

공공임대주택 관리혁신방안Ⅱ
공공임대주택 임대료 개선 방안 연구

2015

SH공사 도시연구소

연구진

연구책임	김윤중 · SH도시연구소 수석연구원
연구원	김성희 · SH도시연구소 책임연구원 정재원 · SH도시연구소 위촉연구원
실무참여	서종균 · 주거복지처 처장 심범준 · 임대공급팀 팀장 김정일 · 임대공급팀 차장

연구 요약

1. 연구개요

- 공공임대주택 재고량은 전체 주택재고량 대비 6.1% 수준으로 절대적 물량이 주요 선진국의 10% 이상에 비해 적은 상황으로 지속적인 공공임대주택의 공급이 필요하나, 공공임대주택의 공급 및 관리 사업주체인 SH와 LH의 임대사업 적자가 지속적으로 증가하고 있는 상황임
 - 특히 서울의 공공임대주택 공급 및 관리를 책임지고 있는 SH공사의 '14년 임대사업 손실액이 2,718억원이며, 향후 지급이자 및 감가상각 증가, 주택노후화에 따른 수선유지비 증가 등으로 임대사업 적자폭이 지속적으로 증가할 것으로 예상되고 있어 공사의 재정 건전성과 임대주택 사업의 지속성이 위협 받고 있음
- 반면, 서울 공공임대주택의 임대료 수준은 주변지역 전용면적당 전세가 대비 평균 33% 수준(영구임대 10%, 공공임대 25%, 국민임대 55% 등)이나 SH공사의 '04년~'14년간 임대료는 '11년 5% 인상 외에 이루어지고 있지 않아 임대사업관리에 따른 적자가 누적되고 있어 사업수지 개선 측면에서의 임대료 체계의 개선에 대한 검토가 필요한 상황임
- 따라서 공공임대주택 사업자의 임대사업 수지개선측면에서 입주민의 임대료 부담능력을 감안한 임대료 조정방안을 모색하고, 임대료 부담가구에 대한 지원방안을 고민하는 것이 본 연구의 목적임
 - 본 연구는 크게 공공임대주택 임대료 체계에 대한 법적 근거 검토, 서울 공공임대주택 임대료 현황과 특징 분석, 공공임대주택 임대료 조정 방안 제시 라는 3가지 내용으로 구성되었음

2. 공공임대주택 임대료 체계

- 공공임대주택의 최초의 임대보증금 및 임대료는 임대주택법 및 시행령에 따라 국토교통부장관이 정하는 고시에 의해 책정하며, 크게 건설원가연동형, 주변시세 연동형(장기전세주택, 공공매입임대주택, 준공공임대주택) 등으로 크게 구분할 수 있음
- 표준임대보증금 및 표준임대료는 임대주택과 그 부대시설에 대한 건설원가, 재정 및 주택도시시기금 지원 비율, 해당 임대주택 주변지역의 임대보증금 및 임대료 수준, 임차인 부담분의 임대보증금 보증수수료, 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 주택도시시기금의 융자금에 대한 지급이자, 대손충당금 및 제세공과금 등을 고려함(임대주택법시행령 제21조②항)

[표 2] 공공임대주택 임대료 책정 방식

구 분	영구임대 (50㎡이하)	공공임대 (84㎡이하)	재개발임대 (59㎡이하)	국민임대 (50㎡이하) [장기전세59㎡ 포함]	장기전세 (건설59~114㎡)	매입임대 (다가구,원룸)
방식	급지방식	건설원가연동	건설원가연동	건설원가연동	시세연동	시세연동

- 임대주택에 거주하고 있는 입주민의 임대보증금 및 임대료의 조정은 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권)에 임대보증금 및 임대료를 증감할 수 있는 근거가 마련되어 있으며, 임대주택법 제20조(임대주택의 임대 조건 등)에는 임대료 조정의 기준을, 주택임대차보호법시행령 제8조(차임등 증액청구의 기준 등)에는 증액범위의 기준을 제시하고 있음
- 임대보증금 또는 임대료의 증액은 주거비 물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하여 인상할 수 있으며, 인상률은 최대 5% 이내에서 제한하고 있음

3. 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징

- '15년 기준 서울시 공공임대주택은 약 22만호이며, SH 16.5만호, LH 5.5만호를 공급함
 - SH 공급 16.5만여 호 중 재개발 34%, 장기전세 16%, 영구 14%, 국민 13%, 공공 11%의 순으로 공급함
 - 경과연수가 10년 이상 주택이 전체의 53%, 59㎡ 이하의 소형주택이 전체의 91%(평균 주택규모 전용 42㎡)를 차지하고 있음
 - 입주민의 평균 거주기간은 9.2년이며, 비교적 공급기간이 짧은 장기전세주택을 제외할 경우 평균 10.3년 거주함
 - 상대적으로 사회적 취약계층 및 저소득계층이 입주해 있는 영구 및 공공임대의 경우 16년, 14년으로 장기간 거주하고 있는 것으로 나타남

3.1 임대료 일반 현황 및 특징

- SH공사에서 공급한 임대주택의 가구당 평균 (기준)임대료는 147,693원, (기준) 임대보증금은 1,512만원 수준임
 - 임대료는 영구임대 월 42,385원으로 가장 낮으며, 국민임대가 월 274,548만원으로 가장 높음
 - 월임대료 납부의 부담을 줄이고자 월임대료의 약 절반 정도인 평균 68,900원을 임대보증금으로 전환하여 임대보증금은 평균 2,780만원 수준임
- SH 공공임대 임대료는 시세대비 평균 33% 수준이며, 장기전세주택을 포함할 경우 39% 수준임
 - 임대유형별로는 영구 10%, 다가구 21%, 공공 26%, 국민 55%, 재개발 37% 수준이며, 기준전세금 기준으로 장기전세는 시세의 68% 수준으로 나타남
 - 시세는 전세를 제외한 월세가격을 기준으로 산정하였으며, 장기전세는 전세가격을 기준으로 분석하였음

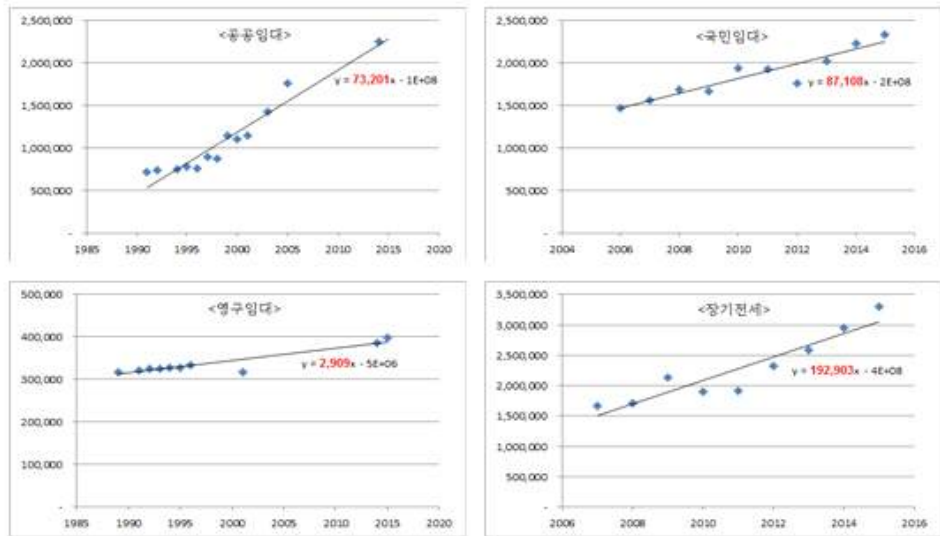
[표 3] 공공임대주택 임대유형별 임대료 수준

구 분	평균 기준임대료	평균 기준보증금	평균 실월임대료	평균 실임대보증금	시세대비 비중
공공임대	140,177	10,491,770	83,134(59.3%)	20,745,009(197.7%)	26%
국민임대	274,548	38,035,639	148,978(54.3%)	60,705,559(159.6%)	55%
다가구	113,599	15,133,722	76,726(67.5%)	19,289,887(127.5%)	21%
영구임대	42,385	1,830,410	60,514(142.8%)	6,305,194(344.5%)	10%
재개발임대	151,337	13,825,169	59,975(39.6%)	27,971,273(202.3%)	37%
전 체	147,693	15,118,281	78,788(53.3%)	27,822,108(184.0%)	33%

※ 주 : 1. 괄호는 기준임대료 및 임대보증금 대비 실납입 임대료(보증금)의 비율임
 2. 공공임대 외국인특별공급 9세대 제외

- 주택유형별 임대료는 영구 < 다가구 < 공공 < 재개발 < 국민 < 장기전세의 순으로 높은 것으로 나타났으며, 임대유형에 따라 지역별 시세비중에 차이를 보임
 - 동일 유형의 임대주택도 지역에 따라 임대료 차이가 존재하며, 특히 원가 및 감정가(시세)에 의해 임대료가 책정되는 특징으로 국민임대, 장기전세, 재개발 임대의 지역별 편차가 큼
- 임대주택 규모가 작을수록 시세대비 임대료 수준이 낮음
 - 영구임대는 국토부 고시에 의한 급지별 임대료 책정방식으로 인해 규모별 임대료 편차가 거의 없는 반면, 건설원가 및 시세연동으로 임대료가 책정되는 임대유형은 규모별 임대료 편차가 존재함
- 건설원가에 연동하는 임대료 체계(공공, 국민, 재개발)와 최초 보증금 시세연동형(장기전세)의 영향을 받아 최근에 공급된 임대주택의 임대료 수준이 높은 것으로 조사됨
- 입주인 거주기간에 따른 특징으로는 영구임대의 경우 거주기간이 길수록 임대료가 높은 특징을 보이는 반면, 공공, 국민, 장기전세, 재개발 등의 임대주택은 입주인 거주기간에 의한 임대료 차이가 크지 않음

- 건설원가 및 시세연동방식의 임대료 책정체계가 공급시기에 따라서는 임대료 격차를 만들지만, 거주기간에 따라서는 임대료 차이를 만들지 않는 요인으로 작용함



[그림 1] 임대유형별 공급시기별 임대료(㎡) 수준

3.2 현 임대료 체계의 문제점

- 공공임대사업자 임대사업 손실 확대
 - '14년 SH 임대사업 손실은 약 2,750억원이며, 최근 3년간 약 6,800억원의 임대사업 손실 발생
 - 임대사업 손실의 주요 원인은 감가상각 및 지급이자 증가, 임대료의 임대보 증금 전환 증가에 따른 고정수익 감소, 임대료 인상 동결 등

[표 4] SH 임대사업 손익 추이

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
임대사업수익	728	881	998	1,095	1,093	1,162
임대사업원가	1,948	2,467	2,873	3,067	3,240	3,908
임대사업손실	△ 1,221	△ 1,587	△ 1,875	△ 1,971	△ 2,147	△ 2,746
수익대비손실률	168%	180%	188%	180%	196%	236%

- 입주민간 권역별, 규모별, 그리고 공급시기에 따른 임대료 격차 발생에 따른 공공임대주택 입주민간 형평성 문제
 - 건설원가 및 시세연동 임대료 제도의 영향으로 동일 유형의 임대주택이라도 위치, 규모에 다른 임대료 차이가 발생하며, 최근에 공급된 주택의 경우 토지비 등 건설원가와 주택가격 상승에 따른 시세상승으로 과거 공급된 임대주택보다 임대료가 높아져 공급시기에 다른 임대료 차이로 형평성 문제가 발생함
- 입주민과 비입주민간 형평성 문제
 - 공공임대주택의 임대료는 시장가 대비 평균 약 33% 수준으로 공공임대주택 재고량이 부족한 상황에서 동일한 계층간 공공임대주택 입주민과 민간시장 임차인간 형평성 문제가 발생함
- 공공임대 사업자간 임대료 격차 문제
 - SH공사의 임대료는 LH공사 대비 평균 약 90% 수준이며, 유형별로는 영구임대 34%, 공공임대 68% 수준으로 SH가 낮은 반면, 국민임대는 LH 대비 114%로 높음

4. 공공임대주택 임대료 개선 방안

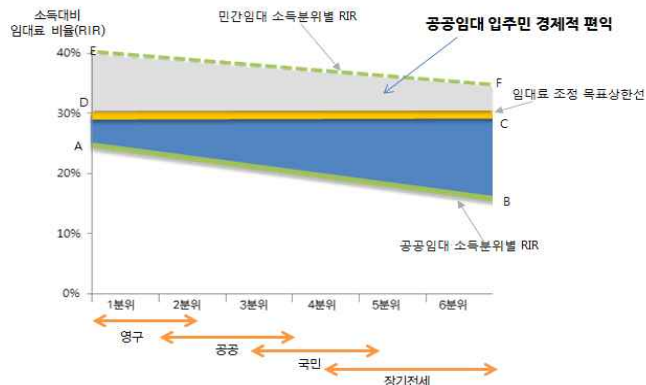
4.1 기본방향

- 공공임대주택이 지속가능하기 위해서 임대사업 운영에 따른 손실 최소화가 필요하며, 이는 입주민의 부담이 최소화되는 임대료의 현실적 조정을 의미함
- 입주민 부담 최소화를 위해 소득대비 임대료 부담비율(RIR) 30% 이내와 임대 유형별 시장가대비 일정비율 범위 내에서 임대료를 차등 관리하는 것이 필요함

[표 5] 공공임대주택 임대료 관리기준

구 분	내 용
소득대비 임대료 부담비율(RIR)	• 30% 이내
시세대비 임대료 비율	• 영구임대 : 20% 이내 • 공공임대 : 50% 이내 • 국민임대 : 70% 이내 • 장기전세 : 80% 이내

- 임대료 조정의 상한 기준을 소득대비 30% 이내, 시세대비 일정비율 이내로 설정으로 임대료 차등 조정 효과가 발생함
 - 아래 그림에서 □ABCD는 공공임대주택 임대료 인상에 따른 입주민 추가 부담 정도를 의미하며, □CDEF는 공공임대의 임대료 상한으로 인해 시장임대주택 대비 공공임대주택 입주민의 경제적 편익을 의미함
 - 공공임대주택 입주민의 소득분위별 임대료 부담과 경제적 편익에 대한 개념도로 소득이 높을수록 임대료 조정에 따른 부담 정도가 높아짐을 보여줌



[그림 2] 소득분위별 임대료 부담 개념도

4.2 임대료 조정방안

- 입주민 개약갱신 시 임대료 조정
 - 공공임대주택의 임대료는 전세가격과 주거비 물가지수 증감률의 평균값을 적용하도록 하며, 재계약 시점에 임대료 인상안을 반영시켜 세대별로 2년마다 임대료 조정이 이루어지도록 함
 - 임대료 조정여부 및 조정률은 ‘임대가격조정심의위원회’ 등 사업자내부에 설치된 임대가격 조정위원회에서 결정하도록 함

[표 6] 공공임대주택 임대료 조정 방안

구 분	내 용
조정방안	주거비물가지수와 전세가격 증감률의 평균값 증감률 산정기간: 전년 3분기부터 금년 2분기까지 1년
조정방법	매년 3분기 조정률 확정, 4분기 입주민 공고 → 차년도 재계약 도래 시 임대료 조정률 적용
조정률 결정	‘임대가격조정심의위원회’에서 임대료 조정 여부 및 조정률 확정
임대료 조정 기간	2년마다 조정(입주민 재계약 도래 시 조정)
기타	월세비중 확대로 중장기적으로 전월세가격 증감률로 개정 추진

- 기존 주택 신규 입주 시 최근 동일유형 공급주택 건설원가 기반한 임대료 부과
 - 기존 임대주택에 공가 발생으로 신규로 입주하게 되는 입주민에 대해서는 최근 3년간 공급한 동일 유형에 대한 평균 건설원가에 기반하여 임대료로 책정 하되, 기존주택의 노후화를 감안하여 건축연한 동안의 건물분에 대한 감가상각을 감안하여 건축비를 책정한 건설원가를 사용토록 함
- 중장기적으로 임대료 차등 관리 필요
 - 공공임대주택은 사회적 취약계층을 비롯하여 중산층(장기전세)까지 다양한 계층이 거주하고 있어 임대료 조정에 따른 임대료 부담의 정도가 각각 달라 중장기적으로 임대료 조정 및 지원에 차등을 두어야 할 것임
 - 먼저 임대주택 입주계층별로 소득대비 임대료 부담비율(RIR)과 시세대비 임대료 비율의 목표관리 수준에 따라 임대료 부담가능세대, 임대료 부담세대, 임

대료 취약세대 등으로 구분하여 임대료 차등조정 및 관리가 필요함

- 이를 위해 임대료 부담가능 세대, 임대료 부담세대, 임대료 취약세대 등으로 구분하여 임대료 조정에 차등을 두고 필요시 임대료 및 일자리 등을 우선지원 하도록 함

4.3 임대료 부담가구 완화 방안

○ 전월세 전환제도 개선

- 보증금을 월임대료로 전환할 수 있도록 전월세 전환제도 개선
- 보증금의 월임대료 전환률은 주거급여 전세금 월세화 기준이율을 적용함(현행 4%)
- 보증금의 일정비율(예, 기준보증금의 40%) 또는 기준 월임대료의 일정 개월 분(예, 36개월)에 해당하는 보증금은 최소보증금으로 책정하여 월임대료 체납, 불법거주에 따른 명도소송 등에 대비한 월임대료 수납의 안정화 장치로 활용함
- 전체 임대주택 평균 최소보증금은 약 530만원~600만원 정도임

○ 장기전세주택 월세 전환 허용

- 장기전세주택 전세금 인상분에 대해 월세 전환을 도입하여 일시에 증가하는 보증금 납부에 대한 부담을 줄이고, 중장기적으로 입주민 여건을 고려해 장기전세주택의 보증금 월세전환 비율을 확대시켜 본격적인 수선주기 도래에 따른 수선비용 증가에 대비함

○ 보증금 분할(유예)납부제도

- 목돈 납부의 부담이 되는 보증금 인상분에 대한 임대보증금 50만원 이상 증가 가구에 대해 6개월 내 2회 분납토록 허용
- 입주민의 경제적 상황을 고려하여 인상된 보증금에 대해 최대 3개월까지 납부유예 허용하되, 납부유예 세대에 대해 지연에 따른 이자는 은행 평균 1년 만기 정기예금이율 적용하여 월임대료에 더해 징수

- 계층별, 유형별 임대료 조정률 차등화
 - 중장기적으로 매년 기본 인상률이 결정되면 입주자 경제상황 등을 고려하여 임대유형별 임대료 조정률의 삭감률 등을 고려하여 실질적인 임대료 인상률은 차등을 두어 결정(단, 전체 평균 인상률은 기본인상률에 맞춤)하도록 함
 - 예, 기본 인상률 4.3%인 이며, 입주자 여건을 고려하여 영구 -1%p, 공공 -0.5%p로 삭감률을 결정한 경우, 임대료 인상률은 영구 3.3%, 공공 3.8%, 국민 4.3%로 결정함
- 일자리 지원 등 경제적 자립 지원
 - 희망돌보미 사업에 체납자 등을 우선 채용하는 등 일자리 지원, 아파트 지하 공간 활용 버섯재배(길음뉴타운 3단지) 등 아파트 입주민 자립자활사업 발굴 및 지원 등 경제적 자립지원 강화
 - 임대료 부담가구 및 체납가구를 대상으로 재무상담 지원
- 주거복지서비스 강화
 - 임대료 인상에 따른 임대료 수익의 일부를 임대주택사업 및 주거복지사업 등 공익사업에 재투자 확대 강화

목 차

제1장 서론	3
1.1. 연구 배경 및 목적	3
1.2. 연구 범위 및 방법	5
제2장 공공임대주택 임대료 체계	9
2.1. 공공임대주택 임대료 산정 및 조정	9
2.1.1. 임대료 산정 체계	9
2.1.2. 임대료 조정	12
2.2. 임대료 보조제도: 임차가구 주거급여제도	14
2.2.1. 주거급여제도 개편 내용	14
2.2.2. 주거급여제도 개편 효과	16
제3장 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징	21
3.1. 서울 공공임대주택 현황	21
3.2. 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징	24
3.3. 서울 공공임대주택 임대료 수준 분석	35
3.3.1. 참고 : LH공사와의 임대료 비교	36
3.4. 현 임대료 체계의 주요이슈 및 문제점	39
3.4.1. 현 임대료 체계의 주요 이슈	39
3.4.2. 현 임대료 체계에 따른 문제점	40
제4장 공공임대주택 임대료 개선 방안	47
4.1. 공공임대주택 임대료 조정 기본 방향	47
4.2. 공공임대주택 임대료 개선 방안	49
4.2.1. 임대료 조정 방안	49
4.2.2. 입주민 계층별 임대료 조정 및 지원 방향	51
4.3. 공공임대주택 임대료 조정에 따른 영향분석	54
4.3.1. 경제적 취약계층에 대한 영향	54
4.3.2. 시세대비 가격비중 격차 완화	55
4.3.3. 임대료 수입 효과: 손실감축효과	56
4.4. 임대료 부담가구 임대료 부담 완화 방안	58
제5장 결론	65

표목차

[표 1-1] 연구 구성 및 내용	5
[표 2-1] 영구임대주택 법정영세민의 표준임대보증금 및 표준임대료	10
[표 2-2] 공공임대주택 유형별 최초 임대보증금 및 임대료 산출내용	11
[표 2-3] SH 공공임대주택 주거급여 대상 입주민 현황('15.7 기준)	14
[표 2-4] 지역별·가구원수별 최저 기준임대료	15
[표 2-5] 주거유형별 주거급여액	16
[표 2-6] 주거급여 개편제도 요약	16
[표 2-7] 개편 전·후 대상가구 및 월평균 급여액	16
[표 3-1] SH 공공임대주택 임대유형별 공급 현황	21
[표 3-2] SH 공공임대주택 공급시기별 비율	22
[표 3-3] SH 공공임대주택 공급규모별 현황	22
[표 3-4] 임대유형별 평균 거주기간 및 주택규모	23
[표 3-5] SH 공공임대주택 기초생활수급세대 현황	23
[표 3-6] 공공임대주택 분석 세대수	24
[표 3-7] 임대료 일반 현황	24
[표 3-8] 공공임대주택 임대유형별 임대료 수준	25
[표 3-9] 공공임대유형별 호당 평균 임대보증금	26
[표 3-10] 권역별, 유형별 시세대비 비중	28
[표 3-11] 권역별, 유형별 m ² 당 전환임대보증금 수준	28
[표 3-12] 규모별 임대료 수준 및 시세대비 비중	30
[표 3-13] 규모별, 유형별 전환임대료 수준	31
[표 3-14] 주택규모별 주택유형 분포	31
[표 3-15] 주택유형별 공급규모 분포	32
[표 3-16] 공급연도별 임대료 수준	32
[표 3-17] 영구임대 입주민 거주기간별 임대료 수준 분석	34
[표 3-18] 공공임대주택 권역별 시세대비 비중	35
[표 3-19] 공공임대주택 권역별, 유형별 시세대비 비중	36
[표 3-20] 장기전세주택 권역별 시세대비 비중	36
[표 3-21] LH대비 SH 임대료 수준 비교	37

[표 3-22] SH·LH의 유사 임대주택 임대료 수준 비교	38
[표 3-23] SH 임대사업 손익 추이	41
[표 3-24] SH 전환보증금 비중	42
[표 3-25] SH 임대사업 사업비	42
[표 3-26] 주거비물가, 전세가격 증감률과 SH 임대료 인상률	43
[표 3-27] SH와 LH의 임대료 인상률 추이	44
[표 4-1] 공공임대주택 임대료 산정 방식	47
[표 4-2] 공공임대주택 임대료 관리기준	48
[표 4-3] 공공임대주택 임대료 조정 방안	50
[표 4-4] '05년~'14년간 임대료 조정방안에 따른 인상률 시뮬레이션	50
[표 4-5] 임대료 인상 시 경제적 취약계층 영향 분석	54
[표 4-6] '16년~'30년간 공공임대주택 임대료 시세대비 비중 시뮬레이션	56
[표 4-7] '16년~'30년간 임대료 5% 인상에 따른 임대료 수입	57
[표 4-8] 보증금의 월임대료 전환 시, 최소보증금 설정액	59
[표 4-9] 주거복지 지원사업 내용	61

그림목차

[그림 2-1] 주거급여 체계 개편	15
[그림 3-1] 공공임대주택 소득분위별 비율	23
[그림 3-2] 주택유형별 m ² 당 전환보증금 수준	26
[그림 3-3] 권역별 m ² 당 전환보증금 수준 및 시세비중	27
[그림 3-4] 권역별, 유형별 임대료	29
[그림 3-5] 규모별 m ² 당 임대료 및 시세대비 비중	30
[그림 3-6] 임대유형별 공급시기별 임대료(m ²) 수준	33
[그림 3-7] 영구임대주택 입주인 거주기간별 임대료 수준	34
[그림 3-8] '89~'15년 임대료 수준 비교	40
[그림 3-9] 임대유형별 공급시기별 m ² 당 임대료 수준 추이	40
[그림 4-1] 소득분위별 임대료 부담 개념도	48
[그림 4-2] 임대유형별 임대료 조정 및 관리 방향	53
[그림 4-3] 임대료 5% 인상에 따른 시세대비 비중 시뮬레이션('16년~'30년)	55
[그림 4-4] 길음뉴타운 3단지 지하유휴공간 활용 경제적 자립지원 사례	61

제1장 서론

1.1 연구 배경 및 목적

1.2 연구 범위 및 방법

제1장 서론

1.1. 연구 배경 및 목적

- 공공임대주택 재고량은 전국적으로 118만호로 전체 주택재고량 대비 6.1% 수준으로 절대적 물량이 주요 선진국의 10% 이상에 비해 적은 상황임
 - 서울의 공공임대주택은 '15년 기준 약 22만호이며, 이 중 서울특별시 지방공기업인 SH가 16.5만호, LH가 5.5만호 공급함
- 공공임대주택의 재고량 부족으로 지속적인 공공임대주택의 공급이 필요하나, 공공임대주택의 공급 및 관리 사업주체인 SH와 LH의 임대사업 적자가 지속적으로 증가하고 있는 상황임
 - 특히, 서울의 공공임대주택 공급 및 관리를 책임지고 있는 SH공사의 '14년 임대사업 손실액이 2,718억 원을 비롯해 최근 3년간 약 6,800억 원의 손실 발생함
 - 향후 지급이자 및 감가상각 증가, 주택노후화에 따른 수선유지비 증가 등으로 임대사업 적자폭이 지속적으로 증가할 것으로 예상되고 있어 공사의 재정 건전성과 임대주택 사업의 지속성이 위협받고 있음
- 반면, 서울 공공임대주택의 임대료 수준은 주변지역 전용면적당 전세가 대비 평균 33% 수준(영구임대 10%, 공공임대 25%, 국민임대 55% 등)이나 SH공사의 '04년~'14년간 임대료는 '11년 5% 인상 외에 이루어지고 있지 않음
 - 임대사업관리에 따른 적자가 누적되고 있어 사업수지 개선 측면에서의 임대료 체계의 개선에 대한 검토가 필요한 상황임
- 본 연구는 공공임대주택의 지속적인 사업수지 악화와 주거급여사업 시행이라는 사업 및 정책 환경의 변화를 고려하여 공공임대주택 사업자

의 임대사업 수지 개선 측면 하에서 입주민의 임대료 부담능력을 감안한 임대료 조정방안을 모색하고, 임대료 부담가구에 대한 지원방안도 함께 고민하고자 함

1.2. 연구 범위 및 방법

○ 연구 범위

- 분석의 범위는 서울시내 위치한 SH공사가 관리하고 있는 공공임대주택에 한하며, 서울시에서 위탁받아 관리하고 있는 재개발임대도 포함하여 분석하였음
- 연구의 내용적 범위는 임대료 산정체계는 제외하고 입주민 입주 후 거주하는 동안 임대료 인상 등의 조정체제로 국한하여 살펴봄
 - 임대료 조정안의 적용범위는 기본적으로 SH가 위탁받아 관리하고 있는 서울시내 수익과 비용이 귀속되는 서울시 소유의 재개발임대는 제외하나 실제 포함하여 적용하여도 무방함

○ 연구방법

- 문헌조사
 - 공공임대주택 임대료 체계에 대한 선행연구 검토
 - 공공임대주택 임대료 산정 및 조정 관련 법령 및 지침, 주거급여사업 등 제도 검토
- 전문가 및 실무자 자문
 - 임대료 조정의 업무가 현장에서 제대로 이루어질 수 있도록 실무적용 가능성을 높이기 위한 실무전문가 자문시행
 - 저소득층 및 임대료 부담가구에 대한 임대료 부담 완화대책 및 지원방안에 대한 자문 등
- 임대료 특성 및 시뮬레이션 분석 실시
 - 공공임대주택 유형별, 규모별, 지역별 임대료 현황 및 특성, 공공임대주택

임대료와 시장임대료간 비교 등 수행함

- 임대료 조정안에 따른 공공임대주택 임대료 수준 시뮬레이션
- 임대료 인상에 따른 경제적 취약계층(수급자) 입주민 부담정도 분석
- 임대료 조정에 따른 사업주체(SH) 추가 임대료 및 보증금 수입 정도 분석

○ 연구 주요 내용

- 본 연구는 크게 공공임대주택 임대료 체계에 대한 법적 근거 검토, 서울 공공임대주택 임대료 현황과 특징 분석, 공공임대주택 임대료 조정 방안 제시 라는 3가지 내용으로 구성되었음
- 먼저 공공임대주택 임대료 체계에서는 공공임대주택의 임대료 산정 및 조정 체계를, 그리고 '15년 하반기 시행한 주거복지체계의 새로운 방식인 주거급여 제도 중 임차가구의 임대료 보조 제도에 대해 살펴봄
- 공공임대주택 임대료 현황과 특징 분석에서는 SH공사가 관리하고 있는 임대주택의 임대료에 대한 현황과 특징을 파악하고, 공공임대주택 임대료와 시장임대료간 수준, 그리고 사업주체간 수준을 비교 분석하였음
- 마지막으로 공공임대주택 임대료 조정 방안에서는 먼저 현 임대료 체계에 따른 문제점을 살펴보고, 임대료 조정을 위한 개선방안 및 효과, 그리고 저소득층 등 임대료에 부담을 가지고 있는 입주민에 대한 부담 완화 방안에 대해 고민하였음

[표 1-1] 연구 구성 및 내용

대주제	세부주제	추진내용
공공임대주택 임대료 체계	<ul style="list-style-type: none"> • 임대료 산정 및 조정 체계 • 임대료 보조 제도:주거급여 	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택법, 임대차보호법, • 국토부 고시 등 관련 법령
임대료 현황 및 특징	<ul style="list-style-type: none"> • 서울 공공임대주택 현황 • 서울 공공임대주택 임대료 특징 • 임대료 수준 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • SH공사 입주민 14만 여세대 임대료 분석 • 공공임대료와 시장임대가격, • 사업자(SH&LH)간 임대료 분석
임대료 조정 개선 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 임대료 조정 방안 • 임대료 조정 개선 효과 • 임대료 부담 지원 방안 	<ul style="list-style-type: none"> • 전문가 및 실무자 자문 • 조정효과 시뮬레이션

제2장 공공임대주택 임대료 체계

2.1 공공임대주택 임대료 산정 및 조정

2.2 임대료 보조제도: 임차가구 주거급여제도

제2장 공공임대주택 임대료 체계

2.1. 공공임대주택 임대료 산정 및 조정

2.1.1. 임대료 산정 체계

- 공공임대주택의 최초의 임대보증금 및 임대료는 임대주택법 및 시행령에 따라 국토교통부장관이 정하는 고시에 의해 책정함
- 공공임대주택의 최초 임대보증금 및 임대료는 크게 건설원가연동형, 주변시세 연동형(장기전세주택, 공공매입임대주택, 준공공임대주택) 등으로 크게 구분할 수 있음
 - 표준임대보증금 및 표준임대료는 임대주택과 그 부대시설에 대한 건설원가, 재정 및 주택도시기금 지원비율, 해당 임대주택 주변지역의 임대보증금 및 임대료 수준, 임차인 부담분의 임대보증금 보증수수료, 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 주택도시기금의 용자금에 대한 지급이자, 대손충당금 및 제세공과금 등을 고려함(임대주택법시행령 제21조②항)
 - 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택의 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택의 전세계약금액을 고려함(임대주택법시행령 제21조⑤항)
 - 공공매입임대주택의 최초의 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택의 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대보증금 및 임대료를 고려(임대주택법시행령 제21조⑥항)하며, 준공공임대주택은 해당 준공공임대주택과 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 주택의 임대료를 고려함(임대주택법시행령 제21조⑦항)
- 영구임대주택의 경우 법정영세민과 청약저축가입자등으로서 입주한 사람간 표준임대보증금과 임대료가 다름¹⁾

1) 영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준(국토교통부고시 제2014-782호)

- 법정영세민의 경우 전년도 표준임대보증금 및 표준임대료에 주거비물가지수 상승률을 곱하여 산정하여 급지별로 차등화한 임대료를 매년 3월 1일까지 국토교통부장관이 고시함
- 청약저축가입자등으로서 입주한 사람은 표준임대보증금은 해당 주택가격의 20%에 해당하는 금액이며, 표준임대료는 해당 주택가격의 100분의 10에 상응하는 금액에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금이자를 합한 금액임

[표 2-1] 영구임대주택 법정영세민의 표준임대보증금 및 표준임대료

(단위 : 원/㎡, 주거전용면적 기준)

구 분	급지기준	표준임대보증금	표준임대료
1급지	서울특별시	92,232	1,838
2급지	광역시 및 수도권	87,468	1,742
3급지	인구 30만 이상 도시, 도청소재지	82,897	1,650
4급지	그 밖의 지역	78,686	1,565

※자료: 국토교통부 고시 제2015-274호

- 공공임대, 주거환경임대, 재개발임대 등은 당해 주택건설원가의 일정비율에 해당하는 임대보증금과 일정비율의 건설원가의 이자 및 감가상각비, 화재보험료 등의 임대료로 구성된 건설원가연동형의 임대료 체계임
- 국민임대주택은 건설원가연동형의 임대료 기본구성에 지역 및 규모계수를 추가한 임대보증금의 형태를 보이는 것이 특징임
 - 서울의 임대보증금의 경우 주택가격×20%×규모계수(0.25~1.3)×지역계수(1.15)
- 장기전세주택의 경우 임대료가 부과되지 않으며, 주변의 유사주택의 시중전세가의 80% 수준에서 결정되며, 매입임대는 감정평가에 의한 시중전세가격의 일정수준에서 결정되는 시세연동형 방식임

2) 임대주택법 시행규칙 제9조 별표1에 따라 산출한 최초 입주자 모집공고 당시의 주택가격

[표 2-2] 공공임대주택 유형별 최초 임대보증금 및 임대료 산출내용

종 류 별	내 용
영구임대 (50㎡이하)	<ul style="list-style-type: none"> 근거 : 국토교통부고시 제2014-782호(2014. 12.12, 일부개정) 기준 : 2015. 5.4 (1급지 : 서울) <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금(㎡당) : 92,232원 - 임대료(㎡당) : 1,838원
공공임대 (84㎡이하)	<ul style="list-style-type: none"> 근거 : 국토부고시 제1993-399호(1993.10.14), 국토부고시 제1999-35호(1999.02.05) 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : 당해주택건설원가×20% - 임대료 : 당해주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리 (연8.5%)와 감각상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금 이자를 합한 금액 <p>※ 주택건설원가 = 토지비(조성원가) + 건축비(표준건축비)</p>
주거환경임대 (59㎡이하)	<ul style="list-style-type: none"> 근거 : 국토교통부고시 제2014-314호(2014. 6.2, 일부개정) 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : 당해주택건설원가×20%÷건축연면적 - 임대료 : 당해주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리 (연2.76%)와 감각상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금 이자를 합한 금액 <p>※ 단, 금리 적용은 한국은행 경제통계시스템 정기에금(1~2년미만) 금리중 최근시점 금리</p> <p>※ 재개발임대주택건설원가 = 매입계약서상 계약가격(서울시)</p>
재개발임대 (59㎡이하)	<ul style="list-style-type: none"> 근거 : 국토교통부고시 제2014-314호(2014. 6.2, 일부개정) 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : 당해주택건설원가×20%÷건축연면적 - 임대료 : 당해주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리 (연2.76%)와 감각상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금 이자를 합한 금액 <p>※ 단, 금리 적용은 한국은행 경제통계시스템 정기에금(1~2년미만) 금리중 최근시점 금리</p> <p>※ 재개발임대주택건설원가 = 매입계약서상 계약가격(서울시)</p>
국민임대 (60㎡이하) [장기전세주택 59㎡포함]	<ul style="list-style-type: none"> 근거 : 국토교통부고시 제2012-535호(2012. 8.20, 타법개정) 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : 주택가격×20%×규모계수(0.25~1.3)×지역계수(1.15) - 임대료 : 사업주체가 직접 부담한 금액에 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기에금의 이율을 적용한 이자액의 100분의 50에 해당하는 금액과 감각상각비, 수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금이자를 합한 금액 <p>※ 주택가격 = 토지비 + 건축비(표준건축비)</p> <p>※ 전세가격 = 기본 임대보증금 + 전환보증금(월임대료×12÷0.067)</p>
장기전세주택 (건설신형 59㎡~114㎡)	<ul style="list-style-type: none"> 주변전세가격 80%이내 결정 ※ 주변전세가격: 유형,규모,평형 등 유사한 인근 2~3개 단지 전세가격 평균액으로 외부전문기관에 조사외. ※ 장기전세주택(59㎡~114㎡)은 임대료가 부과되지 않음
매입임대 (다가구, 원룸주택)	<ul style="list-style-type: none"> 근거 : 공공주택 업무처리지침(국토교통부 훈령) <ul style="list-style-type: none"> • 50㎡이하 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : [시중전세가격(감정평가) × 40%] ÷ 2 - 임대료 : 임대보증금 × 6.7% ÷ 12개월 • 85㎡이하 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : [시중전세가격(감정평가) × 30%] ÷ 2 - 임대료 : 임대보증금 × 10% ÷ 12개월 • 85㎡초과 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : [시중전세가격(감정평가) × 50%] ÷ 2 - 임대료 : 임대보증금 × 10% ÷ 12개월

2.1.2. 임대료 조정

- 임대주택에 거주하고 있는 입주민의 임대보증금 및 임대료의 조정은 관련 법령에 의해 제한적으로 조정할 수 있도록 규정됨
 - 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권)에 임대보증금 및 임대료를 증감할 수 있는 근거가 마련되어 있음
 - 또한 임대주택법 제20조(임대주택의 임대 조건 등)에는 임대료 조정의 기준을, 주택임대차보호법시행령 제8조(차임등 증액청구의 기준 등)에는 증액범위의 기준을 제시하고 있음
- 임대보증금 또는 임대료의 증액은 주거비 물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하여 인상함
 - 임대주택법 제20조(임대주택의 임대 조건 등)에 임대사업자가 갱신 및 신규계약을 포함한 임대보증금 또는 임대료의 증액을 청구하는 경우 주택임대차보호법 제7조에서 정한 범위에서 주거비 물가지수와 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려해야 한다고 규정함
 - 주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권)에서는 당사자 간 약정한 차임이나 보증금이 임대주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있으나, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다고 규정함
- 임대보증금 및 임대료의 인상률은 최대 5% 이내에서 제한함
 - 임대보증금 및 임대료의 인상은 주거비 물가지수, 인근지역의 전세가격 변동률을 고려하되, 증액은 5%를 초과할 수 없음(주택임대차보호법시행령 제8조)
 - 또한 동령 제8조 ②항에서는 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 정함
- 공공의 임대사업자의 경우 관련법령에 근거하여 임대관련 규정에 임대보증금 및 임대료 조정의 근거를 마련해 놓고 있음

- SH공사의 경우 임대규정 제5조(임대보증금 및 임대료의 결정)에 물가 기타 경제사정의 변동 등의 사유가 발생하는 경우 임대보증금 및 임대료를 증감 변경할 수 있도록 함
- 또한 임대보증금 등의 조정이 필요한 경우 조정의 객관성 및 공정성을 위해 전문기관에 용역을 의뢰할 수 있으며, 각계 전문가로 구성된 ‘임대가격조정심의위원회’³⁾를 두도록 하고 있음

3) 임대가격조정심의위원회는 임대보증금 및 임대료의 적정 조정, 임대가격 관련 임차인·임대인간 분쟁 조정 등의 기능을 하며, 민간위원 7인을 포함하여 10인 이내 구성(위원장은 민간위원 중 위촉)함

2.2. 임대료 보조제도: 임차가구 주거급여제도

- 현재 공공임대주택 공급(연 11만호), 전세자금 융자(연 5조원) 등을 중심으로 주거복지를 추진하고 있으나, 임대주택 공급이 여전히 부족하고 민간임차가구에 대한 지원도 미흡한 실정임
- 따라서 저소득층 임차가구를 위한 실질적인 임대료 부담 완화 및 주거비용 최소화, 주거수준 향상을 통해 일정 수준의 주거보장 및 주거상향 유도, 자유로운 주거지 선택권 증대와 기존 주택 재고의 효율적 이용 등을 위하여 주거급여제도를 개편하여 시행 '15년 하반기부터 시행하고 있음
 - 한편, '15년 7월기준 SH공사에서 관리하고 있는 공공임대주택 입주인 중 약 1.8만 여 세대가 주거급여 수급대상자이며, 월 13억원 정도 수급받고 있음
 - 임대료 조정 시 주거급여를 수급하는 저소득계층의 임대료 부담의 영향이 달라질 수 있어 임차가구의 주거급여제도에 대해 살펴보고자 함

[표 2-3] SH 공공임대주택 주거급여 대상 입주인 현황('15.7 기준)

주거유형	영구	공공	다가구	재개발	국민	전체
세대수(세대)	6,559	2,224	2,677	5,581	1,047	18,088
비율(%)	36.3	12.3	14.8	30.9	5.8	100.0

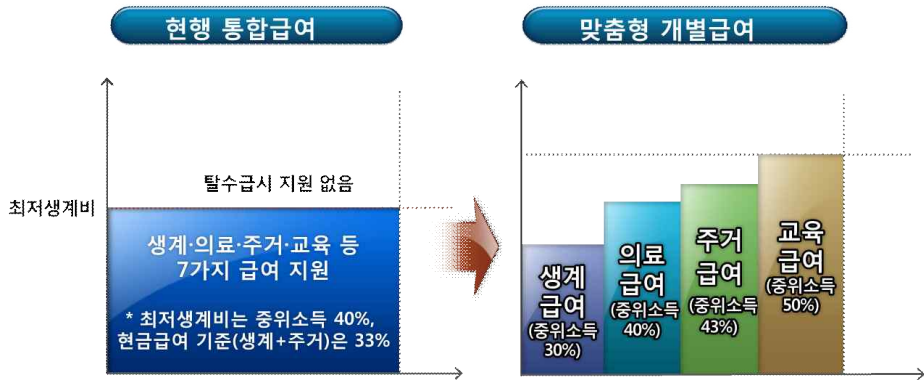
※ 주 : 다가구에는 도시형생활주택 473세대, 주거환경 276세대가 포함되었으며, 국민임대에는 장기전세주택 67세대 포함

2.2.1. 주거급여제도 개편 내용

- 주거급여제도의 개념
 - 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 제도(근거법 : 「주거급여법」 및 「국민기초생활보장법」)
- 최저생계비 단일기준에 의한 통합급여 체계에서 급여별 선정기준에 따른 맞춤형 개별급여 체계로 변화
 - 지원대상은 소득인정액이 중위소득 33%에서 43%로 확대되어 기존의 대상자

구인 70만 가구에서 97만 가구로 증가함

- 대상가구의 거주형태·소득·주거비 부담 등을 고려한 실질적 주거지원



[그림 2-1] 주거급여 체계 개편

- 기준임대료는 최저주거기준을 고려하여 지역별·가구원수별로 산정

[표 2-4] 지역별·가구원수별 최저 기준임대료

(단위: 만원/월)

구분(가구)	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시·세종)	4급지(그 외)
1 인	19	17	14	13
2 인	22	19	15	14
3 인	26	23	18	17
4 인	30	27	21	19
5 인	31	28	22	20
6 인	36	33	25	23

- 실제임차료는 임대차계약서의 보증금과 월차임을 합하여 산정하고 보증금은 연4%를 적용하여 월차임으로 환산
 - 보증금 1,000만원, 월차임 10만원인 경우 실제임차료는 133,333원
- 주거유형별 주거급여액 증감
 - 기존 주거급여 수급액(2013년)과 신규 주거급여 수급액(2014년)을 비교한 결과 민간임대는 6.1만원, 무료임차는 0.5만원 상승하였고, 공공임대는 2.1만원, 시설은 2.1만원 감소하였음

[표 2-5] 주거유형별 주거급여액

주거유형	자가	민간임대	공공임대	시설	무료임차	전체
평균 증감액	6.7만원 감소	6.1만원 상승	2.1만원 감소	2.1만원 감소	0.5만원 상승	1.3만원 상승

[표 2-6] 주거급여 개편제도 요약

구 분	개편 전 주거급여	개편 후 주거급여
근 거 법	국민기초생활보장법	주거급여법 + 국민기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 중위소득 33% 이하 70만 가구	소득인정액이 중위소득 43% 이하 97만 가구
지원기준	(현금급여기준액-소득인정액)의 약 22%	거주형태, 주거비 부담 등을 종합적으로 고려하여 지급
임 차	주거급여액 전액 현금 지급	좌 동
소요예산	7,285억원	약 1조원
가구당 평균 월지급액	9만원	약 11만원
전달체계	지자체	좌동(주택조사는 LH에 의뢰)

※ 자료 : 주거급여 홈페이지

2.2.2. 주거급여제도 개편 효과

- 대상가구 확대 및 급여 현실화
 - 개편 전 70만 가구에서 개편 후 약 97만 가구로 약 27만 가구가 증가함
 - 월평균 주거급여액은 개편 전 9만원에서 개편 후 약 11만원으로 상승함

[표 2-7] 개편 전·후 대상가구 및 월평균 급여액

구 분	개편 전(2013년)	개편 후	개편 효과
대상가구	70만 가구	약 97만 가구	27만 가구 증가
월평균 급여액	9만원	약 11만원	2만원 상승

- 주거복지정책 사각지대에 있었던 월세가구에 대한 지원이 마련되어, 월세 극빈층들의 주거비 부담을 직접 완화할 수 있는 계기

- 맞춤형 주거복지체계 구축의 기틀 마련과 함께 주거상향 이동의 중요한 역할을 할 것으로 기대됨
- 현행 공공임대주택 유형별(영구·장기·공공 등)로 다양한 임대료 격차를 보정하는 역할도 수행하게 될 것임
- 공공임대주택 공급 확충 정책과 함께 서민주거복지 수준을 강화하고 보편적 주거복지를 실현하는 데 기여할 것으로 기대됨

제3장 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징

3.1 서울 공공임대주택 현황

3.2 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징

3.3 서울 공공임대주택 임대료 수준 분석

3.4 현 임대료 체계의 주요이슈 및 문제점

제3장 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징

3.1. 서울 공공임대주택 현황

- '15년 기준 서울시 공공임대주택은 약 22만호
 - SH 16.5만호, LH 5.5만호를 공급함
 - 공공임대주택 재고비율은 서울시 전체 주택 수 대비 6.1% 수준임(전국 118만호, 6.1%)
- '14년 12월 기준 SH 임대주택 16.5만여 호를 공급함
 - 재개발 34%, 장기전세 16%, 영구 14%, 국민 13%, 공공 11%의 순

[표 3-1] SH 공공임대주택 임대유형별 공급 현황

구 분	계	영 구	공 공	국 민	재개발	장기전세	다가구 등
SH(호)	165,270	22,672	17,432	20,823	56,562	26,494	21,287
비율(%)	100.0	13.7	10.5	12.6	34.2	16.0	12.9

※ 주 : 다가구 등은 주거환경, 다가구, 전세임대, 장기안심, 원룸 및 희망하우징 등 포함

- 경과연수가 10년 이상 주택이 전체의 53%를 차지함
 - 영구임대·공공임대는 대부분 15년 이상 경과한 주택비율이 90% 이상으로 급속한 노후화가 진행 중임
 - 재개발 임대주택은 78.2%가 10년 이상 경과한 반면, 국민임대, 장기전세주택은 대부분이 10년 이내임

[표 3-2] SH 공공임대주택 공급시기별 비율

(단위: %)

구 분	계	영 구	공 공	국 민	재개발	장기전세	다가구 등
'95년 이전	20.8	97.9	61.5	-	2.5	-	0.3
'96~'00년	22.5	-	32.7	-	52.7	-	8.2
'01~'05년	9.4	0.7	5.8	-	23.0	-	5.9
'06~'10년	22.9	-	-	68.9	9.9	57.6	12.3
'11년 이후	24.4	1.3	-	31.1	11.9	42.4	73.4
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

- SH가 공급한 공공임대주택 중 59㎡ 이하의 소형주택이 전체의 91%를 차지함
 - 59㎡이하 소형주택 중 39㎡이하 63.9%, 39~59㎡ 27.4%를 차지함
 - 59㎡~85㎡ 이하의 주택이 7%, 85㎡초과 주택은 전체의 1.7%로 매우 적은 분포를 보이고 있음
- 평균 주택규모는 전용 42.7㎡로 소형 중심의 임대주택 공급의 영향을 줌
 - 중대형 평형이 공급된 장기전세주택을 제외할 경우 평균 주택규모는 36.1㎡임

[표 3-3] SH 공공임대주택 공급규모별 현황

구 모	계	23㎡이하	23~33㎡이하	33~39㎡이하	39~49㎡이하	49~59㎡이하	59~85㎡이하	85㎡초과
호 수	165,270	18,741	58,271	28,605	23,373	21,962	11,505	2,813
비율(%)	100.0	11.3	35.3	17.3	14.1	13.3	7.0	1.7

- SH 공공임대주택 입주민의 평균 거주기간 9.2년이며, 비교적 공급기간이 짧은 장기전세주택을 제외할 경우 평균 10.3년 거주함
 - 상대적으로 사회적 취약계층 및 저소득계층이 입주해 있는 영구 및 공공임대의 경우 16년, 14년으로 장기간 거주로 입주대기자 장기간 대기 문제가 발생함
 - 반면, 국민임대 4.4년, 장기전세 3.9년, 다가구 등 2.9년으로 상대적으로 거주기간이 짧음

[표 3-4] 임대유형별 평균 거주기간 및 주택규모

구 분	영구임대	공공임대	국민임대	재개발 임대	장기전세	다가구 등	전 체
평균 거주기간(년)	16.0	14.0	4.4	9.7	3.9	2.9	9.2
평균 주택면적(전용㎡)	28.9	39.6	47.0	32.7	73.2	48.7	42.7

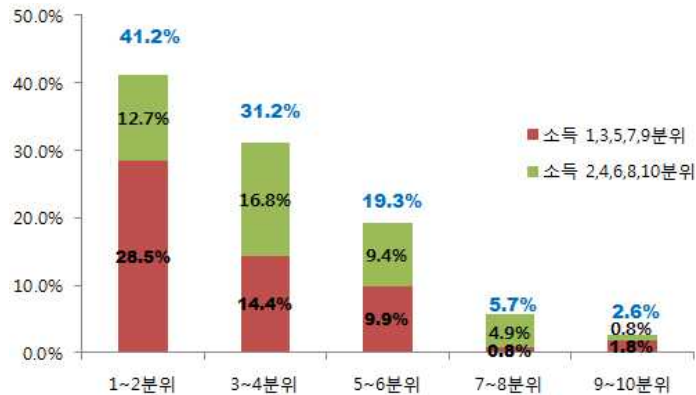
- SH 입주세대 중 기초생활수급 세대는 약 15%인 2.4만세대임
 - 영구임대 입주민의 40%, 재개발임대의 14.3%가 수급자 세대를 차지함

[표 3-5] SH 공공임대주택 기초생활수급세대 현황

구 분	계	영구임대	공공임대	국민임대	재개발임대	장기전세	다가구 등
관리호수	156,265	22,207	16,946	19,193	53,902	23,898	20,119
수급세대(호)	24,098	8,939	1,645	772	7,733	45	4,964
수급세대 비율(%)	15.4	40.3	9.7	4.0	14.3	0.2	23.3

※ 주 : 임대주택에 입주하여 관리하고 있는 관리세대로 공급호수와 다름

- 공공임대주택 입주민 중 소득4분위 이하 가구는 72.4%임
 - 소득 1분위가 28.5%로 가장 많고, 소득 4분위 16.8%, 3분위 14.4%, 2분위가 12.7% 순
 - 장기전세주택의 영향으로 소득 7분위 이상 가구도 8% 차지함



[그림 3-1] 공공임대주택 소득분위별 비율

※ 자료 : 2011년 임차가구 주거실태조사, 국토교통부

3.2. 서울 공공임대주택 임대료 현황 및 특징

- 서울 공공임대주택의 임대료 특징은 자료구득이 가능한 SH공사 공공 임대주택 입주인 143천여 세대를 대상으로 분석함

[표 3-6] 공공임대주택 분석 세대수

구분	공공임대	국민임대	다가구	영구임대	장기전세	재개발 임대	합계
분석 세대수	16,987	19,334	5,405	22,194	25,697	53,907	143,524

- 공공임대주택 유형별, 규모별, 지역별, 사업주체별 임대료(SH, LH) 및 유사 규모의 시장임대료 수준 비교 분석 등을 수행함
 - SH 공공임대주택 입주인 임대료 현황 및 특징
 - 공공-민간 임대료 수준 비교 분석

(1) 임대료 일반 현황

- 가구당 평균 (기준)임대료 147,693원, (기준)임대보증금 1,512만원 수준임
 - 실임대료는 78,788원, 실임대보증금은 2,782만원임
 - 임대료는 표준임대료인 기준임대료와 보증금 전환 및 할증 등에 의해 실제 납입하는 실임대료가 있으나, 본 분석에서는 기준임대료를 기본으로 분석함
- 임차인의 평균 거주기간은 10.3년, 주택규모는 전용 36.1㎡임
 - 장기전세주택을 포함할 경우, 평균 주택규모는 전용 42.7㎡(6.6㎡↑), 거주기간은 9.2년(1.1년↓)임

[표 3-7] 임대료 일반 현황

구분	임대료(원)	임대보증금(만원)	주택규모(전용, m ²)	거주기간(년)
평균	147,693(78,788)*	1,511.8(2,782.2)*	36.1[42.7] †	10.3[9.2] †

※ 주 : ※는 실납입 임대료 및 보증금(장기전세주택 제외), †는 장기전세주택을 포함한 경우

(2) 주택유형별 임대료

- 임대료는 영구임대 월 42,385원으로 가장 낮으며, 국민임대가 월 274,548만원으로 가장 높음
 - 임대보증금은 호당 영구 183만원, 공공 1,049만원, 국민 3,804만원 등
- 월임대료 납부의 부담을 줄이고자 월임대료의 약 절반 정도를 보증금으로 전환함
 - 평균 월임대료 68,900원을 임대보증금으로 전환(1,270만원 증가)
 - 실임대료는 기준임대료 대비 약 53%, 임대보증금은 184% 수준임
- 반면, 영구임대는 실납입 임대료가 기준임대료보다 142% 높게 나타남
 - 장기간 거주에 따른 소득증가 등에 의한 임대료 할증 및 인상의 영향으로 추정됨

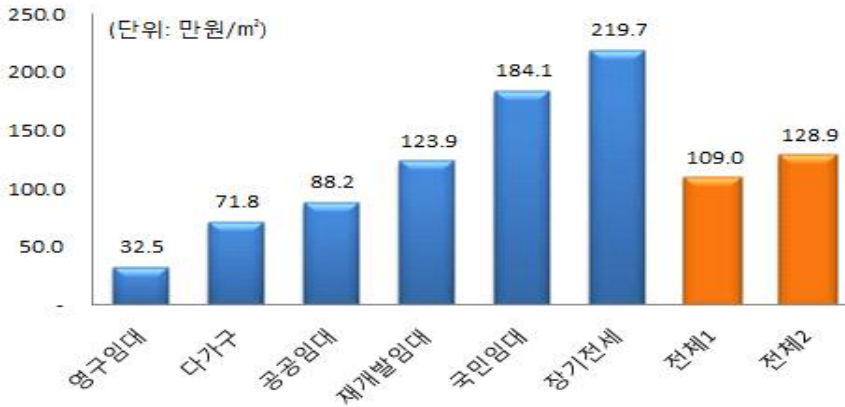
[표 3-8] 공공임대주택 임대유형별 임대료 수준

구 분	평균 기준임대료	평균 기준보증금	평균 월임대료	평균 임대보증금
공공임대	140,177	10,491,770	83,134(59.3%)	20,745,009(197.7%)
국민임대	274,548	38,035,639	148,978(54.3%)	60,705,559(159.6%)
다가구	113,599	15,133,722	76,726(67.5%)	19,289,887(127.5%)
영구임대	42,385	1,830,410	60,514(142.8%)	6,305,194(344.5%)
재개발임대	151,337	13,825,169	59,975(39.6%)	27,971,273(202.3%)
전 체	147,693	15,118,281	78,788(53.3%)	27,822,108(184.0%)

※ 주 : 1. 괄호는 기준임대료 및 임대보증금 대비 실납입 임대료(보증금)의 비율임

2. 공공임대 외국인특별공급 9세대 제외

- 주택유형별 임대료 수준 비교
 - 영구 < 다가구 < 공공 < 재개발 < 국민 < 장기전세
 - 주택유형간 임대료 비교를 위해 월임대료를 전환이율 6.7%를 적용하여 전액 보증금으로 환산한 m²당 전환보증금을 사용함(기준임대료 기준)



[그림 3-2] 주택유형별 ㎡당 전환보증금 수준

※ 주 : 전체1은 장기전세 제외, 전체2는 장기전세 포함

- SH 임대주택의 호당 평균 (전환)임대보증금은 약 4,000만원 수준이며, 장기전세주택을 포함할 경우 5,600만원으로 증가함
 - 개인별 월세-보증금 전환의 차이를 통제하기 위해 실임대로 및 임대보증금을 기준으로 전환이율 6.7%를 적용한 전환 임대보증금을 사용함
 - 영구임대 1,700만원, 공공임대 3,500만원, 국민임대 8,700만원, 장기전세 1억 7,000만원 수준임

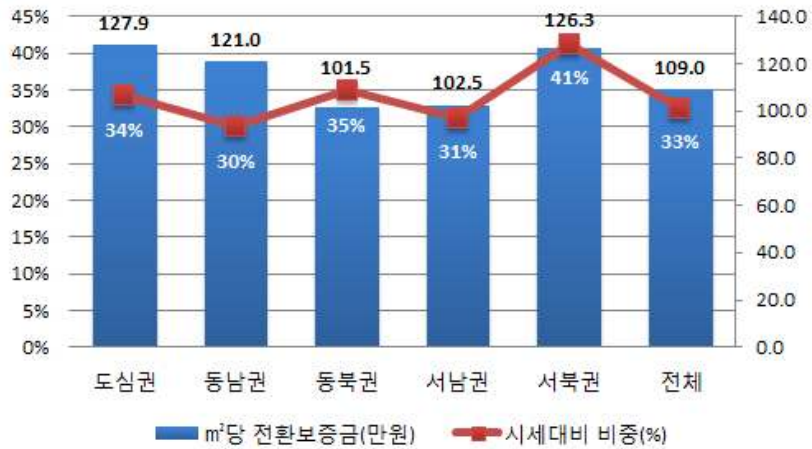
[표 3-9] 공공임대유형별 호당 평균 임대보증금

구분	평균 전환보증금(원/㎡)	평균 전용면적(㎡)	평균 임대보증금(만원)
공공임대	882,495	39.6	3,506
국민임대	1,845,277	47.0	8,669
다가구	668,321	48.7	3,255
영구임대	585,741	28.9	1,695
재개발임대	1,170,240	32.7	3,830
장기전세	(2,310,711)	(73.2)	(16,908)
전체평균 (장기전세포함시)	1,106,421(1,322,056)	36.1(42.7)	3,992(5,648)

※ 주 : 실납입 임대료 기준이며, 외국인특별공급분(9세대) 제외

(3) 지역별 임대료

- 실임대료 전환보증금 기준 도심·동남·서북권은 평균 m²당 120만원 이상인 반면, 동북·서남권은 m²당 100만원 수준임
- 강북권이 강남권보다 시장임대가격이 상대적으로 낮아 시세대비 비중은 상대적으로 높게 나타남
- 임대유형에 따라 권역별 시세비중 차이가 존재함
 - 동남권이 모든 유형에서 시세비중이 낮음
 - 공공임대는 서북권(47%), 국민임대 동북권(61%), 재개발임대 동북(44%) 및 서북권(43%)에서 시세대비 비율이 높음



[그림 3-3] 권역별 m²당 전환보증금 수준 및 시세비중

※ 주 : 장기전세주택 제외

[표 3-10] 권역별, 유형별 시세대비 비중

구 분	시세대비 비중				
	영구	다가구	공공	국민	재개발
도심권	-	19%	-	46%	34%
동남권	8%	15%	22%	46%	27%
동북권	11%	26%	29%	61%	44%
서남권	10%	21%	26%	59%	35%
서북권	10%	23%	47%	58%	43%
전체	10%	21%	26%	55%	37%

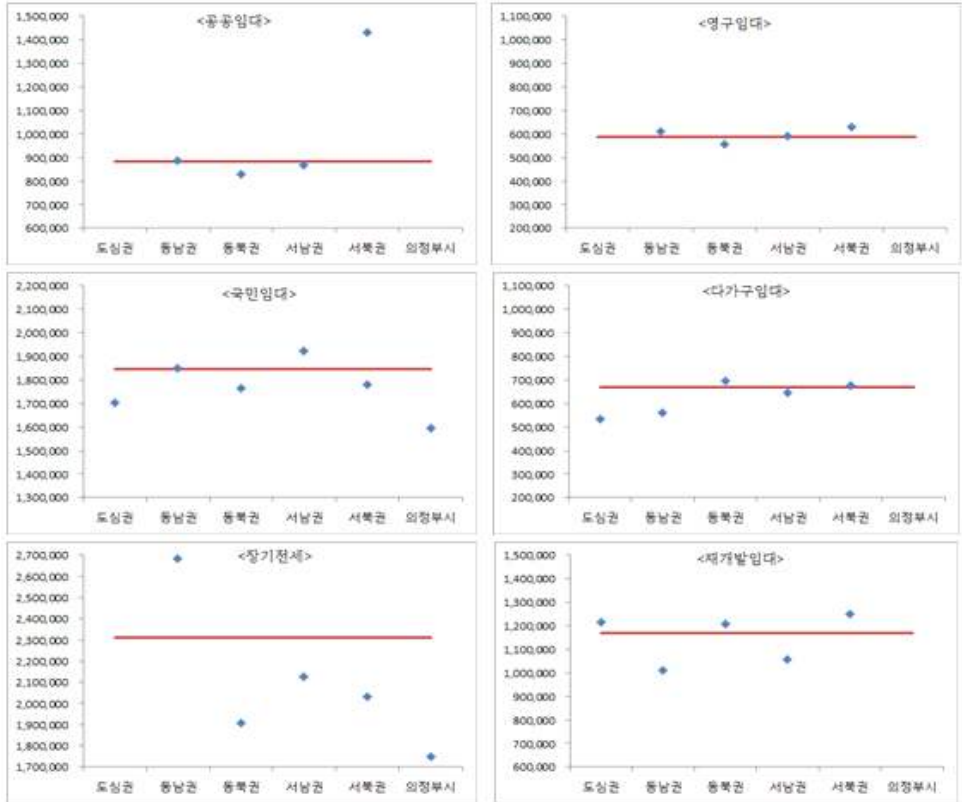
※ 주 : 시세는 월세에 대한 전월세환산액만을 적용하였으며, SH임대는 자격기준 범위 내인 경우 적용되는 기준임대로 적용

- 동일 유형의 임대주택도 지역에 따라 임대료 차이가 존재함
 - 특히, 국민임대, 장기전세, 재개발임대의 지역별 편차가 큼
 - 영구임대를 제외한, 원가 및 감정가(시세)에 의해 임대료가 책정되는 유형의 편차가 큼

[표 3-11] 권역별, 유형별 m²당 전환임대보증금 수준

(단위: 원/m²)

구분	공공임대	국민임대	다가구	영구임대	장기전세	재개발 임대	전체
도심권		1,703,311	534,360			1,215,492	1,210,868
동남권	886,513	1,850,840	560,836	612,332	2,682,015	1,009,433	1,851,639
동북권	830,046	1,764,556	694,717	557,749	1,906,390	1,207,271	1,064,300
서남권	867,385	1,921,715	644,120	592,937	2,127,562	1,055,691	1,224,265
서북권	1,430,440※	1,778,703	675,620	631,610	2,031,207	1,248,428	1,464,069
의정부시		1,595,927			1,750,647		1,680,872
전체	882,495	1,845,277	668,321	585,741	2,310,711	1,170,240	1,322,056



[그림 3-4] 권역별, 유형별 임대료

※ 주 : 상암월드컵 1단지('03년 입주)로 타 권역 임대료보다 160% 높음

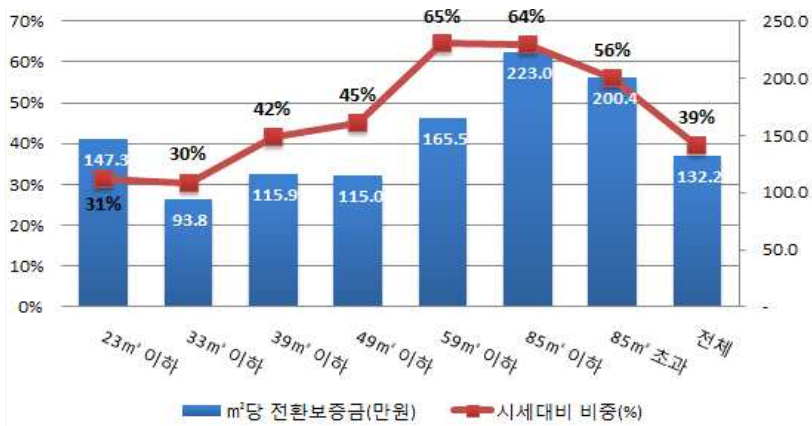
(4) 규모별 임대료

- 임대료 수준은 전용 59㎡초과~85㎡이하 규모가 평균 전환보증금이 213만원/㎡으로 가장 높음
- 임대주택 규모가 작을수록 시세대비 임대료 수준이 낮음
 - 49㎡이하 규모 임대료수준이 시세대비 45% 이하로 낮은 편임
 - 23㎡ 이하의 단위당 임대료는 약 150만원 수준으로 49㎡ 이하 소형주택 중 가장 높은 편으로 이는 원룸의 임대료가 상대적으로 높다는 것을 의미함

[표 3-12] 규모별 임대료 수준 및 시세대비 비중

구분	평균면적(전용㎡)	평균 전환보증금(원/㎡)	시세(원/㎡)	시세대비 비중
23㎡ 이하	15.5	1,486,843	4,687,795	31%
33㎡ 이하	30.1	923,163	3,077,709	30%
39㎡ 이하	34.8	1,151,332	2,782,657	42%
49㎡ 이하	40.3	1,109,665	2,551,463	45%
59㎡ 이하	50.3	1,655,244	2,559,906	65%
85㎡ 이하	68.1	2,126,206	3,475,506	64%
85㎡ 초과	113.7	1,909,482	3,580,304	56%
전체	42.7	1,288,571	3,348,123	39%

※ 주 : 1. SH 공공임대는 장기전세 포함(외국인특별공급분 제외)
 2. 시세는 전월세 모두 포함



[그림 3-5] 규모별 ㎡당 임대료 및 시세대비 비중

※ 주 : 실임대료 기준

- 동일 임대유형도 주택규모별 임대료 편차 존재⁴⁾
 - 영구임대는 국토부 고시에 의한 급지별 임대료 책정방식으로 인해 규모별 임대료 편차가 거의 없음
 - 반면, 건설원가 및 시세연동으로 임대료가 책정되는 임대유형은 규모별 임대료 편차가 존재함

4) [첨부자료 1] 참조

[표 3-13] 규모별, 유형별 전환임대료 수준

구분	영구임대	다가구	공공임대	국민임대	장기전세	재개발임대	총합계
23㎡이하		511,964		2,096,143			1,486,843
33㎡이하	325,067	683,434	798,765			1,160,324	923,163
39㎡이하	321,173	593,789	838,719		1,880,988	1,672,722	1,151,332
49㎡이하	326,046	722,654	882,056	1,663,567	1,555,550	1,629,935	1,109,665
59㎡이하	386,117	775,129	923,991	1,900,615	4,140,669	1,506,863	1,655,244
85㎡이하		729,530	1,378,868	2,149,457	2,203,045	1,273,416	2,126,206
85㎡초과		836,303			1,932,231		1,909,482
전체	325,393	718,475	881,580	1,841,451	2,196,597	1,239,278	1,288,571

- 임대유형별 임대료 편차는 주택유형별 공급 규모 차이 때문에 발생함
 - 전용 23㎡ 이하의 임대보증금이 높은 이유는 국민임대의 영향 때문임
 - 전용 23초과~33㎡ 이하는 영구 및 재개발임대의 영향 때문임
 - 전용 59㎡ 초과는 장기전세주택의 영향 때문임

[표 3-14] 주택규모별 주택유형 분포

구분	23㎡이하	33㎡이하	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
공공임대		2.3%	37.1%	36.6%	16.1%	1.5%	
국민임대	61.5%			28.4%	69.8%	4.9%	
다가구	38.5%	0.9%	5.3%	6.6%	9.5%	4.0%	2.1%
영구임대		26.9%	11.5%	15.0%	0.9%		
장기전세			0.2%	0.1%	1.8%	89.3%	97.9%
재개발임대		69.9%	45.9%	13.3%	1.9%	0.3%	
전체	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

[표 3-15] 주택유형별 공급규모 분포

구 분	23㎡이하	33㎡이하	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	행합계
공공임대		8.7%	25.8%	47.4%	16.0%	2.3%		100.0%
국민임대	0.7%			32.2%	60.7%	6.4%		100.0%
다가구	1.6%	10.6%	11.5%	26.8%	29.7%	18.8%	1.1%	100.0%
영구임대		78.3%	6.1%	14.9%	0.7%			100.0%
장기전세			0.1%	0.1%	1.2%	88.2%	10.5%	100.0%
재개발임대		83.8%	10.0%	5.4%	0.6%	0.1%		100.0%
전 체	0.2%	45.0%	8.2%	15.3%	11.7%	17.7%	1.9%	100.0%

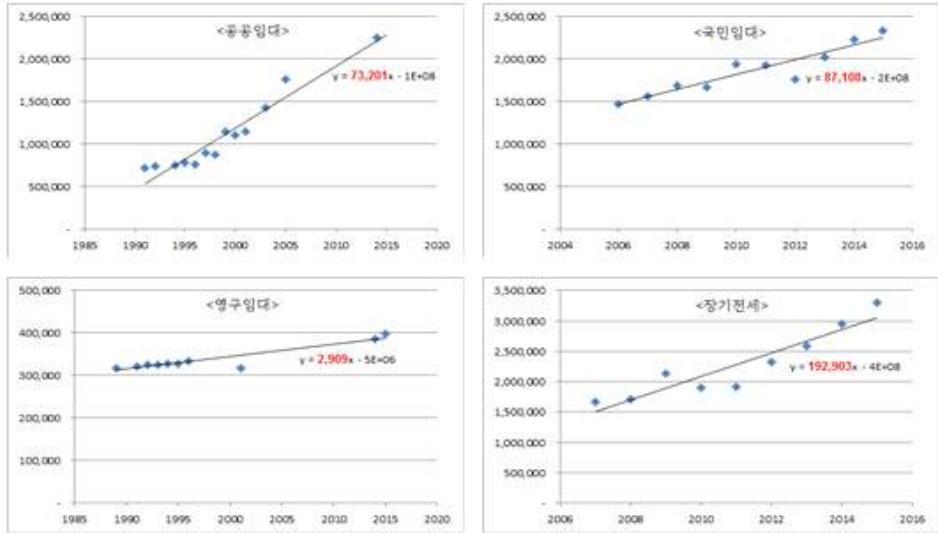
(5) 공급연도별 임대료

- 최근에 공급된 임대주택의 임대료 수준이 높음([그림 9] 참조)
 - 건설원가에 연동하는 임대료 체계(공공, 국민, 재개발)와 최초 보증금 시세연동형(장기전세)의 영향을 받음
- 급지별 임대료 고시에 의해 책정되는 영구는 차이 크지 않음

[표 3-16] 공급연도별 임대료 수준

공공임대	전환보증금(원/㎡)	국민임대	전환보증금 (원/㎡)	영구임대	전환보증금(원/㎡)
1991	720,996	2006	1,470,105	1989	317,946
1992	739,578	2007	1,569,448	1991	320,625
1994	747,698	2008	1,688,733	1992	325,013
1995	787,992	2009	1,666,869	1993	326,268
1996	761,476	2010	1,940,709	1994	328,274
1997	898,731	2011	1,932,910	1995	327,822
1998	880,648	2012	1,758,476	1996	334,590
1999	1,152,498	2013	2,021,569	2001	317,350
2000	1,102,511	2014	2,229,827	2014	386,117
2001	1,142,987	2015	2,338,877	2015	398,493
2003	1,429,961	※ 외국인 특별공급분 ※주 : 1. 개인별 소득증가, 전월세 전환 등이 반영되지 않은 기준임대료 사용 2. 장기전세 및 재개발은 [첨부자료 2] 참조			
2005	1,767,793				
2012	3,858,375※				
2014	2,252,513				

[그림 3-6] 임대유형별 공급시기별 임대료(m²) 수준



(6) 입주민 거주기간별 임대료

- 영구임대의 경우 거주기간이 길수록 임대료가 높은 특징을 보임
 - 소득증가 등에 의한 임대료 할증의 영향으로 판단됨
 - 거주기간에 따른 실제 부담임대료 기준이며, 기준임대료는 거주기간에 따라 큰 차이가 없음
- 공공, 국민, 장기전세, 재개발 등의 임대주택은 입주민 거주기간에 의한 임대료 차이가 크지 않음⁵⁾
 - 원가연동 임대료 책정으로 최초 공급시기 및 지역별 토지비에 따라 임대료가 달라지는 제약을 통제하기 위해 권역별, 유형별 대표단지 선정하여 분석을 함(실임대료 기준)

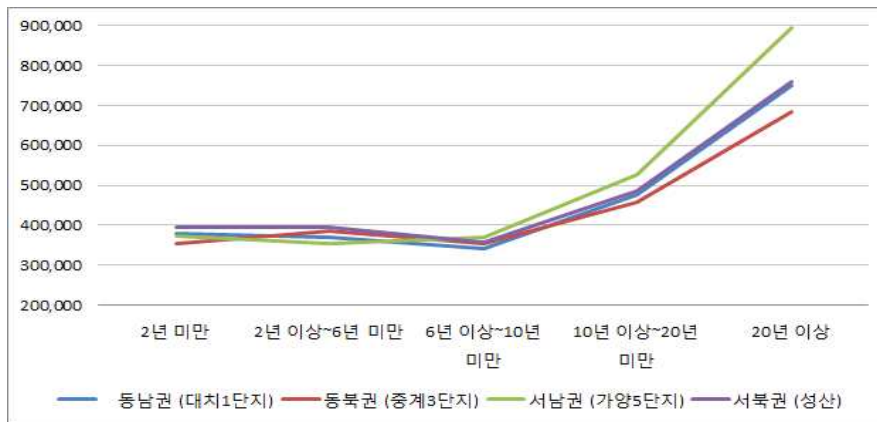
5) [첨부자료 3] 참조

[표 3-17] 영구임대 입주민 거주기간별 임대료 수준 분석

(단위: 원, ㎡당 전환보증금)

구 분	동남권	동북권	서남권	서북권
	(대치1단지)	(중계3단지)	(가양5단지)	(성산)
평 균	643,046	562,862	632,194	631,610
2년 미만	378,653	352,984	371,888	393,975
2년 이상~6년 미만	371,012	387,060	354,386	395,330
6년 이상~10년 미만	342,073	354,448	370,657	358,476
10년 이상~20년 미만	477,050	457,564	528,486	486,748
20년 이상	750,989	684,897	893,940	759,056

[그림 3-7] 영구임대주택 입주민 거주기간별 임대료 수준



3.3. 서울 공공임대주택 임대료 수준 분석

- 공공임대주택 임대료는 시장 임대료 대비 약 40% 수준임(장기전세주택 제외 시 33%)
 - 권역별로는 도심권이 35%로 가장 낮으며, 서북권이 50% 수준으로 가장 높음
 - 시장가격은 국토부 실거래가(5월) 자료 이용하였으며, 동일한 기준을 위해 m² 당 전환보증금으로 환산하였으며, 전환률은 6.7% 적용함
 - m²당 환산을 위해 아파트·다세대는 전용면적, 단독·다가구는 계약면적을 적용함

[표 3-18] 공공임대주택 권역별 시세대비 비중

(단위: 원)

구분	시세	SH		시세대비 비중	
	m ² 당 전환보증금	m ² 당 전환보증금 (실납입)	m ² 당 전환보증금 (기준)	실납입	기준
도심권	3,445,262	1,210,868	1,279,059	35%	37%
동남권	3,962,633	1,851,639	1,746,058	47%	44%
동북권	2,871,352	1,064,300	1,053,919	37%	37%
서남권	3,226,393	1,224,265	1,201,495	38%	37%
서북권	2,908,291	1,464,069	1,418,759	50%	49%
전체	3,266,046	1,322,056	1,288,544	40%	39%

- ※ 주 : 1. 시세는 국토교통부 실거래가(5월) 평균가격이며, 전세 및 월세 포함
 2. 시세 전월세전환률은 비교를 위해 동일하게 6.7% 적용
 3. 시세의 면적은 아파트·다세대는 전용면적, 단독·다가구는 계약면적 적용
 4. SH 전환보증금은 장기전세 포함

- 영구임대는 시세대비 10% 수준(기준임대료 기준), 공공 26%, 국민 55% 수준임
 - 시세는 공공임대에 입주하지 못할 경우 선택 가능한 민간주택의 개념을 적용하여 아파트 외에 단독, 다세대 및 다가구 모두 포함하고, 월세만 적용함
 - 영구임대 실임대료 기준은 시세대비 17% 수준임⁶⁾

6) [첨부자료 4] 참조

[표 3-19] 공공임대주택 권역별, 유형별 시세대비 비중

(단위: 원)

구분	시세	SH(기준임대료)					시세대비 비중				
		영구	다가구	공공	국민	재개발	영구	다가구	공공	국민	재개발
도심권	3,733,100		710,731		1,703,331	1,282,904		19%		46%	34%
동남권	4,027,651	329,184	607,772	884,383	1,844,144	1,073,480	8%	15%	22%	46%	27%
동북권	2,900,911	324,064	749,681	828,302	1,757,735	1,275,643	11%	26%	29%	61%	44%
서남권	3,283,912	326,102	687,730	867,503	1,926,807	1,133,030	10%	21%	26%	59%	35%
서북권	3,054,821	319,999	713,347	1,429,961	1,768,078	1,306,477	10%	23%	47%	58%	43%
전체	3,348,123	325,393	718,076	881,580	1,841,451	1,239,278	10%	21%	26%	55%	37%

※ 주 : 시세는 월세에 대한 전월세환산액만을 적용하였으며, SH임대는 자격기준 범위내인 경우 적용되는 기준임대료 적용(자치구별 시세대비 비중은 [첨부자료 4] 참조)

- 공공임대 중 장기전세주택의 임대료는 시세대비 72% 수준임
 - 최초 입주(기준전세금)이후 전세금 인상이 반영된 실전세금을 기준으로 하였으며, 장기전세주택의 특성을 감안하여 시장가격도 월세를 제외하여 적용하였음

[표 3-20] 장기전세주택 권역별 시세대비 비중

구분	시세	SH(장기전세)			시세대비 비중	
	m ² 당 전세금	m ² 당 실전세금	m ² 당 기준전세금	실전세금	기준 전세금	
도심권	3,284,110	-	-	-	-	
동남권	3,926,598	2,682,015	2,535,538	68%	65%	
동북권	2,856,620	1,906,390	1,827,491	67%	64%	
서남권	3,196,346	2,127,562	2,086,623	67%	65%	
서북권	2,822,833	2,031,207	1,867,737	72%	66%	
전체	3,222,431	2,310,711	2,196,597	72%	68%	

※ 주 : 전세간 비교를 위해 시세는 월세를 제외한 전세만 적용

3.3.1. 참고 : LH공사와의 임대료 비교

- SH와 LH 두 기관간 임대료 수준 비교분석을 위해 임대주택 유형이 동일한 영구, 공공, 국민임대를 분석함

- LH의 공공임대는 분양전환임대인 5년, 10년 공공임대는 제외하고 50년 임대만 포함하였음
- 비교 임대료는 m²당 전환보증금을 사용하였으며, 전환률은 현재 SH 6.7%, LH 6%를 적용하고 있으나, 전환보증금 비교를 위해 동일하게 6.7% 적용하였음
- LH자료는 한국토지주택공사 임대주택 고객센터(<http://rent.lh.or.kr/sebf>) (2015.5.18.)로부터 수집하였음
- SH공사의 임대료는 LH공사 대비 약 90% 수준을 보임
 - 영구임대 34%, 공공임대 68% 수준으로 낮은 반면, 국민임대는 LH 대비 114% 수준으로 높은 것으로 나타남

[표 3-21] LH대비 SH 임대료 수준 비교

구분	LH	SH	LH대비 비중
공공임대(50년)	1,288,276	881,580	68%
강서구	1,059,789	750,845	71%
국민임대	1,612,453	1,841,451	114%
강남구	1,892,555	2,147,868	113%
강서구	1,421,040	1,872,522	132%
서초구	1,812,974	2,037,972	112%
영구임대	950,757	325,393	34%
강남구	1,092,385	327,715	30%
강서구	1,217,555	326,102	27%
노원구	790,533	321,006	41%
서초구	1,064,654	398,493	37%
전체	1,096,685	987,794	90%

- 유사 규모 및 지역별 대표단지 임대료 수준 비교 결과, LH 대비 SH 임대료는 영구 40%, 공공 60%, 국민 108% 수준임
 - 건설원가에 기반한 임대보증금 및 임대료 책정 체계는 건설시점 및 지역에 토지비 차이로 임대료 수준의 격차가 발생함

- 따라서 입주시기, 주택규모 그리고 지역을 통제한 대표단지 선정하여 임대료 수준을 비교 분석함

[표 3-22] SH·LH의 유사 임대주택 임대료 수준 비교

임대유형	구분	단지명	전용면적(m ²)	최초 입주연월	전환보증금(원/m ²)	LH대비 비율
영구임대	SH	중계3단지	25	1991.12	316,990(524,144)	40% (66%)
	LH	중계3단지	26	1991.9	791,544	
공공임대	SH	방화9단지	39	1995.12	710,093	62%
	LH	등촌6단지	37	1995.10	1,143,929	
국민임대	SH	세곡2(4단지)	50	2014.3	2,303,792	108%
	LH	강남3단지	46	2013.11	2,129,721	

※ 주 : SH 임대료는 기준임대료 기준이며, 괄호는 실임대료 기준임

3.4. 현 임대료 체계의 주요이슈 및 문제점

3.4.1. 현 임대료 체계의 주요 이슈

(1) 권역별·규모별 격차

- 건설원가 및 시세연동 임대료 제도의 영향으로 동일 유형 임대주택의 위치, 규모에 따른 임대료 차이 발생
 - 권역별 임대료 격차 영구 3%p, 다가구 11%p, 공공 7%p, 국민 15%p, 재개발 17%p 등
 - 규모별 임대료 편차도 존재
- 임대료 책정 제도 개선, 입주자 선택권 확대 등 제도개선 필요하나, 임대료 조정(권역별, 규모별 차등 조정 등)을 통한 완화 여부 검토

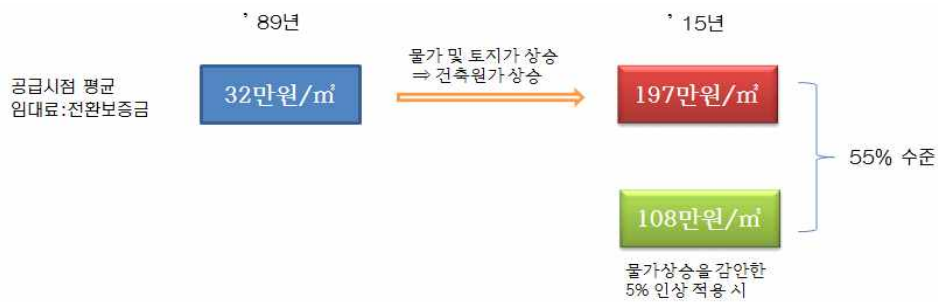
(2) 임대유형별 시장가대비 격차

- 시장가 대비 평균 33% 수준이나, 임대주택 유형별 격차가 큼
 - 영구 10%, 다가구 21%, 공공 26%, 재개발 37%, 국민 55%, 장기전세 68% 수준
- 임대유형별 입주계층 고려한 임대유형별 목표치 설정 및 임대료 차등 관리(시세대비 80% 이내 또는 소득대비 주거비 비율 30% 이내 등)
 - 예, 영구 시세대비 30% 이내, 공공 50% 이내, 국민 및 장기전세 80% 이내 등
 - 임대료 차등화 관리를 위한 임대료 조정률 차등화 검토

(3) 공급시기에 따른 임대료 차이

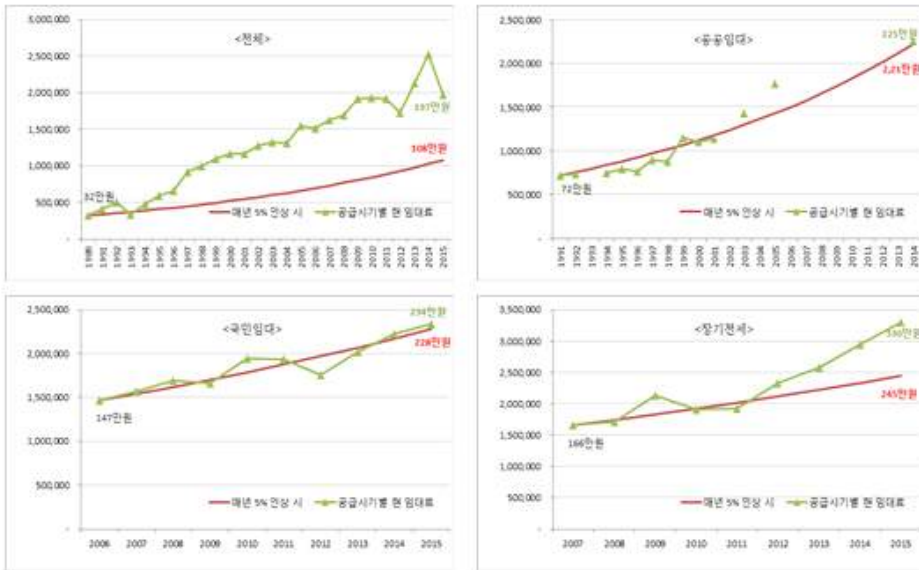
- 최근 공급된 주택의 임대료가 높아 공급시기에 따른 임대료 차별화 문제 발생 ⇒ 매년 일정 수준의 임대료 인상
 - 예, 주택규모 39㎡ 가정 시, 호당 임대료 차이
 - 공공 '00년~'14년 호당 1,890만원 격차
 - 국민 '06년~'14년 호당 2,963만원 격차

- '89년 임대주택 m^2 당 평균 32만원(전환보증금 기준)에 대해 매년 5% 인상 시, '15년 공급된 임대료 197만원의 55% 수준인 108만원 수준



[그림 3-8] '89~'15년 임대료 수준 비교

- 임대유형별 공급시기에 따른 m^2 당 전환임대료 수준의 추이를 그래프로 표현한 [그림 12]를 살펴보면, 매년 5% 지속적으로 임대료를 인상할 경우 공급시기별 임대료 격차를 일부 완화할 수 있는 것으로 나타남



[그림 3-9] 임대유형별 공급시기별 m^2 당 임대료 수준 추이

3.4.2. 현 임대료 체계에 따른 문제점

(1) 공공임대사업자 임대사업 손실 확대

- '14년 SH 임대사업 손실은 약 2,750억원임(결산서 기준)
 - 손실률 '09년 168%에서 '14년 236%로 지속적으로 상승함
 - '11년 임대료 5% 인상으로 '12년 손실률은 하락함

[표 3-23] SH 임대사업 손익 추이

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
임대사업수익	728	881	998	1,095	1,093	1,162
임대사업원가	1,948	2,467	2,873	3,067	3,240	3,908
임대사업손실	△ 1,221	△ 1,587	△ 1,875	△ 1,971	△ 2,147	△ 2,746
수익대비손실률	168%	180%	188%	180%	196%	236%

- 임대사업 손실의 주요 원인은 감가상각 및 지급이자 증가, 임대료의 임대보증금 전환 증가에 따른 고정수익 감소, 임대료 인상 동결 등임
- 임대료의 임대보증금 전환으로 고정임대수익은 감소하였고, 부채는 증가함
 - 공공, 국민, 영구임대의 임대보증금 중 전환보증금 비율은 지속적으로 상승함
 - SH 임대료 분석결과 표준임대료의 약 50%가 임대보증금으로 전환됨
 - 평균 월임대료 68,900원을 임대보증금으로 전환함(임대보증금 평균 1,270만원 증가)

[표 3-24] SH 전환보증금 비중

(단위: 백만원)

유형	구분	2011년	2012년	2013년
공공	전환보증금	64,404	78,288	100,751
	임대보증금	290,786	304,670	327,133
	%	22%	26%	31%
국민	전환보증금	1,055,240	1,224,508	1,355,932
	임대보증금	1,316,687	1,492,638	1,719,762
	%	80%	82%	79%
영구	전환보증금	69,995	80,402	94,872
	임대보증금	108,524	119,589	134,059
	%	64%	67%	71%

※ 자료: 「임대주택 임대료 등 조정용역 보고서」, SH공사(2014)

- 세대당 건축비 및 매입비용 상승에 의한 감가상각 및 지급이자 증가함

[표 3-25] SH 임대사업 사업비

(단위: 억원)

분류	2011년		2012년		2013년	
	금액	비율	금액	비율	금액	비율
감가상각비	1,676	61.2%	1,883	64.8%	1,991	64.6%
수선유지비	303	11.1%	213	7.3%	252	8.2%
지급이자	393	14.4%	475	16.3%	504	16.4%
기타(인건비등)	366	13.4%	335	11.5%	334	10.8%
총합계	2,738	100%	2,906	100%	3,081	100%

※ 자료: 「임대주택 임대료 등 조정용역 보고서」, SH공사(2014)

- 임대료 인상 동결
 - SH공사의 경우 최근 10년간('05~'14) 임대료 인상 5%로 단 1회 인상함
 - 반면, 주거비 물가지수는 연평균 3%(누적 30.4%), 서울지역 전세가격 연평균 5.3% 상승함
 - 주거비 물가지수는 통계청 소비자물가지수 중 주택·수도·전기 및 연료 품

목의 지수증감률을 사용함(주택임차료, 주거시설 유지·보수, 수도 및 주거관련 서비스, 전기·가스 및 기타연료 포함)

[표 3-26] 주거비물가, 전세가격 증감률과 SH 임대료 인상률

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	연평균
주거비물가	1.9%	2.9%	2.2%	4.3%	1.1%	2.4%	4.5%	4.6%	3.5%	2.9%	3.0%
(서울)전세가격	2.3	9.8	3.7	1.1	6.0	6.4	10.8	2.1	6.8	4.3	5.3%
SH 인상률	동결	동결	동결	동결	동결	동결	5%	동결	동결	동결	-

※ 주 : 전세가격은 KB부동산의 서울 전세(종합) 증감률임

- 임대사업의 지속성 확보를 위해 수선유지비 등 관리비 절감 등의 노력이 필요하며, 한편으론 고정수익인 임대료 수익의 증대를 위한 다양한 노력이 필요함

(2) 공공임대주택 입주민간 형평성 문제

- 입주민간 권역별, 규모별, 그리고 공급시기에 따른 임대료 격차 발생에 따른 형평성 문제를 야기 시킴
 - 건설원가 및 시세연동 임대료 제도의 영향으로 동일 유형의 임대주택이라도 위치, 규모에 다른 임대료 차이가 발생함
 - 또한 최근에 공급된 주택의 경우 토지비 등 건설원가와 주택가격 상승에 따른 시세상승으로 과거 공급된 임대주택보다 임대료가 높아져 공급시기에 다른 임대료 차이로 형평성 문제가 발생함
- 입주민간 형평성 문제 완화를 위해서는 건설원가 및 시세연동형 임대료 책정개선과 입주자 선택권 확대 등의 제도 개선이 필요함
 - 임대료 책정을 시세연동 및 소득연동형으로 개선할 필요가 있으며, 더불어 지역별 임대료 격차를 입주자가 선택할 수 있도록 입주민의 선택권 확대가 필요함

(3) 입주민과 비입주민간 형평성 문제

- 공공임대주택의 임대료는 시장가 대비 평균 약 33% 수준임

- 영구 10%, 다가구 21%, 공공 26%, 국민 26%, 재개발 37%, 장기전세 68% 수준임
- 공공임대주택 재고량이 부족한 상황에서 동일한 계층간 공공임대주택 입주민과 민간시장 임차인간 형평성 문제가 발생함
- 공공임대주택의 평균 재고량은 전체 주택의 6% 수준으로 크게 부족한 상황에서 공공임대주택 입주대기자가 증가함

(4) 공공임대 사업자간 임대료 격차 문제

- 서울시내 공공임대주택을 공급하는 LH와 SH간의 임대료 격차가 발생하여 두 기관 입주민간 형평성 문제가 발생함
- SH공사의 임대료는 LH공사 대비 평균 약 90% 수준이며, 유형별로는 영구임대 34%, 공공임대 68% 수준으로 SH가 낮은 반면, 국민임대는 LH 대비 114%로 높음
- 따라서 동일 유형, 동일 규모 및 위치에 입지한 임대주택도 사업주체별로 임대료 수준이 달라지는 문제가 발생함
- LH와 SH간 임대료 차이 발생은 임대료 인상 유무가 주요 원인임
- 최근 10년간 LH 약 34% 인상('03년 대비 총 인상률)한 반면, SH는 5% 인상함
- '03년 동일 수준 임대료 가정 시, '15년 SH 임대료 인상 동결 시 '15년 SH 임대료 수준은 LH 대비 71% 수준을 의미함

[표 3-27] SH와 LH의 임대료 인상률 추이

연도	누적	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
SH	5%	동결	동결	동결	동결	동결	동결	동결	5%	동결	동결	동결
LH	34.6%	5%	2.3%	2.9%	1.3%	동결	동결	4.8%	3.9%	4.8%	4.8%	4.8%

주: LH '15년 4.8% 인상, SH 동결

제4장 공공임대주택 임대료 개선 방안

- 4.1 공공임대주택 임대료 조정 기본 방향
- 4.2 공공임대주택 임대료 개선 방안
- 4.3 공공임대주택 임대료 조정에 따른 영향분석
- 4.4 임대료 부담가구 임대료 부담 완화 방안

제4장 공공임대주택 임대료 개선 방안

4.1. 공공임대주택 임대료 조정 기본 방향

- 공공임대주택 운영이 지속가능하기 위해서는 운영에 따른 손실 최소화가 필요함
 - SH의 최근 3년간 임대사업 손실이 약 6,800억원임
 - 물가상승률 또는 임대료의 5% 범위 내에서 매년 임대료 인상이 필요함
- 임대료 조정에 따른 입주민 부담 최소화
 - 입주민 소득 및 시세연동형 임대료 조정 체계 도입으로 상한 기준을 설정함
 - 입주민 부담 최소화를 위해 임대료 산정 방식 중 소득연동 및 시세연동 방식을 임대료 조정 방안에 적용함

[표 4-1] 공공임대주택 임대료 산정 방식

임대료 산정 방식	내 용
건설원가기준 (Cost-based rent)	. 건설비, 자원조달비 등 건설원가 기반 . 덴마크, 독일, 오스트리아, 프랑스, 한국
주택가치기준 (Value-based rent)	. 입지여건, 주택규모, 주택의 질적 수준 기반 . 영국, 네덜란드
소득수준기준 (Income-related rent)	. 입주민의 소득수준에 기반 . 아일랜드, 미국, 호주, 독일, 일본
시장가격기준 (Market rent)	. 시장가격의 일정 비율이하로 책정하는 방식 . 독일, 프랑스, 네덜란드, 스웨덴, 한국(장기전세, 매입임대)

※ 자료: 진미윤(2013), 장기공공임대주택의 임대료 체계 조정 방안 연구, 토지주택연구원

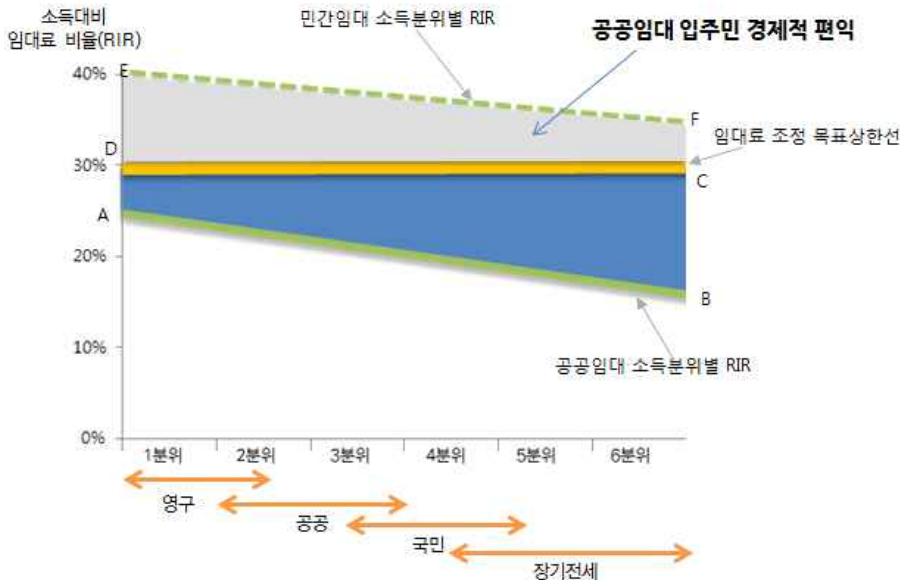
- 이를 위해 소득계층별 임대료를 차등 관리하기 위해서는 RIR 30%와 시장가 대비 비율을 일정수준으로 유지가 필요함
 - 소득대비 임대료 부담(RIR) 30% 범위 내에서 임대료 관리가 필요함⁷⁾
 - 시장가와 임대료간 격차 일부 조정을 위해 시세대비 비중을 영구 20%, 공공 50%, 국민 70%, 장기전세 80% 이내에서 관리가 필요함⁸⁾

7) 현재 미국의 주택도시청(HUD)에서 소득의 30% 이하를 부담가능한 임대료 수준, 30%~50%이하를 임대료 부담가구, 50%초과를 임대료 부담 극심가구로 규정

[표 4-2] 공공임대주택 임대료 관리기준

구 분	내 용
소득대비 임대료 부담비율(RIR)	• 30% 이내
시세대비 임대료 비율	• 영구임대 : 20% 이내 • 공공임대 : 50% 이내 • 국민임대 : 70% 이내 • 장기전세 : 80% 이내

- 임대료 조정의 상한 기준을 소득대비 30% 이내, 시세대비 일정비율 이내로 설정으로 임대료 차등 조정 효과가 발생함
 - [그림 13]는 공공임대주택 입주민의 소득분위별 임대료 부담과 경제적 편익에 대한 개념도로 소득이 높을수록 임대료 조정에 따른 부담 정도가 높아짐
 - □ABCD는 공공임대주택 임대료 인상에 따른 입주민 추가 부담 정도를 의미하며, □CDEF는 공공임대의 임대료 상한으로 인해 시장임대주택 대비 공공임대주택 입주민의 경제적 편익을 의미함



[그림 4-1] 소득분위별 임대료 부담 개념도

8) 최초 입주민 입주 시 임대료 수준은 시세대비 평균 약 53% 수준이며, 영구 19%, 공공 45%, 국민 67%, 장기전세 79% 수준([첨부자료 5] 참조)

4.2. 공공임대주택 임대료 개선 방안

4.2.1. 임대료 조정 방안

(1) 기존 입주 가구 조정 방안

- 임대료 조정률은 전세가격과 주거비 물가지수 증감률의 평균값을 적용하도록 함
 - 임대료 조정률 산정은 임대주택법에 규정되어 있는 인근지역 전세가격과 주거비 물가지수 증감률의 평균값 사용
 - 전세가격과 주거비 물가지수 증감률의 평균값이 5%를 넘을 경우 주택임대차 보호법시행령 상의 상한인 5%로 제한함
- 임대료 조정을 위해 매년 3분기에 조정률을 확정하고, 4분기에 입주민 공고를 통해 차년도 재계약 도래 시 적용함
 - 매년 임대료 조정률을 산정하여 적용하나, 개별 세대는 2년마다 도래하는 재계약 시점에 적용함으로써 격년마다 임대료를 조정하도록 함
- ‘임대가격조정심의위원회’에서 임대료 조정 여부를 결정하도록 함
 - 임대료 조정이 필요한 경우, 임대료 조정안을 ‘임대가격조정심의위원회’ 등 가격조정 위원회에 회부하여 결정함
 - 임대가격조정심의위원회는 임대료 인상 여부를 결정하며, 인상 시 인상률을 결정할 필요가 있음
- 최근 민간임차시장의 월세화 추세를 반영하여 전세가격 증감률을 전월세가격 증감률로 개정을 추진함
 - 전세가격 물량 감소로 전세가격 변동성이 증가하게 되어 입주민의 임대료 조정 안정성을 축소시킬 수 있어 중장기적으로 월세물량 증가에 맞춰 월세가격 증감률을 추가하는 것이 필요함

[표 4-3] 공공임대주택 임대료 조정 방안

구분	내용
조정방안	· 주거비물가지수와 전세가격 증감률의 평균값 · 증감률 산정기간: 전년 3분기부터 금년 2분기까지 1년
조정방법	· 매년 3분기 조정을 확정, 4분기 입주민 공고 → 차년도 재계약 도래 시 임대료 조정을 적용
조정률 결정	· '임대가격조정심의위원회'에서 임대료 조정 여부 및 조정을 확정
임대료 조정 기간	· 2년마다 조정(입주민 재계약 도래 시 조정)
기타	· 월세비중 확대로 중장기적으로 전월세가격 증감률로 개정 추진

- 최근 10년간('05년~'14년) 임대료 조정방안을 적용한 조정률 시뮬레이션 결과 연평균 3.8% 인상률이 도출됨
 - 최근 10년간 서울 전세가격은 연평균 5.3%, 주거비 물가지수는 3.0% 상승
- 임대료 인상률 조정방안에 의한 연평균 인상률은 전세가격 인상률 대비 약 28% 낮으며, 주거비 물가지수 증감률 대비 약 27% 높은 수준임

[표 4-4] '05년~'14년간 임대료 조정방안에 따른 인상률 시뮬레이션

구분	연평균	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년
전세가격	5.3%	2.3%	9.8%	3.7%	1.1%	6.0%	6.4%	10.8%	2.1%	6.8%	4.3%
주거비물가지수	3.0%	1.9%	2.9%	2.2%	4.3%	1.1%	2.4%	4.5%	4.6%	3.5%	2.9%
평균	4.2%	2.1%	6.4%	3.0%	2.7%	3.6%	4.4%	7.7%	3.4%	5.2%	3.6%
조정 방안	3.8%	2.1%	5.0%	3.0%	2.7%	3.6%	4.4%	5.0%	3.4%	5.0%	3.6%

(2) 공가 신규 입주 가구 조정 방안

- 공공임대주택 공가 발생으로 신규 입주민 입주 시 임대료는 기존 표준 임대보증금과 임대료에 의해 책정되어 입주민 거주기간별 임대료 격차는 영구임대를 제외하고 다른 임대유형에서는 발생하지 않는 특징을 보이고 있음(3장 '입주민 거주기간별 임대료' 참조)
- 그러나 신규로 공급되는 임대주택의 건설원가 및 시장가격이 매년 높아져 기존 임대주택간 임대료 격차의 문제 발생(3장 '공급연도별 임대료' 참조)

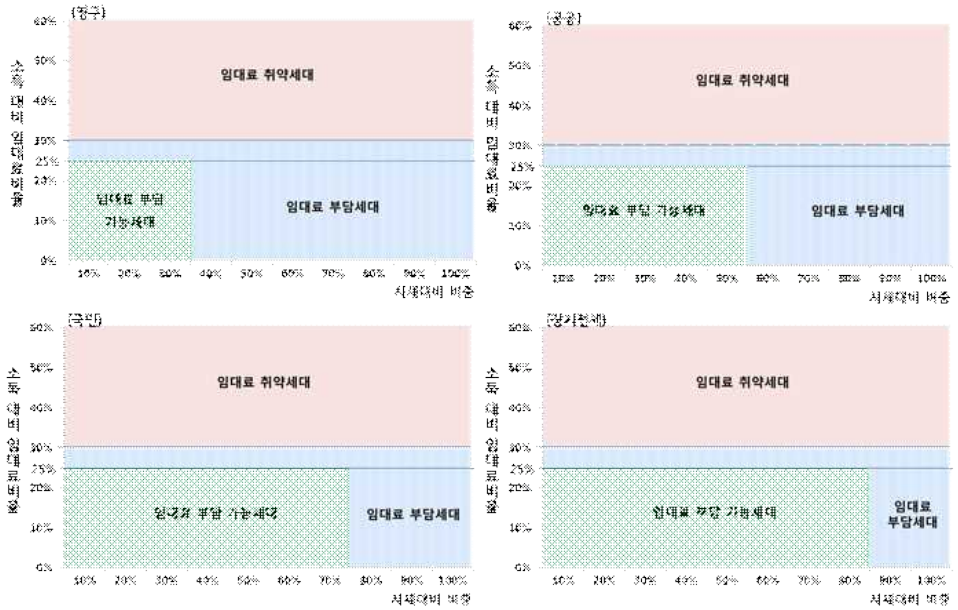
- 동일유형의 공공임대주택에 입주하는 동일 계층의 입주민간 기존주택과 신규 주택간 임대료 격차의 발생은 임대료 형평성 문제를 발생시킴
- 이런 신규 주택간 임대료 형평성 문제를 완화하기 위해서는 신규 공급 주택의 임대료를 기존 주택에 맞추거나, 기존 재공급 주택의 임대료를 신규로 공급하는 주택의 임대료에 맞추는 방법이 있음
- 신규 공급주택의 임대료를 기존 임대주택 임대료에 맞추는 것은 임대가격 산정의 범위를 동일 단지로 국한하는 현행 임대료 산정의 체계를 무시하게 되고, 특히 사업자 측면에서 매년 증가하는 건설 및 토지비의 회수를 원천적으로 불가능하게 만들기 때문에 현실에 적정하지 않음
- 따라서 기존 임대주택 공가에 의해 신규 입주자 모집 시에는 임대료를 현행 임대주택가격에 맞추어 공급하는 방안이 현실적이라 생각함⁹⁾
- 기존 주택 공가공급에 의한 신규 입주민에 대한 임대료는 최근 3년간 공급한 동일 유형에 대한 평균 건설원가에 기반하여 임대료로 책정하도록 함
- 단, 기존주택의 노후화를 감안하여 건설연한 동안의 건물분에 대한 감가상각을 감안하여 건축비를 책정한 건설원가 사용토록 함

4.2.2. 입주민 계층별 임대료 조정 및 지원 방향

- 공공임대주택 임대료 조정의 한계점을 소득대비 임대료 비율(RIR) 30% 이내, 임대유형별 시세대비 일정 비율 이내에서 관리할 것을 제안하였음
- 또한 임대료 조정을 매년 법정 상한선인 5% 이내에서 주거비물가지수와 전세가격 증감률의 평균값을 기준으로 2년마다 조정하도록 함
- 이는 외부위원이 주축이 되어 구성된 위원회에서 객관적 검토를 통해 조정여부 및 조정률을 결정하여 재계약이 도래하는 임대가구에 적용할 것을 제안하였음

9) 이 경우에도 동일단지에 한정된 건설원가에 의한 임대료 책정의 기준에는 위배됨

- 공공임대주택은 사회적 취약계층을 비롯하여 중산층(장기전세)까지 다양한 계층이 거주하고 있어 임대료 조정에 따른 임대료 부담의 정도가 각각 달라 중장기적으로 임대료 조정 및 지원에 차등을 두어야 할 것임
- 중장기적으로 임대주택 입주계층별로 소득대비 임대료 부담비율(RIR)과 시세대비 임대료 비율의 목표관리 수준에 따라 임대료 부담가능세대, 임대료 부담세대, 임대료 취약세대 등으로 구분하여 임대료 차등조정 및 관리가 필요함
 - 임대료 부담가능 세대: 임대료 조정요인이 발생할 경우 정상적으로 조정해야 함(RIR 25% 이내 & 시세 기준비율 이내(영구30%, 공공 50%, 국민 70%, 장기전세 80%))
 - 임대료 부담세대: 임대료 조정요인이 발생할 경우 조정여부를 검토하고, 필요시 조정최소화 및 임대료 부담완화 정책을 지원해야 함(RIR 25~30% & 시세 기준비율 초과 세대)
 - 임대료 취약세대: 임대료 부담취약계층으로서 임대료 및 일자리 등을 지원해야 함(RIR 30% 초과 세대)
- 소득 및 자산 등 입주자 정보의 구득성, 객관성 등의 확보가 필요함



[그림 4-2] 임대유형별 임대료 조정 및 관리 방향

- ※ 주: 임대료 부담가능세대 - 임대료 조정요인이 발생할 경우 정상적으로 조정(RIR 25% 이내 & 시세 기준비를 이내(영구30%공공50%, 국민70%, 장기전세80%)
- 임대료 부담세대 - 임대료 조정요인이 발생할 경우 조정여부를 검토하고, 필요 시 조정최소화 및 임대료 부담완화 정책 지원(RIR 25%~30% &시세 기준비를 초과 세대)
- 임대료 취약세대 - 임대료 부담취약계층으로서 임대료 및 일자리 등을 지원(RIR 30% 초과 세대)

4.3. 공공임대주택 임대료 조정에 따른 영향분석

4.3.1. 경제적 취약계층에 대한 영향

- 임대료 5% 인상 시, 경제적 취약계층에 대해 임대료 인상에 따른 영향을 파악하고자 기초생활수급자를 대상으로 시뮬레이션 분석을 수행함
- 시뮬레이션 대상은 SH 입주민 수급자 24천여 세대 중 공공, 국민, 다가구, 영구, 재개발 등의 16천여 세대에 대해 실시함
 - 영구임대 6,770세대, 재개발임대 6,130세대, 다가구 2,902세대, 공공 245세대, 국민임대 47세대임
 - 주거급여 기준임대료는 가구원수별로 차등화 되어 있으나, 본 분석에서는 2인가구를 기준으로 분석함
- 경제적 취약계층인 수급자를 대상으로 한 시뮬레이션 결과, 임대료 5% 인상 시 국민임대를 제외한 수급자는 주거급여로 전액 충당이 가능함
- 국민임대의 경우에도 가구원수가 3인 이상인 경우 전액 주거급여로 충당 가능하나, 1인 가구의 경우 임차인 부담액이 58,924원으로 늘어남
- 따라서 임대료 인상 시 임대료 부담이 늘어나는 수급자 외에도 임대료 부담가구에 대한 다양한 지원 방안의 모색이 필요함

[표 4-5] 임대료 인상 시 경제적 취약계층 영향 분석

구분	주거급여 기준임대료1(①)	평균 월임대료(A)	평균 임대보증금(B)	월임대료 인상액2(C)	임대보증금 인상액2(D)	보증금 임대료화3(E)	인상후 임차료(A+C+E)2(②)	임차인 부담액4
공공임대	220,000	93,383	13,854,731	6,092	437,869	99,475	147,117	0
국민임대	220,000	174,123	18,735,745	9,994	706,128	184,118	248,924	48,924
다가구	220,000	71,106	16,570,471	5,167	636,599	76,273	133,629	0
영구임대	220,000	42,133	3,091,441	2,055	89,667	44,188	54,792	0
재개발 임대	220,000	65,237	22,262,470	7,032	563,399	72,270	148,356	0

- ※ 주: 1. 서울(1급지)의 가구원수 2인 기준이며, 가구원수 3인의 경우 260,000원임
 2. 월임대료 및 임대보증금은 기준임대료, 기준임대보증금에서 5% 인상한 금액

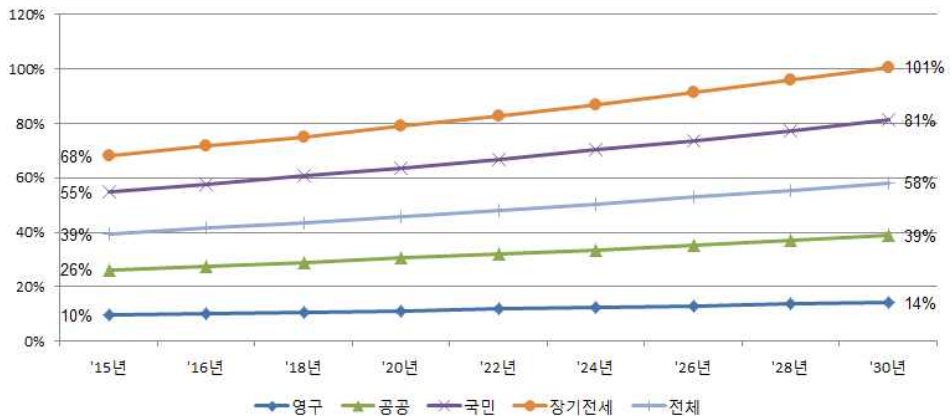
3. (평균 임대보증금(B)+임대보증금 인상액(D)) × 4% ÷ 12

4. 주거급여 기준임대료(①) > 인상후 임차료(②)인 경우 임차료의 전부를 주거급여로 충당하며,

① < ②인 경우 주거급여액을 제외한 금액을 임차인이 부담함

4.3.2. 시세대비 가격비중 격차 완화

- 향후 15년간('16년 ~ 30년) 임대료 조정에 따른 공공임대주택 임대료의 시세대비 가격비중 추이 시뮬레이션을 시행함
- 재계약 시점에 맞춰 2년에 한번 임대료 5% 인상을 가정함
 - 입주민의 재계약 시점이 서로 다르나 분석의 편의를 위해 일괄적으로 동일시점에 재계약 한다고 가정함
 - 임대료 인상률은 법적 상한인 5% 가정하여 보수적으로 분석함
- 시세불변을 가정하고 분석한 결과, '15년 현재 공공임대주택 임대료 수준이 시세대비 39%(장기전세 포함)에서 '30년에는 58% 수준으로 높아짐
 - 영구임대는 현재 10%에서 14%, 공공 26%→39%, 국민 55%→81%, 그리고 장기전세 68%→101%로 상승함
 - 본 분석은 시장 임대가격이 변하지 않고 현재와 동일하다는 가정 하에 시행되었으며, 시장임대가격의 상승률 여부에 따라 시세대비 비중은 크게 달라짐



[그림 4-3] 임대료 5% 인상에 따른 시세대비 비중 시뮬레이션('16년~'30년)

- 임대료 관리 기준에 의한 시세대비 비중을 감안하면, 국민임대는 '26년, 장기전세는 '22년에 기준을 초과하게 됨

- 시세불변을 가정하였음에도 다른 임대유형은 관리기준을 초과하지 않아 현재 시세대비 임대료 수준이 매우 낮은 것으로 나타남

[표 4-6] '16년~'30년간 공공임대주택 임대료 시세대비 비중 시뮬레이션

구분	'15년	'16년	'18년	'20년	'22년	'24년	'26년	'28년	'30년
영구	10%	10%	11%	11%	12%	12%	13%	14%	14%
다가구	21%	23%	24%	25%	26%	27%	29%	30%	32%
공공	26%	28%	29%	30%	32%	34%	35%	37%	39%
국민	55%	58%	61%	64%	67%	70%	74%	77%	81%
재개발	37%	39%	41%	43%	45%	47%	50%	52%	55%
장기전세	68%	72%	75%	79%	83%	87%	91%	96%	101%
전체	39%	41%	43%	46%	48%	50%	53%	56%	58%

4.3.3. 임대료 수입 효과: 손실감축효과

- '16년~'30년 동안의 향후 15년간 임대료 5% 인상에 따른 임대료 수입 분석
 - 분석 대상은 SH의 관리세대 143,515세대로 영구 22,194세대, 공공 16,978세대, 국민 19,334세대, 재개발 53,907세대, 다가구 5,405, 장기전세 25,697세대 임
 - 임대료 인상분은 기준임대료 및 기준보증금에 대해 인상하였으며, 입주민이 임대료 및 보증금을 상호 전환하지 않는 것으로 가정하였음
- 향후 15년간 격년으로 임대료 5% 인상 시, 총 임대료 추가 수입금은 997억원, 임대보증금은 약 2조 7,980억원이 추가로 들어옴
 - 임대유형별로 살펴보면, 임대료 수입은 재개발임대가 전체의 47%인 467억원을 차지하고 있으며, 국민 304억원(30.5%), 공공 136억원(13.7%) 순임
 - 임대보증금 추가 수입은 장기전세가 1조 9,470억원으로 전체의 70%로 대부분을 점유하고 있으며, 재개발임대 3,560억원(12.7%), 국민임대 3,510억원(12.5%), 공공임대 850억원(3.0%) 등이 차지하고 있음

- 이 중 서울시 소유로 SH가 위탁관리하고 있어 수익이 서울시에 귀속 되는 재개발임대가 추가 임대료 수익의 47%, 임대보증금의 13%를 차지함

[표 4-7] '16년~'30년간 임대료 5% 인상에 따른 임대료 수입

(단위: 만원)

구분	임대료	임대보증금	임대료(비율)	보증금(비율)
공공임대	1,363,573	8,504,879	13.7%	3.0%
국민임대	3,041,267	35,111,169	30.5%	12.5%
다가구	351,789	3,905,479	3.5%	1.4%
영구임대	538,968	1,939,621	5.4%	0.7%
장기전세	-	194,732,905	-	69.6%
재개발임대	4,674,183	35,583,483	46.9%	12.7%
합계	9,969,781	279,777,535	100.0%	100.0%

4.4. 임대료 부담가구 임대료 부담 완화 방안

(1) 전월세 전환제도 개선

- 보증금을 월임대료로 전환할 수 있도록 전월세 전환제도 개선 ⇒ 임대료 인하효과가 생김
 - 현재 보증금 전환비율 증가로 고정적 임대료 수입이 감소 추세에 있음
 - 보증금의 월임대료 전환 허용 및 전환률 차별화로 임대료 인하효과를 기대할 수 있음
 - 보증금의 월임대료 전환률은 주거급여 전세금 월세화 기준이율을 적용함(현행 4%)
 - 현재 SH의 월임대료의 임대보증금 전환률은 6.7%(LH 6%)이나, 임대보증금의 월임대료 전환률은 주거급여의 전세금 월임대료 전환률인 4%로 동일하게 적용할 필요가 있음
 - 입주민 측면에서는 월임대료→보증금 전환률은 높을수록, 보증금→월임대료 전환률은 낮을수록 유리함(사업자측면에서는 반대)
- 임대료 인하 효과 사례
 - 월임대료 10만원, 보증금 1,000만원 가구 5% 임대료 인상 시,
 - 전환률: 월세→보증금 6.7%(현 전환률), 보증금→월세 4%
 - 보증금 2%p 인하 효과가 발생함
 - 보증금 인상분 50만원 월세전환 시, 월 1,667원 인상→이를 보증금으로 환산하면 298,567원으로 약 20만원 인하효과가 발생함
- 입주민의 월임대료 체납 등에 대비한 최소보증금을 설정함
 - 보증금의 일정비율(예, 기준보증금의 40%) 또는 기준 월임대료의 일정 개월분(예, 36개월)에 해당하는 보증금은 최소보증금으로 책정하여 월임대료로 전환이 불가함
 - 월임대료 체납, 불법거주에 따른 명도소송 등에 대비한 월임대료 수납의 안정화 장치로 활용함

- 최소보증금 설정액을 전체 임대주택 평균 약 530만원~600만원 수준이며, 임대유형별로는 영구 70만원~150만원, 공공 420만원~500만원, 국민 1000만원~1,520만원 정도인 것으로 추산됨

[표 4-8] 보증금의 월임대료 전환 시, 최소보증금 설정액

(단위: 원)

구 분	평균 기준임대료	평균 기준보증금	최소 보증금	
			보증금의 40%	월임대료(36개월분)
공공임대	140,177	10,491,770	4,196,708	5,046,372
국민임대	274,548	38,035,639	15,214,256	9,883,728
다가구	113,599	15,133,722	6,053,489	4,089,564
영구임대	42,385	1,830,410	732,164	1,525,860
재개발임대	151,337	13,825,169	5,530,068	5,448,132
전 체	147,693	15,118,281	6,047,312	5,316,948

(2) 장기전세주택 월세 전환 허용

- 장기전세주택 전세금 인상분에 대해 월세 전환 도입이 필요함
 - 장기전세주택 인상보증금 부담 완화를 위해 인상보증금 월세전환 허용해야함
 - 장기전세주택 평균 보증금 1억 6천만원에 대해 5% 인상 시, 보증금 800만원 인상에 따른 인상 부담 세대가 존재함
 - 인상보증금 월세 전환 시(전환률 4% 적용), 월임대료 약 26,700원 인상임
- 중장기적으로 입주민 여건을 고려해 장기전세주택의 보증금 월세전환 비율 확대
 - 장기전세주택의 본격적인 수선주기 도래에 따른 수선비용 증가에 대비해야함

(3) 보증금 분할(유예)납부제도

- 목돈 납부의 부담이 되는 보증금 인상분에 대한 분할납부제도 도입
 - 임대보증금 50만원 이상 증가 가구에 대해 6개월 내 2회 분납

- 입주민의 경제적 상황을 고려하여 보증금 인상분에 대한 납부 유예
 - 인상된 보증금에 대해 최대 3개월까지 납부유예 허용
 - 납부유예 세대에 대해 지연에 따른 이자는 은행 평균 1년만기 정기예금이율 적용하여 월임대료에 더해 징수

(4) 계층별, 유형별 임대료 조정률 차등화

- 중장기적으로 영구, 공공, 국민, 장기전세 등 입주 계층별, 임대유형별 임대료 조정률 차등화 도입
 - 영구, 공공, 국민 등 임대유형별 입주계층간 경제적 여건이 다르므로 임대료 부담완화 및 주거복지 강화 차원에서 임대유형별 임대료 조정률의 차등화 필요함
- 매년 기본 인상률이 결정되면 입주자 경제상황 등을 고려하여 임대유형별 임대료 조정률의 삭감률 등을 고려하여 실질적인 임대료 인상률은 차등을 두어 결정(단, 전체 평균 인상률은 기본인상률에 맞춤)하도록 함
 - 예, 기본 인상률 4.3%인 이며, 입주자 여건을 고려하여 영구 -1%p, 공공 -0.5%p로 삭감률을 결정한 경우, 임대료 인상률은 영구 3.3%, 공공 3.8%, 국민 4.3%로 결정함

(5) 일자리 지원 등 경제적 자립 지원

- 희망돌보미 우선 채용 등 직접적인 일자리 발굴 등 지원 강화
 - 희망돌보미 사업에 체납자 등을 우선 채용하는 등 일자리 지원
 - 아파트 지하공간 활용 버섯재배(길음뉴타운 3단지) 등 아파트 입주민 자립자 활사업 발굴 및 지원
- 일자리 정보 제공, 일자리 연계 등을 위한 맞춤형 상담
 - 주거복지상담사 등 상담업무담당자 증원 및 교육을 통한 맞춤형 상담 및 정보 제공
- 재무상담 지원

- 임대료 부담가구 및 체납가구를 대상으로 재무상담 지원
- 주거복지센터 전담인력 배치



[그림 4-4] 길음뉴타운 3단지 지하유희공간 활용 경제적 자립지원 사례

(6) 주거복지서비스 강화

- 임대료 인상에 따른 임대료 수익의 일부를 임대주택사업 및 주거복지사업 등 공익사업에 재투자 확대 강화
 - ‘14년 입주민생활복지지원, 저소득자 관리비 지원 등 118억 지원
 - 기존 교육, 문화, 봉사, 노인복지, 여성행복 등 5개 분야 38개 사업 추진
- 주거취약계층 및 임대료 지원계층 지원 강화

[표 4-9] 주거복지 지원사업 내용

구 분	내 용
일자리창출(희망돌보미)사업	입주민 중 1,000명 채용 (2014년 838명, 30억 집행)
입주민생활복지지원	경로당, 빨래방 등 시설개선 72억원 지원(2014년)
저소득자 관리비지원	9,167세대 16억원 지원(2014년)
SH작은도서관 사업	현재 35개소 설치, 2016년말까지51개소 설치 예정

제5장 결 론

제5장 결 론

- 공공임대주택은 주택시장 안정을 위한 기반으로써 향후 지속적인 공급 확대가 필요하나, 자치구·주민의 임대주택 건립의 부정적 시각, 공공재정의 한계, 대규모 택지의 고갈 등으로 공급환경은 날로 어려워지고 있음
 - '15년 공공임대주택은 전체 주택대비 6% 수준으로 주요 선진국의 10% 이상에 비해 낮은 수준이며, 서울시의 경우 10%를 목표로 지속적인 공급에 노력을 펴고 있음
- 또한 임대주택 운영 손실 증가, 단지 노후화, 그리고 입주민 고령화 및 다양성 부재, 입주자간·입주자-비입주자간 형평성 문제 발생 등 임대주택 관리측면에서도 지속가능성을 크게 위협하고 있음
 - 특히 관리측면에서 임대주택 운영손실의 증가는 향후 지속가능한 임대주택 운영에 가장 큰 장애물로 대두됨
- 따라서 본 연구는 임대주택 사업의 지속가능성 측면에서 임대료 조정의 필요성을 살펴보고 임대료 조정을 위한 기준과 방향, 그리고 조정 방안을 제안하였음
 - 서울 공공임대주택의 평균 월임대료는 147,693원이며, 임대보증금은 1,512만원 수준
 - 이 중 평균 68,900원의 월임대료를 임대보증금으로 전환하여 실임대료는 78,788원, 실임대보증금은 2,782만원으로 조사됨
 - 주택유형별 임대료는 영구<다가구<공공<재개발<국민<장기전세의 순으로 높은 것으로 분석됨(유형간 비교를 위해 전환률 6.7%로 전환한 m²당 전환보증금 사용)
 - 임대유형별 임대료의 지역별·공급시기별 편차가 존재하며, 이는 건설원가 및 시세연동방식의 임대료 책정방식에 기인하는 것이며, 이로 인해 동일 소득계층 간에도 입주시기, 입주지역 등에 따른 형평성 문제가 발생함

- 서울 공공임대주택의 임대료는 시장가격 대비 평균 39%(장기전세 제외 시 33%) 수준으로 임대주택 입주자와 비입주자간 주거복지 형평성 문제가 발생함
 - 영구 10%, 다가구 21%, 공공 26%, 재개발 37%, 국민 55%, 장기전세 68% 수준
 - 또한 SH공사의 임대료는 LH공사 대비 약 90% 수준으로 사업자간 형평성 문제 제도 발생함
- 또한 '14년 SH공사의 임대사업 손실이 약 2,750억원(결산서 기준)으로 공공임대사업자의 임대사업 손실이 지속적으로 증가하고 있어 사업자 측면에서 임대사업의 지속성이 위협받고 있음
 - SH공사의 임대사업 손실률은 '09년 168%에서 '14년 236%로 큰 폭으로 증가
 - 임대사업 손실 증가의 주요 원인은 지급이자 및 감가상각 등의 원가증가, 임대료의 임대보증금 전환에 따른 고정임대수익 감소, 그리고 최근 10년간 1회 5%를 제외한 임대료 인상 동결 등임
- 공공임대사업의 관리적 측면에서 사업의 지속성을 확보하기 위해서는 수선유지비 등 관리비 절감 등이 필요한 한편, 임대료 인상을 포함한 고정수익인 임대료 수익의 증대를 위한 다양한 노력이 필요함
- 임대료 수익의 증대를 위해 임대료 인상이 필요하며, 소득계층별 임대료 차등 관리를 위해 RIR 30%와 시장가대비 일정비율 하에서의 관리기준이 제안됨
 - 소득대비 임대료 부담(RIR) 30% 범위 내에서 임대료가 관리되어야함
 - 시장가와 임대료간 격차 일부 조정을 위해 시세대비 비중을 영구 20%, 공공 50%, 국민 70%, 장기전세 80% 이내에서 관리

구 분	내 용
소득대비 임대료 부담비율(RIR)	• 30% 이내
시세대비 임대료 비율	• 영구임대 : 20% 이내 • 공공임대 : 50% 이내 • 국민임대 : 70% 이내 • 장기전세 : 80% 이내

- 임대료 조정이 필요한 경우 임대료 조정률은 전세가격과 주거비 물가지수 증감률의 평균값을 적용해야함
 - 전세가격과 주거비 물가지수 증감률의 평균값이 5%를 넘을 경우 주택임대차보호법시행령 상의 상한인 5%로 제한함
 - 임대료 조정을 위해 매년 3분기에 조정률을 확정하고 4분기에 입주민 공고를 통해 차년도 재계약 도래 시 적용이 필요함(개별 세대 2년마다 조정)
 - 임대료 조정안을 ‘임대가격조정심의위원회’ 등 가격조정 위원회에 회부하여 인상 여부 및 인상률을 최종 결정해야함
 - 최근 민간임차시장의 월세화 추세를 반영하여 전세가격 증감률을 전월세가격 증감률로 개정 추진이 필요함

구 분	내 용
조정방안	• 주거비물가지수와 전세가격 증감률의 평균값 • 증감률 산정기간: 전년 3분기부터 금년 2분기까지 1년
조정방법	• 매년 3분기 조정을 확정, 4분기 입주민 공고 → 차년도 재계약 • 도래 시 임대료 조정률 적용
조정률 결정	• ‘임대가격조정심의위원회’에서 임대료 조정 여부 및 조정률 확정
임대료 조정 기간	• 2년마다 조정(입주민 재계약 도래 시 조정)
기타	• 월세비중 확대로 중장기적으로 전월세가격 증감률로 개정 추진

- 공공임대주택은 사회적 취약계층을 비롯하여 중산층(장기전세)까지 다양한 계층이 거주하고 있어 임대료 조정에 따른 임대료 부담의 정도가 각각 달라 중장기적으로 임대료 조정 및 지원에 차등을 두어야 할 것임
- 따라서 중장기적으로 임대주택 입주계층별로 소득대비 임대료 부담비

율(RIR)과 시세대비 임대료 비율의 목표관리 수준에 따라 임대료 부담 가능세대, 임대료 부담세대, 임대료 취약세대 등으로 구분하여 임대료 차등조정 및 관리가 필요함

- 임대료 부담가능 세대: 임대료 조정요인이 발생할 경우 정상적으로 조정이 필요함(RIR 25% 이내 & 시세 기준비율 이내(영구30%, 공공 50%, 국민 70%, 장기전세 80%))
- 임대료 부담세대: 임대료 조정요인이 발생할 경우 조정여부를 검토하고, 필요 시 조정최소화 및 임대료 부담완화 정책을 지원해야함(RIR 25~30% & 시세 기준비율 초과 세대)
- 임대료 취약세대: 임대료 부담취약계층으로서 임대료 및 일자리 등을 지원해야함(RIR 30% 초과 세대)
- 입주계층별 임대료 차등조정 및 관리를 위해서는 소득 및 자산 등 입주자 정보의 객관적 확보가 전제되어야 함
- 한편 임대료 부담계층을 위한 지원방안으로는 보증금의 월임대료 전환 허용, 보증금 분할(유예)납부제도, 일자리 지원 등 경제적 자립지원 강화 등을 강화하고, 임대료 인상에 따른 임대료 수익의 일부를 주거복지사업 등 공익사업에의 재투자를 확대하여야 할 것임
- 우리사회는 지금까지 공공임대주택의 절대적 부족을 해결하기 위해 단기간에 대량의 임대주택을 공급하고, 공급된 임대주택의 관리는 개발사업을 통해 얻은 개발이익으로 충당하는 사업구조를 가지고 있었음
- 그러나 공공재원의 한계, 주택공기업의 부채 증가, 개발사업 및 이익의 감소, 주거복지 등의 증가 등 임대주택 관리 비용의 증가와 수익의 감소로 기존의 임대사업 추진방식의 한계에 봉착할 수 있음
- 따라서 공공임대사업의 지속성을 위해서 공공임대 공급재원의 부담 주체와 주체 간 부담 정도 등 임대사업에 대한 비용부담에 대한 사회적 논의가 필요한 시점임
- 마지막으로 현재 공공임대주택의 임대료는 건설원가 및 시세연동형으

로 책정되고 있어 입주민간, 사업주체간, 입주민과 비입주민간 주거복지의 형평성 문제가 발생되고 있어 소득연동형 등 임대주택 임대료 책정 방식의 근본적인 변화가 필요함

참 고 문 헌

- 국토연구원, 「주거급여제도의 개편과 향후 과제」, 2015
- 국토해양부, 「2011년도 주거실태조사 : 임대주택 거주가구 조사」 연구보고서, 2012
- 국토해양부 보도자료(2012.11.22.), “2011년도 임대주택 거주가구 주거실태조사”
- 국토교통부 보도자료(2015.4.15.), 「2014년도 주거실태조사 결과」
- 국토교통부 제2014-782호(2014.12.12.), ‘영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준’
- 국토교통부 제2015-274호(2015.5.4.), ‘「2015년도 영구임대주택의 법정영세민 표준임대보증금 및 표준임대료」 고시’
- 박은철 외, “장기공공임대주택의 입주자격 및 임대료체계 개선방향 연구”,
「도시행정학보」제28집 제1호: 1~31, 도시행정학회, 2015
- 서울시정개발연구원, 「공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안」, 2003
- 석은희, “공공임대주택 입주자 편익 개선방안에 관한 연구”, 명지대학교
석사학위논문, 2011
- 오동훈, “우리나라 대도시 공공임대주택 입주자의 편익에 관한 연구”, 「한국
정책학회보」제9권 제3호:237-248, 한국정책학회, 2000
- 이재수·박은철, “공공임대주택 정책의 변화와 주요 이슈: 입주자격과 임대료
체계를 중심으로”, 2015 도시정책학회 춘계학술대회 발표자료
- 정의철, “국민임대주택 입주자 편익 추정 및 임대료 조정의 편익배분 효과”,
「주택연구」제14권 제3호(2006.10):5-27, 한국주택학회, 2006

최은희·김경선, “소득분위별 국민임대주택 임대료 부담수준 분석: 국민임대주택 임대료 부과 체계를 중심으로”, 2011년 한국주택학회 추계학술대회 발표자료
한국토지주택공사 토지주택연구원, 「장기공공임대주택 유형 통합 방향 연구」, 2012
한국토지주택공사 토지주택연구원, 「장기공공임대주택의 임대료 체계 조정 방안 연구」, 2013
SH공사 교육자료, “2015년 주거급여 교육자료”, 2015.03.03.
SH공사 내부자료, “맞춤형 복지급여 시행에 따른 개편 주거급여 실무교육”, 2015.07.02.
SH공사 내부자료, “임대주택 임대료 등 조정용역 보고서”, 2014.11
SH공사, “2015년 업무현황”, 2015.2
SH공사 도시연구소, 「중장기 관점에서의 임대주택사업 수지 개선에 관한 연구」, 2013

국가통계포털(<http://kosis.kr/>)

국토교통부(<http://www.molit.go.kr/>)

국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)

주거급여(<https://www.hb.go.kr/>)

법제처(<http://www.moleg.go.kr/>)

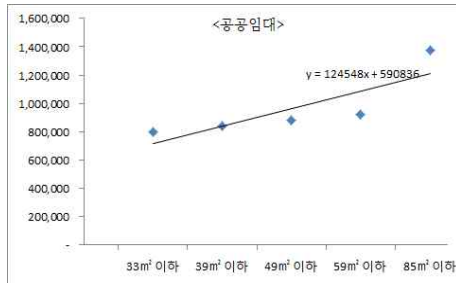
KB부동산(<http://nland.kbstar.com/>)

부록

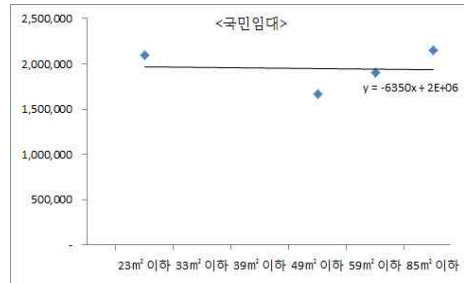
1. 유형별 규모별 임대료 수준
2. 공급연도별 임대료 수준(장기전세, 재개발)
3. 주택유형별 대표단지의 거주기간별 임대료 차이
4. 주택유형별 시세대비 임대료 비중(실임대료 기준)
5. 공공임대주택 최초 입주 시 시세대비 비중 분석

[부록 1] 유형별 규모별 임대료 수준

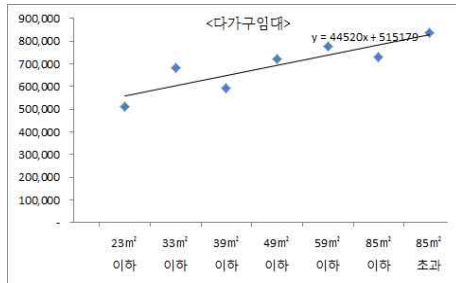
<공공임대>



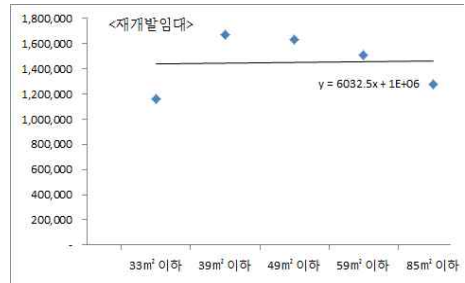
<국민임대>



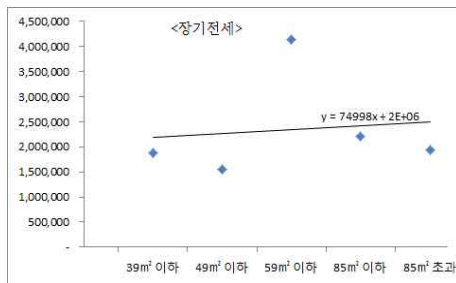
<다가구임대>



<재개발임대>



<장기전세>



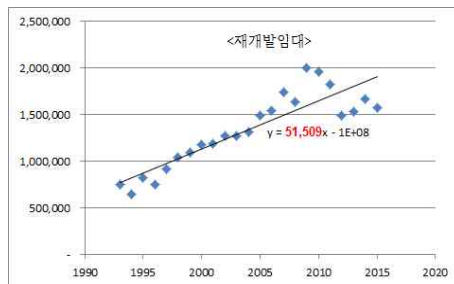
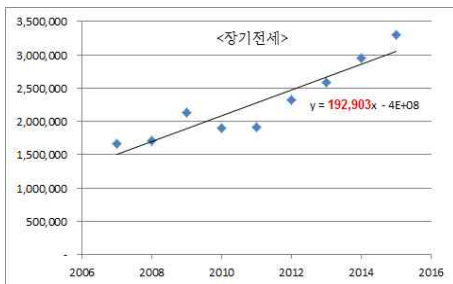
[부록 2] 공급연도별 임대료 수준(장기전세, 재개발)

- 장기전세의 경우 시세연동형으로 주변 전세가격이 지속적으로 상승한 영향

<장기전세>	전세금(원/m ²)
2007	1,658,234
2008	1,716,232
2009	2,130,969
2010	1,905,808
2011	1,918,509
2012	2,325,382
2013	2,580,412
2014	2,946,833
2015	3,299,219

<재개발임대>	전환보증금(원/m ²)
1993	751,344
1994	647,234
1995	828,228
1996	754,594
1997	915,333
1998	1,047,761
1999	1,096,989
2000	1,177,753
2001	1,192,118
2002	1,277,620
2003	1,277,578
2004	1,315,371
2005	1,496,551
2006	1,540,421
2007	1,741,378
2008	1,640,747
2009	2,005,734
2010	1,960,821
2011	1,821,067
2012	1,491,686
2013	1,534,067
2014	1,669,924
2015	1,573,526

주: 기준임대료 기준



[부록 3] 주택유형별 대표단지의 거주기간별 임대료 차이

구 분	공공임대		국민임대		영구임대		장기전세		재개발임대		
	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	
도심권										남산타운(신당3)	
	소계									2,020	1,170,615
	2년 미만									111	1,212,278
	2년 이상~6년 미만									167	1,215,586
	6년 이상~10년 미만									354	1,137,602
	10년 이상~20년 미만									1,388	1,170,292
동남권	가양8단지		강일지구1~10		대치1단지		강일지구1~10		천호태영(천호6)		
	소계	1,078	736,626	2,236	1,680,956	1,602	643,046	1,754	1,843,300	262	1,128,133
	2년 미만	42	729,599	115	1,676,924	74	378,653	113	2,220,790	30	1,185,507
	2년 이상~6년 미만	88	742,280	778	1,681,620	112	371,012	358	1,888,043	41	1,120,143
	6년 이상~10년 미만	160	736,652	1,343	1,680,916	94	342,073	1,283	1,797,567	30	1,090,253
	10년 이상~20년 미만	296	733,709			235	477,050			161	1,126,535
	20년 이상	492	737,961			1,087	750,989				
동북권	상암월드컵1단지		마장동 임대아파트		중계3단지				SK북한산시티(미아1-1)		
	소계	786	1,430,440	380	1,625,716	2,581	562,862			1,415	1,103,449
	2년 미만	79	1,422,502	14	1,624,230	160	352,984			119	1,147,047
	2년 이상~6년 미만	167	1,414,158	21	1,614,733	285	387,060			179	1,080,231
	6년 이상~10년 미만	152	1,442,175	345	1,626,445	215	354,448			222	1,068,579

구 분	공공임대		국민임대		영구임대		장기전세		재개발임대		
	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	표본수	평균 m ² 당 전환보증금	
	10년 이상~20년 미만	388	1,434,468			466	457,564			895	1,110,945
	20년 이상					1,455	684,897				
		수서1-1단지		발산지구1단지		가양5단지		발산지구2~4단지		관악드림타운(봉천3)	
	소계	1,222	742,957	825	1,490,804	2,356	632,194	831	1,751,663	1,752	1,060,511
서남권	2년 미만	43	747,250	146	1,477,989	161	371,888	108	2,121,562	131	1,115,187
	2년 이상~6년 미만	37	751,045	106	1,479,911	259	354,386	74	1,787,229	176	960,762
	6년 이상~10년 미만	47	738,865	573	1,496,085	315	370,657	649	1,686,052	223	1,047,860
	10년 이상~20년 미만	188	739,851			624	528,486			1,222	1,071,324
	20년 이상	907	743,280			997	893,940				
			중계4단지		은평1지구1단지		성산		은평1지구 1~12단지		도화현대2차
	소계	1,945	721,425	368	1,621,197	1,783	631,610	674	1,895,932	776	1,025,207
서북권	2년 미만	88	717,868	53	1,608,797	90	393,975	73	2,263,945	87	1,075,395
	2년 이상~6년 미만	238	726,451	130	1,615,492	174	395,330	184	1,852,164	107	1,050,592
	6년 이상~10년 미만	357	721,609	185	1,628,758	107	358,476	417	1,850,819	88	960,497
	10년 이상~20년 미만	402	721,805			324	486,748			494	1,022,398
	20년 이상	860	720,144			1,088	759,056				
	전 체	5,031	840,683	3,809	1,628,486	8,322	612,655	3,259	1,830,818	6,225	1,104,445

[부록 4] 주택유형별 시세대비 임대료 비중(실임대료 기준)

- 월임대료와 임대보증금간 전환, 소득증가에 따른 할증 등을 감안한 실 임대료를 기준으로 시세대비 임대료 비중 분석
- 공공, 국민, 재개발 임대 경우 실임대료와 기준임대료의 시세대비 비중의 차이가 없으나, 영구임대의 경우 10%(기준임대료)에서 17%(실임대료)로 7%p 높아지는 것으로 분석됨
 - 이는 장기간 거주에 의한 임대료 할증 및 인상의 영향으로 실임대료가 기준 임대료보다 높아졌기 때문
- 또 다른 특징은 재개발임대의 경우 기준임대료보다 실임대료의 시세대비 비중이 소폭 낮아지는 것으로 나타남
 - 권역에 관계없이 전반적으로 1~2%p 낮아지고 있음

구분	시세	SH				시세대비 비중			
		영구	공공	국민	재개발	영구	공공	국민	재개발
도심권	3,733,100			1,703,311	1,215,492			46%	33%
동남권	4,027,651	612,332	886,513	1,850,840	1,009,433	15%	22%	46%	25%
동북권	2,900,911	557,749	830,046	1,764,556	1,207,271	19%	29%	61%	42%
서남권	3,283,912	592,937	867,385	1,921,715	1,055,691	18%	26%	59%	32%
서북권	3,054,821	631,610	1,430,440	1,778,703	1,248,428	21%	47%	58%	41%
전체	3,348,123	585,741	882,495	1,845,277	1,170,240	17%	26%	55%	35%

[부록 5] 공공임대주택 최초 입주 시 시세대비 비중 분석

○ 입주민 최초 계약 시, 시세대비 공공임대료 비중 분석

- 총 분석대상은 143,600세대

구분	공공임대	국민임대	다가구	영구임대	장기전세	재개발 임대	합계
분석 세대수	16,963	19,370	5,418	22,233	25,716	53,900	143,000

○ 분석내용

- 분석자료

- 시장임대가격은 국토교통부 전월세 실거래가 자료('15.5 기준) 사용
- 전세가격 증감률은 KB부동산 주택가격 사용
- 서울의 전·월세 전환율은 서울통계DB 자료를 사용하여 당해 연도의 수치를 대입함

- 분석방법

- 과거연도 시세 추정 방법은 2015.5 서울 주택 전월세 실거래가를 기준으로, 전년대비 증감률을 통해 당해 연도 시세를 역으로 추정
- 공공임대주택 최초 입주 시 임대료와 추정한 시세가격 비교

○ 최초 입주 시 공공임대주택 임대료는 시세대비 평균 53.3% 수준

- 임대유형별로 영구 19.3%, 다가구 25.7%, 공공임대 44.4%, 재개발임대 55.5%, 국민임대 67.4%, 장기전세 79.0% 수준

구분	공공임대	국민임대	다가구	영구임대	장기전세	재개발 임대	전체
시세대비 비중	44.4%	67.4%	25.7%	19.3%	79.0%	55.5%	53.3%

SH연구 2015-2

공공임대주택 관리혁신방안Ⅱ
공공임대주택 임대료 개선 방안 연구

인 쇄 | 2015년 12월 31일

발 행 | 2015년 12월 31일

발행인 | 도시연구소장 장영희

발행처 | 서울특별시 SH공사 도시연구소

주 소 | 서울특별시 강남구 개포로 621

전 화 | 1600-3456

팩 스 | 02-3410-8529

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

© 2015. SH도시연구소

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
SH공사의 정책과는 다를 수도 있습니다.
