

요약 및 정책건의

I. 연구개요

- 2007년부터 공급된 서울시의 장기전세주택(SHift)은 중산층 및 실수요 무주택자들을 대상으로 중·대형 평형(전용면적 59㎡, 84㎡, 114㎡)을 주변 전세가격의 80% 이하로 20년까지 장기간 거주를 보장하는 새로운 유형의 전세형 공공임대주택임. SHift의 정책목표는 ‘소유’ 중심인 주택패러다임을 ‘거주’ 중심으로 전환하고, 주택구입능력이 충분하지 못한 무주택가구의 주거 안정을 도모하는 데 있음.
 - 저렴한 전세보증금, 장기간의 거주보장, 주택분양시장의 침체, 청약저축통장의 재사용 가능, 기존 공공임대주택보다 넓은 주택규모, 비교적 높은 수준의 내부마감재 등의 다양한 요인으로 인해 SHift에 대한 청약열기가 높음.
- 하지만 처음의 의도와는 달리 대부분 중산층 이상이 SHift에 입주하고 있으며, 모아둔 재산이 없는 저소득층은 거의 SHift 공급정책에서 거의 배제되고 있음. 이는 소득 및 재산에 상관없는 입주자격기준과 주택규모의 확대가 저소득층의 입주를 제한하고 있기 때문임.
 - 따라서 입주자격기준을 개선하고, 전세보증금을 차등화하여 공공임대주택으로서 SHift의 역할을 강화할 필요가 있음.
- SHift의 경우 20년 장기거주에 주변 아파트시세의 60%~80%로 임대하고, 단지내·동내 혼합형으로 공급되는 물량이 대부분이어서 시세차익을 노린 전대행위가 발생할 가능성이 높음. 게다가 임대아파트와 분양아파트 관리의 특성에서 기인하는 수선유지의 책임소재 및 범위, 임차인의 관리참여, 특별수선충당금의 적립 등 관리상의 문제가 예상됨.
 - 따라서 SHift의 운영·관리현황을 파악·평가하여 전대행위의 방지, 수선유지범위의 결정, 장기수선유지비의 사용, 위탁관리에 따른 관리조직의 효율성 제고 등을 위한 방안을 마련할 필요가 있음.
- 이 연구에서는 SHift 입주자격기준 및 전세보증금을 합리적으로 개선하고, 정책수요 및 소요재원을 추정하며, 저렴한 가격으로 장기간 임대하는 SHift의 특성에 따라 예상되는 관리상의 문제점을 개선하여 효율적으로 관리하는 방안을 다각도로 모색하고자 함.

II. 장기전세주택(SHift) 현황 및 거주가구 실태

1. 장기전세주택(SHift) 현황

○ 재고 현황 및 공급계획

- 2008년 6월 현재 공공건설임대 SHift 1,962호, 재건축매입임대 SHift 54호 등 총 2,016호의 SHift가 있음. 주택규모는 전용면적 59㎡~114㎡로, 기존의 공공임대주택에 비해 상당히 큰 편임.
- 서울시는 2010년까지 공공건설 분양전환분 2.9천호, 국민임대전환분 17.7천호, 재건축매입임대 3.7천호 등 총 24.3천호를 공급할 계획임.

<표 1> SHift 재고 현황

단 지	위 치	공급호수	주택규모 (전용면적)	입주시기	비 고
계		2,016			
장지10	송파구 장지택지개발사업지구	94	59㎡	2007. 8	공공건설 임 대 (1,962호)
발산2	강서구 발산택지개발사업지구	263	59㎡	2007. 8	
장지11	송파구 장지택지개발사업지구	124	59㎡	2007. 8	
발산3	강서구 발산택지개발사업지구	281	84㎡	2007.11	
장지9	송파구 장지택지개발사업지구	178	59㎡	2008. 1	
발산4	강서구 발산택지개발사업지구	287	59㎡	2008. 2	
장지4	송파구 장지택지개발사업지구	75	59㎡	2008. 4	
은평뉴타운1	은평구 은평뉴타운사업지구	251	84㎡	2008. 6	
은평뉴타운1	은평구 은평뉴타운사업지구	409	59㎡	2008. 6	
동도센트리움	양천구 신월동	7	59㎡	2007.11	재건축 매입임대 (54호)
동원데자뷰	양천구 신월동	9	61㎡~84㎡	2007.12	
청광플러스원	중랑구 중화동	8	61㎡~84㎡	2008. 1	
와이엠프라젠	성동구 용납동	5	59㎡~84㎡	2008. 3	
백운한비치	금천구 시흥동	9	59㎡~84㎡	2008. 3	
보람더하임	강서구 염창동	16	84㎡	2008. 3	

자료 : 서울시 주택국, 2008, 내부자료.

○ 입주자격기준

- SHift의 입주자격은 재정 및 국민주택기금에서 지원을 받는 국민임대전환분만 소득 4분위 이하의 저소득층으로 한정하였을 뿐, 나머지 SHift 유형은 일정한 소득의 제한없이 입주가 가능함.

<표 2> 현행 SHift 입주자격기준(2008년 7월 현재)

구 분		현 행
공 공 건 설 임 대	국민임대전환분 전용 60㎡ 이하	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%(257.3만원) 이하 - 개별공시지가 기준 5,000만원 이하의 토지 소유자 - 현재가치 기준 2,200만원 이하의 자동차 소유자 ※특별공급(30%) : 신혼부부 ※우선공급(25% 이하) : 노부모부양자, 장애인, 국가유공자, 다자녀가구, 북한이탈주민 등 13개 항목
	분양전환분 전용 60㎡ 초과~85㎡	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자(소득제한 없음) ※특별공급(33%) : 다자녀가구(3%), 신혼부부(30%) ※우선공급(10% 이하) : 노부모 부양자(65세 이상, 3년 이상)
	분양전환분 전용 85㎡ 초과	- 서울시거주자(유주택자도 신청 가능) - 청약저축가입자(소득제한 없음)
재건축매입임대		- 무주택기간이 1년 이상인 자 - 서울시 거주기간이 1년 이상인 자

○ 임대관리 현황

- 공공건설임대 SHift 중 국민임대전환분은 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에 따라 전세보증금을 산정하며, 재건축매입임대 SHift는 주변 아파트 시세와 비교하여 전세가격을 결정하고 있음. 2008년 8월 현재 주변시세 대비 SHift 전세가격의 비율이 공공건설임대 SHift는 평균 63.9%, 재건축매입임대 SHift는 평균 67.4% 정도로 나타남. 「주택임대차보호법」에 따라 SHift 전세가격은 연간 최대 5%밖에 증액할 수 없어, 점차적으로 SHift 전세가격과 시장전세가의 격차가 커질 가능성이 높음.
- 「임대주택법」에 전대행위 금지에 대한 규정을 명시했음에도 불구하고 민간임대아파트에 비해 저렴한 임대료, 불법전대에 대한 입증의 어려움 및 비교적 가벼운 처벌 등의 이유로 전대행위가 지속적으로 발생하고 있는 실정임.

○ 주택관리 현황

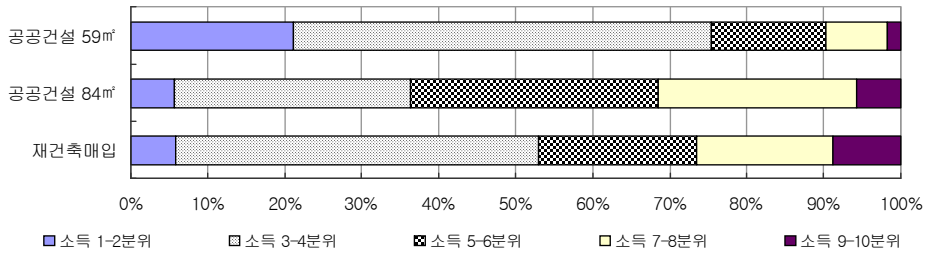
- 서울시는 2007년 12월 ‘서울특별시 분양·임대혼합단지 공동주택표준관리규약’을 제정하여, 입주자대표회의와 임차인대표회의를 통합하여 공동주택대표회의를 구성하도록 하고 있음. 그러나 임대아파트 측인 SHift 거주민보다 분양아파트 측인 주택소유자 중심으로 회의가 진행되고 있음.
- 2007년 7월부터 SH공사는 8개 권역별 통합관리센터를 통해서 공공임대주택을 관리하고 있으며, 이 중에서 120개 단지, 67.5천호의 공공임대주택은 민간의 주택관리전문업

체에게 관리를 위탁하고 있음. SHift의 위탁관리로 인해 전대방지와 임대처리관련 업무에 차질이 예상되며, 서울시(SH공사)가 중산화가능계층 이상의 위탁관리비용을 지불하고 있어 재정적인 문제도 야기됨.

- SH공사의 「임대아파트 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표」에는 SH공사와 임차인이 각각 부담해야 할 수선범위가 구분되어 있으나, 시설의 수선비용은 대부분 SH공사가 부담하도록 규정되어 있음.
- SHift의 경우 서울시(SH공사)가 「임대주택법 시행령」에 규정된 요율대로 표준건축비의 1만분의 4씩 적립하는 반면 대부분의 분양아파트는 별도의 관리규약에 따라 표준건축비의 1만분의 2 이하로 적립하고 있음.

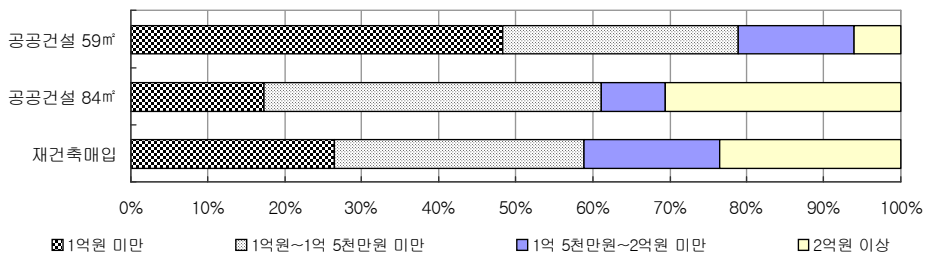
2. SHift 거주가구 실태

- 서울시 장기전세주택(SHift) 중에서 전용면적 59㎡ 공공건설임대 SHift 115가구, 84㎡ 공공건설임대 SHift 121가구, 재건축매입임대 SHift 35가구 등 총 271가구를 대상으로 2008년 8월 19일~9월 6일에 ‘SHift 거주가구 의견조사’를 실시함.
- SHift 거주가구의 가구주는 남성(88.6%), 40대 이하(69.4%), 대학교 이상(55.0%)의 학력을 가진 경우가 많음. 평균 가구원수는 4.05명으로 서울시 평균 2.95명보다 많으며, 4인 가구인 경우가 46.1%로 가장 많은 부분을 차지함.
 - SHift의 입주자 현황을 살펴본 결과, 기존의 다른 임대주택에 비해 저소득층(18.0%), 장애인(2.5%), 법정영세민(1.6%)을 비롯한 사회취약계층의 비중이 상대적으로 낮음.
- 소득 3~6분위(66.2%), 가구순자산 1억원~1억 5천만원 미만(36.8%)의 계층이 가장 많음. 이는 국민임대전환분 SHift 거주가구(115가구)의 영향으로, 여기에는 소득 3-4분위가 많이 거주하기 때문임.
 - 그러나 SHift 유형에 따라 자세히 살펴보면 84㎡ 공공건설임대 SHift, 재건축매입임대 SHift, 59㎡ 공공건설임대 SHift 순으로 가구소득 및 가구순자산이 높은 계층이 거주하고 있음. 여기에는 민간 주택시장에서 자력으로 주택구입이 가능한 소득 7~10분위(21.6%)와 가구순자산 2억원 이상(19.3%) 계층도 포함되어 있는 것으로 나타남.



Chi-Square : Value=42.6381, Prob<0.0001

<그림 1> SHift 유형별 가구소득수준



Chi-Square : Value=42.5179, Prob<0.0001

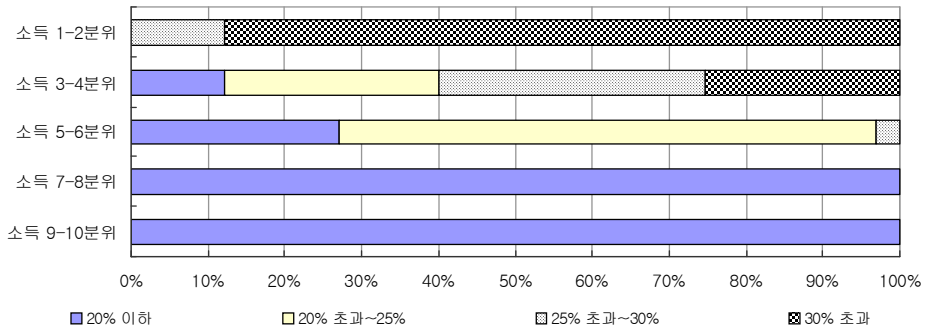
<그림 2> SHift 유형별 가구순자산

- SHift 거주민들은 주로 장기간의 안정적인 거주(48.8%), 유사 평형대의 다른 아파트에 비해 상대적으로 저렴한 주택가격(35.0%) 때문에 입주할 함.
- 국민임대전환분이 포함되어 있음에도 불구하고 SHift 거주가구 중에서 전세보증금과 관리비에 대해 부담스러워 한 경우는 각각 22.5%, 37.6%밖에 되지 않음. 가구순자산이 전세보증금보다 많거나 같은 경우는 69.4% 정도이며, 소득 7~10분위는 가구순자산 대비 전세보증금의 비율이 1배 이하로 나타남.

<표 3> 가구순자산 대비 전세보증금의 비율

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
0.5배 이하	31	11.44	1.23배
0.5배 초과~1.0배	157	57.93	
1.0배 초과~1.5배	38	14.02	
1.5배 이상	45	16.61	
계	271	100.00	

- SHift 입주가구의 대부분은 어느 정도 재산을 축적한 계층으로, 임대료에 대한 부담이 거의 없는 것으로 나타남. 그러나 소득수준이 낮아질수록 가구순자산 대비 전세보증금의 비율은 높아지는 경향이 있으며, SHift 거주민들의 가구소득 또는 가구순자산에 따라 전세보증금 및 관리비에 대한 부담이 소득의 30%를 초과하는 경우도 발생함.



Chi-Square : Value=302.2870, Prob<0.0001

<그림 3> 소득분위별 소득 대비 임대료비율(RIR)

- SHift 입주 시에 지불한 전세보증금은 SHift 입주 직전 주택의 보증금(26.9%)과 저축·적금·예금·부금·계 등의 자체자금(22.3%)으로 마련하는 경우가 많음.
- 국민주택기금에 의한 전세자금 용자를 받은 경우는 22.3%밖에 되지 않음.

<표 4> SHift 전세보증금 마련방법

구분	응답자수	비율(%)
저축·적금·예금·부금·계 등의 자체자금	99	22.35
SHift 입주 이전주택의 보증금	119	26.86
국민주택기금에 의한 전세자금 용자	99	22.35
은행·농협·신용금고 등의 금융기관에서 대출	71	16.03
부모·친지·친구 등으로부터의 지원/빌림	47	10.61
기타	8	1.81
계	443	100.00

주 : 중복응답이 가능한 문항임.

- SHift 주택 및 단지시설에 대한 만족도는 평균 3.1점으로 대체로 만족하는 거주가구의 비중이 높으며, 주변지역의 다른 주거지(50.6%)나 입주 직전의 거주주택(76.0%)과 비교할 경우에도 대부분 긍정적인 반응을 보임. 그러나 사회계층을 혼합하는 방안으로 제시

된 임대주택유형인 SHift에서도 분양아파트와의 차별(40.2%)이 가장 큰 문제점으로 지적됨.

<표 5> SHift의 문제점

구 분	1순위	2순위	계
분양아파트와의 차별	100 (40.16)	14 (7.69)	114 (26.45)
비싼 전세보증금	29 (11.65)	34 (18.68)	63 (14.62)
비싼 관리비	31 (12.45)	26 (14.29)	57 (13.23)
부족한 단지내 편의/주차/복지시설	37 (14.86)	30 (16.48)	67 (15.55)
단지 주변의 생활환경 열악	23 (9.24)	42 (23.08)	65 (15.08)
사회복지 서비스의 부족	24 (9.64)	30 (16.48)	54 (12.53)
기 타	5 (2.01)	6 (3.30)	11 (2.55)
계	249(100.00)	182(100.00)	431(100.00)

- SHift 입주가구 중 16년 이상의 거주계획이 있는 가구는 50.6%에 달했으며, 평균 14.2년의 거주 의사를 나타냄. 반면 10년 내에 다른 주택으로 이사할 계획을 가진 경우는 110가구로 전체의 2/5 이상을 차지함. 그 이유로는 주택의 분양·구입에 따른 이사(48.1%)가 가장 많음.
- SHift의 거주가구 중에는 높은 분양가격 또는 주택구입능력 부족 등의 요인으로 인해, 현재 SHift에 거주하면서 내집 마련을 위한 발판으로 삼고 있는 경우가 있음을 알 수 있음.

<표 6> 10년 이내 이사계획 이유

구 분	응답자수	비율(%)
더 저렴한 주택으로 이사	11	5.88
주택을 분양/구입하여 이사	90	48.13
규모가 크거나 방수가 많은 주택으로 이사	29	15.51
교육환경이 좋은 곳으로 이사	11	5.88
거주/생활환경이 나은 곳으로 이사	29	15.51
기 타	17	9.09
계	187	100.00

주 : 중복응답이 가능한 문항임.

- SHift 거주가구에 대한 설문조사를 토대로 정책적 시사점을 제시하면, 다음과 같음.
- 첫째, 입주자 선정시 SHift 유형에 따라 소득과 재산을 고려하여 자격기준을 달리 적용할 필요가 있음. 소득 및 재산의 기준이 없기 때문에 중산화가능계층 이상이 주로

거주하게 되어, 저소득층의 입주가 상대적으로 제한됨. 따라서 사회적 형평성 및 통합을 고려해 SHift 입주자격기준을 개선하고, 이를 통해 시민의 주거복지 향상을 도모해야 할 것임.

- 둘째, 소득 및 재산에 따라 전세보증금을 차등화할 필요가 있음. 주변 아파트 전세가격의 80% 이하로 공급되는 저렴한 공공임대주택이지만, 주택규모가 확대되면서 전세보증금에 대해 부담을 느끼는 경우도 발생함. SHift가 대안적 주거형태로 자리매김하기 위해서는 SHift 유형 및 주택규모에 따라 전세보증금을 차등화하는 정책이 필요함.
- 셋째, 분양전환분 SHift와 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 경우 「임대주택법」보다 「민법」에 준해서 임대 및 주택관리를 할 필요가 있음. 다른 유형의 공공임대주택의 경우 주로 저소득·빈곤층이 거주하고 있기 때문에 임대사업자의 의무를 강조하고 있으나, 중산층이 주로 거주하는 SHift의 경우에는 민간 임대시장에서 범용되는 수준으로 임차인의 의무를 강조할 필요가 있음. 다시 말해서 수선유지의 책임과 범위, 위탁관리수수료의 부담 등을 민간 임대시장에서 통용되는 방식으로 조정할 필요가 있음.
- 넷째, SHift 거주가구의 가구주는 다른 유형의 공공임대주택에 비해 학력 및 소득수준이 높으며 40대 이하 연령층으로 이루어져 있어 참여 욕구가 높을 것이므로 이를 관리에의 참여로 유도할 필요가 있음. SHift에 대한 위탁관리는 임대관리업무와 주택관리업무의 이원화에 따라 주거서비스의 질이 저하되며 입주민의 불편을 초래할 가능성이 있음. 또한 SHift 거주가구는 분양아파트와의 차별을 가장 큰 문제로 지적하였으며, 위탁관리하는 경우 주택소유자가 직접 관리하는 것보다 시설물 관리에 소홀할 수 있으므로 임차인의 참여와 협조를 통해 관리를 효율화하는 방안이 마련될 필요가 있음.

III. 연구결과 및 정책건의

1. SHift 공급 및 입주자격기준 개선

○ 전용면적 85㎡ 이하로 규모 축소

- 큰 규모의 공공임대주택은 임대료 부담을 가중시켜 저소득층의 입주를 제한하며, 이를 고소득층에게 저렴한 가격으로 공급하는 경우 사회적 형평성에 위배됨.
- 전용면적 114㎡의 주택은 1인당 주거면적 38.0㎡(4인가구일 때 28.5㎡)으로 2005년 전국 및 서울의 1인당 주거면적에 비해 상당히 크며, 프랑스, 독일, 네덜란드를 비롯한 선진국과 비슷한 수준임. 또한 경기침체에 따른 자산디플레이션의 우려와 대출금리의

상승으로 인해 규모축소(downsizing)가 확산되고 있음.

- 따라서 ‘소유’ 중심에서 SHift의 정책목표인 ‘거주’ 중심으로 주거문화를 선도하기 위해서는 공공부문은 전용 85㎡ 이하의 공공임대주택을 주도적으로 공급하고, 민간부문에서 전용 85㎡ 초과와 중대형 임대주택을 공급하도록 지원하여야 할 것임.

○ 무주택 중산층 이하로 대상 축소

- 현행 SHift 공급정책의 신뢰성을 유지하는 것도 중요하지만, 서울의 공공임대주택 재고가 6% 정도밖에 되지 않는다는 점에서 주택구입이 가능한 소득 9~10분위의 고소득층은 민간시장을 통해 주택을 마련하는 것이 바람직함.
- 가구소득 7~8분위 이하이면서 가구순자산 2억원 미만으로 입주자격을 제한할 경우 현재 입주가구의 4/5 정도가 이를 충족함.

<표 7> SHift 거주가구의 소득 및 재산

구 분	1억원 미만	1억원~ 1.5억원 미만	1.5억원~ 2억원 미만	2억원 이상	계
소득 1-2분위	4.46%	4.83%	1.86%	1.12%	12.27%
소득 3-4분위	16.36%	15.24%	4.83%	6.32%	42.75%
소득 5-6분위	5.95%	9.67%	2.97%	4.83%	23.42%
소득 7-8분위	4.09%	5.58%	2.23%	5.20%	17.10%
소득 9-10분위	0.74%	1.49%	0.37%	1.86%	4.46%
전 체	31.60%	36.80%	12.27%	19.33%	100.00%

자료 : 서울시정개발연구원, 2008, “장기전세주택(SHift) 거주가구 의견조사”.

- SHift의 입주자격을 중산층까지로 한정하되 SHift 유형에 따라 소득 및 재산에 대해 엄격한 제한 규정을 두고, 저소득층의 입주를 용이하게 하기 위해 특별공급 및 우선공급제도를 적극적으로 활용하여야 할 것임. 즉, 소득 1~4분위는 국민임대전환분 SHift, 소득 5~6분위는 분양전환분 SHift, 소득 7~8분위는 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 입주자격을 부여하며, 가구순자산 2억원 미만인 가구만을 입주시켜야 함.

<표 8> SHift 입주자격기준 개선(안)

구 분 (규모는 전용면적)		현행 입주자격	입주자격 개선
공 공 임 대	국민임대전환분 60㎡ 이하	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하 - 개별공시지가 기준 5,000만원 이하의 토지소유자 - 현재가치 기준 2,200만원 이하의 자동차소유자	좌 등
	분양전환분 60㎡ 이하	<공급하지 않음>	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하
	분양전환분 60㎡ 초과~85㎡	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자(소득제한 없음)	상 등
	분양전환분 85㎡ 초과	- 서울시거주자(유주택자 신청 가능) - 청약저축가입자(소득제한 없음)	<공급하지 않음>
재건축 (역세권) 매 입 대	60㎡ 이하	- 무주택기간이 1년 이상인 자 - 서울시 거주기간이 1년 이상인 자	- 무주택기간이 1년 이상인 자 - 서울시 거주기간이 1년 이상인 자
	60㎡ 초과~85㎡	- 서울시 거주기간이 1년 이상인 자	- 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하

주 : 현재 '주택공급에 관한 규칙'에 의한 우선-특별공급은 신혼부부(30%)를 제외한 모든 대상에게 특정 비율 이내로 할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 받는 경우 그 비율을 높일 수도 있음.

2. 정책수요 및 소요재원 추정

○ 앞에서 제시한 입주자격기준 개선에 따라 정책수요를 추정한 결과 38.7만가구~46.6만가구로 나타남.

- 서울시는 공공임대주택의 재고를 전체 주택재고의 10%까지 공급할 계획임. 이는 최근의 경제상황 및 향후의 경제전망을 감안할 때, 가구의 실질소득 감소에 따라 저렴한 공공임대주택에 의존하는 계층이 질 좋은 공공임대주택을 선호하는 계층보다 더 많이 늘어날 것이기 때문임.
- 2011년 이후에도 저소득층을 위한 SHift가 계속 공급된다는 가정하에 SHift와 기타 유형의 공공임대주택을 4:6 내지 5:5 정도로 공급하면, SHift는 6.0만호, 기타 유형의 공공임대주택 7.2만호에 대한 공급계획이 필요함.

<표 9> SHift 정책수요 추정결과

(단위 : 천가구)

구 분	무주택 보통가구수	전세 / 보증부월세 거주가구수	민간 전세 / 보증부월세 거주가구수	SHift 청약의향가구	정책수요 I	정책수요 II
1분위	135.1	126.2	95.9	77.2	50.0	60.1
2분위	137.9	128.8	98.5	79.3	51.3	61.8
3분위	133.9	125.0	94.7	76.3	49.4	59.4
4분위	121.1	113.1	82.8	66.7	43.2	52.0
5분위	113.7	106.2	106.2	85.5	55.3	66.6
6분위	104.5	97.6	97.6	78.6	50.9	61.2
7분위	92.8	86.7	86.7	69.8	45.2	54.4
8분위	86.3	80.6	80.6	64.9	42.0	50.6
계	925.3	864.2	743.0	598.3	387.3	466.1

- ‘3.5 서울주택정책’에 의한 SHift 공급계획을 감안하여 공급량을 설정한 결과, <표 10>과 같은 총 5.8만호의 공급계획(안)을 마련함.

<표 10> 향후 SHift 공급계획(안)

(단위 : 호)

구 분		국민임대 전환분	분 양 전환분	재건축 매입임대	역세권 매입임대	계
59㎡ 70% : 84㎡ 30%	전용 59㎡	18,800	3,150	17,290	7,000	46,240
	전용 84㎡	-	1,350	7,410	3,000	11,760
59㎡ 60% : 84㎡ 40%	전용 59㎡	18,800	2,700	14,820	6,000	42,320
	전용 84㎡	-	1,800	9,880	4,000	15,680
전 체		18,800	4,500	24,700	10,000	58,000

- 향후 5.8만호의 SHift를 건설하는데 소요되는 재원은 총 4조 591억원~4조 3,802억원으로 예상됨.
- 서울시 부담액은 8,248억원~8,547억원, 중앙정부 재정지원액은 2,050억원, 국민주택기금 융자액은 3조 2,343억원~3조 5,255억원임.

<표 11> SHift 소요자원 추정결과

(단위 : 억원)

유 형	전용 면적	중앙정부 재 정	국민주택기금 용 자	서울시	계
국민임대 전환분	59㎡	2,050.0	9,435.7	4,199.5	15,685.3
분 양 전환분	59㎡	-	1,485.0~1,732.5	152.8~ 178.2	1,637.8~ 1,910.7
	84㎡	-	1,307.6	-	1,307.6
	소계	-	2,792.6~ 3,040.1	152.8~ 178.2	2,945.4~ 3,218.3
재건축 매입임대	59㎡	-	8,892.0~10,374.0	1,305.8~ 1,523.4	10,197.8~11,897.4
	84㎡	-	5,928.0	2,421.6	8,349.6
	소계	-	14,820.0~16,302.0	3,727.4~ 3,945.0	18,547.4~20,247.0
역세권 매입임대	59㎡	-	3,494.3~ 4,076.7	-	3,494.3~ 4,076.7
	84㎡	-	1,800.0~ 2,400.0	168.3~ 224.5	1,968.3~ 2,624.5
	소계	-	5,294.3~ 6,476.7	168.3~ 224.5	5,462.6~ 6,701.2
전 체		2,050.0	32,342.6~35,254.5	8,248.0~ 8,547.2	40,590.6~43,801.7

3. 임대관리 개선

○ 적정 전세보증금 부과

- SHift 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)은 24.8%로 나타났으며, 소득수준이 낮을 수록 임대료에 대해 부담을 느끼는 가구가 상대적으로 많음(<그림 3> 참조).
- 국민임대전환분 SHift는 국민임대주택의 임대료 수준에서, 분양전환분 SHift와 재건축 매입임대 SHift는 주변시세와 비교하여 평형에 따라 전세보증금을 차등부과하여야 할 것임. 즉, 공공건설임대 중 국민임대전환분 SHift는 시세의 50% 수준, 분양전환분과 재건축매입임대 SHift 가운데 전용 60㎡ 이하는 시세의 70% 수준, 전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하는 시세의 80% 수준으로 최초임대료를 설정하여야 할 것임.

<표 12> SHift 전세보증금 산정기준 개선(안)

규 모 (전용면적)	공공건설임대		재건축매입임대 등
	국민임대전환분	분양전환분	
60㎡ 이하	시세의 50% 수준 (45%~55%)	시세의 70% 수준 (65%~75%)	시세의 70% 수준 (65%~75%)
60㎡ 초과~85㎡	-	시세의 80% 수준 (75%~85%)	시세의 80% 수준 (75%~85%)

- 이와 함께 SHift의 임대료 수준이 최초 전세보증금과 차이가 크게 나지 않도록 시장

가격 모니터링체제를 갖추고, 일정 비율 이상 차이가 벌어질 경우 전세보증금을 인상하거나 인하할 필요가 있음.

- 또한 SHift만이라도 소득수준에 따라 임대료를 차등화하는 정책을 일종의 시범사업으로 실시하는 것도 고려할 필요가 있음. 즉, SHift의 유형이나 규모에 상관없이 소득 4분위 이하에게는 시세의 50%, 5~6분위에게는 시세의 70% 수준, 7~8분위에게는 시세의 80% 수준으로 전세보증금을 차등적으로 부과하는 것임.

○ 전대관리 및 입주자실태조사

- 전대행위를 근절하기 위해서는 「임대주택법 시행규칙」의 표준임대차계약서에 관리주체의 입주자실태조사를 실시할 경우 입주자의 협조의무, 입주자실태조사를 연속하여 2회 이상 거부 시 퇴거조치를 취할 수 있는 규정을 만들 필요가 있음. 이와 함께 ‘SHift 임대차계약서’의 전대행위에 따른 불법거주 배상금을 상향조정하여 전대자 및 전차자의 경제적 부담을 높일 필요성이 있음.

○ 임차인 참여관리제도 개선

- 분양아파트에 비해 공공임대주택은 시설물 파손, 생활환경 훼손 등의 문제가 많이 발생하여 관리비가 증가됨. 따라서 공공임대주택의 하나인 SHift의 유지관리문제를 효율적으로 해결하기 위해서는 SHift 입주민들의 적극적인 참여와 협조를 유도하는 제도적 기반이 수반되어야 함. 이를 위해서 임차인대표회의에 일정 권한을 부여하는 규정을 「임대주택법」에 명시할 필요가 있음.

4. 주택관리 개선

○ 수선유지 책임의 명확화

- 임대주택의 경우 수선 담당과 비용 부담의 주체를 명확히 규정하여 임대사업자와 임차인 간의 분쟁 발생을 최소화하여야 함.
- 소득 4분위 이하가 입주하는 전용 60㎡ 이하 국민임대전환분 SHift의 경우에 기존의 공공임대주택의 수선유지방식을 그대로 적용하면 됨. 이에 비해 상대적으로 소득 수준이 높은 분양전환분 및 재건축매입임대 SHift 등의 경우에는 「민법」을 적용하여 임차인의 주택 유지·관리의무를 강화할 필요가 있음.

○ 장기수선유지비(특별수선충당금) 적립 및 사용방법

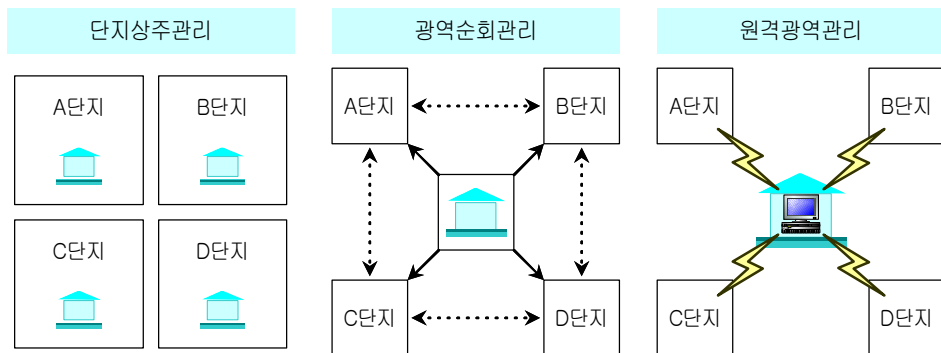
- 공공재의 성격을 가진 공공임대주택 중에서 분양전환이 되지 않는 주택을 대상으로,

정부 차원에서 ‘공공임대주택 수선유지기금’을 조성하는 방안을 검토할 필요가 있음.

- 임대·분양혼합단지인 SHift의 경우에는 공동주택대표회의 또는 입주자대표회의에서 정한 장기수선충당금(표준건축비의 1만분의 2 이하)과 서울시(SH공사)의 특별수선충당금(표준건축비의 1만분의 4)의 적립금액 요율이 상이함. 따라서 서울시 차원에서 공공임대주택단지별로 적립하고 있는 장기수선유지비를 기금화하여 pool로 운용하는 방안을 검토할 필요가 있음.

○ 관리방법 및 조직

- 통합광역관리체제 아래 위탁관리되는 SHift는 불법전대, 임대관련 업무처리 지연 등의 문제가 발생할 여지가 있음. 이에 SHift를 포함한 공공임대주택의 관리에 대한 효율성을 제고하기 위해서는 광역순회관리, 온라인 네트워크를 활용한 원격광역관리의 도입을 신중히 검토할 필요가 있음.
- 이와 함께 일본에서 시행되고 있는 순회관리인제도를 도입해야 하며, 순회관리인은 개별세대에 대한 방문상담, 불법전대행위의 조사·적발, 건물 외관에 대한 점검, 공동주택대표회의·입주자대표회의가 개최하는 회의 참석, 위탁관리사무소와의 업무협의 등의 업무를 수행함.



자료 : 김종림·박근석, 2006, “공공임대주택 대량공급시대의 관리체제 개선방안”, 주택도시연구원 HURI FOCUS, 제17호, p.19.

<그림 4> 공공임대주택 관리방식 개념도