

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	1773
----------	------

2017. 4. 20
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2017년 4월 7일 김기대 의원

나. 회부일자 : 2017년 4월 11일

다. 상정 및 의결일자

- 제273회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2017.4.20. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (김기대 의원)

가. 제안이유

- 최근 주택임대시장의 전월세 가격이 지속적으로 상승추세로 인해 저소득 주거취약계층인 무주택 서민들이 주거비 부담이 가중되는데도 현행 전월세 세입자의 전월세 보증금을 일부 지원하는 “보증금지원형 장기안심주택” 공급제도에서는 수년 동안 부동산시장의 주택 전월세 가격상승 변동 추이를 반영하지 않고 있음.
- 이에 전월세 가격상승으로 주거생활에 어려움을 겪고 있는 최저 주거생활자에게 전월세 보증금이 일정 금액 이하에 해당하는 경우에 지원금액을 상향조정하는 내용으로 조례 개정하여 서민 주거안정을 도모하고자 함.

나. 주요내용

- 보증금의 일정금액 이하(지원 대상범위) 및 지원금액(최대 한도) 상향 조정(안 제9조제2항)

3. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 지속되는 전월세 가격의 상승¹⁾에 의해 주거비 부담이 가중되고 있는 저소득계층의 주거안정을 위한 조치의 일환으로, 장기안심주택²⁾ 중 보증금지원형 주택(붙임 1) 참조)의 보증금 지원대상을 확대하고 지원금액을 상향조정하려는 것으로, 2017년 4월 7일 김기대 의원이 발의하여 4월 11일 우리 위원회에 회부된 사안임.
 - 현재 보증금지원형 장기안심주택의 보증금 지원대상 범위는 전세보증금이 2억 2천만원(2인 이상 가구는 3억 3천만원) 이하인 경우, 전세보증금의 30% 범위내에서 최대 4,500만원까지 지원 가능하나, 예외적으로 전세보증금이 6천만원 이하인 경우에는 50% 범위내에서 최대 3,000만원까지 지원 가능토록 하고 있음.
 - 개정조례안은 전세보증금의 50%(최대 4,500만원) 까지 지원 가능한 전세보증금 규모를 현행 6천만원에서 1억원으로 확대하려는 것임.

1) 연간 전세가격상승 변동률 (자료: 한국감정원)

- '12년 0.45%, '13년 6.57%, '14년 3.55%, '15년 7.25%, '16년 1.95%

2) 장기안심주택은 '보증금지원형'과 '리모델링지원형'으로 구분됨. '보증금지원형 장기안심주택'은 저소득 무주택세대주 및 신혼부부, 다자녀가구를 우선공급 대상으로, 임대하고자 하는 주택의 전세보증금(인상분 포함)을 세입자에게 무이자 지원하고 계약해지시 반환받는 제도인 반면, '리모델링지원형 장기안심주택'은 리모델링지원구역 내에서 전용면적 60㎡ 이하, 전세보증금 2억 2천만원(4인이상 가구: 85㎡이하 3억 3천만원)이하 주택 공급(소유)자에게 호당 1천만원의 리모델링 비용을 지원하되, 최대 6년간 전세보증금 인상의 통제를 받으며, 입주대상자 자격은 도시근로자소득 가구당 월평균소득 70% 이하 무주택자, 부동산 소유 19,400만원 이하, 자동차 2,522만원 이하임.

- 참고로, 보증금지원형 장기안심주택의 재정지원 구조는 주택소유자와 서울시가 보증금 지불 계약 후 계약해지시 회수하는 방식과 금융기관에서 보증금을 지원하고 그에 대한 금융이자를 시에서 부담하는 ‘이차보전 방식’(2017년부터 시행예정, 서울주택도시공사와 협약서안 검토 중)이 있음.

※ 개정조례안의 주요내용

- 보증금 지원 대상 및 금액 : 보증금 2억2천만원(2인 이상 가구: 3억3천만원) 이하
 - 보증금의 30% 범위내에서 최대 4,500만원까지 (현행 유지)
- 예외규정 : 보증금의 50%까지 지원가능한 보증금 규모 및 지원규모 변경
 - 보증금 규모 : 6천만원 이하 → 1억원 이하
 - 지원 규모 : 3천만원 한도 → 4천 5백만원 한도

○ 장기안심주택 제도가 처음 시행된 2012년부터 2016년까지 보증금지원형 장기안심주택(이하 “안심주택”이라 함)의 누적 지원 가구 수는 총 5,681 가구로서, 연평균 1,140세대를 지원한 것으로 집계되었음. 5년간 집행된 예산은 총 2,275억 7,200만원으로서, 세대당 평균 4천만원이 지원하였음.

- 그러나, 2016년 지원가구는 공급 목표 1,500호 대비 519호로 예산 집행액은 총 279억원 수준으로 전년도에 비해 약 45% 감소하는 등 최근 지원 실적이 부진한 것으로 파악됨.

<안심주택 지원실적(2012~2016)>

(단위 : 세대, 백만원)

구분	계	2012	2013	2014	2015	2016
공급목표	6,690	1,350	1,370	970	1,500	1,500
공급물량	5,681	1,392	1,581	1,026	1,163	519
집행액	227,572	47,732	54,324	51,495	46,067	27,954

자료 : 주택건축국 내부자료

- 2016년도 목표 대비 지원실적이 급감한 데에는 전월세가격의 상승에 따른 안심주택의 지원대상 가구가 줄어든 것도 한 가지 원인이 될 수 있겠으나, 안심주택의 지원업무가 「보증금지원형 장기안심주택 업무처리지침(‘12.5.27)」에 따라 이루어지던 당시 보증금 지원 대상이 1억원의 경우 최대 3천만원까지 지원 가능하였으나, 지난 2015년 1월 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」를 제정하면서 주택 전세보증금이 6천만원으로 하향 조정하는 내용으로 변경되면서 지원대상의 범위가 줄어든 것이 주요 원인인 것으로 판단됨(붙임 2) 참조).
- 이외에도 대상자의 금융기관 전세자금 대출 선호³⁾, 전세가격의 지속적 상승에 따른 전세물건의 부재, 다소 복잡한 계약절차로 인한 임대인 및 공인중개사의 계약기피현상⁴⁾ 등 복합적인 원인에 기인한 것으로 파악됨.
- 이 개정조례안처럼 지원대상 범위 확대 및 지원금 상향 조정 시 지원 대상은 약 148세대가 추가로 지원 받을 수 있고 이에 따른 소요예산은 연간 11억원, 이차보전금⁵⁾ 추가 지원 건수 및 금액은 각각 123건,

3) 은행에서 전세자금 대출시 보증금의 70~80%까지 대출가능 및 대출이자 저렴

4) 임대인에게 개인정보제공(전세금보장 보험가입에 필요), 예금통장 사본, 신분증 제출 등 민간거래보다 더 복잡한 계약구조에 대한 부담으로 기피. 부동산중개인도 임대인의 계약기피에 따라 중개 기피

5) 서울시는 2017년부터 종전 서울시 예산을 활용한 보증금지원방식과 함께 금융기관에

2천 3백만원 수준으로 전망되었음.

- 이는 기존의 장기안심주택 공급실적과 지원예산 규모를 감안하더라도 편성예산 범위 내에서 부담가능한 수준인 것으로 사료됨.
- 종합하면, 장기안심주택의 지원대상 주택의 확대와 지원금의 상향으로 저소득층의 주거안정을 도모하려는 이 개정조례안은 타당하다고 사료됨.
다만, 조례 개정에 따라 실질적인 효과를 높이기 위해서는 모집체계의 개선(정기모집→수시모집), 입주예정 대상자에 대한 개별 계약 독려, 주택소유자 등에 대한 홍보 및 공인중개소 대상 홍보물 발송 등에 있어 현재보다 더 적극적으로 대처해 나아가야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결 (출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

서 보증금을 지원하고 그에 대한 금융이자를 시에서 부담하는 ‘이차보전 방식’을 추가로 신설하였음. 이는 세입자가 서울시로부터 보증금을 지원받을 경우 금융권의 보증금 추가 대출실행이 어렵다는 단점을 극복하기 위한 것임.

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항 단서 중 “전세보증금이 6천만원”을 “보증금이 1억원”으로, “지원할 수 있다.”를 “지원하되, 최대 4,500만원 이내에서 지원할 수 있다.”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제9조(보증금지원형 장기안심주택)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 시장은 보증금지원형 장기안심주택의 보증금(계약조건에 따라 일정 기간 월세를 미리 납부한 금액인 선납월세를 제외한다. 이하 같다)을 100분의 30 이내에서 지원할 수 있다. 다만, <u>전세보증금이 6천만원 이하인 경우 100분의 50까지 지원할 수 있다.</u></p> <p>③ ~ ④ (생략)</p>	<p>제9조(보증금지원형 장기안심주택)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- ----- -----, <u>보증금이 1억원</u> ----- ----- <u>지원하되, 최대 4,500만원</u> <u>이내에서 지원할 수 있다.</u></p> <p>③ ~ ④ (현행과 같음)</p>