



2008

장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화방안

A Study on Long-term Jeonsei Housing(SHift) Program of Seoul Metropolitan Government

박 은 철

시 정 연
2008-PR-33

장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화방안

A Study on Long-term Jeonse Housing(SHift) Program of Seoul Metropolitan
Government

2008

연구진

연구책임 박 은 철 • 창의시정연구본부 부연구위원

연구원 정 순 주 • 창의시정연구본부 위촉연구원

자문위원 김 용 순 • 주택도시연구원 연구위원

선 종 국 • 주택관리공단 기획혁신정책팀장

홍 인 옥 • 한국도시연구소 책임연구원

김 정 술 • SH공사 강남권역 통합관리센터장

양 용 택 • 서울시 주택공급과 장기전세팀장

장 영 희 • 도시기반연구본부 선임연구원

장 남 종 • 도시기반연구본부 연구위원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

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	재건축 매입임대 (54호)
동도센트리움	양천구 신월동	7	59㎡	2007.11	
동원데자뷰	양천구 신월동	9	61㎡~84㎡	2007.12	
청광플러스원	중랑구 중화동	8	61㎡~84㎡	2008. 1	
와이애프라젠	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

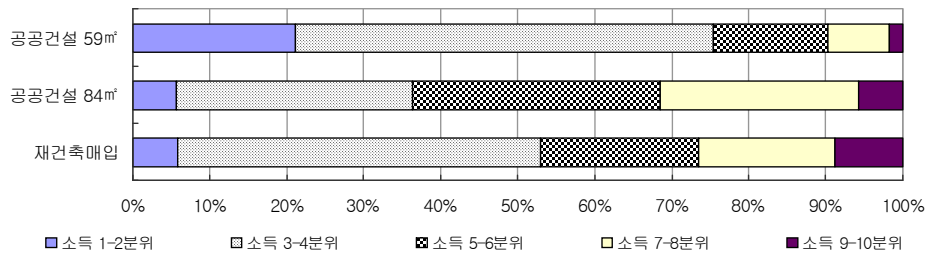
- 서울시는 2007년 12월 ‘서울특별시 분양·임대혼합단지 공동주택표준관리규약’을 제정하여, 입주자대표회의와 임차인대표회의를 통합하여 공동주택대표회의를 구성하도록 하고 있음. 그러나 임대아파트 측인 SHift 거주민보다 분양아파트 측인 주택소유자 중심으로 회의가 진행되고 있음.
- 2007년 7월부터 SH공사는 8개 권역별 통합관리센터를 통해서 공공임대주택을 관리하고 있으며, 이 중에서 120개 단지, 67.5천호의 공공임대주택은 민간의 주택관리전문업

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.

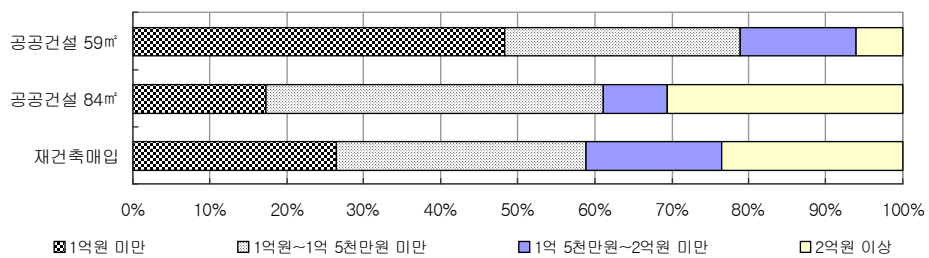
2. SHift 거주가구 실태

- 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

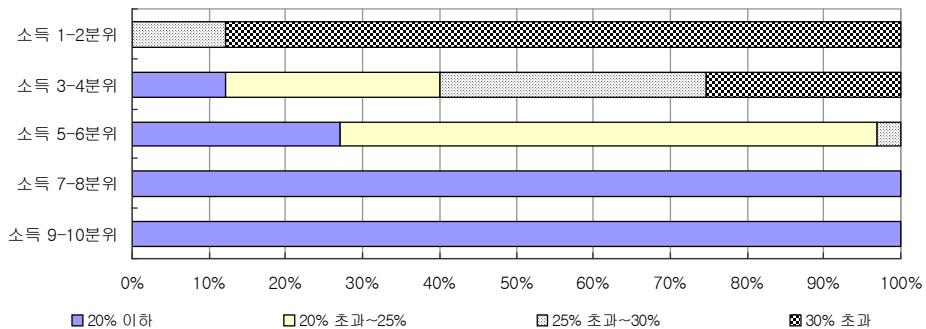
<그림 2> SHift 유형별 가구순자산

- SHift 거주민들은 주로 장기간의 안정적인 거주(48.8%), 유사 평형대의 다른 아파트에 비해 상대적으로 저렴한 주택가격(35.0%) 때문에 입주를 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

구 분	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
기 타	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 다른 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 전세가格的 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, 위탁관리 수수료의 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㎡ 초과 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 건 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 동
	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 동
	분양전환분 85㎡ 초과	- 서울시거주자(유주택자 신청 가능) - 청약저축가입자(소득제한 없음)	<공급하지 않음>
재건축 (역세권) 매 입 임 대	60㎡ 이하	- 무주택기간이 1년 이상인 자 - 서울시 거주기간이 1년 이상인 자	- 무주택기간이 1년 이상인 자 - 서울시 거주기간이 1년 이상인 자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하
	60㎡ 초과~85㎡		

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

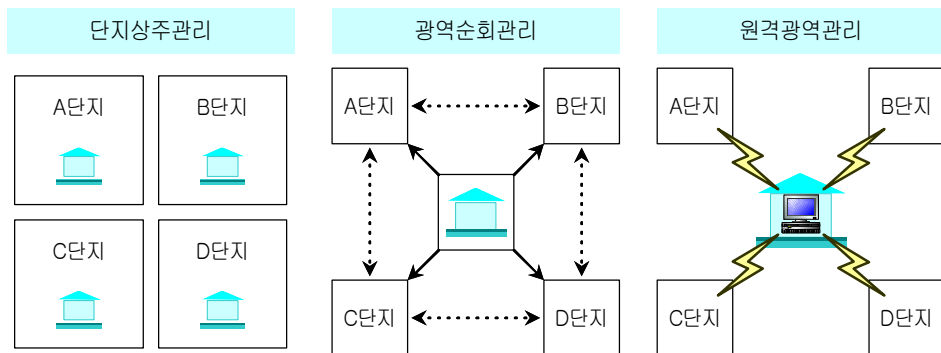
- 공공재의 성격을 가진 공공임대주택 중에서 분양전환이 되지 않는 주택을 대상으로,

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

목 차

제1장 연구개요	3
1. 연구배경 및 목적	3
2. 연구방법 및 내용	6
제2장 장기전세주택(SHift) 현황	11
1. 제도 및 공급현황	11
2. 임대관리 현황	17
3. 주택관리 현황	20
제3장 SHift 거주가구의 주거실태 및 가구특성 분석	29
1. 조사체계	29
2. 사회·경제적 특성	30
3. 주거생활	35
4. 임대료 및 관리비	43
5. 거주계획 및 정책관련 사항	44
6. 요약 및 정책적 시사점	46
제4장 SHift 입주자격기준 개선 및 정책수요 추정	51
1. 입주자격기준 개선	51
2. 정책수요 추정	59
3. 소요재원 추정	63
제5장 SHift 관리 효율화방안	69
1. 적정 전세보증금	69
2. 임대관리 개선	71
3. 주택관리 개선	75
제6장 요약 및 결론	85
참고문헌	93
부 록	97
영문요약	107

표 목 차

<표 2-1> 현행 SHift 입주자격기준(2008년 7월 현재)	12
<표 2-2> 서울시 공공임대주택 현황(2008년 6월 말 현재)	14
<표 2-3> SHift 재고 현황	15
<표 2-4> ‘3.5 서울주택정책’에 의한 SHift 공급계획	16
<표 2-5> 현행 SHift의 전세가격	17
<표 2-6> 주변 전세가격 대비 SHift 전세가격의 비율(2008년 8월 현재)	18
<표 2-7> 공동주택의 대표회의 구성	21
<표 2-8> 직영관리와 위탁관리의 비교	22
<표 2-9> 서울시(SH공사)의 재건축매입임대 SHift 위탁관리비용 예상액	24
<표 3-1> 조사대상 및 규모	29
<표 3-2> 가구주 특성	31
<표 3-3> 가구원수	31
<표 3-4> 가구소득수준	32
<표 3-5> 월평균 가구저축	34
<표 3-6> 가구순자산	34
<표 3-7> 주택 및 단지시설 만족도	36
<표 3-8> 전반적인 주택 및 단지시설 만족도	37
<표 3-9> SHift 거주민들의 상대적인 주거만족도	38
<표 3-10> 입주 시 자격요건 및 상황	38
<표 3-11> 입주이유	39
<표 3-12> 입주 직전의 주택유형	40
<표 3-13> 입주 직전의 주택규모	40
<표 3-14> 입주 직전주택의 점유형태	41
<표 3-15> 입주 직전주택의 전세보증금	41
<표 3-16> 입주 직전주택의 보증부월세 보증금 및 월세	42
<표 3-17> SHift 전세보증금 마련방법	42

<표 3-18> SHift 외의 공공임대주택의 거주 경험	42
<표 3-19> 전세보증금 및 관리비	43
<표 3-20> 전세보증금 및 관리비 부담	43
<표 3-21> 가구순자산 대비 전세보증금의 비율	44
<표 3-22> 거주계획기간	44
<표 3-23> 10년 이내 이사계획 이유	45
<표 3-24> SHift의 문제점	45
<표 3-25> 단지내 필요한 복지시설 및 서비스	46
<표 3-26> 장기전세주택의 관리방법	46
<표 4-1> 1인당 주거면적	51
<표 4-2> 아파트 전세시세 및 소득 대비 임대료비율(RIR) 현황	54
<표 4-3> SHift 거주가구의 소득 및 재산	57
<표 4-4> SHift 입주자격기준 및 우선·특별공급 개선(안)	58
<표 4-5> SHift 정책수요 추정을 위해 이용한 지표 정리	60
<표 4-6> 무주택 보통가구수 추정결과	61
<표 4-7> SHift 정책수요 추정결과	62
<표 4-8> 향후 SHift 공급계획(안)	63
<표 4-9> SHift 소요재원 추정을 위해 이용한 지표 정리	64
<표 4-10> SHift 유형별 관련주체의 호당 부담액	64
<표 4-11> SHift 소요재원 추정결과	65
<표 5-1> SHift 전세보증금 산정기준 개선(안)	71
<표 5-2> SH공사 공공임대주택 전대(의심)자 조치현황	72
<표 5-3> 적립가능한 특별수선충당금의 규모	78
<표 5-4> 순회관리인의 월평균 업무량(2003년 기준) : 도쿄도주택공급공사 전체	81

그림목차

<그림 1-1> 연구진행체계	8
<그림 2-1> 정부의 임대주택 건설계획	11
<그림 2-2> 소득분위별 현행 SHift 입주자격	13
<그림 2-3> 현재 SHift 공급원	16
<그림 2-4> 아파트 전세가격지수 추이	19
<그림 2-5> 전대자 처리업무 절차	20
<그림 2-6> SH공사의 관리조직 체계	22
<그림 2-7> SH공사의 관리 효율화방안	23
<그림 3-1> SHift 유형별 가구원수	32
<그림 3-2> SHift 유형별 가구소득수준	33
<그림 3-3> SHift 유형별 월평균 가구저축	34
<그림 3-4> SHift 유형별 가구순자산	35
<그림 3-5> SHift 유형별 전반적인 주택 및 단지시설 만족도	37
<그림 3-6> SHift 유형별 입주 시 자격요건 및 상황	39
<그림 3-7> SHift 유형별 입주 직전의 주택유형	40
<그림 3-8> SHift 유형별 입주 직전의 주택규모	41
<그림 4-1> 99㎡형 이상 자가거주자의 이주희망 주택면적	52
<그림 4-2> 청약의향이 있는 SHift의 규모	52
<그림 4-3> 소득분위별 SHift 입주자격 개선(안)	56
<그림 4-4> SHift 정책수요 추정과정	59
<그림 5-1> 소득분위별 소득 대비 임대료비율(RIR)	69
<그림 5-2> 국민임대전환분 SHift의 전세보증금 개선(안)	70
<그림 5-3> 공공임대주택 관리방식 개념도	80

제1장 연구개요

1. 연구배경 및 목적
2. 연구방법 및 내용

제1장 연구개요

1. 연구배경 및 목적

- 공공임대주택은 공공부문이 시장기능에 의하지 않고 주택소요(housing need)에 근거하여 공급하는 사회적 서비스임. 일반적으로 공공임대주택은 시장을 통해서는 주택문제를 해결하기 어려운 저소득층의 주거를 안정시킬 수 있는 가장 적극적인 정책수단임.
 - 「임대주택법」에 의하면 공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설·매입하여 임대하는 주택을 의미함.
- 2006년 말 현재 서울에는 소득 4분위 이하의 저소득층을 위한 공공임대주택이 영구임대 47.2천호, 재개발임대 45.4천호, 50년 공공임대 18.9천호 등을 합해 총 115.4천호가 있었음. 이 중에서 대한주택공사의 공공임대주택을 제외하면, 서울시(SH공사)에서 88.8천호를 공급·관리하고 있었음.
 - 2007년 3월부터 서울시는 모든 소득계층이 입주할 수 있는 장기전세주택(SHift)을 2010년까지 24.3천호를 공급하는 계획을 발표·시행하고 있음. 2008년 6월 말 현재 서울시는 공공건설임대 SHift 1,962호, 재건축매입임대 SHift 54호 등 총 2,016호를 공급함.
 - 서울시는 SHift 확대 공급시책을 지속적으로 발표하고 있는데, 국민임대주택 전환분, 공공건설 분양전환분, 재건축사업 매입임대활용분 외에 역세권 및 국·공유지 등에도 SHift를 공급할 계획임.
- SHift는 서울시의 장기전세주택을 의미함과 동시에 서울시가 공급하는 장기전세주택의 브랜드임. SHift 공급정책은 소득 4분위 이하만을 대상으로 하는 우리나라 공공임대주택 정책의 틀을 뛰어 넘어 모든 계층을 대상으로 하는 서울시의 공공임대주택정책임.
 - SHift는 중산층 및 실수요 무주택자를 대상으로, 중·대형 평형(전용면적 59㎡, 84㎡, 114㎡)을 보증부월세가 아닌 장기간 전세로 임대하는 주택임. 그리고 주변 전세가격의 80% 이하로 20년까지 장기거주를 보장하는 새로운 유형의 전세형 공공임대주택임.
 - 장기전세주택은 주택구입능력이 충분하지 못한 무주택가구의 주거를 안정시키고, 시장수요에 대응하여 고급화한 공공임대주택을 공급함으로써 주택의 ‘거주’ 개념을 강화시키는 공공임대주택임.
- 현재 SHift는 재정 및 국민주택기금에서 지원을 받는 국민임대주택 전환분만 소득 4분

위 이하의 저소득층으로 입주자격이 제한되고 나머지 유형은 소득에 관계없이 입주할 수 있음. 서울시가 SHift 입주 시에 소득제한을 두지 않은 것은 2가지 이유라고 생각됨.

- 첫째, 주택에 대한 패러다임을 ‘소유’ 중심에서 ‘거주’ 중심으로 전환하기 위한 의도임. 공공부문이 저렴하면서도 고급화된 공공임대주택을 공급함으로써, 소득 5~8분위의 중산층이 구입능력을 초과해서라도 주택을 소유하려는 욕구를 저감시키기 위한 것임.
- 둘째, 공공임대주택을 대안적 주거형태로 정착시키기 위해서는 저소득·빈곤층뿐만 아니라 주택구입능력이 부족한 무주택 시민에게도 입주기회를 주기 위한 취지임. 우리나라의 공공임대주택정책이 저소득·빈곤층에게 집중되어 있는데, 소득 5~8분위의 중산층에게도 주거복지 서비스를 제공하자는 것임.

○ 그러나 서울시의 SHift 공급정책과 관련하여 많은 전문가들이 우려를 표시하고 있는데, 크게 사회적 형평성, 행정의 수비범위, 공공임대주택의 재고 차원으로 요약할 수 있음.

- 우선, 우리나라의 현실에서 ‘거주’ 중심의 주택개념을 선도하기 위해 전용 114㎡(85㎡ 초과) 주택을 공공임대주택으로 공급할 필요가 있는가 하는 문제를 제기하고 있음. 시민의 세금으로 전용 114㎡의 공공임대주택을 소득 7~10분위의 중·고소득층에게 저렴한 가격으로 공급하는 것은 사회적 형평성에 위배된다는 것임. 게다가 전용 114㎡는 1인당 주거면적이 3인가구의 경우 38.0㎡, 4인가구의 경우 28.5㎡로 상당히 큰 면적이라는 것임.
- 둘째, 입주자격에 소득 제한이 없고 유주택자도 입주할 수 있는 SHift도 있는데, 「주택공급에 관한 규칙」에 따르면 실수요자를 주택구입능력이 없거나 부족한 무주택가구로 한정하고 있다는 것임. 소득 7~10분위의 중·고소득층 또는 고액자산을 보유한 가구에 공공임대주택의 혜택을 제공하면, 그 숫자만큼 저소득층의 입주기회를 빼앗는 결과를 초래하기 때문에 행정의 수비범위(Schutzbereich) 측면에서 바람직하지 않다는 것임.
- 셋째, 2008년 6월 현재 서울의 공공임대주택 재고는 전체 주택재고의 5.1%이고 전체 보통가구(2인 이상의 혈연가구)의 4.7%로, 정책소요에 비해 턱없이 부족하다는 것임. 이러한 실정을 감안할 때 소득 7~10분위의 중·고소득층은 시장을 통해 주택을 마련하는 것이 바람직하다는 것임.

○ 현재까지 거의 모든 SHift의 청약경쟁률이 10:1을 상회하는데, 이는 주변시세보다 상당히 저렴한 전세아파트에서 최장 20년간 연간 5%의 전세보증금 상승률로 거주할 수 있기 때문임. 또한 송파구 장지지구, 강서구 발산지구, 은평뉴타운지구, 재건축사업지구 등

주거지역에 SHift를 공급한 것도 수요자들을 끌어들이는 요인으로 작용하고 있음.

- 이와 함께 최근 부동산시장의 침체 및 높은 분양가격으로 인해 ‘분양아파트=시세차익’이라는 공식이 깨지면서 내집 마련을 미루고 임대주택에 살면서 시장이 회복되기를 기다리는 사람들이 늘고 있는 것도 SHift의 청약열기를 부추기고 있음. SHift 입주를 위해 사용했던 청약저축통장을 다른 분양주택에 청약할 때 다시 사용할 수 있는 것도 인기의 한 요인임.

○ 하지만 이러한 청약열기는 대부분 중산층을 중심으로 일어나고 있으며, 모아둔 재산이 없는 저소득층은 거의 SHift 공급정책에서 배제되고 있음. 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.

○ 또한 SHift 거주가구에 대한 실태조사를 통해 수요계층의 특성을 파악하여 공급 확대에 대비한 정책수요 및 소요재원을 추정할 필요가 있음.

- 이러한 추정은 SHift를 정책목적에 맞게 공급하기 위해 필요하며, 입주자격기준 개선 방안에 근거하여 이루어져야 함.

○ 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.

2. 연구방법 및 내용

1) 연구방법

- 2007년부터 공급된 장기전세주택에 관한 연구는 아직까지 1건도 이루어진 바가 없음. 따라서 이 연구는 우선 서울시 주택공급과와 주택정책과에서 생성·보유하고 있는 SHift 관련 자료를 취합·분석하고, 기존 공공임대주택 관리와 관련된 문헌과 자료를 토대로 장기전세주택 관리의 특징을 파악함.
- 그리고 SHift 및 공공임대주택관련 전문가 6인이 참석한 전문가자문회의를 2회에 걸쳐 개최함.
 - 첫 번째 자문회의에서는 연구의 주안점 및 체계·내용, 설문조사지의 구성 등에 대하여 검토를 함
 - 두 번째 자문회의에서는 연구의 주요 결과를 중심으로 심도있는 토의를 함.
- 장기전세주택 거주가구의 주거실태 및 가구특성 등을 파악하기 위해 ‘SHift 거주가구 의견조사’를 실시함.
 - 조사대상 : SHift 거주가구
 - 조사규모 : 10개 단지, 유효응답지 기준으로 271가구
 - 조사내용 : 사회·경제적 특성, 주택 및 주거환경 만족도, 임대료 및 관리비 부담, 관리방법, 이사계획 등
- 이 연구에서는 현재 주요 쟁점이 되고 있는 SHift 입주자격기준, 적정임대료, 임대관리, 주택관리에 대한 정책 개선방안을 도출하기 위해 일선 실무자들을 대상으로 면담조사를 실시함.
 - 이 과정에서 SH공사 관리부서 직원 3명, 강남권역 통합관리센터 직원 2명, 주택관리공단 관리부서 직원 1명, 관리사무소 소장 4명, 주거복지관련 비영리단체 관계자 1명을 포함한 총 11명을 대상으로 면담조사를 시행함.

2) 연구내용

- 이 연구는 전체 6장으로 구성됨. 제1장의 연구배경 및 목적에 이어, 제2장에서는 장기전세주택(SHift)의 현황을 제도 및 공급, 임대관리, 주택관리 측면에서 검토함.
 - 공공임대주택의 임대관리와 주택관리의 내용은 상당히 다양하지만, 이 연구에서는 장

기전세주택의 특성에 따라 문제가 될 소지가 있는 관리내용만을 다룸. 임대관리분야에서는 전세가격, 전대관리, 입주자실태조사를 중심으로, 주택관리분야에서는 관리방법 및 조직, 수선유지, 특별수선충당금을 중심으로 검토함.

참고 : 공공임대주택 관리의 내용

임대관리	주택관리
- 임대보증금(전환보증금 포함)과 임대료의 조정 · 징수·정산 및 징수 독려 - 임대료 등의 체납자에 대한 소송업무 - 임대차계약(수정 및 갱신계약 포함)의 체결, 입주 및 퇴거업무 처리 - 단지내 상가의 임대보증금·임대료 및 관리비 등의 조정·징수·정산, 관리비 보전, 부가가치세의 신고 및 납부 대행 - 임대조건 변경 단지에 대한 지방자치단체 임대조건 신고 대행 - 임대주택의 공가관리 및 임대 촉진, 관리 중인 주택의 예비입주자 모집 - 퇴거 및 신규입주세대에 대한 시설물 교체공사 및 수리 - 입주자실태조사, 주택소유 여부 전산검색 등 임대부대업무	- 주택의 공용부분 및 부대복리시설 등의 점검·유지·보수, 시설물 인계·인수시 인수된 시설물·예비품대장 관리, 공용부분의 주요 시설물 및 보수이력 관리, 안전점검 및 관리, 세대내 전용부분에 대한 경미한 하자 처리, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서 정한 설계도서의 유지·보존, 인터넷상의 유지관리계획 및 실적 입력 등 일체의 현장관리 및 안전관리 - 주택단지 안의 경비, 청소, 소독, 폐기물수거 - 관리비(선수금 포함) 및 사용료의 조정·징수·정산과 공과금의 납부 대행 - 입주자의 복리증진 및 공동이익을 위해 필요한 사항 - 시설물관리시스템 설치·운영, 시스템에 의한 하자사항의 접수·처리, 시설물의 보수필요사항 점검·보고 - 「임대주택법」 제17조의2에 의한 임대사업자와 임차인대표회의 간의 협의사항 - 기타 관련법령에서 관리주체의 업무로 정하는 사항과 관리질 향상을 위해 필요한 사항

- 제3장에서는 SHift 거주가구에 대한 설문조사를 바탕으로 거주가구의 주거실태 및 가구 특성을 파악함. 가구 및 가구의 사회·경제적 특성뿐만 아니라 주택 및 주거환경 만족도, 임대료 및 관리비 부담, 관리방법, 이사계획, 정책 및 관리 등 현안문제에 대한 거주가구의 의견과 주거복지수요까지 파악함.
- 제4장에서는 앞에서 검토한 정책과제를 중심으로 입주자격기준의 개선방안을 도출함. 그리고 입주자격기준 개선(안)을 중심으로 정책수요와 소요재원을 추정함.
- 제5장에서는 SHift의 관리 효율화를 위해 필요한 유형별·규모별 적정임대료, 임대관리 및 주택관리 개선방안을 제시함.
 - 임대관리 및 주택관리 개선방안 중에는 SHift뿐만 아니라 다른 유형의 공공임대주택에도 적용할 수 있는 방안도 포함되어 있음.



<그림 1-1> 연구진행체계

제2장 장기전세주택 (SHift) 현황

1. 제도 및 공급 현황
2. 임대관리 현황
3. 주택관리 현황

제2장 장기전세주택(SHift) 현황

1. 제도 및 공급현황

1) SHift의 개념

- 서울시의 SHift는 중산층 및 실수요 무주택자를 대상으로, 중·대형 평형(전용면적 59㎡, 84㎡, 114㎡)을 보증부월세가 아닌 장기간 전세로 임대하는 주택임.
- 주변 전세가격의 80% 이하로 20년까지 장기거주를 보장하는 새로운 유형의 전세형 공공임대주택임.
- ※ 2008년 5월 국토해양부와 서울시는 장기전세주택을 공공임대주택의 한 유형으로 12월 말까지 법제화하기로 합의하였고, 9월 정부는 ‘국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안’에서 공공임대주택정책으로 채택함.
- 정부는 도시 및 주택재정비사업을 통해 소득 5~6분위 이하에게 10년~20년 전세형으로 장기전세주택을 공급할 계획을 가지고 있음.

1분위		2분위		3분위		4분위		5분위		6분위		7~10분위			
임대료부담능력 취약계층				자가구입능력 취약계층				정부 지원시 자가구입가능계층				자력으로 자가구입가능계층			
임 대 주 택			10년 공공임대 (20만호)						민간임대 (10만호)						
			10년~20년 장기전세 (10만호)												
			국민임대 (40만호)												
	영구임대 (10만호)														

자료 : 국토해양부, 보도자료, 2008년 9월 19일자.

<그림 2-1> 정부의 임대주택 건설계획

- 장기전세주택은 주택구입능력이 충분하지 못한 무주택가구의 주거를 안정시키고, 시장수요에 대응하여 고급화한 공공임대주택을 공급함으로써 주택의 ‘거주’ 개념을 강화시키는 공공임대주택임.

2) 입주자격기준

- 현재 SHift는 공공건설임대인 경우 「주택공급에 관한 규칙」(제4조, 제11조, 제19조, 제19조의2, 제32조)과 서울시 ‘장기전세주택 운용규정’(제4조 제1항), 재건축매입임대인 경우 「도시 및 주거환경정비법」(제54조)과 서울시 ‘장기전세주택 운용규정’(제4조 제2항)에 따라 공급대상 및 입주자가 결정되고 있음.
- SHift는 재정 및 국민주택기금에서 지원을 받는 국민임대주택 전환분만 소득 4분위 이하의 저소득층으로 입주자격이 제한되고, 나머지 유형은 소득에 관계없이 입주할 수 있음.

<표 2-1> 현행 SHift 입주자격기준(2008년 7월 현재)

구 분		현 행
공공 건설 임대	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

- 서울시가 추진하고 있는 장기전세주택(SHift) 정책의 목표는 ‘소유’ 중심에서 ‘거주’ 중심으로 주택패러다임의 전환을 선도하고, 주택시장을 안정시켜 중산층 및 실수요자의 주거 안정을 도모하는 데 있음.¹⁾
- 이에 따라 현재 공급되고 있는 SHift를 공공건설 국민임대전환분, 공공건설 분양전환분, 재건축매입임대 등으로 나뉘어 입주대상자의 소득분위에 따라 입주자격을 간단히 도식화하면 다음과 같음.

1) 서울시 ‘장기전세주택 운용규정’(2007)과 SHift 홈페이지(www.shift.or.kr)를 참조

소득계층 (소득분위)	도시근로자가구 평균소득 대비	SHift (장기전세주택)	기존의 공공임대주택
고소득층 (소득 9~10분위)	130% 초과	분양전환분 재건축매입임대 등 전용 85㎡ 초과 (114㎡)	<시장에서 해결>
중산층 (소득 7~8분위)	100% 초과~130%		
중산화가능계층 (소득 5~6분위)	70% 초과~100%	분양전환분 재건축매입임대 등 전용 85㎡ 이하 (59㎡ · 84㎡)	국민임대주택 (전용 60㎡~85㎡)
저소득층 (소득 2~4분위)	30% 초과~70%	국민임대전환분 전용 60㎡ 이하 (59㎡)	국민임대주택 (전용 60㎡ 이하) 50년 공공임대주택 (재개발 · 주거환경)
빈곤층 (소득 1분위)	30% 이하		영구 · 매입임대주택

자료 : 서울시 주택국, 2008, 내부자료를 재구성함.

<그림 2-2> 소득분위별 현행 SHift 입주자격

참고 : 기타 공공건설 임대주택 유형별 입주대상

구 분	입주대상
영구임대	- 국민기초생활보장 수급자, 법정모자가정, 국가유공자 등 - 청약저축가입자
5년 / 50년 공공임대	- 당해 주택건설지역에 거주하는 무주택세대주로서 청약저축가입자에게 우선 공급 - 50년 공공임대주택은 철거민 · 국가유공자 등에게 우선순위 부여
국민임대	- 전용 50㎡ 미만 : 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자 - 전용 50㎡~60㎡ : 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 청약저축가입자 - 전용 60㎡ 초과 : 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 청약저축가입자
재개발/ 주거환경임대	- 정비구역내 거주 세입자 - 정비구역내 토지 및 건축물 소유자 중에 주택분양에 관한 권리를 포기한 자 - 도시계획사업 이주자

3) 재고 및 주택규모

- 2008년 6월 말 현재 서울시에 있는 공공임대주택 재고는 123.2천호로, 전체 주택재고의 5.2% 수준인 것으로 나타남.

<표 2-2> 서울시 공공임대주택 현황(2008년 6월 말 현재)

(단위 : 호)

자치구	영구임대	50년 공공임대	재개발· 주거환경임대	국민임대	장기전세 (SHift)	계
서울시	47,224	18,949	48,036	6,947	2,016	123,172
종로	-	-	550	-	-	550
중구	-	-	3,965	-	-	3,965
용산	-	-	897	-	-	897
성동	-	-	5,328	400	5	5,733
광진	-	-	-	-	-	-
동대문	-	-	4,300	-	-	4,300
충청	2,811	861	-	-	8	3,680
성북	-	-	4,210	-	-	4,210
강북	4,181	-	2,897	-	-	7,078
도봉	-	-	779	245	-	1,024
노원	13,335	5,492	2,775	-	-	21,602
은평	-	-	700	1,039	660	2,399
서대문	-	-	2,689	-	-	2,689
마포	1,807	-	2,863	840	-	5,510
양천	-	4,706	2,750	-	16	7,472
강서	15,275	3,429	-	2,322	847	21,873
구로	-	-	746	-	-	746
금천	1,226	-	1,957	-	9	3,192
영등포	-	195	562	-	-	757
동작	925	-	3,518	-	-	4,443
관악	-	1,778	5,716	818	-	8,312
서초	984	-	81	-	-	1,065
강남	6,680	1,230	-	-	-	7,910
송파	-	1,258	178	1,283	471	3,190
강동	-	-	575	-	-	575

주 : 임대유기기간이 10년 이하인 공공임대주택 및 사원임대주택, 매입임대주택(4,725호)을 제외함.
 자료 : 건설교통부, 2007, 「주택업무편람」; 서울시 주택국, 2007, 「주요업무현황」; SH공사, 2008, 내부자료.

- 재개발·주거환경임대주택이 48.0천호, 영구임대주택이 47.2천호, 50년 공공임대주택이 18.9천호 대부분을 차지하고 있음.
- 2008년 8월부터 입주하기 시작한 장기전세주택(SHift)은 현재 2.0천호밖에 되지 않지

만, 본격적으로 공급되는 2009년 이후에는 재개발임대주택과 같이 공공임대주택의 지역적 편중문제를 완화시키는 역할을 할 것으로 기대됨.

- SHift 재고 중에 공공건설임대 SHift가 1,962호, 재건축매입임대 SHift가 54호인 것으로 나타남.
- SHift의 주택규모는 전용 59㎡~114㎡로, 기존의 공공임대주택에 비해 상당히 큰 것으로 나타남.

<표 2-3> 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	
와이애플라젠	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.

4) 공급계획

- 2007년~2010년에 총 24.3천호의 SHift를 공급할 계획임.
- 공공건설 분양전환분으로 2.9천호, 국민임대전환분으로 17.7천호, 재건축매입임대로 3.7천호를 공급할 계획임.
- 연평균 6.1천호씩 공급하며, 2009년에 가장 많은 12.9천호를 공급할 예정임. 2011년 이후에는 재건축사업 및 역세권 등에서 매입임대 위주로 장기전세주택을 공급할 계획임.

<표 2-4> '3.5 서울주택정책'에 의한 SHift 공급계획

(단위 : 호)

구 분			계	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년 이후	
공 건 임 대	SH공사 분 양 전환분	분양계획량	16,167	3,962	5,298	5,456	1,451		
		- 특별공급	13,315	3,962	4,748	3,670	935	(1,686)	
		전환가능량	2,852	-	550	1,786	516		
	SH공사 국민임대 전환분	26평형	10,917	1,156	1,544	6,361	1,856		
		33평형	6,814	698	1,232	4,109	775		
		전환가능량	17,731	1,854	2,776	10,470	2,631		
재건축매입임대 등			24,653	117	547	608	2,454	20,927	
전 체			45,236	1,971	3,873	12,864	5,601	20,927	
				※ '07년~'10년 : 총 24,309호					

자료 : 서울시 주택국, 2007, 내부자료.

○ 현재 법제화를 추진 중인 역세권매입임대 SHift가 공급될 경우 공급호수가 6만호 정도로 크게 증가할 것임²⁾.

- 역세권매입임대 SHift는 역세권지역에서 주택을 건설하는 민간사업자에게 '용적률 상향'이라는 혜택을 부여하는 대신에, 이로 인한 개발이익의 일정 부분을 '장기전세주택' 공급용으로 서울시가 매입·환수하는 방식으로 이루어질 예정임.
- 서울시는 증가된 용적률의 50% 정도에 해당하는 주택을 매입하여 SHift로 공급하는 제도를 통해 사업주체에게 'SHift 공급의무'를 부과하여, 총 1만호의 장기전세주택을 공급할 계획임.



<그림 2-3> 현재 SHift 공급원

2) 서울시 주택국, 2008, "역세권 지구단위계획구역 민간부문 '시프트' 공급 확대방안" 참조.

2. 임대관리 현황

1) 전세가격 산정기준 및 현황

- 장기전세주택의 전세가격을 결정할 때 공공건설임대 SHift 중 국민임대전환분은 건설교통부고시 제2005-367호(2005.12. 1) 기준, 분양전환분은 건설교통부고시 제1993-399호(1993.10.14)와 제1999-35호(1999. 2. 5) 기준을 각각 따르고 있음. 전세가격은 표준임대보증금에 표준임대료를 보증금으로 전환한 금액의 합산금액으로 하고 있으며, 산출한 전세가격이 주변 전세가격의 80%보다 클 경우에는 시세의 80% 수준으로 결정됨.
- 재건축임대주택에서 전환된 SHift의 전세가격은 “장기전세주택 운용규정”(제9조 제2호·제3조)에 따라 국민은행에서 발표하는 전세가의 일반거래가격과 당해 사업지구 인근 부동산중개소를 대상으로 조사한 전세가격을 기준으로 하되, 주변 전세가격의 80% 수준으로 결정되고 있음.

<표 2-5> 현행 SHift의 전세가격

구 분		전세가격 산출기준 및 현황
공 공 건 설 임 대	국민임대전환분 전용 59㎡(26평형)	- 건설교통부고시(제2005-367호) : 표준임대보증금 + 표준임대료의 보증금전환금액 ◦ 전세금 ≤ 건설원가 - (정부재정 + 국민주택기금) ◦ 전환이율 : 6.7% - '07년 5월 1차 26평형 공급 ◦ 장지 : 10,545만원(시세의 67%) ◦ 발산 : 8,080만원(시세의 52%)
	분양전환분 전용 84㎡(33평형)	- 건설교통부고시(제1993-399호, 제1999-35호) : 표준임대보증금 + 표준임대료의 보증금전환금액 ◦ 전환이율 : 5.5% - '07년 6월 2차 33평형 공급 ◦ 발산 : 13,496만원(시세의 68%)
	분양전환분 전용 114㎡(45평형)	- 건설교통부고시(제1993-399호, 제1999-35호) : 표준임대보증금 + 표준임대료의 보증금전환금액 ◦ 전환이율 : 4.3% - 주변 전세시세의 80%
	재건축매입임대 등	- 주변 전세시세의 80% - 평형 다양 : 18평형~45평형

자료 : 서울시 주택국, 2008, 내부자료를 일부 수정함.

- 2008년 8월을 기준으로 주변 전세가격 대비 SHift 전세가격의 비율을 조사·분석한 결과, 공공건설임대 SHift는 평균 63.9%, 재건축매입임대 SHift는 평균 67.4%로 나타남. 시세

의 70%도 못 미치는 단지가 2/3 정도에 달하며, 60% 미만인 단지도 약 1/3인 것으로 나타남.

- 공공건설임대 SHift 중에 국민임대전환분의 경우는 정부재정 및 국민주택기금으로부터 지원을 받아 건설되기 때문에 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료(건설교통부고시 제2005-367호)에 따라 전세보증금을 산정하기 때문임. 재건축매입임대 SHift의 경우는 주변에 비교할 만한 아파트가 적거나 없는 경우이거나, 당해 단지 자체의 내재적 가치를 반영하지 않아 시세와 차이가 벌어진 것으로 나타남.
- 한편 2005년 이후에 입주한 50년 공공임대주택과 국민임대주택은 주변 전세시세의 평균 42.5%~43.0% 수준인 것으로 나타남. 50년 공공임대주택 중에 주변 전세시세의 80%로 공급한 재건축매입임대 SHift보다 가격이 비싼 경우도 있는 것으로 나타남.

<표 2-6> 주변 전세가격 대비 SHift 전세가격의 비율(2008년 8월 현재)

(단위 : 단지, () 안은 %)

구 분		40% 미만	40%~ 50% 미만	50%~ 60% 미만	60%~ 70% 미만	70% 이상	계	평 균
SHift	공공건설 임 대	-	-	4 (33.3)	6 (50.0)	2 (16.7)	12 (100.0)	63.89%
	재건축 매입임대	-	-	3 (30.0)	1 (10.0)	6 (60.0)	10 (100.0)	67.38%
비고	50 년 공공임대	6 (40.0)	6 (40.0)	3 (20.0)	-	-	15 (100.0)	42.52%
	국민임대	2 (14.3)	12 (85.7)	-	-	-	14 (100.0)	42.99%

주 : 1) 2005년 이후에 입주한 경우임. 50년 공공임대주택은 재개발임대주택을 포함함.

2) 국민임대주택과 50년 공공임대주택의 월세이율은 0.88%를 적용함.

3) 1개 단지 내에 평형이 다른 주택이 공급되었을 경우 평형수를 단지수로 계산함.

4) SHift 중에 최소값은 50.9%, 최대값은 80.5%로 나타남.

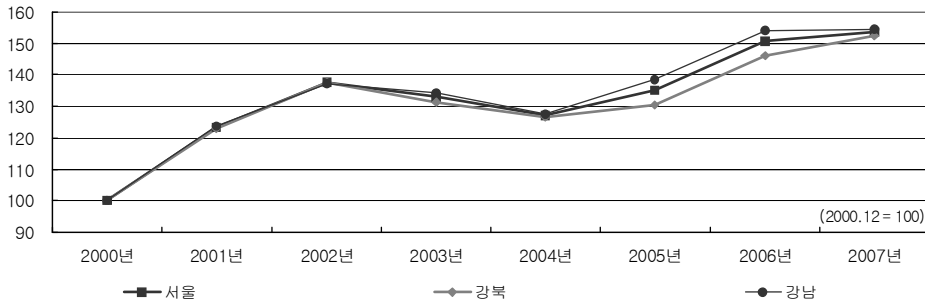
자료 : 국민은행 홈페이지(est.kbstar.com); ㈜부동산114 홈페이지(www.r114.co.kr).

- 지난 7년간 서울의 아파트는 전세가격상승률이 연평균 7.7%인 데 비해, SHift 전세가격은 「주택임대차보호법 시행령」에 따라 최대 연간 5%밖에 증액할 수 없음³⁾을 감안할 때, 향후 시장의 전세가와 차이가 커질 가능성이 있음.

3) 「주택임대차보호법」 제2조(차임 등 증액청구의 기준 등)

①법 제7조의 규정에 의한 차임 또는 보증금(이하 “차임 등”이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

②제1항의 규정에 의한 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.



자료 : 국민은행(est.kbstar.com), “전국주택가격동향조사”, 2008년 6월.

<그림 2-4> 아파트 전세가격지수 추이

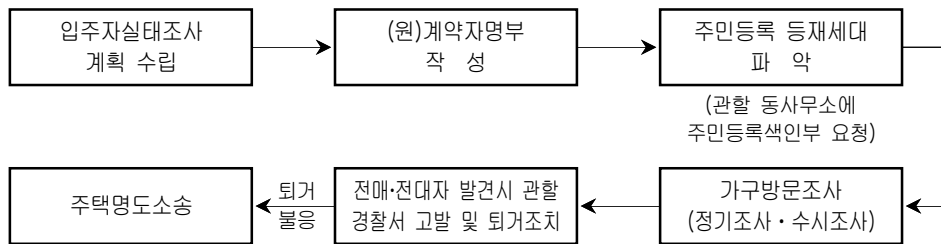
2) 전대관리 및 입주자실태조사

- 「임대주택법」에서는 임대사업자의 동의없이 임차인이 공공임대주택을 전대하지 못하도록 하고 있으며⁴⁾, 전대행위자 및 전대알선자에 대해서는 2년 이하의 징역형이나 2,000만원 이하의 벌금형에 처하도록 하고 있음.
- 불법전대행위가 일어나는 근본적인 원인은 민간임대아파트에 비해 공공임대아파트의 임대료가 상당히 저렴하기 때문임.
 - 전대자 및 중개업자의 측면에서는 전대를 하더라도 불법전대를 입증하는 전대자-중개업자-전차자 사이의 이면계약서 등이 발각되지 않으면, 형사고발되어 재판에 회부되더라도 대부분 벌금 100만원 이하로 판결이 나기 때문에 처벌을 무서워하지 않음.
- 현재 SH공사는 불법전대행위를 근절하기 위해 입주자실태조사 실시, 실태조사 기동반 운영, 재산조회 실시 등의 조치를 취하고 있으나, 시장가격과의 차이가 큰 공공임대주택의 경우에는 전대행위가 끊임없이 이루어지고 있음.
 - 입주자실태조사 실시
 - 정기조사 : 연 2회(3월, 9월) 실시
 - 수시조사 : 특별 관리세대
 - 실태조사 기동반 운영

4) 「임대주택법」 제19조(임대주택의 전대 제한)

임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.

- 운영기간 : 매년 2월~11월(10개월간)
 - 운영방법 : 주거여건이 양호한 단지 중 매월 1개 단지 이상을 선정하여 실태조사
 - 조직편성 : 주택관리팀장 외 12명, 실태조사보조원 2명
- 재산조회 실시
- 대 상 : 185개 단지, 95,765세대(2008년 6월 기준)
 - 시행시기 : 연 1회 실시



<그림 2-5> 전대자 처리업무 절차

- Shift의 경우 주택의 질과 입지여건이 양호하고, 액면으로 비교해도 전세보증금이 시장 가격보다 상당히 낮은 점을 감안할 때, 한층 강화된 입주자실태조사와 전대행위 예방조치가 따라야 할 것임.

3. 주택관리 현황

1) 관리방법 및 조직

(1) 관리방법

- 「임대주택법」에 따라 임대사업자는 임대주택이 20호 이상인 경우에는 「주택법」에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 함. 이 때 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 같은 건축물 안에 있거나 같은 주택단지를 구성하고 있는 경우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리방법에 따라야 함.
- 여기에서 말하는 관리방법이란 「주택법」 제43조를 참조하면 직영관리(자체관리), 위탁관리, 자치관리 등 공동주택의 관리기구와 관련이 있음.
- 2007년 12월 이전에는 임대·분양혼합단지의 경우 분양주택 측은 입주자대표회의, 임대주택 측은 임차인대표회의를 따로 구성하였음. 단지의 관리방법(자치관리·위탁관리)은 분

양주택 측의 결정을 따르도록 했음. 임대·분양혼합단지의 관리에 있어 임차인의 권익보호 및 임대사업자의 권리행사 차원에서 공동주택단지 관리운영에 임차인과 임대사업자의 참여를 보장하기 위해, 서울시는 2007년 12월 ‘서울특별시 분양·임대혼합단지 공동주택표준관리규약’을 제정함. 이에 따라 임대·분양혼합단지에서는 「주택법」에 의한 입주자대표회의와 「임대주택법」에 의한 임차인대표회의를 통합하는 공동주택대표회의를 구성하도록 하고 있음.

- 공동주택대표회의는 입주자대표회의 4명, 임대사업자(SH공사) 1명, 임차인대표회의 3명을 구성원으로 함.
- 공동주택대표회의 회의 시 주요 사항 등의 의결은 전원합의로 하며, 여기서 주요 사항이라 함은 분양주택과 임대주택의 공동관리 및 사용에 관한 사항을 말함.

<표 2-7> 공동주택의 대표회의 구성

구 분		임차인대표회의	입주자대표회의	공동주택대표회의
임대전용단지		△	-	-
혼합단지	임대>분양	△	△	○
	임대<분양	△	○	○
분양전용단지		-	○	-

주 : ‘○’은 구성 가능하고 실제로도 단지를 관리함, ‘△’은 구성 가능하지만 실제로도 단지를 관리하지 못함.

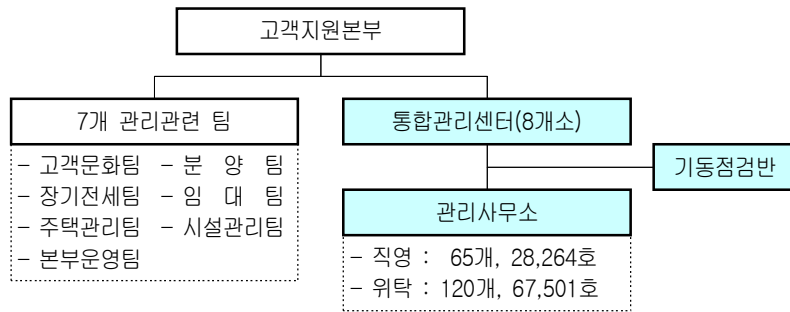
- 현재 재건축매입임대 SHift뿐만 아니라 공공건설임대 SHift의 경우에도 분양아파트와 혼합단지로 되어 있어 입주자대표회의 또는 공동주택대표회의가 구성되어 있음.
- 하지만 입주자대표회의의 경우 주로 주택소유자로 구성되어 있어 SHift 거주민의 참여가 거의 불가능함.
- 공동주택대표회의가 구성된 경우에는 SH공사에서 회의에 불참하는 경우도 있어, 분양아파트의 의견이 더 많이 반영되고 있는 사례가 발생하고 있음. 일부 혼합단지는 공동주택대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고, 분양아파트 측에서 따로 입주자대표회의를 구성·활동하는 사례도 나타남.

(2) 관리조직

- SH공사는 2005년 6월부터 강남권역 통합관리센터를 시범운영하였으며, 2007년 7월부터는 서울을 8개(강남, 양천, 관악, 강서, 마포, 노원, 성북, 동대문) 권역으로 나누어 권역별 통합관리센터를 통해 공공임대주택을 관리하고 있음.
- SH공사는 공공임대주택 관리물량의 지속적인 증가에 대비하고, 관리체제의 개선을 통

한 경영 효율성을 제고하여 관리인력 및 경비를 절감하며, 주민자치의 기반 구축을 위해 임차인의 관리참여 등을 골자로 한 통합광역관리를 도입함.

- 이에 따라 2008년 6월말 현재 SH공사의 공공임대주택 관리는 다음과 같이 통합관리센터가 중심이 되어 이루어지고 있음.



<그림 2-6> SH공사의 관리조직 체계

- 2008년 6월 말 현재 서울시의 공공임대주택 중 65개 단지, 28.3천호만이 직영관리되고 있으며, 120개 단지, 67.5천호는 민간의 주택관리전문업체에 의해 위탁관리되고 있음. 문제는 단지규모, 임대·분양혼합 여부 등에 따라 관리방법이 결정된 것이 아니라, 관리원 노조와의 노사협상에 따라 결정되었다는 것임.

<표 2-8> 직영관리와 위탁관리의 비교

구 분	직영관리	위탁관리
관리방법	- 관리소장을 포함한 1명~3명의 SH공사 직원을 배치하여 주택관리업무(시설물유지관리업무 포함)와 임대관리업무 수행	- 관리의 대가로 수수료를 지불하고서 분양 단지 관리주체에게 주택관리업무를 위탁 - 임대관리업무는 SH공사 본사에서 수행
장 점	- 임대사업자와 관리주체가 동일하여 책임 있는 관리업무 수행 가능 - 관리의 투명성 확보 및 신속한 민원처리 - 입주인에 대한 복지서비스 확대 가능	- SH공사 부담 인건비 등 관리비용 절감 (㎡당 20원 정도의 위탁관리 수수료만 지불하면 됨)
단 점	- 소규모 단지의 경우 SH공사 부담 인건비 등 관리비용 증가	- 임대관리업무와 주택관리업무의 이원화에 따른 입주인의 불편 초래 - 임대관리업무 및 주택관리업무의 부실 우려(불법전대 방지업무 곤란 등) - 이윤 추구 시 관리서비스의 질 저하 가능성 상존

- 현재 모든 SHift는 위탁관리되고 있으며, 주택소유자로서의 임대관리업무를 수행하기

위해서 일정 규모 이상의 단지에는 SH공사의 계약직 직원 1명을 관리사무소에 상주 배치시키고 있음.

- SH공사는 통합광역관리제도 도입 당시에 관리서비스의 질 제고, 임차인의 관리참여 확대 등을 달성하겠다고 했지만, 1년이 지난 현시점에서 조직체계를 제외한 상당수의 방안이 구체화되지 않고 있음.

		과 거	현재(개선)
임대관리	업무조직	- 단지별 운영 - 운영거버넌스 부재	- 권역별 전산화된 운영 - 선진 운영거버넌스 도입
	임차인관리 시설물관리	- 전화, 가구방문, 홈페이지, 공동보수반	- 현행방식 + 정기순회서비스
	복지서비스	- 복지 프로그램 제공 미흡 - 정부, 지방자치단체, 사회복지기관 연계 미흡	- 복지 프로그램 개발·제공 - 정부, 지방자치단체, 사회복지기관 연계
주택관리	업무조직	- 단지내 관리소 - 효율성 미흡	- 권역별 관리조직 도입 - 효율성 제고
	임대사업자	- 단지별 관리 - 위탁수수료 위주로 관리업체 선정 - 임차인 관리참여 부정적	- 광역관리 추진 - 관리 및 서비스능력 위주로 관리업체 선정 - 임차인 관리참여 지원
	관리업체	- 영세 관리업체 - 기술개발 및 서비스 소홀 - 기능인력 확보 미흡	- 기술 및 서비스 제고 노력 - 기능인력 확보
	임차인	- 관리참여 미흡, 무관심 - 참여역량 부족	- 관리참여, 자치 확대 - 참여역량 제고 노력

자료 : 고희복, 2007, “통합광역관리제도의 시행목적과 추진방향”, 임대주택국민연합, ‘임대주택 통합광역관리제도의 진단과 개선방향 토론회’, 자료집, pp.15-16의 표를 발취·정리함.

<그림 2-7> SH공사의 관리 효율화방안

- 장기전세주택의 경우 시장가격과의 차이 때문에 향후 전대문제 등이 발생할 가능성이 높는데, 입주자실태조사를 위탁받은 관리사무소에서 실시하고 있어 전대방지의 효과가 떨어짐. 또한 소득 5~8분위가 주로 입주하게 될 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 경우에는 거의 모든 물량을 위탁관리할 수밖에 없는데, 서울시(SH공사)가 위탁관리비용을 부담하는 데 따른 재정적 문제도 수반함.

<표 2-9> 서울시(SH공사)의 재건축매입임대 SHift 위탁관리비용 예상액

(단위 : 호, 원)

구 분	매입세대 (전년도)	누적세대	위탁수수료 (월간)	위탁수수료 (연간)	위탁수수료 누 계
2008년	54	54	65,502	786,024	786,024
2009년	942	996	1,208,148	14,497,776	15,283,800
2010년	443	1,439	1,745,507	20,946,084	36,229,884
2011년	920	2,359	2,861,467	34,337,604	70,567,488
2012년	867	3,226	3,913,138	46,957,656	117,525,144
2013년	5,239	8,465	10,268,045	123,216,540	240,741,684

주 : 2008년 현재 SH공사의 지출자료를 참고하여 위탁수수료의 단가를 매월 호당 1,213원으로 적용함.

자료 : SH공사, 2008, 내부자료.

2) 수선유지

- 「주택법」에 따라 사업계획 승인을 받아 건설한 공공임대주택의 경우 주택의 공동부분·부대시설·복리시설은 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택 및 내부시설은 임차인이 관리하는 것이 원칙임.
- 「임대주택법 시행규칙」의 「표준임대차계약서」에 따르면 공공임대주택의 보수·수선은 임대사업자의 부담으로 하되, 주택의 전용부분 및 내부시설물의 경우 임차인이 파손·멸실한 부분 또는 소모성 자재⁵⁾의 보수주기에서의 보수·수선은 임차인의 부담으로 하고 있음.
 - 소모성 자재의 종류 및 보수주기는 특약으로 따로 정할 수 있지만, 벽지·장판·전등기구·콘센트의 보수주기는 6년임.
- SH공사의 「임대아파트 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표」에서는 SH공사와 입주자가 각각 행하는 수선범위를 구분하고 있음⁶⁾.
 - 전용부분과 공용부분을 막론하고 대부분 시설의 수선비용은 입주자의 원인에 의한 오손·파손을 제외하고는 SH공사가 부담하도록 하고 있음.
- 국민임대전환분이 아닌 SHift의 경우 소득수준이 비교적 높은 계층을 대상으로 하고 있고 재건축매입임대 SHift는 사실상 서울시(SH공사)가 민간 임대사업자와 동일한 입장에서 임대한다는 점에서, 기존의 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택과는 다르게 수선

5) 「주택법 시행규칙」의 [별표 5] 장기수선계획의 수립기준에서 수선주기가 6년 이내인 자재를 말함.

6) SH공사, 「임대아파트 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표」, 2008 참조.

유지의 범위 및 비용부담의 주체가 결정될 필요가 있음.

3) 특별수선충당금

- 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 임대사업자는 해당 임대주택의 공용부분, 부대시설, 복리시설에 대해 장기수선계획을 수립하여야 함. 「주택법」 제51조 제1항은 공동주택 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 당해 주택의 소유자에게 징수하여 적립하도록 하고 있음.
- SHift의 경우 분양전환이 되지 않는 공공임대주택이기 때문에, 서울시(SH공사)는 사용검사일부터 1년이 경과한 달부터 매달 표준건축비의 1만분의 4씩 적립하여야 함.
- 또한 공동주택의 주요 시설의 범위, 교체·보수시기 및 방법 등에 관한 사항은 「주택법 시행규칙」 [별표 5]의 장기수선계획의 수립기준을 따라야 함.
- SHift의 경우 서울시(SH공사)가 「임대주택법 시행령」 제30조 제3항에 규정된 요율대로 적립하고 있지만, 분양·임대혼합단지 및 재건축매입임대 SHift의 경우에는 분양아파트의 적립방법⁷⁾과 달라 적립방법상의 개선이 필요한 실정임.
- 「주택법 시행령」에서는 분양아파트의 경우 장기수선충당금의 요율을 당해 공동주택의 공용부분 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 하고 있는데, 대부분의 단지는 표준건축비의 1만분의 2 이하로 하고 있음.

참고 : 분양아파트의 장기수선충당금 적립기준

$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \frac{\text{세대상 주택공급면적}}{\text{세대상 주택공급면적}}$
--

- 현행 요율의 특별수선충당금만을 가지고서 장기수선계획에 의한 수선유지의 적절성 여부를 정확히 판단할 수는 없지만, 현재 SH공사 및 대한주택공사에서는 수선유지비로 1만분의 5~1만분의 6 정도를 사용하고 있음.

7) 「주택법 시행령」 제66조 (장기수선충당금의 적립 등)

①법 제51조 제3항의 규정에 의한 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다.

제3장 SHift 거주가구의 주거실태 및 가구특성 분석

1. 조사체계
2. 사회·경제적 특성
3. 주거생활
4. 임대료 및 관리비
5. 거주계획 및 정책관련 사항
6. 요약 및 정책적 시사점

제3장 SHift 거주가구의 주거실태 및 가구특성 분석

1. 조사체계

- 장기전세주택 거주가구의 사회·경제적 특성, 주거실태 및 가구특성, 전세보증금 및 관리비 부담, 이사계획, 정책희망사항 등을 파악하기 위해, 이 연구에서는 ‘SHift 거주가구 의견조사’를 실시함.
- 조사개요
 - 조사기간 : 2008년 8월 19일~9월 6일(18일간)
 - 조사방법 : 구조화된 설문지에 의한 가구방문 면접조사
- 조사대상 및 규모
 - 조사대상 : 서울시 장기전세주택(SHift) 거주가구
 - 공공건설 SHift의 경우는 최초입주시기가 오래된 단지를 중심으로 표본을 세대수 및 전용면적을 고려하여 추출하였고, 재건축매입 SHift의 경우는 현재 재고수가 적은 관제로 모든 단지를 조사대상으로 하여 표본을 추출함.

<표 3-1> 조사대상 및 규모

(단위 : 가구)

구 분		공급호수	입주시기	목표 표본	유효응답지
공공건설 59㎡	장지10	94	'07. 8	40	28
	장지11	124	'07. 8	50	51
	발산2	263	'07. 8	50	36
	소 계	481	-	140	115
공공건설 84㎡	발산3	281	'07.11	120	121
재건축매입	동도센트리움	6	'07.11	4	6
	동원데자뷰	10	'07.12	7	6
	청광플러스원	8	'08. 1	6	7
	와이엠프라젠	5	'08. 3	4	3
	백운한비치	9	'08. 3	7	2
	보람더하임	16	'08. 3	12	11
	소 계	54	-	40	35
계		816	-	300	271

- 조사규모 : 당초 59㎡인 공공건설 SHift 140가구, 84㎡인 공공건설 SHift 120가구, 재

건축매입 SHift 40가구를 포함한 총 300가구를 목표로 설문조사를 진행하였으나, 설문조사를 마친 후 유효응답지는 59㎡인 공공건설 SHift 115가구, 84㎡인 공공건설 SHift 121가구, 재건축매입 SHift 35가구 등 총 271가구였음.

○ 조사내용

- SHift 거주가구를 대상으로 주거생활, 임대료 및 관리비, 거주계획, 정책 및 관리 등의 5개 분야로 나누어 조사를 실시함(부록의 '설문지' 참조).
- 주거생활에 관한 사항으로는 입주 시 자격요건 및 상황, 입주 직전의 주거실태, 주택시설·단지시설·주변환경에 대한 만족도 등을 조사하고, 임대료 및 관리비에 관한 사항으로는 현재 지불하고 있는 전세보증금 및 전월 관리비, 전세보증금 마련방법 등을 조사함. 거주계획에 관한 사항으로는 향후 거주계획, 이사계획 이유 및 준비내용 등을 조사하였으며, 정책 및 관리에 관한 사항으로는 장기전세주택(SHift)의 문제점, 단지내 필요한 복지시설, 관리방법 등을 조사함.

2. 사회·경제적 특성

1) 가구주 특성

- 가구주가 남성인 경우는 88.6%, 여성인 경우는 11.4%로, 남성가구주의 비율이 높음.
- 가구주 평균 연령은 45.37세로, 40대 이하가 69.4%로 나타남.
- 가구주 학력은 대학교 이상이 55.0%로, 다른 유형의 공공임대주택 거주 가구주보다 상당히 높은 편임.
- 가구주 직업은 자영업 24.0%, 사무·단순관리직 22.1%, 생산·기능직 12.2% 순으로 나타남. 무직·실직·연금생활자의 비율은 5.2%로, 다른 유형의 공공임대주택 거주 가구주보다 매우 낮은 것으로 나타남.

<표 3-2> 가구주 특성

구 분		응답자수	비율(%)	평 균
성 별	남 성	240	88.56	-
	여 성	31	11.44	
	계	271	100.00	
연 령	30대 이하	78	28.78	45.37세
	40대	110	40.59	
	50대	59	21.77	
	60대 이상	24	8.86	
	계	271	100.00	
학 력	중학교 이하	25	9.23	-
	고등학교	97	35.79	
	대학교 이상	149	54.98	
	계	271	100.00	
직 업	자영업	65	23.99	-
	판매/서비스직	27	9.96	
	생산/기능직	33	12.18	
	기술직	29	10.70	
	단순노무직	12	4.43	
	사무/단순관리직	60	22.14	
	관리직	27	9.96	
	무직 / 실직 / 연금생활자	14	5.17	
	기 타	4	1.48	
	계	271	100.00	

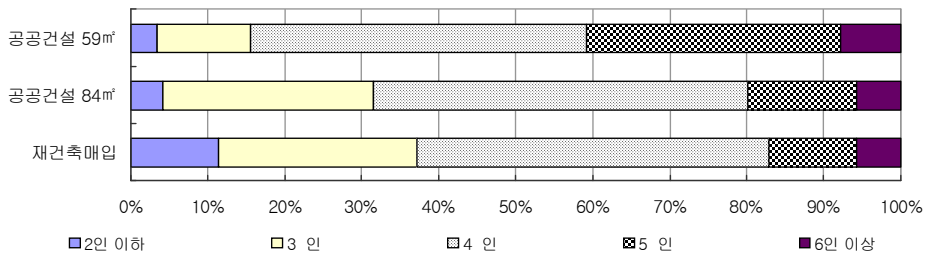
2) 가구 특성

- 평균 가구원수는 4.05명으로 서울시 평균(2.95명, 2005년 인구주택총조사 기준)보다 많은 것으로 나타남. 4인 가구인 경우가 46.1%로 가장 많음.

<표 3-3> 가구원수

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
2인 이하	13	4.80	4.05명
3인	56	20.66	
4인	125	46.13	
5인	59	21.77	
6인 이상	18	6.64	
계	271	100.00	

- SHift 유형별 가구원수는 59㎡인 공공건설 SHift는 평균 4.31명으로, 84㎡인 공공건설 SHift(3.90명)와 재건축매입 SHift(3.71명)보다 가구규모가 큰 것으로 나타남.
- 59㎡인 공공건설 SHift는 4인(43.5%)·5인(33.0%) 순인 반면, 84㎡인 공공건설 SHift와 재건축매입 SHift는 4인(각각 48.8%, 45.7%)·3인(각각 27.3%, 25.7%) 순임.



Chi-Square : Value=23.2631, Prob=0.0030

<그림 3-1> SHift 유형별 가구원수

- 가구소득 수준은 소득 3~4분위가 42.8%로 가장 많고, 다음이 소득 5~6분위 23.4%이며, 소득 9~10분위도 4.5%가 SHift에 입주한 것으로 나타남. 월평균 가구소득은 평균 270.0만원으로, 이는 소득 5분위에 해당하는 금액임.
- 국민임대전환분에 거주하고 있는 표본(115가구)의 영향으로 소득 3~4분위에 편중된 경향을 보임.

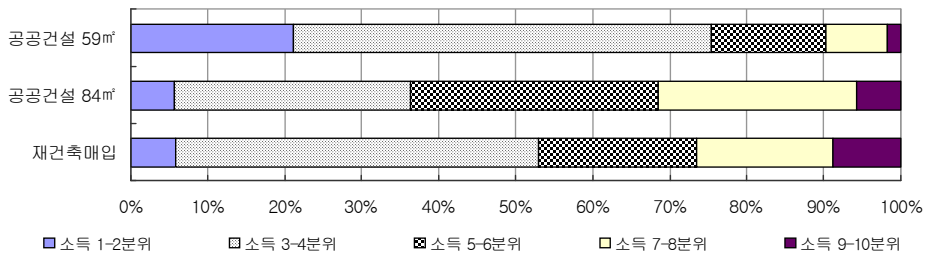
<표 3-4> 가구소득수준

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
소득 1-2분위	33	12.27	270.01만원
소득 3-4분위	115	42.75	
소득 5-6분위	63	23.42	
소득 7-8분위	46	17.10	
소득 9-10분위	12	4.46	
계	269	100.00	

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift 평균 227.3만원, 84㎡인 공공건설 SHift 평균 305.4만원, 재건축매입 SHift 평균 287.7만원임. 현재 SHift에는 소득 3~6분위의 계층이 주로 입주하고 있음을 알 수 있음.
- 59㎡인 공공건설 SHift는 소득 3~4분위(54.4%)·소득 1~2분위(21.1%) 순이고, 84㎡인 공공건설 SHift는 소득 5~6분위(32.2%)·소득 3~4분위(30.6%) 순이며, 재건축매입

입 SHift는 소득 3~4분위(47.1%)·소득 5~6분위(20.6%) 순으로 나타남.

- 59㎡인 공공건설 SHift의 경우 모두 국민임대전환분임에도 불구하고 소득 5~6분위가 14.9%, 소득 7~10분위가 9.7%가 거주하고 있어, 입주자 선정과정에서 소득 파악을 철저히 할 필요가 있음.



Chi-Square : Value=42.6381, Prob<0.0001

<그림 3-2> SHift 유형별 가구소득수준

참고 : 소득분위별 월평균 가구소득 범위

(단위 : 원)

소득분위	월평균 가구소득	소득범위	
		최소값	최대값
1분위	574,774	~	964,414
2분위	1,354,053	964,415	1,618,945
3분위	1,883,836	1,618,946	2,096,929
4분위	2,310,022	2,096,930	2,527,414
5분위	2,744,806	2,527,415	2,964,599
6분위	3,184,392	2,964,600	3,428,054
7분위	3,671,715	3,428,055	3,982,796
8분위	4,293,876	3,982,797	4,772,825
9분위	5,251,774	4,772,826	6,900,055
10분위	8,548,335	6,900,056	~

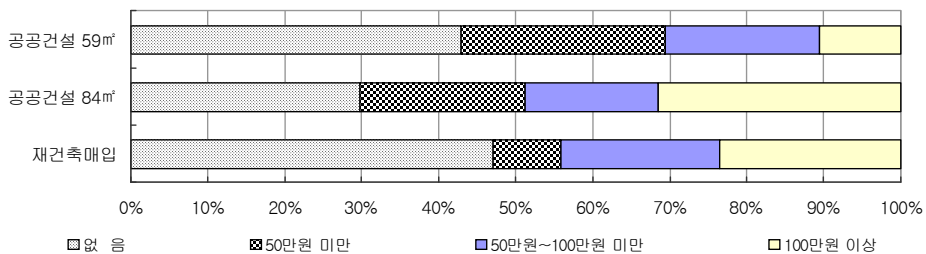
주 : 국민임대주택 입주자격 결정과 같은 방식으로, 소득분위별 평균값의 중간값을 소득범위로 간주함.
 자료 : 통계청(www.kosis.kr), 「가계조사(도시)」, 2008년 2/4분기.

- 월평균 가구저축은 평균 44.7만원으로 나타남. 저축을 전혀 하지 못하는 가구가 37.5%로 가장 많았고, 월평균 100만원 이상을 저축하는 가구도 21.6%나 됨.

<표 3-5> 월평균 가구저축

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
없 음	101	37.55	44.65만원
50만원 미만	59	21.93	
50만원~100만원 미만	51	18.96	
100만원 이상	58	21.56	
계	269	100.00	

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift 32.2만원, 84㎡인 공공건설 SHift 55.6만원, 재건축매입 SHift 47.7만원으로 나타남.
- 59㎡인 공공건설 SHift는 없음(43.0%) · 50만원 미만(26.3%) 순이고, 84㎡인 공공건설 SHift는 100만원 이상(31.4%) · 없음(29.8%) 순이며, 재건축매입 SHift는 없음(47.1%) · 100만원 이상(23.5%) 순임.



Chi-Square : Value=19.5858, Prob=0.0033

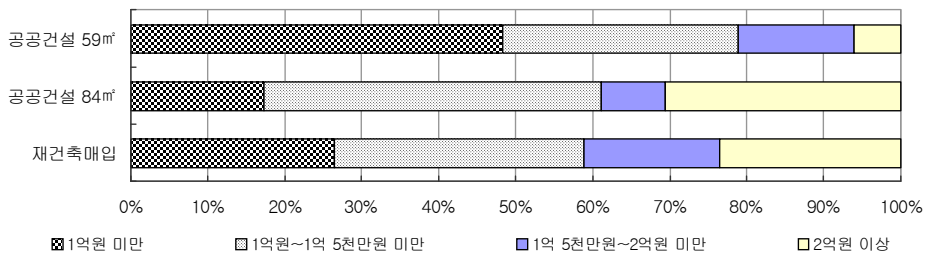
<그림 3-3> SHift 유형별 월평균 가구저축

- 가구순자산은 평균 1억 3,988만원으로 나타남. 1억원~1억 5천만원 미만이 36.8%, 1억원 미만이 31.6% 순이었으나, 시장에서 충분히 주택을 구입할 수 있는 2억원 이상도 19.3% 나 됨.

<표 3-6> 가구순자산

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
1억원 미만	85	31.60	13,988.0만원
1억원~1억 5천만원 미만	99	36.80	
1억 5천만원~2억원 미만	33	12.27	
2억원 이상	52	19.33	
계	269	100.00	

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift 1억 571만원, 84㎡인 공공건설 SHift 1억 6,742만원, 재건축매입 SHift 1억 5,643만원으로 나타남.
- 59㎡인 공공건설 SHift는 1억원 미만(48.2%)·1억원~1억 5천만원 미만(30.7%) 순이고, 84㎡인 공공건설 SHift는 1억원~1억 5천만원 미만(43.8%)·2억원 이상(30.6%) 순이며, 재건축매입 SHift는 1억원~1억 5천만원 미만(32.4%)·1억원 미만(26.5%) 순임.



Chi-Square : Value=42.5179, Prob<0.0001

<그림 3-4> SHift 유형별 가구순자산

3. 주거생활

1) 주택 및 단지시설 만족도

- SHift 거주민이 주택내부시설에 대해서 느끼는 만족도는 평균 3.3점으로 나타나, 비교적 만족도가 높음을 알 수 있음.
 - 규모(3.8점), 실내구조(3.6점), 방수 및 크기(3.5점)에 대한 만족도는 상당히 높은 것으로 나타났으나, 방음시설(2.5점)에 대한 만족도는 ‘매우 불만족’이 19.2%로 매우 낮게 나타남.
- 단지내부시설에 대한 만족도는 평균 3.1점으로 어느 정도 만족하고 있음을 알 수 있음.
 - 주차시설 및 공간(3.5점), 휴게시설(3.4점), 놀이·체육시설(3.2점), 녹지·조경시설(3.2점)에 대한 만족도는 비교적 높음.
 - 도로와의 소음차단(2.4점)과 생활편의시설(2.8점)에 대해서는 만족하지 못하고 있는 것으로 나타남. 특히 도로와의 소음차단의 경우 ‘매우 불만족’이 24.4%에 달하는 등 불만족 비율이 56.8%에 달함.
- 단지주변시설에 대한 만족도는 평균 2.8점에 그쳐, 대체로 만족하지 못하고 있음을 알 수 있음.

- 교육시설에 대해서는 만족인 경우가 불만족인 경우보다 13.6% 정도 더 많은 것으로 나타남.
- 하지만 병원, 도서관, 극장 등의 편의시설(2.5점)에 대해서는 ‘매우 불만족’인 경우가 16.2%를 차지하는 등 불만족 비율이 52.0%에 달함. 이는 아직까지 택지개발사업지구에서 공급된 SHift가 많기 때문임.

<표 3-7> 주택 및 단지시설 만족도

(단위 : 명, () 안은 %)

구 분		매 우 불만족	불만족	보 통	만 족	매 우 만 족	계	점 수
주 택 내 시 설	규 모 (면적)	2 (0.74)	12 (4.43)	70 (25.83)	137 (50.55)	50 (18.45)	271 (100.00)	3.82
	방 수 및 크기	4 (1.48)	38 (14.02)	81 (29.89)	116 (42.80)	32 (11.81)	271 (100.00)	3.49
	실내구조	4 (1.48)	25 (9.23)	81 (29.89)	127 (46.86)	34 (12.55)	271 (100.00)	3.60
	방음시설	52 (19.19)	82 (30.26)	88 (32.47)	42 (15.50)	7 (2.58)	271 (100.00)	2.52
	마감재료	11 (4.06)	47 (17.34)	131 (48.34)	73 (26.94)	9 (3.32)	271 (100.00)	3.08
단 지 내 시 설	휴게시설	7 (2.58)	17 (6.27)	131 (48.34)	98 (36.16)	18 (6.64)	271 (100.00)	3.38
	놀이/ 체육시설	15 (5.54)	39 (14.39)	106 (39.11)	94 (34.69)	17 (6.27)	271 (100.00)	3.22
	녹지/ 조경시설	15 (5.54)	35 (12.92)	117 (43.17)	81 (29.89)	23 (8.49)	271 (100.00)	3.23
	주차시설 및 공간	16 (5.90)	24 (8.86)	71 (26.20)	127 (46.86)	33 (12.18)	271 (100.00)	3.51
	생 활 편의시설	24 (8.86)	78 (28.78)	113 (41.70)	48 (17.71)	8 (2.95)	271 (100.00)	2.77
	도로와의 소음차단	66 (24.35)	88 (32.47)	73 (26.94)	37 (13.65)	7 (2.58)	271 (100.00)	2.38
단 지 주 변 시 설	대중교통	27 (9.96)	64 (23.62)	94 (34.69)	68 (25.09)	18 (6.64)	271 (100.00)	2.95
	편의시설	44 (16.24)	97 (35.79)	96 (35.42)	31 (11.44)	3 (1.11)	271 (100.00)	2.45
	교육시설	18 (6.64)	36 (13.28)	130 (47.97)	73 (26.94)	14 (5.17)	271 (100.00)	3.11

주 : 점수는 매우 불만족=1, 불만족=2, 보통=3, 만족=4, 매우 만족=5로 했을 때의 평균값임.

○ 주택 및 단지시설 만족도를 응답자별로 모든 항목의 평균 점수로 환산하여 분석한 결과,

평균 3.1점으로 만족한 경우가 더 많은 것으로 나타남.

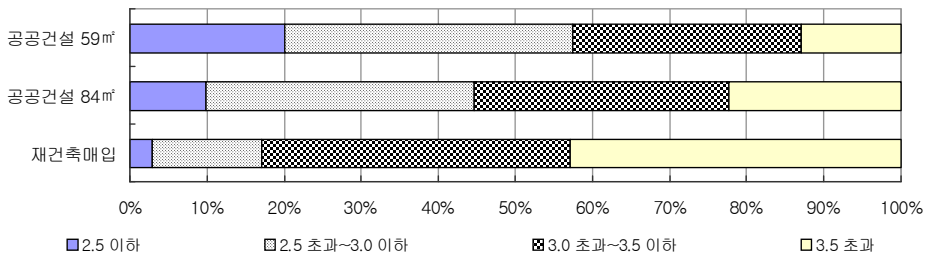
- 3.0점을 초과하여 전반적으로 만족감을 나타낸 가구가 53.5%임.

<표 3-8> 전반적인 주택 및 단지시설 만족도

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
2.5 이하	36	13.28	3.11
2.5 초과~3.0	90	33.21	
3.0 초과~3.5	88	32.47	
3.5 초과	57	21.03	
계	271	100.00	

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift 입주민은 3.0점, 84㎡인 공공건설 SHift 입주민은 3.1점을 준데 비해, 재건축매입 SHift 입주민은 3.5점을 주어 만족도가 가장 높은 것으로 나타남.

- 만족감을 드러낸 입주민의 비율은 59㎡인 공공건설 SHift는 42.6%, 84㎡인 공공건설 SHift는 55.4%인데 비해, 재건축매입 SHift는 82.9%임.



Chi-Square : Value=24.6963, Prob=0.0004

<그림 3-5> SHift 유형별 전반적인 주택 및 단지시설 만족도

○ 주변지역의 다른 주거지 및 입주 직전의 거주주택과 비교할 때, SHift 거주가구가 느끼는 상대적인 주거만족도도 전반적으로 긍정적인 반응을 보임.

- 주변지역의 다른 주거지와 비교할 경우 50.6%가 좋다는 반응을, 입주 직전의 거주주택과 비교할 경우 76.0%가 만족스럽다는 반응을 나타냄.

- 하지만 주변지역의 다른 주거지 및 입주 직전의 거주주택과 비교할 때 나쁘거나 불만족하다는 응답도 각각 7.7%와 13.7%로 나타남. 이는 입주하고 있으면서 다른 SHift에 청약하는 사례가 있기 때문임. 따라서 SHift 거주자에게는 다른 SHift 입주자격을 제한할 필요가 있음.

<표 3-9> SHift 거주민들의 상대적인 주거만족도

구 분		응답자수	비율(%)
주변지역의 다른 주거지와 비교 시	매우 나쁨	3	1.11
	나쁨	18	6.64
	보통	113	41.70
	좋음	119	43.91
	매우 좋음	18	6.64
	계	271	100.00
입주 직전의 거주주택과 비교 시	매우 불만족	15	5.54
	조금 불만족	22	8.12
	비슷함	28	10.33
	조금 만족	91	33.58
	매우 만족	115	42.44
	계	271	100.00

2) 입주자격 및 이유

- 입주시 자격요건 및 상황은 청약저축가입자가 54.8%로 가장 많고, 저소득층(18.0%)과 다자녀가구(11.3%)가 그 다음인 것으로 나타남.
- 해당사항이 전혀 없는 가구는 10가구임.

<표 3-10> 입주시 자격요건 및 상황

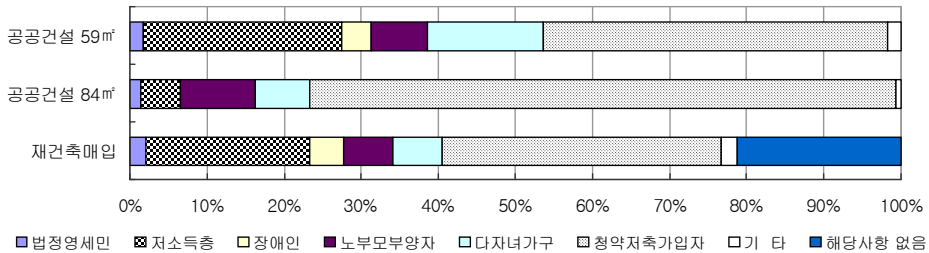
구 분	응답자수	비율(%)
법정영세민	7	1.61
저소득층(도시근로자 월평균 가구소득의 70% 이하)	78	17.97
장애인	11	2.53
노부모부양자(3년 이상)	35	8.06
다자녀가구(3명 이상)	49	11.29
청약저축가입자	238	54.84
기 타	6	1.38
해당사항 없음	10	2.30
계	434	100.00

주 : 중복응답이 가능한 문항임.

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift의 경우 청약저축가입자 44.6%, 저소득층 25.8%, 다자녀가구 15.0% 순인데 비해, 84㎡인 공공건설 SHift의 경우 청약저축가입자가 76.0%로 대부분을 차지함. 한편 재건축매입 SHift 입주민은 청약저축가입자 36.2%,

저소득층과 해당사항이 없는 경우가 각각 21.3%로 나타남.

- 59㎡인 공공건설 SHift는 재정·국민주택기금의 지원을 받는 국민임대주택 전환분이므로 그 입주자격이 국민임대주택과 같기 때문임.



Chi-Square : Value=138.7452, Prob<0.0001

<그림 3-6> SHift 유형별 입주 시 자격요건 및 상황

○ SHift 입주이유는 대부분 ‘장기간 안정적으로 거주(48.8%)’할 수 있고, ‘유사 평형대의 다른 아파트에 비해 주택가격이 저렴(35.0%)’하기 때문인 것으로 분석됨.

<표 3-11> 입주이유

구 분	응답자수	비율(%)
다른 아파트에 비해 저렴한 주택가격	175	35.00
장기간 안정적으로 거주	244	48.80
편리한 통근·통학	23	4.60
양호한 거주·생활환경	14	2.80
양호한 주택내부시설 및 구조	16	3.20
다른 공공임대주택과는 달리 적은 사회적 소외감	20	4.00
기 타	8	1.60
계	500	100.00

주 : 중복응답이 가능한 문항임.

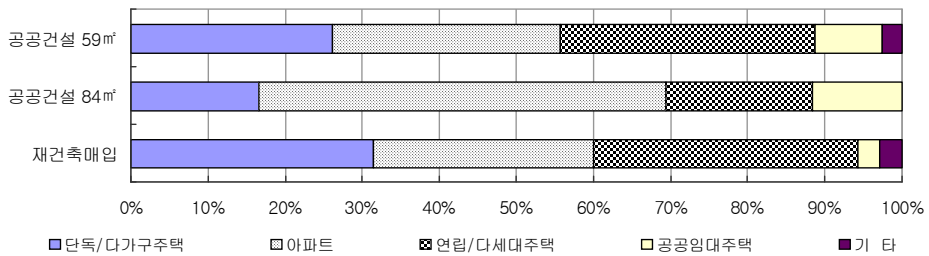
3) 입주 직전의 주거상황

○ SHift 입주 직전의 주택유형은 아파트 39.9%, 연립·다세대주택 26.9%, 단독·다가구주택 22.5% 순으로 나타남. 공공임대주택에 거주하고 있던 가구는 9.2%임.

<표 3-12> 입주 직전의 주택유형

구 분	응답자수	비율(%)
단독·다가구주택	61	22.51
아파트	108	39.85
연립·다세대주택	73	26.94
공공임대주택	25	9.23
기 타	4	1.48
계	271	100.00

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift는 연립·다세대주택 33.0%, 아파트 29.6% 순이고, 84㎡인 공공건설 SHift의 경우 아파트가 절반 이상(52.9%)으로 가장 많으며, 재건축매입 SHift의 경우 연립·다세대주택 34.3%, 단독·다가구주택 31.4% 순으로 나타남.



Chi-Square : Value=23.7980, Prob=0.0025

<그림 3-7> SHift 유형별 입주 직전의 주택유형

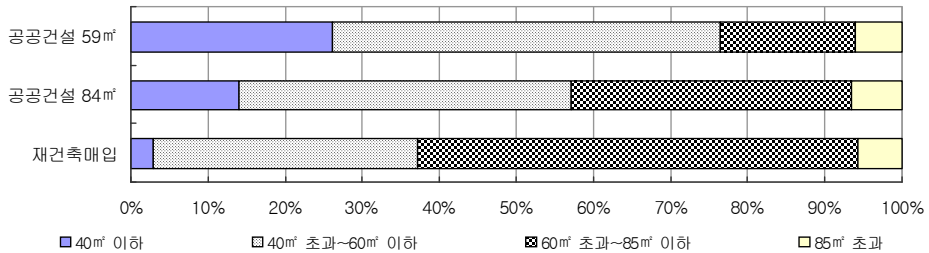
- SHift 입주 직전의 주택규모(전용면적)는 평균 60.4㎡(18.3평)임. 이 중 3/4 정도가 40㎡ 초과~85㎡의 주택에서 거주했었음.

<표 3-13> 입주 직전의 주택규모

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
전용 40㎡ 이하	48	17.71	60.37㎡
전용 40㎡ 초과~60㎡ 이하	122	45.02	
전용 60㎡ 초과~85㎡ 이하	84	31.00	
전용 85㎡ 초과	17	6.27	
계	271	100.00	

- SHift 유형별로는 59㎡인 공공건설 SHift 거주민은 평균 53.0㎡, 84㎡인 공공건설

- SHift 거주민은 평균 64.5㎡, 재건축매입 SHift 거주민은 평균 70.4㎡로 나타남.
- 59㎡인 공공건설 SHift와 84㎡인 공공건설 SHift는 60㎡ 이하가 각각 76.5%, 57.0%인데 비해, 재건축매입 SHift는 60㎡ 초과가 62.9%임.



Chi-Square : Value=27.3452, Prob=0.0001

<그림 3-8> SHift 유형별 입주 직전의 주택규모

- SHift 입주 직전주택의 점유형태는 전세가 77.5%로 대부분을 차지함.

<표 3-14> 입주 직전주택의 점유형태

구 분	응답자수	비율(%)
자 가	8	2.95
전 세	210	77.49
보증부월세	49	18.08
월세·사글세	1	0.37
무 상	3	1.11
계	271	100.00

- 입주 직전주택의 전세보증금은 평균 8,557만원이었으며, 1억원 이상인 경우가 28.6%임.

<표 3-15> 입주 직전주택의 전세보증금

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
6천만원 미만	51	24.29	8,555.7만원
6천만원~8천만원 미만	49	23.33	
8천만원~1억원 미만	50	23.81	
1억원 이상	60	28.57	
계	210	100.00	

- 입주 직전주택의 보증부월세 보증금은 평균 3,098만원, 월세는 평균 18.7만원이었음.

<표 3-16> 입주 직전주택의 보증부월세 보증금 및 월세

구 분		응답자수	비율(%)	평 균
보증금	2천만원 미만	21	42.86	3,097.6만원
	2천만원~4천만원 미만	13	26.53	
	4천만원 이상	15	30.61	
	계	49	100.00	
월 세	10만원 미만	10	20.41	18.73만원
	10만원~20만원 미만	23	46.94	
	20만원 이상	16	32.65	
	계	49	100.00	

- 한편, SHift에 입주하기 위해서 거주민들이 SHift 입주 이전주택의 보증금(26.9%)과 저축·적금·예금·부금·계 등의 자체자금(22.3%)을 이용한 경우가 49.2%로 나타남.
- 국민주택기금에 의한 전세자금 용자를 받은 경우가 22.3%임.

<표 3-17> SHift 전세보증금 마련방법

구 분	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
기 타	8	1.81
계	443	100.00

주 : 중복응답이 가능한 문항임.

- SHift 외의 공공임대주택 거주 경험이 있는 경우는 19.6%로 나타남.
- 59㎡인 공공건설 SHift 거주가구(18.3%) 및 84㎡인 공공건설 SHift 거주가구(25.6%)가 재건축매입 SHift 거주가구(2.9%)에 비해 상대적으로 많음.

<표 3-18> SHift 외의 공공임대주택의 거주 경험

구 분	있 음	없 음	계
공공건설 59㎡	21 (18.26)	94 (81.74)	115(100.00)
공공건설 84㎡	31 (25.62)	90 (74.38)	121(100.00)
재건축매입	1 (2.86)	34 (97.14)	35(100.00)
계	53 (19.56)	218 (80.44)	271(100.00)

4. 임대료 및 관리비

- SHift 거주가구가 지불하고 있는 평균 전세보증금은 59㎡인 공공임대 SHift 9,680.2만원, 84㎡인 공공임대 SHift 1억 3,079.2만원, 재건축매입 SHift 1억 642.0만원으로 나타남.
- 평균 관리비는 59㎡인 공공임대 SHift 59.6천원, 84㎡인 공공임대 SHift 62.6천원, 재건축매입 SHift 82.6천원임.

<표 3-19> 전세보증금 및 관리비

구 분		평 균	최소값	최대값
전세보증금 (만원)	공공임대 59㎡	9,680.2	8,000.0	10,600.0
	공공임대 84㎡	13,079.2	13,000.0	14,000.0
	재건축매입	10,642.0	8,300.0	13,000.0
	전 체	11,322.0	8,000.0	14,000.0
전월 관리비 (천원)	공공임대 59㎡	59.6	42.1	68.6
	공공임대 84㎡	62.6	62.6	62.6
	재건축매입	82.6	57.2	110.5
	전 체	63.9	42.1	110.5

- 전세보증금에 대해 부담을 느끼고 있는 가구는 22.5%, 관리비에 대해 부담을 느끼고 있는 가구는 37.6%로 나타남.

<표 3-20> 전세보증금 및 관리비 부담

구 분		응답자수	비율(%)
전세보증금	매우 부담됨	23	8.49
	부담됨	38	14.02
	보통임	180	66.42
	부담되지 않음	17	6.27
	전혀 부담되지 않음	13	4.80
	계	271	100.00
관리비	매우 부담됨	5	1.85
	부담됨	97	35.79
	보통임	130	47.97
	부담되지 않음	36	13.28
	전혀 부담되지 않음	3	1.11
	계	271	100.00

- SHift 거주가구의 가구순자산 대비 전세보증금의 비율은 평균 1.23배로 조사됨.

- 가구순자산이 전세보증금보다 많거나 같은 경우는 69.4% 정도로 나타나, SHift 입주가구의 대부분은 어느 정도 재산을 축적한 계층임을 알 수 있음.
- 소득수준별 평균 가구순자산 대비 전세보증금의 비율은 소득 1~2분위 1.49배, 3~4분위 1.19배, 5~6분위 1.12배, 7~8분위 0.98배, 9~10분위 0.90배임.

<표 3-21> 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	

5. 거주계획 및 정책관련 사항

1) 거주계획

- 현재 SHift에 입주한 가구는 평균 14.2년 정도 거주할 계획이라고 응답함.
- SHift 거주가구 중에 절반 정도인 50.6%가 16년 이상 거주할 계획임.
- 하지만 40.6% 정도는 10년 내에 다른 주택으로 이사할 계획을 가지고 있음.

<표 3-22> 거주계획기간

구 분	응답자수	비율(%)	평 균
1년~5년	53	19.56	14.20년
6년~10년	57	21.03	
10년~15년	24	8.86	
16년~20년	137	50.55	
계	271	100.00	

- 이사를 계획하는 이유로 ‘주택을 분양·구입하여 이사’가 48.1%로 가장 많음.
- 10년 이내에 이사계획이 있는 가구(110가구) 중 81.8%(90가구)이며, 전체 SHift 거주가구 중에 33.2%임.
- 이를 통해 상당수의 거주가구가 현재 높은 분양가격 또는 주택구입능력의 부족 등의 이유로 SHift에 거주하고 있음을 알 수 있음. 다시 말해 내집 마련을 위한 전단계로

SHift에 거주하고 있는 것임.

<표 3-23> 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.

2) 정책관련 사항

- 거주가구가 느끼는 SHift의 문제점으로는 분양아파트와의 차별이 26.5%로 가장 많고, 부족한 단지내 편의·주차·복지시설(15.5%)과, 단지 주변의 생활환경 열악(15.1%)이 그 뒤를 잇고 있음.
- 하지만 1순위만을 가지고 분석했을 경우에는 40.2%가 분양아파트와의 차별을 지적하였고, 부족한 단지내 편의·주차·복지시설(14.9%)과 비싼 관리비(12.4%)가 그 다음임.

<표 3-24> 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)

- SHift의 거주가구는 단지 내에 필요한 복지시설 및 서비스에 대해 청소년 교육관련 시설(50.9%)과 아동 보육관련 시설(24.9%)이라고 응답하여, 다른 유형의 공공임대주택 거주가구와는 상당한 차이가 있는 것으로 나타남.
- 이는 조사대상 SHift 거주민(1,098명) 중 9세 이하(189명, 17.2%)의 아동과 10세~18세

(181명, 16.5%)의 청소년이 많기 때문임.

<표 3-25> 단지내 필요한 복지시설 및 서비스

구 분	응답자수	비율(%)
아동 보육관련 시설(어린이집, 유치원 등)	66	24.91
청소년 교육관련 시설(공부방, 독서실 등)	135	50.94
장애인을 위한 시설(공동작업장, 주간보호소 등)	13	4.91
노인을 위한 시설(노인정, 주간보호소 등)	22	8.30
직업관련 서비스(취업알선, 직업훈련 등)	11	4.15
문화·체육시설	13	4.91
기 타	5	1.89
계	265	100.00

- 관리방법에 대해서 SHift 거주가구는 서울시(SH공사)에서 직영관리(61.8%)하기를 가장 많이 원하고 있는 것으로 나타남.
- 그러나 스웨덴·일본 등 선진국의 경우 통합관리 및 광역관리를 통해 관리비용을 절감하고 있고, 10년 이내에 서울시의 공공임대주택이 30만호에 달할 전망을 고려하면, 500호 내지 1,000호 미만인 경우는 위탁관리가 불가피함.

<표 3-26> 장기전세주택의 관리방법

구 분	응답자수	비율(%)
서울시(SH공사)의 직영관리	165	61.80
임차인대표회의에 의한 자치관리	64	23.97
민간관리업체에 위탁관리	11	4.12
입주자대표회의에 의한 자치/위탁관리	27	10.11
계	267	100.00

6. 요약 및 정책적 시사점

- 현재 SHift 거주가구에 대한 설문조사 결과를 간단히 요약하면 다음과 같음.
- 입주 당시 자격요건은 청약저축가입자(54.8%)가 가장 많은 반면, 사회취약계층인 저소득층(18.0%), 장애인(2.5%), 법정영세민(1.6%)의 비중은 낮음. 이는 SHift 입주자격기준이 국민임대전환분만 소득 4분위 이하의 저소득층으로 설정되어 있을 뿐, 나머지 SHift 유형은 소득에 관계없이 입주할 수 있기 때문임.
- SHift 거주가구의 가구주는 남성(88.6%), 40대 이하(69.4%), 대학교 이상(55.0%)의 학

력을 가진 경우가 많음. 평균 가구원수는 4.05명으로 서울시 평균 2.95명보다 많지만, 주택규모가 작은 국민임대전환분은 평균 4.31명이 거주하고 있는 반면에 분양전환 및 재건축매입 SHift는 3.90명·3.71명이 거주하고 있음

- SHift에 소득 3~6분위(66.2%), 가구순자산 1억원~1억 5천만원 미만(36.8%)의 계층이 가장 많이 거주하고 있는데, 유형에 따라 가구소득과 가구순자산의 격차가 큰 것으로 나타남. 84㎡인 공공건설 SHift, 재건축매입 SHift, 59㎡인 공공건설 SHift 순으로 가구소득 및 가구순자산이 많은 계층이 거주하고 있음. 또한 자력으로 민간 주택시장에서 자가구입이 가능한 소득 7~10분위(21.6%)와 가구순자산 2억원 이상(19.3%) 계층도 포함되어 있는 것으로 나타남.
 - 현재 SHift 거주가가 지불하고 있는 전세보증금은 최소 8,000만원에서 최대 1억 4,000만원으로, 평균 1억 1,322만원으로 나타남. 입주 직전주택의 전세보증금은 평균 8,556만원이며, 보증부월세의 평균 보증금은 3,098만원이었음. 최소 SHift 전세보증금인 8천만원 이상을 부담하고 있었던 가구는 110가구로 40.6%를 차지함.
 - 입주 직전주택의 유형은 공공임대주택이 아닌 아파트가 39.9%로 가장 많고, 규모는 전용 40㎡ 초과~60㎡가 45.0%인 것으로 미루어 볼 때, 비슷한 수준의 보증금을 이용하여 면적이 더 넓은 SHift로 이주한 가구가 상당수임을 알 수 있음. 이에 비해 전세보증금이 부담된다는 가구는 22.5%로 나타났으며, 이는 SHift의 가장 큰 문제점으로 비싼 전세보증금 및 관리비를 꼽은 가구(24.1%)와 유사한 비율을 보임.
 - 가구순자산이 전세보증금보다 많거나 같은 경우는 69.4% 정도로 SHift 입주가구의 대부분은 일정 정도 재산을 축적한 계층임을 알 수 있음. 소득수준이 높아질수록 가구순자산 대비 전세보증금의 비율이 낮아졌는데, 소득 7~10분위의 경우 '1' 이하로 나타나 임대료에 대한 부담이 거의 없는 것으로 나타남.
 - SHift 거주가구의 주택 및 단지시설 만족도는 평균 3.1점으로 대체로 만족한 경우가 더 많은 것으로 나타남. 그러나 사회적 혼합(social mix)을 추구하기 위한 대안으로 제시된 임대주택유형인 SHift에서도 여전히 분양아파트와의 차별이 존재한다는 응답이 40.2%로 높게 나타남. 이는 현재 모든 SHift가 임대·분양혼합단지 내에 있는데다 위탁 관리되고 있기 때문임. 이에 따라, SHift 거주가구 중 61.8%는 서울시(SH공사)가 직접 관리하기를 희망함.
- 이상과 같은 SHift 거주가구에 대한 설문조사를 토대로 정책적 시사점을 간단히 정리하면 다음과 같음.

- 첫째, 입주자를 선정할 때 SHift 유형에 따라 소득과 재산을 고려하여 자격기준을 달리 적용할 필요가 있음. 분양전환분 SHift와 재건축매입임대 SHift의 경우 소득 및 재산기준이 없어 중산화가능계층 이상이 주로 거주하고 있음. 주거복지 프로그램이 필요한 저소득층의 규모보다 공공임대주택 재고가 적은 현실을 고려할 때, 민간시장에서 주택 구입이 가능한 계층은 입주를 제한해야 함. 그리고 사회적 혼합 측면에서도 사회 취약계층의 입주를 비교적 용이하게 하는 공급기준을 가미할 필요가 있음. 이에 따라 사회적 형평성 및 통합을 고려한 SHift 입주자격기준을 개선하여 시민의 주거복지 향상을 도모해야 할 것임.
- 둘째, 소득 및 재산에 따라 전세보증금을 차등화할 필요가 있음. SHift는 주변 아파트 전세가격의 80% 이하로 공급되는 저렴한 공공임대주택이지만, 주택규모가 커지면서 전세보증금에 대해 부담을 느끼는 경우도 발생함. SHift가 중산화가능계층의 대안적 주거형태로 자리매김하기 위해서는 SHift 유형 및 주택규모에 따라 전세보증금을 차등화하는 정책이 필요함. 아울러 85㎡ 이하의 국민주택 규모로만 공급하며, 임대료가 높은 지역이나 역세권매입임대 SHift의 경우 평형을 다양화해야 함.
- 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, 위탁관리 수수료의 부담 등을 민간 임대시장에서 통용되는 식으로 조정해야 함.
- 넷째, SHift 거주가구의 가구주는 다른 유형의 공공임대주택에 비해 학력 및 소득수준이 높으며 40대 이하 연령층으로 이루어져 있어 참여 욕구가 높기 때문에, 이를 관리 참여로 유도할 필요가 있음. SHift에 대한 위탁관리는 임대관리업무와 주택관리업무의 이원화에 따라 주거서비스의 질 저하와 더불어 입주민의 불편을 초래할 가능성이 있음. 또한 SHift 거주가구는 분양아파트와의 차별을 가장 큰 문제로 생각하고 있으며, 위탁관리하는 경우 주택소유자가 직접 관리하는 것보다 시설물 관리에 소홀할 수 있으므로 임차인의 참여와 협조를 통해 관리를 효율화하는 방안을 마련해야 함.

제4장 SHift 입주자격기준 개선 및 정책수요 추정

1. 입주자격기준 개선
2. 정책수요 추정
3. 소요자원 추정

제4장 SHift 입주자격기준 개선 및 정책수요 추정

1. 입주자격기준 개선

1) 정책목표 및 대상의 변경 필요성

- 서울시가 추진하고 있는 장기전세주택(SHift) 정책의 목표는 ‘소유’ 중심에서 ‘거주’ 중심으로 주택패러다임의 전환을 선도하고, 주택시장을 안정시켜 중산층 및 실수요자의 주거 안정을 도모하는 데 있음.

(1) 전용면적 85㎡ 이하로 규모 축소

- SHift의 정책목표를 검토해 보면, 우선 우리나라의 현실에서 ‘거주’ 중심의 주택개념을 선도하기 위해 전용 114㎡(85㎡ 초과) 주택을 공공임대주택으로 공급할 필요가 있는지에 대한 문제를 제기할 수 있음.
 - SHift 공급정책에 대한 가장 많은 비판은 시민의 세금으로 전용 114㎡의 공공임대주택을 고소득층에게 저렴한 가격으로 공급하는 것은 사회적 형평성에 위배된다는 것임. 이럴 경우에는 반드시 시장가격과 동일한 임대료를 부과해야 한다는 것임.
- 전용 114㎡는 3인 가구일 경우 1인당 주거면적이 38.0㎡(4인가구일 경우 28.5㎡)로, 이는 2005년 전국 및 서울의 1인당 주거면적보다 상당히 큰 편임. 선진국과 비교하더라도 영국보다는 작지만, 프랑스·독일·네덜란드와 비슷한 수준이고, 일본보다 상당히 큰 규모임.

<표 4-1> 1인당 주거면적

(단위 : ㎡)

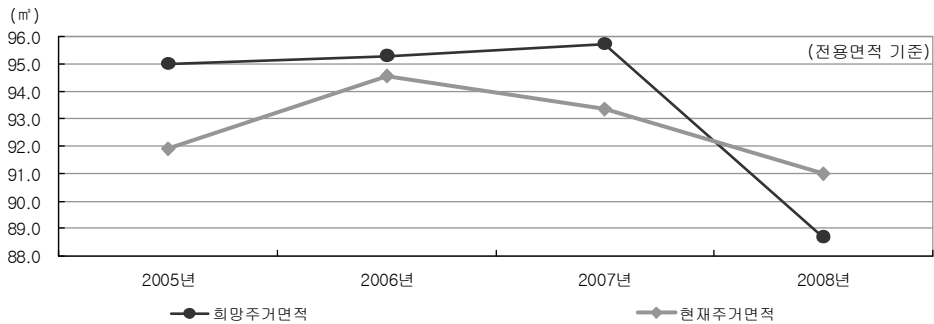
한 국	일 본	프랑스	독 일	네덜란드	영 국
<전국> 23.2 <서울> 21.8 (2005년)	21.2 (2003년)	37.5 (2002년)	40.1 (2002년)	41.0 (2000년)	44.0 (2001년)

주 : 인구밀도가 100/km² 초과인 주요 선진국을 대상으로 함.

자료 : 통계청 국가통계포털 홈페이지(www.kosis.kr); 윤주현·김근용·박천규, 2005, 『지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(Ⅰ) : 주거서비스 지표의 개발 및 측정』, 국토연구원 p.256; National Board of Housing, Building and Planning, Sweden & Ministry for Regional Development of the Czech Republic, 2005, *Housing Statistics in the European Union 2004*, p.38.

- 최근 수도권지역의 99㎡형(전용 75㎡) 이상 자가소유자에 대한 설문조사 결과에 의하

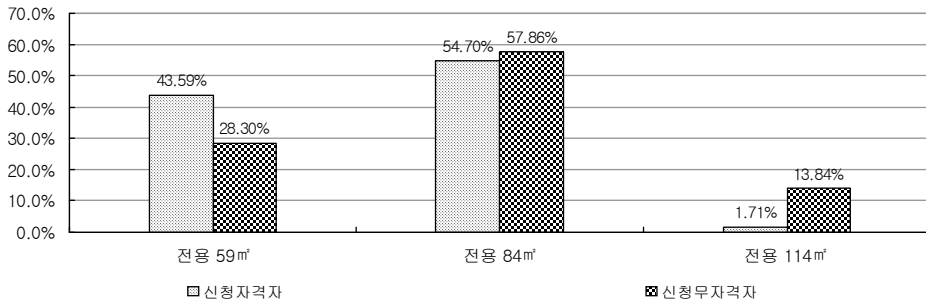
면, 이들은 과거와 달리 현재주택보다 규모가 작은 주택을 희망하는 것으로 나타남. 이는 주택에 대한 소비행태가 과거에는 실수요자라도 자본이득의 가능성이 높은 주택을 선호하였지만, 현재는 자산디플레이션 우려와 대출금리 상승으로 가구규모 및 부담능력을 고려한 규모축소(downsizing)가 확산되고 있음을 보여주고 있음.



주 : 분양면적에 0.75를 곱하여 전용면적으로 전환함.
 자료 : (주)피데스개발 · 한국갤럽조사연구소, 2008, “2008 파렌하이트 주거공간 소비자조사”.

<그림 4-1> 99㎡형 이상 자가거주자의 이주희망 주택면적

- 게다가 SHift 청약신청 자격자들의 경우 전용 114㎡의 주택을 거의 원하고 있지 않음.



자료 : SH공사 · ㈜한국리서치, 2008, “장기전세주택 수요조사”.

<그림 4-2> 청약의향이 있는 SHift의 규모

○ 결국 ‘소유’ 중심의 주거문화를 ‘거주’ 중심으로 변화시키기 위한 가장 바람직한 공공부분의 역할은 전용 85㎡ 이하의 임대주택을 중산화가능계층 이하에게 주도적으로 공급하고, 전용 85㎡ 초과 중대형 임대주택을 원하는 계층을 위해서는 민간부분이 공급을 담당하도록 지원하는 것임. 이를 통해 주거복지에 대응하는 임대주택뿐만 아니라 시장수요

에 대응하는 임대주택까지 공급되도록 해야 함.

(2) 무주택 중산층 이하로 대상 축소

- 두 번째 문제제기는 정책대상의 무게를 중산층보다 중산화가능계층에게 두어야 하는데, 실수요자의 개념이 모호해서 정책의 혼선을 빚을 수 있다는 것임.
 - SHift 정책대상인 ‘중산층’은 시민들의 눈높이에 맞추어 사회·경제적 의미의 중산층으로 사용됨. 즉, 주택정책에서 주로 사용되어 온 중산화가능계층과 중산층을 합친 의미로 사용되었음. 다만, 대형 평형(전용 114㎡)의 공공임대주택을 공급해야만 ‘거주’ 개념의 주거문화를 확산시킬 수 있는가 또는 단지 내에 사회적 혼합(social mix)을 이룰 수 있는가에 대한 면밀한 검토없이 고소득층을 입주대상에 포함시켰다는 느낌이 듦.
 - 우선, 서울의 공공임대주택 재고가 6% 정도임을 감안할 때 소득 9~10분위의 고소득층은 시장을 통해 주택을 마련하는 것이 바람직함. 공공임대주택 재고가 15%를 넘는 국가들(영국 20%, 네덜란드 36%, 스웨덴 21%, 독일 18% 등)의 경우 소득에 관계없이 공공임대주택에 입주할 수 있지만, 중산층 이상에게는 시장가격과 동일한 수준의 임대료를 적용하고 있음. 또한 프랑스(15%)의 경우 1977년부터 「주거보조에 관한 법률(Loi portant réforme de l'aide au logement)」에 따라 입주자격으로 소득한도를 적용하고 있음. 입주자격도 1980년대에는 소득 7~8분위까지 부여했지만, 현재는 소득 5~6분위 정도까지만 주고 있음. 일본(7%) 공영주택의 경우 소득 3~6분위의 ‘소득초과자’에게는 시장임대료를 부과하고 있고, 퇴거가 원칙인 소득 7~10분위의 ‘고액소득자’에게는 명도기간 도래 후부터 시장임대료의 2배를 부과하고 있음.
- 저조한 민간부문의 중형임대주택 공급 및 입주자의 편익 측면에서 보면 소득 7~8분위를 SHift 입주대상으로 설정할 수 있겠지만, 주거취약계층이 많은 현재 상황에서 다소 문제가 있다고 여겨짐. 그러나 SHift 공급정책 초기부터 입주대상을 모든 무주택 시민으로 지속적으로 홍보하였다는 점에서, 정책의 신뢰성을 유지할 필요도 제기됨. 게다가 서울의 주택가격이 높은 수준이므로, 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 경우에는 소득 7~8분위도 주거비 부담을 느끼는 단지도 나타날 것으로 예상됨.
 - 결론적으로 입주자격을 소득 7~8분위까지로 제한하되 SHift 유형에 따라 소득제한 규정을 두고, 저소득층의 입주를 용이하게 하기 위해 특별공급 및 우선공급제도를 적극 활용할 필요가 있음.

<표 4-2> 아파트 전세시세 및 소득 대비 임대료비율(RIR) 현황

(단위 : 만원, %)

구 분	㎡당 전세시세	84㎡의 전세시세	소득 대비 임대료비율(RIR)			
			소득 5분위	소득 6분위	소득 7분위	소득 8분위
도심권	220.0	18,480.0	34.5	29.7	25.8	22.1
동북권	164.4	13,809.6	26.7	23.0	20.0	17.1
서북권	177.0	14,868.0	28.5	24.5	21.3	18.2
서남권	171.0	14,364.0	27.6	23.8	20.7	17.7
동남권	236.0	19,824.0	36.7	31.7	27.5	23.5
전 체	193.0	16,212.0	30.7	26.5	23.0	19.6

주 : 소득 대비 임대료비율은 보증금에 시중은행의 2년 정리에금 금리를 곱한 값에 1년치 관리비 (12만원 적용)를 더한 후에 소득분위별 연간 가구소득으로 나누어 계산함.

자료 : (주)부동산114(2008년 9월 현재); 전국은행연합회 홈페이지(www.kfb.or.kr).

참고 : 시중은행의 정기예금 금리(2008년 9월 현재)

구 분	12개월	24개월	36개월
SC제일은행	4.60%	5.10%	5.20%
국민은행	5.05%	5.15%	5.35%
기업은행	4.90%	5.20%	5.40%
산업은행	5.45%	5.60%	5.70%
신한은행	5.70%	5.75%	5.80%
외환은행	5.10%	5.30%	5.30%
우리은행	5.80%	5.90%	6.00%
하나은행	5.90%	6.00%	6.10%
평 균	5.31%	5.50%	5.61%

자료 : 전국은행연합회 홈페이지(www.kfb.or.kr).

- 현행 「주택공급에 관한 규칙」의 주요 목적은 공급질서의 확립, 실수요자에게 우선 공급, 투기의 억제 등임. 그러므로 실수요자는 무주택세대주를 의미하고, 무주택 여부는 주택의 입주자로 선정·확정된 사람의 주택소유 여부 등을 주택전산망에 의해 검색한 결과에 따라 결정됨. 이 때 검색대상자 중에 누구라도 요구된 무주택기간(1년, 3년, 5년) 내에 주택소유 사실이 있으면 무주택자로 보지 않음.
- 다양한 목적의 주택구매 수요자가 등장하면서, 3~5년 전부터 ‘실수요자’의 범위를 확대하자는 의견도 대두됨. 즉, 실수요자의 개념은 지역과 사회·경제적 상황에 따라 다양하게 규정될 수 있기 때문에 매우 유동적인 개념이라는 것임. 이러한 주장을 하는 사람들은 주택을 구입할 때 ‘자본이득의 목적’ 유무로는 실수요자 여부를 판단할 수 없다고 함.

- 하지만 공공(임대)주택정책에서 실수요자는 주택구입능력이 없거나 부족한 무주택가구로 한정하는 것이 옳은 판단임. 행정의 수비범위(Schutzbereich) 측면에서 살펴보다라도, 고소득층 또는 자산이 많은 가구에게 공공임대주택의 혜택을 제공할 경우 그 숫자만큼 저소득층의 입주기회를 빼앗는 결과를 초래하기 때문임. 즉, 행정의 수비범위를 초월하여 특정 계층에게 공공서비스를 제공하는 것은 다른 계층에 대한 공공적 책임을 회피하는 결과를 초래할 수 있음.

(3) 정책목표 및 대상의 개선(안)

- 최근 주택정책을 둘러싼 환경요인을 살펴볼 때, 서울시의 장기전세주택 정책목표를 저소득층 및 무주택 중산층의 주거안정, 즉 ‘거주’ 중심의 주거문화 확대로 바꿀 필요가 있음. 정책의 초기단계인 현시점에서 고르디우스의 매듭을 칼로 끊어버린 알렉산더의 과단성(果斷性)을 발휘하여 정책내용을 수정할 필요가 있음.
- 미국의 서브프라임 모기지(비우량 주택담보대출) 부실사태가 우리나라에까지 영향을 미치면서 주택가격이 하락하고 실물경제가 둔화되고 있다는 점을 감안하면, 향후 장기전세주택을 비롯한 공공임대주택에 대한 수요는 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 경제성장률 및 소득증가율이 둔화되면 자산수익률이 떨어지므로, 주택수요가 전반적으로 위축될 것임. 경제의 저성장이 장기화될 경우 가구소득의 감소에 따라 주택을 보유할 수 있는 계층도 줄어들면서 공공부문에서 제공하는 저렴한 임대주택을 선호·의존하는 계층이 증가할 것임.
- 그러므로 SHift의 정책목표 및 대상에 대한 개선(안)을 간단히 도식화하면 <그림 4-3>과 같음.
- 소득 1~4분위의 저소득·빈곤층에는 국민임대전환분 SHift에 입주할 수 있는 자격을 부여함.
- 소득 5~8분위의 중산화가능계층과 중산층에는 분양전환분 SHift와 재건축 및 역세권 매입임대 SHift의 입주자격을 부여함.
- 소득 9~10분위의 고소득층은 시장에서 해결하도록 하고, SHift 입주를 엄격히 제한할 필요가 있음.

소득계층 (소득분위)	도시근로자가구 평균소득 대비	SHift (장기전세주택)	기존의 공공임대주택
고소득층 (소득 9~10분위)	130% 초과	<시장에서 해결>	<시장에서 해결>
중산층 (소득 7~8분위)	100% 초과~130%	분양전환분 재건축매입임대 등 전용 85㎡ 이하 (59㎡ · 84㎡)	국민임대주택 (전용 60㎡~85㎡)
중산화가능계층 (소득 5~6분위)	70% 초과~100%		국민임대주택 (전용 60㎡ 이하) 50년 공공임대주택 (재개발 · 주거환경)
저소득층 (소득 2~4분위)	30% 초과~70%	국민임대전환분 전용 60㎡ 이하 (59㎡)	영구/매입임대주택
빈곤층 (소득 1분위)	30% 이하		

〈그림 4-3〉 소득분위별 SHift 입주자격 개선(안)

2) 입주자격 개선

- 현재 SHift는 공공건설임대인 경우 「주택공급에 관한 규칙」(제4조, 제11조, 제19조, 제19조의2, 제32조)과 서울시 ‘장기전세주택 운용규정’(제4조 제1항), 재건축매입임대인 경우 「도시 및 주거환경정비법」(제54조)과 서울시 ‘장기전세주택 운용규정’(제4조 제2항)에 따라 공급대상 및 입주자가 결정되고 있음.
- SHift의 입주자격은 재정 및 국민주택기금에서 지원을 받는 국민임대주택 전환분만 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하(소득 4분위 이하)의 저소득층에 부여되고, 나머지 유형은 소득에 관계없이 입주할 수 있음(<표 2-1> 참조).
- 향후 SHift의 정책목표를 저소득층 및 무주택 중산층의 주거안정, 즉 ‘거주’ 중심의 주거문화 확대로 바꾸기 위해서 다음과 같이 제도 개선이 필요함.
- 우선 시민들의 세금으로 전용 85㎡ 초과(114㎡)의 공공임대주택을 주변지역 전세시세의 80% 이하 가격으로 소득 9~10분위에게도 공급하는 것에 대한 비판이 있는데, 형평성 차원에서 볼 때 그 타당성이 있으므로 전용 85㎡ 이하로만 공급하도록 함.

- SHift의 경우 주택규모의 확대에 따라 저소득·빈곤층의 입주기회가 제한되고, 중산화 가능계층과 중산층은 내집 마련을 위한 징검다리로서 SHift를 이용하는 경향이 있음. 또한 최근 부동산시장의 침체 및 높은 분양가격의 영향으로 고소득층 및 시장에서 주택 구입이 가능한 가구도 SHift에 입주해 있다는 점에서, 소득에 따른 입주자격의 제한이 필요함(<표 4-4> 참조).
- <표 4-2>에서 보는 바와 같이 가구순자산이 2억원 이상인 경우는 전세가격이 가장 비싼 강남권에서도 주택을 구할 수 있기 때문에, 소득에 상관없이 SHift 입주를 제한할 필요가 있음.
- 공공임대주택의 재고가 약 6%임을 감안할 때 소득 및 재산에 따른 SHift 입주자격 제한은 공공정책의 전제조건이라고 여겨짐. 입주자격을 소득 7~8분위 이하이면서 가구순자산 2억원 미만으로 제한할 경우, 현재 입주가구의 4/5 정도가 이를 충족할 수 있음.

<표 4-3> 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”.

- SH공사 직원을 대상으로 한 면담조사 결과, SHift에 입주하고 있으면서 다른 SHift에 청약하는 사례도 발생하고 있는 것으로 밝혀짐. 이와 같은 경우에는 입주자격을 제한할 필요가 있음.
- 즉, SHift 퇴거후 일정 기간(6개월 또는 1년) 이내에는 다른 SHift에 입주할 수 없도록 해야 함.

〈표 4-4〉 Shift 입주자격기준 및 우선·특별공급 개선(안)

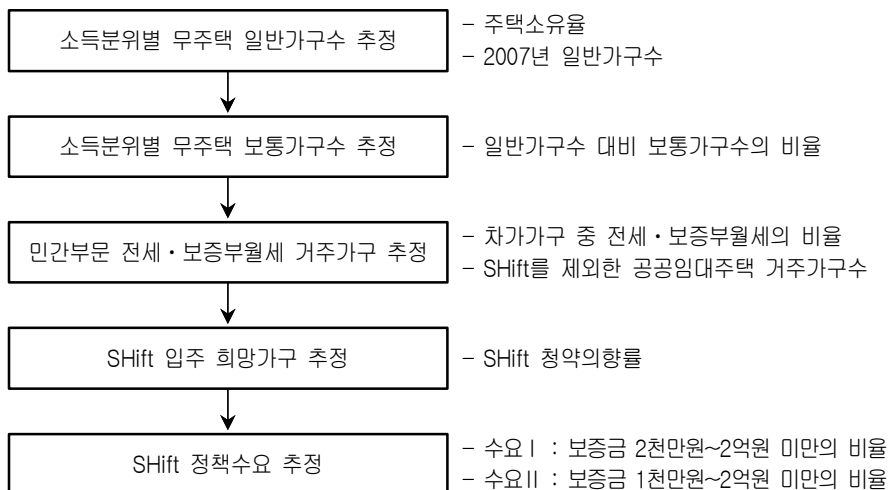
구분 (규모는 전용면적)	현행 입주자격	입주자격 개선	우선·특별공급 개선
국공채 국공채 국공채	국민임대전환분 60㎡ 이하	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하 - 개별공시지가 기준 5,000만원 이하 - 토지소유자 - 현재가치 기준 2,200만원 이하의 자동차소유자	- 우선공급 • 노부모부양자, 3자녀 이상 가구, 장애인, 국·가유공자 등 : 20% 이내 • 철거주택 소유자 / 세입자 : 10% 이내 • 영구임대주택 입주자격 상실자 : 5% 이내 • 비닐간이공작물 거주자 : 10% 이내 • 신혼부부 : 30%
	분양전환분 60㎡ 이하	- 서울시거주 무주택세대주 - 청약저축가입자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하	- 우선공급 • 노부모부양자, 3자녀 이상 가구 : 20% 이내 • 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하 : 10% 이내 - 특별공급 : 신혼부부 30%
	분양전환분 60㎡ 초과~85㎡	상 동	- 우선공급 • 노부모부양자, 3자녀 이상 가구 : 20% 이내
재건축 (역세권) 매입 임대	분양전환분 85㎡ 초과	〈공급하지 않음〉	-
	60㎡ 이하	- 무주택기간이 1년 이상인 자 - 서울시 거주기간이 1년 이상인 자 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130% 이하	- 우선공급 • 노부모부양자, 3자녀 이상 가구 : 20% 이내 • 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하 : 10% 이내
	60㎡ 초과~85㎡	상 동	- 우선공급 • 노부모부양자, 3자녀 이상 가구 : 20% 이내

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

2. 정책수요 추정

1) 정책수요 추정과정

- SHift가 정책목적에 맞게 공급되도록 하려면, 이를 필요로 하는 계층을 규명하는 것이 필수적임. SHift에 대한 정책수요 추정은 <그림 4-3>와 <표 4-4>의 입주자격을 기준으로 다음과 같은 과정을 통해 이루어짐.
- 서울시의 SHift 공급정책은 가구원수 2인 이상의 보통가구를 대상으로 하고 있으므로, 통계청의 ‘인구주택총조사’(2000년·2005년)와 ‘도시가계조사’(2004년) 결과를 이용하여 소득분위별 무주택 일반가구수와 무주택 보통가구수를 추정함.
- SHift의 입주대상은 무주택세대주이고, <표 3-6>·<표 3-14>에서 보듯이 가구자산이 없거나 적으면 입주하기가 용이하지 않음. 이에 ‘인구주택총조사’(2005년)와 서울시에 소재한 공공임대주택 재고수를 이용하여 민간부문 전세·보증부월세 거주가구를 산정함.
- 여기에 SH공사·㈜한국리서치의 ‘장기전세주택 수요조사’(2008)에서 나타난 청약의향을 곱하여 SHift 입주 희망가구를 산정함.
- 무주택가구의 가구순자산은 임대보증금과 같다는 가정 하에 ‘인구주택총조사’(2005년)의 1,000만원/2,000만원~2억원 미만의 비율을 적용하여 SHift 정책수요를 추정함.



<그림 4-4> SHift 정책수요 추정과정

- 정책수요를 추정하기 위해서 이용한 지표를 정리하면 <표 4-5>와 같음.

<표 4-5> SHift 정책수요 추정을 위해 이용한 지표 정리

지 표	값	자 료
주택소유율	59.03%	- 통계청, 2005, “인구주택총조사”; 통계청, 2004, “도시가계조사” 결과를 이용하여 추정
2007년 일반가구수	3,404.0천가구	- 통계청, 2000·2005, “인구주택총조사” 결과를 이용하여 추정
일반가구수 대비 보통가구수 비율	76.48%	
차가가구 중 전세·보증부월세 비율	93.38%	- 통계청, 2005, “인구주택총조사”
SHift를 제외한 공공임대주택 거주가구수	121.2천가구	- 건설교통부, 2007, 「주택업무편람」; 서울시 주택국, 2007, 「주요업무현황」; SH공사, 2008, 내부자료
SHift 청약의향률	80.54%	- SH공사·㈜한국리서치, 2008, “장기전세 주택 수요조사”
보증금 2천만원~2억원 미만 비율	64.71%	- 통계청, 2005, “인구주택총조사”
보증금 1천만원~2억원 미만 비율	77.91%	

2) 무주택 보통가구수 추정

- <그림 4-3>와 <표 4-4>에서 제시한 SHift 정책대상은 가구순자산 2억원 미만인면서 소득 8분위 이하인 무주택 보통가구임.
 - 그러므로 우선 소득 8분위 이하의 무주택 보통가구수만을 추정함.
- 현재까지 소득분위별 무주택가구를 파악할 수 있는 공식적인 통계자료는 존재하지 않음. 소득분위별 주택소유율을 알 수 있는 공식자료는 2004년까지의 통계청의 ‘도시가계조사’였으며, 2005년부터는 샘플과 실체가 차이가 있다는 이유로 공표를 하지 않고 있음.
 - 2005년 ‘인구주택총조사’ 결과에 의한 서울시의 주택소유율은 59.0%이고, 2004년 ‘도시가계조사’의 주택소유율은 65.1%였기 때문에 보정치인 0.91을 이용하여 소득분위별 주택소유율을 추정함.
- 2000년·2005년 ‘인구주택총조사’ 결과를 이용하여 서울시 일반가구수를 추정하고 나서 무주택 일반가구수를 추정함.
 - 이 수치에 일반가구수 대비 보통가구수의 비율을 곱하여 무주택 보통가구수를 추정함.
- 소득 9~10분위의 무주택 보통가구수를 제외한 소득 8분위 이하의 무주택 보통가구수는 92.5만가구 정도로 추산됨.

<표 4-6> 무주택 보통가구수 추정결과

구 분	2004년 도시가계조사 주택소유율	보정치	서울시 주택소유율	서울시 일반가구수 (천가구)	무주택 일반가구수 (천가구)	무주택 보통가구수 (천가구)
소득 1분위	53.01%	0.91	48.09%	340.4	176.7	135.1
소득 2분위	51.84%	0.91	47.03%	340.4	180.3	137.9
소득 3분위	53.53%	0.91	48.56%	340.4	175.1	133.9
소득 4분위	58.96%	0.91	53.49%	340.4	158.3	121.1
소득 5분위	62.08%	0.91	56.32%	340.4	148.7	113.7
소득 6분위	65.99%	0.91	59.86%	340.4	136.6	104.5
소득 7분위	70.95%	0.91	64.36%	340.4	121.3	92.8
소득 8분위	73.68%	0.91	66.84%	340.4	112.9	86.3
소득 9분위	77.03%	0.91	69.88%	340.4	102.5	-
소득 10분위	83.61%	0.91	75.85%	340.4	82.2	-
평균/계	65.07%	0.91	59.03%	3,404.0	1,394.6	925.3

3) 정책수요 추정결과

- 무주택 보통가구수는 사회정책적 개념인 소요(need)이고, 수요(demand)를 파악하기 위해서는 SHift에 대한 이용의사와 부담능력이 반영되어야 함.
- 소득 8분위 이하의 무주택 보통가구수와 차가가구 중 전세·보증부월세의 비율을 이용하여 전세·보증부월세 거주가구수를 추정하였더니 약 86.4천가구로 나타남.
 - 그런 다음에 SHift를 제외한 공공임대주택에는 소득 4분위 이하의 저소득층이 소득분위별로 균등하게 거주하고 있다는 가정 아래 민간주택 전세·보증부월세 거주가구수를 추정한 결과 74.3만가가구가 도출됨.
 - 이 추정치에 청약의향률을 곱하여 SHift 청약의향가구수를 도출하였더니 59.8만가구 정도가 나옴.
- 부담능력을 반영하기 위해 현재 SHift 거주가구의 직전 임대주택의 보증금을 살펴보았더니 하위 5%값은 800만원, 하위 10%값은 2,000만원으로 나타남. 이들 값을 편향값(bias)이라고 가정하고, SHift 청약의향가구수에 보증금 2,000만원~2억원 미만의 비율을 곱한 값(정책수요Ⅰ)과 보증금 1,000만원~2억원 미만의 비율을 곱한 값(정책수요Ⅱ)을 구함.
 - 그 결과 SHift 정책수요는 38.7만가구~46.6만가구로 추정됨.

<표 4-7> 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

참고 : SHift 거주가구의 직전 임대주택 보증금

(단위 : 만원)

평 균	표준편차	중위값	최빈값	하위 5%값	하위 10%값
7,436.9	6,905.8	7,000.0	8,000.0	800.0	2,000.0

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

○ 서울시는 총 4.5만호의 SHift를 공급할 계획이므로, 정책수요에 맞추어 공급하려면, 34.2만호~42.1만호에 대한 공급계획을 세워야 할 판임. 이러한 방식으로 공급계획을 짜는 것은 비현실적이므로 SHift와 기타 유형의 공공임대주택의 공급비율을 어느 정도로 할 것인가, 서울시는 정책수요의 어느 정도까지 SHift를 공급할 것인가를 정치적으로 결정 한 후에 SHift를 공급해야 할 것임.

- 서울시는 공공임대주택의 재고를 전체 주택재고의 10%까지 공급할 계획임¹⁾. 2007년 주택재고는 239.2만호이고, 2008년 6월 현재 공공임대주택 재고는 12.3만호임. 2012년 주택재고가 255만호 정도로 예상되므로, 서울시는 향후 공공임대주택을 13.2만호 정도 더 공급해야 함.
- 최근의 경제상황 및 향후의 경제전망을 감안할 때, 가구의 실질소득 감소에 따라 저렴한 공공임대주택에 의존하는 계층이 질 좋은 공공임대주택을 선호하는 계층보다 더 많이 늘어날 것임. 이와 함께 SHift 중 저소득층이 입주대상인 국민임대전환분이 공급 계획량의 40% 정도를 차지하고 있다는 점도 감안해야 함.

1) 서울특별시, 2005, 「2003-2012 서울주택종합계획」, pp.44-45.

- 2011년 이후에도 저소득층을 위한 SHift가 계속 공급된다는 가정 아래 SHift와 기타 유형의 공공임대주택의 공급비율을 제시하면, 4:6 내지 5:5 정도가 무난할 것으로 생각됨. 즉, SHift 6.0만호, 기타 유형의 공공임대주택 7.2만호에 대한 공급계획이 필요함. 이 중 SHift 공급물량 6.0만호는 정책수요의 12.9%~15.5% 정도임.

3. 소요자원 추정

1) 공급량 설정 및 소요자원 추정방법

- 소요자원을 추정하기 위해서 우선 <표 2-4>의 '3.5 서울주택정책'에 의한 SHift 공급계획을 감안하여 공급량을 설정함. 현재 2천호의 SHift가 이미 공급되었으므로, 향후 5.8만호에 대해서 국민임대전환분 SHift가 계속 공급된다는 가정 아래 공급량을 설정함.
- 전용 59㎡ 70% : 전용 84㎡ 30% 또는 전용 59㎡ 60% : 전용 84㎡ 40%를 공급한다는 가정 아래 향후 공급계획(안)을 제시함.

<표 4-8> 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

- 소요자원을 추정하기 위해 우선 SHift 건설 및 공급과 관련한 용적률 및 건설비용(건축비·토지비) 등에 대해 조사·정리함(<표 4-9> 참조).
- 토지비를 계산하기 위해 용적률을 설정함. 공공건설임대 SHift는 용적률 200%, 재건축 매입임대 SHift는 제3종 일반주거지역의 용적률 250%에 용적률 인센티브 50%를 더해 300%, 역세권매입임대 SHift는 준주거지역의 용적률 400%에 용적률 인센티브 100%를 더해 500%로 설정함.
- ㎡당 건축비는 표준건축비(건설교통부고시 제2004-232호)와 기본형 건축비(국토해양부고시 제2008-477호)를 적용하되, 15층을 기준으로 함.
- ㎡당 토지비는 표준지공시지가를 이용하여 추정함.

<표 4-9> SHift 소요자원 추정을 위해 이용한 지표 정리

구 분		국민임대전환분	분양전환분	재건축매입임대	역세권매입임대
용적률		200%	200%	300%	500%
㎡당 건축비	59㎡	837.2천원	837.2천원	1,187.0천원	1,187.0천원
	84㎡	-	835.3천원	1,186.0천원	1,186.0천원
건축비	59㎡	66,138.8천원	66,138.8천원	93,773.0천원	99,708.0천원
	84㎡	-	95,224.2천원	135,204.0천원	141,134.0천원
㎡당 토지비		1,879.2천원	1,879.2천원	2,079.0천원	2,276.2천원
토지비	59㎡	74,228.4천원	74,228.4천원	54,747.0천원	38,240.1천원
	84㎡	-	107,114.4천원	79,002.0천원	54,173.5천원

주 : 1) 국민임대전환분·분양전환분·재건축매입임대 SHift의 경우 전용 59㎡는 분양 79㎡, 전용 84㎡는 분양 114㎡, 역세권매입임대 SHift의 경우 주로 주상복합건물로 건설될 것이므로 전용 59㎡는 분양 84㎡, 전용 84㎡는 분양 119㎡를 적용함.

2) ㎡당 토지비는 2006년 표준지공시지가임을 감안하여 0.8로 나누어 적용함. 2006년 서울의 표준지공시지가 평균은 제1종 일반주거지역 1,503.4천원, 제2종 일반주거지역 1,663.2천원, 제3종 일반주거지역 1,821천원임.

자료 : 건설교통부고시 제2004-232호; 국토해양부고시 제2008-477호; 한국감정평가협회, 2006, 표준지공시지가.

○ 현행 공공임대주택 건설 및 매입 시 중앙정부, 국민주택기금, 입주자, 지방정부의 재원부담기준에 따라 SHift 유형별 관련주체의 호당 부담액을 정리함.

- 입주자 부담액의 경우 국민임대전환분 SHift는 시세의 50%, 분양전환분·재건축매입임대·역세권매입임대 SHift는 시세의 70%~80%를 적용함.

<표 4-10> SHift 유형별 관련주체의 호당 부담액

(단위 : 천원)

구 분		중앙정부 재 정	국민주택 기 금	입주자	서울시 (SH공사)	건설비용
국민임대전환분	59㎡(분양 79㎡)	10,904.3	50,190.0	56,935.0	22,337.9	140,367.2
분양전환분	59㎡(분양 79㎡)	-	55,000.0	79,709.0	5,658.2	140,367.2
	84㎡(분양 114㎡)	-	72,642.6	129,696.0	-	202,338.6
재건축매입임대	59㎡(분양 79㎡)	-	60,000.0	79,709.0	8,811.0	148,520.0
	84㎡(분양 114㎡)	-	60,000.0	129,696.0	24,510.0	214,206.0
역세권매입임대	59㎡(분양 84㎡)	-	58,239.1	79,709.0	-	137,948.1
	84㎡(분양 119㎡)	-	60,000.0	129,696.0	5,611.5	195,307.5

주 : 입주자 부담액의 경우 서울의 아파트 전세시세가 전용면적 1㎡당 193.0만원 (부동산 114, 2008년 9월 현재)임을 감안하되, 국민임대전환분 SHift는 시세의 50%, 나머지 SHift는 시세의 70%~80%를 적용함.

자료 : 건설교통부, 2008, 「국민주택기금 운용계획」; 국토해양부, 2008, 「국민임대주택 업무편람」.

2) 소요재원 추정결과

- SHift 유형별로 <표 4-8>의 공급량과 <표 4-10>의 부담액을 이용하여 소요재원을 추정한 결과, 서울시 부담액 6,070억원~8,304억원, 중앙정부 재정지원액 2,050억원, 국민주택기금 용자액 3조 2,943억원~3조 4,655억원 등 총 4조 2,774억원~4조 3,297억원 정도를 공공이 부담해야 하는 것으로 나타남.

<표 4-11> SHift 소요재원 추정결과

(단위 : 억원)

<59㎡ 70% : 84㎡ 30%>

구 분		중앙정부 재정	국민주택기금	서울시	계
국민임대전환분	전용 59㎡	2,050.0	9,435.7	4,199.5	15,685.3
분양전환분	전용 59㎡	-	1,732.5	178.2	1,910.7
	전용 84㎡	-	1,307.6	-	1,307.6
	소 계	-	3,040.1	178.2	3,218.3
재건축매입임대	전용 59㎡	-	10,374.0	1,523.4	11,897.4
	전용 84㎡	-	5,928.0	-	5,928.0
	소 계	-	16,302.0	1,523.4	17,825.4
역세권매입임대	전용 59㎡	-	4,076.7	-	4,076.7
	전용 84㎡	-	1,800.0	168.3	1,968.3
	소 계	-	5,876.7	168.3	6,045.1
전 체		2,050.0	34,654.5	6,069.5	42,774.1

<59㎡ 60% : 84㎡ 40%>

구 분		중앙정부 재정	국민주택기금	서울시	계
국민임대전환분	전용 59㎡	2,050.0	9,435.7	4,199.5	15,685.3
분양전환분	전용 59㎡	-	1,485.0	152.8	1,637.8
	전용 84㎡	-	1,307.6	-	1,307.6
	소 계	-	2,792.6	152.8	2,945.3
재건축매입임대	전용 59㎡	-	8,892.0	1,305.8	10,197.8
	전용 84㎡	-	5,928.0	2,421.6	8,349.6
	소 계	-	14,820.0	3,727.4	18,547.4
역세권매입임대	전용 59㎡	-	3,494.3	-	3,494.3
	전용 84㎡	-	2,400.0	224.5	2,624.5
	소 계	-	5,894.3	224.5	6,118.8
전 체		2,050.0	32,942.6	8,304.1	43,296.8

- SHift 유형별로 살펴보면, 국민임대전환분 SHift를 공급하기 위해서는 서울시 4,200억원, 중앙정부 2,050억원, 국민주택기금 9,435.7억원 등 총 1조 5,685억원 정도가 소요됨.

- 분양전환분 SHift를 공급하는 데에는 서울시 153억원~178억원, 국민주택기금 2,793억

원~3,040억원 등 총 2,945억원~3,218억원 정도가 필요함.

- 재건축매입임대 SHift의 경우 서울시 1,523억원~3,727억원, 국민주택기금 1조 4,820억원~1조 6,302억원 등 총 1조 7,825억원~1조 8,547억원 정도가 소요될 것으로 예상됨.
- 역세권매입임대 SHift를 공급하기 위해서는 서울시 6,070억원~8,304억원, 국민주택기금 5,877억원~5,894억원 등 총 6,045억원~6,119억원 정도가 들 것으로 추정됨.

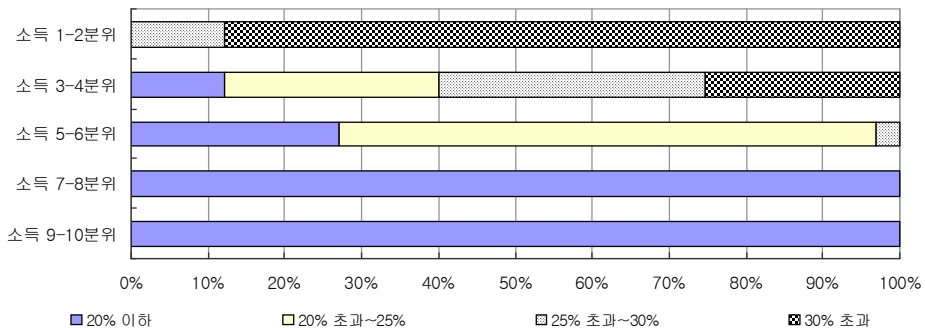
제5장 SHift 관리 효율화방안

1. 적정 전세보증금
2. 임대관리 개선
3. 주택관리 개선

제5장 SHift 관리 효율화방안

1. 적정 전세보증금

- 현재 SHift 거주가구의 소득 대비 임대료비율(RIR)은 24.8%로 나타남. RIR은 전세임을 감안하여 보증금에 시중은행의 2년 정기예금 금리로 곱한 값에 1년치 관리비를 더한 후에 연간 가구소득으로 나누어 계산함.
- 소득분위별로는 소득 1~2분위 45.6%, 소득 3~4분위 26.0%, 소득 5~6분위 20.9%, 소득 7~8분위 16.0%, 소득 9~10분위 11.0%임.
- 임대료가 부담이 되는 RIR 25%를 넘는 가구의 비율은 38.7%로 나타남. 소득분위별로 분석한 결과 소득 1~2분위는 모든 가구, 소득 3~4분위는 60.0%가 RIR 25%를 넘었음. 반면, 소득 5~6분위는 3.2%만이 RIR 25%를 넘었고, 소득 7~8분위와 소득 9~10분위는 1가구도 없음.



Chi-Square : Value=302.2870, Prob<0.0001

<그림 5-1> 소득분위별 소득 대비 임대료비율(RIR)

- SHift 전세보증금에 대한 개선(안)의 마련에 필요한 기본적인 전제는 다음과 같음.
- 공공건설임대 SHift의 경우 건설교통부고시(제2005-367호, 제1993-399호, 제1999-35호)에 따라 임대보증금을 산정해야 하지만, 궁극적으로는 재건축매입임대와 같이 주변시세와 비교하여 전세보증금이 결정되어야 함.
- SHift 중에는 국민임대전환분이 있기 때문에, 유형에 따라 전세보증금의 수준이 달라야 함.

- 분양전환분 SHift와 재건축매입임대 등의 SHift는 평형에 따라 전세보증금 차등부과가 필요함.
- 그러나 SHift 유형 내에서는 평형 이외에 다른 기준에 따라 전세보증금을 달리 부과하는 것에는 신중을 기할 필요가 있음. 왜냐하면 동일한 단지 동일한 평형에 거주하는 입주민들 사이에 소득 및 재산 등에 따라 전세보증금이 다를 경우 임대사업자에 대한 민원이 발생하고, 입주민들 관계에 문제가 생길 가능성이 있기 때문임.
- 설문조사 대상 가구 중에 국민임대전환 SHift 거주가구이면서 소득 1분위만을 대상으로 분석한 결과, 평균 전세보증금은 9,635만원, 월평균 관리비는 5.9만원, RIR은 29.0%, 주변시세 대비 전세보증금 비율은 59.7%로 나타남.
- 공공임대주택의 규모가 크면 임대료가 높아져 저소득층의 입주기회가 제한된다는 점에서, RIR 25% 수준을 부담가능한 전세보증금 및 관리비 수준으로 결정함. 이에 따라 적정 수준의 전세보증금을 계산한 결과 전세보증금은 8,121만원, 주변시세 대비 전세보증금 비율은 50.4%임.
- 2005년 이후에 입주한 50년 공공임대주택과 국민임대주택의 주변시세 대비 전세보증금 비율이 평균 42.5%~43.0%이고, 50%를 초과한 단지도 10% 정도에 이름. 이를 감안할 때 SHift의 전세보증금은 주변시세의 50% 수준(45%~55%)으로 결정할 필요가 있음.

평균 전세보증금	월평균 관리비	소득 4분위 이하의 RIR 평균	주변시세 대비 전세보증금 비율
9,635.0만원	5.9만원	29.0%	59.7% (50%~70%)
↓			
8,121.3만원	5.9만원	25.0%	50.4% (45%~55%)

<그림 5-2> 국민임대전환분 SHift의 전세보증금 개선(안)

- 소득 4분위 이하 계층을 위한 국민임대전환분 SHift와는 달리 분양전환분과 재건축매입 임대 등은 주로 소득 5~8분위가 입주한다는 점에서 시세에 근접한 전세보증금을 부과할 필요가 있음. 하지만 그동안 서울시가 SHift를 시세의 80% 이하로 공급한다고 홍보해 왔고, 무주택 중산층의 주거안정 및 ‘거주’ 중심의 주거문화를 확대하기 위해서 시세보다는 낮은 가격으로 공급할 필요가 있음. 대신에 SHift의 전세보증금 수준이 시세와

크게 차이가 나지 않도록 시장가격의 모니터링체제를 갖추고, 일정 비율 이상 차이가 벌어지지 않도록 전세보증금을 꾸준히 인상·인하하도록 해야 함.

- 국민임대전환분 SHift는 시세의 50% 수준(45%~55%)으로 부과하고, 분양전환분과 재건축매입임대 등의 SHift는 60㎡ 초과~85㎡의 경우 시세의 80% 수준(75%~85%), 60㎡ 이하의 경우 시세의 70% 수준(65%~75%)으로 최초임대료를 결정하고, 이를 꾸준히 유지하도록 함.

<표 5-1> 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%)

2. 임대관리 개선

1) 전대관리 및 입주자실태조사

- 현재 불법전대가 일어나는 근본적인 원인은 무엇보다도 민간임대아파트에 비해 공공임대아파트의 임대료가 매우 저렴하기 때문임. 전대자 및 중개업자의 측면에서는 전대를 하더라도 불법전대를 입증하는 전대자-중개업자-전차자 사이의 이면계약서 등이 발각되지 않으면, 형사고발되어 재판에 회부되더라도 대부분 벌금 100만원 이하의 판결이 나기 때문에 처벌을 두려워하지 않음.
- SH공사는 지난 5년간 공공임대주택의 전대(의심)자 단속을 벌여 불법전대 551가구를 적발했으며, 불법전대자 가운데 119가구(21.6%)에 대해서 명도소송 조치를 취한 바 있음.
- 하지만 이러한 불법전대에 대한 단속 및 적발은 매년 급감하여 2007년에는 8가구를 적발해 4가구에 대해 명도소송 조치를 취했음. 이는 형식적인 입주자실태조사, 기동단속반 활동의 감소 등이 주요 원인인 것으로 생각됨.
- 전차자의 측면에서 보면, 불법전대행위의 적발로 인해 전차자를 퇴거조치할 경우 임대보증금은 임대사업자와 원입주(예정)자가 정한 금액만 원입주(예정)자에게 반환하도록 되어 있어 전차자의 경제적 손실에 따른 민원이 발생하고 있음.

<표 5-2> SH공사 공공임대주택 전대(의심)자 조치현황

구 분	전대(의심)세대 조치내역			주택 환수내역		
	계	주택환수	무형의	자진퇴거	명도소송	소송 결과
2003년	323	312	11	253	60	승소 : 59, 패소 : 1
2004년	143	142	1	115	28	승소 : 27, 패소 : 1
2005년	66	65	1	50	16	승소 : 15, 패소 : 1
2006년	24	22	2	13	9	승소 : 9, 패소 : 0
2007년	8	8	-	4	4	승소 : 4, 패소 : 0
계	564	549	15	435	117	-

자료 : SH공사, 2008, 내부자료.

- SHift의 경우 모두 위탁관리되고 보증금이 시장가격에 비해 2,000만원~6,000만원까지 저렴하기 때문에 전대행위가 일어날 가능성이 높음. 전대행위를 방지하기 위한 조치로 전대자에 대한 보증금 몰수, 관리주체에 대한 조사권·단속권 부여 등의 조치가 필요하다는 주장도 제기되었지만, 이는 불합리하게 개인의 손해를 강요하거나 권리를 침해하는 조치라고 생각됨. 따라서 전대행위를 예방하기 위해서는 무엇보다도 관리주체의 입주자 실태조사에 실효성을 부여하고, 관리주체가 적극적으로 입주자실태조사를 시행할 필요가 있음.
- 이를 위해서는 「임대주택법 시행규칙」의 표준임대차계약서에 관리주체가 전대행위를 근절하기 위한 입주자실태조사를 실시할 경우 입주자의 협조 의무를 신설하고, 입주자 실태조사를 연속하여 2회 이상 거부한 경우 퇴거조치를 취할 수 있도록 해야 함.

※ 불법전대행위 예방을 위한 표준임대차계약서 개선(안)

4. 계약조건
제7조 (“을”의 의무) ①“을”은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.
②“갑”이 법 제19조의 전대 제한을 위한 입주자실태조사를 하는 경우 “을”은 주민등록등본 및 가족사진 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.
제10조 (임대차계약의 해제 및 해지) ①“을”이 아래 각 호에 해당하는 행위를 한 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 거짓이나 그밖에 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제19조를 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
3. 법 제19조의 전대 제한을 위한 “갑”의 입주자실태조사를 특별한 사유없이 연속하여 2회 이상 거부한 경우
4. 임대차기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우
... 이하 생략 ...

- 또한 전대행위에 의한 불법거주 배상금을 상향조정하여 전대자 및 전차자의 경제적

부담을 크게 할 필요가 있음.

※ 불법전대행위 예방을 위한 SHift 임대차계약서 개선(안)

3. 계약일반조건 제9조 (임대차계약의 해제 및 해지) ①“을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다. 1. 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우 2. 「임대주택법」 제19조의 규정에 위반하여 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우 3. 계약특수조건 제5조에 의한 “갑”의 입주자실태조사를 특별한 사유없이 연속하여 2회 이상 거부한 경우 4. 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우 … 이하 생략 … 4. 계약특수조건 제7조 (불법거주에 의한 배상금) ①“을”이 계약일반조건 제9조 제1항의 1호 및 3호~9호의 사유로 … 중략 … “갑”은 주택명도지정일 익일부터 실제 명도일까지의 기간에 대하여 임대보증금의 0.5%에 해당하는 금액을 일할로 계산한 배상금을 임대보증금에서 우선 공제한 후에 그 잔액을 반환한다. ②“을”이 계약일반조건 제9조 제1항의 2호의 사유로 … 중략 … “갑”은 주택명도지정일 익일부터 실제 명도일까지의 기간에 대하여 임대보증금의 1.0%에 해당하는 금액을 일할로 계산한 배상금을 임대보증금에서 우선 공제한 후에 그 잔액을 반환한다.

2) 임차인 참여관리

- 공공임대주택단지는 그 특성상 분양아파트단지에 비해 시설물 파손, 생활환경 훼손 등의 문제가 많이 발생하는데, 이로 인한 관리비 증가를 억제하기 위해서는 관리주체의 노력만으로는 실효를 거두기 어렵고 임차인의 참여·협조가 절대적으로 필요함.
- 특히 다른 유형의 공공임대주택과는 달리 SHift 거주가구는 가구주의 학력이 높고, 가구소득 수준이 높아서(<표 3-2>·<표 3-4> 참조) 관리참여에 대한 욕구가 높을 것으로 생각됨.
- 게다가 최근에는 공공임대주택 임차인들의 권리의식이 크게 향상되어 하자보수 및 수선유지, 단지환경 개선 등의 문제를 해결하기 위해 적극적으로 활동한 사례도 나타나고 있음.
- 대부분의 선진 외국에서는 임차인의 관리참여가 다양한 방법으로 이루어지고 있음. 영국의 경우 1979년부터 공영주택 입주자가 관리업무에 참여해 관리상태를 개선하는 Priority Estates Project(PEP)를 시행하고 있음. 1980년 「주택법」에서는 입주자의 의사를 지방자

치단체의 주택정책에 반영하기 위해 입주자위원회(임차인조직)를 모든 공영주택에서 구성하고, 지방정부가 담당하던 공영주택 단지의 유지관리업무를 관리사무소에 위임하였음.

※ 영국의 임차인 관리참여

- 현재 영국의 공영주택 입주자들은 주택관리업무에 자신들의 의견을 개진할 수 있는 권리, 적절한 수선을 받을 수 있는 권리, 지방정부의 '주택관리 자문위원회'에 입주자대표를 파견할 수 있는 권리를 보장받고 있으며, 관리사무소에서는 입주자들의 참여와 협조를 얻기 위하여 소식지, 소식지, 설문지 등을 배포하고 있음.
- 시설물 파손, 쓰레기 투기, 애완동물 사육 등의 문제를 해결하기 위하여 입주자들이 참여하는 프로젝트팀을 구성하고, 각각의 팀에 참여하여 리더십을 보인 입주자를 중심으로 입주자위원회를 구성함. 지방정부의 PEP 실무자들은 입주자위원회 위원들을 대상으로 주택관리와 관련된 교육 및 훈련을 실시함.
- 입주자위원회 위원들은 관리사무소 직원들과 함께 관리업무를 담당하는데, 주로 공동시설물 및 설비의 수선계획 수립, 수선후 입주자평가회 개최 등의 활동을 통해 입주자들에게 주인의식을 갖도록 함. 그밖에 단지의 청소원, 경비원을 입주자 중에서 임명함으로써 입주자와 관리사무소를 연결하는 역할을 수행하도록 함.

자료 : 홍인옥, 2003, 「영국의 공공임대주택 관리에 대한 임차인 참여제도 연구」, 서울시정개발연구원.

- 일본의 경우에도 공공임대주택에서 임차인의 관리참여가 활발하게 이루어지고 있음. 공익비의 결정 및 집행에 임차인의 의견이 반영되고 있으며, 의사결정과정에도 참여가 허용되고 있음. 그리고 단지에 따라서는 공익비를 징수하고, 미납세대를 재촉하는 업무까지 이들이 수행하는 경우도 있음. 더욱이 공익비가 사용료라는 점에서 입주자인 임차인이 직접 징수하여 집행할 뿐만 아니라, 주차장과 회의장의 운영에도 직접 참여하고 있음.
- 건물의 유지관리에 관한 결정(수선의 결정, 전용부분의 개조 결정, 회의장 증설의 결정 등)은 임대사업자가 담당하지만, 임차인은 의견제시와 같은 간접참여방식으로 참여가 가능함. 왜냐하면 직접 생활하고 있는 주택 및 주변환경에 대해서는 임차인이 누구보다도 잘 알고 있어, 임대사업자가 수선·개조·증설 등의 업무를 수행할 때 임차인들의 협력을 얻는 것이 유용하기 때문임.
- SHift를 포함한 공공임대주택의 유지관리문제를 해결하기 위해서는 공공의 역할을 강화하는 것뿐만 아니라, 입주민이 적극적으로 관리에 참여할 수 있도록 제도적 토대가 마련되어야 함.
- 그동안 공공부문의 공공임대주택정책은 공급 자체에만 급급하여, 입주민의 권리에는 상대적으로 소홀하였음. 따라서 입주민들이 스스로의 힘으로 주거안정 및 환경개선을

피할 수 있도록 관리참여를 촉진하기 위한 대책이 필요함.

- 이를 위해서는 임차인대표회의에 일정 권한을 부여해야 하며, 「임대주택법」에 이를 명시적으로 표현할 필요가 있음.

제29조(임차인대표회의) ... 중략 ...

③ 임대사업자는 제1항의 임차인대표회의와 다음 각 호의 사항에 관하여 **협의하여야 한다**.

1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 그 밖에 임대주택의 관리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

- 재건축매입임대 등 분양아파트와 혼재되어 있는 SHift단지의 경우에는 임차인조직의 대표가 사안에 따라 SH공사의 대리인 자격으로 입주자대표회의에 참석하게 함으로써, SHift 유지관리에 관심을 갖도록 유도하고 입주민의 자긍심을 높이는 방법으로 활용해야 함.

3. 주택관리 개선

1) 수선유지의 책임

- 주택관리와 관련하여 임대사업자와 임차인의 권리·의무에서 가장 중요한 문제는 수선유지에 관한 사항임. 주택은 일정 기간이 경과하면 하자가 발생하거나 노후화되어 수선이 필요하게 되는데, 임대주택의 경우 임대사업자와 임차인 중에 누가 수선을 담당하고 비용을 부담해야 할 것인지에 대한 명확한 책임분담이 필요함.
- 소득 4분위 이하가 입주대상인 전용 60㎡ 이하의 국민임대전환분 SHift의 경우에는 기존의 공공임대주택의 수선유지방식을 그대로 적용하면 됨.
- 분양전환분 SHift와 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 경우에는 「민법」을 적용할 필요가 있음. 현재 임대인의 주택상태 유지의무와 임차인의 협력의무에 대해서는 「민법」에서 규정하고 있음. 판례의 해석에 따르면 임차인이 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모 수선에 한함. 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 임대인에게 수선의무가 있음.
- 임대차계약기간 동안 임차인은 주택에 발생하는 문제에 대해 임대인과 협의하고, 계약종

료 시에는 주택을 이사하기 전의 상태로 되돌려 주어야 하지만, 전반적으로 「민법」에서 규정하고 있는 내용은 구체성이 없으며 판례에 따라 적용이 다름. 또한 임대인과 임차인의 의무위반에 대한 사항이 명시되어 있지 않음.

- 한편 현재의 SHift 표준임대차계약서에는 임대인과 임차인의 주택유지수선에 관한 계약조문이 포함되어 있고 구체적인 내용에 대해서는 특약으로 규정할 수 있으나, 현실적으로 적용되지 않고 있음.

참고 : 「민법」에 의한 임대인과 임차인의 권리·의무

제7절 임대차
제623조 (임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
제624조 (임대인의 보존행위·인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.
제626조 (임차인의 상환청구권) ①임차인이 임대물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다. ②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. ... 생략 ...
제627조 (일부멸실 등과 감액청구·해지권) ①임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실, 기타 사유로 인하여 사용·수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. ... 생략 ...
제634조 (임차인의 통지의무) 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

참고 : SHift 표준임대차계약서의 수선유지관련 조항

3. 계약일반조건
제7조 (임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 부대시설 및 복리시설은 “갑” 또는 “갑”이 지정하는 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 “을”이 관리한다.
제8조 (보수의 한계) ①위 주택의 보수 및 수선은 “갑”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 “을”이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 “을”의 부담으로 한다. ② 제1항의 규정에 의한 소모성 자재 및 보수주기는 입주형태가 “장기전세”임을 감안하여 관련 법령에 따라 “갑”과 “을”이 협의하여 따로 정할 수 있다.
제12조 (특약) “갑”과 “을”은 제1조 내지 제11조에서 정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 정할 수 있으며, 이 특약은 본 계약서의 일부를 구성한다.

- 임차인의 쾌적한 주거생활을 보장하기 위해서는 계약기간 동안 주택의 유지보수에 관한 책임소재를 명확히 규정하여 분쟁이 발생하지 않도록 해야 함.

- 분양전환분 SHift와 재건축매입임대 등 SHift의 경우에는 「민법」에 근거하여 SHift 표준임대차계약서에 임대사업자의 의무사항으로 임차인의 계약존속기간 중 주택의 사용·수익에 필요한 상태로 유지하고 주택을 수선할 의무를 규정하며, 임차인의 의무사항으로 주택을 점유하고 있는 사람으로서 주택을 유지·관리할 의무가 있다는 점을 규정할 필요가 있음.

- 임차인이 수행해야 하는 소규모 수선범위에 대해서는 반드시 특약, 예를 들면 일본과 같이 전등이나 수도꼭지 등 소모성 자재의 교환이나 경미한 수선 등 기본적인 몇 가지 항목으로 정한다는 강행규정을 만들고, 그 외에 필요한 수선들은 기본적으로 임대인이 담당하도록 규정함. 특약으로 정한 수선항목의 비용과 임차인 또는 임차인의 가족·친지 등의 과실로 인한 주택 및 주거시설 파손에 대해서는 임차인이 부담하도록 해야 함.

○ SH공사에서 각 관리사무소에 비치하고 있는 「장기전세주택 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표」를 개별 세대마다 비치하도록 하여 관리주체와 입주자 간의 수선유지비를 둘러싼 갈등을 최소화할 필요가 있음.

- 그리고 「장기전세주택 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표」에는 다음과 같은 내용이 필수적으로 들어가야 함.

※ 「장기전세주택 수선비 등의 비용부담구분 일람표」에 반드시 포함되어야 할 사항

- 비용부담 구분이 관리주체의 부담인 경우라도 입주자의 원인(고의 및 과실)에 의한 오손·파손 등의 수리는 입주자의 부담
- 전용부분에 대한 도배 및 장판공사는 신규입주 시에는 관리주체의 부담, 임차인의 거주기간 중에 발생된 오염·훼손 등에 대해서는 임차인의 부담
 - 단, 공사 후 10년을 경과한 때에는 관리주체의 부담
- 전등기구 및 콘센트의 경우 신규입주 시에는 관리주체의 부담, 임차인의 거주기간 중에 발생된 오손·파손 등에 대해서는 임차인의 부담
 - 단, 설치 후 10년을 경과한 때에는 관리주체의 부담
- 주택을 사용하는 데 필요한 일상적인 소규모 수선은 입주자의 부담. 일상적인 소규모 수선의 미비로 인한 관련부분의 보수가 요구되는 때에도 복구비용은 입주자의 부담
- 입주자의 부담으로 교체·수리·관리되어야 하는 제품 중에 규격 및 특성상 시중에서 개별적인 구입·설치가 곤란한 제품·계기 등으로 입주자가 원할 경우에는 당해 관리사무소에서 동일 수준의 제품으로 일괄 구입·설치하고 비용 청구
 - 단, 노후화로 인해 교체하는 경우에는 관리주체의 부담
- 책임소재의 범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회적 통념과 손해자부담의 원칙에 따라 비용 부담

2) 장기수선유지비(특별수선충당금)

- SHift의 경우 사회·경제적 수준이 비교적 높은 계층이 입주함에 따라 기존 공공임대주택에 비해 주요 설비·시설물의 파손행위와 내구연한이 도래하기 전에 이를 교체하는 경우는 많이 발생하지 않을 것임.
- 게다가 최초 입주시기도 얼마 되지 않아서, 현재 유지수선에 대한 부담은 그리 크지 않음. 그러나 하자보수기간이 지나고, 건설된 지 10년 이상 경과할 경우에는 다른 유형의 공공임대주택과 같이 관리주체의 수선 및 유지관리비용의 부담이 클 것임.
- 건물은 물리적 수명 동안의 유지관리비용이 초기건설비용의 3배~5배에 이르는 경우가 대부분이고¹⁾, 유지관리비용 중 수선유지비가 건축비의 1배~2배에 달함.
- 하지만 「임대주택법 시행령」 제30조 제3항에 의해 특별수선충당금은 임대유기기간이 30년 이상인 공공임대주택의 경우 표준건축비의 1만분의 4, SHift의 경우 50년 동안 표준건축비의 24.0%까지 적립하도록 되어 있음. 이는 건물 수선유지비 총액의 1/4~1/8밖에 되지 않는 금액임.

<표 5-3> 적립가능한 특별수선충당금의 규모

구 분	공공임대주택 유형	특별수선충당금 요 율	표준건축비 대비 적립가능액 비율
임대유기기간 50년	SHift 영구 및 50년 공공임대주택	4 / 10,000	24.0%
임대유기기간 50년	국민임대주택	4 / 10,000	14.4%

- 그러므로 장기수선유지비의 일정 부분에 대해서는 중앙정부 및 서울시의 재정지원이 불가피할 전망이다. 공공재의 성격을 가지고 있는 공공임대주택은 주택 구입능력 또는 임대료 부담능력이 낮은 가구를 대상으로 운영되는 주택이라는 점에서, 분양전환되지 않은 공공임대주택을 대상으로 정부 차원에서 ‘공공임대주택 수선유지기금’을 조성하는 방안을 검토할 필요가 있음.
- 싱가포르의 Housing and Development Act(Chapter 129)에 따라 공공주택의 장기수선

1) 일반적으로 사용연수가 60년인 사무용 건축물일 경우 수명기간비용(Life Cycle Cost : LCC) 중 유지관리비용이 70%~80% 정도를 차지하고, 유지관리비용 중에 에너지비용이 40%~50%를 차지한다고 함. 건설교통부, 2000, 「건축물 LCA(Life Cycle Assessment)를 위한 원단위 작성 및 프로그램 개발 연구Ⅱ」; 이승복, 2000, “LCC 분석에 의한 시설물 관리의 최적화 방안”, 「한국퍼실리티매니지먼트학회지」, 제2권 제1호; 이의섭·최민수, 2000, “건설구조물의 체계적인 LCC 분석”, 대한토목학회, 「토목」, 제48권 제1호 참조.

유지비를 재정에서 지원하는 ‘UPGRADING PROGRAMME’을 운영하고 있음. 이 프로그램은 공공주택의 전용 및 공용부분 모두를 대상으로 하고 있는데, 전용부분은 위생기구의 교체, 욕실 및 화장실의 증축 등, 공용부분은 복도, 계단, 승강기 로비 확장, 외장디자인 개선 등에 예산을 지원하고 있음. 수선유지비의 분담은 중앙정부, 지방정부, 소유자의 3자가 하는데, 소요예산의 60% 정도를 중앙정부에서 부담하고 있음.

- 핀란드의 경우 1990년에 정부예산과는 별도로 공공·사회주택을 위한 주택기금(ARA : Housing Fund of Finland)을 설립하여 임대주택 수선보조금(Subsidies for Repair)을 지원하고 있음. 보조금은 노인 및 장애인주택의 수선, 엘리베이터 설치 및 이동장애물 제거, 건강위험 요소의 제거 등을 위해 지원됨.

○ 한편, 임대·분양혼합단지인 SHift의 경우에는 공동주택대표회의 또는 입주자대표회의에서 정한 장기수선충당금과 서울시(SH공사)가 적립하고 있는 특별수선충당금 요율이 상이하므로, 서울시 차원에서 공공임대주택단지별로 적립하고 있는 장기수선유지비를 기금화하여 pool로 활용하는 방안을 검토할 필요가 있음.

- 임대주택 거주가구도 분양주택 거주가구와 동일하게 관리비고지서를 통해 장기수선충당금을 내도록 하고, 재계약 또는 퇴거 시에 그 금액을 되돌려 주는 형식을 취해야 함.

- 서울시(SH공사)는 특별수선충당금과 장기수선충당금의 차액을 적립하여 공공임대주택 수선·유지 시 공동으로 사용하도록 함.

3) 관리방법 및 조직

○ SH공사는 2007년 7월부터 서울을 8개(강남, 양천, 관악, 강서, 마포, 노원, 성북, 동대문) 권역으로 나누어 권역별 통합관리센터를 통해 공공임대주택을 관리하고 있음.

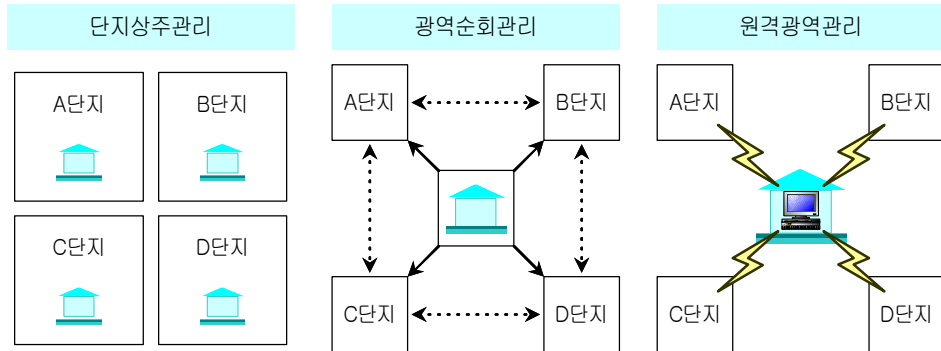
- 장기전세주택의 경우 시장가격과의 차이로 인해 향후 전대문제 등이 발생할 가능성이 높는데, 위탁관리할 경우 전대방지 및 처리업무에 차질이 생길 것으로 예상됨.

○ 현행 통합광역관리체제에서 위탁관리되고 있는 SHift를 포함한 공공임대주택의 관리효율성을 제고하기 위해서는 순회관리인을 이용한 광역순회관리, 온라인 네트워크를 활용한 원격광역관리의 도입을 신중히 검토할 필요가 있음.

- 광역순회관리 또는 원격광역관리로의 전환을 위해서 임대사업자는 인터넷을 통한 업무처리시스템 구축, 시설물에 대한 원격제어시스템의 구축, 수선유지를 위한 긴급출동반 운영, 정기적인 순회서비스체계 구축 등 수많은 관리인프라를 갖추어야 함.

- 제도적으로도 통합광역관리, 광역순회관리, 원격광역관리가 시행되고 있는 단지의 경

우에는 「주택법 시행령」에서 정하고 있는 관리사무소의 기술인력기준을 완화해 줄 필요가 있음²⁾.



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

<그림 5-3> 공공임대주택 관리방식 개념도

- 재건축매입임대 등의 SHift는 소규모로 여러 단지에 분포하고 있고, 앞으로도 주로 이러한 방식으로 공급될 것이기 때문에 관리의 효율성을 높이기 위한 노력이 필요함.
- 일본에서 시행하고 있는 순회관리인제도를 참고하여 관리의 효율성을 높일 필요가 있음. 참고로 도쿄도주택공급공사의 순회관리인은 창구센터에 소속되어 단지관리를 담당하고 있음. 업무량은 하루에 20호 정도를 방문하며, 1인당 평균 300호 정도를 담당하고 있음. 순회관리인은 개별세대를 직접 방문하여 거주자와의 상담, 부정거주자에 대한 조사·적발, 건물 외관의 점검, 각종 서류·자료의 수집 및 전달 등을 주요 업무로 하고 있음.

2) 「주택법 시행령」 [별표 4] 관리사무소의 기술인력기준.

- 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「국가기술자격법 시행령」에 의한 기계산업기사 이상의 기술자 또는 「승강기제조 및 관리에 관한 법률 시행령」에 의한 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상
- 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」, 「고압가스안전관리법」, 「액화석유가스의 안전 및 사업관리법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용합리화법」, 「소방법」 및 「대기환경보전법」 등 관계법령에 의하여 갖추어야 할 기준 이상의 기술자

<표 5-4> 순회관리인의 월평균 업무량(2003년 기준) : 도쿄도주택공급공사 전체

업무내용	업 무 량								
호 별 방 문	방문호수			부재호수			면담호수		
	154,429호			55,579호			98,850호		
부정거주	접수건수			조사건수			지사보고		
	684건			1,370건			96건		
건물외관 점 검	점검조사			수선발주			지사보고		
	730건			70건			65건		
상 담 신청보고 자료수집 (건)	수 입 보고서 상 담	감 면 청 상 담	기 타 신청서 상 담	수 선 상 담	수 입 보고서 미제출자 지 도	고 총 상 담	복지부에 보고자료 제 공	자치회와 협 의	합 계
	630	9,715	2,612	2,520	1,103	1,745	264	1,140	19,729
서 류 전 달 (건)	수 입 보고서	수 입 재인정 보고서	감 면 신청서	동 거 청 신	재사용 계 청 신	수 선 수 접	기 타	합 계	
	71	16	4,031	86	122	5,217	682	10,225	

자료 : 주택도시연구원, 2006, 「국민임대주택백서」, p.279의 표를 재구성함.

- SH공사에서 순회관리인제도를 시행할 경우 순회관리인은 통합관리센터에 소속되는 것이 바람직함. 그리고 순회관리인은 개별세대에 대한 방문상담, 불법전대행위의 조사·적발, 건물 외관에 대한 점검, 공동주택대표회의·입주자대표회의가 개최하는 회의 참석, 위탁관리사무소와의 업무협의를, 각종 서류·자료의 수집 및 전달 등의 업무를 수행할 필요가 있음.
- 이외에 현재 위탁관리 수수료의 경우 서울시(SH공사)에서 전액 부담하고 있는데, 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 경우에는 분양아파트 입주가구와 동일하게 관리비고지서를 통해 임차인이 부담하도록 해야 함.
- 앞으로 중산층이 주로 거주하게 될 재건축 및 역세권 SHift가 347천호 정도 공급될 예정이며, 지불해야 하는 위탁관리 수수료만 매년 5억원에 달할 전망이다. 민간 임대시장에서 위탁관리 수수료는 해당 단지의 관리사무소에서 발행하는 관리비고지서에 따라 입주자가 부담하는 것이 일반적이므로, 재건축 및 역세권매입임대 SHift의 경우도 분양주택 입주자와 동일한 방법으로 위탁관리 수수료를 부담하도록 할 필요가 있음.

제6장 요약 및 결론

제6장 요약 및 결론

- SHift는 주변시세의 80% 이하로 20년까지 장기거주를 보장하는 서울시의 장기전세주택임. SHift 공급정책의 목표는 주택의 패러다임을 ‘거주’ 중심으로 바꾸고, 중산층 및 실수요자의 주거안정을 도모하는 데 있음. 이에 따라 저소득층을 대상으로 한 기존의 공공임대주택과는 달리, SHift는 모든 무주택 시민을 입주대상으로 하고 있음.
 - 하지만 정책의 목표 및 내용 측면에서 크게 3가지의 비판에 직면하고 있음. 전용면적 114㎡의 공공임대주택을 공급할 필요가 있는가, 소득과 재산에 상관없이 입주자격을 부여해야 하는가, 유주택자에게도 입주자격을 부여해야 하는가가 그것들임.
- 이 연구에서는 SHift에 과연 어떠한 사람들이 살고 있는가, 왜 입주하였는가, 어떻게 관리할 필요가 있는가 등에 대한 해답을 얻고자 현재 SHift에 거주하고 있는 가구를 대상으로 설문조사를 실시함.
 - 조사 결과, 국민임대전환분(271가구 중에 115가구)을 포함시켰음에도 현재 SHift 거주가구의 월평균소득은 270만원으로 소득 5분위 이상이 45.5%에 달하며, 가구순자산은 평균 1억 3,998만원으로 1억원 이상의 비율이 68.4%에 이름. 특히 분양전환분 및 재건축임대 SHift의 경우에는 소득 5분위 이상이 60.0%, 가구순자산 1억원 이상이 80.6%임. SHift에 입주한 이유는 대부분(83.8%) 장기간 안정적으로, 저렴한 가격으로 거주할 수 있기 때문인 것으로 나타남. 그러나 이사계획이 있는 가구(110가구) 중 81.8%가 주택을 구입하거나 분양받아 이사할 것이라고 응답하여, 내집 마련의 전단계로 SHift에 거주하는 경우가 전체 거주가구의 1/3 정도인 것을 알 수 있음.
 - 이러한 조사 결과를 볼 때 입주자를 선정할 때 SHift 유형에 따라 소득 및 재산에 따른 입주자격기준을 다시 마련하고, 전세보증금도 차등화할 필요가 있음. 그리고 관리와 관련해서는 기존의 공공임대주택보다 임차인의 의무를 강화하여 민간 임대시장에 준하여 관리할 필요가 있음. 또한 위탁관리되고 있음을 감안할 때 임차인의 참여와 협조로 관리를 효율화하는 노력이 필요함.
- SHift 공급정책의 목표는 저소득층 및 무주택 중산층의 주거를 안정시키고, ‘거주’ 중심의 주거문화를 확대시키는 것으로 바꿀 필요가 있음. 이에 따라 85㎡ 이하로만 공급하도록 하고, 소득 및 재산에 따라 입주자격을 제한해야 함.
 - 소득기준의 경우 소득 1~4분위에게는 국민임대전환분 SHift, 소득 5~6분위에게는 분

양전환분 SHift, 소득 7~8분위에게는 재건축 및 역세권매입임대 SHift에 입주할 수 있는 자격을 부여하도록 함. 소득 9~10분위의 고소득층은 시장에서 해결하도록 하고, SHift 입주를 엄격히 제한해야 함.

- SHift에는 가구순자산 2억원 미만인 가구만을 입주시키도록 하고, 시장에서 충분히 주택을 구할 수 있는 가구순자산 2억원 이상의 가구는 시장에서 해결하도록 함.
- 그리고 분양전환분 및 재건축·역세권매입임대 SHift의 경우에는 저소득층의 입주가 용이하도록 특별공급 및 우선공급제도를 적극 활용할 필요가 있음.

○ 이러한 입주자격기준 개선(안)에 따라 정책수요를 추정한 결과 38.7만가구~46.6만가구가 도출됨. 하지만 SHift만으로 공급할 경우 가구순자산이 적은 저소득층은 입주기회를 잡기 어렵다는 점에서, 기타 유형의 공공임대주택과 SHift의 비율을 5:5 내지 6:4로 해서 SHift는 6만호 정도만 공급하는 것이 바람직함.

- 이 때 서울시 부담비용은 6,070억원~8,304억원, 중앙정부 재정지원액은 2,050억원, 국민주택기금 융자액은 3조 2,943억원~3조 4,655억원 등 총 4조 2,774억원~4조 3,297억원 정도가 소요되는 것으로 나타남.

○ 저소득층의 주거를 안정시키고, 불법적인 전대행위를 방지하는 등 SHift 관리를 효율화하기 위해서는 최초임대료를 적정하게 결정할 필요가 있음. 국민임대전환분 SHift의 경우는 국민임대주택의 임대료 수준에 맞춰서, 분양전환분 SHift 및 재건축·역세권매입임대 SHift의 경우는 주변시세와 비교하여 최초 전세보증금이 결정되어야 함.

- 국민임대전환분 SHift는 시세의 50% 수준으로, 나머지 유형의 SHift는 전용 60㎡ 이하의 경우 시세의 70% 수준, 전용 60㎡ 초과~85㎡의 경우 시세의 80% 수준으로 최초 전세보증금을 부과하도록 해야 함.
- 이와 함께 SHift의 임대료 수준이 최초 전세보증금과 차이가 크게 나지 않도록 시장 가격 모니터링체계를 갖추고, 차이가 벌어질 경우 전세보증금을 인상·인하할 필요가 있음.

○ 임대관리 분야에서는 전대관리 및 입주자실태조사, 임차인 참여관리를 위한 제도의 개선이 필요함.

- 전대행위를 방지하기 위해서는 「임대주택법 시행규칙」의 표준임대차계약서에 관리주체가 입주자실태조사를 실시할 경우 입주자의 협조 의무를 신설하고, 입주자실태조사를 연속하여 2회 이상 거부한 경우 퇴거조치를 취할 수 있도록 해야 함. 또한 ‘SHift 표준임대차계약서’의 전대행위에 의한 불법거주 배상금을 상향조정하여 전대자 및 전차

자의 경제적 부담을 크게 할 필요가 있음.

- SHift를 포함한 공공임대주택의 유지관리문제를 해결하기 위해서는 공공의 역할을 강화하는 것뿐만 아니라, 입주민이 적극적으로 관리에 참여할 수 있도록 제도적 토대가 마련되어야 함. 이에 따라 임차인대표회의에 일정 권한을 부여해야 하며, 「임대주택법」에 명시적으로 표현할 필요가 있음.

○ 주택관리 분야에서는 수선유지 책임의 명확화, 장기수선유지비(특별수선충당금) 적립 및 사용의 개선, 관리방법 및 조직의 개편이 필요함.

- 임차인의 쾌적한 주거생활을 보장하기 위해서는 계약기간 동안 주택의 유지보수에 관한 책임소재를 명확히 규정하여 분쟁이 발생하지 않도록 해야 함. 각 관리사무소에 비치하고 있는 「장기전세주택 시설물 수선비 등의 비용부담구분 일람표」를 SHift의 특성에 맞게 수정한 후 개별 세대마다 비치하여 관리주체와 입주자 간의 수선유지비를 둘러싼 갈등을 최소화해야 함.

- 공공임대주택은 공공재의 성격을 가지고 있기 때문에, 분양전환되지 않은 공공임대주택을 대상으로 정부 차원에서 ‘공공임대주택 수선유지기금’을 조성하는 방안을 검토할 필요가 있음. 또한 임대·분양혼합단지인 SHift의 경우에는 공동주택대표회의 또는 입주자대표회의에서 정한 장기수선충당금과 서울시(SH공사)가 적립하고 있는 특별수선충당금 요율이 상이하므로, 서울시 차원에서 공공임대주택단지별로 적립하고 있는 장기수선유지비를 기금화하여 pool로 활용하는 방안을 검토해야 함.

- 통합광역관리체제로 위탁관리되고 있는 SHift를 포함한 공공임대주택의 관리효율성을 제고하기 위해서는 순회관리인을 이용한 광역순회관리, 온라인 네트워크를 활용한 원격광역관리의 도입을 신중히 검토할 필요가 있음. 순회관리인은 개별세대에 대한 방문상담, 불법전대행위의 조사·적발, 건물 외관에 대한 점검, 공동주택대표회의·입주자대표회의가 개최하는 회의 참석, 위탁관리사무소와의 업무협의 등의 업무를 수행해야 함.

○ 가구순자산율 입주자격기준으로 활용하자는 제안은 실제 운용 및 행정에 부담으로 작용할 것으로 생각됨. 하지만 한정된 재고를 이용하여 저소득층 및 무주택 중산층의 주거를 안정시키고, 거주 중심의 주거문화를 확대시키기 위해서는 많은 노력이 필요하다는 것 역시 분명함. 또한 이미 국민기초생활보장 수급자 선정과정 등에서도 활용하고 있어 실시에 큰 문제는 따르지 않을 것으로 생각됨.

- 부동산의 경우에는 중앙정부의 부동산(토지 및 주택) 전산망을 활용하고, 금융자산의 경우에는 SHift 청약자로부터 금융거래정보제공 동의서를 제출받아 서울시(SH공사)가

확인하면 가능함.

- 그러나 금융자산의 경우 금융기관에서 정보를 제공하지 않을 때에는 확인이 불가능한 경우도 발생할 것임. 이러한 경우에는 SHift 청약자가 직접 준비·작성한 입증자료를 활용하도록 하고, 만약 사실과 다른 경우가 밝혀지면 입주를 취소하는 등의 조치를 취하는 방식으로 운영할 필요가 있음. 또는 보유부동산 가액과 직전 주택의 보증금의 합계액을 기준으로 해서 판단하는 방안도 생각해 볼 수 있음.

○ 현재 SHift는 대표적으로 전용면적 59㎡, 84㎡, 114㎡의 3가지 규모로 공급되고 있음. 이 연구에서는 공공임대주택의 경우 규모가 크면 임대료부담이 증가하여 저소득·빈곤층이 입주하기가 어렵다는 점에서, 전용 85㎡를 초과하는 경우는 공급하지 말도록 제한함. 이와 함께 향후 서울시는 전용 40㎡~50㎡인 SHift의 공급도 신중히 고려할 필요가 있음.

- 특히 소득 4분위 이하의 저소득층이 입주하는 국민임대전환분 SHift, 대중교통 이용은 편리하지만 관리비가 많이 드는 역세권매입임대 SHift의 경우에는 소형 규모의 SHift를 공급할 필요가 있음.

○ 5년 전부터 공공임대주택정책에 관한 연구에서 가장 중요하게 다루어지는 주제는 통합 운영에 관한 것임. 현재 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대, SHift 등 건설재원 및 지원 프로그램에 따라 상이하게 운영되고 있는 공공임대주택을 통합하여 1개의 프로그램으로 운영하는 것임. 저소득·빈곤층이 소득 및 재산에 따라 연속적으로 영구임대 → 50년 공공임대 → 국민임대 → SHift와 같은 공공임대주택 프로그램의 임대료를 지불하면서 주거빈곤에서 탈출할 수 있도록 운영하자는 것임. 이러한 주장은 거의 모든 전문가가 찬성하는 개선(안)으로, 비교적 가까운 미래에 실현될 것으로 생각됨.

- 서울시가 먼저 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 70% 수준, 7~8분위에게는 80% 수준으로 전세보증금을 차등적으로 부과하는 것임.

○ SH공사는 통합관리센터 중심의 관리로 전환하면서 단지규모에 관계없이 위탁관리 또는 직영관리로 관리방법을 결정함. 자산관리의 효율성, 관리내용의 투명성, 사회복지적 관리, 입주자 중심의 관리 측면에서 볼 때 500세대 또는 1,000세대 이상의 대규모 단지인 경우에는 직영관리가 바람직하므로, 향후 관리방법에 대한 조정이 필요함.

- 또한 통합관리센터의 소장 및 직원에 따라 단지의 관리사무소와의 관계정립 및 역할 배분 등에서 큰 차이가 나타나고 있는데, 통합관리센터 업무매뉴얼을 만들어 업무를

표준화시킬 필요도 있음.

- 마지막으로 공동주택을 소유권의 귀속관계에 따라 분양아파트와 임대아파트로 나누고, 이를 「주택법」과 「임대주택법」으로 분리하여 관리하는 것은 문제가 있음. 게다가 「임대주택법」은 주택임대사업에 필요한 사항을 위주로 되어 있기 때문에 입주민의 소외, 주택 및 시설물의 훼손, 반사회적인 행위 등의 문제를 발생시키고 있음. 따라서 이러한 상황에서는 공동체문화가 형성되기 어려움.
- 공공임대주택은 서민의 주거안정을 위해 도입된 주거형태로, 공공부문이 주택임대사업을 하기 위해 건설·공급한 것은 아님. 그러므로 「주택법」을 개정하여 공공임대주택에 관한 사항을 포함시키든지, 관리분야만 따로 분리하여 (가칭)「공동주택관리법」을 제정 하든지, 수요자 중심의 관리를 강조하여 (가칭)「공공임대주택법」으로 전면개정하든지 하여 법·제도를 재구축할 필요가 있음.

참 고 문 헌

참고문헌

- 강현규 · 오영민, 「공공임대주택 유지보수공사비의 효율적 산정방안—실태조사를 중심으로—」, 주택도시연구원. 2006.
- 건설교통부, 「건축물 LCA(Life Cycle Assessment)를 위한 원단위 작성 및 프로그램 개발 연구Ⅱ」 2000.
- 건설교통부, 「주택업무편람」 2007.
- 건설교통부, 「국민주택기금 운용계획」 2008.
- 고철 · 천현숙, 「주거정책과 복지정책의 연계방안 연구」, 국토연구원 2002.
- 고희복, 「통합광역관리제도의 시행목적과 추진방향」, 임대주택국민연합, 「임대주택 통합광역관리제도의 진단과 개선방향 토론회」 자료집 2007.
- 국토해양부, 「국민임대주택 업무편람」 2008.
- 김수현, 「주택정책의 원칙과 쟁점 : 시장주의를 넘어」, 서울: 한울아카데미 2008.
- 김종립 · 박근석, 「공공임대주택 대량공급시대의 관리체제 개선방안」, 주택도시연구원, HURI FOCUS, 제17호 2006.
- 김혜승, 「주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구」, 국토연구원 2004.
- 대한주택공사 주택도시연구원, 「공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략과 관리운영방안」 2001.
- 서울시, 「2003-2012 서울주택종합계획」 2005.
- 서울시 주택국, 「주요업무현황」 2007.
- 윤주현 · 김근용 · 박천규, 「지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(Ⅰ) : 주거서비스 지표의 개발 및 측정」, 국토연구원 2005.
- 이승복, 「LCC 분석에 의한 시설물 관리의 최적화 방안」, 「한국퍼실리티매니지먼트학회지」, 제2권 제1호 2000.
- 이의섭 · 최민수, 「건설구조물의 체계적인 LCC 분석」, 대한토목학회, 「토목」, 제48권 제1호 2000.

- 장영희, 「공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안」, 서울시정개발연구원 2003.
- 장영희·박은철, 「가구특성별 주거복지정책 연계체계 구축방안 연구」, 서울시정개발연구원 2005.
- 장영희·박은철, 「재개발 임대주택정책 개선방안」, 서울시정개발연구원 2006.
- 정의철, “공공임대주택제도 개선방안”, 서울시립대학교 도시행정학과·SH공사, 「공공임대주택의 현황과 관련정책의 과제」 2005.
- 주택관리공단, 「공공임대주택의 효율적 관리체계 구축 연구」 2004.
- 주택도시연구원, 「국민임대주택백서」 2006.
- 진미윤, “최근 해외 공공임대주택 임대료 개혁 사례의 시사점”, 주택도시연구원, HURI FOCUS, 제24호 2007.
- 하성규, 「주택정책론」, 서울: 박영사 2004.
- 하성규·배문호, “한국의 공공임대주택정책과 주택정치—3개 정부(노태우정부, 김영삼정부, 김대중정부)를 중심으로—”, 「한국지역개발학회지」, 제16권 제4호 2004.
- 한국도시연구소, 「공공임대주택 관리 전문화 방안」 2001.
- Ditch, J., Lewis, A., and Wilcox, S., 2001, *Social Housing, Tenure and Housing Allowance: An International Review*, Social Policy, University of York.
- National Board of Housing, Building and Planning, Sweden & Ministry for Regional Development of the Czech Republic, *Housing Statistics in the European Union 2004*, 2005.
- Needham B. & de Kam, G., *Land for Social Housing*, CECODHAS(European Liaison Committee for Social Housing), 2000.
- Walker, B. & Marsh, A., “Setting the Rents of Social Housing: The Impact and Implications of Rent Restructuring in England”, *Urban Studies*, Vol. 40, No. 10., 2003.

부 록

부록. 설문지

장기전세주택(SHift) 거주가구 의견조사

<조사표 번호>		

안녕하십니까?

서울시정개발연구원에서는 「장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화방안」 연구를 수행하고 있습니다. 이 연구는 SHift관련 제반 이슈들을 검토하고 개선방안을 제시함으로써, SHift 공급정책의 효과를 제고하고 임차인의 주거복지를 향상시키는 데 목적이 있습니다.

이 연구에서는 장기전세주택(SHift) 거주민의 사회·경제적 특성 및 주거실태를 파악하고, 제도적 개선방안 등에 대한 의견을 반영하기 위해서 SHift 거주가구를 대상으로 설문조사를 실시하게 되었습니다.

선생님께서 응답하신 내용은 통계법 제13조에 의거하여, 익명으로 처리되며 연구목적 이외에는 다른 목적으로 절대 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 바쁘시더라도 서울시 장기전세주택(SHift)정책의 발전을 위해 설문에 응해 주시면 감사드리겠습니다.

이 설문조사와 관련하여 의문사항이 있으시면 아래의 연락처로 알려주시기 바랍니다. 설문에 협조해 주셔서 다시 한 번 감사드립니다.

2008년 8월

서울시정개발연구원 창의시정연구본부

주 소 : 서울특별시 서초구 서초동 391번지

담당자 : 정순주(2149-1368, prayeris@sdi.re.kr)

조 사 원	응답자	성명 : 전화번호 : 주 소 : 아파트 동 호
	관리주체	① 서울시SH공사 ② 위탁관리회사 ③ 기타 ()
기 재 사 향	주택규모	전용면적 : ()㎡ 방 수 : ()개
	그룹구분	① 그룹 1 ② 그룹 2 ③ 그룹 3
	조사자	성명 : 조사일시 : 월 일 시 분 ~ 시 분

I. 주거생활에 관한 사항

1. 현재 아파트에는 언제 입주하셨습니까?

입주일 : ()년 ()월

2. 현재 거주하고 있는 아파트·단지시설에 대한 만족도는 어느 정도입니까?

구 분		매 우 불만족	불만족	보 통	만 족	매 우 만 족
주택 내부 시설	규모(면적)	①	②	③	④	⑤
	방의 수 및 크기	①	②	③	④	⑤
	실내구조	①	②	③	④	⑤
	방음시설(윗층과의 소음차단)	①	②	③	④	⑤
	마감재료(벽지, 장판 등)	①	②	③	④	⑤
단지 내부 시설	휴게시설(노인정, 벤치 등)	①	②	③	④	⑤
	놀이/체육시설(놀이터, 테니스장 등)	①	②	③	④	⑤
	녹지/조경시설(식목, 잔디밭 등)	①	②	③	④	⑤
	주차시설 및 공간	①	②	③	④	⑤
	생활편의시설(단지 내 상가 등)	①	②	③	④	⑤
	인근 도로와의 소음차단	①	②	③	④	⑤
단지 주변 시설	대중교통(버스, 지하철 등)	①	②	③	④	⑤
	편의시설(병원, 도서관, 극장 등)	①	②	③	④	⑤
	교육시설(학교, 학원 등)	①	②	③	④	⑤

3. 귀 가구의 입주 시 자격요건 및 상황은 어떠했습니까? (), (), ()

- ① 법정영세민(저소득 국가유공자, 모자·부자가정, 북한이탈주민, 소년·소녀가정)
- ② 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(2007년 기준 257.3만원 이하)
- ③ 장애인
- ④ 노부모부양자(3년 이상 부양)
- ⑤ 다자녀가구(3자녀 이상)
- ⑥ 청약저축가입자
- ⑦ 기 타 (

4. 장기전세주택(SHift)에 입주하게 된 가장 큰 이유는 무엇입니까?
- 1순위 : () 2순위 : ()
- ① 유사 평형대의 다른 아파트에 비해 주택가격이 저렴해서
② 장기간 안정적으로 거주할 수 있어서
③ 직장 및 학교의 통근·통학이 편리해서
④ 단지 주변의 거주·생활환경이 양호해서
⑤ 단지 내부의 주차·조경시설, 어린이놀이터 등 부대복리시설이 양호해서
⑥ 주택 내부의 방, 거실, 욕실, 주방 등 시설 및 구조가 양호해서
⑦ 다른 공공임대주택과 달리 사회적 소외감이 적어서
⑧ 기 타 ()
5. 현재 아파트는 주변지역의 다른 주거지와 비교하여 어떠한 이미지라고 생각하십니까? ()
- ① 일반적인 주거지역보다 매우 나쁘다 ② 일반적인 주거지역에 비해 나쁘다
③ 일반적인 주거지역과 다르지 않다 ④ 일반적인 주거지역에 비해 좋다
⑤ 일반적인 주거지역보다 매우 좋다
6. 장기전세주택(SHift)에 입주하기 직전의 거주사항에 관한 내용입니다.
- 6-1. 거주지역은? ()시·도 ()구·시·군
- 6-2. 주택의 유형은? ()
① 단독/다가구주택 ② 아파트
③ 연립/다세대주택 ④ 기 타 ()
- 6-3. 주택의 규모는? ()㎡ 또는 ()평
- 6-4. 주택의 점유형태는? ()
① 자 가
② 전 세
③ 보증부월세
④ 월세 / 사글세
⑤ 무상 : 임대료를 지불하지 않고 부모·친척·친구의 집에 거주
⑥ 기 타 ()
- 6-5. 직전 주택과 비교하여 현재 살고 있는 장기전세주택의 거주만족도는 어떻습니까? ()
- ① 매우 불만족 ② 조금 불만족
③ 비슷함 ④ 조금 만족
⑤ 매우 만족
7. 장기전세아파트 외에 다른 유형의 공공임대아파트에 거주한 적이 있습니까? ()
- ① 있 다 ② 없 다

11. 만약 10년 내에 이사할 계획이 있다면, 그 이유는 무엇입니까?

1순위 : ()

2순위 : ()

- ① 더 저렴한 주택으로 이사
- ② 주택을 분양받거나 구입하여 이사
- ③ 주택규모가 크거나 방의 수가 많은 주택으로 이사
- ④ 직장 또는 학교와의 거리가 가까운 곳으로 이사
- ⑤ 학교, 학원 등의 교육환경이 좋은 곳으로 이사
- ⑥ 대중교통이 편리한 곳으로 이사
- ⑦ 거주·생활환경이 더 나은 곳으로 이사
- ⑧ 병원, 시장, 복지관, 도서관, 영화관 등의 편의시설 이용이 편리한 곳으로 이사
- ⑨ 기 타 ()

12. 향후 내집 마련을 위해 어떠한 준비를 하고 있습니까?

()

- ① 청약저축에 가입하였거나 가입 예정
- ② 청약예금 및 부금에 가입하였거나 가입 예정
- ③ 저축·적금·계
- ④ 별도의 준비를 하지 않고 있음
- ⑤ 기 타 ()

IV. 정책 및 관리에 관한 사항

13. 일반적으로 장기전세주택의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

1순위 : ()

2순위 : ()

- ① 분양아파트와의 차별
② 비싼 전세보증금
③ 비싼 관리비
④ 불법전대
⑤ 부족한 단지내 편의/주차/복지시설
⑥ 단지 주변의 생활환경 열악
⑦ 사회복지 서비스의 부족
⑧ 기 타 ()

14. 장기전세주택 단지에 필요한 복지시설 또는 서비스는 무엇이라고 생각하십니까?

()

- ① 아동 보육관련 시설(어린이집, 유치원 등)
- ② 청소년 교육관련 시설(공부방, 독서실 등)
- ③ 장애인을 위한 시설(공동작업장, 주간보호소 등)
- ④ 노인을 위한 시설(주간보호소, 노인정 등)
- ⑤ 직업관련 서비스(취업알선, 직업훈련 등)
- ⑥ 기 타 ()

15. 현재의 장기전세주택을 어떠한 방식으로 관리해야 한다고 생각하십니까? ()

- ① 서울시(SH공사)에서 직접 관리하는 것이 바람직하다.
- ② 임차인대표회의가 중심이 되어 입주자들이 자치적으로 관리하는 것이 바람직하다
- ③ 민간관리업체에 위탁하여 관리하는 것이 바람직하다.
- ④ 분양아파트의 입주자대표회의에서 선정한 관리사무소에서 관리하는 것이 바람직하다
- ⑤ 기 타 ()

16. 현재 아파트에 거주하면서 시설 및 관리 상의 모든 부분에서 느끼는 문제점은 무엇이며, 향후 장기전세주택의 발전을 위해서 보완/개선해야 할 사항이 있다면 구체적으로 기재해 주세요.

문 제 점	
보완/ 개선사항	

V. 가구에 관한 사항

17. 가구주의 직업은 무엇입니까? 여기서 가구주는 세대주가 아니고, **가구의 생계를 실질적으로 책임지고 있는 사람**을 의미합니다. ()

- ① 자영업(상점 운영, 개인택시 등)
- ② 판매/서비스직(상점 점원, 세일즈맨, 상담원, 주방장, 경찰/소방관 등)
- ③ 생산/기능직(운전자, 수리·정비원, 제조업 / 건설업의 숙련공 등)
- ④ 기술직(기술공, 간호사, 위생사, 교사, 강사, 운동선수 및 코치 등)
- ⑤ 단순노무직(청소원, 경비원, 배달원, 파출부, 간병인, 제조업 / 건설업의 잡역부 등)
- ⑥ 사무/단순관리직(6급 이하 공무원, 인사 / 회계 / 기획에 관련한 사무원 등)
- ⑦ 관리직(5급 이상 공무원, 기업의 팀장 / 과장 이상 등)
- ⑧ 전문직(의사, 변호사, 회계사, 연구원 등)
- ⑨ 구직활동을 하고 있음
- ⑩ 자활근로/취로사업 참여 또는 가내부업
- ⑪ 전업주부 또는 학생
- ⑫ 무직 또는 연금생활자
- ⑬ 기 타 ()

영문요약(Abstract)

A Study on Long-term Jeonsei Housing(SHift) Program of Seoul Metropolitan Government

Eun-Cheol Park · Soon-Joo Jung

The SHift, a long-term rented public housing, provides moderate income households for affordable housing, whose size(59_m², 84_m², and 114_m²) is larger than other kind of public housing, at lower costs(less than 80% of fair market rental deposit) during 20 years. The goals of the SHift are to change paradigms from owning house to living house, and to improve the affordability of households having less ability to purchase house in free market.

Despite of the goals of the policy, it has been argued that there are two main problems with the policy. First, there are no standards about eligibility for the public housing above 85_m², so that it causes barriers for lower income households to get right to live. Secondly, the Shift policy has problems with management systems, such as illegal sub-letting resulting in speculative gains, ambiguous entities for maintaining, restrictive participations of renters in maintaining their home, and Funds for Special Repair.

We propose several solutions for these problems as follow.

First, the size of housing units needs to be limited 85_m² and less, and eligibility for the SHift need to be based on level of income. Households below top 60% income level should be eligible to live in SHift housings converted from National Rental Housing. Those with top 40% to 60% income level need to be eligible to live in SHift housing that can be sold. Those with top 20% to 40% income level need to be eligible to live in SHift housings came from rebuilding project and reverse rental housing, and residents' net income need to be limited by 200 billion Won.

Secondly, amount of deposit for the SHift housings must be determined by size of unit. The amount of deposit for SHift converted from National Rental Housing need to be 50% of fair market deposit. In other types of SHift units, the deposit of the housings whose sizes are 60_m² and less, 60_m² to 85_m² need to be 70% and 80% of fair market deposit, respectively.

Third, in order to encourage renters to participate in management of their housing complex, it is necessary to restrict illegal sub-letting more strictly and to survey real residents. In addition, It is necessary to revise The Executive Rule for Rental Housing to mandate residents comply with the real residents survey and to evict renters who deny to comply with the survey over 2 times. In order to manage SHift housing complex more efficiently, it is necessary to build systems to encourage renters to participate in management.

Fourth, in the SHift housings that are managed by entrusted companies, circulative manager system can solve illegal sub-letting and neglect of duty on management services.

Fifth, the border of extents of responsibilities on maintenance between SHift housing owners and tenants should be clarified. SHift converted from National Rental Housing for household below top 60% income level need not to build a new standard, but to accept existing rule for maintaining. However, SHift that can be sold and SHift came from rebuilding project and reverse rental housing whose relatively high income household live should apply the maintaining rule according to The Civil Law.

Finally, it is necessary to improve the way to fund and use for Fund for Long-term Repair and Maintenance. In the Shift Complex composed to rental housing and owned housing, because there are differences between the payment rates for Fund for Long-term Repair determined by Residents Council and those of Funds for Special Repair formulated by city government, the city government need to seek a way to change the Fund for Long-term Repair and Maintenance to national government fund.

Table of Contents

Chapter 1 Introductions

1. Research Background and Purpose
2. Research Scope and Method

Chapter 2 Review of Long-term Jeonsei Housing(SHift) Program

1. Current Status of SHift Program
2. Letting Management System
3. Housing Management System

Chapter 3 Characteristics of Households and Housing Condition in SHift

1. Survey Design
2. Socio-economic Characteristics
3. Dwelling Condition
4. Rent(Deposit) and Management Fee
5. Plan for Dwelling and SHift Program
6. Summary

Chapter 4 Improvements of Eligibility and Estimation of Policy Need

1. Improvements of Eligibility
2. Estimation of Policy Need
3. Estimation of Budget Requirement

Chapter 5 Improvements of Management System

1. Rent(Deposit)
2. Letting Management
3. Housing Management

Chapter 6 Conclusion

References

Appendix

시정언 2008-PR-33

장기전세주택(SHift) 확대공급에 따른 관리 효율화방안

발 행 인 정 문 건

발 행 일 2008년 11월 21일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울시 서초구 서초동 391번지

전화 (02)2149-1258 팩스 (02)2149-1289

값 9,000원 ISBN 978-89-8052-632-1 93330

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.