을 최소화하고 분양전환하는 것이 가장 수익률이 좋다는 결론을 얻었다. 따라서 우리공사의 여건을 반영하여 다음과 같은 제언을 할 수 있다. 첫째, 대형평형 장기전세주택의 분양 전환, 둘째, 매각제한기간 경과후 분양전환, 셋째, 분납임대주택으로 공급하는 방안을 제안할 수 있다.

다음으로 장기전세주택 운영상의 문제점으로는 건설재원자체가 부족한 점, 대형평형인 경우에는 대부분이 우리공사 재원으로 충당하는 구조라는 점, 중산층보다는 저소득층에게 우선적으로 공공임대주택이 공급되어야 한다는 점,

장기전세주택도 임대주택이므로 도배·장판등의 수선교체 및 지원이 공공임대와 같이 이루어진다는 점, 장기전세주택 또한 경제적 편익이 커 불법전대될 가능성이 크다는 점 등이다.

이러한 문제점을 개선 또는 해결하기 위한 정책적 제언을 하면, 첫째, 공사발생시 분양전환, 둘째, 20년 매각제한기간 경과후 분양전환, 셋째, 대형평형의 장기전세주택을 분양전환하여 소형평형의 공공임대주택 재원으로 충당, 넷째, 장기전세주택의 도배·장판 등 지원은 일반시장에서와 마찬가지로 지원을 축소 또는 지원하지 않는 방향 검토, 그리고 끝으로 가칭 장기전세주택 시설물 수선비 비용부담 일람표를 운영하여 불필요하게 소모되는 자원의 낭비를 제거하며, 시설물유지관리에 들어가는 비용을 절감할 수 있을 것으로 기대된다.

목 차

제1장 서론	1.1 연구배경 및 목적	3
	1.2 연구의 방법 및 구성	6
제2장 장기전세주택 공급정책	2.1 장기전세주택의 의의 및 도입배경	9
	2.2 장기전세주택의 수급	12
제3장 선진국의 임대시장 및 정책변화	3.1 선진국의 여건변화	23
	3.2 소결	26
제4장 SH공사의 여건변화 및 사업수지분석	4.1 서울시의 인구사회구조변화	31
	4.2 주택현황	34
	4.3 공사의 여건변화	38
제5장 장기전세주택 대형평형 사업성 분석	5.1 수익성분석의 기본가정	58
	5.2 수익성분석결과	62
	5.3 수익성민감도분석	70
	5.4 소결	75
제6장 장기전세주택 운영에 관한 논의	6.1 개요	81
	6.2 주요논의	82
제7장 결론	7.1 결론	99
	7.2 참고문헌	105

표 목 차

<표 2-1> 서울시 장기전세주택(SHift) 공급현황	15
<표 3-1> 중간형주택 사례	24
<표 3-2> 선진외국의 민간임대비중 및 임대시장의 특성	27
<표 4-1> 서울시 인구변화 추이	31
<표 4-2> 평균세대원수 및 세대수 변화 추이	32
<표 4-3> 서울시 주택현황(2013.12.31 현재)	34
<표 4-4> 서울특별시 임대주택 공급실적	36
<표 4-5> 임대주택의 면적별 현황	36
<표 4-6> SH공사의 주택건설사업 추진실적	38
<표 4-7> SH공사 연도별 주택공급계획	40
<표 4-8> 서울시 민선 6기 임대주택 8만호 공급계획	40
<표 4-9> 채무관리 실적	41
<표 4-10> 채무감축 전망	42
<표 4-11> 임대주택사업 수지 분석	45
<표 4-12> 임대주택 관리물량의 연도별 증감률	45
<표 4-13> 2020년 공급물량 예측	46
<표 4-14> 작은 도서관 운영 개선	48
<표 4-15> 임대아파트 시설개선	49
<표 4-16> 사회공헌활동	50
<표 5-1> 분석대상: 전용 114㎡	55
<표 5-2> 분석대상 보증금 현황	56
<표 5-3> 강일지구 10단지 전용114㎡형(공급 142.14㎡) 분양가	57
<표 5-4> 분석대상 시간가정	58
<표 5-5> 분석의 기본가정	61
<표 5-6> 세금 산정 가정	61
<표 5-7> 강일지구 내 전용114㎡ 장기전세주택 수익성 분석결과	62
<표 5-8> 장기전세주택 운영방식별 기본 가정	65
<표 5-9> 분납임대 납부시기별 분납금액 및 납부율 가정	66
<표 5-10> 인근 민간주택 임차가격 현황(단위: 만원)	67
<표 5-11> 강일지구 전용114㎡ 장기전세주택 운영방식별 수익성 분석결과	68
<표 5-12> 공공임대(10년) 운영 시 수익성 분석결과	69
<표 5-13> 분납임대(10년) 운영 시 수익성 분석결과	69
<표 5-14> 6년 후 분양 시 수익성 분석결과	70
<표 5-15> 민감도 분석을 위한 조정 변수	71

<표 5-16> 특별수선충당금 적립 여부에 따른 수익성 분석 결과	72
<표 5-17> 주택가격 상승률 조정에 따른 수익성 분석 결과	73
<표 5-18> 전월세전환률 조정에 따른 수익성 분석 결과	73
<표 5-19> 할인율 조정에 따른 수익성 분석 결과	73
<표 5-20> 2변수 조정에 따른 종합 민감도 분석 결과	74
<표 5-21> 10년 공공임대 방식의 보증금 규모별 수익성 분석결과	75
<표 6-1> 국민임대와 장기전세주택의 건설재원 구조	82
<표 6-2> 불법전대자 처리절차	91
<표 6-3> 연도별 불법전대 적발 및 조치현황(2014.11.20 현재)	92

그림 목 차

<그림 4-1> 전국과 서울의 인구추이	32
<그림 4-2> 전국과 서울시의 가구수 추이	33
<그림 4-3>은 연도별 홀몸노인 추이 (단위 : 천명)	33
<그림 4-4> 서울시의 주택보급률 추이	34
<그림 4-5> 임대주택사업 수지 현황	44
<그림 4-6> 2020년 임대사업수지 예측	46
<그림 6-1> 장기전세주택 입주자의 소득분위별 분포	95

제1장 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1.2 연구의 방법 및 범위

제1장 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

기존의 공공임대주택은 서민의 주거안정과 주거환경 개선이라는 두 가지 목표 아래 이루어졌다. 하지만, 2006년 7월 민선4기 출범과 함께 은평뉴타운의 고분양가 논란은 공공이 주도하여 주택가격 상승에 기여한다는 여론 속에 토지임대부 아파트 및 환매조건부 아파트 등 다양한 주택정책을 고심하게 되었다.

그 동안 정부에서도 주택가격 안정을 위해 다양한 정책을 시행했음에도 불구하고 천정부지로 치솟는 집값을 잡는 데에는 한계가 있었다. 여러 가지 원인이 있겠지만 수요에 비해 턱없이 부족한 공급량에다 소유 경쟁까지 가세하여 공급 불균형을 더욱 촉진하고, 집값 상승률이 금리를 훨씬 상회함으로써 투기적 수요까지 겹쳐 주택가격 안정을 기대하는 것은 원천적으로 어려운 구조로 고착화되고 있었다. 아무리 열심히 일해도 집 한 채에 삶의 여유를 저당 잡힌 채 살아가야만 하는 것이 현실이다. 주택문제를 해결하기 위해 각종 규제를 강화 또는 완화하는 투기방지대책의 시행들이 일시적인 효과를 거둘 수는 있겠으나 근본적인 해결책이 되지 못한다고 보고, '소유에서 거주로' 주택에 대한 패러다임을 전환함으로써 주거안정을 도모할 새로운 주택정책으로 최초로 '장기 전세공공주택'이 도입된 것이다.¹⁾

장기전세주택은 SHift라는 브랜드로 자리매김하였고, 집에 대한 새로운 인식전환이라는 가시적인 성과를 보였으며, 공공임대주택에 대한 인식전환 또한 이루어진 계기가 되었다. 하지만 시프트는 저소득층을 위한 주택정책이 아니라는 점과 저소득층에 대한 주거안정도 이루지 못한 현 상황에서 중산층이상에게 주택정책을 펴는 것이 과연 서울시민의 주거안정에 기여한다고 말할 수 있는가라는 주택정책 목표의 당위성에 대한 비판여론을 불러일으키기도 했다.

그간 공급하던 공공임대주택의 틀에서 완전 탈피하여 중산층에게도 집을 소유하는 것이 아니라 이용하는 것이라는 인식전환의 계기가 되기도 하였다. 이러한 과정을 거쳐 2007년 1월 장기전세주택 공급정책을 발표하게 되고, 같은 해 4월 장지지구와 발산지구에 최초로 장기전세주택이 공급하게 된다. 2009년 3월에는 장기전세주택을 임대주택법에 임대주택의 한 유형으로 법제화시켰다. 이러한 장기전세주택은 서울시민에게 매우 훌륭한 정책, 착한 정책으로 인식되었다. 심지어 지금까지의 서울시 주택정책이 시장이 바뀌면 그 틀이 흔들리는 경우가 많았지만, 전임시장의 정책이 오히려 최고의 정책으로 지속되는 경우라 할 수 있다.

최근 지방공기업의 부채문제가 대두되면서 부채감축을 위한 방안으로 자산매각이 대두되고 있다. 우리공사에서는 대규모 토지매각을 통해 부채감축을 실현하고 있다. 하지만 토지매각방안은 향후 우리공사의 먹거리를 근원적으로 차단하는 길이라 생각된다. 다음으로 이야기되는 것이 대형평형 장기전세주택에 대한 분양전환, 그리고 전 장기전세주택의 매각제한 기간인 20년 후의 처리문제 등에 대한 문제가 이슈가 되었다.

지난 10년 우리공사의 임대주택사업은 지속적인 적자경영을 이어왔으며, 2012년 결산에서는 매출손실률이 -196%에 이르렀다. 또한 매출원가율이 280%에 다다르고 있어 임대주택사업 수익모델의 구조적 모순을 드러내고 있고, 연간 임대주택의 유지보수 비용으로 매출원가의 20% 이상을 지출하고 있는 실정이다.

2014년 10월 28차 공급에 이르게 되었으며, 26,489세대를 공급하였다. 서민의 주거안정과 최상의 주거서비스의 질 향상이라는 목표아래 장기전세주택은 기존 공공임대주택과는 차별화된 주택으로 자리매김하였으며, 분양아파트와 동일한

1) 오정석, “공공임대주택 공급정책의 문제점과 향후 과제”, 「한국지적학회지」, 제25권제2호, 2009, p.25.

품질확보 및 우리나라 임대차 문화의 사회적 현상을 반영한 주택정책으로 평가 받았다. 하지만 최근에서는 장기전세주택이 중산층의 로또로 전략했으며 무용론까지 고개를 들고 있다. LH공사는 2012년 말 서울 강남 등에 1004가구를 공급한 이후 신규공급을 전면 중단하였다.

우리공사의 2013년 연구과제 중 중장기적 관점에서의 미래주택사업수지 개선에 관한 연구에서 2017년 이후 장기전세주택과 국민임대주택의 수선유지비용의 급격한 상승을 주목해야 하며, 2013년을 기점으로 수선유지비용의 증가폭이 확대되면서 2017년 한 해 수선유지비용이 50억원이상 지출될 것으로 예측하였다. 2017년은 우리공사가 장기전세주택을 최초로 공급한지 10년이 되는 해이기도 하다. 아파트의 경우, 10년이후 하자에 대한 법적 담보기간도 종료되며, 또한 노후화로 인한 보수비용 등이 급속하게 지출되기 시작하며, 유지관리비용에 대한 국고지원이 거의 없는 이러한 상황에서는 향후 장기전세주택의 방향성은 명확하게 해야 할 때라 생각된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 연구목적을 제시하였다.

첫째, 현재까지의 장기전세주택(SHift) 공급정책은 특별한 문제가 없는 성공한 정책인가? 서울시민의 인기만으로 성공한 정책으로 평가하는 것은 무리가 있다. 따라서 장기전세주택(SHift)에 대한 전반적인 도입배경부터 공급 현황, 공급계획 등 한계점을 도출하여, 본 연구가 필요한지를 살펴보고자 한다.

둘째, 선진국의 임대시장 및 정책변화에 대해 살펴보고자 한다. 선진국의 경우, 여건이 변화함에 따라 어떠한 정책변화가 이루어졌는지를 살펴보고 우리나라의 주택정책에 벤치마킹 또는 방향성을 제시하는데 기초자료로 활용하고자 한다.

셋째, 공사의 여건변화와 대형평형 장기전세주택의 수익성 분석을 통해 개략적이지만 우리공사의 대형평형 장기전세주택의 방향성을 제시하는데 기초자료로 활용하고자 한다.

넷째, 향후 장기전세주택 운영에 관한 주요논의로써 분양전환, 매각제한기간 경과 후 방향, 장기수선비의 문제, 세 측면에서 논의하고 그에 따른 개선방안 또는 정책적 제언을 하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 구성

1.2.1 연구의 방법 및 범위

본 연구는 SH공사가 공급 및 관리하는 서울시 장기전세주택의 향후 운영방향에 대한 정책적 방향성을 제시하는데 그 목적이 있다. 이러한 목적달성을 위해 서울시를 지역적 범위로 제한하였고, 시간적으로는 2007년 장기전세주택 첫 공급부터 28차 공급인 2014년 10월까지로 한정하였다. 내용적 범위는 서울시 장기전세주택의 도입배경 및 의의, 공급현황 및 계획, 현재까지의 서울시 장기전세주택의 공과, 선진국의 임대시장 및 정책변화, 공사의 여건변화, 대형평형 장기전세주택의 수지분석, 향후 장기전세주택의 주요논의사항으로 한정하였다.

1.2.2 연구의 구성

본 연구의 구성은 1장에서 연구 배경 및 목적, 연구의 범위 및 분석방법을 기술하였고, 2장에서는 장기전세주택의 도입배경 및 의의, 장기전세주택의 수급, 공급원 및 공급계획, 공급현황, 그리고 서울시 장기전세주택 공급정책의 공과를 살펴보았다. 3장에서는 선진국의 임대시장 및 정책변화로 선진국의 여건변화에 따른 임대주택 정책변화과정을 살펴보았다. 제4장과 제5장은 우리공사의 여건변화와 대형평형 장기전세주택의 수익분석을 개략적이지만 검토해보았다. 제6장에서는 향후 장기전세주택운영에 관한 주요논의사항으로, 대형평형의 분양전환검토, 매각제한기간 경과후 처리문제, 장기수선비용의 문제에 대해 살펴보았고, 향후 운영에 관한 정책적 제언과 개선방안을 제시하였다.

제2장 장기전세주택(SHift) 공급정책

2.1 장기전세주택의 의의 및 도입배경

2.2 장기전세주택의 수급

2.3 서울시 장기전세주택 공급정책의 성과

제2장 장기전세주택(SHift) 공급정책

2.1 장기전세주택의 의의 및 도입배경

2.1.1 의의

장기전세주택(SHift)은 2007년 초 서울시가 최초로 도입한 새로운 개념의 분양 전환되지 않는 임대주택의 하나로, 주택정책을 뛰어 넘어 복지정책을 포괄하는 개념이다. 영어 시프트(SHift)는 '무엇을 바꾸다'는 뜻으로 주택을 소유개념에서 거주개념으로 바꾸는데 앞장서겠다는 것이다.²⁾

기존 임대주택과는 달리 분양아파트와 동일단지 내 혼합 구성하여 동일한 수준의 품질을 확보하였으며, 무주택 서민의 실질적인 주택수요를 흡수하기 위하여 전용면적 60㎡이상의 중대형의 주택도 장기전세주택으로 공급하고 있다. 월세 보다는 전세를 선호하는 우리나라 임대차 문화의 사회적 현상을 반영하고 주변 시세의 80% 수준에서 공급하는 경제성과 저렴한 전세금 인상률(연 5%이내)로 최장 20년간 안정적 거주가 가능하다.

2) 파인넬 뉴스, 2009년 9월 30일(수) 58면.

2.1.2 도입배경

2006년 초기 장기전세주택과 관련한 정책이 국회의원을 중심으로, 특히 서울시 장출마를 희망하는 국회의원 중심으로 제기되었다. 이 시기에 이슈를 선도한 것은 홍준표의원의 반값아파트라는 것을 기치로 내걸었다. 열린우리당의 국회의원 이계안은 '환매조건부 분양'을 주장하였고, 한나라당 국회의원 맹형규는 '장기전세주택'을 제안하여 기존의 '공공임대주택'과 함께 선의의 정책경쟁구도로 전개되었다.

먼저 대한주택공사는 주택도시연구원을 통해 '토지임대부 분양제도'를 연구하여 제안하기에 이르렀다. 이 제도를 통해 대한주택공사가 추구한 것은 공공이 소유한 택지 혹은 공공이 매입한 토지를 활용하여 건물만 분양하는 형태를 도입하여 자신의 사업물량을 극대화하고자 하였다.

당시 서울시장 선거를 준비하던 국회의원 홍준표는 이것을 토대로 '서울시민에게 반값에 아파트를 제공하겠다'는 타이틀로 언론에 발표하게 된다. 반면, 맹형규 의원은 다른 시각에서 접근하여 '장기전세주택'을 발표하고, 이계안 의원은 '환매조건부 분양'안을 발표하게 된다. 같은 시기 서울시는 아무런 입장표명을 하지 않았다.

2006년 3월, 각 당의 서울시장 후보 경선이 끝나면서 이러한 이슈에 대한 논의는 잠시 소강국면에 접어들었다. 이후 논란을 재점화한 것은 '은평뉴타운 고분양가' 논란이었다. 중대형 평형 위주로 공급물량이 계획되었던 은평뉴타운의 분양가는 평당 1500만원 상당이었는데, 원가수준을 훨씬 상회한다는 지적과 함께 공공이 주택가격 상승을 부추킨다는 비판을 받았다. 당시 오세훈 서울시장은 '분양원가공개, 후분양제 전격 실시' 등으로 논란을 종식시켰고, 이후 새로운 주택가격 안정화 대책마련을 지시하였다. 이 대책의 담당부서는 주택국이었고, 주택국은 SH공사와 서울시정개발연구원의 자문을 받아 보고 안을 마련하고, 이를 토대로 정책회의에서 논의하는 구조로 진행되었다. 당시 초기에 검토한 안으로는 '토지임대부 분양안', '환매조건부 분양안' 등이었고, 서울의 여건상 실효성이 떨어진다는 의견이 제시되었다. 2차로 검토된 안이 장기전세주택이었는데, 장기전세주택제도는 특정지역을 대상으로 시뮬레이션을 통해 사업타당성을 분석하고

공급대상지와 공급가격 등을 평가한 이후 2007년에 공표되었다.³⁾

지난 2006년 9월 18일, 민선4기가 출범한 지 얼마 되지 않은 시점에서 발표한 ‘은평뉴타운 분양계획’은 당시 부동산 가격 폭등에 대한 사회적 반감분위기 속에서 분양주택의 고분양가 및 분양가산정의 적정성에 대한 논란을 불러일으키며 많은 비판을 받게 되었다.

이에 서울시는 2006년 9월 25일 은평뉴타운 관련 대시민 발표를 통해, 공공부문 주택정책 방향에 대한 근본적인 검토에 들어갔다. 그 동안 정부에서도 주택 가격 안정을 위해 다양한 정책을 시행했음에도 불구하고 천정부지로 치솟는 집값을 잡는 데에는 한계가 있었다. 여러 가지 원인이 있겠지만 수요에 비해 턱없이 부족한 공급량에다 소유 경쟁까지 가세하여 수급 불균형을 더욱 촉진하고, 집값 상승률이 금리를 훨씬 상회함으로써 투기적 수요까지 겹쳐 주택가격 안정을 기대하는 것은 원천적으로 어려운 구조로 고착화되고 있었다. 아무리 열심히 일해도 집 한 채에 삶의 여유를 저당 잡힌 채 살아가야만 하는 것이 현실이다. 주택문제를 해결하기 위해 각종 규제를 강화 또는 완화하는 투기방지대책의 시행들이 일시적인 효과를 거둘 수는 있겠으나 근본적인 해결책이 되지 못한다고 보고, ‘소유에서 거주로’ 주택에 대한 패러다임을 전환함으로써 주거안정을 도모할 새로운 주택정책으로 최초로 ‘장기 전세공공주택’이 도입된 것이다.

3) SH공사, 「장기전세주택 유효성 평가」, 2009, pp.4-5.

2.2 장기전세주택(SHift)의 수급

2.2.1 공급원 및 공급계획

시프트는 SH공사가 택지개발사업 등을 통해 직접 건설하여 공급하는 유형과 재건축 임대주택을 매입하여 공급하는 2가지 유형이 있는데, 시민고객들의 호응에 부합하고 일정 정책효과를 달성하기 위하여 장기전세주택의 지속적인 공급원 확보가 중요하다. 새로운 공급원 창출을 위한 노력으로 역세권의 지구단위계획구역이나 재정비촉진지구에서 민간부문 시프트 공급을 발표하였으며, 2011년부터 현재까지 공급되고 있다. 그 외 준공업지역 및 역세권 재개발/재건축사업 등에서 시프트를 공급하는 방안 등을 연구 중에 있다.

2009년 전세값 폭등으로 중앙정부와 서울시가 대책마련에 고심하여, 그 대책으로 서울시에는 2018년까지 30만호 추가공급계획을 발표하였다. 주요내용으로는 시프트 2만호 신규공급, 전체물량 중 11,600호는 2010년까지 조기공급하며, 2018년까지 11만 2천호의 장기전세주택 시프트 물량에 추가로 2만호를 추가공급하며, 보금자리주택 정부 시범지구 500호 및 서울시 자체공급 5,200호, 강서마곡지구 4,300호, 위례신도시 1만호(서울시 6,000호, 한국토지공사 4,000호)를 공급할 계획을 발표하기도 하였다.⁴⁾

2.2.2 공급현황

서울시는 2014년 10월, 시프트를 28차까지 공급하였다. 1차는 장지와 발산지구이며, 481세대를 분양하였다. 분양공고일은 2007년 4월 30일이었다. 2차 공급은 2007년 6월 29일 공고하였고, 288세대가 공급되었다. 발산 3지구와 동도지구이며, 전용 84㎡와 69㎡가 공급되었다. 3차는 2007년 9월 28일 공고하였으며, 발산 3지구, 장지9지구, 청광, 동원 총 482세대가 공급되었다. 3차 공급은 은평1지구, 장지4, 보람더하임, 와이엠, 백운지구가 공급되었으며, 총 765세대가 공급되었다(2007.12.28). 5차 공급은 장지6, 장지8지구였으며, 총 339세대 공급되었다.

4) 서울특별시, 「서울시 전세가격 안정화대책」 보도자료, 2009.

6차 공급은 은평2지구, 고척미젤란, 양평태승훼미리, 수명산롯데캐슬 총 422세대가 공급되었다(2008.8.11). 7차 공급은 총 1701세대 공급되었으며, 강일지구, 정릉라운유, 신사래미안, 마곡푸르지오이며, 2008년 12월 15일 공고하였다. 8차 공급은 왕십리주상복합, 목동월드메리디앙, 망원동동원데자뷰, 강서센트레빌 3차, 월드컵아이파크 1차, 2차, 서울숲아이파크, 신이문어울림이며, 총 163세대 공급하였다(2008.12.30). 9차공급은 총 52세대이며, 강일5,7단지, 강일지구, 서초두산위브트레지움, 래미안서초스위트, 반포자이, 강서센트레빌4차, 관악청광플러스원 등 총 576세대 공급하였다(2009.2.27). 10차 공급은 총 1171세대로, 상계장암1-4지구, 은평2지구2,3B, 은평2지구11B, 래미안퍼스티지, 강남아너스빌, 한라녹턴 등이다(2009.5.29.).

SH공사는 16차 시프트는 세곡리엔파크·신정이펜하우스·반포리체'이며, 전용면적 59~114㎡에 총 1,466가구로 구성, 입주는 2011년 4~7월이며, 16차부터는 소득 및 자산기준이 적용되었다(2011.1.8.).

17차 시프트는 1579가구 공급하였으며, 강동구 강일2단지 전용84㎡(25평형)으로 2가구, 강일지구로 10단지 전용59㎡(18평형) 2가구, 상계장암2단지 전용84㎡, 수명산롯데캐슬 전용84㎡, 특별·우선공급은 신혼부부공급(신정이펜하우스1단지), 3자녀(송파래미안과인탑), 노부모부양(신정이펜하우스1단지) 등이었다(2011.3.17.).

18차 시프트는 모두 1,406가구가 공급되었다. 18차 시프트는 강남구 세곡동과 구로구 천왕동, 서초구 우면동, 동작구 사당동, 서대문구 홍은동, 강남구 청담동 등 6곳에 선보였다. 이번 물량 중에서는 강남구 세곡지구 5단지(211가구)와 우면지구 2-4(114가구), 2-5단지(397가구)가 에스에이치공사가 직접 짓는 건설형 시프트이며, 나머지는 재건축 단지에서 나오는 매입형 시프트다. (2011.6.14.).

19차 시프트는 서초네이처힐 2단지(우면2-2단지), 은평 3-5블럭 총 734가구가 공급되었다. 공가공급으로는 천왕이펜하우스 1,3,5,6단지 총 17가구 포함되어 있다(2011.10.31.).

20차 시프트는 개나리에스케이뷰, 강일지구, 고덕리엔파크3단지, 발산2,3,4단지

상암월드컵파크 9,10,11단지, 서초네이처힐 5단지, 세곡리엔파크5단지, 송파파크 테일1,2단지, 신내데시앙, 신정이펜하우스2,3,4단지, 왕십리주상복합, 은평1지구, 은평2지구1,2,5,12블럭, 장지(송파과인타운) 4,8,9,11단지, 천왕이펜하우스 4단지, 래미안그레이트, 망원동동원데자뷰, 반포자이, 일성트루웰 총 162호 공급되었다(2012.2.27.).

21차 시프트는 서초네이처힐3(우면 2-3), 동일하이빌뉴시티 총 690호 공급하였다(2012.7.4.).

22차 시프트는 서초네이처힐 6단지 112세대, 목동장기전세 86세대 등 198세대의 신규공급과 기존 공급단지 중 입주자 퇴거, 계약취소 등으로 발생한 179세대 공가공급도 함께 하였다(2012. 10. 31).

23차 시프트는 신규공급은 양재1, 서초네이처힐1(우면2-1), 래미안도곡진달래, 강서한강자이와 공가공급 고덕리엔파크3, 발산3, 상계·장암지구2, 상암월드컵파크9, 서초네이처힐2,3단지 신규공급과 공가공급을 합하여 455세대를 공급하였다. 이중 일반공급(일반 302, 고령자 4), 우선특별공급 146, 도시계획철거민특별공급 3세대로 구성되었다(2013.2.10.).

24차 시프트는 신내3-2, 천왕2-1, 천왕2-2, 마곡1,2,3,14, 내곡7, 은평3-5, 장지11, 양재1, 강일지구, 상계장암지구1, 서초네이처힐2, 세곡리엔파크3, 세곡리엔파크4, 신내데시앙, 고덕아이파크, 래미안그레이트, 래미안퍼스티지 총 2,171호를 공급하였다(2013.6.26.).

25차 시프트는 지금까지 공급물량 중 최대로, 강서, 강남, 서초, 중랑 등 서울시의 다양한 곳에서 공급되었다. 총 3,595 세대의 장기전세주택이 내곡지구 1.3.5단지, 마곡지구 4.5.6.7.15단지, 세곡보금자리 2지구 3, 4단지, 양재 2지구(리본타워), 신내 3지구 1단지 등에서 공급되었다(2013.9.13).

26차 시프트는 신규 공급은 재건축 매입형 210가구, 마곡·세곡·내곡지구 등 기존에 공급 물량 중 미계약, 계약취소, 퇴거로 인한 공가분 574가구까지 총 784가구를 공급하였다. 신규 공급 물량은 서초 방배동 '방배롯데캐슬아르페' 61가구, 구로 개봉동 '개봉푸르지오' 115가구, 노원 중계동 '중계2차한화꿈에그린 더 퍼스트(the first)' 34가구 등이다(2014.1.19.).

27차 시프트는 총 297가구를 공급하였다. 공급 대상은 서초구 내곡동 내곡지구 2단지 177가구, 내곡지구 6단지 81가구, 은평구 진관동 은평3지구 12단지 21가구, 강북구 수유동 18가구 등이다(2014.6.23.).

28차 시프트는 총474가구 공급하였다. 공급대상은 일반적으로 서초네이처힐3, 장지11, 천왕이펜하우스4, 신내데시앙, 상암월드컵파크10, 세곡2-8, 용마산역코오롱하늘채, 상계장암2, 신내데시앙, 백운한비치이다.(2014.10.02.)

<표 2-1> 서울시 장기전세주택(SHift) 공급현황

구분	공급 시기	지구	규모	물량
총계				26,485
1차	2007.04	장지, 발산	59	481
2차	2007.06	발산, 신월	84,69	288
3차	2007.09	장지, 발산, 종량, 양천	59,67,84	482
4차	2007.12	은평, 장지, 성동	59,84	765
5차	2008.04	장지	59,84	339
6차	2008.08	은평, 구로, 영등포, 양천	53,59,84	422
7차	2008.12	강동, 성북, 강남, 강서	59,84,114	1,701
8차	2008.12	왕십리, 강서, 마포, 동대문	59,84,129	163
9차	2009.02	강일, 서초, 반포, 봉천	59,84	576
10차	2009.05	상계, 은평, 강일, 고척	59,84,114	1,186
11차	2009.09	신내, 은평, 장지, 강남	59,84,114	1,244
12차	2009.11	강동, 구로, 강남, 마포 등	59,64,84	237
13차	2010.03	마포, 은평, 성동	59,84,114	2,001
14차	2010.05	상암, 은평, 강일	59,84,114	2,129
15차	2010.09	고덕, 세곡, 송파, 양천 등	59,84,114	1,767
16차	2011.01	세곡, 신정, 반포	59,84,114	1,470

17차	2011.03	강동, 강일, 상계장암 등	59, 84	1,430
18차	2011.06	세곡, 천왕, 우면 등	59,84,114	1,400
19차	2011.10	서초, 은평, 천왕	59,84,114	699
20차	2012.02	강일, 고덕, 발산 등	59, 84	7
21차	2012.07	서초, 동일 등	59,84,122,126,129	626
22차	2012.10	서초, 목동 등	59,84	211
23차	2013.02	양재, 서초, 도곡 등	49,59,84,98,102,114	370
24차	2013.06	신내, 천왕, 마곡, 내곡 등	49,59,84,101,114	2,140
25차	2013.09	내곡, 마곡 등	49,59,84,101,114	3,561
26차	2014.01	방배, 개봉, 중계 등	59	212
27차	2014.06	내곡, 은평 등	41,54,59,84	299
28차	2014.10.	서초, 천왕, 장지, 상암 등	56,59,84	270
잔여 공가	2014.04.2 014.05	천왕, 우면, 장지 등(국민임대전환분)	59	9

※ 자료 : 서울시 내부자료, 2010; SH공사, 내부자료, 2014.

2.3 서울시 장기전세주택(SHift) 공급정책의 성과

2.3.1 성과

1) 주택에 대한 사고 전환—주택을 사는 것에서 사는 곳으로—

우리나라 국민들은 대부분 내 집 마련의 꿈을 안고 살아왔다. 뿐만 아니라 서울에 집 한 채는 곧 노후보장이라는 재테크의 수단이었다. 심지어 어떤 사람은 집을 사서 전세를 놓고 다시 대출받아 집을 한 채 더 마련하는 등 대부분 집을 통한 재테크를 해왔다. 과거를 돌이켜 보더라도 2000년대 초반과 최근의 서울시 아파트 분양가를 비교해 보더라도 평균적으로 2배 이상 오른 것을 알 수 있다.

이러한 사회적 분위기 속에서 주택은 단순히 사는 곳이 아닌 제2의 소득원이었던 것이다. 최근 2년 전까지만 해도 저금리 시대의 풍부한 유동자금으로 주택투자가 활성화됨에 따라 턱없이 오르던 집값 걱정으로 시민여론이 들끓었던 사회적 분위기가 미국의 서브 모기지론사태로부터 시작된 불황의 신호탄을 계기로 세계적인 주가폭락과 부동산가격 폭락으로 이어졌으며 이는 결국 현시점에서 우리나라도 불안정한 주택시장의 파고를 지나고 있다.

이러한 시기에 부동산투기와는 달리 공공성과 서민중심의 정책을 꾸준히 펼쳐온 서울시의 주택정책은 ‘세상인심’의 바다에서 순풍 물결을 타고 있다. 그 대표적인 사례가 최고 156대1의 경쟁률을 보이고 있는 장기전세주택 시프트인 것이다. 즉 주택에 대한 사고를 사는 것에서 사는 곳으로 바꾸는 계기가 되었다.

2) 공공임대주택의 고급화·중대형화

임대주택법 제3조의 2에 의하면, 장기전세주택이란 국가, 지방자치단체, 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

하지만 공공임대주택은 저소득층이 거주하는 곳이며, 작은 규모의 아파트만으로 이루어진 곳으로 인식되어 왔다. 즉 임대주택은 못사는 사람들이 집단적으로 거

주하는 곳이기 때문에 작은 규모일 수밖에 없고 사회복지적 측면에서의 주택을 의미하는 것으로 인식되어 왔다.

하지만 시프트의 등장으로 인해 넓은 규모(전용 59, 84, 114㎡이상)도 공급하는 것으로 중산층이상이 입주하는 곳으로, 인식의 전환이 바뀌게 되었으며, 상당히 고급화되었다. 즉 분양아파트와 똑같은 형태이면서 주변시세의 80%로 전세 공급한다는 것이다. 따라서 공공임대주택의 기본적인 틀을 깨는 계기가 되었다.

3) 중산층 이상의 주택정책 대두

지금까지의 공공임대주택정책은 소득 4분위 이하(가구당 월평균소득 약 260여만원)의 계층만을 대상으로 주택정책을 펴왔다. 하지만 서울시 시프트의 공급정책은 소득 7분위 이상(가구당 월평균소득 393만원)의 계층을 타겟으로 하고 있다. 물론 국민임대전환분은 소득 5-6분위(가구당 월평균 소득 300-350만원) 정도를 대상으로 하고 있다. 영구임대주택의 경우는 소득 1-2분위를 대상으로 하고 있으나, 실질적으로는 소득 1분위에서 마감되는 실정이다. 서울시의 경우, 기초생활수급자는 11만5천명 정도 되는데, 이 중 1만명 정도만이 영구임대주택입주가 가능한 실정이다. 공공임대주택은 주로 철거민에게 혜택이 주어지고 있기 때문에 소득과는 무관하며, 국민임대의 경우는 소득 4분위정도 이므로 가구당 월평균소득 약 260여만원 정도의 계층이 입주하고 있다. 이러한 현실에서 중산층을 대상으로 하는 시프트 공급정책은 파격적이라 할 수 있다. 임대주택의 중대형화, 고급화 등과 함께 정책대상이 바뀌었다는 것 자체가 새로운 도전이라 생각된다. 이러한 정책대상 목표가 저소득층에서 중산층이상으로 바뀌었다는 것은 새로운 인식의 전환이라 할 수 있다.

4) 공공임대주택의 재고 확대

장기전세주택이 공공임대주택의 한 유형으로 도입되기 전에는 영구임대, 50년 공공임대, 주거환경임대, 재개발임대, 국민임대 정도가 공공임대주택이었다. 하지만 장기전세주택이 공공임대주택의 유형으로 법제화되면서, 분양주택분이 장

기전세주택으로 공급되면서 공공의 입장에서는 공공임대주택의 재고가 확대된 결과를 초래하였다. 즉 시프트 중 공공분양주택의 전환분은 명실상부한 반값아파트라고 할 수 있는데, 서울과 같이 택지부족으로 공공임대주택 공급이 어려운 지역에서는 공공사업만이라도 임대주택 공급에 주력할 필요가 있다. 특히 공공분양주택의 시프트 전환은 개발이익의 공공환수, 서민층을 위한 저렴한 주택공급, 중대형 임대주택 공급으로 주택규모 다양화 및 부정적 이미지 해소라는 3가지 면에서 큰 의미가 있다.⁵⁾

서울시의 경우, 1차부터 28차 공급까지 26,485호를 공급하였는데, 2013년 12월 현재 공공임대주택 재고 15.9만호(SH공사 관리물량)에 비하면 매우 적은 공급 실적이긴 하지만 이러한 제도가 도입되지 않았다면, 이 물량이 분양주택으로 공급되었을 것이기 때문에 이 만큼의 물량이 공공임대주택으로 편입하는 계기가 되었다. 따라서 장기전세주택의 공급은 공공임대주택 재고를 확대하는 계기가 되었다고 할 수 있다.

5) 서순탁 · 임성은, 전계세미나 자료집 중 장영희 연구위원 토론문 일부발체, p.34.

제3장 선진국의 임대시장 및 정책변화

3.1 선진국의 여건 및 정책변화

3.2 소결

제3장 선진국의 임대시장 및 정책변화

3.1 선진국의 여건변화

지난 수십 년간 선진각국의 임대주택시장은 국가의 임대주택모형과 무관하게 재정적 위기로 인해 전체적으로 기존 공공임대서비스가 축소되는 과정을 겪어 왔다. 공공이 직접 공급하는 주택의 물량이 급격히 감소하고 있을 뿐 아니라 기왕의 보유 중인 공공임대 주택자체를 매각하는 추세를 보이고 있다. 그런데 1990년대 이후 직접공급을 수요자 지원중심으로 대부분 바꾸었지만, 2008년 이후에는 이러한 수요자 지원방식도 한계에 도달하고 있다. 다음에서는 영국, 프랑스, 미국, 일본의 여건변화를 통해 공공임대주택정책이 어떻게 변화했는지를 살펴보고, 우리나라와의 비교를 해보고자 한다.⁶⁾

3.1.1 영국

영국의 경우 공공주택이 매각되면서 지난 10년간 민간임대주택이 전체 주택의 10%에서 17%로 증가하였을 뿐 아니라 임대료 보조제도로 운영하는 지방주택수당제도(Local Housing Allowance)도 최근에는 개혁해야 한다는 논의가 이루어

6) 이상영, 『부동산포커스』(대구: 한국감정원, 2013), pp.25-28.

어지고 있다. 영국의 지방주택수당은 1970년대 초 지방정부가 공급하는 공공주택부문에 도입되었으며, 1974년부터 민간임차인에게까지 확대되어 주택시장 하위 30%에게 지급되고 있다. 그렇지만 2000년대 중반 이후 이 보조금이 급증하여 이에 대한 제도개혁이 필요한 상황에 이르렀다. 이에 따라 공공주택에 대한 최대 지원 가능선을 낮추고, 민간임대주택에 대한 지방주택수당을 축소하고 있다.

더불어 영국에서는 공공임대 후 분양을 받는 주택형태도 다양하게 제공되고 있다. 우선 1980년 이후 기존 200만 호에 달하는 사회주택을 기존에 이 주택에 거주하는 임차인들에게 할인혜택을 주어 매각하여 왔다.

1990년대 말부터 공공임대주택도 아니고 순수 분양주택도 아닌 주택시장의 완충지대에 속하는 중간형주택(intermediate housing)을 공급하고 있다. 즉 공유지분, 공동소유, 임대 후 구입 주택 등의 다양한 주택옵션으로 무주택 서민의 내집 마련을 지원하고 있다.

<표 3-1> 중간형주택 사례

활용사례	내용
Right to Buy (사회주택 구매권리부여)	사회주택을 자가주택으로(1980년)
Shared Equity (공유지분제)	생애최초구입자에 대한 지불가능주택의 20%를 공공기관이나 건설사가 저리대출함(1990년대 말)
Shared Ownership (공동소유제)	생애최초구입자에게 주택조합이 공유지분 일부를 구입해 제공함
Rent to Buy (구입을 위한 임대)	자격요건을 갖춘 가구가 5년간 임대 후 구입함(임의 규정)

*출처 : 국토해양부, 해외주거복지정책사례연구, 2012, p.1.

3.1.2 프랑스

프랑스의 경우도 영국과 유사한 사회주택 매각과 수요자 지원중심으로의 정책전환이 이루어졌다. 프랑스의 자가율은 58% 수준으로 우리나라와 비슷하며, 나머지 임대주택은 공공과 민간이 비슷한 비율을 보이고 있다. 사회주택은 1965년부터 매각하기 시작해서 임차인에게 구입할 권리를 부여하고, 할인혜택을 주었다.

주택보조금은 주택가족수당의 형태로 1971년에 도입되었고, 주로 노인, 25세 이하 노동자, 장애인, 장기실직자, 학생 등에게 주어졌다. 그렇지만 민간임대주택에 대한 지원이 없었던 관계로 민간임대주택의 비중이 지속적으로 감소하였다. 이에 따라 1984년부터 임대주택에 대해서 투자액에 대한 소득공제와 가속상각제도(1996~2007년)를 도입하였고, 그 결과 이후 민간임대 주택공급이 증가하였다.

3.1.3 미국

미국은 1970년 이후 공공주택공급이 사실상 중단되었으며, 현재 공공임대주택 비중은 주택재고의 1% 수준에 불과하다. 사실상 미국의 주택정책은 주택 바우처제도가 중심이라고 할 수 있다. 미국의 주택 바우처제도는 1974년부터 도입되어 민간임대인과 임차인 간의 계약에 대해 보조금을 지급하였다. 초기에는 임대인에게 지불되었으나, 1983년부터 임차인에게 지불함으로써 임차인 스스로 저렴한 임대주택을 찾도록 하고 있다.

이러한 주택 바우처제도는 전체 주택의 2% 수준이므로 공공임대주택을 포함하여 전체 주택의 3%가 지원대상이다. 즉 민간임대주택이면서 주택 바우처제도의 지원을 받는 경우가 공공임대의 2배에 달한다(약 220만 호). 현재 이 지원금은 연간 약 400억 달러에 달하며, 향후 재정 부담으로 인한 삭감 논란이 지속될 전망이다.

한편 민간임대시장을 육성하기 위한 제도로는 1981년부터 민간임대주택의 가속상각제도가 도입되어 1986년까지 유지되었다. 1986년부터는 가속상각제도는 폐

지되지만, 1987년 저소득층 임대주택 세액공제제도(Low Income Housing Tax Credit, 이하 LIHTC)가 도입되어 저소득층이 입주하는 임대주택으로 활용되었다. 이 제도를 통해 2007년까지 160만 호가 건설되었다. 이에 따라 미국에서는 주택 바우처제도와 임대주택세액공제제도가 중심이 되는 공공주택정책이 이루어졌다.

3.1.4 일본

일본의 경우도 다른 선진국들과 큰 차이가 없다. 전체적으로는 1990년대에 들어오면서 공공임대주택의 직접공급 정책이 수요지원 정책으로 전환되었다. 또한 중간소득계층을 대상으로 공공임대주택을 운영하는 UR(일본 도시재생기구)은 민간과 경쟁하는 정책으로 돌아섰다. UR 주택은 공공임대임에도 불구하고, 민간과 동일한 수준의 임대료정책을 사용하고 있고, 민간 기업들이 피고용자들을 위해 보유하던 사택들은 대거 매각되었다.

일본에서 주택보조는 원래 매우 제한적 제도로 운영되고 있다. 1993년에 도입된 '특정우량 임대주택 공급촉진제도(특우임)'에 의한 주택보조가 사실상 주택 바우처제도라고 할 수 있다. 그렇지만 이 주택은 16만 호(2007년)수준으로 큰 비중을 차지하지 못하고 있다. 고령자용까지 포함하더라도 20만 호를 넘지 못하고 있다.

이에 따라 일본은 민간임대 주택시장에 대한 의존도가 대단히 높으며, 이 시장에 주요한 임대인은 개인이라는 점에서 다른 선진국과 큰 차이가 없다. 그렇지만 개인임대인들의 주택을 기업형 임대관리회사가 대규모로 위탁경영함으로써 이들 관리회사가 새로운 임대인으로 시장에서 역할하고 있다.

3.2 소결

우리나라의 임대시장 비중은 45.7%로 선진국들의 30~35%와 비교해 볼 때 상당히 높은 수준이라고 할 수 있다. 선진국들 임대인의 구성면에서 보면 전체 민

간임대주택의 70~95%를 개인이 가지고 있다. 이들 국가와 비교해 볼 때 우리나라의 개인임대인 비율이 좀 더 높기는 하지만, 특별하게 높은 것은 아니다.

오히려 제도권에 이러한 임대인들이 들어와 있지 않고, 비제도권에 머물고 있다는 점이 더 문제라고 할 수 있다. 이처럼 임대인들이 비제도권에 머물고 있는 것은 무엇보다도 임차제도가 전세제도에 크게 의존하고 있기 때문이다. 여기에 자기 집을 가지고 있으면서 타지에 임차를 하고 있는 비율이 높기 때문에 임대시장 규모는 더욱 커지게 된다.

<표 3-2> 선진외국의 민간임대비중 및 임대시장의 특성

국가	임대주택 및 민간임대 비중	민간임대인구성	임대시장의 특성	공공의 민간활용
영국 (2010)	35.0% (17.4%)	임대주택 71% 개인소유	민간임대 급증 추세	주택수당, 중간 주택
프랑스 (2006)	37.5% (20.4%)	임대주택 95%이 상 개인소유	가속상각, 임대 주택투자세액공 제	주택가족수당
미국 (2009)	31.6% (27.3%)	임대주택 54% 개인소유, 24% 파트너쉽	공공임대전체주 택의 1%로 미미	주택 바우처, LHITC
일본 (2008)	35.8% (26.9%)	임대주택 80% 개인소유	임대주택 증여 세 감면	특우임, 공공관 리위탁
한국 (2010)	45.7% (41.1%)	임대주택의 96% 비제도권 개인 소유	자가소유자 임 대비중이 높음	공공매입임대

* 출처 : 이상영, 『부동산포커스』 (대구: 한국감정원, 2013), p.28.

제4장 SH공사의 여건변화 및 사업수지분석

4.1 서울시 인구사회구조변화

4.2 우리공사의 여건변화 및 사업수지분석

제4장 SH공사의 여건변화 및 사업수지분석

4.1 서울시의 인구.사회구조변화

2013년 말 현재, 서울시 인구는 10,388,055이며, 65세 이상 고령자는 1,167,177(11.2%)이다. 서울 인구는 '92년 1,097만 명으로 최고를 경신한 이후 지속 감소하다, '04년부터 다시 증가 추세로 돌아서 '10년까지 7년간 연속 증가했다. '10년부터 3년간 소폭 감소 중이다. 다음 <표 4-1>은 서울시 인구변화 추이를 나타낸 것이다.

<표 4-1> 서울시 인구변화 추이

구 분	2008	2009	2010	2011	2012	2013
총인구	10,456,034	10,464,051	10,575,447	10,528,774	10,442,426	10,388,055

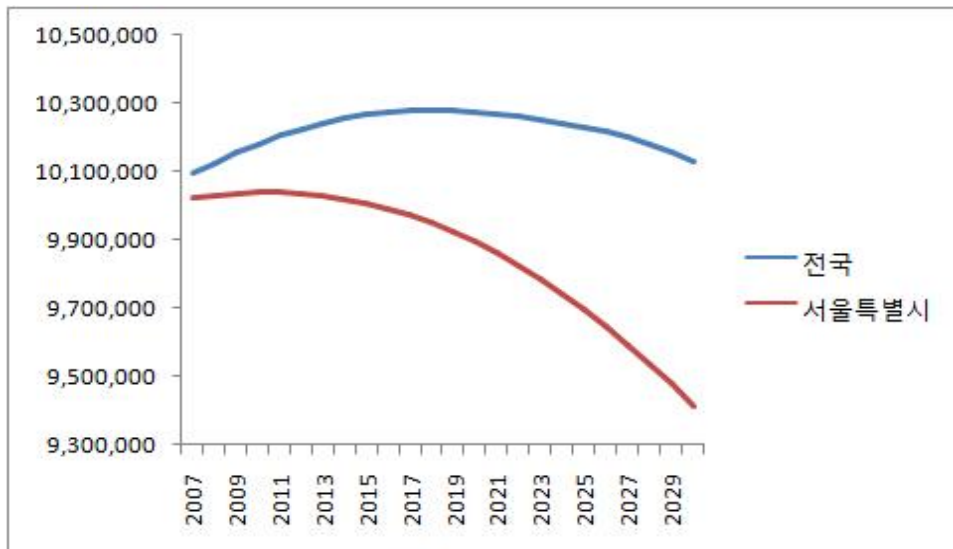
서울시 세대수는 4,182,325이며, 1세대당 2.43명(서울통계연보, 2014)이 살고 있다. 세대수는 418만 2천세대로 전년대비 소폭 증가했으나, 평균 세대원수는

매년 감소해 1960년대 5.47명에서 2013년 2.43명으로 줄어든 것으로 나타났다. 다음 <표 4-2>는 평균세대원수 및 세대수 변화 추이를 나타낸 것이다.

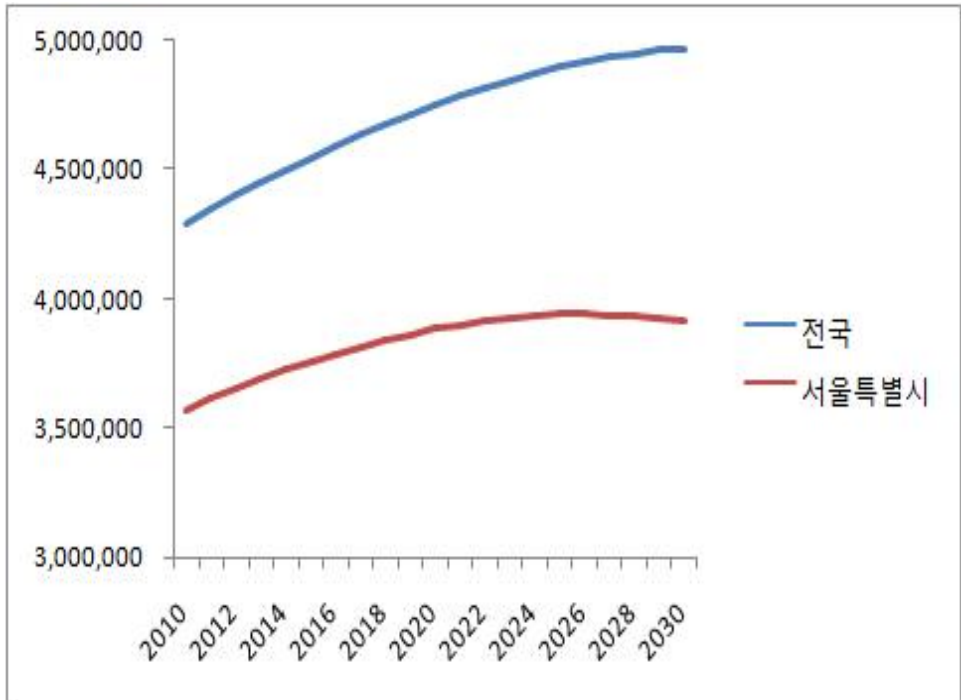
<표 4-2> 평균세대원수 및 세대수 변화 추이

구 분	1960	2003	2009	2010	2011	2012	2013
평 균 세대원수	5.47	2.74	2.48	2.44	2.44	2.44	2.43
총 세대수	446,874	3,714,697	4,116,660	4,224,181	4,192,752	4,177,970	4,182,351

2010년 통계청의 인구추이를 살펴보면, 전국의 경우는 2018년 49,340,350명을 정점으로, 서울의 경우는 2010년 10,038,916명을 정점으로 지속적으로 감소할 것으로 추정하고 있다. 가구수 추이를 살펴보면, 전국의 경우는 2030년까지 지속적으로 증가하지만, 서울시의 경우는 2026년 3,940,667명을 정점으로 하여 이후 점차 감소하는 것으로 나타났다. 다음 <그림 4-1>은 전국과 서울의 인구추이를 나타낸 것이며, <그림 4-2>는 전국과 서울시의 가구수 추이를 나타낸 것이다.

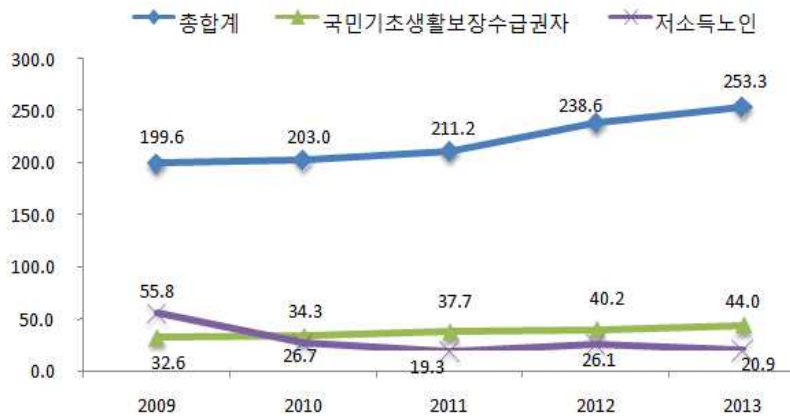


<그림 4-1> 전국과 서울의 인구추이



<그림 4-2> 전국과 서울시의 가구수 추이

또한 65세 이상 혼자 사는 홀몸노인도 매년 증가, 노인 5명 중 1명(21.7%)은 혼자 살고 있는 것으로 나타났다. 홀몸노인 10명 중 7명은 여자인 것으로 나타났다. 홀몸노인 중 도움이 필요한 국민기초생활보장수급권자는 4만 4천명(17.4%), 저소득 노인도 2만 1천명(8.3%)이나 되는 것으로 나타났다.

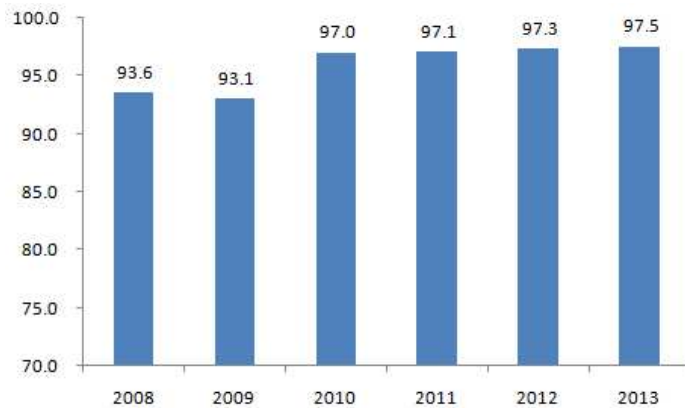


<그림 4-3>은 연도별 홀몸노인 추이 (단위 : 천명)

4.2 주택현황

4.2.1 총 주택현황

2013년 말 기준, 서울시의 총 주택 수는 354만 7천호(주택보급률은 97.5%)로 전년 349만 8천호 보다 5만호(1.4%)가 증가했다. 주택 유형별로는 아파트가 전체 주택에서 44.5%를 차지하고, 다가구 주택 31.2%, 다세대주택 14.8%로 나타났다.



<그림 4-4> 서울시의 주택보급률 추이

<표 4-3> 서울시 주택현황(2013.12.31 현재)

(단위: 호)

자치구	주택현황					
	총계	단독	다가구	아파트	연립	다세대
서울시	3,547,725	1,275,387	167,516	1,107,871	1,578,361	143,370
종로구	55,379	27,920	10,096	17,824	11,779	5,557
중구	46,223	17,018	4,767	12,251	21,341	1,842
용산구	91,746	39,916	7,736	32,180	34,065	4,533
성동구	105,712	42,925	4,681	38,244	52,292	2,430
광진구	135,415	79,625	5,097	74,528	29,329	5,341
동대문구	130,621	61,367	10,546	50,821	55,174	4,749
중랑구	149,335	79,225	6,958	72,267	48,681	6,379
성북구	165,532	69,271	16,691	52,580	68,743	6,027

강북구	119,456	52,342	9,828	42,514	32,423	5,171
도봉구	119,872	30,387	4,313	26,074	64,082	5,259
노원구	199,037	22,866	4,979	17,887	160,265	4,510
은평구	171,060	51,994	10,630	41,364	49,084	7,736
서대문구	109,977	41,071	8,274	32,797	39,639	6,595
마포구	139,447	50,382	7,754	42,628	55,282	6,718
양천구	157,742	38,946	4,252	34,694	82,509	6,227
강서구	193,648	44,097	5,086	39,011	95,829	6,489
구로구	147,339	47,715	4,595	43,120	70,438	9,792
금천구	85,988	44,511	2,793	41,718	25,212	5,419
영등포구	133,095	59,799	6,511	53,288	62,655	2,687
동작구	149,971	64,801	7,077	57,724	55,913	6,330
관악구	202,691	114,037	8,668	105,369	52,417	10,207
서초구	144,507	32,647	3,853	28,794	88,774	6,424
강남구	202,216	53,303	4,310	48,993	123,105	6,357
송파구	229,775	51,886	4,263	47,623	118,461	6,184
강동구	161,941	57,336	3,758	53,578	80,869	4,407

※ 서울특별시, 통계연보, 2014; 서울시청 홈페이지(<http://stat.seoul.go.kr/>)
 검색일: 2014년 11월 19일

4.2.2 공공임대주택 재고현황

① 임대주택 공급현황

서울특별시 임대주택 공급현황을 보면 2013년 12월 31일까지 영구 임대주택은 SH공사에서 건설한 22,526호, LH공사에서 건설한 23,638호를 포함한 46,164호, 국민 임대주택 19,816호, 공공 임대주택 17,432호, 재개발 임대주택 54,465호, 다가구 임대주택 6,600호 등, 총 15만 5천호의 임대주택을 공급하였는데 그 실적은 다음 <표 4-4>와 같다.

<표 4-4> 서울특별시 임대주택 공급실적

(단위 : 호)

총 계	S H 공 사									LH 공 사		
	계	건설 임대주택 (택지개발)				매입 임대주택 (서울시 등)				계	건설 임대	매입 임대
		소계	영구	공공	국민	소계	주거 환경	재개 발	다가 구		영구 임대 등	다가 구
150,432	122,802	59,774	22,526	17,432	19,816	63,028	1,963	54,465	6,600	27,630	23,628	4,002

※ 자료 : SH공사 주택업무편람, 2014;(2013. 12. 31 현재)

② SH공사 유형별 · 평형별 공급실적

서울특별시와 SH공사에서 2013년 12월 31일까지 공급한 실적은 다음 <표 4-5>와 같다. 임대주택 유형별로 영구 임대주택 14.45%, 공공 임대주택 11.2%, 주거환경 임대주택 1.8%, 국민 임대주택 12.7%, 재개발 임대주택 44.4%, 다가구 임대주택 1.3%, 장기전세주택 16.5%, 재개발임대주택 34.9%, 매입다가구주택 4.2%, 전세임대 1.7%, 장기안심주택 1.9%, 기타임대 1.1%가 공급되었다.

<표 4-5> 임대주택의 면적별 현황

(2013.12.31.현재)

구분 (전용)	유형별 임대주택 면적별 현황										
	계	영구 임대	공공 임대	주거 환경	국민 임대	장기 전세	재개발 임대	매입 다가구	전세 임대	장기 안심	기타 임대
합계	155,810 (100%)	22,526 (100%)	17,432 (100%)	1,963 (100%)	19,816 (100%)	25,683 (100%)	54,465 (100%)	6,600 (100%)	2,635 (100%)	2,979 (100%)	1,711 (100%)
23㎡ 이하	18,020 (11.6%)	15,721 (69.8%)	728 (4.2%)	83 (4.2%)				146 (2.2%)	56 (2.1%)	20 (0.7%)	1,266 (74.0%)
33㎡ 이하	57,376 (36.9%)	3,394 (15.1%)	4,842 (27.8%)	1,182 (60.2%)			46,851 (86.0%)	696 (10.5%)	234 (8.9%)	134 (4.5%)	43 (2.5%)
39㎡ 이하	26,120 (16.8%)	3,255 (14.4%)	8,630 (49.5%)	678 (34.6%)	6,420 (32.4%)	22 (0.1%)	5,694 (10.5%)	739 (11.2%)	402 (15.2%)	272 (9.2%)	8 (0.5%)

49㎡ 이하	20,728 (13.2%)	156 (0.7%)	2,819 (16.1%)	14 (0.7%)	12,031 (60.7%)	237 (0.9%)	1,798 (3.3%)	1,848 (28.0%)	924 (35.1%)	814 (27.3%)	87 (5.1%)
59㎡ 이하	19,754 (12.6%)		256 (1.5%)	6 (0.3%)	1,348 (6.8%)	14,512 (56.5%)	105 (0.2%)	2,001 (30.3%)	579 (22.0%)	877 (29.4%)	70 (4.1%)
85㎡ 이하	10,889 (7.0%)		157 (0.9%)		17 (0.1%)	8,194 (31.9%)	17 (0.0%)	1,093 (16.6%)	440 (16.7%)	862 (28.9%)	109 (6.4%)
85㎡ 초과	2,923 (1.9%)					2,718 (10.6%)		77 (1.2%)			128 (7.5%)

공급 평형별 기준에 의하면 장기전세 임대주택을 제외한 전체 임대주택에서 23㎡, 33㎡(전용 10평 이하), 39㎡ 소형 평형이 전체의 65.3%를 차지하였고, 39㎡초과 평형이 34.7% 정도 공급되었다. 특히 영구 임대주택의 경우 소형 39㎡(전용 10평 이하)이하가 99.3%이고, 39㎡초과가 0.7% 공급되었다.

영구 임대주택 건설 당시 정부시책에 따른 건설로 인해 부족한 시설 및 내부 노후화로 주거복지 욕구가 높아진 현 시점에서는 주거복지 욕구를 충족하기에 많은 문제가 제기되고 있고 지역 슬럼화의 원인이 되고 있다.

국민 임대주택의 경우 전부 39㎡이상~84㎡이하로 공급되어 임대주택 입주자의 주거복지 향상에 기여하고 있음을 알 수 있다. 공공 임대주택의 경우 39㎡이하가 81.5%로 가장 많이 공급되었고, 85㎡이하가 0.9%로 가장 적었다. 재개발 임대주택의 경우 33㎡가 86.0%이고 39㎡초과가 14.0% 공급되었다.

4.3 공사의 여건 변화

4.3.1 건설위주에서 관리로 변화

1) 주택건설사업 실적

우리공사는 1989년 하계 5단지 영구임대주택건설사업과 상계마들단지 건설을 시작으로 2013년 12월말 현재 216개 단지, 151,724세대를 건설추진하여 완료하였다. 다음 <표 4-6>은 SH공사의 주택건설사업 추진실적을 나타낸 것이다.

<표 4-6> SH공사의 주택건설사업 추진실적

연도	단지 수	건립 세대	주택 유형					공공 분양	단지 명
			임대						
			계	영구 임대	공공, 국민	장기 전세			
계	216	151,724	75,759	22,370	34,267	19,122	75,965		
'89	2	810	810	810	-	-	-	현물출자: '89.하계5(640), '00.상계마들(170)	
'90	1	3,481	-	-	-	-	3,481	분양: 중계1	
'91	6	11,366	8,933	6,954	1,979	-	2,433	영구: 중계3,대치,성산,면목 공공: 중계4 분양: 중계2	
'92	12	16,849	8,647	5,393	3,254	-	8,202	영구: 가양4,5, 수서1-1 공공: 수서1-1, 가양8, 가양9-1 분양: 대치2,3,수서1-2,4,7,가양2,6	
'93	5	6,463	3,071	3,071	-	-	3,392	영구: 수서6,방화2-1 분양: 수서10,가양9-2,방화2-2	
'94	10	8,662	3,460	2,864	596	-	5,202	영구: 공릉1-1,방화6,11 공공: 방화6 분양: 방화1,3,5,12, 공릉1-2,3,4	
'95	7	7,992	6,395	2,372	4,023	-	1,597	영구: 월계3-1,신내12 공공: 월계3-2,방화9,양천 분양: 월계3-3,4	
'96	6	6,565	1,767	906	861	-	4,798	영구: 신내10 공공: 신내9,10 분양: 신내4,5,6,11	
'97	5	3,386	660	-	660	-	2,726	공공: 거여6 분양: 거여1,4,5,월계6-2	
'98	9	7,373	2,047	-	2,047	-	5,326	공공: 월계5-1, 상계2-3 분양: 월계5-3,4,6-1, 창동2, 상계2-1,2, 화곡	

연도	단지수	건립세대	주택 유형				공공분양	단지명
			임대			공공분양		
			계	영구임대	공공, 국민			
'99	4	4,064	691	-	691	-	3,373	공공: 공릉2-6 분양: 공릉2-5,10, 신트리1
'00	10	5,222	1,806	-	1,806	-	3,416	공공: 신트리2,거여3,신정2 분양: 공릉2-7,8,9, 신트리3,4, 봉천2, 신정1
'01	7	2,894	500	-	500	-	2,394	공공: 신정2-1 분양: 상계3-1,2 상계2-5,봉천1, 신정2-2,3
'02	4	882	-	-	-	-	882	분양: 신정3,2-4, 도봉2,3
'03	4	2,197	820	-	820	-	1,377	공공: 상암2-1 분양: 상계3-3, 상암2-2, 상암2-3
'05	4	1,653	-	-	-	-	1,653	분양: 상암3-5,3-6,3-7
'06	4	1,503	254	-	254	-	1,249	공공: 장월1, 분양: 장월2, 상암4, 발산8
'07	8	5,178	3,047	-	2,107	940	2,131	혼합(분양,임대):장지7,9,10,11, 발산1,2,3,6
'08	27	12,532	5,769	-	4,045	1,724	6,763	혼합(분양,임대):은평1(1~14), 장지2~6,8, 발산4,5,7, 상암3-8, 은평2(A)
'09	25	13,719	7,272	-	3,451	3,821	6,447	혼합(분양,임대):강일1~10,신내2, 상계장암1~4, 장지1,은평2(B,C)
'10	21	11,234	6,648	-	1,853	4,795	4,586	혼합(분양,임대):상암2(1~4),강일2(1~3),은평3(2-10,3~4) 분양:장지12,13, 은평3(1,2,6~11,2-9)
'11	20	11,752	8,809	-	3,594	5,215	2,943	혼합(분양,임대):마천1,2, 천왕1,2,3,4,5,6, 신정3(1,2,3,4,5),세곡1,2,3,5,우면2(4,7) 공공:우면2도시형,세곡4,우면2(5)
'12	8	2,464	1,939	-	535	1,404	525	혼합(분양,임대): 우면2(1,2,3) 공공: 은평-3-5BL, 정릉희망하우징, 방화동원룸, 연남원룸, 문정원룸,
'13	7	3,483	2,414	-	1,191	1,223	1,069	혼합(분양,임대) : 우면2-6, 천왕2-1, 내곡7, 신내3-2 장기 : 목동시프트, 양재시프트102번지, 공공 : 공릉원룸

2) 향후 공급계획

SH공사의 향후 공급계획은 2018년 상반기까지 주택건설사업분야는 약 40,000호가 전부이다. 이는 우리공사의 근본적 존립이유, 지속가능성에 문제가 있음을 의미한다. 다음 <표 4-7>은 연도별 주택공급계획을 나타낸 것이다.

<표 4-7> SH공사 연도별 주택공급계획

구 분	서울시 계 획 (A)	SH공사 계획(연도별)					
		합 계 (B)	2014 (하반기)	2015	2016	2017	2018 (상반기)
합 계	39,957	40,038	3,264	11,645	9,547	9,998	5,584
건설형	15,757	15,838	1,214	5,645	3,547	3,898	1,534
매입형	8,200	8,200	1,050	2,000	2,000	2,100	1,050
임차형	16,000	16,000	1,000	4,000	4,000	4,000	3,000

<표 4-8> 서울시 민선 6기 임대주택 8만호 공급계획

합 계	공공부문(6만호)				민간부문 (2만호)
	계	SH공사	서울시	LH	
		건설형 및 매입·임차형	매입형	건설·임차형	
80,091	60,091	39,957	5,034	15,100	20,000

4.3.2 재정건전성 요구

1) 개요 및 채무관리 실적

과거 우리공사는 재정에 대해서는 신경쓰지 않는 구조였다. 즉, 공공성을 최우선

하는 공기업이므로 흑자도 적자도 중요하게 여기지 않았다. 물론 과거에는 흑자가 나면 저소득층을 위한 공공임대주택에 교차 보준한다는 개념으로, 만약 적자가 나게 되면 공공성을 우선시하다보니 그럴 수도 있다는 사회적 분위기였다.

하지만 현재의 공기업에 대한 이미지는 시민들의 눈높이에 맞게 바뀌어 가야 할 것이며, 이러한 분위기에서는 우리공사가 어느 부문에서 흑자가 나고 어느 부문은 적자가 난다는 확실한 대차대조표가 있어야 한다.

다음에서는 우리공사의 채무감축목표와 연도별 채무 전망을 살펴보고자 한다.

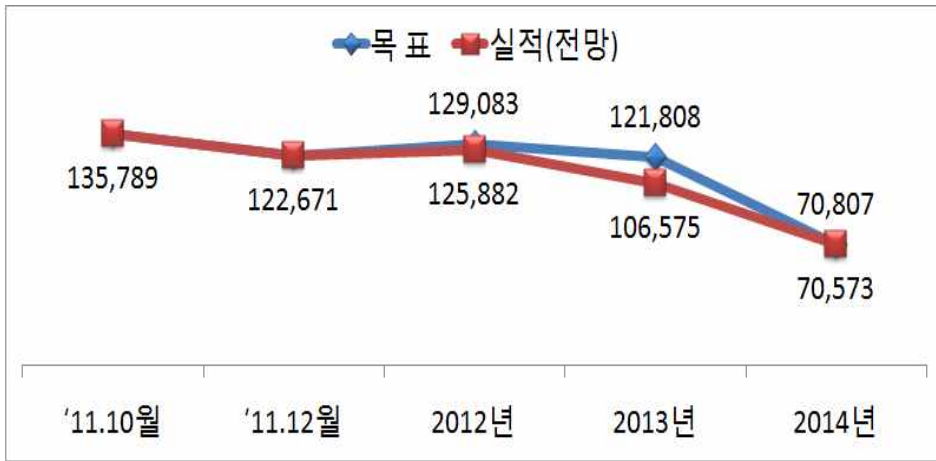
- 감축목표 : '11.10월부터 '14년말까지 6조 4,982억원 감축 (단위:억원)

구 분		'11.10월(12월)	2012년	2013년	2014년	감축목표
채 무	금 액	135,789(122,671)	129,083	121,808	70,807	△64,982
	감 축	△13,118	6,412	△7,275	△51,001	

<그림 4-5> SH공사 채무감축 목표

<표 4-10> 채무관리 실적 (단위:억원)

구 분	채무관리 실적					향후 전망	
	'11.10월	'11년말	'12년말	'13년말	'14.10월말	'14.12월말	
목 표	-	-	129,083	121,808	-	70,807	
채무액	135,789	122,671	125,882	106,575	77,778	70,573	
감 축	전기대비	-	△13,118	3,211	△19,307	△28,797	△12,166
	누 계	-	△13,118	△9,907	△29,214	△58,011	△65,216



<그림 4-6> SH공사 부채감축 목표 및 실적(전망)

<표 4-11> 채무감축 전망

구분	'14년 전망			'15년 전망	
	계	1~10월 실적	11~12월 전망		
수입	소계	90,968	75,714	15,254	45,346
	주택	30,370	29,687	683	4,792
	택지	39,152	25,503	13,649	30,914
	임대사업등	21,446	20,524	922	9,640
지출계		54,471	43,213	11,258	39,081
수지차		36,497	32,501	3,996	6,265
채무감축		36,002	28,797	7,205	
보유시재		495	3,704	495	
채무액		70,573	77,778	70,573	64,308

2) SH공사의 임대사업수지분석⁷⁾

① 사업수익과 비용

임대주택사업의 주된 수익은 임대료이다. 임대주택 사업비용은 다양한 항목으로 구성되어 있으며, 감가상각비, 수선유지비, 지급이자 등이 사업원가의 80% 이상을 차지하고 있다.

감가상각비는 건축물의 가치 저하에 따라 회계기(期)마다 계상하여 순차 상각해 가는 비용을 말하며 사업원가에 배분하여 적립한다. 감가상각방법에는 정액법과 정률법의 두 가지 방법이 있다. 정액법은 내용년수에 따라 균등하게 비용을 상각하는 방법이며 정률법은 일정비율에 따라 상각하는 방법을 말한다. 정률법은 초기에 상각비용이 크고 기간이 지나감에 따라 상각액이 줄어든다는 특징이 있다. 세법에서는 감가상각시 정액법과 정률법을 미리 선택하여 신고토록 하고 있으며 특별한 사유가 발생하지 않는 한 증도에 변경을 금지하고 있다. 감가상각을 위해서는 내용년수가 필요하며, 공동주택의 경우, 철골·철근콘크리트조에 해당되어 40년으로 규정하고 있다.

수선유지비는 임대사업자가 시설물의 유지를 위해 법적 부담하는 특별수선과 그 외 일반수선비를 모두를 포함한다. 시설물의 교체, 유지보수에 지출되는 비용으로 장기수선계획에 의거하여 계획적으로 시행하는 수선공사비, 계획수선공사 이외의 일반 수선공사비, 임대사업자 자체 유지관리지침에 의거하여 시행하는 수선공사비, 개량을 위한 수선공사비 등을 말한다.

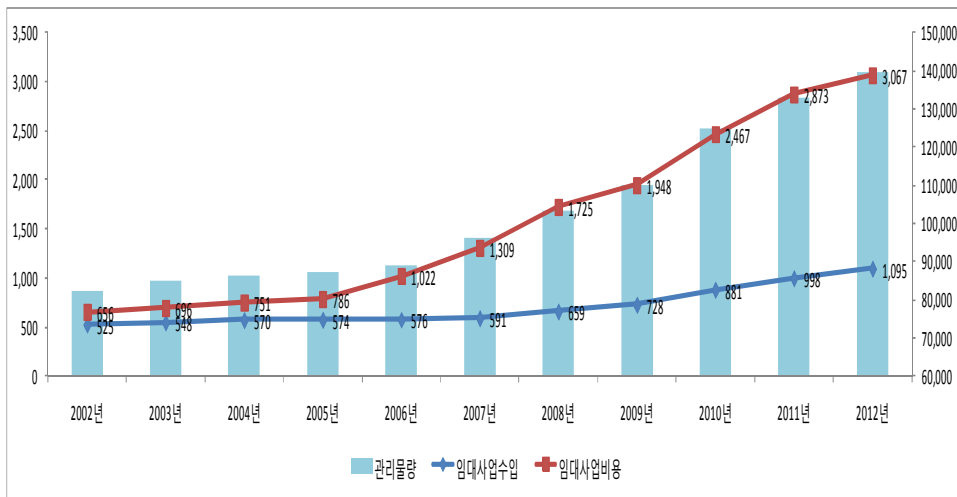
지급이자란 임대주택 공급시 국민주택기금으로부터 지원받은 지원금의 이자 및 상환금액이다.

이 외에 사업원가에는 공가관리비, 임대주택 수탁관리 임대용역 사업비, 인건비, 관리비 보조금 등이 포함되어 있다.

7) SH공사의 임대사업수지분석은 2013년도 SH공사 도시연구소 기본과제인 「중장기관점에서의 임대주택사업 수지개선에 관한 연구」 pp.38-42를 요약 정리한 것임.

② 사업수지 현황분석

SH공사의 결산서를 기준으로 임대주택 사업수지는 2002년부터 2012년까지 10여 년간 계속적인 적자였으며, 그 적자의 정도가 해를 거듭할수록 커져갔다. 임대주택의 사업수익은 2002년 520억에서 2012년 1,095억으로 2배 정도 증가 하였으나, 임대사업으로 지출된 비용은 동년 기간에 655억에서 3,067억으로 4 배 이상 증가되었다.



<그림 4-5> 임대주택사업 수지 현황

SH공사의 매출원가율은 2002년 125%에서 2012년 280%로 2배 이상 매출원가가 상승하였다. 이러한 매출원가의 상승은 임대주택 사업수지 악화의 결정적 요인으로 작용하였다.

매출총이익은 2002년 (-)131억 적자에서 2012년 (-)1,971억으로 15배 이상 큰 폭으로 증가하였고, 매출총이익을 매출액으로 나눈 매출총이익률은 '12년 현재 -180%이며, 이러한 증가 추세를 가정할 경우 SH공사의 임대주택사업 적자 폭은 지속적으로 증가되리라 예측된다.

<표 4-12> 임대주택사업 수지 분석

년도	임대사업수익 ①	임대사업비용 ②	매출총이익 ③ = ① - ②	총이익률 ④ = ③÷①
2002년	525	656	-131	-25%
2003년	548	696	-148	-27%
2004년	570	751	-181	-32%
2005년	574	786	-212	-37%
2006년	576	1,022	-446	-77%
2007년	591	1,309	-718	-121%
2008년	659	1,725	-1,066	-162%
2009년	728	1,948	-1,221	-168%
2010년	881	2,467	-1,587	-180%
2011년	998	2,873	-1,875	-188%
2012년	1,095	3,067	-1,971	-180%

③ 임대주택 공급에 따른 사업수지

임대주택공급은 매년 지속적으로 공급되어 왔으나, 2006년을 기점으로 공급물량의 급격한 증가가 시작되었다. 2004년부터 공급되기 시작한 국민임대, 장기전세주택이 2006년부터 관리되기 시작하였고, 이 시기 이후부터 큰 폭의 공급물량 증가가 시작되었다. 평균적으로 '02년부터 '06년까지는 매년 2% 정도의 임대주택을 공급하였으나, '07년 이후에는 평균 8%대의 주택공급이 이루어졌다.

이렇듯 공급물량의 급격한 증가는 감가상각비, 지급이자 등의 비용 증가로 이어져 임대주택 사업원가를 상승시켰으며 임대주택사업수지 악화에 결정적 영향으로 작용하였다.

<표 4-13> 임대주택 관리물량의 년도별 증감률

년도	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
전년대비 증감률	3%	1%	1%	2%	8%	8%	7%	13%	6%	5%
평균 증감률	2%				8%					

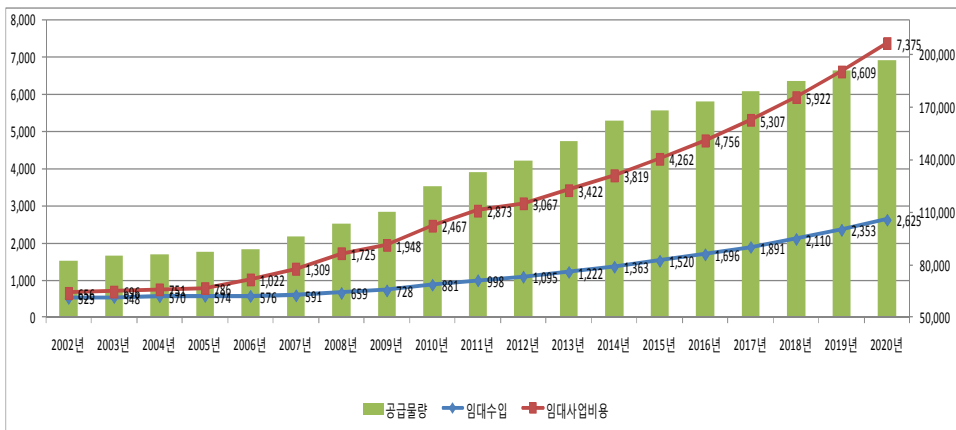
4.3.3 사업수지 예측

○ 서울시의 2020기본계획과 SH공사의 중장기 공급계획을 기반으로 2020년까지 총 20만호의 임대주택물량을 관리할 것으로 가정하면, 매년 공급해야 하는 임대주택공급물량은 7천호 이상이 될 것으로 예상된다.

<표 4-14> 2020년 공급물량 예측

년도	예상 공급물량	예상 공급물량(누계)	증가율
2012년 까지		137,070	
2013년	14,599	151,669	10.7%
2014년	4,529	156,198	3.0%
2015년	18,296	174,494	11.7%
2016년	7,133	181,627	4.1%
2017년	7,133	188,761	3.9%
2018년	7,133	195,894	3.8%
2019년	7,133	203,028	3.6%
2020년	7,133	210,161	3.5%

○ 위의 공급계획을 전제로 임대주택 사업 수지를 예측 분석하며, 2013년에는 연간 2,200억의 적자가 예상되며, 2015년, -2,740억, 2020년 -4,750억의 적자가 예상되어 2020년까지 1조 8천억의 누적적자가 예상된다.



<그림 4-6> 2020년 임대사업수지 예측

4.3.4 시민의 복지요구 증대(주거복지 전문기관으로 전환)

과거의 주택정책은 단순히 거처를 마련해주는 수준의 주택공급에 치중된 정책을 펼쳐왔다. 우리나라의 경우, 1950년대 한국전쟁으로 인해 특히 수도 서울의 주택, 공장, 일터 등 대부분이 소실된 상황이어서 약 50-60년 동안 전후 복구사업과 경제살리기 일변도로 정책을 펼쳐왔다.

이런 상황에서 SH공사는 1989년 영구임대주택 건설사업부터 현재의 시프트 공급까지 서울시민을 위한 주택공급정책의 최일선에서 역할을 수행하여 왔다.

하지만 현재는 과거의 방식과 같은 공급일변도 정책을 요구하지 않으며, 향후 주거복지 전문기관으로써 시민의 증가된 복지욕구를 충족시킬 방안을 마련해야 한다.

현재 우리공사가 추진하려고하는 주거복지관련 사업으로는 입주민 일자리 창출 사업, 취약계층의 입주민 지원사업, 주민참여형 아파트 공동체 활성화사업, 1사 1단지 결연제도, 작은도서관 설치사업 등 다양한 사업을 추진 및 계획 중에 있다.

하지만 이러한 주거복지사업은 결과적으로 예산이 수반되어야 하는 사업으로 재확보를 위한 방안 마련이 시급한 상황이다.

1. 희망돌보미 사업

- 임대주택의 입주민에게 취약계층 돌보미, 환경정비 등 일자리를 제공하여 주거생활 안정과 주거만족도 향상에 기여
- 2014년 추진계획 및 실적
 - 대상인원 : 785명{2014.9.30. 기준 828명(105%)채용}
 - 선정기준 : 우선순위에 따라 선정(임대료·관리비 장기채납자, 장애인 등)
 - 근로조건 : 주5일(일 4시간), 월 626,000원(본인 4대보험 포함)
 - 사업기간 : 2014.06.16.~12.12.(6개월)

2. 사회적기업 연계 일자리 창출 사업

- 임대주택 임차인을 채용한 사회적기업에 일감(임대아파트 및 다가구 주택 도배·장관 교체공사)을 제공하여 임차인 주거안정에 기여
- 2014년 추진계획 및 실적
 - 신규채용 : 30명 (2014.09.30.현재 18명 채용)
 - 소요예산 : 1,052백만원 (도배·장관 교육비용 및 일감지원비용)
 - 신규채용 1인당 연간 일감 50백만원 배정

3. 작은 도서관 설치사업

- 공동주택 유휴공간(문고, 공부방)을 활용하여 어린이·청소년교육 및 입주민 지역문화 생활공간, 평생학습 문화지원센터 등 주민소통과 화합의 공간으로 이용하고 마을공동체의 구심적 역할 수행

<표 4-15> 작은 도서관 운영 개선

구 분	기 준	개 선
인테리어	별도 인테리어 시설 없이 법적 최소면적 33㎡ 이상 공간만 제공	설계·시공단계부터 도서관 공간배치, 디자인 및 인테리어 기획·관리운영에 대하여 도서관 전문 사회적기업 의견 반영하여 인테리어 등 실시
도서구입	1,000권 (850만원)	2,000권(1,700만원)이상 구입 및 기부 (시민·기업 그룹사 등 기증 및 후원, 1가족 1독서 기부, SH독서문화 만들기 등)
운영관리	입주민 자원봉사 운영 (상주인원 없음)	입주초기 사회적기업 위탁운영(최소6개월 전문인력 상주)으로 입주민 자율운영 기반 구축
운영 프로그램	단순 도서대여 및 독서 업무	도서관 사업, 문화교실, 방과후 학교, 평생학습 지원센터 업무 등 마을공동체 역할수행

4. 임대아파트시설개선

<표 4-16> 임대아파트 시설개선

지 원 명	지 원 내 용
세대 발코니새시 설치 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 목 적 : 임대아파트 세대 발코니 새시를 설치하여 에너지 절약과 입주민 주거향상 - 대 상 : 신내12단지 외 15개단지 - 사업비 : 8,503백만원 - 사업기간 : 2014.03.~2014.09.
급수방식개선 공사 (고기수조방식 →부스터방식)	<ul style="list-style-type: none"> - 목 적 : 급수공급방식을 고기수조방식에서 부스터방식으로 개선하여 세대 적절한 수압 확보로 입주민 만족도 향상 - 대 상 : 거여6단지 외 14개 단지 - 사업비 1,888백만원 - 사업기간 : 2014.08.~2015.01.
개별난방전환 공사 (중앙난방→ 개별난방)	<ul style="list-style-type: none"> - 목 적 : 난방방식을 중앙난방에서 개별난방으로 전환하여 에너지절약과 입주민 주거환경개선 - 대 상 : 상월곡동아 - 사업비 601백만원 - 사업기간 : 2014.08.~2014.11.
승강기 교체사업	<ul style="list-style-type: none"> - 목 적 : 임대아파트 승강기를 교체하여 승강기 운행에 안전성 확보와 승차감 향상 - 대 상 : 봉천동아 외 15개 단지 - 사업비 7,828백만원 - 사업기간 : 2014.05.~ 2014.10.
태양광발전설 비 설치 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 목 적 : 임대아파트 옥상에 태양광발전설비를 설치하여 공용부 전기료 절감 및 에너지 절약 - 대 상 : 상도건영 외 2개 단지 - 사업비 198백만원 - 사업기간 : 2014.03.~2014.10.

5. 사회공헌활동

<표 4-17> 사회공헌활동

분야	사업명	추진실적
신규사업 발굴 (3개)	SH청년 멘토제	- 공사 직원이 임대아파트 거주 아동의 멘토가 되어 올바르게 자랄 수 있도록 지도·격려 실적 : 총 5회 실시, 멘토 8명 멘티 10명 참여
	중증장애인과 함께하는 “同行”	- 임대아파트 입주민(장애 4~6급)과 함께 일일 나들이 실시로 정서적 안정감 고취 실적 : 용인에버랜드, 입주민 29명 참여 ('14.4.10.)
	SH청소년 희망 시짓기	- 임대아파트 청소년을 대상으로 공모하여 어려운 환경속의 희망과 재능을 발굴 실적 : 4분기 중 시 공모 및 시상(예정)
기존사업 개선 (6개)	행복한 반찬선물세트 제공	- 홀몸어르신 및 장애인 등에 정기적으로 밑반찬 세트를 제공 ▶ 대상 및 권역 확대 실적 : 109명 대상으로 매주 반찬 전달
	SH 아카데미 운영	- 저소득 가정 청소년에 무상 방과 후 교육 실시 ▶ 장학금 수여인원 확대 실적 : 연중 강남·강서·관악·노원권역 운영
	사랑의 김장나누기	- 어려운 소외 이웃을 위해 김장을 담그어 따뜻한 사랑과 함께 전달
	청소년문화재 캠프	- 임대주택 거주 청소년과 함께 우리 역사와 문화를 체험하는 인문학 캠프를 실시 (청소년 해외탐방과 통합, 참가자수 확대) 실적 : 강원도 원주, 70여명 참가 (14.10.9.~11)
	무료법률자문봉사	- 임대아파트 입주민에게 무료 법률상담 서비스 제공 ▶ 외부 변호사 위촉 및 상담횟수 확대 실적 : 7회 36명 (9월말 기준)
	어린이 그림그리기대회	- 어린이를 대상으로 그림그리기 대회를 개최하여 꿈과 상상력 배양 ▶ 수상인원 확대 실적 : 2,812점 접수 ('14.10.7 실시)

4.3.5 소결

현재 우리공사의 여건을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 임대주택사업의 적자가 높아지고, 물량도 증가하며, 노후화도 빨라지고 있어 우리공사의 임대사업수지는 악화되고 있다. 이는 2002-2012년까지 10년간의 관리물량, 임대사업수입 및 사업비용을 비교해보면, 수익은 일정하나, 사업원가가 높아지는 구조를 지니고 있다. 10년간 임대수익은 약 2배 증가하였고, 임대사업원가 또는 4.7배 증가하였다. 이러한 원인은 2006년 이후 공급(관리)물량 증가에 기인하였다. 또한 임대주택의 물량증가와 노후화로 수선유지비가 빠른 속도로 증가하는 추세이다. 2002년부터 2012년까지 동기간 임대수익은 2배 증가하는데 비해 수선유지비는 3.5배 증가하였다. 우리공사 임대주택 노후도를 살펴보면, 경과년수 10년이상 공동주택은 총 139천세대 중 84천세대로 약 61%, 15년이상 공동주택은 49천세대로 35%를 차지하고 있다. 10년이상 주택은 전체의 90%를 넘고 있다. 2020년까지 20만호 공급을 감안하면(수익/비용: 직전 3개년도 평균 적용; 112%), 2015년도 -2,740억, 2020년 -4,750억원으로 추정되고 있다.

둘째, 서울의 대규모 택지가 고갈되고, 이제는 건설공급위주에서 관리위주로 전환되고 있다. 우리공사는 1989년 하계 5단지 영구임대주택건설사업과 상계마들단지 건설을 시작으로 2013년 12월말 현재 216개 단지, 151,724세대를 건설추진하여 완료하였다. 하지만 2018년까지 공급계획되어 있는 주택수는 40,000여호에 불과하다. 이는 서울시의 대규모 택지가 고갈되고 있으며, 주택보급률 또한 97.5%를 넘고 있다. 따라서 우리공사의 사업방향자체를 이제는 선회해야할 때이다.

셋째, 공기업의 재정건전성 강조하는 추세이다. 최근 정부에서는 공기업의 부채비율을 200%이하로 낮추는 공기업 재정건전성 확보방안을 요구하고 있다. 따라서 서민을 위한 임대주택사업과 동시에 적자를 보전하고 수익을 창출하는 방안도 강구해야 한다.

2009년 505.5%, 2010년 360.2%, 2011년 313%, 2012년 346%, 2013년 338% 수준으로 낮아지고 있다. 하지만, 200% 이내로 감축하기 위해서는 임대주택사업에

대한 적자부분을 해소해야한다. 과거처럼 교차보존을 해두던지 아니면 수익사업을 통해 적자가 발생하지 않도록 하든지, 또는 정부에서 이 적자를 보존해주어야 할 것이다. 하지만 정부를 기대하기 어려운 상황에서 우리공사는 서민을 위한 임대주택건설 및 관리사업을 효율적으로 해야 할 것이며, 또한 공사의 지속가능성을 위한 신사업도 발굴해야 한다.

제 5 장 장기전세주택 대형평형 운영방식별 사업성분석

- 5.1 수익성 분석 대상 및 분석방법
- 5.2 수익성 분석의 기본가정
- 5.3 수익성 분석 결과
- 5.4 수익성 민감도 분석
- 5.5 소결

제5장 장기전세주택 대형평형 사업성 분석

‘07년 4월에 첫 공급된 장기전세주택에 대해 지속가능한 공급을 위한 공급자 관점에서의 수익적 분석에 대한 기존의 연구는 전무한 실정이다. 최근 정부의 재정한계 및 공기업의 부채 문제가 사회이슈화 되고 있다. 따라서 한정된 공공재원의 투자우선순위에 대한 고민도 한층 깊어지고 있다. 이번 절에서는 장기전세주택 제도의 사업성 분석을 통해 공급자 측면에서 사업의 지속성을 위해 장기전세주택 대형평형을 어떻게 바라봐야 하는지 수익적 타당성을 살펴보고자 한다.

본 장의 사업성 분석을 위한 분석대상은 우리공사에서 공급한 강일지구 내 전용 114㎡ 420호이다. 강일지구 내 전용 114㎡는 강일2단지, 9단지, 10단에 각각 102호, 210호, 108호 등 총 420호가 공급되었다.

<표 5-1> 분석대상: 전용 114㎡

계(호)	강일2단지	강일9단지	강일10단지
420	102	210	108

강일지구 전용 114㎡의 보증금은 2009.3월 입주 당시 1억 9,712만원이었으며, 그동안 5%씩 2번의 계약갱신을 통해 ‘14년 현재 2억 1,731만원이다. 이는 주변

전세시세인 3억 7천만원의 약 58.7% 수준이다.

<표 5-2> 분석대상 보증금 현황

구분	최초공급가격 (‘09.3)	현재 전세가격 (‘14.4)	현재 주변 민간전세가격
전세가격(만원)	19,712	21,731 (58.7%)	37,000

주: 괄호는 현재 주변시세대비 장기전세주택 전세가격 비율

분석대상 주택의 호당 건설원가는 약 3억 4,700만원으로 추정되었다. 대상주택에 대한 건설원가의 구득이 불가능해 ‘08년 강일지구 10단지 전용 114㎡ 분양단지의 분양원가 공개 자료를 통해 유추하였다. 당시 택지비는 1,131천원/㎡, 직접공사비 884천원/㎡, 간접공사비·설계비·감리비·부대비 등이 88천원/㎡, 그리고 지하층공사비 등의 가산비용 219천원/㎡ 등을 합쳐 분양원가가 2,441천원/㎡이었다. 이를 분석대상 평균 공급면적인 142.22㎡⁸⁾를 곱하면 호당 건설원가는 약 3억 4,716만원으로 추정된다. 이 중 택지비는 전체 건설원가의 46.3%인 1억 6,085만원이며, 택지비를 제외한 건축비 등은 1억 8,631만원으로 보았다. 이는 우리공사의 장기전세주택이 분양주택과 혼합하여 공급하고 평면, 자재를 동일하게 사용하기 때문에 정확한 건설원가를 구득하기 어려운 현실적 여건을 감안하면 비교적 합리적 추정방식이라 생각된다.

8) 공급면적은 강일2단지 142.402㎡, 강일9단지 142.118㎡, 강일10단지 142.141㎡임

<표 5-3> 강일지구 10단지 전용114㎡형(공급 142.14㎡) 분양가

항목		공사비(천원)	
총계		3,345	
1. 택지비	소계	1,131	
	2. 택지매입원가	1,008	
	택지기타비용	123	
3. 직접공사비	소계	884	
	주택부분	골조공사비	280
		마감공사비	331
		기타공사비	141
	주택외부분	조경공사비	44
기타공사비		88	
4. 간접공사비		31	
5. 설계비		22	
6. 감리비		16	
7. 부대비		19	
8. 가산비용	지하층공사비	169	
	기타 가산비용	50	
9. 임대주택건설 등을 위한 재투자 산입액	택지수익	904	
	건축수익	-	
10. 부가가치세(국민주택규모초과)		119	

주: 분양원가=분양가-9번 항목(임대주택건설 등을 위한 재투자 산입액)

출처: SH공사(2008), 『강일 도시개발사업지구 특별공급 아파트』 조성원가, 분양가 및 분양원가 공개

본 장에서 수익성분석을 위해 현금의 유출입에 대한 정보를 바탕으로 한 현금흐름(Cashflow)분석 방법을 사용하였다. 현금흐름분석을 통해 내부수익률(IRR; Internal Rate of Return)과 순운영수익(NOI; Net Operating Income)의 현재가치 총합인 순현재가치(NPV; Net Present Value)를 통해 수익적 타당성을 검토하였다. 내부수익률은 복리와 현가의 개념을 통합하는 개념으로 복리의 이자율로 표시되면서 총 투자기간 동안 투자수익률을 측정하는 방법이다(W.B. Brueggeman, 2006: 121). 즉 내부수익률이 현가화하는 할인율과 같다면 순현재가치는 제로(0)가 된다.

5.1 수익성 분석의 기본가정

현금흐름 분석을 위해서는 사업개시 및 종료(청산)일이 필요하다. 본 분석의 대상은 공급이 완료되어 현재 입주하고 있는 주택이다. 따라서 실입주일인 '09년 3월을 운영개시일로 삼고, 건축은 2.5년을 가정하였다. 더불어 분석시점까지의 건설원가, 보증금(증가분 포함) 및 화재보험료 등 비용지출 항목은 실제 자료에 근거하여 산입하고자 하였다.⁹⁾ 예를 들면 분석시점인 '14.4월까지의 실지금액에 근거하였으며, 향후에는 물가상승률 등을 감안하여 추정된 추정치를 사용하였다. 이는 비용지출 등 현금흐름의 현실성을 조금이나마 감안하여 사용하고자 한 것이다.

장기전세주택은 2년마다 계약갱신을 통해 최장 20년간 전세주택으로 살 수 있다. 따라서 현재에는 20년 후에 매각(분양)할지 여부는 명확하지 않다. 또한 동일단지에 동시에 입주를 시작하였어도 중도에 입주민이 새로 교체되었을 경우 새로 입주한 입주민 또한 최장 20년간 입주가 보장되기 때문에 최초 입주 후 20년 후의 동일한 시점에 분양하는 것은 불가능하다. 그러나 현금흐름상의 수익성분석을 위해서는 사업종료에 의한 사업청산이 필수이다. 따라서 장기전세주택의 매각은 분석대상 전체가 '09.3월 최초 입주 후 20년이 지난 동일한 시점인 '29.3월에 매각(분양)한다고 가정하고 분석하였다.

<표 5-4> 분석대상 시간가정

구분	공급	준공	입주	분양
분석시간가정	2008.12	2009.2	2009.3	2029.3

주: 공급, 준공, 입주는 실제 시행된 일정임

또한 분양시의 분양가격은 분양시점의 감정평가액으로 보았다. 분양을 위한 감정평가액 산정을 위하여 '14.3월 현재 주변 동일 규모의 시세를 확인한 결과 강일리버파크 10단지 전용 114.81m²(공급 142.15m²)의 평균시세가 6억 1,500만

9) 예를들면, 건설원가는 예산팀, 분양가격은 분양팀, 화재보험료는 주택관리팀, 재산세 등 세금은 회계팀 그리고 자산처분비용은 분양팀에서 기존의 자료를 받았으며 이를 근거하여 향후 물가상승률 등을 감안한 추정치를 사용하였음, 이외에도 임대2팀(보증금), 강일임대사업소(면적 등 지구관련 자료) 등 여러 실무팀에서 자료 협조를 받았음

원이었으며, 실거래가는 5억 9,000만원에 거래되었다. 또한 주변의 동일규모 주택의 분양당시 분양가격이¹⁰⁾ 강일2-1 5억 6,625만원, 강일2-2 5억 6,859억원으로 조사되었으며, 분양가격을 시세로 가정하였다. 여기에 주택가격 상승률은 최근의 부동산경기 약세와 향후 주택가격 상승이 과거와 같지 높지 않을 것을 감안하여 보수적으로 연 0.5% 상승을 가정하였다.¹¹⁾ 이는 최근의 주택시장 상황에서 보면 상당히 낙관적인 가정일 수 있으나, 장기전세주택이 20년 후에 분양되기 때문에 20년간의 장기적 상승률임을 감안하면 받아들일 수 있는 범위내의 상승률 가정이라 생각된다. 주택가격 상승률을 0.5%보다 낮게 잡으면 임대사업자의 수익은 더 나빠지므로 기본가정상의 주택가격 상승률은 수익성 측정을 위한 하나의 기준점으로 생각하면 될 것이다. 결론적으로 20년 후의 분양가격(감정평가액)은 현 시세에 연 0.5% 가격상승을 반영한 후 시세의 95% 수준으로 산정하여 반영하였다.¹²⁾

한편, 본 연구의 분석대상의 단지별 입주시기는 거의 유사하나 건축 등에는 약간의 시차를 보이고 있다. 그러나 분석의 일관성 및 사업성분석의 특성을 감안하여 전체를 하나의 사업으로 간주하고 분석하였다. 따라서 각 단지별 주택을 하나의 단지로 가정하고, 건설기간 동안의 건축비 배분은 초기연도 20%, 2차연도 70%, 최종연도 10%로 각각 배분하였다.

이외에도 20년간 운영 시 공실률은 없는 것으로 가정하였으며, 분양시 420호

10) '10.9월 분양당시의 분양가격

11) 최근 3년간 강동구 평균 아파트 매매가격 변동률은 -3.58%, 서울 -2.77%임

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14.3	'09~'13 평균	'11~'13 평균
강동구	10.06	-0.39	-0.85	-9.52	-0.37	0.44	-0.22	-3.58
서울시	2.46	-2.06	-0.38	-6.65	-1.28	1.03	-1.58	-2.77

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr/one)

12) '14.4월까지 진행하고 있는 주변 아파트 경매물건을 살펴보면, 감정평가액이 시세대비 평균 98% 수준에서 이루어졌으나, 규모가 큰 경우에는 비율이 떨어지는 점을 감안하여 시세의 95% 수준을 감정평가액으로 가정하였음

사건번호	물건	규모(㎡)	감정평가 (만원)	시세 (만원)	시세대비 감정가비율
13-13942	고덕아남	84.91	41,000	41,000	100%
13-19049	고덕아남	84.98	64,000	65,000	98%
12-21885	고덕아남	177.99	170,000	180,913	94%
13-20049	고덕주공	48.85	48,600	49,000	99%

자료: 네이버부동산('14.4.16)

전부 분양될 것으로 보았다. 임차인 교체 등 최소한 마찰적 공실이 발생하므로 일반적으로 공실률을 상정하는 것이 합리적이거나, 장기전세주택의 인기가 높고 분석의 편의를 위해 공실률은 없는 것으로 가정하였다.

현금의 현재가치를 측정하는 할인율은 SH공사의 최근 5년간 타인자본비용율인 4.45%¹³⁾로 삼았으며¹⁴⁾, 전월세간 임대료를 전환하는 전월세전환률은 6.70%로 가정하였다. 특별수선충당금은 법정적립비율인 4/10,000를 적용하였다. 또한 분양시의 판매를 위한 판매비는 처분자산의 0.61%,¹⁵⁾ 물가상승률은 '09~'13년간 평균 소비자물가상승률인 2.66%(한국은행), 임대보증금 임대료(전세금)은 현재 까지 적용해온 2년마다 5%씩 상승시키는 것으로 가정하였다.

20년간 운영기간 동안의 수선유지비는 SH공사의 연차별 평균 수선유지비율을 적용¹⁶⁾하였으며, 화재보험료는 '14.3기준 분석대상 단지인 강일2, 강일9, 강일10단지별 실지급액 중 건물가액 대비 지급비율인 0.008%로 적용하였다.

13) 분석시점인 2014.4월 투자사업팀의 '투자심사 사업성분석 관련기준 조정 통보'(투자사업팀-606호)에 의한 기준을 준용하였음

14) 최근 저금리 기조에 의해 최근 3년('11~'13)간의 시중금리는 CD금리(91일물) 3.15%, 국고채(10년) 3.64%로 분석에 사용한 할인율 4.45%보다 낮아 할인율 적용이 높다고 주장할 수 있으나, 할인율은 사업성 자체에 영향을 미치는 요인이 아니므로 순현재가치를 보는 참고수치로 활용함이 바람직할 것으로 생각됨

구분	2011년	2012년	2013년	'11~'13년 평균
CD유통수익률(91일)	3.44	3.30	2.72	3.15
국고채(1년)	3.42	3.12	2.66	3.07
국고채(3년)	3.62	3.13	2.79	3.18
국고채(5년)	3.90	3.24	3.00	3.38
국고채(10년)	4.20	3.45	3.28	3.64

자료: 한국은행 ECOS

15) SH공사의 판매비율 적용

16) 20년간 연차별 수선유지비율

건물 연차	평균	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차
수선비율(%)	1.85	0.01	0.01	0.03	0.07	0.13	0.27	0.72	0.81	0.91	1.14
건물 연차	—	11년차	12년차	13년차	14년차	15년차	16년차	17년차	18년차	19년차	20년차
수선비율(%)	—	1.54	1.66	2.95	3.02	3.80	5.76	4.41	3.06	3.17	3.54

<표 5-5> 분석의 기본가정

구분	내용
물가상승률	2.66%
주택가격 상승률	0.5%
전세금 상승률	5%/2년
운영시의 공실률	0%
감정평가	시세의 95%
자산처분률(분양률)	100%
할인률	4.45%
전월세전환률	6.70%
특별수선충당금	0.04%
판매비	자산처분가격의 0.61%
화재보험료	건물가액의 0.008%

수익성분석을 위한 세금관련 내용은 '13.9월 기준으로 실제 부과된 금액을 통해 과세율을 산정하여 적용하였다. 공시지가 및 과표액 산정비율 등은 '13.9월 기준 분석대상의 평균 시세(분양가) 및 과표액 산정비율을 감안하여 실제 납부 비율을 추출하여 사용하였다.¹⁷⁾

공공임대주택 건설에 있어 국민주택기금의 투입이 일반적이다. 그러나 분석대상인 강일지구 전용 114㎡의 경우 국민주택기금 및 금융권 차입이 없어 건설을 위해 보증금을 제외한 나머지 금액은 공사의 자기자금 투입으로 산정하여 분석하였다. 이는 사업성을 높이는 요인으로 작용할 것이다.

<표 5-6> 세금 산정 가정

구분		내용
공시지가 산정비율		시세(분양가)대비 70.0%
과표액 산정비율	재산세 등	공시지가 대비 60%
	공동부과세	공시지가 대비 16.5%
과세세율	재산세	과표액 대비 0.152%
	도시세	과표액 대비 0.122%
	공동부과세	과표액대비 0.039%
	지방교육세	과표액대비 2.86%

17) 재산세와 도시세의 비과세 감면액이 상대적으로 커 전체 전체 재산세와 도시세 중 14.28%만 실질적으로 세금을 납부한 것으로 조사됨

5.2 수익성 분석 결과

5.2.1 수익성 분석의 기본 결과

현행 20년간 전세보증금만을 지불하고 거주하는 장기전세주택에 대한 강일지구 내 전용 114㎡ 420호에 대한 내부수익률은 3.6%로 순현재가치(NPV)로는 약 92억의 손실이 발생하는 것으로 분석되었다. 수익성 분석상 20년 후 분양을 통해 사업을 청산하는 구조가 필요하다. 따라서 20년 장기전세주택 운영 후 분양을 가정하였다. 이때 분양가격은 감정평가액으로 보았다. 감정평가액과 건설원가의 차이가 커 수익성이 공공임대주택으로는 크게 낮지 않은 3.6%를 보인 것으로 보인다.

<표 5-7> 강일지구 내 전용114㎡ 장기전세주택 수익성 분석결과

NPV(백만원)	(9,206)	IRR	3.6%
연차	현금흐름	연차	현금흐름
-2기	(83,207)	10기	4,020
-1기	(54,775)	11기	(1,340)
0기	74,911	12기	3,836
1기	(94)	13기	(2,506)
2기	4,041	14기	2,967
3기	(116)	15기	(3,237)
4기	4,198	16기	949
5기	(191)	17기	(3,776)
6기	4,256	18기	3,456
7기	(663)	19기	(2,770)
8기	4,052	20기	117,090
9기	(818)		

주: 괄호는 마이너스 의미

다음 <표 5-7>을 보면, 건설기간에는 건설비 지출로 인한 현금유출의 영향으로 현금흐름이 큰 폭의 마이너스를 기록한다. 이후 입주로 인한 보증금 유입으로 큰 폭의 플러스를 기록하게 된다. 운영기간 동안 격년으로 현금흐름이 플러스를 보이는 것은 격년마다 이루어지는 보증금 상승 유입에 의한 것이다. 운영기간 동안에는 보증금 상승 외에는 수선유지비 등 비용지출 형태로 운영되다,

분양으로 청산시점에 큰 폭의 현금유입이 발생하게 되는 구조를 보이고 있다.

분석대상지는 강일지구 장기전세주택 전용 114㎡이며, 국민주택기금을 포함하여 타인자본을 투입하지 않았다. 따라서 본 분석도 보증금을 제외한 나머지 금액은 자기자금이 투입되어 타인자본에 대한 이자 등 재무적 비용 지출이 없는 것으로 가정하였다. 이는 수익성을 제고시키는 요인으로 작용하였음에도 불구하고 최근 5년간 SH공사의 타인자본비용율 4.45%에도 미치지 못하는 수익성을 보이고 있다.

장기전세주택은 운영기간 동안에 수익이 발생하지 않는 구조를 가지고 있다. 즉, 보증금 이자수익 등으로 운영기간 동안에 발생하는 수선유지비 등 비용지출에 할당하여 운영하도록 구조화되었기 때문이다. 그러나 실질적으로 입주자의 보증금은 초기 건설자금에 충당되어 운영기간에는 보증금 상승분 외에는 현금유입이 없게 된다. 이런 구조적 문제는 장기전세주택의 사업성을 크게 떨어뜨리게 된다.

5.2.2 운영방식별 수익성 비교

(1) 운영방식별 수익성 분석을 위한 가정

현행 방식의 20년간 장기전세주택으로 운영하는 경우 수익성은 내부수익률 기준 3.6%로 높지 않은 결과를 보였다. 따라서 이번에는 운영방식을 10년 공공임대, 10년 분납임대, 그리고 주거안정을 위해 2번의 계약갱신을 부여하여 최장 6년 후에 분양하는 경우 등 3가지 다른 유형으로 운영하는 경우 수익성이 어떻게 달라지는지 살펴보고자 한다.

운영방식별 분석을 위한 운영내용을 정리하면, 먼저 10년 공공임대로 운영할 경우 임대기간은 10년이며, 임대료 납부방식은 임대보증금에 월임대료를 부과하는 것으로 가정하였다. 또한 임대기간 종료 시 임대보증금을 제외한 금액을 분양가로 일시에 납부하고, 주택가격은 분양전환 시점의 감정평가액으로 결정한다.

다음으로 10년 분납임대는 분양주택의 한 형태로 분양가격을 분납하여 납부하는 방식이다. 한국토지주택공사에서 시행하고 있는 10년 분납임대 방식에 따르면, 입주자가 집값의 일부만을 초기분납금으로 납부하고 입주 후 단계적으로 잔

여분납금(임대기간동안에는 잔여분납금에 일정 이자를 반영한 월 단위 임대료로 납부)을 납부하는 방식으로 최종분납금 납부(임대기간 10년 후)시 소유권이 이전된다. 따라서 본 분석에서도 한국토지주택공사에서 시행하고 있는 내용을 준용하여 분석하였다.

분납금액의 단계적 납부비율은 입주시까지의 초기분납금 30%, 중간분납금 40%(입주 4년차, 8년차 납부), 그리고 최종분납금은 30%이다. 분양가 산정방식과 납부식은 임대주택법시행규칙 별표 1의2에 따랐다(자세한 내용은 [표 1-9] 참조). 납입된 분납금을 제외한 미납입분납금은 월임대료로 납부하게 된다. 분납금을 결정하는 주택가격은 초기분납금은 최초 입주자모집당시의 주택가격¹⁸⁾이며, 중간분납금은 최초 입주자모집당시의 주택가격에 1년만기 정기예금 이율을 추가한 금액과 감정평가금액 중 낮은 금액을 적용하고, 최종분납금은 감정평가금액으로 납부하는 것으로 보았다. 여기서 최초 입주자 모집당시의 주택가격은 택지비조성원가의 60~85%에 표준건축비를 합산한 금액으로 정의되어 있으나, 본 연구에서는 택지비 조성원가의 85%를 택지비로 가정하여 분석하였다.

마지막으로 6년 후 분양의 경우 분양시의 감정평가액을 일시에 납부하는 것으로 가정하였다. 이 경우 최초 전세금에 상승분을 제외하고 나머지 금액을 납부하게 된다.

18) 최초 주택가격은 택지비조성원가의 60-85%에 표준건축비를 더한 가격이며, 표준건축비는 [부록2] 참조

<표 5-8> 장기전세주택 운영방식별 기본 가정

구분	공공임대(10년)	분납임대(10년)	6년 후 분양
임대기간	10년	10년	6년
임대료 납부방식	임대보증금+월임대료	최초 입주후 미지불 분납금에 대해 월단위로 임대료 납부	-
분양가 납부방식	임대기간 종료시 임대보증금을 제외한 금액을 일시에 납부	단계적으로 분납금 납부 .초기분납금 30% (입주시까지) .중간분납금 40% (입주 4, 8년차) .최종분납금 30% (분양전환시)	전세금을 제외한 금액 일시에 납부
주택가격 결정	분양전환 시점의 감정평가액으로 결정	.70%(초기, 중간분납금)는 최초 입주자 모집당시의 주택가격+이자 .30%(최종분납금)는 분양전환 시점의 감정평가액으로 결정	감정평가액으로 결정
계약해지 시	임대보증금 반환	분납금+이자(1년만기 정기예금 이율) 반환	전세금 반환

<표 5-9> 분납임대 납부시기별 분납금액 및 납부율 가정

구분	납부시기	분납금액	분납률
초기분납금	계약시	최초 입주자모집당시 주택가격 ×0.1 ※최초주택가격=택지비조성원가의 60~85%+표준건축비	10%
	중도금 납부시	최초 입주자모집당시 주택가격 ×0.1	10%
	입주시	최초 입주자모집당시 주택가격 ×0.1	10%
중간분납금	최초입주일로부터 4년후	①,② 중 낮은 금액 적용 ①최초 입주자모집당시 주택가격 ×(1+이자율)^4×0.2 ②해당 분납임대주택의 감정평가 금액×0.2	20%
	최초입주일로부터 8년후	①,② 중 낮은 금액 적용 ①최초 입주자모집당시 주택가격 ×(1+이자율)^8×0.2 ②해당 분납임대주택의 감정평가 금액×0.2	20%
최종분납금	분양전환시	해당 분납임대주택의 감정평가가 격×0.3	30%

운영방식 중 10년 공공임대의 경우 초기 임대보증금 및 월임대료를 가정해야 한다. 왜냐하면 임대보증금과 월임대료의 조합은 전액 전세금(장기전세주택의 형태)에서 전액 월임대료로 납부하는 형태 중 어느 경우도 가능하기 때문이다. 이를 위해 인근단지 민간주택의 보증금 및 월세 현황을 살펴보았다. 인근단지 공급면적 109㎡의 경우 평균 전세가는 3억원이었으며, 보증금 1억원에 월세 100~120만원에 형성되어있으며, 142㎡의 경우 보증금 1억원에 월세 115~135만원(평균 전세가 3억 7천만원)에 공급되고 있었다. 따라서 10년 공공임대의 경우 보증금 1억원에 월세 54.2만원으로 가정하였다.¹⁹⁾

<표 5-10> 인근 민간주택 임차가격 현황(단위: 만원)

공급면적(m ²)	매매가	전세가	월세가		전환률
			보증금	월세	
109.09B	42,500	30,000	10,000	100~120	6~7.2%
109.09C	42,500	30,000	10,000	100~120	6~7.2%
142.15	61,500	37,000	10,000	115~135	5.1~6%

자료: KB부동산(2014.4.11.기준)

한편, 분납임대 가격산정을 위한 최초 입주자 모집당시의 주택가격 중 택지비 조성원가는 앞에서 밝힌 바와 같이 사업자에게 유리한 85%를 가정하였다. 또한 분납임대의 중간분납금 산정 등 본 분석에서 사용되는 이자율 가정은 '14.4.22 기준의 전국은행연합회에서 발표한 은행권 1년만기 정기예금 평균금리인 2.56%를 적용하였다(자세한 기관별 금리는 부록2 참조).²⁰⁾ 그 외 각 운영방식별 수익성 분석을 위한 여타 제반가정은 앞에서 행한 현행방식인 기본분석의 가정을 똑같이 적용하였다.

(2) 운영방식별 수익성 분석 결과

본 분석의 대상인 전용 114m² 초과 대형 장기전세주택의 수익은 3.6%로 분석되었다. 현행 장기전세주택의 수익을 개선시키기 위한 관점하에서 10년 공공임대, 분납임대(10년), 그리고 6년 후 분양하는 3가지 사업운영방식별 수익성 분석을 시도하였다.

분석결과 10년 공공임대의 수익률이 9.6%, 분납임대(10년) 5.9%, 6년후 매각이 16.2%로 전반적으로 현행 운영방식보다 수익성이 개선되었으며, 특히 수익적 측면에서는 매각이 가장 우수한 것으로 나타났다. 공공임대의 경우 보증금

19) 강일지구 전용 114m²의 최초 전세가격은 1억 9천7백만원이었으며, 여기서 1억원은 보증금, 나머지 9천7백만원은 월세전환률 6.7%를 적용해 월세 54.2만원을 지불하는 것으로 가정함

20) 한국은행의 예금은행 1년만기 정기예금 가중평균 수신금리(신규 취급액 기준)는 '12년 3.71%, '13년 2.89%로 최근의 저금리 기조로 지속적으로 하락하는 추세를 보이고 있음

외에 월임대료의 지속적인 유입이 수익성을 높이는 것으로 분석되었다. 반면, 분납임대의 경우에는 분납금의 초기 및 중간납입금이 택지조성원가 및 표준건축비로 설정되어 사업성이 공공임대보다 떨어지는 것으로 나타났다.²¹⁾ 본 분석에서 사용한 분납임대의 가격책정은 임대주택법시행규칙에 근거한 한국토지주택공사의 분납임대에 기준에 따라 가정하였다. 그러나 이는 하나의 상품에 가격이 두 개로 설정되는 문제점이 있고 수익성 또한 떨어뜨리는 것으로 나타났다. 따라서 감정평가, 또는 최초의 분양가격 등 하나의 가격으로 통일하는 것이 바람직 할 것으로 생각된다.

마지막으로 2년 재계약 후 매각방식은 수익률이 16.2%로 사업성이 가장 우수한 것으로 나타났다. 이는 특별한 현금유입이 없는 장기전세주택의 사업구조 상 주택가격 상승에 따른 자선처분이익보다 운영시 지출되는 비용이 매우 큼을 의미한다고 볼 수 있다.

<표 5-11> 강일지구 전용114㎡ 장기전세주택 운영방식별 수익성 분석결과

구분	공공임대(10년)	분납임대(10년)	6년 후 매각
NPV(백만원)	46,124	13,053	101,478
IRR(%)	9.6	5.9	16.2

각 운영방식별 연차별 현금흐름을 <표 5-12>부터 <표 5-14>에 정리하였다. 보증금 1억원에 월임대료를 수취하는 공공임대(10년) 방식은 초기 보증금으로 사업비의 일부를 충당하고 매월 임대료 수입의 발생으로 수익성이 비교적 높게 나타나는 것으로 분석되었다.

분납임대(10년)의 경우 미납금에 대해 월임대료 형태로 매월 납입받기 때문에 현금흐름이 공공임대 보다 좋을 것으로 예측되었으나, 매각가격 중 70%가 택지조성원가+표준건축비로 책정되어 분석결과 매각가격이 낮아지는 구조를 보여 전체적인 수익성은 공공임대보다 낮게 나타났다. 이는 앞에서도 설명했듯이 하

21) 중간납입금의 경우 감정평가액 중 낮은 금액으로 선정하도록 되어 있으나 택지조성원 및 표준건축비의 금액이 낮게 책정되었음

나의 상품에 두 개의 가격이 책정되는 불합리한 면과 함께 사업자의 수익적 관점하에서도 최초 분양시의 분양가로 통일할 필요가 있음을 의미한다.

마지막으로 <표 5-14>의 2번의 재계약을 통해 최장 6년간 거주할 수 있는 운영방식은 연차별 현금흐름은 2차례의 재계약 시 전세금 상승분 외에는 마이너스 구조를 보이고 있다. 그러나 6년 후 매각을 통해 사업비를 조기에 회수할 수 있는 장점이 있어 사업성이 가장 우수한 형태를 보였다.

<표 5-12> 공공임대(10년) 운영 시 수익성 분석결과

NPV(백만원)	46,124	IRR	9.6%
연차	현금흐름	연차	현금흐름
-2기	(83,207)	5기	2,822
-1기	(54,775)	6기	7,419
0기	76,961	7기	2,500
1기	2,639	8기	7,374
2기	6,910	9기	2,504
3기	2,754	10기	138,371
4기	7,211		

주: 괄호는 마이너스 의미

<표 5-13> 분납임대(10년) 운영 시 수익성 분석결과

NPV(백만원)	13,053	IRR	5.9%
연차	현금흐름	연차	현금흐름
-2기	(83,207)	5기	6,251
-1기	(44,617)	6기	6,134
0기	15,199	7기	5,779
1기	8,059	8기	33,942
2기	8,054	9기	3,732
3기	8,037	10기	71,459
4기	33,533		

주: 괄호는 마이너스 의미

<표 5-14> 6년 후 분양 시 수익성 분석결과

NPV(백만원)	101,478	IRR	16.2%
연차	현금흐름	연차	현금흐름
-2기	(83,207)	3기	(116)
-1기	(54,775)	4기	4,198
0기	74,911	5기	(191)
1기	(94)	6기	236,111
2기	4,041		

주: 괄호는 마이너스 의미

5.3 수익성 민감도 분석

5.3.1 민감도 분석을 위한 조정 변수

지금까지 현행 운영방식, 10년 공공임대방식, 분납임대방식, 그리고 매각하는 4가지 운영방식에 대한 기본분석을 실시하였다. 기본분석을 실시하기 위해 다양한 가정을 설정하였으나, 이번에는 사업성에 영향을 미칠 것으로 판단되는 특별수선충당금, 주택가격 상승률, 전월세전환율, 그리고 순현재가치(NPV)에 영향을 미치는 할인율 변수 조정을 통한 사업성 민감도를 살펴보았다.

먼저, 특별수선충당금은 법정적립금인 0.04%를 기본분석에서 살펴보았으나, 민감도 분석에서는 수선유지비용에 특별수선이 포함된 것으로 보고 특별수선충당금을 적립하지 않는 경우를 상정하였다. 다음으로 주택가격 상승률은 기본가정에서 매년 0.5% 상승을 가정하였으나, 너무 보수적으로 보았다는 지적에 따라 매년 상승률이 각각 1.0%, 2.0%, 3.0% 상승할 경우 수익성에 미치는 영향을 살펴보았다.

전월세전환율은 공공임대 및 분납임대 방식의 운영 시 월임대료에 미치는 영향으로 사업성에 영향을 미치는 변수이다. 따라서 '14년 1분기의 강일지구의 자치구인 강동구 및 서울시 평균 전월세전환율²²⁾을 감안하여 민감도 분석을 실시하

였다. 마지막으로 할인율이 최근의 이자율보다 높게 설정되었음을 감안하여 하향 조정하여 살펴보았다.

<표 5-15> 민감도 분석을 위한 조정 변수

조정 변수	기본	조정①	조정②	조정③
특별수선충당금 ¹⁾	0.04%	×		
가격상승률	0.5%	1.0%	2.0%	3.0%
전월세전환률 ²⁾	6.70%	7.0%	7.7%	8.3%
할인율 ³⁾	4.45%	4.0%	3.5%	3.15%

- 주: 1) 조정①은 수선유지에 특충금을 사용했다고 가정하여 특충금 적립을 하지 않은 경우
 2) 조정①은 '14년 1분기 강동구 평균 전월세 전환율이며, 조정②는 서울시 평균 전환율, 조정③은 아파트 보증금 1억원이하의 전월세 전환율임(자료: 서울시 서울부동산정보광장)
 3) 조정③은 '11년~'13년 평균 CD수익률(91일물)

5.3.2 개별 조정변수 조정에 따른 민감도 분석 결과

민감도 분석²³⁾을 위한 특별수선충당금, 가격상승률, 전월세전환률, 할인율 등 각각의 조정변수 하나씩을 조정한 민감도 분석결과는 <표 5-16> ~ <표 5-19>에 정리하였다. 여기서 유형1은 공공임대(10년), 유형2는 분납임대(10년), 유형3은 현행 20년 장기전세, 그리고 유형4는 매각 방식을 의미한다.

22) '14년 1분기 서울시 전월세전환률

<'14년 1분기 자치구별 전월세 전환률(%)>

<'14년 1분기 주택유형별 보증금 금액별 전월세 전환률(%)>



구분	1억원 이하	1억~2억	2억~3억	3억 초과
아파트	8.3	6.9	6.8	6.6
단독·다가구	8.8	6.0	-	-
다세대·연립	8.3	6.5	6.3	-
전체	8.6	6.6	6.7	6.6

출처: 서울시 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/land/>)

23) 민감도 분석은 일반적으로 변수에 대한 전망을 best, normal, worst로 예측하여 실시하나, 본 분석에서는 기본분석상의 변수에 대한 변동률 가정을 보수적으로 잡아 긍정적 측면의 시장상황을 가정하여 민감도 분석을 실시하였음

먼저 특별수선충당금 적립 여부에 따른 수익성은 순현재가치에 미세한 차이만을 보이는 것으로 분석되었다. 반면 주택가격 상승률이 달라지면 사업의 수익성도 크게 달라지는 것으로 나타났다. 이는 사업이 초기 건설비 및 임대운영기간 동안 비용지출이 지속되다가 청산(매각) 시점에 대규모 자금이 유입되는데, 이에 가장 민감하게 영향을 미치는 변수가 주택가격이기 때문이다. 주택가격 상승률 조정에 따른 수익성 분석의 특징을 살펴보면, 10년 분납임대 방식은 최초 입주 시 분양가격이 결정되기 때문에 10년간 자산상승이익이 입주자에게 귀속되기 때문에 수익성 개선에 영향을 미치지 못하게 된다.²⁴⁾ 또한 입주 후 6년 후 매각방식인 유형4의 경우에는 상대적으로 주택가격 상승률이 짧은 기간 적용되어 수익성의 개선효과가 다른 유형보다 상대적으로 작게 나타나는 특징을 보이고 있다.

한편, 전월세전환률이 상승할수록 수익성은 개선되는 것으로 분석되었다. 이는 전월세전환률이 상승하면 매월 납부되는 임대료가 커지기 때문이다. 다만, 전액 전세금만으로 운영되는 현행방식이 유형3과 전세방식 후 매각하는 유형4의 경우에는 수익성에 아무런 영향이 없는 것으로 나타났다.

마지막으로 수익성 지표인 내부수익률(IRR)에는 영향이 미치지 않고 순현재가치의 크기만을 결정하는 할인율은 <표 5-19>에서 보는 바와 같이 할인율이 낮을수록 모든 방식에 동일하게 순현재가치만 상승하는 형태를 보인다.

<표 5-16> 특별수선충당금 적립 여부에 따른 수익성 분석 결과

(백만원, %)	기본	조정①
	0.04%	x
유형1	45,635(9.4)	45,797(9.5)
유형2	16,294(6.2)	16,456(6.2)
유형3	-8,833(3.7)	-8,567(3.7)
유형4	100,865(16.0)	100,970(16.0)

주: 1. NPV기준이며, 괄호는 IRR

2. 유형1: 공공임대(10년), 유형2: 분납임대(10년), 유형3: 장기전세(20년), 유형4: 매각

24) 분석결과, 순현재가치(NPV)가 미세하게 하향하는 것은 자산가격 상승으로 세금 등의 비용이 미미하게 증가하는 결과를 보이는데, 이는 소유권 이전까지 각종 세금은 사업주체가 부담하는 것으로 분석하였기 때문임

<표 5-17> 주택가격 상승률 조정에 따른 수익성 분석 결과

(백만원, %)	기본	조정①	조정②	조정③
	0.5%	1.0%	2.0%	3.0%
유형1	45,635(9.4)	52,379(10.0)	66,802(11.0)	82,559(12.0)
유형2	16,294(6.2)	16,204(6.2)	16,015(6.2)	15,812(6.2)
유형3	-8,833(3.7)	-341(4.4)	19,310(5.8)	43,102(7.0)
유형4	100,865(16.0)	105,589(16.4)	115,395(17.1)	125,694(17.8)

주: 1. NPV기준이며, 괄호는 IRR

2. 유형1: 공공임대(10년), 유형2: 분납임대(10년), 유형3: 장기전세(20년), 유형4: 매각

<표 5-18> 전월세전환률 조정에 따른 수익성 분석 결과

(백만원, %)	기본	조정①	조정②	조정③
	6.70%	7.0%	7.7%	8.3%
유형1	45,635(9.4)	46,672(9.5)	49,091(9.8)	51,165(10.0)
유형2	16,294(6.2)	18,478(6.4)	23,574(7.0)	27,941(7.4)
유형3	-8,833(3.7)	-8,833(3.7)	-8,833(3.7)	-8,833(3.7)
유형4	100,865(16.0)	100,865(16.0)	100,865(16.0)	100,865(16.0)

주: 1. NPV기준이며, 괄호는 IRR

2. 유형1: 공공임대(10년), 유형2: 분납임대(10년), 유형3: 장기전세(20년), 유형4: 매각

<표 5-19> 할인율 조정에 따른 수익성 분석 결과

(백만원, %)	기본	조정①	조정②	조정③
	4.45%	4.0%	3.5%	3.15%
유형1	45,635(9.4)	51,316(9.4)	58,020(9.4)	62,974(9.4)
유형2	16,294(6.2)	21,042(6.2)	26,631(6.2)	30,751(6.2)
유형3	-8,833(3.7)	-3,781(3.7)	2,440(3.7)	7,217(3.7)
유형4	100,865(16.0)	107,440(16.0)	115,087(16.0)	120,664(16.0)

주: 1. NPV기준이며, 괄호는 IRR

2. 유형1: 공공임대(10년), 유형2: 분납임대(10년), 유형3: 장기전세(20년), 유형4: 매각

5.3.3 2변수 조정에 따른 민감도 분석 결과

수익성에 가장 민감하게 반응하는 주택가격 상승률과 다른 변수를 동시에 조정 한 복합변수 조정에 따른 민감도 분석을 실시하였다. 종합 민감도 분석을 위해 먼저 실질적인 사업성에 영향을 주는 요인이 아닌 할인율은 최근의 저금리 상황을 반영하여 최근 3년간 CD수익률 3.15%로 고정하였다. 다음으로 주택가격 상승률은 1.0%, 2.0%, 3.0% 상승에 전월세전환률은 각각 7.0%와 8.3%가 조정되는 경우와 특별수선충당금 적립이 없는 경우를 동시에 살펴보았으며, 이를 종합

한 결과를 [표 1-20] 에 정리하였다.²⁵⁾

<표 5-20> 2변수 조정에 따른 종합 민감도 분석 결과

(백만원, %)			주택가격 상승률		
			1.0%	2.0%	3.0%
전월세 전환률	7.0 %	유형1	53,415(10.1)	67,839(11.1)	83,596(12.1)
		유형2	18,388(6.4)	18,199(6.4)	17,996(6.4)
		유형3	-341(4.4)	19,310(5.8)	43,102(7.0)
		유형4	105,589(16.4)	115,395(17.1)	125,694(17.8)
	8.3 %	유형1	57,908(10.5)	72,662(11.5)	88,089(12.5)
		유형2	27,852(7.4)	27,662(7.4)	27,459(7.4)
		유형3	-341(4.4)	19,310(5.8)	43,102(7.0)
		유형4	105,589(16.4)	115,395(17.1)	125,694(17.8)
특충금 적립 ×	유형1	52,540(10.0)	66,963(11.0)	82,721(12.0)	
	유형2	16,366(6.2)	16,176(6.2)	15,973(6.2)	
	유형3	-75(4.4)	19,576(5.8)	43,368(7.0)	
	유형4	105,694(16.4)	115,500(17.1)	125,799(17.8)	

5.3.4 부가분석: 10년 공공임대 보증금 규모별 수익성 분석 결과

앞의 분석에서는 공공임대 방식의 경우 최초 보증금을 1억원으로 책정하고, 나머지 금액인 9,710만원은 월임대료로 환원하여 분석하였다. 여기서 보증금을 5,000만원으로 낮추고 나머지를 월임대료 받는 경우와 보증금을 1억 5천만원으로 받는 경우를 살펴보자(<표 5-21>참조).

보증금을 1억 5천만원으로 받는 경우 월임대료는 26.3만원으로 낮아지며 수익

25) 결과는 앞에서 설명한 개별변수의 조정에 따른 수익성 개선의 크기만 다를뿐 방향성은 동일하므로 자세한 부연설명은 생략하였음

성은 8.3%로 떨어진다. 반면, 보증금을 5천만원으로 가정한 경우 월임대료는 82.1만원으로 올라가고 수익성도 10.8%로 증가된다.²⁶⁾

<표 5-21> 10년 공공임대 방식의 보증금 규모별 수익성 분석결과

구분	보증금 1억원	보증금 5천만원	보증금 1억 5천만원
NPV(백만원)	46,124	58,045	34,203
IRR(%)	9.6	10.8	8.3
월임대료	54.2만원	82.1만원	26.3만원

장기전세주택은 운영기간 동안 수입이 발생하지 않는 구조이다. 또한 현실적으로 입주민 전세금을 초기 건설비 등 사업비로 충당하는 구조로 되어 있다.

5.4 소결

강일지구 전용 114㎡인 대형 장기전세주택에 대한 수익성 분석을 실시하였다. 장기전세주택은 20년 동안 주거안정을 위해 민간의 전세주택을 공공의 영역으로 끌어들이는 정책이다. 주택을 거주 개념으로 확장한 정책이다. 이런 의미에서 장기전세주택은 성공한 정책으로도 볼 수 있다. 그러나 성공한 정책이라는 최종 평가를 내리기 위해서는 지속가능성 측면을 살펴봐야 한다. 지속가능성은 사업자가 사업을 안정적으로 이끌 수 있어야 가능하다. 이를 위해 그동안 다루지 않았던 장기전세주택에 대한 수익성을 살펴보았다.

분석대상은 강일지구 전용 114㎡인 대형 장기전세주택 420호를 하나의 사업으로 보고 분석하였다. 분석방법은 현금흐름(Cashflow)방식이다. 먼저 20년 장기전세주택, 10년 공공임대, 10년 분납임대, 그리고 2번의 재계약 후 매각(최장 6년 거주 후 매각)하는 방식 등 4가지 운영방식을 비교분석 하였다. 이를 수익적

26) 이는 본 분석이 건설비 중 보증금 외에 나머지 자금은 자기자금으로 건설한다는 전제하에 나온 결과로 타인자금의 사용규모와 재무적 비용지출의 정도에 따라 분석결과는 차이가 발생할 수 있음

측면에서 정리하면, 6년 후 매각방식, 공공임대(10년), 분납임대(10년) 순으로 수익성이 좋았으며, 현행 방식은 수익성이 가장 낮은 것으로 나타났다. 현행 20년간 전세로 운영하는 방식은 SH공사의 타인자본비용율에도 미치지 못하는 3.6%의 수익률을 보였다.

이는 최근 공공재원의 한계에 직면한 현실을 감안할 때, 사업의 지속가능성과 한정된 공공재원에 대한 정책의 효과성 및 형평성 차원에서 장기전세주택에 대한 수정이 요구된다 하겠다. 대형평형에 입주한 계층은 상대적으로 소득이 높은 계층이기 때문이다. 저소득계층에 대한 임대주택 재고량도 부족한 현실에서 높은 소득계층에 대한 임대주택 공급에 대한 타당성의 문제가 제기될 수도 있기 때문이다.

본 분석은 타인자본을 가정에 포함하지 않아 타인자본에 대한 재무적 비용지출이 포함될 경우 수익성은 더 낮아질 것으로 생각된다. 분납임대방식의 경우 주택가격 설정의 문제로 수익성이 생각보다 높지 않은 결과를 보였다. 따라서 최초 분양시 분납금을 결정하는 주택가격을 분양가(또는 감정평가) 하나로 결정하는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

10년 공공임대 방식으로 운영하는 경우 월임대료 수입으로 인해 수익성이 좋은 것으로 분석되었다. 그러나 초기 보증금을 높게 책정하면 월임대료가 낮아지고, 반대로 초기 보증금을 낮게 잡으면 월임대료가 높아져 입주자의 월임대료 부담이 높아지는 형태를 보인다. 따라서 10년 공공임대 방식의 운영을 위해서는 현실적인 상황을 반영하면, 건설비를 충당하는 전세금과 운영수입을 발생시키는 임대료간 적절한 균형점이 필요할 것으로 생각된다.

본 분석은 임대주택법에 명시된 5%/2년 임대료 상승을 반영시켰다. 대형평형이며 국민주택기금, 각종 보조금의 사용이 없이 공급된 강일지구 114㎡의 특성을 고려하고 비교적 소득수준이 높은 계층이 입주되었음을 감안하면 비교적 사업자가 임대료 상승을 탄력적으로 할 수 있을 것이라는 가정이었다. 그러나 중소형 장기전세주택의 경우 2년마다 임대료를 상승시키는 것이 여의치 않을 수 있다. 이 경우 전반적인 장기전세주택의 수익성이 떨어질 것이다. 수익적 측면을 고려하면 6년 후 매각과 공공임대 방식이 사업의 지속성을 높일 수 있을 것으로 판

단된다.

지금까지의 분석내용을 바탕으로 다음과 같은 정책적 제언을 하고자 한다. 먼저 전용 85㎡를 초과하는 장기전세주택을 매각하고 저소득계층을 위한 임대주택 확충 재원으로 활용토록 하는 것이다. 이는 상대적으로 우량한 사업을 정리하고 저소득계층을 위해 더 큰 손실이 발생하는 사업(예를 들면 영구, 재개발임대, 국민임대 등)으로의 전환을 의미하므로 사업자 측면에서는 장기적으로 손실의 확대를 의미할 수도 있다. 그러나 한정된 공공재원을 통한 정책수혜계층 확대라는 측면에서 최소한 기존의 전용 114㎡이상의 장기전세주택만이라도 매각하는 방안이 필요하다.

다음으로 85㎡ 미만의 장기전세주택은 10년 공공임대로의 전환에 대해 고민할 필요가 있다. 분석결과에 따르면, 10년 공공임대의 경우 현행 방식 대비 수익률은 2.7배, 현금의 순현재가치는 5배 이상 차이가 발생한다. 마지막으로 분납임대(10년) 방식의 도입 시에는 주택가격을 최초 분양시의 분양가격으로 통일하여야 할 것이다. 이는 수익성 제고 외에도 동일 상품에 두 개의 가격을 바탕으로 가격을 책정하는 문제도 해결할 수 있으며 수분양자에게 초기 입주 시 명확한 가격을 제시하여 불확실성을 제거하는 측면도 있기 때문이다.

제6장 향후 장기전세주택의 운영에 관한 논의

6.1 개요

6.2 주요논의사항

6.3 개선방안 및 제안

제6장 장기전세주택 운영에 관한 논의

6.1 개요

2007년 장기전세주택(SHift)이 처음 소개되었을 경우에는 집값도 상승세를 이어갔고, 특히 전세가도 지금처럼 고공행진을 하고 있을 때라 모든 시민들이 주거안정에 대해 그리고 주거에 대한 인식전환이 어느 정도 이슈화되는 시기였다. 하지만, 지금은 미국발 국가 경기침체로 인한 부동산시장의 침체는 한국의 경제 경기뿐만 아니라 여러 모로 문제점을 야기하고 있는 실정이다.

최근 박근혜정부에서는 경제부총리의 경기활성화 대책 등으로 인해 다소 부동산 경기가 살아나는 듯 하였으나, 추가 경기활성화대책이 없어 다시 주춤하는 상황이다. 현재의 전세가는 몇 년째 상승세를 이어가고 있으며, 서울시의 장기전세주택(SHift)의 인기는 더욱 하늘을 찌르고 있다.

하지만, 서울시장이 바뀌면서 중산층보다는 저소득층에 더 집중해야 한다는 목소리가 설득력을 더해가고 있다. 또한 서울시민은 SH공사의 부채문제를 거론하며 방만경영을 질타하고 있다. 이는 SH공사의 부담으로 운영되고 있는 공공 임대주택 정책과 무관하지 않다. 특히 장기전세주택(SHift)은 서울시민의 세금

으로 운영되는데도 불구하고 저소득층보다는 중산층에 그 혜택이 돌아가고 있다. 따라서 공공임대주택의 취지에 맞지 않는다는 비판의 목소리가 높아지고 있다. 따라서 본 장에서는 대형평형 장기전세주택의 운영에 관한 문제점을 검토해 보고 향후 방향성을 제시하는데 목적이 있다.

6.2 주요논의

6.2.1 장기전세주택의 분양전환 검토

1. 장기전세주택의 건설재원 구조

보금자리주택정책('08.9.19) 시행이전 60㎡이하 장기전세주택에 대해 임대주택과 동일하게 국고보조금이 지원되었으나, 2009년 마곡지구 이후 장기전세주택은 국고지원이 없어 공사 부담이 더욱 커지고 있는 실정이다. 임대방식이 전세일 경우 장기전세주택으로 분류 국고 지원을 받을 수가 없다. 보급자리지구내 60㎡이하 장기전세주택에 대한 국고보조금 지원 건의가 필요하다.

85㎡초과 장기전세주택은 전세보증금을 제외하고 공사가 전액(4,939억) 부담하고 있다. 우리공사 입장에서는 서울시 정책에 따라 공급한 사항으로 85㎡초과 장기전세주택에 대한 서울시 지원은 반드시 필요하다.

장기전세주택은 임대주택에 비하여 임대보증금 비중이 커서 단기적 현금유입에 따른 효과는 있으나, 장기적으로는 임대보증금 자체가 부채증가 원인으로 작용하고 있다.

<표 6-1> 국민임대와 장기전세주택의 건설재원 구조

구분	국민주택기금	국고보조금	임대보증금	부족분
국민임대	21%	8%	23%	서울시(24%) 공사(24%)
장기전세(85㎡이하)	19%	2%	전세보증금(50%) (기본보증금+전환금)	국민임대보증금 기준 27%추가 서울시(11%) 공사(18%)
장기전세(85㎡초과)	전세보증금(36%)			공사(64%)

2. 대형평형 수지분석

분석대상은 강일지구 전용 114㎡인 대형 장기전세주택 420호를 하나의 사업으로 보고 분석하였다. 분석방법은 현금흐름(Cashflow)방식이다. 먼저 20년 장기전세주택, 10년 공공임대, 10년 분납임대, 그리고 2번의 재계약 후 매각(최장 6년 거주 후 매각)하는 방식 등 4가지 운영방식을 비교분석 하였다. 이를 수익적 측면에서 정리하면, 6년 후 매각방식, 공공임대(10년), 분납임대(10년) 순으로 수익성이 좋았으며, 현행 방식은 수익성이 가장 낮은 것으로 나타났다. 현행 20년간 전세로 운영하는 방식은 SH공사의 타인자본비용율에도 미치지 못하는 3.6%의 수익률을 보였다.

이는 최근 공공재원의 한계에 직면한 현실을 감안할 때, 사업의 지속가능성과 한정된 공공재원에 대한 정책의 효과성 및 형평성 차원에서 장기전세주택에 대한 수정이 요구된다 하겠다. 대형평형에 입주한 계층은 상대적으로 소득이 높은 계층이기 때문이다. 저소득계층에 대한 임대주택 재고량도 부족한 현실에서 높은 소득계층에 대한 임대주택 공급에 대한 타당성의 문제가 제기될 수도 있기 때문이다.

본 분석은 타인자본을 가정에 포함하지 않아 타인자본에 대한 재무적 비용지출이 포함될 경우 수익성은 더 낮아질 것으로 생각된다. 분납임대방식의 경우 주택가격 설정의 문제로 수익성이 생각보다 높지 않은 결과를 보였다. 따라서 최초 분양시 분납금을 결정하는 주택가격을 분양가(또는 감정평가) 하나로 결정하는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

10년 공공임대 방식으로 운영하는 경우 월임대료 수입으로 인해 수익성이 좋은 것으로 분석되었다. 그러나 초기 보증금을 높게 책정하면 월임대료가 낮아지고, 반대로 초기 보증금을 낮게 잡으면 월임대료가 높아져 입주자의 월임대료 부담이 높아지는 형태를 보인다. 따라서 10년 공공임대 방식의 운영을 위해서는 현실적인 상황을 반영하면, 건설비를 충당하는 전세금과 운영수입을 발생시키는 임대료간 적절한 균형점이 필요할 것으로 생각된다.

본 분석은 임대주택법에 명시된 5%/2년 임대료 상승을 반영시켰다. 대형평형이며 국민주택기금, 각종 보조금의 사용이 없이 공급된 강일지구 114㎡의 특성을

고려하고 비교적 소득수준이 높은 계층이 입주되었음을 감안하면 비교적 사업자가 임대료 상승을 탄력적으로 할 수 있을 것이라는 가정이었다. 그러나 중소형 장기전세주택의 경우 2년마다 임대료를 상승시키는 것이 여의치 않을 수 있다. 이 경우 전반적인 장기전세주택의 수익성이 떨어질 것이다. 수익적 측면을 고려하면 6년 후 매각과 공공임대 방식이 사업의 지속성을 높일 수 있을 것으로 판단된다.

지금까지의 분석내용을 바탕으로 다음과 같은 정책적 제언을 하고자 한다. 먼저 전용 85㎡를 초과하는 장기전세주택을 매각하고 저소득계층을 위한 임대주택 확충 재원으로 활용토록 하는 것이다. 이는 상대적으로 우량한 사업을 정리하고 저소득계층을 위해 더 큰 손실이 발생하는 사업(예를 들면 영구, 재개발임대, 국민임대 등)으로의 전환을 의미하므로 사업자 측면에서는 장기적으로 손실의 확대를 의미할 수도 있다. 그러나 한정된 공공재원을 통한 정책수혜계층 확대라는 측면에서 최소한 기존의 전용 114㎡이상의 장기전세주택만이라도 매각하는 방안이 필요하다.

다음으로 85㎡ 미만의 장기전세주택은 10년 공공임대로의 전환에 대해 고민할 필요가 있다. 분석결과에 따르면, 10년 공공임대의 경우 현행 방식 대비 수익률은 2.7배, 현금의 순현재가치는 5배 이상 차이가 발생한다. 마지막으로 분납임대(10년) 방식의 도입 시에는 주택가격을 최초 분양시의 분양가격으로 통일하여야 할 것이다. 이는 수익성 제고 외에도 동일 상품에 두 개의 가격을 바탕으로 가격을 책정하는 문제도 해결할 수 있으며 수분양자에게 초기 입주 시 명확한 가격을 제시하여 불확실성을 제거하는 측면도 있기 때문이다.

3. 대형평형 장기전세주택 매각에 대한 논리

우리공사의 역할은 서울시를 대신하여 저소득층을 위한 공공임대주택을 건설, 공급, 유지, 관리하는 것이다. 또한 최근에는 추가 재정을 투입하지 않으면서 주거복지를 실현하도록 요구받고 있다.

주거복지란 협의의 주거복지와 광의의 주거복지로 구분할 수 있는데, 협의의 주거복지는 저소득층의 주거수준 및 주거여건을 향상시키는 것, 또는 시장에서 자력으로 주거문제를 해결할 수 없는 계층을 대상으로 한다고 할 수 있다. 광의의 주거복지는 국민 전체의 주거수준 및 주거여건을 향상시키는 것으로 이러한 여건향상을 통해 주거안정을 꾀하는 것이다. 결과적으로 최광의의 주거복지는 자기 집에서 집 걱정없이 사는 것이라 할 수 있다.

우리공사의 여건변화로 채무비율을 감축해야 하며, 노후화된 임대주택의 경우, 유지관리비용이 많이 발생하므로, 특히 저소득층이 대상이 아닌 대형 평형 장기전세주택에 대해서는 분양전환을 검토해야 할 필요성이 있다.

지난 수십년간 선진국의 임대주택시장 및 정책을 살펴보면, 임대주택모형과 무관하게 재정적 위기로 인해 변화가 있었다. 즉, 기존 공공임대서비스를 축소하거나 공공이 직접 공급하는 주택물량을 축소, 또는 재고자산 즉 보유 공공임대주택을 매각하였다.

협의의 주거복지 실현을 위해서는 우선 중산층보다는 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택을 우선적으로 공급하는 것이다. 따라서 대형평형의 장기전세주택을 분양전환해서 소형의 공공임대주택을 건설하는 방안이 협의의 주거복지를 실현하는 방안일 것이다.

또한 대형평형의 장기전세주택을 분양전환하면, 일정계층은 자기 집에서 집 걱정없이 살 수 있으므로 광의의 주거복지를 실현하는 방안일 것이다.

6.2.2 매각제한기간 경과 후 장기전세주택의 처리문제

임대주택법 제16조는 임대주택의 매각 제한 등에 관한 사항을 명시하고 있다. 임대주택은 임대의무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다. 2호의 2는 장기전세주택의 임대의무기간을 명시하고 있는데, 장기전세주택은 그 임대주택의 임대 개시일부터 20년으로 되어 있다.

2007년 장지, 발산 지구를 시작으로 SH공사는 시프트를 건설·공급하고 있다. 2017년이면 최초 공급한지 정확히 10년이 된다. 공동주택은 경과년수 10년이 되면 노후화되기 시작하고 대부분 하자보수기간이 지나 이제는 소유자인 SH공사가 노후화된 시설물의 개보수를 전적으로 책임지게 된다. 이는 곧 수선유지비용이 급격하게 증가한다고 할 수 있다.

SH공사가 관리하는 임대주택이 2020년까지 20만호가 공급되어 관리됨을 가정하고, “노후도에 따른 기준단가” 모델을 적용하여 미래 수선유지비용을 임대주택 유형별로 예측하였다. 특징적으로 2017년 이후 장기전세와 국민임대주택의 수선유지비용의 급격한 상승을 주목해야 한다. 장기전세와 국민임대주택의 경우 2013년을 기점으로 수선유지비용의 증가폭이 확대되면서 2017년 한 해 수선유지비용이 50억원 이상 지출 되는 것으로 예측되었다.²⁷⁾

이는 장기적인 관점에서 공사의 재정적 부담을 가중시킬 가능성이 매우 높다. 그렇다면, 장기전세주택의 임대의무기간이 끝난 후에 대해서는 분양전환하는 것이 바람직할 것이다.

분양전환을 통해 장기전세주택을 매각하고 그 매각대금을 활용하여 저소득층을 위한 공공임대주택을 추가 공급하는 것이 바람직할 것이다.

27) 김성희(2013), 「중장기 관점에서의 임대주택사업수지개선에 관한 연구」, SH공사 도시연구소, p.56.

6.2.3 개선방안 및 정책적 제언

공동주택관리는 단순히 한 세대가 거주하는 공간이라기보다는 작은 공동체 사회 측면에서 접근할 필요가 있다. 공동체 사회는 서로가 준수해야 할 질서, 의무, 권리 등이 존재하게 된다. 이것은 크게 정부 혹은 지역사회가 역할을 하여야 하는 제도적 측면, 입주자 대표회의 혹은 관리사무소 등이 수행하여야 하는 운영측면, 주민들 스스로 지켜야 하는 사회적 질서 측면 등으로 구분할 수 있다. 이들 각각의 측면은 서로 유기적인 관계 속에서 수행하여야 하는 반면, 동시에 개별적인 측면에서 접근·분석·개선 방안이 제시되어야 할 것이다.

공공임대주택은 입주민의 주거공간에 대한 주인의식 결여 등의 특성으로 다른 공동주택에 비해 물리적 노후화가 빠른 속도로 진행되는 것이 사실이다. 실제로 공공임대주택은 그 특성상 분양주택에 비하여 시설물에 대한 파손 및 훼손이 빈번하게 일어나는 것이 현실로서 시설물이나 주요 설비를 교체하는 일이 빈번하여 시설물에 대한 유지보수 비용이 많이 들어가는 것으로 알려져 있다.

장기전세주택의 경우 사회경제적 수준이 비교적 높은 계층이 입주함에 따라 기존 공공임대주택에 비해 주요 설비·시설물의 파손행위와 내구연한이 도래하기 전에 이를 교체하는 경우는 많이 발생하지 않을 것으로 보이나 20년 장기거주 보장에 따라 입주자 선호에 맞는 발코니 확장 등 건축구조 변경이나 인위적인 변형을 가할 수 있어 시설물 관리에 신중한 검토가 필요하다.

1. 시프트 관리현황

장기전세주택은 임대주택법 제2조 3의2에 규정하고 있으며, "장기전세주택"이란 국가, 지방자치단체, 「대한토지주택공사법」에 따른 대한토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

따라서 장기전세주택 시프트 또한 임대주택이며, 임대주택법에 의해 관리하고 있다. 임대주택법 제28조에 의하면, 임대사업자는 임대주택이 대통령령으로 정

하는 규모에 해당하면 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따라 관리할 수 있다.

임대주택법 시행령 제27조에 의한 임대주택은 ① 300세대 이상의 공동주택 ② 승강기가 설치된 공동주택 ③ 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 말한다.

서울시 장기전세주택 공급 및 관리규칙 제9조(입주자관리)에 의하면, 관리주체는 청약신청 자료, 당첨예정자 자료, 입주자 정보 등을 전산매체를 이용하여 관리하여야 한다. ② 관리주체는 입주자(세대원 포함)에 대한 실태조사를 입주 후 6개월까지는 2회 이상, 그 후부터는 연 2회 이상 조사하여 계약사항에 대한 위반사항이 발견될 경우 퇴거 등 법률적인 조치를 하여야 한다. 이 경우 단지별 세대수 등을 감안하여 통합순회관리원 제도 등을 도입하여 합리적으로 운영할 수 있다.

③ 관리주체는 입주 후 매년 1회 이상 입주자(세대원 포함)의 주택소유 여부를 확인하여야 한다. 이 경우 확인절차 및 방법은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조의2 및 제22조를 준용한다.

④ 관리주체는 입주자 모집공고시 저층(1~2층)을 별도로 배정하여 입주자를 모집할 수 있으며, 입주자(세대원 포함) 중 장애 또는 질병 등의 사유로 저층(1~3층)으로 이주를 희망하는 경우 공급이 가능한 범위 내에서 이를 허용할 수 있다.

⑤ 입주자가 혼인·이혼 또는 사망 등으로 장기전세주택에서 퇴거하는 경우 나머지 세대원 중에서 임차권을 승계받은 자(입주자격 요건을 충족하여야 한다)가 해당 장기전세주택에 계속 거주하기 위하여 입주자 명의 변경을 요청하는 때에는 이를 허용할 수 있으며, 이 경우 종전에 거주한 기간을 포함하여 최장 20년까지 거주할 수 있다.

⑥ 관리주체는 입주자 선정 및 관리를 위하여 필요할 경우 신청자의 주민등록에 관한 전산정보자료와 부동산 및 자동차 보유현황 등을 관련기관에 요청할 수 있다.

임대주택법 제28조 제5항에 의하면, 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 같은 건축물 안에 있거나 같은 주택단지를 구성하고 있는 경우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리 방법에 따라야 한다. 즉 혼합단지의 경우는 분양주택의 관리방법을 따르게 되어 있다.

2014년 11월 현재, 서울시 장기전세주택(시프트)은 26,485세대(SH공사 건설 24,648, 재건축매입 1,837)이며, 모두 위탁관리하고 있는 상황이다. 주택법 제 43조 관리주체 등 제4항과 관련하여 최초 입주시부터 6개월이 지나는 시점(기간은 유동적)에 분양주택의 관리방식이 결정되면, 임대주택법 제28조 제5항에 의해 그 관리방법을 따르게 된다. 이러한 연유로 SH공사의 경우 이 기간까지는 임대사업자로서의 관리이외의 관리부분에 대해서는 분양주택의 관리로 이양되게 된다. 현재 이러한 경우 분양관리사무소에서는 시프트 물량을 관리하지 않는 경우가 발생하여 문제가 되기도 하였다.

따라서 재건축매입시프트 뿐만 아니라 건설시프트 대부분도 분양과 혼합되어 있는 관계로 관리가 어려운 상황이다. 이러한 문제해결을 위해서는 먼저 혼합단지 관리에 대한 명확한 법적 근거 및 임대사업자로서의 관리권한을 부여하는 중앙 차원에서의 변화가 필요하다.

2. 입주자 관리(불법전대발생 방지대책)

1) 개요

시프트는 주변시세의 80%이하로 20년 동안 거주할 수 있는 개념으로 당해 단지 유사평형과의 가격격차, 기존 임대주택과는 다른 분양주택처럼 품질이 우수하며, 일반분양주택과 혼합되어 있어 강력한 전대 발생요인으로 작용할 것으로 판단된다. 따라서 기존 임대주택보다 주택관리를 철저히 하여 불법전대가 발생하지 않도록 사전에 예방책을 마련해야 한다.

서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙에 의하면, "입주자(세대원 포함)에 대한 실태조사를 입주 후 6개월까지는 2회 이상, 그 후부터는 연 2회 이상 조사하여 계약사항에 대한 위반사항이 발견될 경우 퇴거 등 법률적인 조치를 하여야

하며, 이 경우 단지별 세대수 등을 감안하여 통합순회관리원 제도 등을 도입하여 합리적으로 운영할 수 있다."고 규정하고 있다.

물론 장기전세주택 뿐만 아니라 SH공사 임대주택에 대해서는 불법전대방지를 위해 입주자 실태조사 계획을 수립하고 년2회 실태조사를 실시하고 있다. 위탁관리 임대주택의 경우, 위탁관리업체 관리사무소 직원과 통합관리센터 단지 담당직원이 합동조사를 실시하고 있다.

SH공사는 임대주택관리를 위해 서울시내 8개 권역에 통합관리센터를 운영하고 있으며, 위탁관리되는 시프트는 통합관리센터를 통해 관리되고 있다. 재건축 매입형 시프트의 경우 소규모로 시 전역에 걸쳐 산재하여 분포하고 있어 분양세대의 위탁관리업체 관리사무소에 위탁관리를 실시하고 있다.

재건축시프트는 역세권에 위치하고 있으므로 대중교통과의 접근성 및 주변환경도 매우 좋은 관계로 분양 못지않게 경쟁률이 높다. 따라서 가격적인 매력은 불법전대의 위험성에 더 노출되었다고 할 수 있다.

이와 같은 시프트 불법전대발생에 대한 대책으로서 8개 통합관리센터 내 시프트 순회관리 전담팀을 운영하여 시프트 입주민을 체계적으로 관리할 필요가 있을 것으로 보인다.

현재 년2회의 입주자실태조사를 강화하여 시프트 순회관리 전담팀을 통해 첫 입주후 6개월간은 월 1회 방문조사를 통해 입주실태를 조사하고 6개월 이후에는 입주자 실태조사를 연 2회 실시하여 입주민 관리를 강화할 필요가 있다. 시프트 순회관리 전담팀은 불법전대 조사뿐만 아니라, 해당 권역을 순회하며 시프트 시설물 점검을 통하여 시설물 유지관리 업무도 병행하여 수행할 수 있도록 하여 효율적인 시프트 관리가 이루어질 수 있도록 한다.

또한 불법전대자의 처리와 관련하여 많은 홍보와 교육이 요구되며, 불법전대를 적발하여 신고시 최대 100만원의 포상금 지급 등을 통해 입주자 스스로 경각심을 불러일으키게 하는 것이 중요할 것이다.

시민들에게 인기가 높은 시프트 공급은 지속적으로 계획되고 있어 불법전대 문제뿐만 아니라 고품질 시프트를 위하여 앞으로 시프트 입주민 및 시설물 관리를

위한 조직체계 및 관리서비스를 마련하여 운영할 필요가 있을 것으로 보인다.

2) 현행 불법전매(전대)자 처리

공사 직영 및 위탁관리 임대아파트의 입주자 실태조사를 통해 적발된 불법전매(전대) 행위자 및 부정 입주자에 대해 고발 및 퇴거조치로 국민주택 공급 질서를 확립하고 선량한 입주자 보호와 아울러 국민 주거생활 안정을 도모하는 차원에서 처리가 이루어지고 있다.

<표 6-2> 불법전대자 처리절차

전대 적발일	불법전대 사실이 확인된 날
↓	
계약 해지	전대 적발일로부터 7일 이내
↓	
건물명도 최고	전대 적발일로부터 7일 이내
↓	
고 발	전대 적발일로부터 1개월 이내 자진 명도 등에 관계없이 모든 적발세대 고발조치
↓	
건물 명도소송 제기	전대 적발일로부터 2개월 이내
↓	
불법거주 배상금 부과	승소 판결정보 접수월의 차익월 초일부터 부과
↓	
건물명도 강제집행	승소 판결정보 접수일로부터 15일 이내 강제집행 신청

- 위약금 징수: 임대차계약서 특수조건 제7조
- 불법전대자 고발조치는 "에스에치공사 사장" 명의

SH공사 임대주택 입주자에 대하여 임대주택법 제19조(임대주택의 전대제한) 및 서울시영구임대주택운영 및 관리규칙 제9조(입주자관리)에 의거 연2회 정기적으로 불법전대관련 입주자 실태조사를 하고 있으며, 최근 10년간 적발건수 및 조치현황은 다음 <표 6-3>과 같다.

<표 6-3> 연도별 불법전대 적발 및 조치현황(2014.11.20 현재)

연도	적발건수	조치 완료			조치 중		
		계	주택환수	무혐의	계	계약해지	명도소송
계	202	192	187	5	1		1
2005	66	66	65	1	-	-	-
2006	28	28	26	2	-	-	-
2007	25	25	23	2	-	-	-
2008	5	5	5	-	-	-	-
2009	11	2	2	-	-	-	-
2010	18	18	18		-	-	-
2011	12	12	12		-	-	-
2012	17	17	17		-	-	-
2013	16	15	15		1	-	1
2014	4	4	4		-	-	-

* 자료 : SH공사 내부자료, 2014.

3. 시설물관리 방안

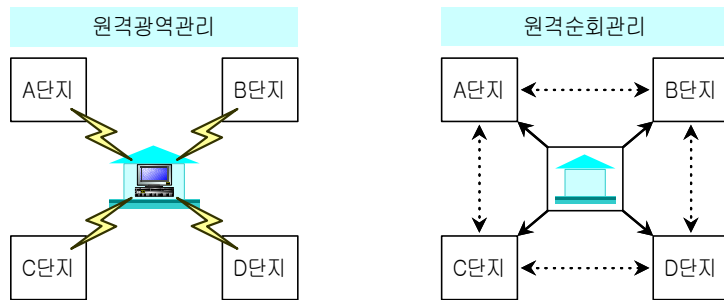
1) 개요 및 관리현황

2007년 장기전세주택이 최초로 공급되어 아직까지 노후도가 크지 않고 기존의 임대주택과 달리 품질면에서도 일반분양 공동주택과 차이가 없어 현재 유지수선에 대한 부담은 그리 크지 않은 편이다. 그러나 하자보수기간이 지나고, 건설 후 10년 이상 경과할 경우 다른 유형의 공공임대주택과 같이 관리주체의 수선 및 유지관리비용의 부담이 클 것으로 예상된다. 게다가 지속적으로 시프트 재고가 확보된다면 시설물 유지 관리를 위한 인력 및 자원 마련 대책이 필요할 것으로 보인다. 특히 재건축 매입형 시프트의 경우 소규모 물량이 시내 곳곳에 산재되어 분포하여 위탁관리 되므로 시설물 유지관리에 어려움이 클 것으로 예상된다.

현재까지 공급된 시프트는 분양세대의 위탁관리업체를 통해 위탁관리하며 관리주체인 SH공사에서 권역별로 운영되는 8개 통합관리센터를 통해 관리지원을 하고 있어 시프트 입주세대가 하자보수 및 시설물 보수요청을 하면 통합관리센터에서 이를 접수하고 보수내용과 성격에 따라 센터내 기동반을 통하여 보수하거나 연간단가보수업체를 통한 단가보수, 소액보수공사를 실시하고 있다.

2) 순회관리원제도 활용

시프트의 경우 통합관리센터를 활용한 체계적이고 통합적인 시설물 유지관리 시스템을 구축할 필요가 있다. 외국의 사례를 살펴볼 때 원격순회관리와 원격광역관리를 통해 임대주택 관리조직의 노동생산성을 효율적으로 활용하고 있다. 시프트에도 권역별 통합관리센터를 통해 원격순회관리와 원격광역관리를 도입하여 효율적인 시설물 유지관리가 될 수 있는 시스템 마련이 필요하다고 본다. 앞서 언급했던 통합관리센터내 시프트 순회관리 전담팀을 운영하여 불법전대행위 조사 뿐만아니라 주택관리를 위한 업무를 병행시킴으로써 시프트를 체계적으로 관리할 수 있는 시스템 구축이 필요할 것으로 판단된다.



그러나, 원격순회관리나 원격광역관리로의 전환을 위해서는 시설물을 원격으로 제어 감시할 수 있는 시스템 구축, 시설물 보수와 하자처리의 긴급출동이나 보수업체로의 아웃소싱 확대 등 많은 전제조건이 해결되어야하고 통합관리나 원격순회관리시 직영관리에 비해 입주민의 불편과 관리서비스 저하의 우려가 있으므로 체계적인 접근이 필요할 것이다.

한편 장기전세주택 시프트는 임대주택이므로 시설물 수선 유지에 필요한 비용 부담은 관리주체인 SH공사와 임차인간에 명확한 책임구분이 필요할 것으로 보인다. 현재 SH공사의 『임대아파트 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표』에서는 SH공사와 입주자가 각각 행하는 수선범위를 구분하고 있으며 이를 시프트에 준용하여 적용하고 있다. 하지만 장기전세주택 시프트가 기존 임대주택과

다른 특성을 감안할 때 시프트를 기존 임대주택과 동일시하여 비용부담구분 일람표를 적용하는데 따른 문제점은 없는지 검토가 필요할 것으로 보인다.

4. 유지관리 자원 저감 방안

1) 도배·장판 등 지원 조정

오정석(2008), 「공공임대주택 유지보수 수선비의 실태를 통한 적정성 검토연구」에 의하면, 서울시 SH공사 영구임대주택의 초기 건설원가와 초기 건축비 대비 수선비용(임대사업비 수선유지비)을 2007년 시점으로 환산하여 그 비율을 분석한 결과 약 62%수준인 것으로 조사되었다. 미루어 예측해보면, 건설 후 약 20년이 되면 100%가 되는 것으로 판단된다.

이러한 공공임대주택의 유지관리문제는 평균적으로 10년 이상이 되는 시점에서 사회적 문제로 대두되고 있는데, 공공임대주택은 안전성이 거주 성능면에서 자체 건물 뿐만 아니라 주변환경의 질에도 영향을 미치기 때문에 개별적인 유지보수의 차원이 아닌 체계적인 관리가 필요하다.

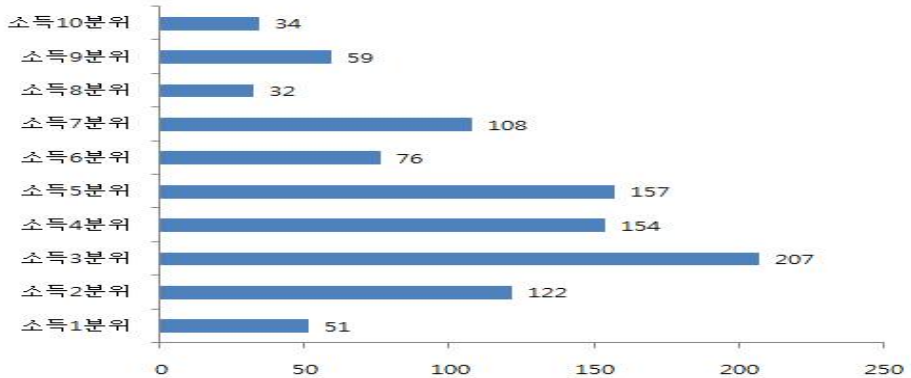
시프트 또한 공공임대주택의 한 유형이며, 현재 유지관리부분에 대해서는 임대주택과 똑같은 기준으로 운영되고 있다. 하지만 시프트는 거주 계층이 기존 공공임대주택의 거주 계층과 다르며, 주택의 질, 입주자의 의식수준이 기존 임대주택과는 차별화되기 때문에 도배 및 장판에 대한 의무적 지원에서 선택적 지원 또는 지원의 중단을 고려해야할 것이다.

심지어 시프트 입주자들 중에는 개인의 성향과 취향에 도배 및 장판이 맞지 않는다는 이유로 새 벽지와 장판을 모두 개인비용으로 교체하고 있다. 따라서 분양아파트처럼 마이너스옵션제를 도입하여 벽지와 장판을 개인이 교체할 경우 다른 인센티브 등을 부여하는 방안이 필요하다. 또는 도배 및 장판에 대한 지원을 중단하는 것도 고려해 볼 필요가 있다.

2) 가칭 장기전세주택 시설물 수선비 비용부담 일람표 운영

장기전세주택 입주자의 소득수준은 설문조사결과, 월평균 289만원 수준이었으

며, 월평균 저축액은 약 40만원수준이었다. 평균자산은 약 12,290만원, 평균 부채는 약 5,352만원 수준이었다. 소득분위별 분포를 살펴보다도, 1-5분위까지 69.1%이며, 소득 9-10분위도 12.5%나 차지하였다.



<그림 6-1> 장기전세주택 입주자의 소득분위별 분포

일반적인 공공임대주택 입주자에 비해 시프트 입주자는 소득수준이 높은 것임에 틀림없다. 공공임대주택의 경우 입주자의 관리의식 부재 및 주인의식 부재 등으로 인해 건물의 노후화가 빨리 진행되고 있으며, 전용부분에 대해서도 장기수선 주기보다 빨리 노후화되고 있는 실정이다.

따라서 장기전세주택의 경우는 최초 입주시에 가칭 장기전세주택 시설물 수선비 비용부담 일람표를 표준계약서상에 첨부하고, 또는 입주시 각 호에 비치하여 자연소모품을 제외하고는 원상복구의 의무를 명시하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 원상복구를 위한 비용부담은 자발적으로 원상복구 또는 납부, 일정기한까지 미납부시에는 보증금에서 제하는 방법으로 한다.

제 7 장 결 론

제7장 결 론

이 연구는 장기전세주택에 관한 운영상의 문제점과 향후 방향성에 대한 제언은 하는데 그 목적이 있다. 특히 장기전세주택 중 85㎡ 초과 대형평형에 대한 매각안, 20년 경과후 장기전세주택의 방향, 그리고 건설비용, 관리비용, 관리방식 등에 대해 살펴보았다.

이러한 목적 달성을 위해, 먼저 제2장에서는 장기전세주택에 관한 일반적 사항 즉 장기전세주택의 도입배경, 의의, 수급, 성과 등을 살펴보았고, 제3장에서는 선진국의 임대시장 및 정책변화를 검토하였다. 제4장에서는 서울시와 우리공사의 여건변화를, 제5장에서는 대형평형 장기전세주택의 유형별 수익분석을, 제6장에서는 장기전세주택관련 주요논의를 다루었고, 정책적 제언을 하였다.

장기전세주택은 2006년도 은평뉴타운 고분양가사건 등 사회적으로 주택가격 및 전세가격 상승에 의해 시민들의 주거부담을 덜어주고 주거안정에 기여하기 위해 서울시가 독자적으로 만든 새로운 브랜드의 주택유형이다.

장기전세주택 시프트는 최고 100대 1이 넘는 경쟁률을 보이기도 할 정도로 서울시민들에게 인기있는 주택으로 자리매김하였다. 시프트의 성과로는 첫째, 주택에 대한 사고를 전환하는 계기가 되었으며, 주택을 사는 것에서 사는 곳으로라는 인식전환이 있었다. 둘째, 공공임대주택은 소형이며, 가격도 저렴하고 저소득

층이 사는 곳으로 인식하였는데 시프트의 등장으로 인해 공공임대주택도 고급화 및 중대형화하여 일반분양과 공공임대와의 차별성을 배제하는 성과가 있었다. 셋째, 과거의 공공임대주택은 소득 4분위 이하의 저소득층만이 거주하는 곳에서 이제는 중산층도 거주하는 곳으로 공공임대주택의 기본적 틀을 깨는 계기가 되었다.

영국, 프랑스, 미국, 일본 등 선진국의 임대시장의 변화를 살펴보면, 임대시장에 정부가 직접 개입하는 것보다는 민간영역으로 대부분이 이양하고 정부에서 보조하는 형태로 전환하는 추세이다. 따라서 공공임대주택을 많은 부분 매각하여 민간에서 건설하게 하고 관리운영에 있어서 정부가 보조하고 있는 추세이다.

서울시의 여건을 살펴보면, 2010년부터 인구가 감소하고 있으며, 세대원수 또한 2.43명으로 점점 감소추세이다. 다만 세대분화는 2030년까지 이루어질 것으로 예상되었다. 주택보급률은 97.5%, 고령화율 11.2%, 홀몸노인비율 21.7%, 기초생활수급권자 4만4천여명(17.4%), 저소득노인 2만 1천명(8.3%)으로 나타났다.

공사의 여건변화를 살펴보면, 첫째, 건설위주에서 관리위주로 전환하고 있다. 즉 건설물량 자체가 줄어들고 있으며, 서울시의 대규모 택지는 마곡을 끝으로 고갈되었다. 2018년까지 연도별 공급계획을 보더라도 약 4만호밖에 계획되지 않았다.

둘째, 재정건전성이 요구된다. 과거 우리공사는 재정에 대해서는 신경쓰지 않는 구조였다. 즉, 공공성을 최우선하는 공기업이므로 흑자도 적자도 중요하게 여기지 않았다. 물론 과거에는 흑자가 나면 저소득층을 위한 공공임대주택에 교차보존한다는 개념으로, 만약 적자가 나게 되면 공공성을 우선시하다보니 그럴 수도 있다는 사회적 분위기였다. 하지만 현재의 공기업에 대한 이미지는 시민들의 눈높이에 맞게 바뀌어 가야 할 것이며, 이러한 분위기에서는 우리공사가 어느 부문에서 흑자가 나고 어느 부문은 적자가 난다는 확실한 대차대조표가 있어야 한다. 2011년 10월 13조 부채에서 2014년 현재 약 7조원정도로 6조원정도 채무감축을 달성하였다. 하지만 자기자본대비 200% 이내로 달성하기 위해서는 앞으로의 임대사업 등 적자가 나는 사업에 대한 검토가 요구된다.

셋째, 과거 시민의 욕구가 증가하였으며, 시민의 욕구에 부합하는 복지서비스를

해야하는 상황이다. 현재 우리공사는 주거복지 전문기관으로 거듭나기 위해 노력하고 있다. 과거처럼 공공임대주택의 건설공급이 주거복지라는 생각은 버려야 할 때이다. 즉 다품종 소량의 공공임대주택 공급, 자활자립, 공동체활성화 등 우리공사가 해야할 일은 과거의 업무범위를 몇배 초과하고 있다. 더군다나 정부의 지원없이 즉 우리공사 스스로가 재원을 마련해야 하며, 현재까지의 부채도 절감해야하는 상황이다.

이러한 여건변화에도 불구하고 우리공사는 2007년 4월 1차공급을 시작으로 2014년 10월 28차까지 26,485세대의 장기전세주택을 공급하였다. 이 중 10.2%가 85㎡를 초과하는 대형평형이다.

과거와 다르게 우리공사의 여건변화가 이제는 장기전세주택이 처음 공급되었던 시대처럼 건설공급관리하기에는 부담이 되고 있다. 대형평형 중 일부를 샘플로 선정하여 수익분석과 운영방식에 대해 검토하였다. 임대보다는 분양전환이 가장 수익률이 높았고, 다음으로 10년 후 매각, 그리고 10년 분납임대형태 순으로 수익률이 분석되었다. 즉 임대기간을 최소화하고 분양전환하는 것이 가장 수익률이 좋다는 결론을 얻었다. 따라서 우리공사의 여건을 반영하여 다음과 같은 제언을 할 수 있다. 첫째, 대형평형 장기전세주택의 분양전환, 둘째, 매각제한기간 경과후 분양전환, 셋째, 분납임대주택으로 공급하는 방안을 제안할 수 있다.

다음으로 장기전세주택 운영상의 문제점으로는 건설재원자체가 부족한 점, 대형평형인 경우에는 대부분이 우리공사 재원으로 충당하는 구조라는 점, 중산층보다는 저소득층에게 우선적으로 공공임대주택이 공급되어야 한다는 점, 장기전세주택도 임대주택이므로 도배·장판등의 수선교체 및 지원이 공공임대와 같이 이루어진다는 점, 장기전세주택 또한 경제적 편익이 커 불법전대될 가능성이 크다는 점 등이다.

이러한 문제점을 개선 또는 해결하기 위한 정책적 제언을 하면, 첫째, 공사발생시 분양전환, 둘째, 20년 매각제한기간 경과후 분양전환, 셋째, 대형평형의 장기전세주택을 분양전환하여 소형평형의 공공임대주택 재원으로 충당, 넷째, 장기전세주택의 도배·장판 등 지원은 일반시장에서와 마찬가지로 지원을 축소 또는 지원하지 않는 방향 검토, 그리고 끝으로 가칭 장기전세주택 시설물 수선비 비용

부담 일람표를 운영하여 불필요하게 소모되는 자원의 낭비를 제거하며, 시설물 유지관리에 들어가는 비용을 절감할 수 있을 것으로 기대된다.

참 고 문 헌

참 고 문 헌

- 국토해양부, 해외주거복지정책사례연구, 2012,
- 박은철, 2008, 「장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화 방안」, 서울시정개발연구원.
- 박은철, 2009, 「서울형 주거복지프로그램 운영 개선방안」, 서울시정개발연구원.
- 변미리외, 2008, 「서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구」, 서울시정개발연구원.
- 상남규·오동훈, “장기전세주택이 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제15집 제2호, 한국부동산분석학회, 2009.
- 서울시 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/land/>)
- 서울시, 서울통계연보, 2014.
- 서울특별시 SH공사, 2010, 「2009행정사무감사자료」(공통, 개별1권, 개별2권).
- 서울특별시 SH공사, 2010, 「업무현황」.
- 서울특별시 SH공사, 2010, 「임대주택 업무처리 매뉴얼」.
- 서울특별시 SH공사. 2010, 「임대주택 종합발전계획 연구」.
- 서울특별시, 「서울시 전세가격 안정화대책」 보도자료, 2009.
- 오정석, “공공임대주택 공급정책의 문제점과 향후 과제”, 「한국지역학회지」, 제25권 제2호, 2009, p.25.
- 오정석, “공공임대주택 공급정책의 문제점과 향후 과제”, 「한국지역학회지」, 제25권 제2호, 2009, pp.163-177.
- 이상영, 『부동산포커스』(대구: 한국감정원, 2013), pp.25-28.
- 이진경, “사회기반시설로서 장기전세주택 투자에 대한 재무적 타당성 분석: 서울시 사례를 중심으로”, 「주택연구」 제21권 제1호, 한국주택학회, 2013.
- 임성은, “장기전세주택이 주택에 대한 인식변화와 주변 전세가격에 미친 영향에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시행정학과 박사학위, 2010.
- 장영희, 2007, 「고령화시대 노인주거복지 정책방안」, 서울시정개발연구원.
- 파인앤설 뉴스, 2009년 9월 30일(수) 58면.
- 한국주거학회, 2007.『주거복지론』, 경기: 교문사.

SH공사 2013.12.31 주택공급기준 (SH공사 주택업무편람)

SH공사(2008), 『강일 도시개발사업지구 특별공급 아파트』 조성원가, 분양가 및 분양
원가 공개

SH공사, 「장기전세주택 유효성 평가」, 2009, pp.4-5.

SH공사, 2008, 『조성원가, 분양가 및 분양원가 공개: 강일 도시개발사업지구 특별공
급 아파트』

SH공사, 2014, 『2014년 업무현황』

Brueggeman, W.B. & J. D. Fisher / 김규진의 공역, 『부동산 금융과 투자』 제12판, 부
연사, 2006.



대형평형 장기전세주택의 운영에 관한 문제점과 향후 방향 연구

인 쇄 | 2014년 12월 31일

발 행 | 2014년 12월 31일

발행자 | 도시연구소장 신석하

발행처 | 서울특별시 SH공사 도시연구소

주 소 | 서울특별시 강남구 개포로 621

전 화 | 1600-3456

팩 스 | 02-3410-7841

<http://shuri.i-sh.co.kr/>

- 이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 SH공사의 정책과는 다를 수도 있습니다.
- 우리 공사의 승인없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.