

# 공공임대주택의 민간투자사업 도입방안 연구

박경애\*

## <目次>

I. 서론	2. 민간투자사업의 도입
II. 공공임대주택의 현황과 문제점	IV. 공공임대주택 민간투자사업 Model 구축
1. 공공임대주택의 공급현황	1. 임대주택의 규모 및 대상계층
2. 민간부문의 건설 저조	2. 사업추진 방식
3. 장기임대주택의 부족	3. 주무관청
4. 공공임대주택의 수선유지 부족	4. 정부지원
III. 공공임대주택 건설 확대 방안	5. 임대료 절감효과 추정
1. 임대주택의 대상계층과 규모의 확대	V. 결론

## I. 서론

통계청에서 발표하는 인구주택총조사보고서에 의하면 2005년 기준으로 전체 가구 중 41.1%는 임대주택에 거주하고 있다. 임차가구의 비율이 1995년 44%에서 2000년 43%, 2005년 41%로 점차 감소하고 있으나 40%를 상회하는 가구가 임대주택을 주거 수단으로 이용하고 있음을 알 수 있다.

임차가구의 대부분은 민간부문에서 운영하는 임대주택에 거주하고 있다. 2005년의 공공임대 주택 호수가 124만호임을 고려할 때, 전체 임차가구인 657만 가구 중 약 19% 정도만이 공공임대주택에 거주하고 있으며 나머지 81%는 민간부문에서 제공하는 임대주택에 거주하고 있다. 특히 공공임대 주택 호수 중 10년 이상 장기로 임대하는 공공임대주택의 재고율이 2005년 말 기준으로 전체 공공임대주택의 약 2.8%이므로 공공임대주택의 역할은 매우 제한

\* KDI 공공투자관리센터 전문위원

적이라고 할 수 있다. 공공임대주택의 대상 계층도 도심지 빈곤층으로 한정하고 있어 수혜 계층의 폭이 매우 좁은 실정이다. 도시 저소득층으로 수혜 계층이 한정된 데에는 재원부족 및 관리운영의 어려움 등이 큰 이유로 작용할 것이다. 공공임대주택은 저소득층의 주거복지 차원에서 시장임대료보다 낮은 임대료를 받을 수밖에 없고 수익성 악화로 지자체나 대한주택공사 등과 같은 공공기관이 건설 및 운영의 주체가 될 수밖에 없었다.

공공임대주택의 수익성을 확보하고 민간의 공급을 증대하기 위해서는 임대주택 대상 계층의 확대와 민간투자사업의 도입이 필요하다. 본 연구에서는 문헌연구 등을 통해 공공임대주택의 문제점을 분석하고 이에 대한 해결책으로 민간투자사업의 도입방안을 제시하고 가상 사례를 대상으로 임대료 절감 효과를 추정하려고 한다.

## II. 공공임대주택의 현황과 문제점

### 1. 공공임대주택의 공급 현황

임대주택은 임대를 목적으로 건설 공급되는 주택으로서 주택건설촉진법 제33조 제1항에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 주택과 대통령령으로 정하는 임대사업자가 임대를 위하여 제공하고 있는 주택을 말한다.<sup>1)</sup> 이 중 공공임대주택은 정부의 재정, 국민주택기금, 공공택지 등의 지원을 받아 건설되는 임대주택을 말한다. 공공임대주택에는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 5년 공공임대주택, 국민임대주택 등이 있으며 최근에는 국민임대주택을 중심으로 공급이 이루어지고 있다.

국민임대주택은 저소득층의 주거안정을 위해 정부 또는 지방자치단체의 재정 및 국민주택기금의 지원으로 주택공사와 지방자치단체가 공급하여 최장 30년간(임대주택법시행령 제9조) 임대하는 주택을 말한다.<sup>2)</sup> 국민임대주택은 14평형 이하, 15~17평, 18~20평형의 세 가지 유형으로 공급되고 있다. 정부지원은 규모에 따라 차등 지원되고 있으며 전용면적 50m<sup>2</sup> 이하의 주택은 시중 전세의 65%를 초과하지 않는 범위 내에서 공급되고 50m<sup>2</sup> 이상의 주택은 시중 전세의 80%를 초과하지 않는 범위 내에서 공급된다.

정부는 2003년 9월 향후 10년 동안 장기공공임대주택을 150만호 건설하고 그 중 100만호는 시중 임대료의 절반 수준으로 최장 30년을 임대하는 국민임대주택의 건설 계획을 발표하였다. 2003~2007년까지 국민임대주택 50만호를 건설하고 나머지 50만호는 민간부문이 주택기금을 장기저리 용자로 지원받아 임대기간이 10년인 공공임대주택을 건설할 계획이었다.

국민임대주택은 계획 대비 88% 이상 건설되고 있어 공급이 계획대로 진행되고 있으나 2007년 말 현재 국민임대주택의 재고는 15만 6천호로 진행 속도는 더딘 것을 알 수 있다.

1) 임대주택건설촉진법 제2조(1984. 12. 31 법률 3783호).

2) 건설교통부(2006), p. 4.

〈표 1〉 국민임대주택 100만호 년도별 공급계획 및 건설 실적

구 분	2003	2004	2005	2006	2007	2008-2012
계 획	8만호	10만호	10만호	11만호	11만호	50만호
건설실적	71,791호	91,423호	96,183호	96,812호	110,310호	-
실적/계획	89.7%	91.4%	96.2%	88.0%	100.3%	

자료: 국토해양부 홈페이지 통계자료, 국민임대주택업무편람(건설교통부, 2006, p. 10).

## 2. 민간부문의 건설 저조

2000년 이후 국민임대주택을 포함한 공공임대주택의 사업주체별 건설 실적은 〈표 2〉와 같다. 2000년대 초반에는 민간의 건설 실적이 가장 높았으나 2002년부터는 대한주택공사의 건설 비중이 높아지고 있다. 2004년 이후에는 전체 공공임대주택의 80% 이상이 대한주택공사가 건설하고 있으나 대한주택공사는 국민임대주택사업의 추진과정에서 부채비율이 급증하여 추가건설이 어려운 처지이다.<sup>3)</sup> 국민임대주택 등 임대주택에 대한 정부의 지원책은 강화되고 있으나 지방자치단체와 민간기업의 기여도는 미흡한 실정이다. 특히 민간의 공급 실적은 급속도로 감소함을 알 수 있다.

민간의 공급이 부진한 가장 큰 원인은 분양주택사업에 비해 낮은 수익성이라고 할 수 있다. 장태일(2006)은 민간임대주택에 대한 재무적 투자자<sup>4)</sup>들의 의견을 조사하였다. 재무적 투자자들이 사업을 추진하지 않는 데에는 수익성이나 안정성이 양호하지 않아서(73.8%), 전세 중심의 임대시장(7.1%), 분양전환에 대한 위험(4.8%) 등의 이유가 있는 것으로 나타났다. 임대주택제도의 개선 사항으로는 우량택지 확보를 위한 지원 강화(20.9%), 임대료 및 보증금 규제(16.4%), 택지 공급가격 추가 할인(14.9%), 입주자격 제한(14.9%), 분양 전환(10.4%), 의무

〈표 2〉 사업주체별 공공임대주택 건설 비율

구 분	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
지자체	2%	2%	5%	12%	6%	18%	8%	11%
주공	32%	40%	64%	76%	89%	80%	87%	80%
민간	66%	58%	31%	12%	4%	3%	5%	9%
계	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
주택 수 합계(호)	95,932	102,557	86,586	84,768	97,226	105,787	111,536	146,565

자료: 국토해양부 홈페이지 통계자료.

3) 재정경제부 등(2007), p. 2.

4) 은행, 보험, 연기금, 공제회 등 직접투자기관과 증권사, 부동산신탁회사 등 간접투자기관을 대상으로 설문조사를 실시함.

임대기간(10.4%), 세제 지원 확대(4.5%), 국민주택기금 지원 확대(4.5%), 부채비율 상향 조정(1.5%) 순으로 나타났다. 재무적 투자자들은 사업 참여 조건으로 수익성과 현금흐름의 안정성을 제시하고 있었다.

우리나라의 공공임대주택은 저소득층의 주거안정을 목적으로 건설되고 있으며 임대인과 임차인 모두에 대한 보조가 부족한 상황이므로 수익성 확보가 어렵다. 정부는 임대주택 확보에 치중하고 있으나 민간부문의 임대인은 수익성 부족을 이유로 건설을 꺼리고 있으며 임차인은 소득수준보다 높은 임대료로 인해 장기 거주가 어려운 실정이다.

또한 주택공사, 지자체에 비해 민간부문의 대규모 택지 확보가 어려운 점도 민간부문의 건설이 저조한 이유로 작용하고 있다. 저렴한 임대주택의 공급을 위해서는 택지를 싼 가격에 확보하는 것이 필요하다. 택지개발사업의 주체가 토지개발공사, 주택공사, 지자체 등으로 한정되어 있고 임대주택이 필요한 도심지역의 경우 택지 량 자체가 부족하여 민간은 임대주택 공급을 위한 저렴한 택지 확보가 어려운 상황이다.

### 3. 장기임대주택의 부족

2007년말 현재 공공임대주택의 구성을 살펴보면 5년 임대주택이 가장 많은 수를 차지하고 있다. 2005년말 5년 임대주택 수는 사원임대를 포함하여 70만 호였으나 2007년말 5년 임대주택의 수는 39만호로 감소하였다. 2년 동안 31만 호가 분양주택으로 전환되었기 때문이다. 분양전환이 가능한 임대주택은 임차인에게는 임대기간동안 목돈을 마련하여 시장가격보다 저렴하게 살고 있는 주택을 소유할 수 있어 유리한 제도이나 국가차원에서는 임대주택의 재고를 감소시켜 항상 임대주택이 부족한 상황을 양산하는 제도로 작용하고 있다.

5년 임대주택의 수는 감소하고 있으나 30년의 임대기간을 갖는 국민임대주택의 수가 점차 증가하고 있어 장기 임대주택<sup>5)</sup>의 수는 앞으로 더 증가할 것으로 보인다. 정부는 2012년까지 장기임대주택을 총 주택 수의 12%(185만호)로 확대할 계획을 갖고 있다.

장기임대주택사업은 사업초기에 사업비의 부담이 크고 장기임대로 적자가 불가피하다. 이로 인해 정부는 단기간에 임대주택 공급 효과를 얻고 수익성면에서도 유리한 분양전환을 전

〈표 3〉 2007년말 현재 공공임대주택의 구성

구 분	영구임대주택	5년 임대주택	50년 임대주택	국민 임대주택
주택 수	190,077	394,203	100,007	155,637
구성 비	23%	47%	12%	19%

자료: 국토해양부 홈페이지 통계자료.

주: 5년 임대주택에는 사원임대주택의 수가 포함된 것임.

5) 장기 임대주택에는 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택 등이 있음.

제로 한 임대주택을 많이 건설한 것으로 판단된다. 장기임대주택은 재원마련의 어려움으로 지자체와 주택공사를 중심으로 공급되었고 민간은 장기화에 따른 사업 리스크 확대 등으로 사업 참여에 소극적일 수밖에 없었다.

4. 공공임대주택의 수선유지 부족<sup>6)</sup>

주택은 준공된 날부터 물리적인 노후화가 시작된다. 임대주택은 자가 소유의 주택에 비해 주요 설비나 시설물의 부적절한 사용, 파괴 행위 등으로 내구연한이 도래하기 전에 시설물이나 설비를 교체해야 하는 경우가 많다. 이로 인해 공공임대주택단지의 경우 일반 주택단지보다 장기수선계획이 상세하게 수립되어야 하며, 이를 위한 비용 계획도 구체화되어야 한다.

건축학계 등에서는 건물의 유지관리 비용으로 초기 건축비의 80%를 제시하고 있으나 현행 법령에 의하면 50년 공공임대주택은 건축비의 4/10000을 매월 적립하도록 되어 있으며 50년간 적립한다고 해도 표준건축비의 24%에 불과한 실정이다. 국민임대주택도 건축비의 3/10000을 매월 적립하도록 하고 있어 적립비율은 더욱 낮다. 대한주택공사의 내부 장기수선비 적립기준에 의하면 영구임대주택의 적립금 평당 월 1,480원은 필요 비용인 평당 월 2,650원의 55.8%에 불과하여 향후 유지관리를 위한 비용조달에 있어서 심각한 문제가 될 것으로 예상된다.

<표 4> 주택공사 장기수선비 적립 기준

(단위: 원/월/평)

구 분	실제 적립액	필요비용	부족액	관련 규정
영구임대주택	1,480	2,650	1,170	주공 자체 기준 (96. 1. 24)
국민임대주택	452	3,167	2,715	건설교통부 고시 제2000-146호 (2000. 6. 2)
50년공공임대주택	1,200	2,650	1,450	대통령령 고시 제15331호 (97. 4. 1)

자료: 대한주택공사 판매관리처 시설관리부.

주: 1) 국민임대주택의 실제 적립액과 이론적으로 추정된 필요비용임.

6) 김혜승 외(2006), p. 52 내용을 정리한 것임.

### III. 공공임대주택 건설 확대 방안

#### 1. 임대주택의 대상계층과 규모의 확대

정부는 서민주거 안정정책의 일환으로 소득수준별 맞춤형 지원체계를 주요내용으로 하는 “주거복지 지원 로드맵”(2003. 5)을 마련하여 추진하였다. 주거복지 지원 로드맵은 소득 1분위 계층에 대하여는 다가구 매입 임대 및 소형 국민임대주택을 공급하고 2분위부터 4분위까지의 소득 계층에 대하여는 국민임대주택 및 전월세자금의 지원을 확대하고 5분위부터 6분위까지의 소득 계층에 대하여는 중소형 저가주택을 공급하고 주택 구입자금의 지원을 강화하는 것을 내용으로 하고 있다. 주거복지 지원 로드맵상 공공임대주택의 대상계층은 1분위부터 4분위까지라고 할 수 있다. 재정부족으로 임대주택의 공급 대상은 저소득층에 한정되고 그 이상의 계층에 대한 지원은 금융지원이 주 내용을 이룬다.

우리나라 주택가격은 소득에 비해 매우 높은 수준으로 자신이 소유한 주택에 거주하는 비율인 자가 점유율이 2005년 현재 55.6%로 나타나고 있다. 자가점유율은 소득수준이 높을수록 가구주 연령이 많을수록 높아지는 경향을 보인다. 소득별로는 소득 9~10분위인 고소득층의 자가 점유율이 64.7%로 가장 높고, 1~4분위에 속하는 저소득층의 점유율이 53.3%, 5~8분위에 속하는 중소득층의 점유율은 50.9%로 나타났다. 중간계층에 비하여 저소득층의 자가 점유율이 다소 높은 것은 저소득층을 주 대상으로 하는 주거 안정 및 주택 보급 정책에 힘입어 이들의 주택보유가 상대적으로 용이한 측면이 있음을 반영하는 것이다. 또한 가구주 연령별로

〈표 5〉 주거복지 지원 로드맵 주요 내용)

구분	월 평균 가구 소득	특징	주요 지원 내용
1분위	848천원	임대로 지불능력 취약계층	- 다가구 등 매입임대 - 소형 국민임대주택 공급 - 주거급여 지원 확대
2~4분위	1,482~2,288천원	자가 구입능력 취약 계층	- 국민임대주택 집중 공급 - 불량주택 정비 활성화 - 전월세자금 지원 확대
5~6분위	2,666천원	정부지원시 자가 가능계층	- 중소형주택 저가공급 - 주택구입자금 지원강화
7분위 이상	3,065천원	자력으로 자가 가능계층	- 시장기능에 일임 - 모기지론 등 금융지원

주: 월평균 가구 소득수준은 2인 이상 가구를 기준으로 2005년 자료를 기준으로 작성됨.

〈표 6〉 주거 점유 유형별 거주 가구 수

구분	1995년	2000년	2005년	
자가	6,909,953(53.3%)	7,753,100(54.2%)	8,828,100(55.6%)	
임차	전세	3,844,964	4,039,514	3,556,760
	월세	1,875,026	2,113,243	3,011,855
	계	5,719,990(44.1%)	6,152,757(43.0%)	6,568,615(41.4%)
무상	328,238(2.6%)	405,506(2.8%)	490,413(3.1%)	
전체	12,958,181(100%)	14,311,807(100%)	15,887,128(100%)	

자료: 통계청, 인구주택총조사보고서.

는 20대 13.1%, 30대 39.3%, 40대 56.9%, 60대 76.7%, 70대 이상 74.4%의 분포를 보이고 있어 주택구입이 매우 장기간에 걸쳐 점진적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다.<sup>8)</sup> 또한 임차가구 중 월세가 차지하는 비율도 1995년에는 33%에서 2005년에는 46%로 50%에 근접하고 있다.

신혼부부와 같이 빈곤층은 아니지만 생애주기 상 또는 일시적으로 경제적 능력이 부족한 가구가 주택을 구입하기 위해서는 일정기간 임대주택에 거주할 수밖에 없다. 또한 주택의 소유보다는 장기간 안정적인 거주가 보장되는 임대주택을 선호하는 독신가구 및 노인가구 등 1인 가구도 증가하고 있다. 이들의 안정된 주거생활을 보장하는 임대주택의 공급이 필요하다. 특히 주택 가격과 전세, 월세 등 임대료의 간격이 커지고 주기적인 임대료 상승과 전세의 월세 전환이 증대되는 상황에서 안정적인 공공임대주택의 공급은 절실해질 것이다. 이들은 5분위 이상의 계층으로 금융 지원보다는 소득수준에 맞는 임대주택의 공급이 주거안정을 위해 더 효과적일 것이다.

공공임대주택의 대상 소득계층뿐 아니라 규모의 확대도 필요하다. 신혼가구, 1인가구 등 소규모 가구가 증가하고 가구당 인원 수도 감소하고 있어 소규모 주택의 수요가 증가하지만 현재의 공공임대주택 규모는 79m<sup>2</sup> 이하이므로 자녀가 많은 가족의 경우 거주에 불편함이 많다. 국민임대주택 입주자들의 주거 만족도를 조사한 연구에 따르면 입주자들은 규모 및 방의 수에 대하여 불만이 많은 것으로 보인다. 서울시정개발연구원(2003)의 조사결과에 따르면 국민임대주택을 포함한 공공임대주택 거주자들의 주택규모(면적)와 방수에 대한 만족도가 매우 낮은 것으로 조사되었다. 규모(면적)에 대한 불만족도는 55.89%로 나타났으며 방수에 대한 불만족도는 45.61%에 달하는 것으로 조사되었다. 이러한 결과는 자녀 성장 등으로 방의 수 및 주거 공간의 부족에 기인한다. 윤성익(2004)의 연구에서는 거주자들 중 절반 정도가 이주 계획을 갖고 있었는데 그 이유도 가족 수에 맞지 않는 주택 규모와 방 수가 주된 이유였다.

그러나 중규모 주택은 저소득층의 소득수준으로 입주가 어려울 수 있으므로 저소득층에게

8) KDI(2007), p. 15.

주거비를 보조하는 정책이 보완책으로 제안될 수 있다.<sup>9)</sup> 주거급여제도인 임대료 증서(rent certificates) 또는 주거보조 상환증서(housing voucher) 등을 통해 저소득층에 주거비를 보조하는 것이 가능할 것이다. 영국의 경우에도 임대주택 거주자들이 Housing Benefit이라는 주거급여로 임대료를 지불하고 있다. 중산층도 거주 가능한 임대주택단지가 형성되고 주거급여 제도를 통해 저소득층도 거주할 수 있다면 저소득층의 사회적 배제현상을 해소하여 사회적 혼합(Social Mix)에도 도움이 될 것이다.

공공임대주택 정책은 저소득층의 주거안정에 기여하였으나 임차인과 임대인 모두에 불안전한 정책이라고 할 수 있다. 임차인은 소득수준에 비해 높은 임대료와 좁은 주거 환경에 불만을 느끼게 되었고 임대인은 분양전환, 높은 임대료 연체율 등으로 임대사업을 기피하게 되었고 일부 영세 임대업체는 현금흐름의 불확실성과 수익성 부족으로 파산을 겪기도 하였다. 민간의 임대주택 참여를 확대하기 위해서도 임대 대상계층과 임대규모의 확대가 필수적이다.

## 2. 민간투자사업의 도입

국민임대주택 중심의 공공임대주택 사업은 대한주택공사가 사업시행의 주체가 되어 활발하게 추진되고 있으나 민간부문의 참여는 부진한 실적이다. 정부는 향후 국민임대주택 50만호를 민간부문을 통해 건설할 것을 계획하고 있으나 수익성과 안정성 부족은 민간참여를 어렵게 만드는 요인으로 작용하고 있다. 특히 장기임대주택은 주거안정을 위해 필수적인 대책이나 민간은 장기화에 따른 사업 리스크의 확대 등으로 사업 참여에 소극적이었다. 민간의 공급을 확대하기 위해서는 임대주택의 대상 계층과 주택의 규모를 확대하고 민간투자사업의 도입과 같은 제도의 보완이 필요하다. 민간투자사업의 취지는 사회기반시설의 공급에 민간의 자본과 효율성을 도입하는 것이다. 공공임대주택 분야에도 민간투자제도를 도입함으로써 공급을 확대하고 서비스의 질을 제고하는 계기를 만들 수 있을 것이다.

2007년 말 현재 민간투자 금액은 3조에 이르고 전체 SOC 투자 가운데 민간투자의 비중은 16%에 이른다. 민간투자사업은 정부고시사업과 민간제안사업으로 시행되고 있으며 사업방식은 수익형 민자사업(BTO, Build-Transfer-Operate)과 임대형 민자사업(BTL, Build-Transfer-Lease)이 주를 이루고 있다. 민간투자사업은 도로, 철도, 항만 등의 기관망 구축에서 환경시설, 군인아파트, 학교, 문화시설, 복지시설 등 국민복지에 직접적 영향을 주는 시설로 확대되고 있다.

공공임대주택사업이 민간투자로 추진이 가능한 이유는 공공임대주택사업의 성격이 사회기반시설 즉 인프라시설과 유사하기 때문이다. 첫째 공공임대주택사업은 인프라 시설과 같이 공공재의 성격이 강하다. 공공재는 시장에서 공급이 원활하지 않아 정부가 직접 건설을 추진

9) 손세원 · 이영재(2005), p. 86.



해 왔다. 공공의 비효율을 배제하고 시장에서 민간이 공공재를 충분히 공급하기 위해서는 정부의 지원이 필요하다. 인프라시설 민간투자사업의 경우, 정부는 민간 사업자에게 일정 수준의 수익성을 확보해 주기 위하여 건설보조금, 보상비 등을 지원하고 있다. 둘째 공공임대주택 사업의 수익성은 인프라시설 민간투자사업과 같이 장기적이고 안정적인 현금흐름을 통해 창출이 가능하다. 수요층을 확대하고 정부의 재정지원이 가능하다면 연기금 및 보험사 등 장기 투자가 필요한 재무적 투자자의 참여를 유인할 수 있고 일반 국민들도 펀드 등의 형식을 통해 공공임대주택에 투자할 수 있을 것이다. 영국 등 선진국의 경우 임대주택이 투자 포트폴리오의 일부를 구성하고 있다. 셋째 공공임대주택의 관리는 민간경영의 효율도입이 가능한 분야이다. 현재 군인아파트, 대학기숙사 등이 임대형 민자사업으로 추진되어 민간의 운영관리가 계획되어 있다. 민간투자제도는 성과요구수준서(Output Specification)를 바탕으로 제공되는 서비스 수준을 협약에 명시하고 이를 준수하지 못하면 패널티가 부과되는 제도이므로 운영 및 관리의 효율을 높일 수 있다.

민간투자사업은 정부의 중대형 민간임대주택 사업 추진 방향과도 유사한 점이 많다. 중대형 민간임대주택이란 민간건설업체가 건설하여 임대기간 10년 후 분양 전환하는 전용면적 85~149m<sup>2</sup>의 임대주택으로 임차인 자격은 청약 예금 및 부금 가입자이다. 정부는 중대형 민간 임대주택 사업의 활성화를 위해서 재무적 투자자의 참여가 중요하다고 판단하고 2004년 이후 중대형 민간임대주택의 지원 대책을 지속적으로 제시하였다(〈표 7〉 참조).

〈표 7〉 중대형 민간임대주택 지원내용<sup>10)</sup>

시 점	내 용	비 고
2004. 8	공공택지 내 85~149m <sup>2</sup> 중형임대용지 공급근거 마련	택지개발업무처리지침 개정
2004. 8	주공 및 토공 용지규정 개정(2004. 8)을 통해 주택건설업자 외에 연기금, Reits 등 재무적 투자자까지 장기임대주택용지 청약자격 부여	주공 및 토공용지규정 개정
2004. 10	임대주택사업시 개발사업에 대한 Reits 투자규모 제안(자본금의 30%) 적용 배제	부동산투자회사법 개정
2005. 5	종합부동산세 합산 및 양도세 중과배제 등 세제지원을 중형 임대주택까지 확대	종합부동산세 시행령 제정 및 소득세법 시행령 개정
2005. 1	중대형 장기임대주택을 20호 이상 취득시 취득등록세 감면(2006년까지)	지자체 조례 개정 중
2005. 12	임대주택 건설시 용적률 인센티브 20%	국토계획법령 개정
2005. 12	10년 장기임대주택에 투자한 간접투자기구의 투자자에 대한 배당 소득에 대한 소득세 분리과세	조세특례제한법 개정
2005. 12	SPC의 임대사업자 지원 인정	임대주택법 시행령 개정

10) 장태일(2006), p. 230.

그러나 민간투자사업은 정부의 토지 확보, 재정지원, 최소운영수입보장 등의 정부지원사항이 명확하고 사용료 규제가 있는 반면 중대형 민간임대주택사업은 세제지원 이외 정부지원이 없으며 임대료 및 분양전환가격을 자율적으로 정하도록 하고 있어 차이가 있다. 민간투자사업은 각종 정부지원과 안정적 현금흐름이 가능하므로 활성화된 반면 민간임대주택사업은 정부지원사항이 미비하고 안정성과 수익성도 확보할 수 없어 사업 추진이 부진할 수밖에 없었다.

임대 대상계층과 규모를 확대하고 재정지원 등 정부지원을 보강하여 민간투자제도를 공공임대주택사업에 도입한다면 정부가 계획한 장기임대주택의 확보는 충분히 가능할 것이다. 민간투자제도는 단기에 인프라시설의 부족을 해소하는데 성공을 거두었다고 할 수 있다.

그러나 민간투자제도가 도입된다고 해서 정부의 부담이 감소하는 것은 아니다. 정부의 부지 확보가 전제되고 임대료의 부족분을 재정을 통해 충당해야 하므로 정부의 부담은 사업 확대와 더불어 증가할 수 있으나 공공임대주택은 주거복지를 위해 중요한 정책이므로 민간투자제도의 도입을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

#### IV. 공공임대주택 민간투자사업 추진 Model 구축

##### 1. 임대주택의 규모 및 대상계층

민간투자사업으로 추진되는 공공임대주택의 규모는 국민임대주택의 규모에 중형 임대주택 규모를 포함하여 정하는 것이 바람직할 것이다. 수익성과 중간 소득계층의 주거 소요를 고려하여 중형 임대주택을 포함하는 것이 필요하다. 현재 국민임대주택의 대상 규모는 전용면적 36~79m<sup>2</sup>이고 중대형 민간임대주택의 규모는 전용면적 85~149m<sup>2</sup>이다. 장태일(2006)의 연구에 따르면 재무적 투자자들이 생각하는 임대주택사업에 적합한 주택규모는 전용면적 60~85m<sup>2</sup> (59%)가 가장 많았고 85~145m<sup>2</sup>(38%)가 그 다음을 차지하였다. 이 결과는 건설교통부·한국주택학회(2005)<sup>11)</sup>의 장기 임대주택 수요조사 결과와도 일치하였다.

2007년말 기준으로 전국 공동주택의 주택면적 현황은 <표 8>과 같다. 전용면적 85m<sup>2</sup> 이하의 주택이 71%로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 135m<sup>2</sup> 이하의 주택으로 범위를 확대하면 전체 공동주택의 96%가 이 범주에 속하게 된다. 민간투자사업으로 추진 가능한 공공임대주택의 규모는 분양면적 132m<sup>2</sup>(40평형) 이하가 적절하다고 판단된다. 전용면적으로는 약 125m<sup>2</sup> 이하의 규모가 이에 해당한다.

공공임대주택의 공급대상은 청약저축이나 청약부금을 가입한 무주택 세대주를 대상으로 하고 저축가입 년 수가 많을수록 우선권을 부여한다. 임대료 수준은 규모별로 차등을 두어 책정하되 국민임대주택 규모는 현재와 같이 시장임대료의 80% 이하로 하고 그 이상의 규모도 해당 지자체 시장임대료 평균의 90% 수준으로 낮추는 것이 필요하다. 공공임대주택의 임

11) 장태일(2006), p. 244.

〈표 8〉 주택면적별 현황

(단위: 천 세대)

구분(m <sup>2</sup> )	계		분양주택				임대주택
	세대 수	비율	소계	아파트	연립	다세대	
계	7,470	100%	6,562	6,332	216	14	908
85이하	5,314	71%	4,422	4,227	185	10	892
85~102	1,025	14%	1,015	996	17	2	10
102~135	850	11%	844	833	10	1	6
135초과	281	4%	281	276	4	1	

자료: 국토해양부 홈페이지, 2007년 12월말 현재 통계임.

대료를 통해 주무관청이 시장임대료를 조정할 수 있도록 임대료의 조정 권한을 갖는 것도 검토할 필요가 있다.

## 2. 사업추진 방식

민간투자사업의 가장 보편화된 사업추진 방식은 수익형 방식(BTO, Build-Transfer-Operate)과 임대형 방식(BTL, Build-Transfer-Lease)이다. 수익형 방식은 민간 사업시행자가 건설 후 해당시설을 정부에 기부채납한 후 20~30년 동안 무상사용 수익권을 정부로부터 받아 운영하는 사업추진방식이다. 수익형 방식은 민간투자비를 운영기간 중 사용료로 회수하는 구조이다. 민간사업자는 운영기간 중에 주무관청 또는 시설 이용자로부터 사용료를 받게 된다. 민간사업자는 사용료 수입을 통해 건설보조금<sup>12)</sup>을 제외한 건설비(사업비)와 운영비를 회수하고 일정 사업수익률을 확보하게 된다. 수익형 민간투자사업의 사용료는 다음 공식에 의하여 산정된다.

$$\sum_{i=0}^n \frac{CC_i}{(1+r)^i} = \sum_{i=n+1}^N \frac{OR_i - OC_i}{(1+r)^i} + \sum_{i=0}^N \frac{ANR_i}{(1+r)^i}$$

$n$  : 시설의 준공시점

$N$  : 무상사용기간 또는 소유·운영기간의 종료시점

(다만, 민간에게 소유권이 영구 귀속되는 시설인 경우는 분석대상기간)

$CC_i$  : 시설의 준공을 위해 매년도 투입되는 비용

(다만, 정부재정지원 금액은 제외)

$OR_i$  : 매년도 운영수입

$OC_i$  : 매년도 운영비용(다만, 법인세 제외)

$ANR_i$ : 부대사업으로 인한 매년도 세전 순이익(수입-비용)

$r$  : 사업의 세전 실질수익률(IRR)

12) 정부는 건설기간 중 총사업비의 일부를 건설보조금으로 지원하는데 건설보조금의 지원 비율은 지역 여건에 따라 다름.

〈표 9〉 민간투자방식의 비교

구 분	수익형 방식	임대형 방식
총사업비	건설보조금 및 사용료로 회수 (건설보조금이 대부분 있음)	건설보조금 및 시설임대료로 회수 (건설보조금이 없는 사업이 다수)
운영비	사용료로 회수	별도로 지급
수익률	실질 6% 전후로 사용료에 반영	국고채 수익률 + 1% 전후로 시설임대료에 반영
수요 위험	사업자 부담	정부 부담

임대형 방식은 민간 사업시행자가 건설 후 해당시설을 정부에 기부채납한 후 무상사용 수익권을 정부로부터 받아 운영하는 것은 수익형 방식과 같으나 사용료가 아닌 시설임대료로 민간 사업비를 회수하고 운영비는 별도로 지급받게 된다. 시설임대료는 민간 사업자가 투입한 총 민간투자비를 원금으로, 수익률을 반영하여 운영기간 중에 매년 동일 금액(경상)으로 균등하게 지급하는 것으로 다음 식과 같이 산정된다.

$$\text{시설임대료} = \text{총민간투자비} \times \frac{\text{수익률}}{1 - (1 + \text{수익률})^{-n}} \quad (n: \text{임대기간})$$

민간투자기본계획의 사업방식별 요건을 살펴보면 ① 수익형 민간투자사업(BTO) 방식은 이용자가 지불가능한 사용료, 정부가 지원가능한 건설보조금 수준 하에서 민간사업자가 수익률을 확보할 수 있는 사업으로 명기하고 있으며 ② 임대형 민간투자사업(BTL) 방식은 국민에게 기초적 서비스 제공을 위해 의무적으로 건설해야 하는 시설로서 생애주기비용 중 운영유지비용의 비중이 크고, 최종사용자로부터 사용료부과가 어렵거나 사용료 부과가 구조적으로 어려운 사업 등을 제시하고 있다.

공공임대주택은 국민에게 기초적 서비스 제공을 위해 예산 및 기금을 활용하여 건설, 운영하는 시설이므로 임대형 민간투자사업(BTL)의 형태로 추진하는 것이 바람직할 것이다. 국민 임대주택 건설을 민간투자 방식으로 추진하는 경우 일정 정도의 재정지원은 피할 수 없을 것이며 건설된 국민임대주택을 정부가 임차하고 이를 다시 입주자에게 임대하는 형식의 임대형 민간투자사업으로 추진하는 것이 타당할 것으로 판단된다.<sup>13)</sup>

민간투자사업으로 추진할 경우 민간사업시행자의 무상사용기간을 정해야 한다. 민간투자사업의 무상사용기간은 해당 시설의 대수선주기를 고려해서 정하고 있다. 일반적인 건축사업의 무상사용기간은 20년으로 정하고 있으므로 공공임대주택의 무상사용기간은 국민임대주택의

13) KDI(2007), p. 44.

30년과 중대형 민간임대주택의 10년보다는 20년으로 정하는 것이 적절할 것이다. 무상사용기간이 길어지면 그 만큼 사업자의 운영위험이 커지고 비용도 증가하게 되므로 적절한 기간의 설정이 필요하다.

### 3. 주무관청

민간투자사업은 주무관청과 사업시행자간 실시협약을 체결함으로써 추진된다. 실시협약은 사업추진을 위해 규정해야 할 제반 사항과 20년 동안 발생할 것으로 예상되는 위험과 그 위험의 배분 내용을 담고 있다. 사업시행자의 권리와 의무사항뿐 아니라 주무관청의 권리와 의무사항을 포함하고 있으며 정부지원사항, 사용료 및 시설임대료 산정 내용 등 사업추진을 위한 핵심 내용이 제시되어 있다.

공공임대주택사업을 민간투자사업으로 시행하려면 실시협약을 체결해야 하고 협약을 체결하기 위해서는 계약의 당사자인 주무관청이 있어야 한다. 일반적으로 민간투자사업의 주무관청은 해당 사업의 실시계획승인권자 또는 사업의 관리감독 업무를 수행하는 주체가 된다.

임대주택법 제2조 4항에 의하면 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 주택임대사업을 하기 위하여 등록된 민간사업자 또는 임대주택조합 등이 공공임대주택사업을 시행할 수 있다. 공공임대주택사업의 사업계획승인은 주택법에 따라 시행하고 규모별로 다소 차이가 있으나 시·도지사, 특별시장·광역시장 또는 시장·군수가 승인권을 갖는다. 임대주택사업과 관련된 관리감독 업무는 임대주택법에 의해 시장, 군수, 구청장 등이 수행하는 것으로 판단된다. 시장, 군수, 구청장 등 지자체장은 임대사업자의 등록을 수행하고(임대주택법 제6조), 부도임대주택등의 매입허가 여부를 결정하며(임대주택법 제16조), 공공임대주택의 계약기간, 임대보증금, 임대료 등 임대 조건에 관한 사항에 대한 신고를 받는(임대주택법 제26조) 등의 관리감독 업무를 수행하고 있다.

사업 규모별로 다소 차이는 있으나 지자체의 장이 민간투자사업의 주무관청이 될 수 있을 것이다. 주무관청은 민간 사업시행자와 실시협약을 체결하고 시설임대료 및 운영비를 입주자로부터 징수하여 사업시행자에게 지급하는 업무를 대행하게 된다. 임대형 민간투자사업은 임대 수요의 확보 위험을 정부가 부담함에 따라 주무관청은 입주자로부터 부과한 임대료 금액이 협약상 민간 사업자에게 지급할 임대료에 미달할 경우 예산을 추가하여 지급해야 할 것이다. 현재, 임대형 사업으로 추진되는 학교, 하수관거, 군인아파트 등의 경우, 전액 예산으로 시설임대료를 사업시행자에게 지급하고 있다. 공공임대주택의 경우 시설이용자로부터 시장임대료의 일정수준(예시: 80%)으로 시설임대료 및 관리비를 징수하고 부족분은 지자체 예산으로 민간 사업시행자에게 시설임대료와 운영비를 지급해야 할 것이다. 부지 보상비를 재정으로 기 투입하면 시설임대료가 낮아져서 입주자들의 임대료 수입으로 시설임대료의 대부분을 충당할 수 있을 것이다.

#### 4. 정부지원

민간투자사업의 대표적 정부 지원 사항은 재정지원과 보상업무라고 할 수 있다. 재정지원은 수익성이 부족한 사회기반시설의 공급에 민간의 참여를 유도하는 유인책으로 건설보조금의 형태로 지원이 가능하다. 건설보조금은 운영기간 중 지급하는 사용료나 시설임대료를 낮추는 역할을 한다. 현재 국민임대주택의 건설에는 사업 규모별로 10~40%의 재정지원이 지급되고 있다. 재정지원은 민간투자사업으로 진행되어도 유사한 비율로 계속 지급되는 것이 필요하다. 중형 임대주택에도 국민임대주택 규모에 지급되는 수준의 재정지원은 필요하나 사업대상지역의 특성을 고려한 차등 지원이 필요하다. 현재 진행되고 있는 민간투자사업의 평균적인 사례를 기준으로 보면 도로사업은 총사업비의 30%, 환경시설은 30~70%의 건설보조금이 지원되고 있다. 공공임대주택이 임대형 방식으로 추진되더라도 건설보조금은 임대료를 낮추고 민간투자비를 줄이는 역할을 수행하므로 계속 지원될 필요가 있다.

대부분의 민간투자사업에서 주무관청은 보상비 및 보상업무를 지원하고 있다. 민간투자법 제20조에 의하면 민간투자사업의 시행자는 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지, 물건 또는 권리를 수용 또는 사용할 수 있다. 사업시행자는 토지의 수용이 가능하나 수용업무에 익숙한 주무관청이 보상업무를 담당하고 보상비도 정부가 지원하는 경우가 많다. 임대형 사업은 정부가 기 확보한 부지에 사업을 시행하는 경우가 대부분이므로 보상비를 정부가 부담한다고 할 수 있다. 수익형 또는 임대형 민간투자사업은 해당 건축물과 부지의 소유권을 정부에게 양도(Transfer)하도록 되어 있어 결국 자산의 소유자는 정부가 된다.

임대주택은 주거 복지를 위해 정부가 계속 보유해야 할 정부의 자산이다. 임대주택을 분양하게 되면 일부 국민의 주거 안정에는 도움을 줄 수 있으나 임대주택 건설을 위하여 정부는 또 다른 신규 택지를 확보해야 한다. 미래의 택지 확보는 과거보다 점차 어려워지고 있는 실정이다. 일정 수준의 임대주택 재고를 정부재산으로 확보하게 되면 내구연한이 지난 경우에도 재건축을 통해 지속적인 임대주택의 공급이 가능하고 적정량의 임대주택 공급은 임대시장의 안정을 위해 필요하다. 민자사업을 주로 시행하는 건설업체나 재무적 투자자들도 주무관청이 용지를 확보한 후 임대주택 사업을 시행하는 것을 원하고 있다.<sup>14)</sup> 정부가 부지를 기

〈표 10〉 국민임대주택 재정지원비율

사업년도	구분	재정	국민주택기금	입주자	사업자
2005~2006	11~15평	40%	40%	10%	10%
	16~18평	20%	45%	25%	10%
	19~24평	10%	50%	30%	10%

자료: 건설교통부, 국민임대주택업무편람, 2006, p. 16.

14) KDI(2007), p. 201.

확보하여 민간투자비에서 보상비를 제외하면 임대료를 낮출 수 있고 정부는 민간사업자보다 양질의 토지를 저렴하게 확보할 수 있다.

임대주택법 제7조 및 택지개발업무처리지침에 의하면 공공개발 택지 중 공동주택용 건설용지의 20% 이상을 85m<sup>2</sup> 이하의 임대주택 건설에 우선 공급하고 임대주택 건설용지는 조성원가의 60~85%로 공급하도록 되어 있다. 또한 도시및주거환경정비법에 의거한 정비 사업으로 건설하는 주택의 경우, 주거환경사업은 전체 주택의 30% 이하를, 재개발사업은 전체주택의 17% 이하를 임대주택으로 공급해야 한다(도시및주거환경정비법 제4조의 2, 시행령 제13조의 3). 또한 <수도권정비계획법>의 규정에 의한 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정 등을 위하여 당해 주택재건축사업으로 증가하는 용적률 중 100분 25 이하의 범위 안에서 25% 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다(도시및주거환경정비법 제30조의 2, 시행령 제41조의 2). 이와 같이 택지개발사업, 재개발, 재건축 등 정비 사업 시 정부는 임대주택 택지의 확보 또는 임대주택의 건설을 의무화하여 세입자의 주거 안정과 도심 내 임대주택 확충에 기여하도록 하고 있다.

그러나 임대주택의 건설을 의무화하기 보다는 지자체가 주체가 되어 임대주택 건설을 위한 부지를 확보하고 임대주택 건설 사업은 별도의 민간투자사업으로 추진하는 것이 해당 택지개발사업, 재건축, 재개발사업 등의 추진에도 도움이 될 것이다. 택지개발, 재개발, 재건축 등의 사업 추진 시 공공임대주택의 부지를 별도로 민간투자사업의 주무관청이 확보할 수 있도록 예산과 제도적 뒷받침이 필요하다.

## 5. 임대료 절감효과 추정

공공임대주택을 임대형 민간투자사업으로 추진하게 되면 임대료의 수준을 시장임대료보다 낮출 수 있다. 임대주택용 부지는 정부가 확보하고 건설비를 시설임대료의 형태로 민간 사업자에게 지급하는 경우 시설임대료가 시장임대료보다 저렴할 수 있기 때문이다.

본 연구에서는 임대아파트 500세대를 임대형 민간투자방식(BTL)으로 건설하는 것을 가정하여 시설임대료를 산정하였다. 분석의 용이성을 고려하여 전용면적 60m<sup>2</sup>(분양면적 83m<sup>2</sup>)인 임대주택 500세대를 계획하고 <국토해양부고시 제2008-312호> 분양가 상한제 적용 주택의 기본형 건축비를 적용하여 투자비를 산정하였다. 기본형 건축비는 건설교통부의 “새로운 건축비 산정기준 수립에 관한 연구”에서 공청회를 통해 인정된 신뢰성 있는 금액으로 매년 고시되고 있다. 기본형 건축비는 11~20층 이하이고 전용면적 50m<sup>2</sup> 초과, 60m<sup>2</sup> 이하 범주의 건축비인 1,151천 원/m<sup>2</sup>를 적용하였다. 공공임대주택의 총 투자비는 506억 원으로 산정되었다.

본 사업을 임대형 민간투자사업으로 추진하게 되면 506억 원을 원금으로 하고 경상수익률 6.2%를 반영하여 산정한 경상 시설임대료를 20년 동안 동일하게 민간 사업자에게 지급하게

된다. 경상수익률 6.2%는 최근 1년간 5년 만기 국고채 수익률의 가중 평균치인 5.1%에 가산률 1.1%를 더해 산정된 것이다. 임대형 민간투자사업의 수익률은 5년 만기 국고채 수익률에 가산율을 더해 산정되는데 가산율은 현재 0.9~1.1% 정도로 형성되고 있다. 본 분석에서는 1.1%의 가산률을 적용하였다. 국고채 수익률과 가산률은 사업이 시행되는 환경에 따라 변동될 수 있다.

이와 같이 산정된 시설임대료와 시장임대료를 비교하였다. 시장임대료는 분양면적 83m<sup>2</sup> 주택의 전세가에 월세 전환율 8.85%를 적용하여 산정된 500세대의 연간 월세금액의 합계를 반영하였다. 국민은행의 부동산시세 자료를 이용하여 강남구와 노원구의 해당 규모 주택의 전세가를 조사하였고 월세 전환율은 부동산 114의 자료를 이용하였다.<sup>15)</sup> 강남구의 분양면적 83m<sup>2</sup> 주택의 평균 전세가는 2억 원, 월세전환율은 년 9.8%로 조사되었고 노원구의 평균 전세가는 1억 1천만 원, 월세전환율은 년 8.85%로 조사되었다. 분석을 위해 평균 전세가는 강남구와 노원구의 금액을 그대로 적용하고 월세전환율은 8.85%로 동일하게 적용하였다. 임대형 민간투자사업의 시설임대료와 시장 임대료의 연간 금액을 비교해 보면 <표 11>과 같다.

강남지역의 전세 및 월세 시세는 강북지역보다 높다. 분양면적 83m<sup>2</sup> 주택의 전세가를 비교해 볼 때 노원구의 전세가는 강남구의 55% 수준으로 나타났다. <표 11>의 년 임대료 금액을 비교해 보면 시설임대료는 강남구 임대료의 51%, 노원구 임대료의 92% 수준으로 나타났다. 임대형 사업의 시설임대료가 가장 저렴하나 노원구 임대료와의 차이가 크지는 않다. 지방의 경우는 임대형 민간투자사업의 임대료가 시장 임대료보다 높을 수도 있으나 현재의 산정 방식이 순수 민간투자만을 가정한 것이므로 정부의 건설보조금이나 국민주택기금의 지원을 받게 되면 임대료 수준은 하향 조정이 가능할 것이다.

가상 사례분석 결과에서 알 수 있듯이 정부가 부지를 확보하고 임대주택을 민간투자사업으로 추진하게 되면 시장임대료보다 저렴한 수준으로 임대료를 낮출 수 있다. 정부가 시장 임대료보다 낮은 임대료를 받는 임대주택을 대량 공급하게 되면 공공임대주택의 거주자만 혜택을 받는 것이 아니라 주변 민간 임대시장의 임대료 안정에도 큰 영향을 미칠 수 있을 것이다. 시장 임대료와 공공임대료의 차이는 임대주택에 거주하는 저소득 및 중간소득 계층에게 자가 마련을 위한 주거 보조의 역할을 충분히 수행할 수 있을 것이다.

<표 11> 임대형 민간투자사업의 시설임대료와 시장임대료의 비교

(단위: 백만원)

구분	시설임대료 (BTL)	시장임대료 (강남)	시장임대료 (강북)	BTL/ 강남	BTL/ 강북
연간 임대료	4,482	8,850	4,868	51%	92%

15) 2008년 7월 18일 현재 자료를 이용함.



## V. 결론

주택은 시장에서 매매가 이루어지는 재화이나 복지사회의 실현을 위해서 정부가 공급과 배분의 책임을 져야 하는 가치재로 인식되고 있다.<sup>16)</sup> 가치재란 개인의 선호에 맡겨서는 서비스의 최적량을 확보할 수 없는 재화로, 지역사회의 가치·공동이익을 위해 사회가 공급을 장려하는 재화를 의미한다. 가치재의 원활한 공급은 불공평한 소득격차를 완화하는 소득 재분배의 기능을 수행한다.<sup>17)</sup> 정부는 시장의 비효율적 요인을 최소화하기 위하여 지불능력(affordability) 확대를 위한 금융정책, 보조정책(Subsidy) 등 다양한 주택정책을 시행하고 있으나 공공임대주택은 직접 공급을 통해 시장에 개입하는 가장 적극적인 정책 형태라고 할 수 있다.

정부는 무주택 저소득층의 주거안정을 위해 국민임대주택 등 장기 공공임대주택의 공급에 노력하고 있다. 공공임대주택의 대량 공급을 위해서는 민간자본의 유치가 필요하나 민간투자자들은 수익성과 현금흐름의 안정성 결여로 사업 참여를 기피하고 있다. 공공임대주택 입주자들도 좁은 주택규모, 주거 불안정성, 사회적 배제 등에 대해 불만족을 표현하고 있다.

본 연구는 공공임대주택의 질적, 양적 확대를 위해 임대주택의 규모 및 대상 계층의 확대가 필요하고 민간투자사업의 도입을 제안하였다. 대상 계층의 확대는 임대주택 거주자들의 지불능력을 높여 연체율 등을 낮출 수 있고 독신가구, 신혼가구, 노인가구 등 새롭게 부각되는 주택 수요를 만족시킬 수 있을 것이다. 저소득 계층도 정부의 임대료 보조를 통하여 가족 특성에 맞는 주택에 거주할 수 있고 임대주택의 대상 계층이 확대되면 사회적 배제 등의 부작용도 줄어들 수 있을 것이다.

인프라시설 공급에 도입된 민간투자제도는 단기에 부족한 인프라 시설을 확충하는 데 많은 도움이 되었다. 현재의 제도 하에서 공공기관의 노력만으로 공공임대주택 공급의 확대는 어려울 것으로 판단된다. 민간투자제도와 같이 주무관청이 주체가 되어 건설보조금 및 부지 확보 등을 지원하고 일정 수익률을 확보할 수 있는 사업 구조가 확보되었을 때 민간의 공공임대주택 건설은 활성화될 것이다.

민간투자사업을 통한 공공임대주택의 확대는 저소득층뿐 아니라 중간 소득계층이 주택 마련 시기를 앞당기고 양질의 주거서비스를 공급받는 데에 도움이 될 것이고 민간부문의 임대료 수준을 안정시키는 데에도 긍정적인 역할을 수행할 것이다. 공공임대주택의 공급은 다수를 차지하는 민간 임대주택에 대한 수요를 감소시켜 단기적으로는 임대료가 하락하며, 장기적으로는 주택시장의 안정에 기여한다.<sup>18)</sup> 또한 양질의 임대주택 공급은 소유에서 거주로 주

16) 이정석(1992), p. 16.

17) 박수영(2004), p. 437.

18) 한창욱(2007)의 연구 내용임.

택개념을 전환시키는 데에도 기여할 것이다.

### 참고문헌

- 건설교통부(2006), 국민임대주택업무편람.
- 건설교통부·한국주택학회(2005), 민간임대주택 평가 및 개선방안.
- 국토연구원(2006), 임대주택 체계개편 연구.
- 국회건설교통위원회 수석전문위원실(2006), 국회건설교통위원회 현안사항.
- 김학주(2007), 국민임대주택 주거지원제도에 관한 연구, 한양대 행정대학원 석사학위논문.
- 대한주택공사(2007), 주택도시통계편람.
- 박수영(2004), 도시행정론, 박영사.
- 손세원·이영재(2005), “공공임대주택의 정책변화에 관한 연구”, 한국지적정보학회지 제7권 제2호, pp. 73-89
- 윤성익(2004), 국민임대주택 거주자들의 주거비 부담과 거주의사에 관한 연구, 중앙대 석사학위논문.
- 이정석(1992), 저소득층을 위한 주택공급정책, 경북대학교 대학원 석사학위논문.
- 이형석·박형섭(2006), “민간의 임대주택 사업타당성에 관한 연구”, 국토계획 제41권 5호, pp. 93-104.
- 장태일(2006), “민간임대주택 사업 참여에 대한 재무적 투자자 특성 분석 연구”, 주택연구 제14권 2호, pp. 221-251.
- 재정경제부 등(2007), 주택시장 안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할강화 방안.
- 한국개발연구원(2007), 국민임대주택건설사업의 민간투자사업 적격성 연구.
- 한창욱(2007), 공공임대주택의 공급이 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구; 서울시 아파트 전세 시장을 중심으로, 서울시립대 석사학위논문.