# 장기전세주택(SHift) 운영평가 및 향후 정책방향 연구

2011. 12



→ 서울특별시 주택공급과

# 제 출 문

# 서울시장 귀하

본 보고서를 『장기전세주택(SHift) 운영평가 및 향후 정책방향 연구』의 최종보고서로 제출합니다.

2011. 12.

서울시립대학교 산학협력단장 대 표 박 경 완

# 참 여 연 구 진

# 책임연구워

서 순 탁 서울시립대학교 도시행정학과 교수

# 부문책임연구원

변 창 흠 세종대학교 행정학과 교수

남 진 서울시립대학교 도시공학과 교수

# 연 구 원

최 재 용 서울시립대학교 도시행정학과 박사과정 수료

# 연구보조원

김 진 아 서울시립대학교 도시행정학과 박사과정 수료

김 진 하 서울시립대학교 도시공학과 박사과정 수료

강 현 철 서울시립대학교 도시행정학과 박사과정 수료

# 보 조 원

이 자 은 서울시립대학교 도시행정학과 석사

조 성 한 서울시립대학교 도시행정학과 석사

김 판 섭 서울시립대학교 도시공학과 석사과정

# 워 고 청 탁

장 경 석 국회입법조사처

임 성 은 서울시립대학교

# 자 문 위 원

박 은 철 서울시정개발연구원

홍 인 옥 도시연구소

# 목 차

	상   연구개요	••
	제1절 연구 배경 및 목적	[
	제2절 연구 범위 및 내용	2
	제3절 연구 추진 절차	
제I7	당   강기전세주택(SHift) 개요	<u>c</u>
	제1절 우리나라의 공공암대주택	1
	제2절 주요 선진국의 공공암대주택 운영사례	- 26
	제3절 해외 공공임대주택의 시사점	- 58
세피경	앙   입주세대 현황분석 및 제도개선 방안	6
	제1절 입주세대 주거샬대 및 가구특성 분석	6.
	제1절 입주세대 주거샬태 및 가구특성 분석 1. 조사개요	
		6.
	1. 조사개요	6. 6.
	1. 조사개요         2. 설문결과	6: 6: 7:
	1. 조사개요         2. 설문결과         제2절 입주자 선정 기점제 및 민원현황         1. 동일순위 경쟁 시 기점제 도입 실효성 평가	· 6: · 6: · 7: · 7:
	1. 조사개요         2. 설문결과         제2절 입주자 선정 가점제 및 민원현황         1. 동일순위 경쟁 시 가점제 도입 실효성 평가         2. 민원실태 분석 : 문제점 및 개산방안	65 65 75 75
	1. 조사개요         2. 설문결과         제2절 입주자 선정 기점제 및 민원현황         1. 동일순위 경쟁 시 기점제 도입 실효성 평가	65 65 75 75 75
	1. 조사개요         2. 설문결과         제2절 입주자 선정 가점제 및 민원현황         1. 동일순위 경쟁 시 가점제 도입 실효성 평가         2. 민원실태 분석: 문제점 및 개선방안         제3절 입주자 선정기준 개선방안	65 65 75 75 75 84 84 84

제IV경	장   장기전세주택(SHift) 입주자 전세보증금 산정기준 마련	95
	제1절 연구배경 및 목표	97
	제2절 전세보증금 현황	97
	제3절 전세보증금 산정기준에 관한 사례 및 선행연구	104
	제4절 장기전세주택 전세보증금 산정기준 문제점 피악	113
	제5절 장기전세주택 전세보증금 산정기준 마련	114
제Ⅴ경	장   적정수요 및 적정 <del>공급평</del> 형· <del>공급비율</del> 검토 ······	···· 119
	제1절 장기전세주택 수요추정방법	121
	제2절 장기전세주택 수요추정	130
	제3절 장기전세주택의 규모 배분	····· 152
제VI경	장   입주자 생활관리 및 시설물 유지관리 방안	···· 167
	제1절 장기전세주택 사회적 혼합 개선방안	169
	1. 시회적 혼합(social mix)의 개념과 의의	169
	2. 사회적 혼합(social mix)의 실태와 문제점	172
	3. 사회적 혼합(social mix)을 위한 제도개선방안	184
	제2절 장기전세주택 불법전대 제도개선방안	191
	1. 입주자 샬태조사를 위한 법적근거	191
	2. 입주자 불법전대 샬태	195
	3. 불법전대 방지를 위한 제도개선방안	195
	제3절 장기전세주택 시설물 유지관리 제도개선방안	198
	1. 시설물 유자만리를 위한 법적근거	198
	2. 시설물 유지만리 샬태와 문제점	198
	3. 시설물 수선유지 관리비용 분석	199

	4. 시설물 유지판리를 위한 제도개선병안	200
세깯싱	↑   장기전세주택(Shift) 공급확대에 따른 재정건전성 확보방안	203
	제1절 연구배경 및 목표	20
	제2절 서울시 암대주택 및 장기전세주택 공급현황	20 <sup>t</sup>
	제3절 장기전세주택 공급 및 재정 현황	209
	제4절 장재정분석 모형 설정	214
	제5절 재정분석 결과	218
세 <b>III</b> 장	는   정책목표 달성여부 평가 ······	233
	제1절 연구 배경 및 목적	23!
	제2절 장기전세주택 정책목표	237
	제3절 정책목표 달성여부(명시적 목표)	239
	제4절 목표 달성여부 평가	244
U <b>3</b> 4	117-1(017-1)	05/
	설문지((입주지))	
	설문지(전문기)	
	설문결과(전문기) ······	
	설문지(서울시민)설문결과(서울시민)	
⊤ <del>'</del> ⊒⊃.	글판 <del>길이</del> (기술기년)	<i>Δ1</i> 3
참고문	헌	309

# 표 목 차

<표 1> 구별 장기전세주택 공급현황 ·······	4
<표 2> 장기전세주택 도입과정 주요내용 ·····	1
<표 3> 공공건설 장기전세주택 입주자격 ······	18
<표 4> 소득분위별 장기전세주택 입주자격	19
<표 5> 법(한) 주요내용······	20
<표 6>장기전세주택공급현황 (2011년 5월 기준) ·····	2
<표 7> 장기전세주타비 전세금 산정기준	2
<표 8> 역세권 장기전세주택 공급방안 비교	2
<표 9> 장기전세주택 공급계획 ······	2
<표 10> 상기폴 HDB Flats 거주 인구 비율(%)	2
<표 11> 상가폴 주택정책의 전1관정······	2
<표 12> 상기폴 HDB 신규 주택배입요건	3
<표 13> 1960~2010 HUB 주택 공급 현황······	3
<표 14> 2010 HUB 주택 주요 현황······	3
<표 15> HDB 조작구조·····	3
<표 16> SERS추진 절차	3
<표 17> 2010 HDB주택 거주자 정보 ·····	3
<표 18> 영국의 시대별 주요 공공임대주택정책 ·····	3
<표 19>영국 공광임대 주거 현황 ······	4
<표 20> 수선관리 의무 범위·····	4
<표 21> 마귁의 주택 현황······	4
<표 22> 일본의 공공임대주택 별 입주자 선정기준 ······	5
<표 23> 주요 선진국 공공임대주택정책 비교······	5
<표 24> 건설형 장기전세주택 설문대상 규모	6
<표 25> 재건축 장기전세주택 설문대상 규모 ·····	6
<표 26> 장기전세주택 입주자 대상 설문항목 요약	6

<표 27> 공급 유형별 입주 시 고려시항·····	65
<표 28> 지역별 주거생활 만족도·····	66
<표 29> 평형별 주가생활 만족도······	67
<표 30> 일반분양자와의 갈등 여부······	68
<표 31> 선호 주택유형·····	69
<표 32> 소득별 10년 이내 이사계획 여부 ·····	70
<표 33> 소득별 거주자 희망 주택면적······	70
<표 34> 건설형 60m이하 가점제 전후	75
<표 35> 건설형 60초과~84m이하 가점제 전후 ·····	75
<표 36> 건설형 114㎡초과 가점제 전후 ·····	76
<표 37> 매입형 가점제 전후 ·····	76
<표 38> 장기전세주택 민원실태 현황(2009.08~2011.04) ·····	78
<표 39> 현행 장기전세주택 입주자격 (요약)	84
<표 40> 소득분위별 장기전세주택 입주자격 (현행) ·····	88
<표 41> 시기별 입주자 선정기준 변천과정······	88
<표 4≥> 소득분위별 현행 장기전세주택 입주자격 개선(안) ·····	89
<표 43> 시프트 평형별 평균소득대비 비율····	90
<표 44> 서울 전체 소득분위별 지표(2011,2/4분기)······	90
<표 45> 유형별 공급비율 ·····	94
<표 45-1> 공급평형 비율 전문가 설문조사 (60명) ·····	94
<표 46> 유형별 암대보증금 및 암대료 산출근거(2009.12,31기준) ······	104
<표 47> 국민암대(30년) 표준임대보증금 및 임대료 산정 기준	105
<표 48> SHift 전세금 산정기준	105
<표 49> 암대료 산정방법······	107
<표 50> 공영주택 임대료 산정 방법	108
<표 51> 공영주택의 암대료 산정 기초액······	108
<표 52> 부담 가능한 공정암대료 산정방식 ·····	109
<표 53> 소득 수준별 암대료 체계도·····	111
<표 54> 소득 계층별 암대료 및 할증률 조절(안) ·····	111
<표 55> 소득에 따른 악대로 채계(아)	112

<표 56> 가구소득 분위 ·····	114
<표 57>소득 분위별 입주가구 수(설문조사 1031 가구 대상) ······	115
<표 58> 산정기준 마련(안) ·····	116
<표 59> 소생활권 및 중생활권 구분·····	123
<표 60> 장기전세주택 입주자격 ·····	128
<표 61>소득분위별 소득금액분포	128
<표 62> 표본설계(Sampling Design) ·····	130
<표 63> 서울시 5개 생활권 현황······	130
<표 64> 구별 표본수·····	131
<표 65> 조사 시례수·····	132
<표 66> SHift 입주 의향·····	134
<표 67> SHift에 입주할 의향이 없는 이유	135
<표 68> 총조사 가구의 규모(2005, 2010)·····	136
<표 69> 서울시 구별 가구수 분포 ····	137
<표 70> 점유형태(1980~2010) ·····	138
<표 기> 서울시 가구의 주택점유형태 ·····	138
<표 72> 전국과 서울의 점유형태별 타지주택 소유 비율(2010) ·····	139
<표 73> SHift 잠재수요자 산정결과	140
<표. 74> 서울시 구별 SHift 잠재수요가구 산정 현황	140
<표 75> 서울시 권역별 SHift 잠재수요가구	141
<표 76>SHift 유형별 소득기준	141
<표 77>소득분위별 평균소득 및 가계지출 분포(2010년 4/4분기) ·····	142
<표 78>소득 분위별 경계값·····	142
<표 78>SHift 유형별 소득기준	143
<표 80> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황·····	144
<표 81> 조사태상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (60㎡ 미만) ·····	144
<표 82> 조사태상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (60~85㎡ 이해)	144
<표 83> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (85㎡ 초과) ·····	145
<표 84> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (재건축)	145
<표 85> SHift 입주자격이 있는 가구수를 감안한 내부수요	145

<표 86> 권역별 내부수요 ·····	147
<표 87> SHift 가격 추정액······	148
<표 88> 지불능력을 고려한 권역별 유효수요량·····	149
<표 89> 설문응답자의 희망전세금 평균 ·····	150
<표 90> 희망전세금과 소득간의 상관관계 ·····	150
<표 91> 희망전세금에 대한 월소득액간의 단순 화귀모형 ·····	151
<표 92>화망전세금에 대한 월소득액간의 단순 화귀모형 요약 및 모수 추정값 ·····	151
<표 93> 주거면적, 가구원수 변화······	153
<표 94> 현행 소형주택 의무비율······	154
<표 95> 희망 주택규모별 응답자 특성·····	156
<표 96> 희망 주택규모에 대한 다중화귀분석 결과 ······	157
<표 97> SHift 입주희망자의 역세권 내 주택공급에 대한 의견	158
<표 98> Wendy Sarkissian이 제시한 사회적 혼합의 목적 ·····	170
<표 99> 단지 혼합을 위한 법적근거 및 법령내용·····	173
<표 100> 서울시 혼합단지 암대분양 혼합비율 (계획기준)	174
<표 101> 서울시 시업유형별 주택공급현황 (2010.5.15. 기준) ·····	175
<표 102> 서울시 주택점유형태·····	176
<표 103> 장기전세주택(SHift) 전용면적별 공급현황	177
<표 104> 장기전세주택(SHift) 입주희망 주택규모	177
<표 106> 강기전세주택 혼합단지 배치현황·····	180
<표 107> 배치 혼합의 유형에 따른 문제점 ·····	182
<표 108> 장기전세주택(SHift) 단지 혼합을 위한 제도개선방안 (예시) ······	185
<표 109> 동일단지내 장기전세주택(SHift)-건설형 평향별 공급비율	186
<표 110> 장기전세주택(SHift) 거주기간 제도개선방안	187
<표 111> 단계계획지침을 통한 사회적 혼합 제도개선방안·····	188
<표 112> 장기전세주택(SHift) 평형 혼합 제도개선방안	189
<표 113> 임대주택(장기전세주택 포함) 불법전대 조사결과 (2011년 상반기)······	195
<표 114> 장기전세 불법전대 대상자 확대방안	196
<표 115> 불법전대 등 암대주택거주자 살태조사에 개정(안······	197
< 표 116> 이번즈타 다양녀저(m⁴다 스서오지밥) 사추격자	200

<표 117> 장기전세주택(SHift) 연간 수선유자비 분석결과	200
<표 118> 장기전세주택(SHift)의 벽자장판스위치콘센트에 대한 상이한 수선주기	201
<표 119> 장기전세주택(SHift) 표준계약서 개정병안	201
<표 120> 서울 특별시 암대주택 공급실적	205
<표 121> 임대주택의 유형별 규모별 현황(2010,12,31 기준) ·····	207
<표 122> 서울특별시 임대주택 공급실적(2010.12.31 기준) ·····	208
<표 123> 국민 암대주택 건설사업 관련 재정 지원 현황······	209
<표 124> 규모별 장기전세주택 공급 현황·····	210
<표 125> 연도별 장기전세주택 공급 현황······	211
<표 126> 지역별 장기전세주택 공급 현황·····	211
<표 127> 지역별 장기전세주택 공급 현황·····	212
<표 128> 장기전세주택 재원구조별 투자 현황·····	213
<표 129> 장기전세주택 재원 구조······	213
<표 130> 재원분석 종합지표 ·····	215
<표 131> 분석조건 ·····	215
<표 132 > 주택유형별 분양기격 및 임대보증금 원단위······	216
<표 133> 주택유형별 건설원가 원단위 ·····	216
<표 134> 수선유자비 원단위······	217
<표 135> 향후 시기별 장기전세주택 예상 공급량·····	217
<표 136> 평향별 장기전세주택 공급량 ·····	218
<표 137> 공급비용 규모·····	219
<표 138> 투자채원 규모······	219
<표 139> 금융 및 운영비용 ·····	220
<표 140> 공급비용 규모······	222
<표 141> 투자채원 규모······	222
<표 142> 금융 및 운영비용·····	223
<표 143> 현행방식과 시나리오1의 비교······	224
<표 144> 공급비용 규모······	225
<표 145> 투지채원 규모······	226
<표 146> 금융 및 운영비용·····	226

<표 147> 현행방식과 시나리오2의 비교·····	227
<표 148> 공급비용 규모·····	228
<표 149> 투자채원 규모·····	229
<표 150> 금융 및 운영비용·····	229
<표 151> 현행방자 사리22의 비교·····	230
<표 152> 금융 및 운영비용·····	231
<표 153> 설문조사 주체 및 주관·····	237
<표 154> 연차별 공급물링계획······	237
<표 155> 인식변화 여부에 대한 설문 ·····	239
<표 156> 인식변화 여부에 대한 설문·····	239
<표 157> 구마() 하에 대한 설문 ······	240
<표 158> 거주자 및 투자자의 인식변화 사유 ·····	240
<표 159> 구매인형과 향후 주택가격 전망과의 연관성 설문분석······	241
<표 160> 인식변화 기여도 여부에 대한 설문 ·····	242
<표 161> 장기전세주택 평균 청약경쟁률 (단위 ; 값·1) ······	243
<표 162> 거주만족도 조사결과 ·····	243
<표 163> 규모별 장기전세주택 공급 현황······	244
<표 164> 장기전세주택(SHift) 전용면적별 공급현황·····	245
<표 165> 연도별 장기전세주택 공급 현황·····	245
<표 166> 연도별 공급실적·····	246
<표 167> 유형별 공급실적·····	246
<표 168> 전세가격 안정에 도움 여부에 대한 설문·····	246
<표 169> 추가공급 여부에 대한 설문·····	247
<표 170> 향후 주택가격에 대한 설문·····	247
<표 171> 인식변화 기여도 여부에 대한 설문 ·····	247
<표 172> 보도자료 제공 및 보도현황 ·····	248
<표 173> 매체별 광고 회수 ·····	249
<표 174> 연도벽 매체벽 장기장세주택 홍부비 내역·····	249

# 그림목차

<그림 1> 과업의 주요세부내용 및 추진절차	7
<그림 2> 양대주택 체계도	13
<그림 3 > 장기전세주택 공급 및 운영주체 ·····	24
<그림 4> HDB 거주인구 비율 그래프 ·····	27
<그림 5> 상가폴 주택공급 체계 ·····	29
<그림 6> 상가폴 주택가격 추이	31
<그림 7> HDB 주택금융 마카니즘	33
<그림 8> 매압방식에 의한 공영주택 공급 ·····	54
<그림 9> 암대방식에 의한 공영주택 공급	54
<그림 10> 입주 시 고려사항(1순위) ·····	65
<그림 11> 입주 시 고려사항(2순위) ·····	65
<그림 12> 입주 전 주택유형	66
<그림 13> 점유 형태	66
<그림 14> 만족 이유 ·····	67
<그림 15> 불만족 이유	67
<그림 16> 소셜믹스 찬성반대 의견	68
<그림 17> 선호배치방식	68
<그림 18> 평향별 10년 이내 아사계획 여부 ·····	69
<그림 19> 59㎡ 거주자 희망 주택면적	69
<그림 20> 84㎡ 거주자 희망 주택면적·····	69
<그림 21> 114㎡ 거주자 희망주택면적······	69
<그림 22> 전 주탹과 현재 거주 장기전세주택 관리비 비교 ······	71
<그림 23> 유지완리방식 만족도	71
<그림 24> 전 주탹과 현재 거주 장기전세주택 관리비 비교 ·····	71
<그림 25> 유지완리방식 만족도	71
<그림 26> 동일순위 경쟁 시 우선 및 비우선 가점항목(59㎡) ······	72

<그림 2/> 공일순위 경쟁 시 우선 가짐양목(84m)	12
<그림 28> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(84㎡) ·····	72
<그림 29> 동일순위 경쟁 시 우선 가점항목(114㎡)	73
<그림 30> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(114㎡) ······	73
<그림 31> 동일순위 경쟁 시 우선 가점항목(59㎡) ·····	73
<그림 32> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(59㎡) ······	73
<그림 33> 동일순위 경쟁 시 우선 가점항목(84㎡) ·····	74
<그림 34> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(84㎡) ······	74
<그림 35> 규모별 가구 월소득 평균	74
<그림 36> 입주자 소득 분포	74
<그림 37> 서울시 1~2인가구 추이	92
<그림 38> 소득수준에 따른 임대료 차감 효과	109
<그림 39> 소득분위별 암대료 수준	116
<그림 40> 수요추정방법	129
<그림 41> SHift 입주 의향 ·····	133
<그림 42> 희망전세금에 대한 월소득액간의 단순 화귀모형	151
<그림 43>청장년층과 65세 이상 인구비울변화	152
<그림 44>서울시 아파트 면적별 주택재고수 분포	153
<그림 45> 입주를 원하는 SHfft 주택 규모	155
<그림 46> 주가지 분화와 주가계층 형성과정	169
<그림 47> 암대주택과 분양주택이 혼합유형 분류 (장옥연외, 2007)	178
<그림 48> 혼합단지 배치혼합 계획현황 (시례)	179
<그림 49> 분양주택과 별동 배치 및 주출입구 다르게 배치한 유형(강일2지구 1단지)	180
<그림 50> 동내 배치혼합 계획현황 (사례)	181
<그림 51> 장기전세주택(SHift) 불법전대자처리 업무절차	194
<그림 52> 투자채원	224
<그림 53> 금융 및 운영 비용	224
<그림 54> 투자채원······	230
<그림 55> 금융 및 운영비용	230
<그림 56> 금융 및 운영비용·····	231

<그림 57> 장기전세주택 공급확대 물량	238
<그림 58> 주택의 개념에 대한 인식(전문가)	240
<그림 59> 주택의 개념에 대한 인식(입주자)	240
<그림 60> SHift 입주 의향 ·····	242
<그림 61> 장기전세주택 공급현황	244
<그림 62> 장기전세주택 공급 비율	244

장기전세주택 운영평가 및 향후 정책방향 연구

# 제|장| 연구개요



- 1. 연구 배경과 목적
- 2. 연구 범위와 내용
- 3. 연구 추진 절차

# 제1절 연구 배경 및 목적제

# 1. 연구 배경

- O 장기전세주택(SHift)은 중산층 및 실수요 무주택자들을 대상으로 다양한 평형(59㎡, 84㎡, 114㎡ 등)을 주변 전세 가격의 80% 이하로 최대 20년 까지 장기간 거주를 보장하는 새로운 유형의 전세형 공공임대주택임
- O 장기전세주택은 '사는 것(買)'이 아닌 '사는 곳(居)'으로의 주택에 대한 인식전환과 무주택 시민의 주거안정을 목표로 2007년 도입되었으며, 지난 4년간(2007.4-2011.2) 총 16,660호를 공급함(17차 공급기준)
- O 거주중심으로 주택에 대한 패러다임을 전환하여 무주택 서민의 주거복지 실현 및 주택시장 안정을 도모하는 정책 목표하에 폭넓은 정책대상을 설정하고 소형에서 중형에 이르기까지 다양한 규모의 주택을 혼합배치하는 등 정책 적 노력에도 불구하고 아직까지 제도의 정체성에 대한 논란이 지속되고 있는 상황임
- O 4년이 지난 현 시점에서 장기전세주택에 대한 종합적인 검토와 분석을 통해 제도정착을 위한 진단 필요함
  - 입주세대의 주거실태 및 가구특성, 공급계획 물량 및 평형비율의 적정성, 소셜믹스의 문제점, 시설물 유지판 리 및 비용부담 문제, 공급확대에 따른 소요재원 및 재정건전성 확보방안, 전세보증금 산정기준의 적정성, 정 책목표 당성도 평가 등에 대한 분석이 필요함

# 2. 연구 목적

- O 본 과업의 목적은 지난 4년간 장기전세주택 공급에 대한 분석 및 평가를 통해 제도의 지속성과 안정성을 높이는데 있음
- O 첫째, 장기전세주택 주거실태 및 가구특성 분석과 입주자 선정기준의 문제점 및 개선방안 제시
- O 둘째, 장기전세주택 수요조사 및 적정 공급물량 추정과 적정 공급평형 및 공급비율 제시
- O 셋째, 소셜믹스 실태부석 및 개선방안 제시, 향후 시설물 유지관리 비용 추정 및 유지보수 분쟁 해결방안 제시
- O 넷째, 장기전세주택 공급확대에 따른 건설재원 및 유지관리재원 분석과 장기전세주택 재정모델 제시
- O 다섯째, 입주세대별 전세보증금 부담실태 분석, 공급유형별/소득수준별 적정 전세보증금 산정기준 제시
- O 여섯째, 장기전세주택 정책목표 닼성도 평가

# 제2절 연구 범위 및 내용

## 1. 공간적 뱀위

- O 기공급 장기전세주택을 대상
  - 서울 시 19개 구에 공급된 장기전세주택 16.660호 (2007년 1차 공급부터 2011년 17차 공급기준)

<표 1> 구별 장기전세주택 공급현황

공급원	위치	<del>물량</del> (호)	
	강남구	673	
	강 <del>동구</del>	3,688	
	강서구	831	
	구로구	1,065	
	노원구	48	
sh공사	마포구	1,279	
2110,1	성동구	69	
	송파구	1,471	
	양천구	1,512	
	은평구	3,359	
	의정부	342	
	중랑구	930	
	강남구	27	
	강동구	133	
	강서구	72	
	관악구	2	
	광진구	3	
	구로구	95	
	금천구	9	
재건축	마포구	25	
시신국	동대문구	43	
	서초구	774	
	성동구	39	
	성북구	23	
	송파구	25	
	양천구	45	
	영등포구	11	
	중랑구	18	
별도	란리(도시계획철거 주택정책과 소관)	49	
총계 16,660			

# 2. 시간적 범위

- O 본 과업은 2011년을 기준년도로 하고 2018년을 목표년도로 설정함
  - 입주자 선정기준 2011년 기준
  - 첨단업무단지의 조성 등 사업의 기간 2008년 ~ 2010년 (공급일로부터 3년)

## 3. 연구의 내용과 방법

- 3.1 장기전세주택의 당초 정책취지를 유지하는 동시에 공공임대주택의 특성을 고려한 시회적 배려계층에 대한 공공성을 강화하기 위하여 합리적인 입주자 선정기준에 대한 연구
  - O 장기전세주택 입주세대 현황 분석을 통한 제도개선 방안 검토
    - 입주세대 주서실태 및 가구특성 분석(장기전세주택 입주세대 1,205가구 설문조사)
    - 동일순위 경쟁 시 가점제 도입 실효성 평가
    - 민원실태 분석 : 문제점 및 개선방안
    - 현행 입주자격 및 선정기준 문제점 분석 및 개선방안 제시
- 3.2 무주택 서민층과 중산층으로부터 폭 넓은 자기를 받으면서 지속적인 공급확대 정책을 추진하고 있는 바, 장기전 세주택에 대한 적정 공급평형 및 비율에 대한 연구
  - O 장기전세주택 정책수요 추정 및 적정 공급평형·공급비율 검토
    - 수요 추정 및 공급조사(무주택 서울시민 대상 1,015명 설문)
    - 장기전세주택 수요추정
    - 수요추정에 따른 적정 공급 물량 분석
    - 서울시 가구 현황 및 향후 인구구조변화 등에 따른 장기전세주택 적정 공급평형 및 공급비율 제시
- 3.3 향후 장기전세주택 재고 증가에 따른 불법전대방지 등을 위한 입주자 관리 및 시설물 노후에 따른 관리 및 가하

급수적으로 증가하는 수선비 등 유지만리비용에 대한 저김병안 등 체계적인 유지만리 대책 마련에 관한 연구

- O 장기전세주택 입주자 생활 관리 및 시설물 유지관리 방안 마련
  - 입주민 소셜믹스 현황 및 문제점에 따른 개선방안 제시
  - 불법전대 개연성에 따른 대책방안 제시
  - 향후 장기전세주택 시설물 유지관리 비용 분석
  - 시설물 유지관리 현황 및 문제점에 따른 개선방안 제시
- 3.4 전세가격의 상승으로 서민주거의 불안정이 가속화됨에 따라 향후 장기전세주택의 지속적인 공급을 위한 재정건전 성 확보에 관한 연구
  - O 장기전세주택 공급 확대에 따른 재정건전성 확보방안
    - 분양 및 국민임대 계획물량을 장기전세주택으로 전환하여 공급함에 따른 재정분석
    - 향후 장기전세주택 공급확대에 따른 재정 건전성 확보 방안 제시
- 3.5 장기전세주택에 거주하는 입주자의 소득에 따른 암대보증금 산정기준에 관한 연구
  - O 장기전세주택 입주자 적정 전세보증금 산정기준 방안 등
    - 입주세대별 전세 보증금 부담 현황 및 적정 전세금 산정기준 제시
    - 입주자 전세보증금 차등화 방안 검토
    - 기존 장기전세주택 전세금 재산정시 적정 전세금 산정기준 제시
    - 주택시장 점유형태 변화에 따른 시프트 임대보증금 개선방안 검토
- 3.6 장기전세주택 정책목표 달성평가
  - O 4년간 공급을 통한 장기전세주택 정책목표 달성 여부 평가
  - O 장기전세주택 제도가 부동산 시장에 미친 영향 분석

# 제3절 연구 추진 절차

O 괴업의 추진 절차는 크게 성과분석, 활성화방안, 발전방안으로 구성되며, 구체적인 연구의 흐름은 다음의 그림과 같음

연구흐름	주요세 <del>부내용</del>	연구방법
연구개요	□ 연구 배경 및 목적	문헌조사
5.4人11年	□ 연구 범위 및 내용	표한 그 기
	₩	
71-171-117-511-5110	우리나라 공공임대주택	문헌조사
장기전세주택 개요	□ 해외 선진국 공공임대주택 사례 및 시사점	법규분석
	₩	
	□ 입주세대 주거실태 및 가구특성 분석	
	(장기전세주택 거주 1,205가구 설문)	문헌조사
입주세대 현황분석 및 제도개선 방안 검토	□ 동일경쟁 시 가점제 실효성 평가	법규분석 실태분석
112112 02 62	□ 장기전세주택 민원실태 분석	실증분석
	□ 현행 입주자격 및 선정기준 문제점 분석 및 개선방안 제시	
	₩	
장기전세주택 입주자	□장기전세주택 전세보증금 산정기준 문제점 파악	문헌조사
전세보증금 산정기준 마련	□ 장기전세주택 전세보증금 산정기준 마련	법규분석 실증분석
		2021
	□ 장기전세주택 수요추정방법	문헌조사
정책수요 추정 및 적정 공급평형·공급비율 검토	□ 잠재수요가구 추정	실태분석
9 H 9 9 9 9 H 1 E 1 H T	□ 권역별/규모별 유효수요 산정	실증분석
	₩	
입주자 관리 및 시설물	□ 소셜믹스 개선방안	문헌조사
유지관리 방안	□ 장기전세주택 불법전대 제도개선방안	실태분석 실증분석
	□ 장기전세주택 시설물 유지관리 제도개선방안	505,4
	₩	Dala d
장기전세주택 공급 확대에	□ 장기전세주택 공급 및 재정 현황	문헌조사 법규분석
따른 재정건전성 확보방안	□ 장재정분석 모형 설정 및 결과	실증분석
	<b>\</b>	
	□ 장기전세주택 정책목표 달성 여부 평가	문헌조사
정책달성도평가	□ 장기전세주택 제도가 부동산 시장에 미친 영향 분석	실태분석 실증분석

<그림 1> 과업의 주요세부내용 및 추진절차

# 장기전세주택 운영평가 및 향후 정책방향 연구 제비장 장기전세주택(SHift)개요



- 1. 우리나라의 공공임대주택
- 2. 주요 선진국의 공공암대주택 운영사례
- 3. 해외 공공암대주택의 시사점

# 제1절 우리나라의 공공임대주택

### 1. 우리나라 공공인대주택의 도인배경

- O 우리나라의 공공임대주택은 1960년대 제1차 경제개발 5개년 계획을 시작으로 경제개발 정책의 일환으로 주택정책 수립 및 주택공급이 시작됨
  - 대한주택공사법이 1962.1.20. 제정되어 대한주택공사 설립, 주택건설개량 · 공급 · 임대 · 관리 등이 수행되었고, 공영주택법이 1963.11.30. 제정되어 지방행정관서와 주택공사가 저소득 가구에 임대주택 또는 분양주택을 공급함
- O 1988년도 200만호 주택건설계획을 통해 60만호의 임대주택 건설계획을 세움
- O 1992년부터 지자체주공의 공공임대주택 건설이 시작되고, 임대주택건설 촉진위주의 정책에서 임대주택 관리와 임 차인 보호측면 강화됨
- O 1997년 맘 외화위기 이후 위축된 주택건설 경기가 2001년부터 회복되고 주택가격 상승 및 안정을 반복함
- O 임대주택 경기 활성화 추진
  - 민간이 국민주택기금의 지원을 받아 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하의 임대주택에 대해 분양가격 전환 및 임대료 규제를 위화(2002,9,11,)
  - 서민과 중산층이 저렴하고 안정적으로 거주할 수 있는 장기공공임대주택을 향후 10년간 150만호를 확보 (2003,9.3.)
  - 100만호는 주공지자체에서 재정 및 기금을 지원받아 최장 30년까지 임대되는 국민임대주택을 건설
  - 50만호는 민간부문에서 기금을 지원받아 10년 이상 임대되는 공공임대주택으로 건설
  - 공공기관이 개발 공급하는 임대주택용 택지의 공급계획에는 5년인 임대주택용 택지의 공급계획을 제외하도록 하여 장기임대주택용 택지를 우선 확보토록 함(2004.3.17.)
  - 중산층의 다양한 주거선택권을 부여하고 주택문화를 소유에서 거주로 전환하기 위하여 중산층용 중형(85~149 m²) 임대주택 공급 추진(2004.7.2.)
  - 기존의 민간 임대부문의 체질 개선을 위해 부채에 의존하지 않고 장기자금 운용이 가능한 투자자들의 사업 참여를 유도할 수 있는 정책 추진
  - 투자자들이 사업에 쉽게 참여할 수 있도록 불확실성 제거 및 수익률 제고 등을 위한 인센티브 등 적극 모색

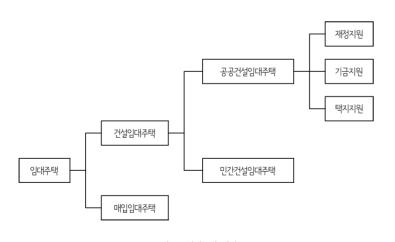
#### O 임대주택 제도 개선 추진

- 민간이 건설한 공공임대주택의 임대보증금 상한선을 (건설원가-기금)의 100% → 90%까지 개선(수도권 이외 80%)
  - ※ 임대인과 임차인이 합의 시 전환
- 임차인 대표회의 구성 조항 신설(2000.1.12, 임대주택법 개정)
- 임대보증금 보증 기업을 임의적 사항으로 신설하고, 임대사업자로 하여금 제한물권 설정을 제한(2002.12.26. 임대주택법 개정)
- 공공택지를 공급받아 건설한 민간건설임대주택을 공공건설임대주택으로 분류, 보증금분양전환자격 등을 제한 (2004.3.17.)
- O 2000년 후반에는 주택가격이 2005년 들어 상승세로 전환된 후 주택가격이 지속적으로 상승하고 외환위기 이후 급증하였던 부도임대주택으로 임치임의 강제 퇴거 및 보증금 손실 등 문제 대두함
- O 장기임대주택 비축계획 수립
  - 2006~2012년까지 총 116만 8천호의 장기임대주택을 건설매입 등의 방법으로 비축하여 전체 주택수의 12% 수준까지 확보(2006.8.31. 대책)
  - 주택시장 안정과 주거복지 행상을 위하여 장기임대주택 비증을 선진국 수준으로 상향 조정(2012년 15%, 2017년 20%)하고, 이를 위해 2007~ 2017년까지 총 260만호의 장기임대주택 추가 공급(2007.1.31.대책)
  - 임대주택 80만호를 포함한 보급자리주택 150만호 공급(2008.9.19대책)
    - 임대주택 체계 개편방안 마련(2005.4.27.대책)
  - 임대주택 공급이 서민 생활안정과 사회통합에 기여할 수 있도록 공급체계 효율화와 운영시스템 개편에 중점을 두어 정책을 개편
    - 부도임대주택 처리 및 예방대책 마련
  - 부도임대아파트 조치방안(2005.6.7.대책)
    - 분양적환이 가능한 단지는 경매중단 및 분양자금 지원
    - 부도임대주택 경매시 임차인 우선매수권 부여 및 경락자금 지원
    - 퇴거 임차인에 대한 주거 및 전세자금 지원
    - 단지별 SPC, 임대보증금 보증가입 의무화, 기금관리 강화
  - 부도 공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법제정(2007.1.19,)
    - 주공 등이 부도임대주택을 매입하여 국민임대주택 등으로 전환 운용하고 임차인의 임대보증금을 보전

- 임대보증금 보증제도 개선을 위한 임대주택법 개정(2007.7.19.)
  - 민영주택건설사업시 용적률 완화에 의한 임대주택건설 제도 도입(2009,2,3,)
- 완화된 용적률 중 일정 비율(30~50%)을 임대주택으로 시도지사 등에게 공급
- 임대주택은 표준건축비로 매입(토지는 기부채납)
  - 장기전세주택 제도 도입(2009.3.25.)
- 국가 또는 지방자치단체 등이 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위안에서 전세계약의 방식으로 공급하는 주택
- 장기전세주택의 매각 제한기간은 20년으로 함
  - ※ 서울시는 기존 공공임대주택 및 분양주택 전환분과 재건축 매입 임대주택을 활용, 법제화 이전 2007.4월부터 공급 시작

# 2. 우리나라 암대주택의 체계

O 우리나라의 임대주택 체계에 관한 내용은 「임대주택법제 2조 및 동법 시행령 제 2조에 제시되어 있음



<그림 2> 임대주택 체계도

#### 2.1 건설임대 주택

- O 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분
  - 공공건설임대주택
  - 국가 또는 지자체의 재정으로 건설임대하는 주택
  - 국민주택기금을 지원받아 건설임대하는 주택
  - 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설임대하는 주택
  - 민간건설임대주택
  - 공공사업에 의하여 조성된 택지 외의 택지에 민간이 순수 자기자금으로 건설한 임대주택

#### 2.2 매입임대주택

- O 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득, 임대하는 주택
- O 재건축 매입, 다가구 매입, 역세권 민간건설 매입 임대주택 등

#### 2.3 공공건설 임대주택

- O 영구임대주택은 6공화국 출범 당시 우리 경제는 성장정책에 주력함으로써 주택 등 복지문제에 대한 관심과 재정 투자가 미약한 상태에서 도시영세민의 주거안정을 위해 '89.2.24. 대통령취임 1주년 기념식 보통사람들의 밤」행사 에서 25만호의 영구임대주택 건설계획 발표함
  - 의 의: 1989년 200만호 건설계획의 일환으로 저소득층 주거안정을 위해 국내 최초로 시도된 사회복지적 성격의 임대주택
  - 지원내용 : 1989~1993년간 정부와 지지체의 재정에서 건설비의 85%를 보조하여 전용 7~12평 규모로 전국적 19만호 건설
  - 지원계층 : 도입 당시 생활보호대상자, 의료부조자, 원호대상자를 입주대상으로 하였으며, 이후 북한이탈주민, 모자가정, 65세이상 직계존속 부양자, 장애인, 일군위안부, 국가유공자 등으로 확대
  - 임대료: 보증금 250~310만원, 월임대료 5~6만원 수준으로 임대주택 중 가장 저렴하여 영세만 등 최저소득계

층에 적합

- O 50년 공공임대주택은 '92년에 영구임대주택을 대체할 목적으로 국기채정 50%, 기금 20%를 지원하여 대한주택 공사 또는 지자체가 건설하여 공급(1994년 이후 재정 중단, 기금 70%, 입주자 30%)
  - 전용23~49m형으로'92~'97년간 건설
  - 1997년 이후에는 재개발 임대주택을 제외하고는 사실상 건설 중단
  - 700~2,500만원, 월 임대료는 8,5~26,5만원 수준
- O 국민암대주택(30년임대)은 저소득층의 주거안정을 위해 국가 또는 지자체 재정 및 주택기금 지원으로 국가, 지자 체. 주공. SH공사 등이 건설하여 30년 이상 임대하는 주택
  - '98. 2월부터 국민의 정부 100대 국정과제에 포함하여 소득 1~4분위 계층 대상, 시중시세의 55~80% 수준으로 공급
  - 주택 규모별로 입주자격에 소득제한 규정을 두고 있음
    - 전용 60m이하 : 무주택세대주로서 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%이하

(전용 50m\*이하는 50%이하 자에게 우선공급)

- 전용 85m\*이하: 무주택세대주로서 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하
- 임대료 : 보증금 1,060~2,470만원, 월 임대료 6~25만원 수준

# 3. 우리나라 장기전세주택의 도입

- O 서울시는 기존 임대주택 유형 중 공공건설임대주택과 재건축매입임대주택을 장기전세주택으로 공급해 왔으나 공급 기준과 방법은 개별 법률에 의존할 수밖에 없어 장기전세주택의 공급취지와 정책목표 달성에 어려움을 겪어 왔음
- O 2008년 3월 18일 발표한 역세권 지구단위계획구역안에서 민간이 장기전세주택을 건설하면 서울시가 이를 매입하 역 장기전세주택으로 공급할 수 있는 근거를 마련할 필요성이 있었음
- O 이에 서울시는 장기전세주택의 법제화를 위하여 도입 초기부터 국토해양부에 임대주택법, 주택공급에 관한 규칙 등에 대한 제도개선 건의를 수차에 걸쳐 요청하였으며, 시장이 직접 앞장서서 국토해양부장관을 만나는 기회마다 장기전세주택 법제화를 요청하였을 뿐만 아니라 시 주택국장 및 실무자들을 독려하여 국토해양부 주택토지실 등 관계부서에 40여차례 방문 혐의를 진행함

- O 주택건설사업자가 임대주택을 포함하여 주택건설사업을 하고자 하는 경우 용적률을 완화할 수 있도록 하되 주택 건설사업자는 완화된 용적률의 60/100이하의 범위에서 임대주택을 시도지사에게 표준건축비로 공급하고 토지는 기부채납하는 역세권 민간부문 장기전세주택공급방안이 명시된 개정 주택법이 2009.2.3. 공포되었으며 주택법시행 령은 2009.4.21. 개정 공포됨
- O 또한 주택법 시행령에서 위임된 용적률 완화에 따른 임대주택의 비율을 정하기 위한 주택조례가 2009.5.28. 개정 되어 완화된 용적률의 50/100을 장기전세주택으로 공급하는 것으로 결정함

#### <표 2> 장기전세주택 도입과정 주요내용

▷ 공공임대주택 확대공급계획 - 부족분 SH공사와 서울시 각각 1/2부담시장방침(2001.9.20)
▷ 주택시장 안정을 위한 서울시 종합주택정책 발표 - 장기전세주택 최초 언급 (2007.1.2)
▷ <1.2서울시주택정책>보완실행계획 발표 - 장기전세주택 2010년까지 24,309호공급 (2007.3.5)
▷ 장기전세주택 '장기전세주택'브랜드 선포 (2007.6.11)
▷ 장기전세주택 소득제한 폐지 (2007.7.5)
▷ 장기전세주택 시유지, 국공유지에 7,170호 추가건설 공급 (2007.9.14)
▷ 역세권에 장기전세주택 장기전세주택 1만호 추가공급 (2008.3.18)
▷ 서울시·국토부 제3차 주택정책협의회 합의결과(장기전세주택 법제화 합의) 발표 (2008.5.28)
▷ 도시계획조례 개정 - 장기전세주택공급시 준주거 용적률 400% → 500% 완화 (2008.7.30)
▷ 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 제정 (2008.11.13)
▷ 도시계획조례시행규칙 개정 - 역세권 장기전세주택의 용적률체계, 건축물노후도 완화 (2008.11.13)
▷ 도시 및 주거환경정비법시행령 개정 - 재건축임대주택 입주자선정기준을 사도 위임(2008.12.17)
▷ 재건축매입 장기전세주택 입주자 선정기준 변경 - 무주택/거주기간, 나이, 가점제 (2009.1.20)
▷ 주택법 개정 - 주택건설시업, 건축허가로 주상복합 건설시 민간장기전세주택 공급 근거 (2009.2.3)
▷ 2차 역세권 장기전세주택 공급확대방안 발표 - 지구단위계획구역 외 역세권 장기전세주택 2만 (2009.2.25)
▷ 임대주택법 개정 - 20년 범위안에서 전세로 공급하는 임대주택의 유형 (2009.3.25)
▷ 주택법시행령 개정 - 주택건설사업(건축하가) 완화용적률의 30~60/100 조례위임(2009.4.21)
▷ 도시 및 주거환경정비법 개정 - 재건축소형주택은 임대주택 또는 전세주택 활용(2009.4.21)
▷ 도정법 시행령 개정 (2009.5.12) - 개정된 주택법에 의한 장기전세주택 공급도 도시환경정비사업 가능 ☞ 제4차 주택정책 협의회(국토부, 서울시, 인천시 등)에서 합의 : 서울시의 의견대로 입법예고됨
▷ 주택조례 개정 - 왼화용적률의 50/100 장기전세주택으로 공급 근거(2009.5.28 공포)
▷ 임대주택법시행령 개정 - 장기전세주택은 공공건설임대주택의 최초의 임대보증금 배재(2009.6.25)
▷ 임대주택법시행규칙 개정 - 장기전세주택의 최초의 임대보증금은 주변전세시세의 80%(2009.6.26)
▷ 도정법 시행령 개정(2009.8.7) - 개정된 주택법에 의한 장기전세주택 공급도 도시환경정비사업 가능
▷ 주택공급에 관한 규칙 개정 - 입주자 선정기준 중 일부를 시·도지사에게 위임(2009.12.10)
▷ 도시 및 주거환경 정비조례 개정 추진(2009.9~2010.3.) - 도시환경정비사업시 장기전세주택 관련규정

# 4. 우리나라 장기전세주택의 공급

### 4.1 입주자 선정기준 및 선발과정

- O 공공건설임대주택은 주택공급에 관한 규칙에 따라 입주자 선정
- O 장기전세주택은 저소득층을 대상으로 공급하는 기존 임대주택과 정책취지와 대상이 다르기 때문에 현행의 주택공 급에 관한 규칙을 적용하여 공급하는데 제한사항이 많음
- O 현재 공급하는 장기전세주택의 수요계층은 다음과 같음
- 공급면적 45평형(전용면적 85㎡ 초과): 소득 7분위이상을 대상으로 소유에서 거주로의 패러다임 전환을 선도하고 고령화 사회에 대응하기 위해 공급
- 공급면적 33평형과 26평형(전용면적 60m이상~85m이하) : 소득 5분위와 6분위의 도시근로자 가구 및 중산화 가능계층의 주거안정을 위한 주거공간 공급
- 공급면적 26평형 미만(전용면적 60㎡ 미만) : 소득 4분위와 5분위를 대상으로 출산장려, 신혼부부 등의 주거 안정을 위해 공급

<표 3> 공공건설 장기전세주택 입주자격

구분	유형	입주자격조건
<del>공공</del> 건설 임대	60㎡ 미만	- 서울시 거주 무주택자 - 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자.(3인 이하 가구 2,805,360원이하 ,4인가구 3,112,900원이하, 5인 이상 가구 3,296,830원이하) - 총 보유부동산[토지 및 건축물) 가액 합산가준 12,600만원 이하 (토지가액: 소유면적×개별공시지가, 건축물가액: 과세표준액) - 자동차: 현재가치 기준 2,467만원 이하 - 청약저축 가입자 - 일반공급자: 만65세 이상인 자 우선공급자: 장애인, 3자녀 세대, 영구임대주택 입주자중 자격상실자, 비닐간이공작물, 거주자 등, 국기유공자, 신혼부부 등
	65m²- 85m²	- 서울시 거주 무주택자 - 도시근로자 가구당 월평균소득의 150% 이하인 자.(3인 이하 가구 6,011,500원이하, 4인가구 6,670,510원이하, 5인이상가구 7,064,640원이하) - 총 보유부동산(토지 및 건축물) 가액 합산기준 21,550만원 이하 - 청약저축가입자 - 일반공급(고령자) - 우선공급(노부모 부양자 / 3자녀가구)

85㎡ 초과	- 서울시 거주 만 20세 이상인 자(세대주인 경우 만20세 미만 포함, 2, 3순위 신청자중에서 유주택자는 당첨시 입주전일까지 주택을 소유한 세대에 속한자 모두의 소유주택을 처분하여야 입주 가능함) - 도시근로자 가구당 월평균소득의 180% 이하인 자(3인 이하 가구 7,213,800원이하, 4인 가구 8,004,610원이하, 5인 이상 가구 8,477,570원이하 - 총 보유 부동산(토지 및 건축물) 가액 합산기준 21,550만 원 이하 - 특별공급: 3자녀 이상 가구, 4자녀이상 가구
재건축	- 서울시 거주 무주택자 - 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자(3인이하가구 4,007,670원이하, 4인가구 4,447,000원이하, 5인이상가구 4,709,760원이하) - 총 보유부동산(토지 및 건축물) 가액 합산기준 12,600만원 이하 - 자동차 : 현재가치 기준 2,467만원 이하 - 우선공급대상: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%이하자, 3자녀이상가구(전용85㎡이하), 노부모부앙자 - 특별공급대상: 신혼부부

#### <표 4> 소득분위별 장기전세주택 입주자격

, 드레크	C11727517	SHift(장기	기조	
소득계층 (소득분위)	도시근로자가구 평균소득 대비	전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득대비	공급규모	기존 공공임대주택
고소득층 (소득 9-10분위)	150%초과	180%이하	- 건설형 전용 85㎡초과	
중산층	100%초과~150%	150%이하	- 건설형 전용 60㎡초과 85㎡이하	시장에서 해결
(소득 7-8분위)	100% <u>*</u> **********************************	120%0101	- 재건축 매입형 전용 60㎡초과	
중산화가능계층 (소득 5-6분위)	70%초과~100%	100%이호	- 재건축 매입형 전용60㎡이하	국민임대주택 (전용 60~85㎡)
저소득층 (소득 2-4분위)	30%초고~70%		- 건설형 전용60㎡이하	국민임대주택 (전용 60㎡ 이하)
빈곤충 (소득 1분위)	30%이라	70%(하	- 재건축 매입형 전용60㎡이하 (우선공급)	50년 공공임대주택 (재개발주거환경)
			(1600)	영구・매입임대주택

#### 4.2 장기전세주택 법제화 과정

- O 서울시는 장기전세주택제도 도입 초기에 국토해양부에 임대주택법, 주택공급에 관한 규칙 등에 대한 제도개선 건 의를 수치에 걸쳐 요청하였고, 그 후 주택건설사업자가 임대주택을 포함하여 주택건설사업을 하고자 하는 경우 용적률을 완화할 수 있도록 하되, 주택건설사업자는 완화된 용적률의 60/100이하의 범위에서 임대주택을 시도지사 에게 표준건축비로 공급하고 토지는 기부채납하는 역세권 민간부문 장기전세주택공급방안이 명시된 개정 주택법이 2009년 2월 3일 공포되었고 주택법시행령은 2009년 4월 21일 개정 공포되었음
- O 주택법 시행령에서 위임된 용적률 완화에 따른 임대주택의 비율을 정하기 위한 주택조례가 2009년 5월 28일 개정 되어 완화된 용적률의 50/100을 장기전세주택으로 공급하는 것으로 결정되었음
- O 공공임대주택 정책의 모법인 임대주택법에 20년 범위 안에서 전세로 공급하는 임대주택의 유형인 장기전세주택을 신설하는 개정 임대주택법이 2009년 3월 25일 개정 공포됐으며, 그 후속조치로 임대주택법 시행령과 시행규칙이 같은 해 6월 26일 공포 시행되었음
- O 향후 장기전세주택 매입 재원확보를 위한 주택사업특별회계조례 개정과 장기전세주택의 입주자 선정기준 등의 일 부를 시도지사에게 위임토록 하는 주택공급에 관한 규칙 개정 및 도시 및 주거환경정비법 시행령을 개정과 도시 및 주거환경 정비조례를 개정하였음

<표 5> 법제화의 주요내용

법령	주요내용				
[임대주택법] 2009.3.25, 개정 공포 (2009.6.26 시행)	20년 범위안에서 전세로 공급하는 임대주택 유형 (→ 장기전세주택) 신설				
[주택법] 2009.2.3 공포 (2009.5.4 시행)	민간부문 장기전세주택 공급 근거 신설 - 임대주택을 포함하여 주택건설사업을 하고자하는 경우 용적률을 완화 - 주택건설사업자는 완화된 용적률의 60/100이하의 범위에서 임대주택을 시·도지사에게 표준건축비로 공급(토지는 기부채납)				
[도시 및 주거환경정비법] 2009.4.21 공포	재건축소형주택은 임대주택 또는 전세주택으로 활용해야만 함. - 완화된 용적률의 일부를 재건축소형주택으로 건설하고 이를 시도지사에게 표준건축비로 공급 - 인수자는 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 함				

<sup>\*</sup> 서울시 내부자료 재구성

## 4.3 공급물랑과 가격

O 2007년 2.016호를 시작으로 2011년 3월 기준 17차까지 SH공사 건설형 15.299호와 매입형 1.361호로 총 16,660호가 공급되었음

<표 6>장기전세주택공급현황 (2011년 5월 기
-----------------------------

유형		계	2011	2010	2009	2008	2007
전체	소계	16,660	1,416	7,360	3,243	2,625	2,016
	60㎡ 이하	9,269	713	3,682	2,007	1,351	1,446
선세	84m² 이하	5,627	460	2,752	1,028	817	570
	114 m²이하	1,764	243	926	138	457	
	소계	15,299	1,381	7,264	2,269	2,423	1,962
711454	60m² 이하	8,295	696	3,586	1,288	1,295	1,430
건설형	84㎡ 이하	5,240	442	2,752	843	671	532
	114 m²이하	1,764	243	926	138	457	
	소계	1,361	35	96	974	202	54
매입형	60m² 이하	974	17	96	789	56	16
	84m² 이호	387	18		185	146	38

#### O 임대료 산정근거

- 국민임대주택 전환분 장기전세주택(전용59m²형)
  - 임대주택법 시행령 제21조 제1항에 의한 "국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료"(국토해양부 고시 제2005-367호)
- 장기전세주택
  - 임대주택법 시행규칙 제12조의2(장기전세주택의 최초 임대보증금, 주변시세 80%)
  - 서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리 규칙 제2조(주변시세 80% 이하)
- O 전세가격이라 관리주체가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 이접한 사군구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택 전세계약금액을 평균한 금액 의 80% 이하로 결정된 가격을 말함. 다만, 해당 공동주택과의 비교에 있어 인근에 규모 등의 유사성이 있는 단지 선정이 어려울 경우 전문조사기관에 조사-산정 등을 의뢰할 수 있음
- O 장기전세주택의 전세가격은 서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리 규칙 제2조제7호에 따라 관리주체가 정함, 다 만, 국가재정 및 국민주택기금을 지원받아 건설하는 임대주택은 국토해양부 고시(국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료)에 따르고 있음

#### <표 7> 장기전세주택의 전세금 산정기준

구분		전세가격 산출기준 및 산식		
	60㎡ 이하 (국민임대전환분)	- 국토해양부고시(제2005-367호) : 표준임대보증금 + 표준임대료의 보증금 전환금액 (전환이율 : 6.7%) *상호전환 최초 임대보증금(전세가격) ≤ 임대보증금상환선(주택가격 - 기금지원액)		
SH건설형	60㎡ 이하	위외같음		
24.53	60㎡ 초과 85㎡이하	- 국토해양부고시(제1993-399호, 제1999-35호) : 표준임대보증금 + 표준임대료의 보증금전환금액(전환이율 : 5.5%) *상호전환 최초 임대보증금(전세가격) ≤ 임대보증금상환선(주택가격 - 기금지원액)		
	85m² 초과	- 주변 전세시세의 80%		
재건축 애입형		(KB제공 부동산 시세와 금융결제원 제공 부동산시세를 같이 조사)		

#### 4.4 역세권 민간부문 공급방안

- O 역세권 민간부문 장기전세주택 공급은 SH공사 건설형과 재건축 매입형 이외의 추가 장기전세주택공급 방안을 강 구한 것으로, 용적률 인세티브 부여로 민간 주택사업 유도와 일정 인세티브를 장기점세주택으로 화수하는 것임
- O 역세권에 장기전세주택을 확대하는 이유는 기반시설이 양호한 지역에 직주근접형 주택공급으로 교통 인프라의 추 가건설 없이 신규 주택확보가 가능하도록 하는데 있음

<표 8> 역세권 장기전세주택 공급방안 비교

, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					
구분	역세권 주거지역		역세권재정비촉진지구		
T 군	제1차 공급방안	제2차 공급방안	국제면제6미국면서구		
대상지역	지구단위계획구역 内	지구단위계획구역	   역세권 内 재정비촉진구역		
	11 2 11 3 11 113	以外			
용도지역			지역 ~ 준주거지역		
역세권		역 승강장 중심으로뷔	터 반경 500m 이내 지역		
대상지	3천m²이상	5천㎡이상	   제한없음		
-11 0 11	100세대 이상	100세대 이상	게근없급		
적용대상	139개	역세권 238개소	22개 재촉지구 역세권		
40-10	지구단위계획구역	국제단 230기표	22/11 시독시구 역시1년		
	주택건설사업, 건축허가	주택건설사업,			
사업 <del>수</del> 단		건축허가,	재개발사업, 도시환경정비사업		
	[ ] Z-Z-611	도시환경정비사업			
	① 용도지역 상향		① 용도지역 상향		
이버네헤이	② 용적률 완화(용도지역 상향후) ③ 노후도 완화 : 2/3 → 1/2 이상 ④ 도로시선제한 완화		② 용적률 완화(용도지역 상향후)		
완화범위			③ 노후도 완화 : 촉진지구이므로 불필요		
			④ 높이제한 완화 : 현 조례상에서도 가능		
			① 미래형 주거단지조성을 위한 주요정책 적용		
완화조건	① 미래형 주거단지조성을 위한 주요정책 적용		② 임대주택확보 : 증가용적률 50%		
	② 임대주택확보 : 증가용	5각귤 30%	※ 촉진계획에서 전체 세대수의 17%를 임대주택으로 기확보		
ラフコート	민간이 자치구에	계획안 사전사문신청	구청장이 주민의견을 수렴하여 계획변경 신청 →		
추진절차	→ 도시·건 <del>축공동</del> 위원회 자든	문 → 건축위원회 심의 → 결정	도시재정비위원회 심의 → 계획변경 결정		
자료 : 서울시 내부자료					

#### 4.5 향후 공급계획

O 올해 2월말 천왕2지구 등 7개 단지 1,416호 공급을 시작으로 6월엔 우면2-4지구 등 8개 단지 1,406호와 10월 은평3-5지구-우면2-2지구 2개 단지 703호 등 총 3회에 걸쳐 장기전세주택을 공급할 계획임

<표 9> 장기전세주택 공급계획

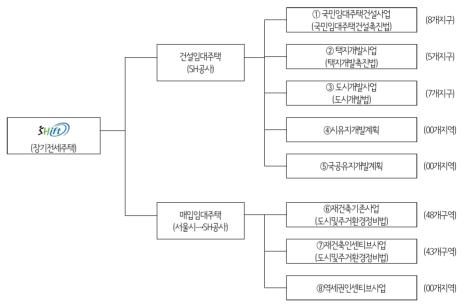
야 경	단지명	공급예정(호)	۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱ ۱	공급예정일	
	합계	2,109	소재지		
	세곡5	211	강남구 세곡동		
SH공사 개건축	천왕1	52	구로구 천왕동		
	천왕3	567	구로구 천왕동		
	우면2-4	114	서초구 우면동	제18차	
	우면2-5	397	서초구 우면동	2011.06.	
	영아 재건축	23	동작구 사당동		
	홍은3주택 재건축	22	서대문구 홍은동		
	청담한양 재건축	20	강남구 청담동		
세18차 소계(6월)		1,406			
SH공사	우면2-2	69	서초구 우면동	제19차	
	은평3-5	634	은평구 진관외동	2011.10.	
제19차 소계(10월)		703			

<sup>※</sup> SH공사 공급물량중 현장여건 등 불가피한 상황 또는 사업계획변경에 따라 공급량의 증감이나 공급시기가 조정될 수 있음

#### \* 서울시 보도자료 참고

# 5. 장기전세주택의 공급운영 주체

O 장기전세주택은 SH공사가 택지개발사업 등을 통해 직접 건설하여 공급하는 유형과 재건축 임대주택을 매입하여 공급하는 2가지 유형이 있음



<그림 3 > 장기전세주택 공급 및 운영주체

# 6. 장기전세주택의 관계획

- 6.1 불법 전대 방지 정책
  - O 장기전세주택 순회관리 전담팀 운영
    - SH공사는 공공임대주택 관리물량의 지속적인 증가에 대비, 관리체제의 개선을 통한 경영 효율성을 제고하여 관리인력 및 경비를 절감을 위해 직영관리와 위탁관리를 구분하여 시행하고 있음
    - 장기전세주택의 경우 전물량이 위탁관리되고 통합관리센터를 통해 관리되고 있는 상황으로 직영관리에 비해 불법전대의 요인이 클 것으로 예상 위탁관리할 경우 전대방지 및 처리업무에 차질이 생길 것으로 예상

<sup>※</sup> 재건축 매입형은 사업시행자 선택(상한용적률 적용)에 따라 결정되므로 변동될 수 있음

<sup>※</sup> 도시계획철거민 특별공급 물량이 포함되어 있으며, 신청현황 등에 따라 변동될 수 있음

• 특히, 매입형 장기전세주택의 경우 소규모 물량이 시 전역에 산재되어 있으며 추후 역세권 장기전세주택의 경 우도 마찬가지로 곳곳에 산재되어 공급될 것으로 예상되는 바, 현재 운영 중인 권역별 통합관리센터를 활용하 여 장기전세주택 순회관리 전담팀을 구성하여 입주민 관리를 강화할 필요가 있음

#### O 입주자 실태조사 강화

• 현재 년2회의 입주자 실태조사를 강화하여 장기전세주택 순회관리 전담팀을 통해 첫 입주 후 6개월간은 월1회 방문조사를 통해 입주실태를 조사하고 6개월 이후에는 입주자 실태조사를 분기별 1회 실시하여 입주민 관리 강화

#### 6.2 유자수선 관리 방안

- O 임대사업자와 임차인의 권라의무에서 가장 중요한 문제는 주택의 수선유지에 관한 사항임. 임대주택의 경우 임대 사업자와 임차인간에 누가 수선을 담당하고 비용을 부담해야 할 것인지에 대한 명확한 책임분당이 필요
  - 현재 SH공사의 "임대아파트 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표,에서는 SH공사와 입주자가 각각 행하는 수선범위를 구분하고 있으며 이를 장기전세주택에 준용하여 적용하고 있음. 하지만 장기전세주택이 기존 임대주택과 다른 특성을 감안할 때 장기전세주택을 기존 임대주택과 동일시하여 비용부담구분 일람표를 적용하는데 따른 문제점은 없는지 검토가 필요성 제기
- O 재건축 및 역세권 장기전세주택 등 매입형의 경우 소규모 물량이 곳곳에 산재되어 분양제대 위탁관리업체를 통해 관리되고 있어 SH공사의 권역별 통합관리센터를 통한 체계적인 시설물 유지관리 시스템 구축 필요

# 7. 장기전세주택의 사회적 통합

- O 역세권 민간 장기전세주택은 동일 단지·건축물 안에 분양주택과 장기전세주택을 함께 계획하는 경우 차별화된 구조와 동선체계 등 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 하고 있음
- O 재거축소형주택의 경우 도정법에 의거 조합원에게 공급되고 남은 주택을 대상으로 공개추첨 방법으로 서정함
- 지역조합원의 기독권을 인정하여 조합원에게 공급하고 남은 주택을 대상으로 공개추첨의 방법으로 장기전세주 택을 공급하도록 함
- 이 경우 도시환경정비사업 및 재건축정비사업과 형평성을 유지하여 사업주체인 지역조합원의 기득권을 인정하면서 장기전세주택 사업을 활성화할 수 있지만, 일반분양분이 없는 경우 장기전세주택만 저층 및 비선호 동호수에 배치될 것으로 예상됨

# 제2절 주요 선진국의 공공임대주택 운영사례

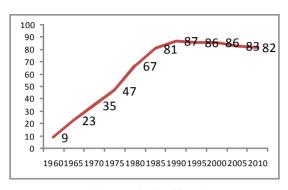
# 1. 싱가폴의 공공입대주택

- 1.1 상기폴 공공임대주택의 도입 배경
  - O 싱가폴의 공공임대주택 공급은 1960년대 주택위기에서부터 시작됨
    - 1960년대 당시 대부분의 인구는 비위생적인 슬럼가와 인구밀도가 높은 무허가 주택가에 거주하고 있었으며, 싱가폴 인구의 9%만 공공업대주택에 거주 하고 있었음
    - 이에 싱가폴 정부는 기존 영국 식민지 정부 시기에 설립된 Singapore Improvement Trust의 전신을 기반으로 하여 HDB(Housing and Development Board)를 설립함
    - 1960년대 공공임대주택정책 대상은 주로 도시빈민이었으며, HDB는 1960년 설립 이후 3년 만에 21,000 가구, 1965년까지 54,000 가구에게 공공이파트(HDB flats)를 공급함
  - O 1970년대부터 HDB는 공공임대주택 공급 대상을 확대함
    - HDB는 1964년 자가소유계획(Home Ownership Scheme)을 도입하여 싱가폴 국민 개개인의 금융안정성 확보 와 이플레이션 대비책으로써의 주택확보를 촉진한
    - 이후 1968년 싱가폴 정부는 싱가폴의 국민연금에 해당하는 Central Provident Fund를 주택구입자금으로 활용하도록 하였으며, HDB Flats의 공급대상은 1970년대 이후 점차 중산층이상으로 확대되었으며, 2011년 7월을 기준으로 싱가폴 인구의 84%가 HDB Flat에 거주함

<표 10> 싱가퐄 HDB Flats 거주 인구 비율(%)

연도	인구(천 명)	HDB 주택 거주 인구		
U.E.	בדוני סו	인구(천 명)	거주 인구 비율(%)	
1960	1,646.4	14.8	9	
1965	1,886.9	43.4	23	
1970	2,074.5	72.6	35	
1975	2,262.6	106.3	47	
1980	2,413.9	161.7	67	
1985	2,736.0	221.6	81	
1990	3,047.1	265.1	87	
1995	3,524.5	303.1	86	
2000	4,027.9	346.4	86	
2005	4,265.8	354.1	83	
2010	5,076.7	416.3	82	

<sup>\* 1960~75</sup>년까지의 인구는 총 싱가폴인의 수를 나타내며, 1980~2010까지의 인구는 싱가폴 영토 내 거주자 수를 나타냄.



<그림 4> HDB 거주인구 비율 그래프

- O 1990년대부터 HDB Flats의 질적 향상이 이루어짐
  - 1980~80년대에 경제상황의 악화에 따른 부동산 시장의 어려움도 있었지만, HDB Flats의 공급은 지속적으로 이루어짐
  - 1990년대 이후에는 HDB Flats 중 건축년수가 30년이 넘는 주택이 생겨났고, 주택재고 관리와 GDP의 향상에 따른 고급주택수요에 따라, 공공주택의 질적 수준 향상을 제고하게 됨
- O HDB Flats이 오늘날까지 안정적으로 유지될 수 있었던 이유는 전적인 공공개입 및 지지, 대규모개발임
  - HDB Flats은 토지매수에서부터 공공임대주택의 유지까지 하나의 과정으로 인식하여 공공주택의 안정적 공급을 꾀함
  - HDB Flats에 대한 정부의 전폭적인 정치적·재정적 지지와 HDB Flats도입 이후 관련 법률을 빠르게 제정함

<표 11> 싱가폴 주택정책의 전개과정

시대별 구분	주요 주택 정책
I 단계 (1947-69년) 주택난 해결을 위한 주택정책 및 제도 개발	<ul> <li>1947년 임대료 규제(Rent Control) 도입</li> <li>심각한 주택난으로 세입자 보호 목적</li> <li>1955년 CPF 기금 조성(근로자를 위한 사회보장제도 도입)</li> <li>1960년 2월 HDB 설립</li> <li>1965년 인구의 30%가 슬럼 및 불법무허가 주택에서 거주</li> <li>이 당시 HDB 공공주택의 입주 요건 규제 엄격</li> <li>1964년 HOS(Public Homeownership Scheme)도입실시</li> <li>저소득층의 내집마련 목적</li> <li>제 1차 공공주택건설 5개년 계획 마련, 5만 호 이상의 주택건설 달성</li> <li>1968년 CPF의 주택구입자금(20% downpayment) 지원</li> </ul>

II단계	(1970-79년)	<ul> <li>HDB 공공주택구입 지원을 위한 소득제한 규정 완화</li> <li>주택융자 상환기간 20년으로 연장, 재산세 인하, 전매 허용 등</li> <li>1971년 3월 공공주택 외 재판매(resale)하용 제도 도입</li> <li>중산층 주거지원을 위해 1974년 HUDC(Housing and Urban Development Company) 설립</li> </ul>
(1970-89) 주택난 해소를 위한 규제 완화	(1980-89년)	<ul> <li>HUDC가 공급하는 주택의 소득제한 규정 완화</li> <li>1971년 민간주택의 주택자금융자시에도 CPF 주택자금 지원</li> <li>1988년 임대료 규제 폐지</li> <li>- 공공임대주택의 공급 축소 방안 마련</li> <li>1989년 공공주택의 전매 시장 확대를 위한 제반 조치</li> <li>- 영주권자에게 전매 허용, 주거이동 촉진 등</li> </ul>
Ⅲ단계 (1990-97) 금융지원 완화 및 주택가격 상승		<ul> <li>민간주택 수요 증가로 소규모 대지를 민간주택개발업자에게 매매 허용</li> <li>CPF의 일부를 주택구입 이외 융자금 상황에도 활용토록 함</li> <li>1993년 Revised Mortgage Loan Financing Scheme 도입 - 전매시장 확대 - 실제 매매액 혹은 시세의 80%까지 모기지 융자 획득 가능토록 함</li> <li>· 저소득층 주택 지원을 통해 Low Income Family Incentive Scheme 도입 - 실제 매매액 혹은 시세의 85%까지 융자 가능토록 함</li> <li>1995년 고급 콘도미니엄형 주택공급 시작</li> <li>1996년 주택시장 과열로 인해 정부가 전매시장 직접 규제</li> <li>1996년 5월 15일 부동산 투기 억제 조치: 구매 후 3년 미만 판매에 대한 모든 자산에 대해 자본이득세 부과, 주택자산의 80%까지만 주택용자, 외국인의 싱가포르 주택금융 및 융자이용 세한 등</li> <li>· 소득수준 상승에 따라 HDB 자격요건 완화</li> <li>1997년 신규 공공주택에 대한 대기기간 감축 조치</li> <li>1997년 아시아 금융 위기</li> </ul>
IV단계 (2000년 이후) 경기침체 및 구조조정		· 1998년 경기 침체 · 2002년 CPF의 출금한도 제한(CPF에서 활용가능한 주택자금 비중 축소) · 2003년 HDB 축소: 신축주택의 수요 하락, HDB주택 중 1만 7,500호 미분양 발생

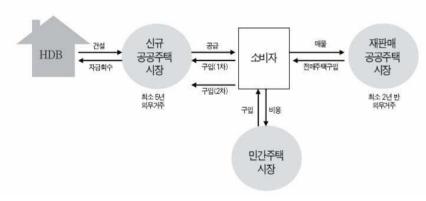
<sup>\*</sup> 진미윤 이현정(2005)

# 1.2. 상기폴 공공임대주택의 공급 현황

#### 1.2.1 입주자 선정기준 및 선발과정

O 일정 자격요건을 갖춘 소비자는 HDB의 신규 공공주택을 최초 분양받을 수 있으며, 일정 의무기간 거주(5년) 이후 당초 분양받은 공공주택을 재판매시장에 통해 매각할 수 있고, 또한 재판매시장을 통해 중고 공공주택(2년 반 의무거주)의 재구매도 가능함

- O 소비자가 어떤 주거 선택을 하든지 간에 HDB의 신규 공공주택에 입주 및 구매할 수 있는 기회는 일생에 2회로 제한되어 있음
- O HDB 공공주택 공급기준은 아시아 문화권의 전통적 가치 유지, 정부의 가족지향적 가치를 반영하여 부부 중심의 혈역가구 중심으로 공급하고 있음
  - 구입자격요건은 상가포르 시민권 보유자, 최소 21세 이상, HDB가 정한 가족구성 조건 충족이 공통사항이며, 구입 조건에 따라 소득 기준, 재구매 유무, 의무거주기간 등에 따라 차등 적용되고 있음
  - 신규 공공주택 4실형과 5실형의 입주자의 소득상한 기준은 월 S\$8,000 미만으로써 중산층(2000년 싱가포르의 월 평균 가구소득은 S\$4,943위) 이하 계층을 대상으로 하고 있음
  - CPF 지원을 받는 경우에는 소득기준, 민간주택 소유 유무, 이전 신규 공공주택 분양 유무 등에 제약을 받음
- O HDB 공공임대주택의 재판매는 공공주택의 보급 확대에 따라 공공주택이 점차 도시 외곽에 입지함에 따른 불편을 어느 정도 해소하고 신규 공공임대주택의 입주대기기간이 5년 이상 장기화되는 문제점을 해소하기 위해 1971년 3월 허용됨
- O 이후 1989년 주택 필터링 기능 제고, 재고 공공주택의 거래 활성화, 소비자 주거이동의 자유 및 선택권 부여 관점에서 시장 확대를 위한 규제 완화 조치 이후, 1990년대 들어 큰 붐이 일어남



<그림 5> 싱가폴 주택공급 체계

\* 진미윤이현정(2005)

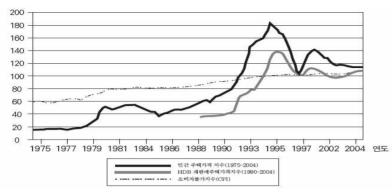
## <표 12> 싱가폴 HDB 신규 주택매입요건

구 분	1~4실 주택	스투디오형	DBSS	고급형		
국적	싱가폴인 및 싱가폴 영구거주자 중					
나이	21세 이상	55세 이하	21세 이상			
가족범위						
가구 소득 수준	- 도심 및 프리미엄 급 3실 주택(8천\$ 이하) - 비도심 3실 주택 (5천\$ 이하) - 2실 주택(2천 \$ 이하)	8천\$ 이하	- 1만\$이하 (지역에따라 상이) - 3대이상거주가족은 1.2만\$ 이하			
취득요건	주택 매입시점 이전으로 30개월 간 부동산 소유 사실이 없어야 함 (단, 상속 및 증여 등에 의한 부동산취득은 제외함)					
재판매요건		5년 이상 실거주 후 가능				

<sup>\*</sup> HDB 홈페이지

#### 1.2.2. 가격 정책

- O 주택가격은 신규공공주택, 재판매공공주택, 민간주택의 순으로 차등화 되어 형성되어 있는데, 정부 규제하에 일정 의무거주 기간, 소득 제한 등의 적용 대상인 HDB 신규공공주택은 최초 공급 시 일반 민간아파트 가격의 절반 이 하 수준임
  - 이러한 저렴한 분양하는 1966년 토지수용법 제정(1995년폐지) 이후 점진적인 토지국유화를 통해 공공주택공급 용 토지가 99년 토지임차권 형태로 제공되기 때문임
  - 따라서 분양가격에는 토지사용에 대한 지대와 주택소유비용으로 구성되고, 대지 자체의 가격은 포함되어 있지 않음
- O 정부 규제가 없고 주거입지면에서 선호도가 높은 HDB 재판매 공공주택은 신규 공공주택의 분양가보다 높은 1.3 배 내지 1.8배 높은 가격으로 거래되며, 최초 구매자는 재판매에 의한 차익으로 재산증식의 기회를 가질 수 있도 록 되어 있음



<그림 6> 싱가폴 주택가격 추이

#### 1.2.3 공급 현황

O 1960년대 54,430호의 공급을 시작으로 1981년 ~1985년 220,377호까지 지속적으로 공급이 증가하였고, 그 후 2010년까지 임대주택공급이 감소하고 있음

< ∓	13>	1960~2010	HUR	주택	고그	혀화

시기	전체	주거용	상업용
1960-65	54,430	53,777	653
1966-70	66,239	63,448	2,791
1971-75/76	113,819	110,362	3,457
1976/77-1980/81	197,670	130,981	6,689
1981/82-1985/86	220,377	189,299	11,078
1986/87-1990/91	121,400	119,708	1,692
1991-92-1995/96	99,557	98,994	563
1996/97-2000/01	158,621	157,919	702
2001/02-2005/06	55,515	55,135	380
2006/07	2,752	2,733	19
2007/08	5,111	5,063	48
2008/09	3,183	3,154	29
2009/10	5,220	5,208	12

<sup>\*</sup> HDB Key Statistics 2010

O 싱가폴 내 HDB주택 거주 인구비율은 82%를 차지하고 있으며, 그중 HDB 자가주택 거주 인구비율이 79%로 가장 크게 차지하고 있으며, 2010년 기준으로 진행 중인 HDB주택 프로젝트는 7,050건임

<표 14> 2010 HUB 주택 주요 현황

싱가폴 내 HDB주택 거주 인구 비율	82%
HDB 자카주택 거주 인구 비율	79%
신규 HDB 주택 청약 건수	13,200
매매 HDB 주택 수	39,320
임대 HDB 주택 신청자 수	2,681
신규 HDB 주택 분양 건수	4,990
매매 완료 HDB 주택 수	33,094
재임대 HDB 주택 수	2,980
진행중인 HDB 주택 프로젝트 건수	7,050

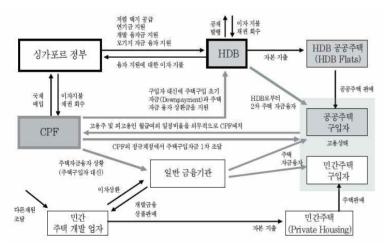
<sup>\*</sup> HDB Key Statistics 2010

#### 1.3 상기폴 공공임대주택의 금융 지원

- O CPF(Central Provident Fund)를 이용한 주택구입자금 융자제도는 싱가폴 공공주택 확대와 자가소유정책의 근간을 이루고 있음
  - CPF는 근로자(피고용인)와 고용인으로부터 조성된 기금을 주택구입 초기자금(downpayment) 및 주택융자 상 화금으로 HDB에 지워, HDB는 CPF의 지원금 배분 역할을 수행함
- O CPF를 이용한 주택자금 지원은 1968년에 최초로 CPF 일부를 공공주택 구입자가 사용할 수 있도록 하는 공공 주택 구입자금제도(Public Housing Scheme) 도입으로 시작됨
  - 공공주택 구입자가 공공주택 구입자금의 최초 납입금(downpayment) 20%를 개인부담 없이 CPF의 정규계정 (Ordinary Account)6)에서 전액 유자 가능함
  - 정규계정 조성액은 CPF 총조성액 67조 원 중 34조 7억원(52%) 규모를 차지하고 있음
  - 이 때문에 HDB 주택입주 자격자들의 40%가 임대보다는 분양주택을 선택하였고, 1980년대 중반에는 90%가 분양주택을 선택할 정도도 이러한 주택자금 지원은 주택구입자들의 지불능력에 큰 영향을 줌
  - 1981년에는 민간주택 구입 시에도 CPF를 이용한 주택자금 지원이 이루어졌고, 1994년에는 재판매주택 구입 시에도 CPF에서 주택구입 및 융자자금을 지원함
- O CPF 정규계정을 통한 주택자금지원 프로그램은 공공주택 구입자금(Public Housing Scheme)과 일반 주거용 주택자금(Residential PropertyScheme)의 두 가지 유형으로 구분되는데, 이용자수 기준으로 공공주택 구입자금 이용자가 CPF 전체 기업자 300만 명 중 약 41%에 해당하는 125만 명으로서 절대 다수를 차지하고 있음

<sup>\*</sup> Phang, Sock-Yong (2005)

- O 공공주택 구입자는 주택구입 및 융자상환을 위한 자금 조달을 위해 우선적으로 CPF 기금을 통해 1차 조달하고, 부족분이 발생할 경우 2차로 HDB로부터 주택가격의 80%까지 주택자금융자를 받을 수 있음
  - CPF와 HDB를 통해서도 주택구입 자금이 부족할 경우 일반 금융기관을 통해 주택자금을 지원받을 수 있음
  - 민간주택구입자도 주택 마련을 위해 1차적으로 CPF 기금을 통해 자금조달하고, 부족할 경우는 일반 금융기 관으로부터 주택자금을 융자받게 됨
  - 1955년부터 싱가폴 근로자를 대상으로 기금을 조성하기 시작한 CPF는 고용인과 피고용인 모두 월급여의 일 정부분을 예치하도록 의무화하고 있음
- O 월급여 중 CPF 예치 의무비율이 1970년 이후 지속적으로 증가하여 2000년 피고용인은 평균 20.0%, 고용인은 평균 12.0% 수준임
  - CPF 의무 예치비율은 소득과 연령대별로 다르며, 경제상황에 따라 조정되며, 1985년 호황시에는 고용주와 고용인의 예치율이 각각 25%씩, 1985~1998년에는 고용주의 예치율이 10%, 고용인은 20%정도로 하강함
  - CPF는 2004년 9월 기준으로 싱가포르 국민 중 300만 명(가입률 85.7%)이 가입하고 있으며, 총적립규모는 \$\$10조 9.706억 6.300만(위화 67조 위)에 이르고 있음

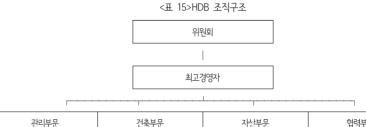


<그림 7> HDB 주택금융 매커니즘

\* 진미윤·이현정(2005)

#### 1.4 싱가폴 공공입대주택의 운영 주체

- O HDB는 Ministry of National Development의 협력기관 중 하나로 현재 HDB Flats의 계획, 건설, 임대, 분양, 유지관리, 업그레이딩 프로그램, 리노베이션, 재개발 등의 작업을 총괄하고 있으며, HDB는 설계, 건설, 컨설팅, 금융 판매 등 주택 분야 전반의 전문가가 참여하는 일종의 태스크포스팀으로 이해할 수 있음
- O HDB의 조직 구성은 다음과 같이 이루어져 있음



관리부문	건축부문	자산부문	협력부문
HDB주택연구소	개발 및 조달 연구 및 계획 건축품질 기반시설	토지행정 주택행정 지역커뮤니티관리 토지자산관리 산업자산관리	협력개발 재정관리 정보관리 법률자문 내부심사

<sup>\*</sup> HDB Annual Report 2010

#### 1.5 상가폴 공공암대주택의 관리 현황

#### 1.5.1. 불법 전대 방지 정책

- O HDB 주택은 기본적으로 자가주거를 추구하고 있지만, 주택소유자가 해외주거 및 원거리통근 등을 이유로 해당 주택에 살 수 없을 경우, 임대를 허용하고 있으며, 이외에 주택거주자가 주택 임대를 원할 경우 주택 구매시점에 서 3~5년 거주를 한 다음부터 HDB의 허가 하에 가능함
- O 불법전대를 예방하기 위해 HDB가 불법전대가 의심되는 주택을 표적탐문하며, 불법전대 신고 콜센터를 운영하여 거주자들이 자발적으로 불법전대를 감시하도록 함
- O 불법전대 사실이 드러난 주택에 대해서는 HDB가 범금형이나 주택을 화수하는 등 사법적 조치를 취하게 됨
- O 2010년까지 HDB는 7천 여 세대를 탐문하여 95세대의 불법전대 사실을 확인함

#### 1.5.2 유자·수선 관리 방안

- O HDB는 HDB Flats의 평면 유형, 마감재 등을 수요자의 요구에 맞추어 공급하고 있으며, 사용자는 HDB의 규정에 맞도록 아파트 내부를 변경 할 수 있도록 함
- O 주택보수 프로그램 중의 하나인 업그레이딩 프로그램은 오래된 주저환경을 신축아파트의 수준으로 보수하는 것으로, 준공 후 18년 경과한 건물에 대한 전반적인 업그레이딩 프로그램(Main Upgrading Program)과 18년 미만의 아파트에 적용하는 부분 업그레이딩 프로그램(Interim Upgrading Program)으로 구분 됨
- O 업그레이딩 프로그램은 각 단지별로 설치된 지사를 통해 운영되고, HDB가 복지부·환경부 등과 연계하여 비용의 50%를 지원하며 단지별 HDB 지사는 주거시설을 지속적으로 관리하며 계약 및 사용권에 관한 사안들도 담당함

#### 1.5.3 노후관리 및 재개발

- O HDB 주택은 1960년대부터 건설되어 2000년대 이후 건축연한이 30년 이상인 주택들이 생겨나기 시작함
- O 노후한 HDB 주택은 SERS(Selective en Bloc Redevelopment Scheme)을 통하여 해당 지역의 인접지와 함께 고밀 재개발하도록 함
  - 2006년부터 16개 지역 84개 블록이 SERS를 통해 재개발이 추진되고 있으며, SERS가 집행된 지역의 원 Flats 소유자들은 이전 거주 지역에 인접하여 제공된 새 Flats에 거주하며 기존의 생활편익시설 및 이웃관계가 그대로 지속됨

#### 

5. 완료 노후주택에서 퇴거 및 주택 이주 재개발 착공

<표 16> SERS추진 절차

# 1.6 싱가폴 공공암대주택의 사회적 통합

- O 싱가폴은 영국 식민지 정부시기에 강제적으로 인종 분리 정책이 실시되었고, 각 인종은 서로 다른 지역에 수용되었으며, 싱가폴에서는 인종간 혼합이 사회적 혼합 정책의 주요 목표가 됨
- O HDB는 EIP(Ethinic Interagration Policy)를 통해 하나의 아파트에 거주할 수 있는 인종의 비율을 정하여 한 인종이 전체 아파트를 점유하지 못하도록 함으로써, 인종 간 분리를 야기시키는 상황을 방지함

#### <표 17> 2010 HDB주택 거주자 정보

총 가구 수 (천 가구)	1 145 0		말레이계	인디아계	기타
	1,145.9	876.5	121.4	107.5	40.5
	(915.1)	(720.8)	(108.6)	(72.9)	(12.7)
1인가구(%)	12.2	13.0	6.5	10.3	17.4
	(8.2)	(8.8)	(4.3)	(7.9)	(13.1)
2인가구(%)	18.8	19.8	13.1	16.4	18.6
	(17.2)	(17.7)	(12.5)	(17.8)	(21.9)
3인가구(%)	20.2	20.8	16.2	21.0	16.0
	(19.1)	(19.5)	(16.8)	(19.0)	(18.9)
4인가구(%)	23.0	23.2	21.2	25.7	18.9
	(2.5)	(26.0)	(23.2)	(24.9)	(21.7)
5인가구(%)	14.7	13.7	20.0	16.1	16.4
	(17.9)	(7.2)	(22.7)	(17.9)	(13.7)
6인이상(%)	11.1	9.5	23.1	10.5	12.7
	(12.0)	(10.7)	(20.5)	(12.4)	(10.7)
평균가구인원	3.5	3.4	4.2	3.6	3.4
	(3.7)	(3.6)	(4.2)	(3.7)	(3.4)
비혈연가구(%)	17.1	18.0	9.7	14.8	26.2
	(12.4)	(13.1)	(6.6)	(13.1)	(18.6)
혈연가구(%)	82.9	82.0	90.3	85.2	73.8
	(87.6)	(86.9)	(93.4)	(86.9)	(81.4)
부부가 있는 가구	69.8	68.6	74.9	74.7	66.0
	(74.2)	(73.5)	(79.6)	(73.8)	(70.0)
최고령 구성원	7.2	6.2	8.3	12.2	12.8
35세 이하	(11.8)	(11.0)	(15.7)	(14.0)	(10.0)
35-49세	28.8	26.8	33.6	37.6	36.3
	(36.6)	(35.6)	(42.5)	(38.6)	(33.1)
50-64세	25.7	26.8	27.3	19.8	13.6
	(19.5)	(20.4)	(16.2)	(15.1)	(19.5)
65세 이상	7.9	8.8	5.6	5.1	3.3
	(6.4)	(6.5)	(5.3)	(6.1)	(7.4)
부부가없는가정	13.2	13.4	15.4	10.5	7.8
	(13.3)	(13.3)	(13.8)	(13.1)	(11.4)
자가보유율	87.2	89.9	89.6	77.3	47.3
	(92.0)	(92.6)	(93.4)	(86.1)	(78.0)
HDB주택거주율	82.4	81.3	96.8	82.7	62.1
	(87.7)	(86.4)	(98.2)	(89.1)	(64.1)
1실/2실주택	4.6	4.1	8.7	4.9	2.1
	(5.0)	(4.4)	(6.5)	(8.1)	(4.2)
3실주택	20.0	19.9	22.0	21.0	14.4
	(25.8)	(25.6)	(28.4)	(24.4)	(17.4)
4실주택	31.9	31.2	39.2	32.0	23.7
	(33.1)	(32.2)	(41.0)	(31.8)	(20.0)
5실/고급주택	25.6	25.7	26.9	24.6	21.5
	(23.5)	(23.7)	(22.3)	(24.5)	(22.4)
콘도/분리형주택	11.2	11.7	1.9	11.9	27.4
	(6.3)	(6.9)	(0.8)	(5.2)	(22.3)
토지자산	5.7	6.3	0.9	4.4	9.1
	(5.1)	(5.7)	(0.7)	(4.4)	(10.8)
7 E∤*	0.7	0.7	0.4	1.0	1.4
	(1.0)	(1.0)	(0.3)	(1.3)	(2.7)
가구수입(\$)평균	7,214	7,326	4,575	7,644	11,518
	(4,988)	(5,258)	(3,151)	(4,575)	(7,446)
가구수입(\$)중간값	5,000	5,100	3,844	5,370	7,432
	(3,638)	(3,880)	(2,709)	(3,438)	(7,432)

<sup>\*</sup>기타는 싱가폴 전통가옥, 비 HDB주택 등이 포함됨 (괄호) 안의 수치는 2000년도의 내용임

# 2. 영국의 공공암대주택

#### 2.1 영국 공공암대주택의 도입 배경

- O 영국은 19세기 급격한 산업화 및 도시화, 그리고 제 1차 세계대전으로 인한 주택 멸실, 인구증가 등을 이유로 일 찍이 주택 부족을 경험하였으며 이로 인해 만간 임대료가 폭등하여 주거불안이 심화되었음
  - 1919년 영국은 90%이상에 달하는 민간 임대와 임대료 폭등에 대응하기 위해서 「주택도시계획법」을 제정한 뒤 5년 간 50만 호 건설을 진행함
  - 1950년대 초반까지 지방정부에 의하여 공급되는 공공임대주택은 전체 주택의 18%를 차지하였고, 지방정부의 의해 공급되는 공공임대주택 건설은 1960년대와 1970년대에 활발하게 지속됨
- O 영국의 공공임대주택정책은 집권당의 성격에 따라 크게 좌우됨
  - 1919년 영국은 90%이상에 달하는 민간 임대와 임대료 폭등에 대응하기 위하여 공공이 개입하기 시작함
  - 1970년대까지 지자체들이 정부의 재정보호 하에서 공급하였으며, 이후 지자체가 추진하는 임대주택정책이 비효율적이라는 지적과 재정 부담으로 이해 중앙정부의 개입이 강화됨
  - 1979년 대처수상이 집권한 후, 임대 세입자들에게 저렴한 가격으로 주택을 구입하도록 하는 'Right to Buy' 정책으로 사회주택정책이 변화되어 지방정부가 소유한 공공임대주택을 주택협회로 이양하도록 하는 정책으로 진행됨
- O 영국의 임대주택 정책 방향은 1980년대부터 직접 공급에서 소득에 다른 임대료 보조정책으로 선회하여 1988년 Housing Benefit제도로 정착함
  - Housing Benefit제도는 일정소득 이하 임차인에 대해 실주거비 중 임차인이 지불할 수 없는 금액을 보조하 되, 공공임대주택 거주자에 대해서는 임대료를 할인하는 제도임
  - Housing Benefit을 받으려면 직장의 유무와 상관없이 일정소득 이하라면 신청가능하며 보조 비율은 지역 주택 기금(Local Housing Allowance)의 기준을 따르나, 16,000파운드 이상의 예금을 갖고 있는 자, 가까운 친척(close relatives)의 집에 사는 자, 전일제 학생(아이가 있는 학생이나 장애인은 제외)은 시청할 수 없음

<표 18> 영국의 시대별 주요 공공임대주택정책

집권당	주요 공공임대주택정책
노동당 (1945-50)	- 공공주택중심의 주택정책 - 공공주택과 민간주택의 건설호수를 4:1로 억제 - 공공주택에 대한 국고보조를 인상 - 공공주택건설 비율이 80%이상 순회 - 재정부담 증대와 정부의 통제강화에 의한 민간주택건설의 정체기

보수당 (1950-64)	- 공공주택과 민간주택 건설호수를 1:1로 조정 - 공공주택에 대한 정부보조금을 인하 - 공공주택건설이 40% 이하로 감소 - 민간주택에 대한 임대료 통제 폐지
노동당 (1964-70)	- 민감임대주택에 대해 공정임대료 제도 도입 - 임대주택에 대한 정액보조방식을 폐지하고 실제 차입이자율과 4%의 고정이자의 차액을 보조하는 방식으로 변모
보수당 (1970-74)	- 공공주택에도 공정임대료 적용 - 모든 주택에 임대료 환급 및 임대료 수당제를 도입 - 저소득 공공주택임차인에 대한 강제적 임대료 환급제 도입
노동당 (1974-79)	- 공공주택의 공정임대료 적용을 지방정부의 재랑권으로 변경 - 임대료 인하나 건설비 증대로 인한 손실보전을 위한 새롱누 보조금 도입
보수당 (1979-97)	- 통제임대료를 규제임대료로 전환 - 민간임대주택 부활을 위해 임대차를 장단기 임대차로 구분 - 공공주택 거주자의 주택구입권과 공공주택의 불하방안 규정 - 지차체가 소유한 공공임대주택을 민간영역에 처분하도록 하용 - 공공주택을 불하받을 수 없었던 단지의 주민들에게 임대인을 선택할 수 있는 권리를 부여 - 공공임대주택의 공급과 관리 역할을 맡게 된 주택협회의 범주를 확대 - 임대주택의 소유 및 관리와 자금대출을 위해 주택투자트러스트 설립 - 신규공공임대주택건설을 지양 - 일반주택 보조금은 일률적 지급에서 자산심사를 거친 후 임차인의 부담능력에 따라 차등 지급하는 체제로 변경
노동당 (1997-現)	- 중앙정부에 의한 대규모 공공임대주택 건설방식을 지양하고 지자체의 공공임대주택을 인수한 주택협회 중심의 정책 전개

<sup>\*</sup> 박환용(2005) 요약

#### 2.2 영국 공공임대주택의 공급 현황

#### 2.2.1 입주자 선정기준 및 선발과정

- O 영국의 암대주택(social housing)은 지방정부(Council)에서 공급하는 암대주택(Council housing)과 주택협회 (Housing Association)에서 공급하는 저렴주택(Affordable housing)으로 구분됨
- O 영국에서는 만 18세 이상이나 지역정부의 판단에 따라 만 16세 이상인 자는 공공임대 주택을 신청할 수 있는 권리를 가짐

#### <Council Housing>

- O 영국 대부분의 지방정부는 점수제(points system)와 그룹제(banding system)에 의한 대기자등록부(waiting list) 방식을 채택함
  - 점수제는 임대선정기준표에 의한 공공임대주택 입주 희망자의 양적 평가를 통해 공공주택 입주 우선순위를 매 기도록 위함임

- 그룹제는 임대선정기준표에 의한 공공임대주택 입주 희망자들을 비슷한 성격으로 묶어 공공주택이 절실히 필요한 사람들에게 우성적·효율적으로 배분하기 위한 수단임
- O 각 지방정부는 등록된 자에 대해서 임대선정기준과 절차를 설정할 재량권을 기지되 합리적우선배정자(reasonable preference)규정을 준수해야 함
  - 합리적 우선배정자규정은 ① 비위생적이거나 과밀거주, 만족스럽지 못한 주택거주자 ② 해당 지역(council)에 직장이 있는 자 ③ 의료 및 복지상의 이유로 이전이 필요한 자, ④ 홈리스나 현재 임대주택에 살고 있지만 이전이 필요한 자 등 임
- O 입주자 선정 과정은 다음과 같이 이루어짐
  - 우선적으로 임대주택 수요자는 ① 심각한 질환을 앓고 있어 건강을 악화 시킬 수 있는 환경에서 거주하는 자, ② 자녀가 있는 과밀 가정, ③기타 대기자명부에 올라와 있는 자로 나뉨
  - 임대주택 수요자가 속한 그룹이나 점수가 우선적으로 고려되고, 필요로하는 주택 규모, 동일 주택 규모 수요 자 수, 공급 가능 주택 수 등을 따져 임대주택을 배정함
- O 이외에 동일한 조건에 있는 임대주택 신청자가 많은 경우 지역에 따라서 선택기반임대제도(Choice-based lettings)를 운영함
  - 점수제와 그룹제는 동일하게 운영하되, 임대주택의 위치, 규모 등 주택에 관련된 사항을 공시한 다음 특정 기 간 동안 입찰을 통해 최우선순위 수요자이면서 최고가격입찰을 한 자에게 해당 주택을 임대함

#### <HA에 의한 Housing>

- O 주택협회는 지역 임대주택과 궤를 함께하며, 지역 임대주택 신청자 또한 주택협회에서 제공하는 주택에 입주신청 을 할 수 있음
- O 주택협회에서는 독신, 부부 및 각종 형태의 가구, 가정폭력과 같은 주택 내의 불안정한 상황으로 새로운 주택이 필요한 경우, 알콜 중독 치료 중인 환자, 정신질환자, 18세 이상이면서 타인의 도움이 필요한 장애인 등 주택협회에서 정한 기준에 적합한 사람에게 주택을 공급하고 있음
- O 입주자 서비스 기구(The Tenant Services Authority, TSA)는 HA 주택 운영이 합법적으로 이루어지고 있는지 감사를 하며, HA에서 제공하는 주택의 품질 관리, 입주자에게 HA운영 현황 정보를 제공하며, HA 주택에 입주하려면 HA에 직접 신청이나 자신이 주거하고 있는 지역의 지방정부에 신청을 하면 됨
- O HA주택은 일반적으로 저소득 가정을 대상으로 주택분양을 실시하고 있으며, 주택분양 시 해당 주택의 일부 지분을 저소득 가정에게 판매하여 궁극적으로는 저소득 가정이 주택을 소유할 수 있도록 함

#### 2.2.2 가격 정책

#### O 임대차의 유형

- 영국 공공임대주택의 임대차의 유형은 보장임대차, 보증임대차, 단기보증임대차로 구분 됨
- 보장임대차에 관해서는 1985년 「주택법」에 규정됨. 임대인이 지방당국(e.g. County, Council, HAT 등)이고 한 가구가 거주하기에 적합한 독립가옥(seperate dewelling)이며 그것이 일차적 주택일 경우, 그리고 1989년 1월 이전의 주택협회 임대차로 인정받은 경우 보장임대차로 보호받게 됨
  - 단, 21년 이상의 장기임대나 고용, 학습 등의 사유로 임대한 주택의 경우는 제외됨. 법에서 정하고 임대협의 서(tenancy agreement)에 협의한 사유에 대해 법원의 퇴거명령을 받았을 때만 퇴거 가능함
- 보증임대차는 1988년 「주택법」에서 규정하고 있는데, 거주하기에 적합한 독립가옥이며 그것이 일차적 주택이어 야 하되, 지방당국이 임대인인 임차인, 1989년 1월 15일 이전 임대차, 임대료가 1년에 웊25,000이상인 임대차, 1년에 임대료가 £250이하인 주택 등은 제외됨
  - 따라서 1989년 이후 대부분의 등록된 사회적 임대인의 임차인과 일부 민간 임차인이 이에 속하며 보장임대 차와 마찬가지로 법에서 정하고 임대협의서에 협의한 사유에 대해 법원의 퇴거명령을 받았을 때만 퇴거 가능 하도록 보장받지만 임대료는 인상 가능함
- 단기보증임대차는 일부 등록된 사회적 임대인의 임차인과 대부분의 민간임차인에게 해당되는 임대차의 종류로 최소한 6개월의 임대기간과 고정된 임대료가 보장되나 계약기간이 지나고 임대인이 원할 경우, 2개월 이전의 퇴거통지만 있으면 퇴거 가능함

#### 0 임대료

- 보장임대차의 경우, 1985년 「주택법」에 따라 임대료 결정 시, 당국은 매년 '관계법률', '주택세입계정'의 균형, 주거비용, 물가인상, 보증금 등을 고려하며 보증임대차 주택의 임대료와 비교하여 유사한 수준에서 결정함. 그리고 임차인과 임대인 사이의 동의 또는 임대협의서에 따라 다양한 임대료를 허가함
- 1989년 1월 15일 이전의 주택협회 임대차에 대해서는 1977년 「임대료법(Rental Act)」를 적용함. 이 체계에서는 임대료 측정관(Rent Officer)과 임대료산정위원회(Rent Assessment Committee: RAC)가 공정임대료를 결정하고 이것이 임대료 상한선이 됨. 임대인이나 임차인 또는 합동으로 임대료 측정관에게 공정임대료를 문의할 수 있는데 임대료 측정관은 양쪽의 자문을 받고 협의하여 임대료를 결정함. 만약 협의가 이루어지지 않을 경우는 RAC가 최종적으로 임대료를 결정하는데, 이 때 RAC는 개인적 상황 뿐 아니라 보조금, 주택의 건축년도, 입지, 수선상태 등을 고려하여 결정해야 함. 임대료 상한선 초과분은 2년 이내의 경우 상환 받을 수도 있음
- 보증임대차의 경우, 1988년 「주택법에 따라 기본적으로 개별 협회가 대부분의 새로운 임대(1989년 1월 15일 이후)에 대하여 임대료를 자율적으로 결정함. 단, 주택공사는 시장임대료 이하, 저소득층 노동자들이 부담할 수 있는 정도로 그 지방의 주택 시장가치, 상대적 규모, 입지, 상태 등을 고려하여 결정하여야 한다는 지침을

공고함. 임대료 인상에 대해서는 임차인과 협의해야 하며 합의되지 않으면 RAC에서 결정하며, 단기보증임대차 의 경우도 RAC의 결정을 참고함

• 결과적으로 공공주택의 임대료는 시장임대료에 거의 육박했는데 이것이 가능했던 이유는 주거급여제도가 잘 정착되어 있었기 때문임.

#### 2.2.3 공급현황

- O 1980년 이후 영국 주거 현황을 보면, 자가거주자는 56.6%로 시작해서 2005년 70.6%로 지속적으로 상승하고, 2010년 에는 67.39로 감소추세에 있음
- O 임대주택거주자는 1980년 이후로 감소하고 있으며, 민간임대주택 거주자는 약 4% 증가현상을 보임

<표 19>영국 공공임대 주거 현황

단위: 백만(가구)

년 도	자카거주자		임대주택 거주자		민간임대주택 거주자	
_	백만 명	0/0	백만 명	0/0	백만 명	0/0
1980	9.680	56.60	5.378	31.45	2.043	11.95
1985	11.305	62,39	4.949	27.31	1.866	10.30
1990	12,782	66.95	4.526	23,71	1.783	9.34
1995	13,467	68,53	4.245	21.60	1.939	9.87
2000	14.340	70.57	3,953	19.45	2,028	9.98
2005	14,791	70.66	3,696	17.66	2,445	11.68
2008-09	14.621	67.91	3.842	17.84	3.067	14.25
2009-10	14,525	67.39	3,675	17.05	3,355	15,56

#### 2.2.4 영국 공공임대주택의 금융 지원

- O 주택건설과 관리에 대한 보조금 및 재정지원은 계속적으로 변화해 왔으며 크게는 주택에 대한 지원에서 입주자에 대한 지원으로 변화했다고 할 수 있음
- O 주택의 건설 및 인프라 공급, 건물의 수명과 관련된 개·수선 등 지방당국의 자본지출에 대해서는 주택소요에 대한 통계적 분석인 일반적 소요 지표(General Need Index)와 GRO(Government Regional Office)에서 측정한 실적을 바탕으로 주택투자프로그램(Housing Investment Programme)을 작성하여 환경성에 제출하면, 그것을 기초로 재원이 할당 됨
- O 지방정부 자체적으로 공공주택을 매각하고 얻은 자본이득을 사용할 수 있는데, 1989년 「지방정부주택법」에서 자본이득의 25%만 자본지출에 사용하도록 제한하며 이는 중앙정부의 통제력을 강화시키려는 목적임

- O 또한 당국은 수선이나 슬럼정화, 재개발 관련 또는 주택공급과 보조금, 모기지(mortgage)를 제공할 목적으로 중 앙정부로부터 융자할 수 있음
- O 공공주택의 유지관리와 임대료 할인을 위한 보조금도 지급되는데 이것은 주택세입계정 보조금(Housing Revenue Account Subsidy)이라고 불리며 원칙적으로 주택세입계정의 소득인 할인된 임대료와 지출인 유지관리비의 차액만 큼 지급함
- O 등록된 사회적 임대인은 주택공사로부터 사회주택보조금을 받을 수 있는데 이 보조금은 주택공급, 개조, 확장, 수 선을 모두 포괄함. 보조금의 금액은 주택공급 및 다른 활동에 대한 비용과 관련해서 결정됨. 이 외에도 국무장관 의 재량에 따라 세금공제를 받을 수도 있음

#### 2.4 영국 공공암대주택의 운영 주체

- O 영국의 임대주택(social housing)은 지방정부에 의해서 공급되는 주택(council housing)과 주택협회에 의해서 공급되는 주택을 의미하며, 지방정부는 실질적인 행정을 담당하고 있음
- O 영국에서는 지방정부 외에도 비영리민간단체가 공공주택을 공급하는 것을 허용해주고 있는데 현재는 주택협회 (housing association)를 포함하여 등록된 사회적 임대인으로 통합됨. 1985년 「주택법」에서는 주택의 공급, 건설, 개선, 관리 또는 건설촉진을 목적으로 설립된 비영리 협회, 트러스트, 회사라고 주택협회를 정의하고 있으며 이것 이 1996년 「주택법」에서 조건이 완화되어 등록된 사회적 임대인으로 변경되며 이렇게 등록된 사회적 임대인은 주택공사의 보조와 규제를 받게 됨
- O 주택공사는 1996년 「주택법」에 따라서 등록된 사회적 임대인과 같은 기구의 형성을 촉진하고 등록된 사회적 임대인에게 자금을 융지해 줄 수 있으며 필요한 경우 '사회주택 보조금(Social Housing Grant)'을 지급할 수도 있고 등록된 사회적 임대인의 업무를 감시하고 자격을 박탈하거나 업무지침에 어긋날 경우, 벌칙을 주는 등 규제권한을 가짐

#### 2.5 영국 공공임대주택의 관리 향황

#### 2.5.1 불법 전대 방지 정책

- O 영국에서는 공공임대와 관련해 다음과 같은 사항을 불법(housing fraud)으로 하고, 적발 될 경우 범법의 심각도 에 따라 거주자격 박탈, 구류형, 벌금형 등에 처할 수 있음
  - 공공임대신청서 작성 시 다른 지역에서 임대주택을 분양받은 사실이나 부동산 소유 사실, 자녀 수 등을 속일

#### 경우

- 집주인의 허가 없이 재임대를 하거나, 재임대를 통한 임대 수익을 발생시킬 경우
- 임대자 사망 시 일반적으로 임대권리는 직계가족에게 승계되나, 자격이 없는 자가 임대자 사망 사실을 숨기고 계속 거주함 경우
- O 불법적인 공공임대 이용 사실은 영국 심사위원회(Audit commission)에서 관리하며 당국은 불시에 임대주택의 전 기요금 점검이나 임대수익 추적, 직접 방문을 통한 임대자 확인을 통해 감시함
- O 혹은, 이웃 간 불법적 공공임대 이용을 감시하여 신고할 수 있도록 함
- O 2009년 영국 심시위원회는 잉글랜드에서 5만 여 건의 불법암대 사실을 적발하였으며, 그 내용은 영국 심사위원회에서 매년 역망보고서(Illegal landlords sub-letting social housing) 형태로 발간함

#### 2.5.2 유지·수선 관리 방안

O 영국의 공공임대주택 관리 의무는 지방자치단체(혹은 주택협회)와 임차자로 명확히 구분하여 관리함

<표 20> 수선관리 의무 범위

구 분	관리 부 문		
지방자치단체	공용부분: 계단, 헌관, 엘리베이터, 화단, 보도 등 건물구조 및 외관: 건물외벽, 지붕, 창문틀, 현관, 각종 파이프 및 굴뚝		
임차자	가구 내 바닥, 벽, 천장, 창문과 창문틀, 건물에 영향을 주지 않는 벽, 배수		

- O 임차자의 의무 중 긴급하거나 위험하여 임차자의 신변에 부정적 영향을 끼칠 수 있는 부분에 대해서는 지방자치단 체가 250파우드 이하의 가격으로 한정적 수리지원(Qualifying Repair)을 제공함
  - 항정적 지원에 해당하는 것은 가구 내 바닥처장벽, 유리창, 건물 내 영향을 주지 않는 벽, 배수 및 마감임
- O 지자체에 접수된 수리접수 내용은 하루 안에 처리하도록 함

#### 2.5.3 노후관리 및 재개발

O 주택관련 중앙부처인 공동체지방정부(DCLG, Department for Community and Local government)는 주택의 물리적 수준에 기초한 적정주택기준(Decent Home Standard)제도를 2000년에 도입함 O 주택녹서(Green paper in Housing, 2000)에서 모든 사회주택 임대인은 2010년 까지 적정주택기준을 달성토록 의무화 하여, 모든 주택이 따뜻하고 날씨에 영향을 받지 않으며 합리적으로 현대적인 시설을 갖추도록 함

#### 2.6 영국 공공임대주택의 사회적 통합

- O 임차인 헌장: 1980년 주택법에 의해 도입된 '임차인헌장(Tenants' Charter)'은 다양한 형태로 공공암대주택 서비 스에 대한 임종의 약속으로 여겨지며 각 지방정부 와 주택공사 등의 차원에서 작성됨
- O 입주자의 임대인 선택권: 1988년 주택법에서는 입주자에서 집주인을 선택할 수 있는 권리를 부여하게 되었는바, 임차인 들이 원할 경우 투표를 통하여 임대인을 지자체가 아닌 새로운 임대사업자(대개 주택협회)로 바꿀 수 있는 권리가 부여됨
- O 기타의 임치인 참여방법: 주택행동신탁(HAT, Housing Action Trust), 입주자에 의한 관리(TMO, Tenant Management Organization), 임차인의 수리권한(Right to Repairs), 입주자 대표의 주택협회 이사회 참여보장, 입주자에 의한 단지 순찰제도 등이 있음

# 3. 미국의 공공임대주택

#### 3.1 미국 공공임대주택의 도입 배경

- O 미국의 주택정책은 주거공간의 격리를 완화하고 사회적 통합을 실현하기 위해 지난 수십 년 간 다양하게 발전해 왔으며, 현재 가장 활발하게 추진되고 있는 정책은 소득이나 지위 또는 인종에 의한 주거공간의 분리와 양극화를 완화하고 저소득층 가구들에게 더 양호한 주거환경을 제공하기 위한 계층혼합 주거정책(Mixed-Income Housing Policy)임
- O 미국 주택정책의 큰 전환점은 제2차 세계대전 이후 자동차 사용이 보편화되고이와 동시에 급격하게 진행되었던 교외화로 백인 중산층이 교외자역으로 빠져나가면서 생긴 중심도시의 슬럼화에서부터 시작함
  - 중산층의 교외화로 인해 도시지역은 점차적으로 저소득층 흑인과 소수인종들이 밀집하게 되었고 이로 인한 슬 락화로 범죄를 비롯한 각종 사회병리현상이 만연하게 됨
- O 이러한 도시문제를 해결하기 위해 연방정부는 1949년 주택법에 도시재개발 프로그램(Urban Redevelopment Program)을 만들어 슬럮화 된 지역을 철거하고 저소득층 가구를 위한 대규모 공공주택을 건설함
  - 1954년 주택법에서는 기존의 도시재개발 프로그램의 범위가 좀 더 확대된 도시갱신 프로그램(Urban Renewal

#### Program)으로 전환됨

- 1965년에는 연방정부 기관인 주택도시개발청(Housing and Urban Development: HUD)이 만들어져 미국의 주택정책과 도시개발정책을 체계적으로 관리하게 됨
- 1968년 Civil Rights Act에서는 주택시장에서 인종과 종교와 국적에 의해 차별을 줄 경우 불법으로 규정하는 주거에 대한 평등(Fair Housing)의 개념이 등장함
- O 1970년대 미국은 슬럼화된 지역을 철거하고 저소득층을 위한 공공임대주택으로 개발한 대규모 주거지역들이 또 다시 슬럼화가 되어 주택정책의 전환기를 맞으면서, 대규모 도시갱신 프로그램을 비롯한 연방정부의 주택정책에 대한 비판이 강하게 대두되었고 1974년 주거 및 커뮤니티 개발법(Housing and Community Development Act) 의 제정을 통해 큰 변화를 가져오게 됨
- O 미국의 주택정책은 1990년대로 들어오면서 정부와 지방정부의 역할을 강조함
  - 현재 160만 여 가정이 HUD가 공급한 공공주택에 거주하고 있으며, HUD는 연방정부의 주택청(Housing Agency)에게 연방기금을 제공하고 있음

#### 3.2 미국 공공암대주택의 공급 현황

#### 3.2.1 입주자 선정기준 및 선발과정

- O HUD가 개발·공급하는 공공주택은 저소득 가정에게 공급되며 ① 연간 소득의 규모, ② 노년·장애·가족 수, ③ 미국인 및 그에 합당한 지위를 갖춘 이민자 등을 기준으로 공급하게 됨
  - 연방정부 주택청(HA)에서 공급하는 임대주택이더라도 HUD가 정한 상기 기준을 준수해야 함
  - 기본적으로 연간 소득 규모는 해당 도시지역 평균 연소득의 50~80% 수준이어야 신청할 수 있음
  - 18세 이상의 가구원 중 월 소득이 400불-노인가정나 장애인가정일 경우-이나 480불을 초과하는 사람이 있을 경우에는 주택을 공급받지 못함

#### 3.2.2 가격 정책

- O 1974년 제정된 「주택・커뮤니티개발법」의 Section 8에 입각한 임대료보조계획(Rent Supplement Program)이 도 입됨으로써 공공주택은 물론 민간주택조차 임차인의 임대료는 대상가구가 조정 후 소득의 30%나 10%중 한 쪽 을 선택해서 임대료를 지불하면 나머지는 연방정부가 임대사업자에게 지불하는 제도가 정착되어 있음
- O 이후 동 제도는 주택 바우처로 유지되고 있으며 임대료 보조가 되는 주택은 HUD가 설정한 기준에 부합해야 하

며 HUD가 설정한 그 지역에서의 공정임대료 이내의 주택이어야 함

#### 3.2.3 공급 현황 및 계획

- O 지역마다 PHA는 다른 역사를 가지고 있음
  - 역사가 오래되고 저소득층이 많이 거주하는 대도시의 경우는 2차대전 이전에 이미 지방정부 산하에 주택공사를 설치했는데, 예를 들면 뉴욕시의 New York City Housing Authority는 1934년에 창설되었고 현재 345개의 저소득층 주택 단지 (public housing project)에 약 345개의 저소득층 주택단지에 약 182,000호의 공동 주택을 가지고 있음. 이는 뉴욕시의 임대 아파트의 약 8,6%를 차지하고 있고. 인구의 약 5%를 수용함
  - 이 외에 주요 도시의 PHA로는 시카로 PHA에 약34,000호, 필라델피아는 약 16,000호의 공동주택을 운영하고 있음
  - 거주자가 있는 주택을 기준으로 암대주택의 현황을 보면 1990년 33,976천호를 시작은 2007년 35,147천호로 중감현상을 보임

<표 21> 미국의 주택 현황

단위: 천호

	1990년	2000년	2003년	2005년	2007년
총 주택 (거주자가 있는 주택)	94,224	105,720	105,560	108,231	110,306
자가	60,248	71,250	72,054	74,553	75,159
임대	33,976	34,470	33,506	33,678	35,147

\* 주택통계편람(2010)

#### 3.2.4 공급 재원조달 방식

- O 초기에는 지방주택공사(PHA)가 건설자금을 조달하기 위해 발행한 채권 원리금의 90%를 연방정부가 보조하는 체제였으나 점차 공공임대주택에 대한 연방정부의 재정지원이 줄어들었음.
- O 1980년대에는 연방정부의 지원을 받고자 하는 지방정부는 주택지원계획을 수립하여 제출하면 중앙정부가 이를 심 의하여 보조금을 주는 방식이었으나 1987년 이후 공공주택의 신규건설이 완전히 중지되었음
- O 그러나 HUD는 PHA가 주택을 현대화하는 경우 보조금을 지원하고 있으며 PHA가 소유한 주택을 임차인에게 매각하는 프로그램을 만들어서 HUD의 승인을 받으면 여기에 필요한 자금을 지원하고 있음

#### 3.3 미국 공공암대주택의 금융 지원

- O 임대주택을 위한 정부지원제도 및 관련세제
  - 공공주택의 공급이나 수요를 충족하기 위하여 임대료 보조제도, 주택수당제도 등을 실시하고 특히 저소득층에 대한 임대주택 공급에 역점을 두기 위하여 Mortgage 구입 프로그램이나 FHA(연방주택관리청) 보험이 잘 발달되어 있음
  - 이 제도는 민간부분의 암대주택 공급을 위하여 정부가 지원하는 중요시책이며, 암대주택 보조제도는 신축프로 그램, 기존주택, 소규모 다가구주택, 개발프로그램 등이 있으나 평가결과 기존주택 프로그램이 원가가 적게 드는 것으로 나타났음
  - 노후주택에 대한 질적 주거수준을 제고시키기 위한 개량비 보조제도와 임대주택의 유지관리에 필요한 비용기 준을 산출하고 임차가구가 지불하는 임대료 부족액을 지원하는 관리비 보조제도가 있으며, 이와 병행하여 주 택공급을 자극하고 중고주택에 대한 개조를 촉진하기 위하여 취득 시 주택년도수가 20년 이상인 경우에 일정 률의 세금을 감액해주는 제도가 있음
  - 임대료 보조세도는 저소득층에 대한 임대료 보조정책과 주택수당(Housing Voucher)세도를 변경하여 실시하고 있음. 임대료 보조정책은 1960년대에 인플레와 주거비 부족 등으로 노인에게 가구당 최고 120달러씩 지원하는 직접 보조정책을 실시했으나, 적은 금액으로 실효를 거두지 못하여 1974년 도시개발청(HUD)이 저 소득자를 대신하여 주택융자보험을 실시하여 연방 주택청의 보험에 가입한 사람을 대상으로 신축이나 개축하는 다가구주택 소유자에게 임대료를 지원하는 간접지원 정책으로 전환하여 운영하고 있음
  - 지원규모는 소득에 맞는 적정임대료 부담가능액과 시장임대료와의 차액에 대하여 공정시장 임대료의 70%까지 로 제한되고, 보조대상 입주가능 자격자는 노인, 장애자, 퇴직공무원, 재산피해자 등의 저소득가구로 제한하여 지원함
  - 지불수준은 미리 결정된 임대료 기준과 소득 30%와의 차액을 지불하므로 임대료 상한이 없으며, 다만 임대료 기준은 가족구성, 표준임대주택 수준, 가족구성에 따라 차이가 있음.
  - 주정부의 주택금융 조성을 위하여 주택채권에 대해서는 연방소득세를 감면하는 한편 저소득층에 대한 민간임 대주택을 공급하는 건설업체에 대하여는 주택건설기간 중 차입 이자나 부동산에 대한 세제를 감면해 주는 등 의 지원을 실시하고 있으며, 또한 임대주택소유자에 대하여는주택자금 대출이자나 재산세 유지비 등에 대하여 손비로 인정을 받아 세제상의 감면혜택을 받음

#### 3.4 미국 공공임대주택의 운영 주체

O 미국의 주택행정을 담당하는 연방정부 조직은 1934년에 자가취득과 관련해서 모기지 보험을 위해 설립된 연방주택정(Federal Housing Administration)이 있음. 공공주택과 관련해서는 1965년 제정된 주택도시개발법에 의해

주택청, 도시정비청(Urban Renewal Administration)과 지역시설관리청(Communities Facilities Administration) 을 통합하여 설립된 주택도시개발부(the Department of Housing & Urban Development: HUD)가 있음

- O HUD는 각종법률에 의한 보조금의 배분, Section 8에 의한 임대료보조와 하우징 바우처 등 직접지원정책의 수립, 각종 모기지에 대한 보증, 지방정부의 공공주택에 대한 경비조조 등의 정책을 담당함
- O 1992년 클린턴 행정부 발족이후 HUD를 복수의 독립기업체로 분할해서 효율성을 추구한다는 방침이 발표된 바 있으며 1995년에는 분할방침은 아니지만 HUD의 개혁관련 보고서가 의회에 제출된 바 있음
  - 신하 조직이던 주택청(Federal Housing Administration)을 주택공사(Federal Housing Corporation)으로 개편함으로써 주택자금 확대, 주택자금과 관련된 새로운 상품개발, 불황기의 주택자금대출 안정에 대한 업무를 수행하도록 하고 있음
- O 지방에는 1937년 이래 현재 3,300개의 지방주택공급공사(Public Housing Authority: PHA)가 있음. PHA 가운데 100호 미만의 주택을 제공하고 있는 소규모 조직은 거의 절반 정도이며 가장 규모가 큰 뉴욕 샤티의 PHA는 15만 7천호 정도를 보유하고 있고 그 다음으로 규모가 큰 PHA가 4만호 정도를 관리하고 있음
- O PHA는 지방정부에 속해있으며 연방조직은 아니지만 연방정부의 규칙과 규제를 따르는데 그래야 연방정부로부터 보조금과 채무에 관련된 서비스를 받을 수 있음
  - 최근 PHA는 주택만을 공급 관리하는 것이 아니라 지역주민이나 기업, 대학, 지역의 비영리민간조직과 연계하여 교육과 직업훈련 프로그램을 운영함으로써 지역의 슬럼화를 예방하고 주민의 자활을 지원하는 역할을 수행하기 위해 노력하고 있음
- O 미국의 경우 유럽국가와 달리 공공부문이 저소득층을 위한 주택을 직접 건설하기 보다는 건설자금에 대한 보조금 이나 임대료보조를 통해 지역사회에 뿌리를 둔 비영리단체에 의해 처렴한 주택을 공급하고 있으며 대표적인 형태 가 CDC(Community Development Corporation)임
- O CDC는 지방정부, 민간기업, 재단, 종교단체 등이 협조하여 만들 수 있으며 의사결정을 하는 이사회(근린거주자가 절반 이상을 차지 함)와 스텝으로 구성 됨. 이사회의 중심이 근린지역 거주자이기 때문에 전문기술과 관련된 문제는 스텐에게 맡겨짐

#### 3.5 미국 공공합대주택의 관리 현황

#### 3.5.1 노후관리 및 재개발

O HOPE VI 프로그램은 1990년대 초 미국 대도시의 극심하게 황폐화된 공공주택 문세를 해결하기 위해 신설됨

- 1993년 미국 의회는 대도시에 물리적으로 낙후되고 쇠퇴한 공동주택의 재건을 위해 3억불 규모의 HOPE VI Urban Revitalization Demonstration (HOPE VI URD) 프로그램을 승인하려서 시작함
- O HOPE VI는 슬램화된 공공주택단지를 철거하고 소득계층혼합 커뮤니티로 전환하여 계층 간의 통합을 유도할 수 있도록 다양한 지원을 하고 있음
  - 도시의 슬럼화된 공공주택단지의 재개발을 통해 빈곤주거지역의 집중을 완화하여 도시 저소득층 가구에게 보다 양호한 주거환경을 제공하도록 하며, 소득 계층간의 통합을 유도하기 위해 소득계층혼합 주택전략 (Mixed-Income HousingStrategies)과 저소득층의 가구의 주거문제 해결을 위한 교육,상담, 사회복지 서비스도 병행하고 있음
- O HOPE VI 프로그램의 목표는 다음과 같은 4가지로 요약해 볼 수 있음
  - 공공주택단지의 건물과 단지계획을 획기적으로 개선하여 단지설계의 개념이 강화되고 중저층 위주의 주거단지로 다양한 커뮤니티 서비스 시설을 포함함
  - 공공주택에 사는 주민들이 자립할 수 있도록 각종 서비스와 혜택을 제공하여 커뮤니티의 주민들이 자신들의 근립을 관리하지 않을 경우 생기는 각종 사회병리현상을 미연에 방지하도록 함
  - 빈곤집중(Concentrated Poverty)과 슬럼화를 막기 위해 공동주택의 건설을 분산시키고 소득계층이 혼합된 커뮤니티를 장려함
  - 상기 목표들을 실현하기 위해 정부단체와 비영리단체 그리고 민간 차워의 협력을 강화시키는 전략
- O HOPE VI 프로그램의 추진내용을 살펴보면 1993년에서 2003년까지 미국 전역에 217개의 공동주택 재활성화 프로 젝트가 추진되었고 약 55억 달러의 지원이 이루어짐
- O HOPE VI 프로그램의 지원을 통해 1996년에서 2003년까지 287개 공공주택 단지에 57,000세대의 공공주택이 철 거됨
- O HOPE VI 프로그램의 지원을 받아 도시 내 극심하게 쇠퇴한 공공주택단지를 재개발하기 원할 경우 해당 도시의 주택부서와 대도시권의 공공주택청(PublicHousing Authority)이 주택도시개발청(HUD)에 지원해야 함
  - HUD는 미국 전역에서 지원된 HOPE VI 재개발 프로젝트를 평가하여 최종 후보지를 선정함. 특히 연방정부의 제한된 예산으로 인해 HOPE VI 재개발 대상지를 선정할 때 HUD는 지방정부와 민간 투자기관과의 협력을 통한 프로젝트 자금조달계획을 중요한 평가항목으로 부여함

#### 3.6 미국 공공암대주택의 사회적 통합

O 미국에서는 주 단위로 임대주택정책을 운영하고 있으며 앞서 언급한 HOPE VI나 Section 8등 임대주택 프로그램

에 사회 통합적 요소가 반영이 되어 있다고 볼 수 있음

#### <소득계층혼합형커뮤니티전략>

- O '소득계층혼합형커뮤니티전략(MINCS, Mixed Income new Communities)'은 시카고 주택청(CHA, Chicago Housing Authority)과 비영리단체인 시카고 주거연합회(CDA, Chicago Dwellings Association) 등이 추진 중인 공공임대주택거주자들의 사회통합을 위한 일력의 계획 프로그램임
- O 빈곤층의 집중거주에 따른 지역의 쇠퇴와 중간소득계층의 전출증가 등을 개선하고, 중간소득계층의 전입을 촉진할 수 있도록 매력적인 공공 주택으로의 전환을 시도함으로써 소득계층이 혼합된 주거단지의 개발과 동시에 지역의 재활성화를 꾀하고자 함
- O MINCS의 첫 번째 활용방법은 기존의 암대주택을 활용하는 것으로, 지역 평균 소득의 80% 수준에 달하는 근로자 가구를 임대주택단지로 이주시키는 것임
  - 총 주택 중 20~25%는 근로자가구들이 점유하게 되는데 이들의 입주자격에 대해서는 주택도시개발청(HUD, Housing and Urban Development)의 승인을 받고, 임대주택 입주자들의 임대료 수준은 소득의 30%를 임대료로 지붕하되, 임금 증가에 관계없이 임대료 상한제에 의한 임대료 혜택을 적용함

#### <계층혼합형 조닝>

O 계층혼합형 조닝(IZ) 혹은 계층혼합형 주택(IH, Inclusionary Housing) 정책프로그램의 목적은 저소득층을 위한 지불가능주택 개발을 지역사회 내의 다른 개발과 통합될 수 있도록 하는 것으로서, 핵심내용은 개발자들이 시장 가격이하의 주택을 일정 부분 의무적으로 포함하도록 함

# 4. 일본의 공공임대주택

#### 4.1 일본 공공암대주택의 도입 배경

#### 4.1.1 지방자치단체를 통한 공공임대주택 공급

- O 1945년에 종전 직후에는 소실, 파괴 등으로 인한 주택부족이 400만호 이상 이었기에 이 시기 일본의 주택정책은 주택의 질적인 향상보다는 양적 부족문제에 대처하는 데 치중하게 됨
- O 1951년 「공영주택법」 제정을 통해 공공임대주택의 공급이 본격화면서 이때에 공공임대주택정책의 목표는 국가 및 지자체가 협력하여 건강하고 문화적인 생활을 영위할 수 있는 주택을 건설하고 이를 저렴한 임대료로 임대하는 것을 목적으로 하고 있음
  - 이를 위해 사업주체가 되는 지자체에 공영주택의 공급을 의무화하고 주택계획에 기초하여 주택건설을 수행하

도록 하였으며, 이시기의 공영주택은 제1종과 제2종으로 구분하여 국고보조가 상이하게 이루어짐

- 제1종의 입주자격은 입주세대의 평균 월 소득에서 부양천족 1인당 1,000엔을 공제한 금액이 임대료의 6~15배에 해당하는 저소득세대이며, 제 2종은 저소득세대이면서 기존의 국고보조주택의 임대료조차 부담할 수 없는 세대를 대상으로 했음
- O 1960년대를 지나면서 소득이 일정수준을 초과하는 세대는 공영주택에 거주해서는 안 된다는 사고방식이 제도화되 기 시작함
- O 1996년 공영주택법 개정을 통해 현재의 공영주택 운영 방식이 정착됨
  - 공영주택을 1종, 2종으로 구분했던 것을 폐지하고 국고보조의 비율은 건설비의 1/2로 통일함
  - 입주대상자는 소득수준이 하위소득 25%에 해당하는 세대로 한정하고, 고령자나 장애인 등에 대해서는 하위 소득 40%의 범위 내에서 지지체가 조례로 정하도록 함
  - 용지취득의 어려움으로 인한 공급제약 문제를 해소하고자 신규건설을 통한 직접공급방식뿐만 아니라 기존 민 간주택의 매입 혹은 임차를 통한 공급도 가능하게 하고, 임대료 결정방식으로서 응능응익제도를 도입하여 입 주자가 소득수중에 비려하여 임대료를 부담할 수 있도록 함

#### 4.1.2 공단을 통한 공공인대주택 공급

- O 1955년 일본주택공단법이 제정되었고 같은 해 8월에 도쿄, 나고야(名古屋), 오사카(大阪)의 3개 도시에 지부를 개설하며 일본주택공단이 발족함
  - 대도시나에 주택건설용지가 고갈되자 일본의 대도시권의 주거지개발은 1950년대부터 점차 교외화, 광역화되었으나, 지방자치단체별로만 공영주택을 공급할 경우에는 광역적인 개발수요에 대처할 수 없게 된 것이 원인이되어, 일본주택공단은 주로 광대한 택지를 확보하여 '단지'형식으로 공동주택을 건설했으며 임대주택뿐만 아니라 분양주택도 공급함
- O 공단주택의 경우 직접적인 국고보조가 없기 때문에 임대료 수준이 공영주택에 비해 상대적으로 높아 공단주택은 공영주택 입주자보다 소득수준이 높은 중간소득층을 대상으로 주택을 공급함
- O 공단주택은 공급은 1970년대 중반까지는 매년 5만호~9만호에 이르렀지만, 1970년대 중반이후부터 주택부족문제 가 크게 해소되자 공단주택의 공급규모가 매년 2만~3만호 정도로 정착
- O 이에 일본정부는 주택공급확대를 위해 기여해온 공단의 시대적 기능이 소멸했다고 보고, 1994년 7월 도시기반정비 공단을 폐쇄하고 공단은 지역진흥정비공단의 지방도시개발정비 부문과 통합하여 도시재생기구로 새로이 발<del>족됨</del>에 따라 도시기반정비공단의 임대건설업무를 폐지함

## 4.2 일본 공공암대주택의 공급 현황

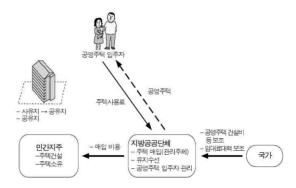
## 4.2.1 입주자 선정기준 및 선발과정

<표 22> 일본의 공공임대주택 별 입주자 선정기준

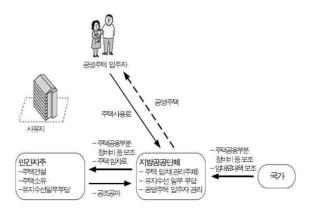
구분	공영주택	특정우량임대주택	고령자용 우량임대주택	도시재생기구 임대주택 (UR 공급주택)
내용	- 공영 주택법에 따라 도도부현이 나 시정촌과 같은 지방자치단체가 사업 주체가 되어 관리·운영하는 저소득자를 위한 임대 주택	「특정 우량 임대 주택의 공급 촉진에 관한 법률,에 따라 중 견 소득자로 우량 임대 주택의 공급을 촉진하기 위해 도도부 현 지사 등 인증을받은 민간 사업자 이 건설하고 관리하는 임대 주택	「고령자 거주의 안정 확보에 관한 법률」에 따라 정비된 고 령자의 신체 기능에 맞게 설 계, 시설, 노인을 배려한 임 대 주택	- 도시 재생기구가 건설한 임대 주택
공급대상	- 동거자, 동거예정자친족, 약혼관계정의 또는 동거하고자하는 친족 (동거 예정자) 및 약혼관계 법정 월수입액이 158,000엔 이하인 자 - 사업 주체가 조례로 정한 금액을 초과하지 않는 자 주택 이외의 건물, 위험 또는 비위생적인 주택에 거주하고 있는 자 - 주택이 없어 다른 가구와 함께살고 있거나 가족과 떨어져 지내는가구 - 가족구성과 주택 규모다 불안정한 사람 - 기존주택퇴거에정자 - 원거리 통근자 - 임대료과대자출자 - 해당 주택이 입지한 도도부현이나 시정촌게 거주하거나 근무하는자.	- 가구 월소득 158,000엔 이상 259,000엔 이하인 가정 무주택자	- 60 세 이상일 것 싱글 또는 동거자가 배우자, 60 세 이상의 친족 또는 도 도부현 지사 등이 필요하다고 인정하는 사람 - 상기 신청 자격 외에도 신 청 본인의 평균 월수입 액이 원칙적으로기구가 정한 기준 월수입 액 이상이어야 함 우편 인터넷으로 신청을 접 수, 월 1 회 추점으로 당첨자 를 결정	- 일본 국적을 가진 사람 및 국가에서 인정한 자격이 있는 외국인 - 독신자가 신청 가능한 주택 이외의 주택에 대해 서는, 동거하는 친족 (사실상 배우자나 약혼자 - 신청 본인의 평균 월수 입 액이 원칙적으로 기구가 정한 기준 월수입 액이상일 것 - 세대원 전원이기구가 정한 입주 시작 가능 일로 부터 1 개월 이내에 입주 - 기준 주택은 우편 인터 넷으로 신청을 접수, 월 1회 추점으로 당첨자를 결정 - 신규 임대 주택의 경우 입주예정 2~3개월 전 추첨 모집
임대료 구분 수준	- 월수입액 기준 104,000 엔 이하 104,001 ~ 123,000 엔 123,001 ~139,000 엔 139,001 ~158,000 엔 이하 158,001 엔 이상 186,000 엔 이하 (재량 계층에만 해당) 정령 월수입 액 186,001 엔 이상 214,000 엔 이하	정령 월수입 액 387,001 엔 이	- 월수입 액 104,001 엔~123,000 엔 이하 123,001 엔~139,000 엔 이하 139,001 엔~158,000 엔 이하 158,001 엔~186,000 엔 이하 186,001 엔~214,000 엔 이하 214,001 엔 이상	

## 4.2.2 공급 현황 및 계획

- O 매입·임대방식에 의해 공급되는 공영주택은 국가와 지자체가 임대료대책보조와 함께 매입 시 필요비용의 절반을, 임차시 공동시설 정비비의 1/3을 각각 보조하는 방식으로 조성되며 그 밖의 제반 사항은 공영주택법에 따름
- O 매입·임대방식에 의한 공영주택공급은 토지가격의 상승에 따라 단지형태로 공영주택을 공급하는 데 한계를 절감 하면서 고안된 정책이며, 특정 우량임대주택은 특수법인정리계획에 따라 공단주택의 공급이 정체되면서 이를 대체 하기 위한 방안으로서 마련된 정책임



<그림 8> 매입방식에 의한 공영주택 공급



<그림 9> 임대방식에 의한 공영주택 공급

- O 이외에 특정우랑임대주택정책은 1993년 특정우랑임대주택 공급 촉진에 관한 법률에 의해 시작됨
- O 특정우량임대주택은 민간토지소유자, 지방주택공급공사 등이 건설계획을 수립하여 지자체의 승인을 받은 임대주택에 대해 건설비용의 1/3을 국가와 지자체에서 각각 보조하여 하위소득 25~50%(하위소득 80% 이하에서 지자체가 재량입주세대를 정할 수 있음)의 세대에 대해 비교적 저렴한 임대료로 제공하도록 함
- O 2005년 현재 17.8만호가 공급됨

#### 4.3 일본 공공암대주택의 금융지원

- O 민간임대주택지원제도는 주택금융공고에서 임대주택 건설에 필요한 자금을 융자해주는 형태, 정부나 지자체가 특별한 목적의 임대주택 공급 시 이자보조를 해주는 형태, 그리고 민간금융기관에서 임대주택건설에 필요한 자금을 대출해 주는 형태로 구분할 수 있음
- O 암대주택 건설용지 확보단계에서부터 금융지원을 하고 있으며, 민간임대주택 지원에 있어 그 대상을 소형 암대주택으로 한정하지 않고, 오히려 중대형을 지원하여 암대주택의 규모를 증가시키는 정책이 구사되고 있음
- O 건설자금 지원에 있어서는 상환기간이 최장 50년의 장기자금이 있으며, 금리수준도 1%로 낮추고 이자손실을 정부 가 지원하는 제도로 활용되고 있음

#### 4.4 일본 공공암대주택의 운영주체

O 중앙정부는 공무원주택, 저소득층을 위한 공공임대주택은 지방자치단체와 비영리 단체인 지방주택공급공사, 중.소 득층을 위한 주택은 주택 공사와 밋간투자가에 의해 공급됨

## 4.5 일본 공공합다주택의 관리 현황

#### 4.5.1 유지·수선 관리 방안

- O 공영주택의 경우 주택 수선 의무는 지방정부와 거주자 간 구분을 하고 있으며, 비용 및 비용 부담 주체 및 주택 의 수선은 주택의 현관, 화장실, 발코니, 공동부분 등을 모두 일러스트화하여 구체적으로 구분하고 있음
- O 공사 주택의 경우 주택 수선 의무는 공사와 거주자 간 구분하고 있으며 그 내용은 '수라비 등의 비용 분담과 구분 일람표 손해 사정 기준'에 제시하고 있음

• 수리 서비스가 필요한 주택은 지역 별 고객 센터 수리 리셉션을 통해서 일괄적으로 관리할 수 있으며, 거주자 가 주택 개조를 원할 경우 공사에 개조 승인을 받아 진행하도록 하며 퇴거 시에는 원상태로 돌려놓도록 함

#### 4.5.2 노후관리 및 재개발

- O 일본의 경우 공영주택, 공단주택 등 공공임대주택의 역사가 길다 보니, 콘크리트 구조물의 부식, 설비의 노후화, 새로운 주거소요에 부응하지 못하는 협소한 주거공간, 커뮤니티 시설의 부족 등의 문제가 지속적으로 발생하였고, 이에 공공임대주택의 재거축사업이 일찍이 시작됨
- O 잔여지 처분방식은 1990년대 이후 가장 많이 선호되는 공공임대 공급방식임
  - 잔여지 처분방식은 재건축 후 재입주할 의사를 보인 세대(기존 세대수의 50~70%)를 위해 고층의 공공임대주 택을 건설하는 한편, 잔여지에 대해서는 민간 사업자에 매각 또는 일정 기간 임대를 주어 민간사업자가 공공 임대주택 인구에 민간주택지를 조성하도록 하는 것임
- O 1993년부터 시작된 공공임대주택의 복합재건축사업 방식이 있음
  - 복합재건축사업은 공영주택과 공단주택을 병설하고 주거환경을 새로이 정비하는 방식으로 이루어지는데, 본래 분리되어 있던 공영주택단지와 공단주택단지의 일부 토지를 등가교환하여 공영주택단지 내에 공단주택을, 공 단주택단지 내에 공영주택을 공급하는 것임
  - 복합재건축사업을 통해, 공영주택에 거주하는 소득초과세대, 고액소득세대가 공단주택으로, 공단주택에 거주 하지만 경제상태의 악화로 임대료를 지불하기 어려운 저소득세대가 공영주택으로 상호 이동이 가능해짐
  - 공공임대주택단지의 신규개발 시에도 복합재건축사업과 비슷한 방식이 도입되고 있음. 은 다수공급주체의 복합개발로 지지체, 도시재생기구, 지방주택공급공사 등 복수의 주체가 최저소득층이 입주하는 공영주택과 근로자세대, 중간소득층이 입주하는 공사 주택, 공단주택을 합동 개발함

#### 4.6 일본 공공암대주택의 사회적 통합

- O 공급주체에 따라 입주자격을 제한함으로써 주거계층의 분화가 이루어지고 있는데, 이를 극빈층 거주의 공영주택과 일반근로자, 중산층의 공사공단 주택을 합동으로 개발함으로서 혼합을 유도하고 있음
- O 일본의 경우, 고령화로 인한 지역사회 문제를 해결하기 위해 임대주택 관련 사회복지 프로그램을 통해 주택공급에 의한 계층혼합 방식과 병행하여 실행하고 있으며, 공공단지를 건설할 때에도 일반 분양가구와 임차가구, 고령자 주택을 혼합하여 개발하고 있음

O 입주자의 자격체한을 완하하고, 사회복지 프로그램을 통하여 사회계층 혼합을 이루고자 하였는데, 이는 암대주택 의 공급방식을 다양하게 적용하면서 입주계층의 범위를 확대하였고 이를 안해 고량계층 위주의 암대주택에 20대 등 젊은 계층의 비율을 높이며 커뮤니티의 활성화를 도모함

57

## <표 23> 주요 선진국 공공임대주택정책 비교

		<u> </u>	국 공공임대주택성책 비교	
구 분	싱가 <del>폴</del>	영국	미국	일본
도입 배경	- 1960년대 주택위기로 HDB를 설립하여 70년대부터 공급대상을 확대하여 2011년 7월 기준으로 인구84%가 공공임대주택에 거주하고 있음 - 공공임대주택의 질적향상은 전적인 공공의 개입 및 지지로 볼 수 있음	- 19세기 산업화 및 도시화로 인한 주택멸실, 인구증가등으로 주택부족 및 민간임대료가 폭등함 - 이에 대응하기위해 공공이 개입하 기 시작하여 공공입대주택건설이 활 발히 지속됨	- 2차 세계대전 이후 교외화로 인해 중심도시의 슬럼화가 시작됨 - 이를 해결하기 위해 1949년 연방정 부는 주택법에 도시재개발프로그램을 만들어 저소득층을 위한 대규모 공공 주택을 건설함 - 1970년대 이 지역들이 또다시 슬럼 화가 되어 주택정책의 전환기를 맞음	<지자체를 통한 공급> - 1945년 종전직후 주택부족으로 1951년 '공영 주택법'제정을 통해 공공임대주택의 공급이 본격 화됨 - 1960년대 공영주택에 대한 소득기준이 생기고 1996년 '공영주택법' 개정을 통해, 소득수준 하 위 25%에 해당하는 세대로 한정함. <공단을 통한 공급> - 지자체별로만 공영주택을 공급할 경우 광역적 인 개발수요에 대처할 수 없기 때문에 일본주택 공단은 광대한 택지를 확보하여 단지형식으로 공동주택을 건설함
<del>금융</del> 지원	- CPF(Central Provident Fund-중 앙연금준비기금)를 이용한 주택구입 자금 융자제도는 싱가폴 공공주택 확대와 자가소유정책의 근간을 이룸 - 공공주택 구입자는 우선적으로 CPF기금을 통해 1차 조달하고, 부 족분이 발생할 경우 2차로HDB로부 터 주택가격의 80%까지 지원받을 수 있음	- 중앙정부의 이자 융자지원으로 지 방자치단체에 의해 건설 운영되며 중 앙정부는 운영비의 일부를 보조함 - 중앙정부는 공공임대주택에 거주하 는 저소득층의 부담을 덜어주기 위해 지불한 임대료의 일부분을 환급하는 제도를 실시하고 있음	- 임대료 보조제도, 주택수당제도 등을 실시하고 특히 저소득층에 대한 임대 주택 공급에 역점을 두기 위하여 Mortgage 구입 프로그램이나 FHA(연 방주택관리청)보험이 잘 발달되어 있음	- 중앙정부는 공공임대주택 사업주체에 대하여 제1종 주택에 대하여는 용지비를 제외한 건설비의 50%, 제2종 주택에 대하여는 66%를 보조해 줌으로써 저렴한 임대료를 유지하고 있음 - 또한 공단임대주택에 대하여는 입주초기 임대료 부담을 경감해 주기 위하여 낮은 임대료를 책정하고 매년 정액 또는 정율을 인상하는 제도를 채택함
운영 주체	- HDB는 국가개발부 (Ministry of National Development)의 협력기관 중 하나로 현재 공공임대주택 계획, 건설, 임대, 분양, 유지관리, 리노베 이션 등의 작업을 총괄하고 있음	- 임대주택(social housing)은 지방정 부에 의해서 공급되는 주택(council housing)과 주택협회에 의해서 공급 되는 주택으로 나뉨. 지방정부는 실질 적인 행정을 담당하고 있음	- '주택 및 도시개발청'(HUD) 과 지역 별 '공영주택청'(PHA)에 의해 수행되고 있음 - PHA는 공영주택 및 관리, 유지, 치 안, 임대료징수등의 모든 관리업무를 담당함	- 중앙정부는 공무원주택, 저소득층을 위한 공공 임대주택은 지방자치단체와 비영리 단체인 지방 주택공급공사, 중.소득층을 위한 주택은 주택 공 사와 민간투자가에 의해 공급됨
관리 현황	<불법전대> - 불법전대 예방을 위해 의심되는 주택을 표적탐문하고, 신고콜센터를 운영하여 자발적으로 감시함 <수선유지> - 사용자는 HDB 규정에 맞도록 내 부 변경 가능함	<불법전대> - 영국심사위원회(Audit commition)에서 관리하며 당국은 불시에 임대주택의 전기요금 점검이나 임대수익 추적, 직접 방문을 통한 임대자 확인을통해 감시함 혹은, 이웃 간 불법적 공공임대 이용을 감시하여 신고할 수 있도록 함.    - 지방자치단체(혹은 주택협회)와 임차자로 명확히 구분하여 관리함.	<수선유지> -PHA에서 관리. 유지를 담당하고 있음 - 수선자금 부족으로 노후화된 공공임 대주택이 철거되었고, 앞으로도 매각되 거나 철거될 전망임	- 공영주택의 경우 주택 수선 의무는 지방정부 와 거주자 간 구분을 하고 있으며, 비용 및 비 용 부담 주체 및 주택의 수선은 주택의 현관, 화장실, 발코니, 공동부분 등을 모두 일러스트화 하여 구체적으로 구분하고 있음. - 공단주택의 경우 주택 수선 의무는 공단과 거주자 간 구분하고 있으며 그 내용은 '수리비 등의 비용 분담과 구분 일람표 손해 사정 기준' 에 제시하고 있음.

## 제3절 해외 공공임대주택의 시사점

## 1. 해외 공공임대주택의 시사점

## 1.1 재정자원의 다양화

- O 선진국의 <del>공공</del>임대정책에는 입주대상에 따라 다양한 기준을 가진 기금장치가 있음
- O 우리나라는 저소득층을 위한 공공임대주택을 건설하고 있으나 주거수준이 아직 열약해, 임대료보조와 관련한 시스템이 마련되어야 함

## 1.2. 법적 근거를 통한 일관된 정책

O 장기적 안목에서 정책적 연속성을 유지할 수 있도록 법적 근거를 마련하여 주거에 대한 사회적 책임과 공공주택의 역할 등에 관하 사회적 합의를 형성할 수 있도록 해야함

## 1.3. 일관되고 합리적인 배분체계

- O 공공주택의 대상계층 및 입주자선정에 있어서 영국의 경우 특별한 입주자격은 없으나 가구와 특성, 주가안정성, 주택의 상태 등에 따라서 우선순위를 부여하고 대기자명부에 기초하여 주택을 배분하고 있으며, 일본의 경우는 공보를 통하여 입주자를 모집하고 원칙적으로 소득분위 25%이라하는 자격조건을 가짐
- O 우리나라의 경우 공공주택의 유형마다 입주자격과 선정절차가 달라 시행의 복잡성뿐만 아니라 입주자와 비입주자 가 형평성의 문제를 낳고 있음
- O 그리므로 우리나라 상황에 적절한 합리적인 선정절차 확립이 필요함

## 1.4 공공임대주택 적정재고 확보

O 주택정책의 전반적이 추세가 과거의 주택재고부족 상태에서는 중앙정부가 주택시장에 광범위하게 개입하여 주택공 금을 선도하였으나 주택재고가 완화됨에 따라 점화 시장소외계층에 대한 주택정책의 비중을 높임. 따라서 재고가 충분하게 확보되면 중앙정부의 광범위한 직접개입을 축소하고 임대료보조 및 주거비 지원정책으로 지원수단을 전 화해 나라고 있음을 알 수 있음 O 선진국의 공공임대주택 재고수준이 10~40%이나 우리나라의 재고수준이 4.7%에 불과하므로 적어도 10% 수준까지는 공공주택공급이 확대외어야 함을 알 수 있음

장기전세주택 운영평가 및 향후 정책방향 연구

장기전세주택 운영평가 및 향후 정책방향 연구

## 제⊪장 │ 입주세대 현황분석 및 제도개선 방안



- 1. 입주세대 주거실태 및 가구특성 분석
- 2. 입주자 선정 가점제 및 민원현황
- 3. 입주자 선정기준 문제점 및 개선방안

## 제1절 입주세대 주거실태 및 가구특성 분석

## 1. 조사개요

O 조사목적 : 장기전세주택 입주자 주거실태 및 가구특성 분석(1,205가구)

• 설문내용은 장기전세주택 거주가구의 사화·경제적 특성, 주거실태 및 가구특성, 장기전세주택 주거생활 만족도, 소셜믹스 현황, 수선유지관리, 정책목표 달성도 평가 등을 파악하기 위해 본 연구에서는 '장기전세주택 입주자 대상 설문'조사를 실시함

O 조사기간: 2011년 7월 11일~8월31일

O 조사방법: 구조화된 설문지에 의한 직접회수 방식

O 조사대상: 장기전세주택 입주가구(16차 공급기준, 15,208호)

O 표본추출: 기공급 장기전세주택 16차 공급세대를 각 공급평형별/지역별로 비례배분방식으로 세대수 설정

• 건설형 장기전세주택 : 총 1,092세대

• 재건축 장기전세주택 : 총 113세대

<표 24> 건설형 장기전세주택 설문대상 규모

구분	59	lm²	84	-m²	114	lm²	총합	계
TE	개수	%	개수	%	개수	%	개수	0/0
SH공사 건설형 설문회수 총계	604	55.3	369	33.8	119	10.9	1092	100
강남구	45	86.5	7	13.5	-		52	100
강동구	157	53.6	71	24.2	65	22,2	293	100
강서구	41	67.2	20	32.8	-		61	100
마포구	61	59.2	10	9.7	32	31.1	103	100
송파구	100	87.0	15	13.0	-		115	100
양천구	60	66.7	20	22.2	10	11,1	90	100
은평구	70	25.9	200	74.1	-		270	100
의정부	20	66.7	10	33,3	-		30	100
중랑구	50	64.1	16	20.5	12	15.4	78	100

## <표 25> 재건축 장기전세주택 설문대상 규모

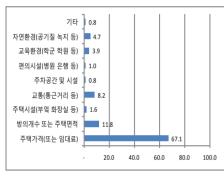
78	59 m²	이하	60m²이상~84m²이하		총합계	
구분	개수	퍼센트	개수	퍼센트	개수	퍼센트
재건축 설문회수 총계	80	70.8	31	27.4	113	100
강남구 총계	10	100	0	0	10	100
강동구 총계	10	100	0	0	10	100
강서구 총계	10	100	0	0	10	100
구로구 총계	10	100	0	0	10	100
서초구 총계	42	57.5	31	42.5	73	100

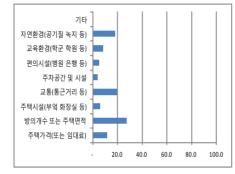
## <표 26> 장기전세주택 입주자 대상 설문항목 요약

구분		조사항목	결과활용
단지별/규모별 표본 설정		단지, 평형, 침실수	일반거주현황 파악
거주현황	경과년수, 이	입주자 이전 거주지 실태 및 일반거주현황 파악	
주거생활 만족도 및	주거생활전반	SHift 만족도 및 이유(불만족 이유 포함) 주택내부, 단지내부, 단지주변시설 만족도	SHift 주거생활 만족도 평가 및
소셜믹스에 따른 문제점 파악	소셜믹스	일반분양자 갈등 경험 및 이유 일반분양자 혼합배치 찬/반 여부 선호 SHift 배치방식	소셜믹스 문제점에 따른 개선안 제시
입주자 주거계획의사	이사계획 여부,	· /이사희망 점유형태 및 유형/선호 규모 및 침실수	10년 후 이주계획의사 여부 파악 및 선호 공급평형 등 도출
정책목표 전반	_	급이 입주자의 주거안정에 기여했는지 여부 대한 인식 전환 여부(거주수단 vs 투자수단) 향후 주택 구매계획의사	SHift 정책목표 달성도 평가
수선유지관리		지별/평형별 관리비는 SH 공사 자료 토대로 작성 기전 주거지 대비 관리비 부담 정도 유지관리방식 만족 여부 및 불만족 이유	SHift 관리방식 개선안 제시
동일순위 경쟁시 가점항목	동일순위 경	쟁시 가점항목 중 선호항목과 비선호항목 파악	동일순위 경쟁시 가점제 실효성 평가
가구일반사항	가구주 일빈	특성(성별, 연령, 가구원수 등) 직업 및 월평균 가구소득(부부합계소득)	입주자 실태 분석의 기초변수

## 2. 설문결과

- 2.1 건설형 장기전세주택 항목별 분석 결과
- 2.1.1 입주 시 고려사항
- O 입주 시 가장 중요하게 고려된 사항으로 주택가격이 가장 많았으며, 방개수 또는 주택면적, 자연환경이 그 다음 으로 고려되었음





<그림 10> 입주 시 고려사항(1순위)

<그림 11> 입주 시 고려사항(2순위)

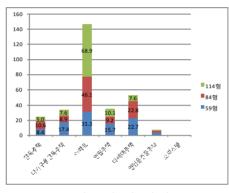
- O 공급유형별로 교차분석을 한 결과, 입주 시 가장 중요하게 고려한 사항으로 유형에 관계없이 주택가격이 67.1%로 가장 크게 나타났음
- O 그 다음으로 건설형의 경우 방의 개수 또는 주택면적이 12.3%의 비율을 차지했고, 재건축형의 경우 교육환경이 20.5%의 비율이 나타남

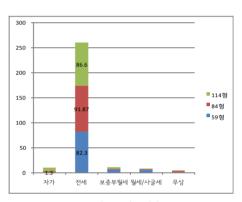
<표 27> 공급 유형별 입주 시 고려사항

구분		주택가 격 (또는 임대료)	방의개 수 또는 주택면 적	주택시설 (부엌 화장실 등)	교통 (통근 거리 등)	주차공 간 및 시설	편의시설 (병원 은행 등)	교육환경 (학군 학원 등)	자연환경 (공기질 녹지 등)	기타	Total	
	건설형	빈도	750	134	18	83	8	12	24	54	8	1091
		퍼센트	68.7	12,3	1.6	7.6	0.7	1,1	2.2	4.9	0.7	100.0
유형별		Total	62.3	11,1	1.5	6.9	0.7	1.0	2.0	4.5	0.7	90.7
11.95		빈도	57	8	1	16	2	0	23	3	2	112
	재건축형	퍼센트	50.9	7.1	0.9	14.3	1.8	-	20.5	2.7	1.8	100.0
		Total	4.7	0.7	0.1	1.3	0.2	-	1.9	0.2	0.2	9.3
-	Total		807	142	19	99	10	12	47	57	10	1203
	Otal	퍼센트	67.1	11.8	1.6	8.2	0.8	1.0	3.9	4.7	0.8	100.0

## 2.1.2 장기전세주택 입주 전 거주 주택유형

- O 각 공급유형별 장기전세주택 입주 전 거주 주택유형은 아파트 비중이 가장 크게 나타났으며, 점유형태는 전세가 가장 큰 비율을 차지함
- O 자가 소유자의 비율에서 59㎡은 1.3%, 84㎡은 2.17%, 114㎡은 7.6%로 나타남





<그림 12> 입주 전 주택유형

<그림 13> 점유 형태

## 2.1.3 주거생활

- O 입주 전 거주 주택과 현재 장기전세주택의 주거환경을 지역별로 비교했을 때, 만족스러운 편이라는 응답이 90%로 나타났음
- O 평형별로 주거생활 만족도를 비교했을 경우에도 만족스러운 편이라는 응답이 90%로 나타남

<표 28> 지역별 주거생활 만족도

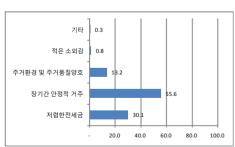
	구분		매우만족	대체로만족	조금불만족	매우불만족	Total
	강남구	빈도	26	28	4	4	62
-	성급구	퍼센트	41.9	45.2	6.5	.5	100.0
	강동구	빈도	75	196	28	4	303
		퍼센트	24.8	64.7	9.2	1.3	100.0
	강서구	빈도	22	43	5	1	71
지역명	'3^IT	퍼센트	31.0	60.6	7.0	1.4	100.0
	구로구	빈도	4	5	1	-	10
	十五十	퍼센트	40.0	50.0	10.0	-	100.0
	마포구	빈도	19	61	19	4	103
	미포구	퍼센트	18.4	59.2	18.4	3.9	100.0
	서초구	빈도	30	35	6	2	73

		퍼센트	41,1	47.9	8.2	2.7	100.0
	AπL⊃	빈도	35	75	5	-	115
-	송파구	퍼센트	30.4	65,2	4.3	-	100.0
	양천구	빈도	27	55	8	-	90
		퍼센트	30,0	61,1	8.9	-	100.0
	은평구	빈도	95	155	16	4	270
		퍼센트	35,2	57.4	5.9	1.5	100.0
	의정부	빈도	8	18	3	1	30
	487	퍼센트	26,7	60,0	10.0	3.3	100.0
	スパフ	빈도	25	47	5	1	78
	중랑구	퍼센트	32,1	60,3	6.4	1.3	100.0
	Total		366	718	100	21	1,205
	iotai		30,4	59.6	8.3	1.7	100.0

<표 29> 평형별 주거생활 만족도

7	└ 분		매우만족	대체로만족	조금불만족	매우불만족	Total
	59형	빈도	25	78	15	1	119
	22.8	퍼센트	30.6	59.3	7.8	2.3	100.0
평형별	4형	빈도	216	418	55	16	705
		퍼센트	32,8	58,3	7.9	1.0	100.0
	454	빈도	125	222	30	4	381
	4형	퍼센트	21.0	65.5	12.6	0.8	100.0
Total		빈도	366	718	100	21	1205
		퍼센트	30.4	59.6	8.3	1.7	100.0

- O 주거 생활에 만족하는 이유로는 20년간 장기간 안정적으로 거주할 수 있어서라는 응답이 55.6%로 가장 크게 나타났음
- O 불만족 응답자의 경우, 주택내부 및 단지 내 환경개선을 불만요인으로 들고 있음



기타 14.2 47.8 47.8 전에내부 및 단지내 환경개선 필요 재계약시 전세보증금 인상 인주자격으로인한 중도퇴거불안감 10.6 일반분양자와의 갈등이나 무시 소득격차에 따른 심리적부담감 1.8 - 20.0 40.0 60.0 80.0 100.0

<그림 14> 만족 이유

<그림 15> 불만족 이유

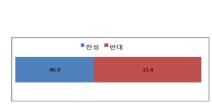
## 2.1.4 소셜믹스

O 일반분양자와의 갈등은 많지 않은 것으로 나타났으나, 장기전세주택 분양자라고 무시하는 말을 한 두 번 들은 적이 있거나, 느낌을 받은 적이 있다는 응답이 10%~20%의 비율을 보임

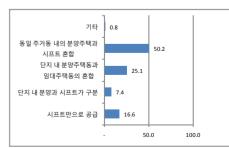
<표 30> 일반분양자와의 갈등 여부

일반분양자와 다툰적이 있다									
	빈도	퍼센트							
전혀없음	1,152	97.1							
한두번있음	26	2.2							
여러번있음	8	0.7							
Total	1,186	100.0							
일반분양자로부터	<sup>러</sup> 장기전세주택 분양자라고 무시하는 말을 들은	<del>.</del> 적이 있다							
전혀없음	1,029	86.4							
한두번있음	128	10.7							
여러번있음	34	2.9							
Total	1,191	100.0							
일반분양자가	장기전세주택 입주자를 무시하는 느낌을 받은	적이 있다							
전혀없음	939	78.6							
한두번있음	213	17.8							
여러번있음	42	3.5							
Total	1,194	100.0							
일반분양자오	ł <del>공용</del> 시설을 사용하는데 마음의 부담을 느낀적	이 있다							
전혀없음	1,039	87.2							
한두번있음	123	10.3							
여러번있음	28	2.4							
Total	1,191	100.0							

- O 소셜믹스 입주방식에 대한 찬성이 86.9%를 차지함
- O 동일 주거동 내의 분양주택과 장기전세주택의 흔합배치방식이 가장 적합하다는 응답이 50.2%로 가장 많았으며, 그 다음으로 단지 내 분양주택동과 임대주택동의 혼합배치가 25.1%를 차지함



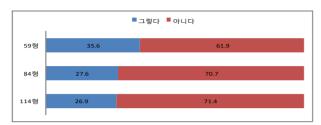
<그림 16> 소셜믹스 찬성반대 의견



<그림 17> 선호배치방식

## 2,1,5 주거계획

O 10년 내 다른 곳으로 이사함 계획이 없다고 응답한 비율은 59㎡가 61.9%, 84㎡은 70.7%, 114㎡은 71.4%를 차 지함

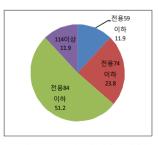


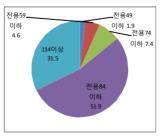
<그림 18> 평형별 10년 이내 이사계획 여부

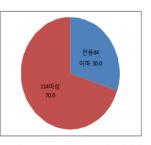
- O 이사를 희망하는 응답자의 경우 선호 주택유형으로는 아파트가 가장 많았음
- O 희망하는 주택면적에서, 59㎡과 84㎡ 거주 응답자는 84㎡로 이사하고 싶다는 응답자가 과반수를 차지했으며, 114m에 거주하는 자는 114m이상으로 이사하고 싶다는 응답이 70%로 나타남

	구 분		타 장기전세 <del>주</del> 택	단독주택	다가 <del>구용</del> 단독	아파트	다세대주택	Total
	59व्ह	빈도	61	36	3	148	2	250
THI-FIELD		퍼센트	24.4	14.4	1.2	59.2	0.8	100.0
	84형	빈도	16	21	2	68	-	107
평형별		퍼센트	15.0	19.6	1.9	63.6	-	100.0
	11.454	빈도	5	5	-	21	-	31
	114형	퍼센트	6.1	16.1	-	67.7	-	100.0
Total <u>빈도</u> 센트		82	62.0	5.0	237.0	2.0	388	
		센트	21.1	16.0	1.3	61.1	0.5	100.0

<표 31> 선호 주택유형







<그림 19> 59m² 거주자 희망 주택면적

<그림 20> 84m² 거주자 희망 주택면적 <그림 21> 114m² 거주자 희망주택면적

O 월소득 750만원 이하의 경우 이사할 계획이 없다고 응답한 비율이 더 크게 나타났으며, 750만원 이상 고소득층의 경우 이사할 의향이 있는 비율이 더 크게 나타남

<표 32> 소득별 10년 이내 이사계획 여부

	구 분		그렇다	아니다	Total
	150만원 이하	빈도	56	128	184
	130년편 이야	퍼센트	30,5	69.4	100.0
	1500만원 ~ 300만원	빈도	239	515	754
	1000년년 ~ 300년년	퍼센트	31.7	68,3	100.0
	300만원 ~ 450만원	빈도	59	110	169
소득별		퍼센트	34.9	65.1	100.0
소극된	450만원 ~ 600만원	빈도	24	36	60
	400간편 ~ 600간편	퍼센트	40.0	60,0	100.0
	600만원 ~ 750만원	빈도	10	10	12
	000만편 ~ 750만편	퍼센트	16.7	83,3	100.0
	750만원 이상	빈도	3	1	4
	/50년년 ○18		75,0	25.0	100.0
	Total 빈도		383	800	1,183
	IUlai	퍼센트	32.4	67.7	100.0

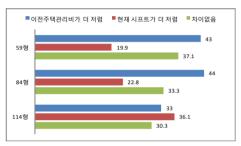
O 월 소득 450만원 이하 소득자는 전용84m\*이하로 이사할 계획이라고 응답하였으며, 450만원 이상의 소득자는 114 m<sup>2</sup>이상을 선호하는 것으로 나타남

<표 33> 소득별 거주자 희망 주택면적

구 분		39㎡ 이 <del>하</del>	<b>49</b> ㎡ 이하	59㎡ 이하	74㎡ 이하	84 ㎡ <b>이하</b>	114㎡ 이상	Total	
	150만워 이하	빈도	2	2	6	12	26	10	58
	150인원 이야	퍼센트	2.0	4.0	12.0	22.0	46.0	14.0	100.0
	1500만원 ~ 300만원	빈도	2	2	24	49	128	38	243
	1000년년 ~ 300년년	퍼센트	0.8	0.8	9.9	20.2	52,7	15.6	100.0
	300만원 ~ 450만원	빈도	-	-	3	6	29	22	60
소득별	300인편 ~ 430인편	퍼센트	-	-	5.0	10.0	48.3	36.7	100.0
소극길	450만원 ~ 600만원	빈도	-	-	2	1	9	12	24
	400건년 ~ 600건년	퍼센트	-	-	8.3	4.2	37.5	50.0	100.0
	600만원 ~ 750만원	빈도	-	-	-	-	1	1	2
	000건편 ~ /30건편	퍼센트	-	-	-	-	50.0	50.0	100.0
	750만원 이상	빈도	-	-	-	-	1	2	3
	/50인원 약경		-	-	-	-	33,3	66.7	100.0
Total 빈도 퍼센트		빈도	4	4	35	68	194	85	390
		퍼센트	1.0	1.0	9.0	17.4	49.7	21.8	100.0

## 2.1.6 수선유지관리

- O 전 주택과 현재 거주 장기전세주택의 관리비를 비교했을 때, 이전 주택관리비가 더 저렴하다고 응답한 비율이 59 m²는 43%, 84m²는 44%로 가장 크게 차지했으며, 114m²는 이전 주택의 관리비에 비해 현재 장기점세주택의 관리 비가 더 저렴하다는 응답이 36.1%로 가장 많은 비율을 차지함
- O 대부분의 응답자가 현재의 수선유지관리 방식에 만족하고 있으며, 불만족의 이유로는 수선요구사항 등을 즉각 반 영하지 못해서라는 의견이 가장 많았음
- O 평형별로 보면, 84m²가 77%로 다른 평형에 비해 상대적으로 만족도가 높은 것으로 나타남

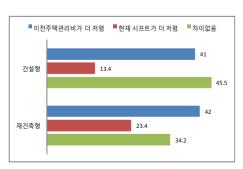


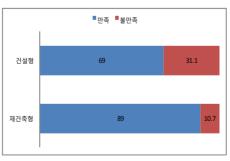
■만족 ■불만족 59형 31.1 84형 23.3 114형

<그림 22> 전 주택과 현재 거주 장기전세주택 관리비 비교 (평형별)

<그림 23> 유지관리방식 만족도 (평형별)

- O 공급유형별로 관리비를 비교 했을 때, 건설형은 45.5%가 차이가 없다고 응답했으며, 재건축에서는 42%가 이전 주택의 관리비가 더 저렴한 것으로 나타남
- O 유지관리방식에서는 높은 만족도를 보이고 있으며, 건설형 보다 재건축형에서의 만족도가 더 높은 것으로 나타남





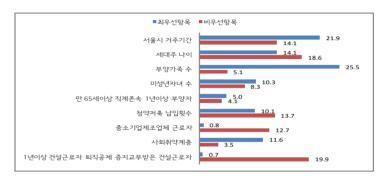
<그림 24> 전 주택과 현재 거주 장기전세주택 관리비 비교 (공급유형별)

<그림 25> 유지관리방식 만족도 (공급유형별)

## 2.1.7 동일순위 경쟁 시 가점제 우선순위 · 비우선순위

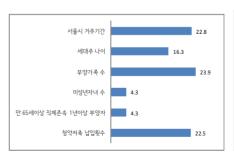
장기전세주택 운영평가 및 향후 정책방향 연구

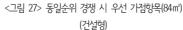
- O 건설형 청약 시, 동일순위 경쟁의 경우 가점되는 항목으로, 59m에서 부양가족 수가 25.5%로 우선 가점항목으로 선택되었으며, 그 다음으로 서울시 거주기간이 21.9%로 나타남
- O 가점제 비우선 항목으로는 1년이상 건설근로자 퇴직공제증지 교부받은 건설근로자가 19.9%로 가장 큰 비율을 차 지하고 있으며, 그 다음으로 세대주 나이가 18.6%로 나타남

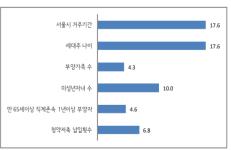


<그림 26> 동일순위 경쟁 시 우선 및 비우선 가점항목(59㎡) (건설형)

O 84m<sup>3</sup>의 경우, 우선 가점항목으로 부양가족 수가 23.9%, 서울시 거주기간이 22.8%, 청약저축 납입획수가 22.5% 의 슈으로 응답결과를 보였으며, 비우선 가점항목으로 세대주 나이와 서울시 거주기간이 17.6%의 비율을 차지함

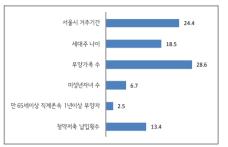






<그림 28> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(84m²) (건설형)

O 114㎡에서는 우선 가점항목으로, 부양가족 수가 28.6%, 서울시 거주기간이 24.4% 순으로 나타났으며, 비우선항 목으로 세대주 나이가 16%로 가장 큰 비율을 차지하고 있음

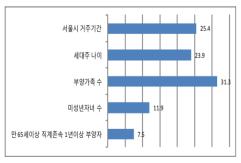


서울시 거주기간 세대주 나이 #당가족 수 6.7 미성년자녀 수 5.0 만 65세이상 직계존속 1년이상 부양자 청약저축 납입횟수 12.6

<그림 29> 동일순위 경쟁 시 우선 가점항목(114m²) (건설형)

<그림 30▷ 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(114㎡) (건설형)

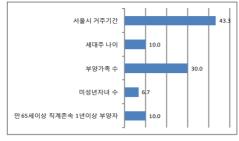
- O 재건축 청약 시, 동일순위 경쟁의 경우 가점 우선항목으로, 59㎡는 부양가족수가 31.3%의 비율로 가장 크게 나타났으며, 그 다음으로 서울시 거주기간이 25.4%, 세대주 나이가 23.9%의 순으로 나타남
- O 반면, 세대주 나이가 43.6%로 비우선항목으로 가장 크게 나타남

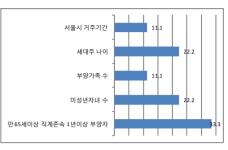


<그림 31> 동일순위 경쟁 시 우선 가점항목(59㎡) (재건축)

<그림 32> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(59㎡) (재건축)

- O 재건축 청약 시, 동일순위 경쟁의 경우 가점 우선항목으로, 84㎡는 서울시 거주기간이 43.3%로우선 항목으로 나타났으며, 그 다음으로 부양가족 수가 30%로 나타남
- O 반면, 만 65세이상 직계존속 1년이상 부양자가 33,3%로 비우선순위에서 가장 큰 비율을 보이고 있음



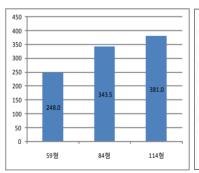


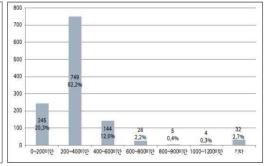
<그림 33> 동일순위 경쟁 시 우선 가점항목(84㎡) (재건축)

<그림 34> 동일순위 경쟁 시 비우선 가점항목(84㎡) (재건축)

## 2.1.8 가구주 통계

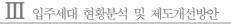
- O 각 공급평형 별 가구주는 남성의 비율이 많았으며, 월 소득평균(부부합계)은 59m가 248만원, 84㎡는 343.5만원 114㎡는 381만원으로 나타남
- O 114m²의 경우, 월 소득평균(부부합계) 1000만원 이상으로 응답자가 3.3%의 비율을 차지함
- O 입주자 소득분포에서는 200~400만원 미만이 62,2%로 가장 큰 비율을 보이며 200만원 미만이 20.3% 400~600만 원 미만이 12%의 비율을 보임





<그림 35> 규모별 가구 월소득 평균

<그림 36> 입주자 소득 분포



## 제2절 입주자 선정 가점제 도입평가 및 민원현황

## 1. 동일순위 경쟁시 가점제 도입 전 • 후

O 건설형 60m이하 입주자의 경우 서울시거주기간과 부앙카족수의 가점 평균이 각 2.8점, 2.6점으로 가장 많은 가점 을 받았으며, 사회취약계층, 중소기업 중 제조업근로자의 평균가점은 0.03과 0.42점으로 가장 낮게 나타남

<표 34> 건설형 60m²이하 가점제 전후

가점제 도입시기	평형구분	가점제	평균
		서울시거주기간(3점)	2.80
		세대주나이(3점)	1.87
		부양가족수(3점)	2.60
가점제		미성년자수(3점)	1.2
도입 전.후동일	60m²이ōト	청약저축납입횟수(3점)	1.76
		65세 이상 직계 <del>존속</del> 3년 이상 부양(2점)	0.49
		중소기업 중 제조업근로자(3점)	0.42
		사회취약계층(3점)	0.03
		총 점(27점)	20.24

- O 건설형 60초과~84㎡이하 는 2010년 7월부터 가점이 적용되었으며, 그 전에는 무주택기간과 청약납입횟구로 공급 이 되었음
- O 서울시거주기간, 무주택점수, 세대주나이. 부양가족수. 미성년가수. 청약저축납입횟수, 65세 이상 직계존속 3년이상 부양자 등으로 나누어 가점제를 실시, 우선적으로 입주할 수 있는 기준을 마련함
- O 서울시거주기간과 무주택점수의 평균가점이 각 4.65점, 4.15로 가장 크게 나타남

<표 35> 건설형 60초과~84m²이하 가점제 전후

가점제 도입시기	평형구분	가점제	평균	우선공급	특별공급
		무주택기간과 청약납	입 <u>횟수</u> 로 공급 (2	2010년 7월부터 가점제	적용)
가점제 도입 전		무주택기간(년)	4.94	노부모부양자 다자녀	-
		청약납입횟수(회)	97.64		
		서울시거주기간(5점)	4.65		
	60초과~84㎡	무주택점수(5점)	4.15		
	이하	세대주나이(5점)	3.05		
건설형		부양가족수(5점)	2.34		
가점제		미성년자수(5점)	2.26		노부모부양자
도입 후		청약저축납입횟수(5점)	1.76		
		65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점)	0.18		
		총 점(27점)	20.83		

O 건설형 114㎡초과이하의 경우 가점제 도입 전후가 동일하며, 60㎡이하와 60초과~84㎡이하와 유사하게 서울시거 주기간 평균가점이 4,09점으로 평균가점이 가장 큰 항목임을 알 수 있음

<표 36> 건설형 114m²초과 가점제 전후

가점제 도입시기	평형구분	가점제	평균
	114㎡초과	서울시거주기간(5점)	4.09
		무주택점수(5점)	3.77
-171-0		세대주나이(5점)	3.44
가점제		부양가족수(5점)	2.85
도입 전.후동일		미성년자수(5점)	1.20
		입주자저축가입기간(5점)	4.72
		65세 이상 직계 <del>존속</del> 3년 이상 부양(2점)	0.16
		총 점(27점)	20.24

- O 매입형은 2009년부터 가점제를 적용 하였으며. 가점제 도입 후에는 서울시 거주기간, 무주택기간, 세대주나이, 부 양가족수, 미성년자수, 65세 이상 작계존속 3년이상 부양등으로 가점이 적용됨
- O 60m'이하에서는 서울시 거주기간(4.27점)과 세대주나이(4.06점)의 평균가점이 가장 컸으며, 65세 이상 직계존속 3 년이상 부양(0.3점)이 가장 낮음
- O 60초과~84m\*이하에서도 서울시 거주기간(4.62점)과 세대주나이(4.16점)으로 위로 같은 결과를 보이며, 65세 이상 직계존속 3년이상 부양(0.78점)이 가장 낮음

<표 37> 매입형 가점제 전후

가점제 도입시기	평형구분	가점제	평균	우선공급	특별공급
가점제 도입 전		무주택기간 순으로 공급	(2009년부터 가점제	적 <del>용</del> )	
		서울시거주기간(5점)	4.27		
		무주택점수(5점)	3.80		
		세대주나이(5점)	4.06	다자녀	신혼부부
	60m²이하	부양가족수(5점)	3.09	노부모부양자	
		미성년자수(5점)	1.29	저 <u>소득층</u>	
		65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점)	0.30		
매입형		총 점(27점)	16,34		
기업당 가점제 도입 후	60초과~ 84㎡이라	서울시거주기간(5점)	4.62	다자녀	
7107111111		무주택점수(5점)	4.00		-
		세대주나이(5점)	4.16		
		부양카족수(5점)	3,19		
		미성년자수(5점)	1.7	노부모부양자	
		65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점)	0.78		
		총 점(27점)	18.87		

## 2. 민원실태 분석 : 문제점 및 개선방안

#### 2.1 개요

- O 민원발생시기: 2009년 8월 ~ 2011년 4월(총 316건)
- O 수집한 총 316건의 민원을 크게 입주자 선정기준, 공급, 입주자 생활부문으로 구분하였으며, 질의 내용의 복합적 중복적 질문의 경우에는 보다 비중 있는 질문에 초점을 맞추어 분류
- O 입주자 선정기준 부문
  - 총 건수 대비 219건(약 69%)로 부문별 가장 많은 민원이 발생
  - 세부항목으로는 자녀수, 소득기준, 청약저축 등 8개 항목으로 세분화하였으며, 이 가운데 소득기준 관련 민원 이 112건(35,44%)으로 가장 많았음
  - 소득기준 112건 중 소득제한 폐지 또는 완화에 대한 민원이 가장 많았으며, 더욱이 제도 운영 중간에 관리 규칙 개정을 통해 소득제한을 도압하게 됨에 따라 소득제한 미적용 입주자와 소득제한 적용 입주(예정)자들 가에 갈등이 민원 발생 원인으로 보임
  - 이는 향후 소득제한 미적용 세대와 적용 세대간의 형평성 차원에서 볼 때 이에 대한 대책마련이 필요할 것으로 보임

#### ㅇ 공급 부문

- 총 건수 대비 19건(약6%)의 민원이 발생
- 현재 거주지역 대비 물량 확대 요구, 공실주택을 매입형 장기전세주택으로 공급하는 방안, 공급평형 변경 등다양한 민원이 제기되었음
- 공급부문 민원은 중복 및 반복형태로 제기되어 세분화하는데 어려움이 있었으나 전체적으로 거주지역/공급평형 /자녀수 등을 고려한 물량공급확대 요구로 요약할 수 있음

#### O 입주자 생활 부문

- 총 건수 대비 78건(약 25%)로 부문별 두 번째로 많은 민원이 발생
- 세부항목으로는 전세보증금, 수산유지, 확장(베란다), 배치, 재계약재당첨으로 구분하였으며, 이 가운데 전세 보증금 관련 민원이 48건(15.19%)으로 가장 많았음
- 전세보증금 관련 주요 질의내용으로는 재계약시 5%인상에 반대하는 민원이 33건으로 가장 많았으며, 이 외에 도 주변시세대비 80% 인상 반대 등의 민원이 있었음

#### <표 38> 장기전세주택 민원실태 현황(2009.08~2011.04)

7	분	발생건수	총 건수 대비 비율
	자녀수	3	0.95%
	소득기준	112	35.44%
	청약저축	38	12,03%
	자산기준	11	3.48%
입주자 선정기준 부문	서울시거주기간	16	5.06%
	특례	18	5.70%
	가점제	12	3.80%
	세대주세대원	9	2,85%
	계	219	69,30%
공급부문	<del>प्रदेश</del> ्म	19	6.01%
ਰਜ਼ਾਦ	계	19	6.01%
	전세보증금	48	15.19%
	수선유지	8	2,53%
OLZ 7L 사내하나 ロ	확장(베란다)	15	4.75%
입주자 생활부문	배치	4	1.27%
	재계약재당첨	3	0.95%
	계	78	24.68%
합계		3	16

## 2.2 부문별 주요 민원과 개선방안

#### 2.2.1 입주자 선정기준 부문

## 가. 자녀수

- O 자녀수와 관련한 민원으로는 전체 민원 중 총3건으로 다자녀 가구에 대한 배려가 주요 내용임
- O 그러나 각 평형에 신청할 수 있는 다자녀 수에 대해 상한기준이 없어 59㎡의 경우에도 5~6인 가구가 입주하고 있는 실정을 감안할 때 향후 다자녀 가구에 대해서는 가족 수에 따라 삶의 질을 고려하여 면적선택의 다양화를 꾀하여야 할 것임

주요 민원내용	우선공급비중에서 신혼부부보다 다자녀 가구 비중 늘려야 함
특성	다자녀 가정에서 공급의 증가 및 면적 선택의 다양함을 요구

## 나. 소득기준

- O 소득기준과 관련한 민원은 총 112건으로 소득제한에 대한 중도 퇴거 여부, 월평균소득 방식의 불합리, 자산 기준 의 도입, 소득기준의 완화 등이 있음
- O 그러나 2010년 9월 30일 이전 공급된 장기전세주택 세대에 대해서는 이후 입주한 장기전세주택 세대 간 형평성 문제가 제기될 것으로 보임. 특히, 2010년 9월 30일 이후 입주세대들의 경우(건설형 85㎡ 초과분, 매압형 60㎡이 하 및 초과분) 소득할증제도가 적용되므로 장기전세주택의 지속적인 운용측면에서 소득제한 미적용 세대들에 대한 대책마련이 필요함

주요 민원내용	소득제한 완화 혹은 폐지
특성	소득제한에 따라 청약기회 상실에 대한 민원 및 특히, 장기전세주택에 거주하고 있는 기득권층 의 빈발이 심함

## 다. 청약저축

- O 청약저축과 관련한 민원은 총 38건으로 청약예금 기업자의 청약제한, 청약 횟수에 따른 업주자 선정 및 가점제, 장기전세주택 재당첨 제한 등이 있음
- O 청약제도의 취지로 청약예금, 부금 가입자들에게 건설형 장기전세주택(85형이하) 청약의 제한으로 청약저축 가입자 보다 청약기회가 적은 청약예금 가입자를 위한 평형의 다양화를 검토할 필요가 있음

주요 민원내용	청약저축이 아닌 청약예금, 부금 가입자들의 제한된 장기전세주택 청약기회에 대한 불만
특성	기존 청약저축, 예금, 부금 가입자들이 장기전세주택 청약에서도 기존과 동일한 권리행사를 요 구

## 라. 자산기준

- O 자산기준과 관련한 민원은 총 11건으로 자산소유 기준, 무주택 범위 등(60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하는 경우 등이 있음
- O 자산 소유기준을 부동산, 자동차로 한정할 것이 아니라 금융자산 및 기타자산 등에 대한 기준마련이 필요하며, 더불어 고급차량 명의(1전 방자대책 등이 필요함

주요 민원내용	장기전세주택 청약을 위한 무주택 여부 및 자동차 소유에 관한 것
특성	장기전세주택 청약의 기본조건인 본인과 세대원의 무주택 여부에 민원 집중

## 마. 서울시 거주기간

- O 서울시 거주기간과 관련한 민원은 총 16건으로 서울시 연속거주기간 가점에 대한 내용임
- O 입주자 선정 시 서울시 연속거주기간에 대해 가점을 부여하고 있지만, 지방으로 전출 후 다시 전입한 사람의 경우 정확한 서류증명을 통해 가점을 부여하는 것이 합리적일 것임

주요 민원내용	서울시 연속거주기간 가점은 문제
특성	서울시에서 장기간 거주하다가 잠시 지방으로 전출한 후 다시 전압한 사람들의 민원이 지배적임

#### 바. 특례

- O 특례와 관련한 민원은 총 18건으로 장애인 부양자 우선공급, 신혼부부 소득제한 완화 및 동일순위 일 경우 입주 자 선정 등에 대한 내용이 있음
- O 장애인이 세대주인 경우에는 우선공급대상인 것처럼 장애인을 부양하고 있는 경우에도 인센티브를 제공할 필요가 있으며, 신혼부부 우선공급시 동일순위 경쟁시 나이순으로 선정하는 것보다는 추첨방식으로 선정하는 것이 합리적 일 것임

주요 민원내용	장애인이 세대주인 경우에는 장기전세주택 우선공급이라는 혜택이 있지만, 장애인을 부양하는 세대주에게는 주택입주에 대한 혜택이 없음
특성	다양한 사회적 약자들의 우선 혜택 보장에 대한 민원

## 사. 가점제

- O 가점제와 관련한 민원은 총 12건으로 나이, 서울시 거주기간, 무주택기간, 청약저축 납입 횟수 등의 가점기준과 재당첨시 가점적용에 대한 내용이 있음
- O 가점제의 도입취지를 잘 살리기 위해서 항목의 다양화와 함께 가점의 세분화가 필요함

주요 민원내용	청약저축 납입액 기준 선정에서 갑작스럽게 가점제 기준 선정으로 변경하는 것은 부당
특성	가점제와 관련하여 혜택을 좀 더 늘리거나 유지하고자 하는 사람들의 다양한 요구

## 아. 세대주, 세대원

- O 세대주, 세대원과 관련한 민원은 총 9건으로 단독세대주 청약제한, 부양가족 인정 범위, 임차권승계에 대한 내용 이 있음
- O 세대주 관련 사항은 장기전세주택 청약의 기본조건으로 청약가능 여부에 대한 민원이 다수

주요 민원내용	장기전세주택은 단독세대주에게 청약 기회조차 주지 않는가?
특성	세대주 관련 사항은 장기전세주택 청약의 기본 조건으로 청약가능 여부에 대한 민원이 다수

## 2.2.2 공급부문

- O 공급부문과 관련한 민원은 총 19건으로 현재 거주지역 대비 물량 확대 요구, 공실주택을 매입형 장기전세주택으로 공급하는 방안, 공급평형 변경 등 다양한 내용이 있음
- O 거주지역, 공급평형, 자녀수 등을 고려한 물량공급확대로 세분화 할 수 있음
- O 다가족 가정과 청약예금가입자들로 인해 수요가 많은 85~102㎡ 사이의 물량 공급이 필요하고 우선공급 비중을 합리적으로 분배해야 할 것임

주요 민원내용	현재 장기전세주택에는 청약저축가입자만을 위한 85㎡ 이하의 주택과 청약예금 1000만원 가입자만을 위한 114㎡ 주택만이 존재, 85~102㎡사이의 물량을 공급해 주시어, 아이들을 키우는 서민들도 고려해야 함
특성	다자녀 가정에서 삶의 질과 경제적인 측면을 고려한 중간 크기 규모의 공급 증대를 요청

## 2,2,3 입주자 생활 부문

## 가. 전세금

- O 전세금과 관련한 민원은 총 48건으로 입주자 생활 부문에서 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 재계약시 전세금 인상인하, 주변시세대비 80%인상 반대에 대한 내용이 있음
- O 장기전세주택이 장기적으로 안정적인 주거를 목표로 하는 만큼 운영가능 범위 내에서 전세금 인상을 억제해야 할 것임

주요 민원내용	재계약시 전세금 5%인상반대
특성	소득제한과 함께 전세금 인상을 병행하는 것에 강한 불만 제기

## 나. 수산유지

- O 수선·유지와 관련한 민원은 총 8건으로 퇴거시 복구의무, 유지관리에 관한 사항이 있음
- O 주민들의 의견을 적극 청취하고 수렴 및 설득 과정을 통하여 매뉴얼을 상세하게 작성하여야 분쟁이 최소화될 것으로 보임

주요 민원내용	베란다의 결로한상으로 인한 곰팡이 발생, 퇴거시 복구 비용 청구 (벽걸이 TV, 벽지변경)
특성	입주자들의 민원 내용 <u>으로</u> 써 삶의 질과 관련된 세부적인 민원 제기

## 다. 확장(베란다)

- O 확장(베란다)와 관련한 민원은 총 15건으로 발코니 확장에 대한 요구가 주요 내용임
- O 입주자의 편의와 시공후의 안전과 문제발생(결로현상), 법률적 문제 등을 고려하여 확장여부 결정을 해야 할 것임

주요 민원내용	민원내용 반포래미안 발코니확장		
특성	특정 지역의 장기전세주택에 대한 민원 집중으로써 다른 지역 및 일반 분양과의 형평성에 따른 민원제기		

#### 라. 배치

- O 배치와 관련한 민원은 총 4건으로 일반분양과 장기전세주택 혼합배치와 관련된 소셜믹스, 계약기간 종료 후 아파트 층수 변경, 다른 규모로의 변경기회 등의 내용이 있음
- O 사회통합적 단지를 구성하면서 동시에 다자녀가구 등을 위해 배치의 유연성 제고가 필요함

주요 민원내용	아파트 호수 변경 가능해야 함
특성	다자녀 가정들의 저층 및 분리 배치 요구

## 마. 재계약재당첨

- O 재계약재당첨과 관련한 민원은 총 3건으로 재계약 시 전세금 인상공고, 재당첨에 관한 내용이 있음
- O 결혼과 출산 등으로 늘어나는 가족을 수용하기 위해서 더 넓은 평형으로 이주하는 가정에 대한 구체적인 기준 마력 필요

주요 민원내용	재계약 한달 앞두고 인상을 통보
특성	전세금 인상에 대한 부담과 결합된 민원

## 제3절 입주자 선정기준 문제점 및 개선방안

## 1. 현행 장기전세주택 입주자격

## 1.1 건설형 장기전세주택

- O 현재 건설형 장기전세주택의 소득기준은 59㎡이 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70%이하이며, 84㎡은 150%이하, 114㎡은 180%임. 동일 순위 경쟁 시 세대주 나이, 부양 가족수, 서울시 거주기간, 미성년 자녀 수 등의 가점에 의해 선정하고 있음
- O 60m'이하에서는 65세 이상 직계존속부양(1년이상), 신혼부부 등 우선공급이 있으며, 85m'이상에서 미성년 3명이상 자녀가구에 특별곳급이 있음

#### 1.2 매인형 장기전세주택

- O 현재 매입형 장기전세주택의 소득기준은 59m'이 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100%이라, 84m² ~ 114 m²은 150%이라임
- O 건설량의 15%는 신혼부부 특별공급으로 이루어지며, 건설량의 30%는 노무모부양자, 3자녀이상가구, 도시근로자 월평균소득의 70%이하 인자에게 우선공급하고 있음

<표 39> 현행 장기전세주택 입주자격 (요약)

구분		일반공급	특별공급	우선공급				
건설형	60m² o  <del>ō</del>   [59m²]	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 소득 및 자산보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 70% 이하 (3인 이하 기준 : 2,805,360원 이하) - 부동산토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 •자동차 : 2,467만원 이하 •1순위: 청약저축 가입 2년 경과 월 불입 24회 이상 •2순위: 청약저축 가입 6개월 경과 월 불입 6회 이상 ※ 동일 순위 경쟁시 선정기준 - 미성년 3자녀이상 세대 중 미성년 자녀의 수가 많은 순으로 입주자 선정 및 자녀수가 같은 경우 점수 순 - 세대주 나이(3점), 부양 가족수(3점), 서울시 거주기 간(3점), 미성년 자녀수(3점), 만 65세 이상 직계존속 1년 이상 부양(3점), 입주자저축 납입횟수(3점), 중소 기업 중 제조업 근로자(3점), 사회취약계층(3점) 등		○ 건설량의 20%공급 - 65세이상 직계존속부양(1년이상)' 장애인, 장기복무 제대 군인, 북한이탈주민, 중소기업(제조업) 근로자 가정폭력피해자, 한부모가족, 소년 소녀가정, 65세이상 고령자 ○ 건설량의 10%공급 - 3자녀이상 세대주, 국가유공자등 ○ 건설량의 3%공급 :영구임대아파트 거주 자 ○ 건설량의 3%공급 :비닐하우스 거주자 ○ 건설량의 30%공급 : 신혼부부 (혼인기간 5년이내이고 자녀가 있으며, 청약저축가입 후 6개월 경과하고, 월 불입액 6회 이상 납입한 자)				

건 전 평	85m² o  <del>ō</del>   [84m²]	○ 서울시 거주 무주택 세대주 소득 및 부동산 보유 기 준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 150% 이하 (3인 이하 기준 : 6,011,500원 이하) - 부동산토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 •1순위: 청약저축 가입 2년 경과 월 불입 24회 이상 •2순위: 청약저축 가입 6개월 경과 월 불입 6회 이상 ※ 동일 순위 경쟁시 선정기준 - 점수 순 및 동일 점수인 경우 미성년자녀수가 많은 순 - 서울시 거주기간(5점), 무주택 기간(5점), 세대주 나 이(5점), 부양 가족수(5점), 미성년 자녀수(5점), 입주 자저축 납입횟수(5점), 만 65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점) 등		o 건설량의 5%공급 - 65세이상 직계존속 부양(3년이상) - 3자녀이상 기구(20%)
	85㎡ 초과 [114㎡]	○ 서울시 거주 만20세 이상인 자로서 소득 및 부동산보유 기준 해당자 - 전년도 도시근로자 가구 당 월 평균소득 180% 이하(3인 이하 기준 : 7,213,800원 이하) - 부동산토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 •1순위 : 청약예금 2년 경과자 •2순위 : 청약예금 6개월 경과자 ○ 동일 순위 경쟁시 선정 기준 - 점수 순 및 동일 점수인 경우 마성년자녀수가 많은순 - 서울시 거주기간(5점), 무주택 기간(5점), 세대주 나이(5점), 부양 가족수(5점), 미성년 자녀수(5점), 입 구자저축 기업기간(5점), 만 65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점) 등 - 유주택자는 1순위에 신청 불가하고 23순위 신청 가능 (입주 전까지 소유주택 처분조건)	o 건설량의 15%공급 - 미성년 3명이상 자녀가(5%) - 미성년 4명이상 자녀가구(10%)	

-	구분	일반공급	특별공급 우선공급	
매입	60m² ○  <del>ö</del>	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100% 이하 (3인 이하 기준 : 4,007,670원 이하) - 부동산(토지 및 건축물) : 12,600만원 이하 •자동차 : 2,467만원 이하 •1순위 : 무주택 기간과 서울시에 거주한 기간이 각 각 1년 이상인 자 •2순위 : 무주택 서울시 거주자 ○ 동일 순위 경쟁시 선정기준 - 점수 순 및 동일 점수인 경우 미성년자녀수가 많은 순 - 서울시 거주기간(5점), 무주택 기간(5점), 세대주 나 이(5점), 부양 가족수(5점), 미성년 자녀수(5점), 만 65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점) 등	○건설량의 15%공급 - 신혼부부	o 건설량의 30%공급 - 노부모부양자(5%) - 3자녀이싱가구(20%) - 도시근로자 월평균소득의 70% 이하 자 (10%)
(1) (B)	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	○ 서울시 거주 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구 당 월명균 소득 150% 이하 (3인 이하 기준 : 6,011,500원 이하) - 부동산토지 및 건축물) : 21,550만원 이하 •1순위 : 무주택 기간과 서울시에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 자 •2순위 : 무주택 서울시 거주자 ○ 동일 순위 경쟁시 선정기준 - 점수 순 및 동일 점수인 경우 마성년자녀수가 많은 순 - 서울시 거주기간(5점), 무주택 기간(5점), 세대주 나 이(5점), 부양 가족수(5점), 미성년 자녀수(5점), 만 65세 이상 직계존속 3년 이상 부양(2점) 등		o 건설량의 30%공급 - 노부모부양자(5%) - 3자녀이싱가구(20%)

## 2, 입주자격 및 선정기준 문제점

- 2.1 입주자격 및 선정기준의 복잡성 (관련법령의 이원회체계에 따른 혼란)
  - O 국민임대전환분과 -분양전환분은 SHift정책 초기에 정책의 추진력을 위해 불가피하게 양분하여 추진한 측면이 있으나, 현재는 정책의 고유성・일관성을 저해하는 측면이 있음
    - 입주·청약하고자 하는 시민의 혼란을 야기
    - 건설형과 매입형의 입주자격이 다르고, 잦은 입주자격 변경으로 인해 입주희망자와 담당자 간의 민원 발생을 야기
  - O SHift의 정책적 특성을 살릴 수 있도록 매입형 SHift기준으로 통일하여 입주자격 단일화 및 간소화
    - 관련 법령을 국토해양부 '주택공급에 관한 규칙' 규정 적용
    - \* 건설형은 국민임대 주택기준이므로 장기전세주택의 특성이 없으며, 국민임대주택기준으로 통합하는 것은 어렵고 작동이 안됨 : 전세가격이 80%수준이므로, 저소득층은 사실상 들어오기 어려움(중산층을 위한 주택이 될 것임)
    - \* 매입형으로 통합 : 향후 매입형으로 공급될 것임

## 2.2 고소득층 입주가능 주택

- O 현행 국민임대주택, 영구매입임대주택, 50년 공공임대주택 등 공공임대주택은 전년도 도시근로자 평균소득 대비 100%까지 입주가능함. 이는 소득분위로 4분위 또는 6분위 이하에 해당하는 수준임
  - 실제로는 소득 5-6분위를 위한 60㎡~85㎡의 국민임대주택은 공급되지 않고 있음.
- O 그러나 장기전세주택은 건설형의 경우 180%, 매입형의 경우 150%까지 입주가 가능하며, 소득 9-10분위에 해당 하는 고소득층이 입주가능함
- O 전세주택이 월세주택으로의 전환되고, 3-4인가구에 적합한 전세물량 감소로 인한 전세가격 상승이 지속될 전망이 며, 재산이 적은 소득 5분위~8분위의 무주택가구를 위한 수요자 지원제도가 부족한 현실을 감안할 때 전세대책의 일환으로 소득 8분위까지 SHift에 입주하도록 하는 것도 필요함
  - 소득 9-10분위는 제도적으로 입주를 제한하고, 소득 7-8분위에게는 임대료(전세금)를 이용하여 입주를 자연스 럽게 제한하는 정책을 쓰는 것이 바람작함

#### <표 40> 소득분위별 장기전세주택 입주자격 (현행)

Y 드게크	C1 7=2 2 7	SHift(장기전세주택)		기존
소득계층 (소득분위)	도시근로자가구 평균소득 대비	전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득대비	공급규모	- 기준 - 공공임대주택
고소득층 (소득 9-10분위)	150%초과	180%이호난	- 건설형 전용 85㎡초과	
중산층	100%초과~150%	150%이하	- 건설형 전용 60㎡초과 85㎡이하	시장에서 해결
(소득 7-8분위)	100%2541~130%	130404141	- 재건축 매입형 전용 60㎡초과	
중산화가능계층 (소득 5-6분위)	70%초과~100%	100%이호	- 재건축 매입형 전용60㎡이하	국민임대주택 (전용 60~85㎡)
저소득층 (소득 2-4분위)	30%초고[~70%		- 건설형 전용60m²이하	국민임대주택 (전용 60㎡ 이하)
빈곤층 (소득 1분위)			- 재건축 매입형 전용60㎡이하 (우선공급)	50년 공공임대주택 (재개발주거환경)
				영구매입임대주택

## 2.3 소득제한 기준 도입 전후세대의 비형평성

O 장기전세주택은 제도 초기당시 무주택서민을 위한 공공임대주택이라는 슬로건을 토대로 공급을 진행하여 입주희망 자들의 소득제한을 고려하지 않고 단순히 청약저축 불입횟수와 납입총액으로만 입주자를 선발하였음. 그러나 '10.9.27 소득제한 전면 도입으로 기준도입 전후세대간 형평성 문제가 발생할 것으로 보임

<표 41> 시기별 입주자 선정기준 변천과정

			건설형		재건축 매입형		
구 분		전용60㎡ 이하	전용60㎡ 초과 85㎡이하	전용85㎡ 초과	전용60㎡ 이하	전용60㎡ 초과	
	소득기준	2007.4.30	2010.5.31	2010.9.30	2010.9.30	2010.9.30	
	2007.4.30 토지, 자동차		2010.5.31	2010.9.30	2010.9.30	2010.9.30	
도입시기	자산기준	2010.5.31 부동산 (토지+건축물), 자동차	부동산 (토지+건축물)	#동산 (토지+건축물)	부동산 (토지+건축물), 자동차	2010.9.30 부동산 (토지+건축물)	
	가점기준	2007.4.30	2010.3.2	2008.12.15	2009.2.27	2009.2,27	

## 3. 입주자격 및 선정기준 개선방안

- 3.1 소득기준 강화 : 소득8분위이라로 제한
  - O 장기전세주택은 도시근로자가구 평균소득 대비 70%하, 100%하, 150%하, 180%하까지 규모별/공급유형 별로 제한하고 있음
  - O 그러나 이는 공공의 재원으로 민간시장에서 주택을 구입할 수 있는 소득계층까지 공공주택을 공급하는 것은 형평 성 기준에 어긋나므로, 기존의 장기전세주택 정책대상 중 도시근로자가구 평균소득 대비 150%이하까지만 공급하 도록 하고 그 이상의 소득이 있는 가구에 대해서는 시장에서 해결하도록 하는 방안이 바람직함

<표 42> 소득분위별 현행 장기전세주택 입주자격 개선(안)

Y 드게크	F.117.27617	SHift(장기	전세주택)	기존	
소득계층 (소득분위)	도시근로자가구 평균소득 대비	전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득대비	공급규모	기는 공공임대주택	
고소득층	150%초과	180%이하	- 건설형 전용 85㎡초과		
(소득 9-10분위)	, , , , ,	< <del>공급하</del> 지	않음>		
중산층	100%초과~150%	150%이라	- 건설형 전용 60㎡초과 85㎡이하	시장에서 해결	
(소득 7-8분위)	100%요편~150%	13040~101	- 재건축 매입형 전용 60㎡초과		
중산화가능계층 (소득 5-6분위)	70%초과~100%	100%이하	- 재건축 매입형 전용60㎡이하	국민임대주택 (전용 60~85㎡)	
저소 <del>득층</del> (소득 2-4분위)	30%초고~70%		- 건설형 전용60㎡이하	국민임대주택 (전용 60㎡ 이하)	
빈곤충 (소득 1분위)	30%∘ ₹	70% ंं∤	- 재건축 매입형 전용60m'이하 (우선공급)	50년 공공임대주택 (재개발주거환경) 영구-매입임대주택	

## <표 43> 시프트 평형별 평균소득대비 비율

공급규모 소득비율	40m²	50m²	60m²	75m²	85m²	102m²
종전	-	-	건설형 70% 이하 매입형 100% 이하	150% 이하	150% 이하	180% 이하
최종안	70%  <del>ō</del>		100%이호	150%이귱	150%이ಠト	-

## <표 44> 서울 전체 소득분위별 지표(2011.2/4분기)

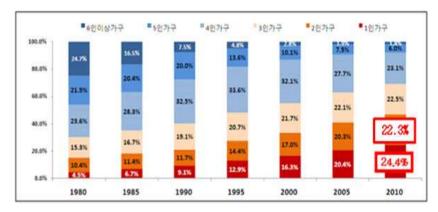
분위	분포(가구)	월평균가구소득(원)	평균대비소득(%)
1	344,316	1,210,501	29.6
2	330,085	1,985,286	48.6
3	347,748	2,567,063	62,8
4	380,858	3,080,292	75.3
5	354,310	3,510,055	85.8
6	388,992	3,983,576	97.4
7	240,811	4,501,728	110.1
8	368,127	5,144,585	125.8
9	436,136	6,141,376	150.1
10	312,996	8,782,318	214.7
평균		4,091,551	

- O 장기전세주택의 정책대상은 3~8분위로 유지하고, 9~10분위 입주가구의 퇴거를 유도함. 집중공급대상은 3~6분위로 조정함
- O 소득기준은 150%이하를 적용함
  - 동일경쟁순위시 가점제도를 적용하여 사회적배려 계층이 우선적으로 입주될 수 있는 기준이 마련되어 있음
  - 입주기회는 최대한 부여하되 거주자격 기준을 통한 상위 소득분위 퇴거유도가 바람직함

#### 3.2 거주자격 소득기준 강화

- O 거주자격 소득기준은 입주자격 소득기준과 연계하여 적용(주변 전세보증금 시세의 100%를 적용하여 퇴거 유도)
- O 즉. 입주기준이 평균소득대비 비율 150%이하의 경우 월평균소득 150%초과시 주변 전세시세 100% 적용
- 3.3 '인주자격 재평가'를 통한 퇴거가 구 색출 및 세대가 평형이동 추진
  - O 현행 입주자격 기준은 당첨 후 2년마다 전세보증금 인상시 소득수준을 중심으로 파악하는데 그치고 있으며, 입주 후 세대원수나 부양노인수, 장애우수, 미성년자녀수 등은 재고려하지 않음. 그러나 결혼/이혼/출생/사망/전출/전입 등 사회적인 환경변화에 따라 가구원수와 세대수가 변함
  - O 입주 후 5년 내지 10년경과 가구에 대해 '입주자격 재평가' 방안을 도입기하여 청약시 입주자격 기준과 재평가시 입주자격 기준을 비교하고, 이에 따라 소득 및 가구원수 증감 여부 파악을 통한 적정 기준을 마련하여 부적합 입주가구를 파악하여 퇴가대상가구를 색출하고, 입주자들 중 원하는 가구에 한하여 입주자들간 '세대간 평형이동'을 마려해야 할 것임, 이를 통해 향후 장기전세주택이 합리적인 주택이 될 수 있는 방안이 될 것임
  - O 또한 소득제한 기준 도입전 입주세대를 대상으로 향후 재계약시 소득제한 적용을 통한 세대간 형평성 추진
    - 자산기준 도입 시 소급적용 기준 선례대로 1회차 안내 2회차 적용 방안 추진 (기존 부동산의 건축물 포함하겠다는 공고 선례)
    - 현행 전세보증금 할증제도를 활용하여 발생하는 민원최소화(소득제한 전면 도입시 2010.9.27 이전 세대 집단 적 반발 우려)
    - 현재 강일지구 재계약지 표준임대차계약처에 '향후 재계약시 관련 법령이 바뀔 경우 소득제한 적용을 받을 수 있음'이라는 단서 조항 신설함(84㎡/114㎡의 경우). 이에 따라 소득제한 도입 전 입주세대들로 하여금 사전적 공지와 함께 향후 동의서를 받아 소득제한을 적용받은 입주세대와 동일한 기준을 적용하여 전(全)장기전세주택 입주자들간의 형평성 제고함
- 3.4 85m²초과 공급 지양 및 공급평형 세분화
- 3.4.1 소형평형 공급의 확대
- O 건설형 85㎡ 초과의 경우 유주택자도 신청가능하여 시민들의 세금으로 운영·공급되는 '공공임대주택'의 형평성에 위배되고, 보다 서민주거를 위한 주택정책으로 재정립하고자 85㎡ 초과 대형분에 대해서는 공급을 중단함(중소형 평형 중심 공급)
- 1) 1차적으로는 5년 이내 혹은 10년 이내에 적용하고 이후는 2년 재계약 기간마다 입주자격을 재평가함

- O 또한 85m\*미만의 공급평형을 40m², 50m², 60m², 75m², 85m² 로 공급하여²), 평형별로 다양한 수혜계층을 만들도록 함
- O 향후 서울시는 공급가능한 신규 택지의 부족 및 보금지리 분양증가에 따라 건설형 공급을 통한 양적 확대는 어려울 것으로 판단됨.
- O 매압형 장기전세주택 공급에 주력하되 역세권 장기전세주택의 경우 관리비와 교통유발을 고려하여 소형평형 중심 으로 공급되어야 함
  - ※ 1차 역세권 장기전세주택 입주자는 교통부하 방지를 위해 자동차 소유자 입주자 제한



<그림 37> 서울시 1~2인가구 추이

- O 1980년 14.96%에서 1990년 20.8%, 2000년 23.3%의 비율로 꾸준히 증가하고 있음
- O 2010년 서울시 1~2인 가구비율 은 46.7%로 2000년 23.3%의 약 두배의 증가율을 보임 (일본도쿄 1~2억) 가구 비율 : 67.2%(2005)
- 3.4.2 공간활용 극대화를 위한 강소주택 개념 도입
  - O 토지자원 한계에 따른 토지의 효율적 활용 필요 : 전용40m<sup>2</sup>50m<sup>2</sup>유형 신설
  - O '40㎡을 50㎡같이, 50㎡을 60㎡같이'→ 발코니 확장 및 강소주택 개념을 도입을 통한 공간활용 극대화

91

<sup>2)</sup> 기존의 59m', 84m' 공급 범위에서 10m' 이내로 규모 변경을 하므로 기존의 공급평형에서 설계변경을 크게 하지 않아도 됨.

## O 발코니 확장에 따른 면적 증가

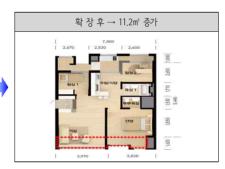
• 전용51㎡형(20평형) 발코니 확장 → 57.4㎡형(23평형) 처럼 사용





• 전용59m'형(24평형) 발코니 확장 → 70.2m'형(28평형) 처럼 사용





O 가변형 벽/가구, 미닫이 문 등 → 공간활용을 최대화 하는 강소주택 개념 적용



## 3.4.3 유형별 공급비율

<표 45> 유형별 공급비율

회 차		시 <u>프트</u> 평형별 공급비율						미고	
외 사	40m²	50m²	60 m²	75m²	85 m²	102m²	114m²	0 <u>11/</u>	
최초공급비율	-	-	60%	-	30%	-	10%		
1차 개정	-	-	60%	10%	25%	5%	-	75㎡신설,85㎡초과축소	
1안	10%	40%	30%	20	) <sup>0</sup> / <sub>0</sub>	-	-	-	
최종안	10%	40%	30%	20	) <sup>0</sup> / <sub>0</sub>			60㎡이하확대(전체80%) 102㎡ 폐지	

O 1안의 경우 전용85m형의 공급을 중단하고 그 미만 유형으로의 공급을 제안하고 있으나, 정책대상 등 장기전세 주택의 기존 임대주택과의 차별성과 다자녀다세대동거 가족 등 현실적 주택 수요를 거주 목적으로 전환하기 위한 상징적 의미의 물량 확보는 필요하여 전용 85m²유형은 유지하는 것이 바람직함

<표 45-1> 공급평형 비율 전문가 설문조사 (60명)

평형	빈도(명)	비율(%)	비율(%)
40 m²	51	85	17.6
50m²	56	93.3	19.4
60 m²	60	100	20.8
75 m²	59	98.3	20.4
85 m²	50	83,3	17.3
102m²	9	15	3.1
114m²	4.0	6.7	1.4
총계			100

- O 전문사 설문조사 결과를 보면 85m² 공급에 찬성하는 응답이 60명 중 50명으로 83,3%의 비율을 보이고 있음
- O 반면 85㎡ 초과의 경우인 102㎡와 114㎡은 각 15%, 6.7%의 낮은 비율을 보임

# 장기전세주택 운영평가 및 제V장 **장기전세주택(SHift)** 향후 정책방향 연구 입주자 전세보증금 신정 기준 미련



- 1. 연구 배경 및 목표
- 2. 전세보증금 현황
- 3. 전세보증금 산정기준 문제점 파악
- 4. 전세보증금 산정기준 마련

## 제1절 연구 배경 및 목표

## 1. 연구 배경

- O 현행 공공임대주택의 임대보증금은 주변 아파트 임대보증금과 격차가 커, 공공임대주택 입주자들은 주거이동을 하지 않으려는 경향이 있음.
- O 공공임대주택이 이전과 같이 최초 입주자에게 독점되는 것을 방지하고 가능한 한 많은 저소득층 가구에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 하기 위해서는 입주대상 선정부터 임대보증금 산정체계까지 공공임대주택 운영체계를 순환 구조로 개선이 필요함.
- O SH공사의 영구, 국민, 공공, 재개발, 주거환경, 다가구 암대주택의 암대보증금 및 암대료는 당해 주택의 건설비와 토지비를 합산한 건설원가를 기초로 산출함으로써 암대주택 거주자 소득과 관계없이 주로 암대주택의 소재지역과 공급시기에 따라 획일적으로 결정되고 있음.
- O 따라서 시장에서 형성된 임대보증금과의 격차가 심하게 발생 할 뿐만 아니라, 입주자의 소득이 상승한 경우에도 다른 주택으로의 이주를 저해하고 기초생활수급자 등 저소득층 입주자에게는 임대료가 부담이 되고 있음.
- O 또한, 현재 대부분의 장기 임대주택은 입주자 개인별 임대기한이 설정되어 있지 않아 임대주택법상 매각 제한기간 (30~50년)을 자신의 독점거주 가능기간으로 인식하고 있어 주거 자립 의지가 약함

## 2. 연구의 목적

O 장기전세주택에 거주하는 입주자의 소득에 따른 임대보증금 산정기준을 마련·제시함

## 제2절 장기전세주택 임대보증금 현황

O 장기전세주택이 공급이 시작된 2007년부터 최근의 2010년까지의 자료를 기초로하여 연도별·면적별·지역별로 구분 하여 장기전세주택의 암대보증금의 현황을 파악함

## 1. 연도별 보증금 현황

O 장기전세주택의 공급이 시작된 2007년부터 최근의 2010년까지 연도별로 공급된 호수와 평균 임대보증금 현황을 파악함

#### 1.1 2007년

임대유형	단 지 명	전용면적(m²)	공급호수	임대보증금	모집공고일
건설형	발산2단지	59	263	84,840,000	2007-04-30
건설형	장지10단지	59	94	110,720,000	2007-04-30
건설형	장지11단지	59	124	108,820,000	2007-04-30
건설형	발산3단지	84	281	136,840,000	2007-06-29
건설형	발산4단지	59	287	92,460,000	2007-09-28
건설형	장지9단지	59	178	106,780,000	2007-09-28
건설형	은평1지구	59	409	102,880,000	2007-12-28
건설형	장지4단지	59	75	116,640,000	2007-12-28
건설형	은평1지구	84	251	132,610,000	2007-12-28
매입형	신월동도센트리움	69	7	100,100,000	2007-06-29
매입형	동원데쟈뷰	59	6	90,300,000	2007-09-28
매입형	청광플러스원	67	1	91,680,000	2007-09-28
매입형	동원데쟈뷰	84	3	116,890,000	2007-09-28
매입형	청광플러스원	84	7	113,400,000	2007-09-28
매입형	와이엠프라젠	45	1	67,000,000	2007-12-28
매입형	백운한비치	59	7	87,150,000	2007-12-28
매입형	와이엠프라젠	59	2	93,450,000	2007-12-28
매입형	백운한비치	84	2	112,350,000	2007-12-28
매입형	보람더하임	84	16	132,930,000	2007-12-28
매입형	와이엠프라젠	84	2	120,000,000	2007-12-28
	2007년 평균 임대보증	급	2016	105,892,000	

\*SH 공사 원가관리팀 내부자료

O 2007년에 공급된 장기전세주택의 2016호수이고 그 중 건설형은 1962호수로 전체의 97%를 차지하고 매입형은 54호로 전체의 3%를 차지함. 2007년에 공급된 장기전세주택의 평균 임대보증금은 105,892,000원임. 건설형의 경우 평균 임대보증금이 110,287,778원이고 매입형의 경우 102,295,455로 산정되었는대 건설형의 공급이 매입형 공급보다 약 7,000,000원정도 높게 임대보증금을 지불하였음

## 1.2 2008년

○ 2008년에 공급된 장기전세주택의 2625호수이고 그 중 건설형은 2423호수로 전체의 92%를 차지하고 매업형은 202호로 전체의 8%를 차지함. 2008년에 공급된 장기전세주택의 평균 임대보증금은 122,857,829원임. 건설형의 경우 평균 임대보증금이 122,946,667원이고 매입형의 경우 122,806,577원으로 산정되었는대 건설형과 매입형의 임대보증금은 큰 차이를 나타나지 않음

#### 1.3 2009년

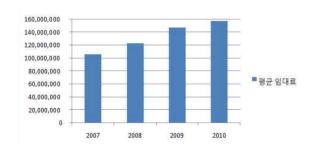
O 2009년에 공급된 장기전세주택의 3243호수이고 그 중 건설형은 2269호수로 전체의 70%를 차지하고 매입형은 974호로 전체의 30%를 차지함. 2009년에 공급된 장기전세주택의 평균 임대보증금은 146,910,889원임. 건설형의 경우 평균 임대보증금이 124,542,903원이고 매입형의 경우 196,639,286로 산정되었는대 2009년에 공급된 매입형 장기전세주택의 경우 강남, 서초에 입지한 공급비율이 많아져 전체적인 임대보증금이 상승함.

#### 1.4 2010년

○ 2010년에 공급된 장기천세주택의 7360호수이고 그 중 건설형은 7264호수로 전체의 99%를 차지하고 매입형은 96 호로 전체의 1%를 차지함. 매입형의 공급이 년차별로 전체공급량에서 비중이 줄어듬. 2010년에 공급된 장기전세 주택의 평균 임대보증금은 157,232,787원임. 건설형의 경우 평균 임대보증금이 153,692,982원이고 매입형의 경우 207,675,000원으로 산정됨

#### 1.5 연도별 암대보증금 변화

O 2007년부터 공급한 장기전세주택은 2010년도 까지 꾸준히 상승함.



년도	2007	2008	2009	2010
평균 임대보증금	105,892,000	122,857,829	146,910,889	157,232,787

## 2. 평형별 보증금 현황

O 임대주택법 시행령 제2조 1호를 기준으로 장기전세주택 공급 평형별 면적인 59m이하와 84m이하, 84m²초과로 평형별로 구분하여 보증금 현황을 파악함.

#### 2.1 59m<sup>®</sup>하

O 2007년부터 2010년까지 공급된 장기전세주택중 59m'이하의 공급호수는 8551호로 전체 공급된 15,244호의 56% 를 차지함. 59m'이하의 평형별 평균 임대보증금은 116,537,051원임. 그중 건설형의 평균 임대보증금은 103,042,407원이고 매입형은 146,900,000원으로 매입형이 40,000,000원정도 높게 나타남.

#### 2.2 84m² 이하

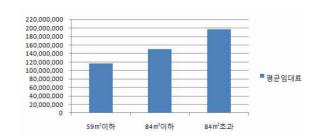
O 2007년부터 2010년까지 공급된 장기전세주택중 84m'이하의 공급호수는 5172호로 전체 공급된 15,244호의 34%를 차지함. 84m'이하의 평형별 평균 임대보증금은 150,817,282원임. 그중 건설형의 평균 임대보증금은 158,389,750원이고 매입형은 141,170,032원으로 59m'평형과 달리 건설형과 매입형의 평균 임대보증금의 큰 차이가 나타나지 않음

#### 2.3 84m²초과

O 2007년부터 2010년까지 공급된 장기전세주택중 84㎡초과의 공급호수는 1521호로 전체 공급된 15,244호의 10% 를 차지함. 84㎡초과의 평형별 평균 임대보증금은 197,525,000원임. 기존의 평형별과 달리 84㎡초과의 평형대는 건설형만 공급하고 매입형은 공급호수가 없기에 전체 평균 임대보증금은 건설형 공급 임대보증금과 동일함.

#### 2.4 평형별 임대보증금 비교

O 2007년부터 공급한 장기전세주택은 평형별로 임대보증금은 증가함. 84㎡초과의 평형의 경우 매입형의 공급은 없고 건설형만으로 공급이 이루어지는 특징이 있음. 59㎡이하와 84㎡이하는 ㎡당 임대보증금에 큰 차이가 없는 반면 84㎡초과형의 경우 높은 임대보증금 가격대를 형성함



평형별	59㎡이하	84㎡이 <del>하</del>	84㎡초과
평균 임대보증금	116,537,051	150,817,282	197,585,000
m²당 임대보 <del>증금</del>	26,540	25,882	96,921

## 3. 지역별 전세 보증금 현황

- O SH 공사에서 2005년부터 임대주택 공급과 관리의 효율성을 기하기 위하여 광역통합관리 체제를 구축하였음.
- O 8개의 권역을 기준으로 하여 지역별 장기전세임대주택의 전세 보증금 현황을 살펴봄.

#### 3.1 강남권역 통합관리센터(강남구,강동구,송파구)

- 강남권역은 강남구, 강동구, 송파구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 6031호가 공급됨. 건설형은 5838호로 전체의 97%를 차지하고 매입형은 193호로 3%를 차지함. 강남권역의 평균 임대보증금은 150,969,184원임. 그중에서 건설형은 142,600,682원이고 매입형의 경우 224,612,00원으로 매입형 장기주택의 경우 건설형보다 평균 임대보증금이 2배가까이 비싸는 것이 나타남.
- 또한 장기전세주택인 장치1단치(84㎡)의 경우 임대보증금이 184,000,000원인대 비해 주변에 같은 평형대의 송파파 인타운11단지의 경우 280,000,000~300,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택은 주변 이파트 시세의 60%의 수준으로 공급됨.

#### 3.2 강사권역 통합관보센터(강사구)

- 강서권역은 강서구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 887호가 공급됨. 건설형은 831 호로 전체의 94%를 차지하고 매입형은 56호로 6%를 차지함. 강남권역의 평균 임대보증금은 105,790,000원임. 그중에서 건설형은 104,713,333원이고 매입형의 경우 106,328,333원으로 강서구의 경우 매입형 장기주택과 건설형 장기주택의 평균 전세 보증금은 큰 차이가 나타나지 않았음.
- 또한 장기전세주택인 발산3단지(84㎡)의 경우 임대보증금이 136,840,000원인대 비해 주변에 같은 평형대의 우장 산힐스테이트의 경우 260,000,000~290,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택은 주변 아파트 시세의 60%의 수준으로 공급됨.

#### 3.3 노원권역 통합된리(노원구 도봉구)

O 노원권역은 노원구와 도봉구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 390호가 공급됨. 노원 권역은 아직 매입형 장기주택의 공급은 없고 건설형 장기주택으로만 공급이 이루어져 있는대 총 공급량은 390호 임.

- O 노원권역의 평균 임대보증금은 113.311.111원임.
- 또한 장기전세주택인 상계장암2단자(84㎡)의 경우 암대보증금이 133,200,000원인대 비해 주변에 같은 평형대의 노원현대아파트의 경우 140,000,000~200,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택은 주변 아파트 시세의 60% 의 수준으로 공급됨.

#### 3.4 동대문권역 (중랑구 광진구 성동구 동대문구)

- O 동대문권역은 중랑구, 광진구, 성동구, 동대문구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 1085호가 공급됨. 건설형은 1010호로 전체의 93%를 차지하고 매압형은 75호로 7%를 차지함. 동대문권역의 평균 임대보증금은 122,962,000원임. 그중에서 건설형은 135,144,444원이고 매압형의 경우 112,994,545원으로 나타남.
- 또한 장기전세주택인 상계장암2단지(84㎡)의 경우 임대보증금이 130,400,000원인대 비해 주변에 같은 평형대의 경 남아너스빌의 경우 180,000,000~200,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택은 주변 아파트 시세의 60%의 수준으로 공급됨.

#### 3.5 성북권역 (중구 성북구 강북구 종로귀)

- O 성북권역은 중구, 성북구, 강북구, 종로구의 장기전세주택 공급을 포함하는대 2007년부터 2010년까지 총 23호가 공급됨. 성북권역의 경우 건설형 공급보다는 매입형 공급이 전체 공급을 차지함. 성북권역의 평균 암대보증금은 145,000,000원으로 나타남.
- 또한 장기전세주택인 정릉라온유(84㎡)의 경우 임대보증금이 145,000,000원인대 비해 주변에 같은 평형대의 경남, 대우아파트의 경우 170,000,000~200,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택은 주변 아파트 시세의 60%의 수준으로 공급됨.

## 3.6 양천권역 (양천구 구로구 금천구 영등포구)

- O 양천권역은 양천구,구로구,금천구,용산구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 1366호가 공급됨. 건설형은 1196호로 전체의 88%를 차지하고 매입형은 170호로 12%를 차지함. 양천권역의 평균 임대보증 금은 128,018,185원임. 그중에서 건설형은 147,728,000원이고 매입형의 경우 116,424,176원으로 양천권역의 경우 매입형 장기주택이 건설형 장기주택보다 평균 전세 보증금 높게 나타났음.
- O 또한 장기전세주택인 신정이펜트하우스2단지(84㎡)의 경우 암대보증금이 159,200,000원인대 비해 주변에 같은 평 형대의 경남아너스빌, 대림e-편한세상아파트의 경우 225,000,000~330,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택 은 주변 아파트 시세의 50~50%의 수준으로 공급됨.

## 3.7 관약권역 (동작구 관악구 서초구 용산구)

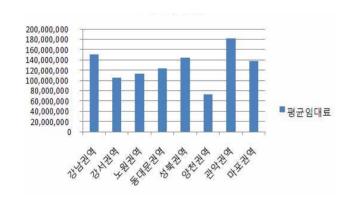
- O 관악권역은 동작구, 관악구, 서초구, 용산구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 784호 가 공급됨. 관악권역은 건설형 장기주택으로만 공급되었음. 관악권역의 평균 암대보증금은 208,062,727원임.
- 또한 장기전세주택인 래미인퍼스티지(84㎡)의 경우 임대보증금이 300,000,000원인대 비해 주변에 같은 평형대의 래미인서초스위트, 대우디오빌프라임의 경우 380,000,000~500,000,000원대를 형성함. 실제로 장기전세주택은 주변 ○파트 시세의 50~60%의 수준으로 공급됨.

## 3.8 마포권역 (은평구 마포구 서대문구)

- O 마포권역은 은평구, 마포구, 서대문구의 장기전세주택공급을 포함하는데 2007년부터 2010년까지 총 4678호가 공급됨. 건설형은 4653호로 전체의 99%를 차지하고 매입형은 25호로 1%를 차지함. 마포권역의 평균 임대보증금은 137,521,463원임. 그중에서 건설형은 139,280,541원이고 매입형의 경우 121,250,000원으로 나타났음.
- O 또한 장기전세주택인 상암2지구(84㎡)의 경우 임대보증금이 184,000,000원에 비해 주변에 같은 평형대의 상암월 드컵3단지의 경우 270,000,000~300,000,000원대를 형성함(국토해양부 전세가 실거래가 참고). 실제로 장기전세주 택은 주변 이파트 시세의 60%의 수준으로 공급됨.

## 3.9 지역별 전세 보증금 비교

O 8개 권역별로 전세 보증금을 비교해 본 결과 전세 보증금이 가장 높은 지역은 관악권역이었으면 가장 낮은 지역 은 양처권역으로 나타남, 임대보증금의 약 100,000,000원정도차이가 나타남.



## 제3절 전세 보증금 산정 기준에 관한 사례 및 선행 연구

## 1. 현행 임대주택 유형별 전세 보증금 산정 기준

- O SH공사에서 관리하고 있는 임대주택 유형별 임대보증금 및 임대료는 국토해양부 고시에 의해 정하고 있음.
- O 임대주택 유형별 임대보증금 및 임대료 산출근거는 다음 표와 같음.

<표 46> 유형별 임대보증금 및 임대료 산출근거(2009.12.31기준)

유 형 별	내용
영구 임대주택 (39㎡이하)	○근거: 국토해양부고시 제 568호(1990.9.1) ○기준: 1990.9.1(1급지: 서울) - 임대보증금(㎡당): 50,400원 - 임대료(㎡): 1,008원 ○방법: (고시금액)×(1.05)n×전용면적(n=경과년수)
공공 임대주택 (84㎡이하) 재개발 임대주택 (59㎡이하)	○근거 : 국토해양부고시 제 1993-399호(1993,10.14) 국토해양부고시 제 199935호(1999,02.05) ○기준 - 임대보증금 : 당해주택건설원기×20%
주거환경 임대주택 (59㎡이하)	- 임대료 : 당해주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리(연8.5%)와 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금 이자를 합한 금액 ※주택건설원가 = 토지비(조성원가) + 건축비(표준건축비) 재개발 임대주택 건설원가 = 매입계약서상 계약가격(서울시)
국민임대 (장기전세주택) (84㎡이하)	○근거: 국토해양부고시 제2000-146호(2000,6,2) ○기준 - 임대보증금: 주택가격×20%×규모계수(1.3)×지역계수(1.15) - 임대료: 사업주체가 직접 부담한 금액에 가계자금대출시장의 점유율이 상위인 금융기관의 1년 만기 정기계음의 이율을 적용한 이자액의 100분의50에 해당하는 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금 이자를 합한 금액 ※ 주택가격 = 토지비(조성원가) + 건축비(표준건축비) ※ 전체가격 = 기본임대보증금 + 전환보증금(월임대료 x 12 ÷ 0.067)
다가구주택	○근거 : 기존주택 매입임대시업 업무처리지침(국토해양부-804) ○기준 •85㎡이하 - 임대보증금 : [시중임대가격(감정평가) × 30%)÷ 2 - 임대료 : 임대보증금 × 10% ÷ 12개월 •85㎡초과 - 임대보증금 : [시중임대가격(감정평가) × 50%)÷ 2 - 임대료 : 임대보증금 × 10% ÷ 12개월

sh공사: 2010년 업무현황 참조

## 1.1 현행 장기전세주택 전세 보증금 산정 기준

O 장기전세주택의 전세가격 결정시 SH공사 건설형 전용면적 85㎡이하는 국토해양부 고시에 의한 '표준 임대보증금 및 임대료(표준건축비와 추정 건설원가 중 작은 금액 < 임대보증금 상한선 금액)'를 산정하여 주변 시세의 80%이 내에서 결정하고 85㎡초과 건설형과 재건축 매입형의 경우 인근단지 2∼3개 단지의 전세가격을 KB제공 부동산 시세와 금융결제원 제공 부동산시세를 동시 조사하여 주변시설의 80%수준으로 결정함.3

<표 47> 국민임대(30년) 표준임대보증금 및 임대료 산정 기준

구분		국민임대(30년)
표준임대보 <del>증금</del>		주택가격×20%×규모계수×지역계수
	감가상각비	내용연수 50년 잔존가액 10% 정액법
	수선유지비	건축비의 0.4%
	화재보험료	실지급액
표준 임대료	국민주택기금이자	실지급액
- IIII	대 <del>손충</del> 당금	-
	제세공과금	-
	자기자금 이자	(주택가격-기금-재정지원액-보증금)×정기예금이율×50%
	국민임대 규모	

국민임대 규모계수: ①전봉 36㎡이하 0.75 ② 36㎡초과 1.3이내에서 전봉면적/36 국민임대 지역계수: ①수도권중 과밀억제구역권역 및 인구 50만명이상 도시: 1.15 ②기타수도권 및 과역시, 도청소재지: 1.0 ③기타지역: 0.85

건설교통부고시(1999),공공건설임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료

<표48> SHift 전세금 산정기준

구분		전세가격 산출기준 및 현황
	전용 60㎡이하 (국민임대분)	- 표준임대보증금+표준임대료의 보증금 전환금액 전환이율: 6,7% *상호전환 최초 임대보증금(전세가격)≤임대보증금 상한선(주택가격-기금지원액) -주변 전세시세의 80%이내 결정
sh 공사	전 <del>용</del> 60㎡이하	상동
건설임대	전용 60㎡초과 85㎡이하	-표준임대보증금+표준임대료의 보증금 전환금액 전환이율:5.5% *상호전환 최초 임대보증금(전세가격)≤임대보증금 상한선(주택가격-기금지원액) -주변 전세시세의 80%이내 결정
	전용 85㎡초과	주변시세의 80%이내 결정(sh공사에서 외부전문용역기관에 의뢰하여 주변전세시세 조사)
재건축(역세권)매입임대		주변시세의 80%이내 결정(sh공사에서 외부전문용역기관에 의뢰하여 주변전세시세 조사)

sh공사: 장기전세주택 종합업무 매뉴얼

3) sh공사(2010), 2010년 업무현황 참조

#### 1.2 현행 임대보증금 산정기준의 문제점()

- O 임대주택의 위치와 주변환경여건, 주변임대료 등을 고려하지 않고, 건설교통부 고시에 의거하여 건설원가에 따라 확임적으로 결정됨에 따라 동일 생활권 내에서도 입주시기 및 건설원가에 따라 임대료 차이가 큼.
- O 시장가격에 비해 월등히 낮은 현행 임대료 체계는 입주자들의 주거이동을 저해하는 요인으로 작동하는데, 현행 임대주택의 임대료는 민간임대주택의 10~50% 수준이어서 일단 임대주택에 입주하면 다른 주택으로의 이주가 거의 이루어지지 않고 있음.
- O 입주자의 소득수준 변화와 무관하게 임대료 및 관리비가 결정되기 때문에 부담이 적은 입주자가 있는 반면에 부담이 매우 커서 체납하는 경우도 종종 발생함.

## 2. 임대보증금 산정기준과 관련한 선행연구

## 2.1 해외의 임대보증금 산정기준

- O 영국일본·홍콩이 추진함 임대료 개혁 정책은 해당 국가의 정책 목표와 이념, 그리고 공공임대주택의 공급방식에 영향을 받고 있다는 점에서 상이하게 전개되고 있음.
- O 영국은 최근 주택공급의 침체를 극복하고 임대료 보조정책의 비효율성을 보완하기 위해 공공임대주택의 민영화, 공급확대, 임대료 현실화, 그리고 임차인의 합리적인 선택과 수요에 반응하는 임대료 체계로 전환하고 있음.
- O 일본과 홍콩은 공공임대주택의 목표인 저소득층의 주거복지를 위해 정책 대상 가구의 명확화와 이들의 주거비 부 담완화를 위해 소득수준에 따라 임대료를 차등 적용하는 형태를 취함

## 2.1.1 영국의 임대보증금 산정기준

- O 공공임대주택의 할당 시스템하에서 임대료 체계는 공급자 중심의 획일적 산정 기준 및 고시형태를 취하고 있어 임대료 결정방식은 수요와는 무관하여 임대료 결정방식의 전환의 필요성 인식.
- O 영국의 공공임대 주택 건설공급은 지자체와 사회주택 사업자(RSL: public Registered Social Landlord)가 담당.
- O 지자체 및 사회주택 사업자의 공공임대주택 임대료 결정방식은 임대료 일괄 통합 시스템(rent pooling system)으로 1980년대 이후 공공임대주택의 재정지원이 축소되면서 공급주체가 스스로의 재정 자립과 사업수지를 맞추기

<sup>4)</sup> 진미윤(2006). 국민임ㅁ대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구. 주택도시연구원

위해 개별 단지별로 임대료를 산정하는 것이 아니라 보유하고 있는 전체 공공임대주택의 임대료를 일괄하여 산정하는 방식을 말하는데 이는 운영상의 수지를 위해 임대료 수입과 지출을 맞추었기 때문에 공공임대주택의 질적특성이나 편익이 감안되지 않은 채 확임화된 측면이 있음.

O 새로운 임대료 산정을 위해 70%는 지역소득수준을 반영하고 30%는 공공임대주택의 자산가격과 주택의 질 고려하며, 적정 주거소비를 위해 주택규모를 감안하여 산정토록 구성됨.

#### <표 49> 임대료 산정방법

공정임대료=(70%x평균 RSL임대료x지역의 상대소득x침실수 가중치)+(30%x평균 RSL임대료x자산의 상대가치)

- O 지자체 공공임대주택의 주당 평균 임대료: £45.60(2000년 기준)
- O 침실수 가중치: 0.80~1.10 범위(침실겸 거실 0.80, 1침실 0.90, 2침실 1.00, 3침실 1.05, 4침실 1.10)

진미윤외3(2006), 국민임대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구

O 새로운 임대료 산정을 통해 공공임대주택의 투자활성화 유인가능, 임차인 간 임대료 부담 형평성 달성, 부문간 임 대료 체계의 합리화의 장점이 있고 임차인들에게는 향후 공공임대주택 선택시 임대료 차이를 감안하여 선택 할 수 있게 항으로써 스스로의 임대료 부담은 조정하고 주거과소비를 억제하는 효과가 있음

#### 2.1.2 일본의 임대보증금 산정기준

- O 1996년 공영주택법 개정 이전의 임대료 결정방식은 건설원가에 근거한 법정한도액 방식으로 이 방식은 현행의 국 내 표준임대료 산정방식과 유사한 것으로 건설원가(지가, 표준공사비)에서 국가 보조금을 차감하고, 감가상각비, 수선비, 관리사무비, 손해보험료, 지대상당액 등을 반영하여 임대료를 산정하는 방식임.
- O 공영주택의 임대료 결정방식은 공영주택의 유형에 따른 임대료의 상한선만 정해져 있고 입주자 특성과 상관없이 전국 획일적으로 적용되는 특성이 있어 지역 특성을 감안하지 못한 점과 이로 인하여 입주자간의 부담 형평성에 무세가 제기되었고, 지역차등화가 실현되지 못함에 따라 수급 불일치 등의 문제점이 발생됨.
- O 문제를 해결하기 위해, 1996년 공영주택법 개정을 통해 응능응익(應能應益)임대료 체계로 전환하였는대 응능응익임대료 체계란 공영주택 입주자의 소독수준에 따라 임대료를 차등 적용하되 임대료 산정 기준은 주변 주택의 편익수준을 감안하여 결정토록 한 방식임.
- O 응능응익 암대료 방식에서 가장 중요한 점은 주택의 편익을 감안하여 공영주택의 암대료를 어떻게 정할것인가, 어떤 소득 계층에 대하여 어느 정도로 암대료를 차등 적용할 것인가하는 것임.

#### <표 50> 공영주택 임대료 산정 방법

공영주택의 임대료= 임대료 사정기초액×시정촌 입지계수×규모계수×경과년수 계수×편의성 계수

○ 임대료 산정기초액: 입주자의 소득수준에 따라 차등 적용 ○ 시정촌 입지계수: 지가를 감안하여 지역별로 0.7~1.6의 범위내에서 적용 ○ 규모계수: 전용면적(㎡)/70㎡를 적용

- 경과년도 계수: 구조별 경감체감지수(1.000(경과년수 0년)~0.231(45년))를 적용하여 산정
  - O 편의성 계수: 온수, 난방, 욕실 유무등 0.01~0.05의 범위내에서 적용

진미윤외3(2006) 국민임대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구

#### <표 51> 공영주택의 임대료 산정 기초액

단위: 엔

수입분위		수입구분		임대료	임대료 부담률
	1 8411	하한선	상한선	산정 기초액	
1	0.0~10.0%	0	123,000	37,100	
2	10.0~15.0%	123,001	153,000	45,000	15%
3	15.0~20.0%	153,001	178,000	53,200	
4	20.0~25.0%	178,001	200,000	61,400	16%
5	25.0~32.5%	200,001	238,000	70,900	
6	32.5~40.0%	238,001	268,000	81,400	17~19%
7	40.0~50.0%	268,001	322,000	94,100	17~19%
8	50.0% 이상	322,001	0	107,70	

진미윤외3(2006) 국민임대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구

O 임대료 방식전환으로 인해 입주자의 소득 수준에 따른 임대료 감면 혹은 할인등 입주자에 대한 체계적인 대응 입 주자 관리가 강화됨.

#### 2.1.3 홍콩의 암대보증금 산정기준

- O 입주자의 소득대비 임대료 부담률(MRIR: Median Rent to Income Ratio)을 공공임대주택의 임대료 상한 기준으로 활용하고 있으며 MRIR이 10%를 초과(입주자의 부담능력의 평균치)하면 안된다고 규정함.
- O MRIR방식은 소득대비 월 임대료라는 점에서 입주자의 소득이 변하면 임대료 부담률 또한 달라지는 다소 불안정한 속성이 있으나 2000년 이후 MRIR이 10% 이상을 상화하기 시작하면서 10% 규정에 대한 전면적인 개편 작업을 착수함.
- O 기존의 MRIR 10% 기준의 1인당 전용면적을 5.5m<sup>2</sup>은 MRIR 15%, 7m<sup>2</sup>은 MRIR 18.5%로 변경
- O 공급자 중심의 임대료 산정이 아닌 수요자 중심의 임대료 산정으로 전환.

## 2.2 국내의 암대보증금 산정기준

- O 기존의 공공임대주택의 임대보증금 및 임대료 산정방법이 가지고 있는 문제를 해결하고자 다양한 연구를 방법을 통해 임대료 산정기준이 제시되어 왔음.
- O 진미윤(2006) 5은 현행 암대료 산정체계인 '표준 암대 보증금 및 암대료 고시기준'이 국민암대주택의 편익(입지적 가치, 학교·시장·공원 등 주변 여건, 주택의 질적 수준등) 과 무관하게 산정되고 있는 현행의 암대료 체계는 유사소득수준이 입주간 암대료 부담의 비형평성을 야기한다고 지적함.
- O 그에 대한 대안으로 부담가능한 공정임대료 산정 방식을 제안함.

<표 52> 부담 가능한 공정임대료 산정방식

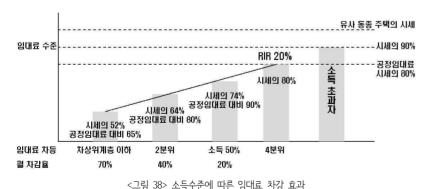
임대보증금= 공정임대료x 0.5 월 임대료= 공정임대료x0.5x소득계수

O 공정임대료: 유사동종 주택 시세의 80%, 유사동종에 해당하는 주택의 시세 표본은 100호가 넘어야 하며 공급되는 국민임대주택 호수의 2배수에는 달해야 함 O 소득계수: ①차상위 계층의 소득범위내(최정생계비) ② 소득 2분위 소득범위내: 0.6

③ 도시근로자 평균소득의 50%범위내에서 RIR이 20%초과하는 가구 0.8

진미윤외3(2006) 국민임대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구

O 모든계층에서 RIR이 20% 수준을 유지하면서 차상위계층은 시세대비 52%, 소득2분위 계층은 시세대비 64%, 소 득3분위 계층은 시세대비 72%, 소득4분위 계층은 시세대비 80%수준이 됨.

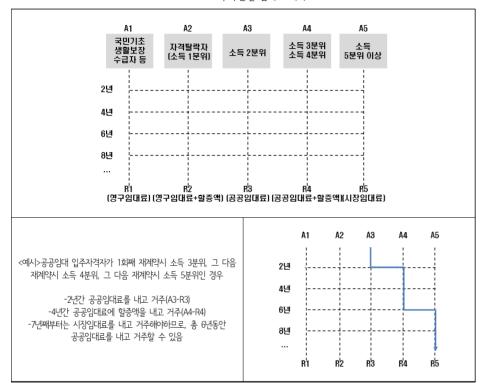


5) 진미윤외2(2006), 국민임대주택 임대료 산정체계 개편 방안 연구, 주택도시연구원

- 장영희(2003)이는 공공임대주택의 임대료가 '표준임대보증금 및 표준임대료'에 의해 획일적으로 결정되고 있어 시장 임대료와의 격차가 심할 뿐만 아니라, 입주자의 소득이 상승한 경우에도 다른 주택으로의 이주를 저해하고, 저소 득 입주자에게는 부담이 있다는 문제점을 지적하며 소득을 기준으로 함 임대료 부과체계를 구축하고자 함.
- O 우선 현재 영구임대, 공공임대, 국민임대, 재개발임대 등 다양하게 운영되고 있는 입주자 선정 및 임대조건등을 통합운영하고 임대 기간은 2년마다 소득심사 결과에 따라 재계약여부를 결정하며 임대료는 입주자의 소득여건에 따라 부과함.
- O 국민기초생활보장 수급자 등(소득 1분위의 국가유공자, 일군위안부, 저소득 모자부자기정, 북한이탈주민, 장애인 포함)은 영구임대주택의 임대료 부과. 소득1분위 자격탈락자의 경우에는 영구임대주택의 임대료에 함증률 부과.
- O 소득234분위의 경우에는 공공암대주택의 암대료 부과, 소득34분위의 경우에는 공공암대주택의 암대료에 할증률 부과.
- O 소득5분위 이상은 시장임대료 부과.

<sup>6)</sup> 장영희(2003), 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선 방안, 서울시정개발연구원

## <표 53> 소득 수준별 임대료 체계도



장영희(2003), 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선 방안

#### <표 54> 소득 계층별 임대료 및 할증률 조절(안)

국민기초 생활보장 수급자 등	소득 1분위	소득 2분위	소득 3분위	소득 4분위	소득 5분위 이상	
영구임대료	영구임대료 + 할증 30%	<del>공공</del> 임대료	공공임대료 + 할증 0% <sup>1)</sup> , 20% <sup>2)</sup> , 60% <sup>3)</sup>	공공임대료. + 할증 40% <sup>1)</sup> , 85% <sup>2)</sup> , 130% <sup>3)</sup>	시장임대료	
주 1)은 소득 대비 주거비비율 20%, 2)는 소득 대비 주거비비율 25%, 3) 소득 대비 주거비비율 30% 적용시임.						

장영희(2003), 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선 방안

- O SH공사(2010)<sup>7)</sup>는 공공임대 주택 사업으로 인해 매년 영업 손실이 증가하고 있으며, 점차적으로 영업 손실이 누적 되어 임대주택사업을 하는데 큰 경제적 부담에 직면하고 있는 상태임.
- O 그러므로 SH공사는 공공성 확보와 경영의 경쟁력 확보를 위해 공공임대주택의 임대료 체계를 획일적 산정방안에 서 합리적 산정 방안 체계를 도입할 필요성이 대두 되고 있음.

<표 55> 소득에 따른 임대료 체계(안)

계층 구분	입주 가족 수	임대료 기준	할인/할증률	실제 적용 임대료(%)
	1인	국토해양부 기준 영구 임대주택 임대료	할인율 0%	영구 임대료 100%
	2인		할인 <u>율</u> 5%	영구 임대료 95%
기초생활 수급자	361		할인율 10%	영구 임대료 90%
	4인	01 011 1 012	할인율 15%	영구 임대료 85%
	5인 이상		할인율 20%	영구 임대료 80%
	2인 이하		할 <del>증율</del> 20%	영구 임대료 120%
소득 1분위 중 차상위 계층	3인	국토해양부 기준 영구 임대주택 임대료	할 <del>증율</del> 15%	영구 임대료 115%
	4인 이상		할 <del>증율</del> 10%	영구 임대료 110%
	2인 이하	국토해양부 기준 공공 임대주택 임대료	할 <del>증율</del> 20%	공공 임대료 120%
소득 3분위자 및	3인		할 <del>증율</del> 15%	공공 임대료 115%
도시근로자평균소득 50% 이하자	4인		할 <del>증율</del> 10%	공공 임대료 110%
	5인 이상		할 <del>증율</del> 0 %	공공 임대료 100%
	2인 이하	국토해양부 기준	할 <del>증율</del> 20%	국민 임대료 120%
소득 4분위자 및 도시근로자평균소득	361		할 <del>증율</del> 15%	국민 임대료 115%
70% 이하자	4인	국민 임대주택 임대료	할 <del>증율</del> 10%	국민 임대료 110%
	5인 이상		할증율 0%	국민 임대료 100%
	2인 이하	시장 임대료 수준	할인율 0%	시장 임대료 100%
소득 5분위자 이상	4인		할인율 5%	시장 임대료 95%
	5인 이상		할인율 10%	시장 임대료 90%

서울특별시 SH공사(2010), 임대주택 종합발전계획 연구용역 보고서

112

<sup>7)</sup> 서울특별시 SH공사(2010), 임대주택 종합발전계획 연구용역 보고서

## 3. 시사점

O 해외사례와 국내연구를 볼 때 임차인의 소득 특성을 감안한 부담능력을 중시하여 임대료를 산정기준으로 하고 있다. 임대료 산정기준은 더 이상 확일적인 표준임대료조건이 아닌 새로운 임대료 산정 기준을 정립하고 있음

## 제4절 장기전세주택 임대보증금 산정기준 문제점 파악

- O 현행 장기전세주택의 임대보증금은 장기전세주택의 입지와 편리성에 관계없이 주변지역의 시세의 80%에 형성되게 산정하고 있음.
- O 이는 건설비와 초기투자비와 무관하게 산정하고 있어 비경제적인 산정기준일뿐더러 입주자의 부담능력은 고려되지 못하고 있음.

## 1. 공공임대주택의 역할

- O 장기전세주택의 임대보증금 산정기준은 국민임대주택 전환분에 대해서는 여타의 공공임대주택의 산정방식에서 사용하는 '주택공급에 관한 규칙'에 한해 공급하고 있음. 분양전환분은 주변 단지의 시세에 일정 비율로 부과 되고 있음.
- O 일률적인 입주자의 부담능력 대신 장기전세주택의 유형에 따라 암대보증금이 결정되고 있음. 또한 전세가격의 폭등할 경우 공공에서 공급한 주택임에도 불구하고 암대료 수준이 너무 높게 책정될 가능성이 있음.
- O 입주자의 부담능력에 따라 차등화된 임대료를 부과하는 시스템의 도입이 필요함.
- O 또한 입주민의 주거연속성 보장을 위해서 전세금 부과방식 및 보증부 월세 부과방식에 대한 고려도 필요함.

## 2. 재정 문제

- O 앞서 현황에서 보듯이 아직까지 장기전세주택의 공급 유형은 대부분이 건설형공급임.
- O 건설형 공급은 SH공사 및 서울시, 정부기금등 다양한 운영자금을 출자하여 막대한 재원이 소요됨.
- O 하지만 장기전세주택의 경우 총 건설비에 비례하여 공급하는 여타의 공공임대주택의 임대보증금과 임대료 산정방

식과 달리 주변 시세의 80%에 공급하는 특징을 가짐.

O 막대한 건설비를 입주자의 임대보증금으로 충당하기에는 한계가 있고, 임대보증금은 향후 장기전세 기간후에는 다시 돌려주어야 할 금액이기에 SH공사 및 서울시의 재정에 부담이 됨.

## 제5절 장기전세주택 임대보증금 산정기준 미련

## 1. 임대보증금 산정기준 미련 원칙

- O 임대보증금 산정기준은 국민임대전환분 $(59m^2 ext{ } ext{주택})$ 을 고려하여 유형별로 차등화 시키는 방안으로 고려함.
- O 입주민의 소득수준을 고려해 부담가능한 합리적 임대료 규모 산정
- O 공평부담 원칙에 따른 장기전세주택의 임대료 체계 합리화 도모
- O 부담가능한 수준의 임대료 수준을 도출해 내기 위한 임대료 산정기준 마련
- O 주변다지의 임대료 수준을 고려하여 임대료 수준 선정

## 2. 임대보증금 산정기준 선정 방법

- O 설문조사 한 1,200가구를 토대로 입주민의 소득분위별 소득 대비 주거비용 파악
- O 소득분위는 통계청 조사 자료에 의거하여 분위별 월 평균 소득을 산출함 통계청 조사에 따르면 2011년 소득분위 별 소득수준은 다음과 같고, 4분위의 평균 소득은 2,670,377원으로 조사됨

<표 56> 가구소득 분위

소득분위	월 평균 소득(원)	소득분위	월 평균 소득(원)
1	683,446	6	3,628,171
2	1,525,860	7	4,228,581
3	2,148,524	8	4,908,172
4	2,670,377	9	5,976,793
5	3,112,861	10	9,686,371

2011 1/4분기 가구소득 분위( 통계청 발표)

O 임대료 부담이 소득대비 25%를 넘지 않는 선에서 주변 시세 대비 임대료 수준 산정

## 3. 임대보증금 산정기준 분석 결과

- O 임대료 부담이 소득대비 25%를 넘지 않는 선에서 주변 시세 대비 임대료 수준 산정
- O 설문조사 결과 1,031 가구의 소득 분위별 입주가구 비율은 다음과 같음. 4분위 가구가 40%로 가장 높고 3분위 22.8%로 나타남. 6분위가구도 7.7%, 8분위 이상가구가 6.6%로 나타남.

분위	가구	비율(%)
1	13	1.2
2	155	15.0
3	235	22.8
4	413	40.1
5	55	5.3
6	80	7.7
7	12	1.2
8분위 이상	68	6.6
계	1.031	100

<표 57>소득 분위별 입주가구 수(설문조사 1031 가구 대상)

- O 설문조사 대상 가구중  $59m^2$  이하 국민암대주택 전환분 장기전세주택 주택에 거주하는 가구를 분석한 결과 평균 전세보증금은 9,600만원, 분양전환주택은 1억 1,080만원,  $85m^2$  이하 주택의 평균전세보증금은 1억 6,728만원,  $85m^2$  이상 주택은 2억 3.056만원으로 조사되었음.
- O 1~2분위 가구의 평균 암대보증금은 9,600만원, 3~4분위의 평균 암대보증금은 1억 580만원, 5~7분위의 평균 암대 보증금은 1억5920만원, 8~9분위의 평균 암대보증금은 2억 960만원으로 조사됨.
- O 1~2분위의 경우 평균 RIR이 30.1%, 3~4분위 경우 평균 RIR이 26.4%, 5~7 분위의 경우 평균 RIR이 24.9%, 8~9 분위의 경우 RIR이 22.3%로 나타남.
- O 임대보증금은 다음과 같이 계상함 임대보증금 : (소득 X RIR )/전월세 전화율X 10

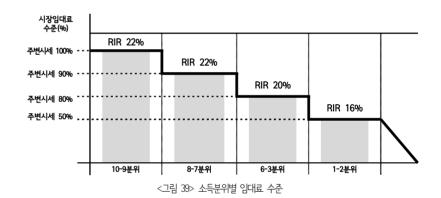
## 4. 소득별 임대보증금 차등화 방안 검토

- O  $59m^2$  이하 국민임대주택 전환분 장기전세주택 주택의 경우, 소득 분위 4분위 이하가구만 입주가능함. 따라서  $1\sim2$ 분위 이하 계층을 위한 국민임대주택 전환분은  $1\sim2$ 분위 계층의 RIR 25%수준을 맞추기 위해서는 주변시세의 50% 수준의 임대료를 부과함.
- O 주로 3~6분위 계층에는 수준을 맞추기 위해서는 주변시세의 80%수준의 임대료를 부과함.

- O 7~8분위 계층에는 주변시세의 90% 수준의 임대료를 부과함
- O 9분위 이상 계층은 장기전세주택의 정책적 고려 대상이 아니므로 공공성을 높이기 위해 주변시세와 동일한 수준 (주변시세의 100%)의 임대료를 부과함.

<표 58> 산정기준 마련(안)

7.0	건설	nHO l <del>2</del> 4	
규모	국민임대주택 전환분	분양전환분	매입형
1-2	주변시세 :		
3-6		주변시세 80% 수준	주변시세 80% 수준
7-8	-	주변시세 90% 수준	주변시세 90% 수준
9분위 이상	-	주변시세 100% 수준	



- O 위와 같이 소득수준에 따라 임대료를 부과하는 것이 바람직하나 위의 임대료 부과 방식은 다음과 같은 문제점이 있음
- O 첫째, 입주자의 소득 및 자산수준을 투명하고 공평하게 피악하기 어려움. 근로소득의 경우 파악이 용이하나 자영 업이나 기타 소득을 지닌 자의 소득 수준을 파악하기 어렵기 때문에, 입주민간 직업별로 소득파악에 대한 불만이 있을 수 있음. 마찬가지로 자산의 규모 또한 현재 시스템으로는 정확한 규모의 자산을 파악하기 힘들어 운용상 문제점이 발생할 수 있음.
- O 둘째, 동일 동, 동일 규모의 주택에 거주하는 입주민의 임대료가 달라지게 되므로, 이 경우 입주민간 임대료 부과에 대한 불만이 제기 될 수 있음. 장기전세주택도 공공에서 운영하는 임대주택이므로 다른 형식의 임대주택과 마찬가지로 동일 지역, 동일 규모의 주택은 같은 임대료를 부과하는 것이 바람직할 것임.

O 마지막으로 장기전세주택 공급을 시작할 때 밝힌 목표와의 일관성을 유지할 수 없음. 장기전세주택은 처음 시행 때부터 주변시세의 80% 수준으로 홍보하여 왔음. 따라서 소득수준별로 차등을 두게 될 경우 초기에 장기전세주택 공급시의 목표와 달라질 가능성도 있음

## 5. 전세보증금 산정기준

- O 위와 같은 문제점을 종합적으로 고려하여 전세보증금 산정기준은 기존과 같이 주변시세의 80%를 유지하는 것으로 함. 여기서 주변시세를 측정하는 지역은 동일단지로 한정함
- O 단, 위의 거주자격 소득기준 강화 방안에서 제시하는 바와 같이 소득기준이 9분위를 넘어서는 경우 주변전세시세의 100%를 적용함.

장기전세주택 운영평가 및 향후 저채바향 여구

## 제V장 | 정책수요 추정 및

## 적정 공급평형공급비율 검토



- 1. 장기전세주택 수요추정방법
- 2. 장기전세주택 수요추정
- 3. 장기전세주택 규모 배분

## 제1절 장기전세주택 수요추정 방법

## 1. 개요

- O 그간 공공임대주택의 수요추정과 관련하여 그간 다수의 연구들이 수행된 바 있으며, 최근 수행된 주요연구를 소개하면 다음과 같음
- 국책연구기관인 국토연구원(2003)은 "주택종합계획(2003~2012)"에서 주거실태조사자료를 통해 입주가구의 주거상 황, 경제적 상황, 사회적 요소 등을 감안하여 수요함수를 추정한 바 있음
- O 구 대한주택공사(2005)는 "국민암대주택주택 100만호 건설 실현방안연구"를 통해 광역사도 및 수도권 16개 소생 활권별 국민임대주택 수요량을 산출한 바 있음. 이때 전국의 3024가구에 대한 설문조사를 통해 국민임대주택에 입주할 의사가 있는 가구비율과 입주능력이 있는 가구비율을 산출하여 지역별 최종수요를 산정한 바 있음
- O 구 대한주택공사(2006)는 "국민암대주택 지역별 수요추정방법에 관한 연구"에서 특정지역을 중심으로 국민암대주 택 입주자 희망의 특성을 감안하여 보다 세밀하게 수요를 추정하는 방법을 사용한 바 있음
  - 다만 이 연구에서는 대규모 공공임대주택이 공급될 지역을 마리 정하고 이 지역들에 대한 저소득층의 실제 주 거수요가 얼마인지를 세부적으로 추정했다는 점이 특징임
- O 강마나(2007)의 "국민임대주택 수요추정 연구"에서는 전국의 대상으로 국민임대주택의 유효수요를 추정하였음
  - 이 연구에서는 지역별로 입주대상이 되는 가구를 사전적으로 정의하여 무주택가구이면서 도시가계근로자 소득 중 일정 수준 이하가구를 판별하고, 이 가구들 중 실제 입주의사가 있는 가구와 입주능력이 있는 가구를 판별하였음
  - 또한 국민임대주택의 임대료 변화에 따른 수요량의 변화를 제시하였다는 특징이 있음
- 박은철(2008)의 "장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화방안" 연구에서는 기존의 인구주택총조사자료, 도시가계조사자료를 바탕으로 SHift의 정책수요를 추정한 바 있으며, 향후 38만 7천가구〜46만 6천가구의 SHift 가 필요할 것으로 추정한 바 있음

## 2. 세부 내용

O 이상의 개요에 나타난 공공임대주택의 입주자 선정 방법 중 본 SHift 수요추정 연구에 직접적으로 연관되어 있는 연구들의 수요추정 방법론을 중심으로 서술하면 다음과 같음

#### 2.1 국민인대주택 100만호 건석 실현방안 연구(건설교통부. 2005)

O 이 연구는 2003년 정책적으로 확정된 국민암대주택 100만호 건설을 현실화하기 위해 어느 지역에 국민암대주택을 공급할 것인지를 전략적으로 판단하기 위해 지역별 주택소요를 추정한 것으로 엄밀한 의미에서 공공암대주택의 주 택수요를 추정한 것은 아님

#### 2.1.1 주택소요량 추정

- O 지역별 국민임대주택 소요량을 '최소한의 주거서비스를 확보하기 위해서 정부의 정책적 지원이 필요한 가구수'로 정의하고, 주택 소유 여부와 소득수준을 고려하여 소요랑을 추정함
  - 소요추정을 위해 전체 가구수, 무주택가구 비율과 도시근로자 평균소득의 일정수준 이하인 가구수 비율 등을 고려하여 소요량을 분석함
- O 즉 국민암대주택이 소득수준별로 공급되는 주택면적이 다르다는 점을 감안하여 도시근로자 평균소득 기준 100%, 70%, 50% 이하로 구분하여 추정함
  - 이를 위해 도시근로자 평균소득의 일정수준 이하인 가구수 비율은 차가가구를 대상으로 전국적으로 실시한 설 무조사 결과를 활용함

국민임대주택 소요량 = 총가구수×무주택가구 비율×도시근로자 평균소득의 일정수준 이하인 가구 비율

- 소요량 추정의 지역단위는 '주택종합계획 수립연구(건설교통부, 2002)'에서 사용한 수도권 16개 소생활권 및 9 개 중생활권으로, 국민임대주택공급을 위하여 교통축과 서울 생활권을 기준으로 최대 20km 내(설문결과 77.1%가 20km 내에서 입주 희망)의 지역을 포함함
- O 추정결과, 전국 및 수도권의 국민암대주택 소요량은 131.4만 호(도시근로자소득 50%이하) ~ 439.8만 호(100%이 하 로 추정되었음
  - 우선, 도시근로자 평균소득 100%이하 가구를 소요대상으로 할 경우, 수도권 238.1만호, 비수도권 201.7만호 로 나타났으며, 도시근로자 평균소득 50%이하 가구의 경우, 수도권 59.9만호, 비수도권 71.5만호로 추정됨

<∄	59>	소생확권	및	중생활권	구분

구분		행정구역			
중생활권	소생활권	서울	인천	경기	
А	1,2	강동, 송파, 서초, 강남		하남, 성남, 광주	
В	3			이천, 여주	
С	4,5	영등포, 동작, 구로, 관악, 금천		안양, 광명, 과천, 군포, 의왕, 안산, 시흥	
D	6,7,9	양천, 강서	중, 동, 남, 연수, 남동, 부평, 계양, 서, 강화	부천, 김포	
E	8	서대문, 마포, 은평		고양, 파주	
F	10,11,12	성북, 강북, 도봉, 노원, 동대문, 중랑		의정부, 동두천, 양주, 연천, 포천, 구리, 남양주,	
G	13			가평 양평	
Н	14,15			수원, 용인, 화성, 평택, 오산, 안성	
I	16	종로, 용산, 중, 성동, 광진			

<sup>\*</sup> 자료: 대한주택공사, 국토연구원, 2005, 「국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구」

## 2.1.2 국민임대주택 수요량 추정

- O 국민암대주택의 소요량을 바탕으로 국민암대주택 수요량을 추정하기 위해 차가가구에 대한 설문조사결과를 이용 하였음
  - 즉 앞서 추정한 소요호수에 설문조사를 통해 도출된 입주의사 가구 비율과 입주능력가구(월소득 100만 원 이 상 가구) 비율을 곱하여 국민임대주택 유효 수요량을 추정함

국민임대주택 유효 수요량 = 소요 호수x입주의사 가구 비율x입주능력가구 비율

- O 추정결과, 전국의 국민임대주택 수요량은, 도시근로자 평균소득 100% 이하가구를 기준으로 할 경우, 전국 241만 5천호, 수도권 126만 8천호(52,5%), 비수도권 114만 7천호(47,5%)로 나타남
  - 또한 도시근로자 평균소득 70% 이하인 가구를 기준으로 하면 전국 163만 6천호, 수도권 82만 3천호, 비수도 권 81만 3천호로 감소하고, 도시근로자 평균소득 50% 이하 가구를 기준으로 하면, 전국 64만 7천호, 수도권 30만 4천호, 비수도권 34만 3천호에 불과한 것으로 나타남
  - 한편, 수도권의 생활권역별(16개 소생활권별) 국민암대주택 수요량을 추정한 결과, 도시근로자 평균 소득 100% 이하 가구의 경우 제4권역(영등포, 동작, 구로, 관악, 금천, 안양, 광명, 과천, 군포, 의왕)이 20만 8천호로 가장 많았으며 이들 지역의 높은 인구집중도가 반영됨

- 국민임대주택 소요량이 10만 이상인 소생활권은 제1권역, 제4권역, 제7권역, 제8권역, 제10권역 등 5개 권역으로 대부분 서울을 포함하는 지역이며 이들 지역에서의 택지 확보가 주요 과제라는 점이 지적됨
- 9개 중생활권별 국민암대주택 수요량은 A권역, C권역, D권역, F권역이 20만호 내외로 많은 수요량이 추정되었으며, B권역, G권역의 수요량이 적은 것으로 나타남

### 2.1.3 국민임대주택의 지역별 배분방안

- O 위의 소요 및 수요추정 결과를 바탕으로 3개의 기준을 세워 국민임대주택공급량을 배분함
  - 1차 배분은 유효수요량과 최저주거기준 미달가구의 분포를 1차 기준으로 활용하여 유효수요량이 많고 최저주 거기준 미달가구 분포가 높은 지역에 많이 배분(유효수요와 최저주거기준 미달가구의 가중치는 50 : 50을 적 용)하는 방식을 사용함
  - 그리고, 1차 적용기준에 주택보급률을 감안하여 2차적으로 가감 조정, 주택보급률이 낮은 지역은 높게 배분함 (1차 배분량에 지역별 주택보급률의 역수를 곱하여 배분함)
  - 3차 배분(최종 확정)은 수도권은 생활권별로 배분량을 결정하고, 비수도권은 광역시·도별로 배분량을 결정함
- O 이러한 결과를 토대로, 전국 및 수도권의 국민임대주택 배분 결과, 도시근로자 평균소득 70% 이하 가구기준을 적용할 경우에는 서울·수도권에는 총 52만 5천 호(기공급량 9만 4천 호), 비수도권에는 47만 5천 호(기공급량 6만 9천 호)를 배분하였음

#### 2.2 국민유대주택의 지역별 수요추정방법연구(2006)

O 본 연구에서는 지역별 국민임대주택의 수요추정방법을 제시하였음

#### 2.2.1 주택수요 추정 방법

O 국민임대주택 수요추정방법이 실제 지역별 수요추정에 활용되기 위해서는 다음과 같은 3단계의 과정 거침

#### 1단계 : 해당지자체 거주가구 중 해당 단지에 신청할 것으로 예상되는 가구수(내부 수요)를 추정

- O 이를 위해, 국토연구원에서 추정하여 발표하게 될 '시군구별 국민임대주택 수요추정치'를 활용할 수 있다는 입장 을 밝히고 있음
  - 다만, 이때 각 시군구별 수요 추정치는 '사업대상지 위치'를 고려하지 않은 것이므로 이 수치를 그대로 사용하는 것은 적절치 않을 수 있을 것임

# ${f V}$ 정책수요 및 적정 공급평형·공급비율 검토

- 실제 국민임대주택 건설이 이뤄지는 지역을 현실적으로 미리 알기 어렵기 때문임
- 그러나, 실제 설문조사 및 인구주택총조사자료 등을 통해 간접적으로 내부수요를 판별할 수는 있을 것임

### 2단계: 1차 수요권 내의 수요를 추정

- O 다음으로, 각 지자체의 수요를 추정함. 즉, 각 지자체의 통계자료와 앞서 구축된 회귀모형의 계수를 이용하여 각 지자체에서 해당 당지의 국민임대주택에 입주시청할 확률을 산출함
  - 이때, 이 확률은 '1,000가구당 입주신청할 가구수'나 '1가구당 신청확률' 등으로 표현
  - 추정한 확률을 이용하여 각 지자체에서 해당 단지에 입주신청할 것으로 예상되는 가구수를 계산하고, 이를 합 사함
  - 이때, 합산된 가구수는 사전적으로 정의된 1차 수요권내에서 발생할 수요이며, 내부수요는 포함되지 않은 순수 인근지자체로부터의 수요가 됨

#### 3단계: 1단계와 2단계에서 추정한 '1차 수요권의 수요'를 0.7로 나누어 해당 단지의 전체 수요를 계산

• 본 연구에서는 1단계에서 추정한 '내부수요'와 2단계에서 추정한 '1차 수요권의 수요(인근 지자체 수요)'가 전체의 70%에 해당하는 것으로 가정하였기 때문에, 1 ~2단계에서 추정한 수요의 합을 0.7로 나누어줌으로써 해당단지에 입주신청할 것으로 예상되는 총가구수를 추정함

### 4단계 : 3단계에서 추정한 해당단지의 수요에 대해 임대료 탄력성을 이용하여 임대료변화에 따른 수요변화를 추정

• 기존 자료에 의해 추정된 지역별 수요의 임대료탄력성(-4~-5)를 이용하여, 향후 임대료가 5~10% 변할 때 예상되는 수요의 변화를 추정함

### 2.3 국민입대주택 수요추정 연구(2007)

O 국토연구원은 2006년 주거실태조사, 2005년 인구주택총조사, 2004년 국민임대주택 국민의식조사자료 등을 활용하 여 수도권의 권역별 국민임대주택 수요를 추정한 바 있음

### 2.3.1 수요추정 방법

### 1단계: 대상가구 판별

O 국민임대주택의 대상가구는 무주택이면서, 도시근로자 평균소득의 일정수준 이하 가구비율로 정의함

- \* 국민있대주택 대상가구= 일반가구수 × 무주택가구비율 × 도시근로자 평균소득의 일정수준 이하가구 비율
- O 일반가구인구수는 「2005년 인구주택총조사」결과를 토대로 산출하였고 일반가구 평균 가구원수를 토대로 추정된 일반가구수는 수도권 총 766만 가구였음
- O 다음으로 무주택가구비율은 「2005년 인구주택총조사」 가구를 토대로 수도권의 경우 329.4만 가구(무주택 비율 44.1%)로 산출됨
- O 한편「2006년 주거실태조사」 결과에서 산출된 도시근로자 평균소득(219만 9천 원)의 약 70%수준인 153만 9천원 인 가구를 판별함

#### 2단계: 유효수요량 추정

- O 본 연구에서는 국민임대주택의 유효수요량을 1단계에서 산출한 대상가구 중 입주의사가 있는 가구와 입주능력이 있는 가구 비율을 고려하여 산정함
- \* 국민임대주택 유효수요량 = 대상가구수 × 입주의사 가구 비율 ×입주능력가구비율
- O 입주의사 가구비윸은 「2006년 주거실태조사」 결과 등을 확용하였음
  - 입주능력가구판별을 위해 가구의 순 자산에서 임대보증금을 차감하고 이 값에 명목이자율을 곱하여 자산의 월 가치를 산정함. 주거비는 월소득의 30% 미만이며 지불능력이 있다고 판단하여 이에 해당하는 가구를 판별 함

- O 국민임대주택 입주시 지불능력을 판단하기 위해 실제 지역별 국민임대주택 임대료를 조사하여 활용함
- O 연구결과, 전국적으로 약 89.5 ~ 153.3만 가구의 유효수요가 판별되었음
  - 국민임대주택의 공급가격 변화에 따른 입주의사가구를 토대로 한 유효 수요를 살펴보면 10% 임대료 하락시 96,4~165,1만가구, 20% 하락시 102.8~175,7만 가구의 유효수요가 발생하는 것으로 추정됨

- 2.4 장기장세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화 방안 연구
- 2.4.1 본 연구에서는 SHift 주택의 정책수요를 다음과 같은 방법으로 추정함
- O 서울시의 SHift 공급정책은 가구원수 2인 이상의 보통가구를 대상으로 하고 있으므로 인구주택총조사(2000, 2005 년)자료 및 도시가계조사(2004년)를 통해 소득분위별 무주택 일반가구수와 보통가구수를 추정하였음
- O 다음으로 SHift 입주대상은 무주택가구이며 가주 자산이 없거나 적으면 입주하기 어렵기 때문에 서울시 민간 부문 전세 및 보증부 월세 거주가구를 산정하였음
- O 또한 SH공사(주) 한국리서치의 '장기전세주택 수요조사'(2008)에 나타난 청약의향률을 곱하여 SHift 입주 희망가 구를 산정하였으며, 무주택 가구의 순 자산은 임대보증금과 같다는 가정하여 「2005년 인구주택총조사」 자료에 나타나 1000만원/2000만 원 ~ 2억 원의 미만의 비율을 적용하여 SHift 정책수요를 추정하였음
- O 수요추정결과, SHift 정책수요가 38.7만 가구 ~ 46.6만 가구로 추정되었음

1단계: 정책대상집단을 무주택가구로 하고, 소득분위별 무주택일반가구수를 추정함
<b>+</b>
2단계: 소득 분위별 무주택 보통가구수를 추정(일반가구수 대비 보통가구수 비율 적용)
<b>+</b>
3단계: 민간부문 전세, 보증부 월세 거주가구 추정
<b>+</b>
4단계: SHift 입주 희망가구 추정: 설문조사(2008 장기전세주택 수요조사) 자료를 통한 SHift 청약의향률 산정
<b>+</b>
5단계: SHift 정책 수요 추정 ( 보증금 2천만원 ~ 2억원 미만의 비율, 보증금 1천만원 ~ 2억원 미만의 비율 산정)

<그림 >SHift 정책수요 추정절차

# 3. 본 연구의 SHift 수요추정방법

O 앞서 제시된 기존연구들의 공공임대주택 수요추정방법을 검토하여 다음과 같은 방법으로 SHift 수요를 추정하도 록 함

### 1단계: 내부수요추정

- O 우선 SHift 정책수요를 파악하기 위해 서울시의 가구현황 및 주택소요를 분석함
- O 서울시 가구의 점유형태, 주택상황에 관하여, 2010년 인구주택총조사 결과를 활용하여 보다 정확한 정책수요를 파악함

- 정책수요 판단 시, 정책수요조사를 통해 자가를 보유여부를 1차 선별기준으로 활용하여, 임차가구를 1차 대상 으로 선정
- 설문응답가구 중 임차가구 중 도시가계근로자 월평균소득을 기준으로 소득 기준에 해당하는 가구들의 규모 산정
  - \* SHift 입주자격: 전년도 도시가계근로자 평균소득의 70%

<표 60> 장기전세주택 입주자격

가구원수	월평군소득기준
3인이하카구	2,722,050원이하
4인가구	2,960,380원이하
5인이상가구	3,291,880원이하

<sup>\*</sup> 자료: SH공사 홈페이지

### <표 61>소득분위별 소득금액분포

(단위: 원)

소득구간	도시(2인	이상 비농가)	도시근로자(2인이상 비농가)		
평균소득	3,9	13,761	4,38	7,262	
1분위	1,199,	162 미만	1,717,2	267 미만	
2분위	1,199,162	~ 1,864,729	1,717,267	~ 2,360,000	
3분위	1,864,729	~ 2,454,032	2,360,000	~ 2,837,600	
4분위	2,454,032	~ 2,912,157	2,837,600	~ 3,280,000	
5분위	2,912,157	~ 3,391,588	3,280,000	~ 3,773,997	
6분위	3,391,588	~ 3,967,018	3,773,997	~ 4,399,440	
7분위	3,967,018	~ 4,591,384	4,399,440	~ 5,000,439	
8분위	4,591,384	~ 5,408,056	5,000,439	~ 5,894,461	
9분위	5,408,056	~ 6,851,914	5,894,461	~ 7,538,802	
10분위	6,851	,914초과	7,538,	802초과	

<sup>\*</sup> 주: 2011년 1/4분기 통계청의 가계동향조사자료에 의함

### 2단계: 생활권별 수요추정

- O 정책수요조사 자료를 토대로 1단계에서 측정한 권역별 내부수요자 중 SHift 입주자격이 되면서 입주의사가 있는 가구수의 비율을 산정함
- O 정책수요조사에 나타난 입주의사가 있는 가구수를 기준으로 5개 생활권별 입주신청할 가구수를 추정

<sup>\*</sup> 자료: 통계청

### 3단계: 생활권별 세대수 추정

- O 2단계에서 추정된 결과를 바탕으로 생활권별 실제 가구수로 전환하여 SHift 수요 세대수를 확정
- O 2011년 7월 중 발표 예정인 2010년 인구주택총조사 결과를 바탕으로 서울시 권역별 2인 가구 이상의 가구들의 수를 고려하여 세대수를 추정함
- O 한편 정책수요조사에서 도출된 응답자의 주택규모별 입주의사를 바탕으로 주택규모별 공급규모를 제시

### 4단계: 임대료 변화와 수요량 민감도 추정

- O 정책수요조사에서 주택규모별 지불가능한 전세금의 규모가 파악되므로, 해당 SHift 전세금 변화에 따른 입주가능 성을 검토
- O SHift의 전세금은 시중 전세금의 70~80% 수준이므로 SHift 전세금을 시중 전세금의 50~100% 수준으로 변화시킬 때, SHift 수요량이 어떻게 변화하는지에 대해 임대료변화에 따른 수요탄련성 분석

# 1 단계: 내부수요 추정

기존 정책자료 및 설문조사를 통해 시프트에 신청할 것으로 예상되는 가구수 추정

서울시 가구현황 및 주택소요분석



설문조사 가구의 주택수요 패턴 분석 및 정책대상가구의 입주의사 확인

# 2단계: 생활권별 수요추정

### 1차 수요권(생활권)별 시프트에 입주신청할 확률 산출

입주의사를 종속변수로 하는 로지스틱 회귀분석 모형 구축



산출1,000가구당 입주신청 가구수 추정

# 3단계: 생활권별 수요량[세대수] 추정

실제 입주 신청할 확률을 토대로 생활권별 수요(세대수 기준)를 추정

시프트 신청예상가구 규모 검토



실제 입주 신청할 확률 고려

4단계: 임대료 변화에 따른 수요량의 민감도 산출

임대료의 수요 탄력성 산출을 통해 임대료 변화에 따른 수요변화를 추정

<그림 40> 수요추정방법

# 제2절 장기전세주택 수요추정

### 1. 정책수요조사

### 1.1. 개요

- O SHift의 정책수요를 파악하기 위해 서울시에 거주하는 임차가구를 대상으로 SHift 입주의향, 희망하는 주택유형, 주택규모, 양대료 수준 등에 관한 설문조사를 실시함
- O 설문조사는 서울시에 거주하고 있는 임차가구 1,015명을 대상으로 하였고, 설문조사전문기관인 한국 갤럽을 통해 전화설문조사를 실시함
  - 설문조사기간: 2011년 7월 8일 ~ 2011년 7월 15일
  - 설문조사의 표본오차는 95% 신뢰수준에서 ±3.1% 수준임

<표 62> 표본설계(Sampling Design)

구 분	내 용
1) 모 집 단	서울시에 거주하고 집을 소유하고 있지 않은 만 19세 이상 남녀
2) 표 본 크 기	1,015명(유효 표본)
3) 조 사 지 역	서울시
4) 표본 추출 방법	층화 무작위 추출법
5) 표 본 오 차	전체 1,015명 기준 ±3.1%(신뢰수준 95%)

O 석무분석 시 서울시 도시기본계획에서 고려하고 있는 5개 생활권을 중심으로 진행함

<표 63> 서울시 5개 생활권 현황

구 분	생활권	자치구					
1	도심권	중구, 종로구, 용산구					
2	동북권	동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구					
3	서북권	은평구, 서대문구, 마포구					
4	서남권	강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구					
5	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구					

# O 표본할당(Sampling Allocation)은 서울시 구별 임차가구수를 고려하여 비례표집을 실시하였음

<표 64> 구별 표본수

행정구역별	자가를 제외한 일반가구	최소할당 후 비례배분	행정구역별	자가를 제외한 일반가구	최소할당 후 비례배분
서울시 전체	1,834,042	1,000	서대 <del>문구</del>	65,091	38
종로구	30,704	31	마포구	81,212	42
중구	30,230	31	양천구	71,345	40
용산구	46,060	34	강서구	93,886	44
성동구	66,542	39	구로구	62,775	38
광진구	78,762	41	금천구	50,670	35
동대문구	77,508	41	영등포구	76,118	41
중랑구	79,310	41	동작구	75,780	41
성북구	76,733	41	관악구	132,740	52
강 <del>북구</del>	60,203	37	서초구	67,213	39
도봉구	46,044	34	강남구	116,491	49
노원구	83,553	42	송파구	107,904	47
은평구	72,800	40	강 <del>동구</del>	84,368	42

<sup>\*</sup>주 1:표본할당은 지역별 응답 특성을 고려하기 위하여 25개 표본 우선할당 후 비례배분법을 적용

### 1.2 응답자의 특성

- O 전체 응답자의 지역별 분포를 살펴보면 다음과 같음
  - 총 응답자는 1,015명으로 동남권 100명, 동북권 320명, 서북권 120명, 서남권 294명, 동남권 181명이었음
  - 응답자 수는 각 권역별 인구비례에 맞게 조사된 것임
- O 설문조사결과의 주요내용은 다음과 같음
  - 주거유형은 아파트(28.2%), 단독주택(23.3%), 다가구주택(18.5%), 다세대주택(12.9%), 연립주택(12.5%) 순이 었음
  - 주택의 규모별로는 국민주택규모인 85㎡ 미만가구가 전체 응답자의 58.5%에 달하였으며, 85~105㎡미만이 11.2%, 105㎡이상인 경우가 14.4%에 달함
  - 주택의 점유형태별로는 전세가구가 65.6%, 보증부월세 등 월세가구가 27.1%에 달함
  - 소득수준별로는 월소득 300만 원 이상가구가 가장 많은 28.1%였으며, 100만 원 미만 가구가 23.3%, 100~200만 원 미만 가구가 24.6%였음
  - 가구주의 연령별로는 60세 이상이 가장 많은 40.5%, 50대가 27.9%, 40대 22.8% 순이었음
  - 가구주의 직업별로는 무직 25.3%, 자영업 23.8%, 블루칼라 노동자 계층 20.4% 순이었음
  - \* 가구주 직업 중 무직의 비중이 높은 것은 가구주 연령이 60세 이상인 가구가 많기 때문인 것으로 판단됨

<표 65> 조사 사례수

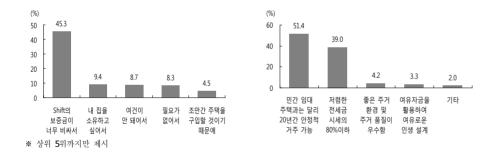
구	분	사 례 수	백 분 율
 전	 체	1,015	(100.0)
	도 심 권	100	(9.9)
	_ b c 동 북 권	320	(31.5)
권역별	서 북 권	120	(11.8)
	서 남 권	294	(29.0)
	동 남 권	181	(17.8)
	단독 주택	237	(23,3)
	다가구용단독주택	188	(18.5)
7 - 17 1-10 1	아 파 트	286	(28.2)
주거형태별	연립 주택	127	(12,5)
	다세대 주택	131	(12.9)
	기 타	46	(4.5)
	60㎡ 미만	359	(35,4)
	60~85㎡ 미만	234	(23.1)
주택규모별	85~105㎡ 미만	114	(11.2)
	105㎡ 이상	142	(14.0)
	모름/ 무응답	166	(16.4)
	전 세	666	(65.6)
주택점유형태별	보증부 월세	208	(20.5)
	월세/ 사글세	67	(6.6)
	무 상	74	(7.3)
	100만원 미만	236	(23.3)
	100~200만원 미만	250	(24.6)
월평균소득별	200~300만원 미만	175	(17.2)
	300만원 이상	285	(28.1)
	모름/ 무응답	69	(6.8)
	100만원 미만	314	(30.9)
	100~200만원 미만	303	(29.9)
월평균지출별	200~300만원 미만	179	(17.6)
	300만원 이상	193	(19.0)
	모름/ 무응답	26	(2.6)
가구주성별	남 자	726	(71.5)
/IT∓ o' ≥	여 자	289	(28.5)
	39세 이하	90	(8.9)
가구주연령별	40 ⊏∦	231	(22.8)
イエナビジョ	50 대	283	(27.9)
	60세 이상	411	(40.5)
	자 영 업	242	(23.8)
	블루 칼라	207	(20.4)
	일반사무직	145	(14.3)
가구주직업별	관리및전문직	34	(3.3)
\ITT-162	가정 주부	117	(11.5)
	학 생	5	(0.5)
	무 직	257	(25.3)
	모름/ 무응답	8	(0.8)

### 1.3 SHift 입주의향

- O 장기전세주택 SHift에 입주할 의향에 대해서 응답자의 65.1%가 '입주할 의향이 있다'고 응답한 반면, '입주할 의향이 없다'는 응답은 26.1%로 입주의사를 보인 응답자가 2.5배 정도 많았음
  - 입주의향이 없는 이유에 대해서는 'SHift 보증금이 너무 비짜서'이라는 응답이, 입주의향이 있는 이유에 대해서는 '20년간 안정적 거주 가능'이라는 응답이 가장 높게 나타남



<그림 41> SHift 입주 의향



- 장기전세주택 SHift 입주 의향에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 가구주 직업이 일반사무직, 자영업, 블루칼라인 가구에서 'SHift에 입주할 의향이 있다'는 응답비율이 상대적으로 높게 나타났음
- 반면, 주택점유형태가 월세/사글세인 가구에서는 'SHift에 입주할 의향이 없다'는 응답이 상대적으로 많았음

### <표 66> SHift 입주 의향

									(	단위 : %)
	구 분	사례수 (명)	① 반드시 SHift에 입주할 것이다	② SHift에 입주할 용의가 있다	①+②	③ SHift에 입주할 용의가 없다	④ 전혀 입주할 용의가 없다	3+4	모름/ 무응답	계
	전체	1,015	17.6	47.5	65.1	8.6	17.5	26.1	8.8	100.0
	전 세	666	17.7	48.8	66.5	9.0	15.3	24.3	9.2	100.0
주 택	보증부 월세	208	19.2	45.7	64.9	6.3	20.2	26.4	8.7	100.0
소 유	월세/ 사글세	67	16.4	40.3	56.7	10.4	26.9	37.3↑	6.0	100.0
별	무 상	74	13.5	47.3	60.8	9.5	21.6	31,1	8.1	100.0
	자 영 업	242	19.0	55.0	74.0 ↑	8.7	11.6	20.2	5.8	100.0
	블루 칼라	207	15.0	57.0	72.0 ↑	6.3	12.6	18.8	9.2	100.0
가	일반사무직	145	20.7	56.6	77.2 ↑	9.0	9.0	17.9	4.8	100.0
구주	관리및전문직	34	20.6	38.2	58.8	14.7	26.5	41.2	-	100.0
직 업	가정 주부	117	12.8	29.1	41.9	10.3	29.1	39.3	18.8	100.0
별	학 생	5	20.0	20.0	40.0	-	60.0	60.0	-	100.0
	무 직	257	18.7	38.1	56.8	8.2	24.9	33,1	10.1	100.0
	모름/ 무응답	8	12,5	37.5	50.0	25.0	12,5	37.5	12,5	100.0

• SHift에 입주할 의향이 없는 이유에 대해서 응답자 특성별로 살펴보면, 동북권 지역과, 주택규모가 작을수록, 월평균소득이 적을수록 'SHift의 보증금이 너무 비싸서'라는 응답이 많았던 반면, 월평균소득이 많을수록 '내 집을 소유하고 싶어서'라는 응답비율이 상대적으로 높았음

### <표 67> SHift에 입주할 의향이 없는 이유

(단위 : %)

							(UTI - 70)
구 분		사례수 (명)	SHift의 보 <del>증금</del> 이 너무 비싸서	내 집을 소유하고 싶어서	여건이 안 되어서	필요가 없어서	조만간 주택을 구입할 것이기 때문에
	전체	265	45.3	9.4	8.7	8.3	4.5
	도 심 권	22	36.4	4.5	9.1	4.5	4.5
권	동 북 권	89	52.8↑	7.9	7.9	11.2	1,1
역	서 북 권	31	48.4	12.9	-	12,9	3.2
별	서 남 권	78	42,3	9.0	11.5	6.4	10.3
	동 남 권	45	37.8	13.3	11,1	4.4	2.2
_	60㎡ 미만	115	58.3	2.6	10.4	7.8	1.7
주 택	60~85m² 미만	44	43.2	25.0	2,3	6.8	4.5
규	85~105㎡ 미만	20	25.0	10.0	10.0	10.0	15.0
모별	105m² 이상	32	12,5	25.0	9.4	6.3	9.4
2	모름/무응답	54	46.3	1.9	9.3	11,1	3.7
	100만원 미만	98	59.2	0.0	13,3	7.1	1.0
월	100~200만원 미만	66	50.0	9.1	7.6	9.1	1.5
평균 소득	200~300만원 미만	20	35.0	10.0	15.0	20.0	5.0
별	300만원 이상	62	21.0	25.8	3.2	6.5	14.5
	모름/무응답	19	47.4	5.3	0.0	5.3	0.0

# 2. 내부수요 추정

### 2.1 일반가구수

- O SHift 대상가구 = 일반가구수 × 무주택가구비율 × 도시근로자 평균소득의 일정수준 이하 가구비율
- O 최근(2011, 7, 7) 통계청은 2010년 11월에 실시한 인구주택총조사 결과분석자료를 공개하면서 우리나라의 일반가 구수의 규모를 발표하였음
  - 2010. 11. 1. 현재 우리나라의 총 가구 수는 17,574천 가구로, 2005년(15,988천 가구)에 비해 1,586천 가구 (9.9%) 증가한 것으로 나타났음
  - 한편 집단가구는 21천 가구, 외국인가구는 214천 가구임

### <표 68> 총조사 가구의 규모(2005, 2010)

(단위 : 천 가구, %)

7 8	2005년(A)		2010년(	(B)	증감(B-A)	
구 분	가구수 구성비		가구수 구성비		가구수	증가율
전국 총가구	15,988	100.0	17,574	100.0	1,586	9.9
일반가구	15,887	99.4	17,339	98.7	1,452	9.1
집단가구	17	0.1	21	0.1	4	25.2
외국인가구	85	0.5	214	1.2	129	152.9

<sup>\*</sup> 주: 집단가구는 남남끼리 함께 사는 6인 이상의 가구와 기숙사나 노인요양시설 등 사회시설에 집단으로 살고 있는 가구를 의미

- O 한편 본 연구의 대상인 서울시의 일반가구수는 357.7만 가구로 전국 가구수의 20.4%를 차지함
- 서울시 내에서는 송파구의 가구수가 221,990가구(646,970명)로 가장 많고, 중구의 가구수가 47,410가구 (121,144명)로 가장 적음
- 이 중 SHift의 지원 대상이 되는 일반가구는 350.4만 가구에 달함

<sup>\*</sup> 자료: 통계청, 「2010년도 인구주택총조사 전수집계결과(가구주택)」, 2011.7.7.

<표 69> 서울시 구별 가구수 분포

<표 692 시술시 구설 기구구 문포								
구분	인 구			가 구				
干正	(내외국인 포함)		일반가구	집단가구	외국인가구			
전국	48,580,293	17,574,067	17,339,422	20,727	213,918			
서울특별시	9,794,304	3,577,497	3,504,297	2,836	70,364			
비중(%)	(20.2)	(20.4)	(20.2)	(13.7)	(32,9)			
종로구	155,575	60,008	57,807	152	2,049			
중구	121,144	47,410	45,656	118	1,636			
용산구	227,400	90,423	86,470	92	3,861			
성동구	296,135	109,701	107,114	102	2,485			
광진구	368,021	138,030	133,468	174	4,388			
동대문구	346,770	131,402	128,042	170	3,190			
중랑구	403,105	146,265	144,951	69	1,245			
성북구	457,570	164,849	162,896	184	1,769			
강북구	324,413	117,749	117,072	68	609			
도봉구	348,625	119,431	118,947	25	459			
노원구	587,248	197,921	197,168	131	622			
은평구	450,583	155,647	154,923	104	620			
서대문구	313,814	114,830	112,701	257	1,872			
마포구	369,432	143,997	141,402	97	2,498			
양천구	469,434	155,355	154,239	58	1,058			
강서구	546,938	194,862	193,629	67	1,166			
구로구	417,339	151,168	142,678	61	8,429			
금천구	242,510	93,523	86,533	69	6,921			
영등포구	396,243	149,566	138,637	84	10,845			
동작구	397,317	149,146	145,744	170	3,232			
관악구	520,849	221,895	217,359	75	4,461			
서초구	393,270	138,265	136,840	86	1,339			
강남구	527,641	202,906	200,965	113	1,828			
송파구	646,970	221,990	219,426	180	2,384			
강동구	465,958	161,158	159,630	130	1,398			

자료: 통계청(www.kosis.kr)

### 2.2 암차가

- O 2010년 인구주택총조사 결과에 따르면, 2010년 자가 거주비율 2010년 54,2%로 나타나, 2005년에 비해 1.4%p 감소함
  - 한편 전세 거주비율은 2005년 22.4%에서 2010년 21.7%로 0.7%p 감소한 반면, 같은 기간 월세 거주비율은 17.2%에서 20.1%로 2.9%p 증기한 것으로 나타남

<표 70> 점유형태(1980~2010)

(단위 : 천 가구, %)

구 분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
일반가구	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312	15,887	17,339
걸린기구	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
자 가	4,672	5,127	5,667	6,910	7,753	8,828	9,390
1 1	(58.6)	(53.6)	(49.9)	(53.3)	(54.2)	(55.6)	(54.2)
전 세	1,904	2,202	3,157	3,845	4,040	3,557	3,766
전 제	(23.9)	(23.0)	(27.8)	(29.7)	(28.2)	(22.4)	(21.7)
월 세	1,231	1,893	2,173	1,536	1,803	2,728	3,490
결 제	(15.5)	(19.8)	(19.1)	(11.9)	(12.6)	(17.2)	(20.1)
사글세	_	_		339	310	284	230
시크게	_	_	_	(2.6)	(2.2)	(1.8)	(1.3)
- At	162	350	358	328	406	490	464
무 상	(2.0)	(3.7)	(3.1)	(2.5)	(2.8)	(3.1)	(2.7)

주: 1980년, 1985년, 1990년 월세에는 사글세가 포함됨

- O 한편 서울시 가구의 점유형태는 자카 41.1%, 전세 32.9%, 보증부월세 22.3%, 무보증월세 1.7% 수준임
  - 자가가구 이외의 임차가구는 약 206.4만 가구에 달함

<표 71> 서울시 가구의 주택점유형태

구분	가구수	비율(%)
합계	3,504,297	100.0
자가	1,439,338	41.1
전세(월세없음)	1,152,714	32.9
보증금 있는 월세	782,696	22.3
보증금 없는 월세	60,903	1.7
사글세	19,271	0.6
무상(관사 사택 등)	49,375	1.4

자료: 통계청(2010 인구주택총조사결과 www.kosis.kr)

### 2.3 1인 가구와 타지 주택소유가구

- O 앞서 산출한 서울시의 임차가구 약 206.4만가구가 모두 SHift의 잠재적인 정책대상이 되는 것은 아님
  - 1인 가구와 현재 임차가구이지만 타 지역에 주택을 소유한 가구는 SHift에 청약할 수 없으므로 해당 가구들 의 규모를 산정해야 함
- O 2010 인구주택총조사 결과에 따르면 서울시 일반가구 350.4만 가구 중 85.4만 가구가 1인 가구에 해당함
  - 2인 이상 가구원수로 구성된 가구는 164.9만 가구 임
- O 한편 서울의 경우 자가주택에 거주하는 비율은 41.1%이나 자가를 타지에 주택을 보유하고 있는 가구와 자가가구에 거주하고 있는 가구를 합치면 자가보유율은 51.3%에 달함

<표 72> 전국과 서울의 점유형태별 타지주택 소유 비율(2010)

(단위: 천 가구, %)

구 분	가구	자카	전세	월세	사글세	무상	자가보유율	
전 국	17,339	9,390	3,766	3,490	230	464	C1 2	
타지주택소유비율	15.5	15.4	21.9	8.5	7.4	21,3	61.3	
서 울	3,504 1,439 1,153 844 19 49		49	F1.2				
타지주택소유비율	18.1	19.2	24.3	8.1	6.6	19.0	51.3	

- \* 타지주택소유비율 : (타지주택 소유 가구 ÷ 일반가구) × 100
- 예) 전국 타지주택소유비율 중 전세부문 21.9%는 전세가구 3.766천 가구 중 21.9%가 타지주택을 소유하고 있음을 의미
- \* 자가보유율=(자가거주+전월세무상 가구 중 타지주택 소유가구)/일반가구×100
  - O 따라서 다음의 <표 6>의 음영으로 표시된 바와 같이 SHift의 잠재수요자가 될 수 있는 가구, 즉 임차가구이면서, 2인 이상의 가구원수를 가지고 있고, 타지에 주택을 소유하지 않는 가구는 약 109.5만 가구로 판단됨

### <표 73> SHift 잠재수요자 산정결과

점유형태	가구원수별	현재의 점유형티	1만 고려시	임차가구 중 타지주택	타지주택소유 비율		
aπ ο-1	/17672	전국	서울	전국	서울		
		일반가구(가구)	일반가구	일반가구(가구)	일반가구		
ス	가	9,389,855	1,439,338				
	계	3,766,390	1,152,714	2,851,157	872,604		
순수전세	1인	902,905	275,726	683,499	208,725	24.3%	
	2인이상	2,863,485	876,988	2,167,658	663,880		
	계	3,148,209	782,696	2,893,204	719,298		
보증부월세	1인	1,426,296	368,127	1,310,766	338,309	8.1%	
	2인이상	1,721,913	414,569	1,582,438	380,989		
	계	341,583	60,903	313,915	55,970		
무보증월세	1인	210,059	45,110	193,044	41,456	8.1%	
	2인이상	131,524	15,793	120,871	14,514		
	계	229,725	19,271	214,563	17,999		
사글세	1인	123,727	9,648	115,561	9,011	6.6%	
	2인이상	105,998	9,623	99,002	8,988		
	계	463,660	49,375	375,565	39,994		
무상	1인	156,541	15,504	126,798	12,558	19.0%	
	2인이상	307,119	33,871	248,766	27,436		
SHift?	성 책 대상	5,130,039	1,350,844	4,218,735	1,095,806	-	

O 이상과 같은 방법으로 서울시 SHift 내부 잠재수요가구수를 산정하면 <표 90>과 같음

### <표 74> 서울시 구별 SHift 잠재수요가구 산정 현황

(단위: 호)

구별	SHift대상가구수	구별	SHift대상가구수
서 <mark>울특별</mark> 시	1,095,806	마포구	44,675
강남구	65,603	서대문구	32,171
강 <del>동구</del>	58,006	서초구	43,614
강 <del>북구</del>	37,760	성 <del>동구</del>	35,710
강서구	62,822	성북구	46,612
관악구	59,522	송파구	79,091
광진구	45,393	양천구	49,605
구로구	39,306	영등포구	42,338
금천구	27,445	용산구	29,145
노원구	58,336	은평구	48,720
도봉구	30,947	종로구	15,769
동대문구	36,567	중구	14,525
동작구	43,606	중랑구	48,519

<sup>\*</sup> 자료: 통계청(2010 인구주택총조사결과 www.kosis.kr) 자료 가공

### <표 75> 서울시 권역별 SHift 잠재수요가구

구 분	가구수
총합계	1,095,807
도심권	59,439
동북권	339,844
서북권	125,566
서남권	324,644
동남권	246,314

### 2.4 소득기준과 내부수요자

- O SHift의 입주대상자는 입주자모집공고일 현재 서울특별시에 거주하며, 본인과 세대원(동알한 주민등록등본 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함) 전원이 무주택인 세대주
  - 단독 세대주(본인의 주민등록등본상 배우자 또는 직계 존비속인 세대원이 없는 자)는 신청할 수 없음
  - 단, 단독세대주 중 주민등록표등본 구성이① 시위와 장인 또는 장모 ② 며느리와 시아버지 또는 시어머니 ③ 미호의 형제, 자메(단, 부모의 사망사실이 확인된 경위) 로 되어 있는 경우 예외로 함

### <표 76>SHift 유형별 소득기준

	60㎡미만	60m²-85m²	85초과	재건축
3인이하	2,805,360원이하	6,011,500원이하	7,213,800원이하	4,007,670원이하
4인가구	3,112,900원이하	6,670,510원이하	8,004,610원이하	4,447,000원이하
5인이상	3,296,830원이하	7,064,640원이하	8,477,570원이하	4,709,760원이하
소득기준근거	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150% 이하인 자	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 180% 이하인 자	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자

- \* 자료: SH공사 홈페이지(www.i-sh.co.kr)
  - O 부동산의 경우 해당세대가 보유하고 있는 모든 부동산(토지 및 건축물) 가액 합산기준 12,600만 원 이하인 가구
    - 토지가액: 소유면적×개별공시지가, 건축물가액 : 과세표준액
  - O 자동차의 경우, 현재가치 기준 2,467만 원 이하(자동차등록증상 취득가액을 기준으로 매년 10%씩 감가상각, 해당세대가 2대 이상의 차량 보유한 경우 합산하지 않고 개별 차량가액 중 높은 가액기준으로 산정)
  - O 위와 같은 점을 감안하여 조사대상가구의 소득수준을 조사함
    - 통계청의 2010년 4/4분기 가계동향조사 자료에 의한 도시가계근로자의 소득분위별 가구소득분포를 살펴보면 다음과 같음
    - 평균소득은 약 399만 원이며, 가계지출액은 약 319만 원 수준임

### <표 77>소득분위별 평균소득 및 가계지출 분포(2010년 4/4분기)

소득분위	소득(원)	가계지출(원)	가구원수(명)
평균	3,992,857	3,188,383	3.42
1분위	1,240,294	1,358,873	2,66
2분위	1,966,567	1,895,102	3.08
3분위	2,526,661	2,337,843	3.34
4분위	2,953,803	2,479,451	3.28
5분위	3,382,535	2,848,610	3,55
6분위	3,832,381	3,304,701	3,55
7분위	4,373,198	3,385,731	3.58
8분위	5,063,850	3,882,691	3.78
9분위	6,001,405	4,633,894	3.66
1 0 분위	8,577,168	5,750,944	3.67

\* 자료: 통계청 홈페이지

- O 한편 SHift 입주자 선정에 따른 소득 기준을 2010년 4/4분기 가계동향조사 자료에 맞추어보면 다음과 같음
  - 4인가구를 기준으로 전용면적 60m이하 주택의 경우 소득 4분위 이하가구가 입주가능함
  - 전용면적 60㎡ 초과 85㎡이하의 경우 소득 9분위 이하 가구가 입주가능함
  - 전용면적 85㎡초과의 경우 소득 10분위 이하 모든 소득계층이 입주가능함
  - 재건축 SHift의 경우 소득 7분위 이하 가구가 입주가능함

### <표 78>소득 분위별 경계값

구분	소득 경계값	60m²이 <del>하</del>	60m²-85m²	85 m² 초과	재건축
평균소득	3,992,857				
1~2분위	1,664,654				
2~3분위	2,279,958				
3~4분위	2,750,818	3,112,900 (4분위)			
4~5분위	3,172,574				
5~6분위	3,593,154				
6~7분위	4,101,282				4,447,000 (7분위)
7~8분위	4,660,125				
8~9분위	5,460,657		6,670,510 (9분위)		
9~10분위	6,748,371			8,004,610 (10분위)	

- O 본 조사에 의한 월평균 가구 총소득은 215.0만 원 정도로 도시가계근로자 월 평균소득인 399만 원의 54% 수준 임
  - 이는 본 조사가 임차가구만을 대상으로 하였다는 특징이 있음을 고려해야할 것임

<표 78>SHift 유형별 소득기준

	60m²미만	60m²-85m²	85초과	재건축
3인이하	2,805,360원이하	6,011,500원이하	7,213,800원이하	4,007,670원이하
4인가구	3,112,900원이하	6,670,510원이하	8,004,610원이하	4,447,000원이하
5인이상	3,296,830원이하	7,064,640원이하	8,477,570원이하	4,709,760원이하
소득기준근거	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150% 이하인 자	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 180% 이하인 자	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자

- \* 자료: www.i-sh.co.kr
  - O SHift 주택에 대한 입주의향을 묻는 설문에 대해 'SHift 주택에 반드시 입주할 것이다' 혹은 '입주용의가 있다'고 답한 응답자는 전체 응답자의 각각 17.6%와 47.5%로 총 65.1%에 달함
    - 다만 이 중 1인가구의 경우, 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 사실상 입주가 어렵다는 점을 감안하면, 전체 응답자 1,015명 중 577명 정도가 자격이 있는 수요자라고 할 수 있음(전체 응답자의 56.8%)

<표 79>조사대상 2인 가구 이상 SHift 입주의사가 있는 가구 현황

(단위: 가구)

		가구원수(명										대상자
입주의사	1	2	3	4	5	6	7	8	9	무응답	총합계	(1인가구 제외)
반드시입주	22	38	38	57	16	7	1				179	157
입주용의	62	110	95	152	42	14	5		1	1	482	420
입 <del>주용</del> 의없음	14	19	17	26	5	5		1			87	
절대입주안함	59	43	28	37	9	1	1				178	
무응답	31	24	8	15	9	2					89	
총합계	188	234	186	287	81	29	7	1	1	1	1015	577

- O 한편 본 조사에서는 SHift 입주의향을 '① 반드시입주 ② 입주용의 ③ 입주용의없음 ④ 절대입주안함'의 4점 등 간격 척도로 조사하였음
  - 입주용의가 없는 경우는 수요추정에서 제외하고, 4점 등간격 척도를 고려시 ① 반드시입주의 경우 가중치 "1", ② 입주용의의 경우 가중치 "0.5"를 부여함

- O 입주의사와 가구소득을 감안하여 산정한 유효수요에서는 입주의사의 유형에 따른 가중치를 반영하였음
- O SHift의 유효수요량을 산정하기 위해서는 앞서 제시한 바와 같이 SHift주택의 입주자격은 주택규모, 가구원수 및 소득수준에 따라 결정됨
  - 이러한 점을 감안할 때, 실제 Shift에 대한 내부수요는 입주의향이 있는 가구 중 주택규모, 가구원수, 주택가 격대를 감안하면 다음과 같은 내부수요가 있을 것으로 보임

<표 80> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황

	60㎡미만	60m²-85m²	85㎡초과	재건축
20101 <del>2</del> 1	2,805,360원이하	6,011,500원이하	7,213,800원이하	4,007,670원이하
3인이하	89	170	170	185
401717	3,112,900원이하	6,670,510원이하	8,004,610원이하	4,447,000원이하
4인가구	63	120	123	108
EOIOIA F	3,296,830원이하	7,064,640원이하	8,477,570원이하	4,709,760원이하
5인이상	18	51	51	43
계	170	341	344	336

### <표 81> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (60m² 미만)

60m² 이하		가중치	응답자수	가중치조정	합계
3인이하	반드시입주	1.0	56	56	400
(2,805,360원이하)	입주용의	0.5	145	73	129
4인가구	반드시입주	1.0	38	38	88
(3,112,900원이하)	입 <del>주용</del> 의	0.5	100	50	00
5인이상	반드시입주	1.0	14	14	34
(3,296,830원이하)	입주용의	0.5	40	20	34

### <표 82> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (60~85m² 이하)

60~85m²		가중치	응답자수	가중치조정	합계	
3인이하	반드시입주	1.0	74	74	170	
(6,011,500원이하)	입 <del>주용</del> 의	0.5	191	96	170	
4인가구	반드시입주	1.0	52	52	120	
(6,670,510원이하)	입 <del>주용</del> 의	0.5	136	68	120	
5인이상	반드시입주	1.0	22	22	E1	
(7,064,640원이하)	입주용의	0.5	57	29	51	

### <표 83> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (85㎡ 초과)

85m² 초과		가중치	응답자수	가중치조정	합계	
3인이하	반드시입주	1.0	74	74	202	
7,213,800원이하	입 <del>주용</del> 의	0,5	191	128	202	
4인가구	반드시입주	1.0	54	54	146	
8,004,610원이하	입 <del>주용</del> 의	0,5	138	92	146	
5인이상	반드시입주	1.0	22	22	CO.	
8,477,570원이하	입 <del>주용</del> 의	0.5	57	38	60	

### <표 84> 조사대상 중 SHift 입주자격이 있는 응답자수 현황 (재건축)

재건축		가중치(a)	응답자수(b)	가중치조정(axb)	합계	
3인이하	반드시입주	1.0	74	74	170	
4,007,670원이하	입 <del>주용</del> 의	0.5	191	96	170	
4인가구	반드시입주	1.0	54	54	100	
4,447,000원이하	입 <del>주용</del> 의	0.5	138	69	123	
5인이상	반드시입주	1.0	22	22	51	
4,709,760원이하	입주용의	0.5	57	29	31	

### <표 85> SHift 입주자격이 있는 가구수를 감안한 내부수요

(단위: 호)

	60㎡미만	60m²-85m²	85㎡초과	재건축
3인이하	12.71%	16.75%	16.75%	18.23%
4인가구	8.67%	11.82%	12.12%	10.64%
5인이상	3.35%	5.02%	5.02%	4.24%
계	24.73%	33.60%	33.89%	33.10%
3인이하	138,532	182,562	182,562	198,670
4인가구	94,502	128,867	132,089	115,980
5인이상	36,512	54,768	54,768	46,177
계	269,547	366,197	369,419	360,828

주: 조사대상 가구 중 SHift 입주자격이 있는 가구수 비율에 잠재수요가구인 109만 호를 곱하여 산정한 것임

- O 결국 가구소득을 고려할 때. SHift의 최대 내부수요는 26.9만 호에서 최대 36.9만호에 달함
  - 전용 60m² 미만 입주 대상가구인 소득 4분위 이하를 정책대상으로 할 경우에는 약 26.9 만 호임
  - 재건축 SHift에 해당하는 소득 7분위 이하를 정책대상으로 하는 경우에는 36.1만 호임
  - 전용 60~85㎡ 입주대상 가구인 소득 8분위 이하를 정책대상으로 하는 경우에는 36.6만 호임
  - 전용 85㎡ 초과 입주 대상가구인 소득 9분위 이하를 정책대상으로 하는 경우에는 36.9만 호임
- O 권역별로는 서남권의 내부수요가 가장 많은 반면 도심권의 내부수요가 가장 적은 것으로 나타남
  - 도심권 2.7만 호 ~ 3.7만 호
  - 동북권 7.3만 호 ~ 10.7만 호
  - 서북권 3.4만 호 ~ 4.8만 호
  - 서남권 8.2만 호 ~ 11.0만 호
  - 동남권 5.0만 호 ~ 6.8만 호

# <표 86> 권역별 내부수요

ᅜ	뭐

	60㎡미만	60 m² - 85 m²	85㎡초과	재건축
3인이하	13	18	18	16
4인가구	8	11	11	10
5인이상	5	6	6	6
계	26	35	35	32
3인이하	13,961	19,330	19,330	17,182
4인가구	8,591	11,813	11,813	10,739
5인이상	5,369	6,443	6,443	6,443
계	27,921	37,586	37,586	34,365

### 동북권

	60㎡미만	60 m² - 85 m²	85㎡초과	재건축
3인이하	39	48	48	46
4인가구	26	37	40	34
5인이상	3	11	12	10
계	68	96	100	90
3인이하	41,882	51,547	51,547	49,399
4인가구	27,921	39,734	42,956	36,512
5인이상	3,222	11,813	12,887	10,739
계	73,025	103,094	107,389	96,650

### 서북권

	60㎡미만	60m²-85m²	85㎡초과	재건축
3인이하	17	25	25	23
4인가구	12	13	13	12
5인이상	3	7	7	6
계	32	45	45	41
3인이하	18,256	26,847	26,847	24,700
4인가구	12,887	13,961	13,961	12,887
5인이상	3,222	7,517	7,517	6,443
계	34,365	48,325	48,325	44,030

# 서남권

	60m²미만	60m²-85m²	85㎡초과	재건축
3인이하	40	54	54	49
4인가구	26	34	34	31
5인이상	11	15	15	14
계	77	103	103	94
3인이하	42,956	57,990	57,990	52,621
4인가구	27,921	36,512	36,512	33,291
5인이상	11,813	16,108	16,108	15,034
계	82,690	110,611	110,611	100,946

### 동남권

	60㎡미만	60m²-85m²	85㎡초과	재건축
3인이하	21	26	26	25
4인가구	18	27	27	22
5인이상	8	11	10	9
계	47	64	63	56
3인이하	22,552	27,921	27,921	26,310
4인가구	19,330	28,995	28,995	23,626
5인이상	8,591	11,813	10,739	9,665
계	50,473	68,729	67,655	60,138

# 3. 유효수요 산출

- O 실제 가구의 지불능력을 고려한 유효수요를 산출하기 위해서는 SHift 입주의사가 있는 가구들 중 실제 주택가격을 감당할 수 있는 가구수를 추정하는 것이 중요함
  - 이를 위해 부동산 114(주)가 제공하는 서울시의 ㎡당 전세가격자료를 활용함
  - SHift는 시중 전세금의 70~80%의 전세가격으로 공급된다는 점을 고려하면, 서울시 평균적으로 전용 60㎡(분양 85㎡)의 경우 전세금이 약 2.1억 원이며 이를 SHift 주택(시세의 80%)가격으로 환산하면 약 1.65억 원에 해당함

<표 87> SHift 가격 추정액

(단위: 만원)

지역	m²당 전세가	전용60㎡ (분양 85㎡)	전용85㎡ (분양 108㎡ 계산)	전용60㎡의 80%	전용85㎡의 80%
서울특별시	243	20,655	26,244	16,524	20,995
강남구	382	32,470	41,256	25,976	33,005
강동구	216	18,360	23,328	14,688	18,662
강북구	170	14,450	18,360	11,560	14,688
강서구	203	17,255	21,924	13,804	17,539
관악구	207	17,595	22,356	14,076	17,885
광진구	267	22,695	28,836	18,156	23,069
구로구	192	16,320	20,736	13,056	16,589
금천구	161	13,685	17,388	10,948	13,910
노원구	186	15,810	20,088	12,648	16,070
도봉구	167	14,195	18,036	11,356	14,429
동대문구	200	17,000	21,600	13,600	17,280
동작구	235	19,975	25,380	15,980	20,304
마포구	248	21,080	26,784	16,864	21,427
서대문구	201	17,085	21,708	13,668	17,366
서초구	349	29,665	37,692	23,732	30,154
성동구	2435	20,655	26,244	16,524	20,995
성북구	210	17,850	22,680	14,280	18,144
송파구	294	24,990	31,752	19,992	25,402
양천구	256	21,760	27,648	17,408	22,118
영등포구	228	19,380	24,624	15,504	19,699
용산구	281	23,885	30,348	19,108	24,278
은평구	183	15,555	19,764	12,444	15,811
종로구	257	21,845	27,756	17,476	22,205
중구	262	22,270	28,296	17,816	22,637
중랑구	182	15,470	19,656	12,376	15,725

# $\mathbf{V}$ 정책수요 및 적정 공급평형·공급비율 검토

- O 예를 들어 정책수요 설문에 응답한 가구 중 전용 60㎡ SHift에 입주하기 위해서는 자신이 거주하는 주택의 전세 보증금이 1억 6,500만 원이 초과하거나, 이에 부족할 경우, 해당 금액만큼을 대출받는 것으로 가정할 때, 이를 상환할 수 있는 능력을 갖추어야 할 것임
  - 즉 아래의 산식을 만족시킬 수 없는 경우에는 해당 SHift 주택에 입주할 수 없게 됨

전월세 보증금(1.65억 원) 미달액 × 대출이자(연간 5% 적용)/12 -- ①
① <월 소득액의 30%

- O 실제 SHift 주택의 유효수요는 60㎡ 규모의 소득 기준을 적용할 경우 약 21.9만 호, 85㎡ 규모의 소득기준을 적용할 경우에는 약 24.4만 호에 달할 것으로 추정됨
  - 60㎡ 주택신청 소득기준 적용시: 도심권은 2.5만 호, 동북권 5.6만 호, 서북권 2.9만호, 서남권 6.6만 호, 동 남권은 4.6만 호에 달할 것으로 추정됨
  - 85㎡ 주택신청 소득기준 적용시: 도심권은 3.0만 호, 동북권 7.4만 호, 서북권 3.3만 호, 서남권 8.3만 호, 동 남권 5.8만 호

<표 88> 지불능력을 고려한 권역별 유효수요량

(응답자: 명, 수요: 호)

7	분	입주의향 응답자수(a)	지 <del>불능력</del> 없는 응답자(b)	비율(b/a×100)	내부수요	유효수요
	전체	577	105	18.2%	268,473	219,611
	도심권	58	6	10.3%	27,921	25,045
60m² 주택	동북권	168	40	23.8%	73,025	55,645
소득기준적용시	서북권	73	11	15.1%	34,365	29,175
	서남권	173	34	19.7%	82,690	66,400
	동남권	170	14	8.2%	50,473	46,334
	전체	577	157	27.2%	336,128	244,701
	도심권	58	12	20.7%	37,586	29,806
85㎡ 주택 소득기준적용시	동북권	168	53	31.5%	107,389	73,562
	서북권	73	23	31.5%	48,325	33,103
	서남권	173	44	25.4%	110,611	82,516
	동남권	170	25	14.7%	67,655	57,710

# 4. 지불가능 전세금의 소득 탄력성

O 정책수요조사결과, SHift 주택에 입주의사가 있다고 밝힌 응답자(518명)들이 지불가능하다고 판단하여 제시한 희망 전세금은 약 1억 원이며 총 소득은 월 236.3만 원 수준임

<표 89> 설문응답자의 희망전세금 평균

(단위: 만원, 명)

	평균	표준편차	응답자	
희망전세금	10,000.14	6330,689	518	
총소득	236.25	165,719	518	

• 응답자들은 소득이 높을수록 희망하는 전세금(즉 지불가능하다고 생각하는 전세금)도 높아지는 것으로 나타남 (피어스 상관계수=0,505)

<표 90> 희망전세금과 소득간의 상관관계

		희망전세금	총소득
Pearson 상관	희망전세금	1.000	.505
rearson '85	총소득	.505	1,000
유의확률 (단측)	희망전세금	·	.000
뉴의목귤 (인국)	총소득	.000	
응답자	희망전세금	518	518
	총소득	518	518

- O SHift에 입주할 의향이 있는 가구들의 지불가능한 전세금의 소득탄력성을 산출해 보았음
  - 지불가능한 전세금을 종속변수로 하고 월 소득액을 독립변수로 하는 단순 회귀분석모형을 통해 SHift 전세금 에 대한 소득단력성을 추정함
  - 추정결과 다음의 <표 31>과 같이 비표준화 계수값이 19.278로 월 소득액이 약 1만원 증가할수록 희망하는 전세금은 19만원씩 증가하는 것으로 나타남
  - 희망전세금이 월소득에 대해 매우 탄력적인 보이나, 이를 연단위로 생각해보면 연 소득액이 12만원 증가할 때 희망하는 전세금이 19만 원 정도 커진다고 판단할 수도 있음

<표 91> 희망전세금에 대한 월소득액간의 단순 회	회귀보형.
------------------------------	-------

구분	비표준화	계수	표준화 계수	t	유의확 률	B에 대한 95	5.0% 신뢰구간	공선성	통계량
	В	표준오차	베타		팔	하한값	상한값	공차	VIF
(상수)	5445.704	418.837		13.002	.000	4622,868	6268,539		
월소득	19.278	1.452	.505	13,278	.000	16.426	22,131	1.000	1.000

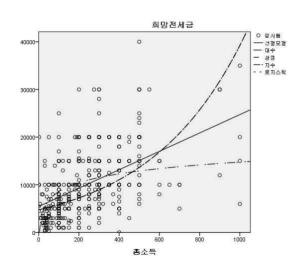
주: 1) 종속변수: 희망전세금, R2: 0.255

- O 한편 희망 전세금에 대한 소득탄력성의 추정에 있어 화귀분석모형을 선형모형, 대수모형, 성장모형, 지수모형, 로 지스틱 모형으로 다양화하여 추정해 보았음
  - 모든 모형은 통계적으로는 유의한 모형이었으나, 위에서 살펴본 선형으로 가정한 경우가 R2값이 가장 높았음

<표 92>희망전세금에 대한 월소득액간의 단순 회귀모형 요약 및 모수 추정값

방정식			모수 추정값				
334	R 제곱	거짓	df1	df2	유의확률	상수항	b1
선형모형	.255	176.315	1	516	.000	5445.703	19.278
대수	.180	113,258	1	516	.000	-3821.164	2689.960
성장	.169	104,839	1	516	.000	8.467	.002
지수	.169	104,839	1	516	.000	4755.094	.002
로지스틱	.169	104,839	1	516	.000	.000	.998

<sup>\*</sup> 종속 변수:희망전세금

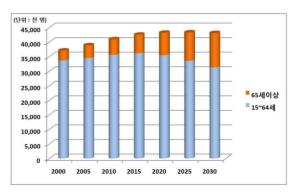


<그림 42> 희망전세금에 대한 월소득액간의 단순 회귀모형

# 제3절 장기전세주택의 규모 배분

# 1. 개요

- O 고령화 등 인구구조변화에 따른 주택수요 변화 및 주택규모의 배분과 관련하여 다수의 연구가 수행된 바 있음
  - 향후 고령화 등 인구구조변화에 따른 주택수요를 예측한 이창무박지영(2009)의 연구에서는 지역별 소득수준에 따라 주거비용에 대하여 민감하게 반응하는데 비해, '가구원수가 적은(1~2인 가구) 노인가구'는 주거소비를 줄이지 않기 때문에 2030년까지 총량적인 측면에서 지속적으로 주거수요가 증기한다고 예측하고 있음
  - 또한 총랑적인 수요의 증가뿐만 아니라 주택공급의 세부적인 평형배분에 있어서도 1~2인만 거주하는 노인가 구가 증가하여 소형주택 공급확대와 여격될 수 있다는 점을 제시하였음
- O 박은철(2008)의 연구에서는 SHift가 공공재원을 통해 건설되기 때문에 국민주택규모(전용 85㎡) 이상의 주택을 공급할 경우, 전세보증금이 높아 실제 입주가능한 가구수가 적어지게 될 뿐 아니라, 비 입주민과의 형평성 문제를 불러일으키므로 국민주택규모 이하 주택을 공급해야한다고 지적함
- O 한편 주택공급규모를 얼마로 할 것인지 관해서는 「주택법」에 명시된 최저주거기준과 관련하여 배순석(1997)의 "주 거기준 도입방안연구" 등이 수행된 바 있음
- O 우리나라는 다른 나라에 비해 인구고령화가 급속하게 진전되고 있으며 가구 당 가구원 수의 감소, 1인 및 1세대 가구의 증가, 그리고 장년·노인가구의 증가로 인해 장기적으로 주택수요가 다양화할 것으로 보이며, 이에 따라 Shift의 공급규모에 관한 검토를 수행할 필요가 있음



<그림 43>청장년층과 65세 이상 인구비율변화

# $\mathbf{V}$ 정책수요 및 적정 공급평형·공급비율 검토

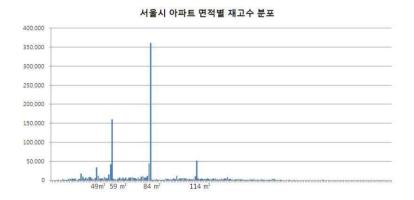
O 우리나라의 평균주거면적은 1970년 45.4㎡에서 2008년 69.3㎡로 증가하였고, 1인당 주거면적도 '70년 8.6㎡에서 '08년 27.8㎡로 증가하였으나, 가구원수는 1970년 5.3억에서 2008년 2.5인으로 감소하고 있음

<표 93> 주거면적, 가구워수 변화

(단위 : m², 명)

	1970년	1980년	1990년	1995년	2000년	2006년	2008년
평균주거면적	45.4	45.8	51	58.6	63.1	67.3	69.3
1인당 주거면적	8.6	10.1	13.8	17.2	20.2	26.2	27.8
평균가구원수	5.3	4.5	3.7	3.3	3.1	2.6	2.5

- \* 자료 : 통계청, 인구주택총조사 및 국토해양부 주거실태조사
  - O 한편 현행 서울시의 아파트 면적별 주택재고수를 살펴보면 <그림 3>과 같음
    - 그간 우리나라는 국토해양부의 「택지개발업무처리지침」 등에 의해 주택공급규모에 관한 규제가 이루어져 왔기 때문에 주택규모별로는 전용면적 기준으로 49㎡, 59㎡, 84㎡, 114㎡ 면적의 주택이 주로 많이 공급되어 있음
    - 그러나 일반적으로 전용면적 기준으로 10㎡(약 3.3평) 당 침실이 1개 정도 증감될수 있다는 점을 고려할 때, 향후 SHift 주택 규모를 다양화할 필요성도 검토



<그림 44>서울시 아파트 면적별 주택재고수 분포

\* 자료: 국민은행 내부자료를 토대로 작성함

- 현행 건설된 주택규모가 위의 <그림 5>에서 보는 바와 같이 전용 49㎡, 59㎡, 85㎡등에 집중되어 있음
- 이는 현행 국토해양부의 「택지개발업무처리지침」 등에서 소형주택의무건설비율과 같이 주택규모에 대한 규제 를 시행하기 때문에 초래된 것임

<표 94> 현행 소형주택 의무비율

7 8		현 행			
구 분	60m²이호H	60~85m²		85㎡ 초과	
민간택지	*수도권		과밀억제권역	내	
- 서 울	20%		80%		
- 경기도	20%	20%			
공공택지					
- 수도권·광역시	30%	30%		40%	
- 기타지역	20%	40%		40%	
직장 지역조합					
- 서 <u>울</u>		100%		-	
- 경기도					
- 기타지역		100%		-	
재개발조합		80%		20%	
(서울시조례)		-		-	
	*수도권		과밀억제권역	내	
재건축조합 (네오시크레)		60%		40%이하	
(서 <u>울</u> 시조례)	(20%)	(40%)		40%00	
-기타지역		규제없음			
주거환경개선		90%		10%	

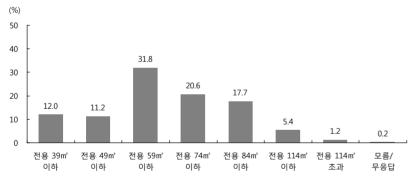
#### \* 관련근거

- 공공택지 : 택지개발처리지침(제13조)
- 직장:지역조합:민영주택 : 주택조합등에 대한 주택규모별공급 비율에 관한 지침
- 재건축조합 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3), 서울시 및 경기도조례
- 재개발조합 : 도시및주거화경정비법시행령(제13조의3)
- 주거환경개선 : 도시및주거환경정비법시행령(제13조의3)
- 자료: 국토해양부, 『2010년도 주택업무편람』, 2010, p. 81
  - O 현행 주택규모규제제도에 의해 국민주거 생활이 특정한 주택규모에 맞추어 이루어지고 있다는 점을 확인할 수 있음
    - 정책수요조사에서는 59m\*이하 주택에 대한 선호도가 가장 높게 나타남
    - 다만 현행 주택규모규제제도에서는 잘 지어지고 있지 않는 74㎡이하 주택을 희망하는 가구도 상당정도 있다 는 점을 감안할 필요가 있을 것임
    - 또한 전용 39㎡ 및 전용 49㎡ 와 같이 소형주택을 희망하는 가구도 각각 12.0%와 11.2%에 달하고 있음

- O 한편 SHift 주택의 희망면적에 대한 조사를 실시한 결과 다음과 같은 수요 특성이 도출되었음
  - 정책수요조사에서는 SHift 입주자들이 원하는 주택규모를 살펴보기 위해서 "입주하시길 원하는 주택규모"를 다음의 7개로 구분하여 질문함

1. 전용 39㎡(12평) 이하(분양 17평형 이하)
2. 전용 49㎡(15평) 이하(분양 20평형 이하)
3. 전용 59㎡(18평) 이하(분양 24평형 이하)
4. 전용 74㎡(22평) 이하(분양 30평형 이하)
5. 전용 84㎡(25평) 이하(분양 33평형 이하)
6. 전용 114㎡(35평) 이하(분양 43평형 이하)
7. 전용 114㎡(35평) 초과(분양 43평형 초과)

• SHift 입주 의향이 있는 응답자(N=661)들 가운데 입주를 원하는 주택규모가 '전용 59㎡ 이하'라는 응답이 31.8%로 가장 많았으며, 그 다음으로 '전용 74㎡ 이하(20.6%)', '전용 84㎡ 이하(17.7%)' 순으로 나타났음



<그림 45> 입주를 원하는 SHift 주택 규모

### <표 95> 희망 주택규모별 응답자 특성

	구분	사례수	전용39㎡ 이하	전용49㎡ 이하	전용59㎡ 이하	전용74㎡ 이하	전용84㎡ 이하	전용114 ㎡ 이하	전용114 ㎡ 초과
			0/0	0/0	0/0	%	%	%	0/0
	∎전체■	(661)	12	11.2	31.8	20.6	17.7	5.4	1.2
	도심권	(66)	15.2	7.6	30.3	19.7	16.7	6.1	4.5
	동북권	(196)	13.8	11.2	38.8	20.4	11.7	3.6	0.5
■권역	서북권	(82)	7.3	19.5	22	23.2	20.7	7.3	0
별■ ├	서남권	(196)	13,3	10.2	30.6	20.9	18.4	5.1	1
	동남권	(121)	8.3	9.1	29.8	19	24.8	7.4	1.7
	단독주택	(146)	14.4	16.4	34.2	17.1	15.8	2.1	0
	다가구용단독주택	(135)	14.1	10.4	37	23.7	11.9	2.2	0.7
주거형	아파트	(189)	8.5	7.4	25.4	21.7	25.4	9	2,6
태	연립주택	(76)	11.8	11.8	25	23.7	22.4	5.3	0
	다세대주택	(86)	9.3	11.6	34.9	16.3	15.1	9.3	2,3
	기타	(29)	20.7	10.3	44.8	20.7	0	3.4	0
	60㎡미만	(215)	20.5	19.5	39.1	12,1	7.4	0.9	0.5
7.511.7	60~85m²미만	(179)	6.7	7.8	34.6	25.1	19	4.5	2.2
주택규 -	85~105㎡미만	(86)	8.1	5.8	24.4	29.1	23.3	9.3	0
모	105㎡이상	(106)	2.8	2.8	17.9	25.5	33	15.1	2.8
	모름/무응답	(75)	17.3	13.3	32	17.3	16	2.7	0
	전세	(443)	10.4	11,1	30.5	21	19.6	6.5	0.7
점유형	보증부월세	(135)	11,1	13.3	37	20	14.1	2.2	2.2
태	월세/사글세	(38)	28.9	5.3	39.5	15.8	5.3	5.3	0
	 무상	(45)	15.6	11,1	22.2	22,2	20	4.4	4.4
	100만원미만	(106)	46.2	18.9	20.8	10.4	2.8	0	0.9
	100~200만원미만	(159)	8.8	18.2	45.3	13.2	12.6	1,3	0.6
소득별	200~300만원미만	(149)	5.4	10.7	35.6	20.8	20.8	6	0.7
	300만원이상	(212)	1.4	2.8	25.5	29.7	27.8	10.4	1.9
	모름/무응답	(35)	14.3	8.6	25.7	28.6	11.4	8.6	2.9
1204	남자	(504)	9.3	9.1	32,3	21.6	20	6	1.4
성별	여자	(157)	20.4	17.8	29.9	17.2	10.2	3.8	0.6
	39세이하	(62)	6.5	9.7	35.5	21	17.7	9.7	0
	40⊏∦	(165)	6.7	4.8	32,1	19.4	28.5	6.7	1.8
연령별	50⊏∦	(213)	4.7	11.7	31	25.8	19.2	6.1	0.9
	60세이상	(221)	24.4	15.8	31.2	16.3	8.1	2.7	1.4
	자영업	(179)	6.1	6.7	33	24	22.3	7.3	0.6
	블루칼라	(149)	8.7	14.8	34.9	18.8	18.1	3.4	0.7
	일반사무직	(112)	3.6	4.5	33.9	26.8	25	5.4	0.9
7101111	관리및전문직	(20)	10	5	20	10	20	30	5
직업별 -	가정주부	(49)	26.5	24.5	20.4	16.3	4.1	6.1	2
	<u>학생</u>	(2)	0	0	0	0	100	0	0
	무직	(146)	24	14.4	31.5	17.1	9.6	2.1	1.4
	모름/무응답	(4)	25	25	25	0	0	0	25

주: 정책수요조사결과임

- O 주택규모의 선택에 영향을 주는 요인들을 살펴보기 위해 희망하는 주택규모를 종속변수로 하고, 정책수요조사 응답자의 가구특성 변수들(가구주 성별, 가구주 연령, 가구원수, 노인수, 장애인수, 미성년자수, 현 주택의 사용면적, 월소득액, 청약저축가입여부, 권역별 특성)을 독립변수로 하는 회귀분석을 실시함
  - 분석결과, 희망하는 주택규모에 영향을 주는 변수는 가구주연령, 가구원수, 가구원수 중 노인수, 현 주택의 사용면적인 것으로 나타났음
  - 즉 가구주의 연령이 높고, 가구원 중 노인수가 많을수록 소형주택을 선호하는 경향이 있고, 가구원수가 많을 수록 큰 규모의 주택을 원하며, 현재 사용면적이 클수록 희망하는 주택규모도 커지는 것으로 나타남
  - 그러나 희망하는 주택규모는 권역별로 별다른 차이가 없으며, 소득액에 다과에 따라서도 별다른 차이가 없는 것으로 나타났음

<표 96> 희망 주택규모에 대한 다중회귀분석 결과

	모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량		
		В	표준오차	베타			공차	VIF	
	(상수)	2,208	.389		5.681	.000			
	가구성별	.037	.119	.011	.313	.754	.867	1,153	
	가구연령	014	.005	128	-2.896	.004	.556	1.800	
	가구원수	.303	.047	.294	6.395	.000	.514	1.947	
	장애인수	090	.115	027	783	.434	.941	1.063	
1	노인수	202	.077	108	-2.619	.009	.642	1.557	
	미성년자수	024	.067	016	360	.719	.560	1.785	
	청약저축가입	.000	.000	.033	1.005	.315	.985	1.016	
	사 <del>용</del> 면적	.014	.001	.331	9.413	.000	.874	1.144	
	총소득	.000	.000	.042	1,271	.204	.986	1.015	
	권역별	.038	.036	.035	1.060	.290	.987	1.013	

주: 종속변수: 희망하는 주택규모, R2: 0.339, F변화량: 31.239, 유의확률 F변화량: 0.000

# 2. 역세권내 주택공급

- O 정책수요조사에서 향후 공급되는 SHift 주택이 역세권에 공급되기를 희망하는지 여부를 조사함
  - SHift 입주 희망 가구 중 'SHift에 반드시 입주'하겠다고 응답한 가구 중 46.9%가 250m 역세권 이내에 SHift 가 공급되기를 희망하고 있었고, 역세권 500m 이내에 공급되기 희망되길 희망하는 경우는 전체 응답자의 25.7%였으며, 어느 곳에 공급되어도 무방하다고 응답한 사람은 27.4%였음
  - SHift 입주 희망 가구 중 'SHift에 입주 용의가 있다'고 응답한 가구 중 52.3%가 역세권 250m이내에 주택이 공급되기를 희망하였으며, 역세권 500m 이내에 공급되기 희망되길 희망하는 경우는 전체 응답자의 29.0%였으며, 어느 곳에 공급되어도 무방하다고 응답한 사람은 18.7%였음 (이러한 점은 향후 SHift 공급시 역세권내)

<표 97> SHift 입주희망자의 역세권 내 주택공급에 대한 의견

구분	권역	격별	250m 이내	500m 이내	상관없음	총합계
	도심권	응답자	7	6	3	16
	도심전	비율	43.8%	37.5%	18.8%	100.0%
	C H 71	응답자	25	13	15	53
	동북권	비율	47.2%	24.5%	28.3%	100.0%
	UHOL	응답자	10	5	6	21
반드시	서북권	비율	47.6%	23.8%	28.6%	100.0%
입주	입주	응답자	22	15	13	50
서남권	비율	44.0%	30.0%	26.0%	100.0%	
	EI FI	응답자	20	7	12	39
동남권	비율	51.3%	17.9%	30.8%	100.0%	
	계	응답자	84	46	49	179
	41	비율	46.9%	25.7%	27.4%	100.0%
	도심권	응답자	25	16	9	50
	도심전	비율	50.0%	32.0%	18.0%	100.0%
	E H T	응답자	79	33	31	143
	동북권	비율	55.2%	23.1%	21.7%	100.0%
	וראנו	응답자	32	20	9	61
입 <del>주용</del> 의있음	서북권	비율	52,5%	32.8%	14.8%	100.0%
합구용의있금	141 F71	응답자	76	44	26	146
	서남권	비율	52.1%	30.1%	17.8%	100.0%
	도나긔	응답자	40	27	15	82
	동남권	비율	48.8%	32,9%	18.3%	100.0%
	계	응답자	252	140	90	482
	/네	비율	52.3%	29.0%	18.7%	100.0%

# \* 서울시 구별 SHift 잠재수요가구 산정 현황(상세 과정 포함)

구분	일반가구수	2인 가구 이상	타지주택소유비율	내부수요가구 (임차가구 중 타지주택소유자제외)
강남구	200,965	141,437		
1자가	68,259	60,662		
2전세(월세없음)	67,642	52,374	24.30%	39,647
3보증금있는월세	56,878	25,445	8.10%	23,384
4보 <del>증금</del> 없는월세	5,231	1,246	8.10%	1,145
5사글세	706	336	6.60%	314
6무상(관사,사택등)	2,249	1,374	19.00%	1,113
강동구	159,630	127,911		
1자가	60,742	55,990		
2전세(월세없음)	60,765	49,273	24.30%	37,300
3보증금있는월세	34,336	20,558	8.10%	18,893
4보 <del>증금</del> 없는월세	1,452	579	8.10%	532
5사글세	833	461	6.60%	431
6무상(관사,사택등)	1,502	1,050	19.00%	851
강북구	117,072	91,018		
1자가	49,940	44,878		
2전세(월세없음)	37,079	27,870	24.30%	21,098
3보증금있는월세	25,896	16,033	8.10%	14,734
4보 <del>증금</del> 없는월세	1,491	486	8.10%	447
5사글세	906	509	6.60%	475
6무상(관사,사택등)	1,760	1,242	19.00%	1,006
강서구	193,629	151,825		
1자가	83,240	75,452		
2전세(월세없음)	56,848	44,259	24.30%	33,504
3보증금있는월세	47,804	28,932	8.10%	26,589
4보 <del>증금</del> 없는월세	2,211	825	8.10%	758
5사글세	947	502	6.60%	469
6무상(관사,사택등)	2,579	1,855	19.00%	1,503
관악구	217,359	132,936		
1자가	66,695	60,538		
2전세(월세없음)	66,009	41,980	24.30%	31,779
3보증금있는월세	73,367	27,024	8.10%	24,835
4보 <del>증금</del> 없는월세	7,112	906	8.10%	833
5사글세	1,326	489	6.60%	457
6무상(관사,사택등)	2,850	1,999	19.00%	1,619
광진구	133,468	97,057		
1자가	45,455	41,541		
2전세(월세없음)	45,850	33,978	24.30%	25,721
3보증금있는월세	38,272	19,413	8.10%	17,841
4보증금없는월세	1,542	582	8.10%	535
5사글세	680	377	6.60%	352
6무상(관사,사택등)	1,669	1,166	19.00%	944
구로구	142,678	112,522		
1자가	69,711	63,766		
2전세(월세없음)	43,278	33,201	24.30%	25,133
3보증금있는월세	25,409	13,508	8.10%	12,414

4보증금없는월세	1,779	509	8,10%	468
5시글세	736	363	6,60%	339
6무상(관사,사택등)	1,765	1,175	19,00%	952
금천구	86,533	63,259		
1자가	32,643	29,996		
2전세(월세없음)	25,654	18,674	24,30%	14,136
3보증금있는월세	24,739	12,806	8,10%	11,769
4보증금없는월세	1,467	520	8.10%	478
5사글세	661	312	6,60%	291
6무상(관사,사택등)	1,369	951	19.00%	770
노원구	197,168	162,878	13.00.0	
1자가	101,580	91,281		
2전세(월세없음)	55,197	44.970	24.30%	34.042
3보증금있는월세	35,970	23,692	8.10%	21,773
4보증금없는월세	1,264	712	8.10%	654
5시글세	807	531	6.60%	496
6무상(과사,사택등)	2,350	1.692	19.00%	1,371
도봉구	118,947	97,714	13.00.0	.,,,,,,
1.2k7k	65,835	59,393		
2전세(월세없음)	32,890	25,820	24,30%	19,546
3보증금있는월세	17,190	10,953	8,10%	10,066
4보증금없는월세	1,136	403	8,10%	370
5사금세	617	300	6.60%	280
6무상(과사,사택등)	1.279	845	19.00%	684
동대문구	128,042	91,145	10,0070	
1자가	51,456	46,192		
 2전세(월세없음)	39.887	28,565	24,30%	21,624
3보증금있는월세	31,464	14,195	8,10%	13,045
4보증금없는월세	2,498	651	8.10%	598
5사글세	1,047	413	6,60%	386
6무상(관사,사택등)	1,690	1,129	19.00%	914
동작구	145,744	105,488	13,000	
1자가	56,724	51,509		
2전세(월세없음)	48.515	35.949	24.30%	27.213
3보증금있는월세	31,450	15,354	8,10%	14,110
4보증금없는월세	6.006	700	8.10%	643
5사글세	749	312	6,60%	291
6무상(과사,사택등)	2,300	1,664	19.00%	1,348
마포구	141,402	100,293	13,000	.,
12k7k	51,414	45,281		
 2전세(월세없음)	49,393	35,458	24,30%	26,842
3보증금있는월세	35,113	17,280	8,10%	15,880
4보증금없는월세	2,774	611	8,10%	562
5사글세	719	361	6.60%	337
6무상(관사,사택등)	1,989	1,302	19.00%	1,055
서대문구	112,701	82,758		
1자가	48,184	42,921		
 2전세(월세없음)	36,620	26,671	24,30%	20,190
3보증금있는월세	22,988	10,969	8,10%	10,081
4보증금없는월세	2,329	664	8,10%	610

5사글세	826	395	6.60%	369
6무상(관사,사택등)	1,754	1,138	19,00%	922
서초구	136,840	107,652		
1자가	58,808	53,237		
2전세(월세없음)	47,792	38,592	24,30%	29,214
3보증금있는월세	25,454	13,645	8,10%	12,540
4보증금없는월세	2.319	579	8.10%	532
5사글세	490	264	6,60%	247
6무상(관사,사택등)	1,977	1,335	19,00%	1,081
성동구	107,114	80,073		
1자가	39,931	35,852		
2전세(월세없음)	39,349	29,825	24.30%	22,578
3보 <del>증금</del> 있는월세	23,920	12,507	8.10%	11,494
4보증금없는월세	1,643	549	8,10%	505
5사글세	778	388	6,60%	362
6무상(관사,사택등)	1,493	952	19.00%	771
성북구	162,896	124,244		
1자가	73,602	66,395		
2전세(월세없음)	51,888	39,277	24,30%	29,733
3보증금있는월세	31,383	15,688	8,10%	14,417
4보증금없는월세	2,568	700	8,10%	643
5사글세	820	399	6,60%	373
6무상(관사,사택등)	2,635	1,785	19,00%	1.446
송파구	219.426	177.204		
1자가	85,742	78,744		
2전세(월세없음)	84,920	68,839	24.30%	52,111
3보증금있는월세	43,357	26,095	8,10%	23,981
4보 <del>증금</del> 없는월세	1,424	668	8,10%	614
5사글세	943	559	6,60%	522
6무상(관사,사택등)	3,040	2,299	19.00%	1,862
양천구	154,239	129,021		
1자가	73,108	67,376		
2전세(월세없음)	51,635	42,641	24.30%	32,279
3보증금있는월세	25,908	16,768	8.10%	15,410
4보 <del>증금</del> 없는월세	1,135	547	8.10%	503
5사글세	617	364	6,60%	340
6무상(관사,사택등)	1,836	1,325	19.00%	1,073
영등포구	138,637	104,479		·
1자가	58,162	52,120		
2전세(월세없음)	45,409	34,260	24.30%	25,935
3보증금있는월세	27,772	15,003	8.10%	13,788
4보 <del>증금</del> 없는월세	3,491	560	8.10%	515
5사글세	937	377	6.60%	352
6무상(관사,사택등)	2,866	2,159	19.00%	1,749
용산구	86,470	60,624		·
1자가	29,034	24,594		
2전세(월세없음)	32,974	23,650	24.30%	17,903
3보증금있는월세	19,116	10,085	8.10%	9,268
4보증금없는월세	2,834	725	8,10%	666
	2,007	120	0.1070	000

6무상(관사,사택등)	1,965	1,284	19.00%	1,040
은평구	154,923	125,128		
1자가	71,698	64,496		
2전세(월세없음)	54,108	42,292	24.30%	32,015
3보증금있는월세	25,107	15,863	8.10%	14,578
4보증금없는월세	1,247	613	8.10%	563
5사글세	722	433	6.60%	404
6무상(관사,사택등)	2,041	1,431	19.00%	1,159
종로구	57,807	39,651		
1자가	23,564	20,250		
2전세(월세없음)	17,131	12,062	24.30%	9,131
3보증금있는월세	12,898	5,678	8.10%	5,218
4보증금없는월세	2,241	468	8.10%	430
5사글세	472	193	6.60%	180
6무상(관사,사택등)	1,501	1,000	19.00%	810
중구	45,656	31,747		
1자가	16,102	13,871		
2전세(월세없음)	15,698	11,442	24.30%	8,662
3보증금있는월세	10,428	5,469	8.10%	5,026
4보증금없는월세	1,900	298	8.10%	274
5사글세	481	186	6.60%	174
6무상(관사,사택등)	1,047	481	19.00%	390
중랑구	144,951	111,627		
1자카	57,709	52,512		
2전세(월세없음)	46,183	35,066	24.30%	26,545
3보증금있는월세	36,477	21,606	8.10%	19,856
4보증금없는월세	1,809	692	8.10%	636
5사글세	904	513	6.60%	479
6무상(관사,사택등)	1,869	1,238	19.00%	1,003
서울특별시	3,504,297	2,649,691		
1자가	1,439,338	1,298,847		
2전세(월세없음)	1,152,714	876,988	24.30%	663,880
3보증금있는월세	782,696	414,569	8.10%	380,989
4보증금없는월세	60,903	15,793	8.10%	14,514
5사글세	19,271	9,623	6.60%	8,988
6무상(관사,사택등)	49,375	33,871	19.00%	27,436

구분	일반가구수	2인 가구 이상	타지주택소유비율	내부수요가구 (임차가구 중 타지주택소유자제외)
강남구	200,965	141,437		
1자가	68,259	60,662		
2전세(월세없음)	67,642	52,374	24.30%	39,647
3보 <del>증금</del> 있는월세	56,878	25,445	8.10%	23,384
4보 <del>증금</del> 없는월세	5,231	1,246	8.10%	1,145
5사글세	706	336	6.60%	314
6무상(관사,사택등)	2,249	1,374	19.00%	1,113
강동구	159,630	127,911		
1자가	60,742	55,990		
2전세(월세없음)	60,765	49,273	24.30%	37,300
3보증금있는월세	34,336	20,558	8.10%	18,893

4보증금없는월세	1,452	579	8.10%	532
5사글세	833	461	6,60%	431
6무상(관사,사택등)	1,502	1,050	19,00%	851
강북구	117,072	91.018		
12/21	49.940	44.878		
2전세(월세없음)	37,079	27,870	24,30%	21,098
3보증금있는월세	25,896	16.033	8.10%	14.734
4보증금없는월세	1,491	486	8,10%	447
5사글세	906	509	6,60%	475
6무상(과사,사택등)	1.760	1.242	19.00%	1,006
강서구	193,629	151,825		,,,,,
12/2/	83,240	75,452		
2전세(월세없음)	56,848	44,259	24,30%	33,504
3보증금있는월세	47,804	28,932	8,10%	26,589
4보증금없는월세	2,211	825	8,10%	758
5사글세	947	502	6,60%	469
6무상(관사,사택등)	2,579	1,855	19.00%	1,503
과악구	217,359	132.936		7***
1.7.1.7.t	66,695	60,538		
2전세(월세없음)	66,009	41,980	24,30%	31,779
3보증금있는월세	73,367	27,024	8.10%	24,835
4보증금없는월세	7,112	906	8,10%	833
5사글세	1,326	489	6,60%	457
6무상(과사,사택등)	2.850	1.999	19.00%	1.619
광진구	133,468	97,057		.,,
12/7	45,455	41,541		
2전세(월세없음)	45,850	33,978	24,30%	25,721
3보증금있는월세	38,272	19,413	8,10%	17,841
4보증금없는월세	1,542	582	8,10%	535
5사글세	680	377	6,60%	352
6무상(관사,사택등)	1,669	1,166	19,00%	944
구로구	142,678	112,522		
1자가	69,711	63,766		
2전세(월세없음)	43,278	33,201	24.30%	25,133
3보증금있는월세	25,409	13,508	8.10%	12,414
4보증금없는월세	1,779	509	8,10%	468
5사글세	736	363	6.60%	339
6무상(관사,사택등)	1,765	1,175	19.00%	952
금천구	86,533	63,259		
1자가	32,643	29,996		
2전세(월세없음)	25,654	18,674	24.30%	14,136
3보증금있는월세	24,739	12,806	8.10%	11,769
4보증금없는월세	1,467	520	8.10%	478
5사글세	661	312	6.60%	291
6무상(관사,사택등)	1,369	951	19.00%	770
노원구	197,168	162,878		
1자가	101,580	91,281		
2전세(월세없음)	55,197	44,970	24.30%	34,042
3보증금있는월세	35,970	23,692	8.10%	21,773
4보증금없는월세	1,264	712	8.10%	654

5사글세	807	531	6.60%	496
6무상(관사,사택등)	2,350	1,692	19.00%	1,371
도봉구	118,947	97,714		
1자가	65,835	59,393		
2전세(월세없음)	32,890	25,820	24.30%	19,546
3보증금있는월세	17,190	10,953	8.10%	10,066
4보증금없는월세	1,136	403	8,10%	370
5사글세	617	300	6.60%	280
6무상(관사,사택등)	1,279	845	19.00%	684
동대문구	128,042	91,145		
1자가	51,456	46,192		
2전세(월세없음)	39,887	28,565	24,30%	21,624
3보증금있는월세	31,464	14,195	8.10%	13,045
4보증금없는월세	2,498	651	8.10%	598
5사글세	1.047	413	6.60%	386
6무상(관사,사택등)	1,690	1,129	19.00%	914
동작구	145,744	105,488		
12/21	56,724	51,509		
2전세(월세없음)	48,515	35,949	24.30%	27,213
3보증금있는월세	31,450	15,354	8,10%	14,110
4보증금없는월세	6,006	700	8,10%	643
5사글세	749	312	6.60%	291
6무상(관사,사택등)	2.300	1.664	19.00%	1.348
마포구	141,402	100,293		,
1.7.1.7.1	51,414	45,281		
2전세(월세없음)	49,393	35,458	24,30%	26,842
3보증금있는월세	35,113	17,280	8,10%	15,880
4보증금없는월세	2,774	611	8.10%	562
5사글세	719	361	6,60%	337
6무상(관사,사택등)	1,989	1,302	19.00%	1,055
서대문구	112,701	82,758		
1자가	48,184	42,921		
2전세(월세없음)	36,620	26,671	24,30%	20,190
3보증금있는월세	22,988	10,969	8,10%	10,081
4보증금없는월세	2,329	664	8.10%	610
5시글세	826	395	6.60%	369
6무상(관사,사택등)	1,754	1,138	19.00%	922
서초구	136,840	107,652		
1자가	58,808	53,237		
2전세(월세없음)	47,792	38,592	24.30%	29,214
3보증금있는월세	25,454	13,645	8.10%	12,540
4보증금없는월세	2,319	579	8.10%	532
5시글세	490	264	6.60%	247
6무상(관사,사택등)	1,977	1,335	19.00%	1,081
성동구	107,114	80,073		F
12/21	39,931	35,852		
2전세(월세없음)	39,349	29,825	24,30%	22,578
3보증금있는월세	23,920	12,507	8,10%	11,494
4보증금없는월세	1,643	549	8,10%	505
5사글세	778	388	6,60%	362

6무상(관사,사택등)	1,493	952	19.00%	771
성북구	162,896	124,244	13,22.0	
 1자가	73,602	66,395		
 2전세(월세없음)	51,888	39,277	24,30%	29,733
3보증금있는월세	31,383	15.688	8.10%	14.417
4보증금없는월세	2.568	700	8,10%	643
 5사글세	820	399	6.60%	373
	2,635	1,785	19,00%	1.446
소파구	219,426	177,204	13,00%	1,770
 	85,742	78,744		
 1시기 2전세(월세없음)	84,920	68,839	24,30%	52,111
2건에(날에없음) 3보증금있는월세	43,357	26,095	8.10%	23,981
3보증급있는 열세 4번조기어느의네				
4보증금없는월세	1,424	668	8.10%	614
5사글세	943	559	6.60%	522
6무상(관사,사택등)	3,040	2,299	19.00%	1,862
양천구	154,239	129,021		
1자가	73,108	67,376		
2전세(월세없음)	51,635	42,641	24.30%	32,279
3보증금있는월세	25,908	16,768	8.10%	15,410
4보증금없는월세	1,135	547	8.10%	503
5사글세	617	364	6.60%	340
6무상(관사,사택등)	1,836	1,325	19.00%	1,073
영등포구	138,637	104,479		
1자가	58,162	52,120		
2전세(월세없음)	45,409	34,260	24.30%	25,935
3보증금있는월세	27,772	15,003	8.10%	13,788
4보증금없는월세	3,491	560	8.10%	515
5사글세	937	377	6.60%	352
6무상(관사,사택등)	2,866	2,159	19.00%	1,749
용산구	86,470	60,624		
1자가	29,034	24,594		
2전세(월세없음)	32,974	23,650	24.30%	17,903
3보증금있는월세	19,116	10,085	8.10%	9,268
4보증금없는월세	2,834	725	8.10%	666
5사글세	547	286	6.60%	267
6무상(관사,사택등)	1,965	1,284	19,00%	1,040
은평구	154,923	125,128		
1자가	71,698	64,496		
2전세(월세없음)	54,108	42,292	24,30%	32,015
3보증금있는월세	25,107	15,863	8,10%	14,578
4보증금없는월세	1,247	613	8,10%	563
5사글세	722	433	6,60%	404
6무상(관사,사택등)	2,041	1,431	19.00%	1,159
종로구	57,807	39,651		.,
<u> </u>	23,564	20,250		
2전세(월세없음)	17.131	12.062	24.30%	9.131
3보증금있는월세	12.898	5,678	8,10%	5,218
	2.241	468	8,10%	430
 5사글세	472	193	6,60%	180
	1,501	1,000	19.00%	810

중구	45,656	31,747		
1자가	16,102	13,871		
2전세(월세없음)	15,698	11,442	24.30%	8,662
3보증금있는월세	10,428	5,469	8.10%	5,026
4보증금없는월세	1,900	298	8.10%	274
5사글세	481	186	6.60%	174
6무상(관사,사택등)	1,047	481	19.00%	390
중랑구	144,951	111,627		
1자가	57,709	52,512		
2전세(월세없음)	46,183	35,066	24.30%	26,545
3보증금있는월세	36,477	21,606	8.10%	19,856
4보증금없는월세	1,809	692	8.10%	636
5사글세	904	513	6.60%	479
6무상(관사,사택등)	1,869	1,238	19.00%	1,003
서울특별시	3,504,297	2,649,691		
1자가	1,439,338	1,298,847		
2전세(월세없음)	1,152,714	876,988	24.30%	663,880
3보증금있는월세	782,696	414,569	8.10%	380,989
4보증금없는월세	60,903	15,793	8.10%	14,514
5사글세	19,271	9,623	6.60%	8,988
6무상(과사 사탠듯)	49 375	33 871	19 00%	27 436

# 장기전세주택 운영평가 및 제VI장 입구자 생활관리 및 향후 정책방향 연구 시설물 유지관리 방안

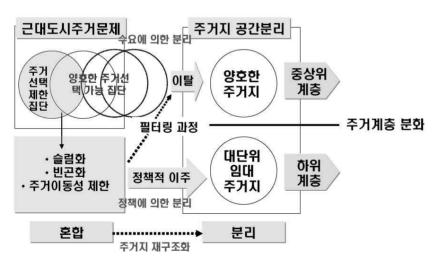


- 1. 장기전세주택 소셜믹스 개선방안
- 2. 불법전대 제도개선방안
- 3. 시설물 유지관리 제도개선방안

# 제1절 장기전세주택(SHift) 사회적 혼합(Social Mix) 개선방안

### 1. 사회적 혼합(social mix)의 개념과 의의

- O 주거 집단은 경제적 수준에 따라 주거선택이 가능한 집단과 주거선택이 제한된 집단으로 구분이 가능한데, 시간의 경과에 따라 주거지가 노후화되면서 주거선택이 가능한 집단은 주거선택의 욕구나 수요에 따라 양호한 주거지를 선택하여 이탈하게 되며, 주거선택이 제한된 집단은 주거이동성의 제한에 따라 도시의 슬럼화와 빈곤화로 인해 불기피하게 정책적 요구에 따라 임대주택단지 등으로 강제적 이주가 불기피함에 따라 주거지의 공간은 중상위 계층의 양호한 주거지와 하위계층의 대단위 임대주거지 등으로 주거계층의 분화가 이루어지게 됨
- O 주거계층의 분화는 도시화가 진행될수록 지역별로 주민의 사회계층을 확연히 구분시키며, 도시 내 지역분화 문제 를 심화시켜 사회적 분리가 일어나게 됨. 즉, 인종적인, 빈부의 격차로 인해 건강한 주거환경, 교육의 기회, 편리하 고 안전한 도시생활을 영위할 수 있는 기회로부터 차단되는 경우가 발생하는 것임



<그림 46> 주거지 분화와 주거계층 형성과정

출처: 서수정외(2004b: 29)

- O 사회적 혼합(social mix)은 이와 같은 인종간, 계층간 주거지 분리의 문제점을 해결하기 위한 방법의 하나로 주거지 계획을 할 때 인종별, 사회계층별로 분리시키지 않고 배치하는 것을 의미함. 즉, 사회통합을 위하여 이질적인 집단들의 주거지를 혼합하는 계획방식임(김준형외, 2005: 153)
- O 사회적 혼합(social mix)는 1990년대 들어서면서 급격한 사회변화로 인해 빈곤의 문제가 사회적 배제(social exclusion)의 형태로 나타나면서 이를 해결하기 위한 수단으로 재조명되기 시작하였는데, 특히 영국에서는 1998년 국무총리실 산하에 사회적 배제의 문제를 다루기 위한 SEU(Social Exclusion Unit)를 설립하여 사회적 혼합에 적극적으로 대응하였음(Buck, 2001: 2251-2252; 김준형의, 2005: 154)
- O 사회적 혼합(social mix)는 주거 혼합을 통해 빈곤가구가 일상적인 근린관계 속에서 삶의 개선시킬 수 있는 역할 모델을 찾도록 하는데 있음. 즉, 정부의 표준화된 복지정책만으로 해결하기 어려운 국지적인 빈곤의 문제를 주민들의 자발적인 지원네트워크 속에서 해결할 수 있는 대안을 모색한다는 것으로, 이를 위해 '주거지로 인해 심각한 차별을 받는 일이 없게끔 만드는 것'에 사회적 혼합의 목표를 두고 있음(SEU, 2001:24: 김준형외, 2005:154). 즉, 사회적인종적인 갈등을 감소시키고, 계층간의 사회적 조화를 이루어 건전한 도시발전을 위해 사회적 혼합(Social Mix)이 시도되고 있음

<표 98> Wendy Sarkissian이 제시한 사회적 혼합의 목적

목 적	ਰ <b>ਚੱ</b>
경쟁의식 고취	저소득층 및 노동자 계층의 생활수준 향상
미적 다양성 추구	가로경관 또는 도시의 심미적기준의 향상과 다양한 공간의 창출
지적, 문화적 발전	사회계층별 독특한 문화 상호간의 교류와 이해증진
기회균등의 증진	인간의 사회적 상향이동 및 선택의 자유증진
사회적, 인종적 갈등감소	상호간의 커뮤니케이션으로 인한 이해증진
도시기능과 주거서비스 향상	공공시설 및 도시설비의 효율화, 서비스비용의 안정
리더십 및 고용의 안정	계층별 적합한 사회적 역할의 혼합으로 인하여 인력수급안정
안정된 거주지의 유지	주택재고의 효율화를 통한 사회적 비용절감

출처 : 장옥연외(2007: 11)

○ 우리나라에서 주거의 사회적 통합에 대한 논의(백혜선, 2011:328-330)는 서울시의 2003년 '공공임대 10만호 건설 계획단지 내 임대분양주택 혼합배치방안 워크샵에서 시작되었다고 할 수 있음. 주요 내용은 임대주택의 규모를 전용 25.7평까지 확대하고 단지 내에서 임대주택과 분양주택의 영역분리를 지양한다는 것임. 또한, 2004년 7월 '도시 및 주거환경정비법'을 통해 재개발단지 내 임대주택의무비율을 규정함으로써 재개발이나 재건축시 일정규모 이하의 임대주택을 단지 내 조성하도록 강제규정을 정하고 있다는 점에서 사회적 혼합을 위한 혼합단지 조성의 근거를 마련하게 되었음

- 특히 정부에서는 2005년 4월 "공급체계 개선과 사회통합병안을 중심으로 하는 주거안정과 사회통합을 강화하기 위한 임대주택 정책개편방안"을 발표하였으며, 이 방안에서 효율적인 임대주택공급체계 마련과 함께 소득 계층 간 사회통합효과를 제고하기 위한 다양한 방안을 제시하고 있으며, 2007년 1월 발표된 제도개편방안에도 국민임 대주택의 품질을 개선하고 분양주택과 임대주택의 혼합배치, 무장애 공간설계, 이웃간 접촉이 가능한 공간디자인 도입을 통해 사람과 사람이 어우러지는 사회통합형 단지로 설계하도록 하는 등 사회적 통합에 관련된 여러 정책 들이 담겨져 있음
- O 사회적 혼합(social mix)의 유형으로는 혼합단지의 혼합 형태는 대단위 택지내 임대아파트단지와 분양아파트단지 가 함께 조성되는 지역혼합형태, 단지 내에 분양동과 임대동이 함께 조성되는 단지내 혼합 형태, 아파트동내에 분양세대와 임대세대가 함께 조성되는 동내혼합형태로 나누어볼 수 있음. 아파트 공용시설 등이 모두 단지단위로 조성되는 것을 고려할 때 지역혼합형태는 별다른 의미를 지니지 못한다고 볼 수 있고, 단지내 혼합 및 동내혼합이 혼합다지 조성의 주요형태라 할 수 있음(상옥연, 2007:12)
- O 그러나 실제 혼합단지는 사회통합을 계획적으로 실천하는 차원에서 조성된 것으로는 보기에 어려움이 있음. 오히 려 1970년대 이후 대단위 공공임대주택 건설의 경우 전형적으로 인위적인 사회적 분리의 예라고 할 수 있으며, 재 개발이나 재건축 등 민간 사업지에 의해 주도된 임대주택의 건립은 개발이익 환수차원에서 의무적으로 조성된 경우가 대부분이기 때문임. 특히, 민간주도로 추진된 재개발사업 등에서의 임대아파트는 계획적 측면에서 배려의 대 상이 아니었고, 오히려 단지 내에서 지형이나 향등이 불리한 지역에 임대아파트를 집중배치 하는 등 또 다른 형태의 공간차별현상이 나타나고 있으며, 현재 이러한 재개발사업으로 조성된 혼합단지에서는 여러 형태의 갈등이 발견되고 있기도 합성목면, 2007:12)
- O 이러한 관점에서 우리나라의 경우 사회적 혼합이 물리적 혼합의 측면에 치우쳐 있다는 것이 한계로 지적되고 있음. 물리적인 혼합이 아무리 잘 계획된다고 하더라도 자연적인 계층분리는 막을 수가 없으며, 지역주민들과 물리적으로 혼합 배치된 저소득 가구가 호혜적인 관계를 형성할 수 있을지에 대한 의문도 지속적으로 야기되고 있는 것이 현실이기 때문임(김준형익, 2005:154)
- 그럼에도 불구하고, 임대아파트 혼합단지를 기준으로 조사한 결과(2003년 SH공사, 2004년 대한주택공사)에서는 혼합단지가 그렇지 않은 단지에서보다 저소득 계층의 거주민들의 반사회적 행위가 줄어들고, 분양아파트 거주자들 의 임대아파트에 대한 부정적 이미지가 저감 되는 등 혼합단지 조성에 따른 긍정적 측면은 분명히 나타나고 있는 반면, 저소득 가구가 인접해 있는 것이 주거환경 및 주택가격에 부정적 영향을 미칠 것이라는 분양아파트 입주민들의 막연한 불안감 및 공동 관리의 어려움 등 혼합단지의 부정적 측면으로 제기되고 있는 문제들은 공동 관리의 문제 외에는 주로 주민들의 인식의 문제에 기안하는 것으로 명확히 검증된 사실이 아니라고 볼 수 있음(장옥연, 2007:26)
- O 선행연구 결과에서 알 수 있는 바와 같이 사회적 흔합(social mix)의 개선방안에 대해 다양한 연구가 진행되었고, 실제 법제도적으로도 개선방안이 이루어지고 있기는 하지만 아직까지 이에 대한 성과가 명확히 보고되어 있지 못

- 한 것이 현실임. 이는 사회적 혼합(social mix)이 물리적 혼합의 방식에 치우쳐 있다는 계획적 한계에 있다는 점도 있지만, 혼합단지에 대한 관리운영의 방식의 한계로 실제 주민들이 사회적 혼합(social mix)에 대한 부정적 인식이 개선되지 못하고 있다는 데 근본적인 원인이 있다고 할 수 있으며, 이는 장기전세주택(SHift)의 경우에도 동 알하게 나타나고 있다고 할 수 있음
- O 따라서 본 연구에서는 장기전세주택(SHift)의 사회적 혼합(social mix) 활성화를 위한 물리적 계획방식인 '단지혼 합방식', '평형혼합방식'과 '배치혼합방식', 그리고 SHift가 포함된 혼합단지의 '관리운영방식'에 대한 실태와 문제점 을 파악하여 보다 구본적인 법률적, 제도적 개선방안을 마련하고자 함

# 2. 장기전세주택(SHift) 시호적 혼합(social mix)의 샬태와 문제점

- 2.1 장기전세주택(SHift) 단지 혼합의 실태와 문제점
- 2.1.1 사회적 혼합(social mix)를 위한 법적 근거
  - O 사회적 혼합(social mix)를 위한 법제도적 근거는 임대주택 공급을 위한 관련 법령에서 찾을 수 있는데, 신규 택지개발의 경우 「택지개발촉진법」이나 「주택법」, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 등에서, 기존 도시의 재개발에 있어서는 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법과」 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 등에서 규정하고 있음
- O 관련 근거를 보면, 단지 혼합에 있어 보금자리주택단지의 경우 분양·임대의 비율이 최소 6.5:3.5로 규정하고 있으며, 택자개발사업에서는 최소 6:4, 도시개발사업은 최소 7.5:2.5, 주택재개발사업에서는 최대 8:2, 그리고 기타 사업의 경우에는 대부분 증가되는 용적률의 일정부분을 임대주택으로 공급하도록 하고 있음. 특히, 과거 공공임대주택단지에서는 임대주택을 60%이상 공급하였으나, 보금자리주택으로 전환된 이후에는 35%로 감소(단, 분양을 목적으로 하는 국민주택규모 이하의 주택 25%를 포함할 경우 60%를 유지함)되는 등 재개발사업 등에 있어서도 임대주택 의무건설비율은 축소되고 있는 현실임이

<sup>8)</sup> 국토해양부(2011.8.8)에서는 「도시재정비 및 주거환경정비 제도개선(안)」을 통해 주택재개발사업의 임대주택의무건설비율을 8.5%~17%(수도권 과 밀억제권역 제외, 수도권의 5%~17%)로 완화하였으며, 뉴타운사업의 경우에도 증가 용적률의 30~75%로 완화하는 것을 골자로 개선방안을 발표하였 음

### <표 99> 단지 혼합을 위한 법적근거 및 법령내용

٨	· <mark>업구분</mark>	임대주택 공급규정	근거법령
	보금자리주택 건설사업	∘임대를 목적으로 하는 주택비율 35%이상 ∘분양을 목적으로 하는 주택 중 국민주택 규모 이하의 주택 25% 이상	보금자리주택건설 등에 관한 특별법 시행령 제3조제1항
신규개발 택지개발사업		○공동주택건설용지 중 - 60㎡ 이하: 20%~30% 이상 - 85㎡ 이하: 70% 이하 (60㎡포함) - 85㎡ 초과: 30% 미만 ○주택건설용지의 공급 - 임대주택(50년/30년): 공동주택 건설 호수의 25% 이상 건설 면적 - 임대주택(10년), 전세주택(20년): 건설 호수의 10% 이상 건설 면적 - 합산하여 40% 이상(기타임대 5%)	택지개발업무처리지침 제14조제2항, 제21조제2항
	주택건설사업	·용적률을 완화하여 적용하는 경우 완화된 용적률의 30~60% 이하	주택법제38조의6제2항 주택법시행령제42조의16
	도시개발사업	<ul> <li>85m* 이하 임대주택건설용지를 공동주택 용지의 20~25% 이상 (사업규모기준)</li> <li>(국민임대+영구임대가 15% 이상)</li> </ul>	도시개발업무지침 2-8-5-3. (3)의⑧항
	주택재개발사업	∘국민주택규모의 주택이 전체의 80% 이하 ∘임대주택은 전체 주거세대수의 20% 이하 ∘전용면적 40㎡이하를 전체 임대 주택 세대수의 40%이하	도시및주거환경정비법 시행령 제13조의3제1항
주택재건축시업		∘국민주택규모의 주택이 전체의 60% 이하 (전체 연면적 점유비율 50% 이하) ∘법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 30~50% 이하로 60㎡이하의 소형주택 공급	도시및주거환경정비법 제30조의3제1항 및 동법시행령제13조의3
재개발	주거환경개선사업	∘국민주택규모의 주택이 전체의 90% 이하 ∘임대주택은 전체 주거세대수의 30% 이하 ∘전용면적 40㎡이하를 전체 임대 주택 세대수의 50%이하	도시및주거환경정비법 시행령 제13조의3제1항
	재정비촉진사업 (뉴타운사업)	○주거전용면적 85㎡이하 주택의 건설비율 -주거환경개선사업: 세대수 85% 이상 -주택자개발사업: 세대수 60% 이상 ○증가용적률에 대한 주택건설비율(고밀복합형 재정비촉진지구에만 해당) -과밀억제권역: 60㎡이하 50% 이상 -과밀억제권역2: 60㎡이하 25% 이상 ○임대주택건설 -증가되는 용적률의 75% 범위 내(85㎡초과 임대주택 50% 이하) -주택자개발: 50~75% -도시환경정비, 도시개발사업, 시장정비 사업: 주택용도 증가분 50~75% + 주택외 증가분 75% 범위 내	도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제21조 및 제21조의2 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 및 동법시행령 제34조

출처 : 법제처, 개별 법령; 요약 정리

### 2.1.2 장기전세주택(SHift) 단지 혼합의 실태와 문제점

- O 정부의 정책에도 불구하고, 혼합단지들은 분양·임대 간 커뮤니티를 고려하고 서로 조화되도록 하는 계획적 접근이 이루어졌다고 보기 어렵고, 오히려 소음이나 향이 불리한 곳에 임대동을 집중 배치시키는 등 계획단계부터 임대주택에 대한 차별이 존재해온 것이 사실임. 따라서 실질적으로 계층 간 화합과 조화를 고려한 계획적 혼합단지의 건설은 2003년 서울시의 임대주택 평형 확대와 임대분양간 혼합배치를 골자로 하는 공공임대주택 종합대책이 발표된 이후 국민임대주택단지 및 공영개발로 추진된 은평뉴타운 사업 등이 최초의 시도라 할 수 있음. 이러한 정책 방향에 따라 이후 계획된 장자·발산 택지개발지구 및 은평뉴타운의 경우 적극적이고 계획적인 혼합배치를 시도하였으며, 은평뉴타운의 경우에는 동일 주동 내에 혼합배치 하는 방식을 도입하기도 하였으며, 장지 및 발산지구 역시 동일단지 내에 임대와 분양동을 거의 동일한 비율로 혼합배치 하였음(장옥연, 2007:31)
- O 서울시의 경우 국민암대주택단지의 경우 초기 암대와 분양의 비율을 2:1 수준까지 계획하였으나, 지역발전을 저해 한다는 자치구의 반발과 재정부담 증가요인 등으로 그란벨트 해제를 통해 국민암대주택단지를 조성하는 장지와 발산의 경우 1:1의 비율로 계획하였음. 그러나 2004년부터는 암대와 분양의 비율을 70%30% 수준으로 유도하고 있음. 반대로 국민암대주택단지가 아니라 서울시 뉴타운 사업의 일환으로 추진된 은평뉴타운의 경우에는 분양주택의 공급이 주된 목적이긴 하나, 암대주택에 대한 사회적 요구 등을 고려하여 암대주택의 비율을 30% 가까이 계획하였음. 이와 같이 암대와 분양을 일정비율로 섞는 것만으로도 독립적으로 조성된 암대주택단지가 가지는 부정적 이미지는 대폭 감소하는 것으로 판단되고 있음(장옥연, 2007:32)

<표 100> 서울시 혼합단지 임대분양 혼합비율 (계획기준)

지구명		세대수 (호)		임대분양	비율 (%)	- 시업형태		
^I <del>T'</del> 3	합계	임대	분양	임대비율	분양비율	시합영대		
은평	15,200	4,783	10,417	31.5	68.5	도시개발사업		
장지	5,596	2,669	2,927	47.7	52,3	택지개발사업		
발산	5,592	2,805	2,787	50.2	49.8	택지개발사업		
강일	6,410	3,662	2,748	57.1	42.9	도시개발사업		
상계장암	2,397	1,222	1,175	51.0	49.0	도시개발사업		
천왕	3,444	2,310	1,134	67.1	32.9	도시개발사업		
신내2	1,365	910	455	66.7	33,3	택지개발사업		
상암2	2,940	1,960	980	66.7	33,3	택지개발사업		
강일2	3,870	2,580	1,290	66.7	33,3	택지개발사업		
신정3	3,105	2,081	1,024	67.0	33.0	국민임대주택단지		
세곡	2,250	1,500	750	66.7	33,3	국민임대주택단지		
마천	1,590	1,060	530	66.7	33,3	국민임대주택단지		

출처 : 장옥연외(2007: 32)

- O 하지만, 단지 혼합을 위한 법제도적 근거와 서울시의 적극적인 사회적 혼합(social mix)의 방식들은 장기전세주 택(SHift)과는 관계없이 분양주택과 임대주택의 혼합만을 기준으로 제시되고 있다는 한계가 있음. 즉, 현재 단지 혼합을 통한 사회적 혼합(social mix)의 시도는 분양주택과 임대주택만의 혼합을 시도하고 있으며, 전세주택의 혼 합은 아직까지 제도적으로 고려되고 있지는 않다고 보아야 함. 더욱이 노후도심 재개발사업의 경우에 있어서는 사 회적 혼합(social mix)을 목적으로 한다기보다는 재개발사업에 따르는 개발이익의 환수를 목적으로 단지 혼합이 이루어지고 있다고 할 수 있음
- O 장기전세주택(SHift)의 경우 관련 법령에서는 임대주택의 일부를 활용하여 20년의 범위 내에서 전세계약의 방식으로 공급하는 주택(임대주택법 제2조제3호의2)이라는 개념만을 제시하고 있어 공급의 당위성에 대한 근거만을 제공하고 있을 뿐, 사업의 종류에 따른 배분규모나 평형별 배분물량에 대한 기준이 없으며, 결과적으로 지방자치단체의 하위조례는 물론 「서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙」등에서도 배분규모나 배분물량에 대해서는 규정을 하지 못하고 서울시의 정책적 판단에 따라 수요나 재정을 고려하여 임대주택 물량의 일부를 장기전세주택 (SHift)으로 공급하고 있는 것이 현실임
- O 서울시는 1989년 처음으로 직접 분양주택을 공급하기 시작하여, 2010년 5월까지 총 189,500호의 주택을 직접 공급하였는데, 이중 40.4%인 76,552호는 분양주택으로, 59.6%인 112,948호는 임대주택으로 공급하여 분양주택:임대주택의 비율을 4:6 수준으로 임대주택을 보다 많이 공급하고 있음을 확인할 수 있음
- O 다만, 도입시기가 늦은 장기전세주택(SHift)의 경우 서울시 전체 주택공급분의 5,2%인 9,884호를 나타내고 있으며, 장기전세주택(SHift)을 공급하기 시작한 2007년 이후만을 기준으로 할 경우에는 22.4%의 비중을 보이고 있어 2007년 이후에는 분양주택:임대주택:장기전세주택주택의 공급비중이 4.5:3,3:2,2를 보이고 있어 장기전세주택 (SHift)의 적극적인 공급이 이루어지고 있는 것으로 나타남

<표 101> 서울시 사업유형별 주택공급현황 (2010.5.15. 기준)

시업		총계			택지	개발		장기	주거	환경	재개발	기 (다카	
연도	계	임대	분양	영구 임대	<del>공공</del> 임대	국민 임대	분양	전세	임대 분양	임대	임대	분양	
89-10	189,500	112,948	76,552	22,370	17,432	10,480	71,435	9,884	1,963	4,222	48,123	2,696	895
09-10	100%	59.6%	40.4%	11.8%	9.2%	5.5%	37.7%	5.2%	1.0%	2.2%	25.4%	1.4%	0.5%
07-10	44,058	24,074	19,984	-	-	9,826	19,934	9,884	153	50	2,770	1,441	-
07-10	100%	54.6%	45.4%	-	-	22.3%	45.2%	22.4%	0.3%	0.1%	6.3%	3.3%	-

출처 : 임성은(2010: 50); 내용 재편집

O 하지만, 2010년 인구주택 총조사 결과, 서울시의 전체 주택은 총 3,504천호로 나타나 2010년말 장기전세주택 15,248호를 기준으로 할 경우 전체 주택의 약 0.44%에 불과함. 따라서 주택점유형태를 기준으로 전체 3,504천호 중 자가 41.1%, 전세 32.9%, 월세 24.1%, 기타 2.0%의 비중을 나타내고 있어 전세 비중대비 장기전세주택 (SHift)은 상당히 부족한 수준을 나타내고 있음을 확인할 수 있음

<표 102> 서울시 주택점유형태

78	그님 그리 그녀기		계 자가 전세 -		월세		
구분	/1	7/21	전세 -	보증금이	보 <del>증금</del> X	시글세	무상
호수(호)	3,504,297	1,439,338	1,152,714	782,696	60,903	19,271	49,375
비중(%)	100.0	41.1	32.9	22.3	1.7	0.5	1.4

출처 : 통계청, "2010 인구주택총조사(가구·주택부문)", 2011.7.7

O 우리나라의 주택점유형태 중 전세주택의 월세화가 확대되고는 있기는 하지만, 아직까지 전세주택이 주택점유유형 중 매우 높은 비중을 나타내고 있고, 장기전세주택의 입주의향이 매우 높다는 점(본 연구의 설문조사 결과 장기전 세주택(SHift) 입주의향이 65.1%로 조사됨), 최근의 전세가격의 폭등에 따른 공공의 역할과 장기전세주택(SHift) 공급을 위한 지방자치단체의 재정적 한계 등을 종합적으로 고려할 때, 분양주택과 임대주택만을 공급하고 있는 정부차원에서도 사회적 혼합(social mix)를 위한 장기전세주택(SHift)의 공급을 정책적으로 추진할 필요가 있음

### 2.2 장기전세주택(SHift) 평형 호합의 실태와 문제점

- O 평형 혼합의 경우에도 앞서 살펴 본 법적 근거에 의해 암대주택의 경우 평형 혼합에 대한 근거를 확보하고 있다고 할 수 있으나, 사회적 혼합(social mix)을 목적으로 한다고 보기에는 미흡한 점이 있음. 특히 장기전세주택 (SHift)의 경우에는 평형 혼합에 대해서는 특별한 법적 근거가 부재하다고 할 수 있음
- O 2011년 5월말 기준으로 서울시의 전체 장기전세주택(SHift) 공급은 총 16,664호로 집계되고 있으며, 전용면적 기준으로는 50~59㎡가 9,233호(55,4%)로 가장 많은 공급이 이루어 졌으며, 80~89㎡ 5,562호(33.4%), 100~119㎡ 가 1.484호(8.9%) 등의 순으로 공급된 것으로 나타남

				0 12	41 J(=	-, LOL	12 00				
		전용면적 (m²)									
구분	30 -39	40 -49	50 -59	60 -69	70 -79	80 -89	90 -99	100 -109	110 -119	120 이상	계
2007년		1	1,445	8		565					2,019
2008년	22	10	1,319	26	8	783	28		420	9	2,625
2009년			2,072	9	3	1,018			138		3,240
2010년			3,684			2,754			926		7,364
2011년			713	12	6	442	243				1,416
합계 (비중)	22 0.13%	11 0.07%	9,233 55.41%	55 0.33%	17 0.10%	5,562 33.38%	271 1.63%		1,484 8.91%	9 0.05%	16,664 100%

<표 103> 장기전세주택(SHift) 전용면적별 공급현황

출처 : SH공사, 내부자료

- O 전체적으로 다양한 평형의 장기전세주택(SHift)이 공급되고 있어 사회적 혼합(social mix)를 위한 평형 혼합의 취지를 달성하고 있는 것으로 평가할 수는 있으나, 전용면적 기준 59㎡(약 18평형, 분양기준 26평형), 84㎡(약 25평형, 분양기준 33평형), 114㎡(약 34평형, 분양기준 약 45평형)를 중점적으로 공급하고 있어, 전세주택의 취지를 감안하더라도 중형 평형이 과도하게 공급되고 있다는 비판이 있기도 함
- O 본 연구의 설문조사 결과에 의하면, SHift 입주를 원하는 시민들이 희망하는 주택의 규모는 '전용 59㎡ 이하'가 31.8%로 가장 많았으며, 그 다음으로 '전용 74㎡ 이하(20.6%)', '전용 84㎡ 이하(17.7%)' 순으로 나타나고 있으며, '전용 39㎡ 이하'와 '전용 49㎡ 이하'의 경우에도 각각 12.0%, 11.2%로 '전용 114㎡ 이하(5.4%)'와 '전용 114㎡ 초과(1.2%)'보다 높게 나타나는 것을 확인할 수 있음

<표 104> 장기전세주택(SHift) 입주희망 주택규모

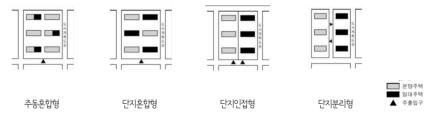
구분				전 <del>용</del> 면	적 (m²)			
十七	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	74m²이하	84m²이하	114m²이하	114㎡초과	무응답
비율	12.0%	11.2%	31.8%	20.6%	17.7%	5.4%	1.2%	0.2%

### 2.3 장기전세주택(SHift) 배치 혼합의 실태와 문제점

### 2.3.1 사회적 혼합(Social Mix)을 위한 단지 배치의 혼합유형

○ 서수정(2004:33-34)은 사회적 혼합유형을 비혼합단지와 혼합단지로 구분한 후 혼합단지의 경우 독립형과 인접형으로, 혼합단지의 경우 단지내 혼합형과 동내 혼합형으로 구분하고 있으며, 장옥연외(2007:34)의 연구에서도 동일한 배치형태를 용어만 달리하여 각각 단지분리형, 단지인접형, 단지혼합형, 주동혼합형 등으로 구분하고 있음

- 단지 분리형과 단지 인접형의 경우 동일사업 지구 내에 암대주택과 분양주택을 건립하되 단지를 분리하여 조성하여 암대단지와 분양단지가 연접하게 계획하는 방식으로 동일 사업지구 내에 분양주택과 암대주택이 모두들어서기 때문에 이전의 영구암대주택단지보다는 계층혼합이 이루어졌다고 볼 수 있으나, 실질적인 아파트에서 의 생활이 단지단위로 이루어지 때문에 실질적으로 계층혼합을 이루어졌다고 보기 어렵고, 동일 단지 내 암대 동과 분양동이 배치되어 있더라도 암대동 건립영역과 분양동 건립영역이 단지내 도로나 경사 등으로 명확히 구분되는 형태 또한 분리형으로 볼 수 있음. 실제로 많은 주택 재개발 사업으로 형성된 단지에서 이러한 배치 형태가 나타나고 있고, 동일 단지 내에서 이와 같이 명확한 영역구분이 되도록 배치하는 것은 오히려 주민들 간의 위화감을 형성하고 갈등을 야기하는 것으로 조사되고 있음
- 따라서 실제 혼합단지의 구성이라고 말할 수 있는 것은 단지혼합형과 주동혼합형인데, 단지혼합형의 경우 동일 단지 내 임대동과 분양동을 혼합 배치하는 형태이고, 주동 혼합형은 동일 주동내 임대세대와 분양세대를 배치하는 방식으로 단지혼합형과 단지인접형의 차이는 임대와 분양의 영역 구분에 있음. 단지혼합형은 임대영역과 분양명역이 명확히 구분되지 않고, 임대동과 분양동이 섞여서 단지 내 클러스터를 형성하고, 주동혼합형은 다시 라인이나 충별로 혼합하는 방식과 무작위 혼합방식으로 나누어 설명할 수 있음. 동일 주동내 무작위 혼합방식이 가장 적극적인 혼합방식이라고 할 수 있으나, 관리상의 문제 등으로 시도에 적극적이지 않는 현실임. 현재 시도되고 있는 기장 적극적인 혼합 형태는 동일 주동내 라인별로 임대와 분양을 배치하는 방식이라고 할 수 있으나 이러한 방식도 거주민들이 임대세대에 대한 부정적 인식이 없어지지 않는 한 임대세대가 거주하는 라인이 쉽게 인지되고 구분될 수 있다는 문제는 내포하고 있음



<그림 47> 임대주택과 분양주택의 혼합유형 분류 (장옥연외, 2007)

출처 : 장옥연외(2007: 34)

# 2.3.2 장기전세주택(SHift) 배치 혼합의 샬태와 문제점

O 장기전세주택(SHift)은 기존의 임대주택과 분양주택이 분리되어 나타나는 계층 간의 갈등을 최소화하기 위해 단지 혼합형과 주동혼합형으로 공급하는 형식을 취하고 있으나, 대부분이 단지혼합형의 형태를 취하고 있고, 은평뉴타운과 발산지구 계획에서는 보다 적극적인 주동혼합형의 형태도 일부 나타나고 있음. 또한 재개발사업과 재건축사업의 경우에도 역시 대부분 단지혼합형의 형태를 취하고 있으며, 일부 사업의 경우에서 주동혼합형이 나타남

# $oldsymbol{\mathrm{VI}}$ 입주자 생활관리 및 시설물 유지관리 방안

O 도시개발사업으로 이루어지는 은평뉴타운과 국민암대주택단지로 조성되고 있는 장지, 발산, 강일지구를 대상으로 세부적인 배치형태를 살펴보면, 먼저 임대분양 혼합배치 형태에서는 대부분 동일 단지 내 임대동과 분양동을 함께 배치하고 있으나, 그 형태는 단지내에서 임대영역과 분양영역이 구분되지 않는 단지혼합형과 같은 단지 내 배치하 였으나 당지 내 도로 등으로 임대영역과 분양영역이 명확히 구분되는 당지임점형이 모두 나타나고 있음



<그림 48> 혼합단지 배치혼합 계획현황 (사례)

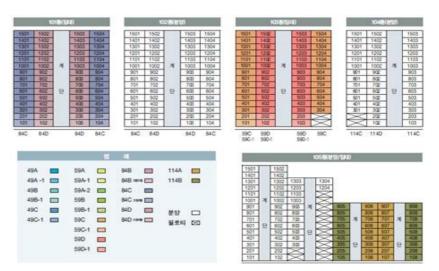
O 사업의 목적이 암대주택의 공급보다는 도시균형개발에 맞추어져 있는 은평뉴타운의 경우에는 분양동으로만 구성된 분양단지들이 상당수 나타나고 있으나, 암대와 분양이 1 : 2 수준으로 공급된 전체 공급계획을 감안할 때, 암대 동을 별도 분리하여 암대단지를 조성하지 않고 혼합단지의 형태로 공급한 것은 상당히 진일보한 배치계획이라 할 수 있음. 3지구를 제외한 1지구와 2지구의 경우에는 전체 단지의 2/3수준을 혼합단지로 조성하고 있고, 특히 이들 단지들 중에는 임대와 분양이 같은 동내에 배치된 혼합동이 다수 분포하고 있음

<표 106> 장기전세주택 혼합단지 배치현황

7 I T ITI		호 다니스	총 단지수 혼합단지 -		분리단지		
	지구명	용 단시구	온입단시 	임대단지	분양단지	혼합동	
	1지구	14	11	1	2	12	
은평	2지구	12	9	-	3	12	
	3지구	13	4	-	9	6	
	장지지구	13	11	-	2		
	발산지구	8	7	-	1	11	
	강일지구	10	10	-			

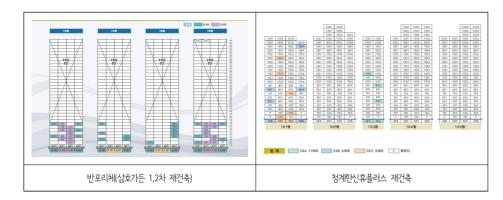
출처 : 장옥연외(2007: 35)

O GB해제를 통해 개발 가능한 택지를 확보하고 공공주택을 공급하고자 하는 목적에서 조성된 국민임대주택단지이며, 초기 임대와 분양이 1: 1의 수준에 가깝게 배치계획이 수립된 장지, 발산, 강일지구의 경우 오히려 은평 뉴 타운에 비해 혼합배치에 있어 소극적인 계획을 보이고 있음. 발산지구만이 혼합동의 형태가 계획되고 있고 장지와 강일에서는 이러한 형태가 보이고 있지 않으며, 단지내에서 영역을 구분하는 형태도 보이고 있음. 이러한 배치유형은 강일2지구 1단지 외에도 세곡리엠파크 4단지, 처왕이펜하우스, 산내2지구 등에서도 나타나고 있음



<그림 49> 분양주택과 별동 배치 및 주출입구 다르게 배치한 유형(강일2지구 1단지)

O 재건축의 경우 장기전세주택(SHift)의 공급을 평형의 구성이나 전망 등에 따라 주동혼합형을 활용하고 있는 것으로 나타나 계획적으로는 바람작하다고 할 수 있음. 단, 동내 혼합배치에 있어서는 입지나 전망이 좋지 않은 전체 단지의 저층부만을 공급한다던지, 특정 동에 집중적으로 공급하는 사례가 나타나 사회적 혼합(social mix)을 위한 적극적인 고려하지 않고 있는 것으로 분석되었음



<그림 50> 동내 배치혼합 계획현황 (사례)

### 2.3.3 사회적 혼합(social mix)을 위한 배치 혼합에 따른 장단점

- O 앞서 설명한 바와 같이 배치 혼합은 크게 단지분리형, 단지인접형, 단지혼합형, 주동혼합형이 있으나, 실제 사회적 혼합(social mix)의 기능에 부합하는 배치 혼합의 유형은 단지혼합형과 주동혼합형이라고 할 수 있음. 이와 같은 배치 혼합에 대한 유형별 장단점을 살펴보면 다음과 같음
- O 먼저, 단지 혼합의 경우 같은 단지 내 동을 달라하여 배치하는 방법인데, 이의 경우 사회적 혼합(social mix)의 상징성을 확보할 수는 있으나, 공용시설의 공동사용문제, 출입구 분리 등 입주 주민 간의 다양한 갈등을 아기할 수 있는 문제점이 있음
  - 결과적으로 시회적 혼합(Social Mix)에 대한 주민 수용력이 낮아진다는 문제임. 장기전세주택(SHift)는 소득계 층 간의 혼합에 의한 거주자간의 접촉 기회를 증대시켜 임대주택의 부정적인 이미지를 탈피하고자 하였음. 그러나 장기전세주택 거주가구를 대상으로 한 설문조사에서는 분양아파트와의 차별을 가장 큰 문제점으로 지적하고 있음(서울시정개발연구원, 2008)
- O 다음으로 주동 혼합의 경우 같은 동내에서 총 또는 라인을 달라하여 배치하는 경우로 특히 재건축사업 등에서 많이 나타나고 있음. 사회적 혼합(social mix)의 관점에서 진일보한 사례라고 할 수 있으나, 층이나 라인에 따라 분양주택과 임대주택의 차이가 분명히 들어날 수 있어 사회적 혼합(social mix)를 위한 문제를 완전히 해결하는 데는 한계가 있음. 따라서 아직까지 시도되지는 않았지만, 추첨방식 등을 통해 동호수를 무작위로 배치하는 방안 의 검토가 필요하다고 하겠음

### <표 107> 배치 호합의 유형에 따른 문제점

배치유형	장점	문제점	적용사례
같은 단지내 동을 달리하여 배치	상징적 의미	· 공용시설의 공동사용문제, 출입구 분리 등 주민간 갈등 여지가 있음	강일 장지 신정3 등
같은 동내에서 층 또는 라인을 달리하여 배치	· 동간 구분배치에 비해 진일보한 시도 · 공용시설 공동사용, 학군배정 등에 대한 문제 해소	· 총, 라인별 임대분양 구별이 드러나고 이에 대한 문제가 생길 수 있음 · 주민간의 위화감, 자녀간의 문제 등은 여전히 존재	은평, 발산지구 재건축시업
동호수를 무작위 배치	· 임대분양을 관리사무소에서만 파악할 수 있고 일반인은 구분 불가능 · 공용시설의 공동사용, 학군문제, 출입구 분리 등 분양임대 구분에 의해 생겨나는 문제들을 원천적으로 해소할 수 있음	· 분양주민의 거부감이 있을 수 있음 · 분양공급계약시 충분히 고지, 홍보 필요	적용사례 없음

출처 : 장옥연외(2007: 39)

### 2.4 장기전세주택(SHift) 사회적 혼합(social mix)에 따른 관리운영 실태와 문제점

- O 장기전세주택(SHift, 임대주택 포함)과 분양주택의 사회적 혼합(social mix)를 위한 단지 혼합, 평형 혼합, 배치 혼합 등은 정책적으로 불가피한 측면이 있지만 이와 같은 혼합단지의 주요 문제점으로 지적되고 있는 것이 주민 간 갈등과 관리의 어려움이라고 할 수 있음
- O 즉, 기존의 혼합단지들이 계획적 배려 없이 만들어져 시설이용에 차별이 존재하고 시각적으로 오히려 임대어파트 를 낙인화 시키는 등 계획적 문제가 야기하는 바가 컸으며, 관리비 및 특별수선충당금 사용 문제, 대표기구 조직 문제 등 단지관리상 발생하는 여러 가지 문제들이 발생하고 있음
  - 임대주택과 분양주택이 각기 개별주체에 의해 관리되는 단지는 공유시설물에 대한 관리 책임소재 및 관리주체 참여 배제, 관리비용 부담에 대한 갈등이 발생함. 소득수준의 차이에 따른 소비패턴과 문화수준의 차이로 시 설물의 유지관리에 비용문제가 수반되는 경우 임대주택과 분양주택 거주자간의 이해관계가 대립되는 경우가 빈번하게 발생함(서수정 외, 2004)
  - 서초구의 경우 암대주택 건설로 인한 슬럼화의 우려로 인해 장기전세주택(SHifft) 건설에 반대하고 있는 실정이 며, 한 예로 공동주택의 외벽도색작업에 대한 비용부담문제로 분양주택거주자와 장기전세주택(SHifft) 거주자 간에 갈등이 발생한 사례가 있음
- O 임대주택법 제28조(임대주택의 관리) 제6항에 의거 혼합단지는 분양단지 관리방법에 따라 임대주택이 아닌 주택의 관리방법에 따르고 있음》, 혼합단지에 임대전단 직원이 미 배치될 경우 센터에서 임대업무 일괄 처리하는 관계로

<sup>9)</sup> 임대주택법, 제28조(임대주택의 관리) ① 임대사업자는 임대주택이 대통령령으로 정하는 규모에 해당하면 「주택법, 제53조에 따른 주택관리업자에

임차인이 임대료고지서 재발급, 상호전화 신청 등을 하고자 할 경우 센터로 직접 방문하여 처리하고 있음

- O 따라서 SH공사에서는 서울시 공동주택 표준관리규약 및 주택법령에 의한 입주자 대표회의와 임차인대표회의를 구성하여 운영하고 있음. 혼합단지는 모든 관리업무가 분양단지 방법(자치관리 혹은 주택관리업자 위탁, 주택법 제43조제2항)을 따라야 하므로 임대주택 관리주체인 SH공사는 어떠한 부분에서도 개입이 어려우며, 흔합단지 입주되거 공기관리 등 시설물 관련하여 센터 및 관리사무소에서 시행하고 있음
- O 이에 따라 혼합다지의 경우 관리, 시설 등의 분야에서 다음과 같은 다양한 문제점이 발생하고 있음

### 2.4.1 행정관리부문

- 임대전담 직원이 미 배치되어 있는 혼합단지는 임대료고지서 발급, 상호전환 신청, 재계약체결 등 임대업무 모든 부분을 관할 센터까지 방문하여 처리하여야 하므로 특히 장애인 및 어르신들이 많은 단지에서는 행정 처리에 불만을 토로함
- 호합다지가 늘어가고 있는 추세로 이하 세타의 업무량 과중으로 업무능률 저하 및 대민사비스 차질이 발생하고 있음
- 관리비 부과 업무를 분양과 임대단지로 별도 분리해서 작업하는 혼합단지가 있으며, 임대료 고지서 배포 등으로 관리직원들의 업무량 증가로 불만이 제기됨
- 시규 입주세대 자금납부 확인 및 입주자 미확인 등으로 누락 또는 전대자가 발생되어도 책임 소재가 불분명함
- 임대주택에 거주하면서 지켜이하는 준수시항 등에 대한 관리비부과내역서 홍보 또는 별도의 홍보요청에 비협조적임
- 가축사육, 소음, 공용부분 물건적치 등 관리사무소에서 처리해야하는 민원사항임에도 임대동에서 발생된 민원
   은 공사로 처리를 요청함

### 2.4.2 시설관리부문

- 입주민의 하자신고 시 세대 방문하여 시설물 확인 후 세대 또는 공사부담여부를 파악 후 단가보수요청을 하여야 하나 시설물 확인하지 않고 단가보수를 요청함
- 동절기 공가세대의 관리 미흡으로 동파되었을 경우 동파에 대한 책임 소재가 불분명함
- 공사의 임대사업비 사업, 동절기 동파방지 등에 대한 홍보가 미흡함
- 분양단지 소속 관리원은 임대통에 대한 시설물 관리에 소홀함

게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따라 관리할 수 있다. ⑥ 제1항을 적용할 때 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 같은 건축물 안에 있거나 같은 주택단지를 구성하고 있는 경 우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리 방법에 따라야 한다.

### 2.4.3 관리공통부문

- 분양단자에서 채용된 관리사무소 직원들이 임대단자의 입주퇴거, 시설물 점검, 임대료고지서 배포 등 임대업무 까지 처리해야 하는 실정으로 급여 대비 업무량과중으로 불만토로 및 비협조적인 부분이 많으며, 잔손보기 등이 신속하게 처리되지 않아 입주민들의 불만을 초래함
- 분양단지 직원들의 업무 비협조 등으로 관리회사에 대한 통보 등에 한계가 있으며, 분양단지관리 소장은 임대 단지는 공사에서 별도로 관리할 것을 요구하여 분쟁이 발생함

### 2.4.4 기타콘타니부문

- 혼합단지는 입주자대표회의 및 임차인대표회의에서 별도 선출된 공동주택대표회의를 통하여 아파트 전체적인 업무처리를 하여야 하나, 입주자대표회의가 주축이 되어 처리하는 경향이 많음
- 각종 부대복리시설이 분양임대주택 입주민이 함께 사용토록 되어 있지만, 일부 분양단치 입주민들의 단합으로 임대주택 입주자들 사용을 저지하는 행위가 발생함

# 3 .장기전세주택(SHift) 시호적 혼합(Social Mix)을 위한 제도개산방안

- 3.1 장기전세주택(SHift) 단지 및 동내 혼합을 위한 제도개선방안
- < 사산방안 1> 장기전세주택(SHift) 단지 혼합을 위한 법제도적 개선
- O 현행 법령에서는 임대주택과 분양주택 간의 단지 혼합에 중점을 두고 있고, 장기전세주택(SHift)는 임대주택의 일 부를 활용할 수 있는 근거만을 제시하고 있음<sup>10</sup>

서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리 규칙

제2조(정의) 1. "장기전세주택"이란「임대주택법」제2조제3호의2에 따른 임대주택을 말한다.

제4조(장기전세주택의 종류) 장기전세주택으로 공급하는 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다.

- 1. 장기전세주택으로 공급할 목적으로 SH공사가 건설하는 임대주택
- 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항에 따라 시장이 인수하는 재건축소형주택
- 3. 「주택법」 제38조의6제2항에 따라 시장이 인수하는 임대주택

<sup>10)</sup> 임대주택법 제2조제3의2항: '장기전세주택'이란 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사(이하 "지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

도시 및 주거환경정비법 제30조의3 (주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등) ⑥ 제3형에 따른 재건축소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 재건축소형주택은 시·도조례로 정하는 바에 따라 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.

- O 2010년 인구주택 총조사 결과, 서울시의 전체 주택 총 3,504천호 중 주택점유형태를 기준으로 자가 41.1%, 전세 32.9%, 월세 24.1%, 기타 2.0%의 비중을 나타내고 있음을 확인한 바 있음. 따라서 사회적 혼합(social mix)를 위한 장기전세주택(SHift)의 공급을 관련 법령에 명문화하여 기존의 분양주택과 임대주택의 단지 혼합을 분양주택, 전세주택, 임대주택으로 세분화하여 정책적 검토의 필요성이 있음
- O 기존의 단지혼합은 특정 평형 및 특정계층에게 공급되는 비율이 전체 공급에 비해 낮음에 따라 입자나 전망이 좋지 않은 곳에 밀집되어 공급되는 경향이 있으며, 심지어는 단지 자체를 분리하는 사례가 보여왔다. 하지만, 동일지구, 동일단지 내 특정계층에게 공급되는 공급비율을 확대함으로써 인위적인 혼합이 아닌 자연스러운 혼합을 유도할 수 있다. 이러한, 자연적인 혼합이 진정한 사회적혼합의 효과를 극대화 할 수 있다고 판단됨. 또한, 정책적변화에도 불구하고 일정한 공급물량을 확보할 수 있다는 정책의 지속성 효과도 나타날 것으로 판단됨
- 따라서, 법령개정을 통한 주택단지의 혼합을 자연스러운 유도할 수 있다. 예컨대, 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 시행령 제3조(보금자리주택의 건설 비율) ①에는 전체 주택호수의 35퍼센트 이상을 보금자리주택 공급규정을 두고 있으며, 택지개발업무처리지침의 경우, 제21조(개발된 택지의 공급) ②에서는 임대주택을 건설하기 위한 용지의 비율을 공동주택건설호수의 10퍼센트 이상으로 규정하고 있음. 이를 각각 40, 20퍼센트로 확대개정하며, 단서조항을 통해 확대된 공급비율증 장기점세주택의 공급비율을 30%로 규정하는 법령개정이 필요함
- O 2개의 법령만을 예시로 제시하였으나, 앞서 검토한 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시개발법」, 「도시개성비 촉진을 위한 특별법」 등에서 규정하는 암대주택공급비율 중 정기전세주택(SHift)의 비율도 30% 이상 확보할 수 있도록 관련 법령의 개정이 필요함

<丑 108>	장기전세주택(SHift)	다지.	혼합을 위한	·제도개선방안	(예시)

	*	
관계 법령	현행 법령	개선 법령
	따른 보금자리주택지구의 보금자리주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 법 제2조제1호가목에 따른 임대를 목적으로 공급하는 주택: 주택지구 전체 주택 호수(戸數의 35파센트 이상	제3조(보금자리주택의 건설 비율) ① 법 제2조제2호 후단에 따른 보금자리주택지구의 보금자리주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 법 제2조제1호가목에 따른 임대를 목적으로 공급하는 주택: 주택지구 전체 주택 호수(戸數의 40파센트 이상. 다만, 임대를 목적으로 공급하는 주택 중 '임대주택법」 제2조제3의2항에서 규정하는 장기전세주택의 비율이 30파센트 이상.
태기개반어므처리	주택건설용지를 공급하는 경우, 있다. 2. '임대주택법', 제16조제1항제2호의2 및 제3호와 같은 법 시행령 제22조제3항의 임대주택을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설호수의 10퍼센트 이상을 건설할 수 있는 면적	제21조(개발된 택지의 공급) ② 제1항에 따라 주택건설용지를 공급하는 경우, 있다. 2. 「임대주택법」, 제16조제1항제2호의2 및 제3호와 같은 법 시행령 제22조제3항의 임대주택을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설호수의 20퍼센트 이상을 건설할 수 있는 면적. 단만, 제16조제1항제2호의2에서 규정하는 장기전세주택을 건설하기 위한 면적의 비율이 30퍼센트 이상.

<sup>4.</sup> 그 밖에 장기전세주택으로 공급할 목적으로 시장 또는 SH공사가 매입하는 주택

### ◇사산방안 ▷ 다시내 평형별 공급비율 기준마련 : 서울시 전체 평형별 공급비율 적용 권고

- O 현재 장기전세주택(SHift) 건설형의 경우 단지내 평형 배치시 평형 공급비율에 대한 규정이 없으며, 당시의 정책적이 판단에 따라 공급비율을 결정하고 있음
- O 따라서, 서울시 전체 평형별 공급비율에 따라 단지내 공급비율을 가능한 적용되도록 권고한다면 평형별 공급목표 에 달성함에 있어서도 도움이 될 뿐만 아니라 동일단지내 일부 평형을 집중적으로 배치됨을 방지하고, 사회적 혼합비율이 공급비율과 유사하게 이루어질 수 있음

<표 109> 동일단지내 장기전세주택(SHift)-건설형 평형별 공급비율

구분			동일 단지내 평	형별 공급비율	
공급평형	4	Om²	50m²	60m²	75m²
공급비율	±	10%	±40%	±30%	±20%

### ◇바산방안 3> 장기전세주택(SHift) 무작위 호합배치 방안 : 모든 평형에 적용

- O 임대주택에 대한 혼합배치에 대해 많은 기간과 방안들이 논의가 진행되어 왔으나, 그에 대한 논의는 영구임대, 국민임대, 공공임대주택 입주자에 대한 논의였음. 이런 유형의 임대주택의 입주자는 소외계층으로 사회적인 배려를 통해 혼합배치의 논의가 필요한 대상임
- O 하지만, 장기전세주택(SHift)의 입주자는 서울시가 정책목표로 하는 소외계층보다는 상위분위의 계층이며, 주택의 개념을 "사는 것"이 아닌 "사는 곳"으로의 인식의 변화를 유도하는 하나의 계층으로 상기의 영구암대, 국민암대, 공공임대 주택의 입주자와는 상이한 계층임. 또한, 보증금, 평형, 입주자격 등 제도적인 측면에서도 상이함
  - 예컨대, 기존 임대주택의 보증금은 250~2,470만원, 월임대료 5~26만원으로 월세 개념의 임대주택이며, 장기전세주택의 보증금은 최소 6,000만원에서 2억8,670만원으로 전세개념의 임대주택임
  - 최소보증금은 성동구 용답동의 와이엠프라젠(45㎡)으로 전세보증금은 6,380만원이며, 최고보증금은 반포 삼호 가든 1,2차(59㎡)으로 전세보증금은 무려 2억8,670만원임
  - 본 설문조사에서 가구주 월소득평균은 59㎡가 248만원, 84㎡는 343.5만원, 114㎡은 381만원으로 나타났으며, 200만원 이상의 소득자는 전체업주자의 79.7%로 조사되었음
- O 본 연구의 설문조사에서도 일반분양자와의 갈등은 많지 않은 것으로 나타났으며, 쇼셜믹스에 대한 답변에서 찬성 이 86.9%로 나타났으며, 혼합방식에 대한 답변은 <동내혼합>에 대한 의견이 76.0%로 나타났음
- O 따라서, 장기전세주택(SHift)에서는 쇼셜믹스에 대한 문제는 의미가 없으며, 모든 공급평형의 무작위 배치 적용이 가능함

### ✓ 바산방안 4> 공동주택 중심의 장기전세주택(SHift) 주택유형 다양화방안

- O 현재는 장기전세주택(SHift)을 공동주택에 대해서만 공급하고 있음. 하지만, 1~2인 가구의 증가 등 최근의 가구유 형의 다변화를 고려하였을 때 장기전세주택(SHift)이 공급되는 주택의 유형을 다양화함 필요가 있음
- O 이를 위해 공동주택만이 아닌 단독, 다가구, 다세대 주택에 대해서도 장기전세주택(SHift)을 다양하게 공급할 필요가 있음. 따라서 택지개발사업지구 내에서의 단독주택용지나 도시재정비사업에 있어서 단독, 다가구, 다세대주택의 장기전세주택(SHift) 공급에 대한 근거를 확보할 필요가 있음
- O 서울시의 「장기전세주택 공급 및 관리 규칙,에 의하면 장기전세주택으로 공급하는 임대주택의 종류 중에 "장기전 세주택으로 공급할 목적으로 시장 또는 SH공사가 매입하는 주택"이 포함되어 있으므로 이를 근거로 택자개발사업이나 도시재정비사업의 사업계획 수립시 단독, 다세대, 다가구주택에 대한 장기전세주택(SHift) 공급에 관한 제도적 기반을 확보할 필요가 있음

### < 사선방안 5> 장기전세주택(SHift) 계약기간 및 공급방식 다양화방안

- O 현재 장기전세주택(SHift)은 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 암대주택으로 규정하고 있음(임대주택 법 제2조제3의2 및 동법 제16조제1항제2호의2). 따라서 서울시에서도 20년을 기준으로 공급계약을 체결하고 있음 (서울시 장기전세주택 공급 및 관리규칙 제제8조제1항)
- O 하지만, 장기전세주택(SHift)의 도입 목적이 저소득층의 주거안정화는 물론 주거의 상향이동을 정책적으로 유도하 기 위한 목적을 포함하고 있으므로 장기전세주택(SHift)중 85㎡을 초과하는 주택을 대상으로 거주기간 10년형을 추가 도입하여 이원화할 필요가 있음
- O 거주기간 이원화 방안은 한정된 장기전세주택에 대해 다수의 입주자에게 혜택을 부여함과 동시에 85㎡ 초과 주택 의 공급량 2배로 증가되는 공급효과와 재정부담을 완화하는 재정효과가 기대됨

<丑 110>	장기전세주택(SHift) 거주기간 제도개선방안	
	<del>공급</del> 평형벽 거주기가	ĺ

구분			공급평형별	<sup>1</sup> 거주기간		
공급평형	40 m²	50m²	60 m²	75m²	85m²	85m²
거주기간		20	 )년		10	년

O 특히, 거주기간을 10년으로 하는 도시재개발시업의 장기전세주택(SHift)과 건설형 장기전세주택(SHift) 중 85㎡를 초과하는 중대형의 경우에는 분납형(지분형) 장기전세주택(SHift)이나, 분양전환조건부 장기전세주택(SHift)으로 공급방식에 대한 검토도 필요함

### ◇반생안 6> 장기전세주택(SHift)의 사회적 통합을 고려한 설계원칙과 설계기준의 정립

- O 사회적 혼합(social mix)를 위한 다양한 단지 혼합이나 평형 혼합이 이루어지고 있으나, 다양한 개발사업에 있어 사회적 혼합(social mix)를 위한 공통된 기준이 정립되어 있지 못하고 있는 것이 현실임. 정부나 서울시 차원에서 사회적 혼합(social mix)을 위해 단지의 인위적인 분리를 지양하도록 하고 있으며, 여러 계획적 방안들이 시도되고 는 있으나, 사업의 종류나 사업방식에 따라 자율적으로 계획이 되고 있어 궁극적인 사회적 혼합(social mix)의 목적 달성에는 한계가 있음
- O 특히, 공공임대주택단지인 보금자리주택지구나 택지개발사업의 임대주택지구 등의 경우 계획단계에서 통제가 용이할 수 있으나, 도시재정비사업 등의 경우 사회적 혼합(social mix)을 위한 요구에 한계가 있다고 할 수 있음. 하지만, 어떠한 경우든 사회적 혼합(social mix)을 위한 법제도적 개선을 통하여 사회적 혼합(social mix)의 원칙이 계획단계에서 철저히 고려될 수 있도록 유도할 필요가 있음
- O 이를 위해 정부나 서울시 차원에서 「택지개발업무지침」, 「도시개발업무지침」 등과 같이 「사회적 혼합(Social mix)을 위한 설계원칙과 설계지침」을 정립하여 택지개발사업, 보금자리주택사업 및 도시개발사업과 도시재개발사업 등 주택관련사업의 추진에 있어 제도적으로 사회적 혼합(social mix)에 대한 설계원칙과 설계기준이 명확히 지켜질 수 있도록 유도하는 방안을 강구하여야 할 것임

<표 111> 단계계획지침을 통한 사회적 혼합 제도개선방안

계획지침	세부내역
	-임대/분양혼합 단지 구성 (임대단지와 분양단지를 인위적으로 분리하지 않음)
  임대단지와 분양단지의 공간적 분리 배제를 방지	-물리적 환경이 불리한 곳에 임대동을 집중배치 하지 않음
[참대한시회 문장한시의 중산적 문다 배제를 당시	-단지내 도로 및 옹벽 등 생활권이 분리되지 않도록 배치
	-어린이놀이터, 휴게공간 등 공간영역을 공유
임대주택 외형적 구별 방지	-외장도색 통일화, 설계 및 마감수준 동일화 등

### 

- O 현행 법률에서는 장기전세주택(SHift)의 평형 혼합에 대해서 별도로 규정하고 있지 않은 것이 현실임. 다만, 앞서 살펴본 바와 같이 임대주택 내에서 평형 혼합을 위한 근거를 가지고 있을 뿐임. 하지만, 장기전세주택(SHift)의 평형이 전용면적 기준으로 59㎡, 84㎡, 114㎡에 집중되어 있고, 이와 같은 중대형 중심의 장기전세주택(SHift) 공급이 저소득층을 위한 전세주택 공급이라는 취자에 부합하지 않은 축단이 있다는 점을 고려함 때 평형 혼합에 대한 개상이 필요함
- 이 특히, 설문조사 결과의 수요조사 및 장기전세주택의 정책목표인 소득 3-8분위를 고려할 때 향후 장기전세주택
   (SHift)의 공급은 전용 39㎡ 이하 10%, 전용 49㎡ 이하 40%, 전용 59㎡ 이하 30%, 전용 74㎡ 84㎡이하 20%,
   전용 84㎡ 초과는 공급폐지하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

<∄	112>	장기전세주택(SHift)	평형	호한	제도개선방안

78		전용면적 (m²)									
구분	39㎡이라	49m²이&	59㎡이라	74㎡이하	84㎡이하	114㎡이하	114㎡ <u>초</u> 과	기타			
현행공급비율	0.13%	0.07%	55.4%	0.10%	33.4%	10.5%	0.05%	-			
설문조사결과	12.0%	11.2%	31.8%	20.6%	17.7%	5.4%	1.2%	0.2%			
제도개선방안	10%	40%	30%	20	19/0	-	-	-			

### 3.2 장기전세주택(SHift) 혼합단지 관리운영을 위한 제도개산방안

◇바반안 8> 장기전세주택(SHift) 혼합단지 관리운영방식 제도가산방안

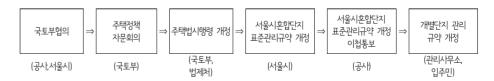
- O 장기전세주택(SHiff, 임대주택 포함)과 일반분양주택의 관리운영에서 발생하는 문제들은 혼합단지의 관리체계가 법제도적으로 제대로 마련되어 있지 않아 발생하는 것이므로, 향후 더불어 살 수 있는 주거단지 계획에 대한 계획기준이 정립되고, 혼합단지 관리에 관한 관리체계가 제도적으로 정비된다면 상당부분의 문제는 해결될 수 있을 것으로 보고 있음(장옥연, 2007:26)
- O 이와 같은 혼합 단지의 문제점을 해결하기 위해서는 다음과 같은 방안을 고려할 수 있음
  - 혼합단지 경우에도 관리사무소에 임대동 전담 직원을 배치토록 하여 현장에서 신속하고 정확한 민원처리가 될 수 있도록 하여 고객만족도를 극대화함
  - 현재 위수탁 계약서에 미 명시된 부분(감사자료, 시의원 요구자료, 체납내역 등 각종 자료)에 대해 협조가 이 루어지지 않고 있으므로 위수탁 계약서에 임대동 관리에 필요한 부분을 적극 반영하여 센터 및 관리사무소에서 업무차리가 원활하게 이루어지고 상호 협력이 될 수 있도록 개선함
  - 분양단지 관리사무소 직원들이 임대주택에 대한 시설물 관리방법 등 업무흐름도를 파악하지 못하여 대처능력 이 떨어지는 부분이 많으므로 임대주택 관리에 따른 전반적인 사항에 대한 매뉴얼을 관리사무소에 비치하여 항시 기본업무 숙지토록 하여 고객만족도 향상에 기여함
    - \* 매뉴얼 배포 불가능할 경우 관리업체 또는 관리사무소장의 정기적인 교육실시
- O 구체적으로 관리운영에 대한 원천적인 문제해결을 위해서는 다음과 같은 관련 법제도의 개선이 필요하며, 현재 서울시와 SH공사에서 국토해양부와 법령 개선을 협의를 진행 중에 있음(SH공사, 내부자료)
  - ㅁ 문제점 : 법제도 미비로 인한 주민 대립감동
  - 혼합단지의 경우는 분양단지 관리방법에 따라 관리되어(임대주택법 제28조 제6항), 관리비를 부담하는 임치인 보호제도 부재로 분양임대 주민간 갈등 발생
    - \* 관리규약 개정, 공동대표회의 구성, 주택관리업체 선정주체 등에 대한 주장 대립

- 서울시 혼합단지 표준관리규약('07.12.10)중, ① 공동주택대표회의 의무화(제3조 제1항), ② 공통관리 및 사용에 관한 사항에 대한 공동대표회의에서의 전원합의제(제4조) 조항에 대하여, 분양입주자 측에서는 상위 주택 법령에 위반됨을 주장
- □ 개정건의 (2010, 9.7/ 11.26 / 12.29 / 12.30 ⇒ 국토해양부, 서울시)
  - ⇒ 주택법시행령 및 서울시혼합단지 표준관리규약 개정안
- 입주자와 임차인간 혐의체(공동주택대표회의) 구성 근거 명시 및 구성인원 합리화 (관리면적에 비례하여 구성)
- 입주민의 법적 지위(소유권, 임차권)에 따라 공통 협의 범위 명시

#### ▶ 입주자의 권한

- ① 공동주택 관리방법의 결정(자치·위탁 관리, 관리업체 선정·변경)
- ② 장기수선계획 및 안전관리계획의 지출이 수반되는 공사
- ③ 장기수선충당금, 특별수선충당금의 지출이 수반되는 공사
- ④ 잡수입중 소유권 관련사항(알뜰시장운영, 시설이광고, 통신중계기, 주차장 사용료 등) 등
- ▶ 임차인에도 인정되어야 할 권한
- ① 관리비 등 분양과 임대주택 공통의 비용이 발생하는 각종 공사·용역 등
- ② 단지내 공용공간 사용 및 관리에 관한 사항
- ③ 관리규약 개정관련 사항
- ④ 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
- ⑤ 잡수입중 사용권 관련사항(재활용품 처분 수입 등)
- ⑥ 기타 관리규약으로 정하는 사항
- 임차인에게 임차인대표회의 운영비 및 잡수입중 일부항목에 참여보장 등

### □ 개정추진절차



- 국토부 및 서울시 광역기관 회의(2011.6.9) 결과 : 건의안 수용 ⇒ 조속히 시행 추진
  - \* 2개월 안에 가시적인 결과가 나타나도록 대책 마련키로 함.
    - ⇒ 안건 제출부서는 국토부 담당부서와 협의하여, 법령·고시 개정 추진
  - \* 진행 부진시, 사유를 포함하여 다음 협의회에 안건 재상정 검토키로 함

# 제2절 장기전세주택(SHift) 불법전대 제도개선방안

# 1. 장기전세주택(SHift) 입주자 샬태조사를 위한 법적근거

- O 임대주택의 불법전대, 임차권 양도 등을 통해 시세차익수단으로 악용하는 행위가 빈번히 발생하는 실정임. SHift의 경우, 우수한 입지여건과 양호한 주택의 품질 등으로 불법전대행위가 발생할 개연성이 더욱 높다고 할 수 있음
  - 우수한 입지여건과 생활여건 : 택지개발사업이나 도시개발사업, 재개발재건축 등 도심 중심부의 우수한 입지여 건과 생활여건이 확보된 지역에 공급
  - 공공임대주택에 비하여 일반분양형과 동일한 주거품질 및 재개발·재건축 등 매입형 SHift주택의 경우 매우 높 은 주택품질을 확보
  - 주변시세 70%~80% 수준의 저렴한 전세가격에 최대 20년까지 장기 거주 가능
- O 현재 장기전세주택(SHift)는 임대주택법에 의해 관리가 이루어지고 있으므로 불법전대에 대한 관리 역시 임대주택법에 근거하고 있음
  - 임대주택법 제19조(임대주택의 전대 제한) 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전 대(轉貨)할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.
  - 임대주택법 제19조의2(임대주택 거주자 실태조사) \*2011.8.14 신설, 2012.8.5 시행
  - ① 국토해양부장관 또는 시장·군수·구청장은 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 국민 주택기금의 자금을 지원받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택에 거주하는 임차인의 실제 거주 여부, 제19조에 따른 임차권의 양도 및 임대주택의 전대 여부를 확인하기 위하여 필요한 경우임대사업자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 임대주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 임대사업자 및 임차인은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
  - ② 국토해양부장관 또는 시장·군수·구청장(제38조제1항에 따라 권한을 위탁받은 임대시업자를 포함한다)은 제1 항의 실태조사를 위하여 필요한 경우 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 필요한 서류의 열람·복사나 그 서류 의 발급을 무료로 청구할 수 있다. 이 경우 서류의 열람 등을 청구받은 관계 행정기관 및 관련 단체 등은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
  - ③ 제1항에 따라 살태조사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 하며, 조사자의 이름-출입시간 및 출입목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 주어야 하다.

- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 임대주택 거주자 실태조사의 구체적인 절차와 방법 등 필요한 시항은 대통령령으로 정한다.
- 임대주택법 제20조의2(임대주택 지원 신청자의 금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출)
   \*2011.8.14 신설, 2012.2.5 시행
- ① 제16조제1항제1호, 제2호 및 제2호의2에 해당하는 임대주택 및 대통령령으로 정하는 임대주택(이하 "영구임 대주택등"이라 한다)의 공급을 신청(갱신계약을 체결하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 자는 신청자 본인 및 배우자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자(이하 "신청자등"이라 한다)와 관련된 다음 각 호의 자료 또는 정보를 제20조의3제1항에 따른 금융기관등으로부터 제공받는 데 필요한 동의서면을 국토해양부장관에게 제출하역야 한다.
  - 1. 「금융실명가래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제2호·제3호에 따른 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금의 평균잔액과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보(이하 "금융정보"라 한다)
  - 2. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보 중 채무액과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보(이하 "신용정보"라 한다)
  - 3. 「보험업법」제4조제1항 각 호에 따른 보험에 기입하여 납부한 보험료와 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보(이하 "보험정보"라 한다)
- ② 제1항에 따른 동의 방법·점차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 임대주택법 제20조의3(금융정보등의 제공) \*2011.8.14 신설, 2012.2.5 시행
- ① 국토해양부장관은 「금융실명가래 및 비밀보장에 관한 법률」제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제32조제1항에도 불구하고 영구임대주택등의 공급을 신청하는 신청자등이 제20조의2제1항에 따라 제출한 동의서면을 전자적 형태로 바꾼 문서에 의하여 금융기관등(「금융실명가래 및 비밀보장에 관한 법률」제2조제1호에 따른 금융회사등, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제25조에 따른 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 "금융정보등"이라 한다)의 제공을 요청할 수있다.
- ② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융실명가래 및 비밀보장에 관한 법률」제 4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제32조제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보 등을 제공하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한

- 다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」제4조의2제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제35조에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 금융정보등을 이 법에 서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
- ⑥ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 임대주택법 제20조의4(자료요청) \*2011.8.14 신설, 2012.2.5 시행
- ① 국토해양부장관은 영구임대주택등의 공급을 신청하는 신청자등의 자격을 확인하기 위하여 필요한 국세·지방 세, 건강보험·국민연금·고용보험·산재보험·보훈급여·군인연금·공무원연금 등에 관한 자료의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
- ② 국토해양부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 자와 제38조에 따라 업무를 위임위탁받은 기관의 소속 임 직원은 제1항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.
- ③ 제1항에 따라 국토해양부장관 또는 제38조에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대하여는 사용료, 수수료 등을 면제한다.
- 임대주택법 제20조의5(영구임대주택등 공급 업무의 전자화) \*2011.8.14 신설. 2012.2.5 시행
- ① 국토해양부장관은 제20조의2에 따른 영구임대주택등의 공급 업무를 효율적으로 처리하기 위한 전산시스템을 구축·운영할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 전자시스템은 「사회복지사업법」, 제6조의2에 따른 정보시스템과 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.
- 임대주택법 제41조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금 에 처한다.
- ① 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자
- O 서울시에서는 임대주택법에 따른 불법전대에 대한 거주자 실태조사를 위하여 「서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙」을 통해 거주자 실태조사를 주기적(입주 후 6개월까지 2회 이상, 그 후 연 2회 이상, 입주자 주택소유 여부는 매년 1회 이상)으로 진행하고 있음

- 서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙 제9조(입주자관리)
- ① 관리주체는 청약신청자료, 당첨예정자자료, 입주자정보 등을 전산매체를 이용하여 관리하여야 한다.
- ② 관리주체는 입주자(세대원 포함)에 대한 실태조사를 입주 후 6개월까지는 2회 이상, 그 후부터는 연 2회 이상 조사하여 계약사항에 대한 위반사항이 발견될 경우 퇴거 등 법률적인 조치를 하여야 한다. 이 경우 단지별 세대수 등을 감안하여 통합수회관리원 제도 등을 도입하여 합리적으로 운영할 수 있다.
- ③ 관리주체는 입주 후 매년 1회 이상 입주자(세대원 포함)의 주택소유 여부를 확인하여야 한다. 이 경우 확인 절차 및 방법은 「주택공급에 관한 규칙」제21조의2 및 제22조를 준용한다.
- ⑥ 관리주체는 입주자 선정 및 관리를 위하여 필요할 경우 신청자의 주민등록에 관한 전산정보자료와 부동산 및 자동차 보유현황 등을 관련기관에 요청할 수 있다.
- 서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙 제10조(계약해지 및 퇴거 등)
- ① 관리주체는 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약해지 및 퇴거조치 등을 하여야 한다.
  - 1. 임대차기간 중 다른 주택을 소유하게 된 때
  - 2. 장기전세주택의 임차권을 타인에게 양도 또는 전대한 사실이 확인된 때
  - 3. 그 밖의 계약내용 중 퇴거사유에 해당하는 위반사항이 있을 때
- ② 관리주체는 제1항제1호 및 제3호에 해당하는 경우에는 그 사유가 발생한 날로부터 6개월 이내에 퇴거조치하고, 제1항제2호에 해당하는 경우에는 지체 없이 퇴거조치한 후 전대인 등을 「임대주택법」에 따라 처리하여야 한다.



<그림 51> 장기전세주택(SHift) 불법전대자처리 업무절차

출처: 서울시정개발연구원(2008:20)

# 2. 장기전세주택(SHift) 입주자 불법전대 실태

- O 앞서의 법적 절차에 따라 2011년 상반기(2011.4~2011.6) 장기전세주택(SHift)를 포함하여 암대주택의 불법전대에 대한 실태조사를 추진한 바 있음. 2011년 상반기 암대주택 116,846세대 중 조사대상 110,259세대(공가 6,587세 외)에 대한 입주자살태조사를 실시한 결과, 103,561세대(94%)를 조사 완료하였고, 장기부재 등 사유로 6,698세대는 미조사 되었음
- O 실태조사 결과, 총18건(전대의심자 14건, 전대자 4건)을 적발하여 이중 전대자는 주택환수 1건, 명도소송 2건, 고 발조치 1건을 조치하였으며, 향후 미조사세대 및 의심세대에 대하여는 센터에서 특별조사를 실시하고, 의심 세대 는 관리카드를 작성하여 집중 관리하는 등 불법전대 방지에 만전을 기하도록 하였음
- O 다만, 금번 조사에서는 장기전세주택(SHift) 입주자의 경우 불법전대에 관한 사항을 발견할 수는 없었으나, 장기전 세주택(SHift) 거주의 장점 등을 고려할 때 언제든지 불법전대 등이 발생할 수 있으므로 불법전대행위를 방지할 수 있는 보다 적극적인 대책마련이 필요함

<표 113> 임대주택(장기전세주택 포함) 불법전대 조사결과 (2011년 상반기)

	단지 현황		실태조사 실시				조사결과							
							적발		전 대 자 조 치					
구분	세대수 (A)	공 가 (B)	조사대상 (C=A-B)	조사 완료 (D)	미조사 (E=C-D)	조사율 (D/C)	전 대 (F)	의심	계 (F)	계약 해지 (예정)	명도 소송	불법 거주 배상	주택 환수	고발
총계 (호)	116,846	6,587	110,259	103,561	6,698	94	4	14	4	0	2	0	1	1

출처: SH공사, 내부자료

# 3. 장기전세주택(SHift) 불법전대 방지를 위한 제도개산방안

- O 장기전세주택(SHift)의 경우 임대주택에 비해서 입지적 장점 및 저렴한 가격, 장기거주 조건 등에 따라 불법전대의 개연성이 더욱 높은 것이 사실임. 따라서 임대주택에 비해 입주자 살태조사를 강화할 필요가 있음
- O 현재 암대주택법에 의하여 불법전대자의 경우 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으나, 입주자의 사정을 감안하여 현실적으로는 고발 조치 등을 통해 강제 퇴거 조치를 하며, 이에 불응한 경우 명도소 송 등을 통해 퇴거 조치를 하고 있는 수준임

- O 하지만, 장기전세주택(SHift)의 경우 임대주택과 달리 민간분양주택 수준의 주택품질과 거주입지를 제공하는 점을 고려하여 보다 강력한 제재조치가 필요할 것으로 판단됨. 따라서 임대주택법에 규정된 2년 이하의 징역이나 2천만 원 이하의 벌금에 처해질 수 있도록 우선적으로 임대주택법에 의한 법적 고발조치와 강제퇴거조치를 병행하는 것이 바람직할 것으로 판단됨
- O 현행 불법전대의 대상자에 대한 처벌이 임대주택을 전대한 자와 이를 알선한 자로 한정되어 있으나, 이를 전대받 은 자로 확대 적용할 필요성이 있음.

<표 114> 장기전세 불법전대 대상자 확대방안

	현행	개정(안)
임대주택법 제41조(벌칙)③항5 -	-③항 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다 -③항5 임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대한자 및 이름 알선한 자	

- O 또한 입주자 실태조사의 과정에서 실태조사 결과에 대한 책임강화와 실질적인 조사가 이루어질 수 있도록 다음과 같은 사항에 대한 문제점을 개성하여야 할 필요가 있음
  - 조사 입주민 실태조사를 경비원이 하는 사례 ⇒ 조사 담당자 지정 확행
  - 부재중인 세대의 이웃이나, 관계자란에 친척, 친구 등의 서명(날인)을 받은 경우
  - ⇒ 계약자의 가족관계 증명서, 신분증 확인 서명(날인)
  - 독거노인 및 고령자 세대에 대한 본인 거주 사실여부를 확인하지 않은 사례
  - ⇒ 계약자의 신분증 반드시 확인
  - 실태조사서에 담당자(조사자)가 서명(날인)하는 사례 ⇒ 계약자 또는 가족외 서명(날인) 금지

< > 사산방안 2> 밥까정이 예고되고 있어 현행제도 운영후 향후 보완대책 수립

O 불법전대 등 임대주택 거주자 실태조시에 대한 법적규정이 내년에 시행될 예정(2012.8.5)이므로 법개정에 따른 추진경과를 지켜보고 향후 보완대책을 수립함

#### <표 115> 불법전대 등 임대주택거주자 실태조사에 개정(안)

해당법령	개정(안)
임대주택법 제19의2 신설 (2012.8.5시행예정)	(신설) 제19조의2(임대주택 거주자 실태조사) ① 국토해양부장관 또는 시장·군수·구청장은 「주택법」제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 국민주택기금의 자금을 지원받아건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설하는 임대주택에 거주하는 임차인의 실제 거주 여부, 제19조에 따른 임차인의 양도 및 임대주택의 전대 여부를 확인하기 위하여 필요한 경우 임대사업자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 임대주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을하게 할 수 있다. 이 경우 임대사업자 및 임차인은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야한다.

# 제3절 장기전세주택(SHift) 시설물 유지관리 제도개선방안

# 1. 장기전세주택(SHift) 시설물 유지관리를 위한 법적 근거

- O 임대주택의 경우 입주민들의 주인의식이 부족하여 시설물의 노후화가 분양주택에 비해 빠르게 진행되기 때문에 임 대사업자의 수선비용에 대한 부담이 클 수밖에 없음. 장기전세주택(Shift) 또한 임대주택에 준하여 관리가 이루어 지고 있기 때문에 이러한 부담 역시 동일하다고 할 수 있음
- O 공동주택의 시설물 유지관리는 「주택법」이나 「임대주택법」에서 규정하는 바에 의하여 관리하고 있는데, 주택의 공용부분 부대시설복리시설은 자체관리 혹은 주택관리업자가 장기수선계획(주택법 제47조, 동법시행령 제63조, 동법시행규칙 제26조)에 준하여 장기수선충당금(주택법 제51조, 동법시행령 제66조, 동법시행규칙 제30조)과 특별수선충당금(임대주택법 제31조 및 동법시행령 제30조)을 통해 관리하고, 주택 내부시설 등에 대해서는 특별한 규정이 없는 경우 임차인이 관리하는 것으로 규정하고 있음
- O 장기전세주택(SHift)은 임대기간 중 노후파손 등으로 소요되는 수선비용의 부담은 원칙적으로 계약서에 따르도록 하고 있으며, 입주자가 퇴거할 경우에는 그 훼손이나 파손 정도를 조시하여 비용을 부담하게 할 수 있고, 거주기 간 동안 입주자의 부주의에 의해 시설물 등이 파손될 경우 입주자의 부담으로 원상복구 하도록 하고 있음!!)

# 2 .장기전세주택(SHift) 시설물 유지관리 실태와 문제점

- O 장기전세주택(SHift)의 경우 최초 공급이 2007년에 이루어져 시설물 유지관리와 관련하여 아직까지 특별한 문제가 발생하고 있지는 않음. 하지만, 장기전세주택(SHift)은 「임대주택법」에 따라 운용되기 때문에 「임대주택법 시행규칙」의 표준임대차계약서(별지 제20호 서식 및 별지 제21호 서식)에 따라 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리 시설은 임대사업자가 관리하며, 주택과 그 내부시설은 입주자가 관리함<sup>12)</sup>
- O 또한 동 표준임대치계약서에서는 입주지가 파손하거나 멸실한 부분과 소모성 자재(주택법 시행규칙 별표5의 장기 수선계획의 수립기준 상 수선주기가 6년 이내인 자재)는 입주자의 부담으로 하는 것을 명확히 하고 있으나, 그 중 에서 벽지 및 정판의 경우 6년, 전등기구 및 콘센트의 경우 10년을 수성주기로 하여 약대시업자가 부담하도록 하고 있

<sup>11)</sup> 서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙 제12조(주택의 유지보수)

① 장기전세주택의 임대기간 중 해당 임대주택 및 그 부대시설의 노후 파손 등으로 소요되는 수선비용의 부담은 계약서에 따른다.

② 입주자가 퇴거하는 때 관리주체는 주택 내부의 도배 및 장판 훼손 정도 등을 조사하여 퇴거하는 입주자에게 비용을 부담하게 하거나 교체를 요구할 수 있다.

서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙 제13조(입주자의 책임) 입주자의 부주의에 의한 시설물 등의 파손부분에 대하여는 입주자의 부담으로 원 상복구 하여야 한다.

<sup>12)</sup> 표준임대차계약서(임대주택법 시행규칙 별지 제20호 및 제21호 서식) 제8조(임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설 은 "갑" 또는 "갑"이 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 "을"이 관리한다.

음13)

O 최근 암대주택의 품질이 높아지고, 특히 장기전세주택(SHift)의 경우 일분분양주택과 동일한 품질을 제공하고 있다는 점을 감안할 때 도배, 정판 및 전등기구와 콘센트 등은 물론 각종 자채의 품질이 고급화되고 단가가 높아지고 있으므로 암대사업자의 장기수선계획에 따른 특별수선충당금의 부담 또한 매년 높아지고 있음. 따라서 표준임 대차계약서에 준한 이와 같은 별도의 규정은 임대사업자의 비용부담을 더욱 악화시키고 있으므로 수선유지의 책임과 수선주기의 개정을 통하여 조정할 필요가 있음<sup>14</sup>

# 3. 장기전세주택(SHift) 시설물 수선유지 관리비용 분석

- O 장기전세주택(SHift)에 대한 시설물 유지관리비용은 현재 별도로 관리하고 있지 않으며, 특히 수선유지에 필요한 공통의 관리비용은 전체 임대주택에 통합 반영되므로 장기전세주택(SHift)만의 시설유지 관리비용을 분석하기에는 한계가 있음
- O 따라서, 본 연구에서는 2007년말 기준의 암대주택 사업수지 상에 나타난 암대사업비 중 수선유지비를 기준으로 단위면적(㎡)당 원단위를 산정하여 장기전세주택(SHift)의 수선유지 관리비용을 분석하도록 함(SH공사, 내부자료). 택지개발사업을 통해 공급된 총 36개 암대주택단지의 수선유지비를 검토한 자료를 검토한 결과, 대상이 되는 전체 임대주택 38,142호의 연면적은 2,137,648㎡로 조사되고 있으며, 순수 임대사업 목적의 수선유지비는 총 42,765백만원으로 분석되고 있음. 따라서 단위면적(㎡)당 수선유지비는 약 2만원(실제 20,006원이나 2만원으로 계산함)으로 산출이 가능함

<표 116> 임대주택 단위면적(m²)당 수선유지비 산출결과

구분	구분 호수 (호)		수선유지비(원)	단위면적당 원단위 (m²/원)
36개 단지 합계	38,142	2,137,648	42,765,399,543	20,006

- O 2011년 5월말 기준, 장기전세주택(SHift)은 총 16,664호가 공급되었으며, 전용면적을 기준으로 할 경우 1,218,539 ㎡로 조사됨. 이를 기준으로 장기전세주택(SHift)의 시설물 유지관리비용(수선유지비)을 다음과 같은 절차를 통하여 분석함
  - ① 앞서의 암대주택 수선유자비 산출결과가 2007년을 기준으로 작성하고 있으므로 자재비 상승 등을 고려하여 물가상승률 14%(연간 물가상승율 3.5% X 4년)을 반영하여 단위면적당 원단위를 보정함
  - ② 장기전세주택(SHift)의 경우 기존 임대주택과 비교하여 소모성 자재(주택내부의 소모성 자재와 각종 집기비품 등)의 품질이 높아진 점을 고려하여 소모성 자재비 인상분 20%를 추가적으로 반영함15
  - ③ 최종 산출된 단위면적당 원단위를 장기전세주택(SHift) 연면적에 곱하여 수선유지비를 산출함

<표 117> 장기전세주택(SHift) 연간 수선유지비 분석결과

구분	임대주택 단위면적당	물가상 <del>승률</del>	자재품질상승분	장기전세주택	장기전세주택
	원단위	반영 원단위 조정	반영 원단위 조정	공급연면적	연간 수선유지비
	(m²/원)	(㎡/원)	(㎡/원)	(㎡)	(백만원)
산출결과	20,000	22,800	27,360	1,218,539	33,339

O 장기전세주택(SHift) 수선유지비 산출결과 연간 약 333억원이 발생할 것으로 추정됨. 하지만 이의 산출결과는 현 재까지의 공급분으로 향후 추가 공급분을 고려하지 않은 것으로 실제 발생 비용은 매년 추가 공급분을 고려할 때 급속히 증기할 것으로 판단됨

# 4. 장기전세주택(SHift) 시설물 유지관리를 위한 제도개선방안

< 사선방안 1> 보수주기를 별도로 규정하고 있는 벽사장판에 대해 입주민 부담 방안

O 장기전세주택(SHift)이 「주택법」및 「임대주택법」에 의한 주택관리의 규정을 따른다는 점에서 장기수선계획을 통한 특별수선충당금에 소요되는 비용의 발생은 불가피한 측면이 있음. 하지만 장기전세주택(SHift)이 일반 분양주택과 동일한 기준에 의해 건설되어지고 있다는 점을 감안할 때, 주택 및 그 내부시설에 대한 입주자 부담을 일반 분양

<sup>13)</sup> 표준임대차계약서(임대주택법 시행규칙 별지 제20호 및 제21호 서식) 제9조(보수의 한계) 및 제6조(보수의 한계)

① 위 주택의 보수와 수선은 "갑"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "을"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재( 「주택법 시행규칙, 별표 5의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "을"의 부담으로 한 다.

② 제1항에 따른 소모성 자재 및 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제11조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

<sup>1.</sup> 벽지 및 장판: 6년(적치물의 제거에 "을"이 협조한 경우만 해당한다)

<sup>2.</sup> 전등기구 및 콘센트: 10년 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

<sup>14)</sup> 표준임대자계약서에서는 벽지, 장판의 수선주기를 6년으로 규정하고 있으나, 장기수선계획의 수립기준(주택법 시행규칙 별표5)에서는 벽지가 10년 장판은 별도로 규정하고 있지 않고 있음(다만, 미루널깔기는 부분수리 7년, 전면수리 25년으로 규정하고 있음). 또한 스위치와 콘센트는 6년으로 하고 있어 오히려 표준임대차계약서의 수선주기가 확대되어 있음(전등기구는 별도로 수선화목이 없음)

<sup>15)</sup> 연간 물가상승률은 기존 임대주택과 동일한 자체를 기준으로 순수 물가상승률만을 반영한 것으로 실제 장판 대신 마루를 깔거나 주택 내부의 집기비 품이 고급화, 다양화됨에 따라 기존의 임대주택에 비해 추가적인 비용 상승이 불가피한 점을 고려한 것임.

주택의 수준으로 강화할 필요가 있음

O 또한, 표준임대차계약서에서는 입주자가 파손하거나 멸실한 부분과 소모성자재(주택법 시행규칙 별표5의 장기수 선계획의 수립기준 상 수선주기가 6년이내인 자재)는 입주자의 부담으로 하고 있으나, 벽지·장판전등기구의 경우 특약으로 임대사업자가 부담하고 있다. 이는 표준임대계약서와 장기수선계획수립기준에 따른 수선주기가 동일하 지 못한 혼란에서 비록된 것으로 판단

<표 118> 장기전세주택(SHift)의 벽지·장판·스위치콘센트에 대한 상이한 수선주기

구분	벽지	장판	스위치콘센트
표준임대차계약서 (임대차시행규칙 별지 제20호서식)	6년	6년	10년
장기수선계획 수립기준 (주택법 시행규칙 별표5)	10년	없음	6년

○ 따라서 「임대주택법 시행규칙」 별지 제20호 서식 및 제21호 서식의 표준임대차계약서에 의한 벽지, 장판 및 전등 기구 및 콘센트의 수선비용 부담주체와 수선주기를 제도적으로 개선할 필요가 있음. 이를 위한 표준임대차계약서 (I)의 제9조의 벽자·장판전등기구의 경우 임대사업자가 부담하는 조항에 대해 장기전세주택에서는 특약을 배제하는 단서조항으로 입주자 부담으로 개정함

<표 119> 장기전세주택(SHift) 표준계약서 개정방안

관계 법령	현행 법령	개선 법령
임대주택법 시행규칙 (표준계약서)		(좌동) ③ ②항의 단서는 장기전세주택에 적용하 지 않는다.

장기전세주택 운영평가 및 향 후 정 책 방 향 연 구

# 제/ll장 장기전세주택(SHift) 공급확대에 따른 재정건전성 확보방안



- 1. 주택공급에 따른 재정현황분석
- 2. 재정분석 모형 설정
- 3. 시나리오별 재원투자 분석

# 제1절 연구 배경 및 목표제

- O 전세가격의 상승으로 서민주거의 불안정이 가속화됨에 따라 장기전세주택에 대한 관심이 고조되고 있음. 장기전세 주택은 2007년부터 2010년 12월까지 약 15,000호가 공급되었으며, 2011년에는 3,525호를 공급할 예정이며, 2018 년까지 총 13만 2천호의 주택을 공급함 계획임
- O 따라서 향후 장기전세주택을 공급함에 있어 공급목표 달성과 지속적인 공급을 위해서 재정건전성 확보가 매우 중요함.

# 제2절 서울시 임대주택 및 장기전세주택 공급현황

# 1. 서울시 임대주택 공급현황

# 1.1 임대주택 공급현황

- O 임대주택 공급이 도입된 시기는 1982년 「임대주택 육성방안」이 발표된 이후였으나 임대주택 공급이 저조하자, 1984년 일반 주택사업자에게도 자금지원과 세제 혜택을 주는 「임대주택건설촉진법」이 제정됨. 이에 따라 사원이 아닌 일반인을 대상으로 5년 임대를 조건으로 한시적 임대주택이 공급됨.
- 어울특별시 임대주택 공급현황을 보면 2010년 12월 31일까지 영구 임대주택은 SH공사에서 건설한 22,370호, LH 공사에서 건설한 23,638호를 포함한 45,638호, 국민 임대주택 14,347호, 공공 임대주택 17,432호, 재개발 임대주 택 47,008호, 다가구 임대주택 6,814호 등, 총 13만 5천호의 임대주택을 공급하였는데 그 실적은 아래와 같음.

<표 120> 서울 특별시 임대주택 공급실적

(단위 : 호)

												(
총계			SH공사						LH 공사			
	총 계	계	건설 인	J대주택 (택	지개발)	매	입 임대주	택(서울시 등	<del>.</del> )	계	건설 임대	매입 임대
			영구	77	국민	장기전세	주거 환경	재개발	다가구	<i>4</i>	영구 임대 등	다가구
	135,290	124,906	22,370	17,432	14,347	15,244	1,963	49,839	2,812	27,630	23,628	4,002

자료 : sh공사 2011 업무현황

#### 1.2 규모별 임대주택 현황

O 서울특별시와 SH공사에서 2009년 7월 31일까지 공급한 실적은 아래 표와 같음. 임대주택 유형별로 영구 임대주 택 21.0%, 국민 임대주택 14.9%, 공공 임대주택 16.3%, 재개발 임대주택 44.4%, 주거환경 임대주택 1.8%, 다 가구 임대주택 1.6%가 공급되었음



O 공급 평향별 기준에 의하면 장기전세 임대주택을 제외한 전체 임대주택에서 23㎡, 33㎡(전용 10평 이하) 소형 평형이 전체의 67%를 차지하였고 33㎡초과 평형이 33% 정도 공급되었음. 특히 영구 임대주택의 경우 소형 33㎡ (전용 10평 이하) 평형이 85.2%이고, 39㎡이하가 14.8% 공급되었음. 공공 임대주택의 경우 39㎡이하가 49.5%로 가장 많이 공급되었고 84㎡이하가 0.9%로 가장 적었음. 재개발 임대주택의 경우 33㎡가 95.6%이고 39㎡가 4.4% 공급되었음. 한편 서울시 평형별 유형별로 구분하여 정리하면 다음과 같음

<표 121> 임대주택의 유형별 규모별 현황(2010.12.31 기준)

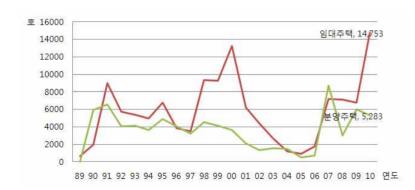
ı	(다)	) .	~ ~	

			택지개발		주거환경	7U7UH F	다가구 등
구 분	계	영구 임대	<del>공공</del> 임대	국민 임대	임대	재개발 임대	임대
계	106,819	22,370	17,432	15,905	1,963	47,425	1,724
711	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)	(100%)
'23㎡이ōŀ	16,653	15,721	728	_	83	_	121
23111 0 0	(15.5%)	(70.3%)	(4.2%)	_	(4.2%)	_	(7.0%)
'33㎡이ōŀ	55,034	3,394	4,842	_	1.182	45,317	299
22111 0 0	(51.5%)	(15.2%)	(27.7%)	_	(60.2%)	(95.6%)	(17.3%)
'39㎡이ōŀ	19,300	3,255	8,630	4,316	678	2,108	313
29111 0 0	(18.1%)	(14.5%)	(49.5%)	(27%)	(34.6%)	(4.4%)	(18.1%)
'49㎡이ōŀ	8,338	_	2,819	5,055	14	_	450
49111 9 0	(7.8%)	_	(16.2%)	(32%)	(0.7%)	_	(26.1%)
'59㎡이하	4,441	_	256	3,954	6	_	225
29111 0 0	(4.2%)	_	(1.5%)	(25%)	(0.3%)	_	(13.1%)
'84㎡이ōŀ	2,469		157	2,093	_	_	219
04111 0 01	(2.3%)		(0.9%)	(13%)			(12.8%)
'84㎡초과	584			487			97
아베소피	(0.6%)			(3%)			(5.6%)

자료 : sh공사 2011 업무현황

# 1.3 연도별 암대주택 공급현황

O 서울특별시 SH공사는 1989년부터 택지개발 등을 통해 암대주택을 공급하여 2010년까지 분양 79,657세대를 공급하였고 암대주택은 124,906세대를 공급하였음



O 최초로 1989년 영구 임대주택 640세대 공급을 시작으로 2000년에 13,207세대를 정점으로 2006년까지 점차 감소하다가 2007년과 2008년에는 7,100여 세대를 공급했음.

#### <표 122> 서울특별시 임대주택 공급실적(2010,12,31 기준)

(단위 : 호)

												위 : 호)
연도	계			택지	개발		장기	주 거	환 경	재개발	기년 (다카구	
간포	임대 주택	분양 주택	영구 임대	<del>공공</del> 임대	<del>국</del> 민 임대	분양	전세	임대	분양	임대	임대	분양
계	124,906	79,657	22,370	17,432	14,347	74,540	15,244	1,963	4,222	49,839	3,711	895
'89	640		640									
'90	1,979	5,914		1,979		5,914						
'91	8,978	6,578	6,957	2,024		6,578						
'92	5,720	4,032	4,490	1,230		4,032						
'93	5,356	4,161	5,039			4,161				317		
'94	4,942	3,622	3,171	1,621		3,622				150		
'95	6,791	4,904	1,906	3,859		4,798		73	106	953		
'96	3,864	4,085		660		2,155		839	1,930	2,365		
'97	3,533	3,244				2,568		348	676	3,185		
'98	9,353	4,552		2,047		4,326		267	226	5,039		
'99	9,273	4,119		691		3,657		283	462	8,299		
'00	13,207	3,639		2,306		3,045			290	10,892	9	304
'01	6,235	2,090	170			1,484			130	6,065		476
'02	4,399	1,349				882			352	3,186	1,213	115
'03	2,688	1,539		820		1,539				1,835	33	
'04	1,199	1,491				1,491				1,199		
'05	934	529		195		529				739		
'06	1,783	720			654	720				1,129		
'07	7,196	8,750			4,453	8,750	2,016			537	190	
'08	7,122	3,047			3,242	2,997	2,625		50	1,118	137	
'09	6,798	6,009			1,675	6,009	3,243	153		791	936	
'10	14,753	5,283			4,338	5,283	7,360			2,040	1,015	

자료 : sh공사 2011 업무현황

O 2007년부터 암대주택 공급이 활발해 지고 있으나 이중 공공임대와 국민암대주택 물량이 장기전세주택으로 전환되어 공급되고 있음.

#### 1.4 SH공사 임대주택 시업 재정구조 파악

O 2008년 말까지 67만여호의 국민주택기금을 건설하는 데 재정과 기금을 합쳐 총 23조 296억원이 지원됨. 국가재정 6조 6,508억원 중 한국토지주택공사(LH공사)에 6조 1,186억원이 지원되었고 지방자치단체에 4,872억 원이 지원되었고 지방자치단체에 4,872억 원이 지원되었고 지방자치단체에 1조 1,100억원이 지원되었음

<표 123> 국민 임대주택 건설사업 관련 재정 지원 현황

(단위 : 억워)

						(611 - 46)
구분		재정지원			국민주택 기금 융자	
TE	계	내공사	지자체	계	LH공사	지자체
계	66,508	61,186	4,872	163,788	152,688	11,100
99	851	851	-	2,620	2,620	-
00	1,545	1,545	-	1,600	1,600	-
01	2,364	2,364	-	8,134	8,134	-
02	4,532	4,532	150	11,665	11,665	-
03	7,426	7,112	314	14,689	13,890	809
04	8,526	8,198	328	20,603	18,504	2,099
05	9,281	8,488	793	23,570	23,168	402
06	8,989	8,076	913	32,004	27,321	4,683
07	10,658	9,678	980	32,631	31,760	871
08	11,887	10,492	1,395	16,262	14,206	2,236

자료 : sh공사 2011 업무현황

- O 국민 임대주택 100만호를 건설하는 데 총사업비는 81.6조원이 소요될 예정임. 재정과 국민주택기금이 53.7조원으로 65.8%, 입주자는 19.7조원, 사업자가 8.2조원을 부담함.
- O 장기전세주택의 경우 투자되는 재원이 크게 암대보증금, 국민주택기금, 국고보조금, 시출자금, SH공사 부담금으로 되어 있음.

# 제3절 장기전세주택 공급 및 재정 현황

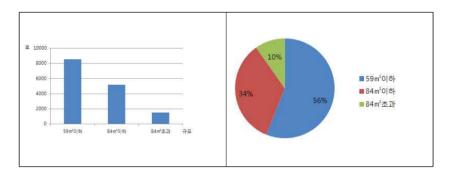
# 1. 장기전세 공급 현황

1.1 서울시 장기전세주택 공급현황

O 2007년부터 2010년 까지 총 15,244호의 장기전세주택을 공급. 이중 SH공사가 자체 건설한 공급량이 13,918호, 서울시에서 재건축임대주택을 매입한 것이 1,326호로 나타남

#### 1.2 규모별 장기전세주택 공급현황

- O 2007년부터 2010년 까지 공급된 장기전세주택을 규모별로 살펴보면  $59m^2$ 이하의 주택이 8,551호,  $84m^2$ 이하의 주택이 5,200호,  $84m^2$  초과 주택이 1,493호가 공급이 되었음
- 이 이를 비율로 살펴보면 59m²이하 주택이 56%, 84m²이하 주택이 34%, 84m² 초과주택이 10%의 비중을 차지하는
   는 것으로 나타남



<표 124> 규모별 장기전세주택 공급 현황

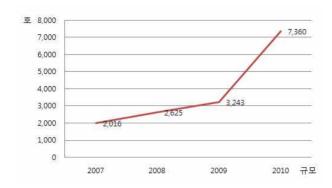
(단위 : 호)

소계	계	건설형	매입형
271	15,244	13,918	1,326
$59m^2$ 이ਰੀ	8,551	7,594	957
84 $m^2$ 이하	5,200	4,831	369
84 $m^2$ 초과	1,493	1,493	

자료: sh공사 2011 업무현황

# 1.3 연도별 장기전세주택 공급현황

O 연도별로 공급 물량을 살펴보면 2007년 2,016호를 시작으로 2008년 2,625호, 2009년 3,243호 2010년 7,360호 등 매년 공급량이 증가하고 있음.



<표 125> 연도별 장기전세주택 공급 현황

(단위: ㅎ)

			고	사자체 건설	재건축매입			
			5	시시세 선물	시간국미급			
구분	계	소계	59 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 초과	소계	59 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 이하
'07	2,016	1,962	1,430	532		54	16	38
'08	2,625	2,423	1,295	699	429	202	56	146
,09	3,243	2,269	1,283	848	138	974	789	185
'10	7,360	7,264	3,586	2,752	926	93	96	
계	15,244	13,918	7,594	4,831	1,493	1,323	957	369

자료 : sh공사 2011 업무현황

#### 1.4 지역별 장기전세주택 공급현황

O SH공사 자체 건설형 장기전세주택의 경우 2007년부터 2010년까지 크게 발산, 장지, 은평, 강일, 상계, 신내, 왕십 리, 세곡, 마천, 신정지구에 장기전세주택이 공급이 되었음. 이는 주로 국민임대주택단지와 공공임대주택단지 중에 서 장기전세주택으로 전환된 물량임.

O 지금까지 은평지구에 3,300여호, 강일지구에 2,700여호, 상암지구에 1,200여호 신정지구에 1,100여호가 공급됨.

<표 126> 지역별 장기전세주택 공급 현황

(다이. 중)

											그피, 포)
구분	강일	마천	발산	상계	상암	세곡	신내	신정	은평	왕십리	장지
⊽	2,789	619	568	390	1,282	624	941	1,196	3,371	69	856

자료: sh공사 내부자료



# 2. 장기전세주택 공급에 따른 재원구조

# 2.1 장기전세주택 재원투자 현황

O 2007년부터 2010년까지 15,244호의 장기전세주택 건설에 들어간 비용을 살펴보면 총 3조9200억원이 투입이 되었

O 이를 건설형과 매입형으로 나누어 살펴보면 건설형에 3조7000억원이 투입되었고, 매입형에 2천억원이 투입되었음

O 년 평균 3,800여호의 장기전세주택 공급에 9,250억원의 비용이 투입된 것으로 나타남.

<표 127> 지역별 장기전세주택 공급 현황

										(	<u> 난위: 호)</u>
구분	강일	마천	발산	상계	상암	세곡	신내	신정	은평	왕십리	장지
ই	2,789	619	568	390	1,282	624	941	1,196	3,371	69	856

자료: sh공사 내부자료

### 2.2 장기전세주택 재원구조별 투자 현황

O SH공사의 임대주택건설 평균 원가를 살펴보면  $59m^2$ 이하의 주택은 평균 199백만원,  $84m^2$ 이하의 주택은 평균 306백만원,  $114m^2$ 이하의 주택은 평균 369백만원이 소요되는 것으로 나타남

O  $114m^2$ 이하의 주택의 경우 임대보증금과 사업자 자체부담금만이 재원투자되고 있으며,  $59m^2$ 이하의 주택은 공공 임대주택 전환분에 한하여 국고보조금까지 투자 받을 수 있음.

# VII 장기전세주택 공급확대에 따른 재정건전성 확보방안

<표 128> 장기전세주택 재원구조별 투자 현황

(단위: 백만원)

		총 투자비(백만원)							
구분	계	전세보증금	주택기금	국고보조	사업자 자체부담금				
	71	건시보증금	十当7日	4 <u>1/47</u>	시출자금	공사부담금			
$59m^{2}$	199	108	35	12	22	22			
84m²	306	145	72	-	43	46			
$114m^2$	369	209	-	-	-	160			

O 이중 장기전세주택에 투자된 재원을 살펴보면 총 사업비중 평균적으로 임대보증금이 49.57%, 국민주택기금이 17.42%, 국고보조금이 2.07%, 시출자금이 15.47%, SH공사부담금이 15.47%를 차지함(2010년 기준)



<표 129> 장기전세주택 재원 구조

(단위: 원)

재원구조	임대보증금	국민주택기금	국고보조금	시출자금	SH공사부담금
금액	819,997,820,000	284,922,390,000	33,832,692,468	253,159,779,610	253,159,779,610
비율	49.57	17.42	2.07	15.47	15.47

자료 : sh공사 원가관리팀 내부자료

# 제4절 재정분석 모형 설정

# 1. 재정분석을 위한 종합지표 구성

- O 지금까지 재무분석모형에 대한 연구들은 실용적 차원에서 주로 접근
- O 그리고 재정상태를 측정하기 위한 분석지표로서 왜 그러한 지표가 선정되었는가에 대한 이론적 근거는 미흡한 편 이며, 지표의 해석과 문제발생과의 관계 등에 대해서도 분명한 상관성 또는 인과성에 대해서도 밝히지 못하는 한 계가 있음
- O 따라서 재정분석에 있어 합리적인 지표를 설정하기 위하여 기존의 연구들의 재정분석 지표를 근거로 장기전세주택의 재정구조를 분석할 지표를 설정하기로 함.

# 2. 재정분석 모형의 설정

- O 재정모델은 2018년까지 장기전세주택의 공급으로 인한 수지분석으로 목표로 함
- O 매년 수지는 수입에서 지출을 빼서 사용하기 때문에 향후 상화해야 되는 금액은 계산하지 않음

수지 = 수입 - 지출 수입 = 전세보증금 + 차입금 $_{A_{\frac{2}{8}A}}$  + 차입금 $_{sh}$  + 주택기금 + 예금이자 지출 = 토지비 $_{\frac{7}{249}}$  + 건축비 $_{\frac{7}{249}}$  + 건축비 $_{\frac{10}{10}}$  + 주택기금상환금 $_{\frac{10}{10}}$  + 이자 + 유지비 $_{\frac{10}{10}}$  + 수선비 $_{te}$  이자 + 대출이자 $_{A_{\frac{2}{8}A}}$  + 대출이자 $_{sh}$  + 주택기금융자이자

- O 수입항목은 임대보증금, 임대보증금 예금에 따른 이자, 주택기금융자금( $84m^2$  이하 주택 호당 최대금액 적용), 차 입금(서울시, SH 공사 차입금)으로 구성함
- O 지출은 토지매입비(건설형, 공급 -3년전), 건축비(건설형 3년간 균등 분할, 매입형 공급당해년도), 차입금 대출이자, 주택기금융자금 이자(10년거치 3%, 상환시 4%), 관리비 SH공사 부담분(공급 1년 이후부터 적립), 수선비(도배,장 판 6년, 전등 10년, 주방기구, 위생기구 15년)으로 구성함. 주택기금 융자금 상환금은 10년후부터 상환하는 것으로 함
- O 이 연구에서는 목표연도를 2018년으로 하고 재원투자 모형을 구축함. 이는 장기전세주택의 공급목표연도가 2018 년까자이고 그 이후에는 장기전세주택에 대한 추가공급이 없고, 유지관리만을 하기 때문에 수지분석은 목표연도인 2018년도까지로 함

#### <표 130> 재원분석 종합지표

갼	세부내용			
지출부문	토지매입비, 건축비, 기금이자, 대출이자, 유지관리비, 수선비, 주택기금상환금			
수입부문	임대보증금, 임대료, 주택기금융자금, 차입금, 예금이자			

# 3. 분석을 위한 가정

# 3.1 분석기간

O 분석기간은 향후 장기전세주택이 공급되는 2011년부터 2018년까지로 한정함. 또한 장기전세주택 공급 규모는 11~14년, 15년~18년까지로 나누어 산정하며, 건설형과 매입형 공급계획 물량중 2010년까지 기 공급된 물량을 제 외하여 산정함

#### 3.2 이자

- O 분석조건 중 물가상승률은 통계청에서 발표한 01~10년까지 년 평균 3.68%를 사용. 대출이자는 크게 서울시와 SH공사가 타사업에서 적용하고 있는 금리를 적용. 서울시 국고예금 금리 1%, 서울시 지방채 이자율 2.5%, SH공사가 대출금리 7.5%, 예금금리 5.6% 적용
- O 주택기금융자금의 경우 10년 거치 20년 상환으로, 거치기간 10년간은 3.0%, 20년 상환기간은 4.0%의 이자율을 사용.
- O 임대보증금 및 보증부 월세 산출을 위하여 SH공사의 전월세 전화율 6.7%를 사용함

<표 131> 분석조건

지표	내용	비고		
물가상승율	3.68%	2001~2010년 평균(통계청 평균)		
71701710	7.50%	SH공사 대출이자		
지급이자율	2.50%	서울시 지방채 이자		
수입이자 <del>율</del>	5.60%	SH공사 예금이자		
구합에서팔	1%	서울시 국고예금 금리		
ZFH7 7 07L7 0 7L0	3.00%	10년 거치시 주택기금융자금 이자율		
주택기금융자금 이자율	4.00%	상환시 주택기금융자금 이자율		

#### 3.3 분석 원단위

- O 재원구조 분석에 사용되는 장기전세주택의 임대보증금 및 토지매입비 건축비는 07년~10년까지 공급된 장기전세주택의 임대보증금의 평균을  $m^2$ 당으로 환산하여 원단위로 사용하였음. 국민임대주택의 경우 토지매입비와 건축비는 07년~10년 사이 공급된 택자개발지구의 평균값을  $m^2$ 당으로 환산하여 원단위로 사용하였으며, 임대료는 국민임대주택 임대료 기준을 준용하여 사용하였음16
- O 관리비는 07년부터 10년까지 공급된 장기전세주택의 통합관리센터의 자료를 준용하여 단지별 평균값을 산정하여 원단위로 사용하였음. 관리비는 장기충당 수선금 중 사용자 부담분을 제외한 SH공사부담분을 사용
- O 관리비용은 현재 SH공사가 임대주택 사업자로써 부담해야 되는 부분을 사용함
- O 수선비용은 도배장판, 위생기구(세면대, 변기), 주방용구(싱크대), 전등및 콘센트 등 임대시업자가 부담해야되는 비용으로 산정. 발산 1,3,6단지 분양원가 공개서에서 발췌하여 평균으로 산정

<표 132 > 주택유형별 분양가격 및 임대보증금 원단위

(단위: 원/m²)

구	분	면적(평)	분양가격	임대보증금	임대료
분양주택		59	2,184,142		
		84	2,980,533		
7 174141	건설			1,594,914	
장기전세	매입			1,848,975	
국민임대				627,451	320,000
C1 - 01-1-1-1-1	1 - 11-1-1				

SH 원가관리팀 자료 재정리

#### <표 133> 주택유형별 건설원가 원단위

(단위: 원/m²)

			(ETF EFF)
구 분		급액	산출근거
	토지비	1,757,537	
건설형	건축비	1,573,764	07~10년 택지개발사업지구 보상비 평균+조성비 평균
	관리비	592	
	토지비		
매입형	건축비	1,771,100	07~10년 재건축 매입형 주택 평균 건축비용
	관리비	833	

<sup>16) -</sup>임대보증금: 당해주택건설원가\*20%, 임대료: 당해 주택건설원가의 10%에 상당하는 금액의 금리(연 8.5%)와 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료 대손충당금 및 국민주택기금 이자를 합한 금액, 근거 국토해양부고시 제 1993~399호(1993.10.14), 국토해양부고시 제 1999~35호(1999.02.05)

# VII 장기전세주택 공급확대에 따른 재정건전성 확보방안

#### <표 134> 수선유지비 원단위

(단위: 원/m²))

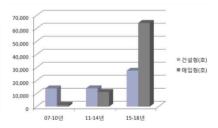
구 분	수선주기	급액	산출근거
바닥재(수장공사)	6년	26,000	
도배	6년	7,000	
주방 <del>용구</del>	15년	22,000	발산 1,3,6 단지 분양원가 공개서 평균
위생기구	15년	26,000	
전등 및 콘센트	10년	60,000	

# 3.4 예상 공급물량

- O 장기전세주택은 2018년까지 13만 2천호가 공급이 될 예정이며, 그중 2010년까지 1만5천 여호가 공급이 되어 11만 7천호의 주택이 공급될 예정임
- O 이를 시기별, 유형별로 나누어 살펴보면 11~14년까지 총 3만3천호가 공급될 예정이고, 건설형 2만 여호, 매입형 1만2천 여호가 공급될 예정임. 15~18년까지는 총 8만3천 여호가 공급될 예정이며, 건설형 2만4천 여호, 매입형, 5만8천 여호가 공급될 예정임

<표 135> 향후 시기별 장기전세주택 예상 공급량

			(단위: 호)
구분	계( <u>호</u> )	건설형(호)	매입형(호)
07-10년	15,244	13,918	1,326
11-14년	33,691	20,968	12,723
15-18년	83,163	24,949	58,214
소계(11-18년)	116,854	45,917	70,937
총계	132,098	65,835	72,260



이 이를 다시 규모별로 나누어 산출하면, 건설형은 59m² 이하의 주택이 2만1천호, 75m²이하주택이 3천호, 84m²이 하주택이 9천호, 102m²이하 주택이 1천5백호 규모로 공급되고, 매입형은 59m²이하주택이 5만호, 84m²이하주택이 3만호 공급될 것으로 산출됨.

#### <표 136> 평형별 장기전세주택 공급량

(단위: 호)

	규모	계	11~14년	15~18년
	40 $m^2$ 이하	4,592	2,097	2,495
	50m <sup>2</sup> 이하	18,367	8,387	9,980
건설형	60m <sup>2</sup> 이하	13,775	6,290	7,485
	75 $m^2$ 초과	9,183	4,194	4,990
	계	45,917	20,968	24,949
	59 $m^2$ 이하	49,656	8,906	40,750
매입형	84 $m^2$ 이하	21,281	3,817	17,464
	계	70,937	12,723	58,214

# 제5절 재정분석 결과

# 1. 향후 장기전세주택 공급에 따른 수지분석

- 1.1 사기별 공급 비용 규모
  - O 시기별 공급비용을 산출한 결과 2011년부터 2018년까지 총 21,076십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
  - O 2014년까지는 총 6,648십억원의 공급비용이 필요하고 2015년부터 2018년까지는 14,428십억원의 공급비용이 필요 한 것으로 분석됨
- 1.2 공급유형별 공급 비용 규모
  - O 공급유형별 공급비용를 살펴본 결과 건설형에 총 12,182십억원의 비용이 필요하고, 매입형에 총 8,894십억원의 비용이 필요하 것으로 부석됨
  - O 건설형의 경우 2014년까지 5,192십억원, 2018년까지 6,990십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
  - O 매입형의 경우 2014년까지 1,456십억원, 2018년까지 7,438십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨

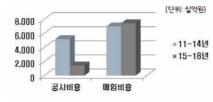
# VII 장기전세주택 공급확대에 따른 재정건전성 확보방안

#### 장기전세주택 운영평가 및 향후 정책방향 연구

# <표 137> 공급비용 규모

(FLOI: LICHOI)

				(단위: 십억원)
구분		계	11~14년	15~18년
건설형	용비사동	12,182	5,192	6,990
매입형	매입형 매입비용		1,456	7,438
ŏ	계	21,076	6,648	14,428

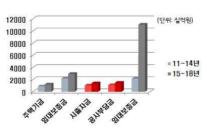


#### 1.3 투자채원 규모

- O 장기전세주택 투자재원은 총 25,372십억원이고 11년~14년까지는 7,351십억원, 15~18년까지는 18,021십억원이 투 자재원으로 분석됨
- O 장기전세주택 건설형의 투자재원은 크게 주택기금, 임대보증금, 서울시 출자금, 콩사부담금으로 구분할 수 있음 (2011년부터 국고보조금을 받을 수 없으므로 분석에서 제외함)
- O 11년~18년까지의 건설형 투자재원은 12,182십억원 중 주택기금 2,071십억원, 임대보증금 5,116십억원, 서울시출자 금 2,436십억원, 공사부담금 2,558십억원이 투자재원으로 분석됨
- O 장기전세주택 매입형의 투자재원은 임대보증금으로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 매입형 투자재원은 총 13,190십억원으로 임대보증금은 13,190십억원이 투자재원으로 분석됨

<표 138> 투자재원 규모





#### 1.4 금융 및 운영비용

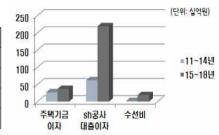
O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 총 366십억원이고 11년~14년까지는 91십억원, 15~18년까지는 275십억원이 금

#### 융 및 운영비용으로 분석됨

- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 크게 주택기금 이자, SH공사 대출이자, 수선비로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 금융 및 운영비용은 366십억원 중 주택기금이자 64십억원, SH공사 대출이자 281십억원, 수선비 21십억원으로 금융 및 운영비용으로 분석됨

<표 139> <del>금융</del> 및 운영비용

(단위: 십억원) 구분 계 11~14년 15~18년 주택기금 이자 64 27 37 sh공사 대출이자 281 62 219 21 2 수선비 19 한계 366 91 275



# 2. 시나리오별 재원투자 분석

O 시나리오는 현재의 계획을 기준으로 크게 4가지로 나눔

구분	시나리오별 투자 재원 조달 가정설정
현재 계획	현재 방식(건설형+매입형)으로 장기전세주택을 공급하여 투자 재원 조달을 기준으로 함
시나리오1	매입형 장기전세주택 유지 + 건설형을 기존의 임대주택으로 공급 - 건설형 장기전세주택의 경우 기존의 국민임대주택 및 공공임대주택의 공급 물량을 전환하여 공급하는 것임
시나리오2	전세보증금을 60%에서 80%로 상승시키는 경우 - 현재 주변 시세의 60% 수준으로 부과되어 있는 전세보증금을 80%로 상승시키는 경우
시나리오3	전세보증금을 보증부 월세로 전환하는 경우 - 장기전세주택의 전세보증금을 보증부 월세로 전환하는 방식 (보증금 50%+월 임대료)
시나리오4	장기전세주택 유지관리 비용을 사용자가 부담하는 경우

- 2.1 시나리오 1 : 건설형 장기장세주택은 기존의 암대주택공급 방식으로 공급되고 매입형 장기장세주택만 공급되는 경우
  - 이 시나리오는 기존의 임대주택 사업을 유지하는 경우와 장기전세주택을 건설했을 경우 재정적인 측면에서 어떤 사업을 지속하는 것이 유리한지 판단하기 위한 것임.

#### 2.1.1 시기별 공급 비용 규모

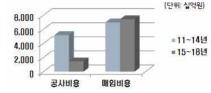
- O 시기별 공급비용을 산출한 결과 2011년부터 2018년까지 총 21,076십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 2014년까지는 총 6,648십억원의 공급비용이 필요하고 2015년부터 2018년까지는 14,428십억원의 공급비용이 필요 한 것으로 분석됨

#### 2.1.2 공급유형별 공급 비용 규모

- O 공급유형별 공급비용를 살펴본 결과 건설형에 총 12,182십억원의 비용이 필요하고, 매입형에 총 8,894십억원의 비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 건설형의 경우 2014년까지 5,192십억원, 2018년까지 6,990십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 매입형의 경우 2014년까지 1,456십억원, 2018년까지 7,438십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨

#### <표 140> 공급비용 규모

(단위: 십억원) 구분 계 11~14년 15~18년 건설형 용비사동 12.182 5.192 6.990 매입형 매입비용 8.894 1.456 7.438 합계 21.076 6.648 14.428



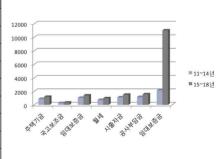
#### 2.1.3 투자재원 규모

- O 장기전세주택 투자채원은 총 25,372십억원이고 11년~14년까지는 7,351십억원, 15~18년까지는 18,021십억원이 투자채원으로 분석됨
- O 장기전세주택 건설형의 투자재원은 크게 주택기금, 국고보조금, 임대보증금, 월임대료, 서울시 출자금, 공사부담금 으로 구분할 수 있음
- 11년~18년까지의 건설형 투자채원은 12,182십억원 중 주택기금 2,071십억원, 국고보조금 609십억원, 임대보증금
   2,436십억원, 월임대료 1,705십억원, 서울시출자금 2,619십억원, 공사부담금 2,741십억원이 투자채원으로 분석됨
- O 장기전세주택 매입형의 투자재원은 임대보증금으로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 매입형 투자재원은 총 13.190십억원으로 임대보증금은 13.190십억원이 투자재원으로 분석됨

#### <표 141> 투자재원 규모

(단위: 십억원)

1,188 349 1,398
1 398
1,000
978
1,502
1,572
6,990
11,030,
18,021
3,592
1

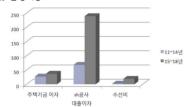


# 2.1.4 금융 및 운영비용

- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 총 392십억원이고 11년~14년까지는 97십억원, 15~18년까지는 295십억원이 금 융 및 운영비용으로 분석됨
- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 크게 주택기금 이자, SH공사 대출이자, 수선비로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 금융 및 운영비용은 392십억원 중 주택기금이자 64십억원, SH공사 대출이자 307십억원, 수선비 21십억원으로 금융 및 운영비용으로 분석됨

<표 142> <del>금융</del> 및 운영비용

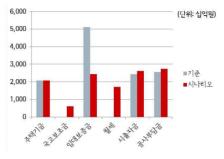
			(단위: 십억원)
구분	계	11~14년	15~18년
주택기금 이자	64	27	37
sh공사 대출이자	307	68	239
수선비	21	2	19
합계	392	97	295



# 2.1.5 현행방식과 시나리오1의 비교

- O 건설현 장기전세주택을 기존임대주택으로 전환하여 공급함으로써 공급량의 변화는 없고 투자채원과 금융 및 운영 비용에서 차이가 발생함
- O 투자재원에서 국고보조금은 609십억원, 월암대료는 1,700십억원, 시출자금과 공사부담금 180십억원씩 증가하였으며, 암대보증금은 2,700십억원 감소됨
- O 금융 및 운영비용에서 26십억원 증가함

# <표 143> 현행방식과 시나리오1의 비교





<그림 52> 투자재원

<그림 53> 금융 및 운영 비용

# 2.2 시나리오 2 : 암대보증금을 60%에서 80%수준으로 상향하는 경우

• 이 시나리오는 현재 임대보증금이 주변시세의 55%~60% 수준에 머물러 있는 것을 80%까지 상향하였을 경우, 재정건전성에 어떠한 영향을 주는지를 판단하기 위함

# 2.2.1 시기별 공급 비용 규모

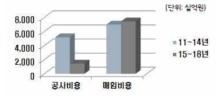
- O 시기별 공급비용을 산출한 결과 2011년부터 2018년까지 총 21,076십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 2014년까지는 총 6,648십억원의 공급비용이 필요하고 2015년부터 2018년까지는 14,428십억원의 공급비용이 필요 한 것으로 분석됨

#### 2.2.2 공급유형별 공급 비용 규모

- O 공급유형별 공급비용를 살펴본 결과 건설형에 총 12,182십억원의 비용이 필요하고, 매입형에 총 8,894십억원의 비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 건설형의 경우 2014년까지 5,192십억원, 2018년까지 6,990십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 매입형의 경우 2014년까지 1,456십억원, 2018년까지 7,438십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨

<표 144> 공급비용 규모

				(단위: 십억원)
구분 계 11~14년 15~1				15~18년
건설형	용비사동	12,182	5,192	6,990
매입형	매입비용	8,894	1,456	7,438
합계		21,076	6,648	14,428



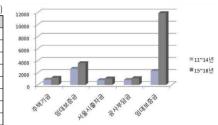
#### 2.2.3 투자재원 규모

- O 장기전세주택 투자채원은 총 26,413십억원이고 11년~14년까지는 7,521십억원, 15~18년까지는 18,891십억원이 투자채원으로 분석됨
- O 장기전세주택 건설형의 투자재원은 크게 주택기금, 임대보증금, 서울시 출자금, 공사부담금으로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 건설형 투자채원은 12,182십억원 중 주택기금 2,071십억원, 암대보증금 6,298십억원, 서울시출자 금 1,863십억원, 공사부담금 1,949십억원이 투자채원으로 분석됨

- O 장기전세주택 매입형의 투자재원은 암대보증금으로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 매입형 투자재원은 총 14,230십억원으로 임대보증금은 14,230십억원이 투자재원으로 분석됨

<표 145> 투자재원 규모

				(단위:십억원)
구분	수입비 항목	계(십억원)	11-14년 계	15-18년 계
	주택기금	2,071	882	1,188
	임대보증금	6,298	2,684	3,614
건설형	서울시출자금	1,863	794	1,069
	공사부담금	1,949	830	1,118
	소계	12,182	5,192	6,990
매입형	임대보증금	14,230	2,329	11,901
	총계	26,413	7,521	18,891
	차액		873	4,462

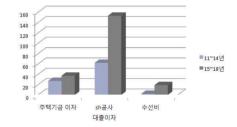


#### 2.2.4 금융 및 운영비용

- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 총 300십억원이고 11년~14년까지는 91십억원, 15~18년까지는 209십억원이 금 융 및 운영비용으로 분석됨
- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 크게 주택기금 이자, SH공사 대출이자, 수선비로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 금융 및 운영비용은 300십억원 중 주택기금이자 64십억원, SH공사 대출이자 215십억원, 수선비 21십억원으로 금융 및 운영비용으로 분석됨

<표 146> 금융 및 운영비용

			(단위: 십억원)
구분	계	11~14년	15~18년
주택기금 이자	64	27	37
sh공사 대출이자	215	62	153
수선비	21	2	19
합계	300	91	209

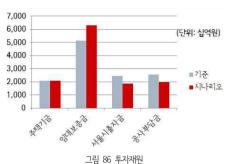


#### 2.2.5 현행방사과 시나라오2의 비교

- O 투자재원과 금융 및 운영비용에서 차이가 발생함
- O 투자재원에서 임대보증금은 1,182십억원 증가하였으며, 시출자금과 공사부담금은 600십억원 감소함

# O 금융 및 운영비용에서 66십억원 증가함

#### <표 147> 현행방식과 시나리오2의 비교



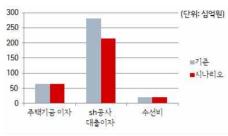


그림 87 금융 및 운영비용

# 2.3 시나리오 3 : 임대보증금을 보증부 월세로 전환하는 경우

• 이 시나리오는 현재 임대보증금을 부과하는 방식에서 주택시장구조의 변화와 입주민의 주거연속성 보장을 위해 보증금 50%+월 임대료로 나누어 내는 것을 가정하여 분석함

# 2.3.1 사별 공급 비용 규모

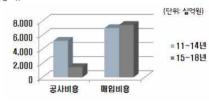
- O 시기별 공급비용을 산출한 결과 2011년부터 2018년까지 총 21,076십억워의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 2014년까지는 총 6,648십억원의 공급비용이 필요하고 2015년부터 2018년까지는 14,428십억원의 공급비용이 필요 한 것으로 부석됨

# 2.2.2 공급유형별 공급 비용 규모

- O 공급유형별 공급비용를 살펴본 결과 건설형에 총 12,182십억원의 비용이 필요하고, 매입형에 총 8,894십억원의 비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 건설형의 경우 2014년까지 5,192십억원, 2018년까지 6,990십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨
- O 매입형의 경우 2014년까지 1.456십억원. 2018년까지 7.438십억원의 공급비용이 필요한 것으로 분석됨

<표 148> 공급비용 규모

				(단위: 십억원)
구분		계	11~14년	15~18년
건설형	용비사동	12,182	5,192	6,990
매입형	매입비용	8,894	1,456	7,438
합계		21,076	6,648	14,428



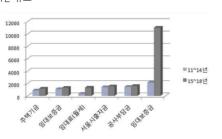
### 2.2.3 투자재원 규모

- O 장기전세주택 투자재원은 총 25,372십억원이고 11년~14년까지는 7,351십억원, 15~18년까지는 18,021십억원이 투 자재원으로 분석됨
- O 장기전세주택 건설형의 투자재원은 크게 주택기금, 암대보증금, 암대료(월세), 서울시 출자금, 공사부담금으로 구 분할 수 있음

- O 11년~18년까지의 건설형 투자재원은 12.182십억원 중 주택기금 2.071십억원, 임대보증금 2.410십억원, 임대료(월 세) 1,684십억원, 서울시출자금 2,948십억원, 공사부담금 3,068십억원이 투자채원으로 분석됨
- O 장기전세주택 매입형의 투자재원은 임대보증금으로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 매입형 투자재원은 총 13.190십억원으로 임대보증금은 13.190십억원이 투자재원으로 분석됨

<표 149> 투자재원 규모

(단위:십억워) 수입비 항목 계(십억원) 15-18년 계 11-14년 계 주택기금 2.071 882 1.188 임대보증금 2.410 1.100 1.309 임대료 (월세) 1,684 344 1,339 서울시출자금 2.948 1.403 1.544 공사부담금 3.068 1.460 1.607 12,182 5,192 6.990 매입형 임대보증금 13.190 2.159 11.030 25,372 7,351 18,021 차액 4.295 703 3.592

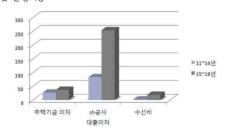


# 2.2.4 금융 및 운영비용

- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 총 422십억원이고 11년~14년까지는 112십억원, 15~18년까지는 310십억원이 금 융 및 운영비용으로 분석됨
- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 크게 주택기금 이자, SH공사 대출이자, 수선비로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 금융 및 운영비용은 422십억원 중 주택기금이자 64십억원, SH공사 대출이자 337십억원, 수선비 21십억원으로 금융 및 운영비용으로 분석됨

<표 150> <del>금융</del> 및 운영비용

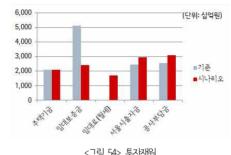
(단위: 십억원) 구분 계 15~18년 11~14년 주택기금 이자 64 27 37 sh공사 대출이자 337 83 254 수선비 21 2 19 합계 422 112 310

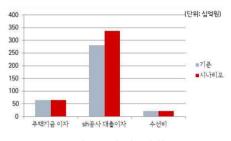


#### 2.3.5 현행방식과 시나라오3의 비교

- O 투자재원과 금융 및 운영비용에서 차이가 발생함
- O 투자재원에서 임대료(월세)는 1.684십억원 추가되었으며, 임대보증금은 2.706십억원 감소하였고, 시출자금과 공사 부담금은 500십억원씩 증가함
- O 금융 및 운영비용에서 56십억원 증가함

<표 151> 현행방식과 시나리오2의 비교





<그림 55> 금융 및 운영비용

# 2.4 유지관비용을 입주자가 부담하는 방안

- 이 시나리오는 현재 유지관리비를 임대인이 부과하는 방식에서 임차인이 부과하는 방식으로 가정하여 분석함
- 현행방식과 같은 공급비용 및 투자재원규모를 가지고 있으며 금융 및 운영비용에서만 차이점이 발생함
- 유지관리비용 분석은 2011년-2030년까지 확장하여 분석함(소모성 자재를 매 6년마다 교환하는 것을 가정)

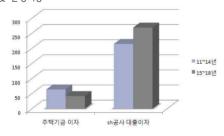
# 2.4.1 금융 및 운영비용

- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 총 590십억원이고 11년~14년까지는 279십억원, 15~18년까지는 311십억원이 금 융 및 운영비용으로 분석됨
- O 장기전세주택 금융 및 운영비용은 크게 주택기금 이자, SH공사 대출이자로 구분할 수 있음
- O 11년~18년까지의 금융 및 운영비용은 590십억원 중 주택기금이자 279십억원, SH공사 대출이자 484십억원으로 금 융 및 운영비용으로 분석됨

<표 152> <del>금융</del> 및 운영비용

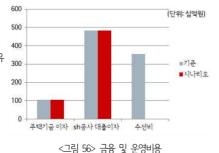
(단위:	십억원)
( - 11	- I L/

구분	계	11~14년	15~18년
주택기금 이자	106	64	42
sh공사 대출이자	484	215	269
합계	590	279	311



# 2.4.1 현행방식과 시나라오4의 비교

- O 금융 및 운영비용에서 차이가 발생함
- O 유지관리비용을 입주자에게 부담할 경우 2030년까지 유 지관리비용이 946십억원에서 590십억원으로 감소함



231

# 장기전세주택 운영평가 및 하후 정책목표 달성여부 평가



- 1. 연구 배경 및 목적
- 2. 장기전세주택의 정책 목표
- 3. 정책목표 달성 여부
- 4. 부동산 시장에 미친 영향
- 5. 부동산 시장에 미친 영향

# 제1절 연구 배경 및 목적

# 1. 연구 배경

- O 정책추진에 있어 목표달성 여부에 대한 평가는 매우 중요한 의미를 지니
  - 현 상황에 대한 진단, 미진한 부분에 대한 보완점 제시 등을 통해 앞으로 더 나은 정책추진을 위해 필수적이라 할 수 있음
- O 장기전세주택은 정책목표가 기존과는 다소 차이가 있다는 점에서 독특한 요소를 지니고 있음
  - 즉, 그동안 내집마련을 촉진한다는 분양주택이나, 저소득층의 주거안정을 도모한다는 임대주택의 목표와는 달리, '주택에 대한 인식을 소유에서 거주로 전환'한다는데 두었기 때문임
  - 이러한 장기전세주택의 정책적 목표가 의미하는 것은 무엇인지, 제대로 설정된 것인지, 달성할 수 있는 목표인 지, 4년이 지난 시점에서 어느 정도 진행되고 있는지 분석할 필요성이 있음
  - 기존 연구의 경우, 임대주택 정책 등에 대한 평가는 여러 측면에서 이루어졌으나, 장기전세주택에 대한 분석은 한 차례 정도에 불과한 실점임

# 2. 연구의 목적

O 본 연구는 장기전세주택의 공급이 시작된 지 약 4년이 되는 시점에서, 장기전세주택의 정책효과를 분석하기 위해 목표달성도 여부를 평가하는데 목적이 있음

# 3. 연구의 범위와 방법

- 3.1. 연구의 뱀위
  - O 연구범위와 관련, 정책의 목표는 명시적 목표와 암묵적 목표로 구분함
  - O 명시적 목표는 질적목표와 양적목표로 구분함
    - 질적목표와 관련, 인식의 변화를 이루기 위한 요인은 무엇인지, 인식변화의 원인이 무엇인지 분석
    - 양적목표와 관련, 공급목표 대비 공급량, 공급비율, 초과 혹은 미진사유 등을 분석
  - O 시간적 범위는 장기전세주택을 공급한 2007년을 시점으로 하고, 2011년 상반기를 기준으로 설정함
  - O 부동산 시장에 미친 영향은 2011년 상반기를 기준으로 서울지역을 범위로 설정함

#### 3.2. 연구방법

- O 정책목표의 파악을 위해 우선 문헌연구를 실시하고, 선행연구 검토를 토대로 분석의 기초를 마련
- 정책목표와 관련이 있어 정책평가이론에 근거한 효과성모형 중 목표달성 모형을 응용1기함
- 4단계로 구분함. 1단계는 장기전세주택의 목표 파악과 유형화, 2단계에서는 정책의 평가 기준과 성과지표 설정, 3단계에서는 정책목표 달성의 판단기준과 방법 제시, 4단계에서는 연구주제 분석과 해석 과정으로 구성
- 목표달성도 분석 기준은 전후비교법에 의해 해당 정책이 시행된 시점을 기준으로 각 지표의 변동률이 정책시 행 이정과 이후를 나누어 차이가 나타나면 효과가 있는 것으로 판단
- O 인식 변화의 분석은 설문조사 방법을 활용.
  - 주택에 대한 개념이 어떤 것이었는지, 장기전세주택정책이 도입된 이후 변화된 적이 있는지, 변화가 있다면 변화의 이유는 장기전세주택과 관련이 있는지를 측정하는 것으로 설정
- O 공급목표량 달성 여부는 목표 대비 공급량을 비교 분석하여 달성비율을 산정
  - 공급의 정의는 입주자모집 공고후 입주시점 도래 물량을 기준으로 산정
- O 부동산 시장에 미치는 영향분석 방법은 문헌연구(선행연구)와 설문조사 분석을 병행
  - 이식적화은 투자가치 즉, 주택가격의 변동과 밀접한 관련이 있다는 점과 관련하여 분석함

구분	분석요소 (자료명)	분석단위	기간	분석 방법
	주택에 대한 인식 변화율	%	'11.9	설문조사
질적 목표	장기전세주택의 인식변화 기여율	%	'11.9	설문조사
	주택에 대한 구매의향	%	'11.9	설문조사
양적목표	공급 목표 대비 공급량	%	'11.11	문헌연구
기타	주변 전세가격에 도움 정도	%	'11.9	문헌, 설문조사
	향후 주택가격에 대한 전망	%	'10.5	설문조사
보조	장기전세주택 인지도, 입주의향	%	'11.9	설문조사
요소	장기전세주택 청약률	%	'11.9	설문조사
종합	정책목표 달성도	%	'11.9	설문조사

<sup>17)</sup> 이진경, 2004, 주택정책의 유형별 효과성 분석 : 목표달성도와 주택가격 영향을 중심으로, 서울대 박사학위논문, 5쪽

O 인식 변화 등 시계열 추이를 비교 분석하기 위하여 설문이 유사한 기존조사를 병기함

<표 153> 설문조사 주체 및 주관

조사일시	조사대상	조사인원	조사주체	조사주관	주요항목
'11.7	일반시민	1,015	서울시(용역)	갤럽	선호도,인식
'11.8	거주자	1,205	서울시(용역)	시립대	거주만족도,인식
'11.9	전문가	60	서울시(용역)	시립대	정책평가,인식
'09.5	일반시민	420	서울시	다산 콜센터	인지도,선호도
'09.5	거주자	613	서울시	다산 콜센터	거주만족도

# 제2절 장기전세주택의 정책 목표

O 장기전세주택의 정책적 목표를 명시적 목표와 암묵적 목표로 구분하고, 명시적 목표를 다시 질적 목표 양적 목표 로 구분함, 암묵적 목표인 부동산 가격안정과 관련한 내용을 별도로 분석함

# 1. 명시적 목표

#### 1.1. 질적 목표

- O 장기전세주택의 정책적 목표 '주택에 대한 인식을 소유에서 거주로 전환'하는 것으로 설정.
  - 그동안 분양주택의 '내집 마련 촉진' 이나 임대주택의 '주거안정' 등과 차이
  - 주택의 개념을 투자대상에서 거주수단으로 전환하겠다는 선언적 의미를 명시화

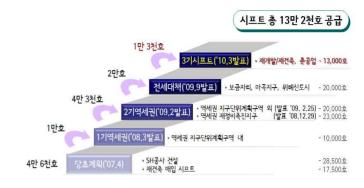
#### 1.2. 양적 목표

- O 장기전세주택의 공급량을 연도별, 공급면적별, 공급유형별, 공급지역별 등으로 구분하여 설정함
- O 2018년까지 누적 약 13만호의 장기전세주택을 공급할 계획임

<표 154> 연차별 공급물량계획

총 계	2007 ~ 2010					2011 2010
	소 계	2007	2008	2009	2010	2011~2018
132,094	18,128	2,016	2,625	3,243	10,244	113,966

\* 자료: 서울시 내부자료 (2007년 기준)



<그림 57> 장기전세주택 공급확대 물량

\* 자료: 서울시 내부자료

# 2. 암묵적 목표

- O 즉, 장기전세주택의 암묵적 목표는 부동산 시장의 안정, 주변 전세가격의 안정 혹은 주택가격을 낮출 수 있는 혹 매제로 활용하는 것이라 할 수 있음
- O 장기전세주택이 주변 부동산 시장에 미치는 영향을 분석하는 이유는 크게 2가지임
  - 장기전세주택의 숨은 정책목표(hidden agenda)와 관련이 있기 때문임. 즉, 주변보다 전세가격을 낮게 공급함 으로써 거품논란을 일으킬 만큼 높이 형성돼 있는 서울의 주택가격을 낮출 수 있는 촉매제로 활용하겠다는 취지의 목표가 숨겨져 있기 때문임
  - 명시적 목표 달성이 주택가격의 안정화와 관련이 있기 때문이며, 주택이 거주의 대상이 아닌 소유의 대상으로 자리잡은 데는 주택가격이 지속적으로 인상됨으로써 투기대상으로 인식되는 것이 큰 원인으로 지목되고 있기 때문임. 이것은 서울시가 장기전세주택의 공급가격을 주변시세의 80% 이하로 설정한 이유이기도 함.

# 제3절 정책목표 달성 여부 (명시적 목표)

# 1. 질적 목표 달성 여부

# 1.1. 핵심지표 분석

# 1.1.1. 인식변화 여부에 대한 분석

O 장기전세주택의 정책효과를 분석하기 위해 거주자를 대상으로 설문하였고, 변화추이를 비교하기 위해 다른 조사 결과와 비교함

<표 155> 인식변화 여부에 대한 설문

설문결과									
조사일시	조사대상	조사인원	투자→ 거주	거주→ 투자	변화없음	기타	비고		
'11.8	거주자	1,205	75.4%	1.1%	21.2%	2.2%			

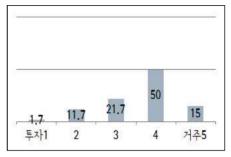
O 거주자의 경우 75.4%가 투자대상에서 거주수단으로 변화되었다고 답변하였으며, 변화가 없다는 답변은 21.2%를 보임

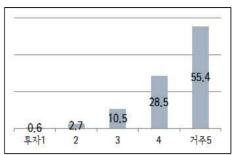
#### 1.1.2 주택의 개념에 대한 인식

<표 156> 인식변화 여부에 대한 설문

2110111	조사일시 조사대상	조사인원	평점(환산)	투자	+	거주		
조시철시				1	2	3	4	5
'11.9	전문가	60	3,65	1.7%	11.7%	21.7%	50.0%	15.0%
'11.8	입주자	1,205	4.29	0.6%	2.7%	10.5%	28.5%	55.4%

- O 현 시점에서 주택의 개념에 대한 인식을 조사한 결과 거주수단에 가까운 것으로 나타남.
- O 거주자의 경우 리커드척도로 조사한 결과 55.4%가 거주수단 5점을 표시하여 전문가보다 높은 응답(15.0%)을 보임





<그림 58> 주택의 개념에 대한 인식(전문가)

<그림 59> 주택의 개념에 대한 인식(입주자)

#### 1.1.3 구매향

<표 157> 구매의향에 대한 설문

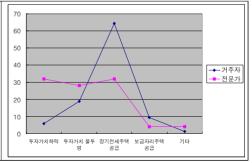
조사일시	조사대상	조사인원	구매의향 없음	구매의향 있음	기타	비고
'11.8	거주자	1,205	63.9%	35.4%	0.7%	
'11.7	일반인	1,015	64.9%	29.8%	5.3%	

- O 구매의향은 주택의 개념에 대한 인식과 실제 행동이 다를 수 있다는 점에서 분석의 필요성이 있음
- O 응답자의 경우 거주자와 일반인 모두 약 64%가 주택에 대한 구매의향이 없다고 답변함

#### 1.1.4 인식변화 이유에 대한 선행연구 분석

<표 158> 거주자 및 투자자의 인식변화 사유

구분	전문가 (%)	거주자 (%)
투자가치하락	32.0	6.0
투자가치 불투명	28.0	19.0
장기전세주택 공급	32.0	64.3
보금자리주택 공급	4.0	9.5
기타	4.0	1.2
합계	100	100



# .....

# 1.1.5 구매하고 향후 주택 견 전망과의 연관성

<표 159> 구매의향과 향후 주택가격 전망과의 연관성 설문분석

구 ·	н		향후5년내 주택가격 증감예상						
Τ.	ᄑ	가격 상승	가격 안정화	가격 유지	가격 하락	기타	선체		
	있다	69 (30.4%)	22 (46.8%)	53 (35.6%)	106 (37.5%)	52 (16.8%)	302 (29.8%)		
문4) 향후5년내 주택구매의향	없다	147 (64.8%)	23 (48.9%)	88 (59.1%)	165 (58.3%)	236 (76.4%)	659 (65.0%)		
	모름/ 무응답	11 (4.3%)	(4.3%)	8 (5.4%)	12 (4.2%)	21 (6.8%)	54 (0.1%)		
전체		227 (100%)	47 (100%)	149 (100%)	283 (100%)	309 (100%)	1015 (100%)		

- O 주택구매 의향이 있다는 답변이 29.8%이고, 구매 의향이 없다는 답변이 65.0%임
- O 주택구매 의향이 없다는 응답자의 이유를 분석하는 것이 관건임. 특히 주택가격 증감에 대한 전망과 연관성을 찾는 것이 분석의 관건이라 할 수 있음
- O 향후 주택가격이 상승할 것이라는 응답자중 64.8%가 앞으로 주택구매 의향이 없다고 답변하였음. 이는 상식적으로 이채로운 답변이라 할 수 있음
  - 반면, 가격 악정화라고 답변한 응답자 중에서는 주택구매 의향이 비슷하였고.
  - 가격 유지 혹은 가격 허락을 예상한 응답자 중에서는 구매 의향이 없다는 답변이 높은 것을 확인할 수 있음
- O 이러한 결과는 주택가격 상승과 주택구매 의향이 크게 관련이 없다고도 할 수 있으나, 주택가격 상승을 예상하면 서도 주택구매 의향이 없다는 응답은 강력한 인식변화의 결과로도 해석할 수 있음

#### 1.1.6 장기전세주택 공급이 인식변화에 미치는 기여도 분석

<표 160> 인식변화 기여도 여부에 대한 설문

	구 분		설 문 결 과					
조사일시	조사대상	조사인원	매우 크게 기여	어느 정도 기여	보통	별로 기여하지 못함	전혀 기여하지 못함	
'11.7	일반시민	1,015	20.0%	66.7%	-	13.3%	0.0%	
'11.8	거주자	1,205	51.9%	42.7%	-	3.0%	0.4%	
'09.5	일반시민	420	32.9%	42.9%	-	18.6%	5.7%	
'09.5	거주자	613	51.0%	39.0%	ı	7.0%	3.0%	

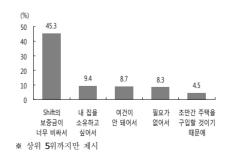
#### 1.2. 보조지표 분석

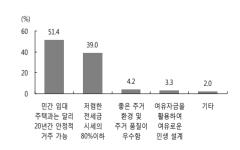
#### 1,2,1, SHift 입주의향

- O 장기전세주택 SHift에 입주할 의향에 대해서 응답자의 65.1%가 '입주할 의향이 있다'고 응답한 반면, '입주할 의향이 없다'는 응답은 26.1%로 입주의사를 보인 응답자가 2.5배 정도 많았음
  - 입주의향이 없는 이유에 대해서는 'SHift 보증금이 너무 비짜서'이라는 응답이, 입주의향이 있는 이유에 대해서 는 '20년간 안정적 거주 가능'이라는 응답이 가장 높게 나타남



<그림 60> SHift 입주 의향





- 장기전세주택 SHift 입주 의향에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 가구주 직업이 일반사무직, 자영업, 블루칼라인 가구에서 'SHift에 입주할 의향이 있다'는 응답바율이 상대적으로 높게 나타났음
- 반면, 주택점유형태가 월세/사글세인 가구에서는 'SHift에 입주할 의형이 없다'는 응답이 상대적으로 많았음

# 1.2.2 청약경쟁률

- O 장기전세주택의 인식변화 보조지표로 청약경쟁률을 들 수 있음. 실수요자들로부터 관심과 호응에 대한 지표로 활용할 수 있기 때문임
- O 13차에 걸쳐 공급된 장기전세주택은 평균 청약경쟁률이 9:1을 기록(표 222 참조), 그동안 보금자리주택이나 국민 임대주택의 청약률보다 높음

<표 161> 장기전세주택 평균 청약경쟁률 (단위 ; 값:1)

구 분	2007년	2008년	2009년	2010년	합계(평균)
장기전세주택	7	9.6	12,05	5.2 (3월)	9.1
국민임대주택	1,1	4.0	4.5	6.2 (5월)	2,8
보금자리주택	-	-	4.1	1.2 (1차), 미달 (2차)	2.7

<sup>\*</sup> 자료: 서울시 내부자료, 언론 보도자료를 재구성(보금자리주택)

#### 1.2.3 거주 만족도

O 입주자를 대상으로 한 현재 거주만족도를 조시해 본 결과 장기전세주택에 대한 만족도는 약 90% 정도로 매우 높게 나타남

<표 162> 거주만족도 조사결과

조사일시	매우 만족	만족	불만족	매우 불만족	만족도
2011.8	30.4%	59.6%	8.3%	1,7%	90.0%
2009.5	43.6%	49.1%	6,2%	1.1%	92.7%

<sup>\*</sup> 자료: 서울시 내부자료(2009년 조사)

# 2. 양적목표 달성 여부

### 2.1 서울시 장기전세주택 공급현황

O 2007년부터 2010년 까지 총 15,244호의 장기전세주택을 공급되었으며, 이중 SH공사가 자체 건설한 공급량이 13,918호, 서울시에서 재건축임대주택을 매입한 것이 1,326호로 나타남

#### 2.2 규모별 장기전세주택 공급현황

- 2007년부터 2010년 까지 공급된 장기전세주택을 규모별로 살펴보면 59m²이하의 주택이 8,551호, 84m²이하의 주택이 5,200호, 84m² 초과 주택이 1,493호가 공급이 되었음
- 이 이를 비율로 살펴보면 59m²이하 주택이 56%, 84m²이하 주택이 34%, 84m² 초과주택이 10%의 비중을 차지하는
   는 것으로 나타남



<표 163> 규모별 장기전세주택 공급 현황

(단위 : 호)

			( <u>L: 11 · <del>L</del>)</u>
소계	계	건설형	매입형
221	15,244	13,918	1,326
$59m^2$ 이하	8,551	7,594	957
84 $m^2$ 이하	5,200	4,831	369
84 $m^2$ 초과	1,493	1,493	

자료 : sh공사 2011 업무현황

<표 164> 장기전세주택(SHift) 전용면적별 공급현황

					7	선용면적 (m	²)				
구분	30 -39	40 -49	50 -59	60 -69	70 -79	80 -89	90 -99	100 -109	110 -119	120 이상	계
2007년		1	1,445	8		565					2,019
2008년	22	10	1,319	26	8	783	28		420	9	2,625
2009년			2,072	9	3	1,018			138		3,240
2010년			3,684			2,754			926		7,364
2011년			713	12	6	442	243				1,416
합계 (비중)	22 0.13%	11 0.07%	9,233 55.41%	55 0.33%	17 0.10%	5,562 33.38%	271 1.63%		1,484 8.91%	9 0.05%	16,664 100%

출처 : SH공사, 내부자료

# 2.3 연도별 장기전세주택 공급현황

O 연도별로 공급 물량을 살펴보면 2007년 2,016호를 시작으로 2008년 2,625호, 2009년 3,243호 2010년 7,360호 등 매년 공급량이 증가하고 있음

<표 165> 연도별 장기전세주택 공급 현황

	(단위:											
7 H	계		공사	사자체 건설	재건축매입							
구분		소계	59 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 초과	소계	59 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 이라				
'07	2,016	1,962	1,430	532		54	16	38				
'08	2,625	2,423	1,295	699	429	202	56	146				
'09	3,243	2,269	1,283	848	138	974	789	185				
'10	7,360	7,264	3,586	2,752	926	93	96					

자료 : SH공사 2011 업무현황

# 3. 공급 목표 대비 달성도

# 2.1. 연도별 달성도

O 연도별로 공급 물량을 살펴보면 2007년 2,016호를 시작으로 2008년 2,625호, 2009년 3,243호 2010년 7,360호 등 매년 공급량이 증가하고 있음

<표 166> 연도별 <del>공급</del>실적

	소 계	2007	2008	2009	2010	2011
계획	18,128	2,016	2,625	3,243	10,244	?
실적	15,244	2,016	2,625	3,243	7,360	1,416
비율	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%	71.8%	?

- O 공급물량은 2009년까지 100% 달성도를 보였으나, 이후 목표치에 다소 떨어지는 양상을 보임
- O 유형별로 보면, 건설형의 경우 택자개발을 통해 목표 대비 83.4%을, 매입형은 95.3%의 공급물량을 달성

<표 167> 유형별 <del>공급</del>실적

	소 계	건설형	매입형
계획	18,128	16,782	1,346
실적	15, 244	13,918	1,326
비율	84.3	83.4	95.3

# 제4절 부동산 시장에 미친 영향

1. 주변 전세가격 안정에 도움 여부

<표 168> 전세가격 안정에 도움 여부에 대한 설문

시일시조	상대사조	조사인원	매우 도움	어느 정도 도움	별로 도움되지 않음	전혀 도움되지 않음
'11.9	전문가	60	11.7%	56.7%	28.3%	3.3%
'09.5	일반시민	420	32.9%	42.9%	18.6%	5.7%

O 전문가 68.4%와 일반 시민 75.8%는 주변 전세가격 안정에 매우 도움 또는 어느 정도 도움이 된다고 답변함

# 2. 추가 공급여부에 대한 의견

<표 169> 추가공급 여부에 대한 설문

조사일시	조사대상	조사인원	매우 기여	어느 정도 기여	별로 기여 못함	전혀 기여 못함
'11.9	전문가	60	11.7%	66.7%	13.3%	0.0%

O 전문사11.7%와 66.&%는 장기전세주택 추가 공급이 주변 전세가격 안정에 매우기여 또는 어느 정도 기여할 것 이라는 응답을 보임

# 3. 향후 주택가격에 대한 전망

<표 170> 향후 주택가격에 대한 설문

조사일시	조사대상	조사인원	가격 상승	가격 안정화	가격 유지	가격 하락	기타
'11.9	전문가	60	15.0%	43.3%	15.0%	26.7%	0.0%
'11.8	일반시민	1,015	22.4%	4.6%	14.7%	27.9%	30.4%
'11.7	거주자	1,205	27.1%	18.8%	15.6%	24.6%	13.0%

O 전문가 43.4%는 향후 주택가격이 안정화 될것이라는 응답이 가장 높았으며, 일반시민과 거주자는 가격이 하락할 것이라는 응답이 각 27.9%와 24.6% 비율을 보임

# 제5절 목표 달성여부 평가

# 1. 질적 목표

#### 1.1. 목표달성도에 대한 의견

<표 171> 인식변화 기여도 여부에 대한 설문

7110111	2 1 F-117 F	1010112	메이 그리 기어	이 캠드리어	нE	별로 기여하지	전혀 기여하지
조사일시	조사대상	조사인원	매우 크게 기여	어느 정도 기억	보통	못함	못함
'11.8	일반시민	1,015	20.0%	66.7%	-	13.3%	0.0%
'11.7	거주자	1,205	51.9%	42.7%	-	3.0%	0.4%
'09.5	일반시민	420	32.9%	42.9%	-	18.6%	5.7%
'09.5	거주자	613	51.0%	39.0%	-	7.0%	3.0%

- O 인식변화가 시장의 상황에 의한 것인지, 장기전세주택의 공급에 의한 것인지를 알아보기 위해 이에 대한 이유를 조사함
- O 이 항목에서는 거주자와 전문가 집단의 크게 달라지는 현상을 보임
  - 거주자는 장기점세주택이 매우 크게 기여했다는 답변이 51.9.9 반면, 전문가 집단은 20.0%정도라고 답변
  - 이러한 추세는 2009년, 2010년 조사결과와 크게 다르지 않음
  - 장기전세주택외 인식변화에 영향을 주는 요인으로는 과거 조사를 참조할 수 있음

#### 1.2. 목표달성 사유

- O 정책 목표로 설정하고, 목표달성을 위해 주력하였으며, 장기전세주택 공급 이후 20년 동안 전세로 거주할 수 있으면 "주택을 사지 않아도 되겠다"는 인식의 변화도 어느 정도 일어나고 있다는 것도 장점으로 볼 수 있다는 지적이 있음. 또한 임대주택건설 주변 주민들의 반대현상이 줄었다는 점도 긍정적으로 인식되고 있음
- O 홍보(Promotion)면에 있어서도 다양한 방식을 선택하였는데, 광고, 신문보도 등으로 새로운 주택으로 브랜드 이미지를 제고 하였으며, 계획적이고 지속적인 마케팅 활동을 지속적으로 추장하였음
  - 다양한 매체를 활용함으로서 SHift, 장기전세주택 등 다른 용어를 통한 새로운 주택형태로 각인시키는 효과를 가져와 기존의 임대주택이 가졌던 부정적 이미지, 슬럼 등에서 탈피하려고 노력한 것으로 볼 수 있음. 홍보에 있어서도 다른 브랜드들에 비해 적은 비용으로 큰 효과를 얻고 있음.
  - 장기전세주택의 홍보비는 연간 15억에서 25억 정도이며, 이것은 SH공사의 전례보다는 많은 금액이지만 민간주택의 경우 새로운 브랜드 런칭광고시 연간 300억원 정도 집행하는 것183과 비교해 보면 많지 않은 금액임. 반면, 그동안 임대주택 홍보예사이 거의 없었다는 점과는 대조된다는 지적도 있음.

#### <표 172> 보도자료 제공 및 보도현황

(단위 : 건)

구 분	계	2007년	2008년	2009년	2010년
보도자료 건수	51	10	14	19	8
보도 건수	3,123	347	710	1,450	616

<sup>\*</sup> 자료: 서울시 내부자료 (2010. 5월말 기준)

<sup>18)</sup> 아파트 분양대행사 및 광고대행사 관계자와의 인터뷰

#### <표 173> 매체별 광고 회수

(단위 : 건)

구 분	신문	방송	소계
소계	1,063	226	1,289
2007년	288	59	347
2008년	590	120	710
2009년	185	47	232

\* 자료: SH공사 내부자료

#### <표 174> 연도별 매체별 장기전세주택 홍보비 내역

(단위 : 천원)

구 분	신문광고	인터넷광고	방송광고	옥외광고	합 계
2007년	389,545	73,790	732,633	207,016	1,402,984
2008년	776164	18,510	1,255,857	839,540	2,890,071
2009년	1,044,202	48,500	482,000	1,260,910	2,835,612
2010년	128,689	-	1,155,662	272,623	1,556,974
합 계	2,338,600	140,800	3,626,152	2,580,089	8,685,641

- \* 자료: SH공사 내부자료(2010, 5월말 기준)
  - O 공공임대주택의 입주 대상을 확대하였다는 점도 긍정적으로 평가할 수 있음
    - 과거 저소득층 위주의 입주대상을 중대형 평형의 경우 소득제한을 철폐하여 주택을 구매하기 어렵지만 임대주 택 대상도 되지않는 중간층에게 기회를 확대하였다는 평가를 받았음
  - O 마케팅 기법을 주택정책에 도입하였다는 점도 긍정적 요소임. 장기전세주택은 법적으로나 큰 틀에서 임대주택임에 도 불구하고, 그동안 임대주택이 가져왔던 부정적 이미지를 어느 정도 탈피했다는 평가를 받고 있음. 이러한 배경에는 명칭과 브랜드부터 기존 임대주택과 차별화하고, 언론홍보 및 광고를 통한 이미지 전환을 시도하였다는 점이 어느 정도 성과를 거둔 것으로 분석되고 있음. 기존의 임대주택도 'SH-Ville'과 같은 브랜드를 도입한 사례는 있으나, 임대주택이라는 명칭을 그대로 사용함으로써 이미지 차별화에 성공하지 못하였고, 아파트 건물 외벽에 표시를 하여 오히려 격리현상을 초래하였다는 비판도 받아온 점과 대비되는 점임. 앞으로 공공정책, 특히 주택공급정책을 전개함에 있어서도 적극적인 마케팅 기법을 사용할 만한 참고사례로 볼 수 있음.

# 2. 양적 목표

- O 양적 목표 달성도, 즉 공급물량은 2009년까지 100% 달성도를 보였으나, 이후 목표치에 다소 떨어지는 양상을 보이고 있음
- O 유형별로 보면, 건설형의 경우 택지개발을 통해 목표 대비 공급물량을 달성하였으나, 역세권 시프트의 경우 역세 권 사업이 지연되는데 기인한 것으로 판단되며, 앞으로 양적목표 달성을 위해서는 역세권 시프트의 물량 조정이 필요함 것으로 판단됨

7

# 3. 부동산 시장에의 영향

- O 장기전세주택이 부동산시장에 미친 영향은 그동안의 연구가 있었고, 이번 연구를 통해 확인되었다고 할 수 있음
- O 주택에 대한 인식변화는 주택가격 하락 혹은 조정기를 거치면서 주택 매매수요에 대한 감소로 이어지고 있음
- O 이에 따라, 주택 매매가격의 조정은 물론, 전세가격 상승으로 이어지는 한 요인으로 지목되고 있음. 향후 전세가 격 안정을 위해서는 장기전세주택의 공급도 필요하나 물량이 한계가 있는 만큼, 매매수요와 전세 수요의 적절한 배분을 위한 방안 연구가 필요할 것으로 판단됨

# 4. 종합

#### 4.1. 본 연구의 시사점

- O 서울시의 경우 제한된 토지로 인해 공급을 수요만큼 적시에 공급할 수 없는 상황에서 공공이 취해야 할 주택정책으로 제시한 새로운 패러다임이 어느 정도 효과가 있음을 제시하고 있음
  - 여전히 주택은 투자대상으로 인식하지만, 거주수단으로 바뀌고 있는 사람이 늘어남을 알 수 있고, 여기에 장기전세주택의 공급도 어느 정도 기여를 하고 있음을 확인하였음. 주택구매 대신 장기전세주택을 선택하겠다는 사람이 많고, 앞으로 지속적으로 공급하면 인식의 전환에 기여한다는 것을 학술적으로 검증했다고 할 수 있음.
- 두 번째는, 가격 영향력에 있어 어느 정도 가능성을 확인하였다는 점임. 2009년, 2010년 연구결과가 있었지만, 2011년 전세가격이 대폭 상승한 시점에서도 장기전세주택은 전세가격의 상승세를 어느 정도 둔화시킬 수 있다는 측면이 있는 만큼, 앞으로 지속적으로 물량을 늘려나가면 서울 전역에도 가격 안정성을 가져올 수 있는 수단이될 수 있다는 점을 재확인했다고 할 수 있음

- O 무엇보다 중요한 것은 주택정책의 새로운 패러다임의 가능성 부분이라 할 수 있음.
  - 그동안 주택정책은 가격인정 혹은 저소득층의 주가안정이나 내집마련 촉진 등을 목표로 수요와 공급 측면에서 중점적으로 접근해 왔다. 정권에 따라 수요관리 혹은 공급 우선 사이에 늘 정책의 우선순위를 따지며 소위 '냉탕과 온탕'을 오고 갔던 게 사실이다. 앞으로 이러한 기본적 정책 이외에 주택에 대한 인식전환이라는 다소 추상적이지만, 그러나 주택문제를 다른 차원에서 해결할 수 있는 정책적 수단의 가능성도 발견했다고 할 수 있음
  - 즉, 주택공급이라는 건설적 접근, 수요관리 혹은 금융과 세제를 통한 경제학적 접근 이외에 임대주택에 대한 브랜드 도입과 대대적인 마케팅과 캠페인성 접근도 공익 측면에서 접근해 볼 수 있고, 중요한 과제중 하나로 채택할 필요성도 확인하였음

# 4.2. 연구의 한계 및 향후 과제

- O 주택에 대한 인식전환과 주택구매 의향을 세분화한 연구임
  - 주택을 거주수단이라 인식하는 것과 주택구매 의향은 다를 수 있다는 것을 확인한 만큼, 이 정책의 방향이 인 식전환에만 있는지, 주택구매 의향을 낮추는 등 실행력과 연계도 포함해야 하는지에 관한 것임
  - 주택구매 의향은 주택의 수요에도 영향을 미쳐 주택가격과도 관련이 있는 중요한 이슈가 될 수 있기 때문임. 특히 최근의 전세대란이 주택구매 수요의 감소에도 영향을 받는 것으로 분석되고 있는 만큼, 주택 구매 수요 를 다층적으로 분석하는 것은 의미있는 연구이고, 차후 심도있는 연구가 필요하다 할 수 있음

시	ΞE	입주지	- <del>S</del>
		H 1 ' '	റ

iЫ			
IU			
		l	

# 서울시 장기전세주택 "쇄(武) (시프트)에 대한 설문조사

안녕하세요. 서울시립대학교 도시과학연구원입니다.

SHIFT 브랜드 선포 4주년을 맞아 서울시에서 저희 연구원에 위탁한 장기전세주택 시프트(SHift)에 대한 연구와 관련하여 시프트 입주자 여러분들의 의견을 여쭙고자 설문조사를 실시하고 있습니다.

본 조사는 시프트 입주자부들의 주거실태를 심도 있게 파악함으로써 향후 시프트 정책의 개발과 서울시 중장기 주택공급계획을 수립하는 데 필요한 기초자료로 활용할 예정입니다.

선생님께서 응답하신 내용은 철저히 비밀이 보장되오며, 향후 보다 합리적인 장기전세주택을 서울시민에게 공급하기 위한 정책의 기초자료로 활용될 것입니다. 바쁘시더라도 잠시만 시간을 내주시어 응답해 주시면 감사하겠습니다.

2011년 6월



서울시립대학교 도시과학연구원장

문의처 : 서울시립대학교 도시과학연구원 ( 담당 : ☎ 02-2210-2873 최재용

〈주人	ŀzŀ	. 7	재시	나하

1. 조사대상 단지 : 다지

2. 조사대상 평형 : 전용 m² 침실수

3. 월 평균 관리비용(해당 관리사무소에서 물어볼 것): 마워

※ 서冊 (시프트) 입주자분들의 거주현황에 대해 여쭙겠습니다.

Q1. 장기전세주택에 입주하신지는 얼마나 되셨습니까? \_\_\_\_\_

Q2. 장기전세주택에 입주하시기 전 거주지는 어디였습니까?

^//ヱŤ	시/도	구	
-------	-----	---	--

Q3. 귀댁이 SHift로 입주했을 때, 가장 중요하게 고려하신 사항은 무엇입니까? 다음 중에서 두 가지만 순서대로 각각 한 가지씩 골라 주신시오.

1 순위 번	2 순위 번
--------	--------

- ① 주택가격(또는 임대료) ② 방의 개수 또는 주택면적
  - ⑤ 주차공간 및 시설
- ③ 주택시설(부엌, 화장실 등)
- ④ 교통(통근거리 등) ⑦ 교육환경(학군, 학원 등) ⑧ 자연환경(공기질, 경관, 녹지, 공원 등)

것을 각각 말씀해 주십시오.

- ⑥ 편의시설(병원, 은행, 쇼핑 등)

⑨ 기타 :

Q4. 시프트로 이사 오시기 전에 살았던 주택유형 등은 어떻게 됩니까? 아래 보기에서 해당되는

구 분	주택유형 (아래 보기 중 선택)	시 <del>용면</del> 적	침실수	점유형태 (해당항목 체크)
시프트 <u>입주전</u> 거주주택		( ) m' 혹은 평	개	1. 자가 2. 전세 3. 보증부 월세 4. 월세/사글세 5. 무상

<주택유형 보기>

- 1. 단독주택 2. 다가구용 단독주택 3. 아파트 4. 연립주택
- 5. 다세대주택 6. 영업용 건물내 주택 7. 오피스텔 8. 고시원

※ Stift》(시프트)의 주거생활에 대해 여쭙겠습니다.

- O5. 선생님께서 의底 (시프트) 입주전에 거주하시던 주택과 현재 살고 계신 시프트의 주거환경 을 비교한다면, 예전 대비 현재 주거생활에 대해 얼마나 만족하십니까?
  - 매우 만족한다

- ② 대체로 만족스러운 편이다
- → ①,②번 Q6번으로

- ③ 조금 불만족스러운 편이다
- ④ 매우 불만족스럽다
- → ③.④번 Q7번으로
- Q6. (Q5에서 ①,②번을 선택한 '만족'이라는 응답자만) 시프트가 예전 주거지보다 더 만족스러운 이유는 무엇입니까?
  - ① 저렴한 전세금 (시세의 80%이하)
  - ② 20년동안 장기간 안정적으로 거주할 수 있어서
  - ③ 주거화경 및 주거 품질이 양호해서
  - ④ 다른 공공임대주택과는 달리 사회적 소외감이 적어서

# 부록1. 설문지(입주자)

Q7. (Q5에서 ③,④번을 선택한 '불만족'이라는 응	답자만 <b>) 현재 시프트의 주거생활이 예전에 비해</b>
불만족스러운 대표적인 이유가 무엇입니까?(한	· 가지만 선택해주세요)
① 소득격차에 따른 심리적인 부담감	② 일반분양입주자와의 갈등이나 무시
③ 입주자격으로 의한 중도 퇴거 불안감	④ 재계약시 전세보증금 인상
⑤ 주택내부 및 단지내 환경 개선 필요	⑥ 기타 :

# Q8. SHift 주택의 다음 사항에 대해 만족하는 정도를 표시해 주세요

⑤ 기타 : \_\_\_\_\_

	구분	매우만족	만족	불만족	매우불만족
	규모(면적)	1	2	3	4
	방 개수 및 크기	①	2	3	4
주택내부 시설	내부인테리어 (벽지, 장판 등)	①	2	3	4
	방음시설 (충간소음 등)	1	2	3	4
	생활편의시설 (단지 내 상가 등)	1	2	3	4
단지내부 시설	놀이·체육시설 (놀이터, 운동기구 등)	1	2	3	4
	아동보육관련시설 (어린이집, 유치원 등)	①	2	3	4
	녹지조경시설 (식목, 잔디밭 등)	1	2	3	4
	휴게시설 (노인정, 벤치 등)	1	2	3	4
	대중교통 (버스, 지하철 등)	1	2	3	4
단지주변 시설	교육시설 (초·중·고, 학원 등)	1	2	3	4
	편의시설 (쇼핑, 병원, 극장 등)	1	2	3	4

29.	입주하신	양 <del>배</del> (시 <u>프트</u> )가	보다 나은	<del>공공</del> 임대 <del>주</del> 택단지로	거 <del>듭</del> 나기	위해 가장	필요한	복지시
	설 또는 시	서비스는 무엇입니?	까? 아래의	보기 가운데 하나만	골라주십시	시오		

① 아동보육관련 시설(어린이집, 유치원 등)

<ul><li>④ 체육시설(운동기구, 농구경</li><li>⑤ 기타 :</li></ul>	(공동작업장, 주간 . 낭테니스장 등) 	보호소, 취업 	알선 등)	
Q10. 시프트 단지내에서 일반분 일반분양자와 갈등을 겪으				
÷ID			경험 여부	
항목	전혀	없다	한두번 있다	여러번 있다
일반분양자와 다툰 적이 있다				
일반분양자로부터 SHift분양자	라고			
무시하는 말을 들은 적이 있다	<b>Ի</b> .			
일반분양자가 SHift 입주자를	무시하는			
느낌을 받은 적이 있다.				
일반분양자와 공용시설을 사용	당하는 데			
마음의 부담을 느낀 적이 있다	}			
Q11. <i>왜(한)</i> (시프트)는 일반분영	냥가구와 시프트가 <sup>-</sup>	구의 '소셜믹	스(무작위 혼합바	<sup>[</sup>  치등)' 를 <del>통해</del> 해
가구에 입주하고 있습니다	<b>. 이러한 입주방식</b> 한다 ③ 기타 :		떻게 생각하십니?	<b>가?</b> _

# ※ 귀 댁의 주거계획에 대해 여쭙겠습니다.

Q13.	선생님께서는	10년	내 다른	곳으로	이사하실	계획이	있거나,	이사를	희망하십니까
------	--------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	--------

② 청소년 교육관련 시설(공부방, 독서실 등)

① 그렇다 ➡ Q14번으로 ② 아니다 ➡ 다음 페이지 Q17번으로

# 부록1. 설문지(입주자)

Q14. 이사하시기를 회망하는 주택의 점유형태는 5 ① 자기 집 ② 전세 ③ 보증부 ⑤ 무상(부모, 친척집 등에 거주 또는 사원주택 등	② 주택가격이	물가상승률 이상으 물가상승률 이내로 현재 상태로 유지	로 상승할 것이 안정화될 것이	다.	∥ 생각하십니까?		
Q15. 이사하시기를 희망하는 주택의 유형은 무엇Q	니까?		사 사 사 사 사 사 사 사 사 사 수 할지 하락 할지	에 대해서 생각	해본 적이 없다.		
① 타(他) <i>知能</i> 시프트 ② 단독주택 ③	다가구용 단독주택 ④ 아파트	⑥ 기타(			)		
⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 영업용 건	물내 주택 ⑧ 오피스텔 ⑨ 고시원			(	)		
⑩ 기타 :		Q19. 다음 중 선생	님께서 생각하시는	- 주택이란 어!	느 쪽에 가깝습니까	?	
Q16. 선생님댁에서 이사하기를 희망하는 주택의 P	면적 및 침실의 개 <del>수는</del> 어떻게 됩니까? 아래의	투자대상이다☜	<b>←</b>		<b></b>	▶ ☞거주수단이다	
보기 가운데 각 각 하나씩 골라주십시오		1	2	3	4	5	
선택하신 평형	원하는 침실수	Q20. <i>Ś버ᡝᡝ</i> 시프트	: 때문에 주택에	대한 개념에 박		<b>∤</b> ?	
1.전용 39㎡ 이하 (분양 17평형 이하)	7}		- 『 및 『 및 및 및 보게 되었다 (▶ (			•	
2.전용 49㎡ 이하 (분양 20평형 이하) 개		② 투자대상으로 보게 되었다 (▶ Q22번으로 넘어가세요)					
3.전용 59㎡ 이하 (분양 24평형)	7}	③ 변화가 없다(	▶ Q23번으로 건너	뛰세요)			
4.전용 74㎡ 이하 (분양 30평형)	개	021 (020dld (0	버 <u>오다</u> 구네가 <i>?u:</i>		교에 ス태오 권ス시	단으로 보게 된 이유가 무엇	
5.전용 84㎡ 이하 (분양 33평형)	개	입니까?	건 <b>중심시</b> 간) 200	<i>까지==</i> 메만	ਰੂਆਂ ਦੁਤੋਂ ਹੈ। ਦਾ ਜ਼	<u> </u>	
6.전용 114㎡ 이상 (분양 43평형)	7]	<del>-</del>	할 수 있으므로		② 시세에 비해	저렴하니까	
(예시)		③ 관리비가 저렴			④ 다른 임대주	택보다 주거환경이 양호해서	
평형 : √3번 선택(전용 59㎡ 이하), 원하는 침실·	수 : 3개	⑤ 기타 :		_			
		Q22. (Q20에서 ② 입니까?	번 응답자만) <i>5</i> Hi	◐시프트 때문	문에 주택을 투자대성	상으로 보게 된 이유가 무엇	
			l이 되면 많은 이득	_		력의 상 <del>승을</del> 초래하므로	
※ 쇄⑪ (시프트)의 정책목표	전반에 대해 여쭙겠습니다.		<u> </u>		④ 안정적인 삶	을 영위할 수 있으므로	
Q17. 知⑪ "시프트"에 입주하심에 따라 선생님 생각하십니까?		O23. 개紀시프트 의향이 있으		것과 상관없이	향후 나의 거주수	·단으로서 주택을 구매하실	
① 매우 도움이 되었다 ②	어느 정도 도움이 되었다		<b>_</b>	lı lek			

① 그렇다

② 아니다

③ 별로 도움이 되지 않았다

④ 전혀 도움이 되지 않았다

① 만족한다 → ○27번으로 ② 아니다 → ○26번으로  226. 그렇다면 현행 관리사무소의 유지관리방식에 만족하지 못하는 이유는 무엇입니까? ① 수선요구사항 등을 즉각 반영하지 못해서 ② 관리직원의 대응이 소홀해서(지각, 불친절 등) ③ 일반분양자들과 비교되어서 ④ 기타:  227. 현행 시프트는 청약저축 총액이 같은 경우 서울시 거주기간, 세대주 나이 등 다양한 기준을 적용하여 입주자를 선정하고 있습니다. 아래의 보기 중 가장 우선시되어야 할 항목과 그렇지 않은 항목을 각 각 1개씩 선택해 주십시오  최우선 항목 번 비우선 항목 번  현행 시프트 동일순위 경쟁시 가점 항목(공급유형별 및 평형별 공통사항) ① 서울시 거주기간(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 무주택기간 포함) ② 세대주 나이 ③ 부양 가족수 ④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑧ 국민기조생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 국민기조생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	, , , , ,,		
226. 그렇다면 현행 관리사무소의 유지관리방식에 만족하지 못하는 이유는 무엇입니까?  ① 수선요구사항 등을 즉각 반영하지 못해서 ② 관리직원의 대응이 소홀해서(지각, 불친절 등) ③ 일반분양자들과 비교되어서 ④ 기타 :	① 이전 주택의 관리비가 더 저렴하다		·
① 수선요구사항 등을 즉각 반영하지 못해서 ② 관리직원의 대응이 소홀해서(지각, 불친절 등) ③ 일반분양자들과 비교되어서 ④ 기타 :			
을 적용하여 입주자를 선정하고 있습니다. 아래의 보기 중 가장 우선시되어야 할 항목과 그렇지 않은 항목을 각 각 1개씩 선택해 주십시오  최우선 항목 변 비우선 항목 변  현행 시프트 동일순위 경쟁시 가점 항목(공급유형별 및 평형별 공통사항) ① 서울시 거주기간(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 무주택기간 포함) ② 세대주 나이 ③ 부양 가족수 ④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑥ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑤ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑤ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	① 수선요구사항 등을 즉각 반영하지 못해서	② 관리직원의 대응이	···- · · · · ·
현행 시프트 동일순위 경쟁시 가점 항목(공급유형별 및 평형별 공통사항) ① 서울시 거주기간(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 무주택기간 포함) ② 세대주 나이 ③ 부양 가족수 ④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑥ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	을 적용하여 입주자를 선정하고 있습니다	. 아래의 보기 중 <b>가</b>	
① 서울시 거주기간(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 무주택기간 포함) ② 세대주 나이 ③ 부양 가족수 ④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑧ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	최우선 항목 번	비우선 항목	번
② 세대주 나이 ③ 부양 가족수 ④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑥ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	현행 시프트 동일순위 경쟁시 가점	항목(공급유형별 및 평형	별 <del>공통</del> 사항)
③ 부양 가족수 ④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 창약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑥ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	① 서울시 거주기간(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경	우 무주택기간 포함)	
④ 미성년 자녀수 ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑥ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)	② 세대주 나이		
⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 3년 이상) ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우 입주자 저축 가입기간 적용) ⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑧ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)			
⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑧ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음) ⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)  128. 서울시의 장기전세주택 SHift(시프트)에 대해 하시고 싶은 말씀이 있으시면, 무엇이든지 좋	- ··- · · · ·	이상, 재건축 매입의 경우	3년 이상)
<ul> <li>③ 국민기초생활수급자 등 사회취약계층(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)</li> <li>⑤ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)</li> <li>○ 1년(252일) 장기전세주택 SHift(시프트)에 대해 하시고 싶은 말씀이 있으시면, 무엇이든지 좋</li> </ul>	⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수(건설형 85㎡ 초과의 경우	입주자 저축 가입기간 적용	-)
⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건설근로자(건설형 84㎡이상, 재건축 매입의 경우 해당없음)  228. 서울시의 장기전세주택 SHift(시프트)에 대해 하시고 싶은 말씀이 있으시면, 무엇이든지 좋	⑦ 중소기업 제조업체 근로자(건설형 84㎡이상, 재건축	매입의 경우 해당없음)	
028. 서울시의 장기전세주택 SHift(시프트)에 대해 하시고 싶은 말씀이 있으시면, 무엇이든지 좋			
	⑨ 1년(252일) 이상 건설근로자퇴직공제증지 교부받은 건	건설근로자(건설형 84㎡이싱	t, 재건축 매입의 경우 해당없음)
		l해 하시고 싶은 말씀 <sup>.</sup>	이 있으시면, 무엇이든지 좋

※ (시프트)의 수선유지관리 등에 대해 여쭙겠습니다

### ※ 마지막으로 통계처리를 위해 몇가지 여쭙겠습니다.

Q29 <u>.</u>	귀 가구주	- 및	가구원에	대한	질문입니	다(가 <del>구주는</del>	가족의	생계를	실질적으로	책입지시는	분입니
다)											

29-1. 가구주의 성별은? ① 남성 ② 여성 29-2. 가구주의 연령은? ( )세 29-3. 가구원수(식구수)는 총 ( )명 29-4. 가구원 중 장애우는 몇 분? ( )명 29-5. 65세 이상 노인은 몇 분? ( )명 29-6. 미성년가구원수는 몇 분? ( )명

Q30. 현재 선생님댁의 가구주께서 하시는 일은 무엇입니까?(직업이 2개 이상인 경우에는 주요 직업 하나만 선택)

- ① 자영업(농어업・상공업・서비스업 등의 경영자, 개인택시 등)
- ② 판매/서비스직
- ③ 기술직(기술공, 조종사, 선장, 간호사, 위생사, 운동선수·코치 등
- ④ 기능직(운전사, 수리·정비원, 제조업·건설업 등의 숙련공, 기계조작원 등
- ⑤ 단순노무직 : 청소원, 관리인, 경비원, 배달원, 제조업·건설업 등의 잡역부 등
- ⑥ 사무직 : 6급 이하의 공무원, 인사·회계·기획 등에 관련한 사무원 등
- ⑦ 경영/관리직 : 5급 이상의 공무원, 기업의 부장 이상, 교감 이상, 의회의 의원 등
- ⑧ 전문/자유직: 학자, 교수, 의사, 회계사, 변호사, 성직자, 통번역가, 연구원 등
- ⑨ 실직하여 구직활동을 하고 있음
- ⑩ 전업주부
- ① 학생(고등학생/대학생/대학원생)
- ① 무직

③ 기타(적을 것 : \_\_\_\_\_

# O31. 선생님댁의 한달 평균 가구소득(부부합계소득)은 얼마입니까? ( )만원

# ◆ 응답해 주셔서 감사합니다. 귀중한 자료로 활용하겠습니다 ◆

<면접원> 오다고 저희버효 및 도/효스	응답자 전화번호		
응답자 전화번호 및 동/호수 기재할 것( <i>상품권수령확인용</i> )	동/호수	동	호

선무기병	Ļ

id	ıd		

# 서울시 장기전세주택 "화ば (시프트)에 대한 설문조사

# 안녕하십니까?

이번에 저희는 서울시와 SH공사의 의뢰로 장기전세주택(SHift)의 운영성과 평가 및 제도개선 방안에 대해 연구를 수행하고 있습니다. 본 조사는 도시계획 및 부동산 분야전문가분들을 대상으로 장기전세주택(SHift) 제도에 대한 인식과 제도개선 방향에 대한 의견을 청취하여 앞으로 주거복지 향상을 위한 공공임대주택 정책의 방향을 설정하고 주택공급계획을 수립하는 데 활용할 예정입니다.

응답하신 내용은 철저히 비밀이 보장되고, 연구나 정책 개발을 위한 목적으로만 활용 되며, 그 외의 목적에는 절대로 사용되는 일이 없을 것입니다. 바쁘시더라도 잠시만 시간을 내셔서 좋은 의견을 개진해주시면 대단히 감사하겠습니다.

2011년 10월

문의처: 서울시립대학교 도시과학연구원 ( 담당 : 🕾 02-2210-2873 이자은)

# Survession of

#### \* 장기전세주택(SHift)의 현황

- 1. 무주택서민의 주거안정을 위해 서울시에서 운영하는 공공임대주택으로 전세금의 70~80% 수준으로 최장 20년까지 공급할 수 있는 주택입니다.
- 2. 중산층도 거주할 수 있도록 주택규모는 최초에는 전용 59㎡, 84㎡, 114㎡ 규모로 공급되었으나 2010년 7 월부터는 전용 59㎡(60%, 23평형), 75㎡(10%, 29평형), 84㎡(25%, 32.5평형), 102㎡(5%, 39.5평형)으로 공급되고 있습니다.
- 3. 장기전세주택(SHift)은 2007년 이후 15,244호가 공급되었으며, 2018년까지 132,000호를 공급할 예정입니다.

#### Q1. 향후 5년 이내에 서울의 주택가격에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- ① 주택가격이 물가상승률 이상으로 상승할 것이다.
- ② 주택가격이 물가상승률 이내로 안정화될 것이다.
- ③ 주택가격이 현재 상태로 유지될 것이다.
- ④ 주택가격이 하락할 것이다.
- ⑤ 주택가격이 상승할지 하락할지에 대해서 생각해본 적이 없다.
- ⑥ 기타(

Q2.	서울시에서 시행하고 있	l는 장기전세주택(SHift)	제도가 무주택	서민의	주거안정에	어느	7
	도 도움이 되고 있다고	생각하십니까?					

① 매우 도움이 된다

② 어느 정도 도움이 된다

③ 별로 도움이 되지 않는다

④ 전혀 도움이 되지 않는다

Q2-2. (Q2에서 ①, ②번 응답자만) 장기전세주택(SHift)이 무주택 서민의 주거안정에 도움이 되는 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 20년간 안정적으로 거주가 가능하므로
- ② 시세 대비 전세금이 저렴하므로
- ③ 주택에 대한 인식이 보유에서 거주로 변경되었으므로
- ④ 공공임대주택이 갖는 사회적 낙인효과를 방지할 수 있으므로

Q2-1. (Q2에서 ③,④번 응답자만) 장기전세주택(SHift)이 무주택 서민의 주거안정에 도움이 되지 못하는 가장 큰 이유는 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 소득이 높은 중산층과 부유층만 입주가 가능하므로
- ② 장기전세주택의 공급으로 공공임대주택의 공급은 오히려 감소하였으므로
- ③ 로또임대주택으로 당첨자에게만 혜택을 부여하므로
- ④ 장기전세주택 입주자도 자가주택 보유를 포기하지는 않기 때문에
- Q3. 장기전세주택(SHift) 제도가 주변지역의 주택가격이나 전세값 안정에 어느 정도 도움이 된다고 생각하십니까?

① 매우 도움이 된다

② 어느 정도 도움이 된다

③ 별로 도움이 되지 않는다

④ 전혀 도움이 되지 않는다

- Q4. 장기전세주택(SHift)가 지닌 가장 큰 장점은 무엇이라고 생각하십니까?
  - ① 저렴한 전세금 (시세의 80%이하)
  - ② 민간임대주택이나 국민임대주택과는 달리 20년간 안정적 거주 가능
  - ③ 좋은 주거환경 및 주거 품질이 우수함
  - ④ 전세와 자가, 중산층과 저소득층이 함께 거주하는 사회적 혼합
  - ⑤ 기타(\_\_\_\_\_

Q5.	향후 서울시에서	장기전세주택(SHift)을	지속적으로	추가공급하는	것에	대해서는	어떻게	Ą
	각하십니까?							

① 적극 동의한다

② 대체로 동의하는 편이다

③ 대체로 동의하지 않는 편이다

④ 전혀 동의하지 않는다

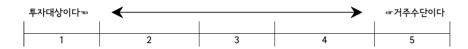
# 부록 2. 설문지(전문가)

Q6. 만약 장기전세주택(SHift)이 지속적으로 확대공급되면, 주택에 대한 개념을 "소유"라는 개념 에서 "거주"라는 개념으로 바꾸는데 "장기전세주택(SHift)" 제도가 어느 정도 기여함 것이라 생각하십니까?

① 매우 크게 기여할 것이다

② 어느정도 기여할 것이다

- ③ 별로 기여하지 못할 것이다 ④ 전혀 기여하지 못할 것이다
- Q7. 다음 중 선생님께서 생각하시는 주택이란 어느 쪽에 가깝습니까?



Q8. 현행 장기전세주택(SHift)은 청약저축 총액이 같은 경우 서울시 거주기간, 세대주 나이 등 다양한 기준을 적용하여 입주자를 선정하고 있습니다. 아래의 보기 중 가장 우선시되어야 할 항목과 그렇지 않은 항목을 각 각 1개씩 선택해 주십시오.

최우선 항목	번	비우선 항목	번
--------	---	--------	---

- ① 서울시 거주기간
- ② 세대주 나이 ③ 부양 가족 수
- ④ 미성년 자녀수
- ⑤ 만65세 이상 직계존속 1년 이상 부양자
- ⑥ 청약저축 (추가)납입 횟수
- Q9. 장기전세주택(SHift)에서는 입주초기에 동호수 당첨방식으로 '소셜믹스(무작위 혼합배치 등)을 통해 해당 가구에 입주를 유도하고 있습니다. 이러한 입주방식에 대해 어떻게 생각하십니까?

  - 한성한다
     반대한다
- ③기타: \_\_\_\_
- Q10. 일반분양자와 장기전세주택(SHift) 입주자간의 갈등을 줄이기 위해서는 다음 중 어떠한 배 치방식이 가장 적합하다고 보십니까?

  - ① 일반분양주택과 같은 동에 혼합 ② 시프트만 별도의 건물동으로 분리
  - ③ 별도의 시프트 단지로 공급
- ④ 기타 :

## Q11. 장기전세주택(SHift)에서 입주계층의 소득 기준은 어떻게 수정되어야 한다고 생각하십니까?

소득계층	소득분위	도시근로자가구 평균소득 대비	공급면적	현재	찬성(O) / 반대(X)
고소득층	9-10	180% 이하	85㎡ 초과	×(실제 입주가능)	
중산층	7-8	150% 이하	60-84 m²	0	
중산화가능계층	5-6	100% 이하	60 m² 이하	0	
저소득층	3-4	70% 이하	60 m² 이하	0	
빈곤층	1-2	30% 이하	60 m²이하	×	

# Q12. 장기전세주택(SHift)의 평형 배분 비율은 어떻게 변경되어야 한다고 생각하십니까? 현재의 배분비율과 연구팀의 제안내용을 참조하셔서 한계 비율이 100%가 되도록 빈칸을 채워 주 세요

전용면적 (분양평형)	39㎡ (15평)	49㎡ (19평)	59㎡ (23평)	75㎡ (29평)	84㎡ (33평)	102㎡ (40평)	114㎡ (44평)	합계
현재	_	-	60%	10%	25%	5%	-	100.0
연구팀 제안비율	10%	20%	40%	20%	10%	-	-	100.0
배분비 <del>율</del> 의견	( %)	( %)	( %)	( %)	( %)	( %)	( %)	100.0

- Q13, 대규모 재건축 단지의 경우 전세금이 입주 2년 후 급증하는 경향이 있습니다. 이 때문에 당초 주변전 세의 80%이었던 전세금 비율을 맞추기 위해서는 SHift의 전세금도 대폭 인상해야 하는 부담이 있습 니다. SHift의 전세금 인상률을 어떻게 정하는 것이 좋다고 생각하십니까?
  - ① 주택임대차보호법의 규정에 따라 매년 5%(혹은 2년간 10%) 인상
  - ② 주변시세의 80% 수준에 맞추어 전세금 인상액 결정
  - ③ 주변시세에도 불구하고 입주자의 소득수준에 맞추어 결정(RIR 기준 등)
  - ④ 주택 규모별로 인상률을 결정(소형주택은 5% 이하, 중형은 시세 근접 등)
  - ⑤ 기타 (

# 부록 2. 설문지(전문가)

Q14.	장기전세우텍(SHIT)은 최장 20년간 거주/ 평가하여 입주자격을 심사하는 것에 대해	r 모상되는 용용임대수택입니다. 입수사의 조득과 재산을 제   어떻게 생각하십니까?
	① 20년 장기거주를 약속했으므로 소년 ② 20년까지 정기거주를 허용하되, 소 ③ 매년 입주자격을 재평가하여 부적적 ④ 기타 ()	득수준에 따라 임대료 조정
Q15.	장기전세주택(SHift)에서 월세형 도입 여부	<sup>2</sup> 에 대해 어떻게 생각하십니까?
	① 장기전세주택의 특성을 고려하여 전 ② 다양한 수요를 반영하여 전세외에 ③ 전세형만 공급하되, 입주자의 파산 ④ 전세형으로 공급하되, 자유롭게 월 ⑤ 기타 ()	
Q16.	기타 서울시의 장기전세주택(SHift)의 저 십시오	도개선에 필요한 사항이 있으시면 자유롭게 말씀하여 주
<u></u> Ω17.	<del>기하</del> 의 직업 및 소 <del>속은</del> 어디입니까?	
	직 업	소 속
	① 교수	
	② 정부부처 공무원	
	③ 공사 직원	
	④ 공공부문연구기관 연구원	
	⑤ 민간연구기관 연구원	
	⑥ 기타	

- 응답해 주셔서 감사합니다. 귀중한 자료로 사용하겠습니다. -

# 부록 3. 설문결과(전문가)

	향후5년내주택가격							
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트			
유효	주택가격상승	9	15.0	15.0	15.0			
	주택가격안정화	26	43.3	43.3	58.3			
	주택가격유지	9	15.0	15.0	73.3			
	주택가격하락	16	26.7	26.7	100.0			
	합계	60	100.0	100.0				

	주거안정에의도움정도						
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트		
유효	매 <del>우도움됨</del>	15	25.0	25.0	25.0		
	어 <u>느정도도움됨</u>	36	60.0	60.0	85.0		
	별 <u>로도움</u> 되지않음	9	15.0	15.0	100.0		
	합계	60	100.0	100.0			

	주거안정에도움되는이유									
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트					
유효	20년간 안정적거주가능	27	45.0	52.9	52.9					
	시세대비 저렴	19	31.7	37.3	90.2					
	주택에대한인식이 거주로 변경되었으므로	4	6.7	7.8	98.0					
	공공임대주택의 사회적낙인효과방지	1	1.7	2.0	100.0					
	합계	51	85.0	100.0						
결측	시스템 결측값	9	15.0							
합계		60	100.0							

	주거안정에도움되지않는이유								
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트				
유효	고소득만 입주가능함	3	5.0	33.3	33,3				
	로또임대주택으로 당첨자에세만 혜택부여	6	10.0	66.7	100.0				
	합계	9	15.0	100.0					
결측	시스템 결측값	51	85.0						
합계		60	100.0						

	전세값안정에의도움정도						
	빈도 퍼센트 유효 퍼센트 누적퍼센트						
유효	매우도움됨	7	11.7	11.7	11.7		
	<u> 어느정도도움됨</u>	34	56.7	56.7	68.3		
	별 <u>로도</u> 움되지않음	17	28.3	28.3	96.7		
	전혀도움되지않음	2	3.3	3.3	100.0		

합계	60	100.0	100.0	
----	----	-------	-------	--

시프트의가장큰장점						
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트	
유효	저렴한 전세금	25	41.7	41.7	41.7	
	20년간 안정적 거주	31	51.7	51.7	93.3	
	좋은 주거환경 및 주거품질이 우수함	2	3.3	3.3	96.7	
	소셜믹스	2	3.3	3,3	100.0	
	합계	60	100.0	100.0		

시프트추가공급에대한의견						
	빈도 퍼센트 유효 퍼센트 누적퍼센트					
유효	적 <del>극동</del> 의함	25	41.7	41.7	41.7	
	대채로동의함	30	50.0	50.0	91.7	
	대체로동의하지않음	5	8.3	8.3	100.0	
	합계	60	100.0	100.0		

거주개념으로시프트의기여정도						
	빈도 퍼센트 유효 퍼센트 누적퍼센트					
유효	매우 기여할것임	12	20.0	20.0	20.0	
	어느정도 기여할것임	40	66.7	66.7	86.7	
	별로 기여하지 못함	8	13.3	13.3	100.0	
	합계	60	100.0	100.0		

주택 <b>의</b> 개념					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	투자대상임	1	1.7	1.7	1.7
	2	7	11.7	11.7	13,3
	3	13	21.7	21.7	35.0
	4	30	50.0	50.0	85.0
	거주대상임	9	15.0	15.0	100.0
	합계	60	100.0	100.0	

가검제최우선항목					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	서울시 거주기간	4	6.7	6.7	6.7
	세대주 나이	11	18.3	18.3	25.0
	부양 가족수	34	56.7	56.7	81.7
	미성년 자녀수	1	1.7	1.7	83.3
	만65세 이상 직계 <del>존속</del> 1년 이상부양자	3	5.0	5.0	88.3

# 부록 3. 설문결과(전문가)

청약저축납입횟수	7	11.7	11.7	100.0
합계	60	100.0	100.0	

가점제비우선항목								
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트			
유효	서울시 거주기간	26	43.3	43.3	43.3			
	세대주 나이	6	10.0	10.0	53.3			
	부양 가족수	5	8.3	8.3	61.7			
	미성년 자녀수	6	10.0	10.0	71.7			
	만65세 이상 직계존속 1년 이상부양자	6	10.0	10.0	81.7			
	청약저 <del>축</del> 납입 <del>횟수</del>	11	18.3	18.3	100.0			
	합계	60	100.0	100.0				

소셜믹스찬반							
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트		
유효	찬성	45	75.0	75.0	75.0		
	반대	14	23.3	23.3	98.3		
	기타	1	1.7	1.7	100.0		
	합계	60	100.0	100.0			

	배치방식							
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트			
유효	인반분양과 같은 동에 혼합	35	58.3	58.3	58.3			
	시프트만 별도의 건물동으로 분리	12	20.0	20.0	78.3			
	별도의 시프트 단지로 공급	12	20.0	20.0	98.3			
	기타	1	1.7	1.7	100.0			
	합계	60	100.0	100.0				

	소득기 <del>준</del> 찬반고소득층							
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트			
유효	찬성	13	21.7	21.7	21.7			
	반대	47	78.3	78.3	100.0			
	합계	60	100.0	100.0				

소득기준찬반중산충							
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트		
유효	찬성	39	65.0	65.0	65.0		
	반대	21	35.0	35.0	100.0		
	합계	60	100.0	100.0			

소득기준찬반중신화가능계층							
	빈도 퍼센트 유효 퍼센트 누적퍼센트						
유효	찬성	55	91.7	91.7	91.7		
	반대	5	8.3	8.3	100.0		
	합계	60	100.0	100.0			

소득기준찬반저소득층							
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트		
유효	찬성	55	91.7	91.7	91.7		
	반대	5	8.3	8.3	100.0		
	합계	60	100.0	100.0			

소득기준찬번번 <del>곤충</del>								
	빈도 퍼센트 유효 퍼센트 누적파센트							
유효	찬성	34	56.7	56.7	56.7			
	반대	26	43.3	43.3	100.0			
	합계	60	100.0	100.0				

평형비율39형								
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트			
유효	5	3	5.0	5.9	5.9			
	10	31	51.7	60.8	66.7			
	15	2	3.3	3.9	70.6			
	20	9	15.0	17.6	88.2			
	30	6	10.0	11.8	100.0			
	합계	51	85.0	100.0				
결측	시스템 결측값	9	15.0					
합계		60	100.0					

평형비율49형								
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트			
유효	10	5	8.3	8.9	8.9			
	15	1	1.7	1.8	10.7			
	20	34	56.7	60.7	71.4			
	25	3	5.0	5.4	76.8			
	30	10	16.7	17.9	94.6			
	35	1	1.7	1.8	96.4			
	40	2	3.3	3.6	100.0			
	합계	56	93.3	100.0				
결측	시스템 결측값	4	6.7					
합계		60	100.0					

# 부록 3. 설문결과(전문가)

	평형비율59형								
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트				
유효	10	1	1.7	1.7	1.7				
	15	1	1.7	1.7	3.3				
	20	6	10.0	10.0	13.3				
	25	3	5.0	5.0	18.3				
	30	19	31.7	31.7	50.0				
	35	3	5.0	5.0	55.0				
	40	21	35.0	35.0	90.0				
	50	3	5.0	5.0	95.0				
	55	1	1.7	1.7	96.7				
	60	1	1.7	1.7	98.3				
	70	1	1.7	1.7	100.0				
	합계	60	100.0	100.0					

평형비율75형					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	3	1	1.7	1.7	1.7
	10	13	21.7	22,0	23.7
	15	3	5.0	5.1	28.8
	20	28	46.7	47.5	76.3
	25	2	3.3	3.4	79.7
	30	8	13.3	13.6	93.2
	40	2	3.3	3.4	96.6
	50	2	3.3	3.4	100.0
	합계	59	98.3	100.0	
결측	시스템 결측값	1	1.7		
합계		60	100.0		

	평형비율64형					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트	
유효	5	4	6.7	8.0	8.0	
	10	31	51.7	62,0	70.0	
	12	1	1.7	2.0	72.0	
	15	2	3.3	4.0	76.0	
	20	9	15.0	18.0	94.0	
	30	3	5.0	6.0	100.0	
	합계	50	83.3	100.0		
결측	시스템 결측값	10	16.7			
합계		60	100.0			

THE 110 100 TH
행연마출 102명

		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	3	2	3.3	22,2	22.2
	5	6	10.0	66.7	88.9
	10	1	1.7	11,1	100.0
	합계	9	15.0	100.0	
결측	시스템 결 <del>측</del> 값	51	85.0		
합계		60	100.0		

평형비율114형					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	2	1	1.7	25.0	25.0
	5	3	5.0	75.0	100.0
	합계	4	6.7	100.0	
결측	시스템 결측값	56	93.3		
합계		60	100.0		

전세금인상률의견					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	매년 5%인상	12	20.0	20.0	20.0
	주변시세 80% 수준에서 전세금 인상액 결정	17	28.3	28.3	48.3
	입주자 소득수준에 맞추어 결정	14	23.3	23.3	71.7
	주택규모별로 인상 <del>률을</del> 결정	15	25.0	25.0	96.7
	기타	2	3.3	3.3	100.0
	합계	60	100.0	100.0	

입주자격심사의견					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	계속거주허용	6	10.0	10.0	10.0
	소득수준에 따라 임대료 조정	39	65.0	65.0	75.0
	매년 입주자격을 재평가하여 부적격자는 퇴거	13	21.7	21.7	96.7
	기타	1	1.7	1.7	98.3
	5	1	1.7	1.7	100.0
	합계	60	100.0	100.0	

	월세형도입의견				
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	전세형만 공급	9	15.0	15.0	15.0

# 부록 3. 설문결과(전문가)

월세형도 같이 공급	29	48.3	48.3	63.3
전세형만 공급하되 특수한 경우에만 월세혀용	6	10.0	10.0	73.3
전세형으로 공급하되 자유롭게 월세로 전환허용	16	26.7	26.7	100.0
합계	60	100.0	100.0	

직 업					
		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적퍼센트
유효	교수	15	25.0	25.0	25.0
	정부부처 공무원	4	6.7	6.7	31.7
	공사직원	16	26.7	26.7	58.3
	공공부문 연구원	12	20.0	20.0	78.3
	민간연구기관 연구원	8	13.3	13,3	91.7
	기타	5	8.3	8.3	100.0
	합계	60	100.0	100.0	

### 부록 4. 설문지(서울시민)



# ID A1-4

## Gallup 201116080 장기전세주택 SHift의 수요추정을 위한 설문조사

,,,,,,		

안녕하십니까? 저는 한국갤럽조사연구소에서 근무하는 면접원 ○○○입니다. 이번에 저희 연구소에서는 서울시립대학교 도시과학연구원의 의뢰를 받아 서울시 주민들을 대상으로 장기전세주택 시프트(SHift)에 대한 주민주거실태 및 정책수요조사를 실시하고 있습니다. 본 조사는 향후 주거복지 향상을 위한 정책의 개발과 중장기 주택공급계획 수립을 위한 귀중한 자료로 활용될 것입니다. 바쁘시더라도 잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다.

담당자: 서울시립대학교 도시과학연구원 최재용(02-2210-2366)

■ 지 역(구):
 01. 종로구
 02. 중구
 03. 용산구
 04. 성동구
 05. 광진구
 06. 동대문구

07. 중량구 08. 성북구 09. 강북구 10. 도봉구 11. 노원구 12. 은평구 13. 서대문구 14. 마포구 15. 양천구 16. 강서구 17. 구로구 18. 금천구 19. 영등포구 20. 동작구 21. 관악구 22. 서초구 23. 강남구 24. 송파구

25. 강동구 - 서울시에 거주하지 않는 경우 조시중단

■ 성별:1. 남자2. 여자

■ 가구원구분 : 1. 가구주2. 배우자3. 기타 가구원

- SQ1) 실례지만, 귀하의 연세는 올해 만으로 어떻게 되십니까? 만 \_\_\_\_\_세 → 만 19세 미만은 조사중단
- SO2) 귀댁에서는 집을 소유하고 있습니까?(현재 살고 있는 집도 포함)
  - 1. 소유하고 있다 ─▶ 조사증다
  - 2. 소유하고 있지 않다 **→▶ 문1)로 갈 것**

#### \* 장기전세주택 SHift

- 1. 무주택서민의 주거안정을 위해 서울시에서 운영하는 공공임대주택으로 전세금의 70~80% 수준으로 최장 20년 까지 공급할 수 있는 주택입니다.
- 2. 중산층도 거주할 수 있도록 주택규모는 전용 59㎡, 84㎡, 114㎡ 규모로 공급됩니다.
- 문1) O O님은 SHift 주택에 인주하실 의향이 있으십니까?
  - 1. 반드시 SHift에 입주할 것이다 ¬
  - 2. SHift에 입주할 용의가 있다 → 무1-2 ~ 무3 으로 갈 것
  - 3. SHift에 입주할 용의가 없다 ---
  - 4. 전혀 입주할 용의가 없다 ---> 문1-1)로 갈 것
- 문1-1) ([문1]에서 3, 4번 응답자만)

그럼, SHift에 인주함 의향이 없다고 하신 가장 큰 이유는 무엇인니까?

- 1. 내 집을 소유하고 싶어서
- 1. 내 접글 조유이고 싶어서 2. 조인간 구막 3. SHift의 보증금이 너무 비싸서 4. 가옥주들과 3
- 5. 공공임대주택의 품질이 떨어져서
  - 002......
- 2. 조만간 주택을 구입할 것이 때문에
- 4. 가옥주들과 갈등이나 사회적 차별이 걱정되서

6. 기타(적을 것: ) **조 문4)로** 

<b>☞ 문4)</b> 로 이동	
- 11-11-10	

- 문1-2) ([문1]에서 1, 2번 응답자만) 그럼, SHift에 입주할 의향이 있다고 하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?
  - 1. 저렴한 전세금 (시세의 80%이하)
  - 2. 민간임대주택과는 달리 20년간 안정적 거주 가능
  - 3. 좋은 주거화경 및 주거 품질이 우수함
  - 4. 여유자금을 활용하여 여유로운 이생 설계
  - 5. 기타(적을 것: \_\_\_\_\_
- 문2) ([문1]에서 1. 2번 응답자만) 입주하시길 원하는 주택규모는 어떤 것입니까?
  - 1. 전용 39m²(12평) 이하(분양 17평형 이하)
  - 2. 전용 49m²(15평) 이하(분양 20평형 이하)
  - 3. 전용 59m²(18평) 이하(분양 24평형 이하)
  - 4. 전용 74m²(22평) 이하(분양 30평형 이하)
  - 5. 전용 84m²(25평) 이하(분양 33평형 이하)
  - 6. 전용 114m²(35평) 이하(분양 43평형 이하)
  - 7. 전용 114m²(35평) 초과(분양 43평형 초과)
- 문2-1) ([문1]에서 1, 2번 응답자만) [문2]에서 응답한 주택규모에 대해 지불가능한 전세금 수준은 얼마입니까?

	금액			억					만원
--	----	--	--	---	--	--	--	--	----

- 문3) ([문1]에서 1, 2번 응답자만) 위에서 입주하시길 원하는 SHift가 지하철역에 근접한 역세권에 공급되기를 원하십니까?
  - 1 지하철역 주변 도부 5분 거리인 250미터 이내
  - 2. 지하철역 주변 도보 10분 거리인 500미터 이내
  - 3. 어느 곳에 공급되어도 상관 없음
- 문4) ㅇㅇ님은 향후 5년 내 주택을 구매할 의향이 있으십니까?

\_\_\_ 1. 있다 2. 없다 → 문5)로 갈 것

- 문4-1) ([문4]에서 1번 응답자만) 그럼, 향후 5년 내 주택을 구매할 의향이 있다고 응답하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?
  - 1. 주택구인을 해야 주택가격 증대를 기대할 수 있어서
  - 2. 내 집을 소유하고 싶어서
  - 3. 이사를 다니는 것이 힘들어서
  - 4. 우수한 교육여건이나 출퇴근의 용이성 때문에
  - 5. 주택을 구매할 수 있는 경제적 여력이 생길 것이기 때문에
  - 6. 기타(적을 것: \_\_\_\_\_
- 무5) ○○님은 향후 5년 이내 서울의 주택가격이 상승할 것이라고 생각하십니까? 아니면 하락할 것이라고 생각하십니까?
  - 1. 주택가격이 물가상승률 이상으로 상승할 것이다
  - 2. 주택가격이 물가상승률 이내로 안정화될 것이다
  - 3. 주택가격이 현재 상태로 유지될 것이다
  - 4. 주택가격이 하락함 것이다
  - 5. 생각해본 적이 없다
  - 6. 기타(적을 것:

# 부록 4. 설문지(서울시민)

#### 지금부터는 ○○님께서 살고 계신 주택유형과 가격에 대해 여쭤보겠습니다.

문6) ㅇㅇ님께서 현재 살고 계신 주택의 형태는 어떻게 됩니까?

1. 단독주택 2. 다가구용 단독주택

3. 아파트 4. 연립주택

5. 다세대 주택 6. 영업용 건물 내 주택

7. 오피스텔 8. 고시원

9. 기타(적을 것 : \_\_\_\_\_

문7) 살고 있는 집은 몇 m²이며 침실수는 몇 개입니까?

사용면적				침실 수			
			m²				개

문8) 소유형태는 어떻게 됩니까?

- 1. 전세 —▶ 문9)-가.로 갈 것
- 2. 보증부 월세 ─▶ 문9)-나.로 갈 것
- 3. 월세/사글세 -> 문9)-다.로 갈 것
- 4. 무상 —▶ 문10)으로 갈 것

문9) ㅇㅇ님께서 현재 살고 계신 주택의 임대료는 얼마입니까?

구 분	금 액							
[문8]에서 1번 응답자만 가. 전 세	전세			억				만원
[문8]에서 2번 응답자만	보증금			억				만원
나. 보증부 월세	월세							만원
[문8]에서 3번 응답자만 다. 월세/사글세	월세							만원

마지막으로 귀댁의 가구주와 가구특성에 대해 여쭤보겠습니다. 가구주는 가족의 생계를 실질적으로 책임지는 분입니다.

문10) 귀댁 가구주의 개인특성에 대해 말씀해주십시오.

구 분	내 용
⑦ 가구주의 성별은 무엇입니까?	1. 남자 2. 여자
④ 가구주의 연세가 올해 만으로 어떻게 되십니까?	만세
⑤ 가구주의 직업은 무엇입니까?	1. 자영업(농-어업, 종업원 9인 이하의 소규모 업소주인 및 가족종사자, 약국, 개인택시운전사) 2. 블루칼래판에서비스직, 기능/숙련공, 일반작업직) 3. 일반사무직(사무기수절) 4. 관리및전문직(경영/관리지, 전문/자유직) 5. 가정주부 6. 학생 7. 무직 8. 기타 (적을 것:

#### 문11) 귀댁의 가구원 구성 및 가구소득에 대해 말씀해 주십시오.

E	
구 분	내 용
② 귀댁의 가구원 수는 총 몇 명입니까?	- B
⊕ 가구원 중 장애인 수는 몇 명입니까?	면
⑤ 가구원 중 65세 이상 노인 수는 몇 명입니까?	면
® 가구원 중 마성년가구원 수는 몇 명입니까?	時
® 귀댁은 청약저축에 가입하고 있습니까?	1. 기업하고 있다 2. 기업하고 있지 않으나 기업할 의사가 있다 3. 기업하고 있지 않으며 기업할 의사가 없다
● 귀댁의 월평균 가구총소득은 어느 정도 입니까?	만원
砂 귀댁의 월평균 지출액은 어느 정도 입니까?	만원

응답자 전화번호		
면접원 이름	ID	

Supervisor	검 중 원

# I. 장기전세주택 SHift 입주 의향

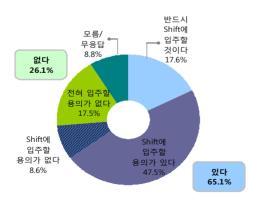
# 1. SHift 입주 의향

문) ○○님은 SHift 주택에 입주하실 의향이 있으십니까?	
결 과	%
반드시 SHift에 입주할 것이다	17.6 <b>¬ 65.1</b>
SHift에 입주할 용의가 있다	47.5 <sup>→</sup>
SHift에 입주할 용의가 없다	8.6 <b>¬ 26.1</b>
전혀 입주할 용의가 없다	17.5 <sup>→</sup>
모름/ 무응답	8.8
用(N=1,015)	100.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ 장기전세주택 SHift에 입주할 의향이 있는지에 대해 물어본 결과, 응답자의 65.1%가 '입주할 의향이 있다(반드시+의향있음)'고 응답한 반면, '입주할 의향이 없다(의향없음+전혀)'는 응답은 26.1%로 입주의사를 보인 응답자가 2.5배 정도 많았다.

【그림】SHift 입주 의향



#### 【 특 성 별 분 석 】

- 장기전세주택 SHift 입주 의향에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 가구주 직업이 일반사무직, 자영업, 블루칼라인 가구에서 'SHift에 입주할 의향이 있다'는 응답비율이 상대적으로 높게 나타났다.
- 반면, 주택소유가 월세/사글세인 가구에서는 'SHift에 입주할 의향이 없다'는 응답이 상대적으로 많았다.

#### 【표】SHift 입주 의향

(단위:%)

										(단위:%)
	구 분	사례수 (명)	① 반드시 SHift에 입주할 것이다	② SHift에 입주할 용의가 있다	1)+2	③ SHift에 입주할 용의가 없다	④ 전혀 입주할 용의가 없다	3+4	모름/ 무응답	계
전	체	1,015	17.6	47.5	65.1	8.6	17.5	26.1	8.8	100.0
주	전 세	666	17.7	48.8	66.5	9.0	15.3	24.3	9.2	100.0
택	보 증 부 월 세	208	19.2	45.7	64.9	6.3	20.2	26.4	8.7	100.0
소 유 별	월세/ 사글세	67	16.4	40.3	56.7	10.4	26.9	37.3↑	6.0	100.0
별	무 상	74	13.5	47.3	60.8	9.5	21.6	31.1	8.1	100.0
	자 영 업	242	19.0	55.0	74.0↑	8.7	11.6	20.2	5.8	100.0
	블루 칼라	207	15.0	57.0	<i>7</i> 2.0↑	6.3	12.6	18.8	9.2	100.0
가 구 주 직	일 반 사 무 직	145	20.7	56.6	77.2↑	9.0	9.0	17.9	4.8	100.0
주	관리 및 전 문 직	34	20.6	38.2	58.8	14.7	26.5	41.2	-	100.0
직	가 정 주 부	117	12.8	29.1	41.9	10.3	29.1	39.3	18.8	100.0
업별	학 생	5	20.0	20.0	40.0	-	60.0	60.0	-	100.0
_	무 직	257	18.7	38.1	56.8	8.2	24.9	33.1	10.1	100.0
	모름/ 무응답	8	12.5	37.5	50.0	25.0	12.5	37.5	12.5	100.0

100.0

# 1-1. SHift에 입주할 의향이 없는 이유

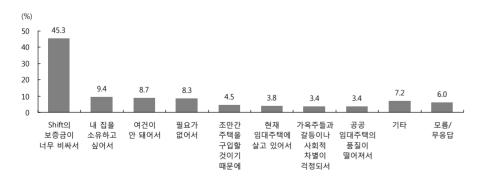
문) 그럼, SHift에 입주할 의향이 없다고 하신 가장 큰 이유	는 무엇입니까?
결 과	%
SHift의 보증금이 너무 비싸서	45.3
내 집을 소유하고 싶어서	9.4
에 집을 소ㅠ하고 묘하시 여건이 안 되어서 필요가 없어서	8.7 8.3
조만간 주택을 구입할 것이기 때문에	4.5
현재 임대주택에 살고 있어서	3.8
가옥주들과 갈등이나 사회적 차별이 걱정돼서	3.4
공공 임대주택의 품질이 떨어져서	3.4
기타	7.2
모름/ 무응답	6.0

#### 【 전 체 분 석 】

계(N=265)

○ SHift에 입주할 의향이 없는 응답자(N=265)들에게 그 이유를 물어본 결과, 'Shift의 보증금이 너무 비싸서'라는 응답이 45.3%로 가장 높게 나타났다.

#### 【그림】SHift에 입주할 의향이 없는 이유



#### 【 특 성 별 분 석 】

○ SHift에 입주할 의향이 없는 이유에 대해서 응답자 특성별로 살펴보면, 동북권 지역과, 주택규모가 작을수록, 월평균소득이 적을수록 'SHift의 보증금이 너무 비싸서'라는 응답이 많았던 반면, 월평균소득이 많을수록 '내 집을 소유하고 싶어서'라는 응답비율이 상대적으로 높았다.

#### 【표】SHift에 입주할 의향이 없는 이유

(단위 : %)

_									(= 11 3
	구	분		사례수 (명)	SHift의 보증금이 너무 비싸서	내 집을 소유하고 싶어서	여건이 안 되어서	필요가 없어서	조만간 주택을 구입할 것이기 때문에
전			체	265	45.3	9.4	8.7	8.3	4.5
	도	심	권	22	36.4	4.5	9.1	4.5	4.5
궈	동	북	권	89	52.8↑	7.9	7.9	11.2	1.1
권 역 별	서	북	권	31	48.4	12.9	-	12.9	3.2
별	서	남	권	78	42.3	9.0	11.5	6.4	10.3
	동	남	권	45	37.8	13.3	11.1	4.4	2.2
_	6 0	m²	미 만	115	58.3	2.6	10.4	7.8	1.7
주 택 규	60~8	85 m²	미만	44	43.2	25.0	2.3	6.8	4.5
규	85~1	.05 m²	미만	20	25.0	10.0	10.0	10.0	15.0
모 별	1 0 5	m²	이 상	32	12.5	25.0	9.4	6.3	9.4
2	모 름	/ 무	응 답	54	46.3	1.9	9.3	11.1	3.7
	100	만원	미만	98	59.2	0.0	13.3	7.1	1.0
월	100~2	200만	원 미만	66	50.0	9.1	7.6	9.1	1.5
월 평 독 별	200~3	800만원	원 미만	20	35.0	10.0	15.0	20.0	5.0
뗠	300	만원	이상	62	21.0	25.8	3.2	6.5	14.5
	모 름	/ 무	응 답	19	47.4	5.3	0.0	5.3	0.0
				·	·	·			

※ 지면 관계로 상위 5위까지만 제시하였으며, 전체 통계표 내역은 부록을 참고하기 바람

# 1-2. SHift에 입주할 의향이 있는 이유

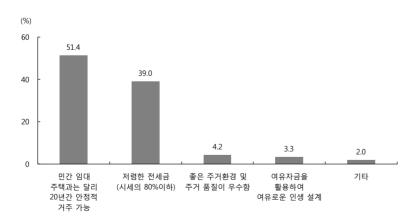
				-10
문) 그럼,SHitt	에 입수할 의향0	ㅣ 있다고 하신	가상 큰	이유는 무엇입니까?

결 과	% 	
민간 임대 주택과는 달리 20년간 안정적 거주 가능 저렴한 전세금(시세의 80%이하)	51.4 39.0	
좋은 주거환경 및 주거 품질이 우수함 여유자금을 활용하여 여유로운 인생 설계	4.2 3.3	
기타	2.0	
	100.0	

#### 【 전 체 분 석 】

○ SHift에 입주할 의향이 있는 응답자(N=661) 중 과반수(51.4%)가 그 이유로 '민간 임대 주택과는 달리 20년간 안정적 거주 가능'하기 때문이라고 응답했으며, 그 다음으로는 '저렴한 전세금'이라는 응답이 39.0%로 뒤를 이었다.

【그림】SHift에 입주할 의향이 있는 이유



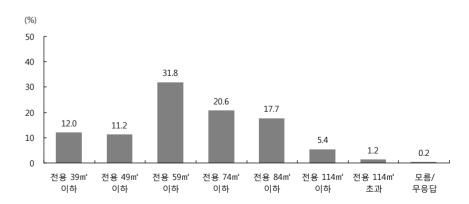
# 1-3. 입주를 원하는 SHift 주택 규모

결 과 	% 
전용 <b>39</b> ㎡ 이하	12.0
전용 <b>39</b> m 이야 정용 <b>49</b> m'이하	11.2
전용 <b>59</b> ㎡ 이하	31.8
전용 <b>74</b> ㎡ 이하	20.6
전용 <b>84</b> ㎡ 이하	17.7
전용 <b>114</b> ㎡ 이하	5.4
전용 <b>114</b> ㎡ 초과	1.2
모름/ 무응답	0.2

#### 【 전 체 분 석 】

○ SHift 입주 의향이 있는 응답자(N=661)들 가운데 입주를 원하는 주택규모가 '전용 59m' 이하'라는 응답이 31.8%로 가장 많았으며, 그 다음으로 '전용 74m' 이하(20.6%)', '전용 84m' 이하(17.7%)' 순으로 나타났다.

【그림】 입주를 원하는 SHift 주택 규모



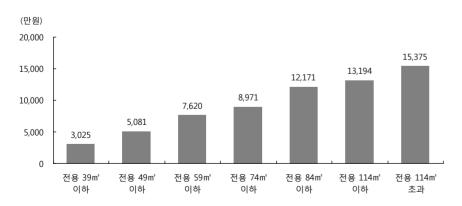
## 1-4. 지불 가능한 전세금 수준

) 주택규모에 대해 지불 가능한 전세금 수준은 얼마	·입니까?
결 과 	만원 
전용 <b>39</b> ㎡ 이하 <b>(N=79)</b>	3,025
전용 <b>49</b> ㎡ 이하 <b>(N=74)</b>	5,081
전용 <b>59</b> ㎡ 이하 <b>(N=210)</b>	7,620
전용 <b>74</b> ㎡ 이하 <b>(N=136)</b>	8,971
전용 <b>84</b> ㎡ 이하 <b>(N=117)</b>	12,171
전용 114㎡ 이하 <b>(N=36)</b>	13,194
전용 114㎡ 초과(N=8)	15,375

#### 【 전 체 분 석 】

○ 입주하실 원하는 SHift 주택규모에 대해 지불 가능한 전세금 수준에 대해 물어본 결과, 가장 작은 면적인 '전용 39㎡ 이하'(N=79)는 3,025만원, 가장 큰 면적인 '전용 114㎡ 초과'(N=8)는 15,375만원으로 면적이 커질수록 지불 가능한 전세금 금액도 높아지는 것으로 나타났다.

#### 【그림】지불가능한 전세금 수준



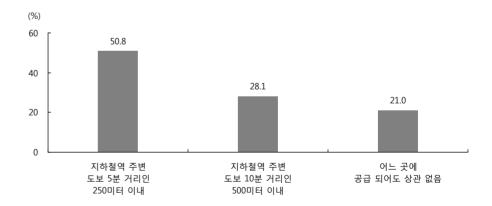
# 1-5. SHift 역세권 지역 공급 희망 여부

문) 위에서 입주하시길 원하는 SHift가 지하철역에 근접한	· 역세권에 공급되기를 원하십니까 <b>?</b>
결 과	%
지하철역 주변 도보 5분 거리인 250미터 이내	50.8
지하철역 주변 도보 10분 거리인 500미터 이내	28.1
어느 곳에 공급 되어도 상관없음	21.0
계(N=661)	100.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ SHift 입주를 원하는 응답자(N=661) 중 절반 이상(50.8%)이 '지하철역 주변 도보 5분 거리인 250미터 이내'에 SHift가 공급되기를 원했으며, '지하철역 주변 도보 10거리인 500미터 이내'라는 응답은 28.1%, '어느 곳에 공급되어도 상관없다'는 응답이 21.0% 이었다.

#### 【그림】 SHift 역세권 지역 공급 희망 여부

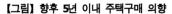


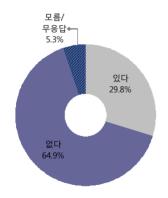
# 2. 향후 5년 이내 주택구매 의향

문) ○○님은 향후 5년 내 주택을 구매할 의향이	있으십니까?
결 과 	<u>%</u>
있다 없다 모름/ 무응답	29.8 64.9 5.3
계(N=1,015)	100.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ 향후 5년 이내 주택구매 의향에 대해서는 응답자의 29.8%가 구매의향이 '있다'고 응답한 반면, 구매 의향이 '없다'는 응답은 64.9%로 나타나 구매의향이 없는 응답자가 더 많았다.





#### 【 특 성 별 분 석 】

○ 향후 5년 이내 주택구매 의향에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 구매 의향이 '있다'라는 응답은 주 택소유가 전세인 가구에서, 월평균소득이 많을수록, 월평균지출이 많을수록, 가구주 연령이 적을수 록 상대적으로 많았다.

【표】향후 5년 이내 주택구매 의향

						(단위 : %)
	구 분	사례수 <b>(</b> 명)	있다	없다	모름/ 무응답	계
전	체	1,015	29.8	64.9	5.3	100.0
 주	전 세	666	33.3↑	60.5	6.2	100.0
택	보 증 부 월 세	208	23.6	72.6	3.8	100.0
택 소 유 별	월세/ 사글세	67	17.9	77.6	4.5	100.0
별	무 상	74	25.7	71.6	2.7	100.0
	100만원 미만	236	10.2	83.5	6.4	100.0
월	100~200만원 미만	250	23.2	71.6	5.2	100.0
월 평 5 5	200~300만원 미만	1 <i>7</i> 5	35.4	59.4	5.1	100.0
별	300만원 이상	285	50.2	46.3	3.5	100.0
	모름 / 무용답	69	21.7	68.1	10.1	100.0
	100만원 미만	314	14.3	80.6	5.1	100.0
월	100~200만원 미만	303	26.❖	67.7	5.9	100.0
월 평 7출 별	200~300만원 미만	179	41.9	52.0	6.1	100.0
별	300만원 이상	193	48.∡	48.2	3.1	100.0
	모름 / 무용답	26	30.8	57.7	11.5	100.0
	3 9 세 이 하	90	43.3	52.2	4.4	100.0
연평별	40 대	231	39.4	54.5	6.1	100.0
년 별	50 대	283	33.6	62.2	4.2	100.0
	6 0 세 이 상	411	18.7	<i>7</i> 5.4	5.8	100.0

## 2-1. 향후 5년 이내 주택을 구매할 의향이 있는 이유

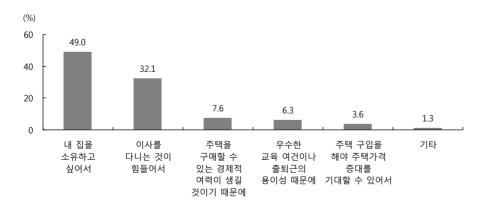
문) 그럼, 향후 5년 내 주택을 구매할 의향이 있다고 응답하신 가장 큰 이유는 무엇입니까?

결 과	%
내 집을 소유하고 싶어서	49.0
이사를 다니는 것이 힘들어서	32.1
주택을 구매할 수 있는 경제적 여력이 생길 것이기 때문에	7.6
우수한 교육 여건이나 출퇴근의 용이성 때문에	6.3
주택 구입을 해야 주택가격 증대를 기대할 수 있어서	3.6
기타	1.3
用(N=302)	100.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ 향후 5년 이내 주택구매 의향이 있는 응답자(N=302)들은 그 이유로 '내 집을 소유하고 싶어서'라는 응답을 49.0%로 가장 많이 꼽았으며, '이사를 다니는 것이 힘들어서'라는 응답이 32.1%로 그 뒤를 이 었다.

#### 【그림】향후 5년 이내 주택을 구매할 의향이 있는 이유



# 3. 향후 5년 이내 서울 주택가격 증감 예상

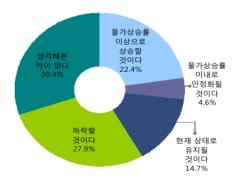
문) ○○님은 향후 5년 이내 서울의 주택가격이 상승할 것이라고 생각하십니까? 아니면 하락할 것이라고 생각하십니까?

결 과 	% 
주택가격이 물가상승률 이상으로 상승할 것이다	22.4
주택가격이 물가상승률 이내로 안정화될 것이다	4.6
주택가격이 현재 상태로 유지될 것이다	14.7
주택가격이 하락할 것이다	27.9
생각해본 적이 없다	30.4
계(N=1,015)	100.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ 향후 5년 이내 서울 주택에 대해서는 '주택가격이 하락할 것이다'라는 응답이 27.9%로 나타났으며, '주택가격이 물가상승률 이상으로 상승할 것이다'라는 응답은 22.4%로 나타났다.

【그림】향후 5년 이내 서울 주택가격 증감 예상



### 【 특 성 별 분 석 】

- 향후 5년 이내 서울 주택가격 증감예상에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 월평균소득이 많을수록, 월평균지출이 많을수록 '주택가격이 하락할 것이다'는 응답비율이 상대적으로 높게 나타났다.
- 반면, 가구주 연령이 적을수록 '주택가격이 물가상승률 이상으로 상승할 것이다'는 응답이 상대적으로 많았다.

#### 【표】향후 5년 이내 서울 주택가격 증감 예상

								(단위 : %)
	구 분	사례수 <b>(</b> 명)	주택가격이 물가상승률 이상으로 상승할 것이다	주택가격이 물가상승률 이내로 안정화될 것이다	주택가격이 현재 상태로 유지될 것이다	주택가격이 하락할 것이다 I	생각해본 적이 없다	Л
전	체	1,015	22.4	4.6	14.7	27.9	30.4	100.0
	100만원 미만	236	16.5	2.5	12.3	13.6	55.1	100.0
월	100~200만원 미만	250	26.0	5.2	12.0	27.	29.2	100.0
월 평 45	200~300만원 미만	1 <i>7</i> 5	26.3	6.9	16.6	32.0	18.3	100.0
별	300만원 이상	285	22.8	4.9	19.3	38.9	14.0	100.0
	모름 / 무 응 답	69	17.4	2.9	8.7	21.7	49.3	100.0
	100만원 미만	314	17.2	3.5	11.5	16.9	51.0	100.0
월	100~200만원 미만	303	27.7	5.0	13.9	25.₩	28.1	100.0
월 평 쨚	200~300만원 미만	179	20.7	7.3	18.4	36.9	16.8	100.0
별	300만원 이상	193	23.3	4.1	18.7	41.5	12.4	100.0
	모름 / 무 응 답	26	26.9	0.0	7.7	26.9	38.5	100.0
	3 9 세 이 하	90	34.4	1.1	12.2	32.2	20.0	100.0
연	40 대	231	26.4	5.2	17.3	32.0	19.0	100.0
연 령 별	5 0 대	283	25.4	7.4	15.5	33.9	17.7	100.0
_	6 0 세 이 상	411	15.3	3.2	13.1	20.4	47.9	100.0

# II. 주택유형 및 임대료

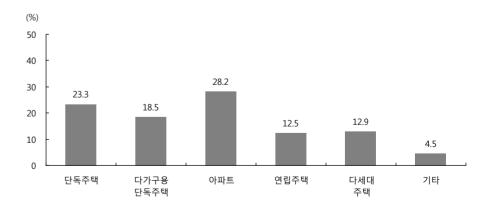
## 1. 주거 형태

문) ○○님께서 현재 살고 계신 주택의 형태는 어떻	형게 됩니까?
결 과	%
단독주택	23.3
다가구용 단독주택	18.5
아파트	28.2
연립주택	12.5
다세대 주택	12.9
기타	4.5
 계(N=1,015)	100.0

### 【 전 체 분 석 】

○ 현재 살고 있는 주택의 형태에 대해 물어본 결과, 응답자의 28.2%가 '아파트'에서 살고 있는 것으로 나타났고, 그 다음으로 '단독주택'(23.3%), '다가구용 단독주택'(18.5%) 순으로 뒤를 이었다.

【그림】주거 형태



### 【 특 성 별 분 석 】

- 현재 살고 있는 주택의 형태에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 지역별로는 동남권에서는 '아파트'라 는 응답이, 서북권에서는 '연립주택'이라는 응답이 다른 지역에 비해 상대적으로 많았다.
- 또한 주택규모가 클수록 '아파트'에 거주한다는 응답비율, 연령이 많을수록 '단독주택'에 거주한다는 응답비율이 상대적으로 높게 나타났다.

【표】주거 형태

 구
 분
 사례수 (명)
 단독주택
 다가구용 단독주택
 아파트
 연립주택
 다세대 주택
 기타
 계

 체
 1,015
 23.3
 18.5
 28.2
 12.5
 12.9
 4.5
 100.0

	7	분		(명)	난독수택	단독주택	아파트	연립수택	주택	기타 	계
전			체	1,015	23.3	18.5	28.2	12.5	12.9	4.5	100.0
	도	심	권	100	28.0	19.0	22.0	14.0	13.0	4.0	100.0
궈	동	북	권	320	27.5	18.1	29.4	10.3	10.6	4.1	100.0
권 역 별	서	북	권	120	22.5	17.5	15.8	21.7↑	18.3	4.2	100.0
별	서	남	권	294	24.1	20.7	28.2	12.6	9.9	4.4	100.0
	동	남	권	181	12.7	16.0	37.6↑	9.4	18.2	6.1	100.0
_	6 0	m²	미 만	359	23.1	23.7	24.0	8.9	14.2	6.1	100.0
주 택	60~8	35 m²	미만	234	25.6	14.5	25.4	17.5	15.0	2.1	100.0
규	85~1	.05 m²	미만	114	21.9	14.0	33.3	14.9	11.4	4.4	100.0
모 별	1 0 5	m²	이 상	142	12.0	6.3	62.7	6.3	6.3	6.3	100.0
2	모 름	/ 무	응 답	166	31.3	26.5	8.4	16.9	13.9	3.0	100.0
	3 9	세	이하	90	11.1	20.0	28.9	17.8	15.6	6.7	100.0
연	4 0		대	231	14.3	21.2	29.0	12.6	20.8	2.2	100.0
연령별	5 0		대	283	24.0	16.3	29.7	9.9	15.2	4.9	100.0
	6 0	세	이 상	411	30.7	18.2	26.5	13.1	6.3	5.1	100.0

# 2-1. 주택규모-사용면적

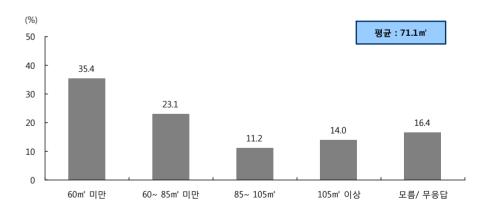
문) 살고 있는 집은 몇 때이며 침실 수는 몇 개입니까?(1평=3.3㎡, 소수점은 반올림해서 기입)

결 과	% 
<b>60</b> ㎡ 미만	35.4
60~ 85㎡ 미만	23.1
85∼ 105 m²	11.2
<b>105</b> ㎡ 이상	14.0
모름/ 무응답	16.4
계(N=1,015)	100.0
평균(m')	71.1

#### 【 전 체 분 석 】

○ 현재 살고 있는 집의 규모는 '60m' 미만'(35.4%), '60~85m' 미만'(23.1%)이 가장 많았으며, 평 균 집의 넓이는 71.1m'으로 나타났다.

#### 【그림】주택규모-사용면적



#### 【 특 성 별 분 석 】

- 현재 살고 있는 주택의 면적에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 주택형태가 아파트인 가구에서, 주택소유 구분이 무상인 가구에서 다른 집단에 비해 상대적으로 주택 규모가 크게 나타났다.
- 또한 월평균소득과 월평균지출이 많을수록, 가구주 연령이 적을수록 거주하는 주택의 면적이 커지는 경향이 나타났다.

【표】주택 규모 - 사용면적

									(단위 : %)
	구 분	사례수 (명)	60㎡ 미만	60~ 85㎡ 미만	85~ 105 <sup>m²</sup>	105㎡ 이상	모름/ 무응답	계	평균 (㎡)
전	체	1015	35.4	23.1	11.2	14.0	16.4	100.0	71.1
	단독 주택	237	35.0	25.3	10.5	7.2	21.9	100.0	66.6
주 거	다가구용단독주택	188	45.2	18.1	8.5	4.8	23.4	100.0	60.1
기 형	아 파 트	286	30.1	20.6	13.3	31.1	4.9	100.0	83.0↑
형 태	연립 주택	127	25.2	32.3	13.4	7.1	22.0	100.0	71.0
별	다세대 주택	131	38.9	26.7	9.9	6.9	17.6	100.0	66.4
	기 타	46	47.8	10.9	10.9	19.6	10.9	100.0	66.0
주	전 세	666	29.7	25.7	12.0	16.1	16.5	100.0	74.7
택	보 증 부 월 세	208	50.5	18.3	5.8	7.2	18.3	100.0	59.1
소유	월세/ 사글세	67	64.2	14.9	4.5	1.5	14.9	100.0	50.3
.: 별	무 상	74	17.6	20.3	25.7	25.7	10.8	100.0	92.2↑
	100만원 미만	236	54.7	14.8	5.1	2.1	23.3	100.0	51.3
월	100~200만원 미만	250	44.0	22.8	7.6	8.4	17.2	100.0	63.
- 듄 년 별	200~300만원 미만	175	36.6	25.7	10.9	13.1	13.7	100.0	70.9
별	300만원 이상	285	12.6	30.2	19.3	29.5	8.4	100.0	90.7
	모름 / 무 응 답	69	29.0	15.9	13.0	13.0	29.0	100.0	74.5
	100만원 미만	314	54.5	16.2	7.0	1.6	20.7	100.0	53.3
월	100~200만원 미만	303	39.3	23.4	9.9	10.2	17.2	100.0	67.0
<del>መ</del>	200~300만원 미만	179	23.5	27.9	16.8	15.6	16.2	100.0	78.0
별	300만원 이상	193	11.9	28.0	16.1	38.3	5.7	100.0	95.2
	모름 / 무 응 답	26	15.4	30.8	3.8	15.4	34.6	100.0	77.9
	3 9 세 이 하	90	30.0	22.2	12.2	17.8	17.8	100.0	74.6
연령별	4 0 대	231	23.4	29.4	15.2	19.0	13.0	100.0	79.9
열	5 0 대	283	36.0	25.1	12.0	15.9	11.0	100.0	72.8
_	6 0 세 이 상	411	42.8	18.2	8.3	9.0	21.7	100.0	63.5

# 2-2. 주택규모-침실개수

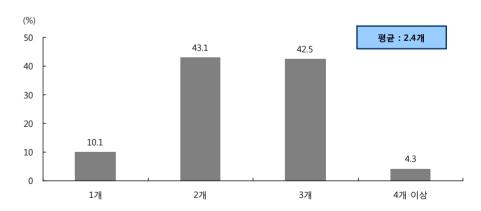
ㅁ) 사고 이트 제	ा० व ॢः।ान	치시 스ㄴ 며	게이니 게기(17년 _ 2 2;;;	소수점은 반올림해서	71017
뜨기 크고 쓰는 티	크는 ㅊ …이머		// I I I I I I I I I I I I I I I I I I	고 1 라는 근르님에서	1111

결 과 	% 
17}	10.1
<b>2</b> 개	43.1
3개	42.5
<b>4</b> 개 이상	4.3
계(N=1,015)	100.0
평균(㎡)	2.4

#### 【 전 체 분 석 】

○ 현재 살고 있는 집의 침실 개수는 **2**개인 경우가 **43.1%**, **3**개인 경우가 **42.5%**로 가장 많았으며, 평균 침실 개수는 **2.4**개로 나타났다.

#### 【그림】주택규모-침실개수



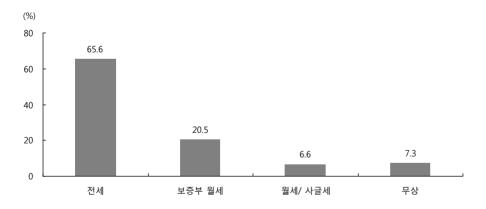
# 3. 주택 소유형태

문) 소유형태는 어떻게 됩니까?	
결 과 	<u></u> ———
전세 보증부 월세 월세 <b>/</b> 사글세 무상	65.6 20.5 6.6 7.3
	100.0

## 【 전 체 분 석 】

○ 현재 살고 있는 주택의 소유 형태를 살펴보면, 응답자의 65.6%가 '전세' 라고 응답했으며, 그 다음으로 '보증부 월세'(20.5%)라는 응답이 많았다.

### 【그림】주택 소유형태



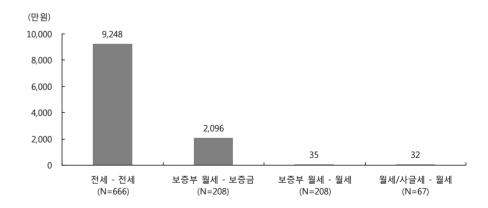
# 4. 주택 임대료

○○님께서 현재 살고 계신 주택의 임대료는 얼마입니	· 마?
결 과	만원
전세 (N=666) - 전세	9,248
보증부 월세(N=208) - 보증금	2,096
- 월세	35
월세/사글세(N=67) - 월세	32

#### 【 전 체 분 석 】

○ 주택의 소유형태에 따른 주택 임차료를 살펴보면, 전세(N=666)의 경우 평균 전세금이 9,248만원, 보증부 월세(N=208)의 경우 보증금은 평균 2,096만원, 월세는 35만원이었으며, 월세/사글세(N=67)의 월세는 평균 32만원으로 나타났다.

【그림】 주택 임대료



# III. 가구주와 가구특성

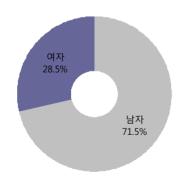
# **1.** 가구주 성별

문) 가구주의 성별은 무엇입니까?	
결 과 	<u> </u>
남자 여자	71.5 28.5
- 계(N=1,015)	100.0

## 【 전 체 분 석 】

○ 가구주의 성별에 대해서 물어본 결과, 응답 가구의 **71.5%**는 가구주가 '남자'이며, 가구주가 '여 자'인 가구는 **28.5%**로 나타났다.

【그림】 가구주 성별



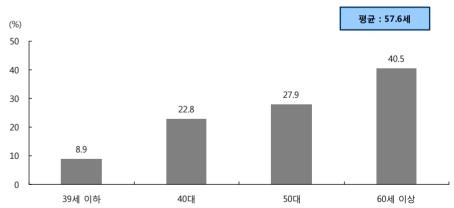
# 2. 가구주 연령

문) 가구주의 연세가 올해 만으로 어떻게 되십니까?	
결 과 	%
39세 이하	8.9
40대	22.8
50대	27.9
60세 이상	40.5
계(N=1,015)	100.0
평균(세)	<b>57.6</b>

## 【 전 체 분 석 】

○ 가구주 연령은 '60세 이상'이 40.5%로 가장 많았고, 그 다음으로 '50대'(27.9%), '40대'(22.8%)순 이었으며, 평균 가구주 연령은 57.6세로 나타났다.

# 【그림】 가구주 연령



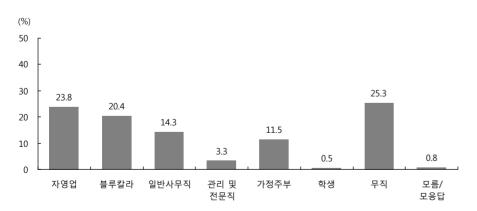
# 3. 가구주 직업

문) 가구주의 직업은 무엇입니까?	
결 과	%
자영업	23.8
블루칼라	20.4
일반사무직	14.3
관리 및 전문직	3.3
가정주부	11.5
학생	0.5
무직	25.3
모름/무응답	0.8
用(N=1,015)	100.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ 가구주의 직업은 '무직'이 25.3%로 가장 많았으며, 그 다음으로 '자영업'이 23.8%, '블루칼라'가 20.4%로 뒤를 이었다.

## 【그림】가구주 직업



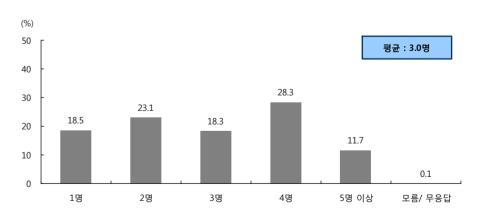
# **4.** 가구원 수

<u>%</u>
18.5 23.1
25.1 18.3 28.3
11.7 0.1
100.0
_

## 【 전 체 분 석 】

○ 현재 함께 살고 있는 가구원 수를 살펴보면, '4명'이라는 응답이 28.3%로 가장 많았고, '2명'이 23.1%로 뒤를 이었으며, 평균 가구원 수는 3.0명으로 나타났다.

【그림】 기구원 수



# **4-1.** 가구원 구성

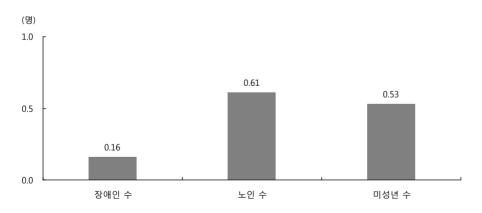
문) 귀댁의 가구원 구성 및 가구소득에 대해 말씀해 주십시오.

결 과	0명	1명	2명	<b>3</b> 명 이상	평균
	%	%	%	%	(명)
장애인 수 노인 수 미성년 수	85.7 56.1 67.8	12.6 26.9 15.4	1.5 16.8 13.0	0.2 0.2 3.8	0.16 0.61 0.53
계(N=1,015)					

## 【 전 체 분 석 】

○ 응답자의 가구원 구성에 대해 살펴보면, 가구원 중 장애인이 있는 가구는 14.3%이고, 평균 0.16명으로 나타났으며, 65세 이상 노인이 있는 경우는 43.9%, 평균 0.61명, 미성년자가 있는 경우는 32.2%, 평균 0.53명으로 나타났다.

【그림】 가구원 구성



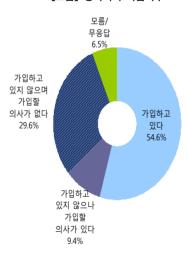
# 5. 청약저축 가입여부

문) 귀댁은 청약저축에 가입하고 있습니까?	
결 과	%
가입하고 있다	54.6
가입하고 있지 않으나 가입할 의사가 있다	9.4
가입하고 있지 않으며 가입할 의사가 없다	29.6
모름/ 무응답	6.5
	100.0

## 【 전 체 분 석 】

○ 청약저축 가입여부에 대해 물어본 결과, 응답자의 절반 정도(54.6%)가 청약저축에 '가입하고 있다'고 했으며, '가입하고 있지 않으며 가입할 의사가 없다'라는 응답은 29.6%로 나타났다.

#### 【그림】청약저축 가입여부



### 【 특 성 별 분 석 】

- 청약저축 가입여부에 대해 응답자 특성별로 살펴보면, 청약저축에 '가입하고 있다'는 응답은 주택규 모가 클수록, 주택소유가 전세인 가구에서, 월평균소득과 월평균지출이 많을수록 상대적으로 많았다.
- 반면, 주택규모가 작을수록, 주택소유가 월세/사글세인 가구에서는 청약저축에 '가입할 있지 않으며 가입할 의사가 없다'는 응답비율이 상대적으로 높게 나타났다.

【표】청약저축 가입여부

단위 : %)

							(단위 : %)
	구 분	사례수 <b>(</b> 명)	가입하고 있다	가입하고 있지 않으나 가입할 의사가 있다	가입하고 있지 않으며 가입할 의사가 없다	모름/ 무응답	계
전	체	1,015	54.6	9.4	29.6	6.5	100.0
주	전 세	666	60.1↑	6.8	27.9	5.3	100.0
택소유별	보증부 월세	208	45.7	17.8	29.3	7.2	100.0
유	월세/ 사글세	67	34.3	10.4	40.3↑	14.9	100.0
별	무 상	74	48.6	8.1	35.1	8.1	100.0
	100만원 미만	236	24.2	7.2	61.4	7.2	100.0
월	100~200만원 미만	250	54.4	14.0	24.8	6.8	100.0
월 퍖 焝 별	200~300만원 미만	1 <i>7</i> 5	69.1	12.6	12.6	5.7	100.0
별	300만원 이상	285	74.0	7.0	15.1	3.9	100.0
	모름 / 무 응 답	69	42.0	1.4	40.6	15.9	100.0
	100만원 미만	314	31.5	9.6	52.9	6.1	100.0
월	100~200만원 미만	303	58.7	9.2	24.1	7.9	100.0
월 평 <sup>별</sup>	200~300만원 미만	179	69.8	9.5	15.6	5.0	100.0
별	300만원 이상	193	<i>7</i> 5.1	8.8	14.0	2.1	100.0
	모름 / 무 응 답	26	26.9	11.5	23.1	38.5	100.0

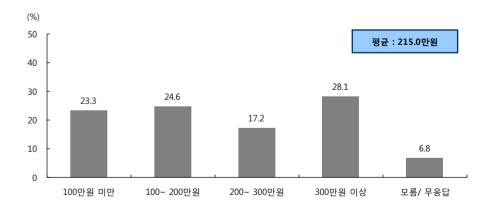
# 6. 월평균 가구소득

문) 귀댁의 월평균 가구총소득은 어느 정도입니까?	
결 과	%
100만원 미만	23.3
100~ 200만원 미만	24.6
200~ 300만원 미만	17.2
300만원 이상	28.1
모름/ 무응답	100.0
	215.0

#### 【 전 체 분 석 】

○ 월평균 가구 총소득은 **215.0**만원 정도이며, 소득구간별로는 **'200**만원 미만'인 가구가 **47.9%, '200**만 원 이상'인 가구가 **45.3%**로 나타났다.

【그림】월평균 가구소득



# 7. 월평균 지출액

문) 귀댁의 월평균 지출액은 어느 정도 입니까?	
결 과 	<u> </u>
100만원 미만 100~ 200만원 미만	30.9 29.9
200~ 300만원 미만	17.6
300만원 이상 모름/ 무응답	19.0 2.6
	100.0 <b>167.5</b>

## 【 전 체 분 석 】

○ 월평균 가구 지출액은 167.5만원 정도이며, '100만원 미만'이라는 응답이 30.9%로 가장 많았으며, 그 다음으로 '100~200만원 미만'이 29.9%로 나타났다.

## 【그림】월평균 지출액

