

2018.12.6(목)

---

# 사회주택 소개 및 사업유형별 사례

---

 새로운사회를여는연구원

김 란 수

# 목 차

---

01 | 들어가며

02 | 사회주택 개념

03 | 사회주택 현황 및 사례

04 | 사회주택 성과

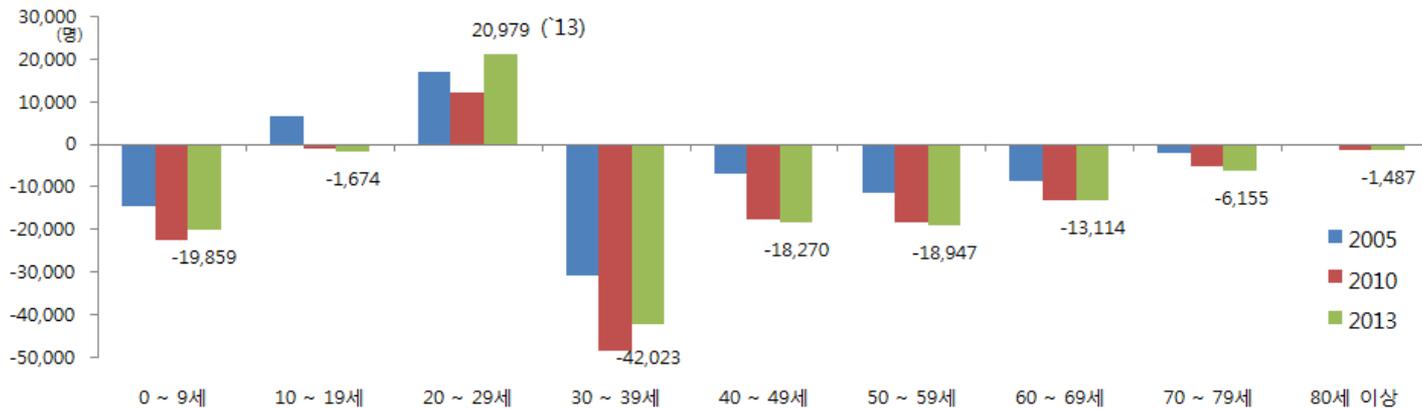
## 서울시 청년주거 빈곤 심각, 신혼가구 과다 주거비부담 및 비자발적 주거이동 신주거취약계층 등장으로 인한 주거소요의 다양화

### 20대 주거환경

- 서울 1인 청년가구 주거빈곤율 매년 증가('10년 36.6%)
- 서울 청년가구 소득대비 주거비율 : 30% 이상 69.9%, 50% 이상 22.7%
- 청년의 공공임대주택 입주혜택에서 소외
- 청년가구의 저축 및 내 집 마련 지연

### 30대 주거환경

- 결혼, 출산을 위한 적정주거 확보 곤란
- 전세가 상승(2015년 기준, 2년간 전세가 12% 상승)
- 서울 평균 전세가격 아파트 3.26억원, 연립 1.47억원 등 전체 2.7억원 수준임
- 인천, 세종시 등 타 지역대비 최고 3배 이상 높은 수준
- 월세비중 가속화로 서민의 주거부담 가중



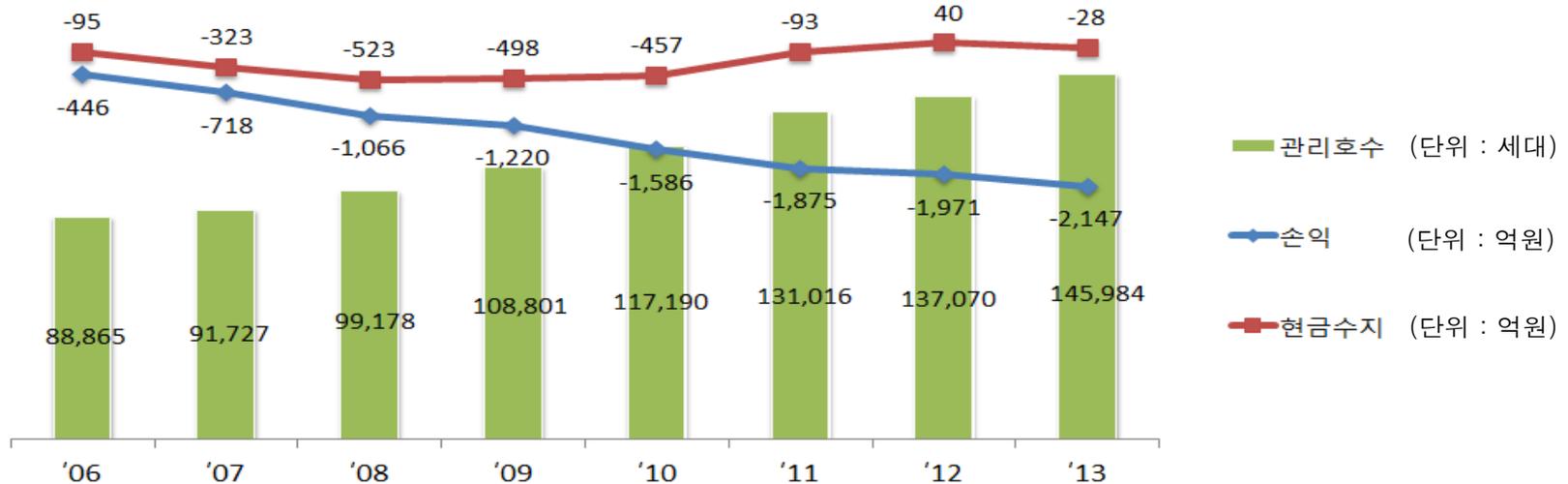
▲자료: 서울시(2015.5.28), 서울시사회주택공급발표자료

임대주택 공급으로 인한 적자 발생

## 공공주택 공급재원 부족으로 인한 극복방안 모색 필요

### ■ 공공주택 공급재원 부족으로 인한 극복방안 모색 필요

- 건설 및 매입 공공임대주택의 호당 소요비용은 약 2억원에 달함(2015년 기준)
- 공공주택 공급비용의 ¼ 정도만 국고지원, 나머지는 기금융자, 시·SH공사 예산, 임대보증금 총당
- 임대사업으로 SH공사는 매년 2,000억원 이상 적자(2015년 기준)



▲자료: 서울시(2015.5.28), 서울시사회주택공급발표자료

임대주택 정책환경 및 시장 변화

## 민간 사회적경제주체를 통한 임대주택 혁신 필요

### ■ 민간주체 참여를 통한 임대주택 혁신

- 공모를 통한 지역사회 수요에 대응
- 중소규모로 신속하게 공급 가능
- 지역에 기반한 공급 운영과 지역 고용창출 기대
- 쇠퇴지역 거주환경 개선 및 도시재생과의 연계를 통한 지역활성화 기여
- 커뮤니티 공간, 공동체 활성화 프로그램, 입주자 참여 확대를 통한 공동체성 강화
- 민간의 건물부문에 대한 투자비와 운영으로 국가 재정 절약
- 지역 네트워크를 통한 안정적인 수요 확보 가능

1980년대 말 영구임대주택과 함께 사회주택 용어 소개되었으나, 이후 '공공임대주택'이라는 용어로 주로 사용

### 2015년 서울시 사회주택 사업 이후 다양한 용어와 조직적 개념 사용

#### ■ 사회주택 용어

- (서울시 조례) 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제 주체에 의해 공급되는 임대주택
- 해당 조례는 지방자치단체 조례라는 점을 고려하여, 공공임대주택을 다루고 있는 상위법령과 충돌하지 않기 위한 불가피한 시도로 이해할 수 있음
- 연구자별 다양한 용어(공익주택, 광의의 사회주택, 공적임대주택 등)로 사용 됨
- 공공주택을 포괄하는 개념으로, 공공 뿐 아니라 민간 시행자가 공급하는 주택을 통칭하는 큰 개념 필요

#### ■ 사회주택의 주요 특징

- 자원 : 정부 보조, 민간 자원 활용
- 대상층 : 저소득층, 주거약자, 청년 1인 가구 또는 특별한 소요를 지닌 집단(소요에 따른 배분, 부담 가능한 임대료)
- 공급자 : 비영리 또는 제한된 이익을 추구하는 민간조직(사회적경제주체)

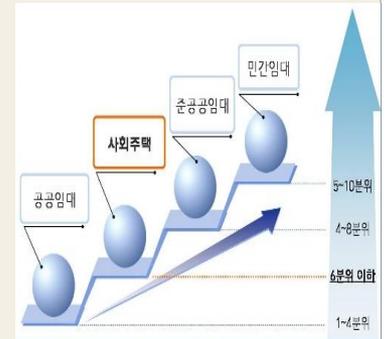
서울시의 용자, 보조금, 토지 장기저리 임대 등의 지원

## 사회적경제주체가 소득 6분위 이하 대상, 시세 80% 이하로 운영하는 임대주택

### 서울시 사회주택 사업 개요

- (공급주체) 주거관련 사회적 경제주체 : 비영리법인, 공익법인, (사회적)협동조합, (예비)사회적기업, 중소기업 등
- (공급대상) 사회경제적 약자 : 취약계층, 주거약자, 임대주택 거주자, 공공임대주택 거주 자격자, 청년 1인 가구 등
- (임대료) 시세 80% 이하
- (거주기간) 6~10년
- (지원내용) 서울시 사회투자기금 용자, 토지 장기저리 임대, 시 보조금 등

- 공급주체 → 주거관련 사회적 경제주체
- 공급대상 → 소득 6분위 이하 계층 (도시근로자 소득 100%)
- 임대료 → 부담가능 수준(시세80%이하)
- 거주기간 → 최소10년 이상 보장 (운영기간 유형에 따라 최장 40년)



구 분	공공임대주택	사회주택	준공공임주택	민간임대
공급 주체	국가, 지자체, 공사	사회적 경제주체	민간기업	주택 소유자
재원 조달	재정 및 기금	조합비 및 대출	자기자본 또는 대출	자기자본 또는 대출
임 대 료	시세 30~80%	시세 80%이하	시세 이하	시세
거주 기간	10~20년	6~10년	10년	2년

▲자료: 서울시(2015.5.28), 서울시사회주택공급 발표자료

## 2000년대 초반, 민간 비영리조직의 주택참여 논의로 시작되었으나 현실화 되지 못함 서울시사회주택 조례 이후사업 본격화, 시흥·전주·나로 확대



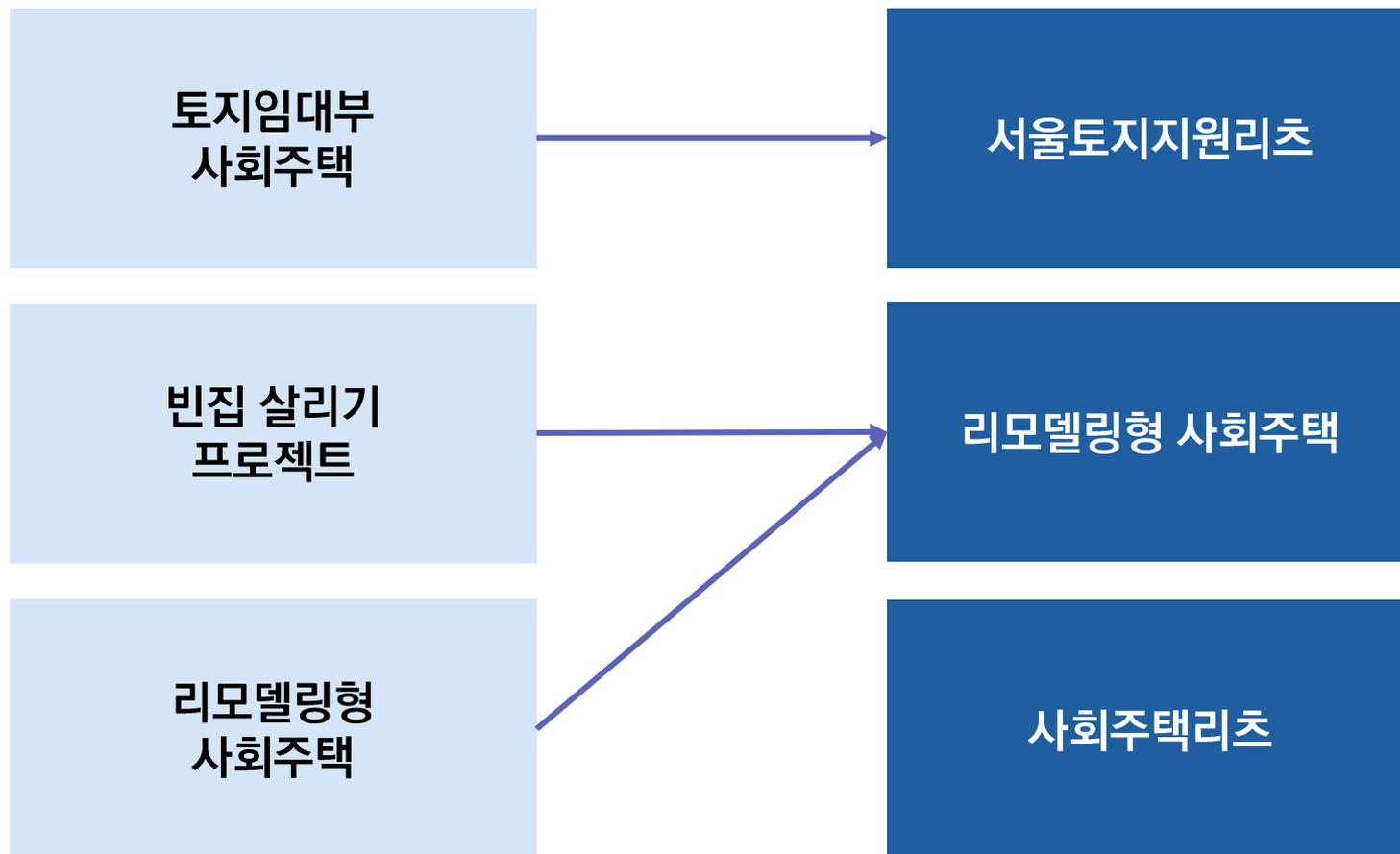
토지임대부 사회주택: 18필지 272호, 리모델링형: 16개동 295호, 빈집 살리기 프로젝트: 38개동 236호

## 2018년 6월 기준, 72사업자(필지, 동) 803호 공급

	토지임대부 사회주택 (민·관 공동출자형)	리모델링형 사회주택 (비주택 리모델링)	빈집 살리기 프로젝트 (빈집 리모델링)
공급량 (2018년 기준)	18필지 272호	16개동 295호	38개동 236호
최초도입	15년 6월	16년 3월	15년 2월
지원방식	토지임대 (민간토지 매입 후 저리임대)	보조금 (리모델링비 70~80% 지원)	보조금 (리모델링비 최대 50% 지원)
세부내용	감정평가액 대비 연 1% 매 10년마다 재계약(인상율 2년에 2%이내)	매입, 임차 후 1개 동당 최대 2억원 이내	호당 최대 4,000만원 무상지원
지원 자격	조례에 따른 사회적경제 주체		
입주자 자격	무주택자, 도시근로자 월평균 소득 70~100% 이하 (1인 가구 70%이하, 2인 이상 100%이하)	무주택 1인가구, 도시근로자 월평균 소득 70% 이하 대학생, 부모의 주택 소유 무관 가구소득 100% 이하 (배우자가 소득이 있는 경우 120%)	
임대료	시세 80% 이하, 임대료 인상을 연간 5%이내		
임대의무기간	30년 이상 40년이내	최소 8년 이상 (지원금액에 따라 최대 10년)	최소 6년 이상 (지원금액 3,000만원 초과시 8년)
소요 예산	'15년 47억원, '16년 131억원, '17년 235억원		
기타	민간토지 매입 시 감정가 기준으로 매입	서울시 공유주택(세어하우스) 건축 가이드라인 의무 적용	협약기간 동안 입주민에 대한 커뮤니티 프로그램 운영 필수

빈집살리기 프로젝트, 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택으로 시작

## (현) 토지지원리츠, 리모델링형 사회주택, 사회주택 리츠 운영 중



사업자가 토지를 발굴하여 신청하면 리츠가 매입

## 사업자는 토지임대 후 30년 간 임대주택으로 운영, 시세 80% 이하로 임대

### ■ 사업 개요

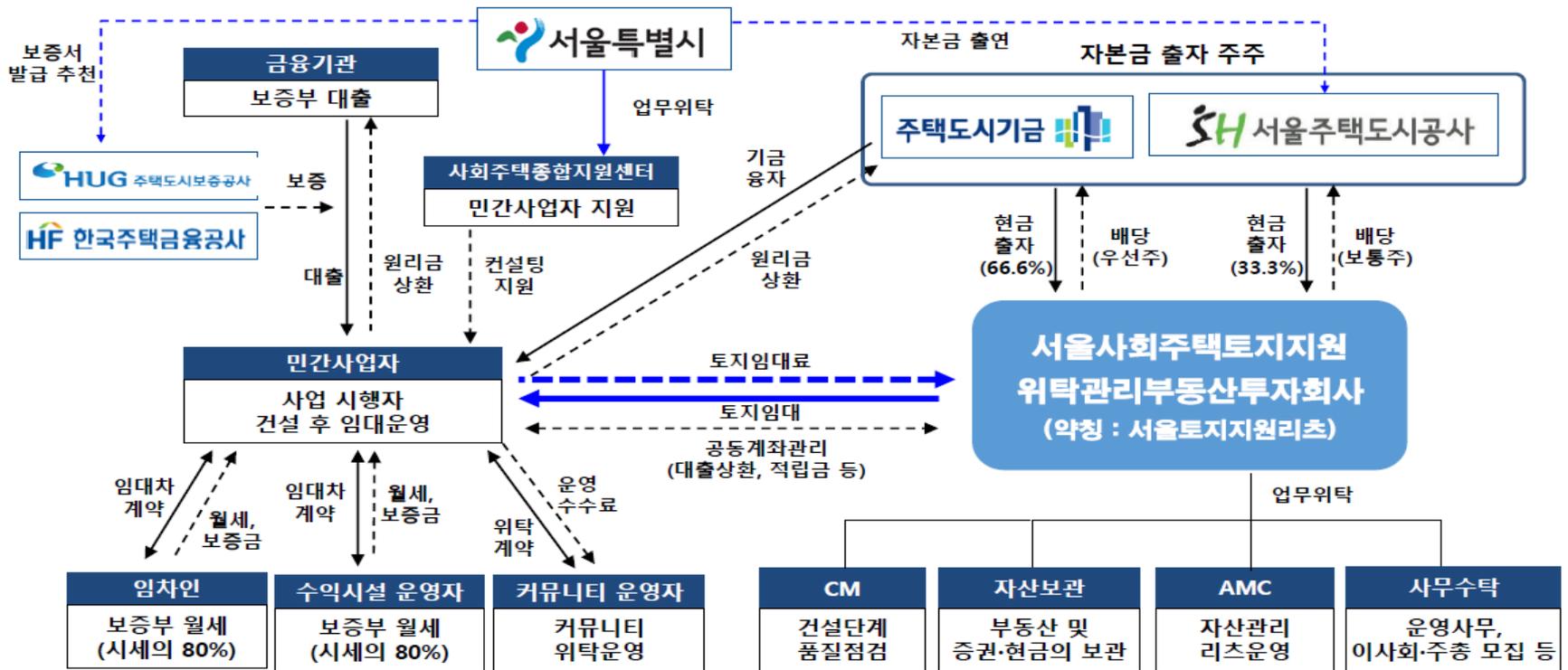
- 주거관련 사회적경제주체가 토지를 임차한 후 사회주택 사업수행하며
- 청년·신혼부부 등이 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 임대주택을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급
- 창의적인 커뮤니티 시설을 공급하여 지역사회에 기여
- 사업자가 토지를 발굴하여 신청하면 리츠가 토지를 매입하고
- 사업자에게 토지를 임대 후 주택 건설 및 30년간 임대주택으로 운영
- 주택 및 수익시설의 임대료는 시세의 80% 이하, 임대료 상승률은 2년에 5% 이내
- 입주대상 : 가구 구성인원에 따라 별도의 소득 기준 적용

구분	1인 가구	2인 가구	맞벌이 신혼부부	4인 이상 가구
소득기준 (도시근로자 월평균 소득대비)	70% 이하	100% 이하	120% 이하	120% 이하

## 민간사업자가 제안하는 토지를 리츠가 매입하여 임대 민간사업자는 사업시행자로 건설 후 임대·운영

### ■ 사업 구조

- 민간사업자가 제안하는 토지를 리츠가 매입하여 임대하고, 민간사업자는 사업시행자로 건설 후 임대운영
- 토지매입비는 전액 주택도시기금과 서울주택도시공사(서울시)의 출자금으로 조달



▲ 서울시(2018), 토지지원리츠 사업설명회

## ■ 사업 시행방식

- 민간사업자가 토지 물색 후 사업제안
- 민간사업자가 제안한 토지 중 심사를 거쳐 적격사업자 선정
- 선정된 토지를 리츠가 매입하여 민간사업자에 임대
- 민간사업자가 사업시행자로서 주택건설, 임대운영·관리 등 사업 시행

## ■ 사업 참여자별 역할

사업참여자	역할
민간사업자	-주택설계, 주택사업 인허가, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무 -입주자 모집 등 임대관련 업무, 커뮤니티 운영, 수익시설 운영 등 임대사업 제반 업무
서울토지지원리츠	-민간사업자가 제안한 토지 매입 및 임대
서울특별시	-민간사업자 공모를 통한 사업자 선정, 민간사업자 사후 평가
서울주택도시공사	-입주신청자의 무주택 여부, 소득요건 조회 지원 -리츠에 자본금 출자(주주)
주택도시기금	-리츠에 자본금 축자(주주)
주택도시보증공사(HUG)	-주택도시기금 출자 관리 + 대출 보증
한국주택보증공사(HF)	-대출 보증
사회주택종합지원센터	-민간사업자의 사업계획서 사전 컨설팅
자산관리회사(AMC)	-명목상 회사인 서울토지지원리츠로부터 자산관리업무를 위탁받아 수행

## ■ 사업 대상지

- 서울시 전역을 대상으로 하되, 대중교통(버스, 지하철) 접근이 가능하고 인접도로 폭 3m 이상
- 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 감정평가업자의 감정평가액의 산술평균한 금액 이하로 매입
- 단, 국유재산관리법, 공유재산관리법 등에 해당할 경우 해당 기관의 감정평가액으로 매입 가능
- 사업대상지에서 건물평가액은 전체 감정평가액의 5% 이하
- 사업대상지 선정 후 6개월 이내 토지, 건축물에 관한 소유권 이전, 세입자 명도 등이 가능해야 함
- 토지의 제한사항 일체를 고려해야 하며, 사업수행이 불가능한 수준의 추가 제척 등이 발생시 선정 취소 가능

## ■ 시공 요건

- 설계 및 시공 유의사항을 준수하여 설계, 인허가, 시공 및 각종 인증 수행
- 공사 착공 전 서울시 공공건축가의 자문을 받고 의견을 설계에 반영
- 리츠는 품질관리를 위해 아래 사항 점검할 수 있음
  - 실시설계 도서의 관련 법규 및 리츠 제시기준 준수 여부 등
  - 골조공사 품질상태 및 설계도서의 이행여부 등
  - 최상층 슬라브 철근 배근 및 단열재 규격 등 시공상태
  - 기타 공사 중 품질, 안전, 환경관리상태 점검 등
- 공사 진행에 따른 일체의 소요비용은 민간사업자가 부담하며, 리츠는 토지 임대 이외에 건물신축관련 비용 미부담

## ■ 사업 신청

- ① 토지와 건물을 포함한 감정평가액이 50억원 이내
  - ※ 연접된 복수의 필지 또는 주차장법에 의해 이격된 부설주차장 설치가 가능한 경우 복수의 대지 허용
- ② 사업대상지가 하기 자치구 내에 위치할 경우 가점 부여
  - ※ 가점 대상 자치구 : 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구
- ③ 사업신청자는 사회주택종합지원센터에 사업대상지에 대한 탁상감정 의뢰 가능
  - 사업자별 토지매입가 탁감 5건, 임대료 탁감 2건까지 의뢰 가능
  - 토지매입 탁감은 공모 공고 후 5주 이내, 임대료 탁감은 신청서류 접수 전 2주 이내에만 가능
  - 토지매입가 탁감은 센터에 의뢰하지 않고 감정평가법인에 의뢰 가능
  - 임대료 탁감은 반드시 센터에 의뢰해야 하며, 의뢰 전 건축개요 및 기본설계도면 제출
- ④ 사업신청서류 제출 전 사회주택종합지원센터의 컨설팅 가능
- ⑤ 사업신청자는 최대 2개의 사업까지 신청 가능
- ⑥ 사업신청 전 사업대상지의 탁상감정평가 결과가 아래에 경우 사업신청은 가능하나, 사업자 선정 후 정식 감정평가 결과 요건을 충족하지 못할 경우 리츠가 해당 사업대상지의 매입 취소 가능
  - 사업대상지의 감정평가금액이 50억원을 초과
  - 토지주의 요구 금액이 감정평가금액을 초과
- ⑦ 매입상한금액 또는 토지주 요금액과 정식 감정평가금액의 차액이 5% 미만일 경우, 민간사업자가 지분참여 없이 초과금액을 부담하는 등 리츠와 민간사업자 간 별도의 협약을 체결하는 방식으로 해당 사업대상지의 매입 추진 가능, 이 경우 매입여부의 판단은 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 통해 결정

## ■ 입주자 모집관리

- 입주자 모집 및 선정은 민간사업자가 수행(표준계약서 작성)
- 커뮤니티 위탁운영자, 수익시설 임차인의 모집 및 선정은 민간사업자가 수행(표준계약서 사용)
- 사회주택플랫폼을 통한 입주자 모집 및 홍보
- 주택주택도시공사(맞춤형임대부)에서 입주신청자의 무주택 여부, 소득요건 조회 지원
- 입주자 모집 시 우선 분양전환, 전대, 양도 등 금지내용 명시
- 최초 임대료는 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 감평업자의 감정평가액의 산술평균하고, 소요 비용 각자 부담

## ■ 응모 자격

- (주거관련 사회적 경제주체) 비영리법인, 공익법인, (사회적)협동조합(연합회), (예비)사회적기업, 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 건축설계 및 관련 서비스업에 해당하는 기업
- (컨소시엄 구성) 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄 가능
  - 2개의 컨소시엄까지 중복하여 참여 가능
  - 사업신청자는 1개사 이상 반드시 포함(주거관련 사회적 경제주체로 정관 목적사업이 임대주택의 공급 또는 운영인자, 건축공사업 또는 토목공사업으로 등록한 자, 건축사사무소를 등록한 자)
  - 대표법인 명의로 사업신청, 대표법인은 사회주택을 임대 운영할 자이며, 주거관련 사회적경제주체에 해당
- 주택건설은 사업신청자만 수행 가능
- 사업수행을 위한 용자, 보증 등은 대표법인 단독명의로 신청

## ■ 토지임대계약 체결

- 민간사업자는 리츠와 토지임대계약 체결
- 토지임대기간 : 30년(건축기간 미포함)
- 토지임대보증금 : 이행보증보험증권으로 대체, 토지임대기간 중 매년 이행보증보험증권 갱신, 리츠와 민간사업자 간 공동계좌 개설하여 관리하는 경우 이행보증보험증권 제출 생략 가능
- 토지 임대료 : 토지가격의 2%를 연간 토지임대료로 하고, 매월 납부(부가가치세 제외)
  - 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격으로 하고, 취득에 필요한 제세공과금 제외
  - 토지임대료율은 리츠 사정에 따라 토지임대계약 전 변동 가능
  - 임대료율의 변동은 정책변경, 기금출자심의 등을 통해 출자자의 요구수익률 변경 경우로 한정
  - 토지가격은 감정평가 가격인 토지매입가격과 취득에 필요한 제세공과금 포함
  - 민간사업자가 토지임대료를 납부약정일에 납부하지 않을 경우 지연손해금(연체이자)을 일할 계산하여 부과

1개월 이내	1~3개월 이내	3개월 초과
연 7%	연 8.5%	연 10.5%

## ■ 토지임대계약 해제

- 토지임대 계약일로부터 6개월 이내 착공하지 않을 경우(리츠가 인정하는 불가피한 사정이 소명될 경우 제외)
- 민간사업자가 각종 의무를 이행하지 않을 경우
- 토지임대료 및 기금융자(보증부 사업비 대출 포함) 건설자금 이자가 3개월 이상 연체된 경우
- 입주자격, 임대료 수준 등 사업계획서의 내용과 상이하게 임대 운영하는 경우
- 서울시의 사후평가 결과 임대운영을 지속할 수 없다고 판단되는 경우
- 민간사업자가 귀책사유로 토지임대계약 해제 시, 리츠는 해제시점의 감정평가액으로 건축물 매입
- 단, 임대보증금 등 리츠가 부담해야 하는 추가재무가 있을 경우 해당 금액을 건축물 매입가격에서 차감

## ■ 건축물 매입

- 리츠는 임대기간 종료 시 민간사업자 소유의 건축물을 기준건축비를 최대로 하여 건축원가에 매입
- 기본금액(부가세 별도)

용 도	기본금액
다가구주택	1,607,000
다세대주택	1,607,000
연립주택	1,607,000
아파트	1,695,000
기숙사	1,303,800

※ 연면적 1㎡ 당 금액이며 근린생활시설 등을 복합건축하는 경우 연면적은 주된 용도(주거시설)로 통합하여 산정

- 가산율 : 친환경 디자인 또는 무장애설계 적용 시 기본금액과 가산금액을 합한 금액에 2.21% 가산
- 가산금액(부가세 별도)
  - 태양열 설비 설치 시 설치면적당 102,000원 가산
  - 승강기 설치 시 시설별 단가 적용하여 가산
  - 소화설비 설치 시 시설별 단가 적용하여 가산

## ■ 자금조달

### ① 주택도시기금 용자에 의한 사업비 조달

- 자격요건 : (예비)사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인
- 공동주택 건설 시 기금용자 한도

면적구분		세대당 용자한도	용자금리	용자기간	비고
초과	이하				
-	전용 45㎡	50백만 원	年2.0%	12년, 16년, 20년	1년 단위로 최장 10년 까지 기간연장 가능
전용 45㎡	전용 60㎡	80백만 원	年2.3%		
전용 60㎡	전용 85㎡	100백만 원	年2.8%		

- 다가구(단독주택) 건설 시 기금 용자한도

용자한도 : 60,000,000원 (가구당 전용면적 85㎡ 이하)

용자금리 : 연 2.0%

용자기간 : 공동주택 건설의 경우와 동일

※ 기금 용자금리는 용자기간을 초과하는 경우 1년에 0.1%씩 인하하며, 최대 1.0%까지 인하가능하며, 기금용자금은 기금수탁은행과 협의 후 반영

※ 기금용자 한도 등은 토지임대 계약 전 변경 될 수 있음

## ■ 자금조달

### ② 주택도시보증공사(HUG) 보증에 의한 사업비 조달

- 자격요건 : 서울시가 HUG에 보증서 발급을 추천하고 HUG가 심사 후 보증서 발급
- 보증한도 : 사업비의 90% (사업비는 건축공사 및 임대운영 비용, 토지비 제외)
- 보증대상 : 사회주택 건설자금 보증 및 임대보증금 반환 보증
- 대출기관 : 서울시와 협약된 사회주택 대출 금융기관(하나은행)
- 보증조건 : 보증 수수료 0.1%
- 보증기간 : 주택도시기금 용자를 받은 경우에는 준공 즉시 일시상환 가능(최대 2년 6개월), 주택도시기금융자를 받지 않은 경우 15년 상환]
- 대출금리 : CD + 1.75%
- 이차보전 : 민간사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전(보전액 상한은 대출잔액의 최대 2%까지)
- 시공사 조건 : 30세대 미만인 경우 신용등급 C 이상, 시공순위 및 실적요건 없음
  - 30세대 이상 : 다음 요건 중 하나 이상 충족
    - HUG 신용 등급 BB+ 이상
    - 시공능력순위(토목건축공사업) 500위 이내
    - 최근 5년간 300세대 이상 공급

## ■ 자금조달

### ③ 한국주택금융공사(HF) 보증에 의한 사업비 조달

- 자격요건 : 서울시가 HF에 보증서 발급을 추천하고 HF가 심사 후 보증서 발급
- 보증한도 : 사업비의 90% (주택건축비, 기타사업비 포함, 주택이외(상가, 주거용 오피스텔 등) 제외)
- 보증대상 : 사회주택 건설자금 보증
- 대출기관 : 신한은행, 하나은행
- 보증조건 : 보증 수수료 0.1%
- 보증신청 시기 : 사업계획(또는 건축허가) 완료
- 보증기간 : 15년 또는 30년
- 대출금리 : 분할상환 원칙
  - 준공 즉시 일시상환(최대 2년 6개월) :  $CD + 1.75\%$
  - 보증기간 15년인 경우 :  $CD + 1.75\%$
  - 보증기간 30년인 경우 :  $CD + 2.05\%$
- 이차보전 : 최대 15년까지 민간사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전 (보전액 상한은 대출잔액의 최대 2%까지)
- 시공사 조건 : 시공사 자격은 없으나 사용승인 전 기간 동안 연대보증 필요

### ④ 사업자는 1~3 이외의 방식으로 사업비 조달 가능함

## ■ 자금 관리

- 주택 및 수익시설 임대개시 후 수입금(임대료, 보증금, 기타 수익 포함)은 리츠와 민간사업자의 공동관리계좌에 입금
- 수입금 인출 순서칙
  1. 리츠에 지급하는 토지 임대료
  2. 주택도시기금으로부터 차입한 대출의 원금과 이자
  3. 금융기관으로부터 차입한 보증부 대출의 원금과 이자
  4. 보증부가 아닌 대출의 원금과 이자
  5. 임대보증금 반환준비금 적립금(입주시점 매월 말 반환준비금 잔액은 임대보증금 총액의 10% 이상)
  6. 수선유지 준비금 적립금
  7. 사업관련 제세공과금
  8. 사업관련 일반관리비(보험료, 관리경비 등)

## ■ 사후 평가

- 서울시는 사회주택 사후관리를 위해 매년 평가 실시(2019년부터 인증제 실시), 평가결과에 따라 인센티브 또는 패널티 부여 가능

## ■ 사업 청산

- 리츠는 토지임대기간 만료 후 민간사업자 소유의 건축물을 매입하여 사업을 청산함



▲ (주)녹색친구들 더불어숲성산 (자료 : 서울특별시 사회주택 플랫폼)



▲ 아이부키(주) 홍시주택 (자료 : 서울특별시 사회주택 플랫폼)



▲ 완두콩주택협동조합 완두콩주택 (자료 : 서울특별시 사회주택 플랫폼)

## 사업자가 주택 또는 비주택(고시원, 여관·모텔, 빈사무실)을 발굴하여 신청 시에서 리모델링 비용의 70~80% 보조하여 시세 80%이하로 임대

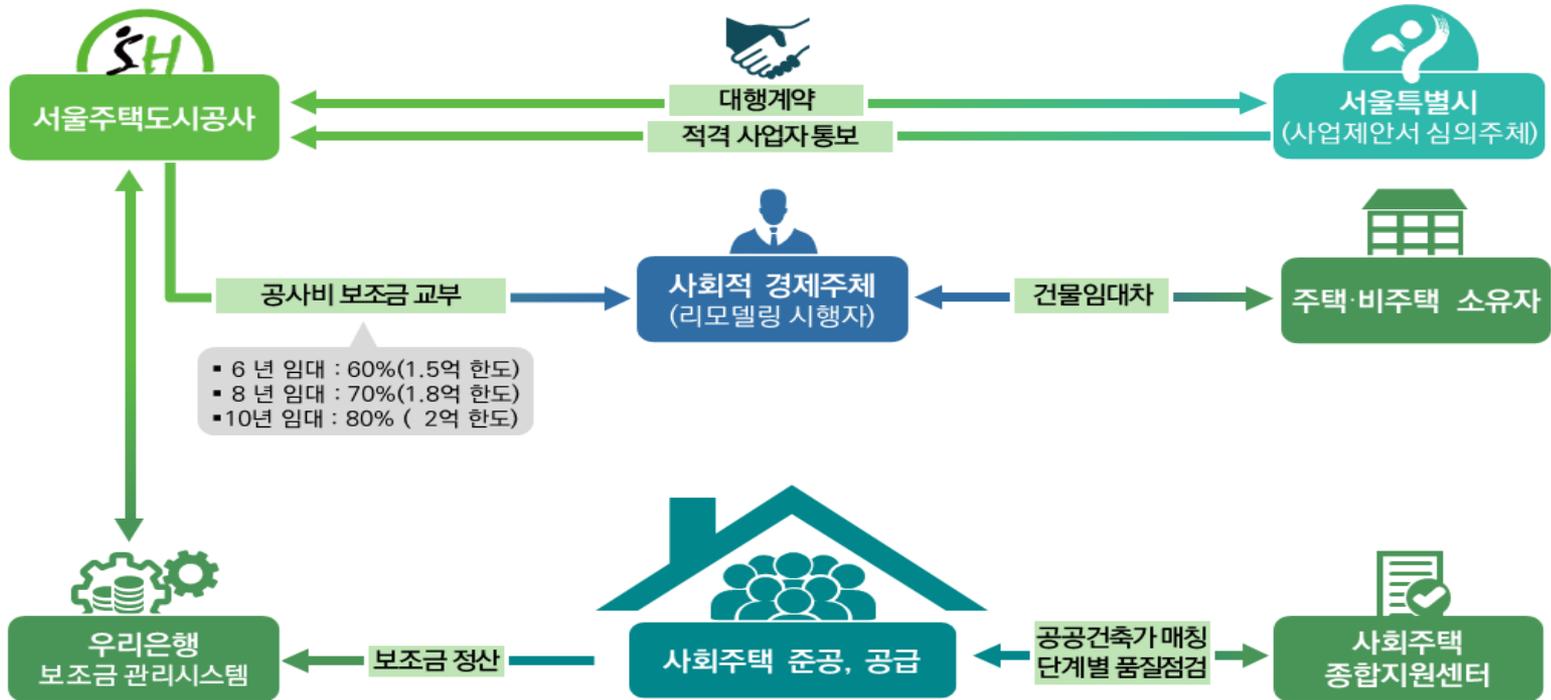
### ■ 사업 개요

- 비주택을 셰어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링하여
- 청년 1~2인 가구 등 주거약자에게 최장 10년간 주변시세의 80%이하로 저렴하게 공급
- 리모델링비용 보조금은 평당 기준공사비의 70~80%이내(최대 1.8억원 ~ 2억원)
- 사업자 자부담 공사비에 대한 서울시 사회투자기금의 융자지원 가능
- 월 임대료는 2개월 치(100만원 이하) 보증금 및 월 임대료 35만원 내외

사업내용	사업기간	지원내용 (지원한도)
사업시행자가 서울시의 리모델링비 지원을 받아 주택 또는 비주택을 매입 또는 임차하여 리모델링 후 공유형(셰어형) 사회주택으로 공급 및 임대·운영	8년 이상 10년 미만	유형별 평당 기준 공사비의 70%
	10년 이상	유형별 평당 기준 공사비의 80%

## ■ 사업 구조

- 넓은 고시원, 여관·모텔, 빈사무실 등 비주택시설을 세어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링하여 청년 1~2인 가구 등 주거약자에게 최장 10년간 주변시세의 80%이하로 저렴하게 공급



▲자료: 서울시보도자료

## ■ 사업대상지 확보

- (대상건물) 준공 후 10년 이상 경과된 전용면적 100㎡ 이상의 주택 및 비주택
- (대상지역) 서울시 전역
- (지원금액) 평당 기준공사비의 70~80% 이내 보조 (최대 1.8억원 ~ 2억원)
- (임차조건) 전세 또는 보증부 월세(사업자 선정 후 3개월 이내로 건물임대차계약 및 세입자 명도 가능할 것)
- (입지 및 상태조건) 대중교통을 이용한 접근이 가능하고, 과도하게 노후하여 붕괴 위험이 있는 물건 제외, 일정한 리모델링을 거쳐 정상적인 주거생활이 가능한 물건일 것

### 〈유형별 기준공사비 내역(부가세 포함)〉

유형별	기본항목/평당	가산항목/평당	비고(가산공사 범위)
비주택	2,895,509원	762,581원	외벽공사, 지붕 및 옥탑, 간접비(24.18%)
주택	1,952,701원	815,292원	외벽공사, 단열공사, 난방공사, 구조보완, 간접비(24.18%) 등
A P T	1,408,119원	572,711원	외벽공사, 간접비(24.18%)

### 〈의무임대기간별 시비 지원율〉

의무임대기간	8년 이상 ~ 10년 미만	10년 이상
시비지원율	평당 기준공사비의 70%	평당 기준공사비의 80%
지원금액 한도	1.8억 원	2억 원

## 리모델링 시공 요건

- (시공 방식) 건축법상 리모델링에 한함, 비주택은 관할 구청과 협의하여 주택 또는 준주택(고시원)으로 용도변경
  - 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인을 준수하여 시공하여야 하며, 공간별 주거면적, 개실, 위생시설 등 최소기준은 의무 적용하고 권장기준을 적용할 경우 인센티브 제공
- (착공 시한) 건물 임대차 계약체결 후, 3개월 이내 착공, 적격사업 선정시점부터 6개월 이내 특별한 사유없이 사업 추진이 곤란한 경우 적격사업자 지위 취소
- (비용 부담) 사업시행자
  - 공용부 커뮤니티 공간조성을 위한 물품구매 : 냉장고, 오븐 및 전자레인지, 세탁기, 건조기, 벽걸이 TV, 에어컨, 빔 프로젝터 관련 비품, 싱크대(인덕션 또는 가스레인지, 후드, 싱크볼 포함) 한함
  - 전용 주거공간 조성을 위한 물품구매 : 실별 벽걸이 에어컨 1개, 이동식 비품은 허용되지 않음
  - ※ 사업시행자 부담분에 대한 사회투자기금 융자 신청 가능 (총 사업비의 90% 이내, 기금 심의를 통해 확정)
- (품질 관리) 사회주택종합지원센터 주관
  - 공사 전 : 공공건축가 설계자문(1~2회) 실시 (반영 확인 후 협약체결)
  - 공사 중 : 사회주택 품질관리위원 현장방문(2회)
  - ▲1차(창호, 단열공사 시) → ▲2차(마감공사 시) → ▲준공도서 확보

## ■ 사업협약 체결

- (협약 기관) 서울주택도시공사 ↔ 사업시행자
- (협약 시기) 공공건축사 설계자문(2차) 및 자치구 건축허가 완료 직후
- (주요 협약내용)
  - 평당 기본항목 공사비를 기준으로 70~80%지원, 리모델링 공사비 세부내역 검토 및 품질점검을 통한 가산항목 포함여부 등 보조금 지원규모 확정(최대 1.8억원 ~ 2억원)
  - 사회주택 사후관리를 위하여 매년 평가 실시('19년부터 인증제 실시), 평가결과에 따라 인센티브 또는 패널티 부여
  - 사업자의 귀책사유로 사업이 중단되거나 사회주택 평가결과에 따라 협약 해지 시 경과기간에 따른 서울시 보조금 회수(이행보증보험증권 의무 제출)
- (환수 기준)

### 〈8년 계약〉

- 사업시행 후 2년 미만 시점 ⇒ 보조금액의 100% 반환
- 2년 경과 4년 미만 시점 ⇒ " 75% 반환
- 4년 경과 6년 미만 시점 ⇒ " 50% 반환
- 6년 경과 8년 미만 시점 ⇒ " 25% 반환

### 〈10년 계약〉

- 사업시행 후 2년 미만 시점 ⇒ 보조금액의 100% 반환
- 2년 경과 4년 미만 시점 ⇒ " 80% 반환
- 4년 경과 6년 미만 시점 ⇒ " 60% 반환
- 6년 경과 8년 미만 시점 ⇒ " 40% 반환
- 8년 경과 10년 미만 시점 ⇒ " 20% 반환

## ■ 입주자 모집 관리

- (입주자 모집·선정) 사업시행자
  - 사회주택플랫폼을 통한 입주자 모집 및 홍보 필수
  - 사업시행자와 입주희망자 간 개별적 임대차 계약 체결(사회주택종합지원센터 제공 표준계약서 사용)
- (소득 요건) 무주택 1인 가구로서, 도시근로자 월평균 소득 70% 이하(예비 1인 가구 포함)
- (임대료) 시세 80% 이하, 2년에 5% 이내 인상하되, 주거비 물가지수 등 고려
  - ※ 서울주택도시공사(맞춤형 임대부)에서 감정평가를 통하여 임대료 시세 확인 및 입주신청자의 무주택여부와 소득요건 조회 지원
- (관리비) 입주자에게 부과내역 공개(사회주택종합지원센터 공개양식 제공), 사회주택 플랫폼 단위주택 별 공지사항 제시

## ■ 응모 자격

- (주거관련 사회적 경제주체) 비영리법인, 공익법인, (사회적)협동조합(연합회), (예비)사회적기업, 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 건축설계 및 관련 서비스업에 해당하는 기업
- (컨소시엄 구성) 대표법인 명의로 사업신청, 대표법인은 주거관련 사회적경제주체에 해당



▲ (주)두꺼비하우징 공기8호점 (자료: 서울특별시사회주택플랫폼)



▲ 드로우주택협동조합 단비하우스 대학로14호점 (자료: 서울특별시사회주택플랫폼)



▲ 세어하우스우주(주) 79호점 (자료: 서울특별시사회주택플랫폼)



▲ 도담주택협동조합 (자료: 서울특별시사회주택플랫폼)



▲ (주)선랩건축사사무소 세어어스 (자료: 구글이미지)



▲ 드로우주택협동조합 단비하우스 대학로14호점 (자료: 서울특별시 사회주택 플랫폼)



▲ 도시융합협동조합 셰어원오렌지@나우 II (자료: 서울특별시 사회주택 플랫폼)



▲ 마을과집한국사회주택협동조합 자몽셰어하우스 갈현 (자료: 서울특별시 사회주택 플랫폼)

서울시, SH공사 초기 자본금 50억원 출자해 ‘서울사회주택리츠’ 설립

## 사회적경제주체에게 30년간 임대, 신축 또는 리모델링 후 사회주택으로 공급

### ■ 사업 개요

- 서울시, SH공사가 초기 자본금 50억원을 출자해 ‘서울사회주택리츠’ 설립(2017.11)
- 시가 매입한 토지 및 자투리 공공토지를 사회적경제주체에게 30년간 저렴하게 임대, 사업자는 신축·리모델링 후 시세의 80%이내 임대료로 최장 10년까지 공급
- 유형 : ① 비주거시설 매입, ② 소규모 공공부지 신축, ③ SH공사 소유 노후 다가구 임대주택 재건축

### ■ 사업 구조



▲자료:서울시보도자료

## 사업자가 서울사회주택리츠에 최소 금액이상의 출자 리츠에서 매입한 시설 리모델링, 입주자 모집 및 위탁관리

### ■ 사업 개요

- 사업자는 리츠에서 매입한 시설을 리모델링하고, 위탁관리 및 입주자 모집 등 업무 수행
- 사업자 요건 : 위탁관리형 주택임대관리업으로 등록하였거나, 임대관리 전 등록 가능한 업체로 한정
- 사업자는 4천만원 이상 1억원 이하의 출자 의무
- 주거시설은 10년 운영, 비주거시설은 20년 운영 후 우선매수청구권 부여
- 매매가격은 복수의 감정평가사의 평가금액의 평균값을 기준으로 함
- 입주자격 : 만40세 미만 무주택자로 월평균 소득 70%
- 임대조건 : 시세 80%이하, 2년 단위 5%이내로 최대 10년 거주 가능



▲ 관악구 신림동 대상 건물 (자료: 서울사회주택운영출자자모집공고)

## 사업자가 리츠에서 임차한 소규모 공공부지 활용 사회주택 설계 · 시공 후 위탁관리와 입주자 모집 등 수행

### ■ 사업 개요

- 사업자는 리츠에서 임차한 소규모 공공부지에 리츠의 지원을 받아 사회주택 설계, 시공 후 위탁관리 및 입주자 모집 등 업무 수행
- 사업자 : 위탁관리형 주택임대관리업으로 등록하였거나 임대관리 착수 전 등록 가능한 업체
- 근린생활시설, 커뮤니티 공간 등 설치 가능하며, 주거전용면적의 10~20% 설치
- 시공비용 및 취·등록세 리츠 부담
- 임대조건 : 도시근로자 월평균 소득 70%이하 무주택자
- 임대조건 : 시세 80% 이하, 최대 10년 거주



▲ 강남구 대치동 대상 건물 (자료: 서울사회주택운영출자자모집공고)



▲ 마포구 성산동 대상 건물 (자료: 서울사회주택운영출자자모집공고)

## 사업자가 리츠에서 임차한 SH공사 다가구주택 재건축

# 사업자가 설계·시공, 위탁관리 및 입주자 모집 등 업무 수행할 것으로 예상

### ■ 사업 개요

- 현재, 실제 공고된 사업은 없음
- 사업자가 리츠에서 임차한 SH공사 소유의 다가구주택과 토지를 재건축하여 사회주택으로 설계·시공하고 위탁 관리와 입주자 모집 등의 업무를 수행 할 것으로 기대됨
- 서울시 다가구 매입임대 사업초기(2002년) 당시 매입한 주택 중 과반수가 준공년도 20년 초과
- 당시 정부재정없이 서울시 예산으로 매입하여 재건축 결정의 어려움이 적음
- 다만, 기존 임차인의 이주 문제가 존재하고 있음

준공 년도	1983년 이전	1984~ 1989	1990~ 1993	1994~ 1996	1997~ 2000	2001년 이후	기타	계
호수	31	44	380	594	140	21	15	1,225
비율(%)	2.5	3.6	31	48.6	11.4	1.7	1.2	100

▲ 매입 다가구주택 준공년도(2002년 기준, 자료: 주동일(2004), 서울시 다가구매입임대주택의 현황과 과제)

주거복지 로드맵 발표(2017.11)에서 기업형임대주택의 공공성 보완

## ‘공공지원 민간임대주택’ 인 ‘토지임대부 사회임대주택’ 시범사업 추진

### 도입 배경

- 국토교통부는 기존 기업형임대주택사업의 공공성을 보완한 ‘공공지원 민간임대주택’ 관련 제도개선 발표
- 공공지원 민간임대주택 12개 시범사업 중 하나로 ‘토지임대부 사회임대주택’ 시범사업 추진
- 첫 사업으로 경기 고양시 삼송동 점포주택 부지를 사회적경제주체에게 공급

### 공공지원민간임대주택 공공성 강화방안

- 초기 임대료 제한 : 시세의 90~95%로 책정 입주자 부담 낮춤
- 무주택자 우선 공급
- 사업장별 전체 세대수의 20% 이상은 청년, 신혼부부 등 특별공급
- 임대료 시세의 70~85% 수준



▲자료: 국토교통부 보도자료

## NH보유토지를 사회적경제주체에게 임대하여 점포겸용 단독주택 신축 상가운영 수익으로 임대료 할인, 시세 80%로 청년, 신혼부부에게 공급

### ■ 사업 개요

- NH보유토지(점포겸용 단독주택 용지)를 사회적경제주체에게 임대하여 점포겸용 단독주택으로 신축
- NH가 사회주택리츠에 토지매각, 사회주택리츠는 최소 10년 이상, 최대 20년까지 토지임대
- 상가운영을 통해 발생하는 수익으로 임대주택의 임대료 할인하여 시세 80%로 청년, 신혼부부에게 공급
- 최소 10년에서 최대 20년 상가수익으로 수익성 보완
- 임대기간 완료 후 토지매입 권리(토지매수청구권) 부여



▲ 부지 위치도 (자료: 국토교통부 보도자료)



▲ 토지이용계획도 (자료: 국토교통부 보도자료)

## NH보유토지를 사회적경제주체에게 10~14년간 임대 월평균소득 100%이하 무주택자에게 공급, 최대 10년간 거주

### ■ 사업 개요

- 사회임대주택이라는 명칭 사용
- 주택도시기금 용자(최장 20년간), 주택도시보증공사 보증요건 완화, 사회임대주택 특화형 리츠 설립, 토지임대부 사회임대주택 리츠에 대한 기금 출자 가능
- NH보유토지(1,677.6㎡)를 사회적경제주체에게 10~14년간 임대
- 임대기간 종료 후 NH에서 건물을 매입하여 공공임대주택 활용
- 입주자 : 월평균소득 100%이하 무주택자
- 공동시설 : 청년, 경력단절여성, 지역기반 협동조합 우선 공급



▲ 부지 위치도 (자료: 국토교통부 보도자료)



▲ 부지 현황사진 (자료: 국토교통부 보도자료)

구분	최초(경기도양시 삼송동)	사회임대주택(경기수원시 조원동)
시기	2017.12	2018.04
사업자	비영리법인, 협동조합, (예비)사회적기업	비영리법인, 사회적협동조합, 사회적기업
토지소유주	주택도시보증금이 출자한 “사회주택 허브리츠”(부동산투자회사)	한국토지주택공사(LH공사)
사업방식	리츠(REITs)가 토지를 매입하여 사업자에 임대하면, 사업자가 시행자로서 주택건설 및 임대운영·관리 등 사업을 시행	LH의 보유토지를 사업자에 임대하고, 사업자가 시행자로서 주택건설 및 임대운영·관리 등 사업을 시행
대상	점포겸용 단독주택 2필지 (각 301㎡, 305㎡)	제2종일반주거지역 3필지 (각 345.8㎡, 539.8㎡, 792.0㎡)
토지계약	최초 10년(건축기간 제외), 최대 20년 이행보증보험증권 가입, 토지가격의 2.3%/연	최초 11년(건축기간 포함), 최대 14년 이행보증보험증권 가입, 토지가격의 2.0%/연
건축자금 용자	가구당 6천만원 한도(필지당 최대 5억원), 연 2.0%(12년, 1회 연장 가능)	사업원가(건물사업비)의 최대 95%, 연 2.0% ~ 2.8%(12년, 16년, 20년)
입주대상	- 주택 : 청년, 신혼부부 등 - 상가 : 청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적 기업 등	- 주택 : 청년, 신혼부부, 근로자, 취약 공동체 등 유사한 주거수요계층 - 상가 : 일반
임대료	시세의 80% 이하(상가는 시세 이하), 인상률(보증금, 임대료 각) 연 5% 이내	시세의 80% 이하(상가는 시장가) 인상률(보증금, 임대료 각) 연 5% 이내
임대 의무기간	임대 개시일 부터 15년(최장 20년)	임대 개시일 부터 10년(최장 14년)
토지매수 청구권	토지매수청구권 행사시점의 감정가격	-
사업청산	- 10년 미만 : 건물 감정가격의 50% - 10년 이후 : 건물 감정가격의 90%	- 사업원가(건물사업비) 100% - 사업자의 귀책사유 손실 시 95%

지자체 주도로 시작하여 민관협력의 저렴주택 공급

# 공공임대주택의 한계 보완하고 가치지향의 민간주체 발굴 육성 긍정적

## ■ 사회주택의 실험과 평가

### ① 지자체 주도로 민관협력의 저렴주택사업 실험

- 토지임대부 사회주택은 민관 공동출자방식(공공 토지/민간 건물)으로 저렴한 임대료로 장기간 운영되는 주택 공급구조 구축하고, 공공의 토지 비축한다는 의미
- 저렴한 주거비, 높은 주거생활 만족도 및 세어하우스 거주로 외로움 해소에 긍정적(2016주거실태조사)

### ② 공공임대주택의 한계 보완 실험

- 공공의 재정절감 : 민간의 건축과 관리운영 담당
- 저소득층 집단화의 슬럼화 및 지역사회 갈등 해소에 기여

### ③ 타지역(시흥, 전주)으로 확산, 제도화(LH 사회임대주택 시범사업) 기여

- 주거복지 로드맵 반영, 민간임대주택특별법 개정 시도, 사회주택 주택도시기금 금융지원

### ④ 가치지향의 민간주체 발굴 및 육성

- 사회주택 공급자 네트워크 구축 : 사회주택협회 설립
- 초기 사업비 부담을 낮추면서 민간사업체 확대 : 사회주택협회 회원사 증가
- 사회주택종합지원센터를 통한 지원프로그램 : 아카데미, 멘토링, 재무컨설팅, 공공건축가 자문 등

**경청해 주셔서 고맙습니다.**