



서울주택도시공사
임대주택 임대료등 조정 (적정화)에 대한

용역보고서

2018년 7월 9일

新韓會計法人
Shinhan Accounting Corporation

新韓會計法人



서울特別市 永登浦區 議事堂大路 8
(여의도동, 삼환까뮤빌딩 8層)

代表電話: 782-9942, 9940
F A X: 761-7242, 782-9941

용역보고서

서울주택도시공사 사장 귀하

2018년 7월 9일

본인은 귀 공사의 요청으로 " 서울주택도시공사 임대주택 임대료등 조정(적정화)용역 "을
수행하고 본 용역보고서를 제출하는 바입니다.

대표이사

최 종 만

목 차

I. 용역의 개요	1
1. 용역의 배경	1
2. 용역의 범위	2
2-1. 과업범위	2
2-2. 세부과업내용	2
3. 손익 분석의 전제	3
 II. 임대주택 임대료등 조정용역에 대한 결과 요약	 4
1. 임대주택관리현황	4
1-1. 임대주택 연령현황	5
1-2. 임대주택 입주민의 평균거주기간 현황	6
2. 유형별 임대주택 임대사업 손익현황 및 원인분석	6
2-1. 유형별 임대주택 임대사업 손익현황	6
2-2. 유형별 임대주택 세대단위당 손익현황	7
2-3. 임대주택 임대손실 주요 원인	8
3. 임대보증금 및 임대료 조정 인상요인	9
3-1. 임대조건 인상 배경	9
3-2. 시중 임대조건 및 유사기관의 임대조건과의 비교	10
3-3. 기타 임대조건 인상요인	12
4. 적정임대보증금 및 임대료 인상을 방안	14
4-1. 동종업계 수준의 조정안 (5.0%)	14
4-2. 주거비 물가상승률 수준의 조정안 (5.4%)	14
4-3. 주택임대차보호법에 따른 인상한도 (5%)	15
5. 적정임대보증금 및 임대료 인상률에 따른 유형별 임대주택개선효과	15
5-1. 임대료 및 임대보증금을 5%인상시 개선효과	15
5-2. 임대료만 5%인상시 개선효과	16

Ⅲ. 임대사업 손익분석 내용	17
1. 유형별 임대주택 관리현황	17
1-1. 유형별 임대주택 세대현황	17
1-2. 유형별 임대주택 연령현황	18
1-3. 임대주택 입주민의 평균거주기간 현황	19
2. 임대보증금 및 임대료의 산출근거	19
2-1. 최초의 임대보증금 및 임대료 산정	19
2-2. 임대보증금 및 임대료 조정	22
3. 유형별 임대주택 임대수익분석	22
3-1. 유형별 임대사업 임대수익현황	22
3-2. 유형별 임대주택 임대수익 분석	23
4. 유형별 임대주택 임대원가 분석	27
4-1. 유형별 임대사업 임대원가현황	27
4-2. 유형별 임대사업원가 목적별 분석	29
4-3. 주요 임대사업원가의 구성비율	34
5. 유형별 임대주택 임대사업 손익분석	35
5-1. 유형별 임대주택 임대사업 손익현황	35
5-2. 연도별 유형별 임대주택사업 손실 비중	36
Ⅳ. 적정임대보증금 및 임대료 조정방안	38
1. 임대료 및 임대보증금의 조정에 대한 배경	38
2. 임대보증금 및 임대료 조정 인상요인	38
2-1. 공사의 임대조건 및 시중 임대조건 조사 및 비교	38
2-2. 유사기관과의 임대료 및 임대보증금 수준조사 및 비교	44
2-3. 주거비물가지수 및 전세가격변동률 등 임대조건 인상요인	45
2-4. 기타의 임대가격 인상요인	47
3. 임대보증금 및 임대료 조정 방안	48
3-1. 동종업계 수준의 조정안 (5%)	48
3-2. 주거물가상승률수준의 조정안 (5.4%)	48
3-3. 주택임대차보호법에 따른 임대료조정한도에 따른 조정안 (5%)	49
3-4. 적정임대조정률에 대한 검토	49

V. 임대료 및 임대보증금 조정안에 따른 임대주택사업 개선효과 분석	50
1. 임대수익 및 임대보증금의 추정	50
1-1. 임대수익 및 임대보증금 추정에 대한 주요 가정사항	50
2. 임대보증금 및 임대료 조정안에 따른 개선효과	51
2-1. 임대료 및 임대보증금 5% 인상시 재무개선효과	51
2-2. 임대료 5% 인상시 재무개선효과	52
2-3. 임대료 및 임대보증금 인상과 임대료 인상시 에 대한 검토	52
VI. 임대주택 임대가격 인상의 사회적, 경제적 필요성	53
1. 공공임대주택의 관리의 중요성 대두	53
2. 공공임대주택의 관리방식	53
3. 공공임대주택 임대가격 규제에 대한 문제점 발생	53
3-1. 입주자간의 형평성 저해	53
3-2. 도덕적인 해이	53
3-3. 공공임대주택 서비스의 재생산의 어려움	53
4. 해외의 사례	54
별 첨	55

I. 용역의 개요

1. 용역의 배경

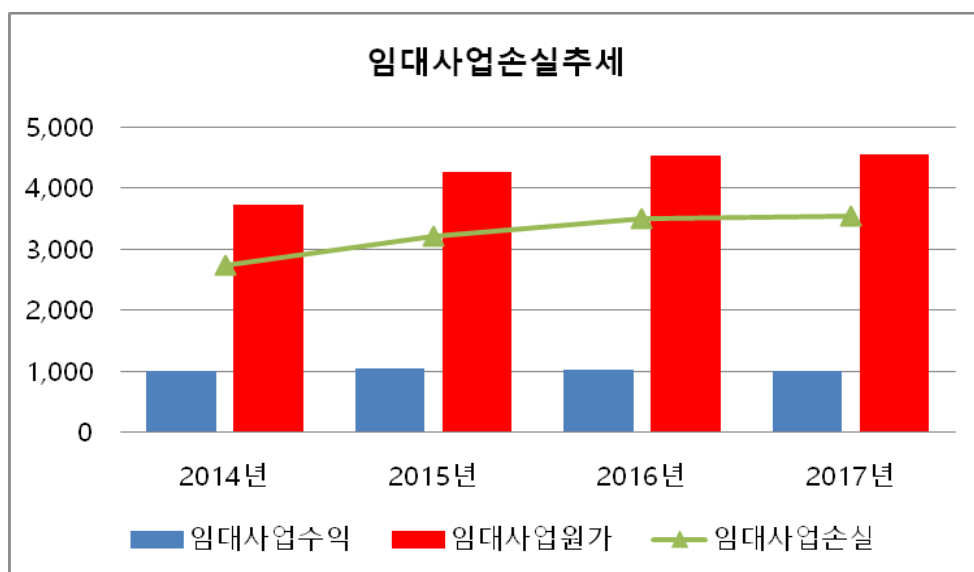
서울주택도시공사(이하 “공사”라 함)는 무주택 시민을 위한 주택공급을 확대하고, 저렴한 가격의 주택을 적기에 공급함으로써 서민주거 안정의 실현을 경영목표로 하고 있습니다. 그러나 공사의 핵심사업인 공공임대주택 (이하 “임대주택”이라 함) 임대사업 손실이 지속적으로 확대되고 있어 임대사업에 대한 손실현황 파악과 손실개선을 위한 임대주택의 임대료 및 임대보증금 조정 방안마련이 필요한 상황입니다.

아래 표에서 보는 바와 같이 최근 4년간 공사의 임대사업 손실은 매년 확대되었으며, 임대사업손실율(임대상가제외)이 2014년도 274%에서 2017년도 353%수준까지 매년 증가하고 있는 실정입니다..

(단위 : 억원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
임대사업수익	1,001	1,044	1,028	1,005
임대사업원가	(3,737)	(4,264)	(4,529)	(4,552)
임대사업손실	(2,736)	(3,220)	(3,501)	(3,547)
임대사업손실율	-273%	-309%	-341%	-353%

※ 공사의 손익계산서상 임대수익 및 임대원가자료 (임대상가 및 동남권유통단지 이주전문상가)제외



한편 임대사업의 손실규모증가에도 불구하고 공사는 임대주택 공급을 지속적으로 확대하고 있어 임대주택 손실은 더욱 확대될 것으로 예상 됩니다.

2. 용역의 범위

2-1. 과업범위

- 가. 공사에서 관리하고 있는 임대주택 운영에 따른 수익·원가 분석
- 나. 임대주택 운영에 따른 손실원인 분석
- 다. 2018년도 적정 임대보증금 및 임대료 조정방안 제시

2-2. 세부과업내용

- 가. 손익분석기간 : 2015. 01.01 ~ 2017.12.31
- 나. 분석대상 : 2017년 12월말 현재 임대주택 193,287(공급)세대 / 186,459(관리)세대
- 다. 분석내용
 - 공사에서 공급·관리하고 있는 임대주택(재개발임대주택 포함) 유형별 수익·원가 분석
 - 매 회계년도 결산서 근거 분석
 - 수익·원가 등 세부항목 증감현황 분석
 - 임대주택운영 손실 원인 분석
 - 과거 임대주택 손익현황에 근거하여 원인분석
 - 2018 년도 적정 임대보증금 및 임대료 조정방안 제시
 - 임대주택에 대한 유형별/면적별 시중 임대료수준 조사 및 비교분석
 - LH 공사와 유형별/면적별 시중 임대료수준 조사 및 비교분석
 - 주거비물가지수 및 인근지역 전세가격변동을 등 임대가격 변동요인조사
 - 임대료에 대한 관련규정(고시 등)에 따른 임대료 조정안
 - 적정 임대보증금 및 임대료 인상률 및 방안제시
 - 임대보증금 및 임대료 인상에 따른 임대주택사업 개선효과 분석

3. 손익 분석의 전제

본 용역은 공사의 결산보고서를 주된 자료로 사용하였으며, 임대주택과 관련된 부서(주거복지사업부, 재정관리부, 분양수납부, 회계부 등)에서 제시한 추가자료를 이용하였습니다.

II. 임대주택 임대료등 조정용역에 대한 결과 요약

본 용역은 공사에서 관리하고 있는 임대주택의 최근 3개년(2014~2016)의 수익·원가를 분석하여 유형별 임대주택 손익현황, 손실 원인 및 손익 개선을 위한 임대료 및 임대보증금의 인상안을 마련하고 손익개선효과를 파악하기 위함입니다

1. 임대주택관리현황

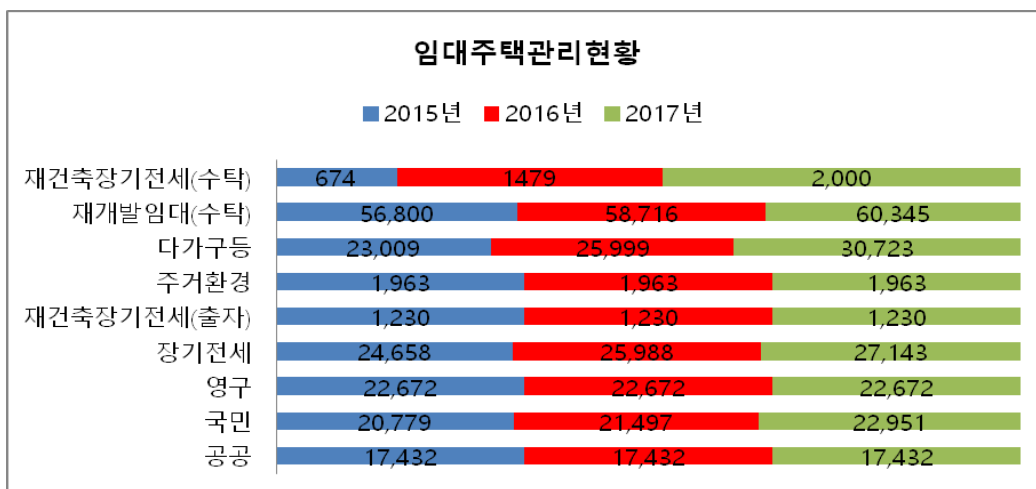
2017년 12월 31일 현재 공사에서 관리하고 있는 임대주택 세대수는 186,459세대이며, 최근 3개년간 유형별 임대주택 세대수 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 세대)

연도	2015년	2016년	2017년
공공	17,432	17,432	17,432
국민	20,779	21,497	22,951
영구	22,672	22,672	22,672
장기전세	24,658	25,988	27,143
재건축장기전세(출자)	1,230	1,230	1,230
주거환경	1,963	1,963	1,963
다가구등	23,009	25,999	30,723
재개발임대(수탁)	56,800	58,716	60,345
재건축장기전세(수탁)	674	1,479	2,000
총합계	169,217	176,976	186,459

※ 임대주택 일반관리현황(2017.12.31), 2018년 업무현황 참조

※ 다가구등 : 다가구, 전세임대, 장기안심, 행복주택, 원룸, 외국인임대, 희망하우징, 기타



1-1. 임대주택 연령현황

공사에서 관리하고 있는 임대주택의 공급시점과 2017년말 시점과의 차이를 임대주택의 경과내용연수로 보아 이를 범위별로 구분한 세대수와 비율은 다음과 같습니다.

(단위: 세대)

구분	5년이하	10년이하	15년이하	20년이하	20년초과	계
공공	-	-	1,015	5,044	11,373	17,432
%	0%	0%	6%	29%	65%	100%
국민	7,388	13,560	2,003	-	-	22,951
%	32%	59%	9%	0%	0%	100%
영구	302	-	-	170	22,200	22,672
%	1%	0%	0%	1%	98%	100%
장기전세	9,710	16,671	762	-	-	27,143
%	36%	61%	3%	0%	0%	100%
재건축장기전세	-	1,206	24	-	-	1,230
%	0%	98%	2%	0%	0%	100%
주거환경	-	153	-	550	1,260	1,963
%	0%	8%	0%	28%	64%	100%
다가구등	24,171	5,116	223	1,213	-	30,723
%	79%	17%	1%	4%	0%	100%
재개발임대(수탁)	7,134	7,321	5,439	33,545	6,906	60,345
%	12%	12%	9%	56%	11%	100%
재건축장기전세(수탁)	1,759	241	-	-	-	2,000
%	88%	12%	0%	0%	0%	100%
총합계	50,464	44,268	9,466	40,522	41,739	186,459
%	27%	24%	5%	22%	22%	100%

20년이상 노후화된 임대주택은 전체 세대수 대비 평균 22%입니다.

- 공공임대주택의 65% 와 영구임대주택은 98% 및 주거환경의 64%는 20년 이상 경과되어 노후화가 상당히 진행된 것으로 파악됩니다. 따라서 상기 유형에서 수선 유지비가 많이 발생할 것으로 추정됩니다.
- 장기전세의 97%와 다가구등의 96%는 10년 이하 경과되었습니다.

1-2 . 임대주택 입주민의 평균거주기간 현황

공사의 임대주택 입주민의 평균 거주기간은 9.2년이며 , 비교적 공급기간이 짧은 장기 전세를 제외할 경우 평균 10.3년 거주하고 있습니다.

- ▶ 상대적으로 사회취약계층 및 저소득층이 입주하고 있는 영구 및 공공임대의 경우 16년 ,14년 정도 거주하므로 장기간의 입주대기문제가 발생하고 있습니다.
- ▶ 반면 국민임대 4.4년 , 장기전세 3.9년, 다가구등 2.9년으로 상대적으로 거주기간이 짧습니다.

■ 참조: 공공임대주택 임대료 개선방안연구 (2015, 서울주택도시공사 도시연구소)

2. 유형별 임대주택 임대사업 손익현황 및 원인분석

2-1. 유형별 임대주택 임대사업 손익현황

본 용역에서 분석한 유형별 임대주택 임대사업에 대한 전체 손익현황은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	유형	2015년	2016년	2017년
공사	공공	(23,183)	(19,537)	(20,445)
	임대사업수익	15,967	15,127	14,606
	임대사업원가	(39,150)	(34,664)	(35,051)
	국민	(76,465)	(88,141)	(91,597)
	임대사업수익	33,751	31,027	30,488
	임대사업원가	(110,216)	(119,168)	(122,084)
	영구	(20,244)	(26,035)	(19,974)
	임대사업수익	16,580	16,973	17,008
	임대사업원가	(36,824)	(43,007)	(36,981)
	장기전세	(154,911)	(157,951)	(159,158)
	임대사업수익	-	-	-
	임대사업원가	(154,911)	(157,951)	(159,158)
	재건축장기전세(출자)	(19,459)	(19,659)	(19,897)

구분	유형	2015년	2016년	2017년	
	임대사업수익	-	-	-	
	임대사업원가	(19,459)	(19,659)	(19,897)	
	주거환경	(2,434)	(2,493)	(2,199)	
	임대사업수익	1,239	1,176	1,157	
	임대사업원가	(3,673)	(3,669)	(3,356)	
	다가구등	(34,425)	(39,779)	(44,518)	
	임대사업수익	20,701	26,844	25,119	
	임대사업원가	(55,125)	(66,623)	(69,637)	
	소계	(331,121)	(353,596)	(357,787)	
	서울시	재개발임대(수탁)	8,393	3,746	3,118
		임대사업수익	15,350	11,592	11,821
		임대사업원가	(6,957)	(7,845)	(8,703)
재건축장기전세(수탁)		724	(240)	(18)	
임대사업수익		778	73	318	
임대사업원가	(54)	(313)	(336)		
소계	9,117	3,506	3,100		
총합계		(322,003)	(350,089)	(354,687)	

※ 임대상가 (임대상가 및 동남권유통단지 이주전문상가)에 대한 손익은 제외함

2-2. 유형별 임대주택 세대단위당 손익현황

본 용역에서 분석한 유형별 임대주택에 대한 세대단위당 손익현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	유형	2015년	2016년	2017년
공사	공공	(1,330)	(1,121)	(1,173)
	국민	(3,680)	(4,100)	(3,991)
	영구	(893)	(1,148)	(881)
	장기전세	(6,282)	(6,078)	(5,864)
	재건축장기전세(출자)	(15,820)	(15,983)	(16,176)
	주거환경	(1,240)	(1,270)	(1,120)
	다가구등	(1,496)	(1,530)	(1,449)
	소계	(30,741)	(31,230)	(30,654)
서울시	재개발임대(수탁)	148	64	52
	재건축장기전세(수탁)	1,074	(162)	(9)
	소계	1,222	(98)	43

구분	유형	2015년	2016년	2017년
총합계		(29,519)	(31,328)	(30,611)

2-3. 임대주택 임대손실 주요 원인

가. 유형별 임대사업손실 비중

(단위 :백만원)

유형	2015년	비중	2016년	비중	2017년	비중
공공	23,183	7%	19,537	6%	20,445	6%
국민	76,465	23%	88,141	25%	91,597	26%
영구	20,244	6%	26,035	7%	19,974	6%
장기전세	154,911	47%	157,951	45%	159,158	44%
재건축장기전세(출자)	19,459	6%	19,659	6%	19,897	6%
주거환경	2,434	1%	2,493	1%	2,199	1%
다가구등	34,425	10%	39,779	11%	44,518	12%
총합계	331,121	100%	353,596	100%	357,787	100%

- 장기전세주택 및 재건축장기전세(출자)의 유형은 월임대수익이 발생하지 않으며 공사의 임대손실액에 약 50% 차지하고 있습니다.
- 국민임대주택의 경우 공사의 임대손실의 23%~26% 정도로 중요한 비중을 차지하고 있습니다.

나. 임대수익감소요인

- 장기간의 임대료 미인상
임대원가는 물가를 반영하여 꾸준히 증가하고 있지만 임대료는 장기간 미인상하고 있습니다.
- 전세전환효과
공공, 국민임대의 경우 임대료를 임대보증금으로 전환하여 임대료가 감소하고 있습니다

다. 임대원가인상요인

- 감가상각비
신규 임대주택의 공급으로 M² 단위당 건설비 및 구입액의 증가와 오래된 임대주

택의 자본적지출로 인하여 세대단위당 감가상각비는 증가하고 있습니다. 이러한 추세는 계속될 것으로 추정됩니다.

➤ 지급이자

신규 임대주택공급으로 지급이자 또한 증대하고 있으며 이러한 현상 또한 계속 발생할 사항으로 추정됩니다.

➤ 기타비용

2015년 이후부터 기타비용이 2014년에 비해 약 2배정도 늘어나고 있습니다. 이의 원인을 살펴본 결과 지방소득세법개정으로 인하여 재산세가 급격히 늘어난 것으로 판단됩니다.

3. 임대보증금 및 임대료 조정 인상요인

3-1. 임대조건 인상 배경

과거 공사와 LH공사의 연도별 임대조건인상 현황은 다음과 같습니다.

■ 서울주택도시공사

연도	2001	2002	2003	2004-2010	2011	2012-2017
임대보증금	5	2.59	3.16	동결	5	동결
임대료	5	5	4.08	동결	5	동결

※ 2017년 업무현황 참조

■ LH 공사

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011
임대조건인상률	2.9	1.3	동결	동결	4.8	3.9
연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017
임대조건인상률	4.8	4.8	4.8	4.9	4.9	5

※ 2008년: 글로벌 금융위기에 따른 경기악화를 감안 2008~2009년도 동결

- 상기와 같은 이유로 공사의 임대손실률이 LH공사의 임대손실률 보다 큼
- 공사의 임대주택사업을 영위하기 위한 지속적인 임대료 인상이 필요함
- 상기 인상률은 2년간의 인상률임

3-2. 시중 임대조건 및 유사기관의 임대조건과의 비교

가. 시중 임대료 및 임대보증금 조사 및 비교

공사의 전용면적단위당 기준임대료 및 기준임대보증금과 서울시 시중 전용면적단위당 임대료 및 임대보증금 비교내역은 다음과 같습니다.

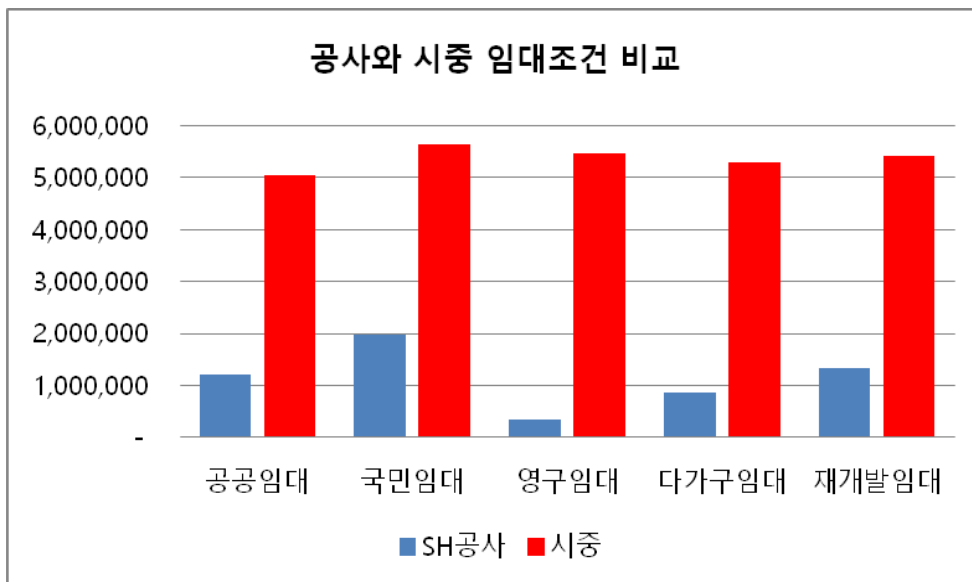
(단위: 원)

구분	서울주택도시공사(㎡당 평균)			시중(㎡당 평균)			평균비율
	임대료	보증금	전세 환산액	임대료	보증금	전세금	
공공임대	4,701	355,751	1,197,686	14,182	888,464	5,046,833	23%
국민임대	6,163	863,597	1,967,419	15,865	994,071	5,637,208	37%
영구임대	1,499	67,524	335,979	15,324	984,626	5,469,875	7%
다가구	2,959	326,103	856,074	14,995	943,946	5,285,373	17%
재개발임대	4,645	507,132	1,339,019	15,460	903,039	5,424,459	26%

※ 전세환산액 : 연 임대료를 전월세전환율 (6.7%)로 환산한 금액과 보증금을 합한 금액

※ 시중 임대조건 자료출처 : 국민은행시세자료

※ 시중 임대조건 조사기준일 : 2018년 4월



지역별, 임대유형별로 임대료 차이가 다르지만 시세에 비해서 공사는 상당히 저렴한 임대주택을 공급하고 있습니다.

나. 유사기관의 임대료 및 임대보증금 수준조사 및 비교

공사와 LH 공사와의 동일 유형 및 동일 지역에 대한 임대주택의 임대료와 임대보증금 비교내역은 다음과 같습니다.

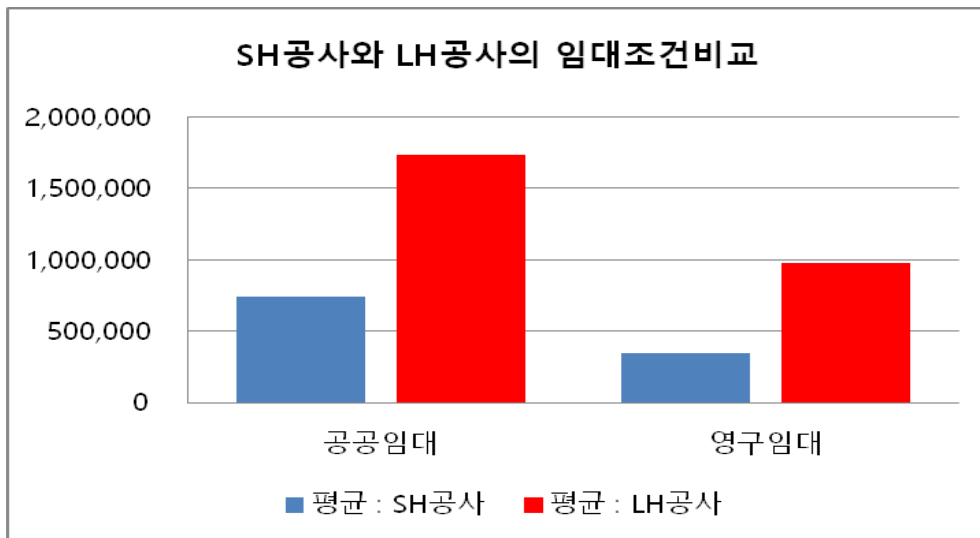
(단위: 원)

주택유형	서울주택도시공사(㎡당 평균)			LH 공사(㎡당 평균)			평균비율
	임대료	보증금	전세 환산액	임대료	보증금	전세 환산액	
공공임대	2,984	208,163	742,610	6,180	625,900	1,732,757	51%
영구임대	1,534	70,060	344,806	3,470	359,171	980,664	36%

※ 전세전환액 : SH공사와 LH공사와의 비교가능성을 높이기 위해 연임대료를 SH공사의 전월세전환율 (6.7%)로 환산금액과 보증금을 합한 금액

※ LH 공사 임대조건 조사출처 : MY HOME 홈페이지 자료 인용

※ 조사기준일 : 2018년 6월 기준



공사와 LH공사간의 동일 유형 및 지역에 대한 임대주택 임대료 및 임대보증금을 비교하기에는 각각의 입주시기가 다르므로 단순 비교하기가 어렵습니다.

공공임대주택 및 영구임대주택의 경우 공사의 공급시기와 비슷한 1990년대 초반에 공급되었으므로 비교 가능하다고 판단됩니다.

공공임대주택 및 영구임대주택의 경우 가격차이가 현저하게 차이가 나고 있는 바, 이는 LH공사가 매년 임대료를 꾸준히 인상한 결과라 할 수 있습니다.

3-3. 기타 임대조건 인상요인

가. 주거비지수와 주거비물가상승률

주거비지수는 2014년부터 2017년까지 서울지역의 주택임차료, 주거시설 유지·보수, 기타 주거관련 서비스의 물가를 가중 평균하여 산정되었으며 그에 따른 주거비물가상승률은 다음과 같습니다.

■ 주거비지수와 주거비물가상승률

연도	2014년	2015년	2016년	2017년
주거비지수	95.6	98.4	101.2	103.81
주거비물가상승률	3.10%	2.90%	2.80%	2.60%

※ 자료출처 : KOSIS (국가통계포털)

최근 3년간 주거비물가상승률은 연평균 2.77%정도 꾸준히 상승하고 있으며, 임대료인상기준이 되는 2016~2017년도 2년간 주거비물가상승률은 5.4% 입니다.

나. 전세가격지수와 전세가격상승률

서울지역의 전세가격지수와 전세가격상승률은 다음과 같습니다.

■ 전세가격지수와 전세가격상승률

구분	지역	전세가격지수			전세가격상승률		
		2015년	2016년	2017년	2016년	2017년	합계
강북권역	도심권	98	95.8	92.7	2.30%	3.40%	5.70%
	동북권	99.1	96.8	90.9	2.40%	6.60%	8.90%
	서북권	97.6	94.5	90.6	3.30%	4.30%	7.60%
	평균	98.6	96.1	91	2.60%	5.60%	8.20%
강남권역	서남권	97.7	94.5	89.4	3.40%	5.70%	9.10%
	동남권	97.8	97	90	0.90%	7.80%	8.70%
	평균	97.7	95.6	89.6	2.30%	6.60%	8.90%
서울지역	평균	98.2	95.8	90.3	2.40%	6.20%	8.60%

※ 자료출처 : KOSIS (국가통계포털)

※ 도심권 : 종로구, 중구, 용산구

동북권 : 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구

서북권 : 은평구, 서대문구, 마포구

서남권 : 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구

동남권 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구

- 상기 내용에 따르면 2년간 서울지역 아파트 전세가격은 평균 8.6%로 증가하였습니다.

다. 최저생계비인상률과 최저임금인상률

최저생계비 및 최저임금은 임대료인상에 고려될 수 있는 사항입니다. 2014년 이후 최저생계비 및 최저임금에 대한 고시내역은 다음과 같습니다.

■ 최저생계비와 인상률

(단위:원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
최저생계비(4인기준)	1,630,820	1,668,329	1,756,574	1,786,952
인상률	5.50%	2.30%	5.30%	1.70%

※ 자료출처 : 보건복지부

■ 최저임금와 인상률

(단위: 원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
일급(8시간기준)	41,680	44,640	48,240	51,760
인상률	7.20%	7.10%	8.10%	7.30%

※ 자료출처 : 최저임금위원회

라. 지방세법의 개정

공사의 임대주택은 지방세특례제한법 제31조 및 85조의 2 에 따라 재산세의 일부(2012년까지는 전액)를 감면 받았으나 2014년 1월 1일 지방세특례제한법 개정 시 재산세 감면율이 높은 제85조의 2 제1항에서 지방공기업의 사업용 부동산(임대주택은 사업용 부동산임)에 대한 재산세 감면조항이 폐지되었습니다.

따라서 2014년부터는 지방세특례제한법 제31조의 임대주택 등에 대한 감면만을 적용받게 되어 2015년 이후로 임대주택에 대한 재산세 부담이 크게 증가하였습니다.

■ 지방세특례제한법 제31조의 재산세 감면 내용

구 분	재산세
전용면적40 이하	전부 경감
전용면적40초과~60 이하	50% 경감
전용면적60초과~85 이하	25% 경감
전용면적85초과	경감 없음

4. 적정임대보증금 및 임대료 인상률 방안

인상방안	인상률	한도	채택가능	비고
동종업계 수준	5.0%	5%	√	현실적인 대안
주거비물가상승률 수준	5.4%	5%		
전세가격상승률 수준	8.6%	5%		

4-1. 동종업계 수준의 조정안 (5.0%)

LH 공사는 공사의 임대료 및 임대보증금 조정방법과 동일한 방식으로 매년 임대료 및 임대보증금을 주거비물가지수 상승률와 연동하여 조정하고 있습니다.

공사가 장기간 임대료 및 임대보증금 인상을 하지 못하여 (2011년도 5%인상) 큰 폭으로 임대료 및 임대보증금을 인상하여야 함에도 불구하고 관련 법률에 따라 일시의 대폭적인 인상조정은 불가능한 상황입니다. 또한 소득대비 임대료부담이 많은 임차인의 특성상 임대료의 급격한 인상은 상당한 부담을 주는 것이므로 2017년도의 LH 공사의 임대조건인상률 (5.0%)수준으로 임대료 및 임대보증금을 인상하는 것이 현실적인 대안이 될 수 있습니다.

4-2. 주거비 물가상승률 수준의 조정안 (5.4%)

공사의 임대료 및 임대보증금의 조정 원칙은 2년 단위로 주거비 물가상승률을 고려하여 5%이내에서 임대료와 임대보증금을 인상하는 것입니다. 이러한 임대료 및 임대보증금의 조정은 매 2년 마다 7월에 통계청이 발표하는 2년간의 서울시 주거비물가지수 상승률을 합산하여 산정을 하되 최대 5%이내로 결정하게 됩니다.

4-3. 주택임대차보호법에 따른 인상한도 (5%)

주택임대차보호법 시행령 제8조 에 따라 임대조건 조정액은 5%를 초과하지 못하므로 5% 인상안이 고려될 수 있습니다.

5. 적정임대보증금 및 임대료 인상률에 따른 유형별 임대주택개선효과

상기 적정임대료 및 임대보증금의 조정안 중 관련 법규 내에서 채택 가능한 조정율은 5% 입니다.

임대료 보증금 및 임대료 조정안에 따른 개선효과분석은 각각의 임대조건 인상안을 반영한 손익추정액과 임대조건을 미인상한 손익추정액과의 차이를 분석한 것입니다.

각각의 조정안을 채택하였을 때의 개선효과는 다음과 같습니다.

5-1. 임대료 및 임대보증금을 5%인상시 개선효과

■ 서울주택도시공사

(단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 및 임대보증금 증분액 (5%인상시)				2017년
		2018년	2019년	2020년	2021년	
공공	임대수익	369	750	750	750	14,606
	임대보증금	9,186	18,697	18,697	18,697	374,512
국민	임대수익	692	1,625	1,625	1,625	30,488
	임대보증금	47,044	110,456	110,456	110,456	2,248,640
영구	임대수익	375	847	847	847	17,008
	임대보증금	5,507	12,438	12,438	12,438	219,103
주거환경	임대수익	29	59	59	59	1,157
	임대보증금	843	1,730	1,730	1,730	34,633
다가구	임대수익	627	1,387	1,387	1,387	25,119
	임대보증금	7,253	16,055	16,055	16,055	338,756
합계	임대수익	2,091	4,668	4,668	4,668	88,378
	임대보증금	69,832	159,376	159,376	159,376	3,215,644

■ 서울특별시 (단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 및 임대보증금 증분액 (5%인상시)				2017년
		2018년	2019년	2020년	2021년	
재개발임대 (수탁)	임대수익	353	630	630	630	11,821
	임대보증금	-	-	-	-	-

➢ 임대수익은 서울시에 대한 위탁수수료증분액을 의미합니다.

5-2. 임대료만 5%인상시 개선효과

■ 서울주택도시공사 (단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 증분액 (5%인상시)				2017년
		2018년	2019년	2020년	2021년	
공공	임대수익	369	750	750	750	14,606
국민	임대수익	692	1,625	1,625	1,625	30,488
영구	임대수익	375	847	847	847	17,008
주거환경	임대수익	29	59	59	59	1,157
다가구	임대수익	627	1,387	1,387	1,387	25,119
합계	임대수익	2,091	4,668	4,668	4,668	88,378

■ 서울특별시 (단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 증분액 (5%인상시)				2017년
		2018년	2019년	2020년	2021년	
재개발임대 (수탁)	임대수익	353	630	630	630	11,821
	임대보증금	-	-	-	-	-

➢ 임대수익은 서울시에 대한 위탁수수료증분액을 의미합니다.

Ⅲ. 임대사업 손익분석 내용

1. 유형별 임대주택 관리현황

1-1. 유형별 임대주택 세대현황

2017년 12월 31일 현재 공사에서 관리하고 있는 임대주택 세대수는 186,459세대이며, 최근 3개년간 유형별 임대주택 세대현황은 다음과 같습니다.

(단위: 세대)

연도	2015년	2016년	2017년
공공	17,432	17,432	17,432
국민	20,779	21,497	22,951
영구	22,672	22,672	22,672
장기전세	24,658	25,988	27,143
재건축장기전세(출자)	1,230	1,230	1,230
주거환경	1,963	1,963	1,963
다가구등	23,009	25,999	30,723
재개발임대(수탁)	56,800	58,716	60,345
재건축장기전세(수탁)	674	1,479	2,000
총합계	169,217	176,976	186,459

※ 임대주택 일반관리현황(2017.12.31)참조

※ 다가구등은 다가구, 외국인, 원룸, 장기안심, 전세임대, 희망하우징, 기타임대가 포함

※ 재건축장기전세(출자)는 서울시로부터 출자받은 재건축장기전세주택입니다.

※ 재개발임대(수탁)와 재건축장기전세(수탁)은 공사가 서울시와 위·수탁 계약을 체결하여 수탁관리하고 있는 임대주택유형 입니다.

1-2. 유형별 임대주택 연령현황

공사에서 관리하고 있는 임대주택의 공급시점과 2017년말 시점과의 차이를 임대주택의 경과내용연수로 보아 이를 범위별로 구분한 세대수와 비율은 다음과 같습니다.

(단위: 세대)

구분	5년이하	10년이하	15년이하	20년이하	20년초과	총합계
공공			1,015	5,044	11,373	17,432
%	0%	0%	6%	29%	65%	100%
국민	7,388	13,560	2003			22,951
%	32%	59%	9%	0%	0%	100%
영구	302			170	22,200	22,672
%	1%	0%	0%	1%	98%	100%
장기	9,710	16,671	762			27,143
%	36%	61%	3%	0%	0%	100%
재건축장기전세(출자)		1,206	24			1,230
%	0%	98%	2%	0%	0%	100%
주거환경		153		550	1260	1,963
%	0%	8%	0%	28%	64%	100%
다가구등	24,171	5,116	223	1213	0	30,723
%	79%	17%	1%	4%	0%	100%
재개발(수탁)	7,134	7,321	5,439	33,545	6,906	60,345
%	12%	12%	9%	56%	11%	100%
재건축장기전세(수탁)	1,759	241				2,000
%	88%	12%	0%	0%	0%	100%
총합계	50,464	44,268	9,466	40,522	41,739	186,459
%	27%	24%	5%	22%	22%	100%

20년이상 노후화된 임대주택은 전체 세대 대비 평균 22%입니다.

- 공공임대주택의 65% 와 영구임대주택은 98% 및 주거환경의 64%는 20년 이상 경과되어 노후화가 상당히 진행된 것으로 파악됩니다. 따라서 상기 유형에서 수선비가 많이 발생할 것으로 추정됩니다.
- 장기전세의 97%와 다가구등의 95%는 10년 이하 경과되었습니다.

1-3. 임대주택 입주민의 평균거주기간 현황

공사의 임대주택 입주민의 평균 거주기간은 9.2년이며, 비교적 공급기간이 짧은 장기 전세를 제외할 경우 평균 10.3년 거주하고 있습니다.

- 상대적으로 사회취약계층 및 저소득층이 입주하고 있는 영구 및 공공임대의 경우 16년, 14년 정도 거주하므로 장기간의 입주대기문제가 발생하고 있습니다.
- 반면 국민임대 4.4년, 장기전세 3.9년, 다가구등 2.9년으로 상대적으로 거주기간이 짧습니다.

■ 참조: 공공임대주택 임대료 개선방안연구 (2015, 서울주택도시공사 도시연구소)

2. 임대보증금 및 임대료의 산출근거

2-1. 최초의 임대보증금 및 임대료 산정

공사에서 제공하는 유형별 임대주택의 최초 임대보증금 및 임대료 산정은 임대주택법 및 시행령에 따라 국토교통부장관이 정하는 고시에 의해 책정합니다.

임대주택의 최초의 임대료 및 임대보증금은 크게 건설원가연동형, 주변시세연동형으로 구분할 수 있습니다.

구분	유형별 임대주택
건설원가연동형	공공임대, 국민임대, 주거환경임대, 재개발임대
주변시세연동형	장기전세, 매입임대(다가구, 원룸주택)

- 유형별 임대주택의 최초 임대료 및 임대보증금 산정방식은 매우 복잡하고 상이하므로 혼합단지의 경우 주민간의 임대조건에 대한 불만을 야기할 수 있을 것으로 추정됩니다.

유형별 임대주택의 임대보증금 및 임대료 산출근거는 다음과 같습니다.

종 류 별	내 용
영구임대 (50 m²이하)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 근거 : 국토교통부고시 제 2016-772 호 (영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료, 2016.11.25) 국토교통부고시 제 2016-96 호 (생계.의료급여수급자 표준임대보증금 및 표준임대료) ◦ 기준 : <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금(m²당) : 97,065 원 - 임대료(m²당) : 1,934 원
공공임대 (84 m²이하)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 근거 : 국토부고시 제 1993-399 호(1993.10.14), 국토부고시 제 1999-35 호(1999.02.05) ◦ 기준 : <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : 당해주택건설원가×20% - 임대료 : 당해주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리(연 8.5%)와 감각상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금이자 를 합한 금액
주거환경임대 (59 m²이하)	※ 주택건설원가 = 토지비(조성원가) + 건축비(표준건축비)
재개발임대 (59 m²이하)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 근거 : 국토교통부고시 제 2016-95 호(영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료, 2016.3.2) 서울시주택정책과-23419(재개발임대주택 공급가격회신,2012.12.24) ◦ 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 임대보증금 : 당해주택건설원가×20% ÷ 건축연면적 - 임대료 : 당해주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리(연 2.76%)와 감각상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금 이자를 합한 금액 ※ 단, 금리 적용은 한국은행 경제통계시스템 정기에금(1~2 년미만) 금리중 최근시점 금리 ※ 재개발임대주택건설원가 = 매입계약서상 계약가격(서울시)
국민임대 (60 m²이하) [장기전세주택 59 m² 포함]	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 근거 : 국토교통부고시 제 2016-1101 호(국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료, 2016.12.30) ◦ 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 1 년만기 정기에금의 이율을 적용한 이자액의 100 분의 50 에 해당하는 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금이자를 합한금액

종 류 별	내 용														
	※ 주택가격 = 토지비 + 건축비(표준건축비) ※ 전세가격 = 기본 임대보증금 + 전환보증금(월임대료×12÷0.067)														
장기전세주택 (건설신형 35㎡~122㎡)	◦ 주변전세가격 80%이내 결정 ※ 주변전세가격: 유형, 규모, 평형 등 유사한 인근 2~3개 단지 전세가격 평균액으로 외부전문기관에 조사 의뢰. ※ 장기전세주택(59㎡~114㎡)은 임대료가 부과되지 않음														
행복주택	◦ 근거: 국토교통부고시 제 2016-56 호 (행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료, 2016.3.29) - 표준임대보증금 = 임대표시세 × 공급대상계수 × 50/100 - 표준임대료 = 표준임대보증금 × 시장전환율 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>공급대상</th> <th>공급대상계수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>신혼부부</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>산업단지근로자</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>고령자</td> <td>0.76</td> </tr> <tr> <td>사회초년생</td> <td>0.72</td> </tr> <tr> <td>대학생</td> <td>0.68</td> </tr> <tr> <td>주거급여수급자</td> <td>0.60</td> </tr> </tbody> </table>	공급대상	공급대상계수	신혼부부	0.80	산업단지근로자	0.80	고령자	0.76	사회초년생	0.72	대학생	0.68	주거급여수급자	0.60
공급대상	공급대상계수														
신혼부부	0.80														
산업단지근로자	0.80														
고령자	0.76														
사회초년생	0.72														
대학생	0.68														
주거급여수급자	0.60														
매입임대 (다가구, 원룸주택)	◦ 근거 : 공공주택 업무처리지침(국토교통부 훈령) • 50㎡이하 - 임대보증금 : [시중전세가격(감정평가) × 30%] × 30% - 임대료 : [시중전세가격(감정평가) × 30%] × 70% × 6.7% ÷ 12 • 85㎡이하 - 임대보증금 : [시중전세가격(감정평가) × 30%] × 30% - 임대료 : [시중전세가격(감정평가) × 30%] × 70% × 6.7% ÷ 12 • 85㎡초과 - 임대보증금 : [시중전세가격(감정평가) × 50%] × 30% - 임대료 : [시중전세가격(감정평가) × 50%] × 70% × 6.7% ÷ 12														

※ 2018년 업무현황 참조

2-2. 임대보증금 및 임대료 조정

임대주택에 거주하고 있는 입주민의 임대보증금 및 임대료의 조정은 주택임대차보호법 및 임대주택법에 근거가 마련되어 있습니다.

- 임대보증금 또는 임대료의 증액은 주거비물가지수, 인근 지역의 전세가격 변동률 등을 고려하여 인상
- 임대보증금 및 임대료의 인상은 최대 5% 이내의 범위에서 증액

3. 유형별 임대주택 임대수익분석

3-1. 유형별 임대사업 임대수익현황

본 용역에서의 임대수익은 공사의 최근 3년간의 결산서 및 총계정원장에 의거 분석되었습니다.

공사의 결산서와 총계정원장에 의거 산정한 최근 3년간의 유형별 임대사업 임대수익 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	유형	2015년	2016년	2017년
공사	공공	15,967	15,127	14,606
	국민	33,751	31,027	30,488
	영구	16,580	16,973	17,008
	주거환경	1,239	1,176	1,157
	다가구등	20,701	26,844	25,119
	소계	88,238	91,147	88,378
서울시	재개발임대(수탁)	15,350	11,592	11,821
	재건축장기전세(수탁)	778	73	318
	소계	16,128	11,665	12,139
총합계		104,366	102,812	100,517

※ 임대상가: 공사사옥의 임대상가 및 동남권유통단지 이주전문상가 임대수익 제외

3-2. 유형별 임대주택 임대수익 분석

가. 공공임대주택

공공임대주택은 2006년도 이후에는 추가 공급되지 않았기 때문에 세대수는 동일하며, 세대단위당 임대사업수익은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
임대수익	15,966,898,907	15,126,830,493	14,606,232,769
세대수	17,432	17,432	17,432
세대단위당	915,953	867,762	837,898

공공임대주택은 사업이 1991년부터 시작된 사업입니다. 2015년부터 2017년까지 세대수 변동이 없고 세대단위당 임대수익이 지속적으로 하락하고 있습니다. 이는 공공임대주택의 임대료조정이 장기간 없었으며 입주민들이 임대료를 임대보증금으로 전환하여 임대료비중을 낮추는 효과 (이하 "전세전환효과")로 임대수익이 지속적으로 하락하는 것으로 추정됩니다.

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
임대수익 (세대단위당)	915,953	867,762	837,898
임대보증금(세대단위당)	20,800,935	21,728,767	21,484,188

➤ 전세전환효과

- 임대료를 보증금으로 전환하는 현상입니다.
- 상기표와 같이 세대단위당 임대수익이 지속적으로 하락하고 있고 세대단위당 임대보증금이 지속적으로 상승하는 것으로 보아 전세전환효과가 지속적으로 발생한다고 추정할 수 있습니다.
- 공사의 전월세전환률이 6.7%이며 서울시의 전월세전환율이 4.9%이므로 월세를 전세로 전환하는 것이 임차인에게 유리합니다. 또한 공공임대주택의 거주기간이 약 14년이므로 월세의 전세전환현상이 상당히 심화되어 있을 것으로 추정됩니다.

나. 국민임대주택

2014년 이후로 국민임대주택은 꾸준히 증가하였고 세대단위당 임대수익은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
임대수익	33,751,128,074	31,026,603,688	30,487,743,696
세대수	20,779	21,497	22,951
세대단위당	1,624,290	1,443,299	1,328,384

국민임대주택은 평균거주기간의 4.4년이지만 신규세대수의 증가폭이 크지 않으며 세대단위당 임대수익이 매년 하락하고 있습니다. 그러나 장기간 동안 임대료조정이 없었으며 전세전환효과로 세대단위당 임대수익이 하락하는 것으로 추정됩니다.

다. 영구임대주택

영구임대주택은 2012년 이후로 2013년 까지 세대수 변동이 없다가 2014년에 약간의 세대수 변동이 있었으며 2015년 이후의 세대단위당 임대수익은 다음과 같습니다

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
임대수익	16,580,009,070	16,972,600,963	17,007,628,315
세대수	22,672	22,672	22,672
세대단위당	731,299	748,615	750,160

영구임대주택은 2015년부터 꾸준히 세대단위당 임대수익이 꾸준히 증가하고 있습니다.

전반적으로 영구임대주택단지의 임대수익은 증가하고 있습니다. 이는 입주민의 소득향상으로 인한 임대료할증의 영향으로 추정됩니다.

라. 주거환경

2015년 이후로 세대수 변동은 없으며 세대단위당 임대수익은 다음과 같습니다

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
임대수익	1,238,550,950	1,175,541,970	1,157,136,830
세대수	1,963	1,963	1,963
세대단위당	630,948	598,850	589,474

2015년부터 지속적으로 세대단위당 임대수익은 하락하고 있습니다. 다만 2015년도에 비해 2016년은 세대단위당 임대수익이 큰 폭으로 하락하였지만 2017년은 그 하락폭이 크지 않습니다. 2017년에는 임대료 미조정으로 인한 효과 이외에 전세전환효과는 미비한 것으로 추정됩니다.

마. 다가구등

다가구등은 외국인임대주택, 도시형생활주택, 다가구주택, 매입임대, 전세임대 등으로 구성이 되는 바 2014년 이후로 다가구매입임대 및 전세임대주택사업이 활성화되면서 임대료 수익은 큰 폭으로 증가하고 있습니다. 세대단위당 임대수익은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	2015년	2016년	2017년
임대수익	20,700,833,394	26,843,964,730	25,119,219,804
세대수	23,009	25,999	30,723
세대단위당	899,684	1,032,500	817,603

2016년에 세대단위당 임대수익이 급등하였는데 다음과 같이 주변시세연동형인 다가구와 전세임대가 큰 폭으로 증가한 것이 주요원인인 것으로 추정됩니다.

다가구등에 포함된 다양한 유형의 임대주택 중 중요 유형의 임대주택에 대한 세대단위당 임대수익 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
다가구			
임대수익	5,779,550,493	7,081,219,508	9,005,826,080
세대수	7,634	8,523	9,884
세대단위당	757,080	830,837	911,152

구분	2015년	2016년	2017년
외국인			
임대수익	5,824,715,748	5,454,934,571	3,968,011,564
세대수	183	182	182
세대단위당	31,829,048	29,972,168	21,802,261
전세임대			
임대수익	7,243,831,853	10,433,765,389	6,276,075,906
세대수	7,015	8,728	9,913
세대단위당	1,032,620	1,195,436	633,116

- 다가구와 전세임대주택 임대사업은 비교적 최근에 시행된 사업이고 주로 주변시세에 연동하여 임대료를 산정하므로 세대가 증가할수록 세대 단위당 임대수익이 증가할 것으로 추정됩니다.
- 외국인 임대주택은 2015년부터 지속적으로 세대단위당 임대수익이 하락하고 있는 바 유사한 민간임대시설 증가의 영향으로 추정됩니다.

바. 재개발임대주택(수탁) & 재건축장기전세주택(수탁)

재개발임대주택(수탁)과 재건축장기전세(수탁)는 서울시 소유의 재개발임대주택과 재건축장기전세주택을 공사가 위수탁관리계약에 따라 임대주택을 관리하는 형태를 말합니다. 서울시는 공사가 임대주택을 관리함에 따라 발생하는 위탁관리경비 (인건비, 제경비, 수선유지비 및 공가관리비, 특별수선충당금)를 공사에게 지급하며 공사는 이를 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(단위: 원)

구분	2015년	2016년	2017년
재개발임대(수탁)			
임대수익	15,350,166,543	11,591,597,272	11,821,219,258
세대수	56,800	58,716	60,345
세대단위당	270,249	197,418	195,894
재건축장기전세(수탁)			
임대수익	777,745,969	72,993,636	317,590,001
세대수	674	1479	2000
세대단위당	1,153,926	49,353	158,795

- 재개발임대(수탁)과 재건축장기전세(수탁)에 대한 임대수익은 관련 직접비용을 보

전하는 성격이므로 일정한 추세가 없습니다.

4. 유형별 임대주택 임대원가 분석

4-1. 유형별 임대사업 임대원가현황

임대주택과 임대상가에 대한 임대원가는 임대수익에 직접 대응되는 직접원가이며 이는 공사의 결산보고서상 제조원가명세서에 집계되어 있습니다.

가. 유형별 임대사업 임대원가

임대원가는 공사의 제조원가명세서 중 감가상각비, 노무비, 지급이자 및 기타경비로 구성되며, 서울시 소유 임대주택 사업비는 임대부문 제조원가명세서의 경비 중 수탁관리 임대용역사업비로 별도 구분되어 있습니다. 유형별 임대주택에 대한 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	유형	2015년	2016년	2017년
공사	공공	39,150	34,664	35,051
	국민	110,216	119,168	122,084
	영구	36,824	43,007	36,981
	장기전세	154,911	157,951	159,158
	재건축장기전세(출자)	19,459	19,659	19,897
	주거환경	3,673	3,669	3,356
	다가구등	55,125	66,623	69,637
	소계	419,358	444,741	446,164
서울시	재개발임대(수탁)	6,957	7,845	8,703
	재건축장기전세(수탁)	54	313	336
	소계	7,011	8,158	9,039
총합계		426,369	452,899	455,203

※ 직접원가 = 직접비 + 공통비 (본사부문, 관리센터부문 원가)

나. 유형별 임대사업원가 직·간접원가구분

임대원가는 해당 유형별 임대주택에 직접 귀속되는 직접비와 본사 또는 관리센터에 집계되어 유형별 임대주택에 배분되는 공통비로 구분됩니다. 직접비는 유형별 임대주택과 임대상가에 직접 배부되나 공통비는 일정한 기준 (매출액, 세대수)을 이용하여 유형별 임대주택 및 임대상가에 배부하였습니다.

(단위: 백만원)

구분	유형	2015년	2016년	2017년
공사	공공	39,150	34,664	35,051
	직접비	35,006	29,445	30,358
	공통비배부액(본사)	3,746	5,018	4,266
	공통비배부액(센터)	399	201	426
	국민	110,216	119,168	122,084
	직접비	105,218	112,585	115,731
	공통비배부액(본사)	4,465	6,188	5,617
	공통비배부액(센터)	533	395	737
	영구	36,824	43,007	36,981
	직접비	31,451	36,163	30,954
	공통비배부액(본사)	4,872	6,526	5,549
	공통비배부액(센터)	501	318	479
	장기전세	154,911	157,951	159,158
	직접비	149,039	150,041	151,675
	공통비배부액(본사)	5,298	7,481	6,643
	공통비배부액(센터)	573	429	840
	재건축장기전세(출자)	19,459	19,659	19,897
	직접비	19,162	19,285	19,560
	공통비배부액(본사)	264	354	301
	공통비배부액(센터)	33	20	36
	주거환경	3,673	3,669	3,356
	직접비	3,121	2,999	2,758
	공통비배부액(본사)	422	565	480
	공통비배부액(센터)	130	105	117
	다가구등	55,125	66,623	69,637
	직접비	49,172	58,064	60,363
	공통비배부액(본사)	4,944	7,484	7,519
공통비배부액(센터)	1,010	1,075	1,754	
소계	419,358	444,741	446,164	

구분	유형	2015년	2016년	2017년
서울시	재개발임대(수탁)	6,957	7,845	8,703
	직접비	6,957	7,845	8,703
	공통비배부액(본사)	-	-	-
	공통비배부액(센터)	-	-	-
	재건축장기전세(수탁)	54	313	336
	직접비	54	313	336
	공통비배부액(본사)	-	-	-
	공통비배부액(센터)	-	-	-
	소계	7,010	8,158	9,039
총합계		426,369	452,899	455,203

4-2. 유형별 임대사업원가 목적별 분석

가. 공공임대주택

공공임대주택의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	분류	2015년	2016년	2017년
전체	세대수	17,432	17,432	17,432
	감가상각비	17,299,024,003	17,340,601,881	17,424,980,825
	수선유지비	6,891,146,776	7,166,751,973	7,806,214,305
	지급이자	3,896,353,290	3,504,457,898	3,205,500,963
	기타	11,063,647,422	6,652,071,910	6,614,397,034
	총합계	39,150,171,491	34,663,883,662	35,051,093,127
세대단위당	감가상각비	992,372	994,757	999,597
	수선유지비	395,316	411,126	447,809
	지급이자	223,517	201,036	183,886
	기타	634,675	381,601	379,440
	총합계	2,245,880	1,988,520	2,010,733

- 공공임대주택은 내용연수가 오래되어 수선유지를 위한 자본적지출과 수익적지출이 증가하는 바 이로 인하여 감가상각비와 수선유지비가 지속적으로 증가하고 있습니다.
- 기타 특이사항으로는 2015년에 세금과공과가 크게 발생하여 세대단위당 기타비용

이 2016년과 2017년의 기타비용 보다 높습니다.

나. 국민임대주택

국민임대주택의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	분류	2015년	2016년	2017년
전체	세대수	20,779	21,497	22,951
	감가상각비	73,736,963,675	79,916,268,941	78,472,408,696
	수선유지비	2,373,274,029	2,567,251,156	6,205,120,097
	지급이자	22,816,897,099	23,974,050,298	25,150,439,801
	기타	11,288,624,287	12,710,327,065	12,256,531,136
	총합계	110,215,759,090	119,167,897,460	122,084,499,730
세대단위당	감가상각비	3,548,629	3,717,554	3,419,128
	수선유지비	114,215	119,424	270,364
	지급이자	1,098,075	1,115,228	1,095,832
	기타	543,271	591,261	534,030
	총합계	5,304,190	5,543,466	5,319,354

- 국민임대주택은 2006년부터 공급이 시작되어 수선유지비는 점차 증가추세에 있습니다. 또한 신규주택공급의 지속적인 증가는 세대단위당 건축비 단가 상승으로 이어져 감가상각비와 지급이자도 점차적으로 증가하는 주요 원인으로 판단됩니다.
- 기타 특이사항으로는 지방세법의 개정으로 2015년 이후로 세금과공과가 큰 폭으로 증가하였습니다. 이로 인하여 2015년과 2016년 세대단위당 임대원가가 급격히 증가하는 것으로 추정됩니다.

다. 영구임대주택

영구임대주택의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	분류	2015년	2016년	2017년
전체	세대수	22,672	22,672	22,672
	감가상각비	17,767,124,822	19,491,849,563	17,218,755,425
	수선유지비	9,790,179,149	8,969,699,413	9,339,690,834
	지급이자	1,143,091,978	1,647,465,771	884,954,217
	기타	8,123,489,353	12,898,420,085	9,537,972,484
	총합계	36,823,885,302	43,007,434,832	36,981,372,960

구분	분류	2015년	2016년	2017년
세대단위당	감가상각비	783,659	859,732	759,472
	수선유지비	431,818	395,629	411,948
	지급이자	50,419	72,665	39,033
	기타	358,305	568,914	420,694
	총합계	1,624,201	1,896,940	1,631,147

- 2016년 세대단위당 임대원가가 급증하였는데 이는 감가상각비의 증가와 거액의 주거향상비 발생이 원인으로 파악되었습니다.

라. 장기전세주택 & 재건축장기전세주택(출자분)

장기전세와 재건축장기전세(출자분)의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	분류	2015년	2016년	2017년
전체	세대수	25,888	27,218	28,373
	감가상각비	121,861,875,192	123,055,159,831	118,014,160,712
	수선유지비	2,086,034,535	2,611,354,112	8,274,050,161
	지급이자	33,830,312,118	33,514,844,893	34,982,644,169
	기타	16,591,585,788	18,428,616,982	17,784,363,109
	총합계	174,369,807,633	177,609,975,818	179,055,218,151
세대단위당	감가상각비	4,707,273	4,521,095	4,159,383
	수선유지비	80,579	95,942	291,617
	지급이자	1,306,795	1,231,349	1,232,955
	기타	640,899	677,075	626,806
	총합계	6,735,546	6,525,460	6,310,761

- 장기전세와 재건축장기전세(출자)의 주된 원가는 감가상각비와 지급이자입니다. 그러나 2016년말에 재무 안전성을 제고하기 위하여 대형(114M²) 장기전세주택을 리츠회사에 매각함으로써 2017년 이후로 감가상각비와 지급이자 점차 감소하는 것으로 추정됩니다.
- 기타 특이사항으로는 2017년 장기전세주택에 대한 수선유지비가 대거 발생하였습니다.

마. 주거환경

주거환경의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	분류	2015년	2016년	2017년
전체	세대수	1,963	1,963	1,963
	감가상각비	1,967,470,020	1,969,720,944	1,974,337,692
	수선유지비	794,632,231	694,027,240	481,050,971
	지급이자	316,579,340	284,522,470	270,824,030
	기타	594,347,336	720,645,813	629,459,204
	총합계	3,673,028,927	3,668,916,467	3,355,671,897
세대단위당	감가상각비	1,002,277	1,003,424	1,005,776
	수선유지비	404,805	353,554	245,059
	지급이자	161,273	144,943	137,964
	기타	302,775	367,115	320,662
	총합계	1,871,130	1,869,035	1,709,461

➢ 2015년 이후로 감가상각비를 제외한 전반적인 임대비용이 감소하는 추세입니다.

바. 다가구주택등

다가구주택등의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	분류	2015년	2016년	2017년
전체	세대수	23,009	25,999	30,723
	감가상각비	25,746,670,935	32,233,459,985	37,613,614,969
	수선유지비	4,557,945,880	3,497,392,595	4,469,572,268
	지급이자	12,457,043,020	17,438,348,900	13,535,003,280
	기타	12,363,690,185	13,453,986,358	14,018,839,619
	총합계	55,125,350,020	66,623,187,838	69,637,030,136
세대단위당	감가상각비	1,118,983	1,239,796	1,224,282
	수선유지비	198,094	134,520	145,480
	지급이자	541,399	670,732	440,550
	기타	537,341	517,481	456,298
	총합계	2,395,817	2,562,529	2,266,609

다가구주택등에서 발생하는 원가 중 중요비중을 차지하는 다가구, 외국인임대주택, 원룸 (도시형생활주택), 전세임대 유형에서의 세대수와 발생 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	2015 년	2016 년	2017 년
다가구			
세대수	7,634	8,523	9,884
감가상각비	16,157,384,539	20,396,180,919	24,666,408,895
수선유지비	3,932,698,681	3,110,760,783	4,113,054,733
지급이자	3,101,598,430	3,711,888,050	4,614,218,550
기타	2,922,674,679	4,320,393,429	4,261,080,291
외국인			
세대수	183	182	182
감가상각비	2,043,563,664	2,043,580,488	2,043,646,080
수선유지비	237,708,603	75,802,788	71,647,975
지급이자	98,250,000	98,247,060	98,252,940
기타	2,671,027,249	2,532,701,459	2,370,479,936
원룸			
세대수	2,447	3,038	3,480
감가상각비	3,700,311,956	4,757,991,903	5,954,026,420
수선유지비	36,811,940	79,234,807	131,383,686
지급이자	874,264,790	1,004,043,850	1,198,061,280
기타	745,904,921	1,152,459,353	1,266,693,751
전세임대			
세대수	7,015	8,728	9,913
수선유지비	12,966,803	54,229,958	21,732,847
지급이자	7,945,224,150	11,849,513,840	6,685,104,420
기타	1,865,885,036	2,911,097,913	3,086,711,572

- 다가구주택등은 외국인임대주택, 원룸(도시형생활주택), 다가구주택 , 희망하우징, 전세임대 등으로 구성되어 있습니다.
- 다가구의 경우 공사가 다가구주택 등을 지속적으로 매입하고 있어 매입원가가 매년 증가하고 있습니다.
- 외국인임대의 경우 감가상각비와 기타비용 중 지급수수료가 중요합니다. 지급수수료는 외국인임대주택 관리업체에 대한 지급수수료로써 약 18억에서 20억정도 발생합니다.
- 원룸의 경우 공급의 증가로 전반적으로 임대원가가 증가하고 있습니다.
- 전세임대의 경우 매입하여 임대하는 것이 아니기 때문에 감가상각비는 발생하지

아니하며 주요 비용은 지급이자 입니다.

사. 재개발임대주택(수탁) & 재건축장기전세주택(수탁)

재개발임대주택(수탁)과 재건축장기전세주택(수탁)의 목적별 임대원가와 세대단위당 임대원가는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	2015 년	2016 년	2017 년
재개발임대(수탁)			
세대수	56,800	58,716	60,345
기타	6,956,820,651	7,845,391,415	8,703,113,113
세대단위당	122,479	133,616	144,223
재건축장기전세(수탁)			
세대수	674	1,479	2,000
기타	53,656,608	312,852,007	335,513,166
세대단위당	79,609	211,529	167,757

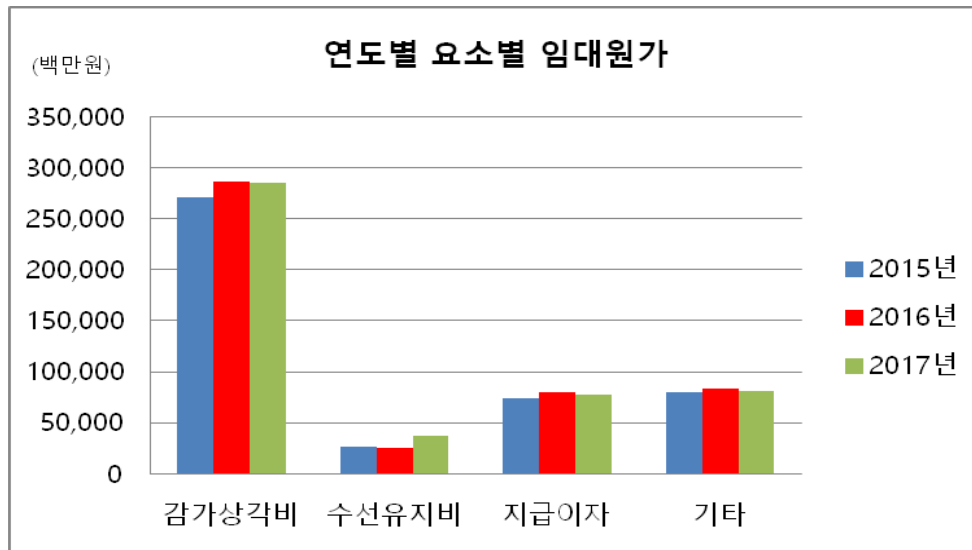
- 재개발임대주택(수탁)과 재건축장기전세(수탁)의 임대원가 변동은 주로 수탁관리 임대사업용역비의 변동에 기인하는 것입니다.

4-3. 주요 임대사업원가의 구성비율

임대사업원가 중 감가상각비, 수선유지비, 지급이자 및 기타비용 구성비율을 살펴보면 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)

구분	2015 년		2016 년		2017 년	
	금액	비율	금액	비율	금액	비율
감가상각비	271,164	60%	286,563	60%	285,090	59%
수선유지비	26,514	6%	25,509	5%	36,626	8%
지급이자	74,460	16%	80,364	17%	78,029	16%
기타	79,731	18%	83,475	18%	80,746	17%
총합계	451,869	100%	475,910	100%	480,492	100%



2015년 이후의 임대원가 구성항목을 크게 감가상각비와 수선유지비, 지급이자 및 기타 비용으로 구분할 경우 각각의 원가구성항목에 대한 비율은 안정적이며 임대원가총액은 매년 안정적으로 증가하고 있습니다.

5. 유형별 임대주택 임대사업 손익분석

이상에서 분석한 임대사업수익 및 원가를 고려하여 유형별 전체 손익현황을 정리하면 다음과 같습니다.

5-1. 유형별 임대주택 임대사업 손익현황

(단위: 백만원)

구분	유형	2015년	2016년	2017년
공사	공공	(23,183)	(19,537)	(20,445)
	임대사업수익	15,967	15,127	14,606
	임대사업원가	(39,150)	(34,664)	(35,051)
	국민	(76,465)	(88,141)	(91,597)
	임대사업수익	33,751	31,027	30,488
	임대사업원가	(110,216)	(119,168)	(122,084)
	영구	(20,244)	(26,035)	(19,974)
	임대사업수익	16,580	16,973	17,008
	임대사업원가	(36,824)	(43,007)	(36,981)
장기전세	(154,911)	(157,951)	(159,158)	
임대사업수익	0	0	0	

구분	유형	2015년	2016년	2017년
	임대사업원가	(154,911)	(157,951)	(159,158)
	재건축장기전세(출자)	(19,459)	(19,659)	(19,897)
	임대사업수익	0	0	0
	임대사업원가	(19,459)	(19,659)	(19,897)
	주거환경	(2,434)	(2,493)	(2,199)
	임대사업수익	1,239	1,176	1,157
	임대사업원가	(3,673)	(3,669)	(3,356)
	다가구등	(34,425)	(39,779)	(44,518)
	임대사업수익	20,701	26,844	25,119
	임대사업원가	(55,125)	(66,623)	(69,637)
소계	(331,121)	(353,596)	(357,787)	
서울시	재개발임대(수탁)	8,393	3,746	3,118
	임대사업수익	15,350	11,592	11,821
	임대사업원가	(6,957)	(7,845)	(8,703)
	재건축장기전세(수탁)	724	(240)	(18)
	임대사업수익	778	73	318
	임대사업원가	(54)	(313)	(336)
소계	9,117	3,506	3,100	
총합계		(322,003)	(350,089)	(354,687)

※ 임대상가에 대한 손익은 제외함

5-2. 연도별 유형별 임대주택사업 손실 비중

연도별 유형별 임대주택사업의 손실비중은 다음과 같습니다.

(단위 :백만원)

유형	2015년	비중	2016년	비중	2017년	비중
공공	23,183	7%	19,537	6%	20,445	6%
국민	76,465	23%	88,141	25%	91,597	26%
영구	20,244	6%	26,035	7%	19,974	6%
장기전세	154,911	47%	157,951	45%	159,158	44%
재건축장기전세(출자)	19,459	6%	19,659	6%	19,897	6%
주거환경	2,434	1%	2,493	1%	2,199	1%
다가구등	34,425	10%	39,779	11%	44,518	12%
총합계	331,121	100%	353,596	100%	357,787	100%

- 공공임대주택사업의 전체손실액 중 국민과 장기전세의 손실액이 약76%를 차지하고 있습니다. 따라서 국민과 장기전세임대주택에 대한 집중적인 관리가 필요합니다.

- 임대수익감소요인
 - 장기전세주택 및 재건축장기전세(출자)
 장기전세주택 및 재건축장기전세(출자)의 유형은 월임대수익이 발생하지 않으며 공사의 임대손실액에 약 50%~60% 차지하고 있습니다. 따라서 매각 및 준전세로 전환할 수 있는 관계법령개정이 필요하다고 평가됩니다.
 - 국민임대 및 기타유형의 임대주택
 장기간의 임대조건(월임대료 및 임대보증금)인상의 동결로 임대손실액이 매년 증가하고 있으며 전세전환세대의 증가로 월임대료가 감소하고 있으므로 전세전환률에 대한 한도를 설정해야 합니다. 이미 공사는 2016년부터 신규 공급하는 전세전환률에 대한 한도를 100%에서 40%로 제한하는 것은 바람직하다고 판단됩니다.

- 임대원가인상요인
 - 감가상각비
 신규 임대주택의 공급으로 M² 단위당 건설비 및 구입액의 증가와 오래된 임대주택의 자본적지출로 인하여 세대단위당 감가상각비는 증가하고 있습니다. 이러한 추세는 계속될 것으로 추정됩니다.
 - 지급이자
 신규 임대주택공급으로 지급이자 또한 증대하고 있으며 이러한 현상 또한 계속 발생할 사항으로 추정됩니다.
 - 기타비용
 2015년 이후부터 기타비용이 2014년에 비해 약 2배정도 늘어나고 있습니다. 이의 원인을 살펴본 결과 지방소득세법개정으로 인하여 재산세가 급격히 늘어난 것으로 판단됩니다.

IV. 적정임대보증금 및 임대료 조정방안

1. 임대료 및 임대보증금의 조정에 대한 배경

2003년까지는 주기적으로 임대료와 임대보증금에 대한 인상이 이루어졌으나 2004년부터는 저소득 시민의 주거비 안정과 경기침체 장기화 등으로 2010년까지 7년 연속 임대보증금 및 임대료를 동결하였습니다. 장기간 임대료와 임대보증금의 동결로 임대수익이 증가하지 않은 상태에서 임대료 전세전환현상의 증가로 인하여 오히려 세대당 임대수익이 감소하는 현상까지 발생하여 2011년도에 임대료와 임대보증금을 5% 일괄 인상하였습니다.

■ 서울주택도시공사 연도별 임대보증금 및 임대료 조정

구분	2001	2002	2003	2004-2010	2011	2012-2017
임대보증금	5%	2.59%	3.16%	동결	5%	동결
임대료	5%	5%	4.08%	동결	5%	동결

※ 상기 인상률은 2년간 적용되는 인상률임

2. 임대보증금 및 임대료 조정 인상요인

2-1. 공사의 임대조건 및 시중 임대조건 조사 및 비교

공사의 임대료 및 임대보증금에 대한 시중 임대료와 임대보증금을 비교하기 위하여 공공임대주택, 국민임대주택, 영구임대주택, 다가구, 재건축임대주택이 소재하고 있는 해당구의 아파트의 시중 임대료 및 임대보증금을 조사하였습니다.

공사의 임대료 및 임대보증금은 2017년말 공사의 임대주택공급에 대한 전산자료를 바탕으로 기준임대료 및 기준임대보증금의 전용면적단위당 평균액이며 비교대상이 되는 소재구의 아파트의 시중임대료 및 임대보증금은 2018년 4월의 임대료 및 임대보증금의 전용면적단위당 평균액입니다.

(단위: 원)

유형	소재구청	소재동	SH 임대조건(m ² 당 평균)			시중임대조건(m ² 당 평균)			비율
			임대료	보증금	전세환산액	임대료	보증금	전세금	
공공	강남구	일원동	3,026	199,196	741,227	19,891	1,123,920	7,222,043	10%
		강서구	가양동	3,002	211,083	748,841	13,909	748,293	4,777,505
	방화동		2,923	214,211	737,718	11,081	827,981	3,912,278	19%
	노원구	공릉동	4,615	325,941	1,152,503	10,412	931,918	3,770,762	31%
		상계동	3,409	301,847	912,483	11,000	632,575	3,631,757	25%
		월계동	3,141	250,201	812,680	11,203	636,607	3,863,271	21%
		중계동	2,926	196,912	721,029	12,114	853,599	4,208,335	17%
	마포구	상암동	5,718	405,142	1,429,314	18,022	720,981	6,340,215	23%
	서초구	우면동	14,918	1,145,615	3,817,409	22,904	1,055,250	7,470,317	51%
	송파구	거여동	4,145	299,589	1,042,032	11,816	1,054,131	4,945,188	21%
	양천구	신정동	3,623	273,006	921,944	14,261	1,295,214	5,620,869	16%
영등포구	당산동	6,828	548,065	1,771,049	16,854	937,841	6,107,800	29%	
중랑구	신내동	2,835	253,954	761,683	10,902	731,721	3,738,487	20%	
공공임대평균			4,701	355,751	1,197,686	14,182	888,464	5,046,833	23%
국민	강남구	논현동	6,227	821,553	1,936,785	26,539	681,492	7,080,097	27%
		세곡동	6,657	902,311	2,094,582	19,089	1,232,212	6,797,565	31%
		수서동	6,068	852,760	1,939,572	20,998	1,086,770	8,105,087	24%
		자곡동	6,938	1,024,154	2,266,839	17,612	1,497,456	7,211,189	31%
	강동구	강일동	5,395	757,111	1,723,351	13,443	1,066,004	4,923,077	35%
	강서구	마곡동	6,726	1,044,682	2,249,395	13,153	886,739	5,287,773	43%
		화곡동	6,438	907,505	2,060,648	11,288	815,116	3,649,889	56%
	구로구	천왕동	6,430	870,640	2,022,241	13,438	690,877	4,934,878	41%
	노원구	공릉동	11,406	129,538	2,172,412	10,412	931,918	3,770,762	58%
		상계동	5,365	706,978	1,667,882	11,000	632,575	3,631,757	46%
		중계동	6,937	1,173,816	2,416,266	12,114	853,599	4,208,335	57%
	마포구	상암동	5,909	815,758	1,874,044	18,022	720,981	6,340,215	30%
	서초구	내곡동	7,224	948,917	2,242,784	20,412	1,479,343	7,412,151	30%
		신원동	7,867	1,222,968	2,632,003	22,876	1,476,339	8,384,631	31%
		우면동	6,118	861,013	1,956,830	22,904	1,055,250	7,470,317	26%
	성동구	마장동	6,108	523,369	1,617,253	14,623	918,550	5,322,504	30%
	성북구	삼선동	5,565	1,233,746	2,230,474	13,648	957,704	5,015,077	44%
		장위동	5,011	349,550	1,246,976	11,477	1,209,322	4,550,984	27%
	송파구	마천동	5,927	818,508	1,879,978	12,002	833,535	4,390,873	43%
오금동		5,916	891,750	1,951,406	15,147	926,538	5,220,799	37%	
장지동		5,645	848,680	1,859,814	17,904	1,153,549	6,675,619	28%	
양천구	신정동	6,111	767,385	1,861,930	14,261	1,295,214	5,620,869	33%	
은평구	진관동	5,158	745,370	1,669,223	12,191	926,981	4,341,105	38%	

유형	소재구청	소재동	SH 임대조건(㎡당 평균)			시중임대조건(㎡당 평균)			비율	
			임대료	보증금	전세환산액	임대료	보증금	전세금		
	중구	만리동	710	1,578,179	1,705,312	21,171	791,991	6,846,163	25%	
	중랑구	신내동	6,219	793,682	1,907,465	10,902	731,721	3,738,487	51%	
국민임대평균			6,163	863,597	1,967,419	15,865	994,071	5,637,208	37%	
영구	강남구	대치동	1,470	61,639	324,978	27,641	1,516,972	9,009,446	4%	
		세곡동	1,684	84,501	386,117	19,089	1,232,212	6,797,565	6%	
		수서동	1,470	62,089	325,376	20,998	1,086,770	8,105,087	4%	
		일원동	1,470	61,730	325,065	19,891	1,123,920	7,222,043	5%	
		자곡동	1,684	84,501	386,117	17,612	1,497,456	7,211,189	5%	
	강서구	가양동	1,469	61,233	324,327	13,909	748,293	4,777,505	7%	
		방화동	1,472	64,085	327,673	11,081	827,981	3,912,278	8%	
	노원구	공릉동	1,443	66,222	324,583	10,412	931,918	3,770,762	9%	
		상계동	1,389	68,655	317,345	11,000	632,575	3,631,757	9%	
		월계동	1,445	66,378	325,174	11,203	636,607	3,863,271	8%	
		중계동	1,434	60,091	316,864	12,114	853,599	4,208,335	8%	
		하계동	1,435	60,041	317,077	11,895	652,852	3,876,961	8%	
	마포구	성산동	1,448	60,423	319,784	13,132	911,483	5,036,720	6%	
	서초구	신원동	1,738	87,262	398,495	22,876	1,476,339	8,384,631	5%	
	중랑구	면목동	1,458	60,738	321,861	11,427	893,311	3,971,962	8%	
		신내동	1,474	70,803	334,834	10,902	731,721	3,738,487	9%	
	영구임대평균			1,499	67,524	335,979	15,324	984,626	5,469,875	7%
	다가구	강남구		3,084	311,436	863,882	24,504	1,073,577	7,965,669	11%
강동구			4,311	409,751	1,181,858	13,458	1,255,274	5,256,630	22%	
강북구			2,427	308,506	743,179	10,582	794,606	3,801,283	20%	
강서구			4,225	575,885	1,332,588	12,345	939,803	4,505,490	30%	
관악구			1,737	206,807	517,883	13,092	888,262	4,439,109	12%	
광진구			3,379	330,326	935,495	16,868	1,020,481	6,083,687	15%	
구로구			2,887	332,104	849,236	11,396	673,016	4,000,135	21%	
금천구			3,376	355,728	960,337	10,513	688,514	3,621,121	27%	
노원구			2,756	301,267	794,907	11,325	741,510	3,870,217	21%	
도봉구			2,473	295,114	737,966	10,753	586,031	3,338,827	22%	
동대문구			4,392	432,618	1,219,188	13,322	841,847	4,608,621	26%	
동작구			2,544	285,176	740,785	14,638	1,015,997	5,544,417	13%	
마포구			3,007	372,003	910,543	18,977	859,624	6,515,282	14%	
서대문구			2,838	335,450	843,799	15,256	1,024,139	5,773,576	15%	
서초구			2,847	293,903	803,847	23,690	1,247,085	7,902,709	10%	
성동구			3,706	323,505	987,317	17,014	769,706	5,553,551	18%	
성북구			2,526	272,165	724,633	12,906	873,174	4,715,798	15%	
송파구			3,938	411,211	1,116,610	14,819	1,032,994	5,518,404	20%	
양천구		2,338	265,778	684,564	13,286	1,021,795	4,836,912	14%		

유형	소재구칭	소재동	SH 임대조건(㎡당 평균)			시중임대조건(㎡당 평균)			비율
			임대료	보증금	전세환산액	임대료	보증금	전세금	
	영등포구		3,682	376,611	1,036,145	13,876	996,201	5,099,028	20%
	용산구		2,525	303,029	755,182	18,705	732,448	6,411,945	12%
	은평구		2,097	237,523	613,099	11,206	824,729	3,946,661	16%
	종로구		2,543	305,304	760,834	20,459	2,255,803	8,635,469	9%
	중구		1,216	146,025	363,828	19,836	652,753	6,051,035	6%
	중랑구		3,120	365,357	924,137	12,057	789,277	4,138,744	22%
다가구임대평균			2,959	326,103	856,074	14,995	943,946	5,285,373	17%
재개발 임대	강동구	천호동	3,885	334,003	1,029,808	13,685	1,004,934	4,708,035	22%
	강북구	미아동	4,998	436,971	1,332,178	12,493	766,635	4,385,992	30%
		수유동	4,928	414,246	1,296,953	8,671	822,577	3,216,573	40%
	관악구	봉천동	4,578	346,475	1,166,461	14,953	886,242	4,950,482	24%
		신림동	4,846	443,262	1,311,261	11,231	890,283	3,927,736	33%
	광진구	자양동	3,903	624,186	1,323,312	17,602	1,085,706	6,150,602	22%
	구로구	고척동	6,043	654,169	1,736,461	11,096	723,773	3,896,649	45%
		오류동	3,952	277,828	985,663	11,427	612,883	3,674,460	27%
	금천구	시흥동	4,491	319,914	1,124,240	9,462	649,051	3,325,773	34%
	노원구	상계동	4,577	319,823	1,139,510	11,000	632,575	3,631,757	31%
		월계동	3,026	460,492	1,002,519	11,203	636,607	3,863,271	26%
		중계동	4,386	312,080	1,097,575	12,114	853,599	4,208,335	26%
		하계동	3,743	254,504	924,921	11,895	652,852	3,876,961	24%
	도봉구	쌍문동	3,320	305,889	900,455	10,607	580,412	3,223,707	28%
	동대문구	답십리동	4,567	427,833	1,245,795	12,911	844,967	4,522,963	28%
		용두동	6,194	682,985	1,792,297	17,686	1,018,576	6,112,293	29%
		이문동	4,998	410,112	1,305,295	11,067	1,014,193	4,374,168	30%
		전농동	4,760	435,026	1,287,540	13,727	697,047	4,805,909	27%
		제기동	4,807	376,300	1,237,268	12,248	827,868	4,111,085	30%
		청량리동	4,087	301,437	1,033,431	7,415	1,062,578	3,698,975	28%
	동작구	휘경동	4,941	630,476	1,515,382	12,626	879,483	4,440,089	34%
		본동	5,449	582,055	1,557,932	14,769	903,739	5,457,820	29%
		사당동	4,814	455,128	1,317,301	14,837	1,040,553	5,523,477	24%
		상도동	4,357	396,270	1,176,668	13,769	1,185,586	5,416,973	22%
	마포구	흑석동	4,397	673,769	1,461,254	16,816	880,747	6,338,517	23%
		공덕동	4,966	450,185	1,339,672	19,645	844,357	6,644,953	20%
		대흥동	4,359	350,579	1,131,341	17,828	1,013,278	6,709,473	17%
		도화동	4,390	304,667	1,090,907	19,028	475,606	5,689,643	19%
상수동		4,555	911,909	1,727,700	24,329	1,085,542	7,693,255	22%	
서교동		3,089	387,934	941,136	24,098	684,456	6,427,305	15%	
신공덕동		5,083	382,709	1,293,104	22,054	696,423	7,008,665	18%	
아현동	5,032	949,384	1,850,576	20,313	831,362	7,580,405	24%		

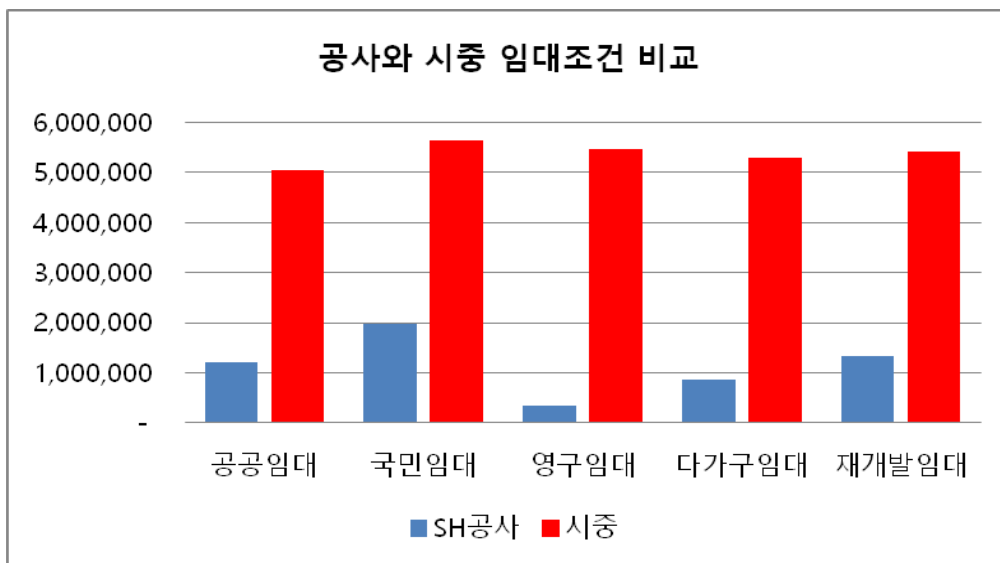
유형	소재구칭	소재동	SH 임대조건(㎡당 평균)			시중임대조건(㎡당 평균)			비율
			임대료	보증금	전세환산액	임대료	보증금	전세금	
		염리동	5,261	434,662	1,376,938	16,685	1,022,138	6,465,631	21%
		용강동	4,593	884,061	1,706,615	23,041	1,035,361	8,001,205	21%
		창전동	4,096	327,228	1,060,922	18,302	902,857	6,409,508	17%
		현석동	3,760	610,043	1,283,523	19,442	936,155	7,194,022	18%
	서대문구	남가좌동	4,788	564,540	1,422,061	14,365	857,651	5,545,237	26%
		냉천동	6,776	680,991	1,894,589	17,056	873,087	6,166,642	31%
		북가좌동	3,137	256,508	818,271	12,617	763,029	4,837,994	17%
		북아현동	4,136	884,200	1,625,007	15,700	1,937,393	6,768,136	24%
		현저동	4,435	300,864	1,095,219	16,541	689,534	5,549,873	20%
	서초구	방배동	6,698	722,437	1,922,118	22,174	1,257,253	7,215,686	27%
	성동구	금호동	4,738	487,723	1,336,320	20,446	533,422	6,533,127	20%
		옥수동	4,507	524,727	1,332,023	20,335	653,326	6,449,945	21%
		하왕십리동	3,913	319,387	1,020,298	18,200	1,028,393	6,353,828	16%
		행당동	4,530	376,949	1,188,266	20,871	789,981	6,548,379	18%
	성북구	길음동	5,723	595,157	1,620,087	14,363	768,361	5,581,318	29%
		돈암동	4,067	339,563	1,067,894	12,470	806,765	4,364,214	24%
		동소문동	1,874	158,818	494,536	14,777	763,923	5,103,813	10%
		보문동	4,505	874,400	1,681,261	16,618	1,022,834	5,834,561	29%
		삼선동	5,504	565,259	1,551,008	13,648	957,704	5,015,077	31%
		상월곡동	4,796	382,716	1,241,669	8,937	919,379	3,600,067	34%
		석관동	7,582	784,939	2,142,877	11,400	814,383	4,318,691	50%
		장위동	3,998	689,825	1,405,849	11,477	1,209,322	4,550,984	31%
		정릉동	4,511	469,203	1,277,196	12,290	763,310	4,358,994	29%
하월곡동		5,143	511,073	1,432,121	13,081	705,757	4,430,259	32%	
송파구	오금동	2,964	284,793	815,665	15,147	926,538	5,220,799	16%	
양천구	신정동	3,517	298,625	928,555	14,261	1,295,214	5,620,869	17%	
영등포구	신길동	4,227	481,837	1,238,952	12,802	1,159,840	4,964,799	25%	
	영등포동	3,642	635,960	1,288,241	15,305	1,123,372	5,577,608	23%	
용산구	도원동	5,179	392,976	1,320,486	16,228	764,732	5,808,307	23%	
	산천동	4,365	307,366	1,089,150	16,357	707,207	5,531,568	20%	
	신계동	6,066	738,664	1,825,072	23,531	725,404	7,895,960	23%	
은평구	녹번동	3,844	694,805	1,383,229	12,162	909,216	4,392,175	31%	
	불광동	7,238	790,649	2,086,978	12,910	1,155,040	4,812,689	43%	
	수색동	4,423	321,538	1,113,793	11,768	567,711	4,140,649	27%	
	응암동	4,847	634,213	1,502,287	11,991	829,395	4,470,197	34%	
종로구	무악동	4,531	321,895	1,133,386	17,399	984,258	6,665,386	17%	
	홍파동	4,557	1,346,184	2,162,308	23,520	3,527,349	10,605,551	20%	
중구	만리동	3,742	868,763	1,538,934	21,171	791,991	6,846,163	22%	
	신당동	4,593	391,009	1,213,575	18,592	685,641	5,852,232	21%	

유형	소재구칭	소재동	SH 임대조건(㎡당 평균)			시중임대조건(㎡당 평균)			비율
			임대료	보증금	전세환산액	임대료	보증금	전세금	
		중림동	5,401	460,984	1,428,394	21,101	574,120	5,989,941	24%
		황학동	7,240	649,613	1,946,283	18,482	559,261	5,515,804	35%
	중랑구	상봉동	4,743	550,018	1,399,532	13,843	742,801	4,705,785	30%
재개발임대평균			4,645	507,132	1,339,019	15,460	903,039	5,424,459	26%

※ 전세환산액 : 연임대료를 전월세전환율 (6.7%)로 환산한 금액과 보증금을 합한 금액

※ 시중 임대조건 자료출처 : 국민은행시세자료

※ 시중 임대조건 조사기준일 : 2018년 6월 시세자료



지역별로 차이가 있으나 공사의 임대료 및 임대보증금은 시중임대료 및 임대보증금보다 상당히 저렴한 것을 알 수 있습니다

2-2. 유사기관과의 임대료 및 임대보증금 수준조사 및 비교

공사와 LH 공사와의 동일 유형 임대주택에 대한 전용면적단위당 기준임대료 및 기준임대보증금 비교내역은 다음과 같습니다.

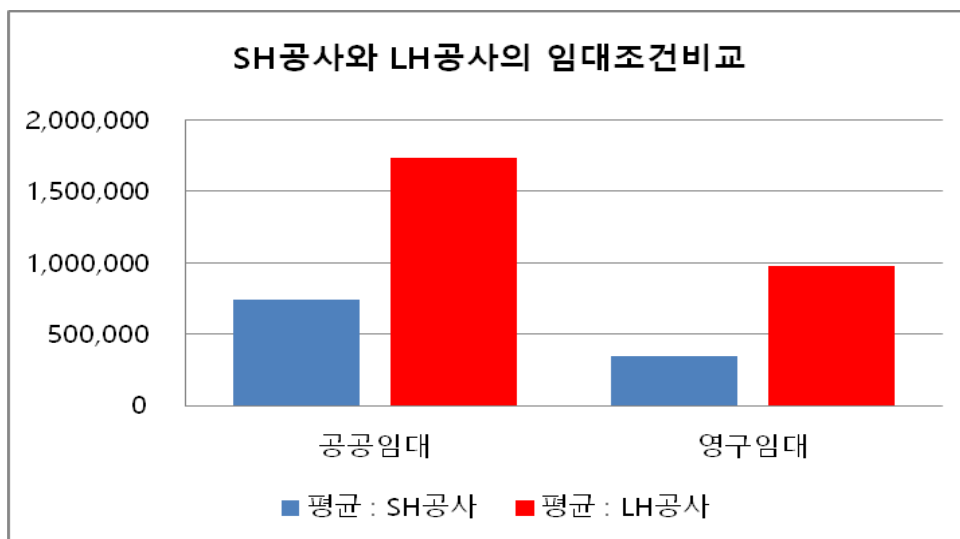
(단위: 원)

유형	소재구칭	SH 임대조건(㎡당 평균)				LH 임대조건(㎡당 평균)				비율
		소재동	임대료	보증금	전세환산액	소재동	임대료	보증금	전세환산액	
공공	강남구	일원동	3,026	199,196	741,227	자곡동	9,832	1,105,606	2,866,474	26%
	강서구	가양동	3,002	211,083	748,841	등촌동	4,354	386,046	1,165,898	64%
		방화동	2,923	214,211	737,718	등촌동	4,354	386,046	1,165,898	63%
공공임대 평균			2,984	208,163	742,595		6,180	625,900	1,732,757	51%
영구	강남구	수서동	1,470	62,089	325,376	수서동	3,113	279,057	836,608	39%
		자곡동	1,684	84,501	386,117	자곡동	4,786	634,280	1,491,399	26%
	노원구	월계동	1,445	66,378	325,174	월계동	3,132	278,267	839,212	39%
		중계동	1,434	60,091	316,864	중계동	3,104	275,815	831,843	38%
		하계동	1,435	60,041	317,077	하계동	2,995	266,021	802,400	40%
	서초구	신원동	1,738	87,262	398,495	우면동	3,691	421,588	1,082,732	37%
	영구임대 평균			1,534	70,060	344,850		3,470	359,171	980,699

※ 전세전환액 : SH공사와 LH공사와의 비교가능성을 높이기 위해 연임대료를 SH공사의 전월세전환율 (6.7%)로 환산금액과 보증금을 합한 금액

※ LH 공사 임대조건 조사출처 : MY HOME 홈페이지 자료 인용

※ 조사기준일 : 2018년 6월 기준



공사와 LH공사간의 동일 유형과 유사면적의 임대주택간에 임대료 및 임대보증금을 비교하기에는 각각의 입주시기가 다르므로 단순 비교하기가 어렵습니다.

공공임대주택 및 영구임대주택의 경우 공사의 공급시기와 비슷한 1990년대 초반에 공급되었으므로 비교 가능하다고 판단됩니다. 공공임대주택 및 영구임대주택의 경우 가격 차이가 현저하게 차이가 나고 있는 바, 이는 LH공사가 매년 임대료를 꾸준히 인상한 결과라 할 수 있습니다.

2-3. 주거비물가지수 및 전세가격변동률 등 임대조건 인상요인

공사는 2011년부터 임대료 및 임대보증금에 대한 다음과 같은 인상 방안을 마련하였습니다.

조정시기	매2년 주기로 7월 1일기준
조정방법	5%를 한도로 2년간 서울시 주거비물가상승률을 합산하여 산정

공사의 임대료 및 임대보증금의 조정 원칙은 2년 단위로 주거비 물가상승률을 고려하여 5%이내에서 임대료와 임대보증금을 인상하는 것이며, 장기전세주택의 경우 2년 단위로 주변시세의 80%수준에서 연동해 보증금을 조정하는 것입니다. 이러한 임대료 및 임대보증금의 조정은 매 2년 마다 7월에 통계청이 발표하는 2년간의 서울시 주거비물가지수 상승률을 합산하여 산정을 하되 최대 5%이내로 결정하게 됩니다. 연도별 주거비물가지수와 전세가격지수를 조사한 결과는 다음과 같습니다.

가. 주거비지수와 주거비물가상승률

주거비지수는 2014년부터 2017년까지 서울시의 주택임차료, 주거시설 유지·보수, 기타 주거관련 서비스의 물가를 가중평균하여 산정되었으며 그에 따른 주거비물가상승률은 다음과 같습니다.

■ 주거비지수와 주거비물가상승률

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
주거비지수	95.6	98.4	101.2	103.81
주거비물가상승률	3.1%	2.9%	2.8%	2.6%

※ 자료출처 : KOSIS (국가통계포털)

최근 3년간 주거비 물가상승률은 평균 연평균 3%정도 꾸준히 상승하고 있으며, 임대조건인상기준이 되는 2016~2017년도 2년간 주거비물가상승률은 5.4% 입니다.

나. 전세가격지수와 전세가격상승률

서울지역의 2015년에서 2017년까지의 전세가격지수와 전세가격상승률은 다음과 같습니다.

■ 전세가격지수와 전세가격상승률

지역	지역 (1)	지역 (2)	지역 (3)	전세가격지수			전세가격상승률(%)			
				2017년	2016년	2015년	2017년	2016년	합계	
서울	강북권역			98.2	95.8	90.3	2.4%	6.2%	8.6%	
				98.6	96.1	91.0	2.6%	5.6%	8.2%	
		도심권		98.0	95.8	92.7	2.3%	3.4%	5.7%	
			종로	97.5	95.3	92.5	2.3%	3.0%	5.3%	
			중	97.5	95.5	92.3	2.1%	3.5%	5.6%	
			용산	98.6	96.2	93.0	2.4%	3.5%	5.9%	
		동북권		99.1	96.8	90.9	2.4%	6.6%	8.9%	
			성동	98.9	96.4	89.4	2.6%	7.9%	10.5%	
			광진	99.1	97.5	92.3	1.7%	5.6%	7.2%	
			동대문	99.1	96.4	90.2	2.7%	6.9%	9.6%	
			중랑	98.7	97.0	93.2	1.8%	4.0%	5.8%	
			성북	98.4	95.7	91.2	2.8%	5.0%	7.7%	
			강북	99.7	98.2	94.0	1.6%	4.4%	6.0%	
			도봉	99.7	97.1	91.6	2.7%	6.1%	8.7%	
			노원	99.4	96.8	87.7	2.6%	10.4%	13.0%	
			서북권		97.6	94.5	90.6	3.3%	4.3%	7.6%
		은평		97.9	95.3	91.6	2.7%	4.0%	6.8%	
		서대문		97.5	94.2	90.0	3.5%	4.7%	8.2%	
		마포		97.4	93.6	89.8	4.0%	4.3%	8.3%	
	강남권역	서남권			97.7	95.6	89.6	2.3%	6.6%	8.9%
				97.7	94.5	89.4	3.4%	5.7%	9.1%	
			양천	97.7	94.2	88.8	3.6%	6.1%	9.7%	
			강서	98.2	95.4	89.6	3.0%	6.4%	9.4%	
			구로	97.5	93.7	86.9	4.1%	7.8%	11.9%	
			금천	97.8	95.3	92.2	2.6%	3.3%	5.9%	
			영등포	98.1	94.9	89.6	3.4%	5.9%	9.3%	
			동작	97.4	94.6	90.3	3.0%	4.7%	7.7%	
			관악	96.9	93.5	89.5	3.6%	4.5%	8.1%	
			동남권		97.8	97.0	90.0	0.9%	7.8%	8.7%
				서초	100.3	99.8	92.9	0.5%	7.4%	8.0%
				강남	97.9	96.3	89.2	1.6%	8.0%	9.6%
				송파	97.2	96.4	90.2	0.8%	6.9%	7.7%
강동	96.2	96.1		87.7	0.1%	9.5%	9.6%			

※ 자료출처: KOSIS (국가통계포털)

상기와 같이 2014년 7월부터 2017년 6월까지의 서울지역 아파트 전세가격상승률을 조사한 결과 서울지역 2년간 평균 8.6%로 전세가격이 인상되고 있습니다.

2-4. 기타의 임대가격 인상요인

가. 지방세법의 개정

공사의 임대주택은 지방세특례제한법 제31조 및 85조의 2에 따라 재산세의 일부(2012년까지는 전액)를 감면 받았으나 2014년 1월 1일 지방세특례제한법 개정 시 재산세 감면율이 높은 제85조의2 제1항에서 지방공기업의 사업용 부동산(임대주택은 사업용 부동산임)에 대한 재산세 감면조항이 폐지되었습니다.

따라서 2014년부터는 지방세특례제한법 제31조의 임대주택 등에 대한 감면만을 적용받게 되어 2015년 이후로 임대주택에 대한 재산세 부담이 크게 증가하였습니다.

■ 지방세특례제한법 제31조의 재산세 감면 내용

구분	재산세
전용면적40 이하	전부 경감
전용면적40초과~60 이하	50% 경감
전용면적60초과~85 이하	25% 경감
전용면적85초과	경감 없음

나. 최저생계비 및 최저임금

매년 고시되는 최저생계비 및 최저임금은 매년 인상되고 있습니다. 이는 공사의 임대조건인상에 부합되는 근거가 될 수 있습니다.

■ 최저생계비와 인상률

(단위: 원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
최저생계비(4 인기준)	1,630,820	1,668,329	1,756,574	1,786,952
인상률	5.5%	2.3%	5.3%	1.7%

※ 자료출처 : 보건복지부

■ 최저임금과 인상률

(단위: 원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
일급(8시간기준)	41,680	44,640	48,240	51,760
인상률	7.2%	7.1%	8.1%	7.3%

※ 자료출처 : 최저임금위원회

3. 임대보증금 및 임대료 조정 방안

이상에서 검토한 바와 같이 공사의 임대주택에 대한 임대료 및 임대보증금은 시중 아파트의 임대료 및 임대보증금은 물론 동일업종을 영위하는 LH공사의 동일 유형에 대한 임대료 수준을 비교하더라도 매우 낮은 수준에 머물고 있으며 주거비물가상승, 2011년 임대료 인상 이후로 주거비관련 물가상승, 전세가격급등, 주택수선유지 관련 물가상승 및 재산세의 증가 등 임대료 및 임대보증금을 조정해야 할 다양한 요인이 있습니다.

3-1. 동종업계 수준의 조정안 (5%)

LH 공사는 공사의 임대료 및 임대보증금 조정방법과 동일한 방식으로 매년 임대료 및 임대보증금을 주거비물가지수 변동률과 연동하여 조정하고 있습니다.

공사가 장기간 임대료 및 임대보증금 인상을 하지 못하여 (2011년도 5%인상) 큰 폭으로 임대료 및 임대보증금을 인상하여야 함에도 불구하고 관련 법률에 따라 일시의 대폭적인 인상조정은 불가능한 상황입니다. 또한 소득대비 임대료부담이 많은 임차인의 특성상 임대료의 급격한 인상은 상당한 부담을 주는 것이므로 **2017년도의 LH 공사의 2년계약 임대조건인상률 (5%)수준으로** 임대료 및 임대보증금을 인상하는 것이 현실적인 대안이 될 수 있습니다.

3-2. 주거물가상승률수준의 조정안 (5.4%)

공사의 임대료 및 임대보증금의 조정 원칙은 매 2년 마다 7월에 통계청이 발표하는 2년간의 주거비물가지수 상승률을 합산하여 산정을 하되 최대 5%이내로 결정하도록 되어 있으나 향후 임대손실이 급증할 경우에는 정책의 변경을 통해 실주거비 물가상승률 (5.4%)만큼 인상이 되도록 하여야 합니다.

■ 주거비지수와 주거비물가상승률

구분	2014년	2015년	2016년	2017년
주거비지수	95.6	98.4	101.2	103.81
주거비물가상승률	3.1%	2.9%	2.8%	2.6%

※ 자료출처 : KOSIS (국가통계포털)

3-3. 주택임대차보호법에 따른 임대료조정한도에 따른 조정안 (5%)

주택임대차보호법 시행령 제8조 에 따라 임대료 조정율은 5%를 초과하지 못하므로 5%를 조정안으로 채택하는 것이 현실적으로 부합됩니다.

3-4. 적정임대조정률에 대한 검토

앞서 기술한 바와 같이 임대조건을 인상하기 위한 여러가지 상황이 있습니다. 다만 이러한 상황들은 모두 5%를 초과하는 인상률을 제시하고 있습니다.

그러나, 주택임대차보호법 시행령 제8조 에 따르면 임대주택의 임대료 조정액은 5%를 초과 할 수 없으므로 공사의 공공임대주택서비스를 유지하기 위하여 최소한 5%의 임대조건의 인상이 적절하다고 판단됩니다.

V. 임대료 및 임대보증금 조정안에 따른 임대주택사업 개선효과 분석

1. 임대수익 및 임대보증금의 추정

전술한 바와 같이 공사와 유사한 업종을 영위하고 있는 LH공사의 임대조정사항과 물가인상률 및 임대차시장의 동향을 조사한 결과 공사는 공공임대주택 사업을 계속적으로 영위하기 위하여 임대료 및 임대보증금의 조정이 불가피합니다. 따라서 주거시설유지보수 물가인상률 수준의 조정안, 동종업계수준의 조정안, 주택임대차보호법에 따른 조정안에 의한 재무적인 효과를 다음과 같이 추정하였습니다.

1-1. 임대수익 및 임대보증금 추정에 대한 주요 가정사항

임대주택 유형별 향후 4년간(2018~2021) 임대수익 및 임대보증금 추정시 주요 가정은 다음과 같습니다.

- 추정대상 유형 : 공공임대 , 국민임대, 영구임대 , 주거환경 ,다가구등, 재건축임대주택을 대상으로 추정하였습니다.
- 임대수익의 추정방법 : 임대수익은 과거 세대단위당 임대수익을 가중평균한 수치에 세대수와 인상안을 반영하여 추정되었습니다.
- 임대원가의 추정방법: 과거 세대단위당 금액을 가중평균한 수치에 세대수와 2017년 주거시설 유지보수 물가인상률 (1.5%)를 반영하여 추정하였습니다
- 세대수 : 2017년 12월까지 관리대상인 186,459 세대가 2017년 이후에도 동일하게 유지된다고 가정하였습니다.
- 각 유형별로 임대료의 전세전환은 발생하지 않는다고 가정하였고 임대료 인상효과는 4년으로 가정하였습니다.
- 임대료 및 임대보증금 조정율은 현실적으로 실현 가능한 **5% (안)**을 사용하여 추정하였습니다.

- 임대료 인상은 2018년 중에 인상할 계획이므로 임대료 인상효과는 2018년부터 발생한다고 가정하였습니다.

2. 임대보증금 및 임대료 조정안에 따른 개선효과

상기한 여러가지 임대조건 인상안 중에 주택임대차보호법에 의한 임대료 및 임대보증금 조정한도 (5%)를 채택시 재무개선효과는 다음과 같습니다.

임대료 보증금 및 임대료 조정안에 따른 개선효과분석은 각각의 임대조건 인상안을 반영한 손익추정액과 임대조건을 미인상한 손익추정액과의 차이를 분석한 것입니다.

2-1. 임대료 및 임대보증금 5% 인상시 재무개선효과

■ 서울주택도시공사

(단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 및 임대보증금 증분액 (5%인상시)				2017년
		2018년	2019년	2020년	2021년	
공공	임대수익	369	750	750	750	14,606
	임대보증금	9,186	18,697	18,697	18,697	374,512
국민	임대수익	692	1,625	1,625	1,625	30,488
	임대보증금	47,044	110,456	110,456	110,456	2,248,640
영구	임대수익	375	847	847	847	17,008
	임대보증금	5,507	12,438	12,438	12,438	219,103
주거환경	임대수익	29	59	59	59	1,157
	임대보증금	843	1,730	1,730	1,730	34,633
다가구	임대수익	627	1,387	1,387	1,387	25,119
	임대보증금	7,253	16,055	16,055	16,055	338,756
합계	임대수익	2,091	4,668	4,668	4,668	88,378
	임대보증금	69,832	159,376	159,376	159,376	3,215,644

■ 서울특별시

(단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 및 임대보증금 증분액 (5%인상시)				2016년
		2017년	2018년	2019년	2020년	
재개발임대 (수탁)	임대수익	353	630	630	630	11,821
	임대보증금	-	-	-	-	-

- 임대수익은 서울시에 대한 위탁수수료증분액을 의미합니다.

2-2. 임대료 5% 인상시 재무개선효과

■ 서울주택도시공사

(단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 증분액 (5%인상시)				2017년
		2018년	2019년	2020년	2021년	
공공	임대수익	369	750	750	750	14,606
국민	임대수익	692	1,625	1,625	1,625	30,488
영구	임대수익	375	847	847	847	17,008
주거환경	임대수익	29	59	59	59	1,157
다가구	임대수익	627	1,387	1,387	1,387	25,119
합계	임대수익	2,091	4,668	4,668	4,668	88,378

■ 서울특별시

(단위: 백만원)

유형	구분	임대수익 증분액 (5%인상시)				2016년
		2017년	2018년	2019년	2020년	
재개발임대 (수탁)	임대수익	353	630	630	630	11,821
	임대보증금	-	-	-	-	-

➢ 임대수익은 서울시에 대한 위탁수수료증분액을 의미합니다.

2-3. 임대료 및 임대보증금 인상과 임대료 인상시 에 대한 검토

가. 임대료만 인상시 임대료의 임대보증금 전환현상 발생

임대료 만 인상시 임대료를 임대보증금으로 전환하는 현상이 발생하여 공사가 목표하는 재무개선효과가 발생하기 어렵다고 추정됩니다.

나. 계층사다리효과

저소득 거주자들이 임대료 뿐만 아니라 임대보증금을 인상하는 경우 자금부담이 증가하겠지만 임대보증금을 적립하므로써 거주자들의 퇴거하는 경우 필요한 목돈을 마련하게 되어 거주자에게도 유리한 측면이 있습니다.

VI. 임대주택 임대가격 인상의 사회적, 경제적 필요성

1. 공공임대주택의 관리의 중요성 대두

지금까지의 공공임대주택은 점차 유형도 다양해지고 공급방식도 다변화하는 등, 공공임대주택에 대한 정책은 공공임대주택의 공급에 중점을 두고 있습니다. 공공임대주택의 공급이 증가하게 됨에 따라 공공임대주택의 신규공급 못지 않게 장기 공공임대주택을 어떻게 효율적이고 지속가능하게 잘 운영할 것인가가 매우 중요한 시기가 되었습니다

2. 공공임대주택의 관리방식

과거부터 현재까지 공공임대주택의 관리방식은 임대료수준에 대한 규제에 초점을 두고 있습니다. 예를 들어 공사의 임대료는 1994년부터 현재까지 단 6차례만 임대가격인상을 해 왔습니다.

3. 공공임대주택 임대가격 규제에 대한 문제점 발생

상기와 같이 공공임대주택 임대가격에 대한 규제로 다음과 같은 문제점이 발생하고 있습니다.

3-1. 입주자간의 형평성 저해

장기 거주하는 입주자가 신규 입주자간에 비하여 더 많은 혜택을 누리는 구조이며, 일부 입주자 중 소득이나 자산 기준을 초과한 자에 대한 응능부담체계가 작동하고 있지 않습니다. 또한 입주민의 장기거주로 인하여 신규입주대기자가 증가하고 있습니다.

3-2. 도덕적인 해이

시세보다 지나치게 낮은 임대료는 반드시 부담능력제고라는 순기능만이 있는 것이 아니라 입주민의 자활을 저해하고 도덕적해이나 빈곤 집중화로 인해 소셜믹스를 구현하기 어렵게 만들고 있습니다

3-3. 공공임대주택 서비스의 재생산의 어려움

공공임대주택의 임대가격의 현실화는 필요하나 장기간의 임대가격의 동결로 공공임대주택 신규공급과 유지보수에 필요한 재원이 부족하여 공공임대주택 서비스의 재

생산이 어렵습니다..

4. 해외의 사례

금융위기 이후 늘어나는 대기자 문제와 임대 수요 증가로 인해 공공임대주택 공급 재개에 나선 유럽의 많은 국가들은 임대료 수준을 시세보다 낮게끔 억제하기 보다는 민간임대사업 육성차원에서 시세의 80% 수준에서 공급하기로 합의한 바가 있습니다.

- 참조 : 진미윤/한도용 ,2016 공공임대주택 임대조건 조정과 효과분석연구
(토지주택연구원 연구보고서)

별 첨

1. 임대주택관리현황
2. 연도별 유형별 임대사업손실 명세서
3. 임대료조사 및 통계
4. 임대료 및 임대보증금 인상시 추정 재무액
5. 임대료 및 임대보증금 인상시 재무개선효과