

**준공공임대주택의
공정임대료제도 도입방안 연구**

Introduction to the Fair Rent System for Private Cooperative
Public Housing in Seoul

2012

■ 연구진 ■

연구책임	장 영 희 • 서울시정개발연구원 부원장
연구원	김 한 준 • 도시공간연구실 연구원
	오 근 상 • 도시공간연구실 연구원
외부연구진	이 주 원 • (주) 두꺼비하우징 대표

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

I. 연구개요

1. 연구배경 및 목적

서울시는 저렴한 임대주택 공급을 확대하기 위해 민간부문과 협력하여 다양한 준공공임대주택사업을 추진하고 있다. 준공공임대주택은 공공-민간 협력을 통해 공급되는 임대주택으로 시유지를 활용한 협동조합주택, 민간토지를 임차한 공공임대주택, 기존 민간임대주택의 리모델링 비용 지원을 통한 장기안심주택 등 다양하다.

공공의 지원을 통해 민간임대주택의 임대료를 저렴하게 하는 것이 목적인 만큼 이 연구에서는 ‘부담 가능한 임대료’라는 뜻에서 ‘준공공임대주택의 임대료’를 ‘공정임대료’라고 규정하였다.

또한 서울시 차원의 공정임대료에 대한 기준정의를 위해 해외의 공정임대료 제도를 검토하였으며, 준공공임대주택의 대상이 되는 단독다가구다세대 민간임대주택의 거주실태와 임대료를 분석하여 공정임대료 산정방안을 제시하였다.

2. 연구내용

- 수요자 맞춤형 서울시의 준공공임대주택제도
- 단독·다가구·다세대 민간임대주택 거주실태 및 임대료 분석
- 외국의 공정임대료제도 현황 및 산정방식 비교
- 준공공임대주택의 공정임대료 산정방안
- 리모델링형 준공공임대주택의 적정공사비 산정 및 사업성 분석

Ⅱ. 연구의 주요 결과

1. 서울시의 준공공임대주택제도

2012년 초 확정된 서울시의 8만호 공급계획은 택지부족과 재정부담 때문에 민간부문과 협력 등 공급방식의 다변화가 불가피한 상황이다. 서울시는 공공임대주택 8만호 공급을 계기로 다양한 실험을 시도하고 있다.

실험 1 : 민간주택에 대한 리모델링 지원 - 쪽방, 장기안심주택, 희망하우징

실험 2 : 1인 청년층을 위한 공공원룸 사업, 대학생 기숙사 주택

실험 3 : 협동조합형 주택

실험 4 : 민간토지임차부 공공임대주택

실험 5 : 기타 민간자본을 활용한 임대주택 공급

2. 단독·다가구·다세대 민간임대주택 거주실태 및 임대료

단독·다가구·다세대 주택 거주자 점유형태

2010년 현재 서울시 단독·다가구·다세대 주택 거주가구의 약 73%는 임차가구이며, 자가는 약 27%에 불과하다. 주택의 규모가 작을수록 임차가구의 비율이 높다.

〈표 1〉 서울시 단독·다가구·다세대주택 주택규모 및 방수별 점유형태 비율

(단위 : %)

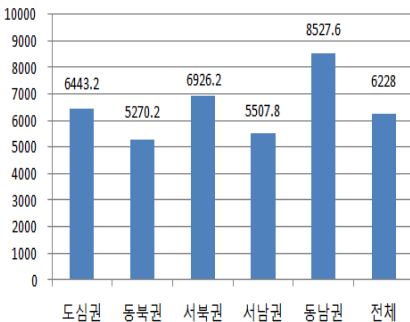
주택 규모	방수	자가	자가 내 비율	임차	임차 내 비율
40㎡ 이하	1개	1,0	0,5	99,0	16,4
	2개 이상	8,2	8,3	91,8	34,7
40~60㎡	2개 이하	4,2	0,5	95,8	3,9
	3개 이상	23,5	22,8	76,5	27,5
60~85㎡	2개 이하	16,7	0,3	83,3	0,6
	3개 이상	53,2	35,4	46,7	11,5
85㎡ 초과	2개 이하	33,3	0,3	66,7	0,2
	3개 이상	69,5	31,9	30,6	5,2
합 계		27,0	100,0	73,0	100,0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

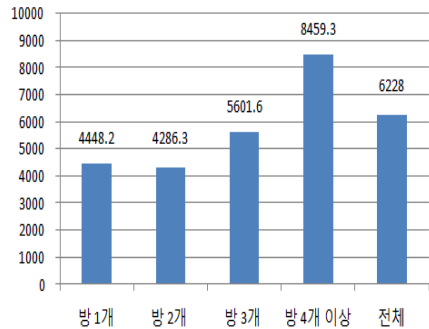
임대료

서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택의 전세보증금은 평균 6,228만원이며, 중위수 기준으로는 5,500만원이다. 중위수 기준이 평균보다 5~13% 정도 적다.

전세보증금은 전반적으로 방 1,2개가 평균 4,000만원 초반대(중위 4,000만원)로 거의 차이가 없는 반면, 방 3개는 5,600만원(중위 5,000만원), 방 4개 이상은 8,400만원(중위 8,000만원) 이상이다.



〈그림 1〉 권역별 전세보증금



〈그림 2〉 방수별 전세보증금

면적별로 40㎡ 이하는 4,000만원대, 40~60㎡ 이하는 6,000만원대, 60~85㎡ 이하는 8,000만원대, 85㎡ 초과는 10,000만원대로 면적이 증가할수록 전세보증금이 상승하고 있다.

〈표 2〉 면적별 전세보증금

(단위 : 만원)

구 분	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	전 체
평 균	4,179.2	6,127.9	8,254.5	10,632.3	6,228.0
중 위	4,000.0	6,000.0	8,000.0	10,000.0	5,500.0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택의 월세보증금은 평균 1,461.4만원이며, 중위수 기준으로는 1,000만원이다. 월세보증금은 60㎡ 이하가 1,000만원, 60㎡ 초과 중대형 주택은 2,000만원 이상이다. 월세는 85㎡ 이하까지가 30만원, 85㎡ 초과 대형주택은 50만원으로 규모가 증가할수록 보증금과 월세가 상승하고 있다.

〈표 3〉 면적별 보증부월세

(단위 : 만원)

구 분		40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	전 체
보증금	평균	1,115.0	1,765.8	3,516.7	3,144.4	1,461.4
	중위	1,000.0	1,000.0	2,250.0	2,000.0	1,000.0
월세	평균	32.1	36.2	35.0	72.0	34.5
	중위	30.0	30.0	32.5	50.0	30.0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

소득 대비 임대료 비율(RIR)

서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택 가구의 월 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 평균 22%로, 경제협력개발기구(OECD)가 권장하는 RIR 20%에 견

주어 약간 높은 수준이다.

그러나 소득 1분위의 RIR은 36.6%로 전체 평균보다 훨씬 높아 저소득층의 주거비부담이 과중한 것을 알 수 있다.

〈표 4〉 월소득 대비 임대료 비율(RIR)

(단위 : %)

면 적	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	전 체
40㎡ 이하	33.2	18.9	14.2	11.0	8.5	24.3
40~60㎡	36.7	22.2	18.9	12.8	10.3	21.3
60~85㎡	51.3	29.1	20.5	20.5	14.2	26.8
85㎡초과	57.5	34.4	26.0	22.0	13.8	26.4
전 체	36.6	20.8	17.6	14.2	11.2	22.0

주 : 소득 대비 임대료 비율은 가구소득 및 임대료의 중위수를 사용하여 산출하였음
 자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

3. 외국의 공정임대료제도

공정임대료제도는 각 나라 주택정책의 변화에 따라 상당히 변화되었다. 대체로 초기에는 전시의 통제 임대료를 완화하면서 민간임대주택의 임대료가 과도하게 인상되지 않게 하는 데 목적이 있었으나 70, 80년대부터는 시장임대료를 기준으로 임대료보조 대상주택 또는 정부의 지원 대상주택으로 적용범위를 한정하고 있다.

공공임대주택에 대한 재정적 부담으로 인해 공공임대주택의 공급을 축소하는 대신 주택재고가 풍부한 민간임대주택의 임대료를 부담 가능한 수준으로 하는 방향으로 정책이 변경되었기 때문이다.

공정임대료 산정방식은 나라마다 다르지만 대체로 표준임대주택별로 40분위, 50분위수를 적용하는 방식(영국, 미국), 시장임대료를 토대로 공급비용을 기준으로 하는 방식(일본), 주택종류별로 4년간의 임대료를 기준으로 하는 방식(독일) 등으로 구분된다.

〈표 5〉 국가별 공정임대료 산정방식

영 국	미 국	일 본	독 일
공정임대료 경과연수·특성·위치·상태 및 시설의 품질·수량·상태 등을 고려하여 임대료 결정 LHA rates 지역마다 주택규모별(침실수별) 임대료의 30번째 백분위수로 적정임대료 설정	공정시장임대료 각 지역 내의 표준임대주택 임대료에 대한 40번째 또는 50번째 백분위수 금액	특정수량임대주택 건설비용 등을 고려한 공식에 따른 한도액 설정	지역관행 비교임대료 유사한 종류, 크기, 설비, 상태 및 위치의 주택에 대한 지난 4년간의 임대료 정보를 토대로 2년마다 산정 각 지역 임대료의 2/3~3/4 범위 내

영국

영국의 공정임대료제도는 임차인에게는 임대료 상승 및 주거불안정을 방지하고, 임대인에게는 일정 이윤을 확보하는 것을 목적으로 하고 있다. 공정임대료는 1997년에 제정된 임대료법(Rent Act)에 의해, 임대료사정관(Rent Officer) 또는 임대료사정위원회(Rent Assessment Committee)가 결정하는 임대료이며, 모든 공정임대료는 지방임대료등기소(Local Rent Register)에 등록된다.

공정임대료는 임대료사정관이 주택의 경과연수·특성·위치·상태 등을 고려하여 결정하며, 2년마다 다시 결정될 수 있다.

초기에는 주택의 특성과 품질을 고려하여 산정하였으나 행정 부담의 증가와 지역별 시장환경을 고려하여 각 지역의 유사 주택별로 30~50분위수를 기준으로 설정하는 방식으로 단순화되었다.

미국

미국의 공정시장임대료는 1937년 주택법(Housing Act)의 Section 8(임대료보조 관련 규정)하에서 설정되는 공정한 시장 임대료(Fair Market Rent)를 의미한다. 주택도시개발국(Department of Housing and Urban Development : HUD)은

매년 개별 FMR지역 내의 표준품질임대주택(standard-quality rental housing)에 대해 임대료의 40분위수 혹은 50분위수로 FMR을 설정하고 있다.

독일

독일은 민간임대주택의 비율이 약 49.0%(2004년 기준)로, 그 비중이 높다. 민간임대주택은 기본적으로 임대료의 결정 및 인상에 대한 당사자의 합의가 존중되지만, 민간임대시장의 비중이 상대적으로 크기 때문에 강한 규제정책을 시행하고 있다.

독일의 비교임대료 제도는 임대료 인상률을 시장임대료와 비슷하게 설정하여 과도한 임대료 인상을 방지하기 위한 목적을 가지고 있다. 비교임대료란 유사한 종류, 크기, 설비, 상태 및 위치의 주택에 대한 지난 4년간의 임대료 정보를 토대로 산정된 임대료이다. 비교임대료를 나타낸 표가 ‘임대료 기준표’이며 임대인, 임차인대표, 지방정부가 2년마다 이 기준표를 작성한다.

일본

국가재정 수지의 악화로 1990년대 이후 공공주택에 대한 국가의 직접적인 역할을 감소하는 방향으로 주택정책이 변경되었다. 이에 따라 공영주택의 직접적 공급 대신 민간부문에 대한 지원을 통해 저렴한 임대주택을 공급하는 ‘특정우량임대주택제도’가 도입되었다.

버블붕괴의 영향으로 중간소득층도 주거가 곤란한 상황이 되면서 특정우량임대주택은 저소득층보다 소득이 약간 높은 하위소득 25~80%에 해당하는 중간소득계층을 대상으로 하였다. 특정우량임대주택의 임대료는 시장임대료에 준하는 계약임대료를 설정하고, 일정기간에 단계적 인상을 통해 계약임대료에 도달하는 방식으로 부과된다. 소득에 대한 임대료 부담률은 16~20% 수준으로 그 이상의 임대료 차액에 대해서는 임대료보조를 하고 있다.

특정우량임대주택의 임대료는 주택공급공사, 지정법인, 부동산감정사에 의한 시장임대료를 기준으로 한다. 그렇지만 임대료 상한액은 건설비용 등을 고려한 공식에 따라 산정된다.

4. 리모델링형 준공공임대주택의 공사비 산정

다세대·다가구주택 리모델링에서는 품질, 성능과 같은 가치보다 가격이 가장 중요한 경쟁요소이다. 그렇지만 이는 공사품질을 떨어트리는 큰 원인이므로 앞으로 적정수준의 품질 기준 등이 필요하다.

현재 리모델링형 준공공임대주택의 대상이 되는 주택들은 대체로 오랫동안 노후화된 상태로 방치되었던 주택이 많아 적은 규모에도 불구하고 비용이 높은 편이다. 모든 부분에서 성능이 저하된 상태이기 때문에 보수공정이 다 필요하지만 서울시의 지원금이 800~1,000만원으로 제한되어 있어 사업을 확대하는데 어려움이 많은 실정이다.

최소공사비(사례 1)

최소공사비는 주택조건에 따라 다양한 공정과 가격을 산출할 수 있다. 예를 들어, 창호를 개선하거나 조명 전체를 고효율기기로 바꾸고, 조명설계를 통해 빛환경을 개선하거나 싱크대를 교체하는 등 한 개 공정만을 진행하는 것을 최소공사로 볼 수 있다.

〈표 6〉 최소공사비 내역

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	철거공사(벽지, 천장지 제거)	134,000	
	도배공사(실크벽지 후크시공)	1,490,000	
	합 계	1,624,000	부가세 포함

에너지성능 개선공사비 산출(벽체, 천장 내단열, 도배, 방수)(사례 1)

공간구조를 바꾸지 않으면서 주택리모델링을 검토하는 이유는 대개 누수를 차단하거나 단열을 하기 위해서인 경우가 많다. 또한 임대용은 세입자가 바뀌는 시기에 맞춰 도배, 장판과 더불어 불편하던 점을 큰 비용을 들이지 않고 고칠 때가 많은데 방수, 단열, 단열 후 도배를 수선 또는 상담빈도가 높은 공정으로 공사비를 산출하였다.

〈표 7〉 에너지성능개선공사비 내역

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	방수공사(지붕)	2,716,000	우레탄도막방수(노출)
	단열공사(내벽)	2,330,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	단열공사(천장)	1,070,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	도배공사	1,490,000	실크벽지 후크시공
	철거공사	708,000	벽지제거 및 천장을철거
소 계		5,598,000	부가세 포함

최대공사비(사례 1)

결혼한 자녀의 주거공간을 마련하기 위해 임대용으로 사용하던 주거공간에서 바탕을 모두 철거하고, 마감공사 대부분을 새로 설치하였다. 하지만 비용부담 때문에 전면보수공사나 성능이 높은 공사를 하지 못하고 일반적이거나 낮은 수준에서 공사를 진행하였다.

〈표 8〉 최대공사비 내역

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
공 통	가설공사	1,580,000	보양, 운반, 현장정리, 준공청소, 폐자재반출
	철거공사	1,200,000	온수배관 철거포함
건 축	방수공사	2,716,000	평지붕 우레탄도막방수(노출)
	단열공사(내벽)	2,330,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	단열공사(천장)	1,070,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정

〈표 계속〉 최대공사비 내역

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	목공사	2,500,000	걸레받이, 천장몰딩, 문, 문틀, 문선설치
	창호공사	6,000,000	PVC 이중창(16mm+16mm), 현관문
	타일공사	840,000	화장실, 현관
	도배공사	1,490,000	실크벽지 후크시공
	장판공사	840,000	
	가구공사	1,340,000	싱크대, 신발장
기계설비	난방공사	1,550,000	온수배관, 보일러
	위생공사	1,450,000	
전기설비	배선 및 배관공사	2,380,000	
	조명공사	600,000	
소계		27,886,000	부가세 포함

Ⅲ. 정책건의

1. 준공공임대주택의 공정임대료 산정

정부가 이미 주택 형태와 규모별로 주택가격과 임대료 정보를 수집하고 있으므로 이 자료를 이용하여 중위수 또는 평균 임대료를 산정하여 기준으로 활용하는 방안이 가장 효율적이다. 공정임대료제도가 있는 다른 나라들은 대체로 중위수를 기준으로 하고 있다.

형식적으로는 독일의 비교임대료표와 유사하다. 독일은 주택유형별로 질적 수준에 따라 지난 4년간 임대료의 평균치를 사용하고 있지만, 서울은 질적 수준을 나타내는 데이터가 없으므로 면적과 방수, 또는 면적과 건축연도에 따라 중위수를 기준으로 임대료 기준표를 작성한다.

〈표 9〉 준공공임대주택의 공정임대료표 예시

면적별 방수별 공정임대료표(전세)

(단위 : 만원)

면적	방수	2010	2012
40㎡ 미만	1개	5,000	
	2개	3,000	
	3개	4,000	
40~60㎡	1개	9,250	
	2개	5,000	
	3개	6,000	
60~85㎡	2개	7,000	
	3개 이상	13,000	
85㎡ 이상	2개	-	
	3개	8,000	
	4개 이상	21,000	

면적별 건축연도별 공정임대료표(전세)

(단위 : 만원)

	건축연도	2010	2012
40㎡ 미만	2005년 이전	4,000	
	2005~2010년	4,000	
	2010년 이후	10,000	
40~60㎡	2005년 이전	6,500	
	2005~2010년	9,500	
	2010년 이후	12,000	
60~85㎡	2005년 이전	11,000	
	2005~2010년	15,000	
	2010년 이후	17,500	
85㎡ 이상	2005년 이전	20,000	
	2005~2010년	25,000	
	2010년 이후	25,000	

2. 리모델링형 공사비 확대

전반적으로 리모델링형 준공공임대주택은 사업성이 대단히 부족한 것으로 나타났다. 대체로 최소공사비를 적용한 경우에는 순현재가치가 높게 도출되었으나 그 이상으로 공사비가 증가하는 경우에는 사업성이 거의 없는 것으로 파악되었다. 이와 같이 준공공임대주택의 사업성이 부진한 것은 서울시의 지원금이 800만원으로 매우 적은 데 비해 공사비가 많기 때문이다.

리모델링형 준공공임대주택의 경우, 서울시의 지원금은 아직 확실한 가이드라인이 없는 실정이다. 따라서 민간 주택소유자의 많은 참여를 유도하기 위해서는 주택상태에 맞추어 공사 가이드라인을 설정하고 이에 따라 필요한 자금을 융통적으로 적용할 필요가 있다.

리모델링형 준공공임대주택은 공사비가 최소공사비 이상이 되면 사업성을 확보하기가 대단히 어려운 실정이므로 사회적기업 및 지방자치단체 간 상호 긴밀한 협조를 통해 공사비를 최대한 절감할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.

3. 임대료보조제도 활성화

소득 대비 임대료 비율이 25~30% 수준을 초과하는 가구에 대해서는 임대료 보조제도를 통해 임대료 부담을 낮추려는 노력이 필요하다. 현재 서울형 주택 바우처 대상가구의 소득대비 주거비 비율(RIR)은 평균 38.2%로, RIR이 30% 이상인 가구가 62.9%나 된다. 서울시에서 주거비지원 수요는 월세 및 사글세 거주가구만을 대상으로 하더라도 7만가구 이상이 될 것으로 추산된다.

현재 서울시의 공공임대주택은 전체 주택재고 대비 5% 정도로 앞으로 10% 목표를 달성하기까지 상당한 시간이 소요될 전망이다. 그러나 1분위 이하 저소득층은 영구임대주택을 제외하고 공공임대주택의 임대료를 부담하기가 사실상 어렵다는 점에서 주거 취약계층에 대해서는 주거비보조정책을 병행하여 추진할 필요가 있다.

또한 서울시는 자체예산으로 사회복지기금 주거계정을 통해 주거비 지원을 하고 있다. 중앙정부도 2016년부터 국가차원의 주거비 지원을 계획하고 있다. 앞으로 주거비 지원정책이 본격적으로 시행될 경우 주거비보조 대상 주택의 임대료는 공정임대료 또는 적정임대료를 기준으로 활용할 필요가 있다.

목 차

제1장 서론	3
제1절 연구배경 및 목적	3
제2절 연구방법	4
제2장 서울시의 준공공임대주택제도	9
제1절 새로운 실험	9
제2절 장기안심주택	15
제3절 희망하우징	17
제3장 단독·다가구·다세대 민간임대주택 거주실태 및 임대료	23
제1절 거주자 특성	23
1. 단독·다가구·다세대주택 거주자 점유형태	23
2. 단독·다가구·다세대 민간임대주택 가구주의 사회경제적 특성	24
제2절 임대료	28
1. 전세보증금	28
2. 보증부월세	31
3. 면적별-방수별-권역별 임대료	37
제3절 소득분위별 임대료 및 RIR	39
1. 소득분위별 임대료	39
2. 소득대비 임대료 비율(RIR)	40
제4장 외국의 공정임대료제도 현황 및 산정방식 비교	45
제1절 영국	45
1. 임대차제도의 변화와 공정임대료제도	45

2. 임대료 정책	49
제2절 미국	51
1. 뉴욕의 임대료 규제제도	51
2. 공정시장임대료	54
제3절 독일	57
1. 임대주택 현황 및 임대료 규제제도	57
2. 비교임대료 제도	59
제4절 일본	61
1. 공영주택제도의 변화	61
2. 임대료 산정방식	63
제5절 공정임대료의 변화와 시사점	66
제5장 준공공임대주택의 공정임대료 및 공사비 산정방안	69
제1절 공정임대료 산정방안	69
제2절 리모델링형 준공공임대주택의 공사비 산출 시뮬레이션	73
1. 리모델링 비용 시뮬레이션 개요	73
2. 주택유형별 주요 공정 분석	76
3. 예정가격 산정	80
제3절 리모델링형 준공공임대주택의 사업성 분석	88
1. 리모델링 비용과 임대료	89
2. 공급가능성 분석	91

제6장 결론 및 정책건의	97
참고문헌	103
부록	109
영문요약	133

표 목 차

〈표 2-1〉 공공임대 8만호 공급계획	10
〈표 2-2〉 리모델링형 장기안심주택의 지원내용	17
〈표 2-3〉 서울시 희망하우징 자치구별 공급계획(2012년 상반기)	18
〈표 3-1〉 서울시 단독·다가구·다세대 주택 주택규모 및 방수별 점유형태 비율 ...	24
〈표 3-2〉 서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택 가구주의 사회경제적 특성 ..	27
〈표 3-3〉 권역별 전세보증금	28
〈표 3-4〉 방수별 전세보증금	29
〈표 3-5〉 면적별 전세보증금	30
〈표 3-6〉 권역별 보증부월세	32
〈표 3-7〉 방수별 보증부월세	33
〈표 3-8〉 면적별 보증부월세	35
〈표 3-9〉 면적별·방수별·권역별 전세보증금	37
〈표 3-10〉 면적별·방수별·권역별 보증부월세	38
〈표 3-11〉 소득분위별 전세보증금	39
〈표 3-12〉 소득분위별 보증부월세	40
〈표 3-13〉 월소득 대비 임대료 비율(RIR)	41
〈표 4-1〉 영국의 임대차형태 변화	46
〈표 4-2〉 영국의 임대차제도	46
〈표 4-3〉 공정임대료 산정 시 고려사항	48
〈표 4-4〉 영국 공정임대료와 기준임대료 산정	50
〈표 4-5〉 민간임대주택 임차인에 대한 지역주택수당 및 주거급여 비교	50
〈표 4-6〉 임대주택 유형별 거주 가구수 및 주거비 지원금액	51
〈표 4-7〉 뉴욕시 주택재고	52
〈표 4-8〉 뉴욕의 임대료 규제제도 변화	54

〈표 4-9〉 미국의 공정시장가격	55
〈표 4-10〉 미국의 공정시장임대료 및 임대료 규제제도	56
〈표 4-11〉 독일의 주택재고	57
〈표 4-12〉 독일의 임대료 규제체계	58
〈표 4-13〉 베를린 임대료기준표 2011	60
〈표 4-14〉 일본의 민간활용 공공임대주택제도	62
〈표 4-15〉 공영주택 임대료 산정방식	63
〈표 4-16〉 도쿄도 도민주택 및 특정우량임대주택의 임대료 한도 산정	65
〈표 5-1〉 국가별 공정임대료 산정방법	70
〈표 5-2〉 준공공임대주택의 공정임대료표 예시	72
〈표 5-3〉 표준유형 추출을 위한 노후주택 현황	77
〈표 5-4〉 리모델링 대상 주택의 유형	78
〈표 5-5〉 리모델링 대상 주택의 구조	79
〈표 5-6〉 리모델링 대상 주택의 규모	80
〈표 5-7〉 건물개요(사례 1)	82
〈표 5-8〉 최소공사비 내역(사례 1)	82
〈표 5-9〉 에너지성능 개선공사비 내역(사례 1)	83
〈표 5-10〉 최대공사비 내역(사례 1)	83
〈표 5-11〉 건물개요(사례 2)	84
〈표 5-12〉 최소공사비 내역(사례 2)	85
〈표 5-13〉 에너지성능 개선공사비 내역(사례 2)	85
〈표 5-14〉 최대공사비 내역(사례 2)	86
〈표 5-15〉 사업성분석 대상가구	89
〈표 5-16〉 사업성분석의 기본가정	90

〈표 5-17〉 수입지출 내역	91
〈표 5-18〉 대상가구 1(전세) 사업성분석	92
〈표 5-19〉 대상가구 1(월세) 사업성분석	92
〈표 5-20〉 대상가구 2(전세) 사업성분석	93

그림 목차

〈그림 1-1〉 연구진행 체계도	6
〈그림 2-1〉 보증금지원형 장기안심주택 공급과정	16
〈그림 3-1〉 권역별 전세보증금	28
〈그림 3-2〉 방수별 전세보증금	29
〈그림 3-3〉 방수별 전세보증금 히스토그램	30
〈그림 3-4〉 면적별 전세보증금	31
〈그림 3-5〉 면적별 전세보증금 히스토그램	31
〈그림 3-6〉 권역별 월세보증금	32
〈그림 3-7〉 권역별 월세	32
〈그림 3-8〉 방수별 월세보증금	34
〈그림 3-9〉 방수별 월세	34
〈그림 3-10〉 방수별 월세보증금 히스토그램	34
〈그림 3-11〉 방수별 월세 히스토그램	34
〈그림 3-12〉 면적별 월세보증금	36
〈그림 3-13〉 면적별 월세	36
〈그림 3-14〉 면적별 월세보증금 히스토그램	36
〈그림 3-15〉 면적별 월세 히스토그램	36
〈그림 5-1〉 리모델링 대상 주택의 유형	78
〈그림 5-2〉 리모델링 대상 주택의 구조	79
〈그림 5-3〉 리모델링 대상 주택의 규모	80

제1장 서론

제1절 연구배경 및 목적

제2절 연구방법

제1장

서론

제1절 연구배경 및 목적

서울시는 저렴한 임대주택 공급을 확대하기 위해 민간부문과 다양하게 협력하는 준공공임대주택 사업을 추진하고 있다. 준공공임대주택은 공공-민간 협력을 통해 공급되는 임대주택으로 시유지를 활용한 협동조합주택, 민간토지를 임차한 공공임대주택, 기존 민간임대주택의 리모델링비용 지원을 통한 장기안심주택 등 다양하다. 서울시는 민간의 토지나 재원을 활용하여 공급되는 임대주택을 준공공임대주택으로 간주하고 있다. 수요자 중심의 새로운 준공공임대주택제도가 시행됨에 따라 준공공임대주택에 적용하기 위한 공정임대료 제도의 도입이 시급한 과제가 되고 있다.

일반적으로 공정임대료는 부담 가능한(Affordable) 임대료를 의미한다. 그렇지만 공정임대료는 국가별로 처한 상황에 따라 명칭과 적용범위가 다르다. 공정임대료는 민간임대주택을 대상으로 하지만 일부국가에서는 임대료보조 대상주택으로 적용범위가 제한되고 있다. 이는 국가에서 지원하는 임대료 보조금이 과도하게 지급되지 않기 위한 것이다.

이번 연구는 서울시에서 공공주택정책의 일환으로 새롭게 추진 중인 준공공임대주택에 대해 공공임대주택 임대료 산정방식과 다른 임대료 산정방식을 도

출하는 데 목적이 있다.

우리나라에서 공정임대료에 대한 연구는 2001년 대한주택공사(현 한국토지주택공사) 주택도시연구원에서 세입자 주거안정을 위한 임대료 규제방안의 일환으로 처음 수행되었다. 그렇지만 민간임대주택시장에 대한 직접적인 임대료 규제는 민간임대 시장의 위축을 초래하는 등 부정적인 성격이 강하다는 점에서 직접적인 수단보다 임대료 분쟁 시에만 제한적으로 활용할 것을 제안하였다.

이 연구는 장기안심주택의 도입에 따라 공공임대주택의 임대료와 민간임대주택의 임대료 중간 가격 정도로 공공과 민간협력에 의한 준공공임대주택의 임대료를 산정하는 방안을 검토하였다. 또한 공공의 지원을 통해 민간임대주택의 임대료를 저렴하게 하는 것이 연구의 목적인 만큼 ‘부담 가능한 임대료’라는 뜻에서 ‘준공공임대주택의 임대료’를 ‘공정임대료’라고 규정하였다. 특히 서울시 차원의 공정임대료에 대한 개념을 정의하고 구체적인 사례연구를 통해 준공공임대주택의 활성화 방안을 제시하였다.

제2절 연구방법

공공주택의 임대료는 건설비를 기준으로 국토부에서 제시하는 산식을 통해 책정되고 있다. 그러나 준공공임대주택이 임대주택을 공급하는 데 필요한 토지나 비용을 민간과의 협력을 통해 조달하는 만큼 준공공임대주택의 임대료는 시장임대료와 공공임대주택 임대료의 중간가격 정도가 될 것으로 예상된다.

공정임대료는 영어로 Fair Rent 또는 Fair Market Rent로 각 나라의 주택정책 환경에 따라 조금씩 다르게 사용되고 있다. 서울시는 주로 민간부문의 단독, 다세대주택을 활용하여 수요자 맞춤형으로 소규모 준공공임대주택을 공급할 계획이다. 따라서 이 연구에서는 단독, 다세대주택이 공공임대주택으로 활용되는

경우에 대하여 공정임대료 산정방법을 제시하였다. 이 연구의 연구방법은 크게 4가지로 정리할 수 있다.

첫째, 장기안심주택 대상 단독다세대 주택에 거주하는 가구의 사회경제적 특성과 주거비 부담을 분석하였다.

둘째, 공정임대료제도를 운영하고 있는 영국, 미국, 독일, 일본 등 외국의 공정임대료제도를 조사하였다. 국가별로 대상주택, 임대료 산정방법, 제도운영기관 등 구체적인 내용을 정리하였다.

셋째, 이를 토대로 향후 서울시에 적용 가능한 공정임대료의 산정방안을 제시하였다.

넷째, 장기안심주택 시범사업 대상인 단독·다세대주택의 주택상태에 따른 리모델링 비용을 시뮬레이션을 통해 산출하고 사업가능성을 검토하였다.

이 연구는 크게 6개의 장으로 구성되어 있다.

제1장 서론에서는 서울시에서 처음 시작한 공공-민간 협력 준공공임대주택의 정책적 배경과 연구목적을 제시하였다.

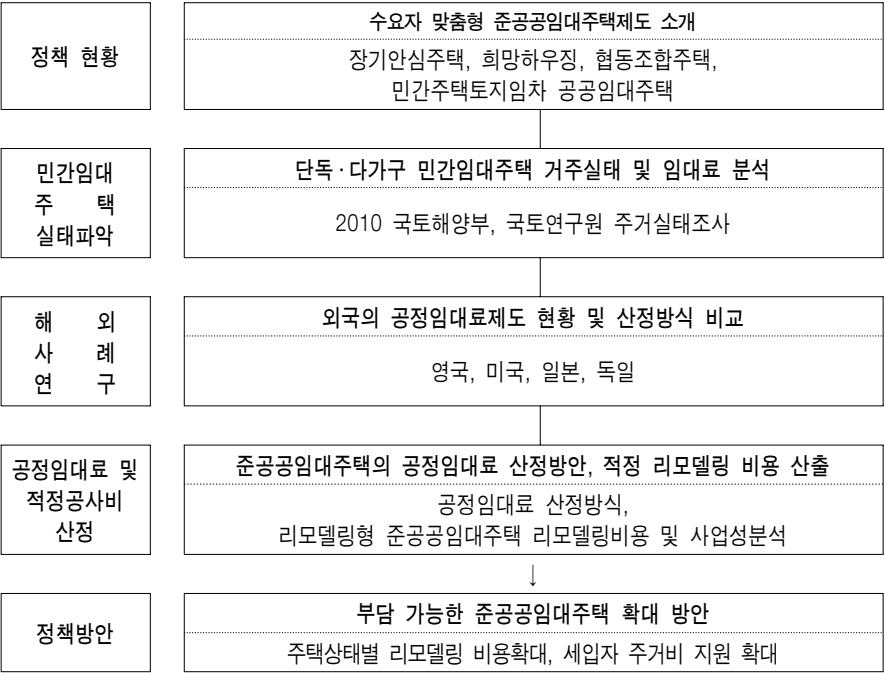
제2장에서는 박원순시장 취임이후 새로 도입된 서울시의 맞춤형 준공공임대주택 제도를 소개하였다.

제3장에서는 준공공임대주택 대상인 단독·다가구·다세대주택의 거주실태를 분석하였다. 2010 주거실태조사자료(국토부·국토연구원, 2010)를 이용하여 단독·다세대주택에 거주하는 가구의 사회경제적 특성과 주거비 부담상황을 파악하였다. 아울러 단독·다세대주택의 임대료를 방수별, 면적별로 진단하였다.

제4장에서는 공정임대료제도를 시행하였거나 현재 시행 중인 나라들의 사례를 조사하였다. 국가별로 공정임대료의 정의와 시장 임대료 대비 수준, 산정방법 및 산정주체 등을 살펴보았다.

제5장에서는 서울시에서 적용 가능한 공정임대료의 개념정의와 산정방법을 제시하였다. 또한 준공공임대주택 중에서 리모델링 대상 주택에 대해 적정 리모델링 비용을 시뮬레이션하고 사업가능성을 검토하였다.

제6장에서는 앞의 분석결과를 토대로 장기적으로 준공공임대주택의 정책방향을 제안하였다.



〈그림 1-1〉 연구진행 체계도

제2장 서울시의 준공공임대주택제도

제1절 새로운 실험

제2절 장기안심주택

제3절 희망하우징

제 2 장

서울시의 준공공임대주택제도

제1절 새로운 실험

2012년 초 확정된 서울시의 8만호 공급계획은 <표 2-1>과 같이 요약할 수 있다. 즉 택지개발사업이나 보금자리주택사업, 국민임대주택사업 등 대규모 건설사업을 통해 3.6만호, 불량주택 재개발이나 아파트의 재건축 사업을 통해 2.7만호, 그리고 소규모 공공개발, 기존의 민간주택을 매입하거나 임대 후 재임대하는 방법과 민간부문의 토지를 활용하여 공공임대 주택을 공급하는 방법 등을 통해 2만호를 공급할 예정이다.

그동안 공공임대주택은 절반 이상이 대규모 택지개발사업을 통해 큰 규모의 단지를 조성하는 방식으로 공급되었다. 그 외 재개발 등 주택정비사업지구에서 35% 정도가 공급되었고, 10% 정도는 민간의 저층 다가구·다세대주택을 매입하는 방식으로 공급되었다. 그러나 앞으로는 택지부족과 재정부담 때문에 더욱 다양한 공급방식에 대한 검토가 불가피한 상황이다.

신규토지의 고갈과 재정부족을 겪은 나라들은 이미 1980년대부터 공공임대주택을 공급하는데 민간의 자원을 다양하게 활용하고 있다. 여기에는 민간토지를 빌려 공공주택을 건설하는 방식, 공공의 토지를 민간에게 빌려주어 공공임대주택을 건설하는 방식, 공공 토지에 공공주택과 민간임대주택이나 민간임대

오피스를 결합하여 공급한 후 민간으로부터 받은 토지임대료로 기존주택을 매수하는 방식 등 매우 다양하다. 특히 민간부문의 자금을 활용하여 공공임대주택의 공급과 노후 공공주택단지를 개선하는 방안은 이미 많은 나라에서 채택하고 있다. 서울시는 공공임대주택 8만호 공급을 계기로 다양한 실험을 추진할 계획이다.

〈표 2-1〉 공공임대 8만호 공급계획

공급방식		프로그램명	입주자격	공급량	주택 Type
대규모 건설		국민임대 장기전세	평균소득의 70% 평균소득의 70~180%	36,143	아파트
재개발 등 정비사업 건설		국민임대	평균소득의 70% 정비사업 세입자	26,676	
소규모 공공주택		공공원룸 여성안심주택 공공기숙사	3분위 이하 청년층, 독신여성 대학생	3,000	저층 다세대 주택
기존주택 매입			3분위 이하 한부모, 장애인	9,488	
민관 협력 (준공공 임대 주택)	시유지+민간건설	협동조합	평균소득 100%	4,050	
	기존주택전세	장기안심	4분위 이하 신혼부부, 다자녀가구		
	민간토지+공공건설	원룸 공공기숙사			
	민간주택+리모델링지원	쪽방, 고시원 등 비정상 거처의 주거환경 개선	1분위 이하 극빈층, 쪽방 거주자		

실험 1 : 민간주택에 대한 리모델링 지원 - 쪽방, 장기안심주택, 희망하우징

서울시내에는 쪽방주택이 3000채 정도 있다. 이들은 대부분 인근의 오랜 시가지에 위치하고 있다. 쪽방은 대개 일세로 운영되며 노숙으로 가기 전 단계의 사람들이 이용하고 있다. 쪽방주택은 화장실, 세면실 사정이 매우 열악하고 화재에 취약한 것이 특징인데, 박원순시장이 취임하면서 처음으로 이 주택에 대한 리모델링을 지원하고 거주민들의 주거안정을 개선하는 사업을 시행하였다. 쪽방에는 정부 보조금으로 생계를 유지하는 노인들이 많이 거주하고 있기 때문

에 주거환경개선에 대한 정부의 지원은 정책적으로 큰 의미가 있다.

그러나 정부가 민간주택에 대한 리모델링을 지원하는 경우 자칫 임대료 인상으로 이어질 수 있다는 점에서 임대인만 혜택을 볼 것이 우려되고 있다. 임대주택 공급보다 수요가 많은 서울 같은 대도시에서 정부가 민간 소유 임대주택의 임대료를 통제하는 것은 한계가 있기 때문이다. 그동안 열악한 상태의 민간임대주택에 대해 공공의 환경개선이 필요하다는 지적에도 실제로 지원이 이루어지지 못한 것은 바로 이 때문이다. 그러나 공공임대주택 공급이 점점 어려워지는 상황에서 민간의 자원을 이용하여 적정임대료의 임대주택 재고를 확보하는 정책은 앞으로 주택정책에서 중요한 대안이 될 수 있다. 특히 주택정책의 사각지대에 있는 쪽방, 고시원 등의 거주민을 위한 정책이 거의 부재하다는 점에서 쪽방리모델링사업은 큰 의미가 있다.

실험 2 : 1인 청년층을 위한 공공원룸 사업, 대학생 기숙사 주택

2007년부터 정비사업으로 소규모 저렴한 주택의 멸실이 증가하면서 정부는 도시형 생활주택 프로그램을 도입하였다. 도시형 생활주택은 주차장 확보 규정을 대폭 확대함으로써 시장의 호응을 받았다. 기존 다가구·다세대주택은 1990년 초부터 지난 20년간 공급되었지만, 2003년부터 1호당 1대의 주차장을 확보하도록 규정이 강화됨에 따라 공급이 대폭 감소하였다. 그렇지만 서울의 높은 토지가격 탓에 도시형 주택은 주로 초소형 원룸주택이 공급되고 있다. 원룸주택은 비교적 저렴한 임대료로 대학생, 직장인 등 1인 가구의 거주수요를 충족시키는 데 기여하고 있다.

특히 정비사업이 도심인근의 대학가 주변에 집중됨에 따라 대학생들의 주거 문제는 사회적으로 중요한 이슈가 되고 있다. 대학생 주택문제는 근본적으로 대학당국이 해결해야 할 과제이지만 토지가 부족하고, 정비사업으로 인해 대학가의 저렴한 주택이 대규모로 감소하였다는 점에서 서울시도 적극적인 대응을 하고 있다.

서울시는 대학생 기숙사 주택과 청년층을 위한 공공원룸사업을 통해 2010년 218실, 2011년 200실 등 2020년까지 총 25,000실을 주변시세의 20~30% 수준으로 공급할 예정이다. 다른 한편으로 대학생 주거문제는 1차적으로 대학의 책임이라는 점에서 대학 내 도시계획 규제를 완화해주는 방법으로 대학의 자체적인 건설을 독려하고 있다.

실험 3 : 협동조합형 주택

협동조합형 주택은 소규모 시유지를 협동조합에게 임대하여 저렴한 임대주택을 공급하고 주민자치, 커뮤니티 활성화를 통해 자생적 주거공동체를 형성하기 위한 것이다. 자발적인 주택건설과 민주적 경영을 통해 주거안정 목표를 달성한다는 협동조합형 주택 모델은 매우 이상적이지만 토지가격이 높고, 임대주택용 택지가 부족한 실정이다. 이 때문에 서울시는 우선 시범사업을 추진할 예정이다. 그러나 협동조합형 주택은 공공부문조차 임대주택을 건설할 토지가 부족하고, 주택건설비용을 부담할 여력이 있는 사람들은 공공주택의 입주자격이 안 되는 넘는 등 몇가지 문제가 제기되고 있다. 간단하게 계산해서 60m²의 주택을 건설하는데 토지비를 제외하고 1억원 정도가 소요되는데, 이중 절반을 국민주택기금에서 융자하더라도 5,000만원은 부담할 수 있어야 하기 때문이다. 이는 공공임대주택의 임대료보다 높은 수준이다.

그러나 서울시는 공공임대주택의 커뮤니티 활성화라는 새로운 과제를 위해 공공주택에서 협동조합형 주택의 가능성을 실험할 계획이다. 단순한 주택공급에서 나아가 커뮤니티가 살아있는 주민 공동체를 건설하는 실험을 위해 시범사업 코디네이터를 선정하고 주택협동조합에 참가할 조합원을 모집할 예정이다. 기존의 협동조합형 주택은 대부분 뜻이 맞는 사람들을 대상으로 하는 경우가 많은데, 주민 공동체 활성화가 협동조합형 주택의 성공 조건이라고 본다면 이번 서울시의 모델은 공공임대주택에서 협동조합 모델이 가능할 것인가에 대한 새로운 실험이 될 것이다.

실험 4 : 민간토지임차부 공공임대주택

서울시는 협동조합형 주택과 반대로 민간의 사유지를 빌려 공공이 임대주택을 공급하는 방식도 추진 중이다. 이는 민간에 토지 임차료를 지급하고 20년 이상 임대주택을 활용하는 방식인데 과연 이렇게 장기간 토지를 빌려줄 민간소유자를 확보할 수 있을지가 관건이다.

일본은 1983년부터 공단이 토지소유자로부터 20~35년간 토지를 장기간 임대하여 임대주택을 공급하는 특별차지방식의 임대주택제도를 시행하고 있다. 이 제도는 대체로 UR공단이 임대주택과 점포 등을 건설하고 유리한 지급조건으로 토지소유자에게 양도하는 동시에 일정기간 빌려 UR임대주택으로 경영하는 방식이며, 임대료는 시장임대료의 70~90% 수준이다. 현재 서울시는 대출금리 수준의 토지임대료와 20년 장기 임차를 예상하고 있는데, 이 정도로 민간토지소유자의 동의가 가능할지에 대한 검토가 필요하다.

실험 5 : 기타 민간자본을 활용한 임대주택 공급

공공임대주택 건설에는 막대한 재정이 소요된다는 점에서 장기적으로 민간자본을 유치하여 임대주택을 공급하는 방법에 대해서도 검토가 필요하다. 이는 주차장 등 저밀 공공시설을 활용하여 공공시설, 임대주택, 오피스 등 복합건축을 하는 방식이다. 그리고 사업자는 공공임대주택과 동일한 임대료로 운영하는 대신 오피스 등 상업·업무시설의 운영수익으로 투자비와 임대주택운영비를 충당하는 방식이다. 주로 주차장과 운동장 등 야외체육시설 부지 등이 대상이다. 그러나 서울의 경우 SH공사와 같은 건설공기업이 있기 때문에 민자임대주택의 도입이 타당할 것인지 문제가 제기될 수 있다. 그렇지만 공급확대 차원에서 민간부문의 자원을 적극적으로 활용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

일본은 1999년부터 ‘민간자금을 활용한 공공시설의 정비촉진에 관한 법(Private Finance Initiative, PFI)’을 제정하여 민간사업자가 공유지를 빌려 임대

주택을 건설하고 지자체가 이를 매수하거나 임차하여 임대주택으로 활용하는 사업을 추진하고 있다. PFI방식은 노후화된 대규모 공공임대주택단지를 재정비하는데 주로 활용되고 있는데 적용사례가 증가하고 있다(Miyoshi & Abe, 2008). 공공은 저렴하고 양질의 주거서비스를 제공하고, 민간은 새로운 사업기회를 창출하는 윈윈방식이다. 그렇지만 UR공공주택이 주로 저소득층보다 중산층을 대상으로 하고 있다는 사실과 투입된 비용을 고려해 볼 때 공공임대주택에서의 민관협력은 결국 임대료 인상과 입주자 소득계층을 확대하는 방향으로 추진될 가능성이 크다. 민간금융을 이용하여 공급된 공공주택의 임대료가 높은 것은 이미 미국과 영국의 사례에서도 확인된 바 있다(Gibb, 2002; Fraser and Kick, 2007). 특히 민간자금을 이용한 노후 공공주택의 혼합개발은 향후 한국에서도 가능성이 높은 사업이다. SH공사나 LH공사 등 공공주체가 공공주택을 대규모로 관리하고 있지만, 현재로는 이들 공공임대주택을 재정비하기 위한 비용대책이 없기 때문이다.

소규모 맞춤형 임대주택의 과제

서울시는 택지확보를 위하여 다양한 실험을 추진 중이다. 도시계획적으로 양호하면서 저렴한 주택을 공급하는 것이 서울시의 당면과제이다. 수요자 맞춤형 임대주택은 그동안 방치되어온 소규모 부지를 활용하고 신혼부부와 대학생, 청년층 1인 가구 등 그동안 임대주택 정책에서 소외되었던 계층을 대상으로 한다. 이 임대주택은 대체로 4~5층 정도의 중저층으로 건설되기 때문에 6개월 정도의 짧은 기간에 공급이 가능하다는 이점이 있다. 현재 서울시에서 추진 중인 다양한 실험이 성공하기 위해서는 기획단계에서부터 수요자들의 니즈를 충분히 파악하고 입주자와 기존 커뮤니티의 요구를 반영한 새로운 모델이 필요하다. 현재 서울시는 전문가와 활동가들의 자문을 받아 사업을 추진하고 있는데, 본래의 정책취지를 살릴 수 있도록 정책의 세심한 설계가 필요하다.

제2절 장기안심주택

서울시가 2012년부터 새롭게 도입한 장기안심주택은 지원 방식에 따라 보증금 지원형, 리모델링형, 희망하우징 등 3가지 유형으로 구분된다.

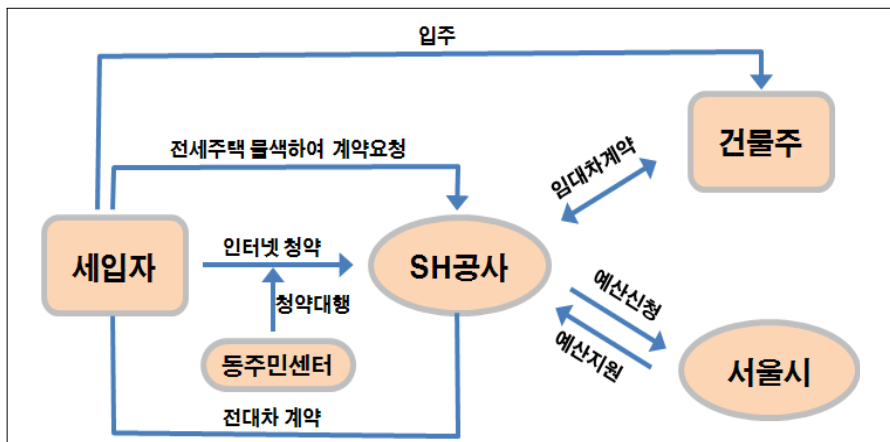
1) 보증금 지원형(세입자 지원형)

장기안심주택의 유형 중 보증금 지원형은 세입자가 원하는 주택을 선정해 서울시 SH공사에 통보하면 SH공사가 대신 전세 계약을 맺고, 이를 세입자에게 시세의 70% 수준의 가격으로 제공하는 이른바 ‘전전세’ 방식이다. SH공사는 주택 소유자와 세입자 양쪽 모두와 계약을 맺으며, 이 과정에서 서울시가 임차금액의 30%(최대 4,500만원)를 지원한다. 특히 1억원 미만의 저렴한 주택에 입주하는 세입자에게는 임대료의 절반인 약 50%(최대 3,000만원)까지 전세금을 낮춰줄 수 있어 무주택 서민층 세입자의 관심이 높다.

지원대상은 월평균 소득이 2011년 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 가구이다. 즉 기초생활수급자는 아니지만 일반 전세를 구하기 어려운 계층의 실질적 주거부담을 덜어주기 위한 정책으로 볼 수 있다. 신청 가능한 주택은 전용면적 60㎡ 이하의 소형 주택이며, 전세가격이 1억 5천만원 이하인 주택으로 한정된다. 다만, 4인 가구는 나이 및 성별 등을 감안해 전용면적 60㎡를 초과할 수 있으며, 부모 부양 및 다자녀 양육 등으로 가구원 수가 5인 이상인 가구는 전세금 2억 1천만원 이하, 전용면적 85㎡ 이하까지 신청 범위가 확대된다.

전체 공급량 가운데 신혼부부에게 20%, 다자녀가구에게 10%를 우선 공급하며, 거주 가능 기간은 최장 6년이다. 2년 후 재계약 시 10% 범위에서 5%를 초과하는 임대료 상승분을 서울시가 부담한다. 서울시는 집주인이 계약을 꺼리는 현상을 막고 보증금 지원형 장기안심주택을 활성화하기 위해 일반계약과 동일한 방식으로 계약을 하고 있다. 또한 세입자가 희망주택을 선정하면 ‘24바로처

리서비스'를 활용하여 물권분석부터 계약에 이르기까지 24시간 이내에 처리할 수 있는 체계를 구축하고 있다. 이와 더불어 집주인의 참여를 유도하고자 공인 중개 수수료를 대신 부담하고, 향후 집주인과 세입자 간의 분쟁 발생 시, 세입자뿐만 아니라 집주인에게도 법률적 지원을 계획하고 있다.



자료 : 서울시 보도자료, 2012.2.21

〈그림 2-1〉 보증금지원형 장기안심주택 공급과정

서울시는 보증금 지원형 장기안심주택(공동전세형)을 2014년까지 매년 1,350호씩 4,050호를 공급할 계획이다. 이를 위해 2012년에 510억원, 2014년까지 총 1,510억원을 투입할 예정이다.

2) 리모델링형 및 리모델링·보증금지원형

장기안심주택의 유형 중 리모델링형(집주인 지원형)은 집주인에게 1천만원 한도로 집수리 및 리모델링비용을 지원하는 대신 6년간 임대료 인상을 억제하는 방식이다. 리모델링·보증금지원형(집주인·세입자 지원형)은 주택 개조가 필요한 집주인에게 6년간 보증금을 인상하지 않는 조건으로 1천만원 한도의 집

수리 비용을 지원하고, 세입자에게는 시세의 70% 수준의 전세보증금으로 재임
 대해 집주인과 세입자 모두를 지원하는 유형이다. 리모델링형 및 리모델링·보
 증금지원형은 2012년 하반기 중 시범사업이 예정되어 있다.

〈표 2-2〉 리모델링형 장기안심주택의 지원내용

구 분	내 용
전용 60㎡ 이하	기본 800만원 -10년 미만 : 400만원 -10~20년 : 560만원 -20년 초과 : 800만원
전용 85㎡ 이하	기본 1,000만원 -10년 미만 : 500만원 -10~20년 : 700만원 -20년 초과 : 1,000만원

자료 : 서울시 보도자료, 2012.2.21

리모델링형 장기안심주택의 경우 전용면적 60㎡ 이하는 노후연수에 따라 최
 대 800만원을 지원하며, 85㎡ 이하는 최대 1,000만원을 지원한다. 그러나 리모
 델링형 장기안심주택의 구체적인 지원사항은 아직 확정되지 않은 상태이다. 향
 후 표준협약(계약)서, 매뉴얼 작성 및 법률 자문을 거쳐 시범사업이 시행될 예
 정이다.

제3절 희망하우징

희망하우징 사업은 준공공임대주택의 다양한 사업 유형 가운데 노후공가 개
 보수비용을 지원하고, 그에 따른 임대료 절감을 통해 대학생들의 주거비 부담을
 완화하는 사업이다. 서울시는 서울 소재 대학 재학생들을 상대로 보증금 100만
 원에 주변시세의 20~30% 수준인 8~10만원대의 저렴한 월세로 거주 가능한 대
 학생 전용 임대주택을 공급하는 희망하우징 사업을 추진해왔다. 기존의 ‘Youth

Housing' 정책을 새롭게 단장하여 대학생들이 주거난에 시달리지 않고 희망찬 미래를 설계한다는 염원을 담아 '희망하우징'이라는 새로운 명칭을 부여하였다.(서울시, 2012).

신청자격은 전문대학교를 포함한 서울시 소재 대학 재학생이다. 특히 수도권 이외 지역출신 가운데 기초생활수급자 및 차상위계층 등 저소득 가구의 대학생 자녀에게 선발 우선권을 부여한다. 2012년 상반기에 고려대, 성신여대, 국민대, 서경대 등이 위치한 정릉동에 54실, 서대문구 및 성북구 등 대학가 주변에 214실을 마련할 계획이다. 2012년 하반기에는 대학가 주변 및 교통환경 우수지역에서 145실을 신규로 공급할 계획이다.

〈표 2-3〉 서울시 희망하우징 자치구별 공급계획(2012년 상반기)

(단위 : 호)

구별	총계	다가구형 (매입임대)			원룸형 (재건축)
		소계	신규	기존공가	정릉동
강남구	4	4	0	4	
강동구	31	31	29	2	
강북구	22	22	20	2	
관악구	2	2	0	2	
광진구	5	5	0	5	
노원구	2	2	0	2	
도봉구	50	50	44	6	
동작구	4	4	0	4	
마포구	20	20	17	3	
서대문구	4	4	0	4	
성북구	82	28	14	14	54
은평구	29	29	20	9	
종로구	1	1	0	1	
중랑구	12	12	11	1	
계	268	214	155	59	54

자료 : 서울시 보도자료, "주변월세의 20~30% 대학생 '희망하우징' 공급", 2012.1.18

이 가운데 정릉동의 희망하우징 54실은 노후화된 다가구주택을 재건축해 공급하는 첫 번째 사업모델로서 2인1실 구조로 이루어져 있다. 지하1층~지상8층의 규모에 로비, 공동세탁실, 공동휴게소 및 옥외정원 등을 설치해 각종 편의시설을 구비하고 공동체 형성을 위해 다양한 커뮤니티 공간을 마련할 계획이다. 임대료는 2인1실을 기준으로 임대보증금 100만원에 매월 기초생활수급자 132,390원, 비수급자 158,870원으로 시세의 30% 수준으로 저렴하다.

서대문구 및 성북구 등 대학가 주변에 마련되는 희망하우징 214실은 기존에 매입한 다가구 주택을 수선한 것이다. 1인 1실의 ‘하우스 메이트’ 생활패턴을 표방하고 있고, 계약기간은 2년이며 계약만료 시 1회에 한해 재계약이 가능하다.

희망하우징사업은 다양한 유형을 통해 대학생들의 실질적인 주거비부담을 줄이고 학업에 전념할 수 있도록 지원하는 것이 목적이다.

참고 : 희망하우징 입주자 선발기준

순 위	내 용
1순위	-본인이 수급자이거나 수급자 자녀로서 수도권을 제외한 지역에 거주 및 수도권 제외지역 고교졸업자 -아동복지시설 퇴거자(전국)
2순위	-차상위계층 자녀로서 수도권을 제외한 지역에 거주 및 수도권 제외지역 고교졸업자
3순위	-도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하 세대의 자녀로서 수도권을 제외한 지역에 거주 및 수도권 제외지역 고교졸업자
4순위	-본인이 수급자이거나 수급자 자녀로서 수도권 지역에 거주 및 수도권지역 고교졸업자 (단, 부모 중 공공임대주택에 현재 거주자는 제외)
5순위	-차상위계층 자녀로서 수도권 지역에 거주 및 수도권지역 고교졸업자 (단, 부모 중 공공임대주택에 현재 거주자는 제외)
6순위	-도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하 세대의 자녀로서 수도권 지역에 거주 및 수도권 지역 고교졸업자 (단, 부모 중 공공임대주택에 현재 거주자는 제외) -건강보험료 납입액 등으로 가계형편이 곤란한 계층 자녀 등 서울시장이 인정한 자

주 : 신청대상은 입주자모집공고일 현재 서울시 소재 대학교(전문대포함)에 재학 중인 학생이며, 순위별 경쟁이 있을 경우에는 신입생, 저학년, 연령이 낮은 학생 순으로 선정한다.

그렇지만 이와 같은 수요자 맞춤형 임대주택이 성공하기 위해서는 반대하는 인근 주민들을 설득하는 일이 관건이다. 대학생 전용주택은 일종의 공공기숙사인데, 월세가 10만원(90달러) 정도로 싸기 때문에 비싼 월세를 받는 인근 원룸 주택소유자들의 반대가 예상된다. 또한 소외계층을 대상으로 하는 만큼 사회복지비용 증가를 우려하는 기초단체의 반대도 극복해야 할 과제이다.

제3장 단독 · 다가구 · 다세대 민간임대주택 거주실태 및 임대료

제1절 거주자 특성

제2절 임대료

제3절 소득분위별 임대료 및 RIR

제 3 장

단독 · 다가구 · 다세대 민간임대주택 거주실태 및 임대료

제1절 거주자 특성

1. 단독·다가구·다세대주택 거주자 점유형태

2010년 현재 서울시내 단독·다가구·다세대 주택에 거주하는 가구의 약 73%가 임차가구이다(통계청·국토해양부·국토연구원, 2010년도 주거실태조사). 주택규모가 작을수록 임차가구의 비율이 높는데, 40㎡ 이하 방 1개 주택은 임차가구의 비율이 약 99%이며, 2개 이상 주택은 임차가구의 비율이 약 92%로 40㎡ 이하 단독·다가구·다세대 주택 거주가구는 거의 대부분 임차가구이다.

이 같은 흐름은 주택규모 40㎡~60㎡의 소형 단독·다가구·다세대 주택에서도 비슷한데 방 2개 이하 40㎡~60㎡ 주택 역시 임차가구 비율이 약 96%에 달한다. 방 3개 이상 주택은 임차가구 비율이 약 76%로 집계되었다.

중형에 해당하는 60㎡~85㎡의 단독·다가구·다세대 주택도 방 2개 이하는 임차가구 비율이 약 83%로 높지만 방 3개 이상은 임차가구보다 자가가구의 비율이 더 높다. 주택의 규모가 크고, 방의 개수가 많을수록 자가 비율이 증가하는 것으로 나타났다.

주택규모가 85㎡를 초과하는 대형 단독·다가구·다세대 주택은 대부분 방 수가 3개 이상으로 임차가구보다 자가가구의 비율이 월등하게 높다.

〈표 3-1〉 서울시 단독·다가구·다세대 주택 주택규모 및 방수별 점유형태 비율

(단위 : %)

주택 규모	방수	자가	자가내 비율	임차	임차내 비율
40㎡ 이하	1개	1,0	0,5	99,0	16,4
	2개 이상	8,2	8,3	91,8	34,7
40~60㎡	2개 이하	4,2	0,5	95,8	3,9
	3개 이상	23,5	22,8	76,5	27,5
60~85㎡	2개 이하	16,7	0,3	83,3	0,6
	3개 이상	53,2	35,4	46,7	11,5
85㎡ 초과	2개 이하	33,3	0,3	66,7	0,2
	3개 이상	69,5	31,9	30,6	5,2
합 계		27,0	100,0	73,0	100,0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

2. 단독·다가구·다세대 민간임대주택 가구주의 사회경제적 특성

서울시 단독·다가구·다세대 주택 거주자의 약 73%에 해당하는 임차가구의 사회경제적 특성을 파악하기 위해 주택규모 및 방수 기준으로 가구주 연령·직업·고용형태·학력·가구 소득분위별 빈도·가구원 수 등을 분석하였다.

40㎡ 이하 방 1개

40㎡ 이하 방 1개 거주가구에서는 20대 이하 가구주가 가장 많고 서비스업에 종사하는 비율이 가장 높다. 고용형태는 상시근로, 학력은 대졸 이상이 가장 많고, 소득수준은 1분위, 가구원 수는 1인가구가 가장 많다.

그다음으로 많은 집단은 30대, 직업은 사무직, 고용형태는 임시·일용근로, 학력은 고졸, 소득은 2분위, 가구원 수는 2인으로 나타났다.

40㎡ 이하 방 2개 이상

40㎡ 이하 방 2개 이상 거주가구에서는 30대 가구주가 가장 많고, 서비스업에 종사하는 비율이 가장 높다. 고용형태는 상시근로, 학력은 고졸, 소득수준은

1분위, 가구원 수는 1인가구가 가장 많다.

그다음으로 많은 집단은 60대 이상, 직업은 단순노무직, 고용형태는 임시·일용근로, 학력은 대졸 이상, 소득은 2분위, 가구원 수는 2인으로 조사되었다.

40~60㎡ 이하 방 2개 이하

40~60㎡ 방 2개 이하 거주가구에서는 30대 가구주와 서비스업 종사자 비율이 가장 높다. 고용형태는 상시근로, 학력은 대졸 이상이 가장 많고, 소득은 2분위, 가구원 수는 1인가구가 가장 많다.

그다음으로 많은 집단은 40대, 직업은 전문가, 고용형태는 무고용 자영업, 학력은 고졸, 소득은 1분위, 가구원 수는 2인으로 나타났다.

40~60㎡ 이하 방 3개 이상

40~60㎡ 이하 방 3개 이상 거주가구에서는 40대와 서비스업 종사자 비율이 가장 높다. 고용형태는 상시근로, 학력은 고졸, 소득은 1분위, 가구원 수는 4인 이상이 가장 많다.

그다음으로 많은 집단은 30대, 직업은 사무직, 고용형태는 임시·일용근로, 학력은 대졸 이상, 소득은 2분위, 가구원 수는 3인으로 조사되었다.

60~85㎡ 이하 방 3개 이상

60~85㎡ 이하 방 3개 이상 거주가구에서는 40대 가구주와 서비스업 종사자 비율이 가장 높다. 고용형태는 상시근로, 학력은 고졸, 소득은 2분위, 가구원 수는 4인 이상이 가장 많다.

그다음으로 많은 집단은 50대, 직업은 사무직, 고용형태는 임시·일용근로, 학력은 대졸 이상, 소득은 3분위, 가구원 수는 3인이다.

85m² 초과 방 3개 이상

85m² 초과 방 3개 이상 거주가구에서는 50대 및 사무직 종사자 비율이 가장 높다. 고용형태는 상시근로, 학력은 대졸 이상이 가장 많고, 소득은 4분위, 가구원 수는 4인 이상이 가장 많다.

그다음으로 많은 집단은 40대, 직업은 서비스업, 고용형태는 임시·일용근로, 학력은 고졸, 소득은 2분위, 가구원 수는 3인으로 나타났다.

〈표 3-2〉 서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택 가구의 사회경제적 특성

(단위 : %)

면 적	방 수	순 위	연령 (비율)	직업 (비율)	고용형태 (비율)	학력 (비율)	소득분위 (비율)	가구원 수 (비율)
40㎡ 이하	1개	1	20대 이하 (39.4)	서비스업 (35.8)	상시근로 (56.0)	대졸 이상 (46.0)	1분위 (64.1)	1인 (79.8)
		2	30대 (25.1)	사무직 (20.7)	임시·일용근로 (31.6)	고졸 (32.4)	2분위 (18.8)	2인 (16.0)
		3	60대 이상 (12.5)	단순노무 (17.1)	무고용 자영업 (8.8)	초졸 이하 (11.2)	3분위 (10.5)	3인 (2.8)
	2개 이상	1	30대 (24.5)	서비스업 (30.2)	상시근로 (49.5)	고졸 (42.9)	1분위 (56.4)	1인 (42.4)
		2	60대 이상 (22.4)	단순노무 (21.8)	임시·일용근로 (34.9)	대졸 이상 (27.5)	2분위 (26.5)	2인 (30.8)
		3	40대 (21.7)	사무직 (16.3)	무고용 자영업 (9.4)	초졸 이하 (15.6)	3분위 (12.3)	3인 (14.8)
40~60㎡ 이하	2개 이하	1	30대 (34.8)	서비스업 (28.3)	상시근로 (69.8)	대졸 이상 (46.4)	2분위 (39.1)	1인 (31.9)
		2	40대 (26.1)	전문가 (20.8)	무고용 자영업 (13.2)	고졸 (30.4)	1분위 (34.8)	2인 (31.9)
		3	20대 이하 (15.9)	사무직 (20.8)	임시·일용근로 (9.4)	중졸 (11.6)	3분위 (11.6)	4인 이상 (18.8)
	3개 이상	1	40대 (31.3)	서비스업 (23.6)	상시근로 (55.1)	고졸 (43.0)	1분위 (32.6)	4인 이상 (31.7)
		2	30대 (26.4)	사무직 (18.6)	임시·일용근로 (21.3)	대졸 이상 (35.1)	2분위 (31.5)	3인 (27.8)
		3	50대 (20.3)	단순노무 (14.6)	무고용 자영업 (17.4)	중졸 (11.6)	3분위 (19.1)	2인 (27.0)
60~85㎡ 이하	3개 이상	1	40대 (30.7)	서비스업 (24.4)	상시근로 (53.1)	고졸 (48.5)	2분위 (30.2)	4인 이상 (62.5)
		2	50대 (26.7)	사무직 (20.7)	임시·일용근로 (24.4)	대졸 이상 (31.2)	3분위 (23.8)	3인 (22.8)
		3	60대 이상 (23.8)	단순노무 (14.0)	무고용 자영업 (17.7)	초졸 이하 (10.4)	1분위 (22.3)	2인 (18.8)
85㎡ 초과	3개 이상	1	50대 (31.9)	사무직 (25.3)	상시근로 (59.5)	대졸 이상 (44.0)	4분위 (27.5)	4인 이상 (51.7)
		2	40대 (26.4)	서비스업 (22.8)	임시·일용근로 (17.7)	고졸 (39.6)	2분위 (23.1)	3인 (23.1)
		3	60대 이상 (19.8)	전문가 (16.5)	무고용 자영업 (10.1)	중졸 (11.0)	3분위 (22.0)	1인 (13.2)

주 : 항목별로 사례수가 20개 미만 항목은 분석의 객관성 유지를 위해 제외함. 제외항목은 ‘-’로 처리

자료 : 등계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

제2절 임대료

1. 전세보증금

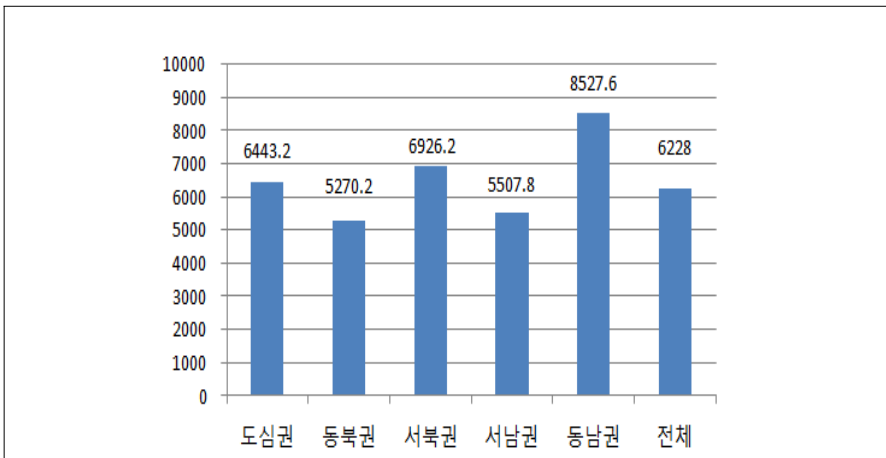
서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택의 전세보증금은 평균 6,228만원이며, 중위수 기준으로는 5,500만원이다. 동남권이 평균 8,527.6만원(중위 8,000만원)으로 가장 많고, 이어 서북권 6,926.2만원(중위 6,500만원), 도심권 6,443.2만원(중위 5,000만원), 서남권 5,507.8만원(중위 5,000만원), 동북권 5,270.2만원(중위 5,000만원) 순으로 많다. 중위수 기준이 평균보다 5~13% 정도 적은 것으로 나타났다.

〈표 3-3〉 권역별 전세보증금

(단위 : 만원)

구 분	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	전 체
평 균	6,443.2	5,270.2	6,926.2	5,507.8	8,527.6	6,228.0
중 위	5,000.0	5,000.0	6,500.0	5,000.0	8,000.0	5,500.0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」



〈그림 3-1〉 권역별 전세보증금

전세보증금은 전반적으로 방 1,2개가 평균 4,000만원 초반대(중위 4,000만원)로 거의 차이가 없는 반면, 방 3개는 5,600만원(중위 5,000만원), 방 4개 이상은 8,400만원(중위 8,000만원) 이상으로 차이가 크다. 방수별 전세보증금의 히스토그램 분포를 보면, 방 1개는 5,000~6,000만원이 18.1%로 가장 많고, 3,000~4,000만원이 16.9%를 차지하고 있다. 이는 1인가구의 증가로 인해 소형 민간임대주택의 수요가 늘어났기 때문이다.

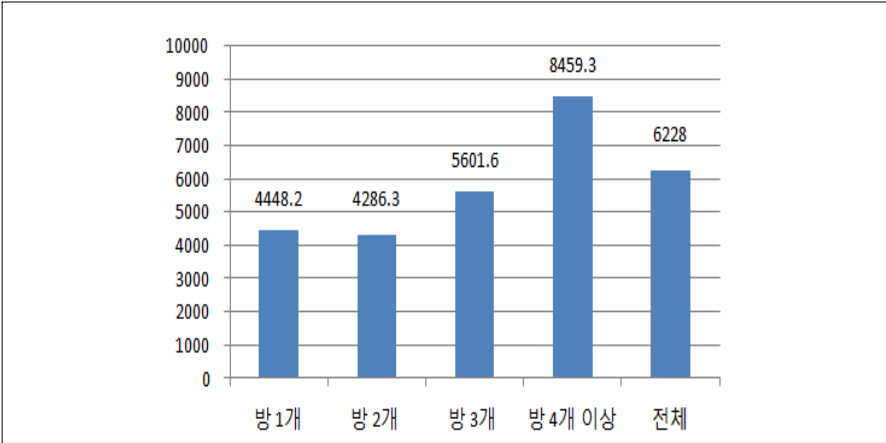
방 2개에서는 2,000~3,000만원이 22.2%, 3,000~4,000만원이 19.7%로 가장 많다. 방 3개는 3,000~6,000만원이 52.2%로 절반 이상을 차지하고 있으며, 방 4개 이상에서는 7,000~8,000만원이 18%로 가장 많다.

〈표 3-4〉 방수별 전세보증금

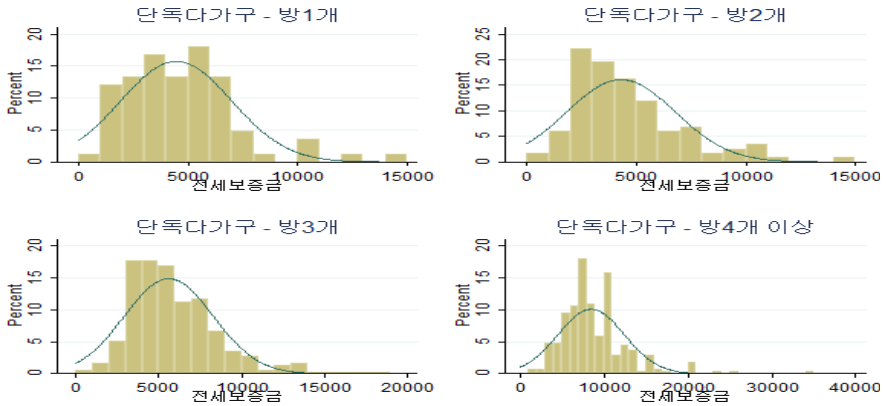
(단위 : 만원)

구 분	방 1개	방 2개	방 3개	방 4개 이상	전 체
평 균	4,448.2	4,286.3	5,601.6	8,459.3	6,228.0
중 위	4,000.0	4,000.0	5,000.0	8,000.0	5,500.0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」



〈그림 3-2〉 방수별 전세보증금



〈그림 3-3〉 방수별 전세보증금 히스토그램

주택면적별로는 40㎡ 이하는 4,000만원대, 40~60㎡ 이하는 6,000만원대, 60~85㎡ 이하는 8,000만원대, 85㎡ 초과는 10,000만원대로 전반적으로 면적이 증가할수록 전세보증금도 일정하게 상승하는 것으로 나타났다.

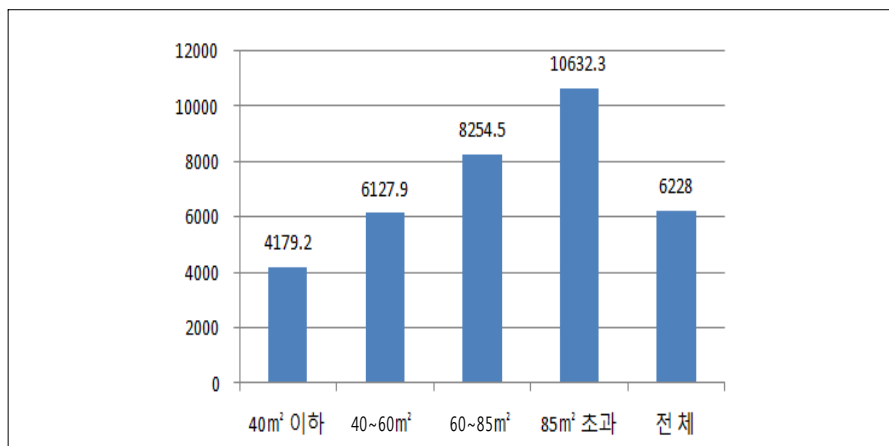
면적별 전세보증금의 히스토그램 분포를 살펴보면, 40㎡ 이하는 3,000~4,000만원이 23.9%로 가장 많고, 4000~5000만원이 19.4%로 조사되었다. 40~60㎡는 전반적으로 다양한 가격대를 보이고 있는데, 5,000~6,000만원이 17.8%로 비중이 가장 높다. 60~85㎡는, 10,000~11,000만원이 18.6%로 가장 많고, 7,000~8,000만원도 15%를 차지하고 있다. 85㎡ 초과는 10,000~11,000만원이 23.1%로 가장 많다.

〈표 3-5〉 면적별 전세보증금

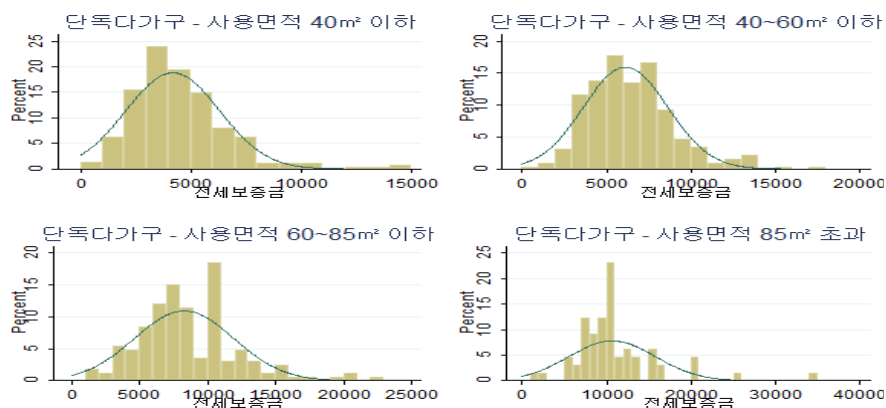
(단위 : 만원)

구 분	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	전 체
평 균	4,179.2	6,127.9	8,254.5	10,632.3	6,228.0
중 위	4,000.0	6,000.0	8,000.0	10,000.0	5,500.0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」



〈그림 3-4〉 면적별 전세보증금



〈그림 3-5〉 면적별 전세보증금 히스토그램

2. 보증부월세

서울시 단독·다가구·다세대 민간임대주택의 월세보증금은 평균 1,461.4만원이며, 중위수 기준으로는 1,000만원이다. 동남권이 평균 1,898.8만원(중위 1,000만원)으로 가장 많고, 이어 도심권 1,891.8만원(중위 1,500만원), 서북권 1,328.5만

원(중위 1,000만원), 서남권 1,258.5만원(중위 800만원), 동북권 1,243.2만원(중위 1,000만원) 순으로 많다.

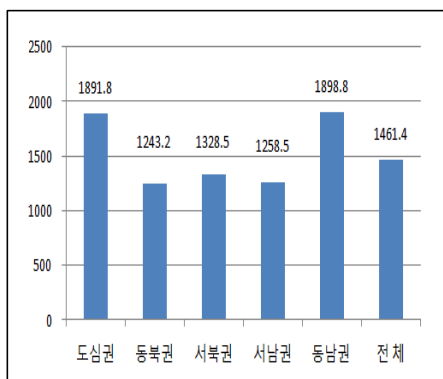
한편, 월세는 서울시 전체 평균이 34.5만원이며, 중위수 기준으로는 30만원이다. 동남권이 평균 44.7만원(중위 40만원)으로 유일하게 40만원 이상이고, 이어 서북권 33.4만원(중위 30만원), 도심권 32.6만원(중위 30만원), 서남권 30.8만원(중위 30만원), 동북권 30.5만원(중위 30만원) 순으로 나타났다.

〈표 3-6〉 권역별 보증부월세

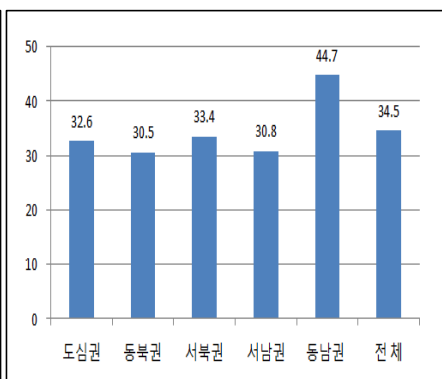
(단위 : 만원)

구 분		도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	전 체
보증금	평균	1,891.8	1,243.2	1,328.5	1,258.5	1,898.8	1,461.4
	중위	1,500.0	1,000.0	1,000.0	800.0	1,000.0	1,000.0
월세	평균	32.6	30.5	33.4	30.8	44.7	34.5
	중위	30.0	30.0	30.0	30.0	40.0	30.0

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」



〈그림 3-6〉 권역별 월세보증금



〈그림 3-7〉 권역별 월세

월세보증금은 전반적으로 방 1~3개가 평균 1,000만원대로 큰 차이가 없는 반면, 방 4개 이상은 평균 2,900만원(중위 2,000만원)으로 2배 이상이다. 월세도

방 1~3개가 평균 30만원 내외로 큰 차이가 없는 반면, 방 4개 이상은 평균 45만원대(중위 35만원)로 많다. 특이한 점은 전세보증금과 마찬가지로 월세보증금도 방 1개인 경우(평균 1,161.2만원)가 방 2개인 경우(평균 1,069.3만원)보다 많다. 특히 월세는 방이 1개인 경우(평균 35.3만원)가 방이 3개인 경우(평균 34.1만원)보다도 많다.

방수별 월세보증금과 월세의 히스토그램 분포를 보면, 방 1개의 월세보증금은 1,000만원 이하가 58.2%로 가장 많고, 월세는 30~50만원이 51.5%로 절반 이상을 차지하고 있다.

방 2개의 월세보증금은 1,000만원 이하가 52.4%, 월세는 20~30만원이 44%로 가장 많다.

방 3개의 월세보증금은 1,000~2,000만원이 37.5%, 월세는 30~40만원이 33.5%로 가장 많다.

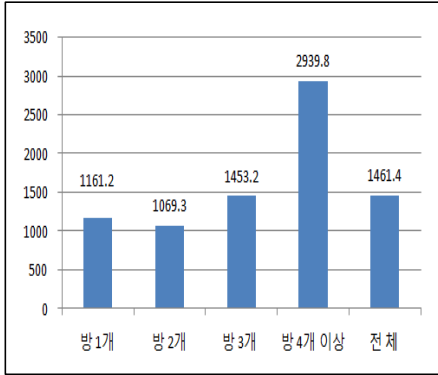
방 4개 이상의 월세보증금은 1,000~2,000만원이 23.7%, 2,000~3,000만원이 25.7%이며, 월세는 30~40만원이 26.9%, 50~60만원이 23.7%로 가장 많다.

〈표 3-7〉 방수별 보증부월세

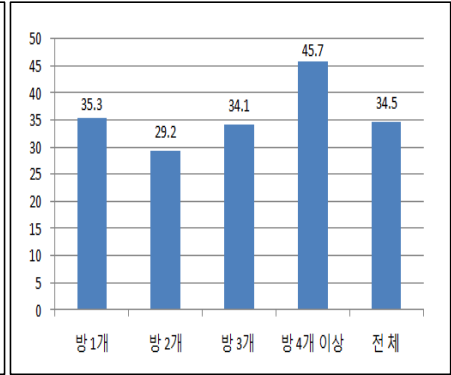
(단위 : 만원)

구 분		방 1개	방 2개	방 3개	방 4개 이상	전 체
보증금	평균	1,161.2	1,069.3	1,453.2	2,939.8	1,461.4
	중위	500.0	600.0	1,000.0	2,000.0	1,000.0
월세	평균	35.3	29.2	34.1	45.7	34.5
	중위	35.0	25.0	30.0	35.0	30.0

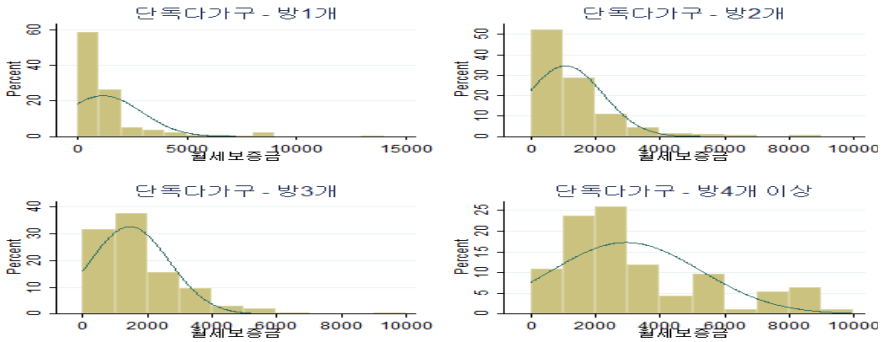
자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」



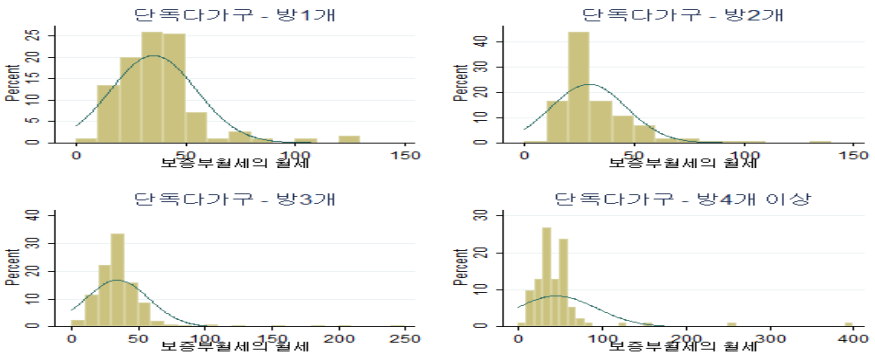
〈그림 3-8〉 방수별 월세보증금



〈그림 3-9〉 방수별 월세



〈그림 3-10〉 방수별 월세보증금 히스토그램



〈그림 3-11〉 방수별 월세 히스토그램

주택규모별로는 40㎡ 이하와 40~60㎡ 이하의 월세보증금은 1,000만원대를 보이고 있다. 그러나 60~85㎡ 이하는 3,516.7만원(중위 2,250만원), 85㎡ 초과는 3,144.4만원(중위 2,000만원)으로 60~85㎡ 이하의 월세보증금이 가장 많다.

월세는 40㎡ 이하에서 60~85㎡ 이하에 이르기까지 평균 30만원대 임대료가 유지되었으나, 85㎡ 초과는 평균 72만원(중위 50만원)으로 상당히 증가한 것으로 나타났다.

면적별 월세보증금과 월세의 히스토그램 분포를 보면, 40㎡ 이하의 월세보증금은 1,000만원 이하가 47.7%로 가장 많고, 월세는 20~30만원과 30~40만원이 각각 28.4%, 27%로 높은 비율을 차지하고 있다.

40~60㎡의 경우 월세보증금은 1,000만원 이하와 1000~2000만원이 각각 30%, 33%이며, 월세는 20~30만원과 30~40만원이 각각 23%, 29%로 면적증가에 따라 보증금이 증가하는 것으로 조사되었다.

60~85㎡에서는 1,000~2,000만원이 23.8%, 2,000~3,000만원이 19.1%이며, 월세는 비교적 다양한 가격대를 보이고 있으나 30~40만원이 28.6%로 비중이 가장 높다.

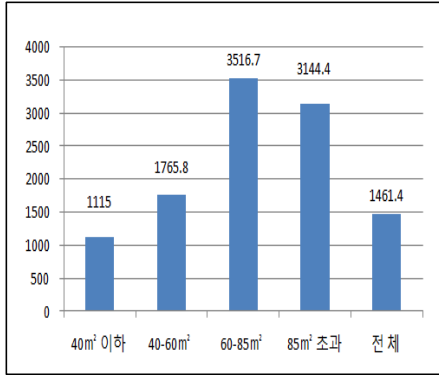
85㎡초과의 경우 월세보증금은 2,000~3,000만원이 29.6%, 월세는 50~60만원이 25.9%로 가장 많다.

〈표 3-8〉 면적별 보증부월세

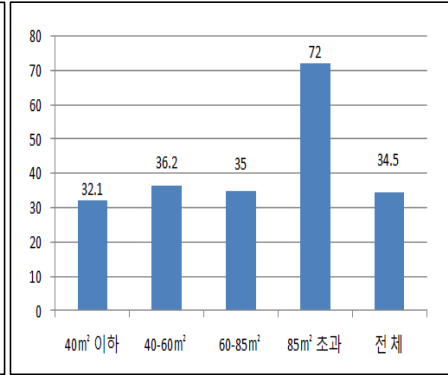
(단위 : 만원)

구 분		40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	전 체
보증금	평균	1,115.0	1,765.8	3,516.7	3,144.4	1,461.4
	중위	1,000.0	1,000.0	2,250.0	2,000.0	1,000.0
월세	평균	32.1	36.2	35.0	72.0	34.5
	중위	30.0	30.0	32.5	50.0	30.0

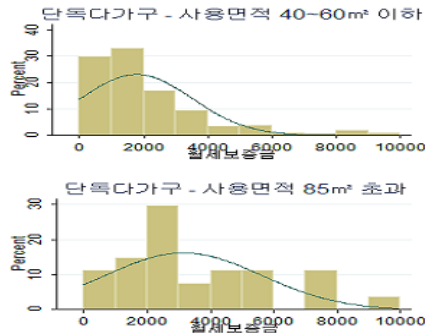
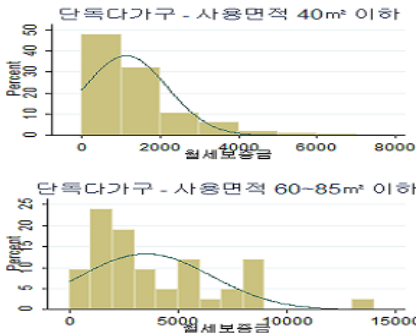
자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」



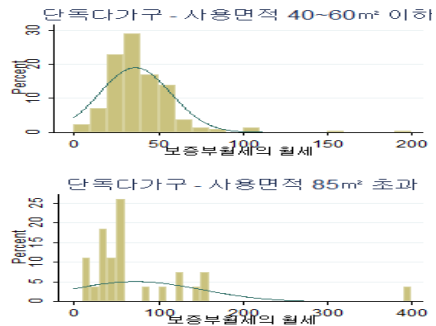
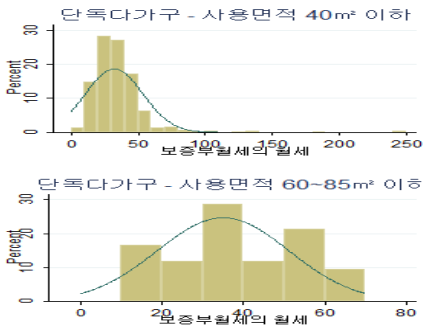
〈그림 3-12〉 면적별 월세보증금



〈그림 3-13〉 면적별 월세



〈그림 3-14〉 면적별 월세보증금 히스토그램



〈그림 3-15〉 면적별 월세 히스토그램

3. 면적별-방수별-권역별 임대료

1) 전세보증금

단독·다가구·다세대 민간임대주택의 전세보증금을 면적별-방수별-권역별로 보면 40㎡ 이하 방 1개의 경우 동남권은 평균 5,000만원대, 서남권은 3,000만원대로 가격차이가 크다. 서남권은, 방수에 따라 3,100~3,800만원대로 차이가 그다지 크지 않은 반면, 동북권은 방 2개가 3,000만원대, 3개 이상이 4,000만원대로 차이가 크다. 도심권과 서북권 및 동북권의 방 1개, 동남권의 방 2개 이상은 비중이 낮아 집계하지 않았다.

40~60㎡ 이하 방 3개는 권역별로 큰 차이가 있다. 동남권이 평균 8,900만원으로 가장 많고, 동북권이 4,954.6만원으로 가장 적다. 방 4개 이상은 서북권이 7,518.5만원으로 가장 많고, 이어 서남권 7,075만원, 동북권 6,087만원 순이다. 도심권과 동남권의 방 4개 이상은 비중이 낮아 제외하였다.

85㎡ 초과 방 4개 이상은 서북권이 평균 8,660만원으로 가장 많고, 이어 동북권 7,527.8만원, 서남권 7,453.6만원 순이다. 도심권과 동남권은 비중이 낮아 분석에서 제외하였다.

〈표 3-9〉 면적별-방수별-권역별 전세보증금

(단위 : 만원)

면 적	방 수	항 목	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권
40㎡ 이하	1개	평 균	-	-	-	3,113.6	5,025.0
		중 위	-	-	-	3,000.0	4,900.0
	2개	평 균	-	3,063.3	-	3,479.1	-
		중 위	-	2,800.0	-	3,000.0	-
	3개	평 균	-	4,460.9	-	3,829.6	-
		중 위	-	4,000.0	-	3,500.0	-
40~60㎡ 이하	3개	평 균	5,138.1	4,954.6	5,772.7	5,645.5	8,900.0
		중 위	5,000.0	5,000.0	5,500.0	5,000.0	9,000.0
	4개 이상	평 균	-	6,087.0	7,518.5	7,075.0	-
		중 위	-	6,000.0	7,500.0	6,250.0	-
60~85㎡ 이하	4개 이상	평 균	-	7,527.8	8,660.0	7,453.6	-
		중 위	-	7,000.0	8,000.0	7,000.0	-

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

2) 보증부월세

단독·다가구·다세대 민간임대주택의 보증부월세를 면적별·방수별·권역별로 보면, 40㎡ 이하 방 1~2개는 동남권이 가장 많다. 그러나 방 3개는 동북권과 서북권 및 서남권이 동남권과 비슷한 1,300만원대의 월세보증금과 30만원의 월세를 나타냈다. 도심권과 서북권의 40㎡ 이하 방 1,2개는 비중이 낮아 분석에서 제외하였다.

40~60㎡ 이하는 방수 3개만 유의미한데, 동남권이 월세보증금 1,789.5만원에 월세 49.8만원으로 가장 많고, 서북권도 월세보증금 1,625만원에 월세 33만원으로 비교적 많다. 반면, 동북권은 월세보증금 1,284.4만원에 월세 28.1만원으로 가장 적다.

〈표 3-10〉 면적별·방수별·권역별 보증부월세

(단위 : 만원)

면 적	방 수	구분	항목	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권
40㎡ 이하	1개	보증금	평 균	-	775.0	-	649.2	1,331.2
			중 위	-	500.0	-	500.0	1,000.0
		월세	평 균	-	31.9	-	28.2	50.7
			중 위	-	35.0	-	30.0	42.0
	2개	보증금	평 균	-	656.3	-	904.0	1,371.4
			중 위	-	500.0	-	500.0	1,000.0
		월세	평 균	-	25.7	-	22.6	37.5
			중 위	-	25.0	-	30.0	40.0
	3개	보증금	평 균	-	1,300.0	1,369.8	1,261.3	1,336.4
			중 위	-	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0
		월세	평 균	-	27.7	33.0	34.2	32.8
			중 위	-	25.0	30.0	30.0	30.0
40~60㎡ 이하	3개	보증금	평 균	-	1,284.4	1,625.0	1,335.1	1,789.5
			중 위	-	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0
		월세	평 균	-	28.1	33.0	34.5	49.8
			중 위	-	30.0	32.5	30.0	47.5

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

제3절 소득분위별 임대료 및 RIR

1. 소득분위별 임대료

1) 전세보증금

단독·다가구·다세대 민간임대주택의 전세보증금은 소득과 면적이 증가할수록 상승하는 것으로 나타났다. 전세보증금은 소득 1분위가 평균 4,772만원으로 면적에 따라 3,662.7만원에서 7,230.6만원까지 큰 차이가 있고, 소득 2분위는 평균 6,193.1만원, 소득 3분위는 평균 6,839.3만원을 지급하였으며, 소득 4분위는 85㎡ 초과 대형 주택이 11,452.4만원으로 파악되었다. 또한 소득 5분위는 평균 9,746.9만원을 부담하는 것으로 조사되었다.

〈표 3-11〉 소득분위별 전세보증금

(단위 : 만원)

면 적	항 목	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	전 체
40㎡ 이하	평 균	3,662.7	4,532.4	4,636.8	-	-	4,179.2
	중 위	3,500.0	4,000.0	4,700.0	-	-	4,000.0
40~60㎡	평 균	5,322.6	6,093	6,836.7	6,706.5	-	6,127.9
	중 위	5,000.0	6,000.0	6,500.0	6,750.0	-	6,000.0
60~85㎡	평 균	7,230.6	7,694	7,923.1	9,864.9	-	8,254.5
	중 위	7,000.0	8,000.0	7,000.0	10,000.0	-	8,000.0
85㎡ 초과	평 균	-	-	-	11,452.4	-	10,632.3
	중 위	-	-	-	10,000.0	-	10,000.0
전 체	평 균	4,772.0	6,193.1	6,839.3	8,547.8	9,746.9	6,228.0
	중 위	4,100.0	6,000.0	6,000.0	8,000.0	8,750.0	5,500.0

주 : ‘-’은 사례부족으로 분석에서 제외

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

2) 보증부월세

보증부월세의 경우 월세보증금은 전세보증금과 달리 소득분위와 면적에 비

례하여 증가하지 않고 있다. 중위수 기준으로 40㎡ 이하는 소득 1분위를 제외하고 월세보증금이 1,000만원대로 비슷하지만, 월세는 소득에 따라 상당한 차이가 있다.

40~60㎡ 이하의 경우 중위수 기준으로 월세보증금은 1~3분위까지는 1,000만원, 4분위는 2,000만원인 반면, 월세는 소득에 따라 상당한 차이가 있다.

전체적으로 월세보증금은 1,000만원 정도(중위수 기준)이지만, 월세는 소득에 따라 소득 1,2분위는 30만원, 소득 3,4분위는 40만원으로 차이가 있다.

〈표 3-12〉 소득분위별 보증부월세

(단위 : 만원)

면적	구분	항목	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	전 체
40㎡ 이하	보증금	평균	1,016.3	1,292.0	1,229.2	988.3	-	1,115.0
		중위	500.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	-	1,000.0
	월세	평균	29.3	33.7	38.5	43.7	-	32.1
		중위	27.0	30.0	33.0	36.0	-	30.0
40~60㎡	보증금	평균	1,495.7	1,854.5	1,943.6	1,838.5	-	1,765.8
		중위	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2,000.0	-	1,000.0
	월세	평균	30.3	34.6	39.6	45.9	-	36.2
		중위	30.0	30.0	40.0	41.5	-	30.0
전체	보증금	평균	1,144.2	1,623.0	1,736.6	2,158.8	-	1,461.4
		중위	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	-	1,000.0
	월세	평균	30.0	35.9	38.4	48.1	-	34.5
		중위	30.0	30.0	35.0	40.0	-	30.0

주 : ‘-’은 사례부족으로 분석에서 제외

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

2. 소득 대비 임대료 비율(RIR)

단독·다가구·다세대 민간임대주택 거주가구의 월 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 평균 22%로 OECD가 권장하는 RIR 20%보다 약간 높다. 그렇지만 소

득 1분위의 RIR은 36.6%로 저소득층의 주거비부담이 과중한 것을 알 수 있다.

소득 3분위 이상은 RIR이 평균 이하로 대체로 적정 수준을 나타내고 있다. 그러나 향후 월세 방식으로의 전환이 확대될 경우 체감 임대료는 더욱 높아질 것으로 예상된다.

〈표 3-13〉 월소득 대비 임대료 비율(RIR)

(단위 : %)

면 적	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	전 체
40㎡ 이하	33,2	18,9	14,2	11,0	8,5	24,3
40~60㎡	36,7	22,2	18,9	12,8	10,3	21,3
60~85㎡	51,3	29,1	20,5	20,5	14,2	26,8
85㎡초과	57,5	34,4	26,0	22,0	13,8	26,4
전 체	36,6	20,8	17,6	14,2	11,2	22,0

주 : 월소득 대비 임대료 비율은 가구소득 및 임대료의 중위수를 사용하여 산출하였음

자료 : 통계청·국토해양부·국토연구원, 「2010 주거실태조사」

제4장 외국 의 공정임대료제도 현황 및 산정방식 비교

제1절 영국

제2절 미국

제3절 독일

제4절 일본

제5절 공정임대료의 변화와 시사점

제 4 장

외국의 공정임대료제도 현황 및 산정방식 비교

제1절 영국

1. 임대차제도의 변화와 공정임대료제도

1) 임대차제도 변화

영국의 주택재고는 2010년 기준으로 약 2,726만호이며, 이 중 자가주택이 65.5%를 차지하고 있다. 1971년에는 지방정부 임대주택이 전체 주택재고의 30% 정도로 사회주택의 비중이 높았으나, 대처 수상 집권 이후 사회주택 매각 정책으로 그 비중이 낮아졌다. 2010년 현재 민간임대주택은 450만호 정도로 전체 주택재고의 16.5%이다.

영국의 임대차제도는 크게 ‘임대료 통제 시기’, ‘임대료 규제 시기’, ‘탈규제 시기’의 세 단계로 나누어 살펴볼 수 있다(이은희, 2006). 임대료 통제 시기는 18세기 이후로 거슬러 올라가는데, 산업화 과정에서 주택의 양적 부족과 질적 저하 심화로 주거비 부담도 증가하게 되었다. 제1차 세계대전으로 대규모 병력과 군수산업인력을 동원하는 과정에서 낮은 임대료에 대한 대중의 요구를 반영하여 1915년 전시기간 한시법을 통해 임대료를 통제하였다. 통제방식은 기준연도 임대료에서 약간의 인상만을 허용하는 방식으로 대저택을 제외(과세액 기준)한 모든 주택이 임대료 통제대상이 되었다. 세계대전이 임박한 1915년과

1938년에는 전면통제를 하였으나, 제2차 세계대전 이후에는 신축주택에 대한 통제 폐지, 신규임차계약에 대한 통제 폐지 등 통제완화정책을 실시하였다. 임대료 통제로 인해 민간임대주택의 공급 감소와 질적 저하 등의 문제가 발생하면서 규제완화차원에서 1965년 공정임대료(Fair Rents)를 적용받는 규제임대차 제도를 시행하였다.

〈표 4-1〉 영국의 임대차형태 변화

(단위 : 호)

연 도	자 가	민간임대	주택협회 임대	지방정부 임대	계
1971	9,625 (50.0%)	3,753 (19.5%)	-	5,881 (30.5%)	19,259 (100%)
1995	16,425 (67.5%)	2,276 (9.4%)	989 (4.1%)	4,651 (19.1%)	24,339 (100%)
2000	17,505 (69.2%)	2,382 (9.4%)	1,475 (5.8%)	3,919 (15.5%)	25,281 (100%)
2005	18,138 (69.2%)	3,117 (11.9%)	2,140 (8.2%)	2,800 (10.7%)	26,197 (100%)
2010	17,846 (65.5%)	4,502 (16.5%)	2,591 (9.5%)	2,325 (8.5%)	27,264 (100%)

자료 : [http : //www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)(2005년 및 2010년은 잠정수치임)

〈표 4-2〉 영국의 임대차제도

구 분	규제임대차 (Regulated Tenancies)	보증임대차 (Assured Tenancies)	보증단기임대차 (Assured Shorthold Tenancies)
내 용	- 퇴거로부터 보호 - 공정임대료를 등록·신청할 수 있는 권리를 받음	- 계약 종료 시, 임차인을 퇴거시킬 권리 없음 (법원에 합당한 퇴거이유를 입증해야만 가능)	- 가장 일반적 형태 - 임차인은 계약 후 6개월 간 퇴거로부터 보호
계약시점	1989년 1월 이전	1989년 1월 ~ 1997년 2월	1989년 1월 이후 (1997년 이후 모든 신규계약에 적용)
적용 임대료	공정임대료	시장임대료	시장임대료
비 고	신규임차인 입주 시, 보증단기임대차(시장임대료) 적용		

자료 : [http : //england.shelter.org.uk](http://england.shelter.org.uk)에서 정리

공정임대료제도는 임대인에게 일정 이윤을 보장해 주는 동시에 임차인을 임대료 폭등에서 보호하기 위해 도입되었다. 1972년부터는 대부분의 통제임대차가 규제임대차로 전환되고, 임대료수당제도가 도입되었다.

공정임대료에서 시장임대료로 임대료규제정책의 변화는 1980년 통제임대차를 폐지하면서 시작되었다. 1988년에는 시장임대료의 적용을 받는 보증임대차와 보증단기임대차가 도입되었다. 이는 임대인에게 충분한 임대수입을 보장함으로써 민간임대를 활성화하기 위한 제도이며, 이에 따라 공정임대료제도는 기존 임대차 계약이 종료할 때까지만 유지하게 되었다.

참고 : 영국의 임대차유형별 공정임대료제도 변화

구 분	임대차 유형	적용 임대료	비 고
Rent Act 1965	통제임대차 규제임대차	통제임대료 공정임대료	-민간임대주택에 공정임대료 도입
Housing Finance Act 1972	"	"	-공영주택까지 공정임대료 확대 -대부분의 통제임대차가 규제임대차로 전환
Rent Act 1977	"	"	-임대료를 등록하는 임대주택으로 공정임대료 적용 축소 (규제임대차 임차인/임대인에게 공정임대료 등록 권리 부여)
Housing Act 1980	규제임대차/ 보증단기	공정임대료	-기존 통제임대차 모두 규제임대차로 전환 -보증단기임대차 도입
Housing Act 1988	규제임대차/ 보증단기 보증 / 보증단기	공정임대료 시장임대료	-신규 임대차계약에는 시장임대료 적용 (보증임대차, 보증단기임대차 도입)
Housing Act 1996	"	"	-신규 임대차계약은 보증단기임대차가 됨 (사전 통보가 있을 시 보증임대차 가능)
Rent Acts (Maximum Fair Rent) Order 1999	"	"	-공정임대료 산정 시 소비자물가지수를 반영하여 인상액 제한

자료 : <http://england.shelter.org.uk>에서 정리

2) 공정임대료제도

영국의 공정임대료제도는 임차인에게는 임대료 상승 및 주거불안정을 방지하고 임대인에게는 임대주택을 통하여 일정 이윤을 확보하는 것을 목적으로 하고 있다. 공정임대료는 1997년에 제정된 임대료법(Rent Act)에 의해, 임대료사정관(Rent Officer) 또는 임대료사정위원회(Rent Assessment Committee)가 결정

하는 임대료이며, 모든 공정임대료는 지방임대료등기소(Local Rent Register)에 등록된다.¹⁾ 임대인 혹은 임차인은 임대료사정관(Rent Officer)에게 해당 주택에 대한 공정임대료를 산정하여 등록할 것을 신청할 수 있다. 신청인은 자신이 생각하는 임대료 수준을 제시해야 하며, 자신의 주택과 비슷한 다른 주택의 등록된 임대료를 통해 예상되는 공정임대료 수준을 대략적으로 파악할 수 있다. 이때 임대인은 등록된 공정임대료를 초과하는 임대료를 임차인에게 요구할 수 없다.

공정임대료는 임대료사정관이 주택의 경과연수·특성·위치·상태 등을 고려하여 결정하며, 2년마다 조정이 가능하다. 공정임대료 결정 시 임대인 및 임차인의 개인적 환경, 그리고 평가대상 주택의 희소적 가치 등은 고려되지 않는다.

공정임대료의 인상은 최대공정임대료(Maximum Fair Rent)법으로 제한되어 있다. 최대공정임대료는 기존 등록된 공정임대료에 최종 임대료 등록 이후의 소매물가지수 변화율을 더한 것으로, 1999년 1월 이후 1차 재등록 시에는 7.5%, 그 이후 2차 재등록 시에는 5%를 가산하여 산정한다. 임대료사정관이 산정한 공정임대료와 최대공정임대료 중 낮은 것이 최종적인 공정임대료로 등록된다.

그러나 공정임대료가 최초로 등록되는 주택은 주택의 수리 및 개선 등으로 새 임대료가 기존 임대료보다 15% 이상 증가하는 경우에는 최대공정임대료가 적용되지 않는다.

〈표 4-3〉 공정임대료 산정 시 고려사항

구 분	내 용
고려사항	-임대인 및 임차인의 개인적 환경을 제외한 모든 환경 -주택의 유지관리 상태, 특성, 위치, 건축연도, 가구(furniture)의 수량 및 상태 -합법적으로 지불된 프리미엄
비고려사항	-임대인 및 임차인의 개인적 환경, 평가대상 주택의 희소성 -임차인이 책임지는 파손 -임대차 계약상 필요하지 않은, 임차인이 행한 주택개선

1) 이와 관련하여, 반드시 임대료가 등록될 필요는 없다. 공정임대료가 등록되어 있지 않은 주택은 임대인과 임차인이 합의하여 임대료를 결정할 수 있다.

공정임대료 결정방법은 비슷한 주택의 등록된 임대료를 비교하여 산정하는 비교법, 임대인의 정당한 자본수익을 고려하는 전통적 감정법, 해당 지역에서 공급과 수요가 균형을 이루는 경우 시장임대료를 공정임대료로 가정하는 추정법, 주택의 특성을 통해 통계적 방식인 헤도닉모형을 사용하여 결정하는 방식 등 다양하다.

임대인이나 임차인은 공정임대료에 대해 이의를 제기할 권리가 있으며, 이 경우 임대료사정위원회가 임대료를 수정할 수 있다. 단, 등록된 임대료가 증서에 기재된 임대료와 동일한 경우, 임대인과 임차인이 공동으로 신청하여 임대료사정관이 결정한 등록 임대료의 경우에는 이의를 제기할 수 없다.

임대료 등록 이후 2년 이내에는 새로운 임대료 등록이 불가능하며, 임대료 등록을 취소하려면 임대인과 임차인이 공동으로 신청해야 한다. 임대료사정관은 계약상의 임대료가 등록된 공정임대료보다 낮을 경우, 이것이 적절하다고 판단되면 등록을 취소할 수 있다.

한편, 공정임대료가 등록되어 있지 않은 주택에서 계약상으로 임대료 인상이 허용되면 임대료를 인상할 수 있다. 그렇지만 임대료 인상이 허용되지 않더라도 임대인과 임차인이 공식적 절차에 따라 임대료 합의를 하거나, 임대료사정관이 임대료를 등록하더라도 임대인이 일정한 양식을 갖추어 임대료 인상 공지를 한 경우에는 임대료를 인상할 수 있다.

2. 임대료 정책

영국의 임대료 정책은 ‘임대료 규제’에서 ‘임대료 보조’로 정책방향이 전환되고 있다. 신규 임대차계약의 경우 더 이상 공정임대료가 적용되지 않기 때문에 임대인은 공정임대료 수준으로 임대료를 낮출 필요가 없다.

현재 공정임대료는 주거급여(Housing Benefit : HB) 보조액을 산정하기 위한 적정임대료로 사용된다.

참고 : 영국의 주거급여 보조액 산정방식

주거급여 보조액 산정방식	$\bullet \text{보조액} = \text{Min}(\text{적정임대료, 실제임대료}) - \text{비부양자 공제} - \{(\text{소득} - \text{기준생활비}) \times 0.65\}$
---------------	--

2008년부터는 지역주택수당(Local Housing Allowance : LHA)의 도입으로 임대료보조대상자가 거주하는 민간임대주택에 대해 지역주택수당 방식으로 적정임대료를 산출하고 있다. 지역주택수당은 주택의 특성 대신 지역별 · 주택규모별 30번째 백분위수를 적정임대료(LHA rates)로 설정하는 방식으로 행정비용 부담을 줄일 수 있다는 이점이 있다. HB와 LHA는 공히 임차가구가 수혜자격이 되면 신청하여 혜택을 받을 수 있다.

〈표 4-4〉 영국 공정임대료와 기준임대료 산정

구 분	공정임대료 (Fair Rent)	기존 주거급여 (Housing Benefit : HB)	지역주택수당 (Local Housing Allowance)
임대료 산정방식	주택의 경과연수특성·위치·상태 및 시설의 품질·수량·상태 등을 고려하여 임대료 결정	주택의 경과연수특성·위치·상태 및 시설의 품질·수량·상태 등을 고려하여 적정임대료 결정	지역마다 주택규모별(침실수별) 임대료의 30번째 백분위수로 적정임대료(LHA rates) 설정
산정주체	임대료사정관(Rent Officer)이 산정하여 등록 (2년 주기)	임대료사정관	임대료사정관이 매달 임대료를 조사하고 지방정부가 공시
보조금 산정	-	$= (\text{적정임대료} - \text{비부양자 공제}) - \text{Max}\{(\text{소득} - \text{기준생활비}), 0\} \times 0.65$	$= (\text{적정임대료} - \text{비부양자 공제}) - \text{Max}\{(\text{소득} - \text{기준생활비}), 0\} \times 0.65$

자료 : 박은철, 2011, 「서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안」에서 재정리

〈표 4-5〉 민간임대주택 임차인에 대한 지역주택수당 및 주거급여 비교

구 분	지역주택수당(LHA)	주거급여(HB)
정책대상	2008년 4월 7일 이후에 주거비 보조를 신청한 민간임대주택 임차인	2008년 4월 7일 이전에 주거비 보조를 신청한 민간임대주택 임차인 규제임대차(RTs) 임차인 (1989년 1월 15일 이전에 계약)
적정 주택규모 산정	가구원수와 가구구성에 따라 적정 침실수 산정(최대 침실수 : 4개)	가구원수와 가구구성에 따라 적정 침실수 산정(최대 침실수 : 4개) 가구원수에 따라 적정 거실수 산정(최대 거실수 : 3개)

〈표 계속〉 민간임대주택 임차인에 대한 지역주택수당 및 주거급여 비교

구 분	지역주택수당(LHA)	주거급여(HB)
LHA rate (적정임대료) 산정	-지역마다 주택규모별 임대료의 30번째 백분위수 값으로 LHA rate를 설정(단, 주택규모별 한도 있음)	-해당 임차가구에 대한 적정 주택규모를 고려하고, 기존의 거주주택과 유사한 품질 및 시설을 갖춘 주택의 평균 임대료(적정임대료) 수준으로 설정
보조금 지급	-원칙적으로 임차인의 은행계좌로 지급 -신청 시부터 임대인에게 직접 지급되도록 선택 불가능	-임차인이 요구하는 방식에 따라 지급 -신청 시에 임차인 또는 임대인에게 지급되도록 선택 가능
기 타	-임차인이 직접 정부의 공공서비스 통합정보 사이트(www.direct.gov.uk) 등을 통해 자신의 가구구성에 따른 지역별 LHA rate 확인 가능	-임차인이 입주 전에 적정임대료를 알고자 하는 경우, 임대료사정관의 사전임대차 결정(Pre-Tenancy Determination) 필요

자료 : 박은철, 2011, 「서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안」

〈표 4-6〉 임대주택 유형별 거주 가구수 및 주거비 지원금액

구 분		가 구		가구당 평균 보조액 (파운드/주)
		가구수 (천)	비율 (%)	
전체 수급가구		4,901.4	100.0%	87.37
공공임대 거주가구	공영주택	1,465.5	29.9%	71.14
	등록 사회주택	1,869.6	38.1%	80.11
	소 계	3,335.2	68.0%	76.17
민간임대 거주가구	규제임대차	44.8	0.9%	79.45
	LHA	1,265.4	25.8%	113.74
	Non-LHA	252.8	5.2%	104.03
	소 계	1,563.1	31.9%	111.18
미 상		3.2	0.1%	

자료 : 박은철, 2011, 「서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안」

제2절 미국

1. 뉴욕의 임대료 규제제도

1) 임대료 규제제도

뉴욕시의 주택재고는 약 319만호(2008년 기준)로 이 중 214만호(67.3%)가 임

대주택이다. 임대주택의 약 63.8%에 해당하는 137만호가 임대료규제 대상인데, 임대료통제 대상 주택 4만호, 임대료안정화 대상 주택 102만호, 기타 임대료규제 대상 주택 31만호이다.

〈표 4-7〉 뉴욕시 주택재고

구 분		주택수 (천호)	비 율
자 가	Condo	95	3.0%
	Co-Op	311	9.8%
	Conventional Homes	639	20.0%
	소 계	1,046	32.8%
임 대	Non-Regulated	773	24.2%
	Rent Controlled	40	1.3%
	Stabilized Pre-'47	717	22.5%
	Stabilized Post-'46	306	9.6%
	Other Regulated	309	9.7%
	소 계	2,144	67.2%
계		3,190	100.0%

자료 : 박장호, 2012, “뉴욕시 임대료 규제 프로그램에 관한 보고”

뉴욕의 임대료 규제제도는 임대료통제와 임대료안정화로 나눌 수 있다. 임대료통제는 임대인이 임차인에게 부과하는 임대료를 제한하고, 강제 퇴거를 막기 위한 제도이다. 또한 임차인에게 필수적인 서비스를 받을 권리를 보장하는 제도이다. 미국에서 임대료통제(Rent Control)는 제2차 세계대전 때 전시의 주택 부족과 인플레이션에 대응하기 위해 1942년 연방정부의 ‘비상 가격통제법(Emergency Price Control Act)’의 제정으로 시작되었다. 이 법은 1947년 ‘주택 및 임대료법(Housing and Rent Act)’으로 변경되어 시행되다 1950년 경 폐지되었다. 그러나 뉴욕주는 계속되는 주택부족문제로 인해 1951년 별도로 제정한 ‘임대료통제법(Rent Control Act)’을 통해 임대료통제를 지속하고 있다.

임대료통제(Rent Control)는 1947년 이전에 건축된 주택에 1971년 이전부터 계속 거주한 가구에 한해 적용되고 있다. 기본적으로 3가구 이상의 다가구주택이

적용대상이다. 임대료통제제도에서 임대료 산정은 부동산세, 상하수도요금, 운영유지비용, 자본가치수익, 공실에 따른 손실 등을 반영한 공식에 의해 2년마다 산정된다. 임대료 산정 주체는 뉴욕주 주택 및 공공개발부이다. 임대료의 인상은 연간 7.5%까지 가능하나 최대기본임대료(Maximum Base Rent : MBR)를 초과할 수 없다. 최대기본임대료는 관리 및 유지비용, 부동산세, 상하수도 요금, 공실에 따른 손실 등 4가지 비용요소와 자본가치수익, 상업소득을 고려하여 결정된다.

1960년 후반 임대료통제 대상 임대주택의 지속적인 감소로 임대료 통제를 받지 않는 주택의 임대료가 급격하게 상승하면서 임대료안정화제도(Rent Stabilization)가 도입되었다. 1969년 뉴욕시는 한시법으로 ‘임대료안정화법(Rent Stabilization Law)’을 마련하였고, 1974년에는 ‘비상 임대주택 입주자 보호법(Emergency Tenant Protection Act : ETPA)’으로 확대 개편하였다.

임대료안정화(Rent Stabilization)는 1971년 이전 건축된 주택에서 1971년 이후 계속 거주한 가구에 적용된다. 기본적으로 6가구 이상의 다가구주택이 적용대상이다. 또한 1947년~1973년에 건축된 6가구 이상의 다가구주택과 1974년 이후 세제혜택을 통해 건축 혹은 리노베이션된 3가구 이상의 다가구주택이 적용대상이다.

임대료인상률은 임대사업자와 임차인 등의 대표로 이루어진 임대료 가이드라인 위원회에서 매년 결정된다. 임대료가이드라인위원회는 부동산세, 상하수도요금, 관리 및 유지비용(보험료, governmental fees, 광열비, 인건비 포함), 파이낸싱 비용 및 이용 가능성(실질이자율 포함), 전체적인 주택공급 및 공실률 등 경제적 환경, 해당 지역의 생계비(cost of living) 지표 등을 고려하여 임대료 가이드라인을 결정한다.

뉴욕주의 지방정부들은 해당 지역의 임대주택 공실률이 5% 미만인 경우 비상상황을 선포하고, 임대료안정화제도를 운영할 수 있다. 현재까지 공실률 5% 미만 상황이 계속됨에 따라 이와 같은 비상상황을 전제로 임대료안정화제도를 운영하고 있다. 뉴욕시는 세제혜택을 통해 리모델링이 이루어진 건축물에 한해 임대료안정화제도를 적용하고 있다. 월 임대료가 2,500달러 이상인 경우에는

규제대상에서 제외하고 있다.

2011년 10월부터 1년 최대 임대료 인상률은 3.75%, 2년간 최대 임대료 인상은 7.25%을 적용하고 있다. 그렇지만 임대료가 2,500달러 이상이거나, 임차가구의 소득이 지난 2년간 해마다 200,000달러 이상인 경우에는 규제대상에서 제외하고 있다. 또한 공실된 주택을 다시 계약하면, 임대인은 마지막 임대료에서 연 16.5%(2년 20%) 이상 인상할 수 없다.

〈표 4-8〉 뉴욕의 임대료 규제제도 변화

주 체	구 분	내 용
연방정부	Emergency Price Control Act of 1942 (Housing and Rent Act of 1947로 승계)	- 임대료통제(Rent Control) 실시
뉴욕주	Rent Control Act of 1951	- 연방정부 임대료통제에 대한 법적근거를 승계
뉴욕시	Rent Stabilization Law of 1969	- 임대료안정화제도 도입 - 임대료 가이드라인 위원회(Rent Guideline Board) 설치
뉴욕시	New York City Local Law of 1970	- 임대료통제방식에 최대기준임대료 체계(Maximum Base Rent System : MBR System) 도입
뉴욕주	Emergency Tenant Protection Act (ETPA) of 1974	- 뉴욕시 외곽지역에 대한 임대료안정화 실시
뉴욕주	Omnibus Housing Act of 1983	- 뉴욕주 주택 및 공공 개발부(DHCR)가 뉴욕주와 뉴욕시의 임대료 규제 병행 - 이 법에 의해 민간임대주택 소유자는 임대료 및 임대서비스 내용을 DHCR에 등록해야 함.

자료 : 박장호, 2012, “뉴욕시 임대료 규제 프로그램에 관한 보고”에서 내용정리

2. 공정시장임대료

미국의 공정시장임대료는 1937년 주택법(Housing Act)의 Section 8(임대료보조 관련 규정)에서 규정한 공정한 시장 임대료(Fair Market Rent : FMR)를 의미한다. 주택도시개발국(Department of Housing and Urban Development : HUD)은 매년 개별 FMR지역 내의 표준품질임대주택(standard-quality rental housing)에 대해 임대료의 40분위수 혹은 50분위수로 FMR을 설정하고 있다. FMR은

과거 15개월 내에 현재 주택으로 이사한 가구의 임대료를 바탕으로 침실수별로 산정된다. 단, 공공임대주택과 건축연도가 2년 이하인 주택은 대상에서 제외된다.

FMR은 주로 다음 경우에 적용된다.

- Housing Choice Voucher Program에서 지급기준액(Payment Standard Amounts)을 결정하는 경우
- Project-based Section 8 계약이 만료되어 최초 임대료를 다시 결정하는 경우
- Moderate Rehabilitation Single Room Occupancy Program(Mod Rehab)에 따라 주거보조지급(Housing Assistance Payment; HAP) 계약 시 최초 임대료를 결정하는 경우
- HOME Rental Assistance Program에서 임대료 상한을 결정하는 경우

〈표 4-9〉 미국의 공정시장가액

설정기관	기준금액	설정방법 및 내용
HUD	공정시장가액 (Fair Market Rent)	- 개별 FMR지역 내의 표준임대주택에 대한 40번째 백분위수 또는 50번째 백분위수의 임대료 - 지역별로 공정시장임대료의 적용 여부 및 예외지역 등을 결정

자료 : 박은철, 2011, 「서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안」

FMR의 갱신은 다음과 같은 방식으로 진행된다.

- 1단계 : 2침실 주택에 대한 임대료의 40번째 백분위수를 계산하여 이를 적용 연도 기준으로 업데이트한다.
- 2단계 : 임대료 및 유틸리티 각각을 소비자물가지수(CPI) 데이터를 사용하여 업데이트한다.
- 3단계 : 업데이트된 임대료 및 유틸리티 자료를 합한다.
- 4단계 : FMR을 적용연도의 중간값(Midpoint)에 맞도록 조정한다.
- 5단계 : 계산된 FMR과 FMR 최소값을 비교하여 더 큰 수치를 사용한다.
- 6단계 : 2침실 외 다른 침실수의 주택에 대한 FMR을 산출한다.

〈표 4-10〉 미국의 공정시장임대료 및 임대료 규제제도

구 분	주거비 보조 관련	임대료규제 관련 (뉴욕)	
	공정시장임대료 (Fair Market Rent : FMR)	임대료통제 (Rent Control)	임대료안정화 (Rent Stabilization)
적 용	-HCV의 지급기준액 산정 시 등에 사용	-1947. 2. 1 이전에 건축된 주택에 1971. 7. 1 이전부터 계속 거주해 온 임차인	〈뉴욕시〉 -1971. 2. 1 이전에 건축된 주택에 1971. 7. 1 이후로 거주한 임차인 -1947. 2. 1~1973.12.31에 건축된 건물(6개 주택 이상) -1974. 1. 1 이후로 세제혜택을 통해 건축/리노베이션된 건물(3개 주택 이상) 〈뉴욕시 외곽지역〉 -1974년 1월 1일 이전에 건축되고 임대료통제의 대상이 아닌 건물
관련법	- Housing Act of 1937	-Emergency Price Control Act of 1942 -(New York State) Rent Control Act of 1951	-Rent Stabilization Law of 1969 -Emergency Tenant Protection Act (ETPA) of 1974
(기준)임대료 산정	-각 지역 내의 표준임대주택 임대료에 대한 40번째 또는 50번째 백분위수 금액 (매년 공시)	〈뉴욕시〉 -부동산세, 상하수도요금, 운영유지비용, 자본가치수익, 공실에 따른 손실을 반영한 공식에 의해 2년마다 MBR 산정 〈뉴욕시 외곽지역〉 -임대인의 운영비와 합리적인 수익을 고려하여 임대료의 최대 인상을 결정	-공실주택 임대계약 및 임차계약 갱신에 대한 인상을 설정
산정주체	-HUD	-DHCR	-각 지역 RGB
보조금 산정 (HCV 경우)	= Min{실제임대료, 지급기준액} - (소득 × 0,3)	-	-
기 타	-FMR은 기준연도 FMR에 소비자물가지수(CPI) 데이터를 사용하여 갱신	-임대료 인상은 연간 7.5%까지 가능하나 MBR 초과 불가 -지속적인 임대료 상승으로 임대료가 2,500달러 이상일 경우 규제대상에서 제외	-임대료가 2,500달러 이상이거나, 임차가구의 소득이 지난 2년간 해마다 200,000달러 이상일 경우 규제대상에서 제외

주 : 1) HCV : Housing Choice Voucher

2) HUD : U.S. Department of Housing and Urban Development

3) DHCR : New York State Division of Housing and Community Renewal

4) MBR : Maximum Base Rent

5) RGB : Rent Guideline Board

제3절 독일

1. 임대주택 현황 및 임대료 규제제도

1) 임대주택현황 및 특징

독일은 2004년 현재 민간임대주택의 비율이 약 49.0%로, 그 비중이 높은 국가이다. 다른 유럽국가들과 달리 독일은 1960년대부터 민간자본시장과 민간개발업자가 주택공급을 주도하는 민간주도형 주택정책을 추진해 왔다. 민간임대주택은 기본적으로 임대료의 결정 및 인상에 대한 당사자의 합의가 존중되지만, 민간임대시장의 비중이 상대적으로 크기 때문에 강한 규제정책을 시행하고 있다.

〈표 4-11〉 독일의 주택재고

연 도	자가주택 (%)	사회주택 (%)	무상임대 (%)	민간임대 (%)	주택재고 (백만호)
1978	37.5	17.7	4.0	40.8	22.6
1987	42.0	12.6	3.7	41.7	26.3
1993	38.8	8.7	1.6	61.2	34.9
1998	42.7	6.9	-	57.3	37.6
2004	45.0	6.0	-	49.0	38.5

주 : 1978년과 1987년은 서독만 포함된 수치이며, 1998년의 주택재고 37.6백만호는 2000년 수치
자료국회입법조사처, 2011, “주택 임대료 규제 관련 국내외 동향과 시사점”

독일의 주택은 지원방식에 따라 공공지원주택, 세제우대주택, 자유주택으로 구분된다. 이 중 공공지원주택과 세제우대주택이 사회주의 성격을 지닌 사회주택에 해당한다. 따라서 정부가 건설·운영하는 주택뿐만 아니라 주택사업자나 개인가구가 정부지원을 받고 건설한 모든 주택을 사회주택으로 간주하고 있다.

독일의 사회주택은 프로그램의 유형 및 보조금의 크기에 따라 소득제한, 임대료 상한 등에 대한 규제기간을 정하고 있다. 규제기간은 1970~1980년대에는 40년이었으나, 2000년대에는 12~20년으로 변경되었다. 규제기간 이후 주택 소

유자는 자유롭게 주택을 임대 또는 매매할 수 있다. 그러나 다수의 지방정부 소유 기업들은 주택을 사실상 사회주택으로 운영하고 있다.

사회주택의 법적 체계는 1950년대에 제정된 제1, 2차 주택법이며 이들 법이 임대주택의 공급에 관한 지원을 규정하고 있다. 2000년대부터는 주택협동조합의 역할을 강화하고 있으며, 주택 공급에 대한 보조방식에서 벗어나 대인적 보조방식으로 정책방향을 전환하고 있다.

2) 임대료 규제제도

독일의 임대료통제는 전국임대료법(1992년)에 의해 1917년 이전 건설된 주택의 임대료를 1914년 이전의 수준으로 동결시킨 데서 출발한다. 이는 나치 독일의 거쳐 연합국 점령기(1945~1949년)까지 계속되었다.

임대료규제는 「주거임대차보호계약법」(1971년 한시법으로 제정)과 「임대료 인상규제법」을 통해 시행되었으나, 2001년부터는 「독일민법전」에 임대료규제가 편입되면서 규제체계의 일원화가 이루어졌다. 독일 민법은 ‘기한 있는 임대차계약’을 할 경우 그 이유를 서면으로 통지하도록 하여, 임대차계약이 ‘무기한 임대차계약’이 되도록 유도하고 있다. 임대료 인상에 대한 약정을 하지 않은 경우에는 임대인이 그 지역에 있는 유사 주택의 임대료를 고려해 임차인에게 임대료 인상을 요구할 수 있다.

〈표 4-12〉 독일의 임대료 규제체계

구 분	사회주택	일반주택
규제법률	-주택구속법	-독일민법
적용임대료	-비용임대료	-계약상 합의된 임대료 -계단식 임대료 / 지수식 임대료 -비교임대료
임대료 산정기준	-경상적 비용	-임대료기준표, 전문가 감정서, 임대료정보 은행 자료, 3개 비교주택 현황 등을 임대료 인상 근거로 제시

출처 : 김용순·이석제, 2001, 「공정임대료 산정기준 및 세입자 주거안정 방안에 관한 연구」, p.62. 수정

2. 비교임대료 제도

임대료상한이 적용되는 사회주택과 달리 독일의 민간임대주택 임대료는 당사자의 합의로 자유롭게 결정된다. 독일의 비교임대료 제도는 임대료 인상률을 시장임대료와 비슷하게 하지만 과도한 임대료 인상을 방지하고, 임대료 인상에 대한 법적 지위를 제공하기 위한 목적이 있다. 비교임대료란 유사한 종류, 크기, 설비, 위치, 상태의 주택에 대해 지난 4년간의 임대료를 토대로 산정된 임대료이다.

임대료 산정 시 해당 주택의 비교임대료를 초과하여 인상할 수 없으며, 한번 책정되면 1년이 경과해야 인상이 가능하고, 3년간 20%를 초과하여 인상할 수 없다. 비교임대료제도는 기존 계약관계에서만 적용되며, 신규임대차계약 시에는 적용되지 않는다. 또한 법률 또는 자금지원으로 임대료상한이 정해진 경우에도 적용되지 않는다.

비교임대료를 나타내는 ‘임대료 기준표’는 유사한 특성을 갖는 주택의 임대료이며 임대인, 임차인대표, 지방정부가 2년마다 이 기준표를 작성한다. 임대료 기준표를 이용하여 주거수준별로 평균적인 임대료와 임차인이 부담하는 임대료를 비교할 수 있다. 임대료기준표는 지역별 임대료의 2/3~3/4 수준이다.

참고 : 독일의 임대료 인상 제도

구 분		내 용
임대차 계약 시 당사자 간 합의	임대차계약상 약정	-계약 약정에 따라 임대료 인상
	계단식 임대료	-일정한 기간에 임대료를 단계적으로 인상
	지수식 임대료	-연방통계청이 조사하는 가계물가지수에 따라 인상
임대인의 인상 요구 (임대인의 허락 필요)	비교임대료	-임대료를 인상하기 위해서는 임대료기준표, 임대료정보은행의 자료, 전문가 감정서, 최소 3개의 유사 주택임대료 현황 등을 인상 근거로 제시해야 함
	주택개선	-임대인 부담비용의 11%를 연간 임대료로 전가 가능
	운영비용 증가	-해당 비용만큼 임대료에 반영 가능

자료 : 국회입법조사처, 2011, “주택 임대료 규제 관련 국내외 동향과 시사점”

〈표 4-13〉 베를린 임대료기준표 2011

구 분		1918		1919~1949		1950~1955	1956~1964	1965~1972	1973~1983 West	1984~1990 West	1973~1990 East (과도기간축물 포함)	1991 ~2009/12.31 (과도기간축물 제외)
		중앙난방 또는 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방 또는 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실	중앙난방, 욕실, 실내화장실
거주 면적	시원 주거지											
	보통		5.69	6.33	5.50~7.20	4.88	5.04	5.07			6.00	
	40㎡ 미만		6.51	6.10	5.56	5.16	4.01~6.24	3.99~6.59			5.00~7.56	
40㎡~60㎡ 미만	공간		4.04~7.79	5.02~6.70	4.66~6.16	4.31~6.97	4.36~5.70	4.13~4.91			5.61~6.75	
	최상		6.08	6.43*	6.16	6.25	5.41~7.50	5.91~7.98			6.63	
	보통	3.99	4.69	3.98	5.24	4.76	4.84	4.48			5.59~8.18	
60㎡~90㎡ 미만	공간	3.41~5.20	3.38~5.87	3.30~4.50	4.56~6.00	4.40~5.30	4.36~5.70	4.13~4.91			4.38~5.38	6.52
	최상	4.43	5.46	3.57	5.21	5.03	5.22	5.25	6.27		5.28	7.04
	보통	3.18~5.57	4.41~6.53	3.28~4.00	4.37~5.93	4.51~5.62	4.74~6.00	4.80~5.50	5.59~6.50		5.03~5.72	5.10~7.97
90㎡ 미만	공간	4.37	5.65	6.02	5.22~7.00	5.70	5.26	5.79	6.68		5.52	7.95
	최상	3.92~5.00	5.14~6.40	5.18	4.79~6.99	4.79~6.99	4.65~6.09	5.35~6.79	5.10~7.47		4.73~6.18	5.89~9.97
	보통	3.83	5.02	3.36	5.18	4.55	4.56	4.35	6.11	5.72	4.49	6.48
90㎡ 미만	공간	3.29~4.39	4.00~6.10	3.07~3.46	4.39~5.86	4.39~5.04	4.08~5.10	3.99~4.60	5.53~6.61	4.63~6.41	4.10~4.95	5.40~8.49
	최상	3.89	5.47	4.09	5.05	5.06	4.95	4.96	6.13	6.17	4.75	6.80
	보통	3.24~5.25	4.44~6.52	3.42~4.70	4.49~5.68	4.56~5.71	4.39~5.57	4.50~5.36	4.85~6.94	5.85~6.54	4.36~5.09	5.75~7.36
90㎡ 미만	공간	4.13	5.80	5.89	4.88~7.10	5.54	5.51	6.00	6.89	7.27	5.02	7.23
	최상	2.58~3.34	4.99~6.97	4.66	4.68~7.10	4.68~7.10	4.65~6.48	5.48~6.85	5.83~8.04	6.21~8.88	4.58~5.37	6.04~8.95
	보통	2.82	4.77	3.04~5.82	4.66	5.63*	5.74	5.20	6.66		4.33	7.05
90㎡ 미만	공간	3.17	5.08	5.07	5.07	5.04~5.99	4.86~6.30	4.20~6.25	6.00~7.78		3.77~4.65	5.51~8.37
	최상	2.92~3.43	4.19~6.44	4.49~5.82	4.49~5.82	6.16*	6.99	6.87	8.11	7.36	4.58	7.15
	보통	3.76	5.82	4.02	5.47	6.16*	6.99	6.87	8.11	7.36	4.32~5.00	5.50~8.65
90㎡ 미만	공간	2.90~6.00	4.81~7.34	3.35~4.52	4.66~7.08	4.80~8.04	5.12~8.20	4.47~7.74	6.16~9.28	6.32~8.37	4.45~5.14	8.19
	최상											6.01~10.23

자료 : Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2011, Berliner Mietspiegel 2011

제4절 일본

1. 공영주택제도의 변화

제2차 세계대전 이후 극심한 주택부족 문제를 해소하기 위하여 일본에서는 국가가 건설비를 보조하고 지자체는 공영주택을 공급하는 공영주택제도를 시행하고 있다. 공영주택은 하위소득 80% 이하 세대를 대상으로 하는 제1종 주택과 저소득층을 대상으로 하는 제2종 주택 체계로 운영되었다. 제1종은 국가가 건설비의 1/2을, 제2종은 국가가 건설비의 2/3를 보조하였지만 토지가격의 급격한 상승과 국가재정 수지의 악화로 1990년대부터는 공공주택에 대한 국가의 직접적인 역할을 감소하는 방향으로 주택정책이 전환되었다. 1996년부터는 공영주택 공급방식에 매입방식과 임차방식이 추가되었다.

또한 공영주택의 직접적 공급 대신 민간부문에 대한 지원을 통해 저렴한 임대주택을 공급하는 ‘특정우량임대주택제도’를 도입하였다. 특정우량임대주택 공급은 1992년 도쿄도에서 시작되었으나 1993년 ‘특정우량임대주택공급촉진’에 관한 법률 제정으로 전국적으로 확산되었다. 특정우량임대주택은 버블붕괴의 영향으로 저소득층뿐만 아니라 중간소득층도 주거가 곤란한 상황이 되면서 하위소득 25~80%에 해당하는 중간소득층을 대상으로 하고 있다. 임대료는 시장 임대료에 준하는 계약임대료를 설정하고 일정기간에 단계적으로 임대료를 인상하여 계약임대료에 도달하는 방식으로 부과되고 있다. 소득에 대한 임대료 부담률은 16~20% 수준으로 그 이상의 임대료에 대해서는 차액을 보조하고 있다.

2002년부터는 UR도시기구를 중심으로 공공의 부지를 민간에게 장기 임대하여 주택을 공급하는 ‘민간공급지원형 임대주택제도’를 시행하고 있다.

〈표 4-14〉 일본의 민간활용 공공임대주택제도

구 분	공영주택 (임차형)	특정우량임대주택 (민간형)	민간공급지원형 임대주택
시행연도	1996년	1993년	2002년
근거법	-공영주택법	-특정우량임대주택 공급·촉진에 관한 법률	-차지차기법외 정기차지권제도 활용
목 적	-저소득층에 저렴한 임대료의 주택 공급	-중견소득층에 비교적 큰 규모의 주택 공급	-대도시 기성시가지에 양질의 가족용 임대주택 공급
공급방식	-민간이 건설하고 지자체가 임차하여 관리	-민간이 건설 및 관리	-UR도시기구가 사업부지를 정비하여 민간에 임대(정기차지기간 50년) -민간이 건설 및 관리
대 상	-소득분위 25% 이하 (노인 : 25%~40%)	-소득분위 25%~50% (지사의 재량 : 50%~80%)	-
입주자 선정	-공모, 주거열악 정도를 감안하여 선정	-공모, 추천에 의한 선정	-공모, 추천에 의한 선정
계약 임대료	-공영주택의 입지·규모·경과연수 등의 개별조건과 입주자의 소득으로 임대료 차등 적용 -단, 주변 동종 주택의 임대료(주택구조에 따라 추정재건축비, 상각비, 수선비, 관리사무비, 손해보험료, 대출손실, 공가손실을 고려하여 산정) 초과 불가	-주택공급공사 / 지정법인 / 부동산감정사에 의한 시장임대료 -단, 건설비용 등을 고려한 공식에 따른 한도액 초과 불가	(규정 없음)
임대료 감액	-	-소득분위 25%~50%를 대상으로 2가지 방식 제공 (최장 20년) 〈경사형 임대료 감액 방식〉 • 보조금이 점차 줄어들고 입주자부담액이 매년 3.5% 증가 〈플랫형 임대료 감액 방식〉 • 보조금 및 입주자부담액이 매년 일정	-

〈표 계속〉 일본의 민간활용 공공임대주택제도

구 분		공영주택 (임차형)	특정우량임대주택 (민간형)	민간공급지원형 임대주택
주요 기준		-면적 : 19㎡ ~ 80㎡ -에너지절약형 설비 -배리어프리 구조	-면적 : 50㎡ ~ 125㎡ -거주실 2개 이상	-면적 : 55㎡ ~ 91㎡가 과반수 (최소면적 : 37㎡) -에너지절약형 설비 -배리어프리 구조
재정 지원	건설비	-국가 : 공용시설 공사비의 1/3 -지자체 : 공용시설 공사비의 1/3	-국가 : 공용시설 공사비의 1/3 -지자체 : 공용시설 공사비의 1/3	-용지비의 50% 상당액을 국가가 UR도시기구에 출자
	임대료	-지자체가 시장임대료로 주택을 임차하여 산정된 임대료로 입주자에게 임대	-임대료 감액이 있을 시 국가 / 지자체가 감액분의 1/2씩 부담	-

2. 임대료 산정방식

공영주택의 임대료는 원래 원가임대료체계를 유지하였으나 1996년 법개정으로 입주자 소득수준에 비례하여 임대료를 부담하는 응능응익제도로 변경되었다.

〈표 4-15〉 공영주택 임대료 산정방식

구 분	내 용
임대료산정기초액 (a)	-소득구분별 입주자의 평균적인 연소득에 적절한 임대료부담률을 적용한 금액
시정촌 입지 계수 (b)	-공영주택이 입지하는 시정촌의 입지조건인 편차를 나타냄(0.7~1.6)
규모 계수 (c)	-전용면적을 65㎡로 나눈 수치
경과연수 계수 (d)	-주택구조별로 경과연수에 따라 국토교통부가 정하는 수치
편의성 계수 (e)	-사업주체가 공영주택이 입지하는 구역 및 주변지역의 상황, 공영주택 시설 등의 편의성을 감안하여 0.5~1.3 범위에서 설정한 수치
임대료 산정	= (a) × (b) × (c) × (d) × (e)

참고 : 공영주택의 임대료산정기초액

입주자 소득	임대료산정기초액
104,000엔 이하	34,400엔
104,000엔~123,000엔 이하	39,700엔
123,000엔~139,000엔 이하	45,400엔
139,000엔~158,000엔 이하	51,200엔
158,000엔~186,000엔 이하	58,500엔
186,000엔~214,000엔 이하	67,500엔
214,000엔~259,000엔 이하	79,000엔
259,000엔 초과	91,100엔

특정우량임대주택의 임대료는 주택공급공사, 지정법인, 부동산감정사에 의한 시장임대료를 기준으로 한다. 임대료 상한액은 건설비용 등을 고려한 공식에 따라 산정하고 있다.

도쿄도 도민주택은 중견근로자의 주거비 부담을 적절한 수준으로 하기 위해 도가 스스로 공급하거나 재정지원에 의해 공급되는 주택이다. 도민주택 공급은 민간활용방식과 공사시행방식의 2가지가 있다. 민간활용방식은 민간의 토지소유자 등이 건설하고 도쿄도 주택공급공사 등이 빌려서 공급하는 방식, 또는 지정법인이 스스로 건설해 공급하는 방식이다. 민간활용방식 중 건설비 보조형은 임대료 감액이 없으며, 건설비·임대료 보조형은 임대료 감액이 가능하다. 공사시행방식은 공사가 스스로 건설하거나 시가지 재개발사업의 보류분 등을 구입해 공급한다.

〈표 4-16〉 도쿄도 도민주택 및 특정우량임대주택의 임대료 한도 산정

항 목		공사시행방식	민간활용방식	특정우량임대주택
건물	상환금 상당액	(건설비 + 도(都)대출금(건축사 무비의 일부) × 상환정률 × 추정 재건축률	자금당 매월 상환금	건설비(보조비 제외)를 기간 35년, 연이율 9%로 매월 원리금을 균등 상환하는 것으로 산출한 금액
	유지관리비	일 반	직접공사비 × 0,0014 × 추정재건축률	공사비(또는 추정재건축비) × 0,0014
		승강기	직접공사비 × 0,0001 × 추정재건축률	공사비(또는 추정재건축비) × 0,0015 + 월별 유지보수비
		냉 난 방 설비	직접공사비 × 0,0001 × 추정재건축률	공사비(또는 추정재건축비) × 0,0015 + 월별 유지보수비
		급 탕 설 비	직접공사비 × 0,0154 × 추정재건축률	공사비(또는 추정재건축비) × 0,0154
		욕 조·목 욕탕	직접공사비 × 0,0094 × 추정재건축률	공사비(또는 추정재건축비) × 0,0108
	재산세·도시 계획세	월별 세액	월별 세액 (세액 결정 전 : 직접공사비 × 0,35 × 0,017 × 1/12)	월별 세액
	손 해 보 험 료 상당액	월별 손해보험료	월별 보험료(적립보험 제외)	월별 보험료
소 계 (a)		(a)	(a)	(a)
토 지	지가 상당액	토지가격(재산세 평가액 × 1.5 또는 부동산 감정평가액)에 1/1200을 곱해 얻은 금액에 도(都)대출이자(공공지사무비)의 월부담액을 더한 금액	건설비·임대료 보조형 : 재산세 평가액 × 1.5 × 0,025 × 1/12 건설비 보조형 : 재산세 평가액 × 1.5 × 0,033 × 1/12 (모두 유료주차장 부분 제외)	토지취득비(또는 차지비용) 인정 가액 × 5/1200 (<월별 지대>와 <차지비용 × 5/1200> 중 작은 금액)
	재산세·도시 계획세	월별 세액	월별 세액 (유료주차장 부분 제외)	월별 세액
	소 계 (b)	(b)	(b)	(b)
공가충당금 (c)		(c) = ((a) + (b)) × 0,02	(c) = ((a) + (b)) × 0,02	(c) = ((a) + (b)) × 0,02
임대료 한도		(a) + (b) + (c)	(a) + (b) + (c)	(a) + (b) + (c)

- 주 : 1) 상환금 상당액의 건설비는, 중층, 고층, 초고층의 구분마다 별도로 정하는 전용면적당 표준 건설비에 전용면적을 곱한 금액에서 보조금 상당액을 제외한 금액으로 함.
- 2) 민간활용방식에서 상환액의 대상이 되는 건설비는 직접건설비, 특수기초공사비, 간접공사비(설계비, 방재공사비, 지질조사비, 부지측량비 등), 공사비에 대한 소비세임. 상환액 대상 이외의 건설비는 병존시설공사비, 유료주차장공사비, 유료창고공사비, 택지조성비, 공공 관련 부담금, 건물철거비, 사무비, 보조금 등임.
- 3) 상환정률은 이자보급기간에 따라 다름. 1년~10년은 기간 50년, 연이율 2%로 매월 원리금을 균등상환하는 것으로 산출한 비율임. 11년~20년은 기간 40년, 연이율 3%로 매월 원리금을 균등상환하는 것으로 산출한 비율임. 21년 이상은 주택금융공고가 정하는 상환정률에 따름.
- 4) 추정재건축률은 공영주택법 시행규칙 제21조에 규정하는 비율을 준용함(1년째는 1,0임).
- 5) 재건축의 경우 지가 상당액은 재산세 평가액의 5%로 함.
- 6) 지가 상당액은 토지취득형에서는 도(都)대출금 이자이며, 도유지(都有地)활용형에서는 차지계약에서의 지가 상당임.
- 7) 계약임대료는 인접하는 단지 간의 임대료를 조정하는 경우 등의 특별한 사정이 있는 때에만 토지가격의 2.5%의 범위 내에서 지가 상당액을 설정할 수 있음.

제5절 공정임대료의 변화와 시사점

공정임대료제도는 나라별로 주택정책에 따라 상당히 많이 변화되었다. 대체로 초기에는 전시의 통제 임대료를 완화하면서 민간임대주택의 임대료가 과도하게 인상되지 않도록 하는 데 역점을 두었다. 70, 80년대부터는 시장임대료를 기준으로 임대료보조 대상주택 또는 정부의 지원 대상주택으로 적용범위를 제한하고 있다. 이는 공공임대주택에 대한 재정적 부담으로 공공임대주택의 공급을 축소하는 대신 주택재고가 풍부한 민간임대주택을 부담 가능한 수준으로 운영하는 방향으로 주택정책이 변경되었기 때문이다. 따라서 민간임대주택을 활용하는 대신 소득에 비해 과도한 임대료를 부담하는 가구에게 국가가 차액을 보조하는 임대료보조제도를 본격화하는 방향으로 정책이 추진되고 있다.

임대료보조제도가 임대료 인상을 자극하여 주택소유주만 혜택을 보게 한다는 비판에 따라 임대료보조 대상주택에 대해서는 공정임대료를 적용하여 임대료가 과도하지 않도록 제한하고 있다. 이는 물론 민간시장의 임대주택 재고가 충분한 상황에서 가능한 정책이다.

공정임대료 산정방식은 나라마다 다르지만 대체로 표준임대주택별로 40분위, 50분위수를 적용하는 방식(영국, 미국), 시장임대료와 공급비용을 기준으로 하는 방식(일본), 주택특성을 고려하여 임대료를 산정하는 방식(독일) 등으로 구분된다. 영미국가에서 공정임대료는 초기에 주택의 특징과 품질을 고려하여 산정되었으나 행정 부담의 증가와 지역별 다양한 시장환경을 고려하기 위해 각 지역의 30~50 분위수를 기준으로 하는 방식으로 단순화되었다. 이처럼 공정임대료를 별도로 산정하는 대신 시장임대료를 기준으로 하고, 주거비 또는 건설비 지원, 세제혜택 등을 통해 임차가구의 임대료 부담을 낮추는 방향으로 공정임대료 제도가 변경되고 있다.

제5장 준공공임대주택의 공정임대료 및 공사비 산정방안

제1절 공정임대료 산정방안

제2절 리모델링형 준공공임대주택의 공사비
산출 시뮬레이션

제3절 리모델링형 준공공임대주택의 사업성 분석

제 5 장

준공공임대주택의 공정임대료 및 공사비 산정방안

제1절 공정임대료 산정방안

공공임대주택 정책을 선도해온 서유럽 국가들에서는 최근 공공임대주택에 대해 국가의 역할을 축소하는 방향으로 주택정책이 전환되고 있다. 즉 공공임대주택을 직접 공급하는 대신 주택재고가 많은 민간부문에 대한 지원을 통해 저렴한 임대주택을 공급하는 정책을 추진하고 있다.

일반적으로 공정임대료는 부담 가능한(affordable) 임대료를 의미한다. 그렇지만 공정임대료는 국가별로 처한 상황에 따라 명칭과 적용범위가 다르다. 공정임대료 산정방식은 나라마다 다르지만 대체로 표준임대주택별로 40분위, 50분위수를 적용하는 방식(영국, 미국), 직간접공급비용을 기준으로 하는 방식(일본), 주택특성을 고려하여 임대료를 산정하는 방식(독일) 등으로 정리할 수 있다. 영미국가에서 공정임대료는 초기에 주택의 특성과 품질을 고려하여 적정임대료로 산정되었으나 최근에는 행정의 부담증가와 지역의 다양한 주택시장 상황을 고려하여 시장임대료를 활용하는 방식으로 변경되었다. 즉 유사한 주택유형 또는 면적별로 30~50 분위수를 기준으로 적정임대료를 산정하고 있다.

영국은 지역별로 30번째 백분위수를 적정임대료로 설정하며, 미국은 50분위수를 공정임대료로 설정하고 있다. 미국의 경우 과거 15개월 이내에 이사한 주택의 임대료를 대상으로 산정하며, 건축연도가 2년 미만인 신규주택은 제외하

고 있다.

또한 공정임대료는 모든 민간임대주택에 적용되는 것이 아니며, 주로 임대료 보조 대상 주택에 적용되고 있다. 이는 공공임대주택을 공급하는 대신 민간임대주택을 공공주택으로 활용하는 정책과 맞물려 정부의 임대료 지원 부담이 과도해지는 것을 방지하기 위한 것이다. 정부지원 대상 민간임대주택은 정부와 계약을 맺어 주거비보조 대상주택으로 등록된다.

다른 유럽국가들과 달리 독일은 1960년대부터 민간주도형 주택정책을 추진해왔다. 독일의 민간임대주택 임대료는 자유롭게 결정되는데, 비교임대료제도는 임대료 인상률을 시장임대료와 비슷하게 설정하는 대신 과도한 임대료 인상을 방지하기 위한 것이다. 비교임대료는 임대인, 임차인 대표, 지방정부가 2년마다 작성하는데, 각 지역 임대료의 2/3~3/4 수준이다. 비교임대료는 유사주택 종류별로 지난 4년간의 임대료를 토대로 산정되며, 2년마다 갱신된다. 비교임대료는 한 번 책정되면 3년간 20%를 초과하여 인상할 수 없다. 신규임대차 계약 시에도 적용되지 않는다.

일본은 중견소득자를 대상으로 한 부담 가능한 주택으로 특정우량임대주택을 공급하고 있다. 특정우량임대주택의 임대료는 시장임대료를 기준으로 하며, 직접 접 공급비용을 모두 포함하여 임대료 한도액을 설정하고 있다. 시장임대료를 기준으로 하는 대신 일정기간 동안 단계적으로 임대료를 인상하고, 소득 대비 임대료 부담률이 16~25% 이상인 경우 정부가 임대료 차액을 지원하고 있다.

〈표 5-1〉 국가별 공정임대료 산정방법

영 국	미 국	일 본	독 일
공정임대료 경과연수특성·위치·상태 및 시설의 품질·수량·상태 등을 고려하여 임대료 결정 LHA rates 지역마다 주택규모별(침실 수별) 임대료의 30번째 백분위로 적정임대료 설정	공정시장임대료 각 지역 내의 표준임대주택 임대료에 대한 40번째 또는 50번째 백분위수 금액	특정우량임대주택 건설비용 등을 고려한 공식에 따른 한도액 설정	지역관행 비교임대료 유사한 종류, 크기, 설비, 상태 및 위치의 주택에 대한 지난 4년간의 임대료 정보를 토대로 2년마다 산정 각 지역 임대료의 2/3~3/4 범위 내

국가별로 임대료 산정방법이 다르지만 대부분은 시장임대료를 기준으로 활용하고 있다. 시장임대료를 토대로 30~50번째 백분위수를 설정하거나 시장임대료를 활용하되 공급비용을 한도액으로 설정하는 방식, 또는 4년간의 임대료를 토대로 산정하는 방식 등 다양하다. 이는 지역이나 위치, 물리적 특성, 주택의 품질, 주택시장의 상황을 반영하여 기준임대료를 제시해야 하기 때문이다.

중위수를 기준으로 준공공임대주택의 공정임대료 산정

이와 같은 추세를 감안할 때 앞으로 서울시에서 추진하는 준공공임대주택의 공정임대료 역시 시장임대료를 활용하는 방안을 고려할 필요가 있다. 그동안 주택가격이나 임대료를 산정하는 연구는 주로 주택특성을 이용한 헤도닉모델 분석방법을 많이 활용하였으나 이 방법은 많은 시간과 노력에도 불구하고 복잡한 시장여건을 반영하는 데 한계가 있다. 우선 헤도닉모델을 활용하기 위해서는 다양한 데이터를 수집하고 모델을 분석하는 절차가 필요한데, 이는 행정의 효율성 측면에서 쉽게 활용하기 어려운 문제가 있다. 따라서 사회적으로 폭넓게 활용되는 데이터를 이용하여 공감대를 얻을 수 있는 방식으로 공정임대료 산정 방안을 검토해야 한다.

적정임대료를 산정하기 위한 기초자료로는 현재 정부에서 수집하고 있는 실거래가 자료와 서울시의 임대료 신고 자료를 활용하는 방안을 적극 고려할 필요가 있다. 정부에서 이미 주택 형태와 규모별로 주택가격과 임대료 정보를 수집하고 있으므로 이 자료를 활용하여 중위수 또는 평균 임대료를 산정하여 기준으로 사용하는 방법이다. 형식적으로는 독일의 비교임대료표와 유사한데, 독일은 주택유형별로 질적 수준에 대한 지난 4년간 임대료의 평균치를 사용하고 있지만, 서울은 질적 수준 데이터가 없으므로 면적과 방수, 또는 면적과 건축연도를 기준으로 중위수를 산정하여 임대료 기준표를 작성한다. 중위수임대료는 해당 주택유형별로 중간에 위치하는 임대료이므로 적정임대료로 적당하다.

제3장의 분석결과 단독다가구다세대주택에 거주하는 가구의 월소득 대비

임대료비율(RIR)은 1, 2분위를 제외하고 OECD 기준인 20% 이하로 나타났다. 따라서 중위수를 준공공임대주택의 공정임대료로 활용하는 방안은 타당한 것으로 판단된다. 아울러 소득 대비 임대료 비율이 25~30% 수준을 초과하는 가구에 대해서는 임대료 보조제도를 시행하여 임대료 부담을 낮추려는 노력이 필요하다.

2010년 현재 중위수를 기준으로 서울시 준공공임대주택의 공정임대료를 산정하면 다음 표와 같다.

〈표 5-2〉 준공공임대주택의 공정임대료표 예시

면적별 방수별 공정임대료표(전세)

(단위 : 만원)

면적	방수	2010	2012	2014
40㎡ 미만	1개	5,000		
	2개	3,000		
	3개	4,000		
40~60㎡	1개	9,250		
	2개	5,000		
	3개	6,000		
60~85㎡	2개	7,000		
	3개 이상	13,000		
85㎡ 이상	2개	-		
	3개	8,000		
	4개 이상	21,000		

면적별 건축연도별 공정임대료표(전세)

(단위 : 만원)

	건축연도	2010	2012	2014
40㎡ 미만	2005년 이전	4,000		
	2005~2010년	4,000		
	2010년 이후	10,000		
40~60㎡	2005년 이전	6,500		
	2005~2010년	9,500		
	2010년 이후	12,000		
60~85㎡	2005년 이전	11,000		
	2005~2010년	15,000		
	2010년 이후	17,500		
85㎡ 이상	2005년 이전	20,000		
	2005~2010년	25,000		
	2010년 이후	25,000		

제2절 리모델링형 준공공임대주택의 공사비 산출 시뮬레이션

리모델링형 준공공임대주택은 쪽방 등 낡은 단독·다가구주택을 대상으로 정부가 수선비를 지원하는 대신 일정기간 임대료를 제한하는 제도이다. 현재 서울시는 1,000만원 한도로 리모델링 비용을 지원하고, 대신 6년동안 임대료 인상을 억제하는 장기안심주택 제도를 시행하고 있다.

현재 민간임대주택 시장은 공급자 우위의 시장이기 때문에 1,000만원 정도의 지원으로 임대료 인상제한 조건을 받아들이는 소유자는 상당히 적을 것으로 판단된다. 따라서 리모델링 비용을 신청하는 주택은 현재 상태로는 임대가 어려운 오래되고 낡은 주택이 대부분이다. 또한 1,000만원 정도의 비용지원으로는 매우 제한적인 수선만 가능한 실정이기 때문에 장기안심주택 정책을 좀 더 적극적으로 확대하기 위해서는 리모델링 지원비용의 확대가 필요하다.

이 연구에서는 향후 장기안심주택의 확대를 위해 리모델링형 준공공임대주택에 대한 사례연구를 통하여 리모델링 범위와 공사비를 산출하였다. 리모델링 비용은 단독·다가구주택의 상태에 따라 공통의 건설공정을 도출하여 표준화된 수선비용을 이용하여 추정하였다. 아울러 유사 주택 유형별로 리모델링 비용과서울시의 정책지원금 규모에 따라 사업성을 분석하고, 리모델링형 준공공임대주택의 활성화 가능성을 검토하였다.

1. 리모델링 비용 시뮬레이션 개요²⁾

1) 저층형 주택의 리모델링 공정 표준화 : 단독·다가구·다세대주택

단독·다가구주택과 같은 기존 저층형 주거는 아파트처럼 건설에 관한 상세 규정이나 일반적으로 통용되는 표준모형³⁾에 의하지 않고 지역의 소규모 건설

2) 이 부분은 (주)두꺼비하우징(연구책임 이주현)에서 작성하였다. 자세한 공정내역은 부록 참조.

업자들이 최대 용적률을 목표로 중급 이하의 건설기술을 통해 건립하였기 때문에 불규칙하고 예측할 수 없는 특성을 가지고 있다. 그러므로 공통의 특징을 추출하여 유형별로 분류하는 것이 쉽지 않고, 표준화된 수선비용을 유추하기도 어려운 실정이다. 하지만 저층형 주거는 아파트 공간구조를 모방하는 경향이 있고, 노후화된 조적조 건축물 수선에 필요한 공정이 대체로 유사하므로, 기존 주택 리모델링을 위한 공통의 건설공정을 추정하고 비용을 개략적으로 산정함으로써 어느 정도 표준화된 유형을 도출하였다. 이번 시뮬레이션은 이러한 조건을 전제로 실제로 시공하거나 시공을 계획했던 구체적인 사례를 통해 예정 공사비를 산출하는 데 목적이 있다.

시뮬레이션은 여러 가지 유형의 노후 주택 가운데 준공 후 10년 이상 경과한 단독·다가구·다세대 주택과 같은 저층형 주거를 대상으로 하였다. 표준유형을 찾기 위해 2011년 (주)두꺼비하우징⁴⁾에서 공사하였던 33개 시범가구를 대상으로 주택유형별, 준공연도, 주요구조, 가구당 규모, 거주층수, 공간구조 등으로 분석하였다.

다세대주택과 다가구주택은 소유에 대한 구분 외에 공간의 구조나 건물의 형태상 큰 차이가 없으므로 물리적으로 같은 유형으로 분류하였다. 다만, 다가구주택은 자가가 아니라 주로 임대를 목적으로 하므로 낮은 기술로 건설하였을 뿐만 아니라 유지관리가 잘 되지 않고, 향후에도 성능개선을 위한 투자가 높지 않은 것이 특징이다.

분석대상가구들을 검토한 결과 단독주택과 다세대주택이 물리적으로 서로 다른 점은 지붕구조, 형태와 외벽의 두께, 재료들에 있다. 단독주택은 기와나 아스팔트 마감을 한 경사지붕이 많은 반면, 다세대주택 및 다가구주택은 평지붕

3) 전용면적과 소형평형, 국민주택규모와 같은 전용면적의 규모에 관한 규정에 따라 표준화된 평형별 구분(25평형, 33평형, 42평형, 45평형 등)과 공간구조와 형태의 표준화를 의미한다.

4) ㈜두꺼비하우징은 은평구청과 비영리민간단체가 공동 출연한 종합주택유지관리 합자회사이다. 은평구 안의 노후화된 단독·다세대주택을 대상으로 리모델링사업, 주택유지관리사업 등을 통해 주거공간을 개선하는 일을 수행하고 있다.

이 많고 시간이 경과하면서 지붕에서 비가 새는 일이 빈번하다. 30년가량 경과된 단독주택은 예전 온돌을 사용한 흔적이 남아 있고, 채래식 구들위에 온수난방을 하거나 마루였던 곳을 거실로 사용하면서 난방을 하지 않고 있는 곳도 꽤 있다. 이런 가구들은 도시가스 대신 기름보일러나 연탄 보일러를 사용하는 곳이 많아 에너지측면에서도 매우 취약하다.

따라서 시뮬레이션 대상 모델주택을 30년가량 경과된 단독주택 1가구, 20년가량 경과된 다세대주택 1가구로 정하고 특성과 요구조건에 따라 공정을 분류하였다. 이 두 가구 중 한 가구는 실제 두꺼비하우징에서 2012년 리모델링공사를 하였던 곳이고, 나머지 한 가구는 대학생을 위한 희망하우징 프로젝트의 하나로 공사를 계획하였으나 조건이 맞지 않아 무산되었던 곳이다. 희망하우징 프로젝트의 대상가구였던 단독주택은 도시가스가 들어오지 않고 조적조인 외벽의 균열이 심할 뿐만 아니라 증축한 부분 역시 노후화가 심각하게 진행되었고 일부 지붕은 석면슬레이트를 사용하고 있다. 이런 주택은 오랫동안 빈 집으로 방치되었기 때문에 보수비용이 신축 못지않게 많이 들어가지만, 도로와 대지조건이 나빠 단독으로는 신축이 불가능하거나 집주인에게 신축비용 또는 보수비용이 없는 경우가 대부분이다. 또한 재개발에 대한 기대로 보수를 하지 않는 경우도 있다. 집주인이 주택을 매물로 내놓았다가 팔리지 않아 최소의 비용을 들여 수리하는 것을 희망하므로 시뮬레이션도 여기에 맞추어 이루어졌다.

2) 시뮬레이션 조건

시뮬레이션에서는 최대공사와 최소공사, 요구빈도가 높은 공사로 분류하여 예정가격을 산출하였다. 최대·최소공사의 조건은 주택마다 다르기 때문에 집주인이 공사조건으로 받아들여 계약이 이루어지는 단계를 최대조건으로 하였으며, 요구빈도가 높은 공사는 2011년부터 2012년 4월까지 (주)두꺼비하우징에서 주택보수공사를 위해 작성한 상담일지를 활용하여 추정하였다.

최대조건 안에는 미관이나 취향을 고려한 공사는 포함되지 않았다. 최소한의

성능향상을 만족시키는 공사 중 구조나 무장애공간에 대한 성능향상 역시 포함되지 않았다. 다만 해당 주택들은 겨울철 추위와 여름철 더위로 인해 매우 큰 곤란을 겪었던 터라 에너지성능 향상에 상당한 필요를 느끼고 있으므로 단열공사와 창호개선 공사를 포함하였다.

그밖에 주거공간으로 사용하지 않아야 함에도 불구하고 취약계층의 저렴주거로 기능하고 있는 반지하 주택이 있다. 이 주택들은 대개 자가거주비율이 낮고 대부분 임대형으로 가옥주가 성능개선을 위한 공사비용을 지불할 의사가 높지 않다.

반지하 혹은 전면지하공간은 습기, 곰팡이, 결로, 환기, 지하수 누수와 같은 문제가 심각한데, 이를 해결하고 주거공간으로서 기본적인 조건을 만족하기 위해서는 많은 비용이 필요하다. 그러나 공공에서 주거복지차원으로 취약계층에 무상으로 지원하고 있는 공익형 집수리 비용은 이를 감당하기에 지나치게 부족하므로 이를 해결하기가 실질적으로 쉽지 않다. 따라서 반지하 주거공간에 대한 대책은 일반 집수리비용 지원보다 포괄적이고 장기적인 대책이 필요하다.

2. 주택유형별 주요 공정 분석

저층형 주택의 리모델링 예정 공사비 산정 표준유형을 찾기 위해 대상가구를 분석하였다(<표 5-3> 참조). 이들은 (주)두꺼비하우징에서 2011년 주택에너지 성능을 향상하는 시범공사를 시행한 가구 중 33가구를 추출한 것으로 공사 전·후 성능비교를 위해 주거의 물리적 형태, 구조, 현황 등의 자료를 수집한 것이다.

〈표 5-3〉 표준유형 추출을 위한 노후주택 현황

번호	유형	층수	거주층수	준공연도	사용연수	구조	면적 (㎡)	공간 구조
1	다세대	지하1/지상2	2층	1986년	26년	연와조	59.09	방2, 주방, 화장실, 발코니
2	단독	1층	1층	1969년	43년	연와조	26.81	방1, 주방, 거실, 화장실, 발코니
3	다세대	지하1/지상2	1층	1986년	26년	연와조	51.6	방3, 주방, 거실, 발코니, 화장실
4	다가구	지하1/지상3	지층	1995년	17년	연와조	48.58	방2, 주방, 화장실
5	단독	1층	1층	1980년 이전	33년	시멘트 블록조	25.00	방2, 주방, 화장실
6	단독	1층	1층	1971년	41년	연와조	53.06	방2, 주방, 거실, 창고, 화장실
7	연립	지하1/지상2	지층	1979년	34년	시멘트 벽돌조	27.55	방2, 주방, 화장실
8	다세대	지하1/지상3	3층	1990년	22년	연와조	19.53	방1, 화장실
9	다세대	지하1/지상4	지층	1993년	19년	연와조	30.33	방1, 거실, 주방, 화장실
10	다가구	2층	지층	1994년	18년	연와조	46.13	방3, 주방, 거실, 화장실
11	단독	1층	1층	1980년 이전	33년	시멘트 블록조	25.00	방2, 주방, 화장실
12	다세대	지하1/지상2	2층	1986년	26년	연와조	63.44	방2, 거실, 주방, 화장실
13	다가구	지하1/지상3	2층	1991년	21년	연와조	44.34	방2, 주방, 거실, 화장실, 발코니
14	다세대	지하1/지상2	2층	1986년	26년	연와조	77.88	방3, 주방, 창고, 화장실
15	다세대	지하1/지상2	지층	1989년	23년	연와조	61.76	방2, 주방, 거실, 화장실
16	단독	지하1/지상2	1층	1979년	34년	연와조	115.5	방5, 주방, 거실, 창고, 화장실
17	다가구	지하1/지상2	지층	1991년	21년	연와조	38.14	방2, 주방, 화장실
18	다가구	지하1/지상2	지층	1995년	17년	연와조	35.02	방1, 주방, 거실, 창고, 화장실
19	다세대	지하1/지상2	지층	1988년	24년	연와조	43.22	방3, 주방, 거실, 화장실, 창고
20	다가구	지하1/지상2	지층	1992년	20년	연와조	24.8	방1, 주방, 화장실
21	단독	1층	1층	1979년	34년	시멘트 블록조	52.23	방3, 거실, 주방, 화장실
22	다세대	지하1/지상4	4층	1994년	18년	철근콘 크리트	59.13	방2, 주방, 거실, 창고, 화장실
23	다가구	지하1/지상2	2층	1995년	17년	연와조	47.64	방3, 주방, 거실, 창고, 화장실
24	단독	1층	1층	1979년	34년	시멘트 블록조	54.88	방2, 거실, 주방, 화장실
25	다가구	지하1/지상2	지층	1991년	21년	연와조	58.95	방2, 주방, 화장실
26	단독	1층	1층	1977년	35년	시멘트 블록조	43	방2, 주방, 화장실, 공터
27	다세대	지하1/지상2	1층	1990년	22년	연와조	46.34	방3, 주방, 거실, 화장실
28	단독	1층	1층	1977년	35년	시멘트 블록조	16	방2, 주방, 화장실, 공터
29	단독	1층	1층	1975년	37년	시멘트 블록조	20	방2, 주방, 화장실, 공터
30	단독	1층	1층	1977년	35년	시멘트 블록조	35	방2, 주방, 화장실
31	단독	1층	1층	1985년	27년	연와조	49.8	방2, 주방, 화장실
32	단독	1층	1층	1971년	41년	연와조	54.68	방3, 주방, 거실, 화장실
33	다가구	지하1/지상2	2층	1991년	21년	연와조	49.95	방3, 주방, 거실, 창고, 화장실

(1) 주택유형별

서울시내에 있는 저층형 주거지의 대다수는 1990년대에 다가구·다세대주택과 같은 공동주거형으로 개발되었다. 단독주택도 여전히 많이 남아 있는데 이들은 대부분 뉴타운이나 재개발, 재건축구역으로 묶여 있다. 이 연구에서는 이를 바탕으로 다세대주택과 단독주택 각각 한 가구를 리모델링하는 공사비를 산출하였다.

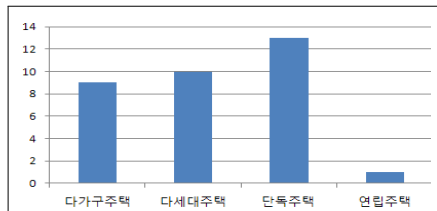
다세대·다가구주택은 대부분 도로와 일조권에 의한 높이제한을 피하기 위해 파라펫을 기울이고 기와나 아스팔트 싱글을 붙인 눈썹지붕과 평지붕의 복합형태로 시멘트몰탈방수나 우레탄 도막방수로 마감하였다. 이 주택들은 초기에는 시멘트몰탈방수였으나 시간이 경과하면서 우레탄 노출방수로 보수한 것으로 추정되고 이후 방수층에 대해 적절한 유지관리를 하지 않아 노후화된 방수층이 파손되어 아래층으로 누수문제가 발생하고 있어 평지붕 방수를 공정에 포함하였다.

평지붕 우레탄 노출방수는 성능이 우수한 반면, 3~4년에 한 번씩 상도층을 재코팅하는 등 지속적인 유지관리가 필요하고 에너지성능 측면에서 취약한 것이 단점이다. 따라서 옥상텃밭을 가꾸는 등 적극적으로 이용하지 않고 사용빈도가 낮다면 평지붕 위 컬러강판 설치와 같은 이중지붕을 권장하고 있으나 여기에서는 현상유지와 방수층 전면보수로 계획하였다.

단독주택은 상당수가 30년 이상 경과하였는데 조적조에 목조로 지붕틀을 짜고 기와로 마감한 곳이 많고 지붕누수가 있음에도 불구하고 비용부담 때문에 보수를 하지 못하고 천막 등으로 임시로 덮어놓은 곳이 많아 기와지붕 전면보수를 공정에 포함하였다.

〈표 5-4〉 리모델링 대상 주택의 유형

주택유형	개수	비율
다가구주택	9	27%
다세대주택	10	30%
단독주택	13	39%
연립주택	1	3%
합계	33	100%



〈그림 5-1〉 리모델링 대상 주택의 유형

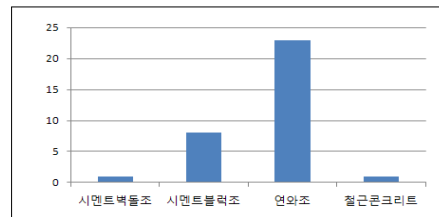
(2) 구조별

단독주택을 포함하여 다세대주택까지 저층형 주거의 대부분은 시멘트블록이나 연와조와 같은 조적구조이고 상당부분 수평균열이나 창호를 중심으로 균열이 발생하고 있다. 따라서 리모델링 시뮬레이션에서는 노후화된 조적조 건축물에 대한 벽체균열과 바닥균열 보강공사를 포함하되 전면보수가 아닌 부분보수 공정으로 하였다.

XL 파이프를 사용한 온수난방배관은 대부분 양호하고 실제 사례주택에서도 공사를 진행하지 않았으나 최대공사의 조건으로서 배관손상으로 인한 누수가 발생하는 것으로 가정하고 바닥철거 후 온수난방배관공사를 새로 하는 것으로 산정하였다.

〈표 5-5〉 리모델링 대상 주택의 구조

주택구조	개수	비율
시멘트벽돌조	1	3%
시멘트블록조	8	24%
연와조	23	70%
철근콘크리트	1	3%
합계	33	100%



〈그림 5-2〉 리모델링 대상 주택의 구조

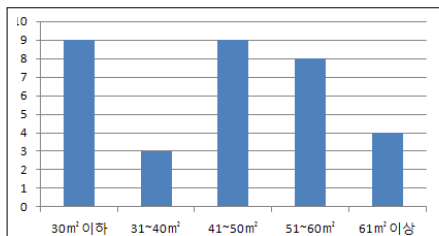
(3) 주택규모별

가구당 면적은 40㎡ 이하가 36%, 41~60㎡가 51%, 61㎡ 이상이 12%가량이다. 규모별 공간구조는 대체로 방 1개 + 거실 겸 주방 + 화장실, 방 2개 + 거실 겸 주방 + 화장실, 방 3개 + 거실 겸 주방 + 화장실의 구성으로 이루어졌다. 이는 건설당시 방 1개의 크기와 유용성보다 방 개수를 중시했던 특성이 반영된 것이다. 가족 구성원 수가 줄어든 현재는 주로 사용하는 방을 제외한 나머지 공간은 창고나 드레스룸으로 사용하고 있으며, 특히 겨울철에는 난방비를 아끼기 위해 방 1개를 제외한 나머지 공간은 난방을 하지 않는 곳도 많다. 따라서 난방을 하지 않는 방에 곱

팡이가 발생하고 있었으며, 이 같은 현상을 해결하기 위해 단열공사와 도배공사의 바탕정리를 할 때 곰팡이 제거제와 억제제를 뿌려 건조하는 공정을 포함하였다.

〈표 5-6〉 리모델링 대상 주택의 규모

주택규모	개수	비율
30㎡ 이하	9	27%
31~40㎡	3	9%
41~50㎡	9	27%
51~60㎡	8	24%
61㎡ 이상	4	12%
합계	33	100%



〈그림 5-3〉 리모델링 대상 주택의 규모

3. 예정가격 산정

1) 공사범위

공사범위는 사례에 따라 차이가 있으나 주요 구조체는 수선하지 않고 바닥에서 지붕까지 전체를 수리하는 것을 최대공사범위로 하고, 마감재 중 도배성능만 개선하는 것을 최소공사범위로 설정하되, 주택조건에 따랐다. 빈도수가 높은 공사는 방수와 단열공사를 설정하였는데, 이는 두꺼비하우징 사업개시 이후 일반가구 집수리 상담내용 중 가장 많은 문의사항을 바탕으로 한 것이다.

물과 열환경은 주거환경 중에서도 가장 중요한 부분인데, 그 중 누수를 비롯한 물과 관련된 성능저하는 열환경의 성능저하보다 훨씬 더 고통스럽다. 추위나 더위보다 결로, 습기, 곰팡이가 더 견디기 어려운 것으로 파악된다.

에너지성능 향상공사

에너지성능 향상공사는 외단열과 내단열로 나누어 산출하되, 단열기준은 2012년 현행 법령에서 규정하는 성능을 목표로 사용자의 요구와 비용에 따라

적용수준을 정하였다.

기존주택의 건설연도에 따라 단열재를 설치하였거나 설치 두께가 다르지만, 1980년 단열재 두께기준이 강화된 이후 2001년 다시 강화되기까지 거의 20여 년간 단열재 두께가 거의 변하지 않았으므로, 시장에서는 여전히 당시 기준이 통용되고 있다. 즉 단열재별로 등급과 성능이 다름에도 불구하고 이를 현장에 반영하지 못하고 있는 실정이다. 이러한 시장상황을 바탕으로 현행 법률기준보다 낮은 수준의 공사를 조건으로 가격이 형성되어 있지만 이 시뮬레이션에서는 현행 법률에서 규정하는 성능을 목표로 하여 예정가격을 산정하였다. 또한 당시에 설치하였던 단열재의 성능이 현재는 거의 없거나 열교 부위가 많아 성능을 발휘하지 못하는 것으로 가정하였다.

2) 공사비 산출

공사비 분석 대상가구는 2가구이며 1가구의 주거는 다세대 주택의 최상층에 위치하고 주거면적이 44㎡인 연와조 주택이며 나머지 1가구의 주거는 주거면적이 57㎡인 연와조로 목조지붕틀 위에 기와지붕을 한 단층 단독주택이다. 두 가구 모두 특수 디자인을 포함하지 않는 부위별 성능개선만을 목표로 한다. 이 시뮬레이션에서 공사비는 기획재정부 회계예규에 근거해 원가계산에 의한 예정가격 작성기준과 2012년 상반기 시중노임단가에 따라 산정하였다. 소규모 공사임을 감안하여 물가자료에 발표된 가격의 90~95%를 적용하되 시중가격과 큰 차이가 있는 공정은 시중가격을 반영하였다.

(1) 공사비 산출 사례 1

사례 1은 서울시 은평구 신사2동 237-00번지에 위치한다. 이 사례는 다세대 주택 최상층인 2층이 대상으로, 주거면적이 44㎡인 연와조 구조이고 지붕은 평지붕 형태이며 방 3개, 거실, 주방 겸 식당, 화장실의 공간구조를 가진다.

〈표 5-7〉 건물개요(사례 1)

항 목	내 용
대지위치	서울시 은평구 신사2동 237-00번지
주거면적	44㎡
구조	연와조
거주층수	2층
지붕	평지붕
공간구조	방3 + 거실 + 주방 겸 식당 + 화장실

최소공사비

최소공사비는 주택조건에 따라 다양한 공정과 가격을 산출할 수 있다. 예를 들어, 창호를 개선하거나 조명 전체를 고효율기기로 바꾸고, 조명설계를 통해 빛환경을 개선하거나 싱크대를 교체하는 등 한 개 공정만을 진행하는 것을 최소공사로 볼 수 있다. 이 사례에서는 도배공정을 포함시켰는데, 이에 따른 최소 공사비는 부가세 포함 1,624,000원이 도출되었다.

〈표 5-8〉 최소공사비 내역(사례 1)

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	철거공사(벽지, 천장지 제거)	134,000	
	도배공사(실크벽지 후크시공)	1,490,000	
	합 계	1,624,000	부가세 포함

에너지성능 개선공사비 산출(벽체, 천장 내단열, 도배, 방수)

공간구조를 바꾸지 않으면서 주택리모델링을 검토하는 이유는 대개 누수를 차단하거나 단열을 하기 위해서인 경우가 많다. 또한 임대용은 세입자가 바뀌는 시기에 맞춰 도배, 장판과 더불어 불편하던 점을 큰 비용을 들이지 않고 고칠 때가 많은데 방수, 단열, 단열 후 도배를 수선 또는 상담빈도가 높은 공정을 선정하고 공사비를 산출하였다. 이에 따라 산출한 사례 1의 에너지성능 개선공

사비는 부가세 포함 5,598,000원이다.

이 공사에서 사용한 이보드 43mm는 건설자재품질시험 검사성적서에 의하면 열전도율 0.026W/m.k로 가등급단열재 기준인 0.034W/m.k 이하를 만족하고 있다.

〈표 5-9〉 에너지성능 개선공사비 내역(사례 1)

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	방수공사(지붕)	2,716,000	우레탄도막방수(노출)
	단열공사(내벽)	2,330,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	단열공사(천장)	1,070,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	도배공사	1,490,000	실크벽지 후크시공
	철거공사	708,000	벽지제거 및 천장을철거
소 계		5,598,000	부가세 포함

최대공사비

이 주택은 결혼한 자녀의 주거공간으로 리모델링하는 것이 목적이다. 임대용으로 사용하던 주거공간에서 바탕을 모두 철거하고, 마감공사 대부분을 새로 설치하였다. 하지만 비용부담 때문에 전면보수공사나 성능이 높은 공사를 하지 못하고 일반적이거나 낮은 수준에서 공사를 진행하였다. 이에 따라 최대공사비는 27,886,000원이 산출되었다.

〈표 5-10〉 최대공사비 내역(사례 1)

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
공 통	가설공사	1,580,000	보양, 운반, 현장정리, 준공청소, 폐자재반출
	철거공사	1,200,000	온수배관 철거포함
건 축	방수공사	2,716,000	평지붕 우레탄도막방수(노출)
	단열공사(내벽)	2,330,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	단열공사(천장)	1,070,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀 고정
	목공사	2,500,000	갈레받이, 천장물딩, 문, 문틀, 문선설치
	창호공사	6,000,000	PVC 이중창(16mm+16mm), 현관문
	타일공사	840,000	화장실, 현관

〈표 계속〉 최대공사비 내역(사례 1)

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	도배공사	1,490,000	실크벽지 후크시공
	장판공사	840,000	
	가구공사	1,340,000	싱크대, 신발장
기계설비	난방공사	1,550,000	온수배관, 보일러
	위생공사	1,450,000	
전기설비	배선 및 배관공사	2,380,000	
	조명공사	600,000	
소계		27,886,000	부가세 포함

(2) 공사비 산출 사례 2

사례 2는 서울시 은평구 응암동 602-00번지에 위치한다. 이 사례는 주거면적이 57㎡인 연와조로 목조지붕틀 위에 기와지붕을 한 단층 단독주택이다

〈표 5-11〉 건물개요(사례 2)

항 목	내 용
대지위치	서울시 은평구 응암동 602-00
주거면적	57㎡
구조	연와조
거주층수	1층
지붕	기와지붕
공간구조	방4 + 거실 + 주방 겸 식당 + 화장실

최소공사비

이 주택은 노후공가로 방치된 기간이 길어 사람이 거주할 수준의 최소공사범위도 단일공정이 아닌 복합공정으로 산출하였다. 그러나 노후단독주택의 최소공사비용을 산출하는 것이므로 사례 1과 마찬가지로 최소공정을 도배로 하되 종이벽지(광폭)를 시공하는 것으로 하였다. 따라서 최소공사비는 부가세 포함 1,355,000원이 산출되었다.

〈표 5-12〉 최소공사비 내역(사례 2)

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
건 축	철거공사(벽지, 천장지제거)	125,000	
	도배공사(실크벽지 후크시공)	1,230,000	
	합 계	1,355,000	부가세 포함

에너지성능 개선공사비 산출 (외단열, 창호, 천장내단열, 도배)

방 크기가 작아 내단열보다 외단열을 설치하는 것이 유리할 것으로 판단하여 외단열공사를 적용하였다. 저렴한 비용으로 외단열을 하면 몇 년 후 단열성능이 떨어진다가나 외장이 쉽게 오염되는 등의 우려가 있으나 이와 같은 저층 주거 리모델링 시장에서는 성능저하에 대한 리스크를 조절하면서 적정한 공사수준을 정해야 한다. 따라서 외벽단열재는 적어도 건축물 부위별 열관류율값 이상이고 가등급 이상의 단열재 사용을 목표로 하였다.

〈표 5-13〉 에너지성능 개선공사비 내역(사례 2)

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
공 통	가설공사	1,300,000	폐자재반출, 보양, 현장정리, 준공청소
건 축	외벽보강공사	670,000	외벽미장 보강공사
	단열공사(벽체)	5,110,000	외단열
	단열공사(천장)	550,000	내단열
	창호공사	4,260,000	PVC 16mm 이중창
소 계		11,890,000	부가세 포함

(3) 최대공사비 산출

이 주택은 도시가스가 들어오지 않고, 석면슬레이트 철거를 해야 하는 등 특수공사가 포함되어 있어 최대공사비가 사례 1보다 증가하였다. 이런 특수 공정들은 노후화된 단독주택들에서 드물지 않게 만날 수 있어 공사범위에 포함시켰다. 그 외 구조보수를 포함한 수장공사 전반, 기계, 전기설비공사 전반이 포함되

었다. 가옥주가 마당정리와 담장 일부 철거를 요청하였는데 담장 일부 철거는 공사범위에서 제외하였다. 이에 따라 최대공사비는 부가세 포함 48,886,000원으로 산출되었다.

〈표 5-14〉 최대공사비 내역(사례 2)

(단위 : 원)

구 분	공정별	공사비	비 고
공 통	가설공사	1,300,000	보양, 운반, 현장정리, 준공청소, 폐자재반출
	철거공사	3,080,000	특수폐기물(석면)반출 포함
건 축	지붕공사	5,810,000	경사지붕, 기와, 루버, 물받이교체, 구조보강
	방수 및 미장공사	2,500,000	화장실 방수, 외벽미장 보강공사
	단열공사(벽체)	5,110,000	외단열, 도장 포함
	단열공사(천장)	550,000	내단열
	창호공사	8,900,000	PVC 16mm 이중창, 현관문, 방문설치
	타일공사	1,970,000	
	도배공사	1,230,000	
	바닥공사	1,260,000	
	가구공사	1,340,000	싱크대, 신발장
기계설비	난방 및 상하수공사	4,370,000	가스보일러, 온수난방배관, 상하수공사
	위생기 설치	2,600,000	세면기, 양변기, 샤워기, 수전, 액세서리
	도시가스	4,200,000	
전기설비	배선 및 배관공사	2,780,000	
	조명공사	686,000	배선, 배관, 스위치, 가정용분전함
조경(마당)		1,200,000	
소 계		48,886,000	부가세 포함

3) 종합

비용, 품질과 같은 요소는 건설공사에서 가장 중요한 요소들인데, 그 중 저층형 다세대·다가구주택의 리모델링 공사에서는 비용이 특히 중요한 결정요인이다. 소득이 높지 않기 때문에 당연한 일이지만, 한편으로는 적지 않은 비용을 들이면서도 지나치게 저가의 공사를 진행하다 보니 낮은 품질을 감수해야 하고 그로 인해 발생하는 하자에 대해 영세사업자들이 제대로 대처하기 어려운 공사

비수준 같은 것들이 기존 집수리시장의 구조적 한계로 작용하고 있다. 또한 건축서가 내포하는 공사내용과 그에 대한 수요자의 이해부족, 공급자의 설명부족 등으로 인해 시장불신이 팽배해 있다.

이런 구조적 문제들은 이미 기존 주택들을 신축할 당시부터 품질이 나쁜 집을 공급하게 하는 요인이 되고 있다. 또한 신축 후 유지, 관리를 제대로 하지 않은 상태에서 주택 전반을 고치려고 할 경우, 높은 비용을 감당해야 하는 원인이 되고 있다. 그럼에도 수요자들의 경제적 부담능력이 낮다 보니 비용을 들여 대보수를 한다 해도 좋은 품질의 성능개선을 기대하기 어려우며, 이 때문에 거주자 주거환경의 질이 계속 낮을 수밖에 없다.

사례 주택의 경우 철거 후 예상치 못한 곳에서 보수·보강이 필요한 곳이 계속 발견되었는데 이는 계약 후 공사도중 비용이 추가되는 원인이 되고 있다. 비용추가는 집수리분야에서 소비자 불만이 아주 높은 사안이기도 하다. 이는 계약 후 소비자 변심이나 양심적이지 않은 공사 외에 철거하기 전에는 주택상태를 정확하게 알지 못하기 때문이다. 실은 오해도 상당부분 작용하고 있다.

특히 단열공사와 같이 효과가 눈에 보이지 않는 공정에 대해서는 필요성을 공감하지만 비용지불에 대해서는 망설이거나 성능을 낮춰 비용을 줄이기 바란다. 또한 단열성능의 많은 단계와 원리, 가격들에 대한 이해가 낮은 것도 성능을 높이기 어려운 원인이다.

다세대·다가구주택 리모델링에서는 품질, 성능과 같은 가치보다 가격이 가장 중요한 경쟁요소이다. 그렇지만 이것이 공사품질을 저하시키는 큰 원인이므로 앞으로 적정수준의 품질 기준이 필요하다.

또한 노후화된 상태로 오랫동안 방치되었던 주택은 적은 규모에도 불구하고 비용이 높은 편이다. 모든 부분에서 성능이 저하된 상태이기 때문에 보수공정이 다 필요하고 기존주택 상태에 대해 예측할 수 없는 부분이 많기 때문이다. 또한 공간의 구조나 크기가 가구크기나 수요자 거주특성과 맞지 않아 불편할 뿐만 아니라 구조 안전, 에너지 측면에서 문제를 해결하기 위해서는 높은 비용이 필요하다.

따라서 리모델링을 검토할 때, 신축에 대한 검토를 같이 하게 된다. 다행히

대지조건이 나쁘지 않아 주차장이나 높이제한 등의 현행 법률규제를 적용하더라도 현재보다 나은 조건의 주택을 지을 수 있다면 신축을 권장할 수 있다. 그러나 실제로는 불가능한 곳이 많고 현재보다 규모가 줄어드는 것은 원하지 않기 때문에 리모델링을 선택하게 된다. 리모델링을 선택하는 여러 이유 중 하나는 아파트 가격이 지나치게 비싸고, 거주비용이 많이 들며 재개발에 대한 기대가 낮아졌기 때문이다. 또한 최소한의 비용을 들여 보수함으로써 단독주택이 지니는 양호한 주거환경을 누리면서도 일부를 확장하거나 분리해 임대공간을 만들고 이를 통해 수입을 얻을 수 있기 때문이다.

그렇다 하더라도 보수 후에 만족할 만한 성능을 가지기 위해서는 어느 정도 비용을 들여야 하는가와 큰 비용을 들여 고쳐야 하는가에 대한 고민과 딜레마는 여전히 남아 있다. 최근에는 단독 보수나 신축보다는 옆 대지와 같이 협동하여 신축하는 방안이 권장되고 있다. 서울시 정책사업 중 하나인 희망하우징을 통해 리모델링을 시도했던 것도 위와 같은 여러 이유들이 복합적으로 작용하였기 때문이다. 단독주택 리모델링이 실현되지 못했던 다양한 이유가 있지만 그 중 가장 큰 것은 결국 비용이라고 볼 수 있다.

더불어 적절한 유지, 관리를 해왔다면 한꺼번에 들여야 할 보수 비용이 크지 않았을텐데 재개발에 대한 압력과 기대 때문에 방치한 것도 원인 중 하나이다. 따라서 지속적으로 주택을 유지·관리할 수 있도록 안정적인 주택유지관리정책이 필요하다.

제3절 리모델링형 준공공임대주택의 사업성 분석

여기서는 리모델링형 준공공임대주택 정책을 주택소유자 입장에서 분석하였다. 이는 서울시가 마련한 정책의 실효성을 판단하고, 나아가 공정임대로 산정과 관련된 경제적 타당성을 판단하기 위한 것이다.

1. 리모델링 비용과 임대료

1) 분석개요

준공공임대주택의 공사비산출에 포함되었던 사례 1,2를 대상으로 공급가능성을 판단하기 위해 주택소유자의 입장에서 사업성을 분석하였다. 사업성분석에서 대상가구 1은 사업형태를 전세와 월세로 나누어 분석하였으며, 대상가구 2는 전세만을 분석하였다.⁵⁾

사업초기연도는 2012년이며, 운영기간은 6년 혹은 10년으로 가정하였다. 임대료는 제2장에서 분석한 권역별·면적별·방수별 임대료 데이터를 활용하였다.

〈표 5-15〉 사업성분석 대상가구

항 목	대상가구 1	대상가구 2
대지위치	서울시 은평구 신사2동 237-00번지	서울시 은평구 응암동 602-00
주거면적	44㎡	57㎡
구조	연와조	연와조
거주층수	2층	1층
지붕	평지붕	기와지붕
공간구조	방3 + 거실 + 주방 겸 식당 + 화장실	방4 + 거실 + 주방 겸 식당 + 화장실

공사비는 앞서 시물레이션을 통해 산출했던 내역을 반영하였다. 대상가구 1은 최소 7,222,000원에서 최대 33,484,000원, 대상가구 2는 최소 13,245,000원에서 최대 60,776,000원의 공사비를 적용하였다. 실제 사례에서는 집주인의 의사에 따라 공사비가 조정될 수 있다는 점에 착안하여 최소공사비와 최대공사비 사이에 가정공사비를 추가하였다.

공사비는 서울시의 리모델링사업 지원금, 우리은행의 ‘두꺼비하우징론’, 시

5) 대상가구 1은 서북권에 위치한 방 3개의 주택으로, 제2장에서 도출한 전세보증금 및 보증부월세 평균임대료 데이터를 사용하였다. 반면, 대상가구 2는 서북권에 위치한 방 4개의 주택으로, 전세보증금 평균임대료 데이터만 활용 가능하기 때문에 월세는 사업성분석에서 제외하였다.

중은행의 부동산담보대출 5년금리를 반영하였다. 서울시 지원금은 장기안심주택 ‘리모델링 지원형’에서 20년 초과된 주택에 800만원 지원계획을 반영하였고, 우리은행의 두꺼비하우징론은 지방자치단체와의 협약을 통해 주택개량자금을 최저 연 4.69%의 금리로 최대 2,200만원까지 5년 분할상환대출하는 조건을 적용하였다. 또한 시중은행의 부동산담보대출은 국민은행의 부동산담보대출 5년 대출금리인 6.27%를 반영하였다(2012년 6월 기준).

그 밖에 임대료상승률과 물가상승률은 연 4%, 수입이자율은 국민은행의 자유적금 수신금리인 연 3.5%(2012년 6월 기준)를 적용하였다

〈표 5-16〉 사업성분석의 기본가정

구분	내용	비고
용도지역	제2종 일반주거지역	
사업초기연도	2012년	
운영기간	6년, 10년	
임대료	권역-면적-방수별 평균임대료	—전세는 평균, 월세는 중위수 데이터
임대료상승률	4.00%	—주택전세가격상승률 추세 참고
물가상승률	4.00%	—소비자 물가상승률 추세 참고
수입이자율	3.50%	—국민은행 자유적금 수신금리
공사비	최소/가정/최대공사비	—시뮬레이션 공사비산출에 근거
서울시 지원금	800만원	—장기안심주택 ‘리모델링 지원형’ 지원금
두꺼비하우징론	4.69%	—최대 2,200만원, 5년 분할상환대출
지급이자율	6.27%	—국민은행 부동산담보대출 5년 대출금리

2) 수입지출 구조

이 사업성분석에서 수입은 임대수입을 의미한다. 전세는 전세보증금에 수입이자율을 적용한 보증금이자수입, 월세는 월세보증금에 수입이자율을 적용한 보증금이자수입과 월세수입이 포함된다. 사업기간이 6년인 경우에는 준공공임대주택의 사업목적상 임대료 상승을 규제하므로 보증금은 동결하였다. 사업기간이 10년인 경우에는 사업 7년차부터 2년 단위로 4%의 임대료 상승분을 반영하였다.

지출은 공사비상환 및 운영비로 구성된다. 공사비상환은 총 공사비에서 서울시 지원금을 제외하고 2,200만원까지는 우리은행의 두꺼비하우징론을 통한 상환으로, 나머지 공사비는 국민은행의 부동산담보대출을 적용하여 계산하였다. 운영비는 대상가구의 재산세를 적용하였으며 물가상승률을 감안하여 계산하였다.

〈표 5-17〉 수입지출 내역

구분	내용	비고
수입	보증금이자(전세, 월세)	-6년간 임대료 동결 -7년차부터 2년 단위로 4% 인상
	월세수입(월세)	-월세의 경우만 계산
지출	공사비상환	-서울시 지원금 800만원을 공사비에서 감액 -2,200만원까지는 우리은행 두꺼비하우징론으로 상환 -나머지 금액은 국민은행의 부동산담보대출로 상환
	운영비	-대상가구의 재산세 적용(물가상승률 반영해 계산)

주 : 대상가구 1의 공사비는 각각 7,222,000원(최소), 20,000,000원(가정), 33,484,000원(최대)
대상가구 2의 공사비는 각각 13,245,000원(최소), 40,000,000원(가정), 60,776,000원(최대)

2. 공급가능성 분석

대상가구 1 (전세)

대상가구 1의 사업성분석 결과, 전세에서 최소공사비(722.7만원)를 적용한 경우 사업기간이 6년이면 약 996만원, 사업기간이 10년이면 약 1,677만원의 순현재가치가 도출되었다. 공사비를 2,000만원으로 가정한 경우에는 사업기간이 10년일 때만 약 454만원의 순현재가치가 나타났다. 이밖에 공사비 2,000만원에 사업기간 6년, 공사비 3,348.4만원에 사업기간 6년 및 10년에서는 순현재가치가 마이너스로 사업의 실현가능성이 없는 것으로 파악되었다.

〈표 5-18〉 대상가구 1(전세) 사업성분석

전세보증금	서울시 지원금	사업기간	공사비	순현재가치
5,772.7만원	800만원	6년	722.2만원 (최소)	9,959,515원
5,772.7만원	800만원	10년	722.2만원 (최소)	16,777,957원
5,772.7만원	800만원	6년	2,000만원 (가정)	-2,274,042원
5,772.7만원	800만원	10년	2,000만원 (가정)	4,544,400원
5,772.7만원	800만원	6년	3,348.4만원 (최대)	-16,177,813원
5,772.7만원	800만원	10년	3,348.4만원 (최대)	-9,359,371원

대상가구 1 (월세)

대상가구 1의 월세 사업성분석에서는 최소공사비(722.7만원)를 적용한 경우 사업기간이 6년이면 약 2,088만원, 사업기간이 10년이면 약 3,239만원의 순현재가치가 도출되었다. 공사비를 2,000만원으로 가정한 경우 사업기간이 6년이면 약 865만원, 사업기간이 10년이면 약 2,016만원의 순현재가치가 나타났다. 최대공사비(3,348.4만원)를 적용한 경우에는 사업기간이 10년일 때만 약 626만원의 순현재가치가 도출되었다.

전반적으로 전세보다 월세의 사업성이 높게 나타난 것은 대상가구의 평균 월세가 비교적 많기 때문이다.

〈표 5-19〉 대상가구 1(월세) 사업성분석

보증부월세	서울시 지원금	사업기간	공사비	순현재가치
1000/32.5만원	800만원	6년	722.2만원 (최소)	20,881,758원
1000/32.5만원	800만원	10년	722.2만원 (최소)	32,392,501원
1000/32.5만원	800만원	6년	2,000만원 (가정)	8,648,200원
1000/32.5만원	800만원	10년	2,000만원 (가정)	20,158,944원
1000/32.5만원	800만원	6년	3,348.4만원 (최대)	-5,255,570원
1000/32.5만원	800만원	10년	3,348.4만원 (최대)	6,255,173원

대상가구 2 (전세)

대상가구 2는 전세에 대한 사업성만 분석하였다. 최소공사비(1,324.5만원)를

적용한 경우 사업기간이 6년이면 약 809만원, 사업기간이 10년이면 약 1,729만원의 순현재가치가 나타났다. 공사비를 4,000만원으로 가정한 경우에는 사업기간이 6년일 때와 10년일 때 모두 순현재가치가 마이너스로 도출되었다. 이는 최대공사비(6,077.6만원)를 적용한 경우에도 마찬가지이다.

〈표 5-20〉 대상가구 2(전세) 사업성분석

전세보증금	서울시 지원금	사업기간	공사비	순현재가치
7,518.5만원	800만원	6년	1,324.5만원	8,095,505원
7,518.5만원	800만원	10년	1,324.5만원	17,290,059원
7,518.5만원	800만원	6년	4,000만원	-19,631,810원
7,518.5만원	800만원	10년	4,000만원	-10,437,255원
7,518.5만원	800만원	6년	6,077.6만원	-41,750,376원
7,518.5만원	800만원	10년	6,077.6만원	-32,555,821원

분석결과 종합

기본가정을 전제로 대상가구 1,2의 사업성을 분석한 결과, 전반적으로 준공공임대주택은 사업성이 대단히 부족한 것으로 나타났다. 그나마 최소공사비를 적용한 경우에 순현재가치가 높게 도출되었다. 그 밖에 대상가구 1의 월세 사업 중 2,000만원의 공사비로 10년간 운영한 경우와 대상가구 2의 전세 사업 중 최소공사비로 10년간 운영한 경우가 비교적 사업성이 있는 것으로 파악되었다.

이와 같이 준공공임대주택의 사업성이 부진한 것은 서울시의 지원금이 800만원으로 낮은 반면, 공사비가 높기 때문이다. 리모델링형 준공공임대주택에 대한 서울시의 지원금 정책은 아직 확실한 가이드라인이 발표되지 않았는데, 앞으로 더 많은 참여를 유도하기 위해서는 지원금 확대가 필요하다.

또한 최소공사비 이상을 책정하게 되면 사업성을 확보하기가 대단히 어려울 실정이므로 사회적기업 및 지방자치단체 간 상호 긴밀한 협조를 통해 공사비를 최대한 확보할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다. 덧붙여 공사비를 최소화할 수 있는 주택을 확보하기 위한 노력도 필요하다.

제 6 장 결론 및 정책건의의



제 6 장

결론 및 정책건의

맞춤형 준공공임대주택 공급을 위한 서울시의 다양한 노력

신규토지의 고갈과 재정부족을 겪은 나라들은 이미 1980년대부터 공공임대주택 공급에 민간자원을 다양하게 활용하고 있다. 여기에는 민간토지를 빌려 공공주택을 건설하는 방식, 공공의 토지를 민간에게 빌려주어 공공임대주택을 건설하는 방식, 공공 토지에 공공주택과 민간임대주택, 민간임대오피스를 복합 개발하는 방식 등 매우 다양하다. 특히 민간부문의 자금을 활용하여 공공임대주택을 공급하고, 노후 공공주택단지를 개선한 사례는 이미 여러 나라에서 나타나고 있다.

서울시는 공공임대주택 8만호 공급을 계기로 공공임대주택 공급을 위해 민간과 협력방안을 다양하게 실험하고 있다. 그동안 공공임대주택은 절반 이상이 대규모 택지개발사업을 통해 대규모의 단지를 조성하는 방식으로 공급되었다. 그렇지만 택지부족과 재정부담 때문에 공급방식의 다변화가 불가피한 상황이다. 현재 서울시는 기존의 도시지역 내에서 저렴한 주택을 공급하는 방안을 다양하게 검토하고 있다. 수요자 맞춤형 임대주택은 그동안 방치되어온 소규모 부지를 활용하고 신혼부부와 대학생, 청년층 1인 가구 등 그동안 임대주택 정책에서 소외되었던 계층을 대상으로 한다.

공정임대료의 개념 변화

공정임대료제도는 각 나라의 주택정책에 따라 상당히 많이 변화되었다. 대체로 초기에는 전세의 통제 임대료를 완화하면서 민간임대주택의 임대료가 과도하게 인상되지 않게 하는 데 목적이 있었다. 그러나 70, 80년대부터는 시장임대료를 적용하는 대신 임대료보조 또는 정부의 지원 대상 주택에 대해서만 공정임대료를 적용하는 방향으로 적용범위를 제한하고 있다. 이는 재정 부담으로 인해 공공임대주택의 공급을 축소하는 대신 주택재고가 풍부한 민간임대주택을 부담 가능한 수준으로 활용하도록 정책이 변경되었기 때문이다. 따라서 민간임대주택을 활용하는 대신 소득에 비해 과도한 임대료를 부담하는 가구에게는 국가가 차액을 보조하는 임대료보조제도를 본격화하는 방향으로 정책이 추진되고 있다. 물론 이는 민간시장의 임대주택 재고가 충분한 상황에서 가능한 정책이다.

나라별로 임대료 산정방식이 다르지만 대부분의 국가는 시장임대료를 기준으로 활용하고 있다. 시장임대료를 토대로 30~50번째 백분위수를 설정하거나 시장임대료를 활용하되 공급비용을 한도액으로 설정하는 방식, 또는 4년간의 임대료를 토대로 산정하는 방식 등이 활용된다. 이는 주택이 위치한 지역이나 물리적 특성, 주택의 품질, 주택시장의 상황을 반영하여 기준임대료를 제시해야 하기 때문이다.

준공공임대주택의 공정임대료 : 주택유형별 면적별 중위수 활용

이 연구는 장기안심주택의 도입으로 공공과 민간의 협력에 의해 공급된 준공공임대주택의 임대료 산정방안을 검토하였다. 공공의 지원을 통해 민간임대주택의 임대료를 저렴하게 하는 것이 연구의 목적인 만큼 ‘부담 가능한 임대료’라는 뜻에서 ‘준공공임대주택의 임대료’를 ‘공정임대료’라고 규정하였다.

공정임대료제도를 운영했던 다른 나라들의 사례를 감안할 때 서울시가 추진 중인 준공공임대주택의 공정임대료 역시 시장임대료를 기준으로 산정하는 방

안이 가장 유용하다. 그동안 주택가격이나 임대료 산정을 위한 연구는 주로 주택특성을 이용한 헤도닉모델 분석방법을 가장 많이 활용하였으나 이 방법은 데이터 수집 및 모델분석 등 행정적으로 쉽게 활용하기 어려운 문제가 있다. 따라서 행정의 효율성 측면에서 쉽게 활용할 수 있고, 사회적으로 공감대를 얻을 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

이 점에서 현재 정부의 실거래가 자료와 서울시의 임대료 신고 자료를 기초 자료로 활용하여 공정임대료를 산정하는 방안이 가장 효율적인 것으로 판단된다. 정부가 이미 주택 형태와 규모별로 주택가격과 임대료 정보를 수집하고 있는 만큼 이 자료를 이용하여 중위수 또는 평균 임대료를 산정하여 기준으로 활용하는 방안이 가장 효율적이다. 형식적으로는 독일의 비교임대료표와 유사한데, 독일은 주택유형별로 질적 수준에 따라 지난 4년간 임대료의 평균치를 사용하고 있다. 그러나 서울은 질적 수준에 대한 데이터가 없으므로 면적과 방수, 또는 면적과 건축연도를 기준으로 중위수를 적용하여 공정임대료 기준표를 작성하는 방안이 적당하다.

또한 중위수를 활용하여 단독·다가구·다세대주택에 거주하는 가구의 월소득 대비 임대료비율(RIR)을 산정한 결과 RIR은 1, 2분위를 제외하고 OECD 기준인 20% 이하로 나타났다. 따라서 중위수를 준공공임대주택의 공정임대료로 활용하는 방안은 타당한 것으로 판단된다.

리모델링형 준공공임대주택의 공사비 확대

전반적으로 리모델링형 준공공임대주택은 사업성이 대단히 부족한 것으로 나타났다. 대체로 최소공사비를 적용한 경우에는 순현재가치가 높게 도출되었으나 그 이상으로 공사비가 증가하는 경우에는 사업성이 거의 없는 것으로 파악되었다. 이와 같이 준공공임대주택의 사업성이 부진한 것은 서울시의 지원금이 800만원으로 매우 적은 데 비해 실제 소요되는 공사비가 많기 때문이다. 리모델링형 준공공임대주택에 대한 서울시의 지원금 정책은 아직 확실한 가이드

라인이 발표되지 않은 상태로 앞으로 더 많은 주택소유자의 참여를 유도하기 위해서는 주택의 질적 수준에 따라 지원금을 확대할 수 있도록 정책의 유연성이 필요하다.

아울러 최소공사비 이상을 책정하게 되면 사업성 확보가 어렵게 되므로 사회 적기업 및 지방자치단체 간 상호 긴밀한 협조를 통해 최대한 공사비를 절감할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.

저소득임차인에 대한 주거비지원 확대,

장기적으로 주거비보조 대상주택의 임대료는 공정임대료를 기준으로 활용

소득 대비 임대료 비율이 25~30% 수준을 초과하는 가구에 대해서는 점차 임대료 보조제도를 시행하여 임대료 부담을 낮추려는 노력이 필요하다.

현재 서울시는 최저생계비의 150% 이하 가구를 대상으로 ‘서울형 바우처’ 프로그램을 통해 주거비를 지원하고 있다. 지원금액은 가구원 수에 따라 매월 43,000원에서 65,000원까지 차이가 있다. 서울형 주택 바우처 대상가구의 소득 대비 주거비 비율(RIR)은 평균 38.2%로, RIR이 30% 이상인 가구가 62.9%나 된다. 서울시에서 주거비지원 수요는 월세 및 사글세 거주가구만을 대상으로 하더라도 7만가구 이상이 될 것으로 추산된다.

현재 서울시의 공공임대주택은 전체 주택재고 대비 5% 정도로 앞으로 10% 목표를 달성하기까지 상당한 시간이 소요될 전망이다. 그러나 1분위 이하 저소득층은 영구임대주택을 제외하고 공공임대주택의 임대료를 부담하기가 사실상 어렵다는 점에서 주거 취약계층에 대해서는 주거비보조정책을 병행하여 추진할 필요가 있다.

또한 서울시는 자체예산으로 사회복지기금 주거계정을 통해 주거비 지원을 하고 있다. 중앙정부도 2016년부터 국가차원의 주거비 지원을 계획하고 있다. 앞으로 주거비 지원정책이 본격적으로 시행될 경우 주거비보조 대상 주택의 임대료는 공정임대료 또는 적정임대료를 기준으로 활용할 필요가 있다.

참 고 문 헌



참고문헌

연구보고서 · 논문

- 국회입법조사처, 2011, “주택 임대료 규제 프로그램에 관한 보고”, 『NARS 현안보고서』, 제119호.
- 김영태, 2003, “임대료보조제도의 도입가능성에 대한 고찰 : 프랑스 사례를 중심으로”, 『국토연구』 제265호, pp.77~87.
- 김용순 · 이석제, 2001, 『공정임대료 산정기준 및 세입자 주거안정 방안에 관한 연구』, 대한주택공사.
- 김윤이, 2004, “일본의 매입 · 임차방식에 의한 공영주택정책”, 『도시와 빈곤』 제67호, pp.38~62.
- 김재환, 2011, “전월세안정대책의 주요 논의와 정책과제”, 『CFE Report』 제151호
- 박미선, 2011, “영국의 공정임대료 제도와 시사점”, 『국토연구』 제357호, pp.95~101.
- 박은철, 2011, 『서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안』, 서울시정개발연구원.
- 박장호, 2012, “뉴욕시 임대료 규제 프로그램에 관한 보고”, 국회보, 2012년 1월호
- 윤기택 · 김종현, 2004, “독일의 개정 임대차법에 관한 연구 : 주택임대차에 관한 규정을 중심으로”, 『법학논집』 제23호, pp.37~41.
- 이동훈, 2011, 『노후주거자의 소규모개발을 통한 공공임대주택 공급방안』, 서울시정개발연구원
- 이은희, 2006, “영국의 차임규제와 관한 연구 : 통제에서 시장으로의 전환”, 『민사법학』 제34호, pp.513~563.
- 정광호, 2005, “미국의 주택바우처 정책”, 한국정책지식센터.
- 참여연대, 2001, “주택임대차시장의 구조변화와 세입자 보호대책” 토론회자료.
- 통계청 · 국토해양부 · 국토연구원, 『2010년도 주거실태조사』

- 國土交通省, 2011, 「民間 住宅 活用形 住宅 Safety Net 正比 推進 事業」
- 東京都都市整備局, 2008, 「住生活總合調査」
- Amin, N., 2011, “An exposition of Rent Control & A San Francisco experience : An independent study”, 2011 BAASANA International Conference.
- Benjaminsen, L. and Busch-Geertsema, V., 2009, “Labour Market Reforms and Homelessness in Denmark and Germany : Dilemmas and Consequences”, *European Journal of Homelessness*, Vol 3, pp.127~153.
- Doling, J. and Ford, J., 2007, “A Union of Home Owners”, *International Journal of Housing Policy*.
- Fraser, J. and Kick, E., 2007, “The Role of Public, Private, Non-Profit and Community Sectors in Shaping Mixed-Income Housing Outcomes in the US”, *Urban Studies*, 44(12), pp.2357~2377.
- Gibb, K. 2002, “Trends and Changes in Social Housing Finance and Provision Within the European Union”, *Housing Studies*, 17(2), pp. 325~336.
- Kemp, P. A. and Kofner, S., 2010, “Contrasting Varieties of Private Renting : England and Germany”, *International Journal of Housing Policy*.
- Kirchner, J., 2007, “The Declining Social Rental Sector in Germany”, *European Journal of Housing Policy*, 7(1), pp.85~101.
- Lind, H., 2001, “Rent Regulation : A Conceptual and Comparative Analysis”, *European Journal of Housing Policy*, 1(1), pp.41~57.
- Miyoshi F. and Abe H., 2008, “Survey Report on Public Housing Redevelopment and Application of PFI Program”, Osaka Univ.

- Richard A., 2003, “Tenancy rent control”, *Swedish Economic Policy Review*, 10(2003), pp.89~121.
- Turner, B. and Malpezzi, S., 2003, “A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control”, *Swedish Economic Policy Review*, 10(2003), pp.11~56.
- CECODHAS, 2011, Housing Europe 2011.
- Department for Work and Pensions, 2011, Local Housing Allowance.
- Scanlon, K. and Whitehead, C., 2008, *Social Housing in Europe II : A review of policies and outcomes*, LSE LONDON
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2011, Berliner Mietspiegel 2011

보도자료

- 서울시 보도자료, 2012.01.18, “주변월세의 20~30% 대학생 희망하우징 공급”
- 서울시 보도자료, 2012.02.21, “보증금 지원형 장기안심주택의 공급과정”
- 서울시 보도자료, 2012.02.21, “리모델링형 장기안심주택의 지원내용”
- 서울시 보도자료, 2012.05, “임대주택 8만호 공급계획”

웹페이지

- <http://www.communities.gov.uk>
- <http://england.shelter.org.uk>
- <http://www.ci.berkeley.ca.us/rent/>
- <http://www.tenant.net/Oversight/50yrRentReg/history.html>

부 록

기존주택 리모델링 공정별 공사비 산출

부록 : 기존주택 리모델링 공정별 공사비 산출⁶⁾

1. 예정가격 산정

1) 공사범위

공사비 분석은 사례에 따라 차이가 있으나 주요 구조체는 수선하지 않고 바닥에서 지붕까지 전체를 수리하는 것을 최대공사범위로 하고 마감재 중 도배성능만 개선하는 것을 최소공사범위로 설정하되 주택조건에 따랐다. 빈도수가 높은 공사는 방수와 단열공사를 설정하였고 이는 두꺼비하우징 사업개시 이후 일반가구 집수리 상담내용중 가장 많은 문의사항을 바탕으로 한 것이다.

물과 열환경은 주거환경 중에서도 가장 중요한 부분인데 그 중 누수를 비롯한 물과 관련된 성능저하는 열환경보다 훨씬 더 고통스러운 것으로 추위나 더위보다 결로, 습기, 곰팡이가 건디기 어려운 것으로 파악된다.

2) 에너지성능 향상공사

에너지성능 향상공사는 외단열과 내단열로 나누어 산출하되, 단열기준은 2012년 현행 법령에서 규정하는 성능을 목표로 사용자 요구와 비용에 따라 적용수준을 정한다.

기존주택의 건설연도에 따라 단열재를 설치하였거나 설치 두께가 다르지만 1980년 단열재 두께기준이 강화된 이후 2001년 다시 강화되기까지 거의 20여년간 단열재 두께가 거의 변하지 않았으므로 시장에서는 여전히 당시 기준이 통용되고 있다. 즉 단열재별로 등급과 성능이 다름에도 불구하고 이를 현장에 반영하지 못하고 있는 것이 현실이다. 이러한 시장상황을 바탕으로 현행 법률

6) 이 부분은 (주)두꺼비하우징(연구책임 이주현)에서 2011년 시행한 주택에너지 성능향상을 위한 시범공사를 토대로 작성하였다.

기준보다 낮은 수준의 공사를 조건으로 가격이 형성되어 있지만 이 시물레이션에서는 현행 법률에서 규정하는 성능을 목표로 설정하여 예정가격을 산정한다. 또한 당시에 설치하였던 단열재 성능이 현재는 거의 없거나 열교 부위가 많아 성능을 발휘하지 못하는 것으로 가정한다.

2010년 강화된 건축물부위별 열관류율값과 에너지절약설계기준에 의한 단열재 두께는 다음과 같다.

〈부록표 1〉 2010.11.5 건축법설비기준에 관한규칙 [별표4] 지역별 건축물 부위 열관류율표

(단위 : W/m².K)

건축물 부위			지역별		
			중부지역	남부지역	제주도
거실 외벽	외기에 직접 면하는 경우		0.36 이하	0.45 이하	0.58 이하
	외기에 간접 면하는 경우		0.49 이하	0.63 이하	0.85 이하
최상층 거실반자 또는 지붕	외기에 직접 면하는 경우		0.20 이하	0.24 이하	0.29 이하
	외기에 간접 면하는 경우		0.29 이하	0.34 이하	0.41 이하
최하층에 있는 거실바닥	외기에 직접 면하는 경우	바닥난방	0.30 이하	0.35 이하	0.35 이하
		바닥난방 아닌경우	0.41 이하	0.47 이하	0.41 이하
	외기에 간접 면하는 경우	바닥난방	0.43 이하	0.50 이하	0.50 이하
		바닥난방 아닌경우	0.58 이하	0.58 이하	0.58 이하
공동주택의 측벽			0.27 이하	0.36 이하	0.45 이하
공동주택층간 바닥	바닥난방인 경우		0.81 이하	0.81 이하	0.81 이하
	그밖의 경우		1.16 이하	1.16 이하	1.16 이하
창과 문	외기에 직접 면하는 경우	공동주택	2.10 이하	2.40 이하	3.10 이하
		공동주택외	2.40 이하	2.70 이하	3.40 이하
	외기에 간접 면하는 경우	공동주택	2.80 이하	3.10 이하	3.70 이하
		공동주택외	3.20 이하	3.70 이하	4.30 이하

〈부록표 2〉 건축물에너지절약설계기준 [별표2] 단열재두께 - 중부지역

건축물의 부위		단열재의 등급		단열재 등급별 허용 두께			
				가	나	다	라
거실의 외벽	외기에 직접 면하는 경우			85	100	115	130
	외기에 간접 면하는 경우			60	70	80	90
최하층에 있는 거실의 바닥	외기에 직접 면하는 경우	바닥난방인 경우		105	125	140	160
		바닥난방이 아닌 경우		75	90	100	115
	외기에 간접 면하는 경우	바닥난방인 경우		70	80	90	105
		바닥난방이 아닌 경우		50	55	65	70
최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕	외기에 직접 면하는 경우			160	190	215	245
	외기에 간접 면하는 경우			105	125	145	160
공동주택의 측벽				120	140	160	175
공동주택의 층간 바닥	바닥난방인 경우			30	35	45	50
	기 타			20	25	25	30

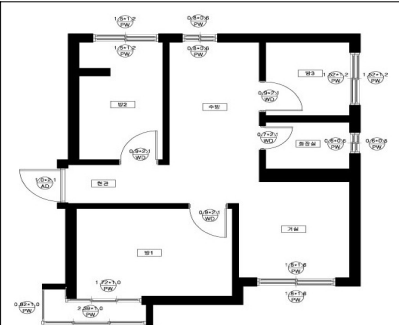
2. 사례분석

공사비 분석 대상가구는 2가구이며 1가구의 주거는 다세대 주택의 최상층에 위치하고 주거면적이 44㎡인 연와조 주택이며 나머지 1가구의 주거는 주거면적이 57㎡인 연와조로 목조지붕틀 위에 기와지붕을 한 단층 단독주택이다. 두 가구 모두 특수 디자인을 포함하지 않는 부위별 성능개선만을 목표로 한다.

공사비는 기획재정부 회계예규에 의한 원가계산에 따른 예정가격 작성기준과 2012년 상반기 시중노임단가에 따라 산정하며 소규모 공사임을 감안하여 표준품셈과 물가자료에 발표된 가격의 90~95%를 적용하되 시중가격과 큰 차이가 있는 공정은 시중가격을 반영하였다.

1) 사례 1

(1) 건물개요

대지위치 : 서울시 은평구 신사2동 237-00번지 주거면적 : 44㎡ 구조 : 연와조 거주층수 : 2층 지붕 : 평지붕 공간구조 : 방3 + 거실 + 부엌 겸 식당 + 화장실	
---	---



(2) 주요 공정

가설, 철거공사

외단열공사나 창호설치공사가 있을 때와 균열에 의한 누수보수를 위해 외벽 방수공사를 할 때 2층 이상의 주택에서는 공사기간에 가설비계를 설치해야 하는데 이 사례에서는 외벽방수공사가 없고 내단열공사와 창호철거와 설치하는 모두 실내에서 하였으므로 가설비계 설치와 준치비용은 산정하지 않았다.

대부분 자재적치를 위한 공간을 별도로 두기 어려우며, 공정별로 동선계획을 통해 현장정리를 통해 해결해야 하므로 이에 대한 품을 산정하고, 온수배관공사를 위한 바닥철거는 산정하였으며 천장들은 주로 필요한 곳에 대해 부분철거 후 보수가 많은 편이지만, 이 사례에서는 전체철거 후 새로 설치하는 것으로 계산하였다.



가설공사

철거공사

방수공사, 단열공사

우레탄 노출도막방수로 마감한 평지붕은 방수층이 깨진 이후에는 비용이 커 지므로 건축물에 대한 일상적인 유지관리를 통해 주기적으로 방수층 보수공사를 해야 하는데 대부분 이미 누수가 발생한 이후에야 공사를 하게 되며 이 사례에서도 지붕층 전면보수를 적용하였다. 또한 평지붕은 천장을 통한 열손실이 크므로 내단열 공사를 적용하고, 열성능은 현재 지역별 건축물 부위의 열관류율 규정에 의한 두께를 적용하였다.



방수공사

단열공사

목공사

기존 주택의 슬래브 하부는 노출천장으로 하기에 지나치게 거칠어 이중 천장을 조성하는 것보다 대체로 비용이 비싸므로 필요한 곳 일부 또는 전체에 목틀 이중천장을 적용하였다.



공사전

공사후

창호공사

기존 주택 대부분은 나무틀과 알루미늄창틀의 3mm 홑유리 이중창 구조인 것을 볼 수 있는데, 30년 이상된 단독주택의 경우 3mm 홑유리 나무틀 단창이 설치된 곳도 드물지 않다. 창호는 열성능과 기밀성능이 가장 취약한 곳으로 비교적 단열성능과 기밀이 비교적 양호한 PVC창틀과 복층유리 이중창으로 개선하였다. 또한 기존창의 크기가 작아 24mm 이상 창호로 개선하였을 경우, 유리 면적이 너무 적거나 창틀 폭과 벽체 두께가 맞지 않고, 비용이 높아 실제로 집 수리 시장에서 선택하기 어려운 경우가 많으므로 시중에서 많이 찾는 16mm 복층유리 끼움 창틀을 사용하였다. 현관문은 유리를 끼운 알루미늄문이거나 단열재가 없는 철재문인 곳이 많고 이 사례에서는 단열재를 포함한 철재문으로 교체하였다.



공사전

공사후



공사후

공사후

도배공사/ 바닥공사

조적조 주택은 미장마감이 울퉁불퉁 고르지 않아 종이벽지보다 실크벽지를 선호하는데, 비닐벽지도배라는 특성으로 인해 본드 사용이 많으므로 종이벽지 사용을 권장하고 있다. 신축아파트에서는 강화마루 또는 합판마루와 같은 나무마루 마감이 보편적이지만 다세대주택, 특히 임대용 주택에서는 비용을 절감하기 위하여 여전히 비닐시트 또는 플라스틱타일 마감을 선호하고 있다. 이 사례에서는 실크벽지와 플라스틱타일 마감을 적용하였다.



공사전

공사후

타일공사

타일공사는 화장실을 비롯하여 현관과 발코니, 부엌의 바닥과 벽을 개선하기 위한 것이며 화장실은 배관누수나 방수층 결함으로 인한 누수를 보수할 때 교체하는 경우가 많고 성능개선뿐만 아니라 인테리어효과도 크다. 이 사례에서는 화장실과 현관바닥, 부엌 벽 타일을 교체하였다.



공사전



공사후

설비공사

누수가 있을 경우 온수난방배관과 상수 배관을 규격제품으로 교체한다. 보일러 사용기간이 10년이 넘으면 교체를 검토하고 성능을 점검한다.



공사전



공사후

전기공사

기존 전기 배선은 규격이 바뀌어 사용 못하는 경우가 많고 대부분을 다시 작업해야 한다. 일반적인 전등배치 외에 거실과 그 밖의 부분에 일부 간접등을 계획하고 설치하였다.



배선공사

공사 중

가구공사

현관 앞 신발장과 싱크대를 새로 설치하였다. 가구공사범위는 수요자 요구에 따라 달라지며 품질에 따라 가격도 크게 달라지므로 표준화하기 어렵고 공사마다 상세하게 검토해야 한다.



공사전

공사후

(3) 최소공사비 산출

주택보수 최소공사는 주택조건에 따라 다양한 공정과 가격을 산출할 수 있다. 이를테면 창호를 개선하거나 조명 전체를 고효율기기로 바꾸고 조명설계를 통해 빛환경을 개선하고 싱크대를 교체하는 등 한 개 공정만을 진행하는 것을 최소공사로 볼 수 있으며 사례공사는 도배공정을 선정한다.

〈부록표 3〉 최소공사비(사례 1)

(단위 : 원)

구분	공정별	비용	비고
건축	철거공사(벽지, 천장지 떼내기)	134,000	
	도배공사(실크벽지 후크시공)	1,490,000	
	합계	1,624,000	부가세 포함

(4) 에너지성능 개선공사비 산출 (벽체, 천장 내단열+도배+방수)

공간구조를 바꾸지 않으면서 주택리모델링을 검토하는 이유는 대개 누수가 있다거나 단열을 하기 위해서인 경우가 많고, 임대용은 세입자가 바뀌는 시기에 맞춰 도배, 장판과 더불어 불편하던 점을 큰 비용을 들이지 않고 고칠 때가 많은데 방수, 단열, 단열 후 도배를 수선 또는 상담빈도가 높은 공정으로 선정하고 공사비를 산출하였다.

이 공사에서 사용한 이보드 43mm는 건설자재품질시험 검사성적서에 의하면 열전도율 0.026W/mk로 가등급단열재 기준인 0.034W/mk 이하를 만족하고 있다.

〈부록표 4〉 에너지성능공사비(사례 1)

(단위 : 원)

구분	공정별	공사비	비고
건축	방수공사(지붕)	2,716,000	우레탄도 막박수(노출)
	단열공사(내벽)	2,330,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀고정
	단열공사(천장)	1,070,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀고정
	도배공사	1,490,000	실크벽지 후크시공
	철거공사	708,000	벽지떼내기, 천장을철거
소계		5,598,000	

(5) 최대공사비 산출

이 주택은 결혼한 자녀의 주거공간으로 리모델링하는 것이 목적이다. 임대용으로 사용하던 주거를 바탕을 모두 철거하고 마감공사 대부분을 새로 설치하였다. 비용부담 때문에 전면보수공사나 성능이 높은 공사를 하지 못하고 일반적이거나 낮은 수준에서 공사를 진행하였다.

〈부록표 5〉 최대공사비(사례 1)

(단위 : 원)

구분	공정별	공사비	비고
공통	가설공사	1,580,000	보양, 윤반, 현장정리, 준공청소, 폐자재반출
	철거공사	1,200,000	온수배관 철거포함
건축	방수공사	1,716,000	평지붕우레탄도막 노출방수
	단열공사(내벽)	2,330,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀고정
	단열공사(천장)	1,070,000	이보드 43mm(도배용)접착제 붙임, 타카핀고정
	목공사	2,500,000	걸레받이, 천장물당, 문, 문틀, 문선 설치
	창호공사	6,000,000	PVC 이중창(16mm+16mm), 현관문
	타일공사	840,000	화장실, 현관
	도배공사	1,490,000	실크벽지 후크시공
	장판공사	840,000	
	가구공사	1,340,000	싱크대, 신발장
기계 설비	난방공사	1,550,000	온수배관, 보일러
	위생공사	1,450,000	
전기 설비	배선, 배관공사	2,380,000	
	조명공사	600,000	
소계		27,886,000	부가세 포함

(6) 소결

비용, 품질과 같은 요소는 건설공사에서 가장 중요한 요소들인데, 그 중 저층형 다세대·다가구주택의 리모델링 공사에서는 비용이 특히 중요한 결정요인으로 작용하고 있다. 소득이 높지 않은 서민들이 대부분이므로 당연한 일이지만, 한편으로는 적지 않은 비용을 들이면서도 지나치게 저가의 공사를 진행하다 보니 낮은 품질을 감수해야 하고 그로 인해 발생하는 하자에 대해 영세사업자들이 제대로 대처하기 어려운 공사비수준 같은 것들이 기존 집수리시장의 구조적 한계로 작용하고 있다. 또한 견적서가 내포하는 공사내용과 그에 대한 수요자의 이해부족, 공급자의 설명부족들이 시장불신으로 팽배해 있다.

이런 구조적 문제들은 이미 기존 주택들을 신축할 당시부터 품질이 나쁜 집을 공급하게 하는 한계로 작용해 왔으며, 신축 후 유지, 관리를 제대로 하지 않은 상태에서 주택 전반을 고치려고 할 경우, 높은 비용을 감당해야 하는 원인으로 작용하고 있다.

그럼에도 수요자들의 경제적 부담능력이 낮다 보니 비용을 들여 대보수를 한

다 해도 좋은 품질의 성능개선을 기대하기 어려우며, 이 때문에 거주자 주거환경의 질이 지속적으로 낮을 수밖에 없다.

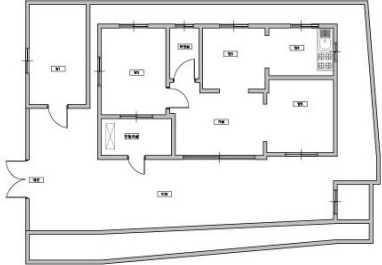
이 사례도 마찬가지로 문제를 안고 있었으며, 철거 후 예상치 못한 곳에서 보수·보강이 필요한 곳이 계속 발견되었는데 이는 계약 후 공사도중 비용이 자주 추가되는 원인이 되기도 한다. 비용추가는 집수리분야에서 소비자 불만이 아주 높은 사안이기도 한데 이것의 원인이 계약 후 소비자 변심이나 양심적이지 않은 공사 외에 철거하기 전에는 주택상태를 정확하게 알지 못하기 때문이고 실은 오해도 상당부분 작용하고 있는 것으로 보인다.

특히 단열공사와 같이 효과가 눈에 보이지 않는 공정에 대해서는 필요성을 공감하지만 비용지불에 대해서는 망설이거나 성능을 낮춰 비용을 줄이기를 바란다. 또한 특히 단열성능의 많은 단계와 원리, 가격들에 대한 이해가 낮은 것도 성능을 높이기 어려운 원인이기도 하다.

이런 다세대, 다가구주택 리모델링에서는 품질, 성능과 같은 가치보다는 가격이 가장 중요한 경쟁요소이며 이것이 실은 공사품질을 저하시키는 큰 원인이므로 앞으로 적정수준의 품질 기준 등이 필요하다.

2) 사례 2

(1) 건물개요

대지위치 : 서울시 은평구 음암동 602-00 주거면적 : 57 m² 구조 : 연와조 규모 : 1층 지붕 : 기와지붕 공간구조 : 방4 + 거실 + 부엌 겸 식당 + 화장실	
---	---



(2) 주요 공정

철거공사

이곳은 임대용 공간을 기존 주택 옆으로 증축하면서 저가에 공사한 탓인지 증축부분 노후도가 매우 심각하였는데, 거실과 임대용 공간 앞 캐노피형태의 지붕은 전체를 철거한 후 채광이 가능하도록 골형 투명폴리카보네이트를 설치하도록 설계하였다.

창호는 목틀 + 3mm 유리창, 나무문으로 신축했을 당시에 개수하지 않은 채 방치해 놓아 열성능이나 기밀성능 면에서 불리하므로 전체를 철거하고 새로 설치하도록 하였다.

내벽은 방 크기가 작아 일부를 철거한 후 거실, 식당, 부엌의 공간을 넓게 확보하는 등 공간구조의 변경이 필요하였지만, 철거비와 철거기간이 늘어나고 30㎡ 이상 내력벽 철거 시 대수선행위에 해당하여 건축인·허가가 필요하므로 가옥주가 공간구조변경은 하지 않기로 결정하여 문 위치 변경과 같은 최소한의 철거만 진행하는 것으로 하였다.

이와 같은 유형은 단층건물이고 지붕이 목틀이므로 내력벽 변경이 상대적으로 자유로워 공간구조를 필요에 따라 고친다면 단독주택으로서 꽤 양호한 공간 환경을 확보할 수 있을 것으로 기대되지만 자가거주를 목적으로 하면서 일정비용 이상 투자가 가능한 리모델링일 때만 시도해 볼 수 있다는 단점이 있다.

이 가구는 가구 전체 임대가 목적이고 최소 비용이 전제 조건이므로 기존공간구조가 불합리하더라도 변경 없이 재사용하기로 하였다.



방 앞 노후지붕 철거



거실앞 천막지붕 철거



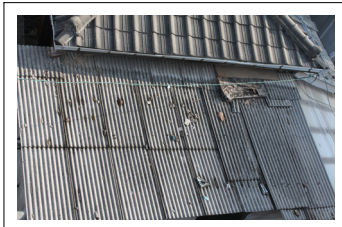
창호 철거



창호 철거

석면철거공사

이 주택은 증축된 부분 지붕을 포함하여 대문지붕까지 곳곳에 석면 슬레이트를 사용하였다. 실제로 오래된 단독주택 중 상당히 많은 곳이 지붕뿐만 아니라 거푸집대용으로도 석면슬레이트를 사용한 것을 발견할 수 있는데, 비산하는 석면은 거주하는 사람은 물론 주변에까지 나쁜 영향을 미침에도 불구하고 처리비용이 고가이므로 여전히 방치되고 있다. 게다가 비가 썰 경우 철거 후 지붕공사를 새로 하지 않고 기존 지붕 위 덧지붕을 하거나 비닐천막을 씌우고 있다. 이런 주택에 거주하는 사람들은 취약계층이 많고 가옥주가 석면철거비용을 스스로 부담하려 하지 않으므로 주거환경이 건강에 심각한 위협을 가하고 있는 형편이다.



슬레이트지붕



슬레이트지붕

외벽보수공사

흙벽돌 위 미장마감으로 증축된 부분뿐만 아니라 적벽돌로 마감된 외벽 곳곳이 패이거나 균열이 심하여 일부는 철거 후 다시 쌓는 것이 안전해 보이는데, 4개 이상 방개수를 맞춰야 하는 요구에 의해 일부 보수·보강공사를 시행하는 것으로 성능을 개선하기로 하였다. 이와 같은 부분보수공사는 실제 구조체 성능개선이 그다지 크지 않지만 비용에 비해 효과가 드러나지 않아 대부분 공사 비조절단계에서 삭제되는 부분이기도 하다.



노후화된 외벽

노후화된 외벽

지붕개선공사

기와지붕 보수는 비용에 따라 다음과 같은 방법들이 있고 재개발 압력이 높은 지역일수록 유지, 관리하지 않는 기간이 길어 비용이 높아지는 측면이 있다.

- 기존지붕 위 우레탄 뽐칠
- 기존지붕 위 목틀을 덧대고 컬러강판을 설치하는 덧지붕
- 필요한 부분만 기와로 부분보수
- 전면 보수

이 주택 또한 빈 집으로 오랫동안 방치되어 있었으며 누수문제가 있으므로 기존 기와를 내리고 지붕틀을 부분 보수한 후 새 시멘트 기와를 올려 도장 마감하는 방법을 선택하였다. 실제 기와지붕은 높은 품질의 시공과 적절한 자재를 사용하고 유지, 관리하면 수명이 길고 성능이 좋으므로 권장하는 방법 중 하나다.



기와지붕



슬레이트지붕

단열공사

단열공사는 외기에 면한 바닥, 벽, 천장을 열교 없이 해야 하는데 기존주택을 리모델링할 때는 비용이 많이 들고 구조적으로 근본적 한계를 지니고 있으므로 주택의 물리적 상황에 따라 적정공사범위를 선택해야 한다.

이 사례의 천장단열은 지붕보수공사를 할 때 1차 단열하고 이중 천장면에 단열재를 덧대고 기밀테이프로 시공하는 방법을 고려하였다. 외벽은 비드법 발포 스티렌 단열재를 붙인 후 도장 마감하고 바닥 온수난방 공사 전 단열재를 한 겹 깔도록 계획하였다.

단열재는 건축물에너지절약설계기준에서 규정하는 가등급 이상의 성능을 적용하였고 판형 단열재를 사용하기 어려운 곳에는 롤형 단열재를 사용하되 열전도율 값에 대한 시험성적서를 검토하여 적용하였다.



외벽단열공사



지붕 단열

창호공사

방창은 나무틀+3mm 불투명유리 이중창과 단창이 섞여 있고 거실창은 채광

과 현관 역할을 동시에 하고 있으며 알루미늄틀에 3mm 유리를 끼워놓아 열손실이 크고 우풍이 심하므로 기존창을 완전히 제거하고 PVC 창틀 + 16mm 복층 유리 이중창을 신설하기로 하였다. 이 방법으로 기밀성능이 취약한 미서기창호의 단점을 어느 정도 극복할 수 있고 단열성능도 확보할 수 있으므로 비용이 들어가더라도 설치를 권장하고 있다.



기존 창호

기존 창호

도배공사/장판공사

기존 도배, 장판지 마감을 완전히 철거한 후 곰팡이 핀 부분은 곰팡이 제거제를 뿌리고 완전히 건조한 후 초배지를 바르고 정배지를 바른다. 노후 상태로 오랫동안 사람이 거주하지 않고 비어 있던 집이라 벽면이 조금씩 기울어지거나 균열이 있고 미장이 풍화되어 바탕면이 편평하지 않으므로 보수를 하고 퍼티나 코킹 등으로 평탄하게 정리한 후 시공해야 한다. 이 사례에서는 종이벽지(광폭)와 장판지 마감을 적용하였다.



현황

현황

설비공사

도시가스가 들어오지 않아 기름보일러를 사용하고 있었으므로 도시가스 인입과 함께 보일러를 교체하고 온수난방배관을 신설한다. 기존 바닥난방배관을 철거하면서 바닥보수와 단열재와 방습용 PE 필름을 설치한 후 난방배관하도록 한다.

화장실 위생배관과 마감상태는 양호하므로 일부만 보수하고 부엌의 위치를 거실쪽으로 옮겨야 하므로 싱크대를 설치할 부분에 상·하수배관을 신설한다.



현황

보일러

전기공사

낡은 배선을 모두 교체하고 효율이 높은 등으로 전체를 교체한다.



배선공사

공사 중

가구공사

부엌을 거실 쪽으로 옮기고 부엌이 있던 곳은 방으로 사용하기로 했으므로 싱크대 제작 설치비를 산정하며 거실창을 현관문으로 같이 사용하고 있으므로 창호를 개선하면서 여닫이문을 설치하고 문 옆으로 신발장을 설치한다.



기존 부엌

기존 부엌

(3) 최소공사비 산출

이 주택은 노후공가로 방치된 기간이 길어 사람이 거주할 수준의 최소공사범 위도 단일공정이 아닌 복합공정으로 산출해야 하는데 깨진 창 교체, 벽 균열, 보일러 교체, 온수배관 교체, 전기공사, 단열공사, 도배/장판공사와 같은 여러 공정을 수행해야 한다. 다만 이 시뮬레이션에서는 이 주택의 현재 상황이 아닌 노후단독주택의 최소공사비용을 산출하는 것이므로 사례 1과 마찬가지로 최소 공정을 도배로 하되 종이벽지(광폭)를 사용하는 것으로 하였다.

〈부록표 6〉 최소공사비(사례 2)

(단위 : 원)

구분	공정별	비용	비고
건축	철거공사(벽지, 천장지 떼내기)	125,000	
	도배공사(실크벽지 후크시공)	1,230,000	
	합계	1,355,000	부가세 포함

(4) 에너지성능 개선 공사비 산정(외단열+창호+천장내단열+도배)

방 크기가 작아 내단열을 설치하기보다 공사여건이 나쁘지 않으므로 외단열

을 설치하는 것이 유리할 것으로 판단하여 외단열공사를 적용하였다. 저렴한 비용으로 외단열을 하면 몇 년 후 단열성능이 떨어지거나 외장이 쉽게 오염되는 등 장기성능이 떨어질 우려가 있으나 이와 같은 저층 주거 리모델링 시장에서 아직은 LCC에 대한 이해나 필요에 대한 공감대를 이루지 못하고 있으므로 성능저하에 대한 리스크를 조절하면서 적정한 공사수준을 정해야 한다.

이 사례에서 외벽단열재는 적어도 건축물 부위별 열관류율값 이상이고 가등급 이상의 단열재 사용을 목표로 하였다.

〈부록표 7〉 에너지성능개선 공사비(사례 2)

(단위 : 원)

구분	공정별	비용	비고
공통	가설공사	1,300,000	폐자재반출, 보양, 현장정리, 준공청소
건축	외벽보강공사	670,000	외벽미장보강공사
	단열공사(벽체)	5,110,000	외단열(가등급 : 비드법 2종3호 85mm)
	단열공사(천장)	550,000	내단열(이보드 13T)
	창호공사	4,260,000	PVC 16mm 이중창
소계		11,890,000	부가세포함

(5) 최대공사비 산출

도시가스가 들어오지 않고 석면슬레이트 철거를 해야 하는 등 특수공사가 포함되어 있어 최대공사비가 다른 곳에 비해 상승하였다. 이런 특수 공정들은 노후화된 단독주택들에서 드물지 않게 볼 수 있으므로 공사범위에 포함하였다. 그 외 구조보수를 포함한 수장공사 전반, 기계, 전기설비공사 전반이 포함되었고, 가옥주가 요청한 마당정리와 담장 일부 철거 중 담장 일부 철거는 공사범위에서 제외하였다.

〈부록표 8〉 최대공사비(사례 2)

구분	공정별	비용	비고
공통	기설공사	1,300,000	폐자재반출, 보양, 현장정리, 주공청소
	철거공사	3,080,000	특수폐기물(석면) 반출 포함
건축	지붕공사	5,810,000	경사지붕/기와, 루버, 물받이교체, 구조보강
	방수, 미장공사	2,500,000	화장실 방수, 외벽미장보강공사
	단열공사(벽체)	5,110,000	외단열(가등급 : 비드법 2종3호 85mm), 도장포함
	단열공사(천장)	550,000	내단열(이보드 13T)
	창호공사	8,900,000	PVC 16mm 이중창, 현관문, 방문설치
	타일공사	1,970,000	
	도배공사	1,230,000	
	바닥공사	1,260,000	
	가구공사	1,340,000	싱크, 신발장
	난방, 상, 하수공사	4,370,000	가스보일러, 온수난방배관, 하수공사
기계설비	위생기설치	2,600,000	세면기, 양변기, 샤워기, 수전, 악세서리
	도시가스	4,200,000	
전기설비	배선, 배관공사	2,780,000	배선, 배관, 스위치, 가정용분전함
	조명공사	686,000	
조경(마당)		1,200,000	
소계		48,886,000	부가세포함

(6) 소결

이 사례처럼 노후화된 상태로 오랫동안 방치되었던 주택은 적은 규모에도 불구하고 비용이 높은 편인데 모든 부분에서 성능이 저하된 상태로서 보수공정이 다 필요하고 기존주택 상태에 대해 예측할 수 없는 부분이 많기 때문이다. 또한 공간의 구조나 크기가 가구크기나 수요자 거주특성과 이미 맞지 않아 불편할 뿐만 아니라 구조 안전, 에너지 측면에서도 해결하기 위해 높은 비용이 필요하다.

따라서 리모델링을 검토할 때, 신축에 대한 검토를 같이 하게 된다. 다행히 대지조건이 나쁘지 않아 주차장이나 높이제한 등의 현행 법률규제를 적용하더라도 현재보다 나은 조건의 주택을 지을 수 있다면 신축을 권장할 수 있는데, 실제로는 불가능한 곳이 많고 현재보다 규모가 줄어드는 것은 원하지 않기 때

문에 리모델링을 선택하게 된다.

리모델링을 선택하는 여러 이유 중 하나는 아파트 가격이 지나치게 비싸고, 거주비용이 많이 들고 재개발에 대한 기대가 낮아졌기 때문인데 최소한의 비용을 들여 보수함으로써 단독주택이 지니는 양호한 주거환경을 누리면서도 일부를 확장하거나 분리해 임대공간을 만들고 이를 통해 수입을 얻으려고 한다.

그렇다 하더라도 보수 후에 만족할 만한 성능을 가지기 위해서 어느 정도 비용을 들여야 하는가와 큰 비용을 들여 고쳐야 하는가에 대한 고민과 딜레마는 여전히 남아 있으므로 최근에는 단독 보수나 신축보다는 옆 대지와 같이 협동하여 신축하는 방안이 권장되고 있다.

이 주택이 서울시 정책사업 중 하나인 희망하우징을 통해 리모델링을 시도했던 것도 위와 같은 여러 이유들이 복합적으로 작용하였기 때문이다. 단독주택 리모델링이 실현되지 못했던 다양한 이유가 있지만 그 중 가장 큰 것은 결국 비용이라고 볼 수 있다.

더불어 적절한 유지·관리를 해왔다면 한꺼번에 들여야 할 보수 비용이 크지 않았을 텐데 재개발에 대한 압력과 기대로 인해 방치한 것도 원인 중의 하나이므로 지속적으로 주택을 유지·관리할 수 있도록 안정적인 주거정책도 필요하다.

영문 요약 (Abstract)



Introduction to the Fair Rent System for Private Cooperative Public Housing in Seoul

Jang, Yeong Hee · Kim, Han Jun · Lee, Ju Won

The fair rent system has experienced a lot of change in accordance to the housing policy of each country. Initially during war time, rents in private rental housing were restricted from being raised excessively. However beginning in the 70's and 80's, the coverage was adjusted according to market rates to maintain reasonable rent levels in rent assistance housing and government support housing.

Rent estimation methods vary from country to country. Methods such as applying the 30th to 50th percentile of the market rates, setting supply and maintenance costs, and determining the basis of 4-year average rents exist. This is because standard rents should reflect the characteristics of the region or location; these characteristics include quality and the housing market situation. The purpose of this study is to introduce a fair rent estimation method for private cooperative public housing such as guaranteed long-term housing. Fair rents for private cooperative public housing are expected to lie somewhere between public rental housing and private rental housing rents.

When considering other countries' fair rent systems, the method of using market rents seems to be the most appropriate for the fair rent system for private cooperative public housing in Seoul. As the government has begun to collect housing cost and rent information by housing shape and size, the method of using medium or average rent is regarded to be effective. This is similar to Germany's Comparative Rent Table.

In order to encourage private house owner to participate in private cooperative public housing remodeling types, the expansion of remodeling cost support is necessary.

Table of Contents

Chapter 1 Introduction

1. Background and Purpose
2. Methods

Chapter 2 Types of Private Cooperative Public Housing in Seoul

1. New Experiments
2. Guaranteed Long-Term Housing
3. Hope Housing

Chapter 3 Living Conditions and Rent of Single Multi-Family Private Rental Housing

1. Characteristics of Dwellers
2. Rents
3. Rent by Income and RIR

Chapter 4 Status and Estimation Method of Foreign Fair Rent Systems

1. Great Britain
2. United States
3. Germany
4. Japan
5. Changes and Implications of the Fair Rent System

Chapter 5 Fair Rent for Private Cooperative Public Housing and Estimation of Remodeling Costs

1. Estimation of Fair Rent for Private Cooperative Public Housing
2. Remodeling Cost Estimation of Private Cooperative Public Housing
Remodeling Types
3. Feasibility Analysis of Private Cooperative Public Housing Remodeling
Types

Chapter 6 Conclusion and Policy Suggestion

References

Appendix

시정연 2012-PR-07

준공공임대주택의 공정임대료제도 도입방안 연구

발 행 인 이 창 현

발 행 일 2012년 6월 30일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1155 팩스 (02)2149-1199

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-920-9 93330

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.