


# 서민 주거안정을 위한 지속가능한 공공임대 운영방안

---

2015. 9. 10

김진유  
KGU  경기대학교 도시·교통공학과  
jinewk@gmail.com

# 목 차

---

- I. 지속가능성의 이론적 논의
- II. 현황 및 지속가능성 평가
- III. 임대료 산정체계 검토
- IV. 지속가능성 확보 방안
- V. 맺는 말

# I. 지속가능성의 이론적 논의

---

# 공공임대사업의 지속가능성

---

## ● 향후 공공임대주택사업이 지속 가능한가?

1. 사회적으로 그 의미에 대해 충분한 동의를 얻으면서
2. 국가경제적 차원에서 타당성을 확보하면서
3. 재무적(또는 재정적)으로 부담 가능할 것인가?

## 지속가능성의 분해



# 사회적 지속가능성

---

## ● 공공임대주택 사업은 사회적으로 필요한가?

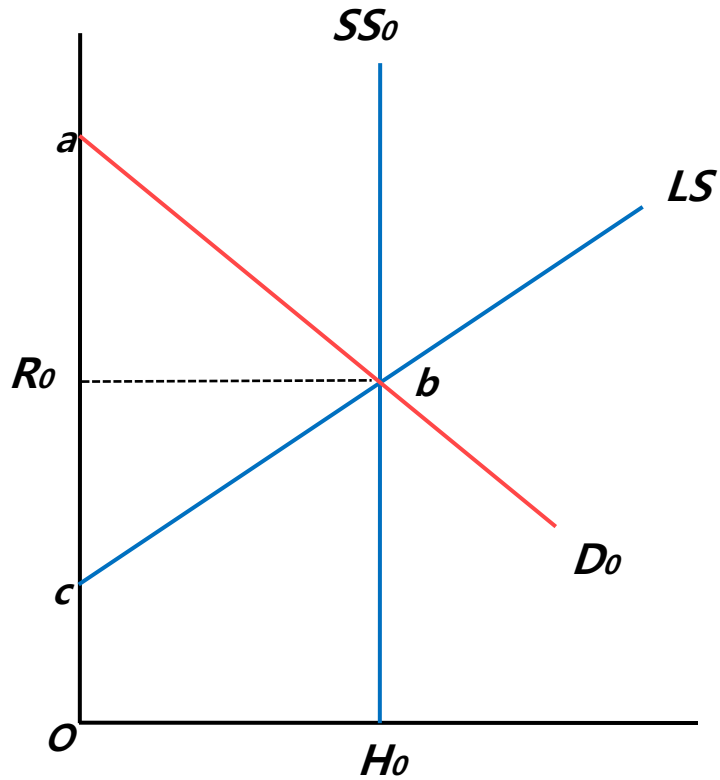
- 공공임대주택 공급에 대한 사회적 합의
- 공공임대주택의 공급 VS 주택바우처(주거급여)
- 공공임대 vs 민간임대
- 극빈층 vs 1-4분위 vs 모든 국민
- 수평적 형평성 vs 수직적 형평성

## 경제적 지속가능성

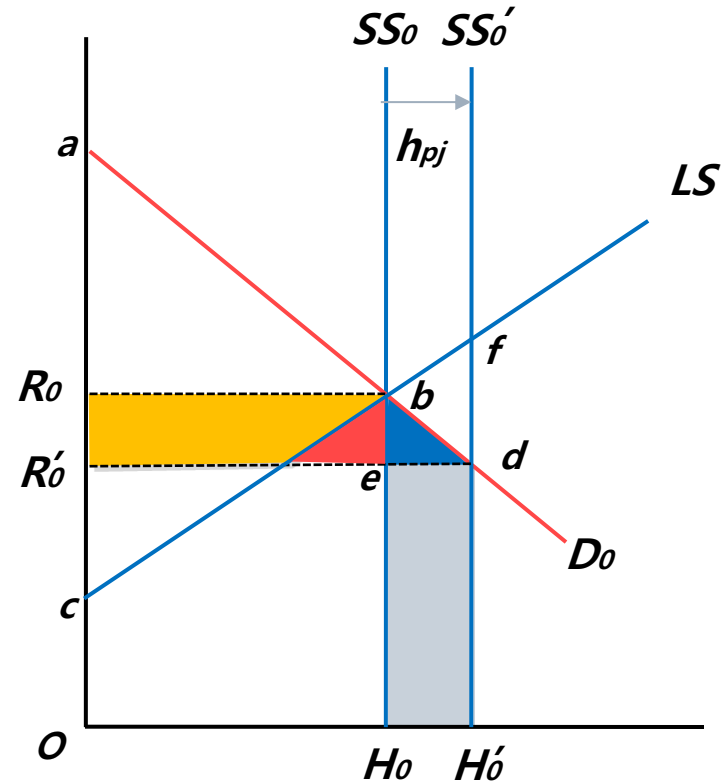
### ● 국가경제 입장에서 경제적인 편익이 비용을 초과하는가?

- 제한된 재정을 사용하는 공공사업으로서 경제적으로 타당한가?
  - 다른 공공사업의 경제적 편익과 비교하여 우월한가?
- 공공임대주택의 공급에 소요되는 자원 비용
- 공공임대주택사업으로 인해 포기하는 사업의 기회비용
- 공공임대사업에 의한 사회적 편익
  - 서민 주거안정, 주택시장안정, 범죄의 감소, 통근거리 감소

# 예

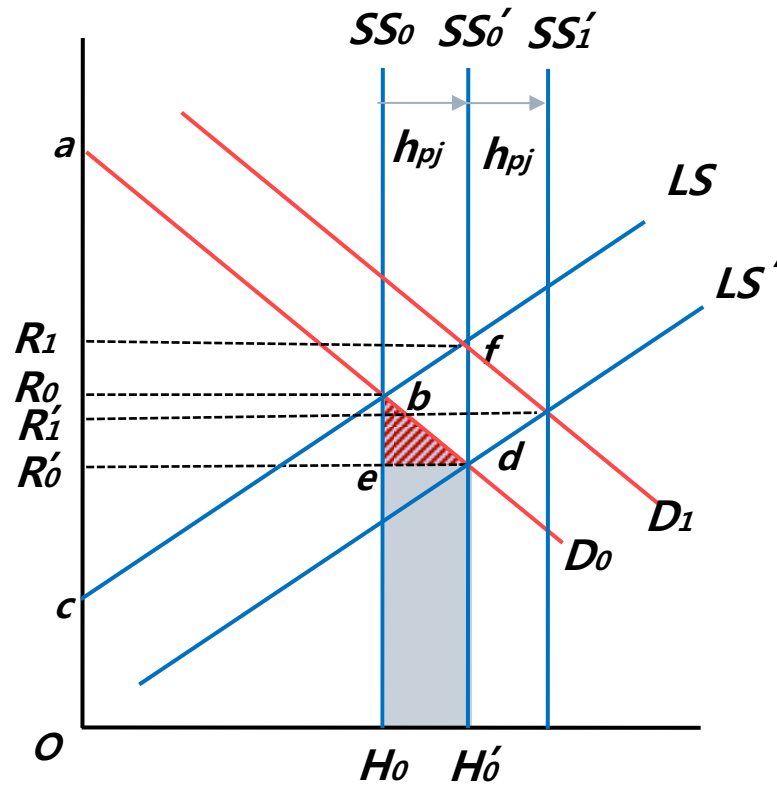


1) 공공임대주택 공급 없을 경우



2) 공공임대주택 공급 시 단기변화





3) 공공임대 지속 공급 시 장기적 변화

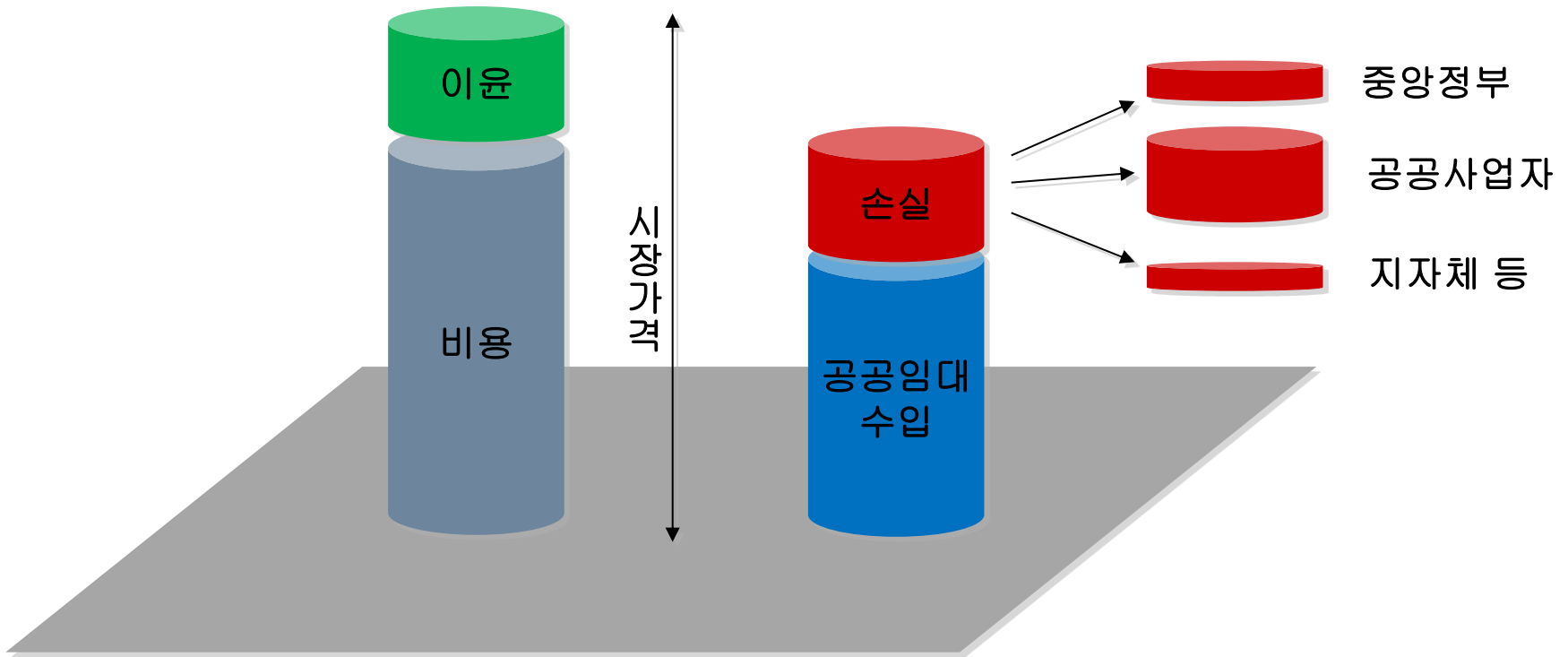
## 재무적 지속가능성: 가장 큰 관심사

---

### ● 공공사업자 입장에서 재무적으로 지속 가능한가?

- 공공임대주택의 공급으로 인한 재원의 구성
  - 재정+용자+자체자금+(민간투자)+입주자부담금
- 공공임대사업의 비용
  - 이자(용자+자자), 유지관리비, 감가상각비
- 공공임대사업의 수입
  - 보증금 및 월세, 관리비

# 누가 부담할 것인가?



## II. 현황 및 지속가능성 평가

---

# 임대주택 재고

- 2014년 말, 재고는 국민임대(30.5%), 매입임대(20.93%), 영구임대(11.29%) 순

전체	공공부문 (1,176,840호 / 68.87%)						
1,708,716호	영구	50년	국민	5/10년	사원	장기	전세
	192,886	105,663	521,115	185,065	30,333	26,169	115,609
	11.29%	6.18%	30.50%	10.83%	1.78%	1.53%	6.77%
	민간부문 (531,876호 / 31.13%)						
	건설(주택법)	정비사업조합	건설(건축법)	매입임대	기타		
	55,070	1,514	117,138	357,653	501		
	3.22%	0.09%	6.86%	20.93%	0.0%		

\* 출처 : 통계청 e-나라지표(2014년 임대주택 재고)

매입임대 : 매매 등에 의하여 소유하고 있는 주택을 임대주택법에 의한 주택임대사업자로 등록하고 임대하는 주택

## 사업주체별 임대주택재고

- 전체 임대주택의 47.06%, 장기임대의 75%를 LH가 보유

계	LH	지자체	건설사업자	매입사업자
1,708,716호 (100%)	804,067 (47.06%)	222,128 (13.00%)	324,868 (19.01%)	357,653 (20.93%)

장기임대 (10년 이상)	계	LH	지자체	민간
계	1,069,281호 (100%)	797,175 (75%)	212,692 (20%)	59,414 (6%)
영구임대	192,886	141,150	51,736	0
50년임대	105,663	26,254	79,409	0
국민임대	521,115	481,008	40,107	0
10년임대	107,839	44,064	4,361	59,414
장기전세	26,169	250	25,919	0
전세임대	115,609	104,449	11,160	0

## NH 사업별 부채규모

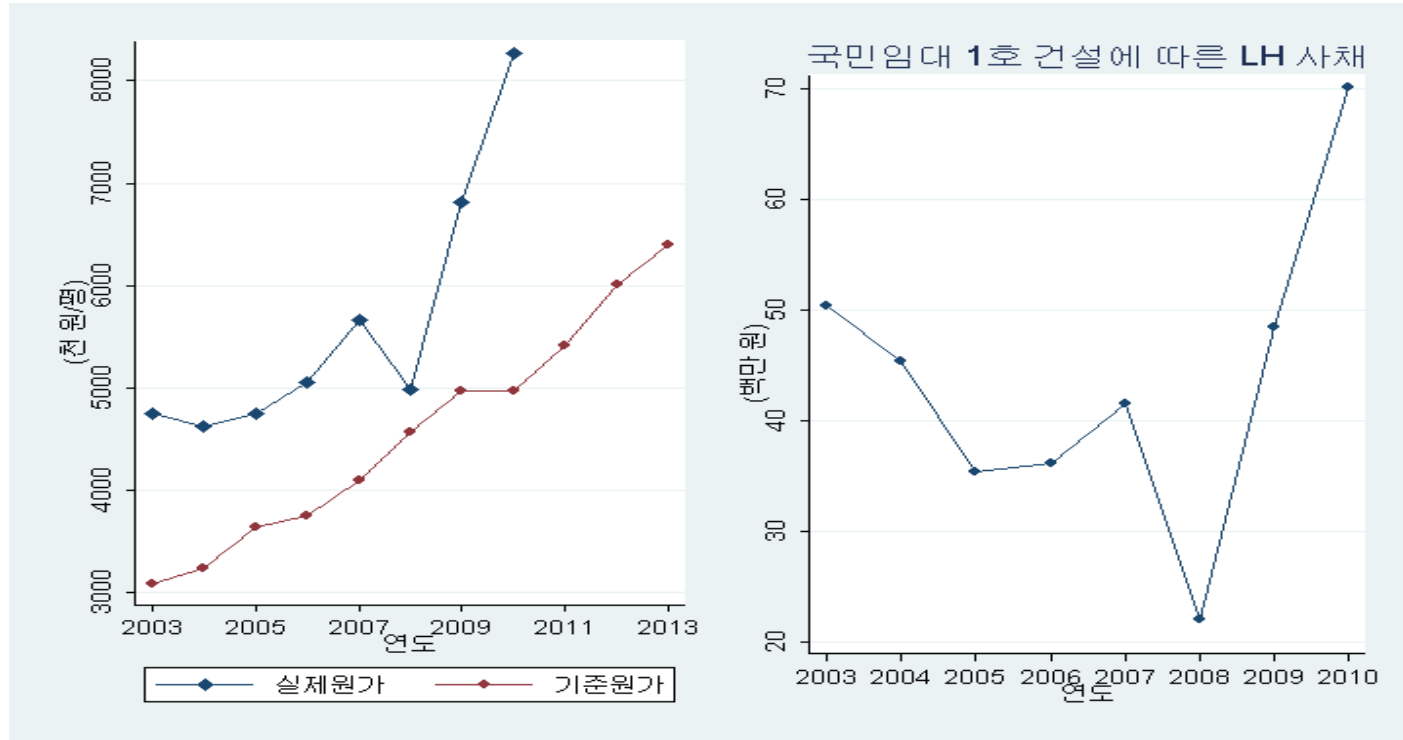
- 2013년말 기준, 금융부채 중 기금융자금은 30.7조원, 회사채는 7.1조원, 토지보상채권 0.4조원으로 기금융자가 80.4%

사업유형	계	금융부채(조원)					회계상 부채(조원)			
		소계	용지보상 채권	기업토지 채권	기금 용자금	일반 사채	소계	분양 선수금	임대 보증금	기타 부채
합 계	142.3	105.7	3.1	0.4	38.1	64	36.7	8.3	13.6	14.8
분양토지	57.9	42.3	2.1	-	0.1	40.1	15.6	8.2	0.0	7.4
분양주택	10.4	8.0	0.6	-	7.2	0.3	2.4	0.0	0.2	2.2
임대주택	53.2	38.2	0.4	-	30.7	7.1	15.0	0.0	13.4	1.6
기 타	20.8	17.2	0.0	0.4	0.1	16.5	3.7	0.1	0.0	3.6

\* 자료: 공공기관 경영정보 공개시스템(<http://www.alio.go.kr/>) 및 NH내부자료

## LH 임대사업의 실제원가와 기준원가 차이

- 정부기준단가와 실단가 차이로 인해 국민임대주택 1호당 LH 부채 발생액은 96백만 원이며 이중 금융부채는 73백만 원 (2013기준)



\* 자료: 국토부 및 LH내부자료



## 유형별 임대료수준

유형	전용면적(㎡)	임대보증금(천원)	월임대료(천원)	전세환산	비교시세	시세대비
전체평균	43.6	19,233	152	42,921	94,568	45.4%
영구임대	평균:28.3	2,340	47	9,665	61,383	15.7%
	26	2,171	43	8,872	56,394	15.7%
	31	2,598	52	10,702	67,239	15.9%
	40	3,448	69	14,201	86,760	16.4%
국민임대	평균:45.5	20,098	157	44,566	98,690	45.2%
	36	13,443	119	31,988	78,084	41.0%
	39	15,748	120	34,449	84,591	40.7%
	46	22,041	168	48,223	99,774	48.3%
	51	23,880	185	52,711	110,619	47.7%
	59	29,149	217	62,967	127,971	49.2%
50년공임	평균:43.2	13,647	177	41,231	93,701	44.0%
	37	11,082	163	36,485	80,253	45.5%
	39	13,101	169	39,439	84,591	46.6%
	42	11,720	156	36,032	91,098	39.6%
	49	15,347	191	45,113	106,281	42.4%

\* 주: LH 자체 계산

## 내 임대사업 운영손익

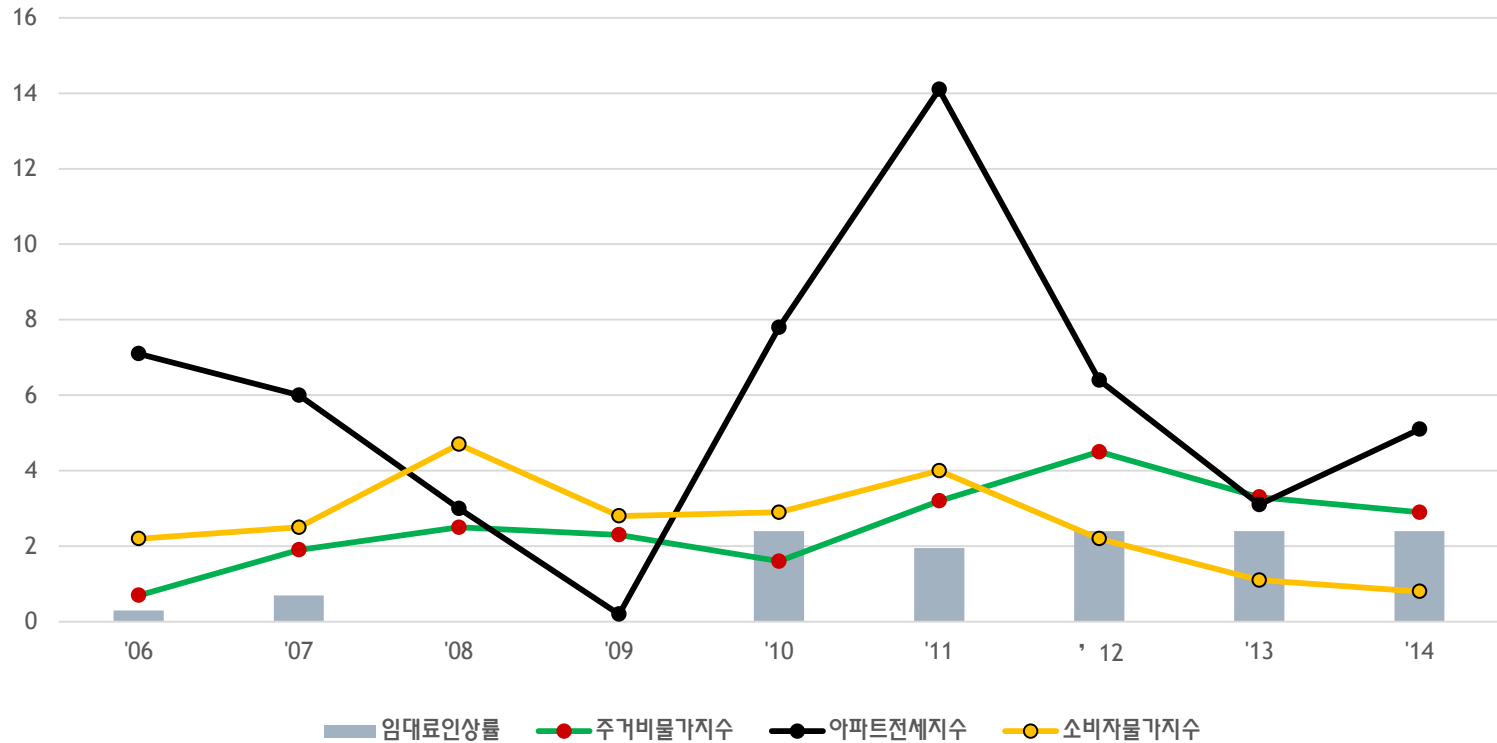
- 임대료 인상이 제대로 이루어지지 않음
- 주변 시세는 최초임대료 책정 시에만 반영되고 이후의 재계약에서는 반영 안됨

연도	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
임대료 (1년 단위)	0.6 (0.3)	1.3 (0.7)	동결	동결	4.8 (2.4)	3.9 (1.95)	4.8 (2.4)	4.8 (2.4)	4.8 (2.4)
주거비물가지수	0.7	1.9	2.5	2.3	1.6	3.2	4.5	3.3	2.9
아파트전세지수	7.1	6.0	3.0	0.2	7.8	14.1	6.4	3.1	5.1
소비자물가지수	2.2	2.5	4.7	2.8	2.9	4.0	2.2	1.1	0.8

\* 주: 통계청, LH 내부 자료

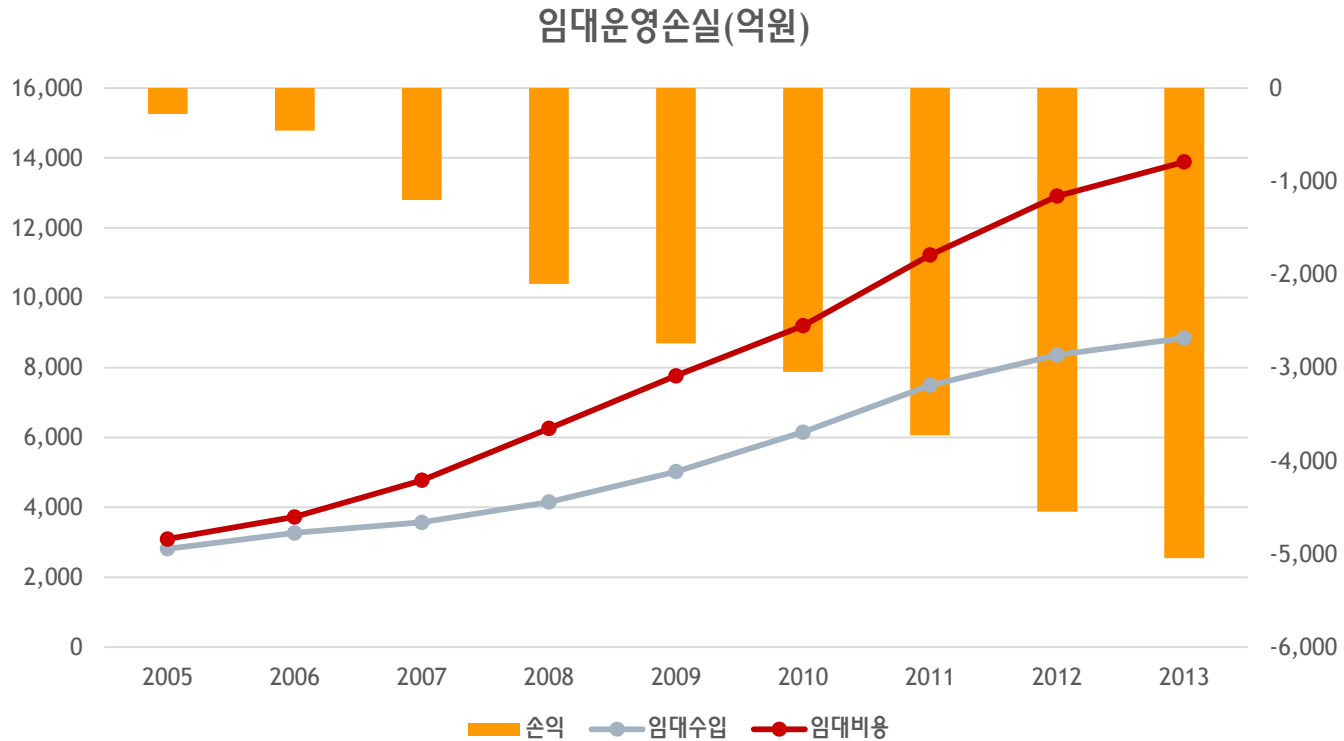
# NH 임대사업 운영손익

임대료 인상률 및 물가지수 변동률 (%)



\* 주: 통계청, LH 내부 자료

# 내 임대사업 운영손익



주: 진미윤(2015), 공공임대주택의 운영손실 보전을 위한 재정 지원 연구- PSO 적용가능성을 중심으로. 60page표로부터 작성

# LH 임대사업 운영손익

- 임대주택 운영 손실 중 국민임대주택이 차지하는 비중은 60.3%

연도	구분	관리호수	임대수익(A)	임대비용(B)	임대손익(A-B)
2011	합계	605,536	7,492	11,220	-3,728
	국민임대	346,374	4,796	7,300	-2,504
	영구임대	140,078	986	1,363	-716
	50년임대	26,254	435	462	-64
	기타	92,830	1,275	2,095	-444
2012	합계	693,933	8,360	12,907	-4,547
	국민임대	364,625	5,402	8,294	-2,892
	영구임대	140,078	1,003	1,712	-709
	50년임대	26,254	441	481	-40
	기타	162,976	1,514	2,420	-906
2013	합계	744,297	8,844	13,884	-5,040
	국민임대	383,478	5,803	8,843	-3,040
	영구임대	140,370	1,028	1,839	-811
	50년임대	26,254	450	536	-86
	기타	194,195	1,563	2,666	-1,103

\* 주: LH 내부 자료

# 내 임대사업 운영손익

유형		2014년(억원)				
		관리호수(호)	임대수익	임대비용	임대운영손익	호당손익(원)
총합계		700,068	9,770	15,287	-5,516	-785,169
건설 임대	소계	608,218	9,032	13,415	-4,384	-717,796
	국민	405,733	6,162	9,342	-3,179	-783,578
	영구	141,150	1,045	1,725	-680	-473,640
	익인	450	230	75	155	34,493,278
	공임5년	6,892	251	449	-198	-2,875,552
	공임10년	27,489	873	1,259	-386	-1,492,471
	공임50년	26,254	456	529	-73	-276,944
	분납	1,639	15	28	-13	-809,519
	장기전세	250	-	9	-9	-3,726,875
	매입 임대	소계	91,850	738	1,871	-1,133
다가구		56,935	403	879	-475	-835,056
부도		19,983	168	502	-334	-1,669,363
미분양등		14,932	167	490	-323	-5,412,755

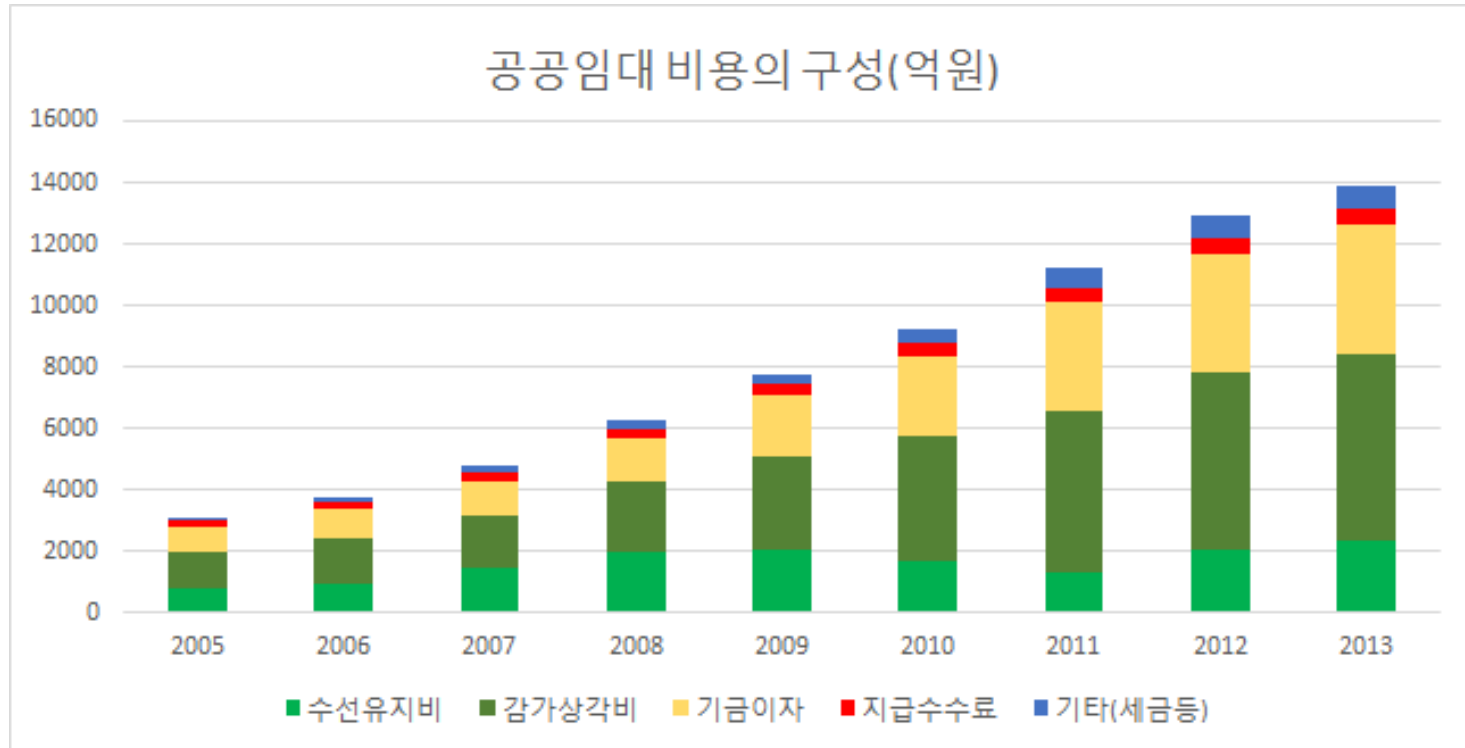
## NH 임대사업 운영손익

- 비용의 50%정도가 건설 시 소요된 투자금의 이자
- 노후화된 영구임대의 경우 70%정도가 수선유지비
- 실제 현금유출이 아닌 '감가상각' 도 30-35% 수준

구분 (2014년)	임대 수입 (A, 억원)	임대비용 (B, 억원)							전체 손익 (A)-(B)	호당 손익 (천원)
		소계	기금 이자	사채 이자	감가 상각	수선 유지	수수료	기타 비용		
국민임대	6,729	15,639	3,627	4,883	5,012	1,238	242	687	-6,754	-1,712
	43.0%	100.0%	23.2%	31.2%	32.0%	7.9%	1.5%	4.4%		
공공임대	1,743	4,041	908	1,238	1,212	370	58	255	-1,742	-5,961
	43.1%	100.0%	22.5%	30.6%	30.0%	9.2%	1.4%	6.3%		
영구임대	1,045	1,352	36	-395	475	950	189	97	-233	-166
	77.3%	100.0%	2.7%	-29.2%	35.1%	70.3%	14.0%	7.2%		

\* 주: NH 내부 자료 (2014년말)

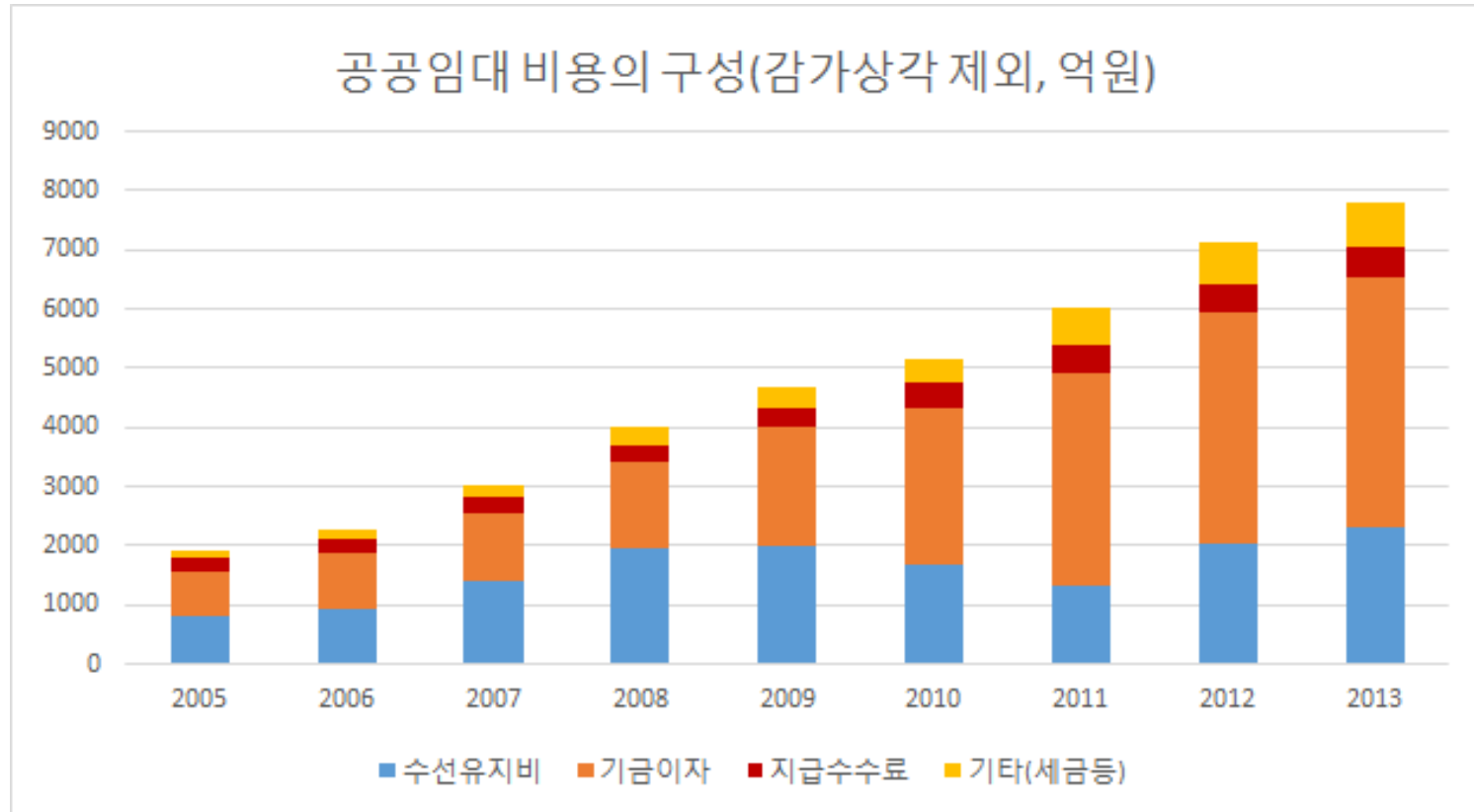
# 공공임대사업 비용 구성



주: 진미운(2015), 공공임대주택의 운영손실 보전을 위한 재정 지원 연구- PSO 적용가능성을 중심으로. 60page표로부터 작성



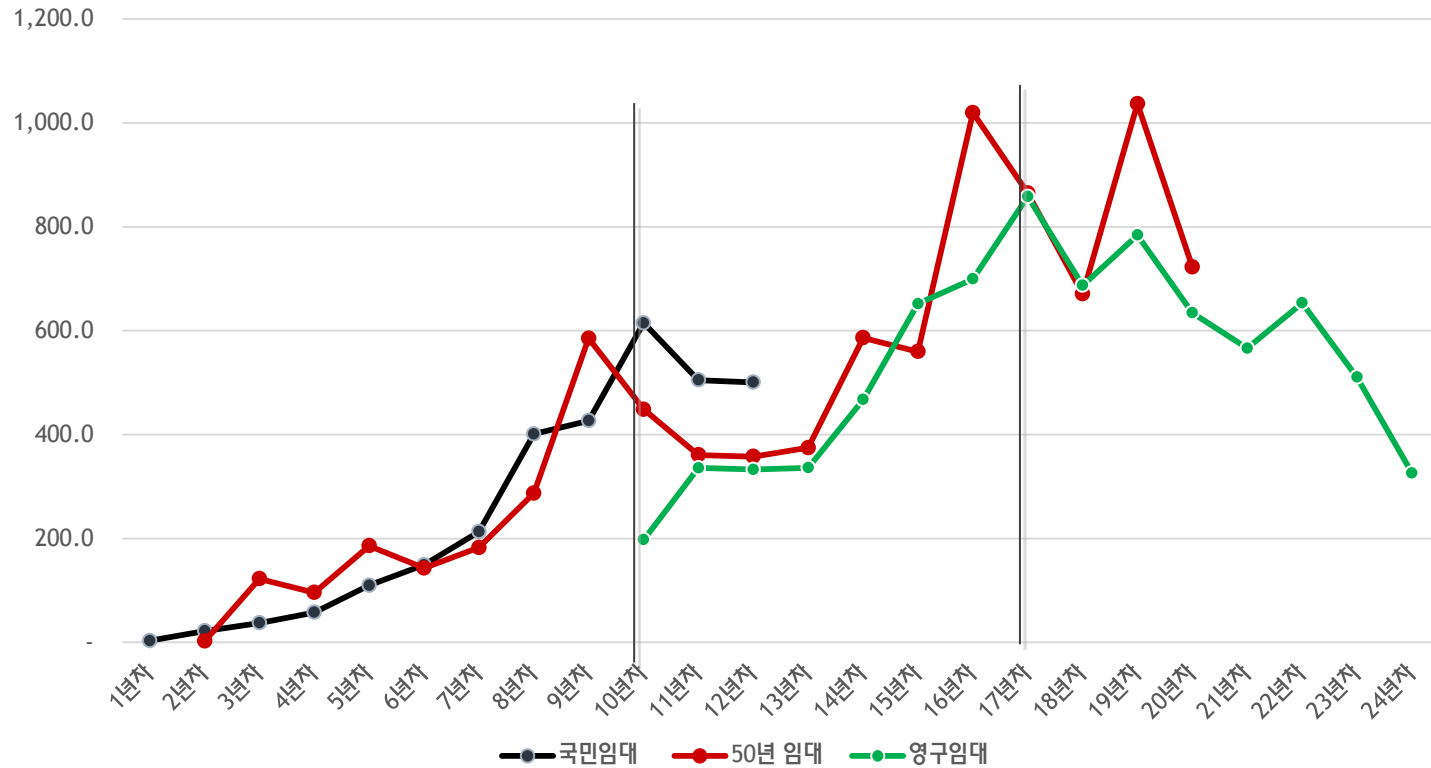
# 이자



주: 진미운(2015), 공공임대주택의 운영손실 보전을 위한 재정 지원 연구- PSO 적용가능성을 중심으로. 60page표로부터 작성

# 수선유지비

세대당 평균 유지관리비(천원/호)



# 미임대

구분		계			39㎡이하			40~49㎡			50~59㎡		
공급 유형	권역	재고	미계약(호)	%	재고	미계약	%	재고	미계약	%	재고	미계약	%
건설	기타지방도시	137,934	1,653	1.2	52,418	612	1.2	40,366	582	1.4	45,150	459	1.0
	수도권	183,660	3,398	1.9	67,582	979	1.4	65,510	1,217	1.9	50,568	1,202	2.4
	지방광역시	65,035	1,017	1.6	19,367	245	1.3	18,825	232	1.2	26,843	540	2.0
<b>건설요약</b>		<b>386,629</b>	<b>6,068</b>	<b>1.6</b>	<b>139,367</b>	<b>1,836</b>	<b>1.3</b>	<b>124,701</b>	<b>2,031</b>	<b>1.6</b>	<b>122,561</b>	<b>2,201</b>	<b>1.8</b>
미분양 임대	기타지방도시	1,031	54	5.2				105	7	6.7	926	47	5.1
	지방광역시	86	2	2.3							86	2	2.3
부도 임대	기타지방도시	13,712	1,429	10.4	7,932	893	11.3	2,208	285	12.9	3,572	251	7.0
	수도권	1,140	79	6.9	454	13	2.9	348	48	13.8	338	18	5.3
	지방광역시	1,906	116	6.1	1,401	87	6.2	208	15	7.2	297	14	4.7
<b>매입요약</b>		<b>17,875</b>	<b>1,680</b>	<b>9.4</b>	<b>9,787</b>	<b>993</b>	<b>10.1</b>	<b>2,869</b>	<b>355</b>	<b>12.4</b>	<b>5,219</b>	<b>332</b>	<b>6.4</b>
<b>총합계</b>		<b>404,504</b>	<b>7,748</b>	<b>1.9</b>	<b>149,154</b>	<b>2,829</b>	<b>1.9</b>	<b>127,570</b>	<b>2,386</b>	<b>1.9</b>	<b>127,780</b>	<b>2,533</b>	<b>2.0</b>

### III. 임대료 산정체계 검토

---

## 임대료 산정의 4가지 방법

<b>비용접근법</b> (Cost-based rent)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 건설원가 기반</li> <li>● 건설시기 및 재정지원에 따라 임대료 차등</li> <li>● 우리나라, 덴마크, 독일, 프랑스, 영국(-2000)</li> </ul>
<b>소득접근법</b> (Income-based rent)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 임주민의 소득수준에 따라 차등화</li> <li>● 소득재분배 효과, but 건설원가 증대에 한계</li> <li>● 미국, 호주, 뉴질랜드, 일본</li> </ul>
<b>시세접근법</b> (Market-based rent)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 시세 연동 방식 (시세의 일정비율 이하로 책정)</li> <li>● 민간임대주택 공급의 위축 효과</li> <li>● 오스트리아, 네덜란드, 독일, 스웨덴</li> </ul>
<b>가치접근법</b> (Value-based rent)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 입지여건, 주택규모, 질적 수준 기반</li> <li>● 수요에 기반한 임대료 책정</li> <li>● 영국, 네덜란드</li> </ul>

자료: 진미윤(2013), 장기공공임대주택의 임대료 체계 조정방안 연구

## 우리나라 현재 임대료 산정 체계

### □ 영구임대 법정영세민 표준 임대조건 (Flat Rent)

- 영구임대주택의 입주민은 대부분 법정영세민이며, 법정영세민의 임대조건은 인근시세. 원가 등과 무관하게 급지별 단가를 전용면적에 곱하여 결정
- 표준 임대조건이 주거급여 기준임대료의 30-40% 수준

(단위: 원/㎡, 주거전용면적 기준)

구 분	급지기준	표준임대보증금	표준임대료
1급지	서울특별시	87,278	1,739
2급지	광역시 및 수도권	82,769	1,649
3급지	인구 30만 이상도시, 도청 소재지	78,445	1,562
4급지	그 밖의 지역	74,459	1,482

\* 법정 영세민(기초생활수급자, 국가유공자 등, 일본군 위안부 피해자, 한부모 가족)

# 우리나라 현재 임대료 산정 체계

## □ 국민임대 표준 임대료 산정체계 (Cost-based rent)

### ● 표준임대보증금

= 임대주택가격(표준건축비 + 택지비) × 20% × 규모계수 × 지역계수

구분	국민임대	10년 임대
감가상각비	내용연수 50년, 잔존가액 10%	내용연수 40년
수선유지비	건축비의 0.4%	건축비의 0.8%
화재보험료, 기금이자	실지금액	실지금액
제세공과금	없음	재산세 등
자체자금이자	(주택가격-기금-재정-보증금) ×이자율×50%	(건설원가-기금-보증금) ×이자율

## 우리나라 현재 임대료 산정 체계

### □ 행복주택 표준 임대료 산정체계 (Market-based rent)

- 표준임대조건은 주변 지역의 전월세 시세를 기준으로 설정하고, 시세의 60-80% 범위에서 입주계층별로 차등화

입주계층	표준임대료
대학생	시세의 68%
사회초년생	시세의 72%
신혼부부, 산업단지근로자	시세의 80%
노인계층(비취약계층)	시세의 76%
취약계층	시세의 60%



## 해외 선진국 임대료 산정기준

국가	공공임대주택(혹은 사회주택)	민간임대주택
덴마크	건설원가 기준. 건축비의 3.4% + 금융비용 등을 감안하여 산정 (2005년 월평균 임대료: m <sup>2</sup> €6.67)	임대료 규제 - 민간임대주택의 월평균 임대료는 €6.83임
독일	일부 지역에서 가구소득에 따라 임대료 차등화 - 월평균 임대료: m <sup>2</sup> 당 €4~7	신규 임대 시에는 임대료 규제 없음 임대료 상승 시에는 규제 받음
프랑스	중앙정부가 임대료 상한선 고시 (단지여건 및 소유주체별 건설원가 고려)	신규 임대주택에 대한 임대료 규제 없음 사회주택보다 30~40% 높음
영국	지역의 소득수준(70%반영), 사회주택의 자산 가치, 질(30%)을 고려하고, 주택규모를 감안하여 산정	1988년 이후 임대주택물량에 대해서는 시세 기준을 적용
미국	소득수준에 따라 임대료 부과 - 임차인의 월소득 대비 30% 이하로 임대료 부과 1988년 이후 정액 임대료(flat rent) 부과	규제 없음
일본	지자체 공영주택에 응능응의형 임대료 부과체계 - 소득수준에 따라 임대료 부담률을 15%~19%로 차등 적용함	규제 없음

주: 진미윤(2013), 장기공공임대주택의 임대료 체계 조정방안 연구

## 영국의 임대료 개혁

- 1972년 이전:
  - 지자체는 자유롭게 공급량, 임대료수준, 입주자 선정
  - 공공주택 임대료는 최소한의 운영관리비 총당수준
  - 정부는 건설로 인한 부채 지속 보조
- 지자체의 부채 급속 증가
- 1972년: 주택금융법(Housing Finance Act) 제정
  - 임대료 결정권 정부 귀속
  - *물가수준과 연계된 임대료구조로의 변화*
  - 결과적으로 재정지원 삭감과 임대료 상승

자료: 진미윤(2013), 장기공공임대주택의 임대료 체계 조정방안 연구

## 독일의 임대료 및 보조금

---

- 1956년 제2차 주택건설법 (Zweite Wohnungsbaugesetz) 제정
  - 비용임대료(Cost rent) 도입
  - 주택감가상각, 차입금 이자, 유지관리비 등 총비용과 연계
  - 경비 상승은 임대료 상승 유발
- 1967년 개정
  - 민간으로부터의 차입금 보조제도 도입
  - 사회주택입주 자격 중 소득상한선 40% 상승
  - 국민의 약 3/4가 정책대상이 됨

자료: 박은철(2015), '이젠 임차가구의 주거권 보장할 때' -독일 주택시장·정책이 서울시에 주는 시사점

## 독일의 사회주택감소 및 보조금 철폐

- 사회주택 감소 추세
  - 최대 400만호에서 최근 150만호 정도로 감소
- 감소의 주요요인
  - 정부의 예산삭감으로 연 10만호 이상의 사회주택이 민간주택으로 전환
  - 시장임대료 상승하는 가운데, 공적 자금 융자 및 보조금 만으로는 공급유도 한계: 민간사업자는 건설비의 상당부분 투자, 수익성이 악화되므로 공급을 꺼리게 됨
- 저소득층 입주 어려워짐: 부정입주 등
- 1986년
  - 연방정부 차원의 임대주택건설 보조금 완전 철폐

자료: 박은철(2015), '이젠 임차가구의 주거권 보장할 때' -독일 주택시장·정책이 서울시에 주는 시사점

## 프랑스의 공공주택 임대료

- 임대료 상한과 재원조달 비용을 감안하여 결정
  - 대도시: 민간보다 매우 낮은 수준
  - 외곽지역: 민간과 비슷한 수준
  
- 균형임대료(Balanced rent method)
  - 차입금 상환기간 동안의 누적수령액(임대료 납부액)과
  - 개발비용의 차액, 혹은 결산 잔액이 음(-)이 되지 않도록 임대료 설정
  - 가격, 운영자금, 임대인의 관리상태 등의 기술적 특징에 의해 결정
  - 최대임대료를 초과할 수 없음
  
- 다양한 보조금
  - 토지구입, 건설에 대한 VAT 감면 (19.6% -> 7%)
  - 25년간 재산세 면제
  - CDC(Deposits and Consignment Fund)에 의한 off-market 대출

주: 한국주택학회(2012), 해외 주거복지정책 사례연구

## IV. 지속가능성 제고 방안

---

## 지속가능성 제고 방안의 열거



## 지속가능성 제고 방안의 전제

---

- 재무적 지속가능성 제고 방안에 초점을 맞춤
- 공공임대주택 정책의 참여자들의 공동선을 위한 고통분담 원칙
- 지속가능성이 심각하게 훼손될 경우 더 큰 고통을 감수해야 한다는 인식에서 출발
- 공공임대주택의 공급은 당분간 필수적이라는 가정
- 공공사업자와 국가는 결국 같은 주체라는 인식에서 출발



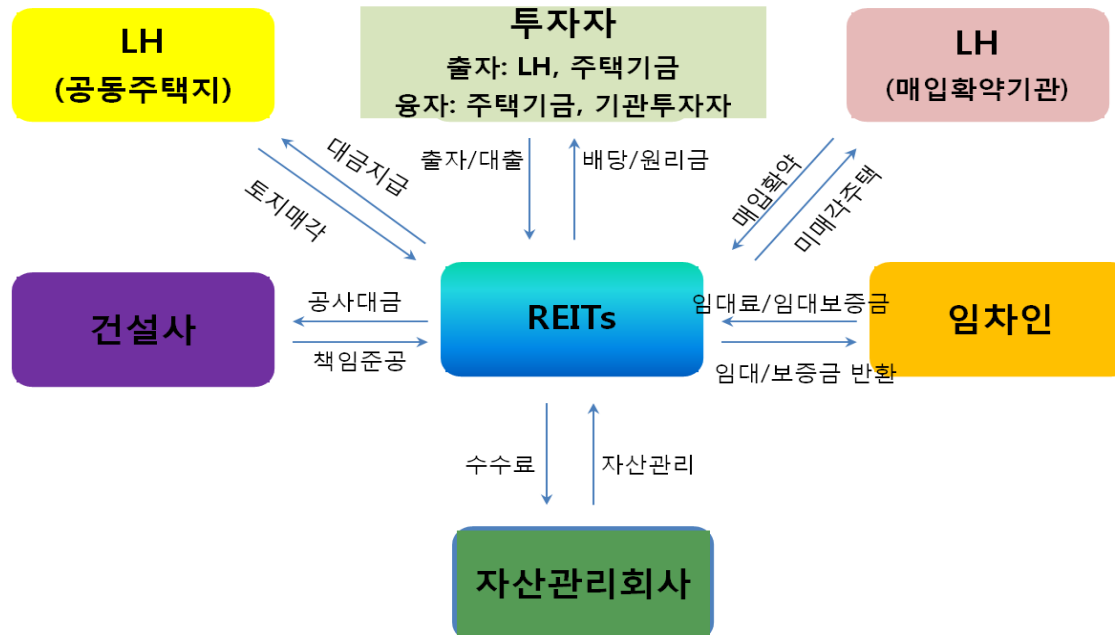
## 건설자금 조달구조 개선

### □ 정부출자 및 민간투자 확대

- 재무적인 차원에서 임대주택사업 손실의 가장 큰 비용요인은 ‘이자’
- 재고에서 가장 큰 부분을 차지하는 ‘국민임대주택’의 건설재원 중 상당부분이 이자이므로 이런 결과 초래
- 결국 재무적 지속가능성을 확보하기 위한 가장 확실한 방법은 이자가 발생하지 않는 재원을 확보하는 것
- 현재의 체계에서 ‘기금융자’ 나 ‘회사채’의 이자금액을 감소시키는 것이 가장 확실한 방법
- 결국, 자본의 확대와 이자를 누가 부담할 것인가의 문제로 귀결됨

# 리츠

- 사업성과 부채부분을 신중히 고려한 공공임대 리츠의 확대
  - 민간투자자를 끌어들이기 위해서는 시장임대료와 실제임대료 차이만큼을 보전해 줘야 하는 문제가 발생
  - 만약 재정에서 그 차액 부분을 보전해 준다면 이는 LH, 주택기금 및 정부재정의 통합적인 관점에서 보면 오히려 채무가 확대되는 결과만을 초래할 수도



## 민간자본 활용 확대

### □ 재고 임대주택 유동화 (ABS)

- 도심지에 건설한 노후한 공공임대재고(토지+건물, 임대료 포함)를 담보로 ABS를 발행하되 향후 일정기간(예, 10년) 후 임대종료 후 매각할 수 있도록 허용
- 일정 임대기간(예, 20년)이 경과한 공공임대주택에 대하여 향후 일반택지로의 전환을 전제로 ‘공공임대 개발 ABS’를 발행하여 LH의 자금 조기회수 후 공공임대에 재투자
- 민간투자자는 향후 공공임대 종료 후 매각 또는 개발로 예상되는 수익을 토대로 투자
- 회수된 자금으로 기존 입주자(일부 부적격자 탈락)를 수용하기 위한 공공임대를 기존 임대주택의 종료 이전에 신규건설. 이때, 임대 종료되는 임대주택수보다 많은(예, 120%) 공공임대주택 건설 의무화

## 노후 임대주택의 선별적 매각 및 재투자

### □ 지속적 공급을 위한 불가피한 선택

- 주거비에 대한 임대주택 조기매각을 통한 자금 회수는 국민임대, 영구임대 등 건설임대사업에서 수선유지비 증가로 인한 손실 저감 차원에서 필수적임
  - 기 건설한 임대주택재고의 급증으로 향후 관리 및 수선유지비가 기하급수적으로 증가할 것으로 전망
  - 이를 방지할 경우, LH는 임대주택건설보다 기존 재고 유지관리에 엄청난 재정과 자금을 투자해야 할 상황
  - 이는 공공임대주택사업 전체의 지속가능성에 지대한 영향을 미치는 결정적인 요소

## 노후 임대주택의 선별적 매각 및 재투자

### □ 수평적 형평성 차원에서도 필요

- 기 입주자와 입주대기자간의 형평성 제고 차원에서도 조기매각 후 공공 임대사업에 재투자하는 것은 정당성 확보
  - 영구임대의 경우 월 5-6만원의 아주 저렴한 임대료로 수십년간 거주할 수 있는 일종의 복권과 같은 성격
  - 이에 비해 대기자는 7만여명으로 이들은 비닐하우스나 쪽방, 아주 열악한 다가구주택 등에서 거주하면서 순서를 기다리고 있음
  - 따라서, 영구임대주택 중 거주기간이 20년 이상 된 단지 중에서 매각가격이 인근에 영구임대주택 공급을 위한 건설비보다 상회하는 경우 매각을 적극 검토할 필요

## 임대료 산정 체계 개선

### □ 표준임대료 산정 기준 합리적 조정

- 표준임대료를 산정하는 과정에서 주요 변수들이 부채발생을 최소화 하도록 조정될 필요 있음

구분	국민임대(현재)	국민임대(개선안)
감가상각비	내용연수 50년, 잔존가액 10%	내용연수 50년, 잔존가액 0%
수선유지비	건축비의 0.4%	건축비의 0.8%
화재보험료, 기금이자	실지금액	실지금액
제세공과금	없음	없음
자체자금이자	(주택가격-기금-재정-보증금) ×이자율×50%	(주택가격-기금-재정-보증금) ×이자율×100%

## 임대료 체계 개선

### □ 임대료 산정에 소득기준 도입

- 주거비에 대한 부담을 완화하여 주거안정을 도모하는 정책목표에 부응하도록 RIR을 20~30% 수준으로 통제하되 **소득에 연계하여 임대료 부과**
- 국세청에서 관리하는 소액 이자소득 자료도 사회보장정보시스템으로 제공하여 임대주택 입주자의 소득파악 수준 제고
  - '13년부터 '사회보장정보시스템'에서 LH 등 공공임대사업자에게 제공하는 소득 자료
    - \*는 국세청 등 공적자료를 보유한 공공기관에서 제공받고 있으나 소액 이자소득에 대한 정보 부족

## 임대료 체계 개선

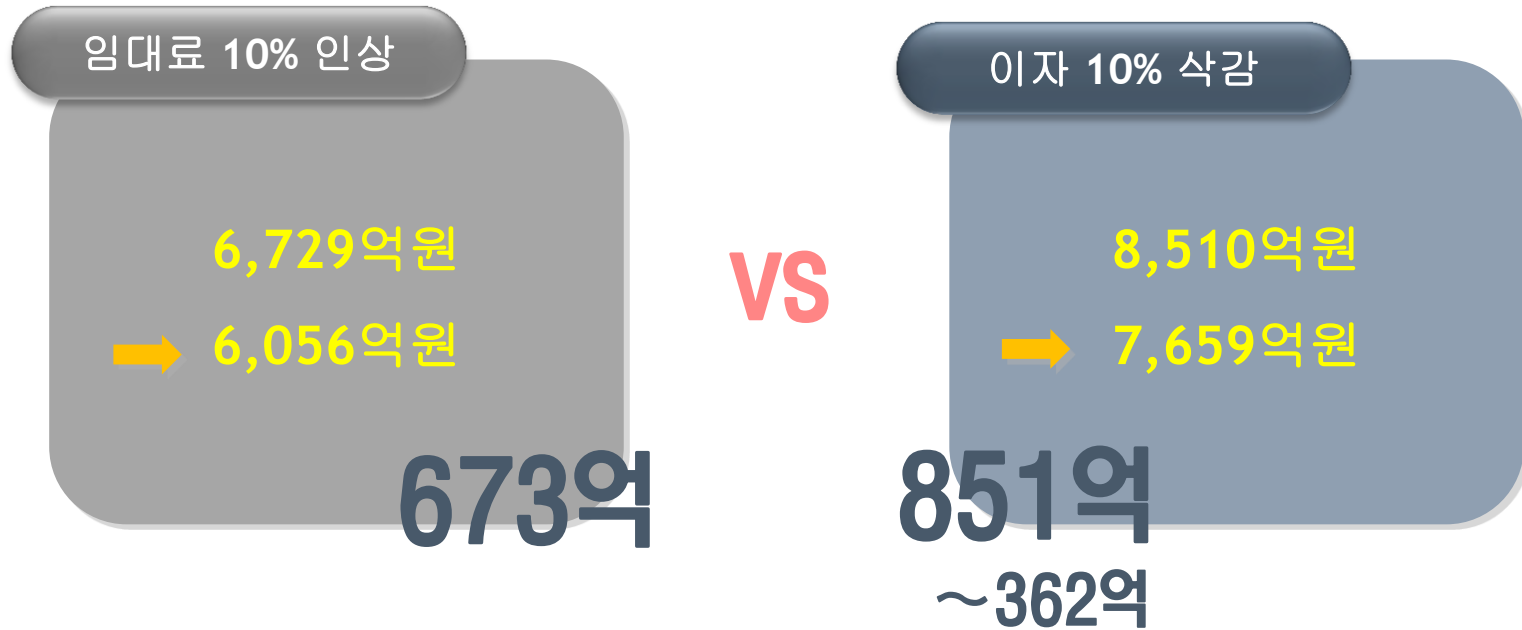
---

### □ 임대료의 적절한 인상

- 임대료인상률을 주거비물가 상승률과 연 5% 중 낮은 값으로 매년 인상할 수 있도록 규정 개선
- 임대료 인상에 따라, RIR이 25%이상으로 상승하는 가구에 대해서는 정부 재정지원을 통해 임대료 보조
- 결국 임대료 인상과 그에 따라 불가피하게 지불능력이 상실되는 가구들에 대한 정부의 지원이 필수적으로 함께 가야함



# 어느 쪽이 더 나은 대안인가?



구분 (2014년)	임대 수입 (A, 억원)	임 대 비 용 (B, 억원)							전체 손익 (A)-(B)	호당 손익 (천원)
		소계	기금 이자	사채 이자	감가 상각	수선 유지	수수료	기타 비용		
국민임대	6,729	15,639	3,627	4,883	5,012	1,238	242	687	-6,754	-1,712
	43.0%	100.0%	23.2%	31.2%	32.0%	7.9%	1.5%	4.4%		

## 공사비 절감을 위한 일부 규제 조정

### □ 원가 절감을 위한 제도 개선

- (공급평형의 조정) 임대주택 규모의 평균을 기준 이하로 제한함으로써 단가상승 요인을 제거
- (중소기업제품 사용규정 완화) 중소기업제품 의무사용으로 인해 민간에 비해 높은 건축공사비가 소요되므로, 임대주택 공급 시에는 이 의무규정을 완화
  - 임대주택공급자의 공사비 원가를 절감함으로써 기준단가와 소요단가와와의 차이를 감소시킬 수 있을 것으로 예상
- (물가연동제 폐지) 건축기간 동안의 건축자재비 상승을 반영해주는 ‘물가연동제’는 공공사업자(LH)의 비용부담을 증가시키므로 폐지하여 원가절감을 유도

## 순환 입주체계 도입

### □ 재심사 및 재입주

- 기 입주자와 대기자간의 형평성 차원에서 일정기간(예, 10년) 거주한 이후에는 다시 한번 재입주 심사를 거치도록 하는 장치 필요
  - 기존 입주자에게는 공공주택 우선분양의 기회를 주고
  - 분양능력이 없는 입주자는 인근 국민임대에 우선 입주할 수 있는 자격을 주며, 입주자격심사를 다시 하여 선별적 입주
  - 이러한 과정을 통해 자연스럽게 소득수준이 향상된 가구들의 자가주택 마련을 촉진하는 동시에 동일 재고의 저소득층 주거지원 능력을 확대
  - 대기자들에게 더 많은 입주기회를 제공함으로써 형평성 제고함과 동시에 부적격자의 자연스런 퇴출 유도

## V. 맺는 말

---

## 지속가능성은 정부로부터

---

### □ 누가 부담할 것인가?

- 지속가능한 공공임대 공급이 가능하려면 시장가격보다 낮은 임대료로 인해 발생하는 손실을 누가 부담할 것인가를 명확히 하는 것이 필수적임
- 정부의 재정으로 계속해서 부담할 능력이 있다면 지속가능성을 굳이 논의할 필요 없음
- 해외사례와 향후 전망을 통해 보듯이 손실규모는 정부가 감당할 수 있는 수준을 상회할 가능성이 높음
- 결국, 수혜자인 저소득 임차인이 어느 정도 추가 부담하는 것이 불가피함

## 형평성과 효율성의 균형도 필수

### □ 얼마나 공평하고 효율적으로 운영할 것인가?

- 현재 공공임대재고를 그대로 유지할 것인가? 더 확대할 것인가? 점진적으로 축소할 것인가?
- 이는 어떤 선택이 더 효율적인가에 달려 있는 바 저소득층에게 돌아가는 편익을 감소시키지 않으면서 비용을 최소화하기 위한 대안을 도출함으로써 결론을 낼 수 있음
- 현재의 노후 공공임대를 계속 보유함으로써 신규 공급에 써야할 재원을 기존 공공임대의 리모델링비나 재건축비용으로 쓰는 것이 과연 효율적인가?
- 7만명의 대기자들을 놓아둔 채 수십년 거주한 기존 입주자들을 위해 재원을 계속 투입하는 것이 과연 형평성에 맞는 것인가?

감사합니다

